

ÅL KOMMUNE
KOMMUNEDELPLAN FOR PRIMHOVDA 2005-2017



TEIKNFORKLARING

	Eks	Plan
Byggeområde (PBL § 20-4, 1.ledd nr.1)		
Bustadområde		
Turistbedrifter (T), Utleiehytter (U), Forretning (F)		
Offentleg formål Kyrkje, kommunalteknisk		
Fritidshus, hytter (H)		
Allmennyttige formål		
Skylei (SK), skihais (S), fritidsområde (F)		

Landbruks- Natur- og friluftsområde (PBL §20-4,1. ledd nr.2)

LNF-område	
LNF-område mvspreid fritidshus - Nivåerande	
LNF-område der friluftsliv er dominerande	
LNF-område der landbruk er dominerande	

Område som er bandlagt eller skal bandleggast (§20-4, 1.ledd nr.4)

Område bandlagt til kultur	
----------------------------	--

Viktige ledd i kommunikasjonsystemet (§ 20-4, 1.ledd nr.6)

Hovudveg		
Samleveg		
Tikomsveg		
Skyleipe		
Planfrit kryssingspunkt veg-skihais/vedfart		
Turveg		
Turveg		
Lysleipe		

Linjesymbol og rettleiande informasjon

Planterse	
Formålsgrænse	
Grænse for retningsområde	
Grænse for retningslinje område	
Skihais (ikkje juridisk bindande)	



Målestokk 1: 10 000	Dato	Saksbeh.
Ekvivalens 5 meter	16.05.06	BHS
Kartgrunnlag: Digital kartbase NS-Raster og VBASE	Teknik	Rev
	BHS	

Saksangang	Saksnr.	Dato
Vedteke lagt ut til offentlig høyring	STNR - sak 0146/04	21.12.2004
Offentleg høyring i perioden		
2. gangs handsaming i STNR	STNR - sak 0073/05	05.07.2005
Eigegodkjenning i Ål kommunestyre	K - sak 0040/05	18.08.2005
Ny off. høyring i perioden		
3. gangs handsaming i STNR	STNR - sak 77/06	22.08.2006
Ny eigegodkjenning i Ål kommunestyre	K - sak 62/06	19.10.2006

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 20-4, 2. ledd)

Kommunedelplanen har rettsverknad på den måten at grunneigar ikkje kan bruke eller bygge på sin eigedom på anna måte enn den som er fastsett i planen. Teksten i ramme er juridisk bindande etter § 20-4 i plan- og bygningsslova (pbl). Anna tekst er retningslinjer.

1.1 Dispensasjon
Føst utval for plansaker har høve til å gje dispensasjon frå planen når særlege grunnar ligg føre. Ved dispensasjon frå kommunedelplanen skal fylkeskommunen og statlege styresmakter, der saksnummer vert direkte berørt, ha høve til å uttale seg for dispensasjon vert gjeve, jfr. pbl § 7.

1.2 Tidlegare godkjente reguleringsplanar og utbyggingsplanar

a) Desse reguleringsplanane skal framleis gjelde, dersom dei ikkje er i strid med kommunedelplanen:
Plan 82, Reguleringsplan for Actif Hotell, Svarteborg (godkjent 18.10.01)
Plan 114, Reg. plan for Armfingergarden (godkjent 18.05.95, m endring 13.04.00)
Plan 110, Reg. plan for A2 området i Votndalen (godkjent 23.11.95)
Plan 162, Reguleringsplan for Slåttaisen (godkjent 17.06.84)
Plan 149, Reg. plan for Svarteborg skihais (godkjent 29.10.81)

b) Desse planane er utbygd eller i strid med kommunedelplanen og går ut.
Plan 31, Disposisjonsplan for Rimeslåtta og Kolbjørnstolen (ingen dato)
Plan 106, Reg. plan for Svarteborg hyttegard (H1) (godkjent 30.09.93)

1.3 Tilhøvet til kommunedelplan for Votndalen
Kommunedelplan for Primhovda erstatter delar av kommunedelplan for Votndalen, godkjent 18.02.99.

1.4 Undersøkingar ved utarbeiding av reguleringsplanar
Ved utarbeiding av reguleringsplanar i området skal det gjerast ei analyse i høve til:
1. Naturkatastrofar: Flom, sterk vind, snøskred, stein- og jordsras.
2. Bygningar: Lokalisering av skule, barnehage og bustadfelt i eller nær farleg veg.
3. Heiserisiko: Forureining av drikkevann.
4. Menneskeskapt sårbarheit: Høgspenningslinjer, vegar, jernbaneliner, dammar, tunnelar m.v.

2.0 BYGGEOMRÅDE GENERELT (§ 20-4, nr.1)

2.1 Krav om reguleringsplan eller utbyggingsplan (§ 20-4, 2.ledd, bokstav a)

a) Der ikkje anna går fram av planføresegnene skal arbeid og tiltak som nemnt i PBL §§ 84 og 93 ikkje igangsetjast før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntak er mindre og karante tilbygg under 25 m² og medlingsiltak etter §86a.
b) Det faste utval for plansaker fastsett grensene for det enkelte planområdet.

2.2 Utforming og plassering av bygningar og anlegg (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b)

a) Ved plassering av bygningar og anlegg skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmande skjeringar/fyllingar.
b) Takvinkel, form og materialbruk skal vere slik at bygningane vert underordna terrenget eller slik at dei vert tilpassa eksisterande bygningsmiljø.

2.3 Krav til rekkjefølgje (§ 20-4, 2. ledd, bokstav b)

a) Utbetring av kryss på Fv 244, 245 og 247, samt utbetringar av Øvre-Ålsvegen skal vere gjennomført for nye utbyggingsområde vert teke i bruk.
b) Før nye utbyggingsområde mellom Ål skisenter og Armfingergarden vert teke i bruk, skal vegen gjennom Ål skisenter vere lagt om.

3.0 OMRÅDE FOR FRITIDSHUS/ Utleiehytter (§20-4, 1. ledd nr 1)

3.1 Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

a) I område avsett til byggeområde for fritidsbustader/utleiehytter, skal den detaljerte avgrænsing av byggeområde fastsetjast gjennom bebyggelsesplan.
b) Før eigegodkjenning av bebyggelsesplanar for område H1 – H5, H10 og U3, skal det vere godkjent ein fateruleringsplan som syner felles veg, skihaisar og nedfartar i området S1 – S3 og anna nødvendig infrastruktur i området.

3.2 Plassering av nye fritidsbustader/ utleiehytter (§20-4, 2.ledd, bokstav b)

a) Grensene som er sett på kartet er den absolutte ytterkanten på byggeområda. Innanfor byggeområda skal det m.a. setjast av fritidsområde/landbruksområde, grunnkretsar, nedfartar og stigar. Innanfor område skal ein arbeide for totallysingar som medfører minst mogleg terrengingrep og veganlegg.
b) Nye bygningar og anlegg skal ikkje kome i konflikt med bekkar og våtmark, ikkje ligge på åsryggar eller på visuelt ansette hangar.

3.3 Utnytting (§20-4, 2. ledd, bokstav b)

a) I H-områda, med unntak av H6-H9, kan utnyttinga vere slik at det maksimalt vert reka 3 - 4 daa pr. hytteomr.
b) Kvar hytteomr i H-områda kan bebygast med inntil 15% - BYA, avgrænsa oppover til 140 m² bruksareal (T-BRA). For enkelte felt/tonter vert det opna for bygging inntil 15% BYA, avgrænsa oppover til 300 m².
c) Hovudhytte og annekst skal plasserast slik at dei utgjer ei naturleg eining.
d) I område U3 kan det oppførast fritidsbustader med hageutnytting, i.d. rekkehus/mindre husarear. Områda er for kombinert utleiehytter/fritidshus. Jordlovens § 12 gjeld inntil prosentvis fordeling er avsett i reguleringsplan.
e) Området U6 kan byggast ut med fritidsbustader for utleie. Området skal ha preg av submiljø og vere i tilknytning til stolsløyper på Kallset. § 12 i jordlova skal gjelde for området.

3.4 Krav til rekkjefølgje og tekniske anlegg (§20-4, 2. ledd, bokstav b)

a) For byggeleivte vert gjeve i område H1 – H5 og U3 skal nødvendig del av felles veg (veg 3) inn i området vere bygd. I tillegg skal felles tekniske anlegg som straum, vata og avlaup vere planlagt og godkjent før byggeleivte vert gjeve.
b) Før byggeleivte vert gjeve i område H11 – H18 skal nødvendig del av felles veg (veg 3) vere bygd. Før 1. gangs handsaming av bebyggelsesplan skal det gjeve føre vass- og avlaupsplan for det aktuelle planområdet.
c) I dei områda det er naturleg skal det planleggast hytter med tanke på ski inn/ski ut.
d) Nye nedfartar, skiløyper og gamle bulfarveggar i området skal i minst mogleg grad berøst av veg kryssingstigning veg ved sia av.
e) Alle bilveggar/tilkomstar til hytter skal krysse hovudnedfartar/skihaisar planfritt.

3.5 Avstand til vassdrag (§20-4, 2. ledd, bokstav f)

a) Bygningar kan ikkje setjast opp nærare vassdrag enn 30 meter.

Strømførbruk
For nye fritidsbus er det ikkje tillate å ha elektrisk oppvarming av oppkøyring eller anna utvendig areal. Varmekabel på vassledning er tillate.

4.0 IDRETTSANLEGG (§ 20-4, 1. ledd nr. 1)

4.1 Plankrav (§20-4, 2.ledd, bokstav a)

a) Endeleg avgrænsing av område for skihais/nedfartar skal gjerast i fateruleringsplan for vegar, skihaisar/nedfartar og anna infrastruktur i området. Det resterande arealet i områda skal regulerast til landbruk/friluftsområde. Reguleringsplanen skal ta særlege omsyn til framtidig behov for alpinbakkar og nedfartsløyper. Innanfor område som vert regulert til skihais skal § 12 i jordloven gjelde.

4.2 Plassering av byg og anlegg (§20-4, 2.ledd, bokstav b)

a) Innanfor område S2 – S8 kan det plasserast nye bygg og anlegg som har tilknytning til drifta av området, herunder servicebygg, Plassering, utforming, farge- og materialbruk må vere på ein måte som ikkje skjemmar landskapet.
b) Innanfor området S1 (Rosengardshovda) skal det takast særlege omsyn til siltsverkløp ved bygging av nye anlegg. I området kan det berre plasserast nye bygg og anlegg som er høyst nødvendige for drift av skihaisen. Innanfor området skal utbygging av skihais/nedfartar gjerast skånanslik at naturleg terreng/vegetasjon i minst mogleg grad vert berørt.

5.0: LANDBRUK-, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE (LNF) (§ 20-4, 1. ledd nr. 2)

a) I LNF-områda kan det berre oppførast nye bygg og anlegg knytt til stadbunden næring. (§20-4, 2.ledd, bokstav c)
b) Området LNF-1 er område med eksisterande spreidde fritidshus. Omfang og lokalisering skal vere som i dag. Den totale bygningsmassen for fritidshus kan maksimalt aukast til 140 m² (T-BRA). Dette under føresetnad av at tomte er eigna for bygningsmassen og at BYA ikkje overstig 15 %. Annekst kan vere maksimalt 25 m². (§20-4, 2.ledd, bokstav c)
c) Dersom utbygging krev ny eller utvida bruk av eksisterande avkøyring frå fylkesveg, må avkøyringsiltaling henstast frå vegvesenet for byggestart.

Utviding av eksisterande fritidshus i LNF områda
For eksisterande fritliggjande fritidshus kan den totale bygningsmassen maksimalt aukast til 140 m² (T-BRA). Dette under føresetnad av at tomte er eigna for bygningsmassen og at BYA ikkje overstig 15 %. Annekst kan vere maksimalt 25 m².

Bygningar for landbruket/stolsbuer
Det bør setjast same krav til utslånad på nye driftsbygningar som dei øvrige bygningane i LNF-områda. På gardar som vert halde i høvd er det tillate med nybygging/ restaurering av stolsbuer og uthus på stolar.

Kulturlandskap
På plankartet er det med skavar merket fleire område som har eit tradisjonelt stolslandskap/kulturlandskap. Ved utforming og plassering av anlegg og bygningar i desse områda bør kulturlandskapet vektleggast.

6.0 OMRÅDE FOR RÅSTOFFUTVINNING (§ 20-4, 1. ledd, nr 3)

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

7.0 VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET (§ 20-4, 1. ledd, nr 6)

7.1 Plankrav (§20-4, 2. ledd, bokstav g)

a) Utbygging av veg 1, veg 1.1, veg 2 og veg 3 – veg 3.3 skal skje etter godkjent reguleringsplan/bebyggelsesplan.
b) Kryssutforming på Fv 244, 245 og 247 skal skje etter godkjent reguleringsplan.
c) Utbetring av Øvre-Ålsvegen skal skje etter godkjent reguleringsplan.

I LNF områda bør ein berre bygge vegar som syner til nytte i næringsmannheng.

Turveg/skiløyper
Turveg og skiløypenettet i området er viktig for turistar og fastbuande i bygda. Vegar merka som skiløype bør ikkje brytast om vintren.

