

# Planføresegner

## KOMMUNEDELPLAN MARKEGÅRDSLIA - LYKKJA

Revidert den 26.03.2009 og 27.06.2009, (09.09.2009 etter vedtak.)

Handsaming:	Politisk organ	Dato	Sak
1.gongs handsaming	Kommuneplannemnda	04.04.2006	1/06
Offentleg ettersyn		12.04.2006 - 26.05.2006	
Handsaming nr. 2	Kommuneplannemnda	23.08.2006	3/06
2. gang offentleg ettersyn		20.10.2006 – 15.11.2006	
Handsaming nr. 3	Kommuneplannemnda	17.04.2007	3/07
Politisk prosessvedtak	Kommunestyret	03.05.2007	27/07
Forenkla høyring endeleg planframlegg		27.03.2009 – 25.04.2009	
Eigengodkjenning	kommunestyret	02.07.2009	53/09

Tekst i ramme er juridisk bindande. Øvrig tekst er retningslinjer.

### 1. Byggjeområde

#### 1.1 Reguleringsplan, jf PBL § 20 – 4, 2. ledd, bokstav a.

For framtidige område avsett som byggeområde F7, F8 og F12 etter PBL § 20-4, 1. ledd nr 1, kan arbeid og tiltak som nemnt i PBL § 93 fyrste ledd bokstav a) (oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, mellombels eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg), c) (bruksendring), h) (deling av eigedom), i) (vesentleg terrenginngrep) og j) (anlegg av veg eller parkeringsplass) ikkje setjast i verk før området inngår i godkjent reguleringsplan.

#### 1.2 Rekkjefølgjeføresegner, jf PBL § 20 – 4, 2. ledd, bokstav b.

Utbygging av område avsett til framtidige byggeområde (F7, F8, F12) i samsvar med PBL § 20-4, 1. ledd nr.1 kan ikkje gjennomførast før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vatn, avlaup.
- Tilkomst og parkering.
- Trasé(ar) for turvegar og løyper gjennom utbyggingsområdet til overordna tur- og løypenett.
- Avkøyrslar frå FV 231 som tilfredstiller vegnormalane.

For områda F1, F2, F3, F4, F5 og F6 merka på plankartet gjeld fylgjande:

Ved søknad etter pbl. § 93 om frådelling, utviding/ påbygging eller nybygg på eksisterande tomter/ bygg, kan ikkje tiltaket gjennomførast før kryssa i austre og vestre del av ”øvrevegen” (Jonsstølsvegen) og fylkesveg 231 er utbetra/lagt om. Omlegging/ utbetring av avkøyrslar er vist på plankartet med nr. 1,2 og 9. Eigedomar på denne strekinga som har avkøyrslar direkte til FV 231, kan ikkje tiltak gjennomførast før tomtene/ bygga er tilknytta med vegtilkomst til Jonstølsvegen.

For området F7, som er omfatta av plankrav, og LNF- HA område for spreidd utbygging sør for fylkesveg 231 gjeld fylgjande:

I området F7 som er omfatta av plankrav,- og LNF- HA område for spreidd utbygging sør for fylkesveg 231, skal det ikkje frådelast tomt, førast opp fritidsbygg eller utførast tilbygg / påbygg før tilkomstane vist med nr. 3,4,5,6 og 7 på plankartet er fjerna/ utbetra. Rekkefølgekravet for LNF- HA gjeld den respektive tilkomsten til FV 231 for eigedommen /omsøkt tiltak. Det er reguleringsplankrav / detaljplankrav etter PBL- § 12-1 (ny lov) for endeleg avklaring av vegtrasear og tilhøyrande avkøyrslar merka 4 og 6 på plankartet. Det skal og føreligge ”teknisk plan” for avkøyrslene i samband med detaljplanlegginga.

For området F8 gjeld fylgjande:

I området F8 kan det frådelast 2 framtidige tomter og førast opp 2 fritidsbygg før krysset mellom fylkesveg 231 og Nørelivegen er utbetra og parkeringsplass aust for Nørelivegen er etablert. Før den 3. tomta innanfor F8 er frådelt og det blir gjeve løyve til oppføring av det 3. fritidsbygget skal tilslutningspunktet mellom fylkesveg 231 og Nørelivegen vere utbetra og parkeringsplassen aust for Nørelivegen vere etablert.

For området F9 gjeld fylgjande:

I området F9 skal ikkje framtidig tomt frådelast, noverande fritidsbygg utvidast eller framtidig fritidsbygg førast opp før tilkomstane merka 11 og 12 på plankartet frå fylkesveg 231 er utbetra /lagt om.

