

Reguleringsplan for Svarthaugen

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2017030899

Datert dato: 30.8.2018

Sist revidert dato: 14. mars 2019

Vedtatt av kommunestyret

Sak

ArkivsakID: 16/7363

(Rød tekst i kapitlene nedenfor er endret etter offentlig ettersyn.)

1 PLANENS HENSIKT

Planens hensikt er å legge til rette for en forsvarlig utbygging av fritidsboliger, servicebebyggelse, aktivitetsområder (ski-ake-park-amfiområde) på/ rundt Svarthaugen i Natrudstilen, Ringsaker kommune.

Et foregangsprosjekt mht. miljøløsninger og grønne verdier:

- Konsentrert bebyggelse.
- Mindre enheter.
- Bergvarme i kombinasjon med vannbåren varme.
- Lavt forbruk av strøm med egne solcellepaneler.
- Bilfritt og trygt boområde.
- Minimering av bilbruk.
- Satsing på utvikling av kollektivløsninger / busser.

2 FELLESBESTEMMELSER FOR HELE PLANOMRÅDET

2.1 Funksjons- og kvalitetskrav (Pbl §12-7 nr. 4)

2.1.1 Universell utforming

- Ved utbygging og utforming av anlegg skal det sikres god tilgjengelighet for alle, jf. rundskriv T-5/99 fra MD. Bygninger og anlegg skal utformes slik at de kan brukes på like vilkår av så stor del av befolkningen som mulig, jf. gjeldende Teknisk forskrift.

2.1.2 Estetisk utforming

- Bebyggelse og aktivitetsanlegg skal gis en utforming/ fargebruk som harmonerer med sted og landskap (jf. planbeskrivelse og arkitektfaglig innspill i vedlegg). Viktige føringer er angitt under det enkelte arealformål.

2.1.3 Utendørs- og gatebelysning

- Omfanget av utendørs belysning skal begrenses. Utendørs lyskilder skal være skjermet, ha nedadrettet lys, dempet og med lavest mulig lysstyrke. Lysspredning/lysforurensning til omgivelsene tillates ikke.

(Se planbeskrivelsen kapittel 7.5)

- Det kan tillates gatelys langs kjøreveg fram til parkering/p-hus og på åpne p-plasser samt langs viktige gangveger.
- I byggeområder skal utelys i gater og gårdsrom skal fortrinnsvis plasseres på bygningsvegg. For lysanlegg for arrangementer i amfi, se egen bestemmelse i 4.1.3.

2.1.4 Terreng-/ vegetasjonsbehandling

- Inngrep på tomta, slik som byggegroper, interne veger, parkeringsplass og ledningsgrøfter, skal gjøres så skånsomt som mulig for å ta vare på naturpreget. Ved alle tiltak innenfor planområdet skal det umiddelbart etter avsluttet arbeid sørges for at terrenget istandsettes og tilsåes / tilplantes med stedegent plantemateriale. Vegetasjonen, særlig større trær, skal bevares så langt som mulig.
- Regulerte innmålte trær vist på plankartet skal tas vare på. Det forutsettes at de vurderes som friske og ikke er farlige for omgivelsene.

2.1.5 Overvannshåndtering

- Håndtering av overvann skal angis på situasjonsplan/utomhusplan jfr. § 2.9 og skal fortrinnsvis skje på egen grunn, men med muligheter for kontrollert videreføring til friområder, vegggrøfter, tjern og bekker i området.
- Alle bekkegjennomføringer/ stikkrenner skal dimensjoneres for vannføringer tilsvarende 200 års nedbørsintensitet og med en sikkerhetsmargin på +40%.
- I forbindelse med søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan overvann er ivaretatt på tomta og evt. konsekvenser for nedenfor beliggende områder.
- Overvann fra kjørevegarealene kan avrennes mot eksisterende friområder og bekker i området.

2.2 Verneverdier kulturmiljø/ naturmangfold (Pbl §12-7 nr. 6)

- Viktig fangstanlegg som krysser gjennom planområdet skal ivaretas (se også hensynssone båndlegging etter lov om kulturminner § 4.2).
- Ved istandsetting etter terrenginngrep eller opparbeiding av utomhusarealer/ aktivitetsanlegg tillates ikke brukt planter som står på Artsdatabankens svarteliste (www.artsdatabanken.no).

