

Sak **HEMSEDAL KOMMUNE :**Reguleringsplan for eiendommen Storeskatt Nordre
av Høstad.

gnr. 79, bnr. 18, HEMSEDAL s.k., Gola p.

Buskerud.

Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1.	31/12-84	Plan oversendt fra fylkesmannen	
2.	2/7-84	følgeskrift til 1. fra Fylkeslandbrukskontoret.	
3.	4/7-84	Særutskrift fra Hemsedal k. styre, følgeskrift til 1.	
4.	31/7-84	Reg. kart over planområdet, følgeskrift til 1.	
5.	9/10-84	innberetning om bejering T.H. Haraldsen - ingen fanns.	
6.	16/10-84	T.H.H. til Hemsedal k. ingen merknader.	



7

FYLKESMANNEN I BUSKERUD

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 001678	02 AUG 84
SAKS. XXX AEC	ARK.Nr.

Universitetets Oldsaksamling
Fredriks gate 2
0164 OSLO 1.

DERES REF.

VÅR REF. (BES OPPGITT VED SVAR)

Jnr. 3001/84 ark. 714.8 OAB

DATO

31. juli 1984

HEMSEDAL KOMMUNE.
REGULERINGSPLAN FOR EIENDOMMEN STORESKAT NORDRE, GNR. 79,
BNR. 18.

Overnevnte reguleringsforslag er mottatt hos fylkesmannen for stadfesting i medhold av § 27 i bygningsloven av 18. juni 1965, jfr. fullmakt av 2. juli 1973 fra Miljøvern-departementet.

En ber herved om uttalelse til foreliggende forslag til reguleringsplanen.

Vedlagte saksdokumenter bes sendt i retur med uttalelsen.

Etter fullmakt

Olfrid Buer

2

Formannskaps-
konto

FYLKESLANDBRUKSKONTORET I BUSKERUD
JORDBRUKSETATEN

Fylkeshuset, Haugesgt. 89 - 3000 Drammen - Telefon (03) 83 81 50

Hemsedal kommune
Teknisk et

02 JUL 1984

Hemsedal formannskap
- 2 JUL 1984

Arkiv nr.
J.nr. 825/84 Sign. E.G.

Jnr. J: 1152/83 GF/GJ

Arkiv nr. 504 Drammen, 29. juni 1984.
64

Hemsedal bygningsråd,
3560 Hemsedal.

Reguleringsplan for Storeskar Nordre, gnr. 79/18. Endring.

Fra herredsaagronomen i Hemsedal har vi mottatt revidert plan i to alternativer - begge alternativer datert 23.4.1984.

Endringen består i at hytteområdet med tilkomstveg og parkering er redusert til henholdsvis 49 dekar i alt. I og til 27 dekar i alt. II. Antall hytter er redusert fra 10 til 5.

I h.h.t. fullmakt av 9.1.1984 gir fylkeslandbrukssjefen følgende uttalelse:

"Alt. II med et samlet areal utenom landbruksareal på 27 dekar og 5 hyttetomter anbefales lagt til grunn for utbyggingen".

Fridtjov Vik
Fridtjov Vik

Gunnar Fredriksen
Gunnar Fredriksen

Kopi til landbr.kont. i Hemsedal

HEMSEDAL KOMMUNE

FORMANNSKAPET

3560 HEMSEDAL

Telefon (067) 78 155

Fylkesmannen i Buskerud
Haugesgt 89
3000 DRAMMEN

jan 3001/84
ark 714.8
ME / M. avd.
JP.

DYKKAR REF.:

VAR REF.: HH/ob 504

DATO, 4 juli 1984

REGULERINGSPLAN FOR EIGEDOMEN STORESKAR NORDRE GNR 79 BNR 18.

./.. Vedlagt følger særutskrift or møteboka for Hemsedal kommunestyre frå møte den 28 juni 1984 - sak nr 209/84.

For rådmannen:

Olveig Brandvoll

Olveig Brandvoll

fullmektig

Ein søker om godkjenning av reguleringsplanen.

Vedlegg: Reguleringsplanen med dokument fylgjer vedlagt i 2 eksemplar.

Kopi til Olav Fekene.

S æ r u t s k r i f t

or møteboka for Hemsedal kommunestyre frå møte den 28 juni 1984.

Sak nr 209/84. Reguleringsplan for eigedommen Storeskar Nordre gnr 79
bnr 18.

I kommunestyremøte 15 desbr 1983 - sak nr 177/83 - er det bokført:

" I utsett f sak nr 271/83 er det bokført:

" Hemsedal bygningsråd har i møte 2 sept 1983 - sak nr 232/83 - godkjent
flatereguleringsplan med reguleringsvedtekter for eigedommen Storeskar
Nordre gnr 79 bnr 18.

Dokumenter er oversendt for vidare handsaming av formannskap og kommune-
styret.

Utskrifta frå bygningsrådet lyder:

"MERKNADER

Forslag til reguleringsplan med tilknyttede bestemmelser for
Storeskar Nordre 79/18 ble første gang behandlet i bygningsrådet
3.06.83 som sak nr 153/83 .

Bygningsrådet vedtok at planforslaget skulle utlegges til offentlig
gjennomsyn, samtidig som det ble innhentet uttalelser fra aktuelle
nemnder og råd.

Det kom ikke inn noen merknader til reguleringsplanen eller regu-
leringsbestemmelsene mens dokumentene var utlagt til gjennomsyn.

Hemsedal helseråd har i møte 7.07.83 enstemmig vedatt følgende
uttalelse til reguleringsplanen :

" Helserådet har tidligere gitt tillatelse til hyttebygging med hog standard
i dette området. Det ønskes 17 hytteområder av hog standard. Helserådet
finner ingen prinsipielle innvendinger mot oppføringen av hyttene med den
standard grunnforholdene tillater med tanke på avløp.

I møte 25.06.83 fattet Hemsedal friluftsnemnd slikt enstemmig vedta

" Bygningsrådet har ved skriv den 30 juli 1983 oversenat forslag
til reguleringsplan for hytteområde på eigedommen Storeskar,
nordre gnr. 79, bnr. 18, i Hemsedal, til uttale.

Området eies av Olav E. Fekene, Hemsedal, og utskiftet fra
Storeskar Vestre Sameige.

Planen ønskes utnyttet med 17. hytter, plus 1. hytte som utbyggingsrett.

Vedtatt, enstemmig:

Planområdet ligger vest for Storeskar Fjellstue og tidlige utbyggingsrett vil ikke hindre friluftslivet i området.

Friluftsnemnda tilrår reguleringsplanen Godkjent.

Hemsedal landbruksnemnd hadde reguleringsplanen til behandling på sitt møte 15.08.83.

Etter herredssagronomens utredning i saken, fattet landbruksnemnda følgende enstemmige vedtak :

"

Landbruksnemnda finn å må utsetja realitetshandsaming av denne reguleringsplan. Skal ein få framlagt planar med så stort omfang som her er tilfelle, vil ikkje det på nokon måte stå i høve til generalplanen og føresetnadene i denne. Landbruksnemnda vil derfor oppmæde til eit diskusjonsmøte med politikarar og rådgjevarar i kommunen for om mogleg å få klare retningslinjer.

Særutskrift fra landbruksnemndas møtebok vedlegges saken som ekstrabilag.

Landbruksnemnda behandler sakene ut fra jordlovens bestemmelser.

Jeg har brakt i erfaring at reguleringsplanen vanskelig kan avslås hjemmel i jordloven.

Når det gjelder forholdet til stadfestet generalplan er følgende å bemerke :

Generalplanen legger opp til 40 tomter til fritidshus i en 4-års periode. Det er rimelig å regne plan-perioden fra Miljøverndepartementets stadfesting av planen 15.04.82. Generalplanen legger vider opp til at all fremtidig utbygging skal skje etter godkjente reguleringsplaner.

Kommunens vedtekt til bygningslovens § 82, stadfestet av Miljøverndepartementet 14.01.83, bestemmer at tomtedeling og oppføring av fritidshus bare kan skje etter endelig reguleringsplan.

I generalplanen er det dessverre ikke satt av spesielle utbyggingsområder for fritidshus. Dette kan gjøres gjennom soneplaner/delgeneralplaner. På denne måten kunne kommunen henvist til regulering av et bestemt antall tomter i et bestemt område og i en bestemt periode.

Det foreligger her en reguleringsplan i tråd med kommunens nåværende bestemmelser og krav. Reguleringsplanforslaget må derfor behandle ut fra dette forhold

Utbyggingstakten må fastlegges i reguleringsbestemmelsene. På denne måten kan kommunen på en bedre måte ha kontroll med antall nye tomter hvert år.

Det er tre måneder siden bygningsrådet første gangen behandlet planforslaget. Dette er allerede lang tid, og Hemsedal bygningsråd må nå realitetsbehandle reguleringsplanen, med forbehold om landbruksmyndighetenes endelige behandling.

ESTENNIG VEDTAK :

Hemsedal bygningsråd viser til sitt vedtak i sak nr 153/83. Det er ikke innkommet merknader til planforslaget, og det er heller ikke innkommet uttalelser fra nemnder og råd som frarår godkjennelse.

I medhold av bygningslovens § 27.4 godkjenner Hemsedal bygningsråd det fremlagte planforslag for Storeskar Nordre 79/18 som flaterreguleringsplan i samsvar med bygningslovens § 26.2.

Flaterreguleringsplanen godkjennes for 10 hytter . Når planen er stadfestet skal det utarbeides bebyggelsesplan over området som bygningsrådet skal godkjenne.

Reguleringsbestemmelsene godkjennes med disse tilføyelser :

- Det godkjente planområdet kan utbygges med to hytter 1984 og senere en hytte hvert år.
- Jordloven av 18.03. 1955 skal gjelde ved fradeling av tomter innenfor området.

Reguleringsplanen oversendes kommunestyret for videre behandling.

Kolbjørn Helgerud var fratrudd som innhålig i saken da vedtaket ble fattet."

Reguleringsvedtektene lyder:

"Reguleringsbestemmelser tilknyttet flaterreguleringsplan for eiendommen Storeskar Nordre gnr 79 bnr 18.

Eier : Olav E. Fekene, 3560 Hemsedal.

Området er beliggende i Mørkedalen i Hemsedal kommune.

Planen er utarbeidet av ByggHerreService, mai 1983.

Dato for kommunestyrets vedtak

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det området som på planken er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

Byggeområdet for fritidsbebyggelse.

Jordbruk/skogbruk.

Felle adkomst med parkering.

Aktivitetsområde.

