

KOMMUNALE OPPLYSNINGER



Syningen Hyttefelt 104, 3570 Ål

Vedlegg til salgsoppgave

- Bilag C -



Ål kommune

Advokatfirmaet Dahle AS		Ål kommune - Torget 1, 3570 Ål			
grytli@aivas.no		postmottak@aal.kommune.no			
Dykkar ref.		Vår ref.	2025/1277	Dato	22.05.25

Eigedomsopplysningar

Adresse	Syningen Hyttefelt 104, 3570 Ål
Matrikkel	Gnr. 10, Bnr. 143
Heimelshavar	Joackim Bernhardsen
Formål	Fritidseigedom
Eigedommen ligg til	Privat veg

Vatn og avløp

Vatn	Offentleg		Privat	X
Avløp	Offentleg		Privat	x
Kommentar frå VAR avd.	Syningen hyttefelt har private fellesanlegg for vatn og avløp.			

Kommunale avgifter og gebyr

Kommentar

Det er ikkje kommunale avgifter eller gebyr på ubebygde tomter.

Gjeldane reguleringsplan / kommuneplan

Reguleringsplan	Dato: 16.02.17	ID: 2015002	Detaljregulering Syningen		
Eigedommen ligg i område regulert til			Fritidsbebyggelse		
Kommuneplan	Dato: 23.06.10	ID: 2006021	Arealdelen av kommuneplan for Ål 2010-2022		
Eigedommen ligg i område regulert til			Næringsverksemd		
Planarbeid i området iflg. Plan avd.			Ja		Nei x
Kommentar frå Plan avd.		-			

Generell informasjon som vedkjem eigedommen

Ligg eigedommen innafor aktsomheitssona for skred	Ja		Nei	x
Har eigedommen Sefrakregistrert bygning (Eldre enn år 1900)	Ja		Nei	x
Automatisk freda kullframstillingsanlegg?	ja		Nei	x
Gjeld jordlova for eigedommen?	Ja		Nei	x
Er eigedommen ein del av ei driftseining i landbruket?	Ja		Nei	x

Vedlegg

Opplysningane, og vedlegg lista opp under, er gjevne ut frå dei dokument som finns i våre arkiv med direkte betyding for eigedommen.

Eigedom- og kart informasjon

Matrikkelbrev

WebMatrikkel

Situasjonskart

Ortofoto år 2020

Reg plan kartutsnitt

Reg plan arealplankart

Reg plan føresegner

Kom plan kartutsnitt

Kom plan arealplankart

Kom plan føresegner

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Kommunen tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen, og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk. Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.

Gnr.	10	Bnr.	143	Fnr.		Snr.	
------	----	------	-----	------	--	------	--

**For matrikkeleining:**

Kommune: 3328 - ÅL
Gardsnummer: 10
Bruksnummer: 143

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.05.2025 kl. 09:55

Produsert av: Anne-Marit Rusås

Attestert av: Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellova § 3 d) er matrikkelbrevet ei attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysningar om ei matrikkeleining ved oppgjeven dato.

Om heilskap og nøyaktigheit i matrikkelbrevet

Matrikkelen vart etablert ved konvertering av data frå tidlegare register. Det kan variere kor gode slike data er med omsyn til heilskap og nøyaktigheit. I enkelte tilfelle kan grensepunkt og grenselinjer mangle heilt eller delvis, eller vere feil registrerte. Det kan også vere feil og manglar ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Heilskap og kartfestingsnøyaktigheit er oftast betre innanfor enn utanfor tettbygde strøk. Ver merksam på at oppgjeve areal for mange matrikkeleiningar og bygg er usikre.

For utfyllande informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkeleining

Matrikkeleiningstype: Grunneigedom
Bruksnamn:
Etableringsdato: 12.10.2020
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunnar: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikkje registrert bygg på matrikkeleininga.

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Utrekna areal for 10 / 143	1 215,2 m2	

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		050795	BERNHARDSEN JOACKIM		Olamyra 15 5379 STEINSLAND	1 / 1

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6730976	486626		1 215,2 m2	

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

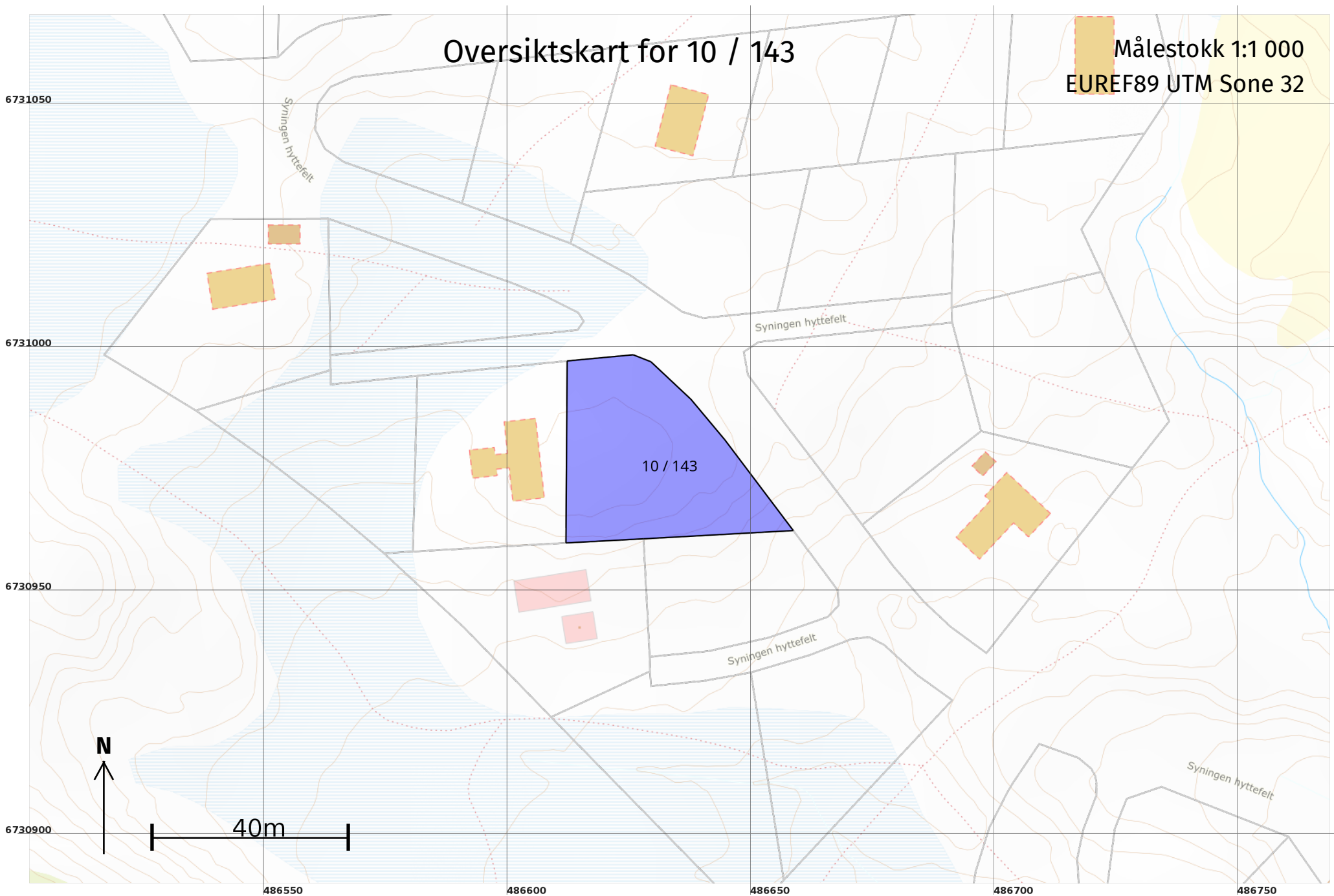
Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annan referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3328 - 10/143		
		Omnummerert frå:	3043 - 10/143		

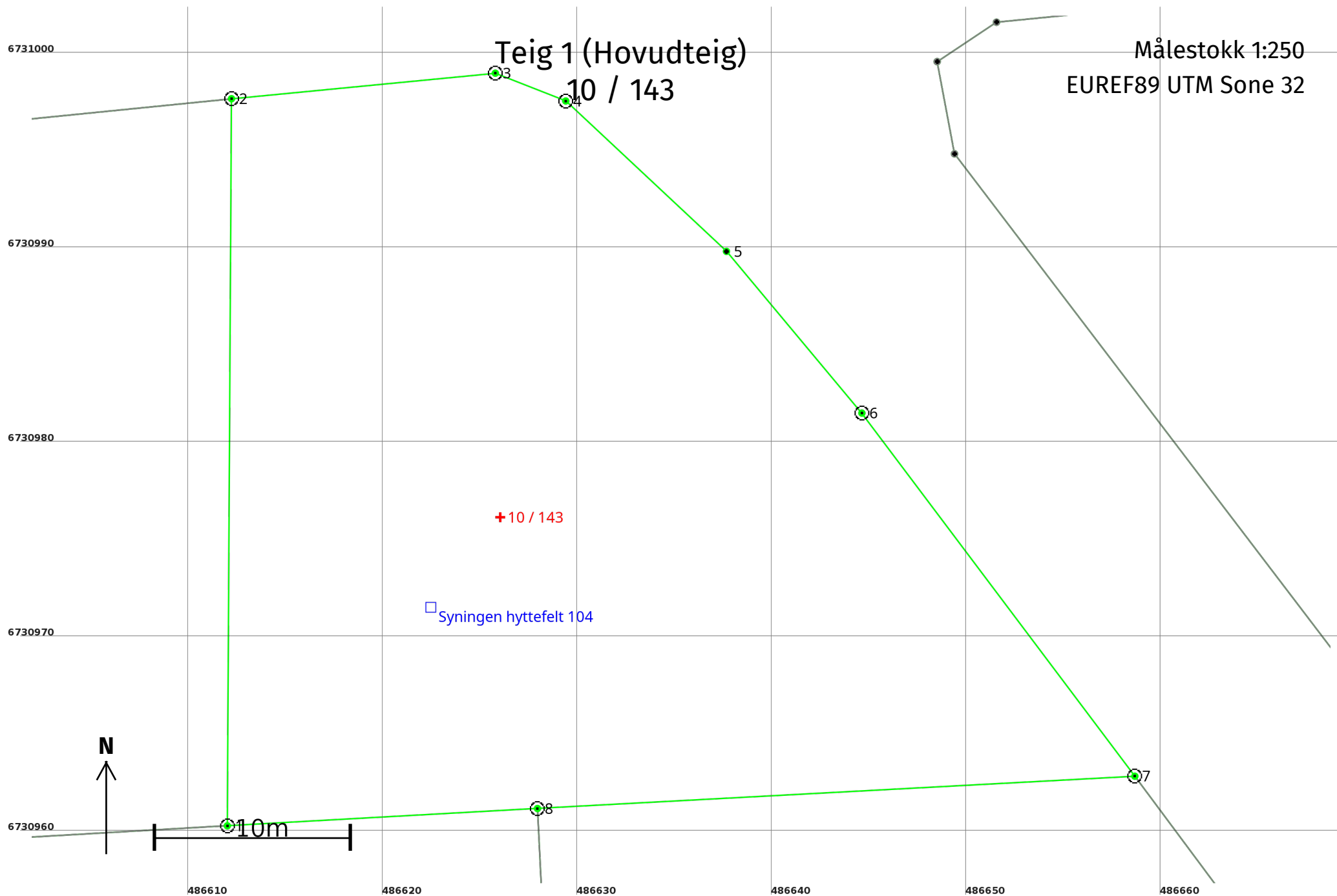
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	08.09.2020	Tinglyst		12.10.2020	0619hab 08.09.2020
Oppmålingsforretning	20/00325	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	3043 - 10/9	-1 196,1	
		Mottakar	3043 - 10/143	1 196,1	
		Berørt	3043 - 10/79	0	
		Berørt	3043 - 10/141	0	
		Berørt	3043 - 10/142	0	
Trinn i fullføring av ikkje fullført oppmålingsforretning	03.10.2022				kaasbog 02.01.2023
Oppmålingsforretning	20/00325	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	3043 - 10/9	-1 215,2	
	2022/2270	Mottakar	3043 - 10/143	1 215,2	
		Berørt	3043 - 10/79	0	
		Berørt	3043 - 10/141	0	
		Berørt	3043 - 10/142	0	

Forretningar der matrikkeleininga er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Trinn i fullføring av ikkje fullført oppmålingsforretning	03.10.2022				kaasbog 10.01.2023
Oppmålingsforretning	20/00325	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	3043 - 10/9	-803,6	
	2022/2270	Mottakar	3043 - 10/142	803,6	
		Berørt	3043 - 10/141	0	
		Berørt	3043 - 10/143	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Status	Tinglysing	Endra dato	Matrikkelføring Signatur Dato	
Trinn i fullføring av ikkje fullført oppmålingsforretning	03.10.2022				kaasbog 10.01.2023	
Oppmålingsforretning	20/00325	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring		
		Avgjevar	3043 - 10/9	-1 215,2		
	2022/2270	Mottakar	3043 - 10/141	1 215,2		
		Berørt	3043 - 10/79	0		
		Berørt	3043 - 10/140	0		
		Berørt	3043 - 10/142	0		
		Berørt	3043 - 10/143	0		
		Berørt	3043 - 10/144	0		
Trinn i fullføring av ikkje fullført oppmålingsforretning	03.10.2022				kaasbog 02.01.2023	
Oppmålingsforretning	20/00325	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring		
		Avgjevar	3043 - 10/9	-1 140		
	2022/2270	Mottakar	3043 - 10/79	1 140		
		Berørt	3043 - 10/141	0		
		Berørt	3043 - 10/143	0		
		Berørt	3043 - 10/144	0		
Adresser						
Adresstype	Adressenamn Adressetilleggsnamn	Adressekode Kjeldekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Aust	Krinsar	Atkomstpunkt
Vegadresse	Syningen hyttefelt	1297	104		Grunnkrins: 0201 Uri	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Røystekrins: 1 Torpo	
			6730972	486623	Kyrkjesokn: 04080102 Torpo	
					Postnr.område: 3579 TORPO	
					Tettstad:	





Areal og koordinatar

Areal: 1 215,2

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6730976

Aust: 486626

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6730960,47	486612,04	Jord 37,35	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
2	6730997,82	486612,25	Jord 13,62	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
3	6730999,13	486625,81	Jord 3,89	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
4	6730997,70	486629,43	Jord 11,31	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
5	6730989,98	486637,68	Umerkt 10,84		18 Teke frå plan	1	
6	6730981,67	486644,64	Jord 23,34	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
7	6730963,02	486658,67	Jord 30,74	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	
8	6730961,36	486627,97	Jord 15,96	Offentleg godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	1	



Detaljregulering Syningen, felt A1, A2, A3, B og N-21 – Torpoåsen

Ål kommune – PlanID 2015002

Vedtatt i Ål kommunestyre 16.02.2017 (saknr. 9/17)

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

1.1 Generelt

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

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 restaureres med stedege arter.

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, lysmaster, gjerder eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennar skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygningene. Det er krav til sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

1.2 Krav til utendørsplan

Ved behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en utendørsplan i målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen av bygninger til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

1.3 Krav til situasjonsplan

Det skal ved byggesøknad for første byggetrinn innenfor felt A1, og sone 1 og 4 i aktivitetssområdet, følge en helhetlig situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, atkomstveger, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

1.4 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 132 nye planlagte tomter.

Området regulert til næringsbebyggelse (sentralanlegg) omfatter utbyggingsfelt A1.

Område regulert til skiløypetrasé omfatter det overordna løypenettet.

Området regulert til aktivitetsbygg omfatter sonene 1-4 i aktivitetssområde N-21. Øvrig areal i N-21 er regulert til friluftsmål. Det tillates etablert sti- og løypenett og anlegg knyttet til aktivitetstilbudet, innenfor regulert friluftsmål.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter nye og eksisterende vegger.



Detaljregulering Syningen, felt A1, A2, A3, B og N-21 – Torpoåsen

Ål kommune – PlanID 2015002

Vedtatt i Ål kommunestyre 16.02.2017 (saknr. 9/17)

Område regulert til turdrag omfatter overordnet stinett.

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 løypenett og aktivitetsområder. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

1.5 Utnytting fritidstomter

På hver av tomtene kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnyttning er 216 m² BYA pr. tomt, inkl. 36 m² til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med BYA på inntil 30 m². Samlet tillatt utnyttning for fritidsbolig og anneks er 150 m² BYA. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Tillatt mønehøyde er satt til 6,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

1.6 Utnytting felt A1

I felt A1 kan det bygges et sentralanlegg til næringsformål. Tillatt utnyttning er maks 6600 m² BYA inkl. parkering.

Maks. tillatt mønehøyde er 10 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningene.

1.7 Utnytting sone 1 – Langstølen i aktivitetsområdet N21

I sone 1 kan det bygges en tradisjonell langstøl med inntil 5 bygg; 1 stølsbu, 1 fjøs, 1 stall og inntil 2 løer. Løene kan om ønskelig bygges inntil hverandre med overbygdd tak imellom.

Tillatt utnyttning er totalt 250 m² BYA, fordelt som følger; stølsbu maks 80 m² BYA, fjøs maks 70 m² BYA, stall og løer maks 30 m² BYA pr. bygg.

Maks tillatt mønehøyde er 5,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningene. Maks bredde gavlvegg for stølsbu er 6,5 meter, maks gavlvegg for fjøset er 7,5 meter.

1.8 Utnytting sone 2 – Stallområdet for hester og trekkhunder i aktivitetsområde N21

I sone 2 kan det bygges driftsbygninger i tilknytning til hest og trekkhund.

Tillatt utnyttning er totalt 600 m² BYA.

Maks tillatt mønehøyde er 9,0 meter for hovedbygninger (hestestall). Maks tillatt mønehøyde for øvrige bygg er 6,0 meter. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

1.9 Utnytting sone 3 – aktivitetsutleie i aktivitetsområde N21

I sone 3 kan det settes opp bygg knyttet til lager og utleie av fritidsutstyr.

Tillatt utnyttning er totalt 300 m² BYA.



Detaljregulering Syningen, felt A1, A2, A3, B og N-21 – Torpoåsen

Ål kommune – PlanID 2015002

Vedtatt i Ål kommunestyre 16.02.2017 (saknr. 9/17)

Maks tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Mønehøyde er oppgitt forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

1.10 Utnytting sone 4 – Heimstøl i aktivitetsområdet N21

I sone 4 kan det bygges inntil 2 bygg tilrettelagt for mindre grupper og forsamlinger. Det tillates opparbeidelse av et amfi i terrenget.

Maks tillatt utnytting er 400 m² BYA. Maks tillatt mønehøyde er 8,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningene.

1.11 Plassering hytteområde

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende.

Anneks/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

1.12 Plassering sentralområde A1

Byggene skal plasseres i tilknytting til hverandre. Omriss av planlagte bygg på plankartet er veiledende.

1.13 Plassering bygg i aktivitetsområdet N-21

Omriss av planlagte bygg på plankartet er veiledende.

1.14 Utforming hytteområdet

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa jordfarger, jernvitrol/grå eller ubehandlet utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 35 grader. Det tillates store glassflater.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

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

1.15 Utforming sentralområde A1

Byggene skal utformes med en moderne arkitektur, og material- og fargebruk skal være tilpasset omgivelsene.

Parkeringsplassen skal tilpasses landskapet med lav fylling/skjæring eller med vegetasjonskjerming.

1.16 Utforming sone 1 – Langstølen i aktivitetsområdet N-21

Fasaden skal ha tremateriale i tradisjonell utføring som fjellstøl. Det skal nyttes mørke avdempa jordfarger, jernvitrol/grå eller ubehandlet utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak, med vinkel mellom 27-35 grader. Det skal benyttes torv, tretak og/eller skifer som takteking.

1.17 Utforming sone 2 – Stallområde og område for trekkhund i aktivitetsområdet N-21

Byggene skal utformes i stil som står til byggene på langstølen i sone 1. Det skal nyttes mørke avdempa jordfarger, jernvitrol/grå eller ubehandlet utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak, med vinkel mellom 27-35 grader. Det skal benyttes mørk avdempa takteking.

1.18 Utforming sone 3 – Aktivitetsutleie i aktivitetsområdet N-21



Detaljregulering Syningen, felt A1, A2, A3, B og N-21 – Torpoåsen

Ål kommune – PlanID 2015002

Vedtatt i Ål kommunestyre 16.02.2017 (saknr. 9/17)

Bygget skal utformes i stil som står til byggene i de øvrige sonen innenfor aktivitetsområdet. Det skal nyttes mørke avdempa jordfarger, jernvitrol/grå eller ubehandlet utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak, med vinkel mellom 27-35 grader. Det skal benyttes mørk avdempa taktekking.

1.19 Utforming sone 4 – Heimstølen i aktivitetsområdet N-21

Byggene kan utformes med en moderne arkitektur som står i stil til byggene i sentralområde A1, og material- og fargebruk skal være tilpasset omgivelsene.

1.20 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.

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

Det er ikke tillatt å legge til rette for overnattingskapasitet i bygningene i aktivitetsområde N-21 med unntak av overnatting for ansatt på vakt.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 1.2 og 1.3.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Ved bygging av nye atkomstveger kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

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

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Ved etablering og drifting av tur- og løypetraséer tillates mindre justeringer av traséene for optimal terrengtilpassing.

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

3. Funksjons og kvalitetskrav anlegg (§12-7 nr. 4)

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, veganlegg og felles utearealer i utbyggingsfelt A1, T1-46 og aktivitetsområdet N-21. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesøknad.

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

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytede parkeringsplasser pr. boenhet.

For felt A1 må den helhetlige situasjonsplanen som skal følge ved byggesøknad for første byggetrinn, jf. pkt. 1.3, vise at parkeringsbehovet internt i felt A1 er ivaretatt. Det må også vises at arealer til adkomstveg videre til aktivitetsområde N-21 er sikret.



Detaljregulering Syningen, felt A1, A2, A3, B og N-21 – Torpoåsen

Ål kommune – PlanID 2015002

Vedtatt i Ål kommunestyre 16.02.2017 (saknr. 9/17)

5. Energiforsyning (§12-7 nr. 8)

Utbyggere skal vurdere energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelser til utbyggingen i området.

I nye hytter skal det være minst to oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

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

Før det gis igangsettelsestillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 1.2 og 1.3.

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.

Rekkefølgebestemmelser til aktivitetsområde N-21:

- 1/3 av den planlagte bebyggelsen (% utnyttingsgrad) i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt inne brukstillatelse gis for boenhet nr. 30 innenfor T1-141 (T58-T66 utgått).
- 2/3 av bebyggelsen i aktivitetsområdet (% utnyttingsgrad) skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr. 60 innenfor T1-141 (T58-T66 utgått).
- Resten av bebyggelse i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt inne brukstillatelse gis for boenhet nr. 90 innenfor T1-141 (T58-T66 utgått).

Rekkefølgebestemmelser til område A1 – sentralanlegget:

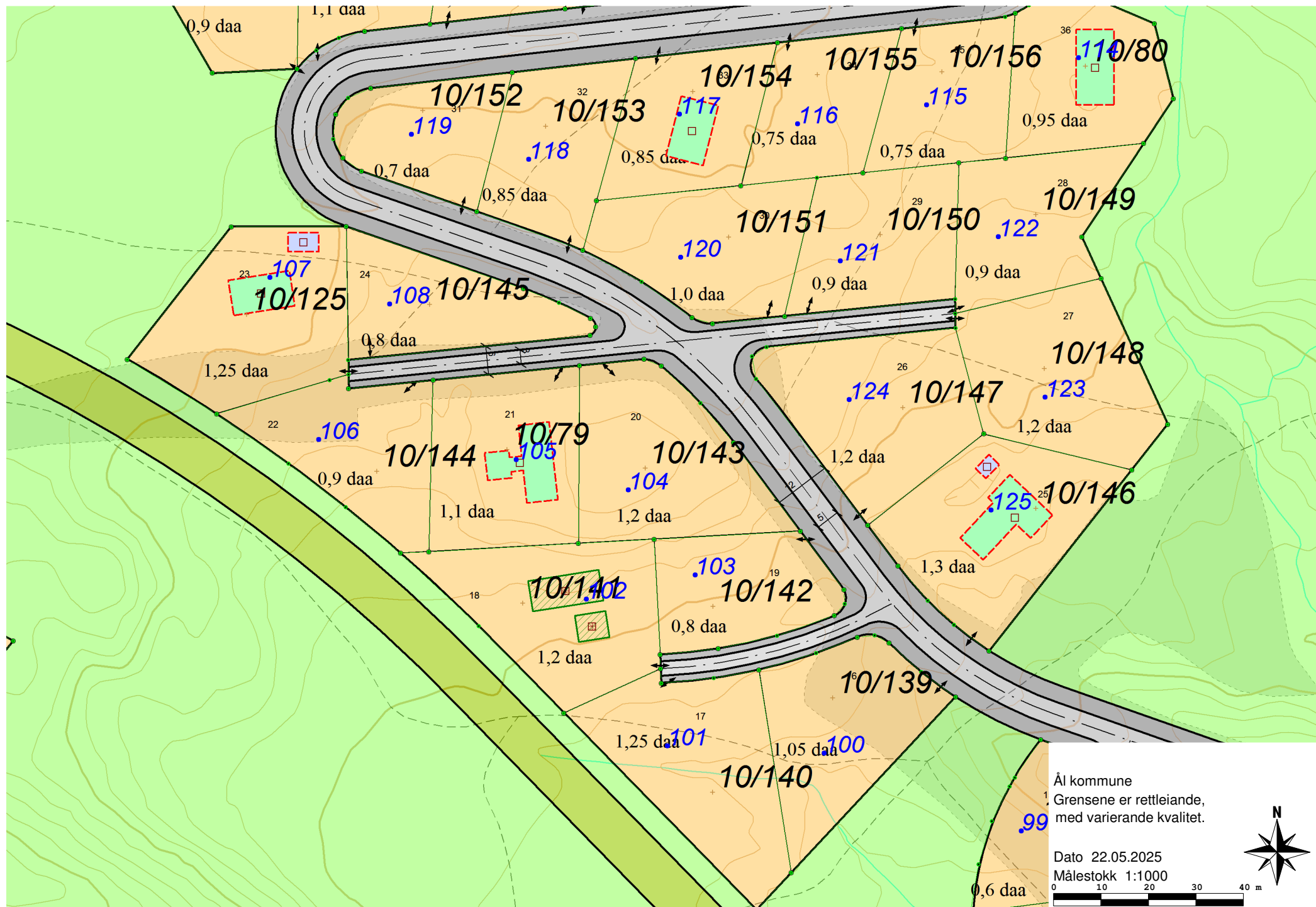
- Når 50 % (66) av boenheten i T1-141 (T58-T66 utgått) er utbygd skal ferdigattest for sentralanlegget/næringsområdet være gitt før nye igangsettingstillatelser kan gis for nye boenheter i T1-141. Rekkefølgekravet for A1 skal forholde seg til utnytting i m².

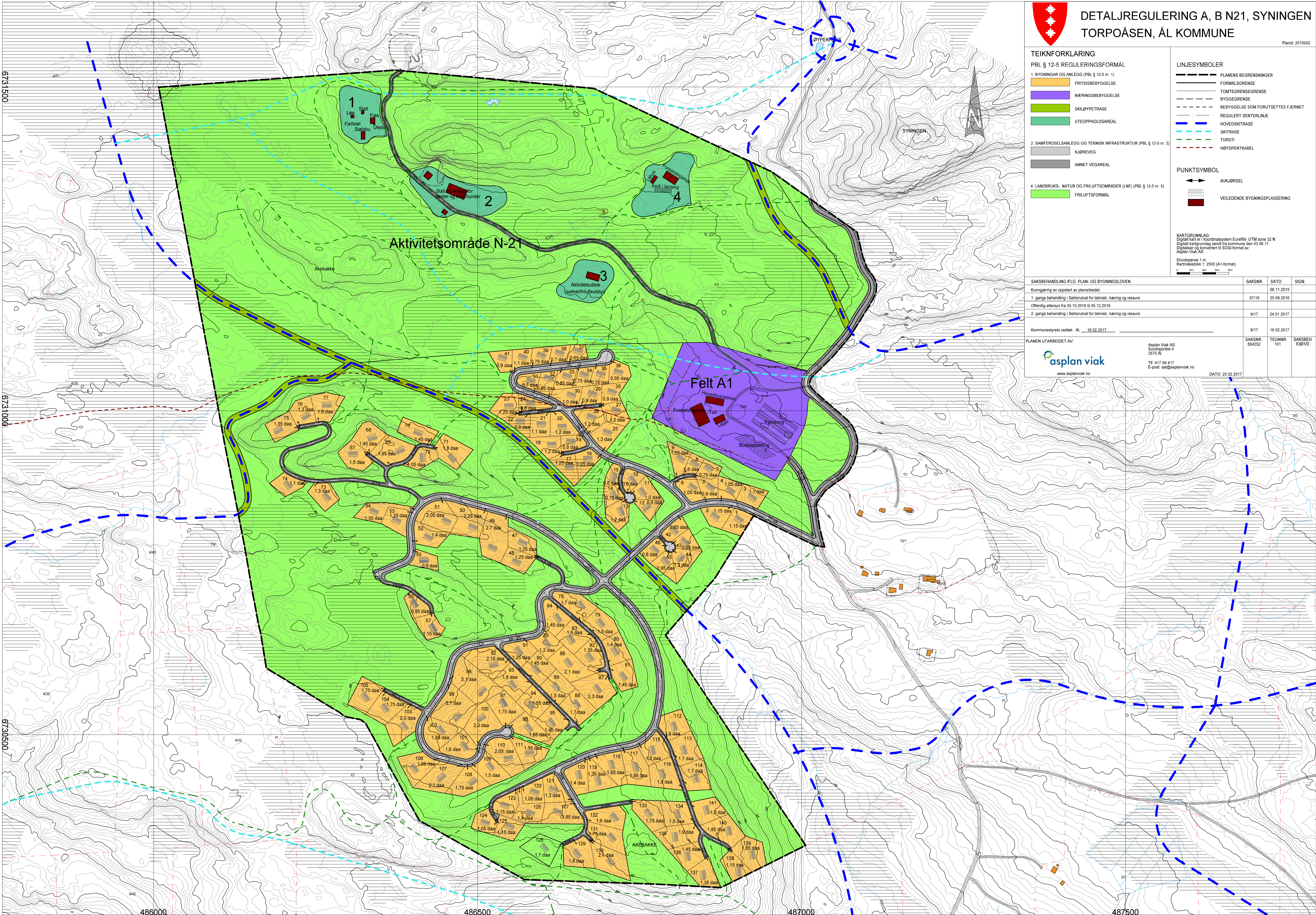
7. Arealformål og vilkår for bruk (§12-7 nr. 14)

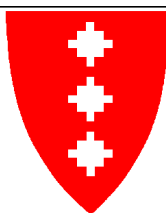
Aktivitetsområdet N-21 skal være tilgjengelig for allmennheten.

Eksisterende og nye regulerede veger og parkeringsplasser er private, men skal være tilgjengelig for allmennheten.

Det er krav om planskilt kryssing av hovedskiløype sørvest for T46.







DETALJREGULERING A, B N21, SYNINGEN
TORPOÅSEN, ÅL KOMMUNE

Planid: 2015002

TEIKNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

Fritidsbebyggelse

Næringsbebyggelse

Skiløypetrase

Uteoppholdsareal

2. SAMFERDSLSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

Kjøreveg

ANNET VEGAREAL

4. LANDBRUKS-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDER (LNF) (PBL § 12-5 nr. 5)

FRILUFTSFORMÅL

LINJESYMBOLER

PLANENS BEGRENSNINGER

FORMÅLSGRENSE

TOMTEGRENSEGRENSE

BYGGEGRENSE

BEBYGGELSE SOM FORUTSETTES FJERNET

REGULERT SENTERLINJE

HOVEDSKITRASE

SKITRASE

TURSTI

HØYSPENTKABEL

PUNKTSYMBOL

AVKJØRSEL

VEILEDENE BYGNINGSPASSERING

KARTGRUNNLAG

Digitalt kart er i koordinatsystem Euref89, UTM sone 32 N

Digitalt kartgrunnlag sendt fra kommune den 03.06.11

Digitalt og konvertert til SCS-format av:

Asplan Viak AS

Ekvidistans 1 m

Kartmålestokk 1: 2500 (A1-format)



SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

1. gangs behandling i Sektorutvalg for teknisk, næring og ressurs

Offentlig ettersyn fra 05.10.2016 til 05.12.2016

2. gangs behandling i Sektorutvalg for teknisk, næring og ressurs

Kommunestyrets vedtak: Ål, 16.02.2017

PLANEN UTARBEIDET AV:

Asplan Viak AS

Sundtorpvei 4

3570 Ål

Tlf: 417 99 417

E-post: aal@asplanviak.no

www.asplanviak.no

DATO: 20.02.2017

SAKSNR.	DATO	SIGN.
87/16	06.11.2015	
9/17	20.09.2016	
9/17	24.01.2017	
9/17	16.02.2017	
SAKSNR. 604352	TEGNR. 101	SAKSBEH. EIØVD



Arealdel av kommuneplanen 2010 – 2022

Utfyllande føresegner og retningslinjer

R:\AAL\FELLES\ADM & FELLESTENESTE\UTVIKLINGSAVD\Planar\KOMMUNEPLANAR\Arealdelen for Ål\Arealdelen for Ål
2010-2022

Ål kommune, Utviklingsavdelinga, 06.05.2010

Justert etter 2. gongs handsaming i KPU 30.03.09
og ny planlov som trådde i kraft 01.07.2009
og møklingsmøte 12.02.10
og kommunestyrevedtak 23.06.2010

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR ÅL 2010-2022

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINER

Tekst i ramme er juridisk bindande føresegner etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som ikkje er ramma inn er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved handsaming av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Ål kommune unnateke Sundreområdet og Øvre-Ålsåsen (Primhovda). Desse områda har egne kommunedelplanar.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:75.000 med utsnitt i forstørra målestokk.

1.0 GENERELLE FØRESEGN (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter §11-9 nr. 1, 6 og 7

I område for bygningar og anlegg og LNF der det er opna for spreidd utbygging kan det ikkje oppførast bygg eller fradelast tomter til dette føremålet før det føreligg godkjent **reguleringsplan (område eller detaljregulering)** (§11-9, nr. 1).

Unnatak frå plankravet :

Plankravet gjeld ikkje mindre frittliggande bygningar eller mindre tiltak på eksisterande byggverk på bebygd eigedom (§ 20-3 a og c).

Sjå pkt 2.1.1 om tidlegare disposisjonsplanar.

Sjå pkt 3.1.2 om fradelte tomter i LNF-2 B område.

Sjå pkt 3.2.1, c og d, om spreidde bustader og næring.

For områda (N20, N21, F6-1, F6-3a, F6-3b, F6-14 og F6-15) og områda (F3-1 og F3-2) skal det vere godkjent **Områderegulering**

Nye og vesentleg utviding av eksisterande masseuttak skal skje etter godkjend reguleringsplan.

Stadfesta kommunedelplanar for Sundreområdet og Primhovda, samt regulerings- og bebyggelsesplanar jf. planarkiv for Ål kommune, skal framleis gjelde. Føresegner og retningslinjer i felles kommunedelplan for villrein i Nordfjella/ Hardangervidda villreinområde skal framleis gjelde.

1.2 Føresetnader for utbygging §11-9 nr. 6 og 7

Utbygging skal ikkje kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert. (§11-9, nr. 6 og 7).

1.3 Byggjeforbod langs vassdrag etter §11-9 nr.5 og 6

I område målt 100 m frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flomvasstand) langs vatn over 100 daa og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåni, Heståni, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalsåni, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye bustadbygg, næringsbygg, fritidsbygg, vegar, masseuttak, landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruket før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 m.

Påbygging på eksisterande bustadbygg, næringsbygg, og fritidsbygg vert tillate om ikkje tilgangen for almenheten til strandsona vert redusert, jf § 11-11 nr.5. Utenomhusplan som syner almenhetens tilgang til strandsona skal følgje søknad om tiltak. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel, jf §11-9 nr 6. Dette skal dokumenterast.

Retningsline for flomvurdering

Det er ikkje tillate med etablering av nye bygningar som t.d. bustader, fritidshus, landbruksbygningar, industri/næring/kontor, skuler og infrastruktur langs vatn og vassdrag* lågare enn nivået for ein 200 års flom, med mindre det blir utført tiltak som sikrar ny busetnad mot flom. Det same gjeld ved fornying og/eller re-etablering av desse bygningane.

Vurderingane og dokumentasjonen skal utførast av sakkyndig og vere i tråd med NVE sin retningsline nr.1/2008 Planlegging og utbygging i fareområde langs vassdrag. Retningslinene er tilgjengeleg på www.nve.no.

* Vassdrag er definert som elv eller vatn som har heilårig vassføring. I Ål er desse elvene inn under definisjonen: Hallingdalsåni, Votna, Lya, Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåni, Heståni og Løkbekken

Retningsline for riks- og fylkesvegar

Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er trong for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyrsløse skal vere godkjent av vegstyresmaktene.

Når trafikken på V2 (Sangelivegen) innanfor Reguleringsplan for Kleivi når ÅDT=350 skal frisktsoner på motsatt side av Rv7 gjennomførast.

Når trafikken på V2 (Sangelivegen) når ÅDT=800 skal Reguleringsplan for Kleivi takast opp til ny vurdering og det skal gjennomførast ny trafikkanalyse før vidare utbygging kan tillatast.

Retningsline for utbyggingsavtaler, jf §17-2

Kommunestyret har gjort fylgjande vedtak knytt til utbyggingsavtaler den 21.09.2006, saksnr 45/06: "Ål kommune-styre vedtek "Retningsliner for bruk av utbyggingsavtaler for Ål kommune" datert 11.9.06 som prinsipp for bruk av utbyggingsavtaler i Ål kommune med heimel i plan- og bygningslova § 64."

Retningsline for byggeområde

Ved regulering i framtidige og eventuell fortetting i eksisterande område for fritidshus og næringsområde bør det gjerast ei områdeanalyse som syner at det vert teke omsyn til: stigar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avlaupsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdiar i området.

2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBUSTADER (§ 11-9 og §11-10)

2.1.1 Unntak frå plankrav (§11-10, nr. 1)

Det er unntak frå plankravet for tomter som er godkjent i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggeområde. Oversikt over ledige tomter finns i pkt 5.0. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i ras- eller flomutsette område. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast.

For ledige tomter godkjent i Breie hyttefelt (disp.plan 17) og Stavestølen hyttefelt (disp.plan 20) er det krav om ny reguleringsplan

2.1.2 Rekkjefølgjekrav (§11-9 nr.4.)

- a) Før godkjenning av reguleringsplan for området F3-3 - Knutstølvhova skal skiløype vere sikra i anna trasè enn vegen til området.

2.1.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (§11-9 nr.5, 11-10 nr.1)

- a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegnar gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i pkt 2.1.3 nyttast ved nybygg på **eksisterande** tomter og tilbygg til **eksisterande** bygg.
- b) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt annekset og eitt uthus.
- c) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekset vera på inntil 150 m². Annekset kan ikkje vera større enn 30 m². Uthus kan vera på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og annekset skal vera maks. 3 meter. Mønehøgda kan vera inntil 6,0 meter.
- d) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan kan vere maksimalt 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og annekset vera på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vera større enn 30 m². Uthus kan vera på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og annekset skal vera maks. 3 meter. Mønehøgda kan vera inntil 5,0 meter.
- e) **For desse områda er det eigne byggjeføresegn, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt, (plan 36).** Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.1.3.
Grønli: På kvar tomt skal det berre byggast eit hus. Det kan i tillegg byggast eit uthus på inntil 15 m². Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 28°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere max. 45cm høg. Alle hus skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerdast opptil 100 m² rundt hytta.
Fjellstølen: På kvar tomt skal det berre byggast eit hus. Tak skal vere saltak med takvinkel frå 15 til 22°. Tak skal tekkjast med torv, mørk skifer, svart papp eller impregnerte bord. Grunnmur skal vere max. 45cm høg. Alle hus skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerdast inn.
- f) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg.
- g) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggjande bygg. Nye område kan planleggast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
- h) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vera torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
- i) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokkeårn.
- j) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
- k) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avlaup osv. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
- l) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Veneshova skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggeområda i detalj.

2.2 BUSTADOMRÅDER (§ 11-9 og §11-10)

- a) Innanfor eksisterande bustadområde kan det tillatast fortetting om det ikkje kjem i konflikt med lokale fellesareal for opphald og leik, og om avkøyring til offentleg veg kan godkjennast, jf §11-10 nr.4.

2.3 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING, NÆRINGSVERKSEMD, RÅSTOFFUTVINNING, FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (§ 11-9 og §11-10)

- a) Innanfor eksisterande industri- og næringsområde kan det tillatast fortetting om omsynet til skjermvegetasjon, støy og anna ureining frå området mot nærliggjande bygg vert vurdert og teke omsyn til, jf §11-10 nr.1.
- b) Område I2 (Torpo sentrum, sør) er område for mindre arealkrevjande og ikkje støyande industriverksemder.
- c) I område N3 (Torpomoen) er det ikkje tillate med detaljhandel, jfr. Fylkesdelplan for handel, service og senterstruktur i Buskerud okt. 2003.
- d) Syningen fjellpark: Område N20 er område for hotell, utleiehytter, aktivitetsområde og fritidshus. Inntil 50% av bygningsmassen i området kan vera for fritidshus. 50% av bygningsmassen skal vere varme senger (utleie, hotell). Området N21 er aktivitetsområde i tilknytning til område N20.
- e) A1 og A2 er område for forsamlingshus. Reguleringsplan for området skal omfatte avkøyring/ kryss inn på riksveg7, ny køyrebri over Hallingdalselva, syne sanering av kryss Rv7 - Bæra bru og nærliggjande avkøyringar. Det skal lagast ei trafikkanalyse og ei flomvurdering av områda.

2.4 IDRETTSANLEGG (§ 11-9 og §11-10)

Innanfor områda kan det plasserast bygg og anlegg som har med drift av idrettsanlegget å gjera. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, fellesanlegg for ski, skibakkar osv.

Retningsline for fritidsbustader

Områder for fritidsbustader bør planleggjast familievennlege og med god plass, og vere godt tilpassa natur, landskap og eksisterande byggjemønster. Det bør takast særleg omsyn til det einskilte området sitt særpreg/ byggjemønster.

Utdørs lyssetjing skal ha skjult lyskjelde og skal vera avslått når bygningane ikkje vert bebudd. Det er ikkje tillate med lysarrangement langs vindskier, rekkverk og gesimsar i samband med julehøgtida.

3.0 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL (§ 11-7, nr. 5)

Det meste av Ål kommune er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde. LNF-sona er delt inn i arealkategoriar med ulike reglar for spreidd utbygging.

LNF Villrein, fjell og skog område

Innanfor desse områda gjeld dei generelle reglane for utbygging i LNF område.

LNF 2 – Område med eksisterande spreidde fritidsbustader

Område med eksisterande fritidshus.

LNF 3 – Grender

Område med fast busetnad og aktivt landbruk. Det er opning for utbygging til spreidd nærings- og bustadføremål etter eigne føresegner. Ledige hus må prioriterast for fast busetjing. Det vil ikkje vera tillate med ny utbygging av fritidshus eller bruksendring frå bustad til fritidshus i denne sona.

3.1 AREAL FOR SPREIDDE FRITIDSHUS I LNF-2 (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

Punkt 3.1.1 gjeld for både LNF-2 A og LNF-2 B områda. Punkt 3.1.2, 3.1.3 og 3.1.4 gjeldt kun LNF-2 B område. Punkt 3.1.5 gjeld kun LNF-2 A område.

3.1.1 Nye bygg og anlegg (§11-11, nr.2)

I området (LNF-2 A og B) er det ikkje tillate med bygging av **nye einingar** for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller fradeling av tomter til dette.

3.1.2 Unnatak for eksisterande fradelte hyttetomter i LNF-2 B område (§11-11, nr. 2)

Unnatak frå pkt 3.1.1 er at det kan byggjast på tidlegare fradelte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980) i B områda gjennom handsaming av enkeltvise søknader, jf §11-11 nr.2. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg og ikkje liggje visuelt eksponert eller i ras- eller flomutsette område. Det er vidare eit krav om at utbygging på desse tomtene ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde og område som er viktig for almen friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

3.1.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LNF - 2 B område (§11-9, nr. 1)

- a) I tilknytning til veg eller byggeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggeområde etter godkjent reguleringsplan.

3.1.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LNF-2 B område (§11-11, nr.2)

- a) Eksisterande bygg og godkjente tomter i **skogdekte** område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.1.3, unnateke bokstav c og k.

3.1.5 Omfang og utforming av fritidsbygg i LNF-2 A område, snaufjell og andre visuelt utsette område (§11-11, nr.2 og §11-9 nr 5 og 6)

- a) Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter føresegnene i pkt 3.1.5 b – h. (§11-11, nr 2)
- b) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus, jf. §11-9 nr 5
- c) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m². Fritidsbustaden kan maks vera 100 m², annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 30 m². Om det er veg fram til tomta, er det krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vera maks. 3 meter, §11-9 nr 5.
- d) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate, jf §11-9 nr 5.
- e) Det skal nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Glasrutene skal vere oppdelte og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30% av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vera torv eller tre, jf §11-9 nr 6
- f) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Fylling skal ikkje overstige 1,0 meter og kan ikkje strekkje seg lenger enn 2,5 meter frå yttervegg, jf §11-9 nr 6.
- g) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn, jf §11-9 nr 6.
- h) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygg, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover, jf §11-9 nr 5.

3.2 LNF- 3 GRENDER (§11-11, nr. 1 og 2)

3.2.1 Spreidd utbygging

- a) Eksisterande fritidshus kan utformast etter føresegnene i pkt 2.1.3.
- b) Det er ikkje tillate med nye fritidshus eller bruksending til dette føremålet.
- c) Det kan tillatast nye spreidde bustadhus og næringsbygg om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruk-, natur-, vilt-, landskap-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne.
- d) Gjennom behandling av enkeltvise søknader jf §11-11 nr. 2 kan det tillatast oppført enkeltvise spreidde bustader og næringsbygg som oppgitt under:

Sone	Bustader	Næring
Breie	3	3
Kvinnegardslia	3	3
Nordbygdene	5	8
Torpo og Opheim	5	5

- e) Næringsbygg skal ikkje overstige 200 m² for enkeltvise søknader.
- f) Det er ikkje tillate med nye næringsareal eller bustader som krev ny avkøyring på rv7. Ved utvida bruk skal det vere vurdert ei sanering av fleire avkøyringar/kryss i området.
- g) Nye næringstiltak skal ikkje medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe for dei som bur eller oppheld seg i området.
- h) Nye bustader skal planleggjast i tilknytning til anna fast busetnad. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
- i) Nye bustadhus skal ha tilfredsstillande støyforhold, jf MD retningsline T-1442.

Avkøyringar frå riks- og fylkesveggar (§11-09 nr.3)

- a) Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet.

Tilhøve til jordlova (jordlova, §2, 2.ledd)

Jordlovas §§9 og 12 skal gjelde i LNF-3 grender

Retningsline for spreidd utbygging i LNF-3 områder

Bustadhus nr 2 og 3 på ein gard kan leigast ut til fritidsføremål, men ikkje frådelast.

Næringar som kan tillatast er bl.a småindustri, utleiehytter, verksemder knytt til foredling av lokale råvarer.

Retningsline for areal for spreidde fritidshus i LNF-2

Utdørs lyssetjing skal ha skjult lyskjelde og skal vera avslått når bygningane ikkje vert bebudd. Det er ikkje tillate med lysarrangement langs vindskier, rekkverk og gesimsar i samband med julehøgtida.

4.0 OMSYNSSONER (§11-8)

4.1 Fareområde (§11-8 a))

4.1.1 Aktsemdkart for steinsprang

Områda omfattar soner i tråd med aktsemdkart for steinsprang. Før tiltak kan setjast i verk i desse sonene skal områda risikovurderast særskilt.

4.2 Bandlagte område (§11-8 d))

4.2.1 Naturvernområde, Fødalen landskapsvernområde

Området er i 1992 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 5.

4.2.2 Naturvernområde, Tuftelia naturreservat

Området er i 1973 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 8.

4.3 Krav til felles regulering for fleire eigedomar (§11-8 e))

I områda F1-1, F2-2, F2-5, F3-1, F3-2, F6-8, F6-10b og F7-1 er det krav om felles regulering av eigedomane i det enkelte område.

LNF – Villrein

Viktige leveområde for villrein. Område der kommunane Aurland, Hemsedal, Hol, Lærdal, Ulvik og Ål i fellesskap er forplikta til å gje forvaltinga av villreinen prioritet. Ny utbygging må *vurderast i høve til kva verknader anlegg og tiltak vil få for villrein*.

Leveområde villrein og randsone villrein -

I samsvar med føremål for leveområde villrein, skal kommunane utøve eit særskild ansvar i høve til planar om tiltak som kan føre til auka aktivitet inn i villreinområdet. Før det vert utarbeidd planar om tiltak som kan gje vesentleg auka i ferdsel eller annan aktivitet inn i villreinområdet, skal det sendast melding til alle kommunane, samt villreinforvaltinga. Dei same organ vert rekna som høyringsinstans når planar føreligg.

Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag gjeld i 100-metersbeltet langs vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elva Vola og Mørkedøla.

Kulturlandskap Leveld

Innanfor område merka som område med Kulturlandskap av regional verdi bør det særleg takast omsyn til Leveld sin teigdeling og kulturhistoriske verdi med omsyn til rekkjetun.

5.0 BYGGJEOMRÅDE FOR TIDLEGARE DISPOSISJONSPLANAR

Området kan fortettetast med disse tomtene utan at det blir krav om ny reguleringsplan, med unntak av Breie hyttefelt (nr.17) og Stavestølen hyttefelt (nr. 20). For oversikt over plassering, sjå www.aal.kommune.no

Plannr.	Plannamn	Totalt tal tomter	Ledige tomter pr. 01.01.08
1	<u>Stokksendvatnet</u>	5	2
4	<u>Halleset hyttefelt</u>	7	0
7	<u>Randane hyttefelt</u>	5	1
8	<u>Jordet hyttefelt</u>	8	2
9	<u>Turrhaug hyttefelt</u>	52	1
11	<u>Grønli hyttefelt</u>	48	4
13	<u>Feten hyttefelt</u>	7	3
16	<u>Kråkehovda hyttefelt</u>	23	0
17	<u>Breie hyttefelt</u>	107	20
19	<u>Skarsgard hyttefelt</u>	7	5
20	<u>Stavestølen hyttefelt</u>	20	13
22	<u>Torsbugjerda hyttefelt</u>	4	0
27	<u>Toresgard hyttefelt</u>	4	3
29	<u>Tangeskog hyttefelt</u>	8	2
30	<u>Gaurhovdstølen sameige</u>	12	6
33	<u>Vats hyttegrend</u>	18	3
34	<u>Nystølen hyttefelt</u>	25	3
36	<u>Fjellstølen hyttefelt</u>	19	3
37	<u>Rabbehalle hyttefelt</u>	2	0
38	<u>Plassestølen hyttefelt</u>	8	1
39	<u>Barskrind søndre hyttefelt</u>	6	4
40	<u>Sangefjell 1</u>	25	0
42	<u>Sangefjell 2</u>	101	6
45	<u>Osestølen sameige</u>	2	0
46	<u>Hagaheimstølen hyttefelt</u>	8	2
47	<u>Heimstølhovda hyttefelt</u>	6	0
52	<u>Kjellargard søre hyttefelt</u>	6	3
54	<u>Fåreslettene hyttefelt</u>	3	2
60	<u>Larshallremmen hyttefelt</u>	3	0
61	<u>Knutstølhovda hyttefelt</u>	2	0
62	<u>Teigen - Hestebrekk</u>	4	2
69	<u>Bergmo hyttefelt</u>	4	1
88	<u>Jøtatorsbu hyttefelt</u>	8	0



ÅL KOMMUNE

Arealdel av kommuneplanen 2010 - 2022

PLANID: 2006021

TEGNFORKLARING	Noverande	Framtidig
1. Bygningar og anlegg §11-7, nr 1.		
Bustadområder		
Fritidsbustader		
Tjenesteyting		
Fritids og turistformål		
Råstoffutvinning		
Næringsverksemd		
Idrettsanlegg		
Kommunaltekniskanlegg		
Grav og urnelund		
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §11-7, nr 2.		
Veg		
Bane		
3. Landbruks-, natur- og friluftsmål §11-7 nr 5.		
LNF		
LNF-2 spreidd fritidsbusetnad, A=Snaufjell og sårbare område		
LNF-2 spreidd fritidsbusetnad, B=Skogområder		
LNF-3 grender		
4. Omsynssoner §11-8		
Faresone §11-8 a)		
Ras- og skredfare/Steinsprang		
Sone med angitte særlige hensyn §11-8 c)		
Leveområde villrein		
Randsone villrein		
Nedslagsfelt verna vassdrag		
Kulturlandskap		
Båndleggingssone §11-8 d)		
Landskapsvernområde		
Naturreservat		
Gjennomføringszone §11-8 e)		
Krav om felles reguleringsplan		
Linjesymbol		
Fjernveg		
Fjernveg, Bro		
Hovudveg		
Hovudveg, Bro		
Samleveg		
Samleveg, Bro		
Adkomstveg		
Adkomstveg, Bro		
Adkomstveg, Undergang		
Gang/sykkelveg		
Lokalturveg/skiløype		
Jernbane		
Kraftledning		

Saksgang	Saksnr.	Dato
Hyttepolitikk	KPU-sak 2/06	07.02.06
Fastsetting planprogrammet	KPU-sak 4/06	20.03.08
Kommuneplan, langsiktig mål og retningslinjer	Ål kommunestyre	21.09.06/16.11.06
Framdrift, rullering	KPU-sak 1/06	05.02.07
Avsetting av hytteområder	KPU-sak 3/07	27.08.07
Områdevurdering/fjellproblematikk og spreidd næring	KPU-sak 1/08	11.02.08
Ekstra møte om motorsportbane og stølsbuer i LNF-1	KPU-sak	20.10.08
Offentlig ettersyn	KPU-sak 3/08	01.11.08-05.12.08
Vedtak om ny offentlig ettersyn	KPU-sak	23.07.09-14.09.09
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 2/09	05.10.09
Møttingsmøte med fylkesmannens miljøvernnavdeling		12.02.10
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 1/10	08.03.10
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 2/10	06.04.10
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 3/10	06.04.10
Kommunestyret	KS-sak 27/10	20.05.10
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 4/10	27.05.10
Kommuneplanutvalet	KPU-sak 5/10	14.06.10
Kommunestyret	KS-sak 38/10	23.06.10

Kommunestyret i Ål har i møte den 23. juni 2010 eigengodkjent arealdel av kommuneplanen 2010 - 2022 med tilhørende bestemmelser

Ål, _____
Ordfører, Torleif T. Dalseide

Kartgrunnlag:
Ål kommunes kartgrunnlag

Spella til ny planlov av:

asplan viak



Kartmålestokk 1: 75000
Ekvidistanse 20 m

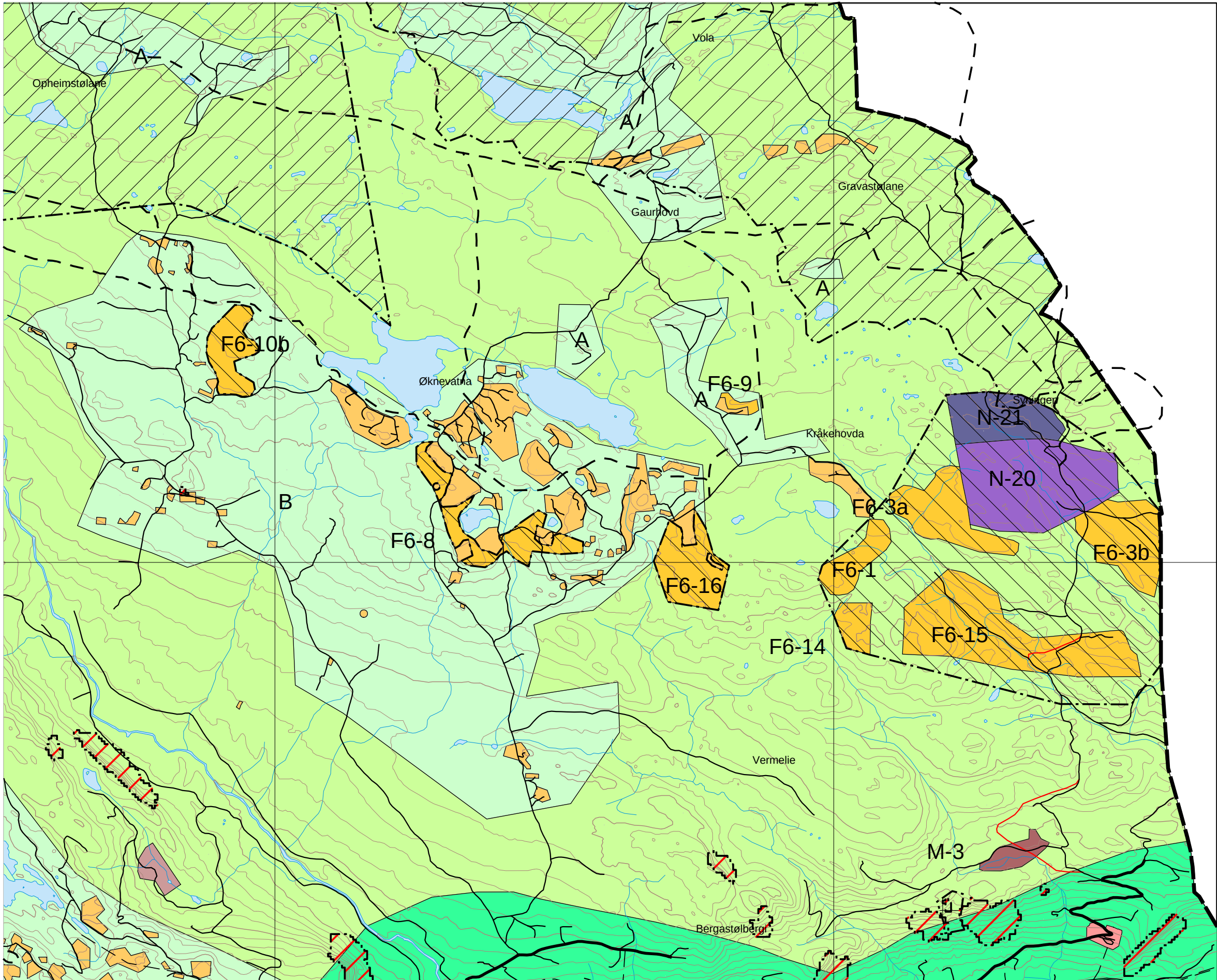
Rev. Dato: 18.08.2010

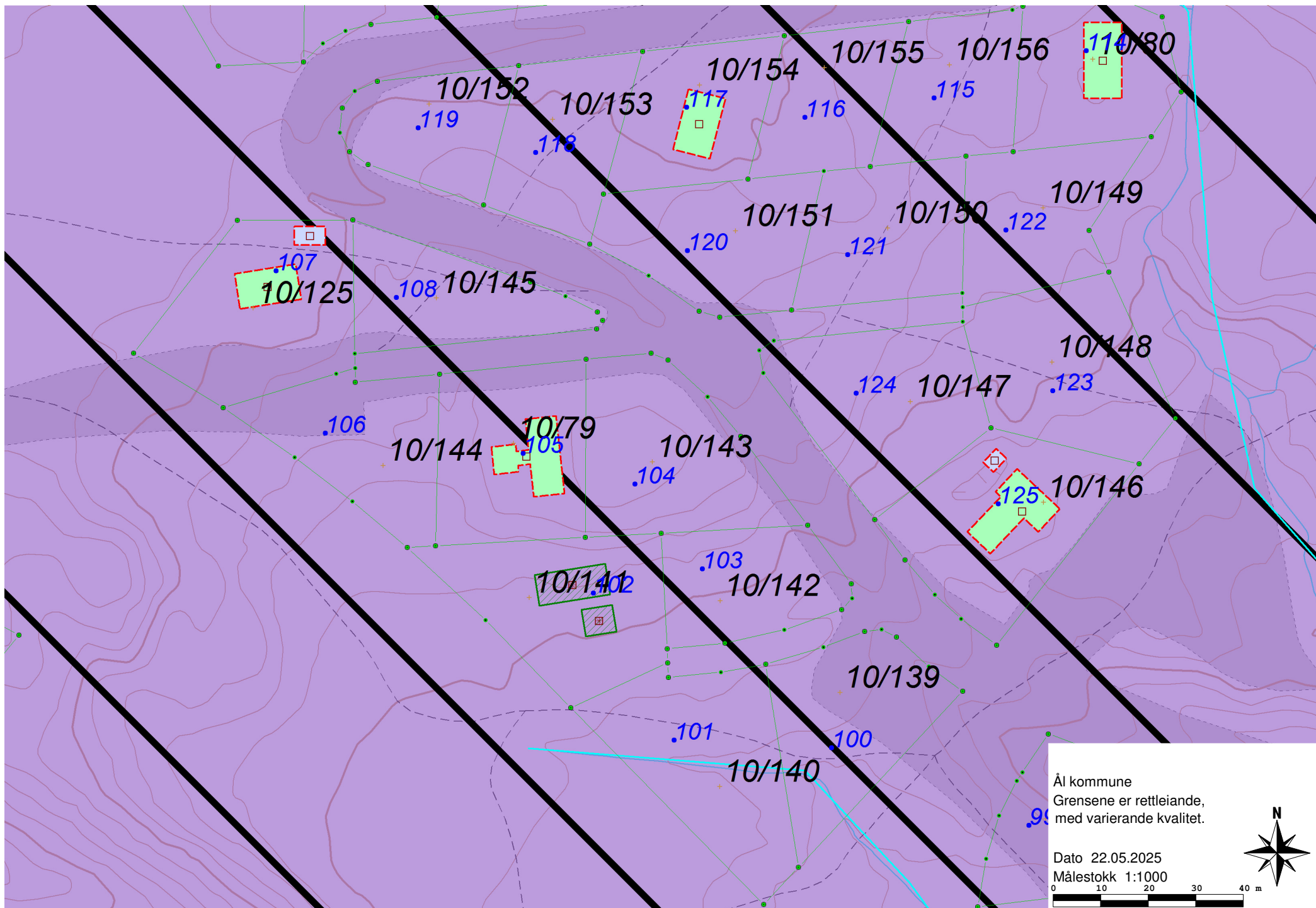
Informasjon:

I tillegg til plankartet i målestokk 1:75 000 er det laga detaljkart for dei største hytteområda og Torpo sentrum. Det er berre målestokken som er ulik på detaljkarta og hovudkartet.

Utsnitt:

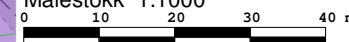
TORPOÅSEN

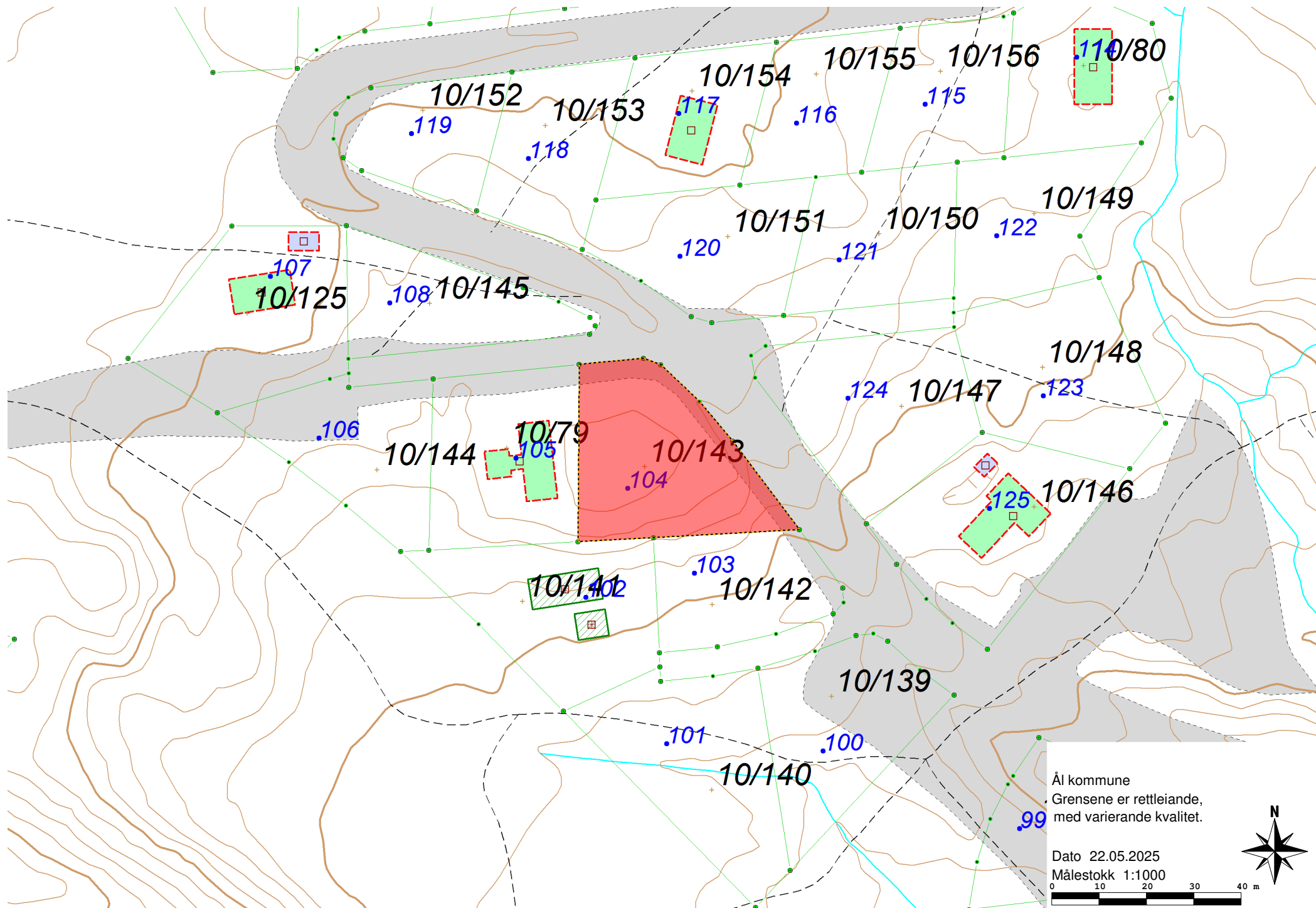


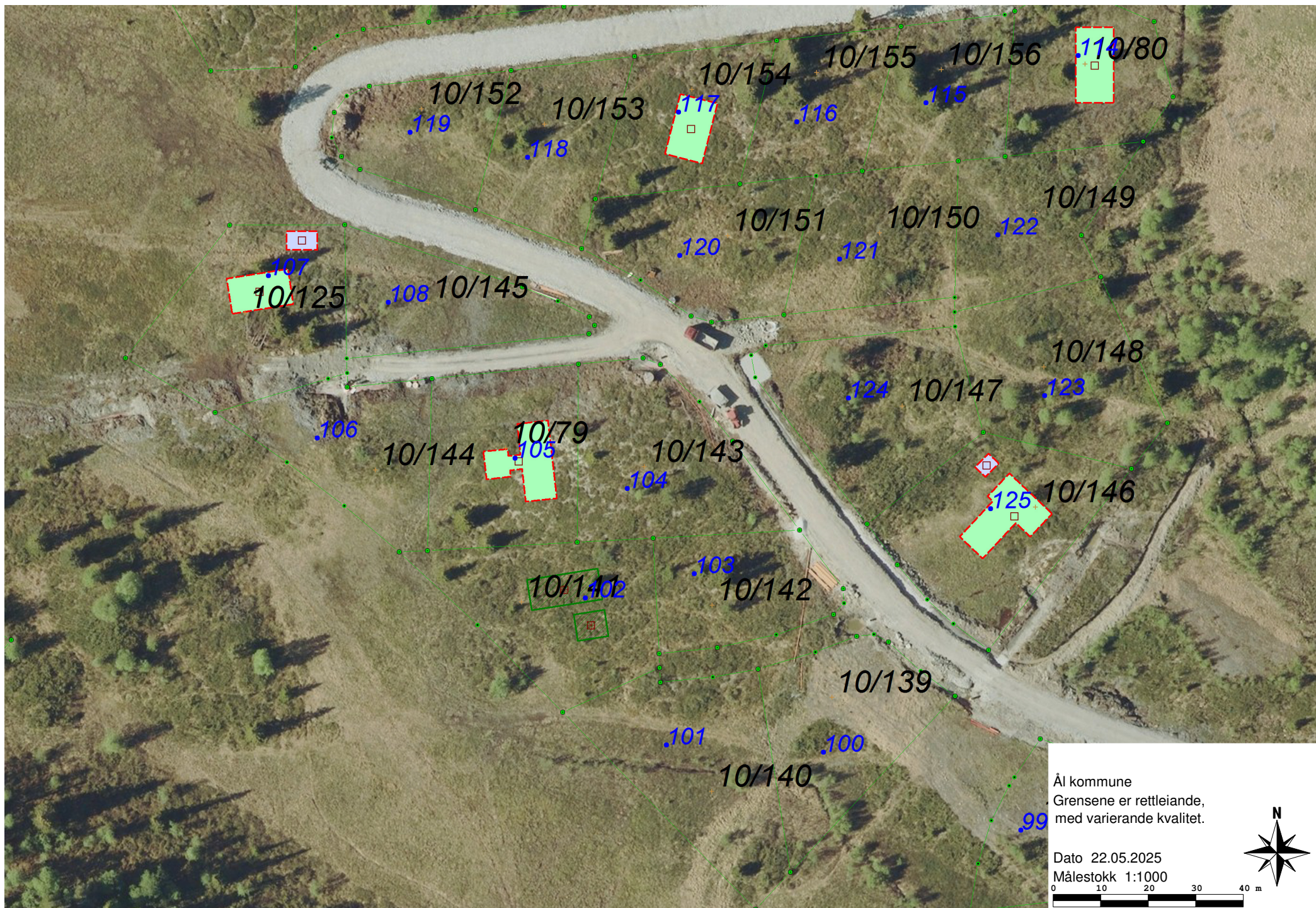


Ål kommune
Grensene er rettleiende,
med varierende kvalitet.

Dato 22.05.2025
Målestokk 1:1000







Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierende kvalitet.

Dato 22.05.2025
Målestokk 1:1000

