

Detaljregulering for Trabelia F5.11

PlanID 0520201906

Saksnummer 19/3118

1. Planens hensikt

Planens formål er å regulere avsatt område til frittliggende fritidsbebyggelse, veger, turdrag og friluftsområder. Bestemmelsene gjelder for reguleringsplankartet «Trabelia F5.11» vist med plangrense i plankartet.

2. Reguleringsformål og hensynssoner

Det regulerte området kan disponeres til følgende formål ihht. plan -og bygningslovens §12-5

Reguleringsformål (PLB §12-5):

Bebyggelse og Anlegg (PBL §12.5.1)

- Fritidsbebyggelse-frittliggende (BFR 1-11 ~~10~~)
- Vannforsyning/brønnpumpe (BVF)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL §12.5.2)

- Veg (SKV 1-3)
- Annen Veggrunn grøntareal (SVG)

Grønnstruktur (PLB §12.5.3)

- Turdrag (GTD1)

Landbruks, natur og friluftsområder, samt reindrift (PBL §12.5.5)

- Friluftformål (LF)

Hensynssone PBL §12-5, 6

- Infrastruktursone (H_410)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Dokumentasjon

Prosjektering av veg-, vann-, avløp- og kabelnett skal legges fram for kommunen for godkjenning før anleggsarbeidet startes opp. All prosjektering og utførelse av VA-anlegg skal skje i tråd med til enhver gjeldende VA-norm. Prosjektmaterialiet skal ha regler for vern og stell av vegetasjon i anleggsperioden.

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 byggegrep, 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.

3.2 Terrenginngrep og vegetasjon

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

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene blir så små som mulig.

Vegetasjon skal beholdes slik at den motvirker at bygninger blir visuelt dominerende. Traséer for vann, avløp og kabler som ikke kan legges langs veger, skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Tomteeier har ansvar for å sette i stand og revegetere på tomtene etter hvert som utbyggingen blir ferdig. Utbygger har ansvar for å sette i stand og revegetere etter hvert som utbyggingen blir ferdig i feltene.

For hele området settes høye krav for tilpassing av bebyggelsen til terrenget og dokumentasjon av dette. ~~Ved etablering av fundamenter for bebyggelsen skal etablering av skjæring og eventuell fylling unngås.~~ Unødvendige skjæringer og fyllinger skal unngås.

Det skal ligge arkitektonisk kvalifiserte vurderinger til grunn for innpassingen og fordelingen av bygningsmassen i terrenget. Tilsvarende skal det også ligge gode kvalifiserte vurderinger til grunn for utformingen og detaljeringen av bygningsmassen. Det skal etterstrebes at bebyggelsen får en alminnelig god standard.

3.3 Overflatevann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved utforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drens vann, ved søknaden.

Utslipp av overvann fra planområdet skal ikke være større etter utbygging enn før utbygging.

3.4 Overskuddsmasser

Overskuddsmasser deponeres eller mellomlagres i godkjent massedeponi

3.5 Renovasjon

Miljøstasjon ved Djupdokka skal benyttes som renovasjonsordning for området. Hytteeierne plikter å følge rennovasjonsselskapets bestemmelser for håndtering av avfall.

3.6 Vann, avløp og strøm

Nye bygninger for beboelse skal kobles til offentlig vann- og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøft, fortrinnsvis i eller langs adkomstvegene eller i felles grøftetråse med vann og avløp. Dersom kablene skal legges i felles grøftetråse 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.

3.7 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 Innlandet fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette

3.8 Vannforsyning/brønnpumpe

Avsatt området til BVF skal fungere som brønnpumpe for eiendommer med gnr/bnr: 22/70, 22/74 22/68 og 22/69

3.9 Skiløyper

Enkle tilførselsløyper kan anlegges i områder avsatt til turdrag og friluftsmål.

3.10 Radon

Alle bygg skal prosjekteres og utføres med radonforbyggende tiltak slik at evt. innstrømmingen av radon fra grunnen begrenses. Tiltakene utføres i henhold til Forskrift om tekniske krav til byggverk § 13-5.

4. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

4.1.1 Gjerder

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 bruksareal. 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 1 meter fra gjerde til eiendomsgrense.
5. Ett frittstående gjerde for avskjerming eller avstenging tillates, med maks 20 meter lengde (30 meter mot veg).
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.

4.2 Fritidsbebyggelse, frittliggende (BFR1-10-11) og eksisterende

I byggeområdet skal det oppføres frittliggende fritidsboliger med maks. en boenhet per tomt. Tomtene kan ikke deles opp.

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

4.2.1 Størrelse, utnytting

Det kan settes opp maksimalt 3 bygninger pr hyttetun (hytte, annekst, uthus). Største tillatte bruksareal pr hyttetun er 150 m² BRA, inkludert 30 m² parkeringsareal. Bygningene skal plasseres i tunform med maks 7,9 meter mellom byggene.

