

Sak FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VATS - VESTLIA,  
TISTILSGÅRD, GNR. 90, ARNEGÅRD, GNR. 91, SKARSGÅRD, GNR. 92,  
ÅL KOMMUNE, BUSKERUD.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	20.09.88	Brev fra Ål kommune til U.O.	
2	23.09.88	Brev fra Rikantikvaren til Ål kommune	
3	20.12.89	Brev fra U.O. til Ål kommune.	Ingen fornminner



**ÅL KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT

TORGET 1 - 3570 ÅL  
TLF.: 067/81 011

Postnr.:  
4658/88

OLDSAKSAMLING	
J.nr. C02512	21. SEPT 88
SAKSBEH. PON	ARKIV

1

Arkivnr.:  
504

Dato:  
20.09.1988

**REGULERINGSPLANFORSLAG TIL OMRÅDET VATS - VESTLIA ÅL KOMMUNE**  
=====

ÅL FORMANNSKAP/KOMMUNEPLANUTVAL, HER  
ÅL HELSE- OG SOSIALUTVAL, HER  
HOVUDUTVAL FOR KULTUR, HER  
HOVUDUTVAL FOR NÆRLINGSLIV, MILJØ OG RESSURS, HER  
VILTNEMND I ÅL, 3570 ÅL  
INNLANDSFISKENEMND I ÅL, 3570 ÅL  
HALLINGDAL KRAFTLAG, SONE ÅL, 3570 ÅL  
ÅL LANDBRUKSNEMND, HER  
FYLKESLANDBRUKSSTYRET I BUSKERUD, HAUGES GATE 89, 3019 DRAMMEN  
FYLKESFRILUFTSNEMND I BUSKERUD, D.S.  
FYLKESMANNEN I BUSKERUD, MILJØVERNAVD., D.S.  
BUSKERUD FYLKESKOMMUNE, PLAN- OG NÆRINGSKONTORET, D.S.  
KULTURSJEFEN I BUSKERUD, D.S.  
FYLKESKONSERVATOREN I BUSKERUD, KONNERUDGT. 7, 3045 DRAMMEN  
VEGSJEFEN I BUSKERUD, POSTBOKS 2265 - STRØMSØ, 3003 DRAMMEN  
UNIVERSITETET I OSLO, OLDSAKSAMLINGA, FREDRIKS GT. 2, 0164 OSLO 1  
TELEVERKET - DRAMMEN TELEOMRÅDE, Ø. STRANDGT. 3, 3018 DRAMMEN  
RIKSANTIKVAREN, AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18, 0150 OSLO 1  
LANDBRUKSNEMND I HOL, 3576 HOL  
VILTNEMND I HOL, 3576 HOL  
HOL BYGNINGSRÅD, 3576 HOL

Etter vedtak i teknisk hovudutval, t.sak 127/88 av 12.07.88 vert ovannemnde planforslag utlagt til 1. gongs offentleg ettersyn. Dette i samsvar med § 27-1, pkt. 2 i plan- og bygningslova.

Planforslaget er tenkt nytta til: utbyggingsområde for 65 nye hytter, derav 15 til utleige, landbruksområder og spesialområder (vann, veg og avløp).

Planforslaget grensar i vest til Varaldsetåne, mot nord går grensa i Votna, i aust går grensa får dalbotn ved Votna og opp til nordre ende av Mjåvatn, deretter vestover til Torkelstjørn tilbake austover til Langetjødnbekken. Mot sør følgjer planforslaget kommunegrensa vestover til Varaldsetvatnet.

VEDLEGG:

1. Teknisk hovudutval, t.sak 127/88 av 12.07.88.
2. Planbeskrivelse med reguleringsføresegner, sist rev. 20.08.88.
3. Planforslag, sist rev. 20.08.88.

Ein ber om at eventuelle merknader vert å sende til Teknisk hovudutval i Ål innan 1. november 1988.

