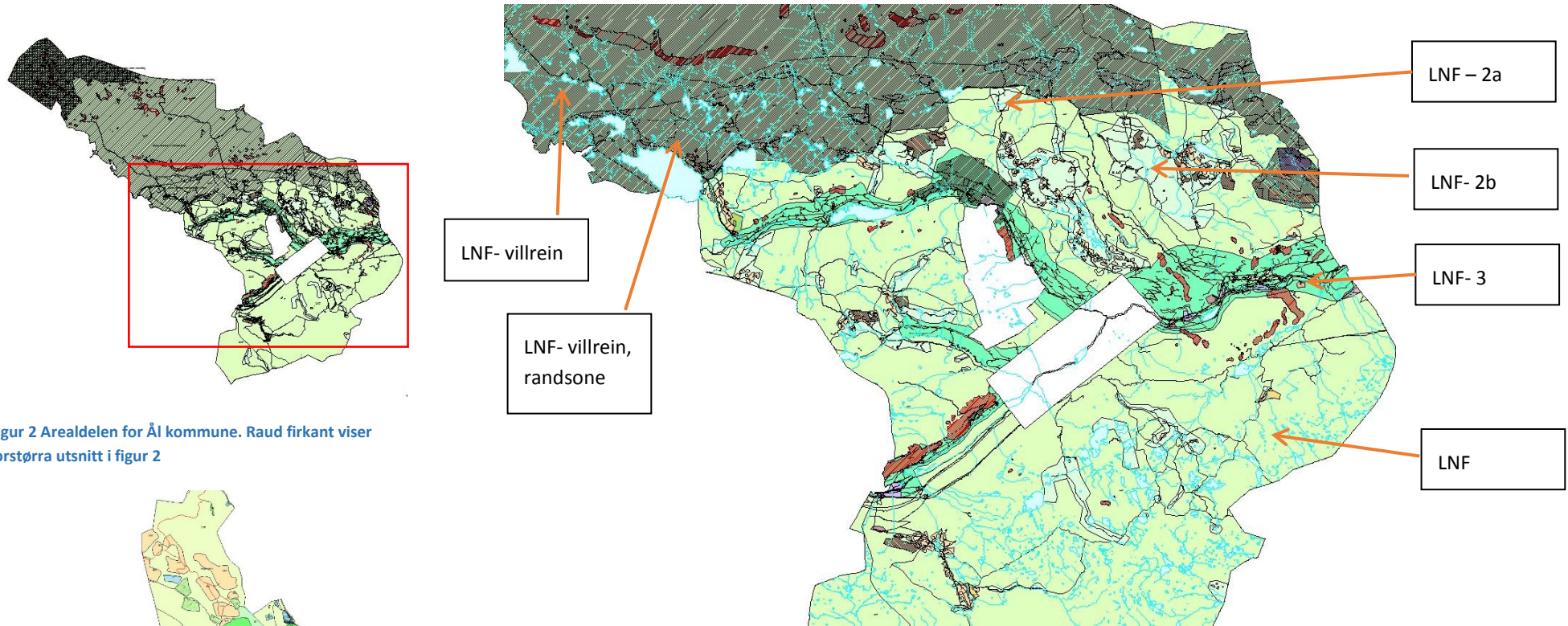


DAGENS AREALDEL - KART OG FØRESEGNER

AREALDEL - KART



Figur 2 Arealdelen for Ål kommune. Raud firkant viser forstørra utsnitt i figur 2



Figur 1 Utsnitt av arealdelen for Ål som syner dei ulike sonene

Figur 3 Kommunedelplan for Primhovda

AREALFØREMÅL AREALDELEN FOR ÅL

Ål kommune skal revidere arealdelen av kommuneplanen som er vedteke 18.08.2010. Det betyr at ein ikkje skal lage ein heilt ny plan, men vidareføre oppbygninga av den gjeldande planen. Målet er at dei same hovudsonene skal vidareførast. Under kjem ein forklaring til sonene i dagens arealplan.