Reguleringsformål :

1. I området skal oppføres hytter.
2. Landbruk/skogbruk :
I dette området er det ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som etter Bygningsrådets skjønn er til hinder for områdets bruk som landbruk/skogbruks -område.
3. I trafikkområdet skal det bygges felles adkomstveger og felles parkeringsplass, beregnet for 1 + bil pr hytte.
4. I aktivitetsområdet kan bygges skitrekk e.l. Det bør ikke uten Bygningsrådets godkjenning legges opp til aktiviteter som hindre en kombinasjon med landbruk.

Andre forhold i reguleringsplanen:

1. Bebyggelsen skal oppføres som vist på plan og med slik møneretni og avstand mellom bygningene som det framgår av plan.
2. Bebyggelsen skal utformes som frittliggende fritidshus i en etas.
3. Den planlagte bebyggelsen skal tilpasses bebyggelsen i området forøvrig med hensyn til takform, materialbruk og farger. Takform skal være saltak med takvinkel 20-24 grader.
4. Gjerder rundt de enkelte hytter bør ikke oppføres.
5. For at hyttene skal få best mulig skjerming, skal lauvskogen i området ikke tynnes ut. Uten etter avtale med bygningsrådet.
6. Det godkjente planområdet kan utbygges med to hytter 1984 og senere en hytte hvert år.
7. Jordloven av 18.03.1955 skal gjelde ved fradeling av tomt innenfor området.
8. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen ha for øyet at bebyggelsen for god form og materialbehandling, og at bygninger i samme byggeflukt eller gruppe får en harmonisk utforming.
Utvendige farger, herunder farge på tak, skal godkjennes av Bygningsrådet.
9. Felles bestemmelser :

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av Bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene."

Fylkeslandbruksstyret har bokført i møte 15 novbr 1983:

"Reguleringsplan for Storeskar Nordre, gnr. 79/18 i Hemsedal. Planen er utarbeidet av Byggherreservice, Gol. Plankartet er udatert.

Hemsedal landbruksnemnd uttaler i sak 42/1983 J:

"Byggherre Service, 3550 Gol, har utarbeidt reguleringsplan for hyttelønter på stolselgdomen Storeskar nordre, gnr 79 bnr 18 i Hemsedal. Eigarar er Olav E Fekene og herna Berit Marie og Engebret Ole med 1/3 kvar.

Planområdet ligg i stolslaget Storeskar på sorsida av Storeskarvatn. Fekene har i dette området eit einseigt areal på ca 530 dekar som går frå Storeskarvatn 895,5 m o h og opp til 1050-1100 m o h. Fekene er også medeigarar i resten av Storeskar vestre sameige som er på ca 4150 dekar. Denne sameiga er for det aller meste hegfjell opp til 1340 m o h. Fekene har grunnpige-domsrett etter høvestalet 6/13 i den delen av sameiga som ikkje er skifte.

Reguleringsplanen gjeld det einseigte arealet som Fekene har på sorsida av riksveg 52. Fekene har også ein del areal mellom Storeskarvatnet og riksveg 52. Dette arealet er ikkje vist på reguleringsplanen, men er med i ovennende 530 dekar. Landbruksnemnda reknar med at dette arealet skal regulerast til landbruksforemål og gjer framlegg om det.

Planområdet grensar inntil Oskar E Fekene sin eigedom gnr 79 bnr 6 og Olav H Bdegård sin eigedom gnr 88 bnr 8. Landbruksnemnda har fått opplyst at Bygg Herre Service held på med utarbeiding av reguleringsplanar også for desse eigedomane. Desse eigedomane er tilsaman større enn den eigedommen som er planlagt. Ein kan derfor vente at det også vil bli planlagt fleire fritidslønter.

Det einseigte arealet er etter planen regulert slik:

- Ca 380 dekar til jord- og skogbruksforemål.
- Ca 75 " " aktivitetsområde og landbruk. I dette område kan det bli aktuelt med skitrek og akebakkar.
- Ca 75 " " hytteområde med ca 1 km tilkomstveg og parkeringsplass ved riksveg 52.

Hytteområdet er lagt i den nordvestre del av eigedommen og er tenkt utbygt med 17 hytter i heg standard. Dessutan tek planen sikte på bygging av 1 utleigehytte. Denne utleigehytta er plassert litt aust for hytteområdet inne på landbruksområdet.

Det er sett opp slik tempoplan for utbygginga: 4-5 hytter i dei to første åra, deretter maksimum 1-2 hytter i året.

Frå før er det frådelt 9 hyttelønter som det er bygt hytter på. Av desse eig Berit Marie og Engebret Ole Fekene kvar si. Dersom planen blir godkjent og gjennomført, vil det såleis i alt bli 27 hytter på stolselgdomen Storeskar nordre 79/18. Det er ikkje stolshus på eigedommen. Den dyrke jorda ca 10 dekar blir laigt bort, men eigarane nyttar skogen og rettane sjølve.

Som vedlegg til planen fylgjer kopi av landbruksnemndsak nr 43/1982 J frå møte

den 20.7.1982. I denne saka er det gjort greie for stalsseigedomen Storeskar nordre 79/18 og dei andre eigedomane som familien Olav E Fekene eig i Hemsedal. Landbruksnemnda tilrådde under sak 43/1982 J frådelling av to hyttetomter a 1 dekar. Fylkeslandbruksstyret godkjente tomlene frådelt under sak nr 390/14 J-1982. Begge tomlene er med på planen no.

