



## RINGSAKER KOMMUNE

### REGULERINGSPLAN FOR KVITSAND PÅ BRØTTUM REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato 16.4.2010  
Sist revidert 20.8.2010

ArkivsakID: 09/3579  
Plan nr. 704

Vedtatt av kommunestyret ..... sak .....

Brumunddal .... 20.. .....  
ordfører

#### DEFINISJONER

PBL Plan- og bygningsloven.

BRA Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnet etter Teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven, kap. III § 3-6. Åpent parkeringsareal medregnes med 18 m<sup>2</sup> per biloppstillingsplass, der annet ikke er angitt. 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, 100 % der avstanden er over 1,5 m.

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

BYA Beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) § 3-4. Overflateparkering skal medregnes med 18 m<sup>2</sup> pr. biloppstillingsplass, der annet ikke er angitt.

%-BYA Prosent bebygd areal angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet, og beregnes etter Teknisk forskrift (TEK) til plan- og bygningsloven § 3-5.

#### ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til retningslinjer vedtatt av kommunestyret.

#### UNIVERSELL UTFORMING

Bygninger og utomhusområder som skal være tilgjengelig for allmennheten skal som hovedregel sikres tilgjengelighet for alle brukergrupper, - jf. krav i rundskriv Q-29/2010 om universell utforming, teknisk forskrift og gjeldende veiledere. Avvik må begrunnes i forbindelse med byggesøknad.

#### 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 sikringsone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

## AREALFORMÅL

Området er regulert for følgende arealformål, jf. plan- og bygningslovens § 12-5:

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

(§ 12-5, 1.ledd nr. 1)

- Fritidsbebyggelse hytter
- Fritidsbebyggelse konsentrert
- Småbåthavn
- Vannforsyning
- Forretning/kontor
- Forretning/fritidsbebyggelse

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

(§ 12-5, 1.ledd nr. 2)

- Kjøreveg
- Parkering
- Jernbane
- Masseuttak/parkering
- Masseuttak/ vann- og avløpsanlegg

### GRØNNSTRUKTUR

(§ 12-5, 1.ledd nr. 3)

- Turvei
- Badeområde
- Vegetasjonsskjerm

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

(§ 12-5, 1.ledd nr. 5)

- Jordbruk
- Friluftformål

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG med tilhørende strandområde (§ 12-5, 1.ledd nr. 6)

- Småbåthavn
- Badeområde
- Friluftsområde

### HENSYNSSONER

Området er regulert for følgende hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens § 12-6:

- Bevaring av landskap
- Bevaring av naturmiljø
- Bevaring av kulturmiljø
- Støysone
- Frisiktsone

De følgende reguleringsbestemmelser er vedtatt med hjemmel i Pbl § 12-7:

## 1. BEBYGGELSE OG ANLEGG

### 1.1 GENERELT

- 1.1.1 Alle bygninger skal utformes og plasseres slik at minst mulig bearbeidelse av terrenget er nødvendig. Bygninger skal tilpasses landskap og terreng. Stedlig torv og vegetasjon brukes for å reetablere terreng som naturområde der terrenginngrep, oppfylling, skjæringer mv ikke kan unngås. Forstøtningsmurer skal være i naturstein. Tilpasning til terreng skal dokumenteres i byggesøknad.
- 1.1.2 Mest mulig av den naturlige, stedege vegetasjonen skal bevares slik at tomta har naturpreg. Skjøtsel av vegetasjon i byggeområdene skal styres og ivaretas av grunneierne. Det tillates kun plukkhogst av trær innenfor byggeområdet for å ivareta utsikt.
- 1.1.3 Møneretning på hovedbygninger skal i utgangspunktet være parallell med kotene.
- 1.1.4 Bygninger skal når ikke annet er angitt ha skråtak med takvinkel mellom 15 og 30 grader. Mindre tak over inngangsparti og lignende kan ha annen takvinkel.
- 1.1.5 Høye grunnmurer tillates ikke. Bebyggelsen skal tilpasses terreng og evt. trappes for å unngå høye murer. Høyde på grunnmur skal ikke overstige 50 cm over ferdig gjennomsnittlig planert terreng. I særskilt bratt terreng kan høyere grunnmur tillates. Maksimalhøyde skal ikke på noe punkt overstige 1 m.

