



RINGSAKER KOMMUNE

REGULERINGSPLAN FOR FINSANDVIKA HYTTEFELT, BRØTTUM REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 16.3.2009
Sist revidert 4.5.2011
Vedtatt av kommunestyret 2.9.2009 sak 59/09

Mindre endring, vedtatt av planutvalget 17.8.2011 sak 70/11

.....
ordfører

DEFINISJONER

PBL - Plan- og bygningsloven

BRA - Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, kap. III § 3-6. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m² per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal medregnes slik: 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

%-BRA - Prosent bruks er forholdet mellom bruksareal for bebyggelse på en tomt (BRA) og tomtearealet.

ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

VARSLING OG UNDERSØKELSESPLIKT ETTER LOV OM KULTURMINNER (KML)

Hvis det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf plan- og bygningslovens § 25:

BYGGEOMRÅDER

(§ 25,1.ledd nr.1)

- Fritidsbebyggelse
- Annet byggeområde - trafo

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

(§25,1. ledd nr.3)

- Jernbane

FAREOMRÅDE

(§ 25, 1.ledd nr.5)

- Nettstasjon, trafo

SPESIALOMRÅDER

(§ 25, 1.ledd nr.6)

- Privat kjøreveg
- Friluftsområde land
- Friluftsområde vann
- Småbåtanlegg land
- Småbåtanlegg vann
- Renseanlegg

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i PBL § 26:

1. BYGGEOMRÅDER

OMRÅDE FOR FRITIDSBEBYGGELSE H1-10

- 1.1 På hver tomt i området H1-10 kan det oppføres én fritidsbolig med tilhørende uthus.
- 1.2 Innenfor rammen av BRA på 125 m² kan det oppføres fritidsbolig og uthus på maks 30 m². Oppstillingsplass for biler skal ikke medregnes.
- 1.3 Fritidsboliger kan oppføres med inntil 3,5 meters gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng og med maksimal mønehøyde på 6 meter.
- 1.4 Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap/terreng. Store omfattende skjæringer og fyllinger skal unngås. Tilpassing til terreng skal dokumenteres i byggesøknad.
- 1.5 Høye grunnmurer og pilarer tillates ikke. Høyde på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. I særlig bratt terreng kan høyere grunnmur tillates. Maksimal høyde på grunnmur skal da ikke på noe punkt overstige 1 m.
- 1.6 Bebyggelsen skal oppføres med skråtak. Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.
- 1.7 På fritidsboliger kan det oppføres terrasse på maksimalt 35 % av boligens bruttoareal. Terrasser skal trappes etter terreng for å unngå høye pilarer, høye fyllinger m.v. Det anbefales ellers å plassere uteplass direkte på bakken.
- 1.9 Hovedfarge på bebyggelsen skal være i mørke naturfarger. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedhytta. Taktekking skal være i stein med mørke farger.
- 1.10 Minst 2/3 av arealet ved fritidsboligen skal holdes fri for bilkjøring og ikke benyttes til lagring av motorkjøretøy, båter, campingvogner og lignende.
- 1.11 Inngjerding av bebyggelsen tillates ikke. Etter avtale med grunneier kan det settes opp gjerde i tilknytning til inngangsparti og eventuell terrasse. Utendørs radio- og tv-antennener og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg. Flaggstang tillates ikke på hyttetomten.
- 1.12 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates ikke.
- 1.13 Mest mulig av den stedegne vegetasjonen, særlig enkelttrær skal bevares, slik at tomta får naturpreg. Dette av hensyn til landskapelige forhold og fjernvirkning.
- 1.14 Sammen med søknad etter PBL § 93 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i ikke mindre enn målestokk 1: 200. Situasjonsplanen skal vise plassering av bygninger i områdene H1-10 med høyde på grunnmur, adkomst, biloppstillingsplasser, eksisterende og framtidig terreng m.m. Innenfor området H1-10

skal eksisterende trær eller tregrupper som er verdifulle på grunn av størrelse/omfang, plassering eller art, være innmålt og vist på kartet. Situasjonsplan skal også vise hvilke trær som skal beholdes, samt planlagt ny vegetasjon.

2. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 2.1 I område regulert til jernbaneformål kan tillates bygd de anlegg som er nødvendige for jernbanedrift. Det er en byggegrense på 30 m fra midten av jernbanen. Det skal settes opp en støyvoll langs jernbanen på strekningen mot fritidsbebyggelsen med høyde 1,5 m over jernbanen, samt et sikkerhetsgjerde på begge sider av jernbanen i tråd med jernbaneløpets regler. Dette skal ferdigstilles og godkjennes før det kan gis brukstillatelse for utbyggingsområdet.

3. FAREOMRÅDE

- 3.1 Innenfor området kan det oppføres nettstasjon, trafo.

