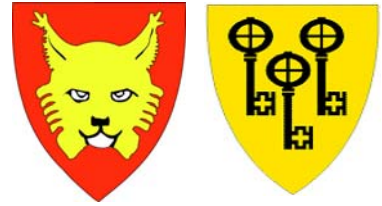


# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR REGULERINGSPLAN FOR HEMSEDAL GOLFALPIN, HEMSEDAL OG GOL KOMMUNE.



Justert i samsvar med vedtak i fast utval for plansaker, sak 51/09, 02.06.09.  
Justert etter møte med Statens vegvesen 12.10.09

Dato for siste revisjon av føresegnene: 09.11.09.

## **GENERELT.**

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

### **Byggeområde jf. Pbl § 25 nr. 1**

Fritidsbebyggelse

### **Offentlig trafikkområder jf. Pbl § 25 nr. 3**

Kjørevei

Annen veggrunn

### **Fareområder jf. Pbl § 25 nr. 5**

Høyspentlinje

### **Spesialområder jf. Pbl § 25 nr. 6**

Golfanlegg

Friluftsområde

Kommunalteknisk virksomhet, Trafo

Vannkraft

Masseuttak/massedeponi

Frisiktsone

### **Fellesområder jf. Pbl § 25 nr. 7**

Felles avkjørsel

I det enkelte delområde gjelder følgende bestemmelser:

## **§1**

### **Fellesbestemmelser**

- a. Ubebygde arealer skal gis en tiltalende behandling, og eksisterende vegetasjon skal bevares. Det må ikke tilplantes på en slik måte at det kan virke sjenerende på offentlig ferdsel. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt av inngrep skal pusses til, dekket med matjord/torv og tilsåes. Ved tilsåing/beplantning skal det benyttes hardfør stedegen vegetasjon.
- b. Ved hele utbyggingen skal det taes særlig hensyn til bevaring av skogvegetasjonen som fungerer som le-vegetasjon.
- c. Innen planområdet er det ikke tillatt med oppstilling av campingvogner, verken permanent eller midlertidig, med unntak for i byggeperioder.
- d. Golfanlegg eller hytter kan ikke inngjerdes.

- e. Eventuell utendørs lagring må anordnes på en tiltalende måte og om nødvendig skjermes mot innsikt.
- f. Dersom det under anleggsarbeid eller anna virksomhet skulle dukke opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

## **§2** **Byggeområder**

### 2.1 UTNYTTELSESGRAD

#### **Tomt 1-95 og B1-B25.**

Frittliggende fritidsbebyggelse er i planen definert som fritidsbygg med tilhørende uthus og garasje/carport.

Tomt 1-18, 20-24, 26-62, BRA= 336 m<sup>2</sup>, med maks mønehøyde på 7,5 meter.

Tomt 63-79, 94-95, BRA= 236 m<sup>2</sup>, med maks mønehøyde på 7,5 meter.

Tomt 80-85, BRA=231 m<sup>2</sup>, med maks mønehøyde på 5,5 meter.

Tomt 86, BRA=231 m<sup>2</sup>, med maks mønehøyde på 6,0 meter.

Tomt 87-93, BRA=231 m<sup>2</sup>, med maks mønehøyde på 7,5 meter.

Tomt B1-B5, B7, B9-B12, B16, B20-B24, BRA = 146m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde er 6 meter.

Tomt B6, B8, B13-B15, B17-B19 og B25, BRA= 161m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde er 6,5 meter.

Tomt B15, BRA= 176m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde er 6,5 meter.

Garasje/carport/uthus skal maks utgjøre 50 m<sup>2</sup> BRA.

Bygninger skal være i 1 etasje + evt. hems. Hvor tomteforholdene tillater det, kan bygninger tillates oppført i 2. etasjer ("Oppstugu"). 2. etasjes areal skal ikke utgjøre mer enn 40 % av 1. etasjes areal.

Fritidsbygg på tomtene er vist i terrenget med peler. Dette punktet skal ligge innenfor byggets grunnmur. Vist møneretning er veiledende.

#### **H1-H4.**

Konsentrert fritidsbebyggelse. Er i planen definert som sammenkjeda fritidsbygg/leilighetsbygg med tilhørende garasje/carport.

#### **Område H1-H3.**

BRA =6.715 m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde er 9,5 meter.

#### **Område H4.**

BRA er 1.525m<sup>2</sup>. Maks mønehøyde er 8,5 meter.

### 2.2 BEBYGGELSEN.

Bygningene skal ha saltak. Takvinkel skal være mellom 25 og 35 °. Mindre tilbygg kan ha takvinkel på 45 °.

Materialer og farger skal tilpasses lokal byggeskikk. Det skal nyttes mørke jordfarger utvendig på alle bygg. Taktekket på bygg skal være torv, mørkt tre eller lerk.

De viste omriss av nye bygninger er illustrerende og ikke juridisk bindende.

### 2.3 BRUKSAREAL UNDER TERRENG.

Bruksareal under terreng medregnes ikke der avstanden mellom himlingen og planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5m. Bruksareal under terreng medregnes 50 % der avstanden er mellom 0,5m og 1,5m, og 100 % der avstanden er over 1,5 m.

### 2.4 BYGGEMELDING.

Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utomhusplan i målestokk 1:500. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

### 2.5 PARKERING

Til hver tomt/leilighet skal det innenfor regulert byggeområdet opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser, dersom det er inntil 5 sengeplasser. Er det over 5 sengeplasser, skal det opparbeides 1 parkeringsplass for hver fjerde sengeplass. Før det blir gitt brukstillatelse skal adkomst og parkering være opparbeidet.

### 2.6 STRØM/VANN/AVLØP.

Ny bebyggelse i områdene skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsanlegg. Kabler for all type strømforsyning skal legges i bakken.

### 2.7 STØY.

Støykrav i h.h.t. T-1442 skal ivaretas ved søknad om tillatelse til tiltak for fritidsboligene på tomtene 4, 7 og 9. For fritidsboligene på tomtene 1-9 skal det dokumenteres støymessig tilfredsstillende uteplasser.

## §3

### Offentlige trafikkområder

#### 3.1 OMRÅDE FOR OFFENTLIG KJØREVEI

Område TR1 er riksveg 52. Regulert vegbredde (fra midtline) 4,25 meter + 3 meter til grøft/snøopplag.

## §4

### Spesialområder

#### 4.1 GOLFANLEGG

I områdene er det opparbeidet golfbaner. Der det er nødvendig for å ivareta sikkerheten i forhold til fritidsbebyggelsen, skal det settes opp sikringsnett ved bane.

Forsiktig hogst og/eller tynning kan foretas ved opparbeiding av ferdselsoner. Inngrep knyttet til etablering av kabel- og rørgrøfter skal tilsås/beplantes med stedefør vegetasjon.

Det er ikke tillatt å føre opp bygninger i området, annet enn bygg knytt til driften av golfanlegget. Området kan ikke nyttes til utendørs lagring og lignende.

Det er ikke tillat med bruk av motorisert kjøretøy med unntak av maskiner for drift og vedlikehold av aktivitetsanleggene (golf og skiløyper).

#### 4.2 FRILUFTSOMRÅDE

Vegetasjonen i området skal i utgangspunktet bevares, men forsiktig hogst og tynning kan foretas med tanke på utsikt og tilgjengelighet. Det kan foretas mindre terrengbearbeidelse på deler av området for å gjøre arealet bedre egnet som oppholds-/lekeområde (løkke, stier, etc.).

#### 4.3 PRIVAT VEG.

Veiene er regulert med bredde 0,5+4+0,5 m, totalt 5,0m - pluss skjæringer/fyllinger på 1,5 meter på hver side.

Veiene er kjørevei for golfanlegget med tilhørende byggeområder. I tillegg skal veiene være adkomst til tilstøtende skogbruksareal, g/bnr 51/3, 22/8, 23/38, 24/2, 24/10 og 15, 29/3, 4 og 5, 29/6, 27/17 og 27/2.

Avkjøringen fra RV52 skal opparbeides med bredde for toveistrafikk i en avstand på minst 60 meter fra riksvegen. Fall i fra riksveien skal være minst 2% de første 2 meterne. Radius og øvrig dimensjonering skal være iht. krav for kjøretøy VT (vogntog).

#### 4.4 FRISIKTSONER.

##### S20

Regulert frisiktzone i veikryss skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

#### 4.5 OMRÅDE FOR MASSEUTTAK/DEPONI

Når virksomheten for området er avsluttet, skal området gis en form og beplantning som tilfredsstillende forutsetninger om tilbakeføring av arealet til område for vegetasjonsvern. På deler av området kan det etableres ny tømmervelteplass etter avtale med Hemsedal kommune.

#### 4.6 KOMMUNALTEKNISK VIRKSOMHET, TRAFØ (S25-S29, S31).

##### S21-S24

Område for trafokiosk.

##### S25-S29

Områdene skal sikre plassering av tekniske anlegg for vann og avløp.

##### S29

I område S29 skal det etableres miljøstasjon som skal betjene området.

#### 4.7 VANNKRAFT (S32)

Eksisterende damfeste for Eikredammen. Det kan kun gjøres tiltak i området som samsvarer med dette.

## §5

### Fellesområder

#### 5.1 FELLES AVKJØRSEL/PARKERING.

F1 er felles adkomst og parkering for H1.

F2 og F3 er felles adkomst og parkering for H2.

F4 er felles adkomst og parkering for H3.

## **§6**

### **Fareområder**

#### **6.1 HØGSPENTLINJE.**

Dette er eksisterende høgspenning linje gjennom området. Byggegrense langs høgspenning linjen er 7,5 meter fra senter linje til hver side.