



RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR SJUSJØEN REGULERINGSBESTEMMELSER

Sist revidert 8.6.2018

Vedtatt av kommunestyret 26.08.1998, sak 94/98

Endring, forenkelt prosess 20.6.2018 , sak 55/18

DEFINISJONER

PBL Plan-og bygningsloven

BRA «Bruksareal», beregnes etter byggeforskriftens kap.22.

T-BRA Tillatt bruksareal.

T-BYA Tillatt bebygd areal angitt i prosent av tomtas areal (regulert byggeformål).

VARSLING OG UNDERSØKELSEPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten.

Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2300 Hamar.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jfr. Plan- og bygningslovens § 25:

Byggeområder	(§ 25, 1. ledd nr. 1)
- Bolig	
- Forretning	
- Fritidsbebyggelse	
- Allmenntilgjengelig formål, Fjellkirka	
Landbruksområder	(§ 25, 1. ledd nr. 2)
- Seter	
Offentlige trafikkområder	(§ 25, 1. ledd nr. 3)
- Kjøreveg	
- Gang- og sykkelveg, fortau	
Spesialområder	(§ 25, 1. ledd nr. 6)
- Privat veg	
- Privat parkering	
- Caravanplass m/servicebygg	
- Friluftsområde	
- Friluftsområde i vann	
- Komm.tekn. anlegg	
- Restriksjoner	

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 26:

1. BYGGEOMRÅDER

1.1. GENERELT

- 1.1.1 I de enkelte byggeområdene kan det oppføres bebyggelse med en øvre grense for tillatt bebygd areal (T-BYA), tillatt bruksareal (T-BRA), maksimalhøyder og etasjetall som angitt på plankartet og/eller i bestemmelsene.
- 1.1.2 Ny bebyggelse må plasseres, dimensjoneres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø. Lange bygg brytes slik at enkeltfasaders lengde svarer til tradisjonelle husdimensjoner. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming og ikke bryte naturpreget i området. Høye grunnmurer eller pilarer tillates ikke. Der bygninger har en spesiell tilknytning til hverandre i form av rekke, kjede eller tundannelse, skal søknaden vise fasadeoppriss av ny bebyggelse sammen med eksisterende nabohus
Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.
Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.
- 1.1.3 Bygningene skal ha skråtak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader. Dette kan fravikes ved tilpassing til eksisterende bygning.
- 1.1.4 Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.
- 1.1.5 Nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommunal vedtekt til PBL § 69 nr.3, skal dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer.
- 1.1.6 Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares.
- 1.1.7 Vegetasjonen innenfor områdene skal behandles som verneskog, kfr. Skoglovens kap. VI, §§ 32 og 33.
- 1.1.8 Minst 1/3 av tomtas ubebygde areal skal holdes fri for bilkjøring og bevares/opparbeides som grøntareal. Innenfor planområdet skal veier, parkeringsplasser etc. med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.
- 1.1.9 Områdene skal kunne benyttes som utmarksbeite.

1.1.10 Utomhusarealene og fellesområdene skal opparbeides samtidig med byggearbeidene forøvrig og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt.

1.2 BOLIGOMRÅDER

1.2.1 I områdene 85, 86, 87, 88, 90,91 og 92 kan det oppføres boliger med tilhørende uthus/garasje. Det tillates en bolig pr. viste tomtefeste. Tillatt bruksareal, T-BRA, for hver enhet, er maksimalt 200 m² inkludert uthus/garasje. Bebyggelsens høyde skal være i en etasje med inntil 3,5 meters gesimshøyde. Underetasje skal innredes dersom terrengforholdene ligger tilrette for det.

1.2.2 Støytiltak.

Bygningene gis en fasadeisolering slik at støynivået innendørs ikke overstiger de krav som stilles i tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven 01.07.97. Det kan stilles vilkår om tilsvarende tiltak ved andre arbeider som krever tillatelse etter PBL § 93. Ved oppføring av bygningene skal det gjennom utforming av bygningskroppen og rominndeling tilstrebes å redusere støy i og utenfor støyømfintlige rom. Det etableres støyskjerming av uteoppholdsplass der avstanden til fylkesveg D2 er mindre enn 40 meter.

1.3 FORRETNINGSOMRÅDER

1.3.1 I områdene 93 - 105 kan det oppføres bygninger for turistbedrift, bevertningssteder, fritidsbebyggelse for utleie, forretning, kontor, handverksbedrifter eller annen næringsvirksomhet. Det tillates boligheter oppført i tilknytning til bedriftene. Der ikke annet er anført, er tillatt bebygd areal (T-BYA) lik 20%. Bebyggelsen kan oppføres i en til to etasjer med tillatt gesimshøyder på henholdsvis 3,5 meter og 6,5 meter. Underetasje skal innredes dersom terrengforholdene ligger tilrette for det. Deler av bebyggelsen tillates sammenhengende.

