

# RINGEBU KOMMUNE

Plan-ID 0520-20070006

Vedtatt av kommunestyret 28.06.2007, K-sak 72/07

Mindre endring vedtatt av Utvalg for plan og teknisk 04.02.2015, UPT-sak 4/15

## REGULERINGSPLAN FOR KVITFJELL PANORAMA H25

### 1. INNLEDNING

#### 1.1.

Bestemmelsene gjelder for reguleringsområdet "Kvitfjell Panorama" vist med reguleringsgrense på plankart datert 30.05.07.

#### 1.2.

Innenfor området er arealet regulert til disse formålene:

- Byggeområde for fritidsboliger
- Spesialområder for
  - privat veg
  - friluftsområder
  - alpinanlegg
  - brannhydrant

### 2. FELLES BESTEMMELSER

#### 2.1. Terrengetilpassing 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 etterstrebtes 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 befarings 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. Prosjekt materialet skal ha regler for vern og stell av vegetasjonen i anleggsperioden. VA- plan for planområdet skal være godkjent av VA- avdelingen i Ringebu kommune før planen sluttbehandles i kommunestyret.

### **2.3.2. Grad av utnyttning**

For beregning av bruksareal som basis for tomteutnyttelsen benyttes NS 3940, samt veileder; Grad av utnyttning (Miljøverndepartementet 1997). 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 Ringebu 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 avgrensninger, kan tunet avstenges med gjerde og evt. levegg.
- II. Alternativt kan det tillates inngjerding et mindre uteareal inkludert veranda/terrasseløsninger i tilknytning til bebyggelsen på inntil 120 m<sup>2</sup> uten melding/søknad. Det skal imidlertid leveres et situasjonskart med gjerdelinjer til kommunen 14 dager før gjerding kan foretas. Bygging av veranda/terrasser er meldingspliktig til kommunen. Normale verandaløsninger på inntil 30 m<sup>2</sup>, 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 tomta 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. Grunder 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 senter grøft, 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 tomta 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 inngrepsonenes grenser skal merkes under arbeidets gang, slik at en sikrer at forutsetningene i prosjekteringsdokumentasjonen overholdes, og kan kontrolleres av kommunen under utførelsen.

## **2.7. Masselagring**

Overskuddmasser deponeres eller mellomlagres i alpinanlegget jfr. rapport med kartvedlegg datert 31.01.06 – vedlegg til kommunedelplanen for Kvitfjell, utenom driftssesongen til Kvitfjell Alpinanlegg

AS. I driftssesongen deponeres eller mellomlagres overskuddsmasser i Kvitfjell Panorama-området jfr. reg.plan for masseuttak datert 26.01.07.

## **2.8. 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.**

Planfri kryssing av alpinanlegget (kulvert jfr. plankartet) skal være ferdigstilt før det gis byggetillatelse i byggeområdene. Løsningene som velges i forbindelse med den planfrie kryssingen, skal godkjennes av Kvitfjell Alpinanlegg AS i forbindelse med søknad om rammetillatelse for tiltaket.

## **2.9. Renovasjon**

Ny miljøstasjon ved Svinslåvegen skal benyttes som renovasjonsordning for området. Inntill denne er på plass benyttes eksisterende miljøstasjon ved Svinslåsvegen.

## **3. BYGGEOMRÅDE FOR FRITIDSBOLIGER**

På tomtene 39-57 skal det oppføres fritidsboliger. Eiendommen(tomtene) kan ikke deles. På hver tomt kan det oppføres maksimalt 4 bygninger i tunform og avstanden mellom byggene skal være under 8 meter. Eiendommene (tomtene) kan kun bestå av en enhet.

### **3.1. Størrelse, utnytting**

Tillatt tomteutnyttelse for fritidsboliger er TU=18%. Høyde på grunnmur kan være maks. 1,5 meter over eks. terreng. Mønehøyde kan være maks. 5,5 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 tomtene er det vist adkomst fra veg med pil jfr. eget vedlegg med tverrprofiler.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Andre typer tak og takvinkler på minimum 10° fall kan tillates oppført dersom tiltaket ivaretar naturens og områdets kvaliteter, herunder terrengtilpasningen og hensynet til naboene. 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 utafor 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.

Planfri kryssing som vist på plankartet skal etableres i forbindelse med ferdigstilling av vegen til tomtene som er regulert til fritidsboliger/-leiligheter (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).

Oppsetting av bom ikke er tillatt.

#### **5. SPESIALOMRÅDE FRILUFTSOMRÅDE**

Det er vist friluftsområder som benyttes til som grøntområder og ski inn/ut i tilknytning til bebyggelsen. Det kan også legges ledningstraséer for vann, avløp og kabler gjennom friluftsområdene. Terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots eller for alpinanleggets bruk av området.

#### **6. SPESIALOMRÅDE ALPINANLEGG**

Området benyttes til alpinanlegget. I området tillates oppført de installasjoner og bygg som er nødvendige for alpinanleggets drift. Kvitfjell Alpinanlegg as er høringsinstans vedr. søknad om tiltak i alpinområdene.

Etter terrenginngrep skal det sørges for reetablering av vegetasjon for å hindre erosjon, muliggjøre bruk av området til beite og for å sikre en akseptabel fjernvirkning av anlegget i sommersesongen. Steingjerder skal ikke fjernes, men ivaretas som viktige kulturlandskapselementer.

Stolheis kan bygges som vist på plankartet etter godkjent byggesøknad.

## **7. SPESIALOMRÅDE BRANNHYDRANT**

Områder benyttes til oppføring av brannhydrant, evt. brannkum med overbygg. Tiltakshavere i området skal i samarbeid bygge brannhydrant samtidig som VA-nettet etableres i feltet, og den skal godkjennes av MGB (se pkt. 2.8 vedr. rekkefølgebestemmelser).