

Detaljreguleringsplan område H4 i kommunedelplan for Primhovda – Øvre-Ålsåsen (planid 2006015)

Reguleringsføresegner – vedteke i delegert sak 16/02171-16 den 21.3.2017

GENERELT

- Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Plankartet er opprinnelig datert 20. juni 2006. Plankartet er revidert etter den politiske behandlingen av planen og har dato 20.3. 2007. Plankartet er revidert på nytt i forbindelse med revisjon av planbestemmelsene, vedtatt i delegert sak den 21.3.2017.
- Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veger og tomtedeling. Tomtegrensene på plankartet er veiledende.
- Arealer for fritidsbebyggelse er oppdelt i delområder merket fra A til G
- Areal for ulike reguleringsformål er påført plankartet.
- Tillatt kjøreadkomst til eiendommer er vist med pil på plankartet.
- For mer utførlig forklaring og retningslinjer for den videre utbygging henvises til Planbeskrivelse (DEL I) og Ål kommunens generelle regler om utbygging av fritidsbebyggelse.

Arealoversikt

FORMÅL	AREAL
TOTALT AREAL	113 daa
Område for fritidsbebyggelse (H) BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	64 daa
Område H4 A	10 tomter 10815,0 m ²
Område H4 B	11 tomter 11310,0 m ²
Område H4 C	8 tomter 4220,0 m ²
Område H4 D	3 tomter 3018,0 m ²
Område H4 E	9 tomter 9463,0 m ²
Område H4 F	7 tomter 8764,0 m ²
Område H4 G	1 tomter 1323,0 m ²
Totalt utskilt tomteareal	49 tomter 48913,0 m ²
Spesialområde PBL § 25, 1. ledd nr 6	
Privat veg og privat parkeringsplass	12 daa
Friluftsområde	37 daa

REGULERINGSBESTEMMELSER

1.0 FELLES BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

- 1.1.1 I forbindelse med søknad om tillatelse tiltak skal det vedlegges **situasjonsplan** i målestokk 1:500, som viser plassering av omsøkte bygg og evt. framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomten skal planeres og utnyttes. Veiadkomst, parkering samt angivelse av kotehøyde på gulv i 1. etasje skal angis på situasjonsplanen.
- 1.1.2 Der tomtene er brattere enn 1:8 skal det legges ved terrengsnitt som viser eksisterende og nytt terreng. Ål kommune kan eventuelt kreve slik plandokumentasjon for tomter med mindre terrengfall.
- 1.1.3 Ved behandling av byggemeldinger skal det kontrolleres at bebyggelse plasseres, utformes og bygges slik at en tar hensyn til tomtens egenskaper slik som terrengform og vegetasjon.
- 1.1.4 Prosjektmateriale for vei, vann og kabelnett skal legges fram for planutvalget for godkjenning før anleggsarbeidet tillates startet. Prosjektmateriale skal ha regler for beskyttelse av tilgrensede terreng og vegetasjon i anleggsperioden, og bestemmelser for istandsetting i traseene der disse ikke er lagt i vei.
- 1.1.5 For delområde H4 C skal bebyggelsen gis en helhetlig utforming.

1.2 UBEBYGD AREAL

- 1.2.1 Alle inngrep skal planlegges og utføres slik at skadevirkningene på natur og landskap blir så små som mulig. Eksisterende vegetasjon skal ikke fjernes utover hva som er nødvendig for å oppføre bebyggelse og nødvendige anlegg.
- 1.2.2 Ledninger for strøm, telefon, TV ol. skal føres via jordkabel.
- 1.2.3 Eksisterende vegetasjon/markdekke skal behandles skånsomt og ikke raseres unødvendig. Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i ubebygde arealer innenfor Planområdet skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Minimum 20% av tomta skal være urørt.
- 1.2.4 Kiosker, transformatorbokser o.l. tillates bare oppført der de etter kommunens skjønn ikke er til ulempe.
- 1.2.5 Ål kommunen skal godkjenne skilt og reklamebruk Generelt er det ikke adgang til inngjerding av tomt. Inngjerding av inntil 400 m² av tomta inkludert bebyggelse tillates. Gjerdet skal ikke ha en form som kan være til skade for bufe, og grind skal svinge utover.
- 1.2.6 Veier skal utføres som grusveier med tosidig fall. Det skal anlegges åpne grøfter. Der dette av terrengmessige hensyn ikke er mulig, skal vann fra lukkede grøfter føres til utslipp på terreng.

