

Reguleringsplan for Ølsjølia

Reguleringsbestemmelser vedtatt av Etnedal kommunestyre i sak 59/21

PlanID 20190135

Vedtatt dato: 27.5.2021

Dato for siste mindre endring:

1. Planens hensikt

Hovedhensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse der det tas hensyn til natur, friluftsliv og landskap.

2. Opplysninger og definisjoner

2.1 Kulturminner

Dersom det ved tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet straks stanses i den grad det kan få følger for kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §§ 4, 6 og 8. Melding skal snarest sendes til kulturminnemyndigheten i Innlandet fylkeskommune slik at de kan ta stilling til om tiltaket kan fortsette og eventuelle vilkår for dette.

2.2 Definisjoner

Pbl - Plan- og bygningsloven

TEK - Byggeteknisk forskrift til plan- og bygningsloven

BRA - Bruksareal, beregnes med grunnlag i TEK

BYA - Bebygd areal, beregnes med grunnlag i TEK

%-BYA - Prosent bebygd areal. Angir forholdet mellom bebygd areal og tomtearealet.

For utdyping vises det til TEK, kap. 5, MDs veileder T-1459 "Grad av utnyttning" og NS 3940.

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

3.1 Krav til byggesøknad (pbl § 12-7, nr. 12)

Etnedal kommune skal behandle og godkjenne byggesøknaden før terrenginngrep og byggearbeider kan igangsettes.

Ved søknad om byggetillatelse for veger skal det foreligge målsatt kart som viser vegbredde, skjæring- og fyllingsutslag og plassering og dimensjonering av stikkrenner. Det skal også legges ved lengdeprofiler som viser nytt og gammelt terreng og stigning.

Ved søknad om byggetillatelse på tomter for fritidsbebyggelse skal det foreligge målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise plassering og utforming av bygg, avstander til nabobebyggelse, veg og tomtegrenser, opparbeidelse av tomt, adkomstvei, parkering og stikkledning for vann og avløp. Det skal legges ved terrengprofiler som viser eksisterende og nytt terreng.

3.2 Landskapstilpasninger og terrengbehandling (pbl § 12-7, nr. 4)

Alle terrenginngrep skal skje så skånsomt som mulig. Det skal tas hensyn til landskapsvirkning og terreng ved plassering av bygninger.

Naturlig vegetasjon og markflate skal i størst mulig grad bevares. Avdekningsmasser legges til side og tilbakeføres til egnet areal innenfor planområdet. Etter gravearbeider innenfor tomtegrenser og andre steder skal overflata utformes slik at det naturlig sammenfaller med omkringliggende naturlig terreng. Blottlagt jord skal tilsås med naturfrø- og/eller grasfrøblanding. Det skal sås tynt for ikke å hindre naturlig innvandring fra omkringliggende områder. Det kan beplantes med stedegen, naturlig trevegetasjon.

Fylling/skjæring og veggrøfter skal planeres og tilsås etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

3.3 Vann- og avløp (pbl § 12-7, nr. 2)

All fritidsbebyggelse skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett. Eksisterende fritidsbebyggelse som har utslippstillatelse og/eller innlagt vann skal tilknyttes godkjent vann- og avløpsledning når dette går over eiendommen, eller i veg som støter til denne, eller over nærliggende areal.

Vann- og avløpsnettet skal bygges slik det er vist på vedlagt vann- og avløpsplan datert 18.5.2021.

3.4 Overvann (pbl § 12-7, nr. 1,2,4)

Veggrøfter og stikkrenner skal dimensjoneres slik at de har kapasitet til å ta unna vannmengde tilsvarende 200-års flom med klimapåslag. Dagens dreneveier skal opprettholdes.

3.5 Ledningsnett og strømanlegg (pbl § 12-7, nr. 4)

Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømsanlegg dersom det ikke fører til fare eller vesentlig sjenanse. Slike anlegg skal legges inntil veg. Om eier av strømmettet ønsker det, kan et nødvendig minimumsareal for slike anlegg fradeles.

Alt ledningsnett for el, tele, bredbånd etc. skal legges som jordkabler. Det tillates ikke ledninger i luft innenfor planområdet.

3.6 Vegbelysning (pbl § 12-7, nr. 4)

Vegbelysning tillates ikke innenfor planområdet.

3.7 Byggegrenser (pbl § 12-7, nr. 2)

Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak nærmere kommunalteknisk infrastruktur i form av offentlig VA-nett enn 4 meter regnet fra senter ledningstrase.

