

Sak			
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HULBAK SØRE, GNR.78, BNR.1, HEMSEDAL KOMMUNE, BUSKERUD.			
Dok.nr.	Dato	Dokument (type, tittel)	Merknader
1	20.11.86	Brev fra U.O. til Hemsedal kommune.	Ingen fornminner
2	12.02.87	Brev fra U.O. til Hemsedal kommune.	
3	07.07.87	Brev fra U.O. til Hemsedal kommune.	

**HEMSEDAL KOMMUNE**  
**TEKNISK ETAT**

OLDSAKSAMLINGEN	
J.nr. 002531	21 NOV 86
SAKSB. <i>PON</i>	ARK.Nr.

- Kommuneplannemnda
- Hemsedal Helseråd
- Hemsedal Friluftsnemnd
- Hemsedal landbruksnemnd
- Fylkeslandbruksstyret
- Statens Vegvesen
- Fylkeskommunen v/plan-og næringskontoret
- Fylkesmannen i Buskerd
- Universitetet i Oslo, v/Oldsaksamlingen
- Drammen Televerk
- Hemsedal EL-verk

3560 HEMSEDAL, 20.11.86

TELEFON (067) 78 155

VÅR REF. 504/1410/86 /eg

REGULERINGSPLAN FOR HULBAK SØRE GNR 78 BNR 1 -HEMSEDAL

Hemsedal bygningsråd har i møte 06.11.86 som sak nr 177/86-br vedtatt at ovennevnte reguleringsplan m/vedtekter skal legges ut til offentlig gjennomsyn, i samsvar med plan-og bygningslovens § 27-1, pkt 2, samtidig som det skal innhentes uttalelser fra aktuelle nemnder og råd.

Vi ber om uttalelse til planforslaget innen 29. desember 1986.

Med hilsen

*Sigbjørn Å. Fossdal*  
Sigbjørn Å. Fossdal  
teknisk sjef

Vedlegg : Reguleringsplan m/vedtekter

HEMSEDAL BYGNINGSRÅD	Møtested	Møte dato
	Teknisk etat	Torsdag 06.11.86 kl 19.00

Tilstede på møtet var 7 medlemmer og 0 varamedlemmer.

Sak nr 178/86-br : Erik Hulbak, 3560 Hemsedal.  
Framlegg til reguleringsplan m/vedtekter for  
Hulbak Søre, gnr 78 bnr 1.  
1.gongs handsaming

Sakshandsamar : Teknisk sjef Sigbjørn Å. Fossdal

## MERKNADER

AB-Prosjekter A/S har på vegne av Erik Hulbak fremma eit framlegg til reguleringsplan for Hulbak Søre, gnr 78 bnr 1.

Planframlegget inneheld fylgjande reguleringsformål :

- Byggjeområde ( turistbedrift)
- Landbruksområde
- Trafikkområde
- Friområde
- Spesialområde

Byggjeområde er fordelt på 4 teiger innan planområde.

Tb 1 er føreslått utbygd med ialt 8 utleigehytter, hvorav 3 hytter er bygd.

Tb 2 er tenkt nytta til ferieleiligheter ved å bygge om eks. driftsbygning til dette formål.

Slik ombygning krev også bygningsrådet sin tillatelse til til bruksendring. Utnyttingsgraden på arealet er føreslått til 0.20, og med tillatt bebyggelse i 2 etasjer.

Tb 3 og Tb 4 er tenkt nytta til ferieleiligheter, og også her er utnyttingsgraden føreslått til 0.20.

Spesialområde er føreslått nytta til to føremål. Sp 1 er føreslått nytta til campingplass, slik utnyttinga delvis er idag, medan Sp 2 er tenkt nytta til landingsplass for helikopter.

Det er ellers føreslått at arealet langs Hulbaksbekken frå Hulbaksvegen og sørover vert regulert til friområde. Det øvrige arealet innan planområde er, bortsett frå areal til trafikkformål og felles avkøyrse, føreslått regulert til landbruksområde.

Når det gjeld det framlagte utkast til reg.plan, så virker dette i utgangspunktet greit når det gjeld sjølve planutforminga. Som nevnt så krev omdisponering av driftsbygning til ferieleilighet tillatelse frå bygningsrådet, og ei godkjenning av område

Sign.