For områda F10 og F 11 gjeld fylgjande:

I områda F10 og F11 skal ikkje framtidig tomt frådelast, noverande fritidsbygg utvidast eller framtidig fritidsbygg førast opp før noverande tilkomst frå fylkesveg 231 er utbetra og tilfredstiller vegnormalane.

Krav /vilkår til rekkefølgjene:

- Rekkefølgekrav for frådeling, utviding/ påbygging og nybygg i nemnde områder vert knytt til bruksløyve /ferdigstilling av tiltaket.
- For omlegging og utbetring av avkøyrslene frå Fv 231 er det krav om teknisk plan før arbeidet med avkøyrslene vert sett i gang. Teknisk plan skal godkjennast av Statens vegvesen.

### **1.3 Fritidsbebyggelse, jf PBL § 20 –4. 2. ledd, bokstav b og d.**

Innanfor byggeområda for fritidsbebyggelse kan det gjevast løyve til bygging av framtidige og utviding av noverande fritidsbygg.

#### *1.3.1 Særskilde krav til utforming av bygg*

Noverande og framtidige bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonisere med bygg i området.

Gesimshøgde og mønehøgde for fritidsbygg rekna frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige høvesvis 3,8 meter og 5,5 meter. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1 meter. Høgde på skjering for plassering av bygg/ved bygg skal ikkje overskride 1,5 meter. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5 meter.

### *Forts. 1.3.1*

Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe eller lyse farga blir ikkje tillate som hovudfarge. Taktekinga skal vere av torv, tre eller anna materiale med mørk ikkje-lysreflekterande overflate. Glatte metallplater blir ikkje tillate uansett farge. Det skal etablerast/opparbeidast 2 parkeringsplassar pr fritidsbygg. Parkeringsareal skal ikkje reknast med i grad av utnytting.

### *1.3.2 Oppføring av ny og utviding av noverande fritidsbebyggelse utan krav om reguleringsplan*

Innanfor områda F1 – F6 og F9, F10, F11, F13 og F14 kan det gjevast løyve til utviding av noverande fritidsbygg og oppføring av framtidig fritidsbygg merka med framtidig byggpunkt på plankartet.

Samla bygningsmasse pr tomt innanfor områda F1 – F6, F9, F10, F13 og F14 skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> T-BRA.

Innanfor områda F11 og noverande byggjeområde for fritidsbebyggelse som ikkje er nummerert men vist som sirkelsymbol på plankartet og noverande byggpunkt, skal den samla bygningsmassen ikkje overstige 110 m<sup>2</sup> T-BRA.

På fritidstomter kan det ikkje førast opp anneks og uthus. Det inneber at det ikkje kan førast opp meir enn eitt bygg på fritidstomtene.

Kriterium for utforming av bygg i punkt 1.3.1 gjeld tilsvarande for utviding av noverande fritidsbygg.

### *1.3.3 Krav til uteareal*

Søknad ihht. § 93 i plan- og bygningslova skal dokumentere at støynivået på uteplass innanfor gul støysone langs Fv 231, vist som stipla line på plankartet, ikkje overskrider L<sub>den</sub> 55dB.

## **2. Landbruks-, natur- og friluftsområde**

### **2.1 Stadbunden næring, jf PBL § 20 – 4, 2. ledd, bokstav c.**

Det er berre tillete med naudsynte tiltak direkte knytt til stadbunden næring/landbruk-skogbruk.

### **2.2 Område for spreidd erverv (LNF-SE), jf PBL § 20 – 4, 2. ledd, bokstav b og c.**

Innanfor områda LNF-SE, kan det gjevast løyve til spreidd erverv med bygg og tilhøyrande funksjonar/tiltak.

#### *2.2.1 Krav til omfang og lokalisering av bygg*

Ved utviding av noverande ervervstiltak (Skogshorn hytteutleige og Hestesenter) og etablering av framtidige ervervstiltak skal det utarbeidast utbyggingsplan (bebyggelsesplan) jf PBL § 28-2.

Framtidige tiltak skal ikkje kome i konflikt med viktige natur- og friluftsområde (biologisk mangfald). Dei skal heller ikkje vanskeleggjere bruk av etablerte rekreasjonsområde, skiløyper og turvegar. Minste avstand til overordna skiløyper, turvegar/korridorar og registreringar av biologisk mangfald skal vere 15 meter.