3.8 Tidspunkt for anleggstrafikk (pbl § 12-7, nr. 3)

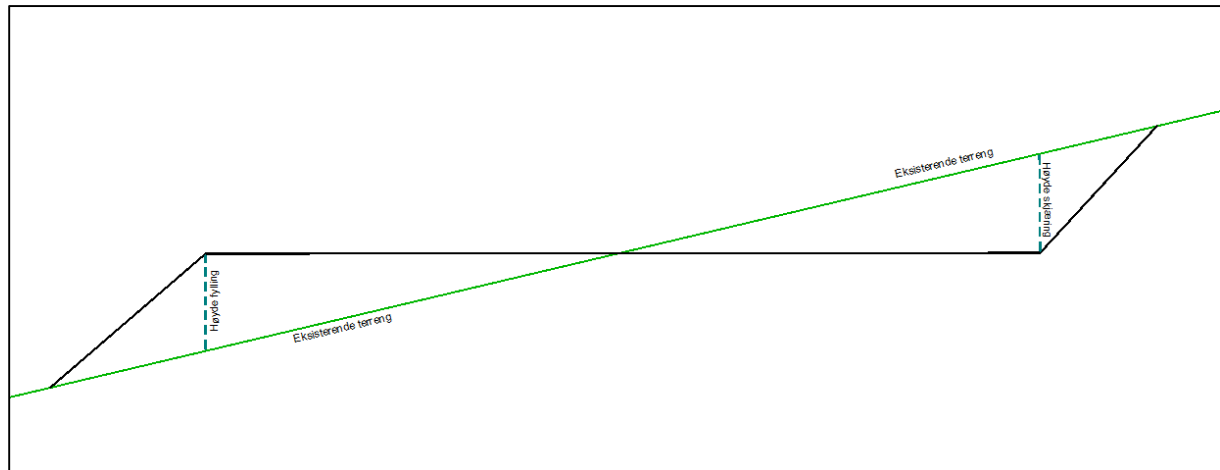
Innenfor planområdet tillates det ikke tyngre anleggstrafikk på helligdager og på hverdager etter kl. 19.00. Bestemmelsen gjelder ikke for fylkesveg 2442.

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fellesbestemmelser for alle områder for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

- All fritidsbebyggelse skal ha saltak og takvinkel mellom 22 og 36 grader. Hovedmøneretning på hovedhytta skal være parallellt med koteretningen. Tillatt taktekking er shingel, torv, tre eller skifer.
- Det skal på hver tomt settes av 36 m² til to biloppstillingsplasser. Disse skal opparbeides samtidig med bygging av hytte. Arealet til biloppstillingsplasser inngår i den totale utbytelsen av tomten.
- Bygninger på samme tomt skal plasseres i tunform.
- Det tillates inntil tre bygg per tomt – hovedhytte, anneks og uthus/garasje.
- Fylling skal være maksimalt 1,8 meter over eksisterende terreng og skjæring skal være maksimalt 1,8 meter under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinsmur. Prinsippet om halvparten fylling og halvparten skjæring skal benyttes. Skissa nedenfor viser hvor høyde på fylling og skjæring skal måles.



- Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt etter søknad. Gjerdene skal utformes i tre, og grunder skal slå utover. Gjerdehøyde kan være maks 110 cm. Gjerder som ikke vedlikeholdes kan kreves fjernet. Flere tomter kan tillates inngjerdet samlet, der dette er hensiktsmessig, etter søknad til kommunen. Ved vurdering av søknad om inngjerding skal hensynet til fri ferdsel, sikring av ferdselsårer og stier, samt beitebruk tillegges vekt.
- Flaggstang, portaler og frittstående levegger/gjerder er ikke tillatt. Parabolantennene og tv-antennene skal monteres på vegg, ikke stikke over mønet og ha samme farge/tilpasset farge i forhold til bygningene.
- Overvann fra bygninger og atkomst-/parkeringsarealer skal ledes til terreng på egen tomt eller til tilstøtende friluftsområde.
- Alle bygninger skal utvendig ha mørke og matte jordfarger. Hovedmaterialet i fasade for alle bygg skal være tre eller naturstein.
- Utendørsbelysning skal være avskjermet slik at en unngår blendende effekt og fjernvirkning. Fasadebelysning tillates ikke. All utendørsbelysning skal være avslått når hytta ikke er bebodd.
- Tilrettelagt uteoppholdsareal skal ikke overskride 50 m² eksklusive terrasse, og skal ha dekke av tre, gress eller naturstein. Minimum 25 % av tomta skal beholdes som naturtomt med opprinnelig vegetasjonsdekke.

