

REGULERINGSPLAN

FOR

HESTKNAPPEN del 2

REGULERINGSBESTEMMELSER

- Vedtatt av kommunestyret den 29.03.2007 sak 031/07

1. INNLEDNING

1.1 Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Hestknappen U10-A og U10-E" vist med reguleringsgrense på plankart datert 04.12.2007.

1.2 Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Bygeområde for fritidsboliger
- Fareområde, rasfare
- Spesialområder for
 - privat veg
 - friluftsområder
 - skiløype/tursti
 - brannhydrant
 - masseuttak/deponi

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Terrengtilpassing og vegetasjon

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene og opparbeidet veier, parkeringsplasser og løyper. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veier, skal reetableres med stedegen vegetasjon. Utbygger har ansvar for å sette i stand og så til etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og så til på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Planutvalget kan pålegge reparasjon av uheldige tiltak og inngrep.

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.

Terrengfall kan opptas med stolpefundament i stav / laft eller sokkel utført i naturstein. Der terrengfall tas opp med støttemurer og sokkeletasjer, kan disse utføres i naturstein, betong, forblending med naturstein og/eller stav/laftkonstruksjon. Frilagte fundamentkonstruksjoner i underetasje skal godkjennes for hvert bygg i forbindelse med byggesaken. 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.

2.2 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.

2.3 Plankrav

2.3.1 Tekniske planer

Prosjekt materialet for veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. Dette skal være iht. va-plan godkjent VA-avd. i Ringeby kommune. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden.

2.3.2 Grad av utnytting

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes NS 3940, samt til enhver tid gjeldende veileder; Grad av utnytting (Miljøverndepartementet). Det vises til §3-5 i teknisk forskrift, for beregning av areal utenfor bygningskropp. Bruksareal i underetasje regnes fullt ut i tråd med NS 3940.

2.4 Gjerder, grenser

Gjerderegler jfr. reguleringsplan for gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringeby kommune, vedtatt av kommunestyret den 31.03.05, k.sak 024/05

a) Full inngjerding av eiendom er ikke tillatt:

- I) Der bygninger står i tunform, og der det ellers er naturlige terrengformasjoner som avgrenser, kan tunet avstenges med gjerde og evt. levegg.
- II) Alternativt kan det tillates inngjerdet et mindre uteareal inkludert veranda/terrasseløsninger i tilknytning til bebyggelsen på inntil **120 m²** uten melding/søknad. Det skal imidlertid leveres et situasjonskart med gjerdelinjer til kommunen 14 dager før gjerdning kan foretas. Bygging av veranda/terrasser er meldingspliktig til kommunen. Normale verandaløsninger på inntil 30 m², og med fundament høyde på inntil 1 meter, oppfattes i denne sammenheng ikke som gjerde, og vil kunne aksepteres etter behandling i form av melding til kommune, jf. kommunens veileder for terrasseløsninger.

III) Portaler er ikke tillatt.

IV) Lévegg kan oppføres – evt. i vinkel – med lengde inntil 4 m og høyde inntil 1,8 m.

- b) Ytterligere sikring mot skrenter og særlig bratte eller rasfarlige områder på tomte kan tillates etter byggemelding, så fremt behovet kan dokumenteres, og det er et klart behov. I tvilstilfeller må dette behandles i form av søknad om dispensasjon og det må argumenteres med "særlige grunner", jf. Plan- og bygningslovens § 7.

- c) Gjerder skal utføres slik at råk og stier ikke stenges. Det skal da være minimum 4 m mellom gjerdene.
- d) Gjerder skal utformes i samsvar med Oppland fylkeskommunes veileder for gjerder i hytteområder. Gjerding skal skje slik at beitedyr ikke kan komme til skade. Gjerder oppføres med høyde 0,9 – 1,1 m. Grinder skal vende utover.
Nettinggjerder ("Nasjonalgjerder") er ikke tillatt. Gjerder skal være vedlikehold på en slik måte at det ikke utgjør noen felle eller fare for beitedyr.
- e) Privatrettslige avtaler om forbud mot gjerder vil gjelde foran reguleringsplanens/bebyggelsesplanens bestemmelser.

2.5 Vann, avløp, strøm

Nye eiendommer 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.

2.6 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 tomte som blir berørt av terrenginngrep, slik som byggegrop, skråninger/fyllinger, veger, parkeringsplasser og ledningstraseer. Det kan ikke forutsettes atkomst med bil til inngangspartiet på hytta om dette medfører uforholdsmessige terrenginngrep. Forutsetningene i planen er henstilling av intern biloppstilling på egen tomt.

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

Rekkefølgebestemmelser

2.8.1

Brannhydranter som vist på plankartet skal være ferdigstilt og godkjent før det gis dele- og byggetillatelse innenfor reguleringsplanområdet.

2.8.2

Spesialområde skiløype regulert gjennom området skal være utbygd i tråd med reguleringsplanen før det gis byggetillatelse i byggeområdene.

2.9 Renovasjon

Eksisterende renovasjonsordning(containere ved mellomstasjonen) skal benyttes av området.

3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER

På tomtene 1-49 skal det oppføres fritidsboliger. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Bygningene kan ikke seksjoneres.