2.3 Parkering (Pbl §12-7 nr. 7)

- For leilighetsbebyggelsen skal det beregnes 1,5 p-plass pr. leilighet. For nærings- og tjenesteyting skal det beregnes 1 plass pr. 50 m². For øvrig gjelder kommunens parkeringsbestemmelser (Bestemmelser til pbl § 11-9 nr. 5 – Parkering i Ringsaker kommune.)
- For landsbyen gjelder: Minimum 50% av parkering skal skje i parkeringshus/ parkeringskjeller på regulert p-areal (P1-2) og under gateløp (se bestemmelsesområde § 5.1).
- Det skal legges til rette for oppbevaring/ bruk av sykkel.
- Parkering for byggeområder og aktivitetsanlegg skal legges til regulerte p-arealer (P).
- Innenfor byggeområder eller aktivitetsområder skal det ikke anlegges parkeringsarealer ut over nødvendig areal for varetransport, drift av anleggene og gjennomføring av arrangementer.
- HC-P kan tillates utenfor angitt parkeringsområde dersom det ellers blir urimelig lang gangavstand.
- Publikumparkering for amfi/scene kan tillates løst utenfor planområdet i sambruk med Natrudstilen skianlegg.

(Se også bestemmelser 3.2.5 for parkeringsområder og bestemmelser for de enkelte formålsområdene).

2.4 Byggegrenser (Pbl §12-7 nr. 2)

- Hvis ikke annet er vist på plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense.

2.5 Miljøkvalitet (Pbl §12-7 nr. 3)

2.5.1 Støy, støv og luftkvalitet

- Grenseverdiene for støy gitt i tabell 3 i Klima- og miljødepartementets retningslinje T-1442/2016 (eller senere utgaver som erstatter denne) skal gjelde for planområdet. Alle fritidsboliger skal ha tilgang til uteoppholdsareal med støynivå under angitte grenseverdier.
- Retningslinjer i T-1442 kap. 4 om begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet legges til grunn i bygge- og anleggsfasen.
- Enkeltkilder for støy skal rettes bort fra boligområder/områder med støyømfintlig bebyggelse.
- Grenseverdiene for støy gjelder både for planområdet og eksisterende omkringliggende støyømfintlige arealer.
- Kommunen kan kreve at støyfaglig utredning som også omhandler anleggsstøy, skal fremlegges i forbindelse med rammesøknad.
- Støy og støv fra anleggsområder, og støy fra aktiviteter i amfi og aktivitetsområder mm skal holdes innenfor kravene gitt i relevant regelverk og veiledere (som T-1442, forskrift om miljørettet helsevern, forurensningsforskrifter, helsedirektoratets veileder for musikkandlegg og helse IS-0327 og annet relevant regelverk).
- Tyngre anleggstrafikk/ virksomhet tillates hverdager (mandag - fredag) mellom kl 07.00 – 19.00 og lørdager mellom kl 07.00 og 15.00, men ikke i høytider (inkl. juleferie og påskeferie) og på offentlige fridager.
- Bestemmelsene gjelder ikke varelevering, brøyte- eller løypekjøring.

2.5.2 Forurensning

- Landsby og parkområde skal forsynes med et fungerende søppelhåndteringssystem.
- Det tillates kun rene masser til massedeponi, se bestemmelse 3.4.4.

2.5.3 Vann og avløp

- Ny bebyggelse må tilknyttes offentlig vann og avløp, jf. krav i kommuneplanen. Det vil ikke bli gitt byggetillatelse til nye boenheter dersom kommunen vurderer at det ikke er tilstrekkelig kapasitet til å kunne forsyne eksisterende bebyggelse i fjellområdene med vann.

2.6 Samfunnssikkerhet (Pbl §12-7 nr. 1, 2, 4)

- Brannbil og utrykningskjøretøy skal ha adkomst til gågatenett (GT) i «landsbyen» via parkeringsplassene P1-2 og regulerte gang- og sykkelveger (GS). Adkomstveger og underliggende parkeringskjellere skal dimensjoneres for dette mht plassbehov og bæreevne.

2.7 Vannbåren varme/ fjernvarme (Pbl §12-7 nr. 8)

- Det skal benyttes vannbåren varme med muligheter for bruk av bergvarme og/ eller andre miljøriktige energikilder.

2.8 Krav om undersøkelser før/ ved gjennomføring av planen (Pbl §12-7 nr. 12)

- I forbindelse med rammesøknad skal det redegjøres for valg av energiløsning og hvordan den skal implementeres i byggeprosjektet.