BYGGJEOMRÅDE

Det er avsett eksisterande og nye areal til byggjeområde for fritidshus, bustad, næring osb

Føremål	Dagens situasjon	Arealdel gir opning for	Byggesak
Byggeområde for fritidshus	Område med godkjent reguleringsplan eller godkjent gjennom tidlegare disposisjonsplanar. <u>Retningsline for fritidsbustader</u> -Områder for fritidsbustader bør planleggjast familievennlege og med god plass, og vere godt tilpassa natur, landskap og eksisterande byggjemønster. Det bør takast særleg omsyn til det einskilte området sitt særpreg/ byggjemønster.	Område kan byggjast ut etter føresegnene i godkjent reguleringsplan.	Maks ei bueining pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus <u>Område som skal regulerast på ny:</u> Utnyttingsgraden er 236 m2 BYA pr. tomt - Fritidshus og anneks maks 150 m2 - Maks 30 m2 anneks - Maks 50 m2 uthus - Maks mønehøgde 6,0 m <u>Eksisterande tomter/utan plan:</u> Utnyttingsgraden er 186 m2 BYA pr. tomt - Fritidshus og anneks maks 120 m2 - Maks 30 m2 anneks - Maks 50 m2 uthus - Maks mønehøgde 5,0 m Tak: torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp Hovudregel naturmateriale og mørke jordfarger

			Maks 30% glasareal
Byggjeområde for bustader	Eksisterande område som er godkjent gjennom reguleringsplan	Innanfor eksisterande bustadområde kan det tillatast fortetting om det ikkje kjem i konflikt med lokale fellesareal for opphald og leik, Avkøyring til offentleg veg må kunne godkjennast Krav om reguleringsplan	Ikkje eigne byggjereglar Føresegn i godkjent reguleringsplan
Byggjeområde for – offentleg eller privat tenesteyting - Næringsverksemd - råstoffutvinning, - fritids og turistføremål	Eksisterande utbygde område Nye areal avsett til desse føremåla	Krav om reguleringsplan Opning for fortetting	
Idrettsanlegg	Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, fellesanlegg for ski, skibakkar osv.	Krav om reguleringsplan	Innanfor områda kan det plasserast bygg og anlegg som har med drift av idrettsanlegget å gjera.

LANDBRUK, NATUR OG FRILUFTSOMRÅDE

Det meste av Ål kommune er avsett til landbruks-, natur- og friluftsområde. LNF-sona er delt inn i arealkategoriar med ulike reglar for spreidd utbygging. LNF føremålet skal berre nyttast til spreidd utbygging. Dvs at klynger med nye bygningar eller leilighetsbygg ol ikkje kan definerast som spreidd utbygging.

Føremål	Dagens situasjon	Arealdel gir opning for	Byggesak
LNF – villrein, landbruk, natur og friluftsområde	Område med snaufjell, skogområde og lite berørte område	Ikkje tillate med spreidd utbygging.	Ikkje eigne reglar, da det er byggjeforbode i desse områda. Unnatak er det som er tillate etter LNF føremålet .
LNF 2 – A Område med eksisterande spreidde fritidsbustader	Områda ligg i snaufjell eller i andre område som ikkje er eigna for ny utbygging. Dette kan t.d. vere stølsområde. Hyttene har ofte låg teknisk standard.	Ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette. -	Maks ei bueining pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus Utnyttingsgraden er 186 m2 BYA pr. tomt - Fritidshus og anneks maks 120 m2 - Maks 100 m2 fritidshus - Maks 30 m2 anneks og uthus - Maks mønehøgde 5,0 m Tak: torv eller tre Mørke jordfarger Maks 30% glassareal, oppdelte flater
LNF 2 - B Område med eksisterande spreidde fritidsbustader	Skogkledde område med noe spreidd hyttebygging. Hyttene er godkjent utan reguleringsplan eller gjennom eldre disposisjonsplanar. Hyttene har gjerne låg teknisk standard. Nokre eldre tomter er ennå ikkje utbygda.	Ikkje tillate med bygging av nye einingar for fritidshus, bustader, turistanlegg eller næringsområde eller frådeling av tomter til dette. Unnatak: Byggjast på tidlegare frådelte tomter (tomter godkjent etter 1.1.1980)	Maks ei bueining pr. tomt. Kvar tomt kan ha tre bygg, dvs. eitt fritidshus, eitt anneks og eitt uthus Utnyttingsgraden er 186 m2 BYA pr. tomt - Fritidshus og anneks maks 120 m2 - Maks 30 m2 anneks - Maks 50 m2 uthus - Maks mønehøgde 5,0 m

