

# Bestemmelser

## Reguleringsplan for Kvitfjelltoppen H1

Plandato: 17.09.2019  
Sist revidert:  
Godkjent:  
Planid: 05202018

---

### § 1 Planens formål og avgrensning

---

Formålet med planen er å detaljregulere avsatt byggeområde i kommunedelplanen til frittliggende fritidsboliger.

Det regulerte området er vist med plangrense på plankart.

---

### § 2 Definisjoner

---

#### 2.1 Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes til enhver tid gjeldende veileder: «Grad av utnytting» (Miljøverndepartementet og Kommunal- og regionaldepartementet) og Teknisk forskrift.

---

### § 3 Reguleringsformål og hensynssoner

---

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr Plan- og bygningslovens (PBL) §§ 12-5 og 12-6:

**Reguleringsformål (PBL § 12-5):**

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr. 1)

- Fritidsbebyggelse (BFF1-8)
- Skiløype (BST1-4)

- Energianlegg/trafo (BE)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr. 2)

- Veg (VEG/SV)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg

#### Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL § 12-5 nr.5)

- Friluftsmål (LF)
- LNFR (L)

#### **Hensynssoner (PBL § 12-6):**

- Faresone høgspenn (H370\_1)
- Sone med særlige hensyn til grønnstruktur (H540\_1)

#### **Bestemmelsesområder (PBL §12-7):**

- Anlegg- og riggområde (BO91\_1)

---

## **§ 4 Fellesbestemmelser**

---

### **4.1 Plankrav**

Prosjektering av 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 gjeldende VA-norm. Prosjektmaterialene skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

### **4.2 Dokumentasjon**

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr. boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomta som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, vegger, parkeringsplasser og ledningstraseer (inngrepssone).

Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er biloppstilling på egen tomt.

Det settes krav til at inngrepssonene avmerkes med merkebånd før anleggsarbeidene kan starte opp. Avmerkingen skal være i tråd med prosjekteringsmaterialene som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

### 4.3 Gjerder

1. Alle former for inngjerding krever tillatelse fra grunneier og/eller beiteberettigede. Privatrettslige avtaler om forbud vil gjelde foran reguleringsbestemmelser i medhold av plan- og bygningsloven.
2. Det er tillatt å gjerde inn et uteareal med inntil 70 løpemeter gjerde. Rekkverk på terrasse anses som en del av gjerdet, dersom gjerdet knyttes til denne. Terrasse er søknadspliktig tiltak og skal maksimalt utgjøre en tredjedel av hyttas bruksareal. Fundament høyde skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.
3. Gjerding skal gjennomføres på en slik måte at beitedyr og vilt ikke kan komme til skade. Nettinggjerder, strømgjerder (med eller uten strøm) og lignende er ikke tillatt. Alle grunder skal vende utover. Tillatt maksimal gjerde høyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensning gjelder ikke for skigard-staur) og i gjennomsnitt ha en minimumsavstand på 75 cm. Det skal legges vekt på god estetisk utforming. Portaler er ikke tillatt. Dette av sikkerhetsgrunner ved en eventuell brann. Gjerder skal ikke stenge stier, råk, skiløyper o.l.
4. Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til nabotomt. Det kan gis dispensasjon for inntil 2 nærliggende hyttetomter og for frittstående gjerde mot veg.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg). Sikringsgjerder mot fareområder (skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte) kan tillates, så fremt behovet kan dokumenteres. Levegg kan oppføres med lengde inntil 4 meter og høyde inntil 1,8 meter.
6. Gjerder skal vedlikeholdes på en slik måte at de ikke utgjør en felle eller fare for beitedyr eller vilt. Det er eiers ansvar å vedlikeholde gjerdet. Gjerder som ikke blir vedlikeholdt og som kan være farlig for folk og dyr skal fjernes. Kommunen kan fjerne slike gjerder for eiers regning.
7. Seinest tre uker før gjerding planlegges igangsatt skal kommunen ha mottatt et målsatt situasjonskart som viser planlagte gjerdelinjer. Dersom kommunen ikke har gitt tilbakemelding innen tre uker, kan gjerding igangsettes. Naboer skal varsles.

### 4.4 Terrengtilpasning og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig og maks. 55% av tomtearealet.

Inkludert i inngrepsområdet skal være atkomst, grøftetraseer, byggegrunn og annet bearbeidet areal. Øvrig areal skal være urørt. Tynning av vegetasjon og nødvendig drenering er tillatt.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. Ved etablering av fundamenter for bebyggelsen bør etablering av skjæring og eventuell fylling unngås.

Der terrengfall tas opp med sokkeletasjer, kan disse utføres i tre, naturstein, betongforblend med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. 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 etterstrebes at bebyggelsen får en høy arkitektonisk standard.

