

# Plan- og Byggrådgivning

V/Øystein Grøgård

3577 Hovet

Hovet 14.04.04  
Bankgironr.23330716096  
Orgnr.983798985  
Tlf. 32089884

## REGULERINGSPLAN/ENDRING AV REGPLAN FOR DAGALIÅSEN DEL I BESTEMMELSER

Endret etter kommunestyrevedtak av 11.12.03

### INNLEDNING

Bestemmelsene gjelder innenfor område som er avmerket på plankartet.

Område har følgende formål:

- 1 Byggeområde
- 2 Landbruksområde
- 3 Offentlig trafikkområde
- 5 Fareområde
- 6 Spesialområde

### 1. BYGGEOMRÅDE

1.1 Innenfor område kan det oppføres fritidsboliger

1.2 Tillatt utnytting:

For hver hyttetomt **merket** med TUN er samlet tillatt bruksareal T-BRA satt til 425 kvm. Ingen enkeltbygning skal overstige T-BRA på 200 kvm.

For tomter som ikke er merket med tun er T-BRA satt til 225 kvm

Det presiseres at også parkeringsareal skal beregnes med i T-BRA

1.3 Tillatt bygningshøyde:

Tillatt bygningshøyde beregnes ut fra veiledning til teknisk forskrift. Maksimal mønehøyde settes til 5,5 m. For tuntomt 1 er mønehøyde 5 m. Alt målt fra gjennomsnittelig planert terrengnivå. Maksimal tillatt gesimshøyde settes til 3,5 m fra ferdig planert terreng.

1.4 Antall enheter:

Hyttetomtene som er merket som tun tillates oppført med inntil 3 selvstendige hytteenheter på hver tomt. Det vises til «Lov om eierseksjonering» når det gjelder hva som regnes som enhet.

På tomter **som ikke er merket med TUN er det lov å føre opp en enhet med eventuelt tilhørende uthus.**

1.5 Fargevalg og takflater:

All bebyggelse skal holdes i mørke brunfarger i skalaen brun-mørk brun.

Takbelegg skal være i enten torv, skifer eller tretak.

#### 1.6 Bygningenes plassering:

Bygningene skal **plasseres** slik at bygningen får en naturlig å god tilknytning til planert terreng, Grunnmurshøyde på over 0,5 meter tillates ikke.

Tomter som er merket som TUN skal bygges ut som tunbebyggelse. For å forsterke tunvirkning skal hovedmøneretningen innbyrdes enten legges pararelt eller i 90° på hverandre. Mellom hvert tun skal det være en vegetasjonsstripe på 20 meters bredde.

#### 1.7 Bevaring av vegetasjon:

I størst mulig grad skal vegetasjonen mellom tunene forsøkes bevart. Det tillates uthugging av høye **trær** for å bedre utsikt.

#### 1.8 Bygningenes form

Alle utbyggingstiltak skal planlegges med tanke på harmoni der forholdene mellom bygningenes høyde og bredde skal være harmonisk, samt forholdene mellom bygningene i en gruppe må harmonere med hverandre. Takvinkel skal være mellom 22 og 32 grader.

#### 1.9 Antenner mv.:

I byggeområde tillates det ikke antenner som sitter på toppen av hustak. Antenner skal festes på vegg. Det tillates eventuelt flaggstenger i høyde på 5,5 meter.

#### 1.10 Parkering

Parkering skal skje på egen tomt

For hver hytteenhet skal det etableres minst 2 vinterbrøyta parkeringsplasser.

#### 1.11 Rekkefølgebestemmelse avkjøring fra RV 40

Før fradeling av tomt/oppføring av bygning kan gjennomføres, må avkjøring etableres i henhold til plankart og lengdeprofil

### 2 LANDBRUKSOMRÅDER

2.1 Innenfor område kan beites og foretas hogst.

### 3 OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE

3.1 Innenfor område skal det etableres avkjøring fra RV 40 i henhold til rekkefølgebestemmelser i pkt. 1.11

### 5 FAREOMRÅDER

Fareområde trafo

5.1 Innenfor område skal det etableres trafo

Fareområde frisiktsone i avkjøring

5.2 Innenfor område skal det være frisikt i henhold til soner tegnet på plankart og snitt av avkjøring

### 6 SPESIALOMRÅDE

Spesialområde privat veg og felles parkering

6.1 Område skal brukes til adkomstsvei til fritidsboligene og driftsvei i landbruket.

6.1.1 Det skal etableres vinterbrøyta vei til enhver tomt.

6.1.2 Innregulert område for parkering ved RV. 40 kan brukes til felles parkering.

Spesialområde kommunalteknisk anlegg

6.2 Innenfor området kan det bygges vann- og avløpsanlegg med tilhørende bygning for tekniske installasjoner.

Spesialområde renovasjon

6.3 Innenfor område kan det plasseres ut sentralt søppelmottak for hytteområde

#### FELLESBESTEMMELSER

Dersom det under anleggsarbeider treffes på automatisk fredede kulturminner eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull og/eller brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet øyeblikkelig stanses og fylkeskommunen varsles, jf. lov om kulturminner av 9.juni 1978 nr 50, (kulturminneloven) § 8.

Det tillates ikke gjerder på tomter som hindrer beiterettighetenei området eller allmenhetens rett til ferdsel.

Unntak fra reguleringsbestemmelsene kan gis ut fra plan- og bygningslovens bestemmelser om dispensasjon.

## Beskrivelse:

### Navn og adresser:

Oppdragsgiver: Gerd Aasberg og Emil Steira, Dagali, 3580 GEILO

Fagkonsulent: Øystein Grøgård, 3577 Hovet

## 1. Innledning

På oppdrag for **en** av i alt 17 grunneiere innenfor reguleringsplan for Dagaliåsen del 1 blir det fremmet et forslag for omregulering av deler av planen.

### Beliggenhet:

Området ligger nordøst for rv. 40 på åsen mellom Dagali og Skurdalen.

### Formål med planforslaget:

Planforslaget legger opp til en utvidelse av et byggeområde for fritidsbebyggelse. Området ble regulert til et "blandet formål" med hytter og utleiehytter. Her er det fradelte 7 hytter. Det legges opp til et forholdsvis begrenset antall hyttetomter der bebyggelsen skal være som tomter for enkelthytter og noen større tomter for der det kan bygges med flere enheter som tunbebyggelse. Det er derfor viktig med "luft" mellom tomtene som skal forsterke tunbebyggelsen. Det er også viktig at bebyggelsen på det enkelte tun forholder seg til strenge rammer når det gjelder møneretning og innbyrdes plassering.

### Eiendomsforhold:

Forslaget til omregulering omfattes kun av eiendommen gnr. 95 og bnr. I tilhørende Emil Steira og Gerd Aasberg

### Spørsmål om oppstart av planarbeidet:

Forespørsel om oppstart av omreguleringen ble sendt Hol kommune i brev av 21.3.01 med følgende tekst:

*På vegne av grunneiere Gerd Aasberg og Emil Steira i Dagali forelegger med dette spørsmål om endring av reguleringsplan/or Dagali del 1.*

*Formålet med endringen er fortetting av hytter innenfor reguleringsområdet. Hyttene er tenkt som større tunbebyggelse/se med forholdsvis store grøntområder mellom. Vi ser for oss forholdsvis lav hyttebebyggelse som glir inn i landskapet. Iantall enheter ser vi for oss 12 - 15 tun/tomter med utnyttelsesgrad på T-BRA=250- 350 kvm/tun.*

- *Område som ønskes utbygget ligger sørvestvendt med utsikt både mot Hallingskarvet og Hardangervidda.*
- *Område er bebygget både mot sørvest og nordøst.*
- *Område består av tett bjørkeskog og er dårlig beite for sau.*
- *Bebyggelsen vil ikke komme i konflikt med kjente turstier/løyper.*
- *Område ligger på mellom 1080 - 1090 moh.*

*Bakgrunn for reguleringsendringen er for å skaffe gården inntekter, enten ved salg av tomter eller ved etablering av utleieenheter, til vidreutvikling av gårdsdriften og nødvendig vedlikehold. Mest sannsynlig en kombinasjon av salg av hyttetomter og bygging av hytter for utleie. Videre vil vi peke på betydningen av hyttebygging, og særlig bygging av hytter med høy standard og bruksfrekvens. Seinere undersøkelser viser at "hytteeiere" legger igjen store verdier i lokalsamfunnet, som bidrar til å sikre Dagalig som samfunn. Grunneier eier i dag 3 parkeringsområder med til sammen 190 parkeringsplasser som blir leid ut til hytteeiere. Det er ønskelig med mer brøyting, dette for å utnytte kapasiteten på brøyteutstyr, og/or at det skal bli en mer betydningsfull næring/or grunneieren.*

*Vi ønsker i første omgang planmyndighetenes syn på endringen rent prinsipielt, videre ønsker vi råde for den videre planprosess.*

*Vi håper på enn seriøs og positiv behandling.*

**Det foreligger ikke noe svar på forespønelsen. Ut fra dette er planfremmer av den oppfatning at kommunen ikke har noe imot at det utarbeides et forslag til reguleringsendring for området.**

## **2. Bakgrunnsstoff og plansituasjon:**

### **Befaring i terrenget:**

Det er gjennomført flere befaringer av terrenget der følgende forhold er vurdert og en kort kommentar til disse:

### **Topografi:**

Område ligger fra 1085 moh til 1100 moh. Med 2 skråhellingene et platå mellom og et øvre platå med høyde 1104 moh.

### **Tidligere forhold bebyggelse og veier:**

Omkringliggende områder er utbygget fra 1970 og frem til i dag. Område er bygget ut som et tradisjonelt hytteområde med melleomliggende områder som er regulert til landbruksformål. Hyttene er bygget i størrelsesorden fra 70- 150 kvm. Området har adkomst via rv. 40. Hovedveiene inn i område er vinterbrøyta.

### **Kartgrunnlag og detaljeringsgrad:**

Område er flyfotografert for økonomisk kartverk i 76 med etterfotografering i 92. Det finnes økonomisk kartverk i målestokk 1:5000 som er grunnlaget for reguleringsforslaget. Alle tomtene er plassert ut i terrenget med håndholdt GPS.

### **Vegetasjon:**

Området er bevokst med forholdsvis tett og småvokst bjørk. Undervegetasjonen er gras og einer. Det er ikke gjort noen inngående registrering av vegetasjonstyper.

### **Beite:**

Området ble tidligere brukt som fellesbeite for sau og storfe mest om høsten. En gård brukte området som sommerbeite for sau, det var problematisk da dyra hadde lett for å komme ned

til bygda på dyrket mark. De siste 20 år har imidlertid ikke området vært brukt til beite bortsett fra dyr som er kommet ut fra havnehager. Beite er dårlig med mye finnskjegg.

**Jakt:**

I området utøves det både storviltjakt på elg samt småviltjakt. Det har tidvis vært små tilløp til konflikter mellom hytteeiere og småviltjegere. Dette er enkeltepisoder under utøvelse av jakt på hare. Det er store jaktområder for småvilt, slik at en anser en utvidelse av hytteområde for forholdsvis beskjeden å lite problematisk i forhold **til** utøvelse av jakt. Når det gjelder elger område te vinterbeiteområdefor elg. Elgen er tilpasningsdyktig å ser ut til ikke å være nevneverdig berørt av utbyggingen i området.

En anser derfor konfliktenjakt/hyttebyggingog vilt som svært liten.

**Plansituasjon:**

Kommunedelplan for Dagali vedtatt i 1992 gjengir i hovedsak reguleringsplan for området.

Reguleringsplan plansituasjon:

Reguleringsplan er en større plan utarbeidet på vegne av 18 grunneiere på Dagaliåsen.

Planens formål var tilrettelegging for utbygging av hytter. Planforslaget ble Hol kommunestyre 3.10.85. Seinere er det vedtatt en endring av reguleringsplanen for utvidelse av planen med 7 nye hyttetomter.

Planbestemmelsene for område er ikke endret/revidert, og bærer derfor preg av å være foreldet, det blir derfor fremmet egne planbestemmelser for det omregulerte området, dette for at bestemmelsene skal bli mer presise.

### 3. Teknisk standard og infrastruktur:

**Vann og avløp:**

Hyttene er tenkt bygget som høystandard hytter. For hyttene er det tenkt å opparbeide en felles vannforsyning og felles avløpseanlegg. I en overfladisk vurdering av mulighetene' for fellesanlegg, er område vest for eksisterende adkomstveien sett på som et velegnet område for renseanlegg. Område er forholdsvis flatt og ut fra erfaringer med graving i område er det forholdsvis stor mektighet i morenemassene. Det er mulighet for at massene bar noe stort innslag av finstoff, noe som gjør at massene er godt egnet til rensing, men med dårlig hydraulisk kapasitet. Dette kan eventuelt økes med en forfiltrering via lecafilter/leca-reanseanlegg.

**Avkjøring og adkomstveier:**

De nye hyttene blir knyttet til riksvei 40 via eksisterende avkjøring fra riksveien. Når det gjelder veiene inn i område er disse tenkt bygd for vinterbrøyting. I forslaget ligger det også inne vei frem til 4 eksisterende hyttetomter. Veien vil ikke berøre oppkjørte skiløyper. Veien blir liggende i et dalsøkk, dette fører til at den vil være til minst mulig sjenanse for omgivelsene.

Med å samle alle infrastruktur langs veien inn i område vil inngrepene bli så små som mulig.

Rev. Pkt. 1.3 (Mønehøyde TUN 2 økt til 5,5 m).

Rev. Pkt. Fellesbestemmelser (Satt inn bestemmelse om automatisk fredede kulturminner)

Rødberg 27.01.2023

  
Øystein Landsgård

For Numedal Hus AS