		- Tomtene må liggje maks 100 m frå eksisterande veg - Ikkje visulet utsett, eller i ras eller flomutsette område - Maks 25 tomter i B områda samla	Tak: torv, skifer, tre eller skiferliknande takpapp Hovudregel naturmateriale og mørke jordfarger Maks 30% glassareal Ikkje nye bilveggar
LNF 3 Grender. Område med fast, spreidd busetting	Hovuddalføret, nordbygdene, Kvinnegardslia og andre område med fast busetnad og aktivt landbruk.	Opning for spreidd bustadhus og næringsbygg etter kvote. Ikkje opning for nye fritidshus. Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteken Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet. Jordlovas §§9 og 12 skal gjelde i LNF-3 grender	Ingen byggjereglar Næringsbygg maks 200 m² for enkeltvise søknader. Ikkje tillate med nye næringsareal eller bustader som krev ny avkøyring på rv7. Ved utvida bruk skal det vere vurdert ei sanering av fleire avkøyringar/kryss i området. Nye næringstiltak skal ikkje medføre fare for helseskade eller helsemessig ulempe for dei som bur eller oppheld seg i området. Nye bustader skal planleggjast i tilknytning til anna fast busetnad. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg. Nye bustadhus skal ha tilfredsstillande støyforhold.

OMSYNSSONER

Føremål	Dagens situasjon	Føringar
4.1 Fareområde (§11-8)	I tråd med Aktsemdkart for steinsprang Soner med røde striper	Områda omfattar soner i tråd med aktsemdkart for steinsprang. Før tiltak kan setjast i verk i desse sonene skal områda risikovurderast særskilt.
4.2 Bandlagte område (§11-8 d)) 4.2.1	Naturvernområde, Fødalen landskapsvernområde Området er i 1992 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 5. 4.2.2 Naturvernområde, Tuftelia naturrestat Området er i 1973 verna etter lov av 19. juni 1970, Lov om naturvern, § 8.	-
4.3 Krav til felles regulering for fleire eigedomar (§11-8 e))		I områda F1-1, F2-2, F2-5, F3-1, F3-2, F6-8, F6-10b og F7-1 er det krav om felles regulering av eigedomane i det enkelte område.

RETNINGSLINER

Føremål	Dagens situasjon	Føringar
LNF – Villrein	Eigen Kommunedelplan for Nordfjella	Viktige leveområde for villrein. Område der kommunane Aurland, Hemsedal, Hol, Lærdal, Ulvik og Ål i fellesskap er forplikta til å gje forvaltinga av villreinen prioritet. Ny utbygging må vurderast i høve til kva verknader anlegg og tiltak vil få for villrein.
Leveområde villrein og randsone villrein	Del av kommunedelplan for Nordfjella	I samsvar med føremål for leveområde villrein, skal kommunane utøve eit særskild ansvar i høve til planar om tiltak som kan føre til auka aktivitet inn i villreinområdet. Før det vert utarbeidd planar om tiltak som kan gje vesentleg auka i ferdsel eller annan aktivitet inn i

		villreinområdet, skal det sendast melding til alle kommunane, samt villreinforvaltninga. Dei same organ vert rekna som høyringsinstans når planar føreligg.
Nedslagsfelt vassdrag verna mot kraftutbygging – Vola og Mørkedøla		Rikspolitiske retningsliner for verna vassdrag gjeld i 100-metersbeltet langs vassdraga innanfor nedbørsfeltet til elva Vola og Mørkedøla.
Kulturlandskap Leveld		Innanfor område merka som område med Kulturlandskap av regional verdi bør det særleg takast omsyn til Leveld sin teigdeling og kulturhistoriske verdi med omsyn til rekkjetun.