I generalplanen for Hemsedal kommune, godkjent av Miljøverndepartementet 15 april 1982, står m a fylgjande på side 24:

- "Utbygging av alle typer hytter og fritidshus skal skje etter godkjent reguleringsplan. I reguleringsvedtekta for slike reguleringsplaner skal det stå at tomter innanfor reguleringsgrensa ikkje skal kunne frådelt utan samtykke frå jordlovsstyresmaktene. Jordlova skal såleis gjerast gjeldande for hytter i Hemsedal kommune, jfr jordlova av 18.3.1955, § 2, siste setning i første avsnitt."

Landbruksnemnda ber om at dette kjem inn i reguleringsvedtektene for Storeskar nordre 79/18 og andre reguleringsplanar for hyttetomter.

Fire av medlemene i Landbruksnemnda, heradsokogmeister og heradsagronom var på synfaring den 14. juli 1983. Olav E Fekene var skriftleg innkalla og deltek. Heile hytteområdet vart synfare.

Hytteområdet går frå riksveg 52 ca 900 m o h og oppover lia til ca 1000 m o h. Hytteområdet går sør og vestover etter ein større morenebygg som er tilvaks med bra bjerk. Jordarten er for det meste god morenejord med relativt lite stein. I den øvre delen er det noko myr. Terrenget er nokså bratt. Derfor må tilkomstvegen leggjast med fleire svingar oppover lia. Terrenget er godlendt og utan tvil godt eigna som hytteområde. Den planlagte vegen skal også vera tilkomstveg for naboegedomane, går 79 bnr 6 og går 88 bnr 2.

Hyttene er ikkje plasserte på jord som eignar seg for fulldyrking, men arealet vil utan tvil eigne seg godt til beite ved overflaterydding. Det er elles bra vilkår for rydding av beite på den delen av eigedomen som er regulert til landbruksformål. Landbruksnemnda reknar med at fekene har tilstrekkeleg areal til beite dersom det i framtida blir bygt opp støl her.

Hemsedal kommune har i generalplanen - som er godkjent av alle instansar - lagt opp til ei varsam utbygging når det gjeld hyttetomter. Styresmaktene som har handsama generalplanen har sagt seg samd i dette. Landbruksnemnda viser m a til side 22, 23 og 24 i generalplanen. Kommunestyret har sett det totale retningssjjevande tal for fritidstomter i kommunen til 40 einingar i planperioden, 4 år. Dette blir då igjennomsnitt 10 fritidstomter pr år. Landbruksnemnda reknar med at planperioden tek til 15 april 1982 då Miljøverndepartementet godkjende generalplanen. I tillegg til dette kjem einskildtomter godkjent av bygningsrådet og disposisjonsplanar godkjent av Fylkesmannen i Buskerud for 1 jan 1980. Framleis ligg det att ein del godkjente tomter som det ikkje er bygt hytter på utan at ein kjenner til det nøyaktige talet.

Landbruksnemnda ventar at det i tida som kjem, vil bli utarbeidd mange reguleringsplanar for hyttetomter, først og fremst for einskildseigedomar, kanskje også sameiger. Ved slik planlegging er det naturleg at eigarane prever å få godkjent flest mogeleg tomter både for å få ned planleggingsutgiftene og grunnlagsinvesteringane pr. tomt og for å ha ein ressurs som kan takast i bruk til ymse formål, m a til bruksutbygging. Det kan derfor seiast at kravet om reguleringsplan er med på å drive tomtetalet oppover.

Landbruksnemnda innser at den ramma som kommunestyret har sett i generalplanen, lett vil bli sprengt og at det vil bli svært vanskeleg å halde styring med bygging av fritidshytter i kommunen. Det vil også bli svært vanskeleg å kunne handsama reguleringsplanane på ein måte som er nokolunde rettlis grunneigarane i mellom.

Landbruksdepartementet har i uttale til generalplanen dagsatt 29 januar 1981 til slutt sagt følgende:

"Landbruksdepartementet er enig i at en søker å begrense hyttebyggingen i kommunen. Det er samtidig viktig at en i større grad søker å peke ut områder på temakart som egner seg for hyttebygging, d v s steder med minimale jord- og skogbruksinteresser, herunder befsinteresser. Videre må en søke å stimulere grunneiere til samarbeid om felles løsninger. For sams tiltak som f eks fordeling av utbyggingsrettigheter i et hytteområde, kan Jordskifteverket være til hjelp, jfr den nye jordskifteovens § 41."

Landbruksnemnda sier seg samd i dette og oppmoder kommunen i tida som kjem til å arbeide med oversynsplanar/sonoplanar for fritidstomter. Landbruksnemnda meiner vidare at reguleringsplanane bør omfatte større areal enn det som kvar einiskild grunneigar åleine rår over. Derved kan ein ha von om å få fritidstomtene der dei høyrer heime og å ha von om å kunne vurdere verimeden av utbygginga. Nemnda er fullt klår over at dette vil vanskeleggjera planleggingsarbeidet og at det blir sett store krav til samarbeidsevna grunneigarane i mellom.

I den konkrete saka meiner landbruksnemnda det hadde vore naturleg med ein reguleringsplan for heile Storeskar vestre sameige. Det er nemnt for at det venteleg vil bli planlagt minst like mange fritidstomter på gar 79 bar 6 og gar 88 bar 8 som på den eigedomen som er planlagt no. I Storeskar vestre sameige som desse og fleire eigedomar søker til, kan det derfor tenkjast å bli planlagt kring 50 nye fritidstomter dersom alle grunneigarane skal få tildelt tomter etter sin rett. Etter landbruksnemnda sitt syn er dette allfor mykje og ikkje i samsvar med kommunens generalplan.