I spesielt skrånende terreng kan frittliggende bod og uthus alternativt plasseres i fellesanlegg for to eller flere eiendommer ved adkomstveg.

Carport kan tillates oppført i sammen med bod og uthus. Utforming skal tilpasses øvrig bebyggelse i form, materialer og dimensjoner.

- 1.1.6 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 å plassere uteplass direkte på bakken.
- 1.1.7 Forslag til fargesetting og materialbruk skal utarbeides av NIKU (Norsk Institutt for Kulturminneforskning) og være veiledende for utforming av bebyggelse og andre tiltak. Bebyggelsen skal fortrinnsvis være i mørke naturfarger. Omramming rundt vinduer og dører, skodder og vindskier kan ha annen farge som harmonerer med hovedfargen. Uthus, anneks og rekkverk på terrasser skal ha samme farge som hovedbygningen.
- 1.1.8 Byggematerialer skal være stein, tre, torv, glass og eventuelt tegl som hovedmaterialer. Utvendig kledning på vegger skal være i tre og/eller naturstein. Taktekking skal være torv, tre, skifer, eller andre taktekkingsmaterialer med mørk og matt overflate. På flate tak kan takpapp benyttes.
- 1.1.9 Utendørs lagring tillates ikke.

- 1.1.10 Inngjerding av fritidsboliger tillates ikke. Etter avtale med grunneier kan det oppføres gjerde foran inngangspartiet slik at beitedyr hindres atkomst til inngang og evt. terrasse. Flaggstenger tillates ikke oppført. Utvendige radio- og tv-antenner skal plasseres og ha en farge som gjør de minst mulig eksponert. Eventuelt utelys skal plasseres på bygningsvegg.
- 1.1.11 Sammen med søknad om tiltak skal det legges fram en detaljert situasjonsplan og terrengsnitt i målestokk ikke mindre enn 1:200, som skal vise plassering av bygninger med tilhørende anlegg, atkomst, plasser for biloppstilling, eksisterende og framtidig terreng, fyllinger, forstøtningsmurer m.m. Tilpasning til terreng skal dokumenteres med snitt og fasadetegninger som viser veier, eksisterende og framtidig planlagt terreng.
- 1.1.12 Overskuddsmasser skal i byggefasen lagres på områdene M/P1 og M/P2.
- 1.1.13 Utomhusarealer skal opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt før ferdigattest utstedes.
- 1.1.14 All bebyggelse for varig opphold skal tilkobles godkjent vann- og avløpsanlegg. Avfall skal bringes til offentlig søppelcontainer. Fordeling av strøm innen byggeområdene skal skje ved jordkabel.
- 1.1.15 Bruksendring fra fritidsbolig til bolig tillates ikke.
- 1.1.16 Tomtedeling vist på plankartet er veiledende.
- 1.2 FRITIDSBEBYGGELSE – HYTTER
- 1.2.1 I byggeområdene H1-H17 kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittliggende hytter med tilhørende anneks og uthus.
- 1.2.2 På den enkelte tomt kan det oppføres bebyggelse med bruksareal inntil 125 m<sup>2</sup> BRA. Innenfor rammen på 125 m<sup>2</sup> BRA kan det tillates oppført uthus og anneks på inntil 30 m<sup>2</sup>. Øvre grense for bebygget areal på hver tomt er 140 m<sup>2</sup> BYA. Oppstillingsplass for biler skal ikke medregnes.
- 1.2.3 Fritidsboliger kan oppføres med gesimshøyde inntil 3,5 m og mønehøyde inntil 6,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- 1.2.4 Alle bygninger innen den enkelte tomt skal ha samme takvinkel. Mindre tak over inngangsparti kan ha annen takvinkel.
- 1.2.5 I særlig skrått terreng kan kommunen godkjenne:
- Bebyggelsen med sokkeletasje forutsatt at denne er tilbaketrukket i forhold til overliggende etasje. Slik bebyggelse kan på målt på fasade med sokkeletasje ha inntil 6,0 m gesimshøyde og 7,5 m mønehøyde.
  - Bebyggelse med utkragede bygningsdeler på søyler forutsatt at det gir en løsning med minimale terrenginngrep og god terrengtilpasning. Terreng og vegetasjon under utkragede bygningsdeler skal fremstå som urørt og ha form som naturtomt med opprinnelig terreng.

