

Detaljreguleringsplan for område H5 i kommuneplan for Primhovda – Øvre-Ålsåsen, planid 2006016

Reguleringsføresegner, revidert i delegert sak 16/02171-16 den 8.6.2017

GENERELT

- Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense. Plankartet er datert 20. juni 2006. Plankartet er revidert i forbindelse med revisjon av planbestemmelsene, delegert vedtak 21.3.2017
- Planen er framstilt som en detaljert reguleringsplan med veier og tomtedeling. Tomtegrensene på plankartet er veiledende.
- Arealer for fritidsbebyggelse er oppdelt i delområder merket fra A til L.
- Tillatt kjøreadkomst til eiendommer er vist med pil på plankartet.
- For mer utførlig forklaring og retningslinjer for den videre utbygging henvises til planbeskrivelse og Ål kommunens generelle regler om utbygging av fritidsbebyggelse.

Arealoversikt

FORMÅL	AREAL
TOTALT AREAL	173 daa
Område for fritidsbebyggelse (H) BYGGEOMRÅDE (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	68 daa
Område H5 A 1-6	6 tomter 5688,0 m ²
Område H5 A7	1 tomt 4763,0 m ²
Område H5 B	1 tomt 2119,0 m ²
Område H5 C	1 tomt 1784,0 m ²
Område H5 D	8 tomter 6677,0 m ²
Område H5 E	6 tomter 4641,0 m ²
Område H5 F	4 tomter 3696,0 m ²
Område H5 G	6 tomter 6260,0 m ²
Område H5 H	6 tomter 6076,0 m ²
Område H5 I	2 tomter 2012,0 m ²
Område H5 J	1 tomt 1004,0 m ²
Område H5 K	7 tomter 7090,0 m ²
Område H5 I	5 tomter 5014,0 m ²
Totalt regulert tomteareal	54 tomter 57065,0 m ²
Spesialområde PBL § 25, 1. ledd nr 6	
Privat vei og privat parkeringsplass	13 daa
Friluftsområde	92 daa

REGULERINGSBESTEMMELSER

1.0 FELLES BESTEMMELSER

1.1 PLANKRAV

- 1.1.1 Utbyggingen av området skal skje med høye krav til estetikk og miljø. Ved utbyggingen skal det legges vekt på å gi bebyggelsen et helhetlig uttrykk. Det skal legges stor vekt på landskapstilpassing av bebyggelsen, fellesanlegg og anlegg på de enkelte tomter. Estetiske hensyn og miljøtilpassing skal dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak. I forbindelse med søknad om tillatelse til 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 tomten 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 tilgrensende terreng og vegetasjon i anleggsperioden, og bestemmelser for istandsetting i traseene der disse ikke er lagt i vei.
- 1.1.5 For delområdene H5 A tomt A7 og H5 B skal det utarbeides felles situasjonsplaner for utbygging innen hver delområde. Planen skal foreligge før byggemelding for enkelttomter kan behandles. Planen skal redegjøre for plassering av bebyggelse, terrengforming, bebyggelsens utforming, materialbruk og farger. For delområdene H5 D og H5 E tomt 1-4 skal bebyggelsen gis en helhetlig utforming innen hvert delområde.

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 rases unødvendig. Sår etter ledningsgrøfter V/A samt kabelgrøfter som anlegges i ubebygde arealer innenfor planområdet skal revegeteres med stedegen vegetasjon. Istandsetting av berørt terreng på den enkelte tomt skal så langt mulig gjøres ved å gi terrenget en naturlig form og ved revegetering med stedegen vegetasjon. Minimum 20% av tomten skal være urørt.
- 1.2.4 Kiosker, transformator kiosker 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 tomten 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 byggeområdet, på reguleringsplankartet er veiledende.
- 1.3.2 For delområdene H5 A tomt A7 og H5 B tillates bebyggelse oppført i eiendomsgrensen dersom dette er vist hensiktsmessig i en felles situasjonsplan for delfeltet.