4. SPESIALOMRÅDER

4.1 PRIVAT VEG

Innenfor området kan det opparbeides kjøreveg i 3,5 meters kjørebredde. Vegen skal være adkomstveg for hytteeiendommene H1-10 samt driftsveg for grunneier. Vegen kan benyttes som gangveg av allmennheten ned til friluftsområdene i strandsonen. Veg og parkeringsplasser skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger som oppstår skal istandsettes samtidig med anleggsarbeidet med opprinnelig topplag, eller tilsås eventuelt beplantes med arter som er naturlige på stedet.

4.2 FRILUFTSOMRÅDER - FR1, FR2 og FRV1

I området FR1 kan det drives landbruksvirksomhet. Det kan kun oppføres bygninger eller anlegg som er nødvendig for landbruksdriften. Nordøst i planområdet i tilknytning til eiendomsgrense og bekkedrag skal det opprettholdes et naturlig, bærekraftig vegetasjonsbelte med totalbredde på minimum 15 meter. Det skal utarbeides en skjøtelsesplan for denne vegetasjonen som skal følge byggesøknaden.

I område FR2 skal det legges til rette for frilftsaktiviteter. Det er tillatt med anlegg og utstyr som henger naturlig sammen med aktiviteten i området.

Innenfor området skal sikres et naturlig vegetasjonsbelte langs strandsonen av hensyn til biologisk mangfold og estetiske forhold. Fjerning av kratt og buskvegetasjon tillates for å legge til rette for allmenn tilgjengelighet. Nord i planområdet i tilknytning til eiendomsgrense/bekkedrag skal det opprettholdes et naturlig, bærekraftig vegetasjonsbelte med totalbredde på minimum 15 meter.

Område FRV1er tilgjengelig for allmennheten og skal brukes til bading og vannlek. Innenfor området tillates ikke utfyllinger i Mjøsa, oppfyllinger, dumping av gjenstander, båtfeste, oppføring av varige konstruksjoner og anlegg, husbåter etc. Formålsgrensen skal avmerkes med bøyer og innenfor område FRV1 settes forbud mot båter. Den eksisterende brygga kan benyttes av allmennheten som badebrygge.

4.3 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, VANN

Innenfor området SBV1 kan det tillates etablert anlegg med tilknytning til funksjonen som småbåtanlegg. Det tillates inntil 35 båtplasser, hvorav 10 båtplasser skal avmerkes og benyttes som gjesteplasser.

4.4 PRIVAT SMÅBÅTANLEGG, LAND

Innenfor området SBL1 og over kote 127 kan det tillates etablert småbåtanlegg med tilhørende bygg for utleie av båtplasser og for gjesteparkering med båt. Småbåtanlegget skal være tilgjengelig for allmennheten, inngjerding tillates ikke.

Sammen med søknad etter PBL § 93 skal det legges fram en detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i ikke mindre enn målestokk 1: 200 for hele området som er regulert til privat småbåtanlegg på land (SBL1) og i vann (SBV1). Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bryggeanlegg, gjestebåtplasser, adkomst, eksisterende og framtidig terreng. Ved situasjonsplanen skal det følge en beskrivelse på hvordan tiltaket skal utføres, sikkerhetstiltak, konsekvenser for vassdraget og eventuelle avbøtende tiltak.

4.5 RENSEANLEGG

Innenfor området (RA1) skal det etableres renseanlegg for avløpsvann og nødvendige bygg og anlegg for vannforsyning. Bygget skal utføres i en form som er tilpasset naturområdet rundt.

5. REKKEFØLGEBESTEMMELER

5.1 VANN- OG AVLØP

Før brukstillatelse gis skal utbyggingsområdet være tilknyttet godkjent vann- og avløpsanlegg.

5.2 STØYSKJERMING

Støyskjerming i tilknytning til jernbanen skal være i samsvar med *T-1442 – retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging* samt etablert og godkjent av Jernbaneverket før det kan gis brukstillatelse til utbyggingsområdet.

5.3 RENOVASJON

Renovasjonsløsning skal være opparbeidet og godkjent før brukstillatelse gis for utbyggingsområdet. Fellesanlegg for avfallhåndtering skal plasseres og utformes slik at det ikke er skjemmende for omgivelsene.

6. FELLESBESTEMMELSER

6.1 Fordeling av strøm skal skje ved jordkabel.

6.2 Langs bekker skal det bevares et naturlig, bærekraftig vegetasjonsbelte på minimum 15 meters totalbredde. Bekker tillates ikke lagt i rør.

6.3 Krattvegetasjon o.l. i strandsonen skal bevares av hensyn til estetikk og biologisk mangfold. Eventuell rydding skal bare skje etter samråd/godkjenning av kommunen.