Med helsing

*Laila Pedersen*  
Laila Pedersen  
ktr.flm.

NÅR DET GJELD FYLKESLANDBRUKSSTYRET HAR DEI FORLENGA FRIST PÅ 1. MND.  
MÅ KOMA MED UTTALE HIT INNAN 01.12.88.

# Utskrift av møtebok

for **TEKNISK HOVUDUTVAL**

i møte den **12. JULI 1988.**

Av **7** medlemmer var **7** til stades (møtande varamedlemer medrekna).

**T.SAK 127/88**

**REGULERINGSPLAN FOR DEL AV VESTLIA I NORDRE VATS.  
1. GONGS BEHANDLING.**

=====  
Saksbehandlar: Kjell Kløve

SAKSOPPLYSNINGAR:

Avgrensing av denne planen har tidlegare blitt sendt til uttale i generalplanutvalet, Ål landbruksnemnd og Fylkeslandbruksstyret. Ingen av desse hadde merknader til omfanget av planområdet, men Fylkeslandbruksstyret kunne den gongen ikkje godkjenne planforslaget utan at planlegginga i tillegg til utbygging av hytter og skulle omfatte utnytting av jord- og skogbruksinteressene i området.

Utbyggingsområdet har i det føreliggande planforslag blitt redusert og konsentrert i sør-vestre del av arealet.

Området er i kommuneplanen for Ål avmerka som hytteplanområdet.

Planleggingsarbeidet er kunngjort i samsvar med P- og B.loven § 27-1 og i det høvet har det kome inn merknader i eit fellesskriv frå fleire av grunneigarane i Hol kommune som grensar inn til planområdet. I skrivet vert det opplyst at det er felles beiterettar i området, og desse er ikkje avgrensa av kommunegrensa. Dei har soleis beiterett i dette området. Vidare vert det påpeika at området har stor viltmessig verdi. Dersom planforslaget vert fremja, krev dei at den vert lagt fram for Landbruksnemnda og Viltnemnda i Hol, og at dei vert innkalla til alle ev. synfaringer i området.

Ein viser elles til vedlagte planbeskrivelse.

SAKSBEHANDLER SI VURDERING.

Utbyggingsområdet i planforslaget er i grove trekk lokalisert slik det er påpeika av landbruksnemnda i førehandsuttalen, og kjem ikkje i konflikt med areal for oppdyrking eller skogreisning. Når området i tillegg er godkjent som planområde i kommuneplanen, reknar ein med at planforslaget kan fremjast på tross av den skepsis som vart reist frå Fylkeslandbruksstyret i deira førehandsuttale.

Når det gjeld sjølve forslaget til plan og bestemmelser er det enkelte mindre justeringer/ tillegg som bør inntakast:

- Vegar, parkeringsplassar og ev. gangvegar bør regulerast som fellesareal i samsvar med P.og B. lova § 25 pkt. 7. Dette gjeld og eksisterande veg som inngår i framtidig vegnett.
- Infiltrasjonsareal som er innteikna på kartet vert gitt symbol som spesialområde i teiknforklaringa.

for

i møte den

Av

medlemer var

til stades (møtande varamedlemer medrekna).

FORTS. T.SAK 127/88

SIDE 2.

- For landbruksområda bør det inntakast i reg.best. at det kun vert tillatt oppført byggverk som er eit ledd i landbruksmessig utnytting av området, og etter godkjent byggemelding.

Når det gjeld avløpsordning for utbyggingsområdet, må denne godkjennast som eigen sak.

Det er lagt opp til infiltrasjon av gråvann og wc til tett tank, ev. biologisk toalett, men dette må ein koma attende til.

I området Skarslia-Nordheim er det igang div. førebuande planar om felles avløpsanlegg. I den forbindelse er også dette hytteområdet vurdert tilknytta. Ein bør difor ta atterhald om at dette kan krevjast.

