



## OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR NYTT BESØKSSENTER, PRØYSENSTUA REGULERINGSBESTEMMELSER

Dato: 4. februar 2013

Sist revidert: **13. mars 2014, 9. april 2019**

PlanID: 2012100821

### ENDRINGSFORSLAG

Vedtatt av kommunestyret 29.05.2013, sak 046/13

ArkivsakID: 12/7070

**Mindre endring, vedtatt av planutvalget 26. mars 2014, sak037/14 ArkivsakID: 14/597**

**Endring, forenklet prosess, vedtatt av planutvalget ..... sak ../. ArkivsakID: 19/2128**

## OPPLYSNINGER

### DEFINISJONER

PBL	Plan- og bygningsloven
TEK	Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven
BRA	Bruksareal for bebyggelse på en tomt beregnes etter TEK § 5-4. Areal til overflateparkering skal medregnes med 18 m <sup>2</sup> per biloppstillingsplass. Bruksareal under terreng skal medregnes på følgende måte: <ul style="list-style-type: none"><li>- 0 % der avstanden mellom himling og gjennomsnittlig terreng rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter</li><li>- 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter</li><li>- 100 % der avstanden er over 1,5 meter</li></ul>
% -BRA	Prosent bruksareal beregnes etter TEK § 5-5. Angir forholdet mellom bruksarealet på en tomt og tomtearealet.
BYA	Bebyggd areal beregnes etter TEK §5-2.
MUA	Minste uteoppholdsareal beregnes etter TEK § 5-6.

### UNIVERSELL UTFORMING

Ved nybygging og ombygging skal det legges til rette for universell utforming av utearealer og byggverk. Utformingen skal være i samsvar med anbefalte løsninger i de til en hver tid gjeldende rundskriv, veiledninger og forskrifter. Det vises bl.a. til TEK kap. 8 og 12.

### ESTETIKK OG BYGGESKIKK

Det vises til egne retningslinjer vedtatt av kommunestyret i Ringsaker 23.5.2007.

### PARKERING

Når ikke annet er oppgitt i reguleringsbestemmelsene, skal nødvendige oppstillingsplasser for biler etter kommuneplanbestemmelsene, dekkes på egen grunn eller på tilhørende felles parkeringsarealer, eventuelt frikjøpes etter kommuneplanens parkeringsbestemmelser.

### FREDNING, 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 sikringszone på 5 meter (KML §§ 4 og 6). Varsel skal

gis til kulturvernmyndigheten. Kulturvernmyndighet er Hedmark fylkeskommune, kulturavdelingen, Fylkeshuset, 2325 Hamar.

Hedmark fylkeskommune varslet oppstart av fredningssak etter kulturminneloven for husmannsplassen Prøysenstua i brev datert 15.02.2013. Ved sluttbehandling og vedtak av reguleringsplanen var fredningssaken ikke avgjort. Fredningsbestemmelser vil gjelde i tillegg til reguleringsbestemmelsene.

#### SKILT OG REKLAME

For skilt, reklameinnretninger og lignende gjelder kommunal vedtekt til PBL(1985) § 107.

#### EL-FORSYNING

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

#### REGULERINGSFORMÅL

Området er regulert for følgende formål, jf. PBLs § 12-5:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5, 1.pkt. 1)

- Bolig
- Tjenesteyting

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§ 12-5, 1.pkt. 2)

- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Tekniske bygg, trafo

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5, 1.pkt. 5)

- Landbruk
- Jordbruk
- Skogbruk
- Særlige landskapshensyn
- Bevaring av kulturmiljø/kulturminner

#### HENSYNSSONER

Området er regulert med følgende hensynssoner, jf. PBL § 12-6:

- Sikrings-, støy- og faresone (frisikt, høyspent, rasfare, flomfare osv)
- Sone med særlige krav til infrastruktur med angivelse av infrastruktur
- Sone med særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap, bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

Reguleringsbestemmelsene hjemles i PBL § 12-7:

## **1. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.1. GENERELT**

*(Det gis ikke bestemmelser om byggehøyde, noe som medfører at maksimal byggehøyde begrenses i samsvar med plan og bygningslovens generelle regel; gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m jfr PBL §29-4.).*

- 1.1.1. Nødvendige oppstillingsplasser for biler skal dekkes i samsvar med kommunen vedtekter/kommuneplanbestemmelser for parkering.
- 1.1.2. Parkering av større kjøretøy og utendørs lagring er ikke tillatt.
- 1.1.3. Strømledninger og ledninger for tele/tv/datakommunikasjon og lignende skal legges som jordkabler innenfor planområdet. Utbygger plikter å kontakte konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet for å avklare muligheten for tilknytning til distribusjonsnettet.

#### **1.1.4. KRAV TIL SITUASJONSPLAN**

Sammen med søknad om tillatelse etter PBL § 20-1 skal det legges frem en situasjonsplan over utbyggingsområdet som minimum skal vise:

- Bebyggelsens plassering og dimensjoner
- Tomtegrenser
- Eksisterende og fremtidig terreng inkludert skjæringer og fyllinger
- Areal for gående og kjørende trafikk samt parkering
- Framkommelighet for kjøretøyer ved renovasjon, utrykning og brøyting
- Anlegg for avfallshåndtering
- Ny vegetasjon, og evt. eksisterende vegetasjon som skal bevares
- Areal for snøopplag
- Plan for opparbeiding av uteområder/ubebygde deler av tomta.

Situasjonsplanen skal ta for seg helheten i et område eller byggetrinn, inkludert fellesområder som hører naturlig til bebyggelsen.

- 1.1.5 **KRAV OM GJERDE RUNDT BESØKSSENTERET OG PRØYSENSTUA**  
Arealer rundt det nye besøkssenteret (T1) og Prøysenstua (KV1) som skal være tilgjengelig for besøkende, skal gjerdes inn. Gjerdetype avklares med kulturminneforvaltningen.

### **1.2. TJENESTEYTING (BESØKSSENTER/FORMIDLINGSSENTER/MUSEUM)**

- 1.2.1. I byggeområde for tjenesteyting skal det oppføres besøkssenter/museumsbygg knyttet til Prøysenstua. Bygningen skal inneholde utstillingsarealer, scene med tribune/amfi, og andre arealer som naturlig inngår i bygningens funksjon og tilbud.

I uteområdet skal det anlegges nødvendig adkomstveger, uteoppholdsarealer samt arealer for økonomiadkomst inkludert renovasjon og nødvendige områder for

gjennomføring av arrangementer. Det tillates utescene, leke- og aktivitetsområder og andre anlegg som naturlig inngår i stedets funksjon.

Som del av besøkssenteret tillates «Prøysenstjerna» oppført som ei stjerne med senter ca. 30m over bakken, montert på toppen av en limtrestolpe. Stjerna kan ha maksimal størrelse 3,5m i diameter. Stjerna skal være synlig fra vinduet i Prøysenstua samtidig som den har tilstrekkelig avstand til Prøysenstua. Stjerna skal plasseres innenfor område regulert for tjenesteyting, men utenfor område båndlagt for fredning etter kulturminneloven. Følgende posisjon ivaretar disse hensynene (koordinatsystem UTM-sone 32): X 6754337.952 Y 597228.051

Fundamentet for limtrestolpen skal være skjult i naturlig terreng og vegetasjon når anlegget er ferdig. Endelig plassering og maksimal lysstyrke (lux) skal fastsettes i samråd med regional kulturminnemyndighet.

1.2.2. Det tillates en bygning på maks **2000 m<sup>2</sup> BRA**. Maksimalt tillatt bebygd areal **BYA=2200 m<sup>2</sup>** inkludert utescene etc. Parkeringsplasser skal ikke regnes med i BYA. Parkering skal i hovedsak dekket utenfor tomteområdet på areal regulert til parkeringsplass.

1.2.3. Bygninger og anlegg skal utformes med respekt for og i samspill med kulturminner og kulturmiljø i nærområdet. Ny bygning skal utformes og plasseres slik en unngår dominans i kulturlandskapet. Det skal tas særlige hensyn til eksisterende bygninger i Prøysen og kulturlandskapet når det gjelder synlighet i dagslys og mørke. Materialer og farger skal være neddempende og nøytralisierende mot skogen.

Ved planlegging av eventuell belysning langs gangveger ved utendørsanlegg etc skal det legges vekt på lave master, gjerne pullerter og skjermede lyskilder for å sikre at anlegget fremstår med dempet belysning i mørke.

Prosjektering av besøkssenteret skal gjennomføres i samråd med kulturminnemyndigheten når det gjelder bygningens eksteriør og tilpasning i kulturlandskapet. Regional kulturminnemyndighet skal kontaktes på et tidlig stadium i prosjekteringsfasen for avklaring av hvordan samrådet skal gjennomføres.

1.2.4. Mellom ny bygning og eksisterende bebyggelse i Prøysen skal det være vegetasjonsskjerm. Det tillates sikt gjennom vegetasjonsskjermen mellom Prøysen og besøkssenter og mellom besøkssenteret og kulturlandskapet. I vegetasjonsskjermen skal eksisterende vegetasjon reguleres, bevares og suppleres etter behov slik at en oppnår en vindbestandig og varig vegetasjon.

### 1.3. BOLIG

1.3.1. Områdene består av eksisterende boligbebyggelse. Det tillates inntil %-BRA=30%. Alle eiendommer skal ha minimum 350 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal på bakkeplan per boenhet, MUA=350 m<sup>2</sup>. Nye bygninger, tilbygg eller påbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht takform og takvinkel og gis en utforming og størrelse som er egnet i forhold til områdets karakter. Tekningsmateriale skal ha avdempet

farge og ikke ha reflekterende overflate.

## **1.4. ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **1.4.1. NETTSTASJON/TRAFO**

Det tillates plassert nettstasjon for lokal distribusjon av strøm innenfor reguleringsplanområdet. Tomt for nettstasjon kan plasseres innenfor areal avsatt til veg og parkering, eller innenfor tomt for tjenesteyting. Arealet som trengs til bygging og drift, kan tillates fradelt.

*(På grunn av reguleringsplanens lave detaljeringsgrad er det ikke vist egen tomt i planområdet. Det er et overordnet mål at nettstasjon skal integreres i bygning eller plasseres slik at kulturmiljøet skånes.)*

## **2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **2.1. GENERELT**

- 2.1.1. Innenfor områdene regulert til samferdselsanlegg kan det anlegges kjøreveg, parkering, gangveger, med tilhørende skjæringer, fyllinger og beplantninger.
- 2.1.2. I trafikkområdene kan det tillates gjennomført tiltak for kommunalteknisk virksomhet, støyskjermingstiltak og tiltak i grunnen som ledninger for VA, fjernvarmeanlegg, elforsyning m.v, og som ikke er til hinder for området bruk som trafikkområde.
- 2.1.3. Før opparbeiding av veger, gangveger eller parkeringsplasser, skal det foreligge situasjonsplan i 1:500 som er godkjent av kommunen. Når situasjonsplan omfatter veganlegg som inngår i hensynssone for bevaring av kulturmiljø, skal planen forelegges kulturminnemyndigheten før godkjenning.
- 2.1.4. Annen veggrunn som ligger langs, eller mellom trafikkområder og/eller parkeringsarealer skal opparbeides parkmessig med tilsåing og beplantning med trerekker der det passer. Annen veggrunn som ligger mot skog eller landbruksområder skal tilsås med sikte på naturalisering. Det tillates bare stedegne treslag.
- 2.1.5. Det tillates ikke vegbelysning langs Prestvegen. Ved planlegging av eventuell belysning langs gangveger, parkeringsanlegg etc skal det legges vekt på lave master og skjermede lyskilder for å sikre at anlegget fremstår med dempet belysning i mørke.

### **2.2. PRESTVEGEN – DEL AV ALMANNAVEGEN / PILGRIMSLEDEN**

- 2.2.1. Prestvegen er kommunal veg gjennom planområdet fram til Prøysenstua. Prestvegen skal være hovedtrase for gående og syklende gjennom området. Det tillates kjøring til eiendommen og nødvendig transport til Prøysen. Det tillates ikke at trafikk til besøkparkering for Prøysen ledes langs Prestvegen.
- 2.2.2. Prestvegens trase, horisontal og vertikal linjeføring, bredde og skuldre skal opprettholdes. Prestvegen skal vedlikeholdes og drives slik at det fremstår som del av den gamle allmannavegen gjennom Veldre og Ringsaker, og som del av Pilgrimsleden.

Fast dekke tillates ikke. Vegkanter skal skjøttes med sikte på opprettholdelse av tradisjonell veggroftvegetasjon.

2.2.3. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som endrer vegen midlertidig eller varig uten kommunens godkjenning. Ved behandling av søknad om tiltak, skal kulturminneforvaltningen gis anledning til å uttale seg før vedtak.

2.2.4. Etter plan godkjent av kommunen tillates vedlikehold med grusing og grøfting samt etablering og vedlikehold av nødvendige stikkrenner for bekker og for å sikre avrenning fra veggrofter. For grøfter skal det søkes løsninger med minst mulig terrenginngrep.

Etter plan godkjent av kommunen kan det tillates at nødvendig offentlig infrastruktur som beskrevet i punkt 1.2 krysser vegen. Når kabler og ledninger må krysse Prestvegens historiske trase, skal vegen tilbakeføres til tidligere linjeføring, bredde og standard.

### 2.3. NY ADKOMSTVEG TIL PARKERINGSPLASS

2.3.1. Innenfor område regulert til veg, skal det bygges ny adkomstveg med snuplass. Adkomstvegen skal opparbeides med 6m bred kjørebane, skulder og grøfter og snøopplag, med total bredde maks 14 m.

2.3.2. Tilslutning til Prestvegens historiske trase skal utformes med respekt for den historiske vegtraseen og slik at Prestvegen horisontal og vertikalkurvatur opprettholdes.

2.3.3. Vegen skal tilpasses eksisterende terreng slik at behovet for skjæringer og fyllinger begrenses.

2.3.4. Snuplass skal dimensjoneres for buss. Det skal etableres holdeplass for busser innerst mot snuplassen. Holdeplass for buss skal gi plass for 2-3 busser og skal opparbeides med kantstein og fortau.

2.3.5. HC-parkeringsplasser kan anlegges i direkte tilslutning til snuplassen for å redusere avstanden til Prøysen.

2.3.6. Fra adkomstveg med snuplass etableres gangveg som forbindelse mellom ny adkomstveg/parkering og Prestvegen/Prøysenstua. Hovedtraseene skal ha maksimal stigning 1:20.

### 2.4. PARKERINGSPLASS

Innenfor område V1 skal det anlegges parkeringsplasser for inntil 100-120 personbiler. Det skal også settes av nødvendig plass til snøopplag. Anlegget skal tilpasses terrenget. Det skal anlegges parkering for funksjonshemmede så nær Prøysen som mulig.

## 3. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

### 3.1. OMRÅDER FOR VERN AV KULTURMINNER OG KULTURMILJØER

Området består av Prøysenstua med tun, uthus og omgivelser som skal bevares med påstående bygninger og anlegg.

Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som fører til midlertidig eller varig endring av bygninger eller uteområder uten kommunens godkjenning. Ved behandling av søknad om tiltak, skal kulturminneforvaltningen gis anledning til å uttale seg før vedtak.

- 3.1.1. Nærområdene rundt Prøysenstua som skal holdes åpne uten skog. Arealene kan dyrkes eller beites. Annen form for vegetasjonskontroll tillates også. Eventuelle tiltak i området skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.
- 3.1.2. Prøysenstua med uthus, tun og nærområde skal bevares.
- 3.1.3. Prestvegen. Ved planlegging av endringer eller andre tiltak som berører Prestvegens nærområde skal det tas kontakt med kulturminnemyndigheten på et tidlig tidspunkt for å avklare samråd.
- 3.1.4. Kusvea. Eksisterende bygninger vedlikeholdes og brukes som del av tilbudet rundt Prøysen og besøkssenteret. Ved endring av eksisterende byggverk, oppussing og rehabilitering skal kommunen se til at historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi i bygningenes eksteriør blir bevart. Tilbygg, påbygg eller nye bygninger som er tilpasset kulturmiljøet kan tillates oppført etter samråd med kulturminnemyndigheten.
- 3.1.5. Stolpestadgutuas forlengelse (Skyberggutua) kan gjenopprettes som adkomst til "steinrøysa nedi bakken". Vegen skal tilpasses kulturlandskapet mht kanter, dekke etc. Lengdeprofil skal tilpasses eksisterende terreng. På strekninger som ikke inngår i gangveg til parkeringsplass, tillates brattere stigning enn 1:20 der terrenget krever det av hensyn til kulturlandskapet.
- 3.1.6. Gangveger. Det skal etableres gangveger som forbindelse mellom ny adkomstveg/parkering og Prestvegen/Prøysenstua. Gangvegen tillates innpasset i område for bevaring av kulturminner og kulturmiljø. Hovedgangvegen skal ha maksimal stigning 1:20. For å begrense inngrep i terrenget rundt Prøysenstua, kan hvileplasser for rullestol plasseres ved siden av vegen der terrengforholdene ikke egner seg for repos i selve gangvegen i områdene nærmest Prøysenstua (Stolpestadgutuas forlengelse).
- 3.1.7. Traktorveg. Det tillates etablert ny traktorveg øst for Kusvea mellom Prestvegen og ny adkomstveg (V1). Vegen skal bygges med tilslutning til traktorveg til landbruksarealer tilhørende Stolpestad, nord for ny adkomstveg (utenfor planområdet).

## 4. HENSYNSSONER

### 4.1. FRISIKTSONE

Frisiktzone i vegkryss er vist på plankartet. I frisiktsoner skal eventuelle sikthindringer ikke være høyere enn 0,5 m over kjørebanelnivå for primærvegen.

## 4.2. HENSYNSSONE FOR BEVARING KULTURMILJØ

- 4.2.1. Hensynssonen H570 omfatter Prestvegen på den strekningen Prestvegen er kommunal veg. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak i Prestvegen eller i sidearealene til Prestvegen som endrer vegen midlertidig eller varig uten kommunens godkjenning. Før godkjenning av tiltak skal kulturminnemyndigheten gis anledning til å uttale seg.

Eventuelle tiltak i området skal ha gode visuelle kvaliteter i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

- 4.2.2. Hensynssone H730. Vist område er båndlagt ved fredning etter kulturminnelovens §§15 og 19. Tillatelse etter kulturminneloven må foreligge før arbeider i tråd med plan- og bygningsloven kan settes i verk. Det henvises til fredningsbestemmelsene for det båndlagte området.

*(Fredningsbestemmelsene framgår av fredningsbrev fra Riksantikvaren datert 30.11.2018: Husmannsplassen Prøysen, gnr./bnr. 232/4, 232/5, 232/6 og del av 232/8 og 232/1 i Ringsaker kommune - Vedtak om fredning.)*

## 5. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### 5.1. KRAV OM UNDERSØKELSE AV NATURMANGFOLD

Før det kan gis tillatelse til tiltak for oppføring av nytt besøkssenter ved Prøysen, skal det gjennomføres undersøkelse for å dokumentere om rødlisteartene tuestarr og skogsøtgras fortsatt finnes innenfor eller nær byggeområde for nytt besøkssenter med tilhørende anlegg. Dette er nødvendig fordi funn av de to artene er registrert i artsdatabanken, men det er ikke kjent om artene fortsatt finnes i området og det mangler eksakt koordinatfesting.

Dersom artene fortsatt finnes i området og berøres av utbygging, skal avbøtende tiltak vurderes:

- om det er hensiktsmessig å flytte forekomster
- om det er behov for særskilte tiltak for å hindre drenering av våte områder nær byggeområder der artene finnes
- om mindre justering av plassering av bygninger eller anlegg kan ha noen hensikt i forhold til biologisk mangfold

### 5.2. KRAV OM REKKEFØLGE FOR OPPARBEIDING

- 5.2.1. Utomhusarealene og fellesområdene bør opparbeides samtidig med byggearbeidene for øvrig, og skal være ferdigstilt senest 1 år etter at brukstillatelse er gitt og førferdigattest utstedes.