OVERSIKT OVER STATUS PÅ DEI ULIKE DELOMRÅDA I AREALDELEN

HYTTEOMRÅDE

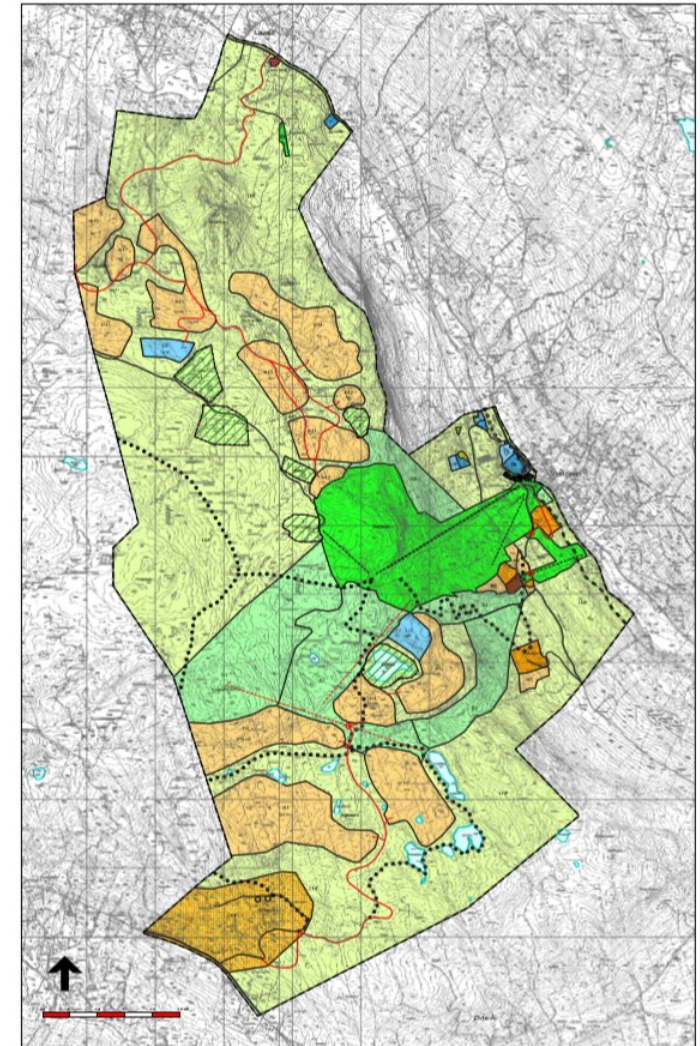
Områdenr	Navn	Regulert	Tal hytter i planen
F1-1	Sangefjell		
F1-3	Bergstølhovda	21.06.2018	43
F2-2	Torsbu		
F2-5	Mykingstølen/Hevjanåsen		
F3-1 og F3-2	Nysetlia - Venehovda	20.12.2012	177
F3-3	Knutstølhovda	16.09.2010	4
F6-10b	Nystølsameiga	27.08.2015	80
F6-8	Trytitjern Høgehaug	15.12.2011	56
F6-9	Bjørnestølen	21.04.2016	12
F6-16	Leikvollstølen	17.10.2013	35
F6-1, F6-3a, F6-15, F6-3b, F6-14	Områderegulering Syningen		223 Område som ikke er detaljert
N-20, N-21	Detaljregulering Syningen	16.02.17	132 Område som ikke er detaljert
F7-1	Hagaheimstølen		

SPREIDD BUSTAD- OG NÆRINGSBYGG I LNF-3 OMRÅDA:

Område	Bustad	Ledige kvote bustad	Næring	Ledig kvote næring
Breie	3	3	3	3
Kvinnegardslia	3	2	3	3
Nordbygdene	5	0	8	
Torpo og Oppheim	5	0	5	5

KOMMUNEDELPLAN FOR PRIMHOVDA

Områdenr	Navn	Regulert	Tal hytter
	Flatereguleringsplan for Øvre-Ålsåsen - for H4, H5 og U3	15.03.2007	
H1			
H2	H2 Øvre-Ålsåsen, PLID 2006015	14.04.2011	72
H3			
H4	H4 PLID 2006015	20.03.2007	50
H5	H5 PLID 2006016	27.09.2008	54
H6	H6 PLID 2006022		
H7			
H8			
H9	H9 PLID 2006014	15.02.2007	
H10 – H18			
U3			
U4			
U5			
U6			
U7			
U8			