*E.E.*

Utskrift sendt til

Tb 2, innebærer i realiteten at slik bruksendring vert akseptert.

Når det gjeld det føreslåtte friområde langs Hulbaksbekken, kan teknisk sjef ikkje sjå at dette arealet egentleg har nokon verdi som friområde.

Teknisk sjef vil difor føreslå at Hulbaksbekken vert eit naturleg skille for dei øvrige reguleringsformål som er føreslått.

Når det gjeld område Sp 2, landingsplass for helikopter, så må luftfartsverket gje dei naudsynte godkjenningar for eit slikt område. Når det gjeld arealdisponeringa som bygningsrådet skal ta stilling til, så er teknisk sjef fyrst og fremst betenkt over plassering av slik landingsplass umiddelbart i nærleiken av områder planlagt for ferieleiligheter. Dette pga støy i samband med avgang/landing.

Eit slikt område bør etter teknisk sjef sitt syn vore lokalisert lengst mogleg vekk frå områder med slik utbygging som er føreslått i Tb 3 og Tb 4.

Det kan imidlertid vere vanskeleg å finna andre egna stader innan planområdet til slikt formål, utan at dette går ut over dyrka areal.

Utover det som her er nevnt, skulle det ikkje vere nokon merknader til at planframlegget m/vedtekter vert lagt ut til ettersyn, samt at evt merknader frå nemnder og råd vert innhenta.

#### FRAMLEGG TIL VEDTAK :

I medhald av § 27-1, pkt 2, godkjenner Hemsedal bygningsråd at framlegg til reguleringsplan m/vedtekter for Hulbak Søre, gnr 78 bnr 1, vert lagt ut til offentleg ettersyn, samstundes som det vert innhenta uttale frå aktuelle grunneigarar, nemnder og råd.

**Tilrådingen er ensstemmig godkjent**

# REGULERINGSPLAN

FOR HULBAK SØRE, GNR. 78 BNR. 1 I HEMSEDAL KOMMUNE.

## PLANBESKRIVELSE

### Innledning

Eiendommen Hulbak Søre, gnr. 78 bnr.1, ligger mellom Tuv og Trøim, med areal både på nordsiden og sørsiden av Hulbakvegen. Grunneier er Erik Hulbak, Hemsedal.

Eiendommen drives i dag i en kombinasjon som gårdsbruk og turistbedrift. Gårdsbruket alene er for lite til å livnære seg på. Av regnskapet for de siste to årene fremgår det klart at det er turistbedriften som i hovedsak utgjør familiens inntekt. Alt da driftsplanen for gården ble utarbeidet i 1962, ble det slått fast at gårdsdriften ikke ville gi nødvendige inntekter. Det ble derfor lagt opp til utbygging av utleiehytter for å skaffe ekstra inntekter til gårdsdriften.

Eieren av Hulbak Søre ønsker nå å utvide turistbedriften slik at inntekten herfra sammen med inntekten fra gårdsdriften skal kunne gi grunnlag for en to-familiebedrift/generasjonsbedrift.

I tillegg til den planlagte turistbedriftsutvidelsen, har det vært jobbet med muligheten for anlegg av alpinsenter i området. Disse mulighetene vil fortsatt bli vurdert, da også med tanke på et samarbeid med bl.a. andre lokale bedrifter.

### Kertgrunnlag

Reguleringsplanen er ytarbeidet på grunnlag av økonomisk kartverk i målestokk 1:5000,- hvorfra plankartet er oppfotografert til målestokk 1:1000.

### Eksisterende forhold

Innenfor planområdet ligger gårdsbebyggelsen med driftsbygning, uthus/redskapshus stabbur bolighus og kårhus. Vest for denne bebyggelsen ligger "gamletunet" med hallingstue, gammelt stabbur (loft), fjøs-/låvebygning, samt en nyere driftsbygning, bygget med tanke på oppføring av ungdyr. Den gamle fjøs-/låvebygningen er falleferdig, og skal rives.

Videre finnes det utleiehytter og campingplass med campinghytter og nytt moderne sanitærbygg.

Ca. 55 dekar av eiendommen er dyrket mark. Resten er beitemark, skogs- og fjellområder. Grunnen består av fjell dekket med et varierende men i gjennomsnitt tynt lag jord- og morenemasser. Terrenget er tildels meget brattlendt.

