

REGULERINGSBESTEMMELSER



DETALJPLAN FOR BJØRNESTØLEN, F6-9 Gnr/bnr 12/1 og 15/12, Ål kommune

Planid: 2013003

Dato: 19.06.15

Sist revidert (dato): 05.04.16

Tilhørende plankart datert: 05.04.16

1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Avløpsanlegg

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

Veg

Annen veggrunn - grøntareal

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

Friluftsmål

2. FELLESE BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til felles renseanlegg.
- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest før veg, vann, avløp og strøm er ferdig utbygd frem til tomten.
- Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest før kommunen har gitt utslippstillatelse iht godkjent VA-plan.

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.

I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak skal det vedlegges situasjonsplan i m 1:500 som viser plassering av bygninger det søkes tiltak for, samt framtidige bygg og hvordan den

ubebygde delen av tomta skal planeres og utnyttes. Eksisterende terreng skal profileres, og legges inn på snitt-/fasadetegninger sammen med nye terrenglinjer.

2.4 Bygningers plassering.

Tomtens plassering er avmerket i terrenget med påle. Hovedmøneretningen skal følge lengderetningen på terrenget. Bygninger skal ligge 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.

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 kreves spesielt tilpassede bygg. Fyllinger og skjæringer skal tildekkes med matjord og/eller torv og tilsås så snart som mulig etter avsluttet byggearbeid.

Det er ikke tillatt med tv/parabol-antenner som kommer over mønehøyden.

2.5 Bygningers utforming.

Form og takutforming.

Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 35°.

Farger og materialer.

Det skal brukes mørke jordfarger og taket skal bestå av torv eller tre. Fasader skal ha tre eller stein som hovedmateriale. Dersom det benyttes andre materialer skal de være i mørke avdempede farger som ikke skiller seg ut i terrenget. Grunnmur skal være i mørk grå farge.

2.6 Ubebyggt areal.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Eksisterende vegetasjon skal bevares så langt det lar seg gjøre.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås.

Inntil 400 m², inklusiv hovedhytte kan gjerdes inn. Det er en forutsetning at det blir brukt sauesikkert gjerde.

2.7 Parkering.

Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. fritidstomt.

2.8 Strøm/vann/avløp/overvann.

Ny bebyggelse i områdene skal ha høy sanitær standard. Alle typer kabler skal legges i bakken. Overvann skal håndteres på den enkelte tomt. Drensvann og takvann skal ikke tilknyttes spillvannsanlegg.

Eksisterende hytter innenfor planområdet, er forpliktet til å kople seg til fellesanlegget for VA ved innlegging av vatn og installering av WC.

Alle hyttene/nye hytter i planområdet må knytte seg til fellesanlegg/brunn for VA. Det er avsett eige areal til dette i plankartet.

2.9 Anleggstrafikk

Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og 19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

2.10 Flaggstang

Det er ikke tillatt med flaggstang på hyttetomtene.

3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Fritidsbebyggelse – frittliggende

Utnyttingsgraden er maks 186 m² BYA pr tomt. Innenfor dette arealet kan summen av fritidshus og anneks være på inntil 120 m². Annekset kan ikke være større enn 30 m². Uthus kan være på inntil 50 m². Det er krav om to p-plasser a 18 m² pr fritidstomt. Avstand mellom fritidshus og anneks skal være maks 3 meter.

Synlig grunnmur over gjennomsnittlig ferdig planert terreng skal ikke overskride 0,7 m. Maksimal mønehøyde på hytte er 5,0 meter over gjennomsnittlig ferdig planert terreng. For uthus og anneks er maksimal mønehøyde 4,0 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Hovedmøneretningen på alle bygg skal følge byggets lengderetning. Det er ikke tillatt å sette opp hytter med oppstugu/tverrloft. Eventuelle utelys skal være indirekte/skjerma. Tomt 1,3,4,5,7 og 8 skal ha jordtak og ha møneretning langs terrenget.

3.2 Vann- (VF1) og Avløpsanlegg (A1)

I områdene kan det oppføres bygninger og lignende som har tilknytning til områdets formål.

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. Vegene er privat eid.

4.2 V1

Er regulert med bredde 10 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 4 meter.

4.3 V2-V3

Er regulert med bredde 7 meter inklusiv skulder og grøftebredde. Kjørebanelen er 3 meter.

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

5.1 Friluftsmål

Område for allmenn ferdsel. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingskapp, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. I områdene mellom hyttene skal deler av vegetasjonen bevares.