

BEHANDLET/BEHANDLES AV				
BYGNINGSRÅDET	SAK NR. :	45/90	SAKSBEH.: ARNE MØRK	
	JOUR. NR. :	373/90	DATO : 07.05.90	
			MAPPE : 504/9	STAT: VE/BR
FORMANNSKAPET	SAK NR. :	239/90	SAKSBEH.: JOFRID GODEJORD	
	JOUR. NR. :	963/90	DATO : 12.06.90	MØTT: 7 AV 7
			MAPPE : 504.7	STAT: VE/FO
KOMMUNESTYRET	SAK NR. :	62/90	SAKSBEH.: JOFRID GODEJORD	
	JOUR. NR. :	963/90	DATO : 28.06.90	
			MAPPE : 504.7	STAT: TB/K

REGULERINGSPLAN FOR ODDESTØL - RANEIDSTØL - ØRNEBERG I SKURDALEN.

VEDLEGG : a) Rev. forslag til reg.plan, datert mars 1990.
b) Reguleringsbestemmelser.
c) Dokumentliste.

UTREDNING:

Borgconsult A/S har den 23.06.89 sendt inn ovennevnte private forslag til reguleringsplan m/bestemmelser, sist revidert i mars 1989. Planområdet er ca. 1400 da. Det er i alt 18 grunneiere innenfor planområdet og i tillegg kommer noen hytteiendommer.

I de 9 byggeområder er det planlagt i alt 19 privathytter og 15 utleiehytter, som er i samsvar med bygningsrådsvedtak i sak 281/87 og 111/88. Hyttetallet er fordelt mellom og av grunneierne.

Kommuneplanutvalget har i møte den 05.06.89 gått inn for at reguleringsplanen innpasses i tettstedsplan for Skurdalen i samsvar med vedtak i bygningsrådet.

ATKOMST:

Atkomsten til området er planlagt fra eks. veg inn fra riksveg 8. Alle veger og parkeringsplasser er fellesanlegg.

DRIKKEVANN:

Bekkene i området skal ikke brukes til drikkevann. Det skal benyttes oppkommer og grunnvann. Privathytter skal ikke ha innlagt vann. Felles vannposter er aktuelt. Utleiehytter kan få godkjent innlagt vann når utslippstillatelse foreligger.

AVLØP:

Privathytter og utleiehytter skal ha biologisk toalett med tett tank/kum. Komposteringsavfall skal tømmes på egen tomt. Det vil bli søkt om utslipp for gråvann fra utleiehyttene.

RENOVASJON:

Her benyttes renovasjonsordningen som er etablert med Hallingdal Renovasjonsselskap.

STRØM:

Det ligger godt tilrette for videreføring av strøm til byggeområdene. Det skal legges vekt på å unngå luftstrekk i området og bruke mest mulig jordkabel.

TURLØYPER/STIER:

Løyper og stier skal ryddes og merkes ut fra sentrale steder i planen. Det samme gjelder hovedløype fra Skurdalen gjennom området til fjellet.

Bygningsrådet behandlet saken i møte 31.07.89, sak 78 og fattet følgende vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens paragraf 27 - 1, nr. 2 vedtar bygningsrådet å legge ut til offentlig ettersyn forslag til reguleringsplan m/bestemmelser for området Oddestøl - Ranaidstøl - Ørneberg i Skurdalen. Samtidig sendes planen for uttalelse til kommunale, fylkeskommunale og statlige organ.

* * * * *

Planen og bestemmelser har vært utlagt til offentlig ettersyn i tiden 1.9. - 2.10.89.

INNKOMNE MERKNADER/UTTALELSER**Erik Tollerud og Svein A.Mjåtveit**

De protesterer mot videre utbygging og forurensning av sine drikkevannskilder. De forlanger alternativ vannkilde(boring), som må bekostes av utbygger.

Erik Tollerud

Han opplyser at gnr.61/3 og 66/7 er sameie der han eier skogen.

Lars Ødegård Teigen og Torleiv Ødegård

De ber om at planen blir utformet slik at det ikke hindrer framtidig utnyttelse av sine områder.

Steinbråten, Gol

Han skal i nær framtid overta gnr. 61/3 og vil søke om fradeling av 2 hyttetomter som vil få samme atkomst som til området for reguleringsplan.

Hallingdal Kraftlag

De har ingen merknader til planen.

Helse- og sosialstyret

De har ingen merknader til foreslåtte reguleringsplan.

Teknisk hovedstyre

Da reguleringsplanen ikke berører tekniske anlegg har teknisk hovedstyre ingen merknad til planforslaget.

Viltneemnda

En hyttebygging av det foreslåtte omfang vil nødvendigvis måtte medføre økt ferdsel og bruk av området. Dette vil være negativt for viltet generelt, og vil på sikt medføre reduserte bestander. Utbyggingen vil videre redusere eventuelle jaktmuligheter. Nemnda ser det positivt at hyttene er fordelt i mindre felt med

viltkorridorer imellom.

Nemnda kan ikke gå imot den foreslåtte utbygging, men vil gjøre oppmerksom på at en ytterligere utbygging av området nordover mot Kikut ikke kan anbefales ut i fra vilthensyn.

Buskerud fylkeslandbruksstyre

Fylkeslandbrukskontorets merknader:

Planområdet ligger nær Geilo med gode muligheter for å utnytte arealet til gårdsturisme. På denne bakgrunn burde det vært lagt opp til et nærmere samarbeid mellom grunneierne slik at utbyggingen kunne konsentreres til et område.

Det ville gitt rimeligere investeringer i veier, vann og kloakkløsning. Bortsett fra dette så har fylkeslandbrukskontoret ingen merknader til omfanget av utbyggingen. Det må imidlertid være en forutsetning at jordlovens paragraf 55 blir gjort gjeldende i byggeområdene. Med dette som forutsetning kan reguleringsplanen tilrås.

Buskerud fylkeslandbruksstyre slutter seg til merknadene fra fylkeslandbrukskontoret. Under forutsetning av at jordlovens paragraf 55 blir gjort gjeldende i byggeområdene kan reguleringsplanen anbefales.

Universitetet i Oslo, Oldsaksamlingen

Universitetets Oldsaksamling foretok en arkeologisk registrering i planområdet den 21.9.89. Det ble ikke funnet fornminner i de delene av planområdet som vil bli utsatt for fysiske inngrep, det vil si veier, parkeringsplasser og byggeområder. Universitetets Oldsaksamling har derfor ingen innsigelser mot denne delen av planforslaget.

Statens vegvesen

Adkomst er foreslått fra Rv. 8 ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel. Avkjørselen ligger i sterk stigning på Rv.8 og danner en spiss vinkel med riksvegen. Før området tas i bruk må vi forutsette at avkjørselen utbedres etter en mer detaljert plan som vegvesenet kan godkjenne (kjøretøytype LL).

Hyttene H 10, H 11, H 12 og eksisterende støl synes å mangle felles parkeringsplass i nærheten.

Vi må forutsette at all parkering, også vinterstid, foregår uavhengig av Rv.8.

Med ovennevnte forbehold har vi ikke innsigelser mot planforslaget.

Buskerud fylkeskommune, plan - og næringskontoret

I skriv datert 25.09.89 har de div. merknader, spesielt til bestemmelsene.

I pkt. 2.2 om stier og løyper bør ordet "skal" skiftes ut med "kan". det stilles spørsmål til utnyttingsgraden under pkt. 1.3 b om 90 m2 eksklusiv uthus, stabbur og boder m.m. Utnyttingsgraden bør gjelde for all bebyggelse.

Fylkesmannen i Buskerud, Miljøvernavdelingen

De har hatt innsigelser til planforslaget når det gjelder feltet U-H6 samt felt H11 og H12. Til feltet U-H6 er det landskapsmessige hensyn og hensyn til vilt. For de 2 andre felt er det støyforholdene fra Rv.8. Likeså stilles det spørsmål til vannforsynings- og avløpsforholdene.

Tiltakshaverne har revidert planen i henhold til Miljøvernavdelingens innsigelse til hyttefeltet U-H6.

Under forutsetning av at hyttene i felt H11 og H12 trekkes minst 50 m fra riksvegen har Miljøvernavdelingen trukket innsigelsen til planforslaget tilbake.

INNSTILLING TIL BYGNINGSRÅDET:

Bygningsrådet vedtar endelig forslaget til reguleringsplan og bestemmelser med følgende endringer:

I reg.bestemmelsenes pkt. 2.2 byttes ordet "skal" med "kan".

Jordlovens paragraf 55 gjøres gjeldende for alle byggeområder.

Da det nå ikke foreligger noen innsigelser fra statlige organer kan kommunestyre egengodkjenne reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 27-2 nr. 1.

ENSTEMMIG VEDTAK I BYGNINGSRÅDET. GÅR SOM INNSTILLING TIL FORMANNSKAP OG KOMMUNESTYRE:

Bygningsrådet vedtar endelig forslaget til reguleringsplan og bestemmelser med følgende endringer:

I reg.bestemmelsenes pkt. 2.2 byttes ordet "skal" med "kan".

Det tas med i bestemmelsene at utbygger er ansvarlig for evt. forurensning av nedenforliggende vannkilde.

Jordlovens paragraf 55 gjøres gjeldende for alle byggeområder.

Da det nå ikke foreligger noen innsigelser fra statlige organer kan kommunestyre egengodkjenne reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 27-2 nr. 1.

INNSTILLING:

Kommunestyret vedtar forslaget til reguleringsplan og reguleringsbestemmelser med følgende endringer:

I reguleringsbestemmelsenes pkt. 2.2 byttes ordet "skal" med "kan".

Det tas med i bestemmelsene at utbygger er ansvarlig for evt. forurensning av nedenforliggende vannkilde.

Jordlovens paragraf 55 gjøres gjeldende for alle byggeområder.

Da det nå ikke foreligger noen innsigelser fra statlige organer egengodkjenner kommunestyret reguleringsplanen i henhold til plan- og bygningslovens paragraf 27-2 nr. 1.

INNSTILLING:

INNSTILLING FRÅ FORMANNSKAPET TIL VEDTAK:

I medhald av pgf.27 nr,6 i bygningslova av 18.juni 1965 og Miljødepartementet sitt vedtak i brev 20.februar 1984, godkjenner kommunestyret reguleringsplan for Oddestøl - Raneidstøl - Ørneberg i Skurdalen, og reguleringsbestemmelsane med dei endringar som er vedteke av Hol bygningsråd i sak 045/90.

REGULERINGSPLAN
ODDESTØL - RANEIDSTØL - ØRNEBERG

REGULERINGSBESTEMMELSER 3.0
ref:870404.R2 korrigert: 890330.R2

I GENERELLE FORHOLD

Planforslaget er sist datert mars 1989.

Kommunestyrets vedtak av.....i sak.....

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planen er vist med reguleringsgrense. Planen omfatter 21 grunneiere og 23 eiendomsteiger.

II REGULERINGSFORMAL

Området reguleres til følgende formål:

1. Byggeområder (hytter, utleiehytter)
2. Landbruksområder
3. Trafikk (del av Rv 8)
6. Spesialområde (frisikt)
7. Fellesareal (parkering, atkomst)

1.0 BYGGEOMRADER

1.1 Fritidsbebyggelse

- a) Områdene skal nyttes til hytter / fritidsbebyggelse.
I områdene U/H3 - U/H4 - U/H5 - U/H6 kan det innpasses utleiehytter.

2.0 LANDBRUKSOMRADER

- 2.1 Områdene skal nyttes til skogbruk og beite. Bygg og anlegg som har tilknytning til driften eller stølene i området kan innpasses.
- 2.2 I områdene skal det innpasses stier og løyper til sommer og vinterbruk etter nærmere avtale med berørte grunneiere. Stier og løyper skal kunne merkes og vinterprepareres.

3.0 TRAFIKKOMRADER

- 3.1 Området skal nyttes til riksveg 8.

6.0 SPESIALOMRADER

- 6.1 Område Sp1 skal nyttes til frisiktssone og være fri for sikt i en høyde av 0,5 m over tilstøtende vegbaner.
-

III BESTEMMELSER (JFR. § 28)

1.0 Byggeområder

1.1 Bebyggelsens karakter m.m.

- a) Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen se til at bebyggelsen får god form og materialbruk. Bebyggelse i samme gruppe eller felt skal gis en enhetlig utforming. Utvendige farger skal godkjennes av bygningsrådet.
- b) Bebyggelsen i området skal ha takvinkel innenfor 22 - 35 grader. Taket skal ha kraftige vindski og markert takutstikk ved raft og gavel. Takbelegget skal ha mørk og matt farge i skalaen grå, brun, grønn eller sort.

1.2 Bebyggelsens høyde, plassering m.m.

- a) Bebyggelsen kan oppføres i 1 etasje. Loftsetasje (hems) og underetasje kan godkjennes av bygningsrådet hvis terreng og omgivelsene egner seg for en slik løsning. Fundament, murer og underetasjer skal gis en naturvennlig utforming og behandling/farge.
- b) Før utbygging av området kan igangsettes skal det foreligge en tomteinndeling for det aktuelle byggeområdet eller felt godkjent av bygningsrådet. Bygningsrådet kan kreve at planen skal vise:
 - bebyggelsens plassering, etasjetall, takform
 - adkomst, parkering, garasjer, uthus, turstier
 - eksisterende og fremtidig vegetasjonsområde
 - gjerder, forstøtningsmurer og utendørs lagerområder

1.3 Utnyttelse

- a) Plankartet angir maksimalt antall hytter for hvert område. Antall eksisterende hytter som innpasses i planen er angitt i parentes.
- b) Hytter / utleiehytter som ikke kan/skal få godkjent innlagt vann, kan bygge maksimalt 90 m² bruksareal eksklusiv uthus, stabbur, boder som ikke er eller kan innredes til opphold. Utleiehytter som kan få godkjent innlagt vann kan tilsvarende bygge maksimalt 130 m² bruksareal.

1.4 Ubebygde arealer

- a) Ubebygd areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende vegetasjon bør søkes bevart.
- b) Skjæringer, fyllinger og andre inngrep i terreng og vegetasjon skal beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.
- c) Utvendig belysning og oppbevaring av brensel, materialer o.l. skal ikke være til sjenanse for naboer eller brukere av området.

1.5 Fellesareal for flere eiendommer

- a) Terrenginngrep i forbindelse med veganlegg skal skje mest mulig skånsomt. Vegskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet eller behandlet på annen tiltalende måte.
- b) Området skal ha en utkjøring på Rv8 (eksisterende utkjøring) med frisikt 10 x 110 m. (Sp 1)
Byggegrensen langs Rv8 er 50 m og langs samlevegen inn i området 20 m og øvrige atkomstveger 10 m målt fra senter veg. Vegene i området skal ha maks. stigning 1:8 og sikres i en bredde på 10 m.
- d) Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. hytte eller utleiehytte som bygges. Plassene skal ligge innenfor fellesarealene P2 - P3 - P4 - P5 - P6 eller innenfor byggeområdene. De fellesarealene som skal nyttes til vinterparkering må dimensjoneres for å ta all parkering allene.
- e) Bygningsrådet kan godkjenne enklere boder og uthus på fellesarealene til felles bruk for oppbevaring av avfall, ved, redskap, utstyr og biler.

1.6 Fellesbestemmelser

- a) Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.
- b) Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.