2.9 Krav om utomhusplan/ landskapsplan (Pbl §12-7 nr. 11)

- Sammen med søknad etter PBL § 20-1 skal det legges fram en utomhusplan (landskapsplan) i målestokk 1: 200. Utomhusplanen skal vise følgende:
- Eksisterende situasjon med eventuelle tomtegrenser, byggelinjer og evt. frisiktlinjer. Atkomstveg, nabobebyggelse (m/angivelse av møneretning og antall etasjer), evt. eksisterende bebyggelse på tomta, ledninger for vann og kloakk, nordpil.
- Planlagt bebyggelse med terrasser og evt. forstøtningsmurer. Høyde på gulv i første etasje/hovedplan.
- Uthus/boder eller anneks som er tillatt på tomta innenfor maksimalt angitt BYA.
- Husplassering angitt med koordinater på minimum 2 hushjørner.
- Ytre mål på husene, avstand til nabogrenser og avstand til midten av veg.
- Kotehøyder på bebyggelsens inngangsplan, ved biloppstillingsplass og ved innkjøringen til tomta/feltet. Terrengfall vist med terrengkoter (eksisterende og nye) og høydetall.
- Minst 2 terrengprofiler vedlegges utomhusplanen. Terrengprofilen skal legges til fasadelinjer. Det kreves 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.
- Behandling/ opparbeidelse av den ubebygde delen av tomta. Planen skal vise: eksisterende vegetasjon som bevares, terrengbehandling med nye koter og punkthøyder, eventuelle forstøtningsmurer og andre konstruksjoner, belegg på interne veier, stier og plasser samt ny vegetasjon.
- Eventuelle mindre levegger skal framgå av situasjonsplanen.
- På utomhus-/landskapsplan (evt. egen plan) skal det angis områder for permanent lagring av snø samt hvilke veger/gater som til enhver tid skal være ryddet og framkommelige for utrykningskjøretøy.
- Overvannshåndtering jf pkt 2.1.4.

2.10 Strøm og kabler

- Elektrisitets- og telekommunikasjonslinjer skal fremføres som jordkabel, fortrinnsvis i eller langs atkomstvegene eller i felles grøft med vann og avløp. Dersom nye anlegg for telekommunikasjon må oppføres i området kan dette gjøres etter avtale med kommunen. Dersom ny trafokiosk må oppføres i planområdet skal den plasseres i område for grønnstruktur (G-områder) eller inntil veggrunn.

2.11 Skilting

- Skilt- og reklame skal gis en utforming som harmonerer med bebyggelsen og strøkets karakter.
- Skilt og reklameinnretninger tillates ikke plassert på mønet, takflater eller gesims.
- For øvrig gjelder kommunens bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 om skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl §12-5 nr. 1)

3.1.1 Fellesbestemmelser for BFB 1-6 og BKB 1-4

- Innenfor dette området tillates bygd 420 - 450 leiligheter delvis med næringsareal i 1. etasje (BKB-områder).
- Bebyggelse skal være i 1-3 etasjer fordelt på mindre leilighetsbygg, plassert i en markert kvartalsstruktur med byggene plassert ut mot gata og et indre skjermet gårdsrom tilrettelagt for felles opphold både for barn og voksne jf. arkitektfaglig innspill (vedlegg). Bebyggelsen tillates med underetasje der terrenget tilsier det. Oppgitte maksimale høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Synlig grunnmur kan være maks 0,5 m. Større grunnmurhøyder i forbindelse med underetasje kles med panel eller forblendes med naturstein.
- Oppdeling av eiendom eventuelt seksjonering, er tillatt.
- Bygg kan henge sammen ved bruk av mellombygg/ terrasser/boder. Mellombyggene skal være smalere og lavere enn hovedvolumet.
- Farger og materialbruk skal harmonere med helheten innenfor hver rekke.
- Tak skal ha skråtaksform med referanse til tradisjonell byggeskikk. Takvinkel skal være 30 - 40 grader. Kommunen kan godkjenne annen takvinkel for enkeltbygg eller del av bygning når dette er avgjørende for bygningens design og/eller ledd i helhetlig design i området. Taktekkingsmaterialet skal være mørkt og matt, for eksempel tre eller naturstein. Det kan tillates solcelleanlegg/solfangere integrert i takflater. Solcelleanlegg/solfangere kan også tillates integrert i fasader forutsatt at det er forenlig med bygningens arkitektur/utforming.
- Utendørs radio- og tv-antennor og lignende innretninger skal plasseres minst mulig eksponert.
- Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg og være skjermet.
- Flaggstenger er ikke tillatt med unntak av område BKB5.
- Inne i gårdsrom skal det opparbeides felles oppholdsareal og leketilbud til de minste barna.
- Det kan tillates kommersiell (organisert via felles booking-selskap) utleie av fritidsboliger.
- Det kan tillates parkeringskjeller under bebyggelse i landsbyen ut over bestemmelsesområdene #1 og #2 jf. kapittel 5.1. forutsatt at parkeringskjeller innordner seg i intensjonene om at landsbyens gater og bebyggelse skal tilpasses opprinnelig terrengprofil og at strukturen for landsbyen slik den er vist i planbeskrivelsen beholdes.

