



Privat detaljregulering eiendom 82/4 og 82/5 - Vatsfjorden

Ål kommune - Planid 2010009

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 103/11

1. Hensynsone (§12-6)

1.1 Kulturminne - Id139701

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor planområdet ligger et automatisk freda kulturminne, jernvinningsanlegg Id139701. Det er ikke tillatt med inngrep i grunnen eller andre former for tiltak innenfor båndleggingssona uten at tillatelse er gitt av kulturminnemyndighetene.

2. Utforming og bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 1)

2.1 Generelt

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med omgivelsene.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes/beplantes.

Etterbehandling langs ny atkomstveg og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis.

2.2 Krav til illustrasjonsplan

Før behandling av byggesøknad for første utleiehytte skal det settes krav om en helhetlig illustrasjonsplan (situasjonsplan/utomhusplan) i målestokk 1:200 for byggeområdene (felt A og B). Planen skal vise hvordan de bygde og ubebygde delene av området skal utnyttas og terrengformes. Kartet skal i tillegg til bygningsplasseringer, bygningsvolum og antall boenheter pr. bygg, og evt. tomteinndeling, angi planlagt terrengbehandling innenfor planområdet, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, fellesarealer, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde, utvendig belysning, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

2.3 Bruk av arealer

Områdene regulert til utleiehytter omfatter 8 frittstående fritidsbygg med tilhørende anlegg.

Området regulert til grønnstruktur omfatter 50 meters buffersone mot Vatsfjorden, og turveg mellom byggeområdet og vassdraget.

I områdene regulert til grøntstruktur skal vegetasjon og naturlig terreng bevares utover normal tynning/vedhogst og nødvendig etablering av anlegg knyttet til tur og rekreasjon. Nødvendige inngrep ved etablering av tekniske anlegg/ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter ny atkomstveg.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

Det er krav om utleieplikt ved eventuelt salg.



2.4 Utnytting

Felt A

Felt A tillates bygd ut med inntil 4 utleiehytter med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttning er 18% BYA samlet for felt A. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940, og inkl. 36 m² til parkering i garasjeanlegg eller utendørs biloppstillingsplass for hver boenhet. Maks BYA for hver bygningskropp er 150 m². Bygningene skal plasseres i harmoni med overordna terrengformer i området.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Maks tillatt mønehøyde for separate garasje-/bodanlegg er 5,0 meter. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Felt B

Felt B tillates bygd ut med inntil 4 utleiehytter med tilhørende anlegg. Tillatt utnyttning er 18% BYA samlet for felt B. Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940, og inkl. 36 m² til parkering i garasjeanlegg eller utendørs biloppstillingsplass for hver boenhet. Maks BYA for hver bygningskropp er 150 m². Bygningene skal plasseres i harmoni med overordna terrengformer i området.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Maks tillatt mønehøyde for separate garasje-/bodanlegg er 5,0 meter. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.5 Plassering

Bygninger skal plasseres i samsvar med pkt. 2.2. Byggegrenser framgår av plankartet.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fylling skal ikke overstige 1,0 meter, og kan ikke strekke seg lenger enn 2,5 meter fra yttervegg.

Garasje-/bodanlegg skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

2.6 Utforming

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene.

Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 35 grader.

Garasje-/bodanleggene skal være tilpasset hovedenhetene med hensyn til materialbruk, form og farge.

2.7 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.

Bygningene skal gjerdes inn med sauesikkert gjerde. Det skal etableres grind mellom byggeområdet og grøntstrukturen for å sikre allmennheten god tilkomst til vannet og turområdet langs Vatsfjorden.



Privat detaljregulering eiendom 82/4 og 82/5 - Vatsfjorden

Ål kommune - Planid 2010009

Vedtatt i kommunestyret 15.12.2011, saknr. 103/11

3 Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (§12-7 nr. 2)

Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal det utarbeides illustrasjonsmateriale iht. pkt. 2.2.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for atkomstveg skal tekniske planer for vegen godkjennes av kommunen.

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

Dersom det framkommer automatisk fredete kulturminner ved anleggsarbeidet skal arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud Fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

4 Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak (§12-7 nr. 10)

Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, parkering og tekniske anlegg.

Før det gis brukstillatelser for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende frisktsoner ved fv.244 i tråd med vegnormalene.

5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 14)

Ny atkomstveg skal bygges med minimum vegbredde 3,5 m (3,0 m kjørebane, og 2 * 0,25 m skulder). Ved bygging kan det gjøres mindre justeringer av vegtraséer for optimal terrengtilpassing.

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Regulert vegformål er fellesareal for felt A (82/5) og felt B (82/4), men skal være tilgjengelig for allmennheten.

6 Trafikkregulerende tiltak og parkering (§12-7 nr. 7)

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 p-plass for hver boenhet.