

**BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR****Bjønnlia U7B**

Reguleringsbestemmelsene sist revidert:
Tilhørende plankart sist revidert:
Godkjent av kommunestyret:

12.9.2022
12.9.2022

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert fritidsbebyggelse og kombinerte bebyggelsesformål tilknyttet skidestinasjonen på Kvitfjells vestsider.

2 Formål og hensynssoner

Disse bestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsformål og avgrensning på plankartet. Innenfor området er arealet regulert iht. pbl. § 12-3 til følgende formål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

- *Fritidsbebyggelse - konsentrert*
- *Skianlegg*
- *Skiløypetrase*
- *Renovasjonsanlegg*
- *Øvrige kommunaltekniske anlegg*
- *Kombinert bebyggelse og anleggsformål*

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

- *Veg*
- *Annen veggrunn – grøntareal*
- *Parkeringshus-/anlegg*

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

- *Blå/grønnstruktur*

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 12-5 2. ledd nr. 6)

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag*

Hensynssoner (§12-6)

- *Hensynssone naturmiljø*

Bestemmelsesområder (§12-7)

- *Parkeringskjeller (#1)*

3 Fellesbestemmelser for hele planområdet**3.1 Kulturminner**

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 m, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes kulturvernmyndighetene i Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



3.2 Generelt om bebyggelse

Utleie av fritidsbebyggelse tillates.

3.3 Parkering

Det skal etableres minimum 1,2 parkeringsplasser pr. boenhet som kan fordeles på parkeringskjeller og terreng. Minimum tre parkeringsplasser skal være reservert for personer med funksjonsnedsettelse.

Hver parkeringsplass på terreng skal regnes som 18m² BRA. Nedgravet garasjeanlegg er tillatt. Garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i BRA. Adkomstveg og frittliggende trappehus/ramper i tilknytting til garasjeanlegg skal ikke regnes med i BRA.

3.4 Terrengtilpasning, vegetasjon og massehåndtering

Traseer for vann, avløp og kabler skal reetableres med stedegen vegetasjon og masser. Kommunen kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Det tillates heving av opprinnelig terreng inntil 1,5 meter. Utbyggingen skal så langt det er hensiktsmessig tilstrebe gjenbruk av masser for å forbedre massebalansen.

Det vises ellers til Ringeby kommune sin til enhver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling» som veileder for terrengtilpasning.

3.5 Overvannshåndtering

Impermeable dekker som asfalt, betong ol. tillates ikke, annet enn for nedkjøring til, og på parkeringskjeller.

Tretrinnsstrategien for håndtering av overvann skal legges til grunn. Takvann skal håndteres på en slik måte at små regnhendelser ledes ut på terreng og infiltreres i forsenkninger slik det er beskrevet i flom- og overvannsnotat (30.08.2022). Terrengforsenkninger skal magasinere 0,007 m³ per m² takflate bestående av torv/sedum, og 0,012 m³ per m² takflate bestående av andre materialer. Forsenkninger for infiltrasjon av overvann skal vedlikeholdes, bl.a. ved fortløpende utbedring av evt. erosjonsskader og gjengroing samt oppsyn med at løsning fungerer over tid.

Fordrøyningsanlegg utføres som en åpen dam fortrinnsvis innenfor ISA4 med utløp strupet til avrenning før utbygging ved 20-års flom, og dimensjoneres for vannmengder tilsvarende 20-årsflom med 40% klimapåslag etter utbygging.

Flomveg nord i planområdet langs V5 skal etableres til bekk i øst som vist på tegning G-01 (30.08.2022) og dimensjoneres for 100-årsflom med 40% klimapåslag. Erosjonssikring gjøres i flomvegens bratteste partier og ved inn- og utløp av stikkrenner som beskrevet i flom- og overvannsnotat (30.08.2022). Det skal benyttes stikkrenner med minimumsdimensjon 800 mm ved kryssing av flomveg.