3.1.2 Fritidsbebyggelse blokk (BFB1-6)

- Maksimalt tillatt %-BYA = 50 %.
- Maksimal mønehøyde: 11,0 m. Maksimal gesimshøyde: 9,0 m.
- Leilighetsbyggene skal ha varierende størrelse med 2-9 leiligheter pr. bygg.

(Se også fellesbestemmelser § 3.1.1)

3.1.3 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – andre kombinerte formål (BKB 1-4)

- Innenfor BKB1-4 kan det tillates fritidsbebyggelse kombinert med nærings-/serviceareal i 1. etasje i form av servering (kafé/ pub og lignende), bakeri, kiosk, suvenirbutikk og lignende, vaktmestertjenester, div. opplevelsesheteter, treningsfasiliteter, utstillingslokaler for samarbeidspartnere med mer).

- Maks areal for handel i landsby er totalt 300 m2 hvorav enkeltvirksomheter ikke kan være større enn 100 m2. (Servering, vaktmestertjenester, div opplevelsesaktiviteter, treningsfasiliteter, utstillingslokaliteter kommer i tillegg).
- Eventuelt salg av dagligvarer forutsetter at forutgående avklaring jf rekkefølgebestemmelse 6.2.
- Maksimal tillatt %-BYA = 100 %.
- Areal i 1. etasje kan også tillates benyttet til leiligheter.
- Maksimal mønehøyde: 15,0 m. Maksimal gesimshøyde: 11,0 m.

(Se også felles bestemmelser § 3.1.1)

3.1.4 Kombinerte bebyggelse- og anleggsformål – andre kombinerte formål (BKB5)

- Innenfor BKB5 tillates servicebygg. Hovedbygg skal være et signalbygg med slektskap til illustrasjoner i arkitektfaglig innspill (se vedlegg). Bebyggelsen skal ha samordnet design og utforming og framstå som en helhet.
- Det kan tillates følgende mulige innhold: Info-/billettsalg for besøk i parken/aktiviteter i amfi, toaletter, utstilling, salg av lokalmat, kafé/ restaurant, kontorer. Det tillates flere bygg på tomte samt overgang mot lekeplass i form av lekefasiliteter og bygg / inngjerding av egnede «park-dyr» (hest, ponni, geit, sau etc).
- Maks areal for handel innenfor BKB5 er totalt 100 m2 hvorav enkeltvirksomheter ikke kan være større enn 50 m2. (Informasjon, utstilling, toaletter og kafe/restaurant kommer i tillegg.)
- Eventuelt salg av dagligvarer forutsetter forutgående avklaring jf rekkefølgebestemmelse 6.2.
- Maksimalt tillatt %-BYA = 50%.
- Maksimal mønehøyde: 12,0 m. Maksimal gesimshøyde: 5,0 m. Oppgitte maksimale høyder gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.5 Privat tjenesteyting, amfi (BOP)

- Innenfor dette arealet tillates etablert utendørs amfi med tilhørende fasiliteter (scenebygg, garderobes, toaletter for publikum og artister, lager og div. permanente kulisser) tilrettelagt for konserter, teaterforestillinger/spel, seremonier i forbindelse med idrettsarrangement, mm.
- Maksimalt tillatt %-BYA = 5%.
- Utover et begrenset antall p-plasser for arrangør skal parkering skje på eksisterende p-plasser utenfor planområdet (dagparkering skisenter).
- Strandsone i Eftastjernet tillates bearbeidet som del av amfi-løsning. Utover mindre tilpasninger i strandsonen tillates ikke oppfylling av/ bygningsmasse på arealer som utgjør eksisterende vannspeil.
- Arrangementsbelysning (scene/amfi) skal løses på en måte som gir minimalt med generende lys til bebyggelsen rundt. Utendørsbelysning for øvrig skal dempes og skjermes i samsvar med fellesbestemmelse 2.1.3.
- Hele eller deler av området kan tillates inngjerdet med tanke på billettkontroll ved arrangementer i amfiet. Utenom arrangement med billettsalg skal området være åpent for allmennheten.
- Fastsetting av program inkl. hyppighet og tider skal fastsettes i samråd med tilgrensende hytteeier-forening.

3.1.6 Beverting (BB)

- Innenfor dette arealet tillates bygd utsiktscafé/ varmestue.

- Bygget skal være lavt og ha en arkitektur/fargebruk/plassering på en måte som gir en diskret fjernvirkning.
- Maksimalt tillatt %-BYA = 15%.
- Maksimal gesimshøyde: 4,0 m. En mindre del av bygget kan etter nærmere analyse og redegjørelse, tillates i form av et utsiktstårn. Maksimal tillatt gesimshøyde: 12,0 m.
- Oppgitt maksimal høyde gjelder fra gjennomsnittlig planert terreng.