Samaroystes vedtak:

Landbruksnemnda finn å må utsetja realitetshandsaming av denne reguleringsplanen. Skal ein få framlagt planar med så stort omfang som her er tilfelle, vil ikkje det på nokon måte stå i høve til generalplanen og føresetnadene i denne. Landbruksnemnda vil derfor oppmode til eit diskusjonsmøte med politikarar og rådgjevarane i kommunen for om mogeleg å få klare retningslinjer."

Landbruksnemnda uttaler vidare i sak 49/1983 J:

// Det blir vist til landbruksnemndsak nr. 42/1983 J frå møte den 15. august 1983.

Hemsedal bygningsråd har i møte den 2. september 1983 slutthandsama denne reguleringsplanen med slikt samroystes vedtak:

"Hemsedal bygningsråd viser til sitt vedtak i sak nr 153/83. Det er ikke innkommet merknader til planforslaget, og det er heller ikke innkommet uttalelser fra nemnder og råd som frarår godkjenning.

"I medhold av bygningslovens § 27.4 godkjenner Hemsedal bygningsråd det framlagte planforslag for Storeskar nordre 79/18 som flaterreguleringsplan i samsvar med bygningslovens § 26.2.

"Flaterreguleringsplanen godkjennes for 10 hytter. Når planen er stadfestet skal det utarbeides bebyggelsesplan over området som bygningsrådet skal godkjenne.

"Reguleringsbestemmelsene godkjennes med disse tilføyelser:

- " - Det godkjente planområdet kan utbygges med to hytter 1984 og senere en hytte hvert år.
- " - Jordloven av 18.03.1955 skal gjelde ved fradeling av tomt innenfor området.

"Reguleringsplanen oversendes kommunestyret for videre behandling".

Samrøystes vedtak:

Landbruksnemnda finn ut frå ei landbruksmessig vurdering å kunne rå til at reguleringsplanen blir godkjent i samsvar med vedtaket i bygningsrådet. Landbruksnemnda stiller likevel spørsmål ved om det er rett å fastsetja ei utbyggingstakt som går ut over den planperioden som er nemnt i generalplanen. //

Hemsedal landbruksnemnd, sak 43/1982 J vedlegges som saksdokument.

Fylkeslandbruksstyrets innstilling:

Buskerud fylkeslandbruksstyre tilrår reguleringsplan for Store-skar nordre, gnr. 79/18 i Hemsedal i h.h. til bygningsrådets sluttbehandling i møte den 2.9.1983.

Enstemmig vedtak: Som innstillingen."

Rådmannen vil få merke:

Hytteområdet er planlagt med i alt 17 hytter i høy standard. Bygningsrådet har redusert dette talet til 10 hytteeininger.

Når det gjeld handsamingsrutine for private reguleringsframlegg (bygningslova sin § 27 nr 2), er det utarbeidd fylgjande retningslinjer:

"Etter bygningslovens system er det bygningsrådet som skal la utarbeide forslag til reguleringsplan samt foreslå den nødvendige revisjon av tidligere vedtatte planer. Bygningslovens § 27 nr. 2 forutsetter imidlertid at også grunneiere eller andre interesserte kan legge fram forslag til reguleringsplan. Den som framlegger et slikt planforslag har i henhold til bestemmelsen krav på at bygningsrådet snarest mulig behandler utkastet og tar standpunkt til om det skal sette fram forslag til reguleringsplan. Bygningsrådet tar da standpunkt til om det aktuelle området skal reguleres, og om det skal skje på grunnlag av det private utkastet eller om bygningsrådet vil fremme et forslag som avviker fra det private utkastet.

Bygningsrådets avgjørelse av spørsmålet om planutkastet skal fremmes eller avvises betinger en realitetsvurdering av reguleringsspørsmålet. Uten en slik realitetsvurdering vil det ikke være mulig for bygningsrådet å ta standpunkt til om det skal settes fram forslag til reguleringsplan.

Ved at innkomne private forslag til reguleringsplan legges umiddelbart og fortløpende fram for bygningsrådet ivaretas lovens vilkår om at det snarest mulig skal behandles. Det kreves ikke mer av den behandling et privat reguleringsplanutkast skal undergis etter § 27 nr. 2 enn at bygningsrådet skal ta standpunkt til om det skal fremmes til videre behandling. Ved vedtak om at planutkastet skal fremmes blir den følgende prosedyre for behandlingen som for de reguleringsplaner reguleringsmyndighetene selv utarbeider og tar initiativ til, og følger således de øvrige saksbehandlingsregler i § 27.

Bygningslovens § 27 nr. 2 forstås slik at det bare er når bygningsrådet ikke finner grunn til å fremme forslag til reguleringsplan overhodet at det private planutkastet særskilt skal forelegges kommunestyret, som med endelig virkning avgjør om det aktuelle området skal reguleres og evt. etter hvilke retningslinjer. Dette betyr at forslagsstilleren ikke har krav på å få presentert sitt utkast som et eget reguleringsplanforslag for kommunestyret, dersom bygningsrådet ved sin behandling av det private utkastet vedtar et forslag til reguleringsplan som avviker fra det private. Det samme gjelder dersom kommunen som reguleringsmyndighet allerede har reguleringsplan for det aktuelle området under utarbeiding. Det private planutkastet vil da følge bygningsrådets forslag som en merknad eller protest til dette til kommunestyret."

