

KOMMUNEDELPLAN FOR GOLSFJELLET

Egengodkjent av kommunestyret mars 2003

UTVIKLINGSMÅL, UTFYLLENDE BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

UTVIKLINGSMÅL

- Golsfjellet skal framstå som et nasjonalt anerkjent og aktivt reiselivsområde, der reiseliv og landbruk blir utviklet som en helhet, tuftet på en langsiktig og bærekraftig forvaltning av fjellets miljø og ressursgrunnlag.
- Miljøhensyn skal ivaretas gjennom en langsiktig bevaring av de større sammenhengende naturområdene som er vist i kommunedelplanen, og en høy miljøprofil ved utbygging i område som er avsatt til reiselivsutvikling.
- Utmarksressursene skal være et viktig grunnlag for næringsutviklingen på fjellet å gi grunneierne anledning til å styrke eget næringsgrunnlag gjennom utvikling av bygdeturisme og tilknyttet næringsvirksomhet.
- Det helårige driftsgrunnlaget for all næringsaktivitet innenfor reiseliv og tilsluttede næringer skal forsterkes. Eksisterende bedrifter skal gis anledning til en videre utvikling.
- Utviklingen skal skje i et langsiktig perspektiv. Golsfjellets kvaliteter som fjellrekreasjons- og landbruksområde (særlig stølsaktiviteten), skal sikres gjennom gode helhetlige areal- og planløsninger i all videre utvikling.
- Utviklingen skal skje helhetlig og gjennom et forpliktende samarbeid mellom grunneierne, reiselivsbedriftene og kommunen som planmyndighet. Utviklingen av felles infrastruktur og andre fellesgoder som er viktige for fjellet som reiselivsområde, skal sikres gjennom en rettferdig fordeling av goder og byrder basert på et helhetlig avtaleverk mellom partene.

UTFYLLENDE BESTEMMELSER (PBL § 20-4)

1. PLANKRAV I BYGGEOMRÅDENE (PBL § 20-4. a)

I byggeområder kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 93 bokstavene a), h), i) og j) før området inngår i godkjent reguleringsplan. Unntaket er anneks som ellers er søknadspliktig etter § 93a.

Mindre endringer som eksempelvis riving, fasade- og bruksendring innenfor eksisterende byggeområder, kan tillates uten krav om detaljplan (reguleringsplan) dersom dette ikke fører til vesentlig endret eller utvidet bruk, og ikke vil være til hinder for framtidig regulering av området.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER I BYGGEOMRÅDENE (PBL § 20-4. b)

Utbygging av de enkelte byggeområdene kan ikke gjennomføres før det er etablert:

- Tekniske anlegg for vann, avløp, elektrisitet, telekabel og renovasjon.
- Adkomst og parkering som dekker behovet for utbyggingsområdene.
- Trasé for turveier og løyper gjennom utbyggingsområdene.
- Felles gjerder som er fastsatt i reguleringsplanen.

3. KRITERIER FOR LOKALISERING OG UTFORMING AV UTBYGGING I BYGGE-OMRÅDENE (§ 20-4. b)

3.1 Særskilte bestemmelser for utviklingsområder for reiseliv og hytter

I områder avsatt til utviklingsområder for reiseliv og hytter kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygg eller som leilighetsbygg og frittliggende hytter.

Minimum 30% av nytt utbyggingsvolum innenfor de enkelte utbyggingsområdene skal avsettes til turistformål og utleie.

Det skal i reguleringsplaner fastsettes rekkefølgebestemmelser som sikrer at områder til turistformål/utleie er bygd ut før det kan fradeles mer enn 50% av volumet for hyttetomter for salg som er avsatt til dette formålet i reguleringsplanen.

I områder med "skii inn/skli ut" til alpinanlegg skal områder til turistformål/utleie prioriteres.

3.2 Krav til lokalisering og utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkler, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggings situasjon.

Ingen bebyggelse skal lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 20 meter.

3.3 Særskilte krav til utforming av hytter

Nye hytter skal som hovedregel oppføres som lav bebyggelse. Den synlige delen av grunnmuren skal ikke overstige 0,7 meter.

Uthus og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggings situasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 175 m² pr. tomt. Når det etableres flere bygg på tomta skal alle bygg inngå i bruksarealet for hytta. Gesims- og mønehøyde regnet fra topp grunnmur skal ikke overstige henholdsvis 3 meter og 5,5 meter. Det skal opparbeides 1,5 parkeringsplasser pr. hytte. Frittstående garasjer tillates ikke. Garasjearealet skal inngå i bruksarealet.

4. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER DER OPPFØRING AV SPREDT HYTTEBYGGING OG UMLEIEENHETER KAN TILLATES (PBL § 20-4. bokstav c)

I disse områdene kan spredt utbygging av hytter og turistanlegg/utleieenheter tillates etter godkjent bebyggelsesplan.

I de enkelte områdene kan det, dersom dette kan tilpasses hensyn til landskap og andre interesser, oppføres:

F1 Nørelì	inntil 21 nye hytter/utleieenheter.	
F2 Skrøyvestølane	inntil 33 nye	"
F3 Tunnetjern-Rosætri	inntil 15 nye	"
F4 Tunnetjern-Vermeli	inntil 29 nye	"
F6 Einarset	inntil 16 nye	"

Kriteriene for utforming og lokalisering av bebyggelse i punkt 3 gjelder tilsvarende for disse områdene.

Innenfor LNF områder med spredt hyttebygging skal §§ 9 og 12 i jordlova gjelde.

5. BYGGEGRENSE LANGS VASSDRAG (PBL § 20-4. bokstav f)

For områder langs vassdrag inntil 50 meter fra strandlinja målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand, kan bolig-, ervervs- eller fritidsbebyggelse og andre bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter § 93a),c), i) og j) eller § 84, ikke oppføres uten reguleringsplan.

I områder avsatt til byggeformål og som ligger nærmere vassdrag enn 50 meter, er det ikke tillatt med arbeid eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven §§ 86 a, 86 b og 93, før området inngår i reguleringsplan.

6. REGULERINGSPANER SOM SKAL GJELDE (PBL § 20-6., 3. ledd)

Følgende reguleringsplaner skal fortsatt gjelde med unntak av tillatt bruksareal som blir endret i samsvar med utfyllende bestemmelse nr. 3.3: (3 bygg, maks 175m² T- BRA)

REGULERINGPLAN	STADFESTA/ EGENGODKJENT	ENDRING I REGULERINGS- BESTEMMELSENE, JFR. NR. 3.3	JORDLOVA § 12
Auenhauglia hyttefelt	29.10.85 endret 18.03.97 K 015/97	§ 2	Nei
Dokken og Rensel seter	12.09.1990 K 085/90	§ 3	Ja – delvis
Einarset – Nerebekken	23.11.1999 K 105/99	§ 6	Nei
Golsfjellet Turisthytte	25.11.1981		Nei
Guriset Fjellstue	25.06.1986		Nei
Gurisethøgda hyttefelt	27.10.1998 K 064/98	§ 4	Nei
Hesla-Vermelii og Skutuset	14.09.1982	§ 3	Nei
Hjartingstølane sameige	18.02.1985	§ 2	Ja
Klanten flyplass og luftsportsenter	14.02.1986	§ 4	Nei
Lauvset støslag	06.07.1988 K 145/88	§ 3	Nei
Lauvsjø støslag	18.12.1991 K 129/91	§ 2 a	Nei
Lægret fritidssenter	30.04.1996 K 038/96	§ 5	Ja - delvis
Oset Høyfjellshotell	03.10.1986		Nei
Rekkjeset støslag	01.04.1987	§ 3	Nei

Rostølen	22.10.2002	K 063/02		Nei
Tinastølen II	27.06.1991	K 071/91	§ 3	Nei
Storefjell Høyfjellshotell	18.12.1991	K 123/91	§ 6	Nei
Storia-Vermelii	20.01.1992		§ 2	Nei
Ørterstølen	29.10.1986	K 198/86		Nei

RETNINGSLINJER

Infrastruktur

All fremtidig utbygging skal baseres på fremføring av helårs kjørevei, vann, elektrisitet, telekabel og felles avløpsløsninger for alle nye hytter og utleieenheter.

Vannforsyning skal sikres gjennom fellesanlegg som skal godkjennes i henhold til drikkevannsforskriften. Ved fortetting i eksisterende område for hyttebygging kan dette kravet fravikes. Avløp skal i hovedsak baseres på fellesløsninger i områder knyttet til Golsfjellet rensedistrikt, Auenhaulie og Fjellheim. I øvrige reiselivssoner skal det planlegges for lokale naturbaserte renseløsninger.

Tilførselstrase for snøskuter til Oset Høyfjellshotell og Golsfjellet Hotell og Apartment skal innarbeides i reguleringsplan for snøskuterbanen.

Energiforsyning

I områder med tettere utbyggingsløsninger skal det legges til rette for vannbåren varme til oppvarming i nye bygg. Dette skal sikre fleksibilitet for bruk av miljøvennlige energibærere til oppvarming. I mange områder på Golsfjellet vil bruk av geoenergi (grunnvarme fra fjellbrønner) være en god løsning.