1.3.2 I område 104, Sjusjøtunet, er tillatt bebygd areal (T-BYA) lik 20%. I den øvre (nordligste) del av området skal bebyggelsens høyde være i en etasje som vist på plankartet.

1.3.3 I område 93, Sjusjøen Høyfjellshotell, tillates bebyggelse med inntil tre etasjers høyde tilpasset eksisterende turistbedrift.

1.3.4 I område 102 skal bebyggelsens høyde være i en etasje.

1.4 FRITIDSBEBYGGELSE

1.4.1 I områdene kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende uthus/anneks. Det tillates 1 fritidsbolig pr. tomtefeste. Tillatt bruksareal, T-BRA, for hver enhet, er maksimalt 150 m² inkludert uthus/anneks på maks 30 m². Bebyggelsens høyde skal være i en etasje med inntil 3,5 meters gesimshøyde. Det tillates innredet hems innenfor standard saltak, med maksimalt tillatt innvendig mønehøyde på 2 meter. Deler av fritidsboligen kan oppføres med loft med mønehøyde på 5,5 meter (oppstugu-løsning). Høyden må vurderes ut fra beliggenhet og naboskap. Fritidsboligen skal tilpasses terrenget slik at høye grunnmurer eller søyler unngås. Der store høydeforskjeller ikke er til å unngå kan det kreves at bygningen avtrappes eller at underetasje innredes. Bebyggelsen skal ha saltak i bygningens lengderetning med takvinkel på mellom 20 og 30 grader. Dette kan fravikes ved tilpassing til eksisterende bygning.

1.4.2 Det kan anlegges bilspor fram til det enkelte fritidshus.

1.5 ALLMENNYTTIG FORMÅL

- 1.5.1 I område 106 kan det oppføres bygg som har tilknytning til kirkebygg. Eksisterende fjellkirke skal bevares som kulturminne. Nye bygg skal tilpasses eksisterende kirke.

2. LANDBRUKSOMRÅDER

- 2.1. I områdene 107-112 er regulert til seterdrift. Det kan tillates næringsvirksomhet i tilknytning til seterdriften.
- 2.2. Vegetasjonen innenfor områdene skal behandles som verneskog, kfr. Skoglovens kap. VI, §§ 32 og 33.

3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

3.1. GENERELT

- 3.1.1 I områder regulert til trafikkformål kan det anlegges kjøreveg, parkering, gang- og sykkelveg og fortau med tilhørende skjæringer fyllinger og beplantninger.
- 3.1.2 Opparbeidelse av veger må skje mest mulig skånsomt. Skråninger, fyllinger og parkeringsplasser tilsåes.
- 3.1.3 Innbyrdes justering av offentlige trafikkområder, kan behandles som mindre vesentlig reguleringsendring etter PBL § 28-1 nr.2.

4 SPESIALOMRÅDER

4.1 PRIVAT VEG / PRIVAT PARKERING

- 4.1.1 Opparbeidelse av veger og parkeringsplasser må skje mest mulig skånsomt. Skråninger, fyllinger og parkeringsplasser tilsåes og beplantes.
- 4.1.2 Vegene opparbeides i hovedsak som enfeltsveger med møteplasser.
- 4.1.3 Parkeringsplassene anlegges i hovedsak som utvidelse av vegbanen for kantparkering.
- 4.1.4 Plasser for vinterparkering er gitt påskrift "VINTERPARKERING".
- 4.1.5 Vegen til Sjusjøtunet og tiliggende områder for fritidsbebyggelse, skal utformes med kantparkering vinkelrett på vegen. Netto bredde, inklusive parkeringsplasser og kjørebane, skal være minst 16 meter. Det skal være minst 330 parkeringsplasser til bruk for allmenheten hele året. I den nordøstlige del av parkeringsområdet skal det reserveres 20 vinterparkeringsplasser for fritidsbebyggelsen i områdene 74-83.
- 4.1.6 Grøntbeltet i eksisterende vegskråning, skal istandsettes med nødvendig terrengbehandling, tilsåing og beplantning.

