



# Reguleringsbestemmelser Leikvollstølen II Torpoåsen - Ål kommune

## 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som vist i plankart.

Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer. Del av «Reguleringsplan for Leikvollstølen, vedtatt 17.10.2013, oppheves.

## 2. Reguleringsformål

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

- Fritidsbebyggelse
- Energianlegg/Trafo
- Avløpsanlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Parkering

### Landbruks-, natur- og friluftsmål (PBL §12-5 nr. 5)

- Landbruksformål

### Hensynssoner (PBL §12-6)

- Område for grunnvannsforsyning H120
- Bevaring av kulturmiljø H570
- Kulturminne H730

### 3. Fellesbestemmelser

- a) Ny bebyggelse skal ha et helhetlig preg og bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.
- b) Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares, og terrenginngrep skal utføres på en skånsom måte og tilpasses eksisterende terreng og vegetasjon.
- c) Dersom det i forbindelse med tiltak i marka blir funnet automatisk fredete kulturminner, skal arbeidet straks stanses og melding skal snarest sendes kulturminnemyndighetene i Viken fylkeskommune, jfr. Lov om kulturminner § 8. Det er viktig at de som utfører arbeid i marka gjøres kjent med denne bestemmelsen.
- d) For overvannshåndtering skal alle stikkrenner være dimensjonert for 200-års flom.
- e) Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes med stedegen vegetasjon, og nytt terreng skal tilsluttes eksisterende terreng på en naturlig måte.
- f) Kabler for strøm, fiber osv. skal legges som jordkabel langs adkomstveger eller i fellesgrøfter med vann/avløp.
- g) Ved utbygging skal det tas hensyn til ladekapasitet for el-bil.
- h) Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.
- i) Fasadebelysning er ikke tillatt. Det er kun tillatt med skjulte lyskilder som utendørs belysning. Downlights for inngangsparti tillates. Utelys skal ha bevegelsessensor.

## 4. Bebyggelse og anlegg

### 4.1. Fellesbestemmelser

Kommuneplanens arealdel sine bestemmelser pkt. 2.1.3 (vedtatt 23.06.2010) skal gjelde for denne detaljreguleringsplanen. Dersom avvik mellom kommuneplanens bestemmelser og denne detaljreguleringen går reguleringsbestemmelsene i detaljplanen foran.

### 4.2. Fritidsbebyggelse

#### 4.2.1. Situasjonsplan

Til søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges en situasjonsplan i målestokk 1:200 som viser plassering av bygninger, og hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder. Det skal redegjøres for bygningsplassering og bygningsvolum, uteareal, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer/peler, atkomst, overvannshåndtering og ledningsgrøfter. Situasjonsplanen må vise hvordan kravet til parkering og uteoppholdsareal er ivaretatt.

#### 4.2.2. Fritidsbebyggelse

##### 4.2.2.1 Utnytting

På hver tomt kan det bygges ett frittliggende fritidshus med tilhørende anneks/uthus/garasje (maks 3 bygg). Grad av utnytting er 236 m<sup>2</sup> BYA. Hytte og anneks kan til sammen utgjøre inntil 150 m<sup>2</sup> BYA, inkludert et frittstående anneks på maksimalt 30 m<sup>2</sup> BYA. I tillegg kan det oppføres et frittstående uthus eller garasje på maksimalt 50 m<sup>2</sup> BYA. Det skal på hver enkelt tomt opparbeides 2 parkeringsplasser på 18 m<sup>2</sup> hver. Parkeringsplassene etableres på de enkelte tomtene. Evt. kjeller skal holde seg innenfor bygget sitt fasadeliv.

Maks tillat mønehøyde for fritidshuset er 6,0 meter i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen. Maks tillat mønehøyde for anneks er 4,5 meter, og uthus/garasje 5,0 meter, i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Avstand mellom fritidsbygg og anneks skal være maks 3 meter.

#### *4.2.2.2 Plassering*

Plassering av bygningene og bygningstype skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet, og vurderes jf. pkt 4.2.1.

Møneretningen skal gå parallelt med høydekotene.

#### *4.2.2.3 Utforming*

Bygningen skal gis en utforming som harmonere med tradisjonell byggeskikk. Fasaden skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempete tjære- eller jordfarger utvendig på bygningen. Dette gjelder også vindu/listverk.

Tak skal utføres som skråtak/saltak, med takvinkel mellom 25-30 grader. Takdekking skal være torv, skifer eller tre.

Det er ikke tillatt med oppstugu/tverrloft.

Anneks/uthus/garasje skal tilpasses hytta med hensyn til materialvalg, form og farge.

Fyllinger kan ikke overstige 1 meter og ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra yttervegg.

Vindu og vindusareal skal ikke utgjøre mer enn 30 % av den enkelte fasade sitt veggareal.

#### *4.2.2.4 Ubebygde arealer*

I ubebygde deler av byggeområdet skal vegetasjon og naturlig terreng bevares. Ved anleggsarbeid skal det utvises stor varsomhet i forhold til

vegetasjon og terreng. Nødvendige inngrep skal etterbehandles og tilsåes slik at det får et naturlig utseende.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m<sup>2</sup> av tomta, inklusiv bygningene. Det er krav til sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, gatebelysning eller portaler innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

## 5. Vann- og avløpsanlegg

Det er regulert to hensynssoner til borebrønner i fjell for grunnvannsforsyning, merket H120 i plankartet. Det er ikke krav til fellesanlegg.

Det er regulert to området til naturbaserte infiltrasjonsanlegg, merket S3 og S4 i plankartet. Tomtene T10-T15 skal kobles på fellesanlegget S3, og T16-T30 skal kobles til fellesanlegg S4.

Oppføring av nødvendige bygg skal utformes etter bestemmelsene i kap. 3 og 4.

## 6. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 6.1. Veg

Regulerte veger kan gi helårsadkomst til hyttetomtene.

### 6.2. Annen veggrunn

Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn ha en grønn utforming.

### 6.3. Parkering

Parkeringsplass f\_P1 er felles dagparkering for området.

## 7. Landbruks-, natur- og friluftsmål

### 7.1. Landbruksformål

Det er innenfor områdene ikke tillat med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

## 8. Hensynssoner

### 8.1. Hensynsone grunnvannsforsyning, H120

*Hensynsone for etablering av grunnvannsbrønner i fjell.*

### 8.2. Hensynsone kulturmiljø, H570

*Hensynsone for ivaretagelse av kulturmiljø og gammel bufarveg.*

### 8.3. Hensynsone kulturminner, H730

*Området er båndlagt etter lov om kulturminner. Det er ikke tillatt med tiltak som berører kulturminnet eller den båndlagte sikringssonen.*

## 9. Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak på enkelttomter skal tekniske planer for veger, vann- og avløpsanlegg være godkjent av kommunen.