### PLANFORSLAGET

Den delen av Hulbak Søre som planforslaget dekker, er regulert til landbruk og turistbedrift, herunder campingplass.

### Bebyggelsen

I byggeområdet Tb 1 skal det oppføres 5 utleiehytter. Innenfor område Tb 2 er det planlagt å ombygge eksisterende ubenyttede driftsbygning til ferieleiligheter, samt tilbygge denne til samme formål

Områdene Tb 3 og Tb 4 skal bebygges med ferieleiligheter. Tilsammen utgjør alle Tb-områdene turistbedriften.

Bygningenes for og utnyttelsesgrad fremgår av reguleringsbestemmelsene.

### Tekniske anlegg

Eksisterende bebyggelse forsynes med vann delvis fra grunnvannsboring og delvis fra Hulbakbekken. Nåværende vannforsyning skal utvides til også å omfatte ny bebyggelse.

Det vil bli bygget avløpsanlegg som skal dekke all bebyggelse i planområdet. Anlegget skal utføres enten som jordrenseanlegg, eller mekanisk renseanlegg. Det vil bli sendt inn særskilt søknad om utslippstillatelse.

Strøm til byggeområdene vil kunne føres fram uten store omkostninger.

### Renovasjon

Den nye bebyggelsen skal knyttes til den kommunale renovasjonsordningen etter nærmere bestemmelser fra Hemsedal kommune.

Oktober 1986

AB - PROSJEKTER A/S  
Arvid Norheim (sign)

# REGULERINGSBESTEMMELSER

TILKNYTTET REGULERINGSPPLAN FOR HULBAK SØRE, GNR. 78 BNR. 1 I HEMSEDAL  
KOMMUNE.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som på plankartet er  
vist med reguleringsgrenser.

REGULERINGSFORMÅL (plan- og bygningslovens § 25)

Arealet skal reguleres til:

1. Byggeområder
2. Landbruksområder
3. Trafikkområder
4. Spesialområder

## 1.0 BYGGEOMRÅDER

I byggeområde Tb 1 skal det oppføres 5 utleiehytter i tillegg til  
eksisterende bygninger. Områdene Tb 2, Tb 3 og Tb 4 skal bebygges  
med ferieleiligheter.

## 2.0 LANDBRUKSOMRÅDER

Områdene skal nyttes til landbruksformål. Innenfor landbruks-  
områdene kan det oppføres bygninger som har tilknytning til driften  
av gården.

## 3.0 TRAFIKKOMRÅDER

Trafikkarealet skal nyttes til kjøreveg og felles adkomstveger for  
ny og eksisterende bebyggelse.

## 4.0 SPESIALOMRÅDER

Område Sp 1 skal benyttes til campingplass.

Innenfor område Sp 2 kan det anlegges landingsplass for helikopter.

## 5.0 ANDRE BESTEMMELSER

5.1 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen skal være minst 22°  
og maksimalt 38°

- 5.2 Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldingen ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbruk, og at bygningene får en harmonisk utforming.  
Utvendige farger skal godkjennes av bygningsmyndighetene.
- 5.3 Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer. Hems og understasje kan innredes i samsvar med bestemmelsene i byggeforskriftene.
- 5.4 Plassering av evt. frittliggende garasje/uthus skal være vist på situasjonsplanen som følger byggemeldingen, selv om bygget ikke skal oppføres samtidig med hovedbebyggelsen.
- 5.5 Utnyttelsesgraden skal være 0,20 for byggeområdene Tb 2, Tb 3 og Tb 4. Utleiehyttenes grunnflate skal ikke overstige 120 m<sup>2</sup>.
- 5.6 Tilkomsten til byggeområdene og Sp 2-området skal skje via felles adkomstveger.

Det skal være minst 2 parkeringsplasser til hver ferieleilighet og utleiehytte.

Vegenes stigningsforhold skal ikke overstige 1:10.

I frisisiktonene skal det ved kryss være fri sikt i en høyde av 0,50 meter over tilstøtende vegs plannivå (jfr. bestemmelsene i veglovens § 31).

- 5.7 Evt. gjerder innenfor byggeområdene skal godkjennes av bygningsmyndighetene og skal i utforming og farge tilpasses de omkringliggende omgivelser.
- 5.8 Ubebygde areal skal gis en tiltalende behandling. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

## 6.0 FELLES BESTEMMELSER

Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene.



