



Reguleringsplan for Birkebeinerbakken Øst - detaljregulering

Reguleringsbestemmelser

Dato: 11.2.2019

ArkivsakID: 13/5495

PlanID: 2013120829

Vedtatt av kommunestyret dato 7.3.2019 Sak 009/19

1 Planens hensikt

Reguleringsplan legger til rette for fortetting med nye tomter i eksisterende hyttefelt.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgende formål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5, nr. 1)

- Fritidsbebyggelse - H
- Skiløypetrasé - IS
- Energianlegg, trafo - AE
- Avløpsanlegg – pumpestasjon - AA

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

- Kjøreveg - V
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg - VAT
- Annen veggrunn – grøntareal – VAG
- Gang- og sykkelveg GS

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

- Kombinerte grønnstrukturformål skiløype/kjøreveg IS/V

Landbruks- natur- og friluftformål (§ 12-5, nr. 5)

- Friluftformål - FL

Faresoner (§ 12-6)

- Høyspenningsanlegg – H370

3 Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg – fellesbestemmelser

3.1.1 Tekniske anlegg

Alle kabler, eksempelvis strøm og fiber, skal legges som jordkabel.

3.1.2 Støy

Grenseverdiene gitt retningslinje for støy i arealplanleggingen skal gjelde for planområdet. Retningslinjer om begrensnings av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen. Eventuelle støykilder skal rettes bort fra områder med støyømfintlig bebyggelse og støyømfintlig arealer. Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med byggesøknad.

3.1.3 Situasjonsplan

Sammen med søknad etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan med terrengsnitt og nordpil i målestokk 1: 200.

Situasjonsplanen skal vise følgende:

- Eksisterende situasjon med tomtegrenser, byggegrenser og evt. frisiktlinjer.
- Atkomstveg, nabobebyggelse m/angivelse av møneretning og antall etasjer, evt. eksisterende bebyggelse på tomte og ledninger for vann og kloakk.
- Plassering av fritidsbebyggelse angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Planlagt fritidsbolig med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan. Evt. uthus/bod eller anneks som er tillatt på tomte innenfor maksimalt angitt BRA/BYA.
- Ytre mål på fritidsbebyggelse, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på husets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomte. Ved plassering av veg og parkering i annen høyde enn hytta, må det vises i terrengprofil med høydemål.
- Terrengfall vist med terrengkoter, eksisterende og nye, og høydetall.
- Plassering av tiltak med 2 koordinatsett

Minst 2 terrengprofiler vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Kommunen kan kreve terrengprofil for alle 4 hovedfasader. Terrenghøyder i profil skal angis i forhold til høyde på vegens senterlinje eller som høyde over havet. Både eksisterende og nytt terreng skal vises i profilet.

3.1.4 Tomt og terrengbehandling

- a) Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. Store skjæringer og fyllinger skal unngås, og skjæring eller fylling over 1,5 m tillates ikke. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet.
- b) All lagring og mellomlagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på henviste massedeponi utenfor planområdet.
- c) Parkering skal skje på hver enkelt tomte. Det skal samtidig med opparbeidelse av tomte etableres plass til 2 biler. Parkering medregnes ikke i utnyttingsgrad.

- d) Tomtene 21 og 22 skal ha atkomst fra nord, illustrert med avkjørselspil i plankartet.
- e) Mest mulig av den naturlige, stedeagne vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke. Minst 2/3 av byggeareal tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring og ikke benyttes til lager av motorkjøretøy, campingvogner og lignende.
- f) Det tillates inntil 40 lm gjerde med inngjerdet areal inntil 150 m² plassert i forbindelse med parkering og inngangsparti, slik at beitedyr hindres adkomst til inngang og evt. terrasse.
- g) Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antennar og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert.
- h) Overvann skal håndteres på den enkelte tomt ved infiltrering og fordrøyning.
- i) Nye fortettingstomter er vist med grenselinjer i plankartet. For å oppnå best mulig tilpasning til terreng, veg og eksisterende tomter, kan det ved oppmåling tillates mindre avvik fra regulert tomteplassering og –form.

3.1.5 Utforming av bebyggelse

- a) Maksimal tomteutnyttelse er 150 m² BRA/170 m² BYA. Innenfor rammen for maks. BRA kan det tillates oppført ett uthus og ett anneks hver på inntil 30 m² BRA.
- b) Uthus og anneks må plasseres innenfor vist byggegrense i plankart.
- c) Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse og skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø. Maksimal gesimshøyde er 3,80 m og maksimal mønehøyde 5,80 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- d) Bebyggelsen skal ha saltak eller pulttak med takvinkel mellom 15° og 35° grader. Flate tak tillates ikke.
- e) Takoppbygg eller tverrstilt overetasje kan tillates. Takoppbygg forstås i dette tilfellet som ark eller kobbhus, (jf. definisjon i Dept. veileder «Grad av utnytting»).
Bygg under 85 m² BRA kan ha ett takoppbygg, men ikke tverrstilt overetasje.
Bygg fra og med 85 m² BRA kan ha to takoppbygg eller tverrstilt overetasje.
Takoppbygget skal underordne seg byggets hovedform. Takvinkel på takoppbygget / tverrstilt overetasje skal harmonere med hovedtakets vinkel. Takoppbyggets møne skal holdes lavere eller lik bygningens maksimale mønehøyde. Ett takoppbygg eller tverrstilt overetasje skal maksimalt utgjøre 1/3 av hovedtakets flate i fasadeoppriisset. To takoppbygg på samme fasade skal maksimalt utgjøre 1/2 av hovedtakets flate i fasadeoppriisset. Gesimshøyde på selve takoppbygget kan være maks 5,5 m for hytter inntil 85 m² og 5,8 m for hytter inntil 150 m².