1.3 BYGGEGRENSE

- 1.3.1 For enkelttomter gjelder en generell byggegrense på 4 meter mot vei. Mellom hytter må det være en minsteavstand på 8 meter.
Tomtegrensene, innad i byggeområdene, på reguleringsplankartet er veiledende.

1.4 REKKEFØLGE

- 1.4.1 Grøntområder, arealer for lek og opphold samt trafikkarealer (veier og biloppstillingsplasser) relatert til det enkelte delområde i reguleringsplanen skal opparbeides før ferdiggattest for bebyggelse på respektive felt blir utstedet.
- 1.4.2 Arealer der det gjøres inngrep for anlegg av infrastruktur skal settes i stand samtidig med ferdigstillelse av anlegget. Det skal ikke gis tillatelse til å ta slik anlegg i bruk før istandsetting er gjennomført.
- 1.4.3 Felles parkeringsanlegg skal opparbeides samtidig med opparbeidelse av veianlegget.
- 1.4.4 Godkjent løsning for vann og avløp samt strømforsyning må være på plass før en kan få godkjent byggesøknad.
- 1.4.5 Rekkefølgebestemmelser som inngår i reguleringsbestemmelser for flatereguleringsplan for Øvre-Ålsåsen gjelder.

1.5 PARKERING

- 1.5.1 Ved ny bebyggelse eller bruksendring skal den enkelte tiltakshaver opparbeide nødvendig parkeringsareal.
- 1.5.2 På hver tomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser. Der Ål kommune av særskilte grunner finner det nødvendig, kan det kreves opparbeidet parkeringsplasser utover dette.
- 1.5.3 For område H4C kan parkeringsplassene etableres i felles parkeringsanlegg.

1.6 BEBYGGELSEN

- 1.6.1 Der flere bygninger oppføres som et tun eller annen enhet, skal form, farge og dimensjoner gis en helhetlig virkning. All bebyggelse skal ha røtter i lokal byggeskikk.
- 1.6.2 Det skal legges vekt på å tilpasse bebyggelsen til tomtas terregegenskaper og vegetasjon. Ved vurdering av bebyggelsens form skal en legge til grunn terrengforhold på tomta, med særlig vektlegging av forholdene i forbindelse med bygningskroppen. Der hellingen er brattere enn 1:5 skal bebyggelsen oppføres med underetasje.
- 1.6.3 Ny bebyggelse skal ha fasader i tre, naturstein og glass som hovedmaterialer. Synlige betongflater i fasade (utover grunnmur med høyde maks 0,5 m) skal kles med tre eller naturstein. Ål kommune har anledning til å fravike denne bestemmelse om det dokumenteres at en annen løsning er viktig for den arkitektoniske utforming av en gruppe av bygninger.
- 1.6.4 Tak skal være utført som saltak med en takvinkel på 23-34 grader med unntak av definerte signalbygg (Servicebygg). Tillatt takvinkel for tomten H4 C1-C8 er 27-34 grader. Ål kommune har anledning til å fravike denne bestemmelse om det dokumenteres at en annen takform er viktig for den arkitektoniske utforming av en gruppe av bygninger.
- 1.6.5 Taktekking skal være av torv, skifer, tre eller andre materialer med mørk ikke lysreflekterende overflate.
- 1.6.6 Det skal benyttes matte og mørke jordfarger, eller grå fargenyanser på bebyggelse.
- 1.6.7 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m over planert terreng. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over planert terreng. For grunnmur i naturstein eller som er forblendet med naturstein eller treverk gjelder ikke begrensning på 0,5 m.

1.7 GRAD AV UTNYTTING

- 1.7.1 Utnyttingsgraden er maksimalt 236 m² BYA pr. tomt, inkl. parkering. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m². Annekset kan ikke være større enn 30 m². Uthus kan være på inntil 50 m². Avstand mellom fritidshus og anneks skal være maksimalt 3 meter. Uthus og/eller anneks plasseres med tunvirkning i forhold til hovedbygning. I tillegg til hovedbygning kan godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overbygget terrasse. Dersom to eller flere tomter bebygges som en enhet, gis det anledning til å fravike bestemmelsen om maksimalt BYA.
- 1.7.2 Område H4 C
Tillatt grad av utnyttning skal ikke overstige 25% BYA. Hovedbygg skal ikke overstige 100 m² BYA. Det kan godkjennes inntil 2 bygninger pr. tomt, hvorav en i tilfelle skal være garasje / uthus. I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overbygget terrasse.

