BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

REGULERINGSPLAN FOR JOMFRUSLETTE

Forslagstiller: Margit Rognerud

Plankonsulent: Landskapsarkitekt Hege Mikkelstuen

Plan – ID: 201300117

Versjon: 1.gangs høring

Behandling:

Vedtaksdato:

INNHOLD

1. Planens hensikt 3
1.1 Planens avgrensing 3
2. Fellesbestemmelser for hele planområdet 3
2.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova pbl §9 3
2.2 Høyspent 3
2.3 Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3 3
2.4 Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4 4
2.5 Estetikk pbl §12-7 nr. 1 4
2.6 Avvirkning av skog 4
2.7 Overflatevann pbl §12-7 nr. 2 4
3. Reguleringsformål og hensynsoner 5
4. Bestemmelser til arealformål 5
4.1 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1 - Fritidsbebyggelse BFR 5
4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur pbl § 12-5 nr. 2 6
4.2.1 Kjøreveg SKV 7
4.2.2 Parkeringsplasser SPA 7
4.2.3 Annen veggrunn - grøntareal AVG 7
4.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5 8
5. Bestemmelser til hensynssoner pbl §§12-6, 12-7 og 11-8. 8
6. Bestemmelser til faresone høyspent pbl §§12-6 8
7. Rekkefølgebestemmelser 8
8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene 8

1. Planens hensikt

Formålet med revidering av planen er å fortette området sør for Astridbekken med fem tomter, samtidig som den skal ivareta det åpne preget i planområdet og sikre gjennomgående grønne korridorer med myrdrag, bekker og vilttråkk. Planen legger til grunn tilsvarende bestemmelser som eksisterende plan men med enkelte revisjoner mht. oppdatert lovverk, overordnede nasjonale føringer og oppdaterte eiendomsgrenser.

1.1 Planens avgrensing

Planen avgrensning går frem av vedlagt plankart.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Kulturminner og kulturmiljø - kulturminnelova pbl §9

Alle kjente kulturminner skal være avklart med Oppland Fylkeskommune. Fra 2020 skal dette avklares opp mot Innlandet Fylkeskommune.

Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner som ikke er kjent, skal arbeid straks stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres automatiske fredede sikringssone på 5 meter, jf. lov om kulturminner §8. Melding skal snarest sendes til kulturvernmyndighetene i Oppland fylkeskommune slik at vernemyndighetene kan gjennomføre befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og eventuelt vilkårene for dette.

2.2 Høyspent

Ved nye byggeområder skal all høyspent legges ned i bakken.

Ved dokumentert beregning på strålingsnivå som ikke overstiger 0,4 µT kan tiltak godkjennes, dersom fare for skade som følge av linjebrudd vurderes som minimal. Tilbygg til eksisterende bygninger skal så langt det er mulig plasseres slik at det får minst mulig strålingsnivå.

2.3 Berggrunn og radon pbl §12-7 nr. 3

Ved sprengning, nedknusing og pigging av mer enn 5 m³ fjell, skal det før tiltak iverksettes foretas en identifisering av bergartene. Dersom det er risiko for forurensning som følge av tiltaket skal det iverksettes nødvendige avbøtende tiltak iht. forurensningsloven.

For tiltak på eksisterende bebyggelse med rom for varig opphold og nybygg gjelder til enhver tid gjeldene byggetekniske forskrift og forurensingsloven samt tilhørende forskrifter.

2.4 Hensyn til friluftsliv og grønnstruktur pbl §§12-5 nr. 3 og 12-7 nr. 4

Eksisterende og nye ferdselsveger, stier og løyper skal sikres. Større stier som blir berørt av utbygging skal bevares eller sikres lagt om slik at ferdsel til fots ivaretas.

Gjerder tillates i tråd med til hver tid gjeldene retningslinje til fritidsbebyggelse i gjeldene Arealdel for Etnedal kommune.

2.5 Estetikk pbl §12-7 nr. 1

Ved planlegging, utbygging og gjennomføring av tiltak skal nye bygninger og anlegg samt endringer av eksisterende, utformes i samspill med omgivelsenes karakter, naturgitte forhold på stedet og kulturlandskapet. Bebyggelsen skal underordne seg områdets topografiske særpreg, ha en helhetlig form-, farge- og volumoppbygging.

Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og omgivelser forebygges, og blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover det som er nødvendig for å få ført opp bygningene, opparbeidet atkomstveger og parkeringsplasser. Toppdekket tilbakeføres ved fullendt arrondering på alle skråninger og flater som ikke skal bebygges eller benyttes til veg/manøvreringsareal eller biloppstillingsplass. Arronderte arealer skal ikke tilsås.

Det tillates ikke frittstående flaggstenger.

2.6 Avvirkning av skog

Arealer avsatt til utbygging skal ikke flatehugges. Kun arealer som skal bebygges eller benyttes til infrastruktur kan flatehugges – øvrige arealer skal kun plukkhugges.

2.7 Overflatevann pbl §12-7 nr. 2

Det skal benyttes åpne løsninger for overvannshåndtering. Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt og overflatevann fra takrenne-nedløp etc. skal ledes direkte ut i terreng.

Tekniske løsninger skal velges på byggesaksnivå. Overflatevann skal ledes åpent videre i grøntstrukturer/grøfter mot kryssende bekker og myrdrag.

Det skal benyttes stikkrenner med dimensjon på minimum 400 mm der bekker krysser vei. Bekker kan ikke lukkes annet enn ved krysninger av veier.

3. Reguleringsformål og hensynsoner

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jf. Plan- og bygningslovens pbl §§ 12-5 og 12-6:

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

- Fritidsbebyggelse (BFR)

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

- Kjøreveg (SKV)
- Parkeringsplasser (SPA)
- Annen veggrunn - grøntareal (SVG)

Landbruk-, natur og friluftsområder (pbl § 12-5 nr.3)

- Friluftsformål (LNFR)

Hensynssoner (pbl § 12-6):

- Landskap (H550)

4. Bestemmelser til arealformål

4.1 Bebyggelse og anlegg pbl §12-5 nr. 1 - Fritidsbebyggelse BFR

Bestemmelsene gjelder for alle eksisterende og nye områdene som på plankartet er vist som fritidsbebyggelse.

Det er ikke tillatt å oppføre hytter i de delene av byggeområdene som ikke er angitt som egne tomter.

Det skal i byggesaker fremlegges en situasjonsplan og tilhørende terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng, byggenes plassering, parkeringsarealer, overvannshåndtering, lokalisering av lokalt vann og avløpshåndtering.

Byggestørrelse:

Nye fritidstomter BFR1- 5 og eksisterende bebyggelse kan bebygges med inntil 3 bygninger med maksimalt tillatt størrelse på hovedhytta til 110 m2 BYA. Totalt BYA pr tomt 170m2.

Anneks kan ikke deles fra som en egen enhet.

Ved nybygg, ombygging, tilbygg eller påbygg kreves det biloppstillingsplasser (parkerings- eller garasjeplasser) på egen grunn. Det skal avsettes areal til minimum 1 p-plass pr. fritidstomt. Arealet skal medregnes i totalt BYA pr. tomt. Areal avsatt til kjøretrafikk medregnes ikke.

Det skal beregnes 18 m^2 per biloppstillingsplass.

Byggehøyder og møneretning:

Alle bygg skal ha saltak med hovedmøneretning som ligger langsmed kotene.

Mønehøyden for hovedbygg skal ikke overstige 5,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Mønehøyden for bod/uthus skal ikke overstige 3,5 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå jf. gjeldende teknisk forskrift.

Fargebruk og belysning:

Det skal benyttes farger i den mørke enden av brun- eller gråskalaen og jordfarger. Bygninger kan være ubehandlet og gråne naturlig.

Tak skal tekkes med matte flater. Torvtak kan tillates med stedtilpasset torv, sedum eller røsslyng.

Utebelysning på bygninger skal enten festes på vegg og være blendingsfri og nedadgående eller det skal benyttes downlight montert oppunder takoverbygg eller takutspring. Det skal ikke benyttes farget lys. Mastearmatur tillates ikke.