- Terrasse og veranda for bebyggelsen skal ikke utføres som påbygg, men ligge innenfor bygningens ytre avgrensning.

1.2.6 Der terreng og vegetasjon ligger til rette for det, kan det tillates en overetasje, utført som ramloft, på tvers av bygningens hovedmøneretning. Overetasjen skal da ha saltak og bredden på utvendig vegg kan være inntil 2/5 deler av hovedtakets lengde men ikke over 4 meter. Overetasjen skal som hovedregel være plassert i midtre del av hytta. Unntaksvis kan ramloft plasseres på enden av hytta minst 1,8 m fra gavlvegg.

1.2.7 Vegglivet på overetasje kan stikke maksimalt 120 cm ut fra vegglivet på hovedhytta. Balkong eller svalgang kan stikke maksimalt 240 cm ut fra vegglivet på hovedhytta. Underside av raft/sperre skal være maksimalt 30 cm over mønet på bygningens hoveddel. Gesimshøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng rundt bygget kan være inntil 4 meter. Mønehøyde på tverrstilt overetasje kan være maksimalt 6,0 meter.

1.2.8 Registrerte kulturminner

Før iverksetting av tiltak innen byggeområde H17 skal det foretas arkeologiske utgraving av det automatisk fredete kulturminnet merket R4 (en kullgrop, id 91845). Det skal tas kontakt med Hedmark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

1.3 FRITIDSBEBYGGELSE KONSENTRERT

1.3.1 I byggeområdene HK1 – HK6 kan det oppføres inntil 40 fritidsboliger utført som konsentrert bebyggelse med boenheter og uthus/garasje gruppert i tunform. Grad av utnytting skal ikke overstige % -BYA=25 % pr. tomt. Bruksareal pr. boenhet med tilhørende bebyggelse, overflateparkering ikke medregnet, skal ikke overstige BRA=125 m<sup>2</sup>. Hver boenhet med andel i uthus/bod og garasje og annet fellesareal skal kunne seksjoneres og selges som selvstendige enheter.

1.3.2 Bebyggelsen skal følge lokale bygningstradisjoner som blant annet hovedhus, stabbur, låve, uthus og lignende. Byggemåten skal gis en harmonisk utforming med variasjon i bygningsvolum, møne- og gesimshøyder. Hvert enkelt tun skal bygges med minimum 2 boenheter.

1.3.3 Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde inntil 6,0 m og mønehøyde inntil 7,5 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

1.3.4 Bygninger skal ha stedstypisk takløsning med takvinkel mellom 15 og 37 grader. Mindre tak over inngangsparti kan ha annen takvinkel.

1.3.5 Parkeringsplasser skal etableres innenfor hvert enkelt tun med minimum 1 plasser pr. boenhet.

1.3.6 Uteplasser kan kun bygges i henhold til godkjent situasjonsplan for hele tomte. Tunene tillates inngjerdet med skigard.

1.3.7 Tomtene for konsentrert bebyggelse kan alternativt deles i to tomter og bygges ut som frittliggende hytter, etter søknad til Ringsaker kommune. Bebyggelsen endrer da

reguleringsformål og må bygges ut i samsvar med bestemmelser for fritidsbebyggelse, - hytter jf. bestemmelse 1.2.

