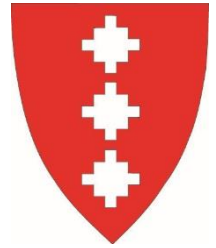


REGULERINGSBESTEMMELSER

DETALJPLAN FOR HALLINGDAL FERIEPARK – BYGGETRINN 2, ÅL KOMMUNE.



Planid: 2015001

Dato: 12.02.16

Revidert dato: 04.01.22

Sist revidert dato: 02.04.2024

Tilhørende plankart datert: 12.02.16, sist revidert 07.01.22

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse

Utleiehytter

Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål

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

Veg

Gang-/ sykkelveg

Annen veggrunn – grøntareal

Energinett

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

Blå/grønnstruktur

Turveg

Badeplass/-område

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Flomfare

2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Turvegen langs elvekant må være etablert før brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse er gitt i utbyggingsområdet.
- Før områdene som blir berørt av hensynssonen «Flomfare» blir tatt i bruk, skal arealet for disse områdene heves i samsvar med «Faresone H320_1».
- Støyskjerm langs Rv 7 må ferdigstilles før brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse er gitt til 1. enhet, jf. GR1 og reguleringsplan for Ål folkepark og ferieland.
- Ved brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse av den 8. fritidsenheten utløses krav om bygging av 1 utleieenhet. Ved brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse av den 22. fritidsenheten utløses krav om bygging av 2 utleieenheter. Ved brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse av den 25. fritidsenheten utløses krav om bygging av 4 utleieenheter. Deretter kan 1 fritidsenhet få brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse.
- Etter at det er gjeve brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse til 10 enheter i byggeområdet F/FT innenfor planområdet må tilkobling til Stasjonsbrua vera ferdigstilt før det gis brukstillatelse til den 11. fritidsbustaden.
- Utbyggingsavtale myljo utbygger og Ål kommune med kostnadsoverslag ifbm gangbrua må utarbeidast.
- Veg V2 er foreløpig kjøreveg inn i området. Veg V2 skal fjernes på Hallingdal Feriepark Eiendom AS sin bekostning den dagen Vegvesenet trenger arealet for utvidelse av RV7. Dette punktet skal tinglyses som heftelse på gnr 115 bnr 5. Kjøreveg inn i området flyttes da til veg V1. Når veg V1 blir adkomstveg inn i området, skal «Høyt og Lavt-parken» bygges om slik at det ikke skjer kryssing mellom kjøreveg og zip-liner.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.3 Byggesøknad.

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om situasjonsplan. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst og parkering. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Støykrav iht. Tabell 3 i veileder T-1442 skal leggest til grunn ved søknad om tillatelse til tiltak.

2.4 Bygningers plassering.

Byggegrense mot hovedveger er vist på plankartet. Plasseringer i plankartet er bindende. Mindre justeringer kan gjøres visst det ikke medfører ulemper for nabobygg/-eiendom.

2.5 Bygningers utforming.

Bygninger kan ha skråtak eller flate tak for å sikre at området kan utvikles med samtidsarkitektur. Materialbruken skal være stedbunden og i hovedsak bestå av tre og glass. Utvendig farge skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap. Det kan velges mellom to ulike jordnære farger som bestemmes av utbygger. Det er ikkje tillat å setta opp

flaggstang eller gjerde på egedommene. Det kan tillatast oppført skjerming og terrasser på bakkeplan ifbm utvendig oppholdsareal. Disse tillates oppført på hele vestfasaden og på 2/3 av sørfasaden (den vestlige delen). Disse kan gå maks 2,5 meter utifrå yttervegg.

Skjermvegger kan ha ei maks høyde på 1,8 meter. Det kan settast opp maks 2 stk terrasser med skjermvegger pr fritidsbustad. På gnr 115 bnr 124 tillates det terrasse på 3 meter mot vest.

2.6 Ubebygd 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, dekkes med matjord/torv og tilsås.

2.7 Parkering.

Det skal opparbeides 1 parkeringsplasser pr. tomt/enhet.

2.8 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg. Alle typer kabler skal legges i bakken.

2.9 Tilgjengelighet.

Uteområder (gangveger, plasser, parker etc.) skal ha god tilgjengelighet, og utformes slik at de kan brukes på like vilkår av alle.

2.10 Anleggstrafikk.

For å redusere støy- og støvplage innenfor området, skal tyngre anleggstrafikk/anleggsvirksomhet kun foregå på hverdager mellom kl 07.00 og 19.00.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse, F1-F7

Maksimal tillatt BYA pr tomt = 78 m² inklusiv utvendig parkering på 18 m². Maksimal mønehøyde = 5.5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er bare tillatt med ett bygg pr tomt.

3.2 Utleiehytter, FT3-4

Maksimal tillatt BYA pr enhet = 78 m² inklusiv utvendig parkering på 18 m². Maksimal mønehøyde = 5.5 m fra gjennomsnittlig planert terreng.

Det er bare tillatt med ett bygg pr enhet.

3.3 Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål, A1

-2

Område for aktivitet og oppleving kombinert med grønnstruktur der det ikke hindrer førstnevnte. Det kan bygges installasjoner som tilhører formålene i området. Maks BYA= 100 m². Maksimal mønehøyde for bebyggelse er 5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng.

Innenfor området A1-2 skal det ikke skje etableringer som hindrer tilgang for Hafslund Eco Vannkraft AS for fremtidige utbedringer av elveforebygging til 115/82 fra Kvindas sørvestre side og opp til Vangebrua.

4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Ved opparbeiding av veg skal vekstjord og torv tas vare på og brukes til pussing av vegskråninger, vegskjæringer osv.

4.2 o V1 (RV 7)

Offentlig veg. Eksisterende vegområde for RV 7 er regulert til veg og annen veg-grunn med minimum 12 meter fra senterlinje.

4.3 Veg, V1

Privat veg. Regulert med en bredde på 3,5 meter med 0,75 meter skulder på hver side. Bru er regulert med bredde 3,0 meter. Eventuelle grøfter og snøopplag skjer på tilstøtende formål. Veg V1 skal fungerer kun som gang-/sykkelveg så lenge veg V2 er i funksjon som kjøreveg. Veg V1 skal knytte sammen gang-/sykkeltrafikken mellom Vangen og Ferieparken i øst.

4.4 Veg, V2

Privat veg. Regulert med en bredde på 3,5 meter med 0,75 meter skulder på hver side. Eventuelle grøfter og snøopplag skjer på tilstøtende formål. Det skal settes opp steinmur visst det er nødvendig mot støyvoll. V2 skal forbindes med bru over Kvinda til veg V1 i Reguleringsplan for Ål folkepark og ferieland. Brua skal dimensjonerast for personbiltrafikk, og ha en minste bredde på 4 meter.

4.5 Gang-/ sykkelveg, GS1

o_GS1 er offentlig gang-/sykkelveg som forbinder Nossvegen/Sundrevegen med Strandalivegen via planfri kryssing av RV7, samt 2,5 meter bred gangsoner langsmed Strandalivegen. o_GS1 skal utformast med maks stigning 7,53%. Eventuelle grøfter og snøopplag skjer på tilstøtende areal GR1 og regulert som Annen veggrunn - grøntformål. Det skal settes opp steinmur visst det er nødvendig mot støyvoll. o_GS1 kan bygningsmessig

kombineres med støyvullen langsmed o_V1 (RV7). Dette må avklares i detaljprosjekteringen av tiltaket.

Frisiktsone for gangveg o_GS1 til Nossvegen/Sundrevegen er 3x35m. Frisiktsone i veikryss skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

5. GRØNNSTRUKTUR

5.1 Grønnstruktur, GR1-3

Støyskjerm skal etableres i området GR1. Denne kan etableres enten som støyvoll eller støygjerde. Støyvullen skal bygges av jordmasser og såes til. Maks skråningshelning 1:1,5 m.

Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten for allmennheten. I grønnstrukturområde kan det etableres brygger, fiskeplasser, grillsteder, hvileplasser/benker m.m. I grønnstrukturområdene mellom hyttene kan det etableres lekeplasser. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, ledningstraseer osv som kan kreve byggegrensebestemmelser til RV7 kan ikke etableres innenfor områdene.

5.2 Turveg, GT1

Det skal opparbeides turveg GT1 som skal være tilgjengelig for allmennheten.

Turvegen skal ha en bredde på 2 meter og dekket består av fast grus/dekke. Eventuelle skjæringer og fyllinger skal tilsåes. Hafslund Eco Vannkraft AS skal ha tilgang til området for vedlikehold av elveforebygginga.

5.3 Badeplass/-område, GB1

Innenfor området GB1 kan det føres opp 2 installasjoner (badestamp/badstu), overbygd grillplass og brygge som har tilknytning til aktivitetene i området. Evtnt lager, maks BRA=30m² for kano/kajakk, skal legges opp fra elvekant og inn i mot turveg GT1.

6. Hensynssone

6.1 Flomfare

Området innenfor H320_1 skal fylles opp slik at områdene med fast bebyggelse skal ligge over nivået for en 200-års flom. Områdene uten fast bebyggelse skal ligge over nivået for en 50-års flom. Tiltaka som plasserast i flaumsona må byggjast slik at dei ikkje tek skade av flaum. Det er ikkje tillete med bygg i tryggleiksklasse F2/F3 i 20-meterssona langs Kvinda med mindre det blir særleg sikra mot erosjon, jf rapport frå Skred AS.