Avklaring om slikt tiltak må vera klart før utsleppsløyve kan gjevast.

Det bør takast inn i reg.best. at vatn ikkje vert tillatt lagt inn i hyttene utan at avløpet vert bygd i samsvar med godkjent felles avløpsplan for heile utbyggingsområdet.

Forøvrig må vasskjelden godkjennast av helserådet før dei vert tekne i bruk.

Planforslaget er forholdsvis bra detaljert når det gjeld lokalisering av hytter, vassforsyningsområder m.v.

Ein ser det likevel som naudsynt at det vert utarbeidd bebyggelsesplaner for kvar hyttegruppering, eller for fleire samla, der tomteinndeling gangadkomster m.v. vert innlagt.

Krav om dette bør inntakast i reg.best.

Merknad frå grunneigarane i Hol bør etterkommast slik at planforslaget vert sendt landbruksnemnd, viltneemnd og bygningsråd i Hol kommune til uttale, forutan alle grunneigarar som er naboar til planområdet.

## FRAMLEGG TIL VEDTAK:

1. Teknisk Hovudutval i Al godkjenner forslag til reguleringsplan, sist korrigerert 03.05.88, og reguleringsbestemmelser, dagsett 03.05.88, for del av Vestlia i Nordre Vats, med fylgjande endringer og tillegg:
  - a) Hovudadkomst, stikkvegar, parkeringsareal og ev. gangvegar vert regulert som fellesareal. Kart og reg.best. vert justert tilsvarande.
  - b) Infiltrasjonsareal vert regulert som spesialområde.
  - c) Pkt.2 i reg.best. får slikt tillegg:

"Det vert kun tillatt oppført byggverk som eit ledd i landbruksmessig drift av arealet, og etter godkjent byggemelding"
  - d) Pkt. 9. i reg.best. får nytt 1. avsn. som tillegg:

"For kvar hyttegruppering, eller fleire saman, skal det ligge føre bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 med tomteinndeling, hytteplassering, gangforbindelser m.v., før frådelling og bygging vert tillatt"

T.SAK 127/88 FORTS. SIDE 3.

# Utskrift av møtebok

3

for

i møte den

Av

medlemer var

til stades (møtande varamedlemer medrekna).

FORTS. T.SAK 127/88.

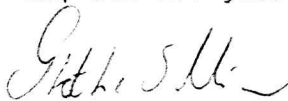
SIDE 3.

2. Det må sendast inn særskilt avløpssøknad for heile området samla. Denne vil også bli vurdert i samband med ev. felles anlegg for eit større område ved Votna. Vatn vert ikkje tillatt innlagt i hyttene utan at avløp vert bygd i samsvar med godkjent, felles avløpsplan.
3. Vasskjeldene skal godkjennast av Helserådet før dei kan takast i bruk.
4. Når endringer/tillegg under pkt.1 er innarbeidd i planen, vert planforslaget utlagt til offentleg ettersyn og sendt alle berørte partar og vedkommande offentlege instansar til uttale, i samsvar med Plan- og bygningslova § 27-1 pkt. 2. Landbruksnemnda, Viltnemnda og Bygningsrådet i Hol får høve til å gi uttale på lik line med andre instansar, likeeins grunneigarar i Hol som grensar inn til planområdet.

## SAMRØYSTES VEDTAK:

Som framlegget.

Rett utskrift: AL, den 26. juli 1988



Grethe Sollien  
ktr.flm.

Utskrift til:

- Lund & Slaatto Arkitekter A/S  
v/ Jon Haug  
Drammensveien 127  
0277 OSLO 2
- Sameiga  
v/ Olaf Arnegård  
Vats, 3570 AL

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR:

DEL AV VESTLIA I NORDRE VATS I ÅL KOMMUNE

EIERE:

89/1,3	Thorleif E. Skarsgard
89/2	Sevat T. Gurigard
89/5	Torstein H. Berg
90/1	Kristina og Per Hole
90/3	Tordis og Lars Skrindo
90/4	Olav Bakken
90/9	Olav Torkelsgard
91/1	Oddbjørn T. Skarsgard
91/2	Hans Olav Hagen
91/3,7	Bjørn Herman Lien
91/6	Torill Thorbjørnsen
91/8	Olaf G. Arnegard
91/10,12	Torgrim E. Ådnegard
91/13,25	Marvin Arnegard
91/35	Sissel og Nils O. Ruud
92/1	Gudrun og Ola O. Skarsgard
92/2,3	Hans Olav Hagen

DATO FOR SISTE REVISJON AV PLANKARTET: 20.08.88

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

## § 25 REGULERINGSFORMÅL

Området reguleres for følgende formål:

### 1. Byggeområder

I byggeområdene skal oppføres hytter med tilhørende uthus.

### 2. Landbruksområder

### 6. Spesialområder

6.1 Områder for private kjøreveger og parkeringsplasser.

6.2 Områder for private gangveger fra kjøreveg til de enkelte deler av byggeområdene.

6.3 Områder for vannforsyning.

6.4 Område for avløpsrensing.

## § 26 REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1. Byggeområdene

#### 1.1 Bebyggelsen:

##### 1.1.1 Karakter

Bebyggelsen skal utformes som frittliggende hytter i én etasje med evt. tilhørende uthus i én etasje.

##### 1.1.2 Plassering

Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet i samsvar med nedsatt pel i terrenget. Pelen skal ligge innenfor hyttas yttervegger. Møneretning skal være som angitt på plankartet. Avvik på inntil 2° tillates.

##### 1.1.3 Utnyttelse

Hver tomt kan bebygges med et brutto areal inklusive overdekkede terrasser på inntil 100 m<sup>2</sup>.

##### 1.1.4 Takvinkel, rafthøyde

Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 25 og 30°. Rafthøyden (høyde fra underkant bjelkelag til underkant taksperrer) skal ikke overskride 240 cm.

##### 1.1.5 Bebyggelsens utforming

Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger som sees i sammenheng får en harmonisk utforming og fargesetting innbyrdes. Likeledes må bygningsrådet påse at det på den enkelte tomt ikke godkjennes bygg som i størrelse og form ikke høver til tomtas topografi slik at en kan

risikere høye skjemmende sokler.

#### 1.1.6 Uthus

Uthus kan tillates oppført med inntil 20 m<sup>2</sup> brutto flate. Uthusets areal kommer til fradrag i arealet i § 26-1.1.3. Uthusets avstand fra hovedhytta skal være maksimum 3 meter og uthuset bør ha samme materialbruk, fargesetting, takvinkel og taktekking som hovedhytta. Møneretningen kan tillates vridt 90° i forhold til hovedhytta.

#### 1.2 Ubebyggt areal i byggeområdene:

I byggeområdene bør det ikke foretas hogst eller grave- og fyllingsarbeider som endrer terrengets opprinnelige form, karakter eller vegetasjon. Unntatt er rydding og nødvendig planering av adkomst samt mindre tilpasning av terrenget rundt den enkelte bygning.

#### 2. Landbruksområder

-----  
Områdene skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift. Det blir kun tillatt oppført byggverk som er ledd i landbruksmessig utnyttelse av arealet, og etter godkjent byggemelding.

#### 6. Spesialområder

##### 6.1 Kjøreveger og parkeringsplasser:

-----  
Veger og plasser skal anlegges som vist på plankartet. Skjæringer og fyllinger bør planeres og tilsåes/tilplantes. Større steiner bør nedfylles eller samles i grupper. Parkeringsplassene dimensjoneres etter 1.5 bilplass pr. hytte.