#### 1.4 SMÅBÅTHAVN

1.4.1 Innenfor området SM1 kan det etableres landfeste for flytebrygger, forankring/landfeste for utriggere, småbåthavn og forankring av molo. Det kan bygges en kai for atkomst til flytebrygger for båter. Alle tiltak og inngrep av installasjoner skal utføres med muligheter for tilbakeføring og reetablering av området som naturområde uten skjemmende synlige inngrep. Fjerning av vegetasjon eller endring av terreng er ikke tillatt.

#### 1.5 VANNFORSYNING

1.5.1 I området AV1 kan det oppføres høydebasseng med tilhørende bygg for tekniske installasjoner for vannforsyning til området. Høydebassenget skal tilpasses landskapet og de bygde omgivelser i form, farge og materialbruk. Vannreservoaret skal fortrinnsvis bygges med nedgravde vanntanker.

1.5.2 Planområdet skal sikres tilstrekkelig og hygienisk tilfredsstillende forsyning av drikkevann. Mattilsynet behandler søknaden i henhold til drikkevannsforskriften. Evt. borebrønn for drikkevann kan etableres der det etter en hydrogeologisk vurdering er best egnet. Område for borebrønn skal sikres. Det kan legges ledninger fra borebrønnene fram til høydebasseng.

#### 1.6 KOMBINERTE FORMÅL FORRETNING/KONTOR

1.6.1 I byggeområdet F/K1 kan det oppføres bygg for forretning, kontor, service og utleievirksomhet innenfor en øvre grense for grad av utnyttning, %-BYA= 25 %.

Parkering til F/K1 er ivaretatt i områdene P1 og P2.

1.6.2 Det skal utarbeides en helhetlig plan i samarbeid med Ringsaker kommune og Hedmark fylkeskommune (kulturminnemyndighet), som illustrerer og beskriver tiltak for bevaring og bruk av området. Planen for utvikling og fortetting av området skal være tilpasset eksisterende bebyggelse og anlegg i form og dimensjoner. Planen skal godkjennes av kommunen før tiltak kan iverksettes.

1.6.3 Bebyggelsen kan tillates oppført med en største tillatte møne- og gesimshøyde på inntil henholdsvis 10,0 m og 8,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

1.6.4 Ny bebyggelse skal være sikret mot 200-års flom i Mjøsa ved at innvendig gulv i 1.etg. ikke skal tillates lavere enn 127.0 m.o.h.

1.6.5 Utomhusarealer i område F/K1 skal være tilgjengelige for allmennheten. Møblering, overflater, belysning, beplantning mv i disse områdene, skal tilpasses tilgrensende natur- og friluftsområde.

1.6.6 Tiltak som krever tillatelse etter pbl § 20-1 skal behandles i samråd med kulturvernmyndighetene.

## 1.7 KOMBINERTE FORMÅL FORRETNING/FRITIDSBEBYGGELSE

- 1.7.1 I områdene F/H1 og F/H2 kan det oppføres bygg for næringsvirksomhet i form av detaljvarehandel og servicefunksjoner i kombinasjon med fritidsleiligheter. Bebyggd areal skal ikke overskride %-BYA = 30 %. For fritidsbebyggelsen skal bruksareal for hver boenhet med tilhørende anlegg, overflateparkering ikke medregnet, ikke overskride BRA= 125 m<sup>2</sup>. Deler av parkering for området kan lokaliseres til områdene M/P1 og M/P2. Eventuell detaljvarehandel som kan tillates i området skal kun dekke lokalt handelsbehov.
- 1.7.2 Før det kan iverksettes tiltak i områdene F/H1 og F/H2 skal det foreligge en helhetlig situasjonsplan i målestokk 1:200 for de respektive formålsområdene som viser bebyggelse, veier, avkjøringer, forstøtningsmurer, lekeplasser/tun med utstyr, interne stier og gangveier, eksisterende og planlagt terreng med koter, eksisterende og planlagt vegetasjon, evt. støyskjerming og drenering av overflatevann.
- 1.7.3 Bebyggelsen skal oppføres som kjede- eller i rekkehus, og kan tillates oppført med møne- og gesimshøyde på inntil henholdsvis 8,0 m og 6,0 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Mindre bygningsvolumer som for eksempel tårn kan tillates inntil 3 m høyere.
- 1.7.4 Forretninger for detaljvarehandel og servicefunksjoner skal legges til 1. etasje.
- 1.7.5 Bebyggelsen må plasseres og utformes slik at den styrker kvaliteten i det samlede bygningsmiljø. Lange bygg skal brytes slik at fasaden fremstår som satt sammen av flere bygninger. Der flere bygninger danner rekke, kjede eller tun, skal byggesøknaden vise fasadeoppriss av bebyggelsen sammen med nabohus.

