



# Detaljreguleringsplan for Kroksjølia - Reguleringsbestemmelser

Dato: 19.1.201

Endret 15.2.2018

ArkivsakID: 16/6789

PlanID: 2016120893

Vedtatt av kommunestyret 7.3.2018, Sak 021/18

## 1 Planens hensikt

---

Formålet med planarbeidet er å fortette hytteområde Kroksjølia inkludert Myrvegen, med nye fritidsboliger innenfor planavgrensningen, samtidig som de store sammenhengende myrområdene, stier og løyper tas vare på.

## 2 Reguleringsformål

---

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

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, HF
- Skiløype, IS
- Trafo, AE

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

- Kjøreveg, KV
- Parkeringsplass, P

### Grønnstruktur (PBL § 12-5 nr. 3)

- Turdrag, GT

### Landbruks-, natur- og friluftsområder (PBL 12-5 nr.5)

- Friluftsmål, FL

### Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5 nr.6)

- Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS

### Hensynssone

- Faresone flom: H320 (PBL § 12-6)

## 3 Bestemmelser til arealformål

---

### 3.1 Bebyggelse og anlegg

#### 3.1.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Byggegrense mot Kroksjøen er 100 meter, byggegrense mot hovedveger og friluftsområder er 4,0 meter slik det er vist på plankartet. Byggegrense mot bekker med helårs vannføring er 20 meter på hver side og mot skiløyper og viktige stier er den 15 meter på hver side.

#### Situasjonsplan

- a) Ved søknad om byggetillatelse skal det vedlegges situasjonsplan med terrengsnitt og nordpil i målestokk 1:200.
- b) Disse tegningene skal vise:
  - eksisterende og planlagt bebyggelse og plassering av disse
  - ytre mål på huset, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg
  - nabobebyggelse med angitt møneretning
  - plassering og utforming av tilkomst, parkering- og biloppstillingsplasser
  - eksisterende og planlagte kotehøyder på husets inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringa til tomta
  - terrengfall illustrert med eksisterende og planlagte terrengkoter og høydetall
  - nødvendige overdekte areal og andre markfaste installasjoner
  - forstøtningsmurer
  - tomtegrenser, byggegrenser
  - bevaring/planting av vegetasjon
  - ledninger for vann og kloakk
- c) 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.
- d) Kommunen kan kreve tegninger som viser bebyggelsens høydetilpassing i forhold til omkringliggende bygninger og vegetasjon.

#### Tekniske anlegg

- a) Nytt høyspentnett, fordelingsnett for strømforsyning og for tele-/tv-/datakommunikasjon og liknende skal legges som jordkabler. Tilsvarende gjelder ved større utskiftninger eller utbedringer av eksisterende nett.
- b) Det skal planlegges fellesledninger slik at stikkledninger fra den enkelte hytte får selvføll uten at byggetomta må heves. Alternativt skal det anlegges pumpestasjoner i henhold til teknisk plan godkjent av Ringsaker kommune.
- c) Mindre tekniske installasjoner kan etableres innafor alle arealformål i planen.
- d) Der veg, vann- eller avløpsanlegg går i myr skal anlegget utføres på en slik måte at myra i minst mulig grad dreneres.
- e) Der veg er avskjærende i terrenget skal stikkrenner planlegges på en slik måte at de naturlige drensvegene i terrenget i størst mulig grad opprettholdes.
- f) Stikkrenner og kulverter som krysser vegene skal dimensjoneres for 200-års flom med klimapåslag.

## Avkjørsler

- a) Plassering av avkjørsler vist på plankartet med piler, er veiledende, men antallet og fra hvilken veg tomta skal ha tilkomst, er bindende. Ved justering av plasseringa må det dokumenteres at avkjørselen ikke kommer i konflikt med kryss, kurvatur og liknende.
- b) Maksimal tillatt bredde på avkjørsel til fritidsboligtomt er 5 meter.
- c) I tilknytning til avkjørselen skal det fortrinnsvis være mulig å vende aktuell kjøretøytype på egen eiendom eller felles tilkomst.

