

Behandla i Hemsedal kommune, Hovudutval Plan og Ressurs  
Sak 102/08 den 20.11.2008



Foto: Prevista

## **Hemsedal Hytte- og Feriepark as**

Reguleringsendring av Hemsedal hytte- og feriepark, Hemsedal kommune

Planbeskrivelse  
Bestemmelser

Tilhørende plankart datert: 22.01.2008

Vedtatt kommunestyret dato: 00.00.200x

Tilhørende plankart datert: 22.01.2008

## REGULERINGSBESTEMMELSER

### 1 Områdets begrensning

Det regulerte området er vist på plankartet datert 23.01.08 med reguleringsgrense.

### 2 Reguleringsformål

Arealet innenfor reguleringsgrensen er regulert til følgende:

#### Byggeområde - PBL § 25, 1. ledd nr. 1:

- Fritidsbygg: T3, T7-T19
- Område for fritidsbygg – utleie (næring): H1-H7

#### Kombinerte formål - PBL § 25, 2. ledd:

- Næring/service/forretning/kiosk og felles parkering KF 1

#### Landbruksområde – PBL § 25, 1. ledd nr. 2:

Område for Jord – og skogbruk

#### Offentlig trafikkområde - PBL § 25, 1. ledd nr. 3:

- Kjøreveg
- Annen veggrunn

#### Spesialområder - PBL § 25, 1. ledd nr. 6:

- Privat veg
- Aktivitetsområde for friluftaktiviteter/ lek
- Frisiktsone ved veg
- Kommunalteknisk anlegg

#### Felles områder - PBL § 25, 1. ledd nr. 7:

- Felles veger FV1, FV2, FV3, FV4 og FV5
- Felles areal for eiendommene/ felles friareal

### 3 Felles bestemmelser

3.1 Bygninger skal ha saltak eller tilsvarende takform. Takvinkel for bygninger skal være mellom 22 og 35 grader. Fast utvalg for plansaker kan kreve at bygninger i samme gruppe skal ha lik takvinkel. Det skal være tett grunnmur under selve fritidsboligen (unntak med nødvendig inspeksjonsluke og ventiler)

Terrasser verandaer eller andre konstruksjoner over terreng som ikke er takoverbygget i tilknytning til selve hovedhytten skal ikke bygges ut mer enn 2,5 m utenfor vegglinje.

Det skal videre legges vekt på at bygninger skal få god form og materialbehandling, og at bygningene får en helhetlig form og harmonisk utførelse med hensyn til takform, materialer og farger. Farger skal være i jordfargespekteret.

Det er ikke tillatt med gjerder portaler eller liknende på tomtene.

3.2 Krav til søknad:

Ved søknad om tiltak skal situasjonsplan utarbeides. For byggeområder som omfatter flere bygninger skal situasjonsplan utarbeides for hele området. Situasjonsplanen skal vise eksisterende og framtidig bebyggelse, adkomstforhold, avstand til veg og tomtegrenser, parkering samt klarlegging ved eventuelle større terrenginngrep. Det skal videre avklares forholdene til vann- og avløp med kapasiteter for omsøkt bebyggelse.

#### **4 Byggeområde- fritidsbebyggelse T3, T7-T19**

- 4.1 Innenfor området kan det oppføres frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg.
- 4.2 Grad av utnyttning for hver tomt er 165m<sup>2</sup> BRA. I utnyttelsesgraden er det medregnet areal til parkering med 2 x 20 m<sup>2</sup> per hytte.  
Tillatt gesimshøyde er maks 2,7 m, og tillatt mønehøyde er maks 5, 7 m. Høyde fra planert terreng til overkant grunnmur/ underkant bjelkelag skal ikke overstige 0,4m.

#### **5 Byggeområde Fritidsbebyggelse - utleie H1,H2,H3,H4,H5,H6 og H7**

- 5.1 Innenfor området kan det oppføres fritidsboliger med tilhørende anlegg.

- 5.2 Grad av utnyttning for områdene er følgende:

H1 = 660m<sup>2</sup> BRA

H2 = 330m<sup>2</sup> BRA

H3 = 495m<sup>2</sup> BRA

H4 = 330m<sup>2</sup> BRA

H5 = 165m<sup>2</sup> BRA

H6 = 165m<sup>2</sup> BRA

H7 = 330m<sup>2</sup> BRA

I utnyttelsesgraden er det medregnet areal til parkering med 2 x 20 m<sup>2</sup> per boenhet.

Tillatt gesimshøyde er maks 2,7 m, og tillatt mønehøyde er maks 5, 7 m.

Høyde fra planert terreng til overkant grunnmur/ underkant bjelkelag skal ikke overstige 0,4m.

#### **6 Kombinert formål Næring(forretning/kiosk/servering) og felles parkering KF1.**

- 6.1 Innen området kan det oppføres bygg eller bygninger som innehar kiosk/ enkel servering og enkelt kontor/resepsjonsfunksjon.
- 6.2 Innen området kan det etableres felles parkering. Felles parkering gjelder for eiendommene Gnr.57, bnr.1,fnr 12 og gnr.58, bnr.2 samt andre brukere innenfor området.
- 6.3 Grad av utnyttning for området er 350 m<sup>2</sup> BRA. Tillatt gesimshøyde er maks 2,7 m, og tillatt mønehøyde er maks 6,0 m.
- 6.4 Ved søknad om tiltak skal det utarbeides situasjonsplan for hele området som også viser vegger og parkeringsareal.

#### **7 Landbruksområde**

I området kan det drives det tradisjonelt landbruk og skogbruk.

#### **8 Trafikkområde – Offentlig veg**

- 8.1 Området skal benyttes til riksveg 52 og fylkesveg 232.
- 8.2 Annet vegareal skal brukes til skjæringer/ fyllinger og er areal for nødvendig vedlikehold av sidearealene for vegbanen.

#### **9 Spesialområde – Privat veg.**

Innenfor området skal det opparbeides avkjøring og veg. Vegbredden er 4 m som inngår i reguleringsformålet med nødvendig areal for grøft og vedlikehold av sidearealene for vegbanen.

## **10 Spesialområde – Aktivitetsområde/leik**

- 10.1 Området kan brukes for aktiviteter tilknyttet hytteområdet.
- 10.2 I området kan det legges til rette for vannaktiviteter og det kan bygges enkle skur, / gapahuker.

## **11 Spesialområde – Frisiktsone ved veg**

- 11.1 Frisiktsone skal tilfredsstillende krav satt i vegnormalene.
- 11.2 I frisiktsoner kan det ikke etableres vegetasjon eller andre innretninger som hindrer fri sikt.

## **12 Spesialområde VA – kommunaltekniske anlegg**

- 12.1 I området kan det oppføres bygning for innbygging av vannforsyningspumper og andre tekniske installasjoner.
- 12.2 Utformingen av bygningen og materialvalg skal være i samsvar med annen bebyggelse i området (jfr. Pkt 3)

## **13 Felles område – felles vegger/avkjørsel**

- 13.1 Innenfor området skal det opparbeides avkjøring og veg. Vegbredden er 5 m som inngår i reguleringsformålet med nødvendig areal for grøft og vedlikehold av sidearealene for vegbanen.
- 13.2 Felles vegger med parseller/strekning gjelder for følgende eiendommer, byggeområder/tomter:

| Veg:              | Tomter/byggeområder<br>jfr. regplan: | Eiendommer:  |
|-------------------|--------------------------------------|--|
| FV1 er felles for | H1-H7 og T3, T7-T19                  | 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7 |
| FV2 er felles for | H1-H4                                | 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7 |
| FV3 er felles for | H7                                   | 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7 |
| FV4 er felles for | H5, T7-T8                            | 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7 |
| FV5 er felles for | KF1                                  | 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7 |

## **14 Felles område – felles areal for eiendommer/felles friareal**

- 14.1 Innenfor området skal eksisterende vegetasjon bevares. Det kan drives enkel skjøtsel av vegetasjon med uttynning etc.  
Områder i tilknytning til inngrepsareal, hytteområde, vegger og andre anlegg kan det drives landskapskjøtsel som passer inn i de nære omgivelsene.
- 14.2 Området er felles for gnr/bnr/fnr: 58/1, 58/2, 57/1/12, 57/2, 57/2/1, 55/10 og 11, 62/7  
Byggeområdene/tomtene: H1-H7, T3, T7-T19

## **15 Rekkefølger**

- 15.1 Før eksisterende bygg (resepsjonsbygget) i område H6 omgjøres til utleieenhet(næring) skal det være etablert mottakssenter (resepsjon) i næringsområdet KF1.