



Ål kommune

Dato: 10.02.21

Vedtatt dato: 21.10.21,

k. sak 58/21.

Dato for siste mindre endring:

## Reguleringsplan for H7 Rødungen

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering

PlanID: 2019004

### 1. Planens hensikt

---

Fortette område H7 innenfor gjeldende reguleringsplan for Rødungstølen sameie.

Planbestemmelsene for området er forsterka slik at inngrep av bygg og anlegg innenfor området blir minst mulig synlig for omgivelsene.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

#### 2.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stoppes og fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminnelovens § 8.2. ledd.

#### 2.2 Byggesøknad.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

#### 2.3 Ubebyggt areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig.

Ved alle inngrep i terrenget skal vekstjord og torv tas vare på under bygging og fyllinger og skjæringer skal tildekkes med dette så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid. Dette gjelder f.eks. vegskråninger, vegskjæringer, grøfter for tekniske anlegg og annet areal som blir berørt.

Ledningsnett som legges i bakken skal i hovedsak følge vegnettet. Der det ikke er mulig skal ledningsnettet samles for å unngå unødvendig terrenginngrep.

#### 2.4 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser a' 18 m<sup>2</sup> pr. tomt.

## 2.5 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard og skal knyttes til offentlig avløpsanlegg. Vanntilførsel er privat og løses på den enkelte tomt. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

## 2.6 Anleggstrafikk.

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på virkedager mellom 07.00 og 19.00. Gjelder ikke vareleveranse. Tyngre anleggstrafikk/virksomhet skal ikke foregå på såkalte «røde dager». Det samme gjelder for virkedagene mellom jul og nyttår (romjulen), og virkedagene mellom palmehelg og påske (påskeuka).

# 3. Arealformål

---

Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

### **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)**

*Fritidsbebyggelse - frittliggende*

*Skiløypetrase*

*Energianlegg*

### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)**

*Veg*

*Annen veggrunn-grøntareal*

*Parkering*

### **Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)**

*Turdrag*

### **Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)**

*Landbruk*

*Friluftformål*

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr 6)**

*Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

# 4. Bestemmelser til arealformål

---

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

### 4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

- *Grad av utnytting.*

Det kan bygges en boenhet pr tomt. Hver tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. en hovedhytte, ett anneks og ett uthus. Anneks kan ikke inneholde kjøkken.

Utnyttelse pr. tomt er maks. tillatt BYA = 186 m<sup>2</sup>, inkludert 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal. Innenfor dette arealet kan summen av hovedhytte og anneks være på inntil 120 m<sup>2</sup>. Annekset kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>. Uthus kan være på inntil 50 m<sup>2</sup>. Avstand mellom hovedhytte og anneks skal være maks 3 meter.

Tomt 1-4:

Utnyttelse pr. tomt er maks. tillatt BYA = 171 m<sup>2</sup>, inkludert 36 m<sup>2</sup> parkeringsareal. Hovedhytta skal ikke overstige 100 m<sup>2</sup> BYA. Uthus kan være på inntil 15 m<sup>2</sup>.

- *Høyder.*

Tidligere godkjente tomter:

Hovedhytta kan ha maks. mønehøyde = 6 meter. Anneks/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter.

Tomt 1-4:

Hovedhytta kan ha maks. mønehøyde = 5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Anneks/uthus kan ha maks. mønehøyde = 4,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

Hovedhytta skal ha kotehøyder for ferdig planert terreng slik det fremgår av følgende tabell:

Tomt nr	Kotehøyde for ferdigplanert terreng
1	1104 moh
2	1116 moh
3	1116 moh
4	1113 moh

Kotehøyden for ferdig planert terreng kan justeres administrativt av Ål kommune med +1 meter og minus 2 meter for å tilpasse hytta til terrenget på best mulig måte.

- *Bygningers plassering.*

Hovedhyttas lengderetning skal følge høydekotene i terrenget. Oppløftende ark i nedadgående terreng er ikke tillatt. Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng. Bygninger skal plasseres i tilnærmet balanse mellom skjæring og fylling, og ha god tilpasning til landskapet.

Fyllinger skal ikke overskride 1 m og ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra byggets yttervegg.

Fylling skal ha en utforming tilnærmet omkringliggende landskap. Rette linjer/skarpe kanter skal unngås.

For områder med større gjennomsnittlig bratthet enn 1:4, kreves spesielt tilpassede bygninger. Her kan gulvnivå i hovedhytte avtrappes etter terrenget.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antennener som kommer over mønehøyden. Det er ikke tillatt med flaggstang.

Adkomst inn på den enkelte tomt er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg.

- *Bygningers utforming.*

Form og takutforming.

Nye bygg og tilbygg skal ha et helhetlig preg i seg selv og i forhold til omgivelsene. På tomter

brattere enn 1:4 er maksimal bredde på hovedhytta 6 meter.  
Bygninger skal ha sal- eller pulttak med takvinkel mellom 23 og 34°.

#### Farger og materialer.

Det skal brukes mørke avdempede jordfarger. Dette gjelder også staffasje. Taket skal tekkes av torv. Fasader skal ha tre og/eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein. Grunnmur over 0,5 m skal være forblendet med stein.

Utendørs lyssetting skal ha skjult lyskilde og skal være avslått når bygningene ikke er bebodd. Det er ikke tillatt med lysarrangement langs vindskier, rekkverk og gesimser i forbindelse med julehøytida.

#### Gjerder.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m<sup>2</sup> av tomten, under forutsetning at det blir benyttet sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

#### 4.1.2 Skiløypetrasé (BST).

Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten. Vegetasjonen skal holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten i traseene og dette kan foretas uten varsling og søknad. Det kan foretas mindre terrengarbeid i skiløypetrasen for å heve standarden på løypen.

#### 4.1.3 Energianlegg (BE).

Områder regulert til energianlegg er for plassering av trafokiosker.

I tillegg kan også andre tekniske anlegg som fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. etableres innenfor dette området.

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

#### 4.2.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Vegene er privat eid.

#### 4.2.3 Veg

##### Veg p V1

Vegen er regulert med 8 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Regulert vegbredde er 4 meter.

##### Veg p V2-p V4 samt adkomster

Vegene er regulert med 6 meters bredt vegformål inklusiv skulder og grøfter. Regulert vegbredde er 3 meter.

#### 4.2.4 Parkering

Område som kan benyttes til parkering for besøkende mm.

### 4.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 4.3.1 Turdrag (GTD)

Eksisterende stier. Det kan ikke gjøres tiltak som permanent hindrer framkommeligheten.

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

#### 4.4.1 Landbruk (LL)

Innenfor landbruksområder kan det ikke settes opp installasjoner og bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Strøm- og VA- ledninger kan legges i landbruksområder.

#### 4.4.2 Friluftsmål (LF)

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer, pumpehus, osv. kan etableres innenfor disse områdene. I grønnkorridorene mellom tomtene skal vegetasjonen holdes nede for å sikre den allmenne framkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder.

## 5. Rekkefølgebestemmelser

---

- Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig avløpsnett og renseanlegg.
- Skiløype skal flyttes til område BST1 før det blir gitt brukstillatelse for første hytte.