3.1.7 Skiløypetrasé (IS)

- Innenfor dette arealet tillates opparbeidet skiløype/ turveg inkl. vegetasjonsrydding og planering. Løypene skal være åpne for allmenn ferdsel.
- Kjøring med tråkkemaskin for preparering av løyper tillates.

3.1.8 Andre typer bebyggelse og anlegg, skianlegg (AB)

- Innenfor dette området tillates ski-/kjelketrekk inkl. nødvendig terrengbearbeiding.

3.1.9 Lekeplass (BLK)

- Innenfor dette arealet tillates opparbeidet aktivitetsområde/ lekeplass for barn i ulike aldersgrupper inkl. bygg / inngjerding av egnede «park-dyr» (hest, ponni, geit, sau etc.), småhytter for lek, ball-binge, lekeapparater, hinderløype, stativer for lek/klatring osv.
- Området skal ha avgrensing/gjerde der det er nødvendig for å ivareta sikkerhet og beskytte barn mot trafikkerte områder.

3.1.10 Energianlegg (AE)

- Innenfor dette området tillates trafo.

3.1.11 Avløpsanlegg (AA)

- Innenfor dette området tillates pumpestasjon for avløp.

3.1.12 Vannforsyning snøproduksjon (AV)

- Innenfor dette området tillates pumpestasjon for snøproduksjonsanlegg.

3.1.13 Renovasjonsanlegg (AR)

- Innenfor dette området tillates etablert felles renovasjonsløsning for landsbyen. Dette er ikke til hinder for at en kan etablere flere oppsamlingspunkter og at deler av anlegget kan etableres som del av P-hus.

3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (12-5 nr. 2)

Vegnettet i områder skal være private veger. Alle veger skal være åpne for allmennheten.

3.2.1 Kjøreveg (KV)

- Her tillates opparbeidet kjøreveg.
- Arealet som er regulert til kjøreveg KV, Nattrudstilvegen og veger inne i planområdet, er privat.
(Se også § 2.1.3 og § 2.1.4)

3.2.2 Gatetun/ gågate (VG)

- Innenfor dette arealet tillates gatene i landsbyen opparbeidet med følgende føringer:
- Gatene er å betrakte som gågater med tillatt kjøring kun for utrykningskjøretøy, varetransport, vedlikehold, tyngre møbeltransport og lignende.
- Gatene tillates opparbeidet med fast dekke og parkmessige installasjoner, forutsatt at framkommelighet for utrykningskjøretøy er ivaretatt.

3.2.3 Gang-/ sykkelveg (GS)

- Her tillates opparbeidet privat gang-/ sykkelveg med minimum 3,0 m bredde. Gang- og sykkelveg kan ha grusdekke men skal opparbeides slik at den forberedt for framtidig asfaltering.

3.2.4 Annen veggrunn (VAG)

- Her tillates opparbeidet nødvendig sideareal til kjøreveger og gang-/sykkelveger inkl. nødvendige skjæringer/ fyllinger og veggrofter.

(Se også § 2.1.3 og § 2.1.4)

3.2.5 Parkering (P)

- Det skal opparbeides private/felles parkeringsplasser som vist på reguleringsplankartet.
- P1 og P2 skal være parkering for landsbyen. I P 1-2 skal det delvis oppføres parkeringshus i 2 plan med videre forbindelse innunder landsbyen (se §5.1 bestemmelsesområde #1 og #2). Prinsipper for høydefastsetting og fasade-/rekkeverksløsning for p-hus skal utføres i tråd med illustrasjoner i planbeskrivelsen, se bestemmelse kapittel 7.
- P3 skal være dagparkering for gjester og kunder til BKB5 og aktivitetspark LAA1-9.
- P4 skal være dagparkering for skistadion.
- P5 skal være dagparkering for ski-/akebakke (LAA1-4). P5 skal være dagparkering for ski-/akebakke (LAA1-4) i vintersesong og for alle aktiviteter rundt Svarthaugen i barmarksesong inkl. aktivitetspark (LAA 6-9). dagsbesøk for aktiviteter i området på/rundt Svarthaugen.
- P6 - P9 skal være dagparkering for ski-/akebakke (LAA1-4), fortrinnsvis når kapasiteten i Natrudstilen er sprengt.

(Se også fellesbestemmelse 2.3 om parkering.)