## 2 SAMFERDSELANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### 2.1 KJØREVEG

- 2.1.1 Fylkesvei 1 - Kongevegen - er regulert som offentlig kjøreveg V1. Alle øvrige veger i planområdet er private.
- 2.1.2 Fylkesvei 1 er bevaringsverdig som kulturminne. Utbedring og endring må avklares med Statens Vegvesen i samarbeid med Hedmark Fylkeskommune. Vegen og tilliggende sideareal er regulert med hensynssone for bevaring av kulturminne, se pkt. 7.3.
- 2.1.3 De private vegene V2 – V5 skal opparbeides med 4,0 meters kjørebane. Veger skal anlegges mest mulig skånsomt i terrenget. Skjæringer og fyllinger skal istandsettes samtidig med anleggsarbeidet med opprinnelig topplag, tilsås eller beplantes med arter som er naturlige på stedet. V6 er eksisterende privat veg som er kjøreatkomst til høydebasseng i område AV1. V7 er kjøreatkomst til småbåthavn, badeplass mv.

### 2.2 PARKERING

- 2.2.1 Parkeringsplassene P1-P2 skal være tilgjengelige for offentlig bruk og besøkende til badeplassen, småbåthavn mv. Plassene skal være åpne for allmennheten, men kan avgiftsbelegges og stenges med låsbar bom. I parkeringsområdet skal det være plasser tilpasset og tilrettelagt for funksjonshemmede.

2.2.2 Plassene P1 og P2 skal skjermes med grøntanlegg mot Mjøsa.

## 2.3 JERNBANE

2.3.1 Områdene J1-J2 er regulert til jernbaneformål med tilhørende bygg og anlegg for drift av jernbane. Byggegrense mot jernbane er 30 meter målt fra midten av nærmeste jernbanespor. Sikkerhetsgjerde i samsvar med jernbaneverkets regler skal settes opp mot friluftsområde, turveger, bebyggelse mv.

## 2.4 KOMBINERTE FORMÅL MASSETAK/PARKERING

2.4.1 Etter avslutning av masseuttak i områdene M/P1 og M/P2 skal områdene opparbeides for etterbruk som parkeringsplasser. Istandsetting med oppfylling av masser, revegetering mv. skal foregå fortløpende. Parkeringsflatene skal brytes opp med vegetasjonssoner.

2.4.2 Ytre grense for uttak følger formålsgrense. I området skal det tas ut masser i samsvar med reguleringsplan og driftsplan. Masser tillates tatt ut ned til bunnkote 143 m.o.h. Uttaket skal drives med palletrinn som fastlegges i driftsplanen.

2.4.3 Avdekkingsmasser skal lagres innenfor det regulerte området for senere istandsetting og revegetering av området. I samme område kan massene bearbeides, sorteres og lagres. Området kan benyttes som deponi for overskuddsmasser fra utbyggingen. Deponeringen tilpasses omliggende terreng.

2.4.4 Uttaksområdet skal til enhver tid være forsvarlig sikret. I driftsperioden skal området være sikret med midlertidig gjerde med høyde 2 meter. Etter hvert som permanente vegger etableres skal det settes opp permanente sikringsgjerdet med høyde 2 meter.

