

HEMSEDAL KOMMUNE

UTGÅVE: 03.03.2011

REVIDERT: 29.11.2011

VEDTATT I KOMMUNESTYRET 08.12.2011

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER

KOMMUNEPLANEN

Arealdelen

2011 – 2023

Hemsedal kommune

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER- AREALDELEN AV KOMMUNEPLAN 2011 - 2023

RETTSVERKNAD AV KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL (PBL §11-6)

Kommuneplanen sin arealdel fastset bruken av kommunen sine areal, gjev rammer for kommunedelplanar og reguleringsplanar og er bindande for alle nye tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova (pbl) § 1-6, jf. og § 20-1 fyrste ledd bokstav a til m. Tiltak kan berre iverksettast dersom dei ikkje er i strid med plan- og bygningslovgjevinga, kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplanar eller reguleringsplanar.

Etter plan- og bygningslova § 1-8, 5. ledd, også § 11-11 nr. 5 er det fastsett 50-m byggjegrænse langs vassdrag for tiltak som er nemnt i plan- og bygningslova (pbl) § 1-6, jf. og § 20-1 fyrste ledd bokstav a til m.

Etter plan- og bygningslova sin §1-5 går ny plan ved motstrid framfor eldre plan eller planføresegnene for same areal med mindre anna er fastsett i den nye planen. Tilhøva mellom kommuneplanen og eldre planer er fastsett i kommuneplanføresegnene pkt.1, samt omsynssoner med vidareføring av planar.

Byggje- og anleggstiltak som er i strid med planen sine arealdisponeringar eller føresegner, kan avslåast med heimel i vedtatt plan.

Arealdelen sine føresegner gjev heimel til å krevje reguleringsplan (detaljplan) før byggjetiltak blir godkjent.

Utnyttingsgraden i utbyggingsområda er ikkje bunde opp gjennom arealdelen og vil bli fastsett gjennom detaljplan. Utbyggingsrekkefølger og utbyggingstakt blir fastsett ut frå behovet for infrastruktur og samfunnsstenester, og skal nedfellast i reguleringsplan.

Arealdokument

Plandokumenta består av plankart, planskildring og planføresegner, konsekvensutgreiing (KU) og ROS analyse.

Planskildringa er ei klarlegging av dei ulike reguleringsformåla og innehar retningsliner knytt til dei ulike områda. Retningslinene er eit grunnlag og vert vektlagt ved handsaming av enkeltsaker. Konsekvensutgreiinga og ROS – analysen er førande for detaljregulering og byggesak.

FØRESEGNER

Føresegner til kommuneplan for Hemsedal, plankart datert **14.02.2011** fastsett med heimel i plan- og bygningslova §§ 11-9, 11-10 og 11-11.

Generelle føresegner (punkt 1-10)

1. Tilhøve til eldre kommunedelplanar, reguleringsplanar og bebyggelsesplanar (pbl § 1-5, 2.leidd)

Kommuneplanen gjeld framfor eldre vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar når plankart og føresegner ikkje samsvarar med kommuneplan.

Navn	Planid.	Sak, vedtaksdato
Trøim sentrum:		
Trøim Hemsedal sentrum		0153/89 – 09.02.2000
Hemsedal Meieri -Rampa		0066/04 - 01.07.2004
Trøim -La 8		0119/06 - 14.12.2006
Bekkjidalen bustadfelt		0102/95 - 13.09.1995
Fortau langs Kyrkjebøvegen		0052/06 - 28.09.2006
Totteskogen		
Trøim sør		0165/84 - 10.05.1984
Kirkebøen- Nordre		0018/01 - 29.03.2001
Skogajordet		0082/04- 02.09.2004
Kirkebøen- Nordre		0044/03 - 20.06.2003
Haugen – Trøim		0049/02 - 27.06.2002
Ulsåk sentrum:		
Ulsåk aust- Svøo		0153/89- 11.12.1989
Ulsåk sentrum		0043/89- 24.04.1989
Svøo II		0081/03- 26.06.2003
Vipehaugen		0045/99- 09.09.1999
Tuv:		
Tuv sentrum		0212/78 - 10.11.1978
Tuv Bustadfel II		0068/83 - 16.06.1983
Evjen Hemsedal Gjesthus		0033/00 - 28.06.2000
Grøndalen:		
Groset		0045/03 - 26.06.2003
Golfanlegg Grøndalen		0009/07 - 01.02.2007
Solsiden Grøndalen		0103/06 – 19.10.2006
Skisenter med omegn:		
Hemsedal Fjellandsby		0007/03 - 06.02.2003
Hemsedal skisenter løyper		0097/96 - 26.09.1996
Holdeskaret/Vesletotten Mølla		0021/91 - 18.03.1991
Holdeskaret H2 – Ødegård		0062/94 - 30.06.1994
Andersdalslia - Veslestølen		0074/01- 06.09.2001
Storelia		0115/00 – 12.10.2000
Storelia / Veslestølen		0109/00 - 12.10.2000
Storelia II		0008/07 - 01.02.2007
Heis Nedfarter Skarsnuten		0056/01 - 20.09.2001
Storelia Sjøstadvfeltet		0084/01 - 11.10.2001
Hemsedal Fjellandsby felt D1		0126/04 - 16.09.2004
Hemsedal Fjellandsby B2, B2.1		0051/05 - 19.05.2005
Hemsedal Fjellandsby F1		0052/05 - 19.05.2005
Hemsedal Fjellandsby E1		0079/05 - 01.09.2005
Andre:		
Viljugreingruppa (Hestehaugane)		0052/84 - 27.09.1984
Bakkestølane I		0115/86 - 19.11.1986

Tabell: Planar som framleis gjeld i noverande sentrumsformål og formålet bebyggelse og anlegg

I tillegg gjeld planar vist som omsynssone på plankartet.

Regulerings- og bebyggelsesplanar som detaljerer kommuneplan sine arealformål skal framleis gjelde. I kommuneplan der formåla er avsett til noverande sentrumsformål og bebyggelse og anlegg gjeld reguleringsplanar lista i tabellen ovafor.

2. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Tiltak som nemnt i plan- og bygningslova sin § 20-1 fyrste leidd bokstav a, b, d, e, g, j, k, l og m kan ikkje finne stad før det føreligg reguleringsplan, dersom anna ikkje er bestemt gjennom desse planføresegnene.

Dersom detaljregulering er i strid med arealbruksformålet i kommuneplanen skal det utarbeidast områdeplan eller kommunedelplan.

3. Unntak frå krav om plan (§§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

a. Spreidd bustadbygg i LNF –SB område

- Utviding og tilbygg av eksisterande bygg i LNF – område for spreidd bustadbygging og nye våningshus¹ i LNF – område, kan tillast innanfor gitte rammer i pkt. 12 og 14.
- Inntil 2 bygg i LNF- SB (spreidd bustadbygging), kan tillast innafor gitte rammer i pkt. 12 og 14.

¹ Våningshus i denne samanheng er bustadhus på landbrukseigedom knytt til landbruksdrift og som er naudsynt i samband med landbruksdrift - stadbunden næring.

b. Eksisterande fritidsbygg i LNF –HA, HB og HC områda

- Utviding/tilbygg av eksisterande bygg i LNF-område for spreidd fritidsbygg kan tillatast innanfor gitte rammer i pkt.15 og 7c.

c. Nye bygg i samsvar med byggpunkt i:

- *Helsinglia, byggpunkt 1-10*
- *Hødnet , 1 byggpunkt på delar av gnr.61, bnr.37.*

4. Tilhøve som skal avklarast og belyst i reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 8)

a. Krav til plan og utgreiingsmoment:

- Planane skal angi formål, vern og utforming av areal og fysisk miljø samt rekkefølgekrav for å sikre naudsynte samfunnsmessige interesser, samt sikkerheit.
- Planen skal tilfredsstillje gjeldande krav til helse, miljø og sikkerheit. Risiko og sårbarheit skal utgreiast.
- Planane skal avklare og belyse naudsynt miljøoppfølging både for byggeperiodane og etter at plana er gjennomført.
- Rekkefølgekrava i pkt. 11 og funksjonskrav i pkt. 7 skal vidareførast gjennom reguleringsplan for kvart enkelt område.
- Estetiske krav i pkt.12 gjeld for utarbeiding av reguleringsplanar. Krava i punkt 11.d3 og 11.d4 er også retningsgjevande ved utarbeiding av plan.
- Det skal gjerast greie for miljøkonsekvensar, her også eventuelle klimakonsekvensar med særleg vekt på transport. Planen skal dokumentere at omsynet til trafikkframkome er forsvarleg ivaretatt på kort og lang sikt.
- Energiforsyning og energisparande tiltak skal utgreiast, også i høve til fornybar energi. (Jf. TEK10 - § 22)
- Støy (dag og natt), skal utgreiast.
- Barn og unge sine interesser skal vere sentralt i planprosessen og synleggjerast.
- Viktige naturkvalitetar, her og biologisk mangfald som skal registrerast og vurderast sikra.
- Planar skal og vise korleis terrenginngrep vert løyst ved plassering av bygg, og då spesielt overgangar mellom terrenginngrep og eksisterande terreng.
- Det skal gjerast greie for tiltaket sine estetiske tilhøve. Dette gjeld for tiltaket i seg sjølv, Omgjevnadane og fjernverknad som skal utgreiast. Ved tiltak nær viktige terrengformasjonar, eller verneverdige kulturminne skal det gjerast greie for innverknaden på desse.
- Forbod mot luftstrek i bevaringsområde og utbyggingsområde eller i bebygde område der kablingar av leidningar i bakken skal vurderast.
- I 100-metersbeltet langs vassdrag innanfor verna vassdrag og i 50-metersbeltet utanfor verna vassdragsgrenser, skal det gjennom plan vurderast innverknad på vassdragsbeltet og gjevast eventuelle byggegrense for tiltak for å sikre naturmessige tilhøve og ferdsel.
- Planen/ arbeidet skal avklare trong for, -og eventuell lokalisering av areal som høvesvis skal vere offentleg og privat. Dette gjeld ulike kategori av veg/infrastruktur, grønstruktur og leik og lokalisering av ulike formål for tenesteyting.
- Det kan krevjast teknisk plan og utomhusplan
- Kommunen kan krevje illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivteikningar.
- Tilhøve til Jordlova, der den er gjort gjeldande for område i arealplan.
- Ved planlegging av feltutbygging (hyttefelt, bustadfelt mm) skal det føretakast utstikking i terrenget av veg, plassering av bygg/tomt og eventuelt annan infrastruktur.

b. Planavgrensing

Det skal utarbeidast områdereguleringsplan når kommuneplan eller kommunedelplan ikkje gjev dei naudsynte overordna disponeringar som er nødvendig for detaljreguleringsarbeidet. Planområdet skal avgrensast slik at formålet i planen blir vurdert i ein samanheng som sikrar heilskapelege løysingar.

c. Områdereguleringsplan

Områdereguleringsplan skal vidareføre, utdjupe og oppdatere dei arealdisponeringar som ligg i vedtatt kommune- og kommunedelplan. Vesentlige avvik frå gjeldande overordna plan skal

grunnjevast særskilt. KU – kan bli kravd.

d. Detaljregulering

Detaljreguleringsplan skal vidareføre, utdupe og oppdatere dei arealdisponeringane som ligg i vedtatt overordna plan. Tilhøve som ikkje er tilstrekkelig avklart og belyst i områdeplan skal grunnjevast særskilt.

e. Temaplanar i samband med byggesak

Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeidast i samsvar med plan- og bygningslova § 28-7 og kommuneplanføresegner fastsett i medhald til plan- og bygningslova § 11-9 nr.3 og § 11-10.

Planane skal vere godkjent før det vert gjeve rammeløyve for bygg. Teknisk plan og utomhusplan skal utarbeidast som ein samla plan når det er naudsynt for å kunne vurdere heilskapen i planløysinga. Vidare skal universell utforming og tiltak for sikker bruk synleggjerast.

Teknisk plan skal vise utforminga av offentlege trafikkareal, som og omfattar gang- og sykkelveg, vatn- og avlaupsnett og energiforsyning i samsvar med plan- og bygningslovens § 28-7.

Utomhusplan med skildring skal utarbeidast for alle allment tilgjengelige areal til rekreasjon, leik, samt andre grøntområde. Utomhusplanen skal vise innhald, utforming og materialbruk.

Situasjonsplan for byggetomt skal vise bygningar, parkeringsplassar, køyre- og gangveg, opphaldsareal, murar og gjerder, eksisterande og nytt terreng (terrengprofil), universell utforming og tiltak for sikker bruk.

5. Krav til tekniske løysingar for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

a. Vassforsyning og avlaup

Vatn- og avlaupsanlegg som skal overskøytast kommunen skal dimensjonerast og byggjast i samsvar med krav som vert sett gjennom avlaupsplanar, eller gjennom utbyggingsavtalar.

Utslepp av sanitært avlaupsvatn frå bustadhus, fritidsbygg, turistverksemdar og liknande verksemd med utslipp mindre enn 50 pe, jf. Forureiningsforskrifta sin § 12-1, skal skje i samsvar med lokal forskrift for utslepp av avlaupsvatn.

b. Veg og transport

Kommunale vegar, inklusiv gang- og sykkelveg og snuplassar, busslommer etc, skal dimensjonerast og byggjast i samsvar med den til ei kvar tid gjeldande vegnormal for Statens vegvesen (Handbok 017).

For planer og tiltak som vedkjem vegkryss til hovudvegnettet og tilhøyrande vegkryss, skal det fortakast trafikkanalyse og dokumenterast dimensjonering og teknisk løysing i høve til trafikkmengder, framkome etc. på kort og lang sikt.

c. Byggjegrænse langs veg

Byggjegrænser langs kommunal veg vert fastsett i kvart enkelt høve gjennom reguleringsplanprosess. Byggjegrænser langs RV og FV fylgjer byggjegrænser som til kvar tid er nedfelt i veglova.

6. Jordlov (pbl §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2.)

I medhald av jordlova sin § 2 andre leidd vert det fastsett at jordlova skal gjelde for fylgjande område:

a. Framtidige LNF – soner for spreidd fritidsbygging, H1–HC, H2–HB, H2–HC, H3–HB, H4–HA, H5–HA, H6–HB,

b. Framtidige byggeområde, F1, F6, F7, FT1, FT2, FT3, SA1, byggpunkt Helsingslia og byggpunkt Hødnset (delar av gnr.61, bnr.37).

7. Funksjonskrav og utbyggingsvolum (pbl § 11-9 nr. 5)

a. Universell utforming

Universell utforming skal leggjast til grunn i all planlegging. Alle publikumsbygg og bueingar som eldrebustader og bustader for spesielle behov skal vere universelt utforma. Øvrige bueingar skal vere tilgjengelige og brukbare.

b. Bygg i flaumutsette område

Bygningar i flaumutsette område må leggjast tilstrekkeleg høgt, eller at det etablerast avbøtande tiltak med flaumvoll etc slik at flaumskadar vert unngått. Avbøtande tiltak skal prosjekterast og

utførast av fagkyndige. Jf. Flaumsonekart for Tuv, Trøim og Ulsåk

c. Anneks

Der eksisterande reguleringsplan med føresegner ikkje seier noko anna skal anneks i LNF- HA, HB og HC sonene ikkje vere større enn 30 m² bruksareal (T-BRA) med maksimum mønehøgde 4,0m og gesimshøgde 3,2m. Annekset skal ikkje tilretteleggjast for varig opphald med kjøkken, og skal vere ein del av hovudbygget (hytta) og danne ein eining. Vilkåret er at avstanden mellom hovudhytte og anneks skal overstige 4m.

d. Gjerde

Det er tillate å gjerde inn inntil 400 m² av tomta, inklusiv bygga, under føresetnad av at det vert nytta sauesikkert gjerde. Grind skal svinge utover.

e. Leikeareal

I alle områder kor det planleggjast nye bustadeiningar og ved utbygging i eksisterande bustadområde skal det regulerast inn område til leikeplass og andre friområde. Uteopphaldsareal for den enkelte bueining skal etablerast i tillegg til leike- og friområde.

- Alle bueiningar i konsentrerte utbyggingsområde/blokkbebyggelse skal innan gangavstand på 50m ha ein sandleikeplass på minimum 50m². Det kan maksimalt knytast 20 bueiningar til sandleikeplassen.
- Alle bueiningar skal innan gangavstand for aldersgruppa 5-13 år, ha ein nærleikeplass. Det kan maksimalt knytast 150 bueiningar til nærleikeplassen. Nærleikeplassen skal tilretteleggjast for varierte aktivitetar som til dømes balleik, aking, sykling og liknande.
- Alle bueiningar skal, innan gangavstand for aldersgruppa 10 år og eldre, ha ein strøksleikeplass. Strøksleikeplassen skal tilretteleggjast for varierte aktivitetar som til dømes skøyteplass, balleik og liknande. Skulegard kan fungere som ein strøksleikeplass.

f. Energiforsyning

- Bygning over 500 m² oppvarma BRA skal prosjekterast og utførast slik at minimum 60 % av netto varmebehov kan dekkjast med anna energiforsyning enn direktevirkande elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbrukar.
- Bygning inntil 500 m² oppvarma BRA skal prosjekterast og utførast slik at minimum 40 % av netto varmebehov kan dekkjast med anna energiforsyning enn direktevirkande elektrisitet eller fossile brensler hos sluttbrukar.

g. Uteopphaldsareal til bustader

Minimum uteopphaldsareal pr. bueining på eiga tomt skal vere 80m² i regulerte bustadfelt og område vist som sentrumsområde i kommuneplan.

8. Bruksendring og riving av bustad (pbl § 11-9 nr.5, jf. § 31-6)

Det må føreligge særskilt løyve frå kommunen for å slå saman bustader eller dele opp bueiningar til små einingar eller hyblar.

9. Fasader, skilt og reklame (pbl § 11-9 nr. 5)

Lokal forskrift godkjent 29.09.2005 er gjeldande for fasade, skilt og reklameinnretningar.

10. Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Krav til parkeringsdekning ved regulering av nye prosjekt og der ikkje anna går fram av eldre reguleringsplanar vert 1 parkeringsplass rekna med 18m² bruksareal. I LNF – områda (spreidd utbygging) vert 1 p- plass rekna med 15m².

a. Bustader

For bustader skal det avsettast 2 plassar overflateparkering. Ved tilleggseiningar på tomta vert det

tilsvarende krav pr.eining.

a1 Garasje

For bustader skal det avsetjast plass for garasje. Garasjen skal ha 2 parkeringsplasser. I tillegg skal det avsettast 2 plasser til overflateparkering. Ved søknad om oppføring av bustaden skal garasje vere innpassa i planane, sjølv om garasjen ikkje vert bygd samstundes med bustaden.

b.Forretningar, reiselivsbedrifter, hotell, restaurantar, forsamlingslokale, skular, idrettsanlegg og andre bygningsanlegg skal ha tilstrekkeleg med biloppstillingsplassar. Krav til tal oppstillingsplassar vert fastsett ved regulering.

c. Spreidd utbygging i LNF – område skal det avsettast 2 plassar, 15m² per plass, overflateparkering. Ved tilleggseiningar på tomte vert det tilsvarende krav pr. eining.

11. Bebyggelse og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5)

A. Bebyggelse og anlegg - generelt

Areal avsett til bebyggelse og anlegg, jf. pbl 11-7 nr. 1, inkluderar eksisterande og framtidig bebyggelse med tilhøyrande infrastruktur. Formåla er elles bustadområde, fritidsbustader, sentrumsformål, tenesteyting, fritids- og turistformål, råstoffutvinning, næringsareal, idrettsanlegg, tenesteyting, næringsbygg, grønnstruktur, friområde, vegar og tekniske anlegg.

B. Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4)

a. Generelle rekkjefølgjekrav:

- Ved utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnsmessige tilhøve som vatn- og avlaup energiforsyning, vegnett, som og omfattar anlegg for gåande og syklande og annan viktig infrastruktur vere etablert før det vert gjeve bruksløyve.
- Før det vert gjeve byggjeløyve skal det opparbeidast tilfredsstillande og sikker tilkomst. Teknisk plan skal vere godkjent før, eller i samband med at det vert gjeve rammeløyve for bygging.
- Uteareal til allmenn leik, rekreasjon og idrett skal opparbeidast i samsvar med godkjent utomhusplan før det vert gjeve byggeløyve og for eit gjeve tal bueningar eller andre tiltak i vedkommande reguleringsplan.
- Ved bustadutvikling og dersom eit utbygd område ikkje har tilstrekkeleg areal til uteopphald i tråd med krav gjeve i pkt. 11C, skal kravet innfriast før det gjeve løyve til etablering av nye bueningar.

b. Rekkjefølgjekrav for definerte område:

Rekkefølgekrava skal vidareførast gjennom detaljplanlegging (reguleringsplanar).

b1 Utbygging av område Bebyggelse og anlegg vist på plankartet:

Utbygging av reiselivsområda innafor HIAS²-område gjeld utbyggingsavtale som er knytt opp mot sengeplassar (jf. til ei kvar tid gjeldande avtale). Rekkjefølgjene gjeld:

- Kryssset mellom Skiheisvegen og Rv 52 er utbetra
- Gangveg mellom Trøim og Hemsedal skisenter er etablert
- Tilkomstveg frå riksveg 52 til område FR8 og P1 er opparbeida i samsvar med reguleringsplan for Trøim vedtatt av kommunestyre den 09.02.2000, sak 0005/00

C. Bebyggelse og anlegg – bustadformål

- **BU1** Felt vest for Mythevegen på Svø- Skal nyttast til bustadformål – einebustader. Avklare omfang av utbygging, infrastruktur og vegtilkomst som fyrste fase i detaljplanlegginga. Krav til rekkjefølgjer for gjennomføring skal vurderast gjennom reguleringsplanprosess.
- **BU2-A Svø III-** Skal nyttast til bustadformål – einebustader, Enkelte område kan vurderast med 2 mannbustader. Krav til rekkjefølgjer for gjennomføring skal vurderast gjennom reguleringsplanprosess.

² HIAS står for Hemsedal Infrastruktur AS og er eit selskap som skal bl.a sørge for inndekning frå utbyggjarar til gjennomføring av infrastrukturtiltak innafor definert "HIAS- område".

- *BU2-B* Utviding av SVØO III (Intelhus) - Skal nyttast til bustadformål -einebustader. Enkelte område kan vurderast med 2 mannsbustader. Krav til rekkjefølgjer for gjennomføring skal vurderast gjennom reguleringsplanprosess.
- *BU4* Torsetsida – skal nyttast til bustadformål – einebustader. Avklare omfang av utbygging og infrastruktur, vegtilkomst som fyrste fase i detaljplanlegginga. Krav til andre rekkjefølgjer for gjennomføring, enn dei som er nemnt under, skal vurderast gjennom reguleringsplanprosess. Rekkjefølgjekrav:
Frå og med bustad 5 i BU4 og rammeløyve/byggeløyve for denne vert gjeve, skal det vere etablert gangvegsamband til Trøim sentrum.
- *BU5, BU6* utviding av Trøim sør- Skal nyttast til bustadformål – einebustader. Enkelte område kan vurderast med 2 mannsbustader. Avklaring i høve til ny RV trase og avkøyring til Fv 233 som fyrste fase i detaljplanlegginga. Krav til andre rekkjefølgjer for gjennomføring, enn dei som er nemnt under, skal vurderast gjennom reguleringsplanprosess. Rekkjefølgjekrav:
80% av tomtene i BU6 skal vere ferdig utbygd før etablering av infrastruktur og bustader i BU5 vert påstarta.
For BU5 og BU6 kan det ikkje gjevast bruksløyve til fyrste bygg før gangvegsamband til Trøim er etablert.
- *BU7* omfattar område Hulbakvegen mot Skogajordet / Bekkjidalen. Skal nyttast til bustadformål- einebustader. 2 mannsbustader i enkelte område kan vurderast gjennom reguleringsplan. Tilkomst til område er via Hulbakvegen. Krav om felles reguleringsplan av heile område under eitt. Avklare omfang av utbygging, VA-infrastruktur som fyrste fase i detaljplanlegginga. Rekkjefølgjekrav:
Frå og med bustad 5 og ved rammeløyve/byggeløyve for denne blir gjeve, skal det vere etablert gangvegsamband frå Hulbakvegen til Trøim sentrum. Krysset Rv52/Hulbaksvegen skal vere utbetra før det blir gjeve byggeløyve i området BU7.
- *BU8* området Hustadhagen - Skal nyttast til bustadformål einebustader. Det kan lokaliserast 2-mannsbustader i delar av området der det ligg til rette for tett utbygging. Krav om felles reguleringsplan av heile området under eitt. Avklare omfang av utbygging, VA -infrastruktur og vegtilkomst som fyrste fase i detaljplanlegginga. Rekkjefølgjekrav:
Før det vert gjeve bruksløyve til fyrste bygg i regulert bustadfelt Hustadhagen skal Hustadvegen vere opprusta med møteplassar og veglys skal vere etablert. Kryss Rv 52 skal vere utbetra i høve til standardar og krav frå statens vegvesen/ vegmynde.
- *BU9* Utviding TUV II - Skal nyttast til bustadformål einebustader. Det kan lokaliserast 2- mannsbustader i området.

D. Bebyggelse og anlegg - fritidsbustader

d.1 Omfang framtidige område:

Område	Omfang
F1	Inntil 12 nye fritidsbygg/ einingar
F4	Inntil 4 nye fritidsbygg/ einingar- fortetting i gjeldande plan
F5	Inntil 6 nye fritidsbygg/ einingar- fortetting i gjeldande plan
F6	Inntil 25 nye fritidsbygg/ einingar
	- Eikre og Aalrust Sameige - 20 tomter
	- Gnr/bnr 56/7 - 2 tomter
	- Gnr/bnr 52/18 - 3 tomter
F7	Inntil 6 nye fritidsbygg/ einingar
F8	Inntil 15 nye fritidsbygg/ einingar

d.2 Områda skal brukast til fritidsbebyggelse med tilhøyrande anlegg. Der ikkje anna framgår av eksisterande reguleringsplan med føresegner, er det tillate med berre ein brukseining pr. tomt.

d.3 Utforming av bygningar som ikkje inngår i reguleringsplan er det fylgjande krav til

utforming av bygg:

Gesims – og mønehøgde for hovudbygg rekna frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen skal ikkje overstige høvesvis 3,8m og 4,5m. For anneks og sidebygg skal gesimshøgde og mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen ikkje overstige høvesvis 2,7 m og 4m. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1m. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5m. Det skal opparbeidast 2 p- plassar pr. bygg/eining. Kvar p- plass vert rekna til min.18m². Pkt. 12.A gjeld tilsvarande for estetiske krav.

d.4 Krav om påkobling av fritidsbygg til offentlig eller privat VA-nett (PBL § 30-6).

Fritidsbygg/ hytter skal koplast til off. eller privat VA-nett når byggetomtene ligg langsmed eller leidningsnettlet går over tomta, eller at leidningsnettlet ligg i rimeleg nær avstand til fritidstomt/ bygget. Jf plan- og bygningslova §§ 27-1, 27-2 og 27-3.

d.5 Områda for fritidsbustader F4 og F5

Områda kan fortettast innanfor gjeldande reguleringsplanar.

d.6 Byggpunkt og Byggeområde (F6)

Rekkjefølgjekrav

Før det vert gjeve bruksløyve til fyrste hytte ved utbygging av nye hytter:

a) Helsinglia. (Jf.byggpunkt 1-10 og H5 – HA)

b) Eikre - Ålrustfeltet (F6)

skal vegkryssa til FV 231 vere utgreia og eventuelle utbetring av kryss som tilfredstillar vegnormalane vere gjennomført.

E. Bebyggelse og anlegg – sentrumsformål

Areal avsett til sentrumsformål for tettstadene Tuv, Trøim og Ulsåk er avgrensa til å omfatte gjeldande reguleringsplanar i sjølve sentrumskjerna med omegn som naturleg fell innunder sentrumsområda og tettstadsmessig bebyggelse. Formåla i sentruma omfattar næringsbebyggelse, forretningar, offentlig og privat tenesteyting, skular, kyrkje, barnehagar og bustader med tilhøyrande infrastruktur, som og omfatta grønstruktur, idrettsanlegg og areal for leik.

Behov for lokalisering og utforming av areal til formåla avklarast i reguleringsplan.

Ny bebyggelse skal tilpassast og dimensjonerast til sentruma/ tettstadane sin funksjon.

Nærings – forretningsbebyggelse i sentruma Tuv, Trøim og Ulsåk skal det i fyrste etasje forbeholdast publikumsretta verksemd og ikkje ha buformål, leiligheiter mm på gateplan eller underetasjear som vender ut mot areal for allmenn ferdsel i form av gangareal, p-plassar og liknande.

F. Bebyggelse og anlegg - offentlig og privat tenesteyting

Arealformålet inkluderer museum (Hemsedal bygdatur) og nytt område for friluftshøgskule ved Båstø, (FHS).

Rekkjefølgjekrav:

Før det vert gjeve bruksløyve for FHS utover 500m² BRA, skal gangveg frå FHS til sambinding på eksisterande gangvegnett ved Ulsåk skule vere etablert. Det same gjeld vatn – og avlaupsleidning til kommunalt nett.

G. Bebyggelse og anlegg - fritids- og turistformål – FT1, FT2, FT3

Områda skal brukast til kommersielle fritids- og turistformål, herunder utleigehytter og leiligheiter for utleie. Ordinære private fritidsbustader som ein % vis -utbygging kan vurderast gjennom planprosess.

Rekkjefølgjekrav:

Ved detaljregulering av områda skal det føreligge dokumentasjon (landskapsanalyse og 3D-modell) på at det visuelle i høve til plassering og utforming av bygg og anlegg ikkje får negative verknader for

opplevingsverdien ved område Rjukandefossen.

FT1, FT2 og FT3 kan ikkje realiserast før utbygginga av alpinanlegg SA1 i Røggelia er påbegynt.

H. Bebyggelse og anlegg – råstoffutvinning - R1, R2, R3

Området R3 skal brukast til masseuttak. Uttaksnivå og etterbruk skal fastsettast i reguleringsplan. Miljøomsyn skal vere sentralt tema i planlegginga, då området har artsforekomstar i nærleiken. For å fastsette istandsetting og etterbruk for området R1 skal det utarbeidast reguleringsplan som skal vere godkjent innan utgongen av 2012.

Rekkjefølgjekrav:

Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltaket i området R3 skal kryss med RV 52 vere utbetra i tråd med avklaring og krav i reguleringsplan.

I. Bebyggelse og anlegg – næringsbygg- N1

Areala skal nyttast til næringsbygg med tilhøyrande anlegg. Areal ved Brendehaugen kan nyttast til lager og garasje- anlegg for entreprenørar og liknande. Det vert ikkje tillate med masselager eller massedeponi i området.

Rekkjefølgjekrav:

Før det vert gjeve løyve til igangsetting av tiltaket skal kryss med RV 52 vere utbetra i tråd med avklaring og krav i reguleringsplan.

J. Bebyggelse og anlegg – idrett- SA1, S

Areala skal nyttast til idrett med tilhøyrande anlegg.

- Alpinformål Røggelia skal nyttast til alpindefartar og naudsynte skiheisar.
- Idrettsanlegg skytebane skal nyttast til skytebane med regulerte skytetidspunkt for å ta omsyn til omgjevnadane.

12. Miljøkvaliteter mv (pbl § 11-9 nr. 6)

A. Estetikk

Bygningane skal ha eit heilheiteleg preg i seg sjølv og i høve til omgjevnadane. Skilt og reklame skal ikkje vere prangande. Det er ikkje tillate med spotlyssetting på veggjar med meir. Fortetting i allereie utbygde område skal skje gjennom heilskapeleg plan (endring av reguleringsplan). Fortetting skal ta omsyn til eksisterande bygningsmasse og tilpassast denne. Det skal takast vare på viktige naturformer i Hemsedal og lokale terrengformasjonar og grøntområde i allereie utbygde område. Gjennom utbyggingsprosjekt skal det haldast på bygdepreget. Tilpassing av fyllingar og skjæringar i hytteområde og utbyggingsområde elles skal framgå av illustrasjonsplan / utanomhusplan, slik at byggtipe vert tilpassa tomte og overgang mellom oppfylt terreng og opphavleg terreng vert tilpassa. Det er ikkje tillate med meir enn 1,5 m oppfyllingshøgde i høve til opphavleg terreng. Oppfyllingshøgde gjeld for formåla avsett til bebyggelse og anlegg, der ikkje anna kjem fram i gjeldande reguleringsplanar.

Spesielt for fritidsbygg:

Det skal nyttast jordfargar på bygg. Skarpe lyse fargar blir ikkje tillate som hovudfarge.

Taktekket skal vere av torv, tre eller anna materiale med mørk ikkje lysreflekterande overflate. Glatte metallplater blir ikkje tillate uansett farge.

B. Støy

Støysonene gjelder for veg, Innanfor raud sone, nærmast støykjelda, skal det ikkje etablerast ny støyfølsam bebyggelse eller annen støyfølsam arealbruk.

Gul sone er ei vurderingssone der støyfølsam bebyggelse kan oppførast dersom avbøtande tiltak gjev tilfredsstillande støyforhold.

I samband med utarbeiding av reguleringsplanar skal støy vere utgreiingstema. Det må gjennom plassering av byggeområde og utforming av bygningar sikrast tilfredsstillande støytilhøve i tråd med støyretningsline T-1442. Støyretningsline T-1442 skal leggest til grunn/gjelde ved planlegging av støyande verksemder.

13. Eigarskap (pbl § 11-10 nr. 3)

Areal som i reguleringsplan vert avsett til arealformål "grønnstruktur", med underformål "turdrag",

”friområde” og ”park”, skal vere offentleg eigd.

Samferdselsanlegg- vegar, teknisk infrastruktur, idrettsanlegg og tenesteyting skal vere offentleg eigd der dette går frem av reguleringsplan.

14. Landbruk, natur- og friluftsområde (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

A. Lokalisering av landbruksbygg (§ 11-11 nr. 1)

Ny landbruksbygning skal, dersom det er mogleg, ikkje plasserast på dyrka mark. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og ikkje vere i konflikt med biologisk mangfald eller prioriterte naturtypar (jf. Naturmangfaldlova). Nye landbruksbygg vert ikkje tillate innanfor 50m- byggjeforbodssona for vassdrag og innafør nedbørsfelt til verna vassdrag, då spesielt innafør 100m sona til vassdraga. Det bør søkast å finne alternative lokaliseringar på eigedommen. Nye landbruksbygg vert heller ikkje tillate innanfor område sikra til drikkevassforsyning, (Jf. Omsynssone pkt. 17A).

B. LNF - Spreidd bustadbygging- og fritidsbygg (§ 11-11 nr. 2)

I område avsett spreidd bustadbygging kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging og utviding av eksisterande bustader. Ved nye bygg og gruppe på 2 eller fleire bustader innafør eit avgrensa område skal det utarbeidast detaljplan etter plan – og bygningslova kap. 12.

b1 Lokalisering og utforming av spreidd bustadbygging- og fritidsbygg (§ 11-11 nr. 2)

- Bygg skal ikkje kome i konflikt med natur – og friluftsområde. Dei skal heller ikkje vanskeleggjere bruk av etablerte rekreasjonsområde, skiløyper og turvegar.
- Minste avstand til overordna turvegar og skiløyper/ korridorar skal min. vere 15meter. Alle bygg skal lokaliserast med ein minsteavstand på 10meter til dyrka mark.
- For spreidd fritidsbygg skal det dokumenterast drikkevasskjelde og ligge føre løyve for utslepp etter forureiningslova.
- Bygg skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinklar, form og materialbruk skal harmonere med bygg i område og eksisterande situasjon.
- Bygg skal terrengtilpassat, harmonere med omgjevnadane og naboskapet.
- Det skal opparbeidast 2 p-plassar a 18m² pr. bueinging.
- Det skal opparbeidast 2 p-plassar a 15m² pr. fritidseining.
- Pkt. 13.a gjeld tilsvarande for estetiske krav.

b2 Rammer for spreidd bustadbygging

I område avsett til LNF – spreidd bustadbygging kan det gjevast løyve til spreidd bustadbygging og utviding av eksisterande. I dei ulike felta kan det oppførast spreidd inntil 2 bygg. Utover dette skal det for grupper av bustader og innanfor eit bestemt område utarbeidast detaljplan etter plan – og bygningslova kap.12.

Dei same rammene gjeld for spreidd bustadbygging i regulerte område SB- områda og spreidde eksisterande bygg.

Utforming:

Samla bygningsmasse skal ikkje overstige 350m² – BRA. Gesims og mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng skal ikkje overstige høvesvis 6,0meter og 8,0meter.

Parkering inngår i grad av utnytting med 36 m². Parkeringsarealet vert auka tilsvarande ved eventuelle fleire einingar på tomta.

Omfang:

Maksimalt tal på nye bustader innanfor dei respektive områda:

Område ³	Nye bustader i planperioden
SB1 Lio	8
SB2 Grøndalen	10
SB3 Harahaug/Hjelmen	5
SB4 Aalrust/Eikre	10
SB6 Velta (justert frå 5-12)	12

³ Det er utarbeidd og godkjent plan for Grøndalen (SB2), og delvis for Lio (KRIK)

Rekkjefølgje

Før det blir gjeve igangsettingsløyve til den sjette bustaden i SB6-Velta skal FHS-Friluftshøgskulen på Båstø vere etablert.

b3 Rammer for spreidd fritidsbygg

I område avsett til LNF – spreidd fritidsbygg kan det gjevast løyve til spreidd fritidsbygg og utviding av eksisterande fritidsbygg/ hytter. Ved nye bygg innanfor områda H1- H6 skal det utarbeidast detaljplan etter plan – og bygningslova kap.12 frå fyrste bygg.

Omfang:

Maksimalt tal på fritidsbygg innafør dei respektive områda:

Område ⁴	Fritidsbygg i planperiode	
LNF-område for fritidsbygg	H1-HC Ershovd sameige	14
	H2-HB Bulidalen	
	- Krøssleino/Preinsrud sameige (regulering)	3
	- Bulien sameige	12
	H2-HC Mørekvamdalen	
	- Feten sameige (regulering)	4
	- Klanten sameige	8
	- Heggeslettane sameige	3
	H3-HB Mørekvamdalen	
	-Mørekvam sameige	16
	H4-HA Heimdalen sameige	15
	H5-HA Helsinglia, (gnr 62, bnr 42, 43, 44, 85, 90, gnr 63, bnr 1 og 3)	9
H6-HB Torsetstølane sameige	18	

Utforming

Samla bygningsmasse pr. tomt innafør LNF-HA skal ikkje overstige 205m² BRA. Innafor områda LNF-HB skal den samla bygningsmassen ikkje overstige 140m² BRA. I område LNF-HC skal den samla bygningsmassen ikkje overstige 180m² BRA. På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar mot, i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30m² bruksareal (NS3940). Vilkkåret er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og annekset skal ikkje overstige 4 meter.

Gesims- og mønehøgde for hovudbygg rekna frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen skal ikkje overstige høvesvis 3,8m og 4,5m. For anneks og sidebygg skal gesimshøgde og mønehøgde frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygningen ikkje overstige høvesvis 2,7 m og 4m. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan oppfyllast inntil 1m. Fylling skal gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjurd og vegetasjon. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,5m. Parkering inngår i grad av utnytting med 30m². (2 plassar pr.bygg/eining).

b4 Eksisterande fritidstomter med bygg og som ikkje omfatta av reguleringsplan:

Dersom eksisterande tomt med bygg ikkje er omfatta av reguleringsplan eller bebyggelsesplan, eller dersom graden av utnytting ikkje er fastsett i reguleringsplan, bebyggelsesplan skal den samla bygningsmassen fylgje rammene for LNF-HA, LNF-HB og LNF-HC. I område Heimskar er arealgrensa på tomter på 180m² BRA inkl. parkering (30m²). På kvar tomt kan det, der særlege høve ikkje talar mot, i tillegg til hovudbygget byggjast eit anneks (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) på inntil 30m² bruksareal (NS 3940). Vilkkåret er at hovudbygget og annekset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og annekset skal ikkje overstige 4m.

Utover dette gjeld reglane i pkt. 14 b3 tilsvarande her.

⁴ Det er utarbeidd utbyggingsplan for Krøssleino og Preinsrud sameige og Feten sameige.

15. Vassdrag (§ 11-11 nr. 3 og 5)

A. Byggeforbod langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5.

Byggeforbodet er 100 m for vatn og vassdrag i LNF-områder og innanfor verna vassdrag. I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 m. Byggeforbodet gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnt i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m, samt for driftsbygningar, landbruksveger og masseuttak knytt til landbruk. Langs vatn og vassdrag måles byggegrensa frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flomvassstand.

Tiltak etter PBL § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m kan tillast i 50-100metersbeltet langs vatn og vassdrag når tiltaket inngår i reguleringsplan.

16. Kombinert formål (natur- og friluftsområde) i sjø og vassdrag, med tilhørande strandsone (§11-7, nr 6)

Det er ikkje tillate med inngrep i vasspeil eller vassstreng som reduserer verdien som natur- og friluftsområde.

17. Omsynssoner (§ 11-8)

A. Drikkevassforsyning (§11-8 a)

Innanfor nedbørsfeltet for drikkevasskjelda ved Tuv, Krikken, Trøimsåne og Torset vassverk, vert det ikkje tillate med bygging, deling av eigedom, ny aktivitet eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forureining av vasskjelda.

B. Ras og skredfare (§11-8 a)

Områda omfattar soner i tråd med aktsemdkart frå NVE – www.skrednett.no for snøskred og steinsprang. Før eventuelle tiltak kan setjast i verk i sjølve sonene, eller i randområde til sona skal område risikovurderast særskilt.

C. Flaumutsatte område (§1-8a)

Flaumutsatte viktige sentrumsområde omfattar område for 200- årsflaum ut frå NVE sine flaumsonekart. Før eventuelle tiltak kan setjast i verk skal område risikovurderast særskilt og eventuelle avbøtande tiltak skal nedfellast i plan eller ved søknad om tiltak.

D. Bevaring naturmiljø (§11-8 c)

Området omfattar 50 m randsone utover avgrensinga for regulert naturvernområde Rjukandefossen. Målet er å sikre det spesielle naturmiljøet og landskapet kring Rjukandefossen for inngrep.

E. Bandlagde område (§11.8 d)

Områda er bandlagt etter nærare gjevne lovverk i punkta under.

e.1 Naturvernområde- Hydalen landskapsvernområde

Området er i 1986 verna etter lov av 19.juni 1970, lov om naturvern § 5.

e.2 Naturvernområde Holstein/Fjellstølane

Området er i 1988 verna etter plan – og bygningslova- naturvern, sak 0210/88, den 25.07.1988.

e.3 Naturvernområde Rjukandefossen

Område er i 1995 verna etter plan – og bygningslova- naturvern, sak 0189/95, den 21.12.1995.

F. Område for fritidsbustader med krav om felles planlegging (§11-8 e)

Gjeld området F6.

G. Sone/ område der gjeldande reguleringsplanar framleis gjeld (§11-8f)

Sone/ områda er vist på plankartet med planid. Ved motstrid gjeld kommuneplan. Jf. også

punkt.1 med heimel i (pbl § 1-5, 2.leidd).