

Reguleringsplan for Regla

Reguleringsbestemmelser datert 16.8.2021

PlanID 20170132

Vedtatt dato:

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 sikringsone 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 utnytting" 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 veggrofter 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.

3.4 Overvann (pbl § 12-7, nr. 1,2,4)

Veggrofter og stikkrenner skal dimensjoneres slik at de har kapasitet til å ta unna vannmengde tilsvarende 200-års flom med klimapåpslag. Dagens drensveier skal opprettholdes.

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

Innenfor planområdet kan det etableres nettstasjon/ trafo og andre sterkstrømanlegg 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 Belysning (pbl § 12-7, nr. 4)

Vegbelysning tillates ikke.

3.7 Byggegrenser (pbl § 12-7, nr. 2)

Det er byggegrense 15 meter fra senterlinje på fylkesvei 2442, jf. plankartet. Byggegrense gjelder bygg og parkering med unntak av parkering på grunn i felt SPP1.

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 utnyttelsen 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.
- Det kan tillates inngjerding av inntil 600 m² pr. tomt etter søknad. Gjerdene skal utformes i tre, og grinder 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 er ikke tillatt. Parabolantenner og tv-antenner 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 i størst mulig grad unngår blendende effekt og fjernvirkning. Fasadebelysning tillates ikke.
- 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: BFF1, BFF9, BFF10, BFF11, BFF12, BFF19, BFF20, BFF39, BFF40, 151/66, 151/67, 151/68, 151/70, 151/50, 151/49, 151/48

Maksimal tillatt mønehøyde for hovedhytte er 5,0 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.

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: BFF15, BFF21, BFF41, BFF42, BFF47, BFF48, BFF49, BFF50.

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.

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 tomten 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.

4.1.5 Annen offentlig eller privat tjenesteyting, BAT (pbl § 12-7, nr. 1)

I felt BAT1 tillates oppført bebyggelse for allmenntilgjengelig formål, inkludert sikkerhet i fjellet. Det tillates oppført bygg og utendørs parkeringsareal på tomten. Maksimum tillatte mønehøyde er 6,5 meter målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Maksimum tillatte bebygd areal på tomten inkludert parkering, er %BYA=60%. Minimum antall biloppstillingsplasser er fem, og egen parkering skal sikres på tomten.

I felt BAT2 tillates planert areal for landing og take-off av redningshelikopter. Det skal være grøft mellom kjøreveg og BAT2 med unntak av enkel kjøreadkomst. Adkomst skal være bommet og skiltet slik at uvedkommende ikke kan parkere eller kjøre på arealet. Det tillates oppført enkelt gjerde i ytterkant av felt BAT2. Det tillates asfaltdekke for selve landingsarealet.

4.1.6 Energianlegg (pbl § 12-7, nr. 1)

Det tillates nettstasjon/trafo innenfor feltet. Netteiers sikkerhetsregler skal følges.

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

4.2.1 Kjøreveger, SKV (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 stedegen vegetasjon og opparbeides samtidig med veganlegget.

Det kan legges ledninger for vann og avløp innenfor arealene.

4.2.3 Parkering, SPP

Toppdekke på plassen skal være grus eller asfalt

4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

4.3.1 Turdrag/Skiløype (pbl § 12-7, nr. 4)

Feltene GTD1-5 og 7 er traseer for skiløype om vinteren. Der tillates preparering av skiløyper. Det er tillatt å fjerne buskvegetasjon, stubber og trær for å opprettholde trasé for oppkjøring av skiløype.

Det tillates tilrettelegging for enkel sti i GTD6 med rydding av vegetasjon, klopper og merking av sti.

4.3.2 Kombinerte grønnstrukturformål (pbl § 12-7, nr. 4)

Arealet skal være rekreasjonsområde med akebakke og mulighet for enkel skileik. Det tillates rydding av vegetasjon samtidig skal naturlig vegetasjon bevares i en viss grad av landskapshensyn. Det tillates oppsatt enkel lavvo i tre med maksimum bebygd areal (BYA) 28 m².

4.4 Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

4.4.1 Friluftsområde, 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. Det skal da sås til med naturlig gressfrø- og/eller naturfrøblanding etter terrenginngrep.

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

4.5.1 Friluftsområde i vassdrag (pbl § 12-7, nr. 2)

Tjernet skal bevares med naturlig utforming og naturlig vegetasjon. Ved tilstrekkelig mengde snø og is tillates kjøring med prepareringsmaskin for skiløype over vestre ende av tjernet mellom felt GTD1 og GTD2.

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 felt H_370_1 er det faresone for nettstasjon. Det tillates ikke oppført bygg, anlegg eller aktiviteter som er i strid med netteiers sikkerhetsregler.

I felt H_370_2 er det trasé for høyspent i luft. Innenfor faresonen skal netteiers regler for bygg, anlegg og aktiviteter følges.

5.1.2, H320 – Flomsone

Hensynssonene har som formål å sikre åpne vannveger av hensyn til overvann i planområdet. Det er ikke tillatt med tiltak som graving eller bygging i disse områdene, som kan drenere eller på annet vis redusere evnen til å fordrøye overvann og redusere 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 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 for nye hytter innenfor planområdet skal Samferdselsavdelingen i Innlandet fylkeskommune ha gitt godkjennelse til byggeplan for nye kryss med fylkesveg 2442.

Bom, skilt og grøft/gjerde skal være oppført samtidig med ferdigstilling av felt BAT2.

Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann- og avløpsplan datert 17.3.2021