Flomveg sør i planområdet som krysser V2 skal føres frem til fordrøyningsbassenget i ISA4 og derfra videre til sedimentasjonsbassenget i øst utenfor planområdet som vist på tegning G-01 (dato) og dimensjoneres for 100-årsflom med 40% klimapåslag. Det skal benyttes stikkrenner med minimumsdimensjon 500mm som erosjonssikres ved inn- og utløp.

Vegeier er ansvarlig for drift og vedlikehold av stikkrenner, flomveger, fordrøyningsbasseng og andre anlegg for overvannshåndtering.

3.6 Teknisk infrastruktur og adkomstveier

Framføring og kryssing av teknisk infrastruktur (VA og kabler) tillates i hele planområdet.



I hele planområdet kan det anlegges installasjoner for kommunaltekniske anlegg som trafo og andre installasjoner for teknisk infrastruktur.

Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel.

Videre fremføring av regulerte veger tillates videreført i byggeområdene. Vendehammerne tillates på byggeområder.

3.7 Vann og avløp

Prosjektmaterialiet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver tid gjeldende VA-norm. Ringeby kommunes VA-norm er å finne på www.vanorm.no og rammeplan for Vannforsyning i Kvittfjell, kommunestyresak 110/07.

3.8 Byggegrenser

Byggegrenser for ny bebyggelse er vist i plankartet. Der byggegrenser ikke er vist følges formålsgrenser.

3.9 Gjerder

Det tillates å gjerde inn inngangspartier til alle bygg og anlegg på eiendommen. Sikkerhet for beitedyr skal prioriteres. For øvrig skal Gjerdebestemmelse for Ringeby kommune, vedtatt av kommunestyret 25.06.2013 legges til grunn.

Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med alpinanlegget. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det.

3.10 Flaggstenger

Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.

3.11 Skitrafikk

Innenfor byggeområdene kan det tilrettelegges for skiløyper/adkomstløyper.

Eksisterende skibro over V1 tillates fjernet.

3.12 Beitedyr

Alle bygninger, gjerder og andre anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

3.13 Krav til anleggsperiode

Masseforflytning ut av planområdet skal reduseres så langt det er mulig, det skal søkes å gjenbruke masser. I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan planområdet benyttes til massedeponi, riggplass, adkomstveg, anleggstrafikk, massetransport, parkering av anleggsmaskiner, samt annen aktivitet knyttet til anleggsdriften. Når utbyggingen er ferdigstilt skal områdene settes i stand og tilbakeføres til permanent bruk i henhold til regulerte formål.

3.14 Byggesak og dokumentasjon

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal inkludere situasjonsplan som viser adkomst, fremtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse og avstand til byggegrense. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av utbyggingsområdet som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone). Det skal også vises hvordan ubebygde deler skal disponeres, slik som uteareal og gangtraseer.

Ved byggesøknad skal det redegjøres for:

- hvordan lavt energibruk kan oppnås



- hvordan energitekniske løsninger/fornybare energikilder er planlagt benyttet
- hvordan bruk av materialer med liten miljøbelastning er planlagt benyttet

4 Bebyggelse og anlegg

4.1 Fritidsbebyggelse - konsentrert (**FBK**)

4.1.1 Utnytting

Det skal etableres minimum fire boenheter pr. dekar avsatt til formålet. Maksimal utnyttelse er gitt på plankartet.

4.1.2 Utforming

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebis at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard. Utvendige boder, fellesthus ol. ha samme uttrykk, både arkitektonisk og fargemessig, som hovedbygningene.

Det skal legges vekt på å finne gode løsninger for uteoppholdsarealer og interne gangforbindelser i bebyggelsesområdene. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

4.1.3 Høyder

Maksimal mønehøyde er 12,5 meter. Maksimal høyde på grunnmur/fundament er 1,5 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng på laveste høydekote langs byggets yttervegger.

4.1.4 Tak

Tak skal tekkes med sedum, tretak, naturskifer eller takstein i papp/ement/skifer.