Etter bygningslova er det kommunen som arbeidar ut reguleringsplanar. Private kan også arbeida ut slike, men desse vert kommunen sine planar så snart bygningsrådet har teke standpunkt til at planen skal fremjast for vidare handsaming.

I føreliggjande sak er grunneigaren vorte oppmoda muntleg av bygningssjefen til å arbeida ut reguleringsplan og har fremja planen for slutthandsaming i kommunen. Det er imedan kommunestyre som med positivt vedtak avgjer om planen skal vedtakast for stadfesting av fylkesmannen, om planen skal attende til bygningsrådet for retting etter opptrekte retningslinjer eller om planen ikkje skal fremjast - d v s at kommunen på nåverande tidspunkt ikkje vil regulera området som planen omfattar.

Når det gjeld tal hytter innan planen i forhold til generalplanen, syns ein til saksstiltfanget frå landbruksnemnda.

Her går det fram at det i planperioden (4 år) kan byggast 40 hytteeiningar. Areal til Olav Fekene ligg i eit område av kommunen der det bor gjevast høve til hyttebygging.

Det synest klart at skal ein halde seg innan ramma som er opptrekt i generalplanen, må talet på godkjende tomter innan planen reduserast også i forhold til tilrådinga frå bygningsrådet - til 5-6 hyttetomter.

Rådmannen tilrår:

1. Reguleringsplan for Storeskar Nordre, gnr 79 bnr 18, vert sendt attende til bygningsrådet idet kommunestyret pålegg rådet å arbeida ut ny plan med i alt 5 hytter. Utbyggingsarealet vert begrensa - slik at det kun skaffar nok areal til utbygging av desse 5 hyttene.

(504)

Formannskapet har under f sak nr 413/83 gjort denne tilrådinga:

"Eit fleirtal på 3 medlemer tilrår at det vert regulert for 5 hytter.

Eit mindretal på 2 medlemer tilrår at det vert regulert for 4 hytter.

Reguleringsplan for Storeskar Nordre, gnr 79 bnr 18, vert sendt attende til bygningsrådet idet kommunestyret pålegg rådet å justera planen. Samrøystes."

Vedtak: Det vart røysta alternativt mellom fleirtalstilrådinga (5 hytter) og mindretalstilrådinga (4 hytter) i formannskapet. Røystinga gav som resultat at fleirtalstilrådinga vart vedteken med 9 mot 7 røyster.

Tilrådinga ellers frå formannskapet vart vedteken. Samrøystes."

Hemsedal bygningsråd fekk, i samsvar med vedtaket i kommunestyret, planen i retur. Rådet har bokført i møte 1 juni 1984 som sak nr 80/84:

"Denne plansaken har vørt behandlet i bygningsrådet flere ganger, senest i møte 2. mars d.å.

I dette møtet ble det i BR-sak 27/84 med 4 mot 1 stemme fattet slikt vedtak :

" Hemsedal bygningsråd viser til kommunestyrets vedtak i sak nr 177/83. Bygningsrådet tar kommunestyrets begrensning av planen til etterretning, og nødvendig justering av planforslaget blir som følger :

1. Det antall hytteenheter kommunestyret har bestemt (5) påføres planen.
2. Bebyggelsesplan utarbeides for 5 hytter i samsvar med kommunestyrets vedtak.
3. Byggeområdet begrenses til ca 25. dekar.

Bygningsrådet ber om at kommunestyret nå sluttbehandler reguleringsplanen snarest mulig. "

Mindretallet stemte for tilrådingen som hadde følgende ordlyd :

" Hemsedal bygningsråd viser til kommunestyrets vedtak i sak nr 177/83 . Bygningsrådet tar kommunestyrets begrensning av planen til etterretning, og nødvendig justering av planforslaget blir som følger :

1. Det antall hytteenheter kommunestyret har bestemt (5), påføres reguleringsplanen
2. Bebyggelsesplan utarbeides for 5 hytter i samsvar med kommunestyrets vedtak.

Det blir ikke foretatt endringer av planforslagets reguleringsformål.

Bygningsrådet ber om at kommunestyret nå sluttbehandler reguleringsplanen snarest mulig. "

Konsulenten har nå utarbeidet nytt planforslag i tråd med flertallsvedtaket i BR-sak 27/84.

Byggeområdets grenser i opprinnelig planforslag er dessuten justert, slik at ubebyggede myrområder nå er tatt ut av byggeområdet. Byggeområdets størrelse i dette forslaget er omtrent 50 dekar.

Begge forslag blir lagt fram for kommunestyret.

Etter bygningsrådets behandling av reguleringsplanen 2. mars d.å mottok Hemsedal bygningsråd følgende brev fra Olav E. Fekene:

"

BR-sak 27/84: Reguleringsplan for Olav E Fekenes eiendom Stueskav Nordre 79/18.

Skriv av 2/3-84 ser jeg at min reguleringsplan på Stueskav skal omreguleres og muligens redigert

Jeg vil hermed gi klar beskjed om at ingen form for omregulering bli ikke godkalt og heller ingen plan utgittes vedrørende denne plan. Viser forning til mitt skriv av 30/1-84.

Som kjendt blev jeg af Hemsedals bygningråd
anmodet om at få uarbejdet reguleringsplan
for Strøskar 79/18. Dette blev gjort i maj 83,
og da efter bestemmelsen, krav og udlæggs-
ligning i følge generalplan vedtaget af
Hemsedal Kommune.

Den 10/8-82 fikk jeg godkjendt og frigjort
2 hytte tomter av fylkeslandbruksstyret.
Disse gikk også inn i planen. Denne
planen er godtatt i alle ledd og råd
uten en eneste merkning.

Planforslagene har vært utlagt til offentlig gjennomsyn
i samsvar med bygningslovens § 27.

Det er innkommet følgende merknad fra grunneieren :

"

Ad. reguleringsplan for Strøskar Nordre 79/18.

Da denne plan påny er utlagt til offentlig
ettersyn i 2 alternativer, vil jeg hermed bare
henvise til mit brev av 12. mars 1984.

F brev fra bygningrådet av 2. mars 1984
blev ustemmig godkjent. Planreguleringsplan
for 10 hytter og dette blev likeledes godkjent
av Búskeud fylkeslandbruksstyre 15.11.83.

bli hermed klar beskjed om at hvis dette ikke bli godkjent, bli hele reguleringsplanen overført advokat.

Stussdal, 22-5-84.

Forøvrig er det ikke innkommet noen merknader eller protester.

Uttalelser fra friluftsnemnd, helseråd og landbruksnemnd vil foreligge til møtet 1. juni d.å, men etter det teknisk sjef har grunn til å tro, vil det neppe komme innvendinger derfra.

Saken oversendes Teknisk Utvalg uten innstilling til vedtak.

Som bilag til saken vedlegges de foreslåtte reguleringsbestemmelser.

Forøvrig vises det til tidligere saksutredninger.

Formannen i friluftsnemnda og teknisk sjef har diskutert de forslag til reguleringsplan for Storeskar Nordre 79/18.

Fra friluftsnemnda blir det sett på som positivt at byggeområdene er redusert.

Det vises forøvrig til nemndas uttalelse av 25. august 1983.

Herredsaagronom Nils K. Tuv har i skriv av 5. juni d.å uttalt følgende :

11

Reguleringsplanen er lagt fram i disse to alternativa, begge dagsette 23.4.1984.

1. Hytteområde ca. 24 dekar, parkeringsplass ved riksveg 52 og tilkomstveg til hytteområdet ca. 3 dekar, tilsaman ca. 27 dekar. Resten av eiegenomen er regulert til landbruksforemål.

2. Hytteområde med tilkomstveg og parkeringsplass ca. 49 dekar. Resten er regulert til landbruksforemål.

Tilkomstvegen er lagt noko om i den øvre delen i høve til første planen. Traceen er den same for begge alternativa og endar ved naboeiegenomen, gnr. 79 bnr. 6.

Vedlagt følger kopi av kommunestyresak nr. 177/1983 frå møte 30.12.1983. Fleirtalet i kommunestyret har gjort vedtak om at det blir regulert 5 hytte-tomter på eiegenomen og ikkje 10 tomter som nemnt i fylkeslandbruksstyresak nr. 536 J/1983.

Etter mitt skjønn er det rikeleg plass for 5 hytter på planen som har det minste utbyggingsområdet, alternativ 1. Eg rår derfor til at dette alternativet blir valt. Eit eksemplar av flaterereguleringsplanen fylgjer vedlagt.

Landbrukskontoret
Jordbrukselaten i Hemsedal



Nils K. Tuv
h. agr.

Helserådet har i møte 30. mai d.å kommet med slik uttalelse :

" Helserådet uttaler at det har ingen prinsipielle invendinger til bebyggelse av inntil 10 hytter på planområdene, såsant gjeldende forskrifter for vann og avløp blir fulgt. "

ENSTEMMIG VEDTAK :

Hemsedal bygningsråd viser til sin beslutning av og vedtak i denne saken i møte 3.02.84.

Nytt forslag til reguleringsplan for Storeskar Nordre har vært utlagt til offentlig gjennomsyn i samsvar med bygningslovens § 27, samtidig som det er innhentet uttalelser fra berørte parter.

I medhold av bygningslovens § 27.3 fremmer bygningsrådet forslag til flaterereguleringsplan, justert ihht kommune-styrevedtak av 15.12.83, i to alternativer :

1. Flertallets forslag med arealbegrensning for byggeområdet til ca 25 dekar.
2. Mindretallets forslag med opprinnelig byggeområde, men med reduksjoner for ubebyggelige myrområder, - areal ca 50 dekar.

Planforslag med tilknyttede reguleringsbestemmelser oversendes kommunestyret til behandling etter bygningslovens § 27.

Kolbjørn Helgerud var fratrudd som ugild i saken da vedtaket ble fattet."

Formannskapet har under f sak nr 313/84 samrøystes gjort denne tilrådinga:

- "1. Aralet for planområdet vert avgrensa til 25 dekar.
2. Fleirtalstilrådinga til k sak nr 177/83 om 5 hytter vert vedteken.
3. Reguleringsvedtektene vert vedteke."

Vedtak: Ernst Tore Eggen sette fram forslag om at punkt 1 i tilrådinga får slik ordlyd:

Arealet for planområdet vert sett til 50 dekar.

Punkt 1: Det vart røysta alternativt mellom framlegget frå Ernst Tore Eggen og tilrådinga frå formannskapet.
Tilrådinga frå formannskapet vart vedteken med 16 mot 1 røyst.

Punkt 2 og 3: Tilrådingane vert vedtekne. Samrøystes.

Rett utskrift.

Hemsedal formannskapskontor den 4 juli 1984

For rådmannen:

Olveig Brandvoll

Olveig Brandvoll

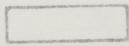
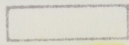
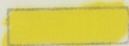
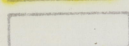
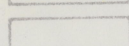
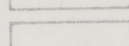
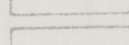
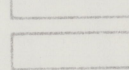
fullmektig




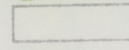
TEGNFORKLARING

BL § 25 REGULERINGSFORMAL

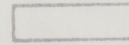
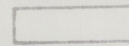
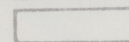
1 BYGGEOMRADER

-  BOLLIGER
-  BOLLIGER
-  HYTTER
-  FURHEITNINGSOMRÅDE
-  NEUSER
-  OFFENTLIGGJENNOMGANG
-  APMENNINGSOMRÅDE
- 

2 LANDBRUKSOMRADER

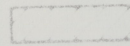
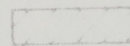
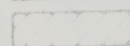
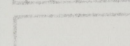
-  KORNBRUKSKOMRÅDE
-  AKTIVITETSOMRÅDE LANDBRUK

3 TRAFIKKOMRADER (OFFENTLIG)

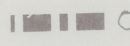
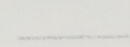
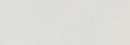
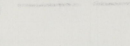
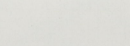


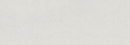

-  KJØREVEI
-  GANG OG SYKKELVEI FURTA
- 

4 FRIOMRADER

BL § 26 ANDRE BESTEMMELSER

-  FELLES AVKJØRSSEL
-  FELLES PARKERINGSPLASS
-  FELLESPARKERINGSOMRÅDE
-  FELLES VEIER

STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
-  BYGGEGRENSE
-  FURTEGRENSE
-  EKISTERENDE EIENDOMS- GRENSE SOM FURTEGRENSE
-  FRISIKTELINJE
-  SENTRILINJE REGULERT VEG
-  MRISSE AV PLANLAGTE BYGG
-  MRISSE AV EKISTERENDE BYGG

Dette dokumentet har et for stort format til å kunne skannes i sin helhet.
 For innsyn ta kontakt med arkivet ved Kulturhistorisk museum:
postmottak@khm.uio.no

REGULERINGSPLAN ENDRING (KORT TITTEL) BESTEMMELSER FOR KARTLAG

OLAV E. FEKENE

Gr. nr. 79 Br. nr. 18 HEMSEDAL

REVISJONER

230484

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN

- 1. GANGS BEHANDLING (BYGNINGSRADET)
- UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN (UTDRAG)
- 2. GANGS BEHANDLING (BYGNINGSRADET)
- EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN
- 3. GANGS BEHANDLING (BYGNINGSRADET)
- KOMMUNESTYRETS VEDTAK
- STADFESTET AV
- PLANEN UTARBEIDET AV

SAK NR. TEGN NR. SAKSBEH.



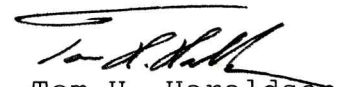
UNIVERSITETETS
OLDSAKSAMLING

FREDERIKS GATE 2
OSLO 1

Gårds/bruksnavn	
Storeskat nordre	
G.nr./br.nr.	
Gnr. 79, bnr. 18	
Kommune	Fylke
Hemsedal	Buskerud
Sogn	Prestegjeld
Eier/bruker, adr.:	
Gjelder:	
Reguleringsplan	
Flyfoto	Kartref.
Innber./rapport/reg. ved:	Dato
Tom H. Haraldsen	9. oktober 1984.

Reguleringsplanen for Storeskat nordre forutsetter at det vesentligste av eiendommen forbeholdes landbruksformål, men at det legges ut ca. 27 da. til hyttetomter.

Da planområdet omfatter flere hundre mål, hvorav de øvre partier allerede har sne, ble bare hytteområdet trålet, og for resten av området ble det gjort et par rekognoseringsveip. Det ble ikke funnet forninner innenfor planområdet.


Tom H. Haraldsen

Fylkesmannen i Buskerud,
Fylkeshuset,
3000 Drammen.

16. oktober 1984.
1678/84 THH/GI.
3001/84 Ark.714.8 OAB.

HEMSEDAL KOMMUNE - REGULERINGSPLAN FOR EIENDØEMEN STORESKATT NORDRE
GNR: 79, BNR. 18.

Vi viser til Deres henvendelse vedrørende ovennevnte planforslag. Området ble befart 9. oktober d.å., og det ble ikke funnet fornminner i konflikt med planen. Det er derfor ingen merknader.

Vi vil imidlertid gjøre Dem oppmerksom på at det innenfor planområdet kan finnes fornminner under flat mark, gravanlegg, boplasser o.s.v.. Disse har ikke etterlatt seg synlige spor på markoverflaten. Skulle de som bygger ut ved arbeid i mark gjøre slike funn, må arbeidet straks stanses og Universitetets Oldsaksamling varsles.

Med hilsen

Tom H. Haraldsen
Bonservator

Kopi: Hemsedal kommune, Formannskapet, 3560 Hemsedal.