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 ferdigattest 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 veianlegg.
 - 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 Områdene H5 A tomt 1-6, C, E tomt 5 og 6, F, G, I, J, K og L.
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 Område H5 A tomt 7, H5 B, H5 D og H5 E tomt 1-4.
Det skal opparbeides minst 2 parkeringsplasser pr. enhet. Parkeringsplassene kan kreves opparbeidet i felles parkeringsanlegg.
Der Ål kommune av særskilte grunner finner det nødvendig, kan det kreves opparbeidet parkeringsplasser utover dette.

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 tomten, 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 0,5m) skal kles med tre eller naturstein). Ål kommune har anledning til å fravike denne bestemmelse om det dokumenteres at en annen form 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). 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 annekset være på inntil 150 m². Annekset kan ikke være større enn 30 m². Uthus kan være på inntil 50 m². Avstand mellom fritidshus og annekset skal være maksimalt 3 meter. Uthus og/eller annekset 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 H5 A7 og H5 B
Grad av utnytting skal ikke overstige 25% BYA. Bruksarealet for en bruksenhet skal ikke overstige 140 m². I tilknytning til hovedbygning kan i tillegg godkjennes inntil 50 m² oppbygget, men ikke overbygget terrasse.

- 1.7.3 Område H5 E
Grad av utnytting skal ikke overstige 25% BYA.
Bruksarealet for en bruksenhet skal ikke overstige 140 m². 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.
- 1.7.4 Areal i kjeller (sokkel) hvor himling ligger mellom 0,5 og 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå, skal medregnes med 50% som. Kjeller (himling mindre enn 0.5 m over terrengets gjennomsnittsnivå) som ikke inneholder hoveddel, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

1.8 AUTOMATISK FREDEDE KULTURMINNER

- 1.8.1 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 (H5 tomt A1-A6, C, E tomt 5 og 6, F, G, H, I, J, K, L)

- 2.1.1 Innenfor disse områdene tillates oppført 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 maks 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. 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 0,6 m over planert terreng.
- 2.1.5 Bebyggelse skal tilkobles offentlig vann og avløpsnett. Alle kabler skal legges i jordgrøfter, fortrinnsvis langs adkomstveier.

2.2 OMRÅDER FOR FRITIDSBEBYGGELSE (H5 A tomt 7, B, D og E tomt 1-4)

- 2.2.1 Innenfor disse områdene tillates oppført nye fritidsboliger. Bebyggelsen skal gis en helhetlig form. Knf. Plankrav vist i pkt 1.1.5.
Det er også tillatt å oppføre sammenkoblede enheter eller enheter med flere leiligheter.
- 2.2.2 Hvor tomten tillater det (gjennomsnittlig terrengfall innenfor bygningskroppen på mindre enn 1: 5), tillates hovedbygning 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. 4).
I skrånende terreng (gjennomsnittlig terrengfall innenfor bygningskroppen på minimum 1:5) tillates hovedbygning og sidebygning med underetasje.
- 2.2.3 Tillatt maksimal mønehøyde er 6,0 m.
Krav til høyde skal beregnes ihht TEK §6-2.
I H5 A7 tillates hovedbygning i to etasjer og mønehøgde på inntil 9 meter.
I H5B tillates hovedbygning med delvis 2. etasje og mønehøgde på inntil 7 meter. Tillatt maksimal mønehøgde på sidebygning på inntil 4,5 meter.
- 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 0,5 m.
- 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 VEI (SV1 – SV8)

- 3.1.1 Innenfor dette arealet tillates opparbeidet privat vei og parkering.
- 3.1.2 Frisiktsoner skal være fri for sikthindringer høyere enn 50 cm over tilstøtende veiens nivå.
- 3.1.3 Frisiktsoner for private veier skal ha en frisikt i kryssområder med Krokstjernveien 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 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 drive plukkhogst for verneskogspleie.
- 3.3.3 Plan for opparbeidelse av felles aktivitetsområde skal forelegges Ål kommune for godkjenning.