Det kan ikke settes opp bygg på den delen av tomtene 1 og 2 som omfattes av rasfare.

3.1 Størrelse, utnyttning

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er TU=18%. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eks. terreng. Mønehøyde kan være maks. 7,5 meter over topp grunnmur.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges som "forblending" av grunnmur opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå og med naturlig skråning iht. NBI- byggdetaljer.

3.2 Plassering, utforming av bygninger

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta best mulig. Bl. a. unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås.

For alle fritidsbolig-tomter er det vist adkomst fra veg med pil jfr. eget vedlegg med tverrprofiler.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Taket skal tekkes med torv, tre eller naturskifer. Alle bygninger og anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.

Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Fasadene skal ha oppdelte vinduer og bygningselementer med for omfattende glassbruk skal unngås. Oppføring av grillhytte er ikke tillatt. Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter Plan- og bygningsloven. Oppføring av badestamp eller lignende, skal fremstå som en integrert del av en I terrasseløsning som kommunen finner akseptabel. Det er ikke tillatt å utvikle og oppføre flere fritidsboligenheter på hver enkelt hyttetomt.

4. SPESIALOMRÅDE PRIVATE VEGER

Vegene i området opparbeides som adkomstveg A2 i middels tett bebyggelse i henhold til Statens vegvesens håndbok 017 – Veg og gateutforming.

Nye atkomstveger skal opparbeides inntil 4,5 meters bredde, med grøftebredde 1,5 meter på hver side, og med eventuelle møteplasser innafor regulert vegbredde. Minste byggeavstand er 10 m målt fra vegens senterlinje. Der skjæring og fylling kommer utafør regulert vegbredde, blir vegarealet utvidet tilsvarende. Parkering er ikke tillatt langs disse vegene. Der skråningsutslag til adkomstvegen må tas opp med mur, skal denne utføres i naturstein og best mulig tilpasses terrenget. Oppsetting av bom ikke er tillatt.

5. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE (F)

Hogst og fjerning av tre og vegetasjon i spesialområde for friluftsområder skal skje etter reglene for verneskogforskriften i Ringebu kommune. Dette innebærer meldeplikt til kommunen som fatter administrative vedtak på hogst og fjerning av vegetasjon i tråd med føringene for pleie av fjellskog. Legging av traseer for vann, avløp og kabler skal i størst i mulig grad skje langsmed veier, løypestraseer og andre områder som er planlagt til annet enn friluftsområder.

6. SPESIALOMRÅDE MASSEUTTAK/DEPONI

I området kan det drives masseuttak innenfor den terrengmessige ramme og med den etterfølgende terrengbehandling som angitt i situasjonsplan for masseuttaket og profil A, B og C (vedlegg datert 03.12.07). Uttaket er begrenset og utføres i en etappe. Det er beregnet å ta ut 16.181 fpm³ fast fjell og deponering av 17.129 fpm³ løs/skrotmasser.

Sprengning skal foregå dagene mandag til fredag i tidsrommet kl. 0700-1600. Det er heller ikke tillatt med sprengning i forbindelse med jule og påskehøytiden. Det er ikke tillatt å lagre sprengstoff i masseuttaket. Området må sikres/merkes med anleggsgjerde rundt uttaket. Driftsretning er markert med piler og nummerert rekkefølge som vist på vedlagte situasjonsplan.

Uttaket skal tilbakefylles(jfr. profil datert 03.12.07) med overskuddsmasser fra utbygging i området. Omgående oppstart og avslutning vil skje når behovet for fjell til tomter og overskuddsmasser er dekket. Inntil uttaket er klart for tilbakefylling skal overskuddsmasser skal midlertidig deponeres i massedeponi på areal vist i kommunedelplan for Kvittfjell ved veg til Hestknappen jfr. oversiktskart vedlagt plankartet, før de fraktes tilbake til uttaket for permanent deponering. Arealet tilhører Berit Retvedt (gnr 112 bnr 1) og disponeres av Rune Smidesang AS. Tidsrommet vil variere avhengig av utbyggingstempo. Dokumentasjon på at disse massene er tilbakeført til permanent deponi skal dokumenteres med bilder til Ringebu kommune.

Når tilbakefyllingen av masser er avsluttet skal området påføres vekstmasser og det skal legges til rette for tilplanting av vegetasjon. Området går over til formålet spesialområde friluftsområde når uttaket er ferdig og området er klart for revegetering. Området skal være ferdig beplantet og tilsådd innen 01.12.2013. Dokumentasjon for utført arbeid skal sendes til Ringebu kommune.

7. SPESIALOMRÅDE BRANNHYDRANT

Områder benyttes til oppføring av brannhydrant, evt. brannkum med overbygg. Tiltakshaver skal bygge brannhydrant samtidig som VA-nettet etableres i feltet, og den skal godkjennes av MGB (se pkt. 2.8.1 vedr. rekkefølgebestemmelser).

Aksel Askeland, Fåvang den 04.10.2006, rev. 22.11.06, 25.04.07
Tromsnesvegen 31
2634 Fåvang



Åge Haverstad Maskinentreprenør AS v/Lars Wadahl, Harpefoss
den 03.12.2007.
2647 Sør-Fron