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](mailto:postmottak@khm.uio.no)

BL

1.

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

INDUSTRI

OFFENTLIGE BYGNINGER

ALMENNYTTIG FORMÅL

**Tb** Turistbedrift

2. LANDBRUKSOMRÅDER

JORDBRUK SKOGBRUK

3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

KJØREVEG

GANG- OG SYKKELVEG/FORTAU

4. FRIOMRÅDER

PARK, TURVEG, LEKEPLASS

IDRETT

5. FAREOMRÅDER

RAS, FLOM

6. SPESIALOMRÅDER

BEVARING

Sp1 CAMPINGPLASS

Sp2

### STREKSYMBOLER M.V.

PLANENS BEGRENSNING

GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL

BYGGEGRENSE

TOMTEGRENSE

Z EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES

FRISIKTLINJE

SENTERLINJE REGULERT VEG

OMRISS AV PLANLAGTE BYGG

OMRISS AV EKSISTERENDE BYGG SOM INNGÅR I PLANEN

VANN

daa = dekar (1000 m<sup>2</sup>)

Ekvidistanse 5 m

MÅLESTOKK 1:1000

10 0 m 50 m



REGULERINGSPLAN / ~~ENDRING~~ MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR

Kartblad

# Hulbak Søre, 78-1

Kartprodusent

REVISJONER:

DATO

SIGN

SAKSBEHANDLING IFLG. BYGNINGSLOVEN:

1 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

UTLEGGING TIL OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSRUMMET

2 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

EVT. NYTT OFFENTLIG ETTERSYN

3 GANGS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET

KOMMUNESTYRETS VEDTAK

STADFESTET AV:

PLANEN UTARBEIDET AV:



# AB-PROSJEKTER

POSTBOKS 96, 3550 GOL

TLF. 067-75433

Dato: 30.09.86

Saksbeh./teqnet av: Arvid Norheim

# UNIVERSITETET I OSLO

2

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

KOPI

Hemsedal kommune,  
Teknisk etat,  
3560 Hemsedal.

12. februar 1987.

OSLO,

SAKSBEHANDLER:

504/1410/86/eg

DERES REF.:

Jnr. 2531/86 PON/mh

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HULBAK SØRE, GNR. 78,  
BNR. 1, HEMSEDAL KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres forsendelse av 20. november 1986.

Det har tidligere ikke vært foretatt systematisk registrering av fornminner innenfor reguleringsområdet. Etter vårt syn kan det være fornminner der, og området må derfor registreres.

På grunn av snø, tele og dårlige lysforhold kan ikke registreringen finnes sted før i april 1987. Saken vil bli prioritert, og Oldsaksamlingen vil avgi uttalelse straks feltarbeidet er utført.

Dersom kommunen ikke kan godta at Oldsaksamlingens behandling av saken utsettes, ber vi om å bli varselt straks, jfr. kulturminnelovens § 9.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget  
forsker

# UNIVERSITETET I OSLO

3

OLDSAKSAMLINGEN  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1  
TELEFON (02) 41 63 00



UNIVERSITY MUSEUM OF  
NATIONAL ANTIQUITIES  
FREDERIKS GATE 2, 0164 OSLO 1

Hemsedal kommune,  
Teknisk etat,  
3560 Hemsedal.

KOPPI

OSLO, 7. juli 1987.

SAKSBEHANDLER:

DERES REF.:

504/1410/86/eg

2531/86 PON/mh

VAR REF.: (BES OPPGITT VED SVAR)

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN FOR HULBAK SØRE, GNR. 78,  
GNR. 67, HEMSEDAL KOMMUNE, BUSKERUD.

Vi viser til Deres brev av 20. november 1986 og vårt  
svar av 12. februar 1987.

Planområdet ble registrert den 2. juli 1987. Det ble  
ikke funnet fornminner.

Universitetets Oldsaksamling har derfor ingen merknader  
til planforslaget.

Skulle det oppdages fornminner ved tiltak i marken i  
planområdet, skal arbeidet stanses i den utstrekning  
det kan berøre fornminnene eller deres sikringssoner  
på fem meter, og melding skal straks sendes Universi-  
tetets Oldsaksamling, jfr. lov om kulturminner av 9.  
juni, § 8.

Med hilsen

Per Oscar Nybruget  
forsker