

## UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINER

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

Kommunedelplanen har rettsverknad på den måten at grunneigar ikkje kan bruke eller byggje 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 bygningslova (pbl). Anna tekst er retningslinjer.

#### 1.1 Dispensasjon

Fast 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 saksområde vert direkte berørt, ha høve til å uttale seg før 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, Svarteberg (godkjent 18.10.01)
  - Plan 114; Reg.plan for Arnfinngarden (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 Slåttaheisen (godkjent 17.06.04)
  - Plan 149; Reg.plan for Svarteberg skiheiser (godkjent 29.10.81)
- b) Desse planane er utbygde eller i strid med kommunedelplanen og går ut.
  - Plan 31; Disposisjonsplan for Rimeslåtta og Kolbjørnstølen (ingen dato)
  - Plan 106; Reg.plan for Svarteberg hyttegrend (H1) (godkjent 30.09.93)

#### 1.3 Tilhøvet til kommunedelplan for Votndalen

Kommunedelplan for Primhovda erstatte 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 jordras.
2. Bygningar: Lokalisering av skule, barnehage og bustadfelt i eller nær farleg veg.
3. Helserisiko: Forureining av drikkevatt.
4. Menneskeskapt sårbarhet: Høgspenliner, 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 kurante tilbygg under 25 m<sup>2</sup> og meldingstiltak etter §86a.
- b) Det faste utval for plansaker fastsett grensene for det enkelte planområde.

### **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 Fv244, Fv246 og 247, samt utbetringar av Øvre-Ålsvegen skal vere gjennomført før nye utbyggingsområde vert teke i bruk.
- b) Før nye utbyggingsområde mellom Ål skisenter og Arnfinngarden vert teke i bruk, skal vegen gjennom Ål skisenter vere lagt om.

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

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

- a) I område avsett til byggjeområde for fritidsbustader/utleigehytter, skal den detaljerte avgrensinga av byggjeområda fastsetjast gjennom bebyggelsesplan.
- b) Før eigengodkjenning av bebyggelsesplanar for områda H1 – H5, H10 og U3, skal det vere godkjent ein flatereguleringsplan som syner felles veg, skiheisar og nedfartar i området S1 – S3 og anna nødvendig infrastruktur i området.

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

- a) Grensene som er sett på kartet er den absolutte ytterkanten på byggjeområda. Innanfor byggjeområda skal det m.a. setjast av friområde /friluftsområde/ landbruksareal, grøntkorridorar til skiløyper/nedfartar og stigar. Innanfor områda skal ein arbeide for totalløysingar som medfører minst mogleg terrenginngrep og veganlegg.
- b) Nye bygningar og anlegg skal ikkje kome i konflikt med bekkar og våtmark, ikkje ligge på åsryggar eller på visuelt utsette haugar.

#### **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 rekna 3 - 4 daa pr hyttetomt.
- b) Kvar hyttetomt i H-områda kan bebyggast med inntil 15% - BYA, avgrensa oppover til 140 m<sup>2</sup> bruksareal (T-BRA). For enkelte felt/tomter vert det opna for bygging inntil 15% BYA, avgrensa oppover til 300 m<sup>2</sup>.
- c) Hovudhytte og anneks skal plasserast slik at dei utgjer ei naturleg eining.
- d) I område U3 kan det oppførast fritidsbustader med høgare utnytting, t.d. rekkehus/mindre husvære. Områda er for kombinert utleigehytter/fritidshus. Jordlovens § 12 gjeld inntil prosentvis fordeling er avsett i reguleringsplan.
- e) Området U6 kan byggjast ut med fritidsbustader for utleige. Området skal ha preg av stølsmiljø og vere i tilknytning til stølslivet på Kuluset. § 12 i jordlova skal gjelde for området.

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

- a) Før byggjeløyve vert gjeve i områda H1 – H5 og U3 skal nødvendig del av felles veg (veg 1) inn i området vere bygd. I tillegg skal felles tekniske anlegg som straum, vatn og avlaup vere planlagt og godkjent før byggjeløyve vert gjeve.
- b) Før byggjeløyve vert gjeve i områda H11 – H18 skal nødvendig del av felles veg (veg 3) vere bygd. Før 1. gongs handsaming av bebyggelsesplan skal det ligge føre vass- og avlaupsplan for det aktuelle planområdet.
- c) I dei områda det er naturleg skal det planleggjast hytter med tanke på ski inn/ski ut.
- d) Nye nedfartar, skiløyper og gamle bufarvegar i området skal i minst mogleg grad berørast av veg kryssingar/ny veg ved sia av.
- e) Alle bilvegar/tilkomstar til hytter skal krysse hovudnedfartar/skiheisar planfritt

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

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

### Straumforbruk

For nye fritidshus er det ikkje tillate å ha elektrisk oppvarming av oppkøyring eller anna utvendig areal. Varmekabel på vassleidning er tillate.

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

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

- a) Endeleg avgrensing av område for skiheis/nedfartar skal gjerast i flatereguleringsplan for vegar, skiheisar/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 skiheis skal § 12 i jordloven gjelde.

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

- a) Innanfor områda 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 silhuettverknad ved bygging av nye anlegg. I området kan det berre plasserast nye bygg og anlegg som er høyst nødvendig for drift av skiheisen. Innanfor området skal utbygging av skiheis/nedfartar gjerast skånsomt slik 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 m<sup>2</sup> (T-BRA). Dette under føresetnad av at tomte er eigna for bygningsmassen og at BYA ikkje overstig 15 %. Anneks kan vere maksimalt 25 m<sup>2</sup>. (§20-4, 2.ledd, bokstav c)
- c) Dersom utbygging krev ny eller utvida bruk av eksisterande avkøyring frå fylkesveg, må avkøyringstillating hentast frå vegvesenet før byggjestart.

### **Utviding av eksisterande fritidshus i LNF områda**

For eksisterande frittliggjande fritidshus kan den totale bygningsmassen maksimalt aukast til 140 m<sup>2</sup> (T-BRA). Dette under føresetnad av at tomte er eigna for bygningsmassen og at BYA ikkje overstig 15 %. Anneks kan vere maksimalt 25 m<sup>2</sup>.

### **Bygningar for landbruket/stølsbuer**

Det bør setjast same krav til utsjånad på nye driftsbygningar som dei øvrige bygningane i LNF-område. På gardar som vert halde i hevd er det tillate med nybygging /restaurering av stølsbuer og uthus på stølar.

### **Kulturlandskap**

På plankartet er det med skravur markert fleire område som har eit tradisjonelt stølslandskap/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, 246 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 næringsssamanheng.

### Turveg/skiløyper

Turveg og skiløypenettet i området er viktig for turistar og fastbuande i bygda. Vegar merka som skiløype bør ikkje brøytast om vinteren.

**28.10.06**

**BHS**