1.9 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- 1.9.1 Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner i området. Dersom det blir funnet slike i forbindelse med arbeid i terrenget, skal arbeidet straks stanses i den grad arbeidet berører kulturminnene eller deres sikringszone på 5 meter, jfr. Lov om Kulturminner § 8. Melding skal straks sendes kulturvernmyndighetene i Buskerud fylkeskommune, slik at de kan gjennomføre en befaring og avklare om tiltaket kan gjennomføres og evt. vilkårene for dette.

2.0 § 2 BYGGEOMRÅDER

2.1 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (H4 A, B, D, E, F og G)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført 41 nye fritidsboliger som frittliggende hytter.
- 2.1.2 I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor bygningskroppen på minimum 1:5) tillates hovedbygning og sidebygning med underetasje. Hvor tomten tillater det (gjennomsnittlig terrengfall innenfor bygningskroppen på mindre enn 1: 5), tillates hovedbygning bygd med 2. etasje med inntil 50 % av hovedbygningens bebygde areal. Det tillates ikke synlig kjeller i noen fasade på bygg i 2 etasjer (kun vanlig grunnmur jfr pkt 2.1.7 4).
- 2.1.3 Tillatt maksimal mønehøyde er 6,0 m.
Krav til høyde skal beregnes ihht TEK §6-2.
- 2.1.4 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m over planert terreng. For grunnmur i naturstein eller som er forblendet med naturstein eller treverk kan bestemmelsen fravikes.
Oppbygget terrasse skal ikke ha høyde mer enn 0,6m over planert terreng.
- 2.1.5 Det tillates ikke oppdeling av tomter. Flerleilighetsbygg eller seksjonering av bygg tillates ikke.
- 2.1.6 Bebyggelse skal tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøfter, fortrinnsvis langs adkomstveier.

2.2 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (H4 C)

- 2.2.1 Innenfor disse områdene tillates oppført 8 nye fritidsboliger som frittliggende hytter. Bebyggelsen skal gis en helhetlig form. Knf. plankrav vist i pkt 1.1.5. Det er også tillatt å oppføre sammenkoblede enheter i samsvar med viste byggegrenser.
- 2.2.2 Det tillates ikke synlig kjeller i noen fasade på bygg i 2 etasjer (kun vanlig grunnmur jfr pkt 2.1.7 4).
I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor bygningskroppen på minimum 1:5) tillates hovedbygning og sidebygning med underetasje.
- 2.2.3 Tillatt maksimal mønehøyde:
- Tillatt mønehøyde for H4 C1-C2 er 5 meter. Maks. kotehøyde for grunnplan er satt til 1012 moh.
 - Tillatt mønehøyde for H4 C3-C8 er 8 6 meter. Maks. kotehøyde for grunnplan er satt til 1014 moh.
- Krav til høyde skal beregnes ihht TEK §6-2.
- 2.2.4 Høyde på synlig grunnmur / fundament skal ikke overstige 0,5 m over planert terreng. Evt. oppbygget terrasse skal ikke være mer enn 0,6 m over planert terreng.
For grunnmur i naturstein eller som er forblendet med naturstein eller treverk gjelder ikke en begrensning på 0,5m (kun aktuelt for bygg med 1 etasje jfr siste setning i pkt 2.1.4)
- 2.2.5 Bebyggelse skal tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøfter, fortrinnsvis langs adkomstveier.

3.0 § 3 SPESIALOMRÅDER

3.1 PRIVAT VE (SV1 – SV8)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat veg og parkering.
- 3.1.2 Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende vei-ers nivå.
- 3.1.3 Frisiktsoner for private veier skal ha en frisikt i kryssområder med Krokstjernvegen på minimum 10 x 60 m.

3.2 PRIVAT PARKERINGSPLASS (SP1-SP2)

- 3.2.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat parkeringsplass.
- 3.2.2 Store skjæringer og fyllinger skal unngås ved å terrassere parkeringsarealet.
- 3.2.3 Skjæringer og fyllinger skal tilplantes / tilsås.

3.3 FRILUFTSOMRÅDER

- 3.3.1 Innenfor områder regulert til friluftsområder området tillates lekeplass / aktivitetsområde, stier og løyper. Viktige løypetraseer tillates preparert maskinelt.
- 3.3.2 I friluftsområder skal vegetasjon bevares. Kommersiell skogsdrift er ikke tillatt. Grunneier kan etter godkjenning av planutvalget drive plukkhogst for verneskogspleie.
- 3.3.3 Plan for opparbeidelse av felles aktivitetsområde skal forelegges Ål kommune for godkjenning.