Det vises ellers til Ringebu kommune sin til enhver tid gjeldende «veileder for terrengbehandling».

#### **4.5 Overskuddsmasser**

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi.

#### **4.5 Vann, avløp, strøm**

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetrase med vann og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetrase med vann- og avløp, må de legges med en avstand på minimum 2 meter til siden for sentergrøft, og på en slik måte at vann- og avløpsledningene kan repareres uten å komme i konflikt med kablene.

Før det blir gitt igangsettingstillatelse på bygging av ledning og kabelanlegg, må det settes ut merkebånd i terrenget som viser inngrepsonen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

#### **4.6 Overflatevann**

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging. Overvann skal derfor håndteres lokalt, og skal primært baseres på overflatebaserte løsninger.

#### **4.7 Renovasjon**

Miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området

#### **4.8 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 meter, jf. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befarings- og avklarende om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

---

## **§ 5 Reguleringsformål**

---

### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

#### **5.1 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFF1-8)**

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en bruksenhet. Tomtene kan ikke deles opp.

##### **5.1.1 Størrelse, utnyttning**

Bruksarealet (BRA) skal ikke overstige 20% BRA, inkl. areal for parkering.

Bygningene må tilpasses terrengfallet på tomte. Dersom grunnmur-/fundaments høyden på noe sted overskrider 1,5 meter over eksisterende terreng, eller topp skjæring i bakkant overskrider en høyde på over 2,5 meter over topp grunnmur/fundament, må det benyttes trappede bygningsløsninger eller underetasje for å ta opp deler av terrengfallet.

For tomter 9, 14, 15, 20, 21, 27 og 28 skal mønehøyde ikke overskride 5,5 meter over topp grunnmur/fundament. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform. Avstanden mellom byggene skal være under 8 meter.

For tomter 1-8, 10-13, 16-19 og 22-26 skal mønehøyde ikke overskride 7,5 meter over topp grunnmur/fundament målt fra laveste gulvnivå ved bygg med underetasje/to etasjer. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform. Avstanden mellom byggene skal være under 8 meter.

### **5.1.2 Plassering, utforming av bygninger**

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomte best mulig. Blant annet unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

Bygg skal ha skråtak med 10° til 35° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, mansardtak, kinavipp og mangelkantede «grillhytter» med tilsvarende takform, er ikke tillatt

Tak skal tekkes med takmaterialer som er mørke og matte (torv og tretak inkludert).

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

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.

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

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Brannutrykningstiden til dette området er over 30 minutter og dette krever ekstra sikringstiltak mht. forebygging av brann.

## **5.2 Skiløyper (BST1-3)**

Løype benyttes til tilknytningsløype til alpinanlegget/langrennsløypenettet. Kvitfjell Alpinanlegg AS er høringsinstans vedr. søknad om tiltak.

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av stedegen vegetasjon for å hindre erosjon, muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen.

### **5.2.1 Skikulvert**

Det skal etableres planfri kryssing av Svartskardveien i form av skikulvert. Skikulvertens plassering er vist i plankartet.

## **5.3 Energianlegg/trafo (BE)**

Transformatorstasjon benyttes til internt fordelingsnett i området.

## **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.4 Veg (SV1-4)**

Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 uten at denne er sikret med steinpolastring eller annet tiltak. Evt. Støttemur skal utføres som stablesteinsmur. Vegskråning skal såes til med stedegne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn

utforming.

Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for utrykningsfartøy hele året.

Oppsetting av bom er ikke tillatt.

5.4.1 Byggegrense fra midtlinje vei er 7 meter.

#### **5.5 Parkering**

Det er krav til 1,5 p-plass pr. boenhet.

### **LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTFORMÅL**

#### **5.6 Friluftsmål (LF1-6)**

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots. Tynning av skog er tillat så lenge siluettvirkningen er tilfredsstillende.

Friluftsområdene skal være i privat eie.

#### **5.7 LNFR (L1-8)**

I landbruks-, natur- og friluftsområder er det kun tillatt med tiltak som er knyttet til stedbunden næring/nødvendig for drift av landbrukseiendom. Hogst kan skje etter gjeldene skogbrukslov.

---

## **§ 6 Hensynssoner**

---

#### **6.1 H540\_1 Sone med særlige hensyn til grønnstruktur**

Hensynsonen skal gi bebyggelsen le i form av vegetasjon, herunder skog.

Skjøtsel skal skje i henhold til gjeldende skogbrukslov.

#### **6.2 Bestemmelsesområde – Anlegg og riggområde**

Arealet kan benyttes til anleggsdeponi og riggplass. Overskuddsmasser kan brukes til permanent fylling for bedre tomteopparbeidelse.

Maksimal permanent fylling er 4 meter over eksisterende terreng.

Det tillates plassering av anleggsmaskiner og nødvendig utstyr for utbyggingen innenfor planområdet.