4.1.2 Bestemmelser for eksponerte tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for følgende tomter: **B47, B48, B49, B53, B54, B57, B58, B61, B89, B90, B100, B104, A28, A29.**

Maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte er 5,0 meter målt fra topp grunnmur. For uthus, annekset og garasje er maksimal tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.

Høyde på grunnmur og pillarer for terrasse kan være maksimalt 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 220 m². Maksimalt bebygd (BYA) for hovedhytta er 140 m², for anneks 40 m² og for uthus/garasje 40 m².

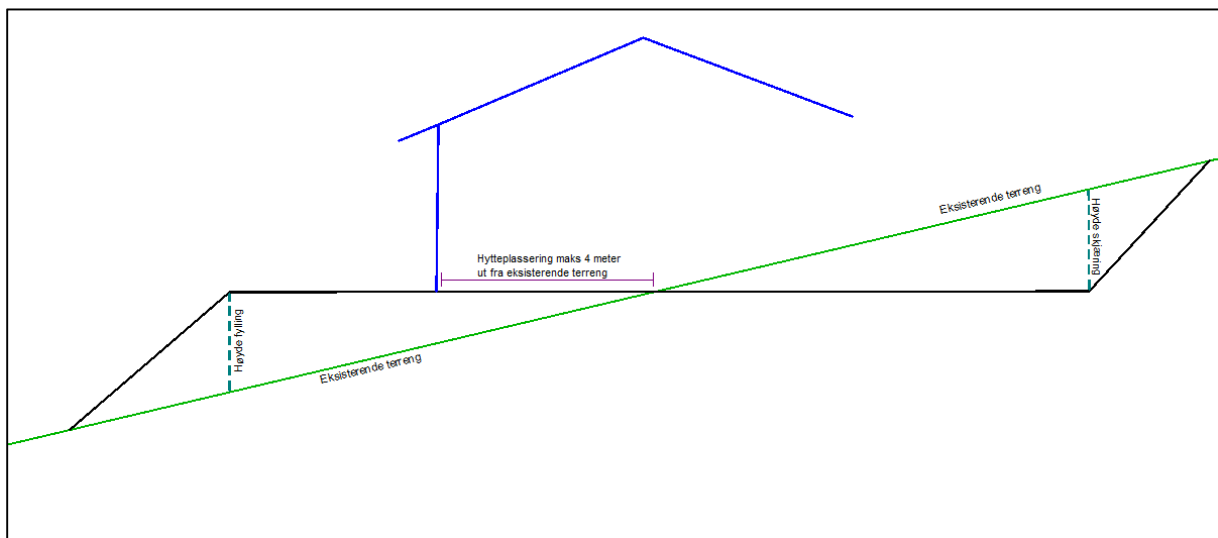
4.1.3 Bestemmelser for bratte tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for følgende tomter: B43, B51, B91, B92, B93, B94, B95, B110, B113, C2, C13, A73, A70, A68.

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 220 m². Maksimalt bebygd areal (BYA) for hovedhytta er 110 m², for anneks 40 m² og for uthus/garasje 40 m². Det skal ikke etableres bygg med ytterkant mer enn 4 meter ut fra opprinnelig terreng målt ved grunnmur, jf. skisse nedenfor.

For disse tomtene kan hovedhytta oppføres med delvis synlig sokkeletasje, trapping eller grunnmur inntil 1,5 meter høyde. Grunnmur skal forblendes med naturstein eller treverk. Ved bruk av sokkel tillates det ikke bygg med tverrfløy eller korset bygg. Maksimal gesimshøyde, inkludert grunnmur, skal da ikke overstige 6 meter fra laveste ferdig planert terreng inntil bygget. Dersom det bygges uten sokkeletasje er maksimal mønehøyde fra topp grunnmur 5,0 meter

For anneks og uthus/garasje er maksimalt tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.



4.1.4 Bestemmelser for øvrige tomter for fritidsbebyggelse (pbl § 12-7, nr. 1 og 4)

Disse bestemmelsene gjelder for de tomtene som ikke er nevnt i 4.1.2 eller 4.1.3

Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) per tomt er 25% av tomtens areal. Tomtens bebyggelse inkludert biloppstillingsplasser kan allikevel ikke overstige 260 m². Maksimalt bebygd (BYA) for hovedhytta er 180 m², for anneks 50 m² og for uthus/garasje 50 m².

Maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte er 6,0 meter målt fra topp grunnmur. For uthus, anneks og garasje er maksimal tillatt mønehøyde 4,0 meter målt fra topp grunnmur.

Høyde på grunnmur og pillarer for terrasse kan være maksimalt 0,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

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

4.2.1 Kjøreveger, KV (pbl § 12-7, nr. 4)

Alle kjøreveger skal opparbeides med den bredde de er regulert til i plankartet. Toppdekke på vegene skal være grus eller asfalt. Vegene kan benyttes som atkomstveg til de byggeområder som ligger langs vegen og til landbruksdrift på tilgrensende arealer.

4.2.2 Annen veggrunn-grøntareal (pbl § 12-7, nr. 4)

Arealer regulert til annen veggrunn-grøntareal skal benyttes grøfteareal, skjæring og fylling, i tillegg til areal til annen terrengtilpasning. Skjæring og fylling skal såes til med staden vegetasjon og opparbeides samtidig med veganlegget.

Det kan legges ledninger for vann og avløp innenfor arealene.

4.2.3 Vann- og avløpsnett (pbl § 12-7, nr. 4)

Det kan legges ledninger for vann og avløp innenfor arealene. Områdene skal sås til med naturlig gressfrø- og/eller naturfrøblanding etter terrenginngrep.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.3.1 Friluftsmål, LF (pbl § 12-7, nr. 2 og 9)

Områdene kan brukes til landbruk med stor vekt på hensyn til friluftsliv, landskap og natur. Alle inngrep i vegetasjon og terreng skal skje så skånsomt som mulig. Det skal legges vekt på å bevare vegetasjonsbelter. Normal flatehogst er ikke tillatt.

Opparbeiding og merking av enkle turstier, samt rydding av skiløypetraseer, er tillatt.

Felles ledningsnett for vann og avløp og annen teknisk infrastruktur kan legges i disse områdene i tråd med godkjent VA-plan. Det skal da sås til med naturlig gressfrø- og/eller naturfrøblanding etter terrenginngrep.

4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (§ 12-5 nr. 6)

4.4.1 Friluftsområde i vassdrag, VFR 1 (pbl § 12-7, nr. 2)

Friluftsområdene skal være for enkelt friluftsliv og natur.

5. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

5.1 Sikrings-, støy- og faresoner (§ 11-8 a)

5.1.1, H370 – Høyspenningsanlegg

I fareområdet er det bare tillatt med tiltak som nettverkseier godkjenner etter forskrift om elektriske forsyningsanlegg.

5.1.2, H320 – Flomsone

Hensynssonene har som formål å sikre åpne vannveger av hensyn til overvann i planområdet. Det er innenfor sona ikke tillatt med graving, bygging eller andre tiltak som kan redusere evnen til å fordrøye overvann og øke faren for flom.

5.1.3, H220 – Støysone

Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor sona.

5.1.4, H140 – Frisiktsone

I frisiktsonene er det ikke tillatt med sikthindrende vegetasjon, installasjoner el. som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs kjørebanelnivå. Unntak er vei-/trafikkskilt med stolpe inntil 15 cm i diameter.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før igangsettingstillatelse (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det kan gis tillatelse til bygging av nye hytter skal det foreligge nødvendig avklaring av drikkevannsuttak i henhold til vannressursloven § 45.

Før det kan gis tillatelse til bygging av nye hytter, veger og VA-ledninger i felt B skal vegen KV 1 utbedres fra fylkesvegen og inn til felt B med en kjørebanebredde på 5 meter inkludert vegskulder, jf. plankartet.

Før det kan gis byggetillatelse for nye hytter innenfor planområdet skal veg og ledninger for vann og avløp være opparbeidet forbi eller inn til tomta.

Før det kan gis byggetillatelse på tomtene B114 og B115 skal eksisterende sti over tomtene legges om innenfor område LF 2. Stien skal ryddes og merkes i ny trase.

6.2 Før ferdigattest (pbl § 12-7, nr. 10)

Før det kan gis ferdigattest for nye hytter skal adkomst fra fv 2442 være opparbeidet og utformet som et kryss i henhold til gjeldende vegnormaler. Byggeplaner for utbedring av krysset skal være godkjent av Innlandet fylkeskommune før opparbeiding.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann- og avløpsplan datert 18.05.2021.