2.4.5 Knuseverk skal ha nødvendig vanningsanlegg eller andre metoder for å dempe støvmengden under produksjon. Åpne lagre av råvarer og produkter skal plasseres slik at de blir minst mulig utsatt for vind som kan gi støvflukt. Området skal i tørre perioder i nødvendig grad vannes for å unngå støvflukt.

2.4.6 Sprengning i uttaket skal bare skje mandag-fredag mellom kl. 07.00-16.00. Drift av brudd og knuseverk skal bare skje mandag-fredag mellom kl. 07.00-19.00. Det skal ikke være drift i uttaket på søndager og helligdager.

2.4.7 Støy i driftsfasen skal ikke overstige gjeldende grenseverdi i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442). Sprengning er unntatt fra disse beregningene. Uttak og knusing av steinmasser i områdene M/P1 og M/P2 skal støyskjermes internt i massetaket.

2.4.8 Ved avsluttet uttak skal området være satt i stand i samsvar med godkjent driftsplan. Området skal ryddes for maskiner, utstyr, skrapmasser og lignende. Bygninger i området tilknyttet driften av uttaket skal fjernes dersom de ikke skal anvendes i etterbruken av området.

2.4.9 Masseuttak i områdene M/P1 og M/P2 kan være riggområde for anleggsmaskiner med tilhørende anlegg og bygg.



- 2.4.10 Drift av massetak følger ”Lov om erverv og utvinning av mineralressurser” for masser større enn 10 000 m<sup>3</sup>, med søknad om driftskonsesjon med driftsplan. Før oppstart av massetak skal det søkes om driftskonsesjon og foreligge godkjent driftsplan fra Direktoratet for mineralforvaltning. Driften skal følge godkjent etappeinndelt driftsplan. Driftsplanen skal normalt ajourføres hvert 5 år eller etter nærmere avtale med Direktoratet for mineralforvaltning. Direktoratet for mineralforvaltning skal føre tilsyn med driften av uttaket.
- 2.4.11 Uttak av masser, knusing mv. skal kun gjøres i det omfang og de mengder som utbygging av området krever av masser. Transport av masser og bruk av masser til anlegg utenfor planområdet, tillates ikke.
- 2.5 KOMBINERTE FORMÅL MASSETAK/VANN- OG AVLØPSANLEGG
- 2.5.1 Området M/VA1 skal benyttes til masseuttak, knusing av stein- og fjellmasser, tilvirkning og mellomlagring av produkter med grunnlag i steinforekomstene. I forbindelse med uttak av masser i M/VA1 gjelder bestemmelsene i pkt. 2.4, kombinerte formål masseuttak/parkering. Når uttaksvirksomheten i masseuttaket er avsluttet, endres arealformålet for området til vann- og avløpsanlegg som etterbruk av området.
- 2.5.2 Etter endt uttak av masser kan det i området etableres renseanlegg med biologisk/kjemisk rensing av avløpsvannet, anlegg for oppsamling og håndtering av avfall og resirkulering/gjenvinning, telekommunikasjon og strøm samt anlegg for øvrige tekniske funksjoner knyttet til driften av anlegget.
- 2.5.3 Bygg for renseanlegg skal ha dimensjoner mv som er tilpasset landskapet i form, farge og materialbruk.

### 3 GRØNNSTRUKTUR

- 3.1 TURVEG
- 3.1.1 Regulert turvegnett GTV gjennom utbyggingsområdet fra Kvitsandvika til Bekkodden og langs Mjøsa, skal opparbeides som gruset gangvei og være åpen for allmennheten. Turvegene eies og driftes av grunneiere i området. Turstier kan ha lav dempet belysning (”promenadebelysning”).
- 3.1.2 Tiltak langs turveg i strandsone som berører jernbaneverkets stabiliserende mur, må avklares og godkjennes av Jernbaneverket før tiltak settes i verk.
- 3.2 BADEOMRÅDE
- 3.2.1 Områdene GB1 og GB2 utgjør landdelen av badeområdene ved Kvitsandvika og Bekkodden. I området skal det legges til rette for friluftaktiviteter, bading og vannlek. Det er tillatt med anlegg og utstyr som hører naturlig sammen med aktiviteten i området. Vegetasjonen skal bevares mest mulig. Innenfor områdene tillates oppfylling for badestrand. Det tillates ikke annen oppfylling, lagring av gjenstander, båtfeste, oppføring av varige konstruksjoner og anlegg etc.