Solcellepanel på tak kan vurderes godkjent ut fra art og omfang, forutsatt at det er gjort grep for å unngå unødvendig refleksjon.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 30 grader. Ut fra funksjonelle hensyn og innen rammen av arkitektonisk kvalifiserte vurderinger kan det bygges arker og oppløft i saltakene. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Frittliggende bygninger i tunet (trappehus, boder, fellesthus ol.) og svalganger har ikke krav til takutforming.

4.1.5 Estetikk

Etablering av store vindusflater kan tillates, men det forutsettes da bruk av arkitektoniske virkemiddel for å dempe inntrykk av størrelse og refleksjon. Dette kan være i form av oppdeling, relieffvirkning, foranliggende konstruksjon eller takutstikk.

4.2 Skianlegg (ISA)

Arealene skal nyttes til skianlegg med tilhørende infrastruktur.

Bekker og flomveger kan krysse skiløyper med åpen grøft. Dersom det er nødvendig, kan det etableres klopp eller stikkrenne med nødvendig tverrsnittareal for vannføring.

4.3 Renovasjonsanlegg (RA)

Arealet skal nyttes til renovasjonsløsning for bebyggelsesformålene.

4.4 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK)

Arealet skal nyttes til pumpehus.



4.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (KBA): fritidsbebyggelse - konsentrert/annen offentlig eller privat tjenesteyting/forretninger

Bygningene kan maksimalt ha mønehøyde 12,5 meter målt fra eksisterende terreng. Høyde på grunnmur kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng.

Maksimal utnyttelse er gitt på plankartet.

KBA1: Det skal være utadrettet fasade mot skianlegget på terreng mot sør.

KBA2: Det tillates inntil 30% BRA øvrige formål (offentlig eller privat tjenesteyting/næringsbebyggelse/bevertning/forretning) enn fritidsbebyggelse. Det skal etableres minimum fire boenheter (fritidsbebyggelse – konsentrert) pr. dekar avsatt til KBA2.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.1 Veg (V)

Arealene skal benyttes til adkomstveger for området. Vegenes sideareal tillattes innenfor bebyggelsesområder.

V3 er innkjøring til parkeringskjeller. V4 er adkomstvei til kjøreareal oppe på parkeringskjeller.

Adkomst skal tilfredsstillе brannvesenets krav for tilgjengelighet til bebyggelse.

5.2 Annen vegggrunn – grøntareal (AVG)

Arealene er tilstøtende sideareal for veger. Støttemurer tillates.

5.3 Parkeringshus-/anlegg (PH)

Arealene er angitt parkeringsanlegg under bakken. Parkeringsanlegget kan driftes kommersielt.

5.4 Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål (SAA): veg/skianlegg

Arealene skal nyttes til kombinert veg for KBA2 og skianlegg. SAA2 viser areal der parkeringskjeller kan krysse skianlegg.

6 Grønnstruktur

6.1 Blå/grønnstruktur (BG)

Områdene skal benyttes som buffersone mellom planlagt utbygging og eksisterende områder for fritidsboliger. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel og sikring mot vindfall.

7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FLV)

Arealet er eksisterende bekkeløp.

8 Hensynssoner

Område merket **H560** er bekkeløp med buffersone. Innenfor sonen skal det bevares vegetasjon.

9 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 Parkeringskjeller tillattes oppført parkeringskjeller.

Parkeringskjelleren skal ha kjørbare adkomst fra vest. Det tillates ramper, trapper og heishus i tilknytning parkeringskjelleren.

**10 Rekkefølgebestemmelser**

Flomveger og fordrøyningsbasseng i planområdet skal være utført før det gis brukstillatelse.

Bekk øst for planområdet skal legges om og dimensjoneres for 200 års-flom med 40% klimapåslag, med bl.a. flomvoller og sedimentasjonsbasseng slik som beskrevet i flom- og overvannsnotatet (23.08.2022) før brukstillatelse gis på KBA2. Parkeringskjeller kan etableres uavhengig av dette. Alternativ flomsikring kan vurderes og må godkjennes dersom planlagt løsning ikke lar seg gjennomføre.

Forslag