4.2.2 Utforming og høyder

Bebyggelse skal ha en utforming tilpasset eksisterende bygningsmiljø og lokal byggeskikk. Fargene skal være avdempet og tilpasset nabobygninger.

Bygningers plassering og form skal tilpasses terrenget på tomta. Unødvendig utsjaktning av terreng og fyllinger skal unngås. Terrenghøyder skal utjevnes med stedegen masse eller støttemur.

~~Maksimal mønehøyde er 5,0 meter over topp grunnmur/fundament. Maksimal gesimshøyde er 3,0~~

~~meter over grunnmur.~~

Maksimal mønehøyde er 6 meter, og maksimal gesimshøyde er 4 meter. Høyden måles fra eksisterende terreng på den laveste høydekoten langs byggets ytrevegger.

Hvert glassfelt på vinduer skal være maksimalt 1,5 m².

Alle bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Tak skal tekkes med takmaterialer som torv, tre eller skifer.

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

5.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

5.2 Veg

SKV1-3 tar utgangspunkt i regulert privat vei i reguleringsplan for Trabelia F5.11. Vegene skal opparbeides med inntil 8,0 m bredde inklusiv annen veggrunn; skulder og grøfter. Adkomst frem til eiendommene i planområdet må være farbar for brannvesenets biler hele året. Oppsetting av bom er ikke tillatt. Alle veier kan vinterbrøytes. Det pliktes medlemskap i Trabelivegen Veglag som drifter veien.

5.4 Annen veggrunn grøntareal

Annen veggrunn (areal for skulder, fylling/skjæring og grøft) er sideareal langs veg. Vegskråninger skal ikke ha større stigning enn 1:1,5 utan at denne er sikret med steinplastring eller annet tiltak- Evt. Støttemur skal utformes som stablesteinmur. Vegskråning skal såes til med stede egne arter. Annen veggrunn skal gis en grønn utforming.

5.5 Adkomst

Atkomster er vist som atkomstpiler i plankartet. Plasseringen er retningsgivende og små justeringer kan tillates og kan flyttes langs ved den siden av tomte som pilen er plassert

6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1 Turdrag (GTD)

Innenfor området turdrag GTD_1 skal det ikke oppføres bebyggelse eller annet bygningsmessig hinder for allmenn ferdsel. Enkle tiltak som fremmer bruk av området som turdrag kan tillates. Områdene skal ha naturkarakter. Turdraget skal benyttes som en forbindelse til turstinnettverket mot Trabelifjellet.

7. Landbruks-, natur-, og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

7.1 Friluftsmål (LF)

Benyttes som grøntområder i tilknytning til bebyggelsen. Ledningstraséer for vann, avløp og kabler kan anlegges gjennom friluftsmålet, så lenge det legges i tråd med VA-plan. Andre terrenginngrep og fjerning av vegetasjon er bare tillatt for stell av vegetasjon og når det er nødvendig for ferdsel på ski eller til fots. Friluftsområdet skal være i privat eie.

8. Hensynssone PBL §12-5, 6

8.1 Infrastruktursone (H_410)

Det skal sikres trygge flomveier gjennom området der det er forsøkt å opprettholde de naturlige feltgrensene. Der flomveier krysser eller går langs veier skal det etableres lavbrekk på vegbanen.

Grøfter og stikkrenner/overløp skal dimensjoneres for en 200-års flom med klimapåslag.

Flomveger som vist på plankartet med infrastruktursone H410 skal utformes som u-form og i størst mulig grad tilpasses naturlig i terrenget som sikrer landskapskvaliteten i området samtidig som de holdes åpne for flomvann.

Flomveier må dimensjoneres for en 200-årsflom i byggesaken. Alle krysninger, stikkrenner og overløp over vegbanen, må ha en samlet kapasitet tilsvarende en 200-årsflom.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Før igangsettingstillatelse

Før igangsettingstillatelse gis skal kraftlinjene som berører nye fritidstomter flyttes/graves ned før tomtene opparbeides.

Justerte flomveier H410 skal være etablert slik at overvann skal kunne renne fra de naturlige, eksisterende flomveiene i området.

9.2 Før bebyggelse tas i bruk

Felles veg og felles anlegg som er nødvendige for at området skal fungere etter hensikten, skal opparbeides og ferdigstilles etter hvert som utbygging finner sted. Før bygging av veggen skal prosjektering av tiltaket godkjennes av kommunen. Veggen skal opparbeides og godkjennes før tomter som har atkomst fra denne kan få ferdigattest. Tiltak skal godkjennes av kommunen før igangsetting, og skal gjennomføres på en skånsom måte uten unødige terrenginngrep.

9.3 Før ferdigattest

Vann og avløp skal bygges ut før det kan gis ferdigattest.