##### 6.3 Område for vannforsyning:

I området skal grunnbores etter vann på et sted der det skal kunne oppføres isolert pumpehus på inntil 10 m<sup>2</sup>. Huset skal utføres etter de samme retningslinjer som angitt for bebyggelse i byggeområdene, men skal ha en rafthøyde på maksimalt 2,0 meter.

##### 6.4 Område for avløpsrensing:

I området skal bygges renseanlegg i h.h.t. myndighetenes forskrifter og pålegg. Anlegget skal utformes på en slik måte at det ikke virker skjemmende, og det skal godkjennes av bygningsrådet (byggemelding).

#### 9. FELLESBESTEMMELSER.

Før fradeling og bygging blir tillatt skal det foreligge bebyggelsesplan i målestokk 1:1000 med tomteinndeling, nytteplassing, gangforbindelser m.v. for det aktuelle



byggeområde.

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Oslo, 18.august 1988

LUND & SLATTO ARKITEKTER AS



## Reguleringsplan for del av Vestlia i Nordre Vats i Ål Kommune Planbeskrivelse

### 1. Beliggenhet, areal og utstrekning

Planområdet - som utgjør ialt ca 8000 da fordelt på 16 eiere har en tilnærmet trekantet form. Det ligger på sydsiden av dalen innerst i Vats og begrenses i dalbunnen av Votna og Storåne fra Nordre Berg og opp til Bjørkheim. Fra Bjørkheim går grensen sydvest opp til Varaldsetvatn, og følger kommunegrensen tilbake østover til Langetjøndbekken. Herfra går grensen nordvestover til Torkelstjørn og østover til nordre ende av Mjåvatn. Herfra går grensen nordover ned dalen til Votna.

### 2. Topografi og vegetasjon

Området heller fra kommunegrensen i syd - som ligger på ca 1000 m høyde nedover mot nord til dalbunnen på ca 750 m. Hellingen er i den øvre del forholdsvis slak med fjellrabber, større myrpartier og bjerkeskog, enkelte myrputter foruten tjernet Torkelstjødn. I de midtre og vestre deler av området er hellingen brattere, bjerkeskogen er tettere, men også her er det større myrpartier. Ned mot elven finnes slakkere partier med noe furuskog iblandet bjerken.

Varaldsetåne som springer ut fra Varaldsetvatn renner gjennom den vestre del av arealet ned til Votna, forøvrig er det ingen bekker av betydning innen området.

3. Det finnes flere nedlagte slåtter i områdets nedre partier, forøvrig er det planlagt og ryddet for felles nydyrkningsarealer ved Sletti.

Bjerkeskogen nyttes noe til ved - forøvrig er området nyttet til beite.

### 4. Eksisterende bebyggelse

Foruten enkelte løer på de gamle slåttene er det på Toreslette ovenfor Votna (91/2) bygget en hytte. Rundt Vesle Bødalen er det bygget tre hytter, to på nr. 91/8 og én på nr. 90/4. Forøvrig er området ubebygget.

### 5. Eksisterende veger

Nedenfor Arnegardshagen går det en betongbru over Votna. Herfra fører det en veg med et par avgreininger for veddrift frem til Vesle Bødalen.

6. Ny bebyggelse

I området er ialt plassert 65 nye hytter, hvorav 15 er forutsatt som utleiehytter. Disse er i planen nummerert fra 1-15.

Bebyggelsen er konsentrert i grupper i områdets øvre del omtrent midt mellom østre og vestre hjørne. Foruten å være mest attraktivt i forhold til utsikt, sol og turterreng gir dette området også minst landbruksmessige konflikter. Ved å konsentrere bebyggelsen innenfor et begrenset areal minskes veganlegg og øvrige terrenginngrep.

7. Nye veger


Det anlegges en forlengelse av eksisterende veg fra Vesle Bødalen opp lia forbi Sletti og til de nye byggeområdene i den øvre del. Denne veg gir samtidig adkomst til nydyrkningsarealene ved Sletti. I byggeområdene anlegges parkeringsplasser for hver av de enkelte hyttegrupper. De dimensjoneres for 1.5 bilplass pr hytte.

8. Tekniske anlegg

Det forutsettes at de nye byggeområdene forsynes med strøm, vann og avløp. De tekniske anlegg skal utføres etter forskrifter og pålegg fra myndighetene. Innen byggeområdene skal strømforsyning skje ved jordkabel.

Oslo, 15. april 1988

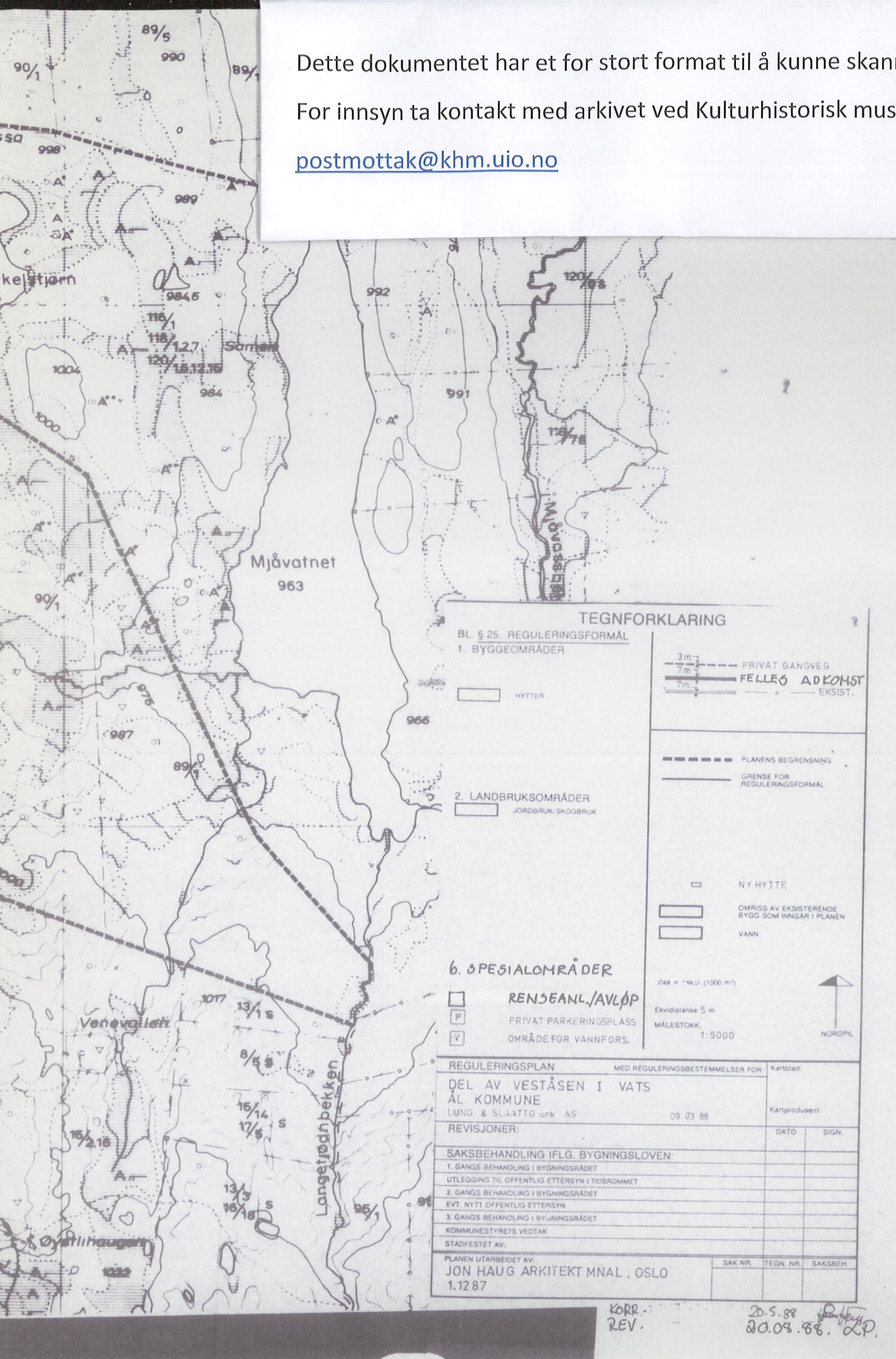
Lund & Slaatto Arkitekter AS

  
Jon Haug

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.

For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:

[postmottak@khm.uio.no](mailto:postmottak@khm.uio.no)



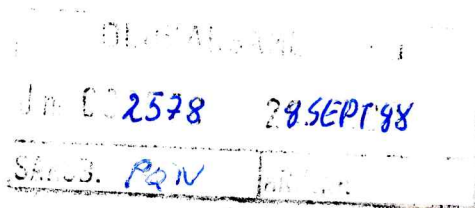


# RIKSANTIKVAREN

# GJENPART

ADR.: AKERSHUS FESTNING, BYGN. 18 - OSLO MIL. - 0015 OSLO 1 - TLF. (02) 41 96 00  
Telefax 02 - 33 29 22

Ål kommune  
Teknisk etat  
Torggt. 1  
3570 ÅL



DERES REF.  
4658/88 504

VÅR REF. (Bes oppgitt ved svar)  
4157 P-58/88 HF/HS

DATO  
23. september 1988

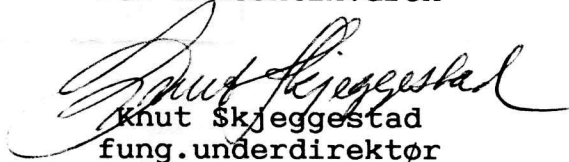
## VATS-VESTLIA - ÅL KOMMUNE REGULERINGSFORSLAG

Vi syner til reguleringsplan med føresegner for Vats - Vestlia. Jamført brev frå Miljøverndepartementet av 4. mars 1987 er fylkeskommunen ved fylkeskonservatoren, som ei midlertidig ordning, gitt innsigelsesrett som statleg myndighet i reguleringshandsaminga når det gjeld omsynet til kulturminne frå nyare tid. Buskerud fylkeskommune/fylkeskonservatoren har slutta seg til ordninga.