4.2 CARAVANPLASS M/SERVICEBYGG

- 4.2.1 Arealet kan brukes til oppstilling av inntil 300 campingvogner o.l. m/ terrasseplattning og elementbygd fortelt og med tilhørende servicebygg. Vognene tillates oppstilt for en lengre periode enn 3 måneder.
- 4.2.2 Oppstillingsplassene skal planeres horisontale.
Terrasseplattninger skal utføres som elementer med en maksimal bredde ut fra vogna på 3 meter og med inntil 5 meters lengde.
Det tillates ikke lagret løse materialer på oppstillingsplassene.
Det tillates oppført et elementbygd «fortelt» av faste materialer satt inntil vogna, på evt. terrasse-plattningen, med en maksimal bredde ut fra vogna på 2,3 meter og med inntil 3 meters lengde. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger. Tak må tilsvarende utføres med ikke reflekterende flater. Når vogna er kjørt vekk, skal bakveggen påføres et element som i materialer og farger tilsvarer det øvrige “forteltet”.”
Sikkerhetsmessig og brannteknisk minsteavstand mellom enhetene er 3 meter.
Bygningskonstruksjonene må ikke utføres slik at de kan skade folk eller beitedyr.
- 4.2.3 Servicebyggene skal oppføres i en etasje.
Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein eller betong.
Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.
Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.
Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.
Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader.
- 4.2.4 Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av området. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.
- 4.2.5 Vegetasjonen innenfor området skal behandles som verneskog, kfr. skoglovens kap VI, §§ 32 og 33.
- 4.2.6 I klimavernsonene skal eksisterende vegetasjon suppleres med nyplantninger av trær. Innenfor området tillates deponering av snø, men på en måte som tar hensyn til bevaring av vegetasjonen.
- 4.2.7 Grøntbeltet i form av 4 meters rabatt i 1,5 meters høyde, skal istandsettes med nødvendig terrengbehandling, tilsåing og beplantning.
- 4.2.8 Innenfor caravanområdet skal veger, parkeringsplasser og caravanplasser med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.
- 4.2.9 Områdene skal kunne benyttes som utmarksbeite.

4.3 FRILUFTSOMRÅDER

- 4.3.1 Vegetasjonen innenfor området skal behandles som verneskog, kfr. skoglovens kap.VI, §§ 32 og 33.

- 4.3.2 I klimavernsonene bør eksisterende vegetasjon suppleres med nyplantninger av trær. Innenfor området tillates deponering av snø, men på en måte som tar hensyn til bevaring av vegetasjonen.
- 4.3.3 Området skal kunne benyttes som utmarksbeite.
- 4.3.4 Det kan opparbeides lekeplasser, stier og løyper for sommer-og vinterbruk i området. Stier og løypers trasé er fastlagt ved inntegning på plankartet
- 4.3.5 Område 123 kan benyttes til skistadion for idrettsarrangementer. Høytaleranlegget skal brukes slik at genansen blir minst mulig for tilgrensende hotell- og fritidsbolig-områder. I området tillates oppført mindre bygg med tilknytning til funksjonen skistadion.

Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming og ikke bryte naturpreget i området. Høye grunnmurer eller pilarer tillates ikke.

Utvendige vegger skal være av tre, men kan kombineres med naturstein, eller betong. Synlige utvendige flater skal gis dempede farger.

Taktekking skal utføres med torv, tre, skifer eller andre tekningsmaterialer med mørk, matt og ikke-reflekterende virkning.

Inngjerding av bebyggelsen er ikke tillatt. Rom mellom bygning/terrasse og terreng skal skjermes slik at bufe hindres adkomst.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel på mellom 15 og 30 grader med mønet i bygningens lengderetning.

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 93, kan det kreves situasjonsplan som viser behandling av den ubebygde delen av tomta. Situasjonsplanen skal være godkjent før tillatelse blir gitt. Planen skal vise eksisterende og framtidige forhold.

Eksisterende terreng skal i størst mulig grad bevares.

Innenfor området skal løypetraseer, veger, parkeringsplasser etc. med tilhørende skråninger settes istand med en avslutning som gir området et tiltalende utseende. Areal som tåler det etter sin bruk, skal være tilsådd. Det forutsettes god orden i området.

Utomhusarealene skal opparbeides samtidig med byggarbeidene forøvrig og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt.

4.4 FRILUFTSOMRÅDER I VANN

- 4.4.1 Området omfatter den del av Sjusjøvatnet som ligger innenfor planområdet.

4.5 KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG

- 4.5.1 I område 129 kan det oppføres bygg for kommunalt lager m/hvilerom.

4.5.2 I område 128 kan det oppføres pumpestasjon for avløpsvann.

4.6 FRISIKTSONE

4.6.1 Innenfor frisiktsoner ved vegkryss skal det ikke finnes sikthindrende gjenstander høyere enn 0,5 m over vegbanen, jfr. bestemmelsene i vegloven.

4.6.2 For kryss mellom private veger og offentlige veger på Sjusjøen kreves det at det er frisikt 4 meter målt fra vegkant offentlig veg innover den private veg og 70 meter målt langs den offentlige vegen i begge retninger.

4.7 FAREOMRÅDE

4.7.1 Minste tillatte avstand mellom 22 kV høyspentlinje og nærmeste del av bygg er 6,0 m. Med en faseavstand på 1,5 m tilsvarer dette en gatebredde på 15,0 m for enkeltlinje. For lavspentlinje er tilsvarende avstand 1,5 m.