



**Områderegulering Nysetlie - Leveldåsen
Ål kommune - PlanID 2011005**

Vedtatt i Ål kommunestyre 20.12.2012, saknr. 82/12
Endret pkt 2.7 jfr delgert vedtak datert: 08.03.2016

1. Hensynsone (§12-6)

1.1 Bevaring kulturmiljø H570 (pbl §12-6, jfr. §11-8 c)

Landskapet (terreng og vegetasjon) innenfor disse sonene skal ivaretas slik det er i dag. Det er ikke lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminnene som inngår i landskapet. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse sonene, med unntak av nødvendig framføring av ledningstraséer, uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

1.2 Båndlegging (H730) etter lov om kulturminner (pbl §12-6, jfr. §11-8 d)

Båndlagt etter kulturminneloven av 1978. Innenfor gjeldende område (H730) ligger automatisk freda kulturminner. Det må ikke forekomme noen form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor disse områdene uten løyve fra kulturminnemyndighetene.

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

2.1 Oppheving av deler av «Reguleringsplan for Nysetlie, Leveld» (vedtatt 13.04.2000), deler av «Endring av del av Reguleringsplan for Nysetlie» (vedtatt 17.08.2006) og deler av «Reguleringsplan for Del av Leveldåsen» (vedtatt 19.05.1982)

Regulert område som vist på plankartet erstatter tidligere reguleringer.

2.2 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. Fyllinger skal ikke overstige 1,0 m ift eksisterende terreng, og skal ikke strekke seg lenger enn 2,5 m fra yttervegg.

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

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn, portaler eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantennener skal ikke føres opp over mønehøyde.

Det er tillatt å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inkl. byggene. Det er krav til sauesikkert gjerde, og grunder skal slå utover.

2.3 Krav til utendørsplan

Ved behandling av byggesøknad for enkelttomter skal det settes krav om en utendørsplan i målestokk 1:200, og en redegjørelse for den estetiske tilpasningen av bygninger til omgivelsene. Planen skal vise hvordan den bygde og ubebygde delen av tomta skal utnyttes og terrengformes. Det skal redegjøres for bygningsplasseringer og bygningsvolum, material-, form og fargebruk, planlagt terrengbehandling, støttemurer, gjerde, atkomst, parkering, ledningsgrøfter og tilplanting/etterbehandling. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende (opprinnelig) og nytt terreng sammen med bygningshøyder.



Områderegulering Nysetlie - Leveldåsen Ål kommune - PlanID 2011005

Vedtatt i Ål kommunestyre 20.12.2012, saknr. 82/12
Endret pkt 2.7 jfr delgert vedtak datert: 08.03.2016

2.4 Bruk av arealer

Området regulert til fritidsbebyggelse omfatter 172 nye planlagte tomter, i tillegg til eksisterende fritidseiendommer.

Området regulert til næringsbebyggelse omfatter servicebygg/garasje/lager.

Områdene regulert til skiløypetrasé omfatter det overordna løypenett.

Området for avløpsanlegg omfatter areal til minirensesanlegg og pumpestasjon.

Området regulert til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur omfatter nye og eksisterende veger og parkeringsareal.

Området regulert til grønnstruktur omfatter turdrag langs gamle buføringsveger gjennom planområdet.

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

Området regulert til seterområde omfatter eksisterende stølsvoller.

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål, med unntak av områder båndlagt etter §11-8 d).

2.5 Utnytting fritidstomter T1 – T182

På hver av tomtene merket T1 – T182 kan det bygges en frittliggende fritidsbolig med ett tilhørende uthus og ett anneks. Tillatt utnytting er 216m² BYA pr. tomt, inkl. 36 m² til utendørs biloppstillingsplass. Uthus og anneks kan bygges med bruksareal inntil 30 m². Samlet tillatt utnytting for fritidsbolig og anneks er 150 m² BYA. Tillatt utnytting beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,0 meter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Eksisterende hytter og fradelte ubebygde tomter skal ha samme rammevilkår som de nye tomtene.

2.6 Utnytting næringsstomter N1 og N2

I N1 og N2 kan det bygges servicebygg/garasje/lager. Tillatt utnytting er 30% BYA.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,5 meter i N1 og 8,5 meter i N2. Mønehøyder er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

2.7 Plassering

Plassering av bygningene skal tilpasses den enkelte tomts beskaffenhet. Omriss av planlagte hytter på plankartet er veiledende. Anneks/uthus skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.



**Områderegulering Nysetlie - Leveldåsen
Ål kommune - PlanID 2011005**

Vedtatt i Ål kommunestyre 20.12.2012, saknr. 82/12
Endret pkt 2.7 jfr delgert vedtak datert: 08.03.2016

2.8 Utforming

Fasadene skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av stein/betong. Det skal nyttes mørke avdempa tjære- eller jordfarger utvendig på bygningene. Tak skal utføres som saltak/tak med skrå flater, med vinkel mellom 25 - 32 grader. Det tillates store glassflater.

Det tillates ikke «oppstugu» på bygningene.

Det skal benyttes tretak, skifertak eller torvtak som taktekkning.

Uthus/anneks skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge.

2.9 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.

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. 2.3.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for veier med parkeringsplasser skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen. Mindre justeringer av vegtraséer tillates for optimal terrengtilpassing.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen, og godkjent utslippstillatelse skal foreligge. Det skal etableres felles renseanlegg for avløpsvann. Det er ikke krav om tilkobling til felles avløpsanlegg for tomter godkjente i «Reguleringsplan for Nysetlie, Leveld» (vedtatt 13.04.2000).

Hesteåne skal inngå i vassdragsovervåkningsprogrammet til Ål kommune.

Regulerte tomtegrenser er bindende.

Reguleringsbredder framgår av plankartet.

Mindre justeringer av tur- og løypetraséer tillates for optimal terrengtilpassing.

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

4. Kulturminner (§12-7 nr. 6)

Før det gis tillatelse til tiltak som berører dei automatisk freda kulturminnene ID150824, ID25095, ID54769, ID60671 og ID15757 skal kulturminnet være frigitt av kulturminnemyndighetene.



REGULERINGSBESTEMMELSER

Områderegulering Nysetlie - Leveldåsen Ål kommune - PlanID 2011005

Vedtatt i Ål kommunestyre 20.12.2012, saknr. 82/12
Endret pkt 2.7 jfr delgert vedtak datert: 08.03.2016

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

Regulerte vegtraséer skal gi helårlig atkomst til områdene.

Det skal etableres 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hyttetomt.

6. Energiforsyning (§12-7 nr. 8)

Utbyggere skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme før det blir gitt igangsettingstillatelse i de ulike delområdene (T1-T51, T52-T87, T88-T102, T103-T136, T137-T182).

I nye hytter skal det være minst to oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

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

Før det gis brukstillatelse 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 igangsettingstillatelse for tiltak iht angjeldende reguleringsplan skal det foretas arkeologisk utgraving av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (ID150824, ID25095, ID54769, ID60671, ID15757, ID157941). Det skal tas kontakt med Buskerud Fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravingen kan fastsettes.

8. Arealformål og vilkår for bruk (§12-7 nr. 14)

Eksisterende og nye regulerte veger og parkeringsplasser er private, men skal være tilgjengelig for allmennheten.