### 3.3 VEGETASJONSSKJERM

- 3.3.1 Innenfor de regulerte vegetasjonssonene GV1 og GV2 skal vegetasjon bevares for å skjerme blant annet massetak og parkering. Det tillates ikke flatehogst eller anlegg av driftsveier for landbruket. Ved nyplanting skal stedegen vegetasjon benyttes. Ny bebyggelse eller anlegg tillates ikke. Se bestemmelser om hensynssoner, pkt. 7.1 og 7.4.

## 5 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE SAMT REINDRIFT

### 5.1 JORDBRUK

- 5.1.1 Jordlovens bestemmelser gjelder i området regulert til jordbruk, JB1.

### 5.2 FRILUFTSFORMÅL

- 5.2.1 I områdene FL1 – FL6 skal vegetasjonen bevares og kultiveres. Tynningshogst av skogen er tillatt. Vegetasjon i disse områdene skal ellers bare fjernes som ledd i tilrettelegging for bruken og stell av vegetasjon.  
Se bestemmelsenes pkt. 7 for hensynssoner H140, H220, H550, H560 og H570, som er avmerket på plankartet.
- 5.2.2 Skiløype kan opparbeides i området i henhold til plankart. Skiløype kan opparbeides med bredde inntil 3 m og skal ikke opparbeides for drifting og vedlikehold med store løypemaskiner. Nødvendig terrengarbeid til formålet er tillatt. Planlagt skiløype er vist med stiplede linjesymbol i plankartet. Justering av løypetraseen for best mulig terrengtilpassing, er tillatt. Skiløype kan ha lavt ”promenadelys”.
- 5.2.3 Mindre bygninger og installasjoner til kommunaltekniske anlegg (trafo/fordelingsskap og bygg for vann og avløpsrensaneanlegg – pumpestasjoner og lignende) kan tillates oppført i områder regulert til friluftformål. De skal tilpasses nærområdet med hensyn til utforming og bruk.
- 5.2.4 Bebyggelse skal oppføres med saltak med takvinkel på mellom 10 og 30 grader. På tak og veggflater skal benyttes materiale med mørke farger og matte overflater. Farger som gir kontrast til omgivelser eller lyse farger tillates ikke, verken som hovedfarge eller som kontrastfarge på vindskier eller dør- og vindusomramming.

## 6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

### 6.1 SMÅBÅTHAVN

- 6.1.1 Innenfor området SH1 skal det etableres småbåthavn med bryggeanlegg eller flytebrygger for fortøyning av småbåter, samt bølgebryter med tilhørende anlegg for inntil 300 båter.
- 6.1.2 Molo skal være tilpasset landskap og omgivelser i utforming, fargebruk og materialbruk. Molo kan ikke utføres som fylling. Utforming og plassering skal fastsettes ved utarbeidelse av egen situasjonsplan som skal være godkjent av Ringsaker kommune før arbeidet kan igangsettes.

## 6.2 BADEOMRÅDE I VANN

- 6.2.1 I badeområdene BV1 og BV2 er det ikke tillatt med private bøyer, båter, og lignende. Anlegg som er forenlig med formålet som badeflåter, stupebrett eller vannsklier kan tillates.
- 6.2.2 Formålgrensene rundt BV1 skal merkes med flytebøyer. Innenfor BV1 er motorisert ferdsel med båter o.l. forbudt.

## 6.3 FRILUFTSOMRÅDE

- 6.3.1 Friluftsområdet FV1 skal benyttes til friluftsliv, rekreasjon og fiske. Det er ikke tillatt med tekniske installasjoner i dette området.