Tverrstilt overetasje kan tillates og skal plasseres i midtre del av bygningen minimum 1,8 m fra gavlvegg. Overetasjens gesimshøyde kan være maks 4,6 m og mønehøyde maksimalt 6,00 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Vegglivet på overetasjen kan maksimalt stikke 120 cm ut fra vegglivet på hovedhytta. Balkong eller svalgang kan stikke maksimalt 240 cm ut fra vegglivet på hovedhytta. Underside på raft/sperre på overetasjen skal være maksimalt 30 cm over mønet på hovedhytta.

- f) Bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Høyde på ringmur skal normalt ikke overstige 50 cm over opprinnelig terreng. Der terrenget ligger til rette for det, kan sokkel tillates.
- g) Hovedfarge på bebyggelsen skal være i mørke naturfarger. Vindskier bør ha samme farge som hovedhytte. Omramming rundt vinduer, dører og skodder kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Utvendig kledning på vegger skal være i tre og/eller naturstein. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Takteking skal ha mørk og matt overflate.
- h) Det kan oppføres terrasse på maksimalt 37 m². Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken.
- i) Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp.

3.1.6 Skiløype/tursti (IS)

Områdene IS₁-IS₄ og IS₆ er eksisterende, kombinert skiløyper/turstier som skal opprettholdes. IS₅ er eksisterende tursti som skal opprettholdes.

3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveg (V)

Eksisterende veg V₁ er kommunal veg, øvrige veger innen planområdet er private. Veger med regulert bredde 8 m skal opparbeides med inntil 5 m kjørebane. Veger med 6 m regulert bredde skal opparbeides med inntil 4 m kjørebane. Veger skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidet.

3.2.2 Gang- og sykkelveg (GS)

Det kan ved byggemelding av gang- og sykkelvegen gjøres tilpasning innbyrdes mellom formålene gang-/sykkelveg (GS) og annen veggrunn-grøntareal (VAG).

3.2.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg (VAT)

Områdene VAT kan benyttes til infrastruktur til området, f.eks. vann- og avløpsledninger under bakken.

3.2.4. Annen veggrunn – grøntareal, (terrengutslag, VAG)

Områdene VAG er avsatt til vegskråninger. Området kan benyttes som kabeltrasé under bakken. Det kan ved byggemelding av gang- og sykkelvegen gjøres innbyrdes tilpasninger mellom formålene VAG og GS langs Nordsætervegen.

3.3 Grønnstruktur

Kombinerte grønnstrukturformål skiløype og kjøreveg, IS/V, angir områder der skiløypetraser krysser kjøreveger.

3.4 Landbruks-, natur og friluftformål – friluftformål (FL)

Områdene skal benyttes til natur- og friluftformål. Det kan tillates hogst. Det kan tillates opparbeidet turstier/løyper uten store terrenginngrep. Det kan etter søknad tillates oppført trafo i friluftsområdene.

4 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

4.1 Før rammetillatelse

- a) Alle nye bygg for varig opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge bekreftelse på at det er tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp og godkjent teknisk plan for vann- og avløpsnett for alle hyttetomtene.
- b) Eksisterende fritidsbebyggelse som har utslippstillatelse og/eller innlagt vann skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning når dette går over eiendommen, eller i veg som støter til den, eller over nærliggende areal.
- c) Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett for alle hyttetomtene.

4.2 Før igangsettingstillatelse

Vegtilkomst til nye tomter skal være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for tiltak.

4.3 Før bebyggelse tas i bruk

- a) Vei til hytta og tilknytning til samleveg skal være ferdig opparbeidet.
- b) Utearealene skal være ferdig opparbeidet før det gis ferdigattest.

4.4 Annet rekkefølgetema

Ved alle tiltak i planområdet skal det sørges for at turdrag og skiløyper ikke stenges under eller etter anleggsarbeid, men ev. får midlertidig eller permanent omlegging av traséen

4.5 Gang- og sykkelveg.

Utbygging av gang- og sykkelvegen langs Nordsetervegen skal gjøres i henhold til utbyggingsavtale mellom Ringsaker kommune og Ringsaker og Brøttum Almenning og Pihl AS, vedtatt 2017.

5 Opplysninger og definisjoner

| | |
|-------|---|
| PBL | Plan- og bygningsloven |
| BRA | Bruksareal beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven (TEK) kap. 5. |
| BYA | Bebygd areal beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) § kap. 5. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Det kan legges til rette for inntil to biloppstillingsplasser per tomt. Arealet til disse medregnes ikke i BRA eller BYA. |
| %-BYA | Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter teknisk forskrift til plan- og bygningsloven kap. 5. Tillatt bebygd areal angis i % av netto tomteareal. |

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på 5 meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Samferdsel, kulturminner og plan v/ kulturminneavdelingen, Hedmark fylkeskommune, j. fr. lov om kulturminner §8, annet ledd.

RETTSVIRKNING

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL § 12-11.

KOMMUNALE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Der annet ikke er bestemt i disse reguleringsbestemmelsene, gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer (eller senere versjonen som erstatter disse):

- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune. (Bestemmelse 1.14 og vedlegg 1 til kommuneplanens arealdel 2014-2025.)
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf. bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel 2014-2025
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune

UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det så langt som mulig legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til enhver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kap. 8 og 12.