



Ål kommune

Dato: 06.01.22

Vedtatt dato:

Dato for siste mindre endring:

Detaljregulering sentralområde for Ål skisenter

Reguleringsbestemmelser

PlanID: 2020003

Saksnummer:20/01692

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å oppdatere rekkefølgekrav om planfri kryssing løype til Slåttaheisen, regulere inn adkomst til parkeringsareal, fornye reguleringsplan for sentralområdet for Ål skisenter og rydde opp i planer i området. Planen skal erstatte følgende planer: 2004004 Slåttaheisen, 2006028 Flytting av veg Ål skisenter, deler av 1995005 Svarteberg skiheiser A2 og deler av Svarteberg skiheiser, planID 1982003.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Automatisk freda kulturminner.

Dersom det ved byggeaktivitet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kommunen og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune skal varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.2 Ubebygde areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til og tilsås.

Det er ikke tillatt å oppføre gjerder innen planområdet. Det tillatst ikke planering utover det som er nødvendig for å få en god plassering av hyttene. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

2.3 Parkering.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser pr. bruksenhet. Det skal regnes 18 m² BYA pr. biloppstillingsplass, som inngår i tomtens grad av utnyttning.

2.4 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

3. Arealformål

Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål:

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Skianlegg

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

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

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

Landbruk

Friluftformål

4. Bestemmelser til arealformål

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

4.1.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende.

Byggesøknad.

Sammen med byggesøknad skal det foreligge situasjonsplan for heile tomta. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst, parkering og ledningsgrøfter. I

tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøgder.

Bygningers plassering.

Byggegrenser er vist på plankartet langs o_V1. Plassering av ny bebyggelse er avmerka i terrenget med påle.

Adkomst inn på nye tomter er vist med adkomstpil. Pilen viser ikke eksakt plassering av adkomsten, bare fra hvilken veg adkomsten skal foregå.

Bygningers utforming.

Reguleringsplanen viser omriss av planlagte bygninger.

De viste nybygg skal være retningsgivende, men ikke bindende for endelig utforming og plassering.

Bygninger kan ha skråtak eller flate tak for å sikre at området kan utvikles med samtidsarkitektur. Bygningens ytterflater og tak skal gis en jordnær, mørk farge.

Synlig grunnmurshøyde på bygninger tillates med maks 70 cm. Grunnmurer skal være i mørk grå farge og/eller forblendes med stein.

Det skal opplyses om farge- og materialvalg ved søknad om byggetillatelse.

Grad av utnytting.

Hver tomt kan bebygges med inntil 30 % BYA. Av dette kan anneks med grunnflate på inntil 25 m² tillates på vilkår av at hovedhytte og anneks danner en enhet. Avstanden mellom hovedhytte og anneks bør ikke overstige 3 m.

Uthus, stabbur og liknende må vurderes i hvert enkelt tilfelle, avhengig av terrengforhold, tomtestørrelse og andre særlige forhold.

Hvor tomteforholdene tillater det, kan hovedbygninger tillates oppført i 2. etasjer, "Oppstugu". 2. etasjes areal skal ikke utgjøre mer enn 40 % av 1. etasjes areal. Mønehøyde regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen og skal ikke overstige 6,5 meter.

4.1.2 Skianlegg.

Generelt

I områdene kan oppføres byggverk og utføres anlegg og terrenginngrep som har tilknytning til driften av området som skianlegg. Andre aktiviteter som er en naturlig del av bruken av området til helårsturisme tillates også. Enkle installasjoner som ikke er i konflikt med driften av skianlegget kan oppføres. F. eks opparbeiding av sykkelstier.

Under prosjektering og utbygging må det legges særlig vekt på at anleggene tilpasses områdets særpreg.

SA2

I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg. Jordlovas § 12 gjelder innenfor området.

SA4

I området kan det foregå landbruksmessig drift som ikke er til ulempe for bruken av området til skianlegg. Området brukes som skianlegg om vinteren og landbruk om sommeren.

Det kan bygges bygninger i tilknytning til heisdriften som f.eks. heishus/kiosk/varmestue/lavvo eller lignende. Jordlovas § 12 gjelder innenfor området.

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

4.2.1 Veg.

O V1

Kommunal veg. Dimensjoneres som samleveg (S2) med 6 meters vegbredde + 0,5 meters skulder på hver side og en grøftebredde på 3 meter på hver side. Kulverten skal ha en lysåpning på 4 meters bredde og 4,5 meters høyde.

P V1-p V5

Dimensjoneres som adkomstveg (A2) med 3,0 meters vegbredde inklusiv skulder og en grøftebredde på 1,5 meter på hver side. Vegene er privat eid.

P V6

Dimensjoneres som (A2) med 4 meters vegbredde + 0,5 meters skulder på hver side og en grøftebredde på 1,5 meter på hver side.

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

4.3.1 Landbruksformål.

Innenfor området kan det ikke settes opp installasjoner og bygninger som ikke har direkte tilknytning til landbruk. Vann- og avløpsledninger kan legges i landbruksområder.

4.3.2 Friluftsmål.

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 fremkommeligheten til omkringliggende natur- og friluftsområder. Mindre lek- og aktivitetsområde kan opparbeides i samråd med grunneier.

5. Bestemmelsesområder

5.1 Bestemmelsesområde (#1)

Planfri kryssing av skiløype. Vegen skal gå i kulvert under skiløypen. Utforming avklares i byggesøknad/detaljprosjektering.

6. Rekkefølgebestemmelser

- I områder regulert til byggeformål kan det ikke gis igangsettingstillatelse før veg, vann og avløp er etablert.
- Før det kan gjøres nye tiltak i SA4 skal det vises i byggesøknaden hvordan turvegen "gamle Votndalsvegen" er tatt vare på.
- Før Slåttaheisen tas i bruk skal kryssing av Veslestølvegen innarbeides i skiheisens sikringsplan.
- Før det kan etableres nye virksomheter ovenfor Slåttaheisen som medfører vesentlig økt trafikk, må planlagte planfri kryssing av Veslestølvegen være bygd.