# 7 HENSYNSSONER

## 7.1 BEVARING AV LANDSKAP (H550)

- 7.1.1 I område GV1 skal landskap og vegetasjon bevares og skjottes på en slik måte at det gir avskjerming for boligbebyggelsen nord for planområdet, mot områdene for massetak og parkering.
- 7.1.2 I områdene FL1, FL3 og GV2 skal landskapet bevares urørt. Nødvendige tiltak for å føre fram skiløypa er tillatt.
- 7.1.3 I områdene FL2, FL5 og FL6 skal landskap og vegetasjon bevares urørt for å ivareta fjernvirkningen av naturområdene sett fra Mjøsa og Biri. Forsiktig tynningshogst er tillatt i områdene. Nødvendig rydding og tynning av vegetasjon for framføring av turvei langs Mjøsa er tillatt.

## 7.2 BEVARING AV NATURMILJØ (H560)

- 7.2.1 I FL1 og FL2 er områder regulert med hensynssone for bevaring av naturmiljø. Evt. hogst/tynning eller tiltak som framføring av skiløype, tursti eller teknisk infrastruktur m.m. må ikke være til skade eller forstyrrer naturmiljøet.

## 7.3 BEVARING AV KULTURMILJØ (H570)

- 7.3.1 For utvikling av området F/K1 skal det tas særlig hensyn til eksisterende bebyggelse og installasjoner som representerer kulturhistorien i Kvitsandvika. I rammesøknad skal gjenstående bygningsmasse vurderes om den er egnet til ny bruk – herunder forretningsvirksomhet og hvilke endringer som kan utføres uten at dette kommer i konflikt med vernehensynet.
- 7.3.2 Fylkesveg 1 er Kongeveien gjennom Ringsaker. Langs vegtraséen skal landskapet bevares og bestående vegetasjon skal kultiveres for å skjerme ny bebyggelse og opprettholde kulturmiljøet og opplevelsen langs veien. Med vegetasjon menes trevegetasjon som er av betydning for landskapsbildet. Dette kan være enkelt tre eller treklynger/grupper eller soner med kantvegetasjon langs vei, bekkedrag og dyrka mark som rammer inn landskapselementene.

Av hensyn til at fylkesveien er et nyere tids kulturminne skal evt. utbedring av veien som fører til endring av trase og veibredde forlegges kulturvernmyndigheten i Hedmark Fylkeskommune.

#### 7.4 STØYSONE (H220)

- 7.4.1 Støy fra Jernbanen og mobilt knuseverk er beregnet etter retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442) og tiltak innenfor støysoner som vist på plankartet skal utføres i henhold til denne.

#### 7.5 FRISIKTSONE (H140)

- 7.5.1 I regulert frisiktzone skal vegetasjonen holdes nede og det er ikke tillatt å sette opp installasjoner som hindrer fri sikt for utkjøring til offentlig vei. Frisiktsonen langs Fv1 skal sikre fri sikt i en lengde av 80 meter i hver retning for personer som er 4 meter fra veikrysset.

### **8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

- 8.1 Før det gis tillatelse til utbygging av nye hytter og anlegg, må det foreligge godkjent løsning med tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp, jfr. PBL § 66 og kommuneplanens arealdel, bestemmelse 2.1.
- 8.2 Sikring mot jernbane med gjerde mot tilgrensende byggeområder, opparbeidede turveger og atkomstveger må være ivaretatt før det gis byggetillatelse for oppføring av fritidsbebyggelse.
- 8.3 Opparbeiding av parkering P1 og P2 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse for småbåthavn. M/P1 og M/P2 brukes som midlertidig deponi for avdekningsmasser, ferdige messer til bruk i området mv., og opparbeides til parkering i takt med behovet og framdrift i massetaket.
- 8.4 Badeplassen i Kvitsandvika skal være ferdigstilt samtidig med utbygging av småbåthavn.
- 8.5 Turvegnettet som vist på plankartet skal opparbeides og ferdigstilles i naturlig takt med utbygging av hytteområdene.