



BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR**LODGE CABINS****Reguleringsbestemmelsene sist revidert:****29.5.2019****Tilhørende plankart sist revidert:****9.1.2019****Godkjent av kommunestyret:**

1 Generelt**1.1 Plankrav**

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

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

- *Fritidsbebyggelse: **FB***

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

- *Kjøreveg, privat veg: **SV***

- *Annenveggrunn-grøntareal: **SVG***

Hensynssoner (pbl § 12-6)

- *Frisiktsoner: **FLV***

1.2 Forhold knyttet til kulturminner

I planområdet er det ikke registrert automatisk fredete 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 Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.



1.3 Terrengtilpasning 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 bygninger og opparbeidet veier, parkeringsplasser og løyper. Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traseer 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 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.

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 fylling unngås.

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 etterstrebtes at bebyggelsen får høy arkitektonisk standard.

1.4 Gjerder:

Gjerdereglene, jf. gjerdebestemmelser i planområder for fritidsbebyggelse i Ringeby kommune, kommunens gjerdeveileder skal legges til grunn:

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 bebygde areal. 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.
8. Sikring av løyper og kryssinger for løyper skal utføres iht. avtaler med Kvitfjell Alpinanlegg AS. Ledegjerder med farget utførelse kan tillates oppsatt der det anses å være spesielt behov for det



- 1.5 Flaggstenger:
Oppsetting av flaggstenger tillates ikke.
- 1.6 El-forsyning:
Framføring av el-forsyning skal skje ved jordkabel. Luftstrek tillates ikke.
- 1.7 Veg, vann og avløp:
Helhetlig plan for veg-, vann-, avløp, kabelnett og overvannshåndtering skal godkjennes av kommunen før arbeidene startes opp. Planen skal omfatte hele planområdet. Det gis godkjenning for hvert enkelt delområde basert på den overordnede planen. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden. Prosjektmaterialiet skal inneholde plassering og dimensjonering av stikkrenner, grøfter og andre nødvendige overvannshåndteringstiltak.
- 1.8 Parkering og interne adkomstveger:
Parkeringsareal skal regnes med i bebygd areal, både for enkelttomter og for tuntomter. Hver parkeringsplass for personbil skal regnes som 18m². Nedgravde garasjeanlegg er tillatt der terrenget ligger til rette for det og garasjeanlegg som er nedgravet i sin helhet regnes ikke med i bebygd areal. Adkomstveg på tomter skal ikke regnes med i bebygd areal.
- 1.9 Byggesak og 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 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 prosjekteringsmaterialiet som er godkjent gjennom byggetillatelsen og sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes og at kommunen kan kontrollere utførelsen.
- 1.10 Beitedyr mv:
Alle bygninger, gjerder og andre anlegg skal utformes slik at beitedyr ikke kan komme til skade.
- 1.11 Avkjørsler:
Avkjørsler til byggeområder / tomter skal være via egen internveg innen byggeområdet, vist med formål **SV1** på plankartet. Det tillates avkjørsler fra denne vegen til byggeområdene er dette vist ved symbol for avkjørsel på plankartet. Plasseringen av avkjørselssymbolene er retningsgivende. Adkomstveg **SV2** er adkomst til sameiet Kvitfjell Lodge. Begge avkjørslene fra Bustulvegen skal ha frisisone mot denne på minimum 4 x 45m.



2 Bebyggelse og anlegg

2.1 Generelt:

Møner og gesimshøyder måles fra topp grunnmur/fundament. Høyde på grunnmur/fundament kan være maksimalt 1,5 meter over eksisterende terreng.

Prosjekter skal fortrinnsvis planlegges uten fylling og med forblending av grunnmur/fundament. Alternativt kan det tillates at fylling anlegges på den lavestliggende siden av bygget i forhold til eksisterende terreng, da som «forblending» av grunnmur/fundament opptil 1 meter over eksisterende terrengnivå med naturlig skråning. Forblending med heller tillates ikke.

Inngrep i naturmark på tomtene skal være så lite som mulig.

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

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

Oppføring av frittstående utepeis er meldepliktig etter plan- og bygningsloven. 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.

2.2 Områdene merket **FB** skal benyttes til fritidsbebyggelse.

De deler av områdene som ligger nærmere enn 4 m inntil formålsgrensen for private veger skal benyttes til snøopplag ved brøyting av vegene.

Utleie av fritidsboliger tillates.

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

Det kan tillates en bebyggelse som er mindre tradisjonell. Bygg kan ha skråtak med minimum 10° fall. Store takflater som er godt synlige fra terrengnivå skal brytes opp i mindre partier. Valmtak, «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.

Dersom torv ikke benyttes som taktekking skal det på egen tomt etableres fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt som torvtak, jf § 4.1.

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.

Farger skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Det skal bygges ut frittliggende fritidsbebyggelse på enkelttomter vist med tomtegrenser på plankartet. På tomt 1 kan det oppføres maksimalt 3 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommen (tomten) kan kun ha en selvstendig boenhet.



På de øvrige tomtene kan det oppføres ett bygg. BRA skal ikke overstige 35% av tomtens areal, herav skal 27 m² nyttes til parkering. Terrasse er søknadspliktig og kan maksimalt være en tredjedel av hovedhyttas bebygde areal (BYA). Fundament høyde for terrasser skal ikke overstige 1 meter. Terrasser skal utarbeides i tråd med kommunens veileder for terrasseløsninger ved fritidsbebyggelse.

Hyttene kan maksimalt ha mønehøyde 5,7 m og gesimshøyde 3,5 m. Der det bygges oppstugu tillates, for denne, maksimal mønehøyde 6,5 m og gesimshøyde 5,0 m. Oppstugas areal skal ikke overstige 1/3 av bygningens samlede bebygde areal (BYA).

Sokkeletasje tillates ikke.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.1 I anleggsperioden for utbygging av byggeområdene kan områdene benyttes til 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 iht regulert formål.

3.2 Områder merket **SV** skal benyttes til privat veg. **SV1** er adkomst til fritidsbebyggelsen innenfor planområdet, **SV2** er adkomst til sameiet Kvitfjell Lodge. I områdene kan det anlegges kjøreveger med nødvendig annet trafikkareal til fyllinger, skjæringer, grøfter og andre sidearealer, drenggrøfter, murer, stabiliserende tiltak mv. Veger skal ved behov sikres mot utforkjøring med rekkverk iht Statens vegvesens håndbok N100 og N101, fartsgrense 50 og lavere, ÅDT 0-1500.

Områdene kan også inkludere annen veggrunn som skjæringer, fyllinger, vegetasjonssone med mer. Slike områder skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

På vegene tillates det for trafikkregulering oppsatt stengsel i form av bom, grind e.l, inkludert tilhørende installasjoner med stolper mv. Slike stengsel skal ivareta fri passering for syklende, gående og bevegelseshemmede. Det skal etableres ordning for uhindret adkomst for utrykningskjøretøy. Vegene skal brøytes slik at de er fremkommelige med utrykningskjøretøy til enhver tid.

Parkering langs veg i områdene **SV** er ikke tillatt.

3.3 Område merket **SVG** er annen veggrunn, grøntareal. Området er skjæringer/fylling langs adkomstveg. Området skal gis en tiltalende form og tilrettelegges for reetablering med stedlig vegetasjon.

4 Overvannshåndtering

4.1 Takvann og overflatevann skal føres til terreng på egen tomt, håndteres lokalt og ikke føre til nevneverdig økt avrenningshastighet ut av området i forhold til i dag. Der torv ikke benyttes som taktekking skal fordrøyningsanlegg med tilsvarende effekt etableres på egen tomt.

4.2 Alle stikkrenner, grøfter og andre anlegg for overvannshåndtering skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag på 20% iht TEK17.