Terrenginngrep, skjæring og fylling:

Fylling/skjæring skal ikke overstige 2,0 meter over/under eksisterende terreng. Skjæring kan erstattes med natursteinmur.

Det skal ikke bygges i terreng brattere enn 1:4.

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

All vann og avløpshåndtering skal følge vann og avløpsplan: «NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»

Bestemmelsene gjelder videre for de områdene som på plankartet er vist som områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og omfatter følgende formål:

Kjørebane – SKV

Parkeringsplass - SPA

Annen veggrunn – grøntareal - AVG

Det skal i byggesaker fremlegges lengdesnitt/tverrsnitt /illustrasjonsplaner som viser eksisterende og nytt terreng, tiltakets plassering, lokalisering av stikkrenner og dimensjonering av disse samt veigrunnens oppbygging.

All utbygging skal dokumenteres med «som bygget»-dokumentasjon før ferdigattest gis.

4.2.1 Kjøreveg SKV

Ny veier innenfor reguleringsplanområdet skal følge regler for utforming gitt i Normaler for Landbruksveier – med byggebeskrivelse, klasse 3. Dimensjonerende aksellast er 10 tonn på veg.

SKV1 skal ha kjørebanebredde 4 meter og SKV2 og SKV3 skal ha kjørebanebredde 2.5meter.

Veien skal tilpasses inn i terrenget med maksimal skjæring/fylling 2,5 meter over eksisterende terreng og ha et toppdekke av grus. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

Ved opparbeidelse tillates mindre justeringer i horisontalplanet på pluss/ minus 1,5 meter for å sikre minimale terrenginngrep.

Der flomveier/vannveier krysser veier skal det i tillegg etableres et lavbrekk på veibanen for å ta hensyn til restrisiko.

4.2.2 Parkeringsplasser SPA

Alle parkeringsarealer skal ha toppdekke av grus med toleranse for 10 tonn akseltrykk.

Alle flater skal sikres overhøyde for avrenning av overflatevann til terreng.

Parkingsplassene skal tilpasses inn i terrenget. Sideterrenget skal ikke være brattere enn 1:3 og istandsettes med toppdekke av stedegen humus. Sidearealene skal ikke tilsåes.

4.2.3 Annen veggrunn - grøntareal AVG

Fylling/skjæring som følge av fremføring av ny vei og parkeringsplass. Arealene skal ha en logisk og sammenhengende grense mot tilgrensende arealformål.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift pbl §12-5 nr. 5

Arealene kan benyttes til natursti, vinterskiløyper, bål og leirplasser. Arealene skal ikke bebygges.

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

Bestemmelsen gjelder for det området som på plankartet er vist med hensynsområde Landskap. Arealet skal ivareta Astridbekkens nærområde med hensyn til natur og vegetasjonsbevaring.

Arealene skal ikke snauhogges, men det kan utføres plukkhogst, jf. veileder fra NVE; Kantvegetasjon langs vassdrag Nr2/2019.

6. Bestemmelser til faresone høyspent pbl §§12-6

Høgspentlinjer med spenning over 22 kV vises på plankartet med faresone H370. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger eller etablere nye tomter nærmere enn 8 meter fra midtre fase på disse hvis linjene ikke legges ned i bakken.

7. Rekkefølgebestemmelser

Det skal før byggetillatelse gis på fritidstomt BFR 1 til 5 opparbeides en felles adkomst fra FV204 mellom Å

Det skal før byggetillatelse gis på fritidstomt BFR1 til 5 opparbeides felles parkeringsplass i krysset mellom SKV1 og SKV4. Arealet skal oppareides til 8 p-plasser.

Før det gis ferdigattest i arealer avsatt til fritidsboliger BFR 1- 5 skal det dokumenters opparbeidelse av vann og avløp løsninger i tråd med NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»

8. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

Vann og avløpsplan med tilhørende kart og beskrivelse:

«NIBIO rapport «Flæten og Jomfrusletten hytteområde Etnedal kommune. Kartlegging og vurdering av vann og avløpsløsninger i hyttefeltene.»