3.3 GRØNNSTRUKTUR (§12-5 nr. 3)

3.3.1 Felles grønnstruktur, G

- I grønnstrukturområdene (G) skal eksisterende vegetasjon, i den grad det er mulig, tas vare på og suppleres. Bygningsnære områder skal ha en parkmessig/ naturlig opparbeiding. Trevegetasjon og markdekke som ikke blir fysisk berørt av byggeprosjektet skal gjerdes inn og beskyttes før anleggsarbeidene startes opp. Hvilke arealer som skal inngjerdes skal fremgå av rammesøknaden og inngjerding skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse. (Se også bestemmelsen kapittel 7 om omfang og intensjon og rekkefølgebestemmelse i kapittel 6.)
- Det tillates oppsatt gjerde og rundt landsbyen og laget portaler ved hovedinngangene. Gjerde/ portaler utformes iht. arkitektfaglig innspill (vedlegg).

3.3.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

- I vegetasjonsskjermer langs Natrudstilvegen skal eksisterende trevegetasjon og markdekke beholdes urørt evt. forsterkes som skjerming og parkmessig ramme rundt serviceanlegg i BKB5 og rundt landsby med parkeringsanlegg.
- Vegetasjonsskjerm ved P9 skal skjerme parkeringsplass og massedeponi. Vegetasjonsskjerm skal etableres med på hensiktsmessig måte med eksisterende trevegetasjon og markdekke eller på annen måte med stedegne arter.

3.3.3 Turveg (GT)

- Dette gjelder eksisterende stier innenfor planområdet som ønskes ivaretatt og i nødvendig grad oppgradert/ tilrettelagt for allmennhetens bruk. Det er ikke krav om at disse stiene skal være universelt utformet. Det skal etableres «åpen» port/grind der turveg må passere inngjerdet område.

3.4 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (12-5 nr.5)

3.4.1 Friluftsmål (FL)

- Området skal benyttes til natur- og friluftsmål.
- Hogst tillates ikke - kantvegetasjon rundt myr skal beholdes intakt.
- Etter en samlet plan for hele Svarthaugen området tillates etablert skiløyper, tur-sykelstier og anlegg som naturlig hører hjemme i et friluftsområde (rasteplasser, skilting etc).

3.4.2 LNF-formål kombinert med annen bebyggelse og anlegg - Friluftsmål og ski- og akeanlegg, mm. (LAA 1-5)

- Innenfor disse LNF-områdene tillates følgende aktiviteter:
 - o Ake-/skilekeanlegg med toppstasjon på toppen av Svarthaugen, tilrettelagt med skitrekk og nedfarer både mot nord og nedover i retning Mesnali.
 - o Opparbeiding av egne sykkelstier med ulik vanskelighetsgrad.
- Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel, men for de ulike aktivitetspostene inkl. skitrekk og spesielt tilrettede sykkelstier, kan det kreves billett/betaling.
- Området skal ha en parkmessig naturlig vegetasjonsskjøtsel (se også § 2.2). Flatehogst tillates ikke, kun en forsiktig tynning og nødvendig rydding av nedfarer. Ved tilsåing etter inngrep skal det brukes grasarter som øker beiteverdien i området.
- Utbygging av aktivitetsanlegg forutsettes å gå over tid. For omtalte (eller lignende) type aktiviteter med tilhørende installasjoner kreves godkjent byggesøknad (ikke krav om detaljregulering).
- Innenfor LAA4 skal et delområde av akeanlegget være spesielt tilrettelagt for familier/småbarn.

3.4.3 LNF-formål kombinert med annen bebyggelse og anlegg - Friluftsmål og aktivitetspark (LAA 6-9)

Innenfor disse LNF-områdene tillates opparbeidet en aktivitetspark (fokusområder: kunnskap, lek, mestring) med følgende innhold:

- o Opparbeiding av universelt opparbeidede gangveger med innlagte poster med spesielle temaer / aktiviteter (natur, kultur, div kroppslige ferdigheter, spill etc).
- o Opparbeiding av egne sykkelstier med ulik vanskelighetsgrad.
- o Installasjoner for klatring, hinderløype, lekeapparater og mindre hytter for lek/info osv.
- o Områdene skal være åpne for allmenn ferdsel, men for de ulike aktivitetspostene inkl. spesielt tilrettede sykkelstier, kan det kreves billett/betaling.
- Området skal ha en parkmessig naturlig vegetasjonsskjøtsel (se også § 2.2). Flatehogst tillates ikke, kun en forsiktig tynning.
- Hele eller deler av parkområdet kan tillates inngjerdet for å holde beitedyr unna. Inngjerding skal av hensyn til beiteinteressene i området begrenses så langt det er mulig.