Gjerdehold

Flere av utbyggingsområdene på Golsfjellet ligger i områder som har et godt grunnlag for beite. Beitedyr er med på å berike opplevelsene på Golsfjellet sommerstid, men kan også skape konflikter når beitedyrene bruker gårdsplasser og andre områder i direkte tilknytning til hytter og utleieenheter.

For å motvirke konflikter mellom beiting og turisme skal det i reguleringsplanene vurderes og fastsettes hvordan det i forbindelse med tunløsninger og andre utbyggingsløsninger kan etableres gjerder mot beiteområder uten at dette kommer i konflikt med fri ferdsel og estetiske hensyn. Bruk av gjerde vil kreve tilpasninger i de enkelte områdene.

Kulturlandskap og stølsbygg

Kulturlandskapet er en viktig ressurs på Golsfjellet som skal videreutvikles blant annet gjennom tiltak for beiting. Stølsbyggenes plassering i landskapet utgjør en viktig del av kulturlandskapet og skal ivaretas ved videre utbygging. Det må det særlig tas hensyn til ved innfylling og fortetting i stølsområdene. Ved ombygging av stølsbygg må det tas hensyn til opprinnelig byggestil.

Stølsbygg som ikke er viktige for landbruksdrift, kan bruksendres til utleie eller kommersielle formål dersom dette ikke kommer i konflikt med andre viktige interesser.

Utviklingsområder for reiseliv (utleieenheter) og hytter

I områder for reiselivsutvikling skal det legges til rette for private hyttetomter og kommersielle utleiebygg i form av tun/grupper. I eksisterende hytteområder skal nyetableringer skje ved foretting. Nær alpinanlegg skal utnyttingsgraden være høyere enn i andre områder.

For å sikre at utleieenheter ikke selges ut til private hytter skal alle nye utleiebygg/hytter reguleres til turistanlegg (blå formålsfarge) i reguleringsplanen. Private hytter skal reguleres til byggeområde for hytter (gul formålsfarge).

Frittliggende hytter med uthus og eller anneks skal ikke overstige 175 m² bruksareal (T-BRA). Behov for større enheter skal gjennom regulerings- eller bebyggelsesplan begrunnes særskilt i forhold til et kommersielt produkt, landskap, miljøhensyn og tomtestørrelser. Inngrep i terrenget skal begrenses slik at omkringliggende terreng bevares. Bygg skal plasseres ut fra situasjonen på tomten, estetikk og tilliggende bebyggelse.

Områder for felles regulering

I kommunedelplanen er det vist områder som skal reguleres samlet av hensyn til utbyggingsløsning og gjennomføring. Kommunen forutsetter at berørte grunneiere samarbeider om felles regulering gjennom avtaler.

Områder for felles regulering skal avklares gjennom forhåndskontakt med kommunen før reguleringsplanarbeidet startes opp.

For å sikre en langsiktig og trinnvis utbygging, av områder som inngår i felles reguleringsplan, kan det utarbeides reguleringsplan med flere byggetrinn. Det kan settes krav om bebyggelsesplan for de enkelte byggetrinnene.

Aktivitetsanlegg (alpinanlegg, velkomstsenter m.m.) har høy prioritet i utviklingen av Golsfjellet. Kommunen vil derfor behandle reguleringsplaner for aktivitetsanlegg enkeltvis.

Krav til kvalitet i regulerings- og bebyggelsesplaner

Regulerings- og bebyggelsesplaner skal etter reglene i Plan- og bygningsloven utarbeides av fagkyndige. Flere av utbyggingsområdene er krevende å planlegge i forhold til å utvikle gode og miljømessige utbyggingsløsninger. Som et grunnlaget for å sikre kvalitet i reguleringsplanleggingen skal det foreligge en planbeskrivelse som redegjør for:

- Viktige miljøkvaliteter innenfor planområdet.
- Hvordan hensynet til landskap og estetikk, friluftskorridorer og naturmiljø er ivaretatt.
- Hensynet til kulturminner og kulturmiljø.
- Vann- og avløpsløsninger.
- Avtaler om drift av infrastruktur som inngås med kjøperne av tomtene.
- Jordbruk og arealbehov.

Utbyggingsavtaler

Kommunen vil inngå utbyggingsavtale med grunneiere og/eller utbyggere som fremmer reguleringsplan for utbygging. Avtalen er et virkemiddel for å sikre gjennomføring i henhold til målene i kommunedelplanen. Utbyggingsavtale inngås ved behandling av reguleringsplanen. Viktige elementer i avtalen vil være knyttet til ansvar og kostnadsfordeling for etablering og drift av blant annet vei, parkering, vannforsyning og avløp, elektrisitet, telekabler og tilrettelegging for ski- og turløyper, gjerdehold med mer.