## Vegetasjon og terrenginngrep

- a) Naturlig vegetasjon skal tas vare på i størst mulig grad.
- b) Alle terrenginngrep skal gjøres så små som mulig. Eventuelle terrenginngrep skal dekket med torv/vegetasjon/stein fra stedet eller plantes/sås til straks arbeidet er avslutta.
- c) Fyllinger og skjæringer er kun tillatt der det trengs tilpasninger av skrånende terreng. Største tillatte høyde/tykkelse for fyllinger og skjæringer skal måles loddrett og kan være maksimalt 1,5 m over/under eksisterende/naturlig terreng.
- d) Overvann skal fortrinnsvis håndteres /infiltreres på den enkelte tomt.

## Utforming av bebyggelse

- a) Det skal legges betydelig vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse, installasjoner og utomhusanlegg samt ved rehabilitering, tilbygg/påbygg og fasadeendring.
- b) Alle bygg skal i utgangspunktet ha mønet langs kotene. Det kan gis unntak for sekundærbygg og bygg på relativt flat grunn.
- c) Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 15 og 30 grader.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses slik at det oppnås en helhetsvirkning i forhold til eksisterende, tilstøtende bebyggelse og miljø. Inngrep på tomta skal konsentreres slik at mest mulig naturlig vegetasjon blir bevart.
- e) Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området samla framstår med et godt helhetlig preg.
- f) Fasader skal ha oppdelte vinduer. Store vindusflater skal unngås.
- g) Alle bygg skal ha ubehandla eller olja ytterkledning eller fargesettes i mørke matte jordfarger som harmonerer med omgivelsene. Dette gjelder også vindskier, vinduer, listverk og alt anna utvendig materiale. Lyse kontrastfarger tillates ikke.
- h) Alle tak skal gi mørk matt fargevirkning. Taktekking i tre er tillatt med samme premisser som for ytterkledning. Torvtak er tillatt med fjelleng og mose, helst stedegen. Takvinduer tillates ikke.
- i) Utendørs belysning skal begrenses. Lyskilden for ev. utelys skal ikke være synlig på avstand. Eventuelt utelys for fritidsbolig skal plasseres på bygningsvegg og skal ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blender er ikke tillatt. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig. Det skal ikke skapes flomlyseffekt i planområdet.

### 3.1.2 Fritidsbebyggelse – frittliggende HF

- a) For å oppnå best mulig tilpasning til eksisterende terreng, kan det tillates mindre avvik fra tomteplassering og –form ved oppmåling. Arealet av tomtene skal være tilnærma det samme som på plankartet.
- b) Minst 2/3 av tomta skal holdes fri for bilkjøring og ikke benyttes til lager av motorkjøretøy, campingvogner og liknende.

- c) Samla BYA for hver enkelt tomt skal ikke overstige 145 m<sup>2</sup> eller inntil BRA 125 m<sup>2</sup>. Uthus og/eller anneks på maksimalt 30 m<sup>2</sup> BRA kan oppføres innenfor øvre ramme for BRA/BYA. Det tillates maksimalt 3 bygninger pr. tomt. Det tillates én boenhet pr. tomt.  
Det anbefales at det settes av nødvendig areal til bod.
- d) Det kan opparbeides inntil 2 biloppstillingsplasser på hver tomt. Parkeringsplassene skal legges mest mulig skånsomt i terrenget. Oppstillingsplass for biler skal ikke regnes med i BRA/BYA.
- e) Fritidsfritidsboliger kan oppføres med inntil 3 meters gesimshøyde og maksimal mønehøyde 5 meter målt fra gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- f) Ramloft, oppstugu, takopplett eller liknende er ikke tillatt.
- g) Høyde på grunnmur skal normalt ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- h) Kjeller er ikke tillatt.
- i) Det anbefales å plassere uteplass direkte på bakken. Ev. terrasse kan ha et areal på maksimalt 25% av BRA. Terrasser skal avtrappes etter terrenget for å unngå høye pilarer. Høyde på terrasser skal ikke overstige 50 cm over gjennomsnittlig høyde for ferdig planert terreng.
- j) Inngjerding av hele tomta tillates ikke, men det er tillatt å gjerde inn et mindre område i forbindelse med inngangsparti slik at beitedyr hindres atkomst til inngang og eventuelt terrasse. Det tillates normalt inntil 40 lm gjerde, maksimalt inngjerda areal inntil 150 m<sup>2</sup>. Eventuelle gjerder skal oppføres i naturmaterialer og på en slik måte at beitedyr ikke kan komme til skade.
- k) Asfalt og belegningsstein i betong og liknende er ikke tillatt brukt.
- l) Flaggstenger er ikke tillatt oppført.
- m) Utendørs radio- og tv-antenner, og liknende innretninger, skal plasseres minst mulig eksponert.

