

Detaljregulering for Trabelia Nedre

PlanID 052020190

Saksnummer xxx

1. Planens hensikt

Planens formål er å regulere avsatt område til frittliggende fritidsbebyggelse, veger og friluftsområder. Bestemmelsene gjelder for reguleringsplankartet «Trabelia Nedre» vist med plangrense i plankartet.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål ihht plan -og bygningslovens §12-5

Reguleringsformål (PLB §12-5):

Bebyggelse og Anlegg (PBL §12.5.1)

- Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFR 1-6)
- Energianlegg (BE)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12.5.2)

- Veg (SKV1-5)
- Annen Veggrunn grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PBL §12.5.3)

- Vegetasjonsskjerm (GV)

Landbruks, natur og friluftsområder, samt reindrift (PBL §12.5.5)

- Friluftformål (LF1-5)

Hensynssone (PBL §12.6)

- Gul Støysone iht. T-1442 (H220_)
- Rød støysone iht. T-144 (H210_)
- Frisiktsone (H_140)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Dokumentasjon

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. Prosjektmaterialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

Søknad om byggetillatelse/rammesøknad skal følges av situasjonsplan som viser adkomst, eksisterende og framtidig bebyggelse, avstander til nabobebbyggelse, veg og tomtegrenser, samt oppstillingsplass for minst 1,5 biler pr boenhet. Søknaden skal også vise på kart og snitt den delen av tomte som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrøp, skråninger/fyllinger, veger, 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 prosjekteringsmaterialet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.

3.2 Terrenginngrep og vegetasjon

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

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. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon.

Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

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

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebases at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

3.3 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknaden.

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

3.4 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi

3.5 Renovasjon

Miljøstasjon ved Djupdokka skal benyttes som renovasjonsordning for området. Hytteeierne plikter å følge rennovasjonselskapets bestemmelser for håndtering av avfall.

3.6 Vann, avløp og 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 senter grøft, 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.

3.7 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, jfr. lov om kulturminner § 8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

3.8. Radon

Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømmingen av radon fra grunnen begrenses. Tiltakene utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk § 13-5.

3.9 Skiløyper

Enkle tilførselsløyper kan anlegges i områder avsatt til friluftsmål.

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

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Gjerder

- a) 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.
- b) 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. Fundamentthøyde skal ikke

overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

- c) 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 gjerdehøyde er 100 cm. Stolper skal ikke overstige 170 cm (denne begrensing 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.
- d) Det skal være minimum 4 meter fra gjerde til eiendomsgrense.
- e) Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg).
- f) 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.
- g) 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.

4.2 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFR1-7)

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en boenhet per tomt der det avsettes minst 1,5 biloppstillingsplass pr boenhet. Tomtene kan ikke deles opp.

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

4.2.1 Størrelse, utnytting

Maksimalt BRA = 150 m² per tomt. I dette inngår parkeringsareal på tomtene.

Maksimal bruksareal for bebyggelse per tomt er 120 m². Dette kan bygges som ei hytte på 120 m² eller med garasje, anneks eller uthus hver på maksimalt 15 m².

Det kan oppføres inntil 3 bygninger per tomt. Disse skal plasseres i tunform, og maksimalt 8 meter fra hverandre.

4.2.2 Utforming og høyder

Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset eksisterende bygningsmiljø og lokal byggeskikk. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomten. Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås. Terrengforskjeller skal utjevnes med stedegen masse eller støttemur.

Maksimal mønehøyde er 5,5 meter over topp grunnmur/fundament. Maksimal gesimshøyde er 3 meter over grunnmur.

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mindre deler av taket, som for eksempel mellombygg og lignende kan ha mindre takvinkel, men ikke under 10 grader. Tak skal tekkes med takmaterialer som er mørke og matte (inkludert torv, tretak og skifer).

4.2.3 Støy

For utendørs støyinnivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse, legges til grunn for alle tiltak i områder. Støyinnivå innendørs skal tilfredsstille kravene i TEK 17, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter disse.

5. Samferdsel og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2 Veg

SKV2-5

SKV1-5 tar utgangspunkt i regulert privat vei i reguleringsplan for Trabelia Nedre. Vegene skal opparbeides med minimum 8,0 m bredde inklusiv annen veggrunn; skulder og grøfter.

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

Oppsetting av bom er ikke tillatt.

Alle veier kan vinterbrøytes.

5.4 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak- Evt. Støttemur skal utformes som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med stedegne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

5.5 Adkomst

Adkomster er vist som adkomstpiler i plankartet. Plasseringen er retningsgivende , men små justeringer kan tillates.

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Vegetasjonsskjerm

Områder merket GV skal brukes til vegetasjonsskjerm. Snauhogst tillates ikke. Eksisterende vegetasjon skal beholdes, unntatt tiltak for normal skjøtsel og sikring mot vindfall. Unntaket er innenfor frisitktsoner, jf. planbestemmelse 8.1.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 Friluftsmål

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Ledningstraséer for vann, avløp og kabler kan anlegges gjennom friluftsmålet, så lenge det legges i tråd med VA-plan. 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.

Friluftsområdet skal være i privat eie.

8. Hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

8.1 H140 Sikringssone - friskt

Det skal etableres frisksone 10x120 m på Fv27 ved innkjøringspunktet til planområdet Trabelia Nedre. I frisksonen er det ikke tillatt med busker, trær eller andre sikthindre med høyde større enn 0,5 over vegbanen til fylkesvegen.

8.2 H210 Støysone - rød sone iht. T-1442

Innen rød støysone tillates det ikke opparbeidet nye fritidsboliger.

8.3 H220 Støysone - gul sone iht. T-1442

For fritidsboliger som får støynivå over $L_{den} = 55$ dB utendørs skal lokal skjerming/ og/ eller fasadetiltak avklares i forbindelse med gjennomføring av tiltaket.

Fritidsboliger skal være gjennomgående og ha en stille side. Minimum 50% av antall rom med støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha vindu mot stille side. Herunder skal minimum 1 soverom ha vindu mot stille side.

Det må dokumenteres i byggesak at fritidsboligene har tilgang til privat uteareal med støynivå L_{den} 55 dB eller lavere.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal eksisterende atkomster fra fv. 27 stenges og ny atkomst skal være opparbeidet.

Før igangsettingstillatelse gis skal kraftlinjene som berører nye fritidstomter flyttes/graves ned før tomtene opparbeides.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

Felles veg og felles anlegg som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Før bygging av vegen skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen. Vegen skal opparbeides og godkjennes før tomter som har atkomst fra denne kan få ferdigattest. Tiltak skal godkjennes av kommunen før igangsetting, og skal gjennomføres på en skånsom måte uten unødige terrenginngrep.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i planbestemmelsene, for eksempel illustrasjonsplan eller geoteknisk rapport, listes opp her med navn, dato og eventuelt rapportnummer.

- *Støyrapport til reguleringsplan for Trabelia, Ringebu kommune, dokumentnummer RIAKU01, datert 18.12.20.*