Saman med kopi av dette brevet sender vi saka direkte til fylkeskonservatoren for slik handsaming som fylkeskonservatoren finn påkrevd.

Universitetets Oldsaksamling må få høve til å uttale seg når det gjeld tilhøve til evt. kulturminne frå tida før 1537 (fornminne).

For Riksantikvaren

  
Knut Skjeggstad  
fung. underdirektør

  
Hanne Finstad

Sakshandsamar: Hanne Finstad, antikvar

Gjenpart:

- Fylkeskonservatoren i Buskerud m/vedlegg
- Universitetets Oldsaksamling

# UNIVERSITETET I OSLO

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Ål kommune,  
Teknisk etat,  
Torget 1,  
3570 Ål.

OSLO, 20. desember 1989.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

4658/88 504

VÅR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

2512/88 og 2578/88 PON/mh

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET VATS - VESTLIA,  
TISTILSGÅRD, GNR. 90, ARNEGÅRD, GNR. 91, SKARSGÅRD, GNR. 92,  
ÅL KOMMUNE, BUSKERUD

Vi viser til Deres forsendelse av 20. september 1988.

Universitetets Oldsaksamling har ikke kjennskap til fornminner i planområdet. Vi har derfor ingen merknader til planforslaget.

Skulle det oppdages fornminner ved tiltak i marken i reguleringsområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Melding skal straks sendes Universitetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner av 9. juni 1978, § 8.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget  
forsker