### 3.1.3 Skiløype IS

Innafor formålet skiløype er det tillatt å kjøre opp løyper. I skiløypetraséen kan det ryddes vegetasjon og legges til rette for at løypene kan prepareres med lite snø.

### 3.1.4 Trafo AE

Området som er vist på plankartet skal sikre areal for anlegg av trafostasjon og strømforsyning i området. Alle kabler skal legges i jordgrøft i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp.

## 3.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur

### 3.2.1 Veg KV

I tillegg til ønsket kjørebredde, er det i plankartet avsatt nødvendig areal for vedlikehold av vegen, grøfter mv.

- a) Veg KV4, Birkebeinervegen er privat veg og skal ha kjørebredde inntil 6,5 meter inkludert vegskuldre.
- b) Vegene KV1 Myrvegen, KV13 Gulmundsveg, KV14 Lunkebekkvegen, KV15 Øvre Gulmundsveg, KV16 Midtre Gulmundsveg og KV18 Nedre Gulmundsveg er private veger og skal ha kjørebredde inntil 5,0 meter inkludert vegskuldre.

- c) Øvrige veger i planområdet er interne, private atkomstveger som reguleres med kjørebredde inntil 3,0 meter inkludert vegskuldre.

### 3.2.2 Parkeringsplass P

Parkeringsplasser P1 og P2 er private, eksisterende, mindre parkeringsplasser for besøkende og utfartsparkering.

### 3.3 Grønnstruktur – turdrag, GT

Eksisterende stier skal holdes åpne og være tilgjengelige for allmennheten. Omlegging eller justeringer av stier er tillatt.

### 3.4 Landbruks-, natur og friluftsmål – Friluftsmål, FL

- a) Områdene skal benyttes til natur- og friluftsmål
- b) Det kan anlegges og merkes skiløyper, stier og turveger. Etter tillatelse fra kommunen kan det oppføres bygninger/anlegg som har naturlig tilknytning til områdets bruk som rekreasjons- og turområde. Det må søkes om flytting av skiløyper og andre typer større terrenginngrep. Det skal tas hensyn til beitebruk ved planlegging av stier, løyper og andre anlegg i friluftsområdene.
- c) Det kan legges ledningstraséer for vann og avløp og kabler gjennom områdene.
- e) LNF-områda kan ha funksjon som buffer og vegetasjonsskjerm mellom tilgrensende formål. Det er tillatt å supplere vegetasjon med stedege trær og busker for å framskynde tilgroing.
- f) Det tillates plukkhogst. Snauhogst er ikke tillatt.
- g) Jord- og skogbruksloven skal fortsatt gjelde.

### 3.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone – Friluftsområde, VFS

Det kan anlegges aktivitetsområde ved Kroksjøen som kan møbleres med bord, benker, enkel grillplass, gapahuk o.l. Plan for dette skal godkjennes av Ringsaker kommune. Det kan etableres mindre innretninger for båtfeste langs Kroksjøen. Brygger er ikke tillatt.

## 4 Hensynssoner

---

FLOMFARE H\_320.

20 m hensynssone langs bekkene med helårs vannføring. Tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i Byggteknisk forskrift.

Kulvert og øvrige stikkrenner ved vegkryssinger må dimensjoneres for 200-årsflom + sikkerhetsmargin.

## 5 Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

---

### 5.1 Før rammetillatelse

- Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for vann- og avløpsnett for alle hyttetomtene.
- Ny fritidsbebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning. 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 støtter til den, eller over nærliggende areal.

- Før det gis rammetillatelse for bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent teknisk plan for energinett for alle hyttetomtene.

## 5.2 Før igangsettingstillatelse

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

## 5.3 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.

\*\*\*\*\*

### 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.

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.

### 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.

### EL-FORSYNING

Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet