



Gol kommune

PLANPROGRAM

Arealdelen til kommuneplanen.

***INTEGRERING AV KOMMUNEDELPLAN FOR
GOLSFJELLET OG KOMMUNEPLANEN.***

2008-20

Revidert etter vedtak i formannskapet i sak 44/09 den 27 aug -09.

Innhold.

<i>Punkt. Tittel</i>	<i>Side</i>
1. Overordnede føringer	3
2. Særlige hensyn i arealplanleggingen	3
3. Forskrift med krav om planprogram	3
4. Hensikt med planprogram	3
5. Krav om rullering av Kommuneplan	3
6. Avgrensning av planområdet	4
7. Målsetninger for planarbeidet	4
8. Nasjonale mål	4
9. Fylkesplanens mål	5
10. Kommunale mål	5
Visjon Gol 2010	5
11. Kommunestyrets føringer	5
12. Status og mål	
12.1. Boliger	6
12.2. Landbruk – natur – og friluftsområder	6
12.3. Markagrense	7
12.4. Utviklingsområder for reiseliv	7
12.5. Næringsområder	8
12.6. Skitrek og grøntområder	10
12.7. Hytter og areal i støslagsområdene	10
12.8. Rekkefølekrav i utviklingsområdene	12
12.9. Isbane og snøskuterbane	13
12.10. Kommunaltekniske anlegg	13
12.11. Masseuttak og grusforekomster	14
12.12. Kulturminner	14
12.13. Verneområder	14
12.14. Biologisk mangfold	15
12.15. Friluftsliv	15
12.16. Luftsport	15
12.17. Barn og unge	16
12.18. Folkehelse og universell utforming	16
12.19. Energi	16
12.20. Samfunnsikkerhet	16
12.21. Støy	17
12.22. Vassdrag	17
12.23. Infrastruktur	17
12.24. Trafikksikkerhet	17
12.25. Informasjon og medvirkning	18
13. Planavgrensning	18
14. Konsekvensvurdering av utbyggingsområder	18
15. Kriterier for utsiling av forslag	19
16. Faser i planarbeidet	19
17. Planframstilling	20

1. OVERORDNEDE FØRINGER.

Kommuneloven § 5 og Plan- og bygningsloven Kapittel 6 ligger til grunn for arbeidet med revisjon av kommuneplanen. Kommuneplan består av en samfunnsdel som angir målsetningene for kommunens virksomhet, planprogram til kommuneplanens arealdel, og arealplan med juridiske bestemmelser. Kommuneplanen skal ha tidshorisont på 12 år. Planbestemmelsene i loven er endret med virkning fra 1. juli -09. Det vil påvirke arbeidet med og utformingen av kommuneplanen med bestemmelser og retningslinjer.

2. SÆRLIGE HENSYN I AREALPLANLEGGINGEN.

Den nasjonale arealpolitikken formidles blant annet i Stortingsmelding 21 (2004 – 05) *Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand*. Den trekker opp mål og tiltak som er relevante for Gol kommune.

- Landskap. Med referanse til den Europeiske landskapskonvensjonen av 2004 påpekes verdien av ”hverdagslandskapet” – der folk bor og arbeider til daglig. Synliggjøring av viktige landskaps- og turveidrag/grøntstruktur er et tiltak som følger opp dette.
- Jordvern og kulturlandskap. Tap av dyrka mark skal begrenses. Regjeringens mål er å halvere tap av dyrka mark innen 2010. Spesielt viktige kulturlandskap skal gis en særskilt forvaltning innen 2010. Jordvernhensynet er presisert og innskjerpet med hensyn til innsigelsespraksis i det såkalte ”jordvernrevet” til kommunene fra Miljøverndepartementet og Landbruks – og matdepartementet av 22. juni 2006.
- Strandsonen og vassdrag. Kommunene oppfordres til å videreføre byggeforbud langs vann og vassdrag. Den helhetlige vannplanleggingen som er forutsatt som oppfølging av EUs rammedirektiv for vann kan få følger for kommuneplanarbeidet.
- Arealutfordringer og miljø i tettsteder. Prinsipper og mål i Rikspolitiske retningslinjer om samordnet areal og transportplanlegging står fast.

3. FORSKRIFT T-276 MED KRAV OM PLANPROGRAM.

Kommuneplanutvalget skal vedta program for revisjon av arealdelen av kommuneplanen. Forskriften stiller også krav om konsekvensutredning av nye tiltak i planen som har innvirkning på miljø, naturressurser eller samfunn. Forslag til planprogram skal kunngjøres med offentlig ettersyn med frist minst 6 uker.

4. HENSIKT MED PLANPROGRAM.

Planprogrammet skal redegjøre for hvordan revisjonen skal gjennomføres, hvilke tema som skal belyses spesielt, synliggjøre behovet for nødvendige utgreiinger, opplegg for informasjon og medvirkning samt organisering og framdrift av arbeidet.

5. KRAV OM RULLERING AV KOMMUNEPLAN.

Plan – og bygningsloven Kapittel 11 legger føringer for rullering av kommuneplan.

Kommuneplanen skal samordne den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utvikling innenfor sine områder.

Kommuneplanleggingen skal bygge på de økonomiske og øvrige ressursmessige forutsetninger for gjennomføring.

Minst en gang i løpet av hver valgperiode skal kommunestyret vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den.

Departementet skal føre tilsyn med at plikten til løpende kommuneplanlegging blir overholdt. Fylkeskommunen skal så langt det er mulig gi kommunen planfaglig hjelp og rettledning. Kommunen skal på et tidlig tidspunkt under forberedelsen søke samarbeid med offentlige myndigheter, organisasjoner m.v. som har særlige interesser i kommuneplanarbeidet.

6. AVGRENSNING AV PLANOMRÅDET.

Gjeldende kommuneplan for Gol ble vedtatt av kommunestyret 30. oktober 2001.

Kommunedelplan for Golsfjellet ble vedtatt 11. mars 2003, og kommunedelplan for sentrumsområdet ble vedtatt 5. september 2006.

Kommunestyret vedtok i sak K 74/08 at Kommunedelplan for Golsfjellet skal revideres og integreres i arealplanen for Gol.

Kommunedelplanen for Gol Tettstad skal revideres i egen prosess på et senere tidspunkt.

Det er således arealene utenom denne som skal vurderes og eventuelt revideres med tanke på annen utnyttelse enn i dag.

7. MÅLSETNINGER FOR PLANARBEIDET.

Planen skal legge til rette for en langsiktig bærekraftig utvikling av lokalsamfunnet.

De langsiktige målene, herunder bærekraftsmål, er fastsatt i Samfunnsdelen av kommuneplanen, vedtatt av kommunestyret i sak K 36/09 den 16. jun -09.

8. NASJONALE MÅL.

Lokal Agenda 21 (LA 21) og Fredrikstaderklæringa slår fast at det først og fremst er lokalsamfunna som må sørge for at utviklinga lokalt er bærekraftig, også i et globalt perspektiv.

Fredrikstaderklæringa er bygd på LA 21. Gol kommunestyre sluttet seg enstemmig til den i sak K- 53/99 den 21. september 1999.

Rundskriv T-2/98 fra Miljøverndepartementet om "Nasjonale mål og interesser i fylkes- og kommuneplanleggingen" gir en samlet oversikt over nasjonale utfordringer som departementet forventer at kommunene skal legge til grunn ved den lokale planlegginga.

Stortinget understreket at det er planene, ikke dispensasjoner, som skal styre arealbruken.

Stortingsmelding 21 (2004-05) om "Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand" sier blant annet:

- Kartlegging og overvåkning av biologisk mangfold skal styrkes, og tapet av det biologiske mangfoldet skal stanses innen 2010.
- Alle skal ha mulighet for å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselskappende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen ellers.
- Et representativt utvalg av kulturminner og – miljø skal tas vare på i et langsiktig perspektiv.

- Areala skal forvaltes slik at natur- og kulturmiljø, landskap og viktige kvaliteter i omgivelsens blir tatt vare på.

9. FYLKESPLANENS MÅL.

I øvre del av Buskerud gjennomføres en fortsatt satsing på reiseliv. Til reiseliv hører fortsatt hyttebygging, natur- og kulturbaserte opplevelser og annet næringsliv som yter tjenester til turister og hyttebrukere. Prinsippene for Fremtidsrettet Hytteutvikling legges til grunn for å oppnå en bærekraftig utvikling som fremmer lokal verdiskapning og bosetning, og som bygger på langsiktig arealforvaltning og ivaretar viktige natur-, miljø- og kulturverdier.

10. KOMMUNALE MÅL.

Visjon Gol 2010

Gol- trivselkommunen - med trygge oppvekstvilkår, godt utbygd helse- og sosialtilbod, gode livskvaliteter og stor breidde og kvalitet i tilbod om barnehage, skule, arbeid, livsutfalding, kultur- og fritidsaktiviteter.

Gol- innflyttarkommunen- skal utvikle seg frå å være ein innpendlingskommune til og å bli ein attraktiv bukommune.

Gol- opplevelseskommunen - det naturlege knutepunktet i Hallingdal for handel og service. Gol skal vera blant dei fremste reiselivskommunane i landet.

11. KOMMUNESTYRETS FØRINGER.

Ved behandling av Statusrapport kommunedelplan Golsfjellet i sak K 74/08 den 2. september 2008 vedtok kommunestyret følgende føringer for revisjonen:

Mellom anna skal fyljande forhold vurderast under rulleringa:

- *Ny lokalisering av utviklingsområde for reiseliv i Oset stølslag.*
- *Skitrekk i Lauvset stølslag.*
- *Etablering av utviklingsområde for reiseliv i Einarset stølslag.*
- *Lokalisere velkomstsenter på vegen Hallingen – Oset.*
- *Forholdet med store eksisterende hyttetomter mot deling og utnytting.*

Rekkjefyljebestemmelsar for utbygging i utviklingsområda for reiseliv og i etablerte næringsområder/hotellbedrifter.

12. STATUS OG MÅL.

12.1. Boliger.

Status:

Innenfor planområdet er det ikke satt av areal til boligbygging.

Mål:

Det blir ikke satt av nye områder for boligbygging i planområdet.

12.2. Landbruk - natur og friluftsområder.

Status:

LNF- områdene er delt inn i kategorier.:

- LNF der bare stedbunden næring tillatt.
- LNF – områder der spredt hyttebygging kan tillates.
- N-F - områder med viktige natur- og friluftsinnteresser.

LNF – områder for stedbunden næring:

- Dekker området frå heimeskoggrensa til fjellområda og N-F områda. Mye av dyrka jord i kommunen ligg i denne sona.
- Det er tillatt med fritidsboliger i områder avsatt til dette.

Mål:

Det er viktig ikke å tillate større utbygging for å unngå press på grøntkorridorer, kulturminner, dyrka og dyrkbar jord, skogsmark med god bonitet, viltbiotoper, skiløyper, stiger, og redusere behovet for nye vegger.

Status:

LNF – områder der spredt hyttebygging kan tillates:

Tre av områdene for fremtidig utnyttelse beholdes(F1, F3 og F4)

Mål:

F2 i Skrøyvestølane stølslag blir utvidet nordover til ca 100 daa. Hjartingstølane stølslag får utvidet sitt område for å gi rom for 2 nye hyttetomter. Einarset stølslag får en mindre utvidelse øst for Storefjell hotell for å gi rom for 6 nye hyttetomter fordelt på tre områder. Eksisterende område vest for vegen til Storefjell omreguleres til byggeområde for hytter. Nytt område på ca 100 daa vest for Storefjell hotell godkjennes som byggeområde for hytter.

Retningslinjer for deling av store hyttetomter til flere tomter skal vurderes innført.

Retningslinjer for tomter fradel, tinglyst og overdratt 3-person før 1975 skal vurderes, samt tomter fradelte og tinglyst på eier av hovedbruket de kommer fra skal vurderes innført.

Status:

N-F - områder med viktige natur- og friluftsinnteresser.

- Lyseren naturreservat ligg i N – område..
- Vestre delen av planområdet og det sentrale fjellområdet ligg i F – område

Mål:

Kategoriseringen harmoniseres med Planloven og hovedplanen i fire slik:

- LNF – 1: Stedbunden næring
- LNF – 2: Områder med viktige natur- og friluftsinnteresser
- LNF – 3: Områder der spredt boligbygging kan tillates
- LNF – 4: Områder der spredt hyttebygging kan tillates.

12.3 "Markagrense".

Status:

Sammenhengende større naturområder uten tekniske inngrep er viktige biotoper for vilt, fugler, planter osv, for rekreasjon, friluftsliv og folkehelse. De er med på gjøre fjellområdene attraktive for innbyggere, hytteeiere og besøkende både sommer og vinter.

Mål:

Nye tekniske inngrep i F - og N – områder skal ikke tillates.

12.4 Utviklingsområder for reiseliv (utleieenheter) og hytter.

Status:

Det er satt av areal til utviklingsområde for reiseliv i stølslagene Auenhauglie, Guriset, Kamben, Skutuset og Møne. Det er vedtatt reguleringsplan for Bualie og Ørterstølen og Øvre Kamben. Skutuset. Auenhauglie er under regulering. I de andre områdene er regulering ikke påbegynt.

Navn	Regulerings-status	Antall nye fritidsboliger	Bygge-løyver	Ervervsområder
Bualie	Godkjent	142	34	Regulert 6 områder. Byggeløyve for 3 bygg er gitt.
Ørterstølen	Del av Bualie		5 bygg	Regulert
Øvre Kamben	Godkjent	125	3	Regulert 13 områder+7 flatereg kombinerte formål
Nedre Kamben	Ikke startet opp			
Guriset				
Skutuset	Godkjent	51		16 utleie/servise.
Auenhauglia vest	Under behandling	164		72 utleie
Auenhauglia øst	Under behandling			
Lægret	Ikkje startet opp			
Oset				

Merknader.

Ørterstølen sportell inngår i reguleringsplan for Bualie. Åpner for stort byggevolum. Ikke krav om bebyggelsesplan.

Ikke juridisk bindende grenser mellom øvre og nedre Kamben fraveket under reguleringen.

Auenhauglia vest og øst slått sammen til ett reguleringsplanområde. Reguleringsplanen er førstegangsbehandlet. Den har møtt innsigelse fra Fylkesmannen vedrørende siluettvirkning og mønehøyde. Befaring og drøfting har funnet løsning på problemet. Det mangler avklaring på infiltrasjonsområder.

Reguleringsplan for Skutuset er godkjent.

Mål:

- Arealgrensene for de regulerte områdene fastholdes.
- Arealgrensene for uregulerte områder kan justeres etter godkjenning fra kommunen.
- Rekkefølgebestemmelsene skal vurderes på nytt.
- Området i Oset støttslag flyttes og går inn i område for helsesport.
- I Guriset støttslag blir mesteparten av det eksisterende utviklingsområde for reiseliv omgjort til LNF- område. Nytt utviklingsområde sør for vegen Oset-Glomsrud godkjennes.
- Nytt område vest for Ørterstølen på Gnr.13. Bnr 39 godkjennes til næring.

12.5 Næringsområder.

Status:

Næringsområdene ligger i tilknytning til etablerte bedrifter og i utviklingsområdene for reiseliv for utleieenheter.

Det er gjennom vedtak i sak K 12/07 gitt åpning for regulering av tomter for fritidsboliger og enheter for salg og tilbakeleie innen næringsområdene (eksisterende bedrifter).

Retningslinjer for fordeling mellom næring og fritidsbebyggelse/-enheter er vedtatt.

Status reiselivsbedriftene.

Guriset høyfjellshotell.

Forslag til reguleringsplan returnert forslagsstiller i juni -07. Tilbygg til hotellet godkjent i oktober -07.

Oset høyfjellshotell, Hallingen høyfjellshotell, Kamben hotell og Golsfjellet hotell og appartement:

Ingen endring

Ørterstølen sportell.

Rammeløyve til utbygging av 7 bygg med utleieleiligheter er gitt. Seksjoneringsløyve er ikke gitt.

Storefjell høyfjellshotell.

Leilighetsbygg i 6 etasjer med 30 leiligheter over parkeringsanlegget er godkjent.

Revisjon av reguleringsplan er varslet.

Golsfjellet fjellstue.

Reguleringsplan er egengodkjent.

Næringsområder i reguleringsplaner i områder avsatt til utbyggingsområder for reiseliv. Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum innenfor utbyggingsområdene for reiseliv skal avsettes til turistformål og utleie.

Rekkefølgebestemmelsene sier at når 50 % av totalvolumet er solgt som fritidsboliger, skal de 30 % til turistformål og utleie etableres. Til slutt kan de siste 20 % av volumet selges til fritidsboliger.

Taket på 50 % av volumet solgt som fritidsboliger er ikke nådd for noen av områdene.

Mål:

Omfang og rekkefølgekrav skal vurderes i egen sak.

Områder som i kommunedelplanen er avsatt til næring.

Innen områder for næring i kommunedelplanen er det i utgangspunktet utelukkende tillatt med næring/utleie. Gjennom kommunestyrets behandling av saken "Næringsføremål – sal eller utleie av leiligheter – ulike modellar" 27.03.07 i sak K 12/07 er det imidlertid gitt en åpning for at det også i disse områdene skal kunne bli en andel til salgsenheter. Dette skal skje gjennom reguleringsendring og ved bruk av rekkefølgebestemmelser: Utdrag av kommunestyrets vedtak:

- *I område avsett til erverv (eksisterende bedrifter) i kommunedelplanen kan inntil 30 % (kan aukast inntil 50 % etter særskild vurdering i kvar enkel reguleringsplan) av nye einingar avsettast til fritidsbebyggelse for fritt sal. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/nyregulering eller bebyggelsesplan. For å sikre at varme senger ikkje blir selt ut som private hytter skal alle nye utleigebygg regulerast som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Private hytter/fritidseiningar skal regulerast som fritidsbebyggelse, jf. rettleiar frå miljøverndepartementet T 1381. Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som verkemiddel for å sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert."*

Vedtaket betyr at det gjennom regulering gis adgang til fritt salg av 30% - 50% av nye enheter i områder regulert til erverv. For å sikre denne reiselivssatsingen skal det brukes rekkefølgebestemmelser. For å sikre bygging av de "blå" enhetene tolker administrasjonen det slik at det må stilles rekkefølgekrav som sikrer at de blå enheter bygges ut. Vedtak om parallell/skiftevis utbygging av enheter for fritt salg og "blå" enheter vurderes til å ligge innenfor reguleringsmyndigheten. I vedtaket er det også sagt at solgte leiligheter skal tilbakeleies i minst 275 dager i året. Det skal sikres gjennom tinglyst hefte på seksjonen.

Mål:

Sammen med næringsaktørene vurdere plassering av velkomstsenter på vegen Hallingen – Oset. Velkomstsentret plasseres utenfor hensynssone for vassdrag i samråd med interessentene og vedkommende grunneier. Etablering av næringsareal utover dette blir ikke tatt med. De etablerte bedriftene skal sikres utviklingsmuligheter. Krav ved salg/tilbakeleie av ferieleiligheter skal vurderes i egen sak.

Næringsområde for Storefjell hotell utvides mot sør ved å omdisponere den delen av Gnr 24 Bnr 46 fra LNF.

Ca 800 m² nord for hyttene på Ørterstølen omdisponeres fra LNF til næring..

I Oset støslag kan det etableres anlegg for helsesport. Næringsområder og byggeområder skal lokaliseres utenfor hensynssone for vassdrag.

Det kan etableres to nye kampingplasser i Einarset støslag, og en i Guriset støslag.

12.6 Skitrekk og nedfarer.

Status:

Det er satt av områder for skitrekk og nedfarer fra Gurisettoppen, Ørterhovda, Bjønnalihaugen og Storefjell.

Med unntak av Gurisettoppen er reguleringsplan vedtatt. Skitrekket og nedfarer på nordsiden av Ørterhovda, og Bjødnalie er åpnet.

Mål:

Sette av areal til nytt skitrekk og nedfarer på sørsiden av Ørterhovda.

Det kan etableres to nye hyttetomter i LNF- område på Gnr.13 Bnr 21 innenfor planområdet for Ørterhovdaheisen gjennom ny detaljregulering.

12.7 Hytter og areal i støslagene utenom utviklingsområdene.

Status:

Antall hytter, kvote 1975 og areal er tatt fra K-sak 314/75, *Disponering av utmarksressursene i Gol.*

Støslag	Hytter før 1975	Kvotestørrelse -75	Sum	Areal	Hytter/areal
Lauvset	80	90	170	14810	87
Tunnetjern	37	40	77	7170	93
Skrøyvestølane	13	30	43	3840	89
Hjartingstølane	8	20	28	3940	141
Storla-Vermeli	20	15	35	1550	44
Lauvsjøen	27	55	82	8800	107
Nøreli	3	20	23	3000	130
Rekkjeset	21	20	41	4250	103
Møne	28	25	53	13680	258

Med unntak av Møne er støslag med utviklingsområder for reiseliv ikke tatt med.

Status LNF- områder der spredt hyttebygging kan tillates:

Navn	Reguleringsstatus	Antall fritidsboliger
Einaret (F6)	Godkjent bebyggelsesplan 25. april 2006.	15 nye av kvote på 16
Tunnetjern (F3 og 4)	Reguleringsplan for F4 er førstegangsbehandlet og møtt med innsigelse av fylkesmannen.	Inntil 15 nye tomter i F3 og 29 nye i F4
Lauvset	6.juli 1988	Inntil 10 % nye (78 gamle, 96 nye+10)
Skrøyvestølane (F2)		Inntil 33 nye
Hjartingstølane	28. mars 1984	Inntil 10 % nye (9 gamle, 21 nye+2)
Storla-Vermeli	20. januar 1992	Inntil 10 % nye (30 gamle, 17 nye+2)
Lauvsjø	18. desember 1991	Inntil 10 % nye (35 gamle, 54 nye+5)
Nøreli (F1)	Ikkje startet opp	Inntil 21 nye

Rekkjeset	1.april 1987	Inntil 10 % nye (26 gamle, 20 nye +2)
-----------	--------------	---------------------------------------

Merknader.

Utnytting av ekstrakvoten på 10 % må realiseres gjennom reguleringsplan. Det er opp til det enkelte støttslag både å fordele ekstrakvoten grunneierne seg imellom, og fremme forslag til reguleringsplan.

Einarset støttslag arbeider med en ide om reiselivsområde spesielt tilrettelagt for handikappa.

Andre faktorer enn areal som må tas med i vurderingen av hyttetetthet i de enkelte støttslag:

- Antall støler
- Dyrket og dyrkbar mark og kulturbeite
- Vern av dyrket mark og bevaring av kulturlandskap.
- Myrområder
- Snaufjell og andre sårbare områder.
- Landskapsvernområde
- Vern av landskap og vegetasjon
- Vassdrag, turstier og løyper.
- Kulturminner

Det er ikke tatt hensyn til kvoteøkningen på 10 %. Den vil ikke forrykke forholdet mellom støttslagene vesentlig.

Tabellen over viser at areal bak hver hytte varierer fra 44 daa i Storla- Vermeli til 141 daa i Hjartingstølane.

Fem av ni ligger mellom 92 og 142 daa. Gjennomsnittet er på 117 daa.

Fordeling internt i støttslagene.

Kommunen skal være varsom med å blande seg inn i fordelingen internt i støttslagene.

Tabellen viser at det skal et betydelig areal til i alle støttslagene før grunneiere av store tomter kan "kreve" å bli tatt med i fordelingen av nye tomter etter 10 % - regelen og evt ny tildeling. Dette spørsmålet må imidlertid løses internt i de enkelte støttslag.

Støttslagene må ta hensyn til tomter fradelt og tinglyst før 1975, men som ikke inngår i reguleringsplan. Dette må løses av støttslagene gjennom fremming av reguleringsplan.

Det er opp til hver grunneier å fremme reguleringsplan for sin eiendom. Å få den behandlet og godkjent er imidlertid opp til kommunens planorganer. Reguleringsplaner innen støttslagsområdene må kommunen forlange er i samsvar med støttslagets ønsker. Innføring av bestemmelser for arealgrenser på eiendom som gir anledning til å fremme reguleringsplan vil være i strid med bestemmelsene i Plan – og bygningsloven. Behandlingen av forslag til regulering må ligge innenfor forvaltningens frie skjønn.

Mål:

Det innføres ikke generelle bestemmelser for arealgrenser bak hver tomt for fremming av reguleringsplaner i områder avsatt til spredt hyttebygging.

Eksisterende områder avsatt til byggeområder for hytter, eller spredt hyttebygging, kan fortettes etter ny detaljregulering.

Områdets egnethet og detaljplassering av tomter vil være retningsgivende for antallet som godkjennes.

På grunn av innsigelse fra Fylkesmannen på planforslag i F 4, endres volumet i F3 til inntil 19 nye tomter, og 25 nye i F4.

12.8 Rekkefølgekrav i utviklingsområdene for reiseliv.

Status:

Gjeldende kommunedelplan sier:

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 som er avsatt til dette formålet i reguleringsplanen.

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

I bestemmelsene til reguleringsplanene og utbyggingsavtalene er følgende praktisering lagt til grunn:

- Av det totale antall salgstomter og leiligheter skal 30 % være for utleie.
- Utleieenheter skal plasseres i områder regulert til næring (blått).
- 50 % av totalen kan selges som tomter før 30 % for utleie fullføres.
- De siste 20 % av totalen kan selges som tomter når utleiedelen er fullført og godkjent.

Bestemmelsene gir således åpning for at 71 % av salgstomtene kan realiseres før utleieenheter bygges, deretter kan de siste 29 % av salgstomtene selges.

Golsfjellet Utmarkslag ønsker en oppmykning av rekkefølgekravet slik at realisering av utleieenheter og salg av de siste 29 % av salgstomtene kan skje parallelt.

Ønsket om endring av rekkefølgekravet kan gjøres etter følgende alternativ:

1. Ønsket om endring avvises, kravet opprettholdes som i dag.
2. Rekkefølgekravet tas bort, men formålene i reguleringsplanene beholdes.
3. Krav om parallell utbygging av utleieenheter og salg av de 29 % siste salgstomter slik at for hver annen tomt som selges utover de 71 % første skal det etableres tre utleieenheter.
4. Kravet til utleieenheter fjernes totalt, og arealene som er avsatt til det i reguleringsplanene kan omreguleres til LNF- område eller til salgstomter.
5. Kravet til antall utleieenheter reduseres fra 30 % av totalen til en lavere %-andel.

6. Innføre rekkefølgekrav med fordeling etter ABC- prinsippet. Det betyr strengere rekkefølgekrav i områder i nærheten til skitrekk og aktivitetsanlegg der det ligger best til rette for utleieenheter.

Drøfting.

Kommunedelplanen for Golsfjellet er i all hovedsak bygd på prinsippene og mulighetene som er nedfelt i Masterplanen. Et viktig element i den var langsiktig sonering av arealene. I soner for reiseliv står det blant annet: *Utviklings – og flerbruksområder der utbygging av hytter utleieenheter* (min utheving), *skitrekk, utvidelse av hoteller og andre aktivitetsanlegg for reiseliv kan skje under hensyn til lokale miljøinteresser innenfor sonene.*

Reguleringsplanene med bestemmelser er utformet og egengodkjent slik at hensynet til utleieenheter i de enkelte områdene er hensyntatt i samsvar med kommunedelplanen.

Kommunen og grunneierne har signert utbyggingsavtale som forplikter grunneierne til å gjennomføre reguleringsplanen.

Både gjennom masterplanarbeidet og kommunedelplanen er det gitt klare føringer på at utviklingsområdene skal også bygges ut slik at det blir varige arbeidsplasser. Utleieenheter er ett element i det. Disse bør lokaliseres ved andre kommersielle anlegg. Utnyttingsgraden bør være relativ høy. Deretter lokaliseres områder for fritidsbebyggelse med lavere utnyttingsgrad. Lengst fra og i mindre attraktive områder legges områder for fritidsbebyggelse med lav utnyttingsgrad.

Ønsket om endringer i rekkefølgebestemmelsene kan ha flere begrunnelser:

- Kapitalkrevende å finansiere alle på en gang.
- Usikkerhet på markedet.
- Svakt ledd for markedsføring og salg.
- Benytte overskuddet fra tomtesalg til investeringer andre steder.

Konklusjon.

Det alternativet som best tilfredsstillende samfunnskravet om arbeidsplasser og utbyggerne er alternativ 3. I dette alternativet opprettholdes kravet til omfang av utleieenheter, men tempoet i utbyggingen tilpasses finansieringsmulighetene og gir mulighet for å bygge opp et salgs- og serviceapparat i takt med utbyggingen.

Mål:

Omfang og rekkefølgekrav for etablering av utleieenheter i utviklingsområdene for reiseliv fastsettes i egen sak.

12.9 Isbane og snøskuterbane.

Status:

Reguleringsplan for Tisleia (Isbane med tilkomst) er egengodkjent.

Reguleringsplan for snøskuterbane er førstegangsbehandlet men møtt med innsigelse.

Mål:

Arealene til disse videreføres som i dag.

12.10. Kommunaltekniske anlegg.

Status:

Innenfor område ligger Golsfjellet avløpsrenseanlegg med Tislefjorden som resipient. Anlegget dekker avløpssone 3-6 på Golsfjellet. Området er definert som tettstedsbebyggelse i samsvar med forurensningsforskriften.

Lokale mottak med sortering er etablert ved Hallingen og Sørbølkrysset. Bedriftene skal ha egne avtaler om levering av avfall.

Mål:

I områder utenom Sone 3-6 skal avløp ordnes ved private anlegg godkjent av kommunen.

Vannforsyning skal ordnes ved private anlegg, fortrinnsvis som grunnboring.

Renovasjon skal skje i samsvar med ordninger etablert gjennom Hallingdal Renovasjon IKS. Det blir lagt vekt på avfallsminimering og sortering gjennom ordninger med konteiner, miljøstasjoner og lokalt mottak i Gol sentrum.

12.11. Masseuttak og grusforekomster.

Status:

Avsatt område for masseuttak øst for Oset hotell er ikke regulert. Det vil fortsatt være behov for lokalt masseuttak av kvartærgeologiske masser.

Mål:

Område for masseuttak øst for Oset hotell fastholdes.

I Skrøyvestølane støttslag kan det etableres masseuttak på Storemyri og reetablere vannspeilet på Kringitjernene.

12.12. Kulturminner.

Status:

Kulturminner er anlegg eller spor etter tidligere tiders menneskelig aktivitet. De fleste kulturminner i Gol er knyttet til kullbrenning og jernutvinning. Det kan ellers være graver, helleristninger, fangstgraver, bygningsrester, steingjerder, rydningsrøyser, og redskaper. Arkeologiske kulturminner fra før 1537 er automatisk fredet. Disse er som regel under bakken og oppdages ved anleggsvirksomhet eller direkte leting og avdekking.

Arkeologiske undersøkelser for å avdekke og stedfeste kulturminner er forslagstillers/tiltakshavers ansvar.

Arkeologiske undersøkelser bør gjennomføres på nye utbyggingsområder før endelig vedtak på arealbruken blir fattet.

Kulturminneregistrering er foretatt i utbyggingsområdene i delplanområdet.

Mål:

Forbedrede undersøkelsesmetoder gjør at utbyggere må påregne ytterligere undersøkelser ved utarbeidelse av reguleringsplaner.

Kommunen vil utarbeide eget temakart over kulturminner.

12.13 Verneområder.

Status:

I tillegg til verneområdet Lyseren er vassdraget Logga med nedbørsfelt varig vernet mot utbygging, jmf Verneplan for vassdrag I:

Det er egne verneregler for naturreservatene og vassdragene.

Mål:

Verneinteressene skal ha prioritet framfor bruk av tilgrensende områder til verneområdet.

12.14. Biologisk mangfold.

Status:

Rapport etter kartlegging av naturtyper (biologisk mangfold) i Hallingdal er datert oktober 2003. Det er registrert og kartfestet 42 områder som er svært viktige på nasjonalt nivå eller viktige på regionalt nivå eller på lokalt nivå.

Siste viltkartlegging ble foretatt i 2003 av Asplan Viak.

Mål:

Alle disse områdene skal skjermes mot utbygging, og det skal etableres randsoner der det er nødvendig ut fra hvilke hensyn den enkelte lokalitet krever.

Viltområdekartet viser områder for våtmarksfugl, spillplasser for skogsfugl og trekkruiter for hjortevilt. Det er viktig at disse blir bevart. Naturlige trekkruiter skal ikke sperres ved utbygging.

Det er registrert flere rødlistearter innenfor kommunen. Det vil være svært viktig for fremtiden å bevare biotopene for disse. Kommunen vil vurdere å avsette hensynssoner med egen bestemmelser for å sikre leveområdene for utsatte arter.

12.15. Friluftsliv.

Status:

LNF – områdene er viktige i utøvelse av friluftslivsaktiviteter sommer og vinter både for fastboende og tilreisende. Dette er viktige verdier for alle.

Mål:

Stier, løypetraseer og ferdselsveger skal bevares og tas hensyn til ved utarbeidelse av reguleringsplaner. Skiløyper og stier skal kartfestes på eget temakart. Å sikre bærekraftig bruk av naturen for fremtidige generasjoner vil være avgjørende for at den verdien friluftsliv er, blir videreført. Det betyr en nennsom balanse mellom vern og tilrettelegging for bruk av naturen

Randsoner til vann, elver og bekker skal sikres for allmenhetens frie ferdsel.

12.16. Luftsport.

Status:

Klanten flyplass eies av Gol kommune og driftes av Hallingdal Flyklubb. Det er etablert hangar og klubbhus. Lægret fritidssenter ligger like nord for flyplassen. De har godkjent

reguleringsplan og har utslippstillatelse. Fra fritidssentret og opp til Mønevegen er det satt av utviklingsområde for reiseliv. Det er ikke regulert.

Mål:

Det blir etablert område for luftsportssenter mellom flyplassen og fritidssentret.

12.17. Barn og unge.

Mål:

Barn og unge bør involveres i planprosessen. Elevene i Ungdomsskolen og Ungdomsrådet vil være det naturlige forum for medvirkning for denne aldersgruppa.

Barnerepresentanten har ansvar for involveringen av Ungdomsrådet.

12.18. Folkehelse og universell utforming.

Status:

Tilgang på godkjent drikkevann i alle hytteområdene er viktig for folkehelse.

Muligheter for å drive friluftsliv i rekreasjonsøyemed både sommer og vinter er også viktig for både fastboende, hyttebrukere og reiselivet. Alle skal ha tilgang til bygninger, transportmidler og utøve friluftsliv.

Mål:

Alle bedrifter, landbrukseiendommer, støler og hytter skal ha godkjent vannforsyning.

Alle anlegg, bebyggelse og uteareal skal ha universell utforming.

Mulighetene til å benytte naturen til friluftsliv sommer og vinter skal ikke reduseres.

Etablerte og planlagte idrettsanlegg som skiheiser, løyper og luftsportssenter skal bevares for formålet de er etablert for.

12.19. Energi.

Status:

Energiplan fra Hallingdal Kraftnett AS viser at mesteparten av energibehovet dekkes av elektrisk kraft. En mindre del dekkes av biobrensel. Mindre deler dekkes av olje, gass eller geovarme.

Mål:

Det er et mål å øke andelen av biobrensel eller geovarme i oppvarming av alle typer bygninger.

12.20. Samfunnssikkerhet.

Status:

Forebyggende tiltak skal ivaretas gjennom arealforvaltninga. Det gjelder først og fremst å unngå å ta i bruk areal til utbyggingsformål som kan bli utsatt for forskjellige typer ras og flom.

Geografien tilser at det er svært liten sannsynlighet for ras i området. Det er heller ikke elver som kan forårsake flomfare. Lokale mindre ødeleggelse på veier på grunn av ekstremnedbør kan ikke utelukkes.

Mål:

Inngrep i naturen må ikke gjøres på en slik måte at fare for ras, utglidning eller oppdemning øker.

Nye anlegg innenfor fareområde for 200- årsflom er ikke tillatt.

12.21. Støy.

Status:

Støy fra trafikk, masseuttak og støyende fritidsaktiviteter er med på å forringe bolig – og oppvekstmiljøet.

Mål:

Støyende næringsvirksomhet/fritidsaktivitet og masseuttak bør legges 1-3 kilometer fra boligfelt/hyttefelt.

12.22. Vassdrag.

Status:

Vassbruksplan for Gol kommune vedtatt 27. oktober 1998 i sak K 65/98 klassