



Reguleringsbestemmelser Leikvollstølen II Torpoåsen – Ål kommune

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som vist i plankart.

Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer. Del av «Reguleringsplan for Leikvollstølen, vedtatt 17.10.2013, oppheves.

2. Reguleringsformål

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

- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg/Trafo
- Avløpsanlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5 nr. 5)

- Landbruksformål

Hensynssoner (PBL §12-6)

- Område for grunnvannsforsyning H120
- Bevaring av naturmiljø H560
- Bevaring av kulturmiljø H570
- Kulturminne H730

3. Fellesbestemmelser

- a) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.
- b) Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- c) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- d) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200-års flom.
- e) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
- f) Kabler for strøm, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- g) Ved utbygging skal det tas hensyn til ladekapasitet for el-bil.
- h) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.
- i) Fasadebelysning er ikke tillatt. Det er kun tillat med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates. Utelys skal ha bevegelsessensor.

4. Bebyggelse og anlegg

4.1. Fellesbestemmelser

Dersom avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og denne detaljreguleringen går reguleringsbestemmelsene i detaljplanen foran.

4.2. Fritidsbebyggelse

4.2.1. Situasjonsplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, og hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, uteareal, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer/peler, atkomst, overvannshåndtering og ledningsgrøfter. Situasjonsplanen må vise hvordan kravet til parkering og uteoppholdsareal er ivare tatt.

4.2.2. Fritidsbebyggelse

4.2.2.1 Utnytting

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

Maks tillat mønehøyde for fritidshuset er 6,0 meter i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Maks tillat

mønehøyde for anneks er 4, 5 meter, og uthus/garasje 5,0 meter, i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Avstand mellom fritidsbygg og anneks skal være maks 3 meter.

4.2.2.2 Plassering

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet, og vurderes jf. pkt 4.2.1.

Møneretningen skal gå parallelt med høydekotene.

4.2.2.3 Utforming

Bygningen skal gis en utforming som harmonere med tradisjonell byggeskikk. Fasaden skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempete tjære- eller jordfarger utvendig på bygningen. Dette gjelder også vindu/listverk.

Tak skal utføres som skråtak/saltak, med takvinkel mellom 25-30 grader. Takdekking skal være torv, skifer eller tre.

Det er ikke tillatt med oppstugu/tverrloft.

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

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

Vindu og vindusareal skal ikke utgjøre mer enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal.

4.2.2.4 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.

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

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, gatebelysning eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantennene skal ikke føres opp over mønehøyde.

5. Vann- og avløpsanlegg

Det er regulert to hensynssoner til borebrønner i fjell for grunnvannsforsyning, merket H120 i plankartet. Det er ikke krav til fellesanlegg.

Det er regulert to området til naturbaserte infiltrasjonsanlegg, merket S3 og S4 i plankartet. Tomtene T10-T15 skal kobles på fellesanlegget S3, og T16-T30 skal kobles til fellesanlegg S4.

Oppføring av nødvendige bygg skal utformes etter bestemmelsene i kap. 3 og 4.

6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

6.1. Veg

Regulerte veger gir adkomst til hyttetomtene.

6.2. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

6.3. Parkering

Parkeringsplass f_P1 er felles dagparkering for området.

7. Landbruks-, natur- og friluftsmål

7.1. Landbruksformål

Det er innenfor områdene ikke tillat med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

8. Hensynssoner

8.1. Hensynsone grunnvannsforsyning, H120

Hensynsone for etablering av grunnvannsbrønner i fjell.

8.2. Hensynsone naturmiljø (H560) og kulturmiljø (H570)

I områdene som er regulert til hensynssone H560 naturmiljø og C (H570_1 og _2), bevaring av kulturmiljø, ligger en eldre setervoll med tufter, ryddingsrøyser og bufarveg. Kulturmiljøet inneholder også automatisk freda kulturminner, båndlagt etter kulturminneloven. Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal tas vare på. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Innenfor områdene skal det ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak uten løyve fra kulturvernmyndighetene.

8.3. Hensynsone kulturminner, H730

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende områder (H730_1-4) ligger automatisk freda kulturminner, fire kullgroper (Id 294145, 294146, 119388 -1 og -2). Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

9. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter skal tekniske planer for veger, vann- og avløpsanlegg være godkjent av kommunen.

Tappepunkt for slokkevatn tilknyttet Leikvollstølen må være etablert før det blir gitt igangsettingstillatelse til første hytte.