



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Privat detaljregulering Trytetjørni

Ål kommune – Planid. 2010002

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 102/11

Revidert 20.09.2012 KKH

#### 1. Hensynsone (§12-6)

##### 1.1 Kulturminner

Før det gis tillatelse til tiltak som berører de automatisk fredede kulturminnene Id25070- 1 og 2, Id60639, Id 54753, Id35393, Id 5926, Id25082 og Id 45418 skal kulturminnene være frigitt av kulturminnemyndighetene.

##### 1.2 Bevaring kulturmiljø (H570), sone 1–5 (pbl §12-6, jfr. §11-8 c)

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

Landskap (terreng og vegetasjon) innenfor sone 5 skal ivaretas slik det er i dag. Veggen gjennom området kan ikke grøftes eller på annen måte opparbeides uten løyve fra kulturminnemyndighetene. Veggen må være i den vegstandard den har. All graving i området er søknadspliktig. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår her. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

##### 1.3 Båndlegging (H730) etter lov om kulturminner (pbl §12-6, jfr. §11-8 d)

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk freda kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

#### 2. Utforming og bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 1)

##### 2.1 Generelt

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes. Fyllinger skal ikke overstige 1,0 m ift eksisterende terreng, og skal ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra yttervegg.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, portaler eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m<sup>2</sup> av tomta, inkl. byggene. Det tillates ikke stålgjerder.

Maksimal tomtestørrelse i planområdet er 1,5 daa når ikke annet er vist på plankart eller gyldig skylddelingsforretning.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Privat detaljregulering Trytetjørni

Ål kommune – Planid. 2010002

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 102/11

Revidert 20.09.2012 KKH

#### 2.2 Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomta, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

#### 2.3 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 56 nye tomter, i tillegg til eksisterende fritidseiendommer.

Området regulert til næringsbebyggelse omfatter eksisterende servicebygg/garasje.

Området regulert til landbruk skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet.

I områdene regulert til friluftsområde skal vegetasjon og naturlig terreng bevares utover normal tynning/vedhogst og nødvendig etablering av bygg og anlegg knyttet til tur- og løypenettet og aktivitetsområder. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter nye og eksisterende veger og parkeringsareal.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

#### 2.4 Utnytting

På hver av tomtene merket T1 – T56 og T101-T123 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnyttning er 236m<sup>2</sup> BYA pr. tomt, inkl. 36 m<sup>2</sup> til utendørs biloppstillingsplass. Uthus kan bygges med bruksareal inntil 50 m<sup>2</sup>, og anneks areal inntil 30 m<sup>2</sup> BYA. **Summen av hytte og anneks kan være inntil 150 m<sup>2</sup> BYA.** Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde for fritidsbolig er 6,0 meter. Maks tillatt mønehøyde for uthus/anneks er 4,0m. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Eksisterende hytter og fradelte ubebygde tomter skal ha samme rammevilkår som de nye tomtene.

#### 2.5 Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte og koordinatfestede peler. Det merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende.

Anneks/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

#### 2.6 Utforming

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak, med takvinkel mellom 20 - 32 grader. Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det skal benyttes tretak, skifertak eller torvtak som taktekking på tomtene T1-T56.



## REGULERINGSBESTEMMELSER

### Privat detaljregulering Trytetjørni

Ål kommune – Planid. 2010002

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 102/11

Revidert 20.09.2012 KKH

---

Uthus/anneks skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

#### 2.7 Ubebygde arealer

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes slik at det får et naturlig utseende.

### 3. Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.2.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge.

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

### 4. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

Før det gis igangsettingstillatelser for bygg og anlegg skal det gjennomføres grunnundersøkelser for avklaring av avløpsløsninger i planområdet, og endelig lokalisering av vannkilder.

### 5. Trafikkregulerende tiltak og parkering (§12-7 nr. 7)

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hyttetomt.

### 6. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr. 10)

Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg.

Før iverksetting av tiltak iht angjeldende reguleringsplan, skal det foretas arkeologiske utgravinger av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (8 kullgroper Id25070- 1 og 2, Id60639, Id 54753, Id35393, Id 5926, Id25082 og Id 45418). Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.



## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **Privat detaljregulering Trytetjørni**

**Ål kommune – Planid. 2010002**

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 102/11

*Revidert 20.09.2012 KKH*

---

#### **7. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 14)**

Nye atkomstveger skal bygges med vegbredde 3,5 m (3,0 m kjørebane, og 2 \* 0,25 m skulder). Ved bygging kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Regulerte veger og parkeringsplasser er private, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det skal etableres fellesanlegg for avløpsvann for delområdene A1-A10 i samsvar med prinsippa i VA-plan for Trytetjørni - Høgehaug datert 02.11.2011. Anlegg for avløp skal legges slik at de ikke kommer i konflikt med og kan forurense eksisterende eller ny vannforsyning. Brønnene må beskyttes mot uønsket aktivitet som kan påvirke vannkvaliteten. Det må være tilstrekkelig sikring mot trafikk og ferdsel.