



Reguleringsbestemmelser - Detaljregulering

Ål kommune

Vedtatt i kommunestyret 21.06.2018, saknr 27/18

PlanID 2017005

Reguleringsendring vedtatt i sektorutval for teknisk, næring og ressurs 23.06.2020
saknr 58/20

Reguleringsplan for Bergstølhovda III - Sangefjell

1 Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbebyggelse ved Bergstølhovda på Sangefjell i Ål kommune. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, sikre uteområder og sikre at området framstår helhetlig med tilpassing til eksisterende terreng og landskap.

2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

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 med stedegne arter.

Bygninger skal gis en helhetlig utforming, og tilpasses eksisterende terreng, landskap, omgivelser og omkringliggende bebyggelse.

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

Ny kabler for strøm skal legges i jordgrøftet langs adkomstveger eller i felles grøft med avløp.

Teknisk infrastruktur tillates etablert innenfor alle arealbruksformål, med unntak av hensynssone H560.

Anleggstrafikk: innenfor planområdet kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet bare skje på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse. I juli måned, i høstferieuken, vinterferieukene og påskeferien er tyngre anleggstrafikk/virksomhet ikke tillatt.

3 Bestemmelser til arealformål

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

3.1.1 Fritidsbebyggelse (T1-T35, og T49-T56)

3.1.1.1 Krav til utendørsplan

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, uteareal, material- og fargebruk, planlagt terrengbehandling,

tilplantning/etterbehandling, støttemurer, adkomst, parkering og ledningsgrøfter. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.1.1.2 Utnytting

T1-T27, T29-T30, T32, T34 og T36-T43

På hver av tomtene T1-T27, T29-T30, T32, T34 og T36-T43 kan det bygges ett frittliggende fritidshus med tilhørende anneks/uthus/garasje (maks 3 bygg). Grad av utnytting settes til 236 m² BYA. Hytte og anneks kan til sammen utgjøre inntil 150 m² BYA, inkludert et frittstående anneks på maksimalt 30 m² BYA. I tillegg kan det oppføres et frittstående uthus eller garasje på maksimalt 50 m² BYA. Det skal på hver enkelt tomt opparbeides 2 vinterbrøytete parkeringsplasser på 18 m² hver. Parkeringsplassene etableres på de enkelte tomtene. Evt. kjeller skal holde seg innenfor bygget sitt fasadeliv.

T28, T31, T33 og T35

På hver av tomtene T28, T31, T33 og T35 kan det bygges ett frittliggende fritidshus med tilhørende uthus (maks 2 bygg). Grad av utnytting settes til 186 m² BYA. Hytte og uthuset kan til sammen utgjøre inntil 150 m² BYA, inkludert et frittstående uthus på maksimalt 50 m² BYA. Tillatt utnytting for hytta er 100 m² BYA. Det skal på hver enkelt tomt opparbeides 2 vinterbrøytete parkeringsplasser på 18 m² hver. Parkeringsplassene etableres på de enkelte tomtene. Evt. kjeller skal holde seg innenfor bygget sitt fasadeliv.

3.1.1.3 Byggehøyder

Maks tillat mønehøyde er 6, 5 meter i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

3.1.1.4 Plassering

Omriss av planlagte hytter på plankartet, og viste møneretning, er veiledende.

Avstanden mellom fritidshus og anneks skal være maks 3 meter.

3.1.1.5 Utforming

T1-T43

Bygningen på T1-T43 skal gis en utforming som harmonere med tradisjonell byggeskikk. Fasaden skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempete tjære- eller jordfarger, evt. jernvitrol, utvendig på bygningen. Dette gjelder også vindu/listverk. Tak skal utføres som skråtak/saltak, med takvinkel mellom 25-35 grader. Takdekking skal være torv, skifer eller tre.

Anneks/uthus/garasje skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.

Fyllinger kan ikke overstige 1 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra yttervegg.

3.1.1.6 Behandling av 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 med stedegne arter slik at det får et naturlig utseende.

3.1.1.7 Gjerder, flaggstenger, portaler, belysning, parabolantenner

Det tillates ikke å gjerde inn tomtene.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, parabolantenner, gatebelysning eller portaler innenfor byggeområdet.

Fasadebelysning er ikke tillatt, og utelys skal ha bevegelsessensor.

3.1.2 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor området tillates oppført nødvendig bygg og installasjoner for drift og tilrettelegging av vann- og avløpsanlegg.

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

3.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Områder regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter kjøreveger og annen veg grunn – grøntareal.

3.2.2 Kjøreveg

Regulerte vegtraséer skal gi helårsatkomst til området.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

Ved bygging av nye adkomstveger kan det gjøres mindre justering av vegtrasé for optimal terrengtilpassing.

Det er ikke tillatt med vegbelysning.

3.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5 nr. 5)

3.3.1 Fellesbestemmelser for landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift

Områder regulert til landbruks, natur og friluftsområder omfatter områder avsatt til friluftsmål.

3.3.2 Friluftsmål

I områder avsatt til friluftsmål skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Nødvendige inngrep ved etablering av kabel- og ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at områdene får et naturlig utseende.

Det skal innenfor området avsatt til friluftsmål opparbeides tursti som illustrert i plankartet. Traseen kan ved opparbeidelse justeres noe for å best mulig tilpasses terrenget og lokale forhold.

4 Bestemmelser til hensynsoner

4.1 Bevaring av naturmiljø H560_1

Innenfor området vist med hensynsone er det ikke tillatt med noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan skade grantreet som ligger innenfor sonen.

4.2 Bevaring av naturmiljø H560_2

Innenfor området vist med hensynsone er det ikke tillatt med noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan skade furutreet som ligger innenfor sonen.

5 Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides utendørsplan iht. pkt. 3.1.1.1.

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

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal utbygger vurdere energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst.

5.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før det gis brukstillatelse for bygg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Før det gis brukstillatelse for bygg skal tomtene være sikret elektrisitetsforsyning.

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