- Alle stier gjennom området skal være tilgjengelige ved at det etableres grind /ferist der sti møter inngjerding.
- Utbygging av aktivitetsanlegg i parken forutsettes å gå over tid. For omtalte (eller lignende) type aktiviteter med tilhørende installasjoner kreves godkjent byggesøknad (ikke krav om detaljregulering).

3.4.4 LNF formål kombinert med annen bebyggelse og anlegg - LNF og massedeponi (LAA10)

- Området tillates brukt til massedeponi i forbindelse med div. anleggsarbeid / utbyggingsprosjekter i området Natrudstilen.
- Ferdig fylling skal gis en form naturlig tilpasset til landskapet (maks terrengfall 1:3) og ha et toppdekke av humus-/jordmasser egnet for revegetering.
- Ved avsluttet virksomhet som massedeponi skal området tilplantes med tanke på skogbruk og overgang til vanlig LNF-område.
- Område for massedeponi skal kun ha mottak av rene masser, dvs. masser hvor konsentrasjonen av helse- eller miljøfarlige stoffer ikke overstiger normverdiene som er gitt i forurensningsforskriften kapittel 2, vedlegg 1, eller masser som ikke danner syre som kan medføre forurensning i kontakt med luft og/eller vann. Det er ikke tillatt å deponere organisk materiale, asfalt, bygningsavfall og lignende.
- Grunneier for deponiområdet har ansvar for kontroll av at massene som leveres til deponi er rene.

3.5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG (§12-5 nr 6)

3.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (FV)

- Området skal benyttes til aktiviteter i forbindelse med park (bading, fiske, båtbruk, skøyting etc.). Deler av strandsonen tillates tilrettelagt for fiske, båttopplag og evt. kulisser i forbindelse med amfi.
- Området tillates brukt som vannreservoar til snøproduksjonsanlegg.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7, og 11-8)

4.1 FLOMFARE, H320_1

- Alle tiltak, bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonen skal ha sikkerhet mot flom jf. krav i teknisk forskrift.

4.2 FARE HØYSPENTANLEGG, H370

- Innenfor dette arealet tillates ikke bebyggelse eller anlegg som kan komme i konflikt med trafo-stasjon eller aktiviteter som ikke er forenlig med mulig strålingsfare.

4.3 BEVARING KULTURMINNE, H570

- Hensynssone for fredet kulturminne 10 stk fangstgroper. Innenfor denne hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggematerialer, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at marksjiktet og grunnen ikke tar skade.

4.4 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER, H730

- For 2 sammenhengende fangstanlegg med henholdsvis 8 og 2 fangstgroper innenfor planområdet, skal det tillegg til fredet sikkerhetssone rundt den enkelte fangstgrop, tas

spesielle hensyn. Det tillates, etter nærmere samtykke fra fylkeskommunen, kryssing med turveger, gangveger og stier. Bebyggelse/ aktivitetsanlegg eller kjøreveg innenfor hensynssonen tillates ikke.

5 BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONRÅDER

5.1 Bestemmelsesområde #1 og #2

- Innenfor dette området tillates parkeringshus under gatenivå og tak (gateareal) må dimensjoneres for snølast og kjøring med brøyteutstyr og utrykningskjøretøy (brannbil). (Se også bestemmelse 3.1.1 vedrørende parkeringskjeller også under annen bebyggelse.)

6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

6.1 Infrastruktur og etapper for utbygging

6.1.1 Ved rammesøknad

- I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge egen VA-plan inkl. plan for håndtering av overvann. Det kan ikke gis rammetillatelse uten at det foreligger dokumentasjon/bekreftelse fra kommunen på at det er tilstrekkelig vannforsyning for aktuelt byggetrinn.
- I forbindelse med rammesøknad skal det angis hvordan overskuddsmasser fra utbyggingen av området skal deponeres/benyttes.
- I forbindelse med rammesøknad skal det foreligge plan for nødvendige tiltak i Kvannbekken ved Solbakken/kulvert under fv. 7 Sørnessenvegen. Art og omfang av tiltak skal være avklart med vassdragsmyndighet, vegmyndighet og berørte grunneiere. Det kan ikke gis rammetillatelse før ansvar og frist for gjennomføring av nødvendige tiltak er fastsatt.
- Det skal fremgå av rammesøknaden hvilke arealer som skal inngjerdes for vegetasjonsbevaring. Se også bestemmelse om vegetasjonsbevaring i kapittel 7 og 3.3.1.

6.1.2 Ved igangsettingstillatelse

- Gjerde for beskyttelse av vegetasjon i byggeperioden skal være utført før det kan gis igangsettingstillatelse. (Se også bestemmelse 3.3.1)

6.1.3 Ved brukstillatelse

- Utbyggingen skal fortrinnsvis foregå kvartalsvis og nødvendig adkomst, parkering og infrastruktur må være på plass før en kan få godkjent brukstillatelse. Adkomst/infrastruktur omfatter foruten tiltak innenfor planområdet, også nødvendige trafiksikkerhetstiltak, samt VA (med nødvendig kapasitet på vannforsyning) og overvann mm.
- Før brukstillatelse for scene/anlegg for arrangementer i amfi, skal det foreligge en handlingsplan/rutine for å forebygge og håndtere hendelser/situasjoner med støy fra musikkanlegg/høytalere som overskrider grenseverdier i regelverk og veiledere nevnt i bestemmelse 2.5.1 og som sikrer informasjon til og dialog med berørte parter.
- Før akeanlegg tas i bruk med ski-/kjelketrekk AB2, på sørsiden av Svarthaugen skal det være etablert minimum 1/3 av regulert parkeringskapasitet ved Tverrbekkevegen.

6.1.4 Ved ferdigattest

- Felles kvartalsvis uteoppholdsplass skal være ferdig opparbeidet før en kan få ferdigattest for siste omsøkte bebyggelse i kvartalet.

6.1.5 Andre rekkefølgekrav

- Gang- og sykkelveg langs Nattrudstilvegen med kryssingspunkter for sideveger skal være ferdig innen utgangen av 2020.

6.2 Handel

- Eventuell tillatelse til salg av dagligvarer innenfor området kan ikke gis uten at det først er gjennomført en samlet vurdering av handelsstruktur, omfang og lokalisering for Sjusjøområdet ved rullering av kommuneplan, jf kommunestyrets vedtak ved fastsettelse av planprogram, KST-45/17.

7 PLANDOKUMENTER SOM GJØRES JURIDISK BINDENDE

Planbeskrivelsens illustrasjoner av maksimal høyde og prinsipp for fasade-/rekkverksløsninger for p-hus: Kap 7.4 med profil A-A' gjøres gjeldende. Se også bestemmelse 3.2.5. *(Det er maksimumsgrensene og prinsippet for utforming som skal legges til grunn. Omfang av parkeringshus på P1 og P2 kan reduseres dersom andel parkeringsdekning i kjeller under landsbyen økes tilsvarende.)*

Prinsipper for vegetasjonsbevaring for skjerming mot innsyn i parkeringsanlegg som vist i illustrasjon i planbeskrivelsens kapittel 6.2.12 gjøres gjeldende. Justering og tilpasning kan tillates forutsatt at intensjonen om skjerming oppfylles og arealets omfang minimum opprettholdes. Se også bestemmelse 3.1.1 og rekkefølgebestemmelser i kapittel 6.

8 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. Bruksareal og bebygd areal beregnes etter Norsk Standard NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger. Reguleringsplanen legger til rette for parkeringsdekning på egne regulerte arealer. Arealet til biloppstilling som dekkes på annet regulert areal forutsettes utelatt ved beregning av BRA eller BYA for aktuelle byggeområder.

%-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.

FORSKRIFT OM FREMMEDE ORGANISMER

Fylkesmannen minner om Forskrift om fremmede organismer. I forbindelse med utbygging er faren for spredning av fremmede arter spesielt knyttet til graving og massehåndtering. Forskriften har som formål å hindre innførsel, utsetting og spredning av fremmede organismer som medfører, eller kan

medføre, uheldige følger for naturmangfoldet. Det minnes spesielt om aktsomhetsplikten i § 18 og krav om tiltak i § 24. I forskriften §24 punkt 4 heter det:

«Før flytting av løsmasser eller andre masser som kan inneholde fremmede organismer, skal den ansvarlige, i rimelig utstrekning, undersøke om massene inneholder fremmede organismer som kan medføre risiko for uheldige følger for det biologiske mangfold dersom de spres, og treffe egnede tiltak for å forhindre slik risiko, slik som bruk av masser fra andre områder, tildekking, nedgraving, varmebehandling, eller levering til lovlig avfallsanlegg.»

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.) gjelder der annet ikke er bestemt.
- Bestemmelser til pbl § 11-9 nr 5 - Skilt og reklameinnretninger i Ringsaker kommune, Vedlegg 2 til kommuneplanens arealdel 2014-2025 gjelder der ikke annet er bestemt.
- Retningslinjer for estetikk og byggeskikk, vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007, jf. bestemmelse 1.12 til kommuneplanen arealdel 2014-2025
- Bestemmelse om bruksendring fra fritidsbolig til helårsbolig jf. bestemmelse 2.3 nr. 14 kommuneplanens arealdel 2014-2025.