



# Reguleringsbestemmelser

---

Ål kommune

5.6.2023

PlanID: 2021001

## Detaljregulering Rosengardshovda sør

### 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for nye tomter for fritidsbebyggelse. Planen skal gi føringer for omfang og utforming av ny bebyggelse, og sikre at området fremstår helhetlig med god tilpassing til omgivelsene.

### 2. Arealformål (§ 12-5)

---

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

- Fritidsbebyggelse
- Skianlegg
- Skiløype
- Vannforsyningsanlegg
- Avløpsanlegg

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

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal

#### 2.3. Grønnstruktur (§12-5 nr. 3)

- Turveg

#### 2.4. Landbruks-, natur- og friluftformål (§12-5 nr. 5)

- Friluftformål

### 3. Fellesbestemmelser for hele planområdet (§ 12-7 nr. 4 og 6)

---

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Viken Fylkeskommune varsles, jf. kulturminneloven § 8.2. Det er viktig at de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelsen.

De fire kullgropene: id 272200, 272151 og 272403 og 100955-1, som er markert som Bestemmelsesområder #1, #2, #3 og #4 i plankartet, kan fjernes uten vilkår om arkeologisk undersøking.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes med stedegen vegetasjon, slik at det får et naturlig utseende.

Portaler, flaggstang, spir, lysmaster eller lignende er ikke tillatt.

Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

Eksisterende vegetasjon i planområdet skal i størst mulig grad skal ivaretas.

Det skal ved alle nye hytter legges til rette for ladning av el-bil.

Ledninger for strøm, telefon, TV og lignende skal føres via jordkabel langs adkomstveger eller i felles grøft med avløp.

Inngjerding av inntil 400 m<sup>2</sup> av tomta inkludert bebyggelse tillates. Gjerdet skal ikke ha en form som kan være til skade for bufe, og grind skal svinge utover.

Utvendig belysning skal ha skjult lyskilde, bevegelsessensor og peke nedover.

Fjellboring, sprengning, pigging, graving og annet støyende anleggsarbeid skal ikke foregå i helgene fra fredag kl. 17.00 til mandag kl. 07.00. Denne typen arbeid skal avsluttes kl. 17.00 dagen før helligdag og ikke påbegynnes før kl. 07.00 påfølgende virkedag. Det skal heller ikke utføres slikt arbeid i påskeuka og perioden mellom jul og nyttår.

Området skal kobles på kommunalt avløp.

## 4. Bestemmelse til arealformål

---

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

#### 4.1.1. Fritidsbebyggelse (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 5, 7 og 8)

##### 4.1.1.1. Fellesbestemmelser

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 75 tomter for fritidsbebyggelse.

##### 4.1.1.2. Krav til situasjonsplan

Før behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en situasjonsplan i målestokk 1:500. Planen skal vise hvordan den bebygde delen av tomta utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerder, adkomst og parkering. I tillegg skal det foreligge 1 tverr- og 1 langsgående snitt som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

##### 4.1.1.3. Utnytting

På hver av tomtene kan det etableres en frittliggende fritidsbolig (en enhet) med tilhørende sidebygg. Det er totalt tillatt med inntil to bygg pr. tomt. Sidebygg kan være anneks eller uthus. Tillatt utnytting pr. tomt er 186 m<sup>2</sup> BYA inkl. parkering. Innenfor dette kan summen av fritidshus og anneks/uthus være på inntil 150 m<sup>2</sup>. Anneks/uthus kan ikke være større enn 30 m<sup>2</sup>. Det er krav om to parkeringsplasser à 18 m<sup>2</sup> pr. tomt. Anneks kan ikke inneholde kjøkken.

##### 4.1.1.4. Byggehøyder

Tillatt mønehøyde er maks 6 meter for hovedbygg og 4.5 meter for sidebygg. Mønehøyde måles fra gjennomsnittlig planert terreng. Bygges det på tomter brattere enn 1:4, skal det bygges med underetasje.

##### 4.1.1.5. Utforming

Bygninger skal ha saltak og takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader.

Ny bebyggelse skal ha fasader i tre og naturstein som hovedmateriale. Det skal benyttes matte og mørke jordfarger, eller grå fargenyanser på bebyggelsen.

Det er tillatt med inntil 30 % glassflate av samlet ytterveggareal.  
Glassflatene skal være oppdelte.

Taktekking skal være skifer, tre eller andre materialer med mørk ikke reflekterende overflate. Det tillates solcellepanel.

Bygninger skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende terreng, og lengderetningen av bygget skal plasseres på linje med høydekvotene. Maksimal tillatt fylling i skrått terreng for fritidsboliger er 1,5 meter. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Det er ikke tillatt å bygge hvor terrenget har brattere stigning enn 1:4, med mindre bygningskroppen er smalere enn 5 meter. I terreng med stigning mellom 1:6 og 1:4 skal den totale bredden på bygningskroppen ikke være bredere enn 7 meter målt på utside grunnmur. Bredere bygningskropper skal trappes og følge terrenget.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

#### *4.1.1.6. Behandling av 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 med stedeodne arter slik at det får et naturlig utseende.