REGULERINGSPLANAR

Ål kommune sine reguleringsplanar er offentleg tilgjengeleg via kommunen sitt planarkiv. Planarkivet syner at det i Ål kommune er totalt 65 reguleringsplanar for hytter i Ål kommune. Mange av disse er eldre planar der hyttene er planlagt med låg teknisk standard og felles parkeringsplass for fleire hytter. Området Grønlia/Sirestølen og store delar av Sangefjell er etablert etter gamle «Disposisjonsplanar» med ennå færre detaljar. Nedanfor følgjer ein oversikt over kor mange hytter som er godkjent og ledig i dei ulike områda.

Plan	Antall tomter	Utbygde tomter	Ledige tomter
Rødungen - Vats			
Bergsjøstølen Sameige	16	12	4
Hesthovdstølen sameige	25	21	4
Rødungstølen høyfjellshotell	4	0	4
Rødungen sameige	55	28	27
Detaljregulering Skarslia	72	53	19
Skarslia T1, T2 og FT1	7	2	5
Totalt	179	116	63
Leveldåsen			
Sirestølen	3	2	1
Del av Langegard	3	3	0
Hausestølen	5	5	0
Nysetlie	8	5	3
Knustølhovda Vest	5	5	0
Knutstølhovda hyttefelt	4	3	1
Områderegulering Nysetlie-Venehovd	177	46	131
Totalt	205	69	136
Votndalsåsen			
Bakke-Sehl	1	1	0
Medgrad Søndre	5	3	2

Sør for Løkenstjørn	32	21	11
Trinterud	6	2	4
Fekjastølen sameige	16	12	4
Nilsehovda	47	32	15
Torkelstjørn	70	27	43
Del av Åsetno	9	4	5
Sletthovdun - mellom Bakke og Sehl	12	6	6
Slekaberget hyttefelt	33	29	4
Ørnedokken	8	0	8
Nord for Kinnhovdun	19	12	7
Vest for Kinnhovdun	33	25	8
Skrindehaugen	79	39	40
Bebyggelsesplan - Sletthovdun	23	12	11
Områderegulering Liatoppen	112	7	105
Totalt	505	232	273
Torpoåsen			
Nystølsameiga	40	40	0
Nystølsameiga del 2	70	38	32
Nystølen på Oppheimsåsen	7	3	4
Kylleshamarslåtta	2	1	1
Ringhovdstølen	6	3	3
Sirestølen	15	14	1
Øknemyran	4	0	4
Leikvollstølen	35	1	34
Trytitjørni - Høgehaug	56	19	37
Nystølsameiga F6-10b	80	7	73
Bjørnestølen	12	2	10
Barskrind Nordre	32	11	21
Totalt	359	139	220

Torpo Syningen			
Områderegulering Syningen	223	0	223
Detaljregulering Syningen	132	0	132
Totalt	355	0	355
Primhovda			
Arnfinngarden	10	8	2
H2 Øvre Ålsåsen	74	0	74
H4	50	30	20
H5	54	17	37
Totalt	188	55	133
Ål skisenter			
Ål Skisenter	20	1	19
H9 i kommunedelplan for Primhovda			
Breidablikk	15	1	4
Totalt	35	2	23
Torsbu			
Nossebu hyttefelt	13	13	0
Sjelfelt Torsbu	16	4	12
Torsbu	19	8	11
Mykingstølen	13	5	8
Torsbu	9	2	7
Laastølen sameige - Buhovda	6	6	0
Totalt:	76	38	38
Veståsen			
Bosset sameige	15	12	3
Torkjellset	8	6	2
Totalt	23	18	5
Sangefjell			

(leiligheter)

Fjellheim	6	1	5
Bergstølhovda	14	12	2
Bergstølhovda II	3	3	0
Bergstølhovda III	43	0	43
Nystølen - Sangefjell	9	0	9
Totalt	75	16	59
Andre område			
Gaurhovd - Gravastølen	21	10	11
Del av Vestlia i nordre Vats	65	0	65