

Reguleringsplan for Gravsettjerne

Reguleringsføresegner
Detaljregulering

PlanID 2022002

1. Siktemålet med planen

Siktemål med planen er å legge til rette for 5 nye tomter for fritidsbygg innanfor områda F14 i kommuneplan for Hemsedal. Planen gjer føringar for omfang og utforming av ny bygnad og at denne framstår med heilheitleg og tilpassa til natur, friluftsliv, terreng og landskap.

2. Fellesføresegner for heile planområdet

2.1 Kulturminne

- Dersom det under anleggsarbeid vert treft på automatisk freda kulturminne, eksempelvis i form av helleristingar, brend leire, keramikk, flint, groper med trekol og/eller brend stein, slagg etter jernframstilling osv., skal arbeidet straks stoppast og fylkeskommunen varslast, jf. lov om kulturminne av 9. juni 1978 nr. 50, (kulturminnelova) § 8.

2.1 Energi og miljø

- ENØK-tiltak og alternative energikjelder skal vere ivaretatt jf. gjeldande forskriftskrav.
- Utandørs kabel for elektrisitet og informasjonsteknologi skal i hovudsak gravast ned.
- Det er krav til to oppvarmingskjelder i kvar eining, den eine av desse skal nytte biobrensel eller varmepumpeløysing mot bergvarme/luft.

2.2 Vatn- og avløpsanlegg

- Det skal lagast leidningsnett for avløp fram til tomtegrense. Ny bygnad skal kople seg til godkjent vassforsyning og avløpsanlegg.
- Infiltrasjonsanlegg kan leggjast innanfor LNF og GKG. Det kan ikkje leggjast innanfor omsynssone for kulturmiljø. Område må settast i stand etter opparbeiding med stadeigen vegetasjon.
- VA-plan skal leggjast til grunn for opparbeiding av vatn og avløp til området.

2.3 Landskapstilpassing og terrenginngrep

- Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova.
- Det skal ikkje gjerast endringar i terrenget ut over det som er naudsynt for grunn- og terrengarbeid for infrastruktur, bygd del av tomt, tilkomst og parkering.
- Fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast og gjevast ei etterbehandling med stadbunden vekstjord, ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon. Arbeidet må skje seinast første vekstsesong
- Teknisk infrastruktur skal i hovudsak leggjast i køyreveg for å redusere terrenginngrep.

2.4 Grøne og blå struktur

- Økologisk tilstand i tjern, bekkar og elver skal ikkje forringast jf. miljømål for desse "Regional plan for vannforvaltning i vannregion Vest-Viken 2016-2021"

3. Føresegner for arealformål

3.1 Bygningar og anlegg (12-5 nr.1)

Felles føresegn for bygningar og anlegg

- Før handsaming av byggesøknad for enkelttomter skal det lagast utomhusplan som syner tilkomst, omarbeidd terreng, plassering av tiltak og avstand frå tiltak til tomtegrense.
- Vegfyllingar og skjeringar kan ligge innover tomtene. Ved opparbeiding av tomtene må ein ta omsyn til desse. Fyllingar og skjeringar kan eventuelt erstattast med støttemur.
- Fyllingar og skjeringar skal revegeterast/såast, dette må skje seinast første vekstsesong. Ny botnvegetasjon skal harmonere med eksisterande vegetasjon.
- Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.
- Det er berre lov til å etablere utvendig lyskjelde ved inngangsparti for å minimere lysforureining. Lyskjeldene skal vende nedover mot bakke og/eller innover mot fasade, og ingen emitterende (lysande) overflater skal vere synleg. Armaturen til lyskelda skal vere eit opakt materiale (ikkje transparent). Plassering av lyskjeldene skal visast på situasjonsplanen før behandling av byggesak.

Fritidsbygg frittliggande (BFR)

Felles føreseng

- Deler av tomta kan gjerdast inn med maksimum areal på inntil 500 m². Aktuelle gjerdetypar kan vera nettinggjerde av metall (sauenetting), bordgjerde, stakittgjerde eller skigard. Gjerdet må vera minst ein meter høgt og ha ei utforming slik at sau og lam ikkje set seg fast, eller kan smette gjennom. Grind skal svinge utover. Gjerde av tråd eller plastnetting er forbode rundt fritidsbustader jf. mattilsynet sin tolking av Lov om dyrevelferd.
- Det er krav om 2 parkeringsplassar pr. fritidsbygg. Det skal leggjast til grunn 15 m² pr. parkeringsplass, dvs. at eitt bebygd areal (BYA) på 30 m² går med til parkering på kvar tomt.
- Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering på tomtene kan fyllast opp inntil 1 meter frå eksisterande terreng.

Utnytting og plassering

- På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining.
- Kvar tomt kan ha inntil tre bygg, dvs. eit fritidsbygg, eit anneks/bod (sidebygg som funksjonelt fungerer saman med hovudbygget) og garasje. Vilkåret er at hovudbygget og anneksset dannar ei eining. Avstanden mellom hovudbygget og anneksset skal ikkje overstige 4 meter.
- Fritidsbygg på tomt BFR 5 skal byggast med underetasje.
- Utnyttingsgrad for BFR5 skal vere maksimalt 150 m² BYA, av dette kan 35 m² BYA vere anneks. Parkering kan kun vere utandørs og må leggjast på nedste del av tomta (sørende, nær veg). Det kan opparbeidast stig/trapp opp til fritidseininga, ikkje køyreveg.

- Utnyttingsgrad for tomt BFR 1-4 skal vere maksimalt 185 m2 BYA. Av dette kan 35 m2 BYA vere anneks og inntil 40 m2 BYA garasje. Garasje skal i størst mogleg grad leggest inn i terrenget. Total utnyttingsgrad inkluderer parkering.
- Fritidsbygg skal ha møneretning langs med kotene.

Utforming og materialbruk

- Bygg skal ha saltak.
- Fritidsbygg tomt BFR 1-4; Maksimal mønehøgde er 5,5 meter og gesimshøgde 3,8 meter.
- Fritidsbygg tomt BFR 5; Maksimal mønehøgde er 6,5 meter og gesimshøgde 4,8 meter.
- Anneks/garasje; Maksimal mønehøgde er 4,0 meter og gesimshøgde 3,2 meter.
- Maksimal høgde er målt til planert underliggende terreng.
- Hovudmøne og gesims på tak skal følgje lengderetning på bygningskroppen.
- Fasadane skal ha tremateriale, eventuelt med innslag av naturstein. Det skal nyttast mørke avdempa tjære- eller jordfargar utvendig på bygningane. Taktekke skal ikkje vere reflekterande.
- Anneks skal vere tilpassa hovudeininga.

Vann og Avløpsnett (BVA)

- BVA1: Innanfor området kan det etablerast vassbehandlingsanlegg.

3.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (12-5 nr.2)

Køyrevegar (SKV)

- Veg SKV1. Er FV 2029 Lykkjavegen. Regulert breidde 5,4 meter. Vegbreidda er 5 meter inkl. 0,4 meter skulder mot nord. Det er 15 meter byggegrense mot Fylkesvegen.
- Veg SKV2. Regulert breidde 5 meter. Vegbreidda er 4,5 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side. Svingar er kurveutvida etter vegklasse III. Fylling ved pel 400 skal framstå som mest mogleg naturleg etter gjennomføring, med ujamn overflate og synleg stein. Fyllinga skal påførast stadlege massar med tilhøyrande stadleg plantemateriale.
- Veg SKV3 og SKV5. Regulert breidde 4,5 meter. Vegbreidda er 4,0 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side.
- Veg SKV4. Regulert breidde 3 meter. Vegbreidda er 2,5 meter inkl. 0,25 meter skulder på kvar side.
- Frisiktsone på 6x100 meter er teikna inn mot Lykkjavegen for kryss veg SKV1 og SKV2. Innan frisiktlina er det ikkje tillate med bygg, konstruksjon, terreng eller vegetasjon som stikk meir enn 0,5 m over vegarealet som frisiktlina gjeld for.
- Kryss mot fylkesvegen skal utførast etter vegnormalen.
- Før oppstart arbeid med utbetring av kryss mot Fylkesvegen skal arbeidet godkjennast av vegmynde.
- Regulerte vegar skal gje heilårstilkomst.
- Stikkrenner og grøfter må sikrast tilstrekkeleg dimensjon for noverande og framtidige tilhøve.

Annan veggrunn – tekniske anlegg (SVG)

- Område for skjering/fylling. Teknisk infrastruktur som kablar, avlaups- og vassleidningar osv. kan gravast ned innanfor føremålet.
- SVG for veg SKV1 er regulert med 3 meter.

- SVG for veg SKV2 er regulert med 2,5 meter på kvar side. Der skjerings- og fyllingsutslag går ut over 2,5 meter er det regulert inn.
- SVG for veg SKV3 og SKV5 er regulert med 2,25 meter på kvar side. Der skjerings- og fyllingsutslag går ut over 2,25 meter er det regulert inn.
- SVG for SKV4 er regulert med 1 meter på kvar side.

3.3 Grønstruktur (12-5 nr.3)

Kombinerte Grønstrukturformål (GKG)

- GKG er regulert som kombinert skiløypetrase og turveg med 8 meter breidde.
- Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkomme.
- Kryssing av SKV2 skal skje i plan.

3.4 Landbruks, natur- og friluftsførmål og reindriftsførmål (12-5 nr.5)

Landbruksførmål (L)

- Det skal ikkje gjerast tiltak som hindrar framkome.
- Tekniske anlegg som trafoar, fordelingsskap, brunnar, leidningstrasear osv. kan leggst innanfor området.
- Skjøtsel av areal som ikkje er byggeområde skal skje etter skoglova. Elles gjeld dei generelle reglane for bygging i LNF-område.

Stølsområde (LSO)

Felles føresegn

- Innanfor området kan det etablerast einingar og bygg naudsynt for drift i samband med stadbunden næring. Den gamle delen av stølsbua på vollen skal sikrast ved ombygging/nybygg.
- Elles gjeld vanlege rammer for LNF-område

4. FØRESEGNAR TIL OMSYNSSONER (§ 12-6, 12-7 og 11-8)

4.1 Faresoner (§ 11-8 a) (H310)

- Omsynsone H310_1 er teikna inn for skred i samsvar med skredrapport med årleg sannsyn på 1/1000. Tiltak i sikkerheitsklasse S2 og S3 kan ikkje plasserast innanfor omsynssona.

4.2 Sikringssoner (§ 11-8 a) (H120)

- Omsynsone H120_1 er sett av som område for grunnvassbrønn.

4.3 Bevaring kulturmiljø (§ 11-8 c) (H570)

- Omsynssone H570_1 omfattar stølsvollen på Gravset. Tiltak på stølsvollen skal vurderast opp mot bevaring av kulturmiljøet på staden. Opphavleg del stølbua kan ikkje rivast utan at det ligg vektige grunnar for det.

5. Rekkjefølgjeføresegner

Følgjande rekkjefølgjekrav er gjeldane for denne planen (§ 12-7 nr.10);

5.1 Krav før lgangsetjingsløyve:

- SKV2: Før lgangsetjingsløyve kan gis skal skiløype GKG vere opparbeidd.

5.2 Krav før bygningar blir teken i bruk:

- Avlaupsanlegg skal vere opparbeidd, godkjent og sett i drift.
- Tappepunkt for brannvatn skal vere etablert innan Gravsetområdet.
- Kryss SKV1 og SKV2 skal vere utbetra og opparbeidd.

5.3 Krav før vegar blir teken i bruk:

- SKV2: Merking for kryssinga av skiløype GKG skal vere på plass før vegen kan takast i bruk.

Dokument som får juridisk verknad gjennom tilvising i føresegnene

Namn	Dato	Nummer
Hemsedal, Gravset - Skredfarevurdering for F14 og F15 i kommuneplan, detaljregulering av fritidsbebyggelse	13.11.2109	19365-01-1
Vann- og avløpsplan, Gravset Vanneviken	06.05.2021	627468-01