



## RINGSAKER KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN FOR ØVRE BIRKEBEINERBAKKEN planid.: 2013120830

#### REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 31.10.2014  
Vedtatt av kommunestyret 19.11.2014 sak 079/14

Mindre endring vedtatt planutvalget 16.3.2016, sak 039/16

#### 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.

#### 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. Det kan legges til rette for inntil to biloppstillingsplasser per tomt. Arealet til disse medregnes ikke i BRA eller BYA. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.  
%-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.

#### TIDSBEGRENSET RETTSVIRKNING

Reguleringsplanen ble fremmet med bakgrunn i et privat reguleringsforslag etter PBL 12-1. Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i planen ikke satt i gang senest 5 år etter vedtak av planen, kan tillatelse til gjennomføring av planen ikke gis uten nytt planvedtak, jf. PBL § 12-4

#### REGULERINGSFORMÅL

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

- Bebyggelse og anlegg** (§ 12-5, nr. 1)
  - Fritidsbebyggelse
  - Skiløypetrasè
  - Energianlegg - Trafo
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur** (§ 12-5, nr. 2)
  - Kjøreveg
  - Parkering
  - Annen veggrunn – Tekniske anlegg
  - Annen veggrunn - grøntareal
- Landbruks- natur- og friluftsmål** (§ 12-5, nr. 5)
  - Friluftsmål
- Hensynssone** (§ 12-6)
  - Frisiktsone
- Områdebestemmelser** (§ 12-7, nr. 6)
  - sikring av verdifull natur

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 12-7:

## 1. BYGGEOMRÅDER

*(Om bygningenes utforming, terrenginngrep, byggegrense)*

- 1.1.1 Bebyggelsen må plasseres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø. Bebyggelsen skal gis en enkel og god utforming tilpasset omkringliggende miljø. Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse.
- 1.1.2 Alle bygninger og tiltak på tomte bl.a. biloppstillingsplasser skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Det er krav om at bebyggelsen og øvrige tiltak tilpasses landskap, terreng og eksisterende bebyggelse.  
  
Skjæring/fylling tillates opp til maksimal 1,50 m ferdig planert terreng.
- 1.1.3 Det tillates ikke å bygge med kjeller, sokkel eller pilarer.
- 1.1.4 Alle bygningsarbeider skal foregå innenfor tomtegrensen. Skjæring/fylling må ikke overskride tomtegrense. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes med opprinnelig topplag eller tilsås evt. beplantes med arter som er naturlige på stedet.
- 1.1.5 For å oppnå best mulig tilpasning til andre tomter og terreng, kan det tillates mindre avvik fra regulert tomtegrenser ved oppmålingsforretning av den enkelte tomt.
- 1.1.6 All lagring og mellomlagring av overskuddsmasser skal skje innenfor tomtegrensen eller på henviste massedeponeringsområder utenfor planområdet.
- 1.1.7 Innenfor tillatt maksimumgrense (BYA) for bebyggelse på tomte kan det tillates inntil 3 bygg pr. tomt. Uthus kan plasseres 1,0 m fra nabogrense.
- 1.1.8 Bebyggelsen skal ha skråtak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- 1.1.9 Alle bygninger skal oppføres på ringmur eller plate på mark. Høyde på ringmur skal normalt ikke overstige 50 cm over opprinnelig terreng. I terreng mellom 1:6 til 1:4 tillates grunnmur med maksimal høyde 1,50 m.
- 1.1.10 Hovedfarge på bebyggelsen skal være i mørke naturfarger. Vindskier bør ha hovedfargen. 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. Taktekking skal ha mørk og matt overflate.

*(Om utearealer, terrasser, gjerder, belysning, antenner mm)*

- 1.1.11 Det kan oppføres terrasse på maksimalt 35 % av fritidsboligens bruksareal, BRA. Terrasser skal avtrappes etter terrenget og skal være på bakkenivå. Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken.

- 1.1.12 Mest mulig av den naturlige, stedeegne vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Bruk av asfalt og belegningsstein i betong og lignende tillates ikke.
- 1.1.13 Minst 2/3 av byggeareal tilhørende hver tomt skal holdes fri for bilkjøring. Det tillates ikke lagring av motorkjøretøy, campingvogner ol på tomta.
- 1.1.14 Det tillates inntil 40 lm gjerde, med inngjerdet areal inntil 150 m<sup>2</sup>.
- 1.1.15 Flaggstenger tillates ikke oppført. Utendørs radio- og tv-antennene og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.

*(Krav om situasjonsplan)*

- 1.1.16 Sammen med søknad etter PBL § 20-1 skal det legges fram en situasjonsplan i målestokk 1: 200. Situasjonsplanen skal vise følgende:
- Eksisterende situasjon med tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisisiklinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse, (m/angivelse av møneretning og antall etasjer) evt. eksisterende bebyggelse på tomta og ledninger for vann og kloakk. Nordpil.
  - Planlagt fritidsbolig med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan. Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BRA/BYA.
  - Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
  - Ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
  - Kotehøyder på husets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta. Terrengfall vist med terrengkoter, (eksisterende og nye) og høydetall. Terrengprofiler for alle 4 hovedfasader skal vedlegges situasjonsplanen. Terrengprofilene skal legges til fasadelinjer. 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.

*(Om de enkelte tomtetyper)*

Planen består av områdene H1 til H28 og omfatter 108 nye tomter og 10 eksisterende bebygde tomter.

**1.2 TOMTER FOR HYTTE TYPE A**

Tomt nummer: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 42, 43, 45, 46, 50, 51, 52, 53, 55, 56, 57, 58, 59, 61, 62, 63, 64, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 73, 74, 75, 76, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 116, 117, 118, 119

Disse tomter kjennetegnes med at terrenget har helning mindre enn 1:6.

Tomtestørrelsen minimum 0,8 daa.

- 1.2.1 Maksimal tomteutnyttelse 150 m<sup>2</sup> BRA/170 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates oppført et hovedbygg med maksimal 130 m<sup>2</sup> BRA/150 m<sup>2</sup> BYA på ett plan. Det kan tillates 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.2.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,80 m og maksimal mønehøyde på 5,80 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

1.2.3 Det kan tillates en overetasje på tvers av hovedmøneretningen, «ramloft», med maks gesimshøyde 4,60 m og maks mønehøyde 6,00 m målt fra opprinnelig terreng. Ramloftet skal ikke utgjøre mer enn 40% av lengden på hovedvolumet og plasseres i midtre del av bygningen. Ramloftets gavlvegger kan ligge maks 1,20 m utenfor vegglivet på hovedvolumet.

### 1.3 **TOMTER FOR HYTTE TYPE B**

Tomt nummer: 13, 16, 17, 29, 30, 37, 41, 44, 60, 72, 77, 78, 79, 80, 81, 95.

Disse tomter kjennetegnes med at terrenget har helning mindre enn 1:6 og delvis utfordrende terreng. Tomtestørrelsen minimum 0,7 daa.

1.3.1 Maksimal tomteutnyttelse 130 m<sup>2</sup> BRA/150 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates oppført et hovedbygg med maksimalt 100 m<sup>2</sup> BRA/120 m<sup>2</sup> BYA på ett plan. Det kan tillates 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.3.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,80 m og maksimal mønehøyde på 5,80 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

1.3.3 Det kan tillates en overetasje på tvers av hovedmøneretningen, «ramloft», med maks gesimshøyde 4,60 m og maks mønehøyde 6,00 m målt fra opprinnelig terreng. Ramloftet skal ikke utgjøre mer enn 40 % av lengden på hovedvolumet og plasseres i midtre del av bygningen. Ramloftets gavlvegger kan ligge maks 1,20 m utenfor vegglivet på hovedvolumet.

### 1.4 **TOMTER FOR HYTTE TYPE C**

Tomt nummer: 9

Tomta har helning mindre enn 1:6. Utgangspunkt for bebyggelsens størrelse er arealet innenfor byggegrensen.

1.4.1 Maksimal tomteutnyttelse 120 m<sup>2</sup> BRA/140 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates oppført et hovedbygg med maksimal 80 m<sup>2</sup> BRA/100 m<sup>2</sup> BYA på ett plan. Det kan tillates 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.4.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,80 m og maksimal mønehøyde på 5,80 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

### 1.5 **TOMTER FOR HYTTE TYPE D**

Tomt nummer: 39, 115.

Disse tomter kjennetegnes med at terrenget har delvis helning mindre enn 1:6 og delvis utfordrende terreng. Tomtestørrelsen varierer. Utgangspunkt for bebyggelsens størrelse er arealet innenfor byggegrensen.

1.5.1 Maksimal tomteutnyttelse 110 m<sup>2</sup> BRA/125 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates oppført et hovedbygg med maksimal 70 m<sup>2</sup> BRA/85 m<sup>2</sup> BYA på ett plan. Det kan tillates 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.5.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,00 m og maksimal mønehøyde på 5,00 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

## 1.6 **TOMTER FOR HYTTE TYPE E**

Tomt nummer: 48, 49, 65.

Disse tomter kjennetegnes med at hoveddelen av tomta har en helning mellom 1:6 til 1:4. Tomtestørrelsen er på 0,9 daa og tomteformen er asymmetrisk.

1.6.1 Maksimal tomteutnyttelse 150 m<sup>2</sup> BRA/170 m<sup>2</sup> BYA. Det oppføres et hovedbygg med maksimal 70 m<sup>2</sup> BRA/85 m<sup>2</sup> BYA på ett plan.

Maksimal bygningsbredde på hovedbygget er 6,50 m målt med veggiv.

Det er mulig å oppføre et tilbygg med maksimal 37 m<sup>2</sup> BRA/42 m<sup>2</sup> BYA. Tilbygget kan stikke ut maksimal 6,50 m fra hovedbygget. Overkant gulv tilbygg må ha minst 1,20 m høydeforskjell i forhold til overkant gulv hovedbygget.

Det kan tillates oppført 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.6.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,00 m og maksimal mønehøyde på 5,00 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

1.6.3 For tomtene 48 og 49 skal møneretning på hovedbygget være parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning. Biloppstillingsplass plasseres rett ved innkjøringen. Det kreves sti eller trappeløsning for adkomst til hyttene

## 1.7 **TOMTER FOR HYTTE TYPE F**

Tomt nummer: 40, 47.

Disse tomter kjennetegnes med at hoveddelen av tomta har en helning mellom 1:6 til 1:4. Tomtestørrelsen er på 0,8 daa og mindre og tomteformen er delvis asymmetrisk.

1.7.1 Maksimal tomteutnyttelse 130 m<sup>2</sup> BRA/150 m<sup>2</sup> BYA. Det tillates oppført et hovedbygg med maksimal 70 m<sup>2</sup> BRA/85 m<sup>2</sup> BYA på ett plan.

Maksimal bygningsbredde på hovedbygget er 6,50 m målt med veggiv.

Det er mulig å oppføre et tilbygg med maksimal 23 m<sup>2</sup> BRA/30 m<sup>2</sup> BYA. Tilbygget kan stikke ut maksimal 4,50 m fra hovedbygget. Overkant gulv tilbygg må ha minst 1,20 m høydeforskjell i forhold til overkant gulv hovedbygget.

Det kan tillates 1 uthus og 1 anneks, hver på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA.

1.7.2 Fritidsboliger skal framstå som en-etasjes bebyggelse med maksimal gesimshøyde på 3,00 m og maksimal mønehøyde på 5,00 m målt fra opprinnelig gjennomsnittlig terreng.

1.7.3 For tomt 47 skal møneretning på hovedbygget være parallelt med høydekotene og i bygningens lengderetning. Biloppstillingsplass plasseres rett ved innkjøringen av tomta. Det kreves sti eller trappeløsning for adkomst til hytta.

**1.9 TOMT 109, tidligere servicebygg for slalåmbakken**

Bygget kan etter søknad om bruksendring benyttes som fritidsbolig med maks tillatt størrelse 222 m<sup>2</sup> BRA. Det tillates 1 uthus på inntil 30 m<sup>2</sup> BRA på tomta.

Ved søknad om tiltak på tomta skal det framlegges situasjonsplan jf. bestemmelsenes pkt. 1.1.15.

**1.11 ENERGIANLEGG AE, (TRAFØ)**

Eksisterende trafo innenfor området VA 1. Innenfor området VA 2 kan det oppføres ny nettstasjon.

**1.12 SKILØYPETRASÈ (IS)**

I områdene IS 1, IS 2 og IS 5 skal det opparbeides ny skiløypetrasè. Innenfor område IS 1 skal det opparbeides akebakke og på høyde med FL3 skal det settes opp gapahuk. Områdene IS 3 og IS 4 er en eksisterende skiløypetrasè som skal opprettholdes.

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**2.1 VEG – PARKERING (KV)**

Innenfor området KV1 – KV23 kan det opparbeides privat kjøreveg med inntil 4 meters kjørebredde. Veger og parkeringsplasser skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal tilsås samtidig med anleggsarbeidet. Eksisterende samleveg KV 13 er regulert med 6 meters kjørebredde. Kv 24 er offentlig vei.

**2.2 ANNEN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, (TERRENGUTSLAG, VAG)**

Områdene VAG er avsatt til vegskråninger, som vedlikeholdes sammen med vegformålet.

**2.3 ANNEN VEGGRUNN – TEKNISKE ANLEGG (VAT)**

Innenfor områdene VAT ligger eksisterende vann- og avløpsledninger.

## **3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (FL)**

### **FRILUFSTOMRÅDER**

Områdene FL1-FL11 skal benyttes til natur- og friluftsmål for beboere i området i kombinasjon med tradisjonell skogbruk. Det kan opparbeides turstier/løyper uten store terrenginngrep. Hogst skal skje i samsvar med vernskogbestemmelsene i skogbruksloven. Ved hogst skal det tas hensyn til lokalklima og skjerming mellom bebyggelse.

#### **4. OMRÅDEBESTEMMELSER § 12-7**

##### **SIKRING AV VERDIFULL NATUR**

Eksisterende skog i nordøst og vest i planområde skal tas vare på. I bestemmelsesområde 1 (omfatter H14, H21, H22, deler av H15, FL 9 og deler av FL5) skal minimum 30 % av velvokste trær over en høyde på 10 til 15 meter bevares. I bestemmelsesområde 2 (omfatter deler av H28) og 3 (omfatter H17, H18, H19, H20 og deler av H16) skal minimum 15 % av velvokste trær over en høyde på 10 til 15 meter bevares.

#### **5. HENSYNSSONER - FRISIKTSONE**

I frisktsoner vist på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av minimum 0,5 m over tilstøtende vegers planum.

#### **6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 6.1 Alle bygg for opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsnett. Før det gis tillatelse til utbygging av ny bebyggelse, må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp.
- 6.2 Områdene H1 – H26 skal være bygd ut før utbygging i områdene H27 og H28 kan igangsettes. Kommunen kan vurdere å tillate utbygging i områdene H27 og H28 når minimum 80 nye tomter i H1-H26 er bebygd.
- 6.3 Rammetillatelse for utbygging kan ikke gis før bidrag til etablering av gang- og sykkelveg langs Sjusjøvegen, Fv. 2, på strekningen Benstigen til Storåstoppen, er sikret.

#### **7. FELLESBESTEMMELSER**

Fordeling av strøm skal skje ved jordkabel