## **2.3 Område for spreidd erverv, bustadbygging og fritidsbebyggelse(LNF-SB), jf PBL § 20 – 4. 2. ledd, bokstav b og c og d.**

Innanfor områda LNF-SB, kan det gjevast løyve til spreidd erverv gjennom bruksendring av driftsbygg i landbruket, utviding/oppføring av bygg og etablering av tilhøyrande funksjonar/tiltak ved verksemdene. I tillegg kan det gjevast løyve til bygging av framtidige og utviding av noverande bustadbygg og fritidsbygg.

### *2.3.1 Krav til omfang og lokalisering av bygg*

Ved utviding av noverande og etablering av framtidige ervervstiltak innanfor verksemdene til (1) Lykkja Fjellstue, (2) Lykkja Feriesenter og (3) Hemsedal Hestesenter skal det arbeidast ut utbyggingsplan (bebyggelsesplan), jf PBL § 28-2.

Noverande driftsbygg i landbruket merka med byggpunkt (på eigedommane gnr 53, bnr 1, 3, 6, 7, 8, 12 og 19) kan bruksendras til bygg for erverv, dvs. lager, garasje, landbruksverkstad, foredlingsanlegg, gardsbutikk, servering og kontor.

Noverande bustadbygg er avmerka på plankartet. Maksimalt tal på framtidige/nye bustader innanfor området LNF-SB er 5 bustader. Framtidige bustadbygg skal ikkje kome i konflikt med viktige natur- og friluftsområde (biologisk mangfald). Dei skal heller ikkje vanskeleggjere bruk av etablerte rekreasjonsområde skiløyper og turveggar. Minste avstand til overordna skiløyper, turveggar/korridorar og registreringar av biologisk mangfald skal vere 15 meter. Alle bygg skal lokaliserast med ein minsteavstand på 10 meter til dyrka mark.

Framtidige fritidsbygg merka med byggpunkt er avmerka på plankartet.

### *2.3.2 Særskilde krav til utforming av bygg.*

#### Bustader:

Bustadbygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse på bustadtomt skal ikkje overstige 350 m<sup>2</sup> T-BRA. Gesimshøgde og mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige høvesvis 6,0 meter og 8,0 meter.

Det skal for bygg på bustadtomt nyttast jordfargar som hovudfarge. Taktekkinga skal vere av torv, tre eller anna materiale med mørk ikkje-lysreflekterande overflate. Glatte metallplater blir ikkje tillate uansett farge. Det skal etablerast/opparbeidast 2 parkeringsplassar pr bustad/bueining. Parkeringsareal skal ikkje reknast med i grad av utnytting.

#### Fritidsbygg:

Kriteria for utforming og lokalisering av fritidsbygg innanfor LNF- SB er dei same som i punkt 1.3.1 og punkt 1.3.2 og gjeld tilsvarande for noverande- og framtidige fritidsbygg i området. Samla bygningsmasse pr tomt ikkje skal overstige 150m<sup>2</sup> T-BRA.

## **2.4 Område for spreidd fritidsbebyggelse, LNF-HA og LNF-HB, jf PBL § 20 – 4. 2. ledd, bokstav b og c og d.**

Innanfor områda kan det gjevast løyve til bygging av framtidige og utviding av noverande fritidsbygg.

### *2.4.1 Krav til omfang og lokalisering av bygg*

Noverande fritidsbebyggelse merka med byggpunkt og framtidig fritidsbebyggelse merka med byggpunkt er avmerka på plankartet.

### *2.4.2 Særskilde krav til utforming av bygg*

Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i området og eksisterande situasjon.

Samla bygningsmasse pr tomt innanfor områda LNF-HA skal ikkje overstige 150 m<sup>2</sup> T-BRA. Samla bygningsmasse pr tomt innanfor områda LNF-HB skal ikkje overstige 110 m<sup>2</sup> T-BRA.

På fritidstomt kan det ikkje førast opp anneks og uthus. Det inneber at det ikkje kan førast opp meir enn eitt bygg på fritidstomtene.

Kriteria for utforming av bygg i punkt 1.3.1 gjeld tilsvarande for desse områda.

### *2.4.3 Utviding*

Kriteria for utforming av bygg i punkt 1.3.1 og 2.4.2 gjeld tilsvarande for utviding av noverande fritidsbygg innanfor områda LNF-HA, LNF-HB.

Ved utviding av bygg og etablering av parkering innanfor områda LNF-HB, skal ikkje tiltaket medføre at det blir meir eksponert i forhold til det overordna landskapsbildet enn dei etablerte tiltaka på tomta.

## **3. Område for særskilt bruk eller vern av vassdrag (arealbruksuavhengig kategori).**

### **3.1 Byggjeforbod langs vassdrag, jf PBL § 20 – 4, 2. ledd, bokstav f.**

For område langs vassdrag inntil 50 meter frå strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flomvasstand skal det ikkje gjennomførast byggje- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter PBL § 93 fyrste leidd bokstav a), i) og j).

# RETNINGSLINER

## Avkøyring og byggjegranser

Løyve til avkøyring må gjevast av vegmynda.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld byggjegransene i veglova i forhold til offentleg veg.

## Infrastruktur

All framtidig utbygging skal baserast på framføring av heilårs køyreveg, vatn, straumforsyning, og godkjend avlaupsløysing. Vassforsyning og avlaup skal så langt som råd vere basert på fellesløysingar. I spreidd utbygde område der det ikkje vil bli etablert felles avlaup, skal det planleggast for lokale naturbaserte løysingar.

## Energiforsyning

I område med tettare utbyggingsmønster skal kommunen stimulere/jobbe for at det blir lagt til rette for vassboren varme til oppvarming i nye bygg. Dette skal sikre fleksibilitet for bruk av miljøvennlige energiberarar til oppvarming. I mange område vil bruk av geoenergi (grunnvatn frå fjellbrønnar) vere ei god løysing.

## Utforming og plassering av bygningar

I byggjeområde og LNF-område for spreidd utbygging skal det takast omsyn til byggeskikk m.o.t. tilpassing av nye tiltak til eksisterande bygningsmiljø (dvs. bygningane sin karakter, byggestil, materialval, plassering av vindauge, fargebruk, plassering i terrenget m.m.), terreng, landskap og vegetasjon.

Innanfor hytteområda kan det ikkje førast opp anneks og uthus. Det inneber at det ikkje kan førast opp meir enn eitt bygg på fritidstomtene. I særskilde tilfelle er kommunen open for å vurdere tunløysingar dersom det er som ledd i å ta vare på eldre bygg frå Hallingdal og det kan tilpassast til eksisterande bygningsmiljø, terreng og landskap.

Ved godkjenning av tiltak innanfor område for spreidd utbygging skal ikkje tiltak kome i konflikt med viktige natur- og friluftsområde. I det ligg det at kommunen skal verne om kvalitetar av nasjonal og regional verdi i høve til:

- Biologisk mangfald, herunder naturtypar, vilt og raudlisteartar.
- Landskapsbildet, med vekt på det overordna landskapsbildet.
- Friluftsliv, herunder friluftsområde, stiar, løyper, jakt og fiske.
- Kulturmiljø, herunder vassdragsrelaterte kulturmiljø, verdfullt kulturlandskap og viktige kulturminne (objekt)

## Område for felles regulering

Av omsyn til utbyggingsløysing og gjennomføring bør utbyggingsområde regulerast under eitt, uavhengig av grunneigartilhøve. Kommunen føreset at grunneigarar samarbeidar om felles plan, basert på avtale. Område for felles regulering skal avklarast gjennom førehandskontakt med kommunen før reguleringsarbeidet blir starta opp. For å sikre ei trinnvis utbygging av område som inngår i felles plan, kan det stillast krav om utbyggingsplan (bebyggelsesplan) for enkelte område/byggetrinn.

## Kvalitetskrav til planer

Som grunnlag for å sikre kvalitet i planer skal det ligge føre ei planskildding som klargjer:

- Kort skildding av utviklingstiltaket (mål/intensjon, kva tiltaket omfattar, forventa utbyggingstiltak)
- Planstatus (kommunedelplan, disposisjonsplan, andre relevante føringar og retningslinjer)

- Registreringar av dagens situasjon/noverande bruk (topografi, geologi, vegetasjon, biologisk mangfald og vassdrag)
- Registreringar av kulturminne og kulturmiljø av stor verdi
- Analyse av området på basis av registreringane; kart
- Framlegg til ny arealbruk, dei ulike formåla og skildring av desse; ev. alternative løysingar
- Arealoversikt; tabell
- Vassforsyning og avlaup
- Verknader av tiltak mot. miljø, naturressursar og samfunn

### Utbyggingsavtaler

Kommunen vil vurdere behovet for å inngå utbyggingsavtale med utbyggjarar/grunneigarar som fremmar plan for utbygging. Avtalen er eit viktig virkemiddel for å sikre gjennomføring i samsvar med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av plan. Spørsmålet om behov for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartmøte med kommunen før planarbeidet blir sett i gang. Behovet for utbyggingsavtale skal seinast avklarast i samband med at kommunen tar stilling til om det skal fremjast plan for området i samsvar med § 30 i plan- og bygningslova.

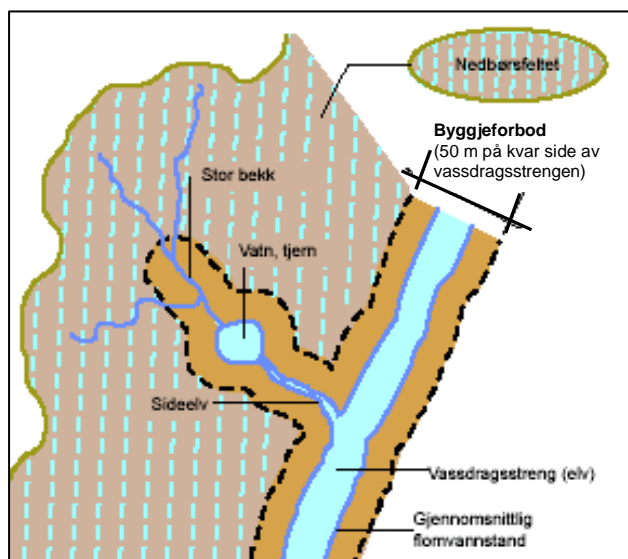
Formålet med utbyggingsavtaler er:

1. Gje eit positivt bidrag for at prosjektet kan realiserast
2. Sikre kommunen sine samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa
3. Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen

### Vassdrag

Med vassdrag er det meint sjølve vasstrengen og det nedbørsfeltet som drenerer til vasstrengen. Byggjeforbodet gjeld for både hovudelvar, sideelvar, større bekkar, vatn og tjern innanfor nedbørsfeltet med heilårs vassføring. Forbodet gjeld uavhengig av arealbrukskategori.

Byggjeforbodet gjeld for eit belte på 50 meter på kvar sida av vasstrengen og blir fastsett ut frå gjennomsnittleg flomvasstand. Tiltak som er søknadspliktig etter PBL § 93 fyrste ledd bokstav a, i og j fell inn under byggjeforbodet dersom det blir lokalisert i eller delvis innanfor 50 meters-beltet. I områda omfatta av reguleringsplan eller utbyggingsplan (bebyggelsesplan) gjeld forbodet fastsett i plan.



Figuren til høgre viser korleis byggjeforbodet blir tolka.

### Verna vassdrag

Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (T-1082) gjeld for følgjande del av det einskilde verneobjekt:

- Vassdraget, dvs. hovudelvar, sideelvar, større bekkar, sjøar og tjern og eit område på inntil 100 meters breidde langs objekta.
- Andre delar av nedbørsfeltet som det er fagleg dokumentert har innverknad på verneverdien til vassdraget.

Skogshornsfeltet fell delvis innanfor området omfatta av kommunedelplanen. Nedslagsfeltet er verna i verneplan III. Sjølve nedslagsfeltet til Skogshornfeltet femnar om det nordlege og vestlege tilløpet til Storevatn og er nedbørsfelt for Helsingvatn, Vannin og Hundsemvatn. Området har avløp til Tisleifjorden.

Kartutsnitt over verna vassdrag med forvaltningsklassar er utarbeidd.

### **Kulturlandskapet og stølsbygg**

Kulturlandskapet er ein viktig ressurs som skal vidareutviklast i Hemsedal kommune. Stølsbygga og vollane si plassering i landskapet utgjer ein viktig del av kulturlandskapet og skal takast omsyn til ved vidare utbygging. Dette må det særleg takast omsyn til ved innfylling og fortetting i stølsområde. Ved ombygging av stølsbygg skal det takast omsyn til opphavleg byggestil.

### **Gjerdehald**

Fleire av områda med fritidsbygg og utleigehytter ligg i område som har eit godt grunnlag for beite. Beitedyr gjev ein opplevingsverdi om sommaren, men kan òg skape konflikhtar når beitedyra brukar gardsplassar og andre område i direkte tilknytning til fritidsbygg og utleigehytter. For å motvirke konflikttane skal det gjennom regulerings- og utbyggingsplanar (bebyggelsesplaner) vurderast og fastsetjast om og korleis det kan etablerast gjerde mot beiteområde, utan at dette kjem i konflikt med fri ferdsel og estetiske omsyn. Bruk av gjerde vil krevje tilpassingar i dei enkelte områda.