#### *4.1.2. Skiløypetrasé (§ 12-7 nr.2)*

Innenfor regulert skiløypetrasé skal allmennhetens ferdsel sikres. Det er ikke tillatt med privatiseringstiltak innenfor området. Det er tillatt med nødvendig skjøtsel av vegetasjon.

#### *4.1.3. Vann- og avløpsanlegg (§ 12-7 nr.2)*

Innenfor områdene tillates oppføring av nødvendige bygg og installasjoner for drift og tilrettelegging av vann- og avløpsanlegg og slokkevann.

## **4.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr.2 og §12-7 nr. 2, 4, 7 og 14)**

### 4.2.1. Fellesbestemmelser (§12-7 nr. 1 og 14)

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter veger med tilhørende anlegg.

### 4.2.2. Kjøreveg (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Regulerte vegtrasé skal gi helårs tilkomst.

Reguleringsbredde framgår av plankartet.

Veier skal utføres som grusveg med tosidig fall. Det skal anlegges åpne grøfter. Der dette av terrengmessige hensyn ikke er mulig, skal vann fra lukkede grøfter føres til utslipp på terreng.

Skjæringer/fyllinger i forbindelse med veganlegget tillates murt opp. Det skal dog gjennomføres på en måte som gir minst mulig visuell sjenanse for omkringliggende omgivelser.

### 4.2.3. Annen veggrunn (§12-7 nr. 1 og 2)

Annet vegareal kan brukes til skjæring/fylling og er arealer for nødvendig vedlikehold av sidearealene for vegbanen.

## **4.3. Grønnstruktur (« 12-5 nr. 3)**

### 4.3.1. Turveg

Regulert turveg omfatter eksisterende sti i området.

Det er innenfor området ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

Nødvendig tynning/hogst av vegetasjon innenfor området er tillatt.

## **4.4. Landbruks-, natur og friluftsmål (« 12-5 nr. 5)**

### 4.4.1. Friluftsmål

Områder avsatt til friluftsmål kan nyttes til friluftsliv. Det er innenfor områdene ikke tillatt med tiltak som kan være til hinder for allmenhetens ferdsel.

Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares, men det kan drives enkel skjøtsel av vegetasjon med tynning.

Innenfor området tillates tilrettelegging for stier og enkle løypetraséer i forbindelse med ski in/out.

## **5. Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)**

---

### **5.1.1. H560 Bevaring naturmiljø**

Et hvert byggetiltak må utføres slik at eksisterende drenering/vannveier sikres, så forutsetningene for rikmyrene blir ivaretatt.

Innenfor registrerte naturtypelokaliteter tillates ingen tekniske inngrep som for eksempel bygging av vei eller annen infrastruktur. Det tillates heller ikke etablering av skiløyper eller stier, eller inngrep som kan endre de hydrologiske forholdene på myrene. Innenfor naturtypelokaliteten 'Blekketjørn nordøst to tillates bruk av eksisterende traktorvei.

Naturtypelokalitetene som er rikmyrer, skal beskyttes i forbindelse med bygging ved at det etableres byggegjerde rundt disse imot veg. Slik etableres når anleggsvirksomhet starter opp i nærheten og gjennom det enkelte byggetrinn.

### **5.1.2. H120 Grunnvannsforsyning**

Hensynsone for etablering av grunnvannsbrønner i fjell.

### **5.1.3. H310 Ras og skredfare**

Regulerte fareområder omfatter faresoner for skred med gjentaksintervall 1/100 og 1/1000.

Det skal ikke utføres noen form for tiltak innenfor omsynssonene H310, med mindre det blir gjennomført sikringstiltak som fjerner faresonene.

## **6. Rekkefølgebestemmelser (§12-7 nr. 2, 3, 4 og 10)**

---

### **6.1. Før igangsettingstillatelse**

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det utarbeides situasjonsplan iht. pkt. 4.1.1.2 for hele den aktuelle tomten.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal utbygger vurdere energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme.

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse skal det være etablert tilfredsstillende adkomst til den aktuelle tomt.

## **6.2. Før bebyggelse tas i bruk**

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger og slukkevann i tråd med godkjent vann og avløpsplan.

Før det gis brukstillatelse for bygg skal det være etablert tilfredsstillende parkering.

Før det gis brukstillatelse for bygg skal tomtene være sikret elektrisitetsforsyning.

Etterbehandling langs nye adkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ledningstraséen.

Planfri kryssing mellom eksisterende skiløype fra hoved p-plass nord-aust for området og atkomstvegen til feltet skal være etablert før det blir gitt brukstillatelse for bygg.

Når IG er gitt til 50% av hyttene (dvs 38 hytter) skal avløpsledning mellom Øvre Laa og Styrkestad være oppgradert før det kan gis IG til resten av hyttene.

Når IG er gitt til 10 hytter skal mer trafikksikker løsning for myke trafikanter langs Øvre-Ålsvegen på strekninga Laa-krysset til avkjøring Kroktjørnvegen være på plass.