Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkeleining:

Kommune:	3328 - ÅL
Gardsnummer:	2
Bruksnummer:	32

Utskriftsdato/klokkeslett:	11.11.2025 kl. 11:12
Produsert av:	Anne-Marit Rusås
Attestert av:	Ål kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er heimla i «Lov om eigedomsregistrering» (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:	07.02.2023
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 2 / 32	47 160,6 m2	Ukjend grenseforløp

Eigarforhold

Tinglyste eigarforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Heimelshavar		051271	GJERDENE OLE BJØRN		TUPPESKOGVEGEN 305 3550 GOL	1 / 1

Eigarar registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Namn	Brukseinin	Adresse	Andel
Eigar registrert hos Skatteetaten		051271	GJERDENE OLE BJØRN		TUPPESKOGVEGEN 305 3550 GOL	

Oversikt over teigar

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovudteig	Nord	Aust	Høgde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6730606	487807		47 160,6 m2	Nokre fiktive grenser

Forretningar der matrikkeleininga er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	 Endra dato	Matrikkelføring Signatur	 Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: Omnummerert frå:	3328 - 2/32 3043 - 2/32		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Opprett ny grunneigedom ved frådeling	03.02.2023	Tinglyst	09.02.2023	0617ohk	03.02.2023
Jordskifte	2022/2546	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Avgjevar	3041 - 17/71	−2 500	
		Mottakar	3041 - 17/273	2 500	
	22-087272RFA - JVVI/NES				
Omnummerering v/kommuneendring	23.11.2022			steanj	17.02.2023
Omnummerering		Omnummerert til:	3043 - 2/32		
		Omnummerert frå:	3041 - 17/273		
	22-087272RFA-JVVI/JNES				

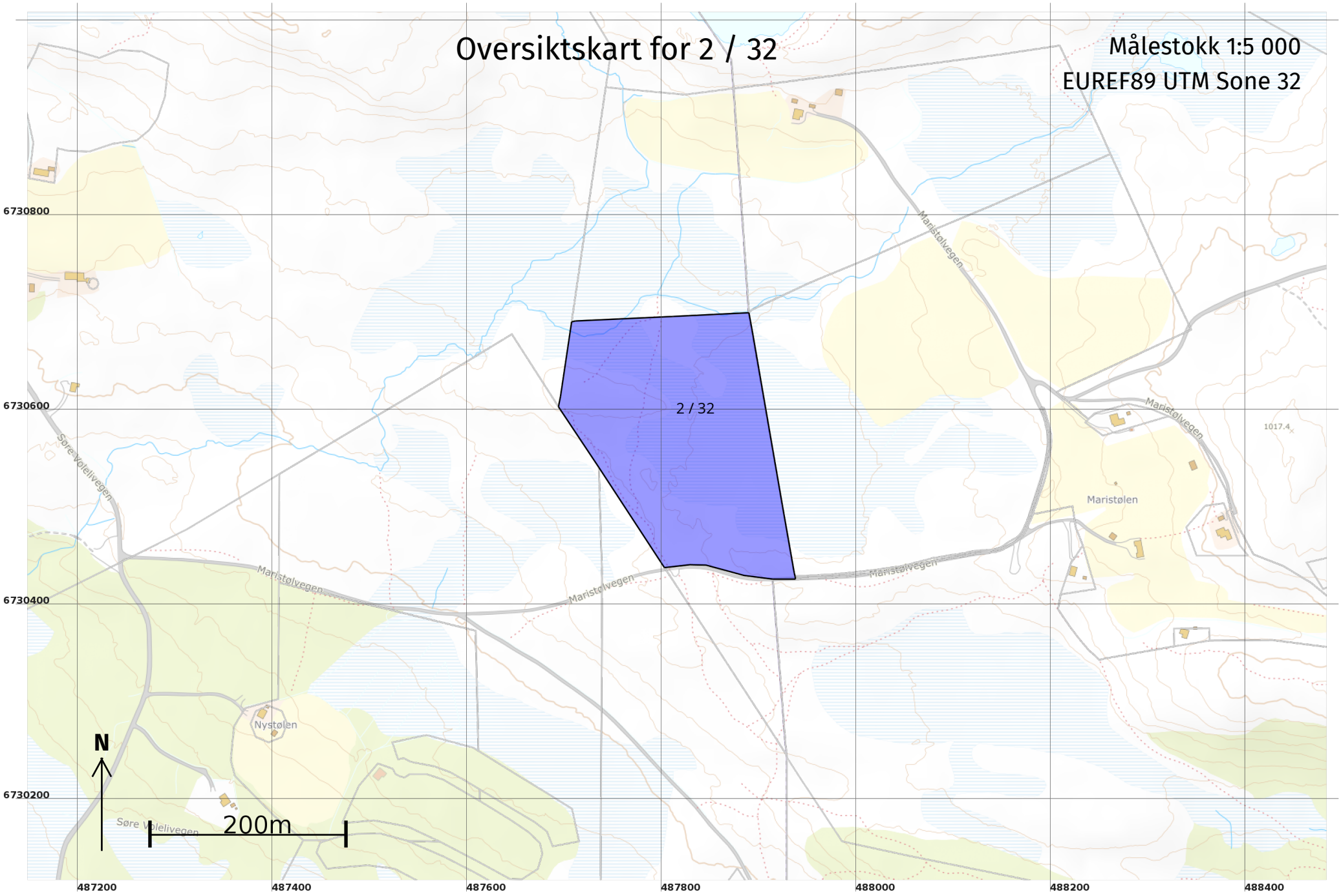
Forretningar der matrikkeleininga er berørt

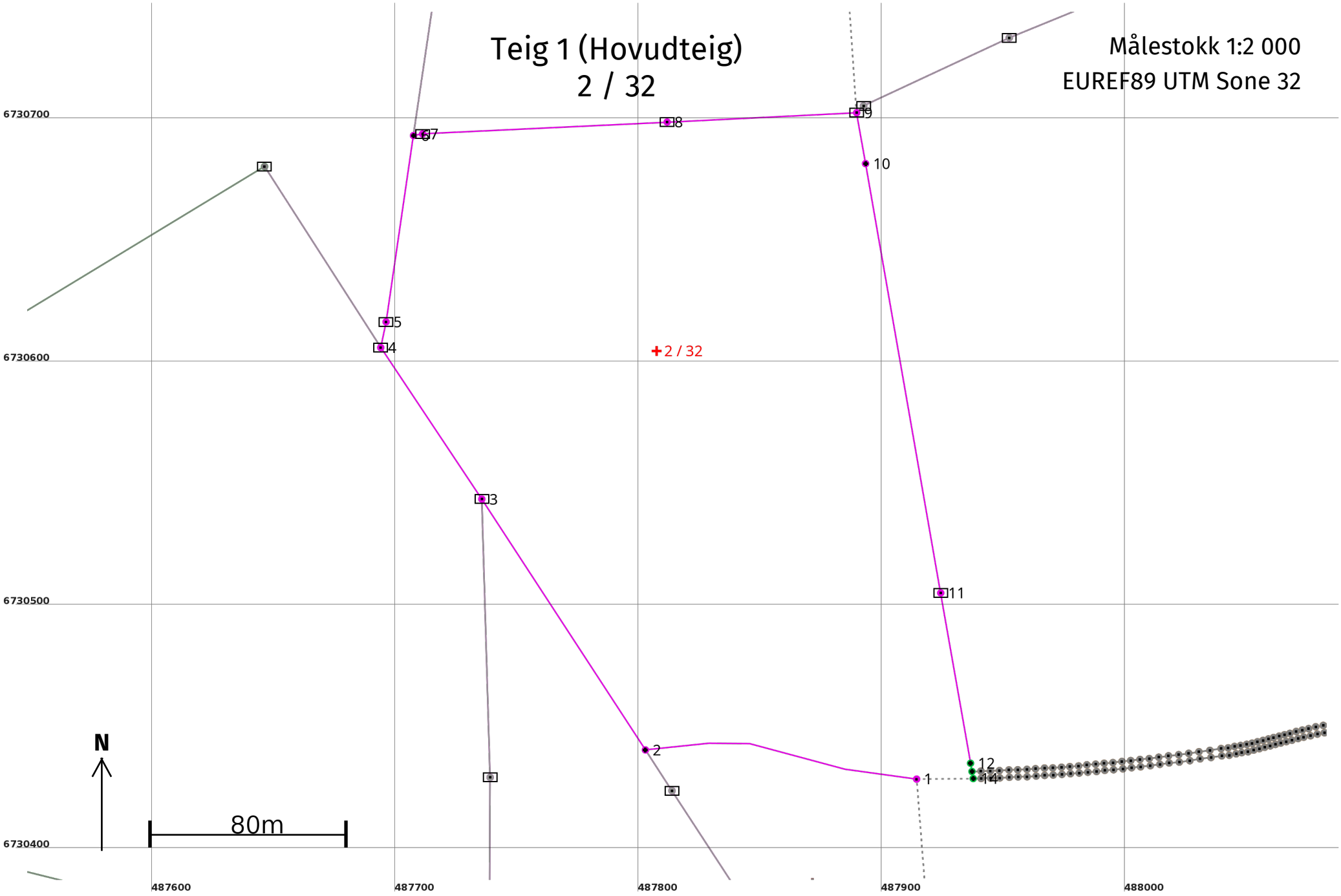
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	15.02.2023			chyznata	15.02.2023
Tilkobling jordskiftesak	22-087272RFA-JVVI	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	3041 - 17/71	0	
		Berørt	3041 - 17/273	0	
	2022/2546				
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	23.11.2022			0619rua	05.10.2023
Tilkobling jordskiftesak	2023/440	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	3041 - 15/100	0	
		Berørt	3041 - 17/64	0	
	22-087272RFA-JVVI/JNES	Berørt	3041 - 17/71	0	
		Berørt	3043 - 2/4	0	
		Berørt	3043 - 2/32	0	
		Berørt	3043 - 2/33	0	
		Berørt	3043 - 2/34	0	
		Berørt	3043 - 10/1	0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annan referanse	Tinglysing Status	Endra dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	23.11.2022			0619rua	30.06.2023
Jordskifte	2023/440	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	3043 - Mnr mangler	0	
	22-087272RFA-JVVI/JNES	Berørt	3043 - Mnr vann mangler	0	
		Berørt	3043 - 2/4	0	
		Berørt	3043 - 2/32	0	
		Berørt	3043 - 2/33	0	
		Berørt	3043 - 2/34	0	
Kvalitetsheving for eksisterande matrikkeleining	23.11.2022			0619rua	27.02.2023
Jordskifte	2023/440	Rolle	Matrikkeleining	Arealendring	
		Berørt	3043 - Mnr mangler	0	
	22-087272RFA-JVVI/JNES	Berørt	3043 - 2/32	0	

Oversiktskart for 2 / 32

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovudteig)
2 / 32
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6730700
6730600
6730500
6730400
487600
487700
487800
487900
488000
2 / 32
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
N
80m

Areal og koordinatar

Areal: 47 160,6 Arealmerknad: Nokre fiktive grenser

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6730606 **Aust:** 487807

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
1	6730429,90	487914,27	113,22	Ukjent	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
2	6730441,88	487802,85	123,00	Umerkt	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
3	6730544,90	487735,65	Jord 74,82	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
4	6730607,13	487694,12	Jord 10,78	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
5	6730617,68	487696,32	Jord 77,34	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
6	6730694,19	487707,59	3,77	Umerkt	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
7	6730694,84	487711,30	Jord 100,60	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
8	6730699,74	487811,78	Jord 77,94	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
9	6730703,56	487889,63	Jord 21,21	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
10	6730682,67	487893,29	179,00	Anna grensemerke	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
11	6730506,36	487924,17	Jord 71,00	Stein med kross og vitne	53 Digitalisert på dig.bord frå strek-kart: Transparent film - god posisjonskvalitet	200	
12	6730436,42	487936,42	Jordfast stein 3,44	Anna grensemerke	10 Terrengmålt	13	
13	6730433,03	487937,01	2,94	Umerkt	10 Terrengmålt	13	

Løpenr	Nord	Aust	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktigheit (SD i cm)	Radius
14	6730430,13	487937,51		Umerkt	10 Terrengmålt	13	
			23,24	Hjelpelinje fiktiv grense			


2/32
2/34
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.11.2025
Målestokk 1:2000
N
0 20 40 60 80 m

GIS/LINE WebMatrikkel Eiendom: 2 /32 /0 /0

HOVEDOPPLYSNINGER

GNR	BNR	FNR	SNR	EIENDOMSTYPE	ETABLERT	BER.AREAL	HIST.OPPG.AR.	HIST.AREAL KILDE	BRUK-GRUNN	BRUKSNAVN	T.LYST	SIST OPPDATERT
2	32	0	0	Grunneiendom	07.02.2023	47160,6	0	Ikke oppgitt	Annet		Ja	09.09.2025

TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	ROLLE	ERVERVET	SEKSJON
	GJERDENE OLE BJØRN	TUPPESKOGVEGEN 305	3550 GOL	1/1	Bosatt	Hjemmelshaver	11.08.2008	

TIDLIGERE IKKE TINGLYSTE EIERFORHOLD

FØDSELSNR/ORG	NAVN	ADRESSE	POSTSTED	ANDEL	PERSONSTATUS	FRADATO	TILDATO
	GJERDENE OLE BJØRN	TUPPESKOGVEGEN 305	3550 GOL	1/1	Bosatt	11.08.2008	09.02.2023

FORRETNINGER (5) ALLE FORRETNINGER

FORRETNINGSTYPE	BESKRIVELSE	AREAL(M^2)	REF.	FORR.DATO	REG.DATO	SAKREF	SIGN.	ANDRE INVOLVERTE	TINGL.STATUS	TINGL.STATUS ENDRET	URL	LAND.NAVN	L.NR
Jordskifte	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0	22-087272RFA-JVVI/JNES	23.11.2022	27.02.2023	2023/440	0619rua						
Jordskifte	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0	22-087272RFA-JVVI/JNES	23.11.2022	30.06.2023	2023/440	0619rua						
Tilkobling jordskiftesak	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0	22-087272RFA-JVVI/JNES	23.11.2022	05.10.2023	2023/440	0619rua						
Jordskifte	Fradeling av grunneiendom	2500	22-087272RFA - JVVI/NES	03.02.2023	03.02.2023	2022/2546	0617ohk	17/71	Tinglyst	09.02.2023			
Tilkobling jordskiftesak	Kvalitetsheving for eksisterende eiendom	0	2022/2546	15.02.2023	15.02.2023	22-087272RFA-JVVI	chyznata						

TEIGER

TEIGID	KORDSYS	NORD	ØST	AREAL	AREAL MERKNAD	MERKNAD	INFO	EIENDOMMER
6452444123	22	6730606	487807	47160,6	Noen fiktive grenser			
Ant.Teiger	1							

REFERANSER

KODE	REFERANSE
J	2023/5

Kommuneplanens arealdel for Ål kommune 2023-2035

TEIKNFORKLARING

1. Bygningar og anlegg (§11-7, nr. 1)

Nevrande / Framtidig

- Bustader (B)
- Fritidsbusetnad (FB)
- Næringsbygningar (N/E)
- Offentleg eller privat tenesteyting (T)
- Fritids og turistformål (FTU)
- Råstoffutvinning (RU)
- Idrettsanlegg (IDR)
- Andre typar bygningar og anlegg (ABA)
- Forretningar (FOR)
- Bygningar og anlegg (BA)
- Kombinerttformål busetnad og anleggsformål (KBA)

2. Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur (§11-7, nr. 2)

- Samferdsebanlegg og teknisk infrastruktur
- Køyreveg (KV)
- Parkering (P)
- Bane (jernbane)

3. Grøntstruktur (§11-7, nr. 3)

- Blågrøntstruktur (BG)
- Turdrag (TD)
- Friområde (FRI)

3. Landbruks-, natur- og friluftsformål (§11-7, nr. 5)

- LNF
- LSB, spreidde bustader
- LSF, spreidd fritidsbusetnad (A snaufjell og sårbare omr)
- LSF, spreidd fritidsbusetnad (B skogområder)
- LSN, spreidde næringsbygningar
- LSE, spreidd bustad, fritid og næring

4. Bruk og vern av sjø og vassdrag (§11-7, nr. 6)

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (BSV)
- Drikkevatn (DV)
- Friluftsområde (FV)

5. Omsynssoner (§11-8)

SIKRINGSSONER

- Område for grunnvassforsyning (H120)

FARESONE

- Ras- og skredfare (H310_1 aktsemdområde)
- Ras- og skredfare (H310_2 til H310_6 faresoner)
- Flomfare (H320_01aktsemdområder)
- Flomfare (H320_02 faresoner)
- Høgspenningsanlegg (H370)
- Skytebane (H360)
- Anna fare (H390)

OMSYNSSONER

- Omsyn landskap (H550)
- Bevaring naturmiljø (H560)
- Bevaring kulturmiljø (H570)

GJENNOMFØRINGSSONE

- Krav om felles planlegging (H810)

BANDLEGGINGSSONE

- Bandlegging etter lov om naturvern (H720)
- Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)
- Bandlegging etter andre lover (H740)

STØYSONE

- Støysone- raud sone (H210)
- Støysone- gul sone (H220)

6. Linjesymbol

- Hovudveg
- Samleveg
- Tilkomstveg
- Gang-sykkelveg
- Jernbane
- Kraftledning
- Planen si avgrensing
- Grense for arealformål
- Skiløyper/turdrag

7. Punktsymbol

- Vegkryss
- Sanering av adkomst

Arealdelen av kommuneplanen består av følgjande plankart:

1. Hovudkart inkl. naturfare og støy
2. Kart utan naturfare
3. Temakart med skredfare
4. Temakart med flaumfare

SAKSGANG	SAKSNR	DATO
Varsel om oppstart		28.08.2020
Fastsetting av planprogram	KPU sak 6/21	08.02.2021
Overordna arealføringar for kommunens arealbruk	KPU sak 7/21	08.02.2021
Fastsetting av planprogram	Komm sak 6/21	18.02.2021
Overordna arealføringar for kommunens arealbruk	Komm sak 7/21	18.02.2021
Grovsiling av innspel	KPU sak 4/21	08.03.2021
Prioritering næring og grender	KPU sak 10/21	06.09.2021
Finsiling av innspel	KPU sak 2/23	09.01.2023
1. gongs handsaming	KPU sak 5/23	11.04.2023
Offentleg ettersyn		21.04.2023 til 02.06.2023
Grovsiling av nye innspel	KPU sak 8/23	07.08.2023
2. gongs handsaming	KPU sak 11/23	18.09.2023
2. gongs offentleg ettersyn		09.10.2023 til 20.11.2023
3. gongs handsaming	KPU sak 4/24	08.01.2024
Avgrensa høyring		19.01.2024 til 09.02.2024
4. gongs handsaming	KPU sak 22/24	22.05.2024
5. gongs handsaming	KPU sak 6/25	31.03.2025
Avgrensa høyring		01.04.2025 til 13.05.2025
Mekling med Statens vegvesen		26.08.2025
Vedtatt i kommunestyre	Komm sak 83/25	16.10.2025

Kommunestyret i Ål har i møtet den 16.10.2025 eigengodkjent arealdelen av kommuneplanen 2023-2033 med tilhøyrande føresegner.

Ål, _____

Ordførar, Jørund Li

Sist oppdatert: 23.10.2025
Målestokk: 1:65000
Ekvidistanse: 20 m.
Koordinatsystem: Euref 89 sone 32
Kartgrunnlag: FKB, N50, N250
Planen er utarbeidd av Ål kommune

0 500 1000 1500 2000 2500 3000 3500 4000 4500 5000 m

N

Y 6740000 Y 6650000 Y 6660000 Y 6670000 Y 6680000 Y 6690000 Y 6700000

X 6747000 X 6734000 X 6721000 X 6708000

ÅL KOMMUNE

Føresegner og retningsliner

Arealdelen av kommuneplanen 2023 – 2035

Vedteke 16.10.2025 i sak 83/2025



Foto: Even Medhus

Innhald

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen 4
§ 1. Generelle føresegner 5
§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6) 5
§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5) 5
§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9) 5
§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10) 5
§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 11-9, nr 6 og 7) 6
§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3) 6
§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 6
§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn 7
§ 2. Føresegner til arealføremål 7
§ 2.1 Generelle føresegner 7
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5) 7
§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6) 7
§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3) 7
§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5) 9
§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6) 9
§ 2.1.6 Vassdrag 9
§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6) 9
§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7) 9
§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1) 10
§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg 10
§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 10
§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10) 11
§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9) 12
§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA 12
§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10) 13
§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1) 14
§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10) 14
§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7) 14
§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3) 15
§ 2.3.1 Friområde FRI 15
§ 2.3.2 Turdrag TD 15
§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5) 15
§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5) 15
§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1) 16

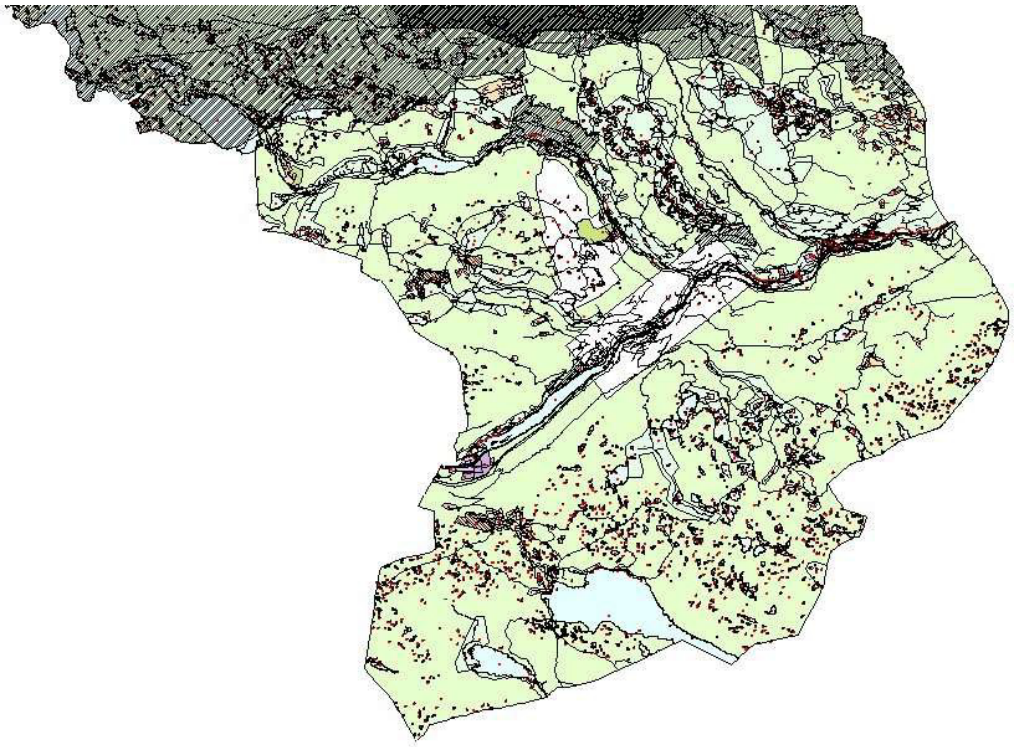
§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2) .. 16
§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2) 17
§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2) 18
§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8) 18
§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a) 18
§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310) 18
§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320) 19
§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370) 20
§ 3.1.4 Anna fare (H390) 20
§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220) 20
§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a) 20
§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120) 20
§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c) 21
§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4) 21
§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1) 22
§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02) 23
§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32) 24
§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33) 25
§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d) 25
§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720) 25
§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730) 25
§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740) 26
§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e) 26
§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810) 26
§ 4. Informasjonsoversikt 26
§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen 26
§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar 27

Føresegner og retningsliner til arealdelen av kommuneplanen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planføresegner og planomtale. Planområdet omfattar heile kommunen med unntak av Sundreområdet (2017) og deler av Primhovda (2006), desse områda har eigne kommunedelplanar. Plankart og tilhøyrande føresegner er juridisk bindande dokument som er heimla i plan- og bygningslova §§ 11-5 til 11-11, og skal leggjast til grunn ved handsaming av planforslag og ved søknader om tiltak.

Arealdelen av kommuneplanen skal vere eit verkemiddel for å gjennomføre dei arealmessige behov og prioriteringane frå kommuneplanens samfunnsdel og overordna føringar for kommunens arealbruk.

Det er også angitt retningsliner og definisjonar som er rettleiande og ikkje juridisk bindande. Dei utfyller føresegnene og angir viktige omsyn og tema for sakshandsaminga. Desse er viste i *kursiv.*



Bilde 1. Planområdet for kommuneplanen. Kvite felt er eigne kommunedelplanar.

§ 1. Generelle føresegner

§ 1.1 Rettsverknad av arealdelen av kommuneplanen (pbl § 11-6)

§ 1.1.1 Forhold mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5)

Tidlegare vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar som framleis skal gjelde framfor kommuneplanen er lista opp i § 4.1. Andre reguleringsplanar skal gjelde så lenge dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved ein eventuell motstrid går kommuneplanens arealdel foran. Kommuneplanens føresegner og retningsliner skal supplere gjeldande regulerings- og bebyggelsesplanar.

Retningsliner:

a) *Motstrid ligg føre når arealplanane har ulikt arealformål, eller har ulike føresegner om same tilhøve/sak.*
b) *Der den eine arealplanen har føresegner om tilhøve som den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.*
c) *Det er ikkje motstrid når hovudformål i arealdelen av kommuneplanen og arealformål har same hensikt, f.eks. bustader. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, f.eks. grønstruktur, fellesareal til lek og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersoner i bustadområde eller næringsområde.*

Når kommuneplanen reviderast/rullerast, oppdaterast arealvisninga slik at den gjenspeiler reguleringsplanar vedtatt etter førre rullering. Kommuneplanens oppgåve er å angi hovudtrekk i arealbruken, jf. pbl § 11-5. Kommuneplanen viser hovudformål for slike områder. Og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesområde, grøntområde, innslag av anna arealbruk enn hovudformålet etc. i reguleringsplan skal gjelde.

§ 1.2 Plankrav (pbl § 11-9)

Innanfor område avsett til utbyggingsføremål kan det ikkje utførast arbeid eller tiltak som nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m , samt større endringar på veg, gang- og sykkelvegnettet og stigar før området inngår i reguleringsplan:

- oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- vesentleg terrenginngrep (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav k).
- anlegg av veg, parkeringsplass (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav l).
- oppretting av ny grunneigedom, ny anleggseigedom eller nytt jordsameige, eller oppretting av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i meir enn 10 år, eller arealoverføring, jf. matrikkellova (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav m).
- for bustader og fritidsbustader er det krav til utarbeiding av reguleringsplan frå tre eller fleire einingar.

§ 1.3 Unntak frå plankrav (pbl § 11-10)

Følgjande tiltak er unntatt frå krav om reguleringsplan:

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande bustadtomter i område B, LSE, og LSB som vist i tabell 1.

- nybygg, påbygg og tilbygg på eksisterande fritidsbustadtomter i område FB, LSE, LSF A og LSF B som vist i § 2.2.6.3 og § 2.4.5.
- mindre tiltak for friluftsliv
- bygg til landbruksføremål i områda L, LSE, LSB, LSN og LSF.
- oppføring eller endring av byggtekniske installasjonar (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- innvendige bygningsmessige tiltak, og fasadeendring (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav c).
- plassering av midlertidige bygningar, konstruksjonar eller anlegg som ikkje skal stå i lengre tidsrom enn to år (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav j).
- oppføring av innhegning/gjerde mot veg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav h).
- plassering av skilt (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav i).
- etablering av kommunaltekniske anlegg (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav f).
- utbetringar, riving og/eller gjenoppbygging av bygningar som ikkje er registrerte som kulturminne- og/eller del av kulturmiljø (pbl § 20-1 ledd 1 bokstav e).
- unntak frå plankrav og utbygging av LNF-område er berre tillate utanom omsynssoner for flaum- og skredfare.
- oppretting av grunneigedom i område avsett til LSB jf. §§ 2.4.4.

§ 1.4 Føresetnader for utbygging (pbl § 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 allmenn friluftsliv og ferdsel. I spesielle bygningsmiljø og naturområde skal utbygginga tilpassast eksisterande bygningsmiljø og ikkje leggjast visuelt eksponert.

§ 1.5 Innhald i utbyggingsavtalar (pbl §§ 11-9, nr. 2, 17-2 og 17-3)

Kommunen sine forventningar til å inngå utbyggingsavtale gjeld for heile kommunen når ein eller fleire føresetnader om å inngå avtale er til stades.

Utbyggingsavtale skal vurderast for utbygging i samsvar med vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner som føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing til slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, t.d. trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder og stigar og løyper. Offentleg anlegg omfattar òg leidningar for vatn, avløp og liknande.

Hovudprinsippet for kostnadsdeling er at dei einskilde utbyggingsområda sjølv skal bere alle kostnadane med tilrettelegging av teknisk og «grøn» infrastruktur.

§ 1.6 Byggjeforbod langs vassdrag (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

I område målt 100 meter frå strandlina (målt i horisontalplanet og ved gjennomsnittleg flaumvasstand) langs vatn over 100 daa, og vassdraga Sundåni, Kulu, Ridøla, Kvinda, Sireåne, Heståne, Løkbekken, Lya, Votna og Hallingdalselva, kan det ikkje byggjast eller setjast i verk nye tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m og masseuttak knytt til landbruk før arbeidet er i samsvar med godkjent reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygningar i landbruket og VA-anlegg under bakken. For bekkar og mindre elver merka på plankartet er grensa 50 meter. I eit 10- metersbelte langs vasskanten skal det vere vegetasjon, jf. lov om

vassdrag og grunnvatn.

For utbyggingsføremål er det byggjeforbod inntil 50 meter frå vassdrag ved gjennomsnittleg vasstand. Det er unntak dersom det ligg føre godkjent reguleringsplan som syner anna bruk eller ved tilrettelegging for friluftsliv for alle.
Det er unntak for mindre bygningar for friluftsliv for alle. Dette skal eventuelt oppførast slik at ikkje tilgangen til vassdraget vert hindra.

Det skal ikkje skal gjennomførast tiltak som kan medføre at miljømåla i vassforvaltningsplanane ikkje nås.

Retningsliner:
Dispensasjon for utviding av eksisterande bustader, næringsbygg og fritidsbustader kan vurderast dersom allmenta si tilgang til strandsona ikkje blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikkje kome nærmare vassdrag enn eksisterande bygning. Det er og eit krav at bygging av bygningar/anlegg ikkje skal kome i konflikt med viktige landbruksområde, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige frilufts- og ferdselsområde.

§ 1.7 Rekkefølgjeføresegn
Innanfor område sett av til bygningar og anlegg med underformål, kan det ikkje byggjast før vatn, avløp, sløkkevatn og energiforsyning, samt vegnett er etablert fram til byggetomt.

For bustader i B50 skal gang- og sykkelveg mellom Torpo næringsområde og Torpo kyrkje vere bygd før igangsettingsløyve kan gis for første bustad.

Særskilde rekkjefølgjekrav står under kvart arealføremål.

§ 2. Føresegner til arealføremål

§ 2.1 Generelle føresegner
§ 2.1.1 Tilgjenge og universell utforming (pbl § 11-9, nr. 5)
Bygningar og utomhusområde som skal vere tilgjengeleg for allmenta skal sikrast tilgjenge for alle brukargrupper, jf. krav i lov om forbod mot diskriminering på grunn av nedsett funksjonsevne (diskriminerings- og tilgjengelegheitslova), teknisk forskrift og gjeldande rettleiarar.

§ 2.1.2 Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)
I alle plan- og byggesaker skal det bli gjort greie for og gitt ei vurdering av tiltaket sin estetikk (arkitektur, materialbruk og landskapstilpassing). Dette gjeld tiltaket både i høve til seg sjølv og i høve til bygde og naturlege omgjevnader. Det skal illustrerast/bli gjort greie for både nærverknad og fjernverknad.

§ 2.1.3 Teknisk infrastruktur (pbl § 11-9, nr. 3)
Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vatn og avløp og sløkkevatn innanfor planområdet skal skje i samsvar med tekniske detaljplanar godkjent av det til ein kvar tid ansvarlege fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstille dei krav som til ei kvar tid følgjer av kommunale normer.

Vassforsyning og avløp (pbl § 11-9, nr. 3)

Kommunen sin vatn- og avløpsnorm (VA-norm) skal leggast til grunn ved all utbygging.

Der det er etablert offentleg vass- og avløpsleidning skal både noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg. Kravet gjeld i samsvar med § 30-6 i plan- og bygningslova òg for fritidsbygg og fritidsleilegheiter.
Det skal saman med detaljreguleringsplan følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp, sløkkevatn og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast.

I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles private avløpsanlegg, jf. pbl § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane.

Ål kommune skal ta over all VA infrastruktur med unntak av stikkleidningar til kvar enkelt tomt.

Overvatn

Overvatn skal helst bli teke hand om lokalt og opent, dvs. gjennom infiltrasjon og fordrøying i grunnen og til opne vassvegar, eller på anna måte bli utnytta som ressurs, slik at vatnet sitt naturlege kretsløp blir sikra og slik at ein utnyttar naturen si eige evne til reinsing. Før overvatn blir leia inn på lukka overvassnett eller til opne bekkar, skal det utgreiast og dokumenterast tilstrekkeleg kapasitet (maks. vassføring) i leidningsnettet og bekkeløp heilt fram til elva eller vatnet, slik at ein unngår flaumskade. Vidare skal det dokumenterast at vatn som leier til leidningsnett og resipient skal vere av god kvalitet. Handtering av overvatn og vegetasjon skal inngå som ein del av illustrasjonsplan og utomhusplan.

Energi – fjernvarme (pbl § 11-9, nr. 3)

Ved utbygging av bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsføremål og turistføremål, jf. pbl § 11-7 nr. 1, skal det leggast til rette for energiforsyning ved vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi (t.d. vedovn ol.), vindkraft og solenergi).

Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken fylkesdelplan for byggegrenser og avkøyrsler langs riksvegnettet.

Byggegrenser til veg og bane

Retningsliner:

Dersom ikkje anna kjem fram av godkjent reguleringsplan er det 30 m byggjegrense til jernbanen.
Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna følgjer byggjegrense til riksveg gjennom planområdet «Fylkesdelplan for avkøyrslar og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, del II.».
For kommunal- og fylkesveg gjeld byggegrense på 15 meter.

Gangvegar
Gangvegar på strekningar langs Nordbygdvegen skal følgje Nordbygdvegen.

§ 2.1.4 Skilt og reklame (pbl § 11-9, nr. 5)
Ved etablering av nye næringsbygg eller bruksendring til slik føremål skal all skilting og reklame skildrast i skiltplan som skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.

§ 2.1.5 Natur, landskap og blå-grønstruktur (pbl § 11-9, nr. 6)
Ved handsaming av plan- og byggesaker skal det leggjast vekt på bevaring av kulturlandskapet, strandsoner og landskapssilhuettar. Viktige naturtypar eller naturområde, stigar, skiløyper og andre viktige ferdselsårer skal ivaretakast gjennom detaljregulering.

§ 2.1.6 Vassdrag
Opne strekningar av elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast. Nye bekkelukkingar er ikkje tillate. Ved alle planar og tiltak som rører ved lukka bekkar skal gjenopning vurderast. Nødvendige stikkrenner i samband med samferdselsanlegg er tillate.

§ 2.1.7 Miljøkvalitet (pbl § 11-9. nr. 6)

Miljøvenleg materialbruk
Nye bygningar skal byggjast på ein klima- og miljøvennleg måte.

Støy
Klima- og miljødepartementets retningsliner for støy i arealplanlegging (T-1442) skal leggjast til grunn ved områderegulering/detaljregulering etter pbl § 12-1 og tiltak etter pbl § 20-1.

§2.1.8 Kulturminne og kulturmiljø (pbl § 11-9, nr. 7)

Automatisk freda kulturminne
Alle kulturminne, inkludert bygningar og anlegg, eldre enn 1537 og erklærte ståande byggverk frå perioden 1537-1649 er automatisk freda og skal forvaltast etter kulturminnelova.

Dersom det i samband med anleggstiltak eller anna verksemd i planområdet kjem fram automatisk freda kulturminne, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører ved kulturminne eller sikringsona deira på 5 meter. Kulturminnevernmynde i Viken fylkeskommune skal varslast jf. kulturminnelova §8.

Område der det ikkje er vidare plankrav må likevel handsamast etter føresegnene i kulturminnelova. Regionalt kulturminnevernmynde må ved tiltak som kan virke inn på automatisk freda kulturminne, som nemnt i Kml. §3 første ledd, tidlegast mogleg få saka til uttale. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk freda kulturminne kan det søkjast om dispensasjon frå verneføresegnene, jamfør §8.
Kulturminnevernmyndet avgjer då om og i tilfelle på kva måte tiltaket kan setjast i verk.

Omsyn til bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø
Ein skal vurdere om kulturminne, historiske bygningsmiljø, samt vegetasjon og landskap med

kulturhistorisk verdi skal takast vare på. Plassering og utforming av nye tiltak skal tilpassast kulturmiljøet/kulturminnet det blir ein del av.

Retningsliner:

Ved tiltak på verneverdige bygningar skal det leggjast særleg vekt på å ta vare på bygningen sin karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygningar skal opphavelege eksteriørmessige detaljer bevarast i så stor grad som mogleg. Opphavelege bygningsdelar bør i størst mogleg grad restaurerast framfor heil utskifting.
Kommunen skal sende søknad om riving eller vesentleg endring av ikkje freda byggverk eller anlegg oppført før 1850 til Viken fylkeskommune seinast fire veker før søknaden skal avgjerast, jf. kml § 25.

§ 2.2 Bygningar og anlegg (pbl § 11-7, nr. 1)

§ 2.2.1 Fellesføresegn til bygningar og anlegg

Estetikk (pbl § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak i byggeområde skal det leggjast vekt på at byggeområde skal utformast slik at det underordnar seg landskapet og at bygningar vert godt plasserte i terrenget.

a) Materialbruk, form, takvinkel og farge skal harmonere med omkringliggjande bygningar.
b) Bygningar skal tilpassast terrenget med minst mogleg skjering og fylling.
c) Møneretning/lengderetning på bygningar skal følgje terrenget.
d) Det er krav om situasjonsplan i målestokk 1:500.
e) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.

Hogst og vesentlege terrenginngrep

I område som er avsett til utbyggingsføremål og ikkje bygd, skal det ikkje gjerast inngrep som flatehogst, graving eller anna vesentlege inngrep i terrenget.

§ 2.2.2 Bustadområde B (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

§ 2.2.2.1 Utnytting og utforming (pbl § 11-9, nr. 5)

Dersom ikkje godkjent reguleringsplan syner noko anna, gjeld nøkkelinformasjon i tabell 1. Tabell 1 syner tillate bustadtype og anna nøkkelinformasjon pr. tomt innanfor dei ulike bustadområda.

a) Utnyttingsgraden omfattar grunnflata av alle bygningar inklusiv areal til parkering på den einskilde tomt.
b) Bustadtomter med hellingsgrad brattare enn 1:4 skal oppførast med sokkeletasje.
c) Det er opning for oppføring av solceller på tak/bygning.
d) Grad av utnytting for einebustader:

Tabell 1. Grad av utnytting for einebustader.

Tema/tomtestorleik	Bustadtomter		
	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	> 3,0 daa tomt
Maks. utnyttingsgrad % BYA	30	20	10
Maks. storleik bustad m^2 BYA	200	250	250
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50

Maks. tal uthus*	2	-	-
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	7,5
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

e) Bustadområde B50, B51 og B52 kan og etablerast med fleirmannsbustader, tomannsbustader og leilegheiter:

Tabell 2. Grad av utnytting for fleirmannsbustad, tomannsbustad og leilegheiter.

Tema/tomtestorleik			
	Fleirmannsbustad	Tomannsbustad	Leilegheiter
Maks. utnyttingsgrad % BYA	40	20	40
Maks. storleik uthus* m^2 BYA	50	50	50
Maks. mønehøgde (m)	7,5	7,5	9
Maks. fyllingshøgde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkeringsplass (18 m^2 pr. stykk) pr. bueining.	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen av uthus.

§ 2.2.2.3 Trafikksikker skuleveg (pbl § 11-9, nr. 3)

Det skal vere sikra trafikksikker skuleveg mellom bustad og skule, dvs. offentleg trasé som kan brøytast, før utbygging av nye bustadområde.

§ 2.2.2.4 Leike- og opphaldsareal (pbl § 11-9, nr. 5)

a) I eksisterande og nye byggjeområde for bustader skal det leggjast til rette for at alle bustader har friområde og leikeplassar eigna for ulike aldersgrupper:
   - Sandleikeplass for born i alderen 2-6 år med eit areal på minimum 50 m². Plassen skal liggje maksimum 50 m frå bustaden og i synsavstand.
   - Nærleikeplass for born i alderen 5-13 år med ein storleik på minimum 1,5 daa og avstand maksimum 150 m.
   - Strøkleikeplass for born frå 10 år og eldre på minimum 5 daa og avstand maksimum 500 m. Strøkleikeplassen skal vere eigna for leik både sumar og vinter.

b) Bustadområde B30 og B52 skal ha felles leikeplass for små born innanfor fellesområdet. Ved byggjesøknad skal ein utomhusplan liggje ved som syner grønstruktur for tomta, medrekna leikeplass.

§ 2.2.3 Næringsareal NÆ (pbl §§ 11-7, 11-9 og 11-10)

På areal for næringsverksemd kan nyetableringar eller vesentlege utvidingar av eksisterande

anlegg, ikkje skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

§ 2.2.3.1 Fysisk utforming næringsareal (pbl §§ 11-9, nr. 5 og § 11-10, nr. 2)

a) Område NÆ50 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
b) Område KBA50 er avsett til kombinert næring/bustad.
c) Område NÆ02-NÆ06 er avsett for arealkrevjande næringar/industri.
d) Løysing for sløkkevatn skal avklarast i reguleringsplan.
e) Det er opning for å ta ut massar innanfor område NÆ51.

§ 2.2.3.2 Miljøomsyn (pbl §11-9, nr. 6)

Reguleringsplan skal sikre at nærmiljøet med omsyn til skjermvegetasjon, støy, støv og transport vert tilfredsstillande.

§ 2.2.3.3 Midlertidige og flyttbare anlegg (pbl § 11-9, nr.6)

Vilkår for plassering av flyttbare konstruksjonar og anlegg:

a) Plassering av utandørs lagring, biloppstilling, maskinoppstilling ol. krev godkjent situasjonsplan vedteke av sektorutval for teknisk, næring og ressurs.

§ 2.2.3.4 Rekkefølgjekrav

Før områda NÆ03-NÆ06 kan tas i bruk, må krysset med riksveg 7 utbetrast til eit fullkanalisert kryss i tråd med krav i vegnormalane.

Vegen mellom S1 og V2 i Reguleringsplan Kleivi Næringspark, planID 2006020, forblir fysisk stengt.

Åtkomst til NÆ50 og ABA50 etablerast som fullkanaliserte T-kryss. Åtkomstane kan etablerast kvar for seg, men samla som eit fullkanalisert forskjøvet T-kryss. Åtkomst til kvart av områda skal vere etablert før områda blir tatt i bruk. Flytting av åtkomst, sanering av åtkomstar og driftsåtkomstar på riksvegstrekninga skal gjennomførast samstundes som etablering av dei nye kryssa.

§ 2.2.4 Råstoffutvinning RU (pbl § 11-9)

Omfattar myrjorduttak, masseuttak og massemottak. Ved etablering av nye, og utviding av eksisterande myrjorduttak, masseuttak og massemottak skal det utarbeidast reguleringsplan. I samband med planarbeidet skal det utarbeidast ei trafikkutgreiing som dokumenterer at det er mogleg å etablere ein trafikksikker tilkomst til utbyggingsområdet.

Ved ein eventuell utviding av masseuttaket i reguleringsplan for Torpo industriområde og masseuttak planID 2009006 skal det gjerast ein ny støyutgreiing av området.

§ 2.2.5 Kombinert bygg og anlegg KBA

Omfattar område KBA 50 – Lien. Området er avsett til kombinasjonsføremål næring/bustad. Dyrka mark innanfor område KBA 50 skal ikkje byggjast ned, men ivaretakast i utviklinga av området.

§ 2.2.6 Fritidsbustader FB (pbl § 11-9 og 11-10)

§ 2.2.6.1 Unnatak frå plankrav (pbl § 11-10, nr. 1)

Det er unnatak frå plankravet for tomter som er godkjende i disposisjonsplanar. Disposisjonsplanane går ut som eigen plan, men tomtene er avsett som eksisterande byggjeområde. Oversikt over ledige tomter finst i tabell 6. Aktuelle tomter må liggje inntil andre hytter, maksimalt 100 m frå eksisterande veg, ikkje liggje visuelt eksponert eller i omsynssone for flaum- og skredfare. 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 allmenn 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**.**

§ 2.2.6.2 Rekkefølgjekrav (pbl § 11-9, nr. 4)

Før godkjenning av reguleringsplan for området F3-3 - Knutstølhovda skal skiløype vere sikra i annan trasé enn vegen til området.

§ 2.2.6.3 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-10, nr. 1)

Om ikkje eigne føresegner er vedtekne gjennom godkjent områderegulering eller detaljregulering, skal føresegnene i § 2.2.6.3 nyttast ved nybygg på eksisterande tomter og tilbygg til eksisterande bygg.

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden i område som skal nyregulerast kan vere maksimalt 236 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 150 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 6,0 meter.
c) Utnyttingsgraden i område utan reguleringsplan er maksimalt 206 m^2 BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m^2. Annekset kan ikkje vere større enn 30 m^2. Uthus kan vere på inntil 50 m^2. Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m^2 pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Mønehøgda kan vere inntil 5.0 meter.
d) For desse områda er det eigne byggjeføresegner, jf. disposisjonsplan: Grønli hyttefelt (plan 11), Fjellstølen hyttefelt (plan 36). Desse punkta skal gjelde før dei generelle punkta i 2.2.4.3.
e) Grønli: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. Det kan i tillegg byggast eitt uthus på inntil 15 m^2. 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 maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Det kan gjerdast opptil 100 m^2 rundt hytta.
f) Fjellstølen: På kvar tomt skal det berre byggast eitt fritidshus. 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 maks. 45 cm høg. Alle bygningar skal byggast i reine trekonstruksjonar, utvendige fargetonar skal vere brunsvarte. Hytta skal ikkje gjerdast inn.

g) Bygningar skal leggjast 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
h) Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal samsvare med omkringliggande bygg. Nye område kan planleggjast med samtidsarkitektur. Som hovudregel skal det nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Glasruter og glasareal skal ikkje utgjere meir enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal. Taktekking skal vere torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp.
j) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
k) Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.
l) Det kan framførast infrastruktur som veg, straum, vatn, avløp osb. Det er ein føresetnad at det vert planlagt og utført med tanke på minst mogleg terrenginngrep og hogst av skog.
m) For områda F3-1 – Nysetlia og F3-2 – Venehovda skal det takast særleg omsyn til beiteressursane i området ved plassering av byggjeområda i detalj.

§ 2.2.7 Idrettsanlegg IDR (pbl §§ 11-7, nr. 1)

Omfattar større anlegg som skisenter, skytebane, idrettsstadion og liknande. Innanfor området kan det oppførast bygg og anlegg som har tilknyting til bruken av området som idrettsanlegg.

Område satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter skal nyttast til alpinformål om vinteren og landbruk om sommaren. Nye bygg innanfor Ål skisenter må ikkje kome i konflikt med drift av alpinanlegget eller landbruksdrift. Jordlovas §§ 9 og 12 skal framleis gjelde for areal satt av til idrettsanlegg i Ål skisenter.

§ 2.2.8 Område for fritids- og turistføremål FTU (pbl §§ 11-7 og 11-10)

Eksisterande campingplassar kan utviklast i tråd med dagens bruk, dvs. mindre hytter inntil 25 m^2.
Thermotelt er tillate.
Det er opning for oppføring av ei tretopphytte med maksimalt to utleigeeiningar i område FTU30.
Det er opning for ein tenestebustad i område FTU20.
Bustaden skal oppførast lågt i terrenget, med så lite terrenginngrep som mogleg
På FTU40 er det opning for å etablere utleigeeiningar, det er krav om reguleringsplan for ny einingar.

§ 2.2.9 Andre typar bygningar og anlegg ABA (pbl §§ 11-7)

Omfattar kommunaltekniske anlegg.

§ 2.3 Grønstruktur (pbl 11-7, nr. 3)

§ 2.3.1 Friområde FRI

Det kan leggjast til rette for allmenn tilgjenge, også innanfor 100-metersbeltet. Det kan tillatast etablering av aktivitetstilbod med lite inngrep i naturen. Tur- og sykkelstigar kan etablerast på ein skånsam måte. Oppføring av offentleg tilgjengeleg toalettbygg er tillate.

§ 2.3.2 Turdrag TD

Innanfor område avsett til turdrag er det det opning for å etablere turstigar på ein skånsam måte.

§ 2.4 Landbruks-, natur- og friluftsføremål (pbl §11-7, nr. 5)

§ 2.4.1 Fellesføresegner til landbruks-, natur- og friluftsformål (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 7 og 1111 nr. 4 og 5)

Det vert ikkje gjeve løyve til oppføring av bygningar på dyrka mark. Etablering av ny veg eller utviding av eksisterande veg fram til fritidsbustad vert ikkje tillate. Ved tiltak i LNF-område skal det sikrast at følgjande krav vert oppfylte:

a) Det skal takast omsyn til estetiske forhold. Tiltak skal tilpassast landskapet og byggeskikken i området.
b) Tiltak må ikkje forringe viktige område for biologisk mangfald, kulturminne/kulturmiljø, friluftsliv, viktige landskapselement (vatn, elver, høgdedrag).
c) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med truga naturtypar, truga artar, eller naturmangfald av verdi. Det gjeld registreringar av raudlisteartar og naturområde med verdi A, B og C etter Miljødirektoratets handbok 13, samt økologisk kvalitet med svært høg, høg og moderat kvalitet etter Miljødirektoratets instruks (MI).
d) Framtidige tiltak skal ikkje plasserast i konflikt med viktige kulturminne/kulturmiljø. Kommunen kan stille krav til fagleg utgreiing ved behov (sjå § 2.1.8).
e) Det er ikkje tillate med oppretting av nye bustader, næringsbygg eller fritidsbygg innanfor omsynssoner for flaum- og skredfare.
f) Utvendige lyskjelder skal vere skjerma, ha rørslesensor, og ikkje ha lysspreiing oppover og utover.
g) §§ 9 og 12 i jordlova skal framleis gjelde.

I område nytta til friluftsliv og rekreasjon er det tillate å leggje til rette for allmenn tilgjenge. Turstigar og sykkelstigar kan etablerast på skånsam måte, også innanfor 100-metersbeltet til vassdrag. Sjå § 1.6.

Retningsliner:

Det skal førast ein streng dispensasjonspraksis i alle LNF-område som er omfatta av arealplanen for å ivareta dyrka mark, naturmangfald og friluftsområde.

Ved handsaming av dispensasjonssøknad om tiltak på bustadeigedomar i LNF-områda skal samla utbygging på bustadtomter ikkje overstige 25 % BYA.

Ved søknad om deling av landbrukseigedom der føremålet er å dele tunet frå resten av landbrukseigedomen kan kommunen stille krav om regulering av attverande tun.

§ 2.4.2 LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gardstilknytt næringsverksemd basert på garden sitt ressursgrunnlag (LNF) (pbl §§ 11-9, nr. 6 og 11-11, nr. 1)

Omfattar ordinære LNF-område med bygg og tiltak knytt til landbruksverksemd. For denne type tiltak gjeld følgjande avgrensingar:

a) Det er ikkje tillate å føre opp nye bustader, fritidsbustader eller dele frå areal til slike føremål.
b) Nye gardstilknytta bygningar og anlegg skal i hovudsak plasserast i tilknyting til eksisterande tun og bygg.
c) Dersom det gis løyve til bygging av kårbustad på ein landbrukseigedom skal denne tilpassast dei andre bygga på tunet.
d) Tiltak må ikkje kome i konflikt med dyrka mark eller på anna måte føre til konflikt mellom bustadføremål og landbruksføremål.
e) Masseuttak til eige bruk på garden er tillate (vegvedlikehald og liknande). Inngrep i terrenget i samband med opparbeiding og utbetring av vegar og liknande skal utførast på ein skånsam måte. Vegar skal tilpassast terrenget og vegetasjonen, slik at vegskjeringar og fyllingar blir avgrensa mest mogleg.

Sjå også § 2.4.1 Fellesføresegn for LNF.

Retningsliner:

a) Eksisterande bustader kan utviklast etter tabell 1.

b) Samla utnytting for eksisterande fritidsbustader i LNF er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld føresegn i § 2.2.6.3.

§ 2.4.3 LNF-areal for spreidd utbygging – Eksisterande (LSE) (pbl §§ 11-9, nr. 5 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område (LSE) med eksisterande spreidde bustader, næringsverksemder og fritidsbustader. Innanfor LSE er det ikkje tillate å bygge nye næringsbygg, fritidsbygg eller bustader.
Det kan gis løyve til tiltak på eksisterande næringsverksemder, bustader og fritidsbustader innanfor følgjande rammer:

a) Bustadtomter i LSE kan utviklast etter tabell 1.
b) I område for spreidd utbygging LSE kan ny kårbustad på landbrukseigedom byggjast dersom det er driftsmessige årsaker til dette. Eigedomen kan ikkje ha meir enn eitt bustadhus frå før, jf. pbl § 11-11.
c) Samla utnytting for fritidseigedom i LSE er 206 m². Innanfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks vere på inntil 120 m². Annekset kan ikkje vere større enn 30 m². Uthus kan vere på inntil 50 m². Det er krav om to parkeringsplassar à 18 m² pr. fritidsbustad. Avstand mellom fritidshus og anneks skal vere maks. 3 meter. Elles gjeld

føresegn i § 2.2.6.3.

d) Tiltaket skal ikkje vere høgare enn eksisterande bygningsmasse.

Sjå også § 2.4.1Fellesføresegn for LNF.

§ 2.4.4 LNF-areal for spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN) – Framtidig (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6 og 11-11, nr. 2)

Omfattar LNF-område der det tillate å etablere nye spreidde bustader (LSB) og næringsverksemder (LSN). Innanfor LSB og LSN er det ikkje tillate å byggje nye fritidsbustader.

a) I område med opning for spreidd bustadbygging skal bustadhuset byggjast etter tabell 1. Det er opning for fleire bygg, men desse skal saman med bustadhuset plasserast som eit tun.
b) Tabell 3 syner maksimalt samla tal på framtidige bustader innanfor kvart enkelt LSB felt.
c) Tomtestorleik for LSB skal vere mellom 1,5 – 5 daa.
d) Det skal vere innhenta avkøyringsløyve frå vegmynde.
e) Tilkomst skal ha maksimum stigning som skogsbilveg klasse 3.
f) Nye spreidde bustader skal ikkje kome i konflikt med eksisterande etablerte stigar. Det er opning for at stigane kan leggjast om der dette er føremålstenleg.
g) Nye bustader i nedbørsfeltet til Votna skal kople seg på kommunalt avløpsnett.
h) Tilknyting til tilfredsstillande vatn- og avløpsanlegg skal dokumenterast ved byggesøknad.
i) Tiltak innanfor desse sonene skal sendast kulturminnemynde for uttale før løyve kan gis, jf. kulturminnelova § 8.

Tabell 3. Maksimalt samla tal på framtidige bustadtomter innanfor felt LSB10-LSB52

Felt	Gbnr.	Tal nye bustadtomter
LSB10 – Øvre Ål	115/30/1 til 115/30/7	6
LSB21 – Vats	77/3	3
LSB41 – Votndalen	57/1, 57/7 og 57/4	4
LSB42 – Votndalen	57/7 og 32/6	4
LSB45 – Votndalen	48/2	1
LSB52 – Oppheim	21/15, 14/1, 21/1	2
LSB54 – Kringlevegen	10/14	2
SUM		22

§ 2.4.5 LNF-areal for spreidde fritidsbustader (LSF A og LSF B) – eksisterande (pbl §§ 11-9, nr. 3, 4, 5 og 6, og 11-11, nr. 2)

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

I områda LSF A og LSF B er det ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette.

§ 2.4.5.2 Unnatak for eksisterande frådelte hyttetomter i LSF B (pbl §11-11, nr. 2)

Unnatak frå § 2.4.5.1 er at det kan byggjast på tidlegare frådelte 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 omsynssone for flaum- og skredfare. 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 allmenn friluftsliv og ferdsel. Dette skal dokumenterast. Det kan maksimalt tillatast utbygd 25 tomter i B områda samla.

§ 2.4.5.3 Andre bygge- og anleggstiltak i LSF B (pbl §11-9, nr. 1)

I tilknyting til veg eller byggjeområde for fritidshus kan det etablerast masseuttak/massedeponi for lokale byggjeområde etter godkjent reguleringsplan.

§ 2.4.5.4 Omfang, plassering og utforming av fritidsbygg i LSF B (pbl §11-11, nr.2)

Eksisterande bygg og godkjente tomter i skogdekte område kan byggjast ut etter føresegnene i pkt. 2.2.6.3 unnateke bokstav c.

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

Eksisterande fritidshus kan byggjast ut etter følgjande føresegn:

a) Det kan byggjast ei bueining (eitt kjøkken) pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus.
b) Utnyttingsgraden er 186 m² BYA pr. tomt. Innanfor dette arealet kan summen av fritidsbustad og anneks vere på inntil 120 m² . Fritidsbustaden kan maks. vere 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.
c) Mønehøgda kan vere inntil 5 meter. Tverrloft er ikkje tillate.
d) 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 vere torv eller tre.
e) Bygningar skal leggjast 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.
f) Det er ikkje tillate med flaggstong, spir eller klokketårn.
g) 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.

§ 2.4.6 Jordlova (pbl §§ 11-10, nr. 2 og 11-11, nr. 2)

I medhald av jordlova § 2 andre ledd vert det fastsett at §§ 9 (omdisponering) og 12 (deling) i jordlova er gjort gjeldande for LNF-områda for spreidd utbygging.

§ 3. Føresegn til omsynssoner (pbl § 11-8)

§ 3.1 Faresoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.1.1 Faresone – Skred (H310)

I omsynssone faresone skred [310_1], må det gjennomførast særskilde skredvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 310_1 er vist i temakart for jord- og flaumskred, snøskred og steinsprang. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar

og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for skred.

I omsynssone faresone skred [310_2], er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

I omsynssone faresone skred [310_3] Breie, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23458-01-1 utarbeidd av Skred AS datert 29.02.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_4] Kulufossen, Vestlia og delar av Oppsjø, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging /rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23520-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 04.07.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_5] Liagardane, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 23521-01-3 utarbeidd av Skred AS datert 19.09.2024 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

I omsynssone faresone skred [310_6] Torpo, er det gjennomført skredvurderingar og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Rapport 24625-01-2 utarbeidd av Skred AS datert 30.04.2025 viser faresoner for sikkerheitsklasse S1 (≥1/100), S2 (≥1/1000) og S3 (≥1/5000). Det er utført vurderingar både for dagens vegetasjonsforhald og for ein situasjon der hogstutsett skog er føresett fjernet.

§ 3.1.2 Fareområde – Flaum (H320)

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_1], må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før det vert gjeve løyve til gjennomføring av tiltak/vedteke reguleringsplan. Krava til tryggleik i kap. 7 i TEK skal ivaretakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2. Faresone 320_1 er vist i temakart flaum. Det er krav om fagkyndig kompetanse for dei vurderingar og utgreiingar av fare som skal gjerast før det kan gjerast tiltak i omsynssoner for flaum.»

Innanfor omsynssone faresone, flaum [320_2], er det gjennomført flaumvurdering og faresoner er definert. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i kap. 7 i TEK er ivareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert ivareteke, jf. PBL § 31-2.

Retningsliner:

Langs mindre elvar og vassdrag som ikkje er omfatta av faresone, må fare vurderast både ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om gjennomføring av tiltak.

§ 3.1.3 Fareområde – Høgspenningsanlegg (H370)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Innanfor omsynssona gjeld statlege retningsliner frå NVE og Statens strålevern om krav til utgreiing av tiltak. Retningslinene skal følgjast opp i plan- og byggesakshandsaming. Bygge og anleggstiltak innanfor omsynssona skal avklarast med linjeeigar.

§ 3.1.4 Anna fare (H390)

Omfattar anlegg for energiproduksjon.

§ 3.1.5 Støysone (H210 og H220)

Tilrådde støygrenser i tabell 3 i: «Klima- og miljødepartementets retningsline T-1442 støy i arealplanlegging» skal følgjast ved planlegging av ny verksemd eller nye bygg. Tiltakshavar må i denne samanheng sørge for nødvendig dokumentasjon av støytilhøva. Støysoner er vist i temakart for støy.

§ 3.2 Sikringssoner (pbl § 11-8, a)

§ 3.2.1 Sikringssoner for vassverk (H120)

Innanfor omsynssone H120_X – sikring av vassforsyning jf. matlova § 7 (Med fare for forureining av grunnvatn og drikkevatn), er det ikkje tillate med følgjande tiltak for dei ulike sonene 3 - 0. Alle forbod i ytre soner (soner H120_3-0) gjeld og i sonene innanfor. Sikringssone for vassverk er vist på hovudplankartet.

H120_sone 3, sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i alle sonene:

a) Forbod mot bakkeplanering og mot uttak av masse i området eller langs vassdraget, eventuell oppfylling av masse krev godkjenning.
b) Forbod mot nedgravne tankar for olje o.l., eventuelt kan mindre tankar på bakken godkjennast når det føreligg spesielle behov og dei blir sikra med tett underlag og varslingsrutinar for uhell.
c) Forbod mot deponering av avfall. Omfang av gjødsling må klarleggjast og gjødsling utførast etter godkjent gjødselplan.
d) Ved anleggsarbeid må det vere krav om at maskina har oljeabsorberande middel tilgjengeleg.

H120_sone 2, sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 2, sone 1 og sone 0:

a) Forbode mot campingplass, sirkustelt og organisert aktivitet med dyr.
b) Forbod mot gravplass.

c) Forbod mot bruk av irriterande, helseskadelege og giftige plantevernmiddel. Forbod mot husdyrgjødsel. Kunstgjødsel kan brukast med inntil 3g/m2 P anten ein bruker enkle eller fleirsidige gjødselslag.
d) Nye bygg, infiltrasjonsanlegg, leidningar i grunnen og vegar, kan eventuelt godkjennast etter nærare vurdering av vassverksansvarleg. Eksisterande løysingar må vurderast ved jamne mellomrom. Nye leidningar i grunnen må utførast som heilsveisa røyr.
e) Transport og bruk av maskinelt utstyr skal avgrensast til det som er nødvendig for bruk av området med tanke på drift av vassverket.
f) Alle køyretøy skal parkerast/stå på tett underlag (asfalt, betong o.l). Anleggsmaskiner skal ut av sonen når dei ikkje er i bruk.

H120_sone 1 og sone 0

Følgjande verksemder og anlegg er ikkje tillate i sone 1 og sone 0:

a) Forbod mot punktutslepp i grunnen.
b) Forbod mot avløpsleidningar.
c) Forbod mot organisert leirslaging, stemner og aktivitet med dyr. Idrettsarrangement etter søknad.
d) Forbod mot nye bygg, leidningar og vegar som ikkje er nødvendig for drift av vassverket.
e) Forbod mot bruk av naturgjødsel, landbruksareal bør ikkje nyttast til grasproduksjon.

H120_Sone 0

a) Forbod mot alle aktivitetar som ikkje er nødvendig for drift og vedlikehald av vassverket.

§ 3.3 Sone med angitt særlege omsyn (pbl § 11-8, c)

§ 3.3.1 Omsyn prioriterte kulturlandskap (H570_1 – H570_4)

Omfattar kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse; Leveld(UKL og KULA), Liagardane (viktig kulturlandskap), Strand-Tune (viktig kulturlandskap), og Stølar i Ål (Breiset – Lauvdalen, KULA). Omsynssone er vist på hovudplankartet.

Retningsliner:

Omsynet til verdiane i landskapet skal vektleggast ved alle nye større tiltak. Framtidig utvikling skal ta omsyn til eksisterande kulturmiljø og landskap. Nybygg og endringar skal tilpassast landskapet og i størst mogleg grad formast slik at viktige kulturhistoriske og landskapsmessige kvalitetar og samanhengar vert vidareført, til dømes tunstrukturen og steingardane mellom teigane.

Fortsett jordbruksdrift er avgjerande for å ivareta landskapet sin karakter. Fortsett beiting er viktig for å unngå attgroing.

Verneverdig bygningsmasse skal takast vare på. Nye bygningar skal tilpassast eksisterande bygningsmiljø, omgjevnader og terreng med omsyn til volum, form og materialval. Spor etter eldre driftsformer som steingardar, tufter, vegfar med meir skal takast vare på.

Nye landbruksvegar skal tilpassast terrenget på ein god måte. Dette særleg i bratte og ulendte område.

§ 3.3.2 Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde (H560_1)

Omfattar viktige leveområde for villrein der annan aktivitet skal tilpassast villreinens behov.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein – Nasjonalt villreinområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Det skal ikkje etablerast nye turisthytter eller nye fritidsbustader. Etter ei nærmare vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterande fritidsbygg, samt rivning av gamle bygg for oppføring av nye med same størrelse målt i BRA jf. § 3.1.1 i regional plan for Nordfjella.

Innanfor heile planområdet kan bygningar for landbruket sine utmarksverksemder som inngår i plan- og bygningsloven sitt landbruksomgrep oppførast når det kan dokumenterast eit næringsmessig omfang og behov (jf. § 2.4 i regional plan for Nordfjella).

Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. Det kan berre etablerast nye stigar og løyper i denne sonen når det er viktig av omsyn til villreinen eller av sikkerheitsmessige omsyn (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.1.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella).

Ny kraftutbygging, utviding av eksisterande kraftanlegg som tek i bruk viktige villreinområde, og nye kraftlinjer bør ein unngå i planområdet. Konsekvensar for villreinstammen skal greiast ut i medhald av nyaste kunnskap (jf. § 2.7 i regionalplan for Nordfjella).

Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

Det skal ikkje anleggas nye vegar i nasjonalt villreinområde. Eksisterande vegar skal ikkje opnast for trafikk før 1. juni (jf. § 3.1.3 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.3 Leveområde villrein - Randområde (H560_02)

Omfattar område utanfor det nasjonale villreinområde med stor nærings- natur- og friluftsverdi. Randområda er i all hovudsak også leveområde for villreinstammen.

Retningsliner:

Innanfor område avsett til «Leveområde villrein Randområde» er det ikkje tillat å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bygg og installasjonar som reduserer villreinen sine levekår. Ved vurdering skal kvalitetsnorm for villrein og Regional plan for Nordfjella leggjast til grunn.

Villreinnemnda og villreinutvalet skal høyrast ved handsaming av arealplanar, stig- og løypeplanar, disposisjonssaker, vassdragskonsesjonar, lineføring og andre tiltak som kan få betyding for villreinen sine livsvilkår. I slike saker skal det føreliggje ei nærmare utgreiing av verknadene for villreinen, jf. naturmangfaldlova §§ 8-12 (jf. §1.4 i regional plan for Nordfjella).

Tidlegare godkjente reguleringsplanar gjeld, og rammer for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan kan vidareførast ved neste rullering. Det skal ikkje byggjast nye fritidsbygg ut over det som framgår av gjeldande kommuneplanar (jf. § 3.2.1 i regional plan for Nordfjella).

For eksisterande fritidsbustader gjeld føresegn i § 2.4.5.5 for ombygg, tilbygg og gjenoppbygging.

I randområdet kan også bygningar for utmarksnæring som ikkje inngår i landbruksomgrepet i plan- og bygningslova oppførast etter nærmare kommunal planavklaring, forutsett at villreinen sine arealbehov er ivaretatt (jf. § 3.2.4 i regional plan for Nordfjella).

Nye stigar og løypetraséar kan lagast ut frå behova til friluftslivet og reiselivet. Det må skje etter heilskaplege stig- og løypeplanar med fokus på korleis ferdselen kan kanaliserast slik at både villreinen sine behov og opplevingskvaliteten blir teke vare på (jf. § 3.2.2 i regional plan for Nordfjella).

Vegane i randområda bør vere vinterstengte. Konsekvensar for villrein bør vurderast og vektleggjast dersom nye vegar er aktuelt (jf. § 3.2.3 i regional plan for Nordfjella).
Gjerding er tillat så framt at det ved plassering blir tatt omsyn til viktige trekkruter og beiter for villrein. Gjerde, eller dei delande av gjerdet, som er i konflikt med villreinen sin arealbruk skal leggast ned, eller fjernast, om vinteren. Nærmare rammer skal fastsettast i kvar enkelt kommune (jf. § 2.5 i regional plan for Nordfjella).

Etablering og drift av stigar og løyper skal fastsettast i kommunale stig- og løypeplanar. (jf. regionalplan for Nordfjella §§ 2.1 og 3.2.2).

Større organiserte arrangement, i mogleg konflikt med villrein, skal avklarast med dei aktuelle kommunane, villreinnemnda og villreinutvalet. Arrangementa skal kanaliserast til område med

minst mogleg konflikt med villrein. Dette gjeld både sommar- og vinteraktivitetar (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.1).

Tamreindrift innanfor planområdet er ikkje tillate (jf. § 2.6 i regionalplan for Nordfjella). Løypekøyring skal stanses midlertidig når det er fare for konflikt med villrein i området (jf. § 2.1 regionalplan for Nordfjella).

I randområder og nasjonalt villreinområde skal det ikkje gjennomførast militær øvingsaktivitet, som feltøvingar og lågtflyging, som er i konflikt med villreinen. Dette er særleg viktig i vinterhalvåret og i kalvingstida. Planlegging og gjennomføring av øvingar i desse områda skal avklarast med dei berørte kommunane, SNO/Fjelloppsynet og villreinnemnda og villreinutvalet (jf. regionalplan for Nordfjella § 2.3).

Restaurering av landskapsskadar for å reetablere trekkvegar for villrein knytt til regulerte vassdrag kan bli satt i gang etter nærmare vurdering og planlegging (jf. § 2.7 regionalplan for Nordfjella).

§ 3.3.4 Bevaring av naturmiljø (H560_3 – H560_32)

Omfattar område med utvalde naturtypar, registrert i Naturbase.no. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Innanfor omsynssone naturmiljø H560_X skal det ikkje gjerast inngrep som øydelegg naturverdiane i området.

Tabell 4. Viktige naturtypar med omsynssone for bevaring av naturmiljø H560

ID i Naturbase	Områdenamn	Feltnamn	Naturtype
BN00012772	Tangevike	H560_3	Evjer, bukter og viker
BN00082913	Kasleodden	H560_4	Evjer, bukter og viker
BN00012762	Breiehagen, Bliemålet	H560_5	Slåttemark
BN00109868	Breiehagen, Hagaåkern	H560_6	Slåttemark
BN00109862	Breiehagen, Plassen	H560_7	Slåttemark
BN00109866	Breiehagen, Trøaåkern	H560_8	Slåttemark
BN00113553	Håkonsgard	H560_9	Slåttemark
BN00082907	Sundbreijordet	H560_10	Slåttemark
BN00012725	Søndre Skarsgarden	H560_11	Slåttemark
BN00109867	Søre Bakke nordøst	H560_12	Slåttemark
BN00109864	Søre Bakke sørøst	H560_13	Slåttemark
BN00012776	Søre Sel	H560_14	Slåttemark
BN00109863	Venedokken, Stryken	H560_15	Slåttemark
BN00109865	Venedokken, Veslebanken	H560_16	Slåttemark
BN00076843	Gurigardsstølane	H560_17	Slåttemyr
NINFP2110024366	Høgeås 13	H560_18	Slåttemyr

NINFP2110024566	Gubbeset 1	H560_19	Slåttemyr
NINFP2110027006	Skomakargjerda nord	H560_20	Slåttemyr
NINFP2110025229	Heståne 4	H560_21	Slåttemyr
NINFP2110024341	Fekjastølmyre 4	H560_22	Slåttemyr
NINFP2110025226	Heståne 3	H560_23	Slåttemark
NINFP2110024564	Gubbeset 4	H560_24	Slåttemyr
NINFP2110025197	Hausehovda øst 5	H560_25	Slåttemyr
NINFP2110024339	Høgeås 7	H560_26	Slåttemyr
NINFP2110025223	Hausehovda øst	H560_27	Slåttemyr
NINFP2110023348	Vesleskarmyra 2	H560_28	Slåttemark
NINFP2110024358	Toslettan 8	H560_29	Slåttemyr
NINFP2110013454	Blåsihaug Ø	H560_30	Slåttemyr
NINFP2110022827	Øvrestølen	H560_31	Slåttemark
NINFP2110023761	Gyritjørn nord 5	H560_32	Slåttemyr
NINFP2110044812	Håkonsgard	H560_33	Slåttemyr
NINFP2110044813	Torsteinsrud	H560_34	Slåttemyr
BN00117941	Veslegard	H560_35	Slåttemyr

§ 3.3.5 Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla (H560_33)

Omfattar område for nedslagsfelt verna vassdrag. Omsynssona er vist i hovudplankartet.

Retningsliner:

Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag gjeld i 100 metersbeltet lang vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elvene Vola og Mørkedøla.

§ 3.4 Sone for bandlegging (pbl § 11-8, d)

§ 3.4.1 Bandlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfald (H720)

Omfattar område som er verna etter naturmangfaldlova. Forvalting skjer etter gjeldande forskrifter for verneområde og er styrande for all bruk.

Tabell 5. Område bandlagt etter naturmangfaldlova.

Område	Heimel
Fødalen landskapsvernområde	Forskrift om vern av Fødalen landskapsvernområde, Ål og Hol kommuner, Buskerud, 15.05.1992
Tuftelia naturreservat	Forskrift om fredning av Tuftelia skogreservat, Ål kommune, Buskerud, 30.11.1973

§ 3.4.2 Bandlegging etter lov om kulturminne (H730)

Omfattar kulturminne og kulturmiljø som er verna etter lov om kulturminne. Bygningar og anlegg som er freda ved vedtak etter kulturminnelova skal forvaltast i samsvar med føresegna i

fredningsvedtaket/forskrifta, eventuell forvaltningsplan og kulturminnelova. Alle tiltak som kjem i direkte berøring med, eller ligg i nærleik av kulturminne som er freda etter kulturminnelova, skal sendast kulturminneforvaltninga for uttale, jf. pbl § 11-9 nr. 7.

§ 3.1.4 Bandlegging etter energilova -høgspenningsanlegg (H740)

Omfattar eksisterande regional- og sentralnett høgspent.

Det er ikkje opning for nye bygningar innanfor omsynssona. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innanfor omsynssona skal på forhand avklarast med leidningseigar.

§ 3.5 Gjennomføringssoner (pbl § 11-8, e)

§ 3.5.1 Krav om felles planlegging (H810)

Omfattar område med krav om felles planlegging. Det er krav om felles reguleringsplan for følgjande område:

a) B52 – Sireåne
b) B50 – Lya
c) NÆ04 – Kleivi
d) F1-1
e) F7-1
f) F2-2
g) F2-5

Detaljplanleggingssona er vist på hovudplankartet.

Innanfor omsynssone H810 – krav til felles planlegging, jf. § 11-9 nr. 1 skal det, for å gi området ein ny og anna bruk som betre ivaretek miljøomsyn og hindrar spreidd utbygging, gjennomførast ein samla detaljreguleringsplan.

Vidare skal det innanfor omsynssone H810 vere krav til felles planlegging, for å sikre heilskaplege og kostnadseffektive løysingar, leggjast til rette for gjennomføring av jordskifte for å fastsette verdiar og kostnadsfordeling og fordele utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eigedomsstruktur. Jordskifte skal berre takast i bruk som gjennomføringsverktøy, dersom andre verktøy ikkje fører til ei løysing av kostnads- og/eller arealfordeling.

For å gjennomføre ei slik fordeling, må føresegna i kommuneplanen vidareførast i reguleringsplan jf. § 12-7 nr. 13.

§ 4. Informasjonsoversikt

§ 4.1 Reguleringsplanar som skal gjelde framfor kommuneplanen

PlanID	Plannavn	Vedteke
1990001	Del av Vestlia i nordre Vats	22.02.1990
1995001	Arnfinngarden, gnr 106 bnr 11	18.05.1995
1995005	Svarteberg skiheiser A2	23.11.1995
1982003	Svarteberg skiheis	15.06.1982

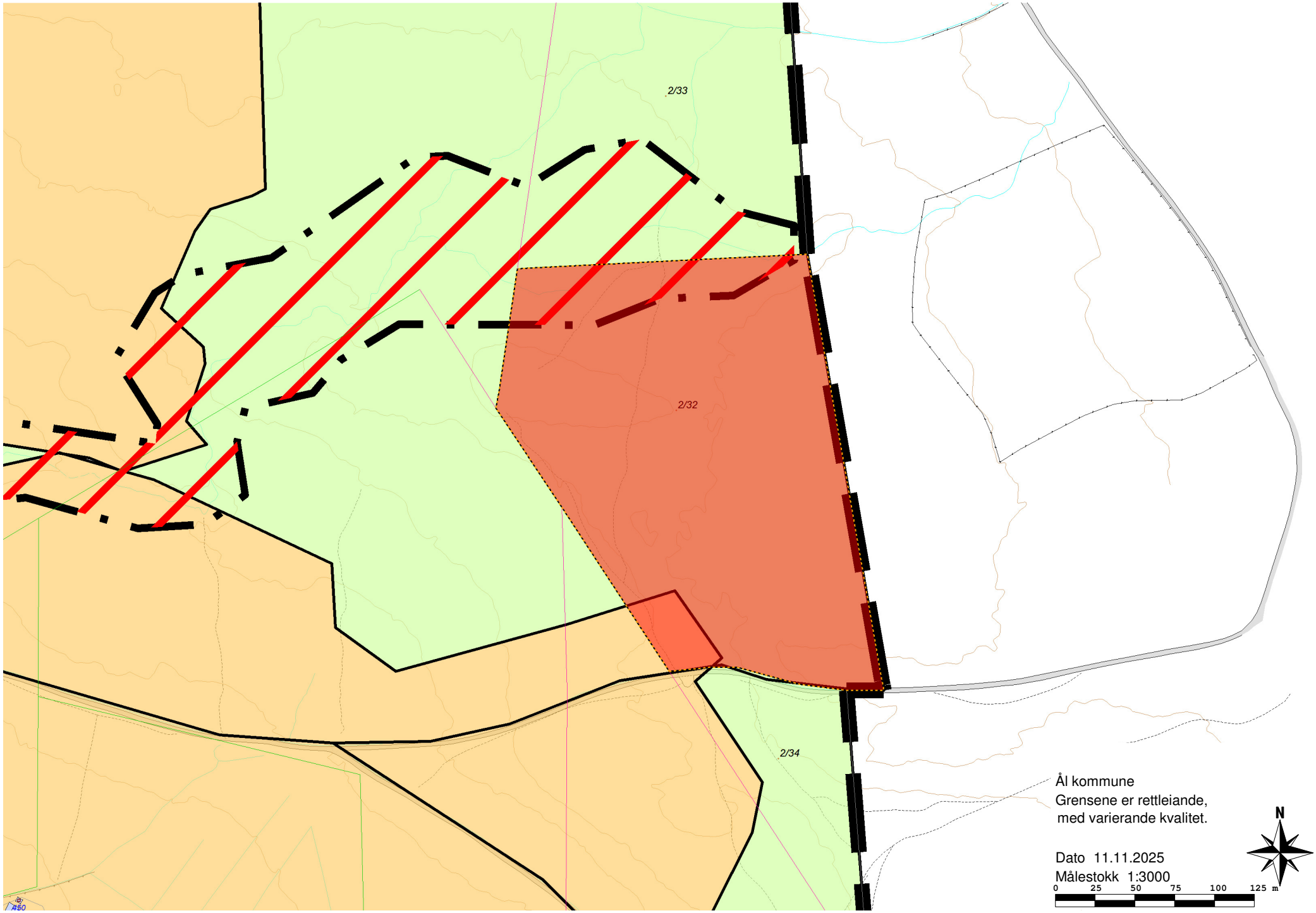
2001002	Sambindingsvegen Votndalen	31.05.2001
2004004	Slåttaheisen	17.06.2004
2006020	Kleivi næringspark	15.05.2008
2006028	Ål skisenter – flytting av veg	30.08.2008
2007006	Torpo industriområde	17.01.2009
2008008	Glomsletten, endring	15.04.2010
2009004	Gunnarhaugen bustadfelt - utviding-detaljregulering	17.11.2011
2009006	Torpo industriområde og masseuttak, områderegulering	17.11.2011
2010008	Detaljreguleringsplan for Steinuttak, Kulu	15.03.2012
2010009	Sør for Vatsfjorden	15.12.2011
2017008	Detaljreguleringsplan for Wangen næringsområde på Torpo	20.09.2018
2009007	Områdeplan for Syningen-området	20.12.2012
2015002	Detaljregulering Syningen	16.02.2017
2011005	Områderegulering Nysetlie/Venehovd – Leveldåsen F3-1 og F3-2	20.12.2012
2014004	Detaljregulering masseuttak Nysetlie – Leveldåsen	18.09.2017

§4.2 Byggjeområde frå tidlegare disposisjonsplanar

Området kan fortettast med desse 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	Stokksendvatnet	5	2
4	Halleset hyttefelt	7	0
7	Randane hyttefelt	5	1
8	Jordet hyttefelt	8	2
9	Turrhaug hyttefelt	52	1
11	Grønli hyttefelt	48	4
13	Feten hyttefelt	7	3
16	Kråkehovda hyttefelt	23	3
17	Breie hyttefelt	107	20
19	Skarsgard hyttefelt	7	5
20	Stavestølen hyttefelt	20	13
22	Torsbugjerda hyttefelt	4	0
27	Toresgard hyttefelt	4	3
29	Tangeskog hyttefelt	8	2

30	Gaurhovdstølen sameige	12	6
33	Vats hyttegrend	18	3
34	Nystølen hyttefelt	25	3
36	Fjellstølen hyttefelt	19	3
37	Rabbehalle hyttefelt	2	0
38	Plassestølen hyttefelt	8	1
39	Barskrind søndre hyttefelt	6	4
40	Sangefjell 1	25	0
42	Sangefjell 2	101	6
45	Osestølen sameige	2	0
46	Hagaheimstølen hyttefelt	8	2
47	Heimstølhovda hyttefelt	6	0
52	Kjellargard søre hyttefelt	6	3
54	Fåreslettene hyttefelt	3	2
60	Larshallremmen	3	0
61	Knutstølhovda hyttefelt	2	0
62	Teigen – Hestebrekk	4	2
69	Bergmo hyttefelt	4	1
88	Jøtatorsbu hyttefelt	8	0


2/33
2/32
2/34
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.11.2025
Målestokk 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
N

OMRÅDEREGULERING SYNINGEN TORPOÅSEN, ÅL KOMMUNE

Plan id: 2009007

TEIKNFORKLARING

PBL § 12-5 REGULERINGSFORMÅL

1. BYGNINGAR OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)
- FRITIDSBEBYGGELSE
- MASSEUTTAK
- NÆRINGSBEBYGGELSE
- SKILØYPETRASE
- FJERNVARMEANLEGG
- VANNFORSYNINGSANLEGG
- AVLØPSANLEGG
- OMRÅDER FOR AKTIVITETSBYGG

2. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)
- KJØREVEG
- ANNET VEGAREAL
- PARKERING

3. GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 3)
- TURDRAG
- VEGETASJONSSKJERM

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

PBL § 11-8 OG § 12-6 HENSYNSSONER

1. SONE MED ANGITT SÆRLIG HENSYN (PBL § 11-8 c)
- H570 BEVARING KULTURMINNER

2. BÅNDLEGGINGSSONER (PBL § 11-8 d)
- H530 BÅNDLEGGING ETTER LOV OM KULTURMINNER

LINJESYMBOLER
- PLANENS BEGRENSNINGER
- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- REGULERT SENTERLINJE
- HOVEDSKITRASE
- SKITRASE
- TURSTI
- HØYSPENTKABEL

PUNKTSYMBOL
- AVKJØRSEL
- PELPUNKT FOR HYTTEPLASSERING
- AKTIVITETSBYGG - VEILEDENDE PLASSERING
- VEILEDENDE MØNERETNING

KARTGRUNNLAG:
Digitalt kart av Uvordnetsystem EuroEtt , UTM sone 32 N
Digitalt kartgrunnlag sendt fra kommune den 03.06.11
Digitalisert og konvertert til SOSI-format av:
Asplan Viak AS

Ekvidistanse 1 m
Kartmålestokk 1: 3500 (A0-format)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		01.11.2011	EkD
1. gangs behandling i Sakkorutvalget for teknisk, næring og ressurs	34/12	26.06.2012	
Offentlig ettersyn fra 09.07.12 til 06.09.12			
Revidert iht innsigelse fra FM, brev datert 03.09.12		25.09.2012	EkD
2. gangs behandling i Sakkorutvalget for teknisk, næring og ressurs	77/12	20.11.2012	EkD
Kommunestyrets vedtak: Ar	83/12	20.12.2012	EkD

Ordfører: Ivar Magne Brevik

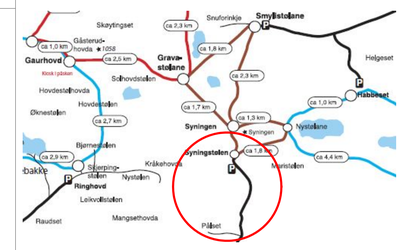
PLANEN UTARBEIDET AV:	SAKSNR.	TEGNNR.	SAKSBEH.
asplan viak www.asplanviak.no	526090	101	EkD/VD

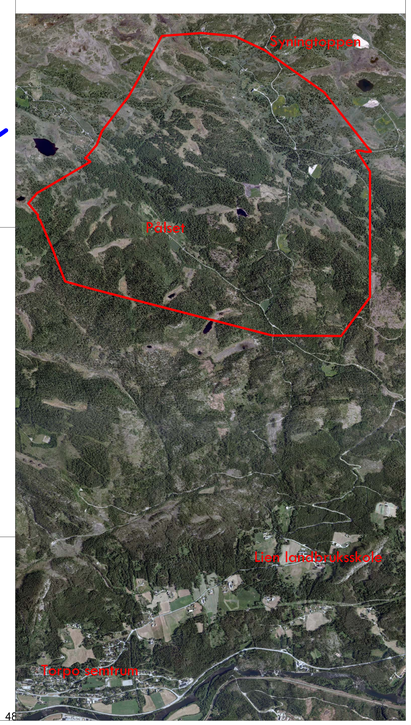
Asplan Viak AS
Postboks 4
3370 Ål

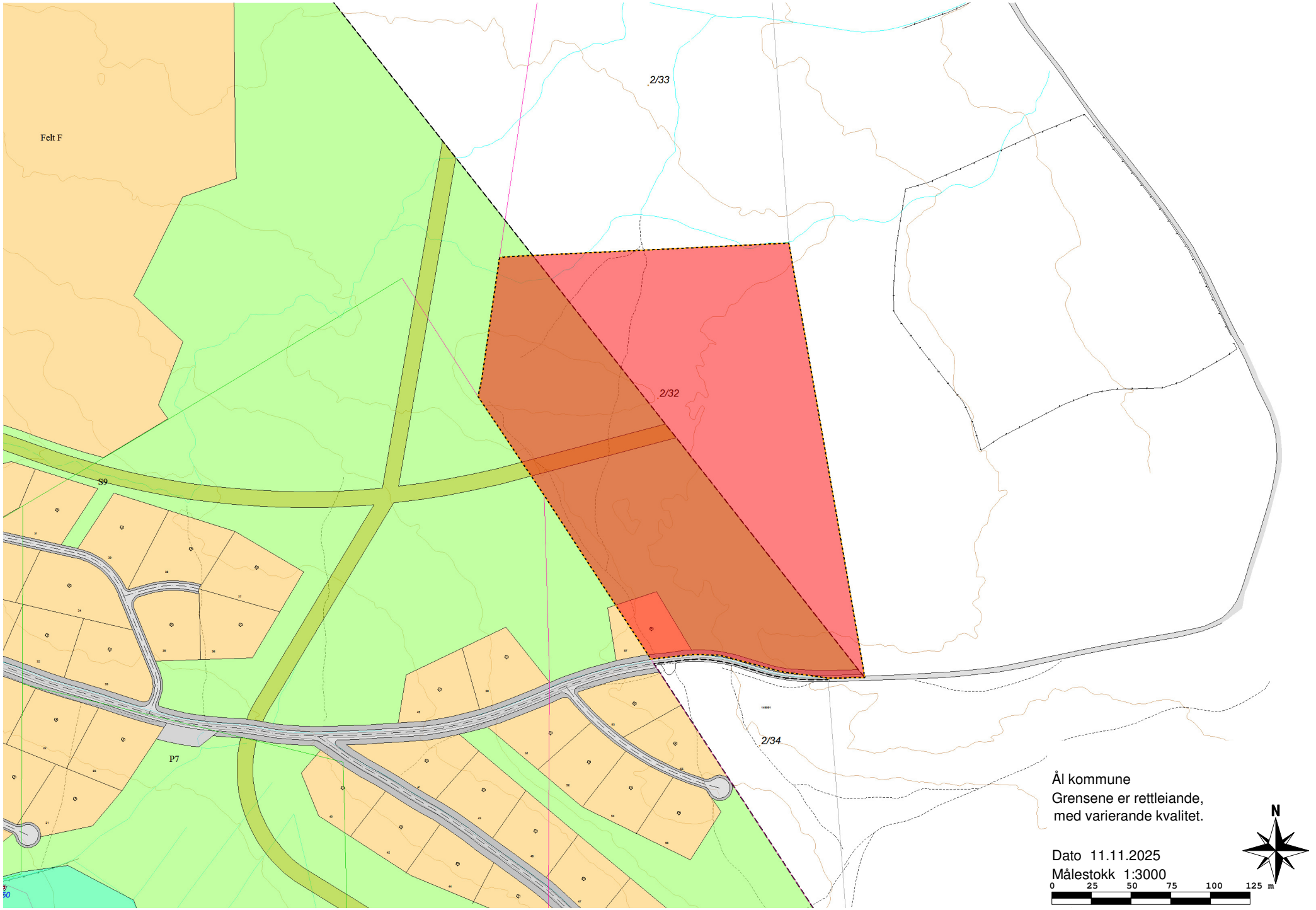
TF: 32 08 65 60
Fax: 32 08 46 09
E-post: ål@asplanviak.no

DATO: 07.01.13

Løypekart Torpoåsen/Skaraåsen






Felt F
2/33
2/32
2/34
S9
P7
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.11.2025
Målestokk 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
N

1. Hensynsone (§12-6)

1.1 Bevaring kulturmiljø H570 (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.

1.2 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 Oppheving av "Reguleringsplan for torvuttak sør for Syingen (vedtatt 17.02.2000)
Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer.

2.2 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 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. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m^2 av tomta, inkl. byggene. Det er krav til sauesikkert gjerde, og grinder skal slå utover.

2.3 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, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

2.4 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 223 nye planlagte tomter og de flateregulerte utbyggingsfeltene A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H, i tillegg til eksisterende fritidseiendommer.

Området regulert til masseuttak/deponi omfatter tilrettelagt område for midlertidig og permanent massehåndtering innenfor planområdet. Etterbruken av området skal være landbruk- natur og friluftsområde (LNF).

Området regulert til næringsbebyggelse (sentralanlegg) omfatter utbyggingsfelt A1.

Området regulert til næringsbebyggelse N1, N2 og N3 omfatter servicebygg/garasje/lager.

Områdene regulert til skiløypetrasé omfatter det overordna løypenett.

Området for vannforsyning omfatter areal til høydebasseng.

Området for avløpsanlegg omfatter areal til renseanlegg.

Området regulert til aktivitetsbygg omfatter sonene 1-4 i aktivitetsområde N21, og er knyttet til utbyggingsfeltene A og B. Øvrig areal i N21 er regulert til fritidsformål. Det tillates etablert sti- og løypenett, og anlegg knyttet til aktivitetstilbudet, innenfor regulert fritidsformål.

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

Områdene regulert til turdrag omfatter det overordna stinett.

Området regulert til vegetasjonsskjerm omfatter sonen rundt deponiområdet/masseuttaket. I regulert sone skal vegetasjon og naturlig terreng bevares.

Området regulert til landbruk- natur og friluftsområde (LNF) skal benyttes til tradisjonell landbruksvirksomhet. Det tillates nødvendig etablering av bygg og anlegg knyttet til tur- og løypenettet og aktivitetsområder.

Området regulert til seterområde omfatter eksisterende stølsområder og stølsvoller.

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. Det tillates etablering av vannspeil i myrområdet omfattet av tidligere torvuttak vest for N1. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av områder båndlagt etter §11-8 d).

2.5 Utnytting fritidstomter T1 – T223

På hver av tomtene merket T24 – T223 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m^2 BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m^2. Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m^2 BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

På tomtene T8 – T23 tillates oppført en- eller to enheter til fritidsformål i ett bygg med tilhørende uthus og anneks. Tillatt utnytting er 322m^2 BYA pr. tomt dersom bygging av tomannsbolig, inkl. 72 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m^2. Samlet tillatt utnytting for tomannsbolig og anneks er 200 m^2 BYA. Dersom bygging av en frittliggende fritidsbolig gjelder samme utnyttingsgrad som for T24-T223. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Området omfattet av tomtene T1-T7 tillates utnyttet til en- eller flermannsboliger. Maksimalt antall boenheter samlet for T1-T7 er 28 boenheter fordelt på inntil 7 fritidsbygg. Dersom tomtene skal utvikles med flermannsboliger skal det utarbeides en helhetlig situasjonsplan iht. pkt. 2.3 for T1 – T7 som grunnlag for utvikling av området. Samlet tillatt utnytting for området utviklet med flermannsboliger er 2828m^2 BYA, inkl. 1008 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Utnyttingsgraden sees samlet for alle tomtene. Maks BYA for en flermannsbolig er 150 m^2. Det tillates 2 uthus/boder pr. tomt med samlet bruksareal inntil 50 m^2. Dersom bygging av en frittliggende fritidsbolig pr. tomt gjelder samme utnyttingsgrad som for T24-T223, og dersom bygging av tomannsboliger er utnyttingsgraden som for T8 - T23. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter for tomtene T1 – T223. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Maks. tillatt mønehøyde for flermannsboliger på tomtene T1 – T7 er 8,0 meter. Mønehøyde 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 (T24-T223).

2.6 Utnytting felt A1

I felt A1 kan det bygges sentralanlegg til næringsformål. Tillatt utnytting er 20% BYA.

Byggehøyder skal vurderes og avklares særskilt i detaljreguleringen.

2.7 Utnytting felt A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H

I feltene A2, A3, B, C, D1, D2, E, F, G og H kan det bygges frittliggende fritidsboliger med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m^2 BYA pr. tomt, inkl. 36 m2 til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m^2. Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m^2 BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

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

2.8 Utnytting næringstomter N1, N2 og N3

I N1, N2 og N3 kan det bygges servicebygg/garasje/lager. Tillatt utnytting er 30% BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 8,5 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.9 Utnytting sone 1 - Fjellstølen i aktivitetsområdet N21

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

Tillatt utnytting er totalt 250 m^2 BYA, fordelt som følger: stølsbu maks 80 m^2 BYA , fjøs maks 70 m^2 BYA, stall og løer maks 30 m^2 BYA pr. bygg.

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

2.10 Utnytting sone 2 – Stallområdet for hester og trekkhunder i aktivitetsområdet N21

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

Tillatt utnytting er totalt 600 m^2 BYA.

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

2.11 Utnytting sone 3 – Aktivitetsutleie i aktivitetsområdet N21

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

Tillatt utnytting er totalt 300 m^2 BYA.

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

2.12 Utnytting sone 4 – Langhusområdet i aktivitetsområdet N21

I sone 4 kan det bygges et tradisjonelt Langhus i særprega stil.

Tillatt utnytting er 400 m^2 BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 8,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.13 Utnytting stølsområde Pålset (1)

I stølsområdet Pålset tillates etablert mindre utleieenheter i tilknytning til eksisterende bygningsmasse i stølsmiljøet. All fysisk tilrettelegging skal dokumenteres særskilt i byggesaken, og kulturlandskapet skal tillegges særlig vekt ved tilretteleggingstiltak til turistformål for «aktivt stølsliv».

2.14 Plassering

Hytteplassering er vist i terrenget med nummererte og koordinatfestede peler, kfr. tabell under pkt. 12. Merket skal ligge innenfor hyttas grunnmur. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende.

Anneks/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

2.15 Utforming

Fasadene skal ha trematerialе, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 32 grader. Det tillates store glassflater.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

Det skal nyttes mørke avdempa farger på tak. Det skal benyttes tretak, skifertak eller torvtak som taktekking på tomtene T1-T111.

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

2.16 Utforming sone 1 – Fjellstølen i aktivitetsområdet N21

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

2.17 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)

Det er ikke tillatt å legge til rette for overnattingskapasitet i bygningene i aktivitetsområde N21.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.3.

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.

Regulerte tomtegrenser er bindende.

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.

4. Miljøkvalitet (§12-7 nr. 3)

Før det gis igangsettingstillatelser for bygg og anlegg for tomtene T112 – T221 skal det gjennomføres grunnundersøkelser for avklaring av avløpsløsninger i planområdet, og lokalisering av vannkilder.

Det er ikke tillatt å ta ut steinmasser fra regulert masseuttak som ikke skal benyttes for intern bruk innenfor områdeplanens avgrensing eller tilgrensende infrastruktur. Støy fra virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i "Retningslinje for støy i arealplanlegging"(T-1442).

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

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger, veganlegg og felles utearealer i utbyggingsfelt A1, A2, A3, og i aktivitetsområdet N-21. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i detaljreguleringen for området.

6. Kulturminner (§12-7 nr. 6)

Det automatisk freda kulturminne id150415 (kullgrop) i konflikt med omsøkt tiltak i planområdet kan fjernes uten vilkår om arkeologisk utgraving.

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

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytede parkeringsplasser pr. hyttetomt.

8. Energiforsyning (§12-7 nr. 8)
Utbyggere skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelser i de ulike delområdene (felt A – F, og tomtene T1 – T111).

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

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

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.3.

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.

Før det gis tillatelse til uttak av steinmasser i området regulert til deponi/masseuttak skal det settes krav til en uttaks- og istandsettingsplan i målestokk 1:200. Dersom planen omfatter uttak av mineralforekomster over 10.000 m^3 kreves det driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Søknaden om konsesjon skal inneholde driftsplan. Driftsplanen skal fastsette utformingen og rekkefølge for gjennomføring av uttaket.

Rekkefølgebestemmelser til aktivitetsområdet N21:

- 1/3 av den planlagte bebyggelsen (% utnyttingsgrad) i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 30 innenfor felt A2/A3/B.
- 2/3 av bebyggelsen i aktivitetsområdet (% utnyttingsgrad) skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 60 innenfor felt A2/A3/B.
- Resten av bebyggelsen i aktivitetsområdet skal være ferdigstilt innen brukstillatelse gis for boenhet nr 90 innenfor felt A2/A3/B.

Rekkefølgebestemmelser til område A1 - sentralanlegget:

- Når 50% av boenhetene i felt A2/A3/B er utbygd skal ferdigattest for sentralanlegget/næringsområdet være gitt før nye igangsettingstillatelser kan gis for nye boenheter i felt A2/A3/B.
- Denne rekkefølgebestemmelsen skal følges opp i detaljreguleringen og konkretiseres ift tillatt antall enheter i vedtatt detaljregulering for N21/Felt A/Felt B.

10. Krav om detaljregulering og vilkår for bruk (§12-7 nr. 11)

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt A1, A2, A3, B og aktivitetsområdet N-21 skal det foreligge en felles godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3 for disse områdene.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt C skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt D1 og D2 skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt E og F skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt G skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

Før det kan gis tillatelse til tiltak innenfor felt H skal det foreligge en godkjent privat detaljregulering iht pbl §12-3.

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

Aktivitetsområdet N-21 skal være tilgjengelig for allmennheten.

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

Det skal etableres ett felles renseanlegg for avløpsvann som dekker følgende utbyggingsområder; felt A, B, C, D, E, F, tomtene T1 – T111, og næringsområdene N1, N2 og N3.

12. Tabellen under angir koordinatene for pelpunkt på tomtene 1-223 (jf. pkt. 2.14)

Tomt	X	Y
1	487218.753	6730263.342
2	487199.771	6730293.361
3	487245.578	6730315.237
4	487191.782	6730335.610
5	487248.906	6730355.091
6	487237.575	6730389.339
7	487191.182	6730392.001
8	487276.890	6730238.486
9	487311.532	6730219.135
10	487296.755	6730282.912
11	487336.300	6730257.118
12	487341.549	6730291.695
13	487291.607	6730426.729
14	487305.532	6730387.093
15	487325.606	6730349.426
16	487365.992	6730328.476
17	487347.513	6730419.940
18	487363.826	6730382.928
19	487388.831	6730413.179
20	487402.550	6730367.908
21	487440.856	6730354.296

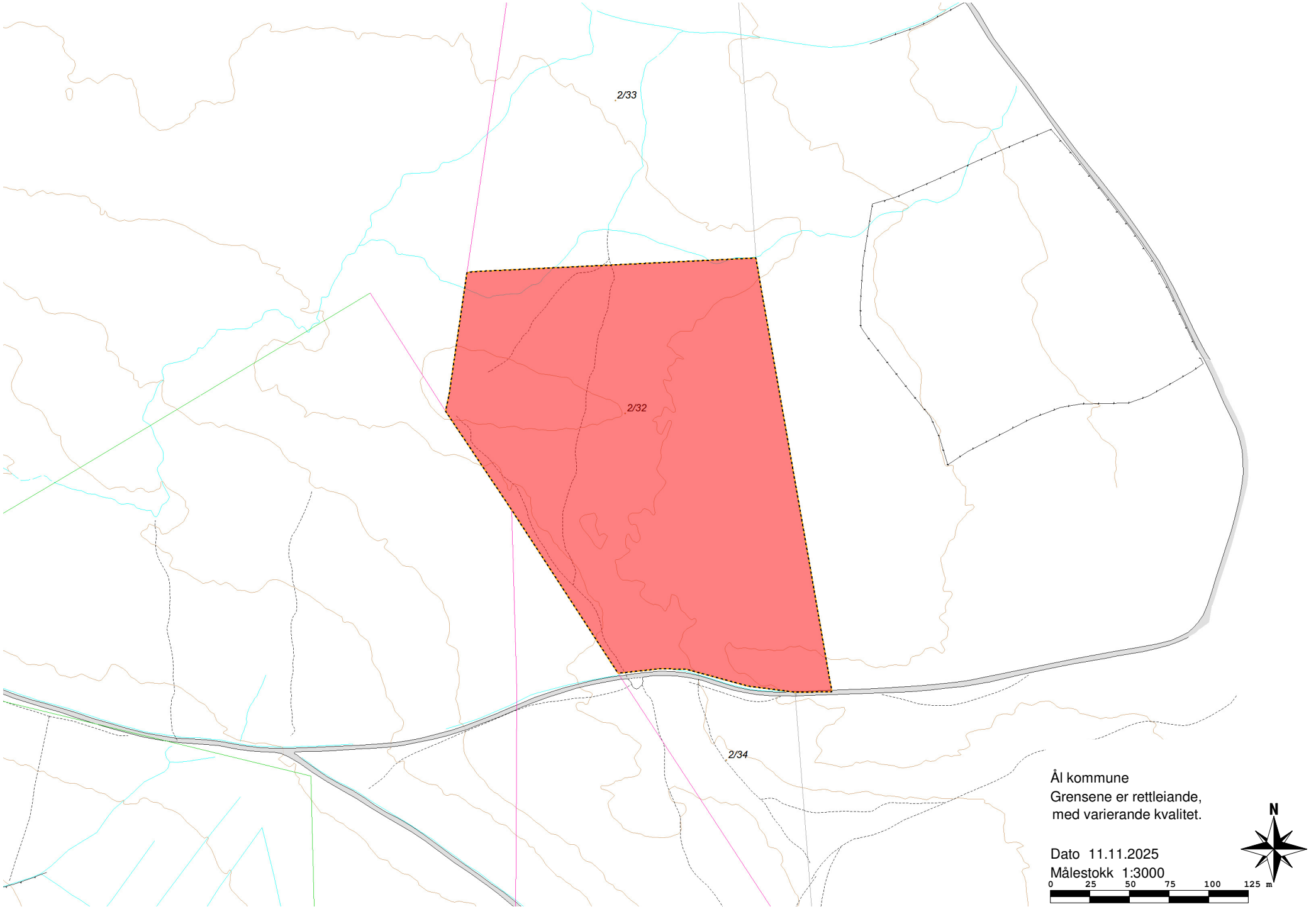
22	487428.874	6730403.684
23	487471.146	6730391.612
24	487275.912	6730486.530
25	487342.716	6730474.374
26	487319.221	6730504.809
27	487353.408	6730524.362
28	487382.905	6730467.703
29	487387.884	6730502.389
30	487388.002	6730543.749
31	487429.675	6730535.984
32	487423.229	6730457.260
33	487462.855	6730448.040
34	487437.267	6730488.250
35	487501.513	6730463.568
36	487545.270	6730463.826
37	487555.373	6730499.699
38	487513.807	6730511.460
39	487470.458	6730524.730
40	487609.584	6730361.122
41	487662.186	6730377.865
42	487646.291	6730336.199
43	487697.918	6730359.624
44	487681.714	6730313.451
45	487731.021	6730334.041
46	487719.618	6730293.095
47	487760.964	6730303.569
48	487791.524	6730275.924
49	487670.231	6730423.088
50	487712.550	6730443.465
51	487740.394	6730395.279
52	487764.161	6730377.058
53	487793.010	6730413.885
54	487790.569	6730361.213
55	487818.563	6730389.144
56	487820.831	6730345.128
57	487803.872	6730460.887
58	487854.299	6730221.111
59	487879.793	6730185.640
60	487904.828	6730149.496
61	487827.426	6730177.273
62	487822.437	6730140.069
63	487801.513	6730109.276
64	487811.292	6730069.134

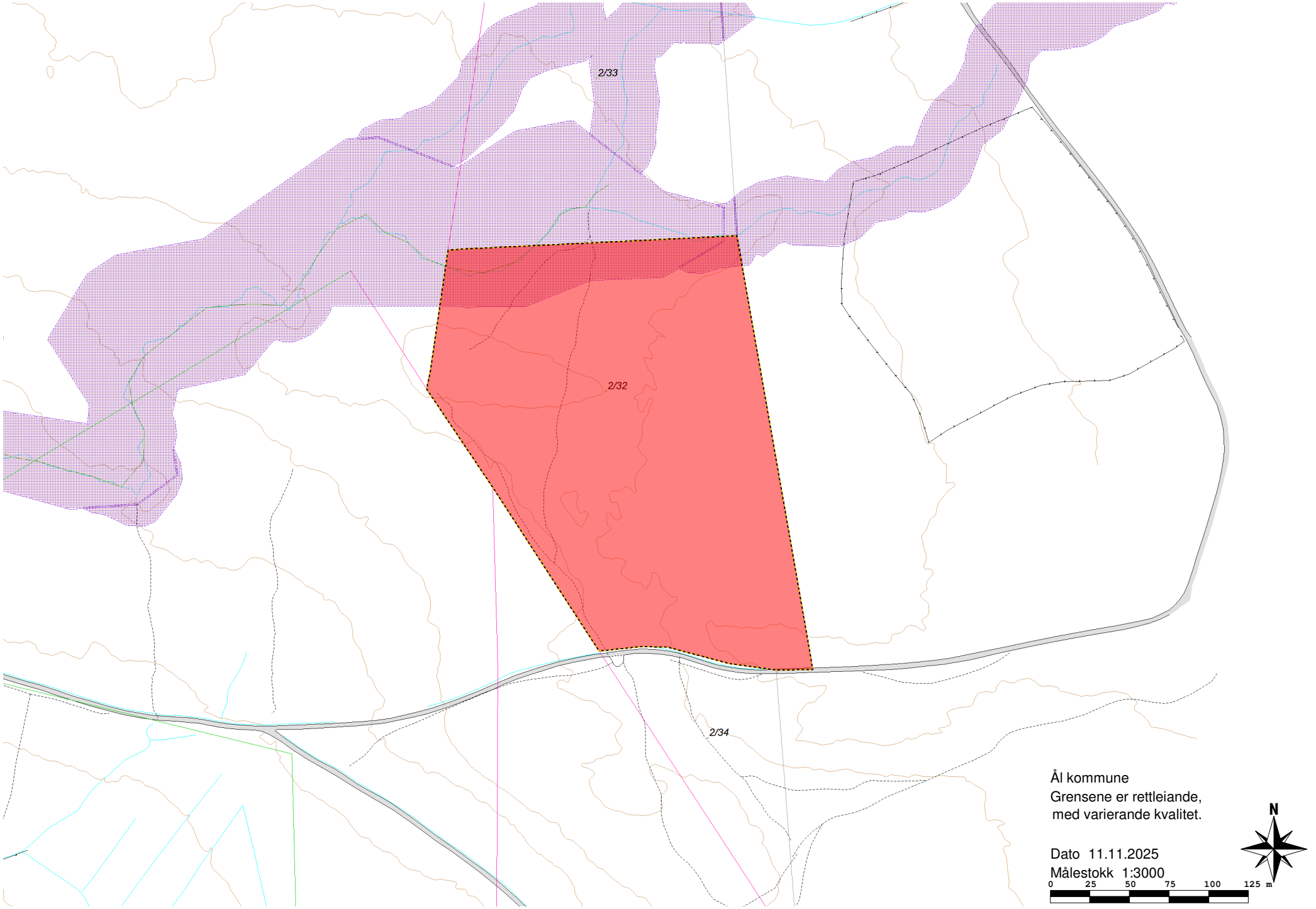
65	487775.803	6730075.153
66	487857.229	6730034.558
67	487825.587	6730028.268
68	487792.813	6730017.966
69	487819.813	6729998.776
70	487852.261	6729981.297
71	487886.818	6729965.893
72	487751.103	6729984.947
73	487762.985	6729953.660
74	487798.404	6729940.643
75	487832.223	6729926.256
76	487865.800	6729911.018
77	487357.026	6730107.638
78	487395.380	6730135.863
79	487407.470	6730100.595
80	487409.474	6730064.502
81	487491.863	6730198.420
82	487509.210	6730229.233
83	487529.636	6730195.658
84	487556.302	6730219.501
85	487567.033	6730183.931
86	487590.305	6730201.963
87	487601.074	6730162.885
88	487624.347	6730180.917
89	487635.170	6730141.805
90	487662.171	6730157.812
91	487556.309	6730253.270
92	487594.022	6730244.908
93	487627.922	6730223.950
94	487661.964	6730202.904
95	487696.060	6730181.825
96	487476.434	6730152.842
97	487495.066	6730119.206
98	487517.575	6730156.020
99	487555.391	6730145.083
100	487589.852	6730125.097
101	487623.949	6730104.017
102	487661.926	6730094.507
103	487700.965	6730084.648
104	487553.197	6730086.552
105	487595.864	6730060.755
106	487631.500	6730022.652
107	487671.264	6730000.593

108	487552.145	6730021.001
109	487583.585	6729995.007
110	487614.968	6729968.301
111	487646.225	6729942.179
112	487412.189	6729259.152
113	487333.754	6729267.134
114	487286.966	6729254.565
115	487348.114	6729228.904
116	487399.001	6729221.169
117	487446.925	6729248.651
118	487472.545	6729212.287
119	487486.438	6729252.745
120	487505.047	6729195.191
121	487570.320	6729201.409
122	487661.600	6729178.508
123	486638.925	6729410.376
124	486571.140	6729467.754
125	486522.888	6729464.114
126	486502.029	6729493.121
127	486500.392	6729523.839
128	486471.691	6729643.635
129	486455.891	6729698.331
130	486427.532	6729669.584
131	486411.521	6729717.848
132	486416.127	6729620.926
133	486379.284	6729663.741
134	486380.381	6729769.021
135	486343.259	6729720.132
136	486310.999	6729742.635
137	486311.088	6729781.823
138	486272.061	6729812.395
139	486224.416	6729828.568
140	486213.647	6729856.980
141	486170.755	6729861.978
142	486147.551	6729891.625
143	486033.977	6729889.715
144	486078.253	6729869.079
145	486121.639	6729835.758
146	485724.004	6729425.089
147	485770.593	6729449.628
148	485781.918	6729326.014
149	485833.199	6729359.365
150	485849.942	6729328.031

151	485876.408	6729303.189
152	485899.158	6729274.948
153	485931.738	6729258.411
154	485962.088	6729264.450
155	485995.436	6729262.504
156	485973.192	6729231.413
157	485943.969	6729226.872
158	485905.977	6729219.283
159	485870.060	6729232.929
160	485840.849	6729256.060
161	485823.617	6729291.436
162	485777.028	6729271.550
163	485729.999	6729254.510
164	485783.127	6729214.885
165	485740.683	6729208.529
166	485250.879	6729398.328
167	485276.770	6729376.730
168	485165.162	6729362.517
169	485200.522	6729354.160
170	485160.447	6729320.942
171	485271.706	6729319.357
172	485247.753	6729291.728
173	485178.841	6729281.250
174	485215.872	6729261.178
175	485281.812	6729267.937
176	485255.888	6729237.266
177	485293.803	6729223.254
178	485298.416	6729527.794
179	485281.805	6729557.781
180	485221.857	6729545.146
181	485269.451	6729619.578
182	485231.948	6729616.512
183	485174.985	6729594.378
184	485115.263	6729586.732
185	485076.285	6729572.462
186	485073.599	6729533.895
187	485108.754	6729742.115
188	485052.266	6729736.941
189	485096.027	6729783.335
190	485129.908	6729807.326
191	485095.900	6729824.477
192	485055.341	6729813.255
193	485022.163	6729785.587

194	485180.555	6729839.451
195	485156.458	6729876.003
196	485041.548	6729860.437
197	484960.952	6729947.033
198	484956.637	6729989.038
199	484927.229	6729927.485
200	484917.632	6729896.341
201	484908.231	6729864.668
202	484898.814	6729833.128
203	484872.075	6729858.116
204	484881.492	6729889.656
205	484890.893	6729921.330
206	484900.490	6729952.473
207	485295.199	6729994.650
208	485346.127	6730054.756
209	485238.612	6730025.313
210	485250.245	6730069.828
211	485253.349	6730107.824
212	485140.654	6730048.694
213	485201.802	6730064.302
214	485199.599	6730101.493
215	485345.329	6730152.678
216	485384.977	6730168.943
217	485343.747	6730202.111
218	485458.918	6730150.819
219	485475.790	6730193.909
220	485312.571	6730280.401
221	485341.608	6730365.444
222	485162.436	6729544.296
223	485102.722	6729511.431


2/33
2/32
2/34
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.11.2025
Målestokk 1:3000
0 25 50 75 100 125 m
N


2/33
2/32
2/34
Ål kommune
Grensene er rettleiande,
med varierande kvalitet.
Dato 11.11.2025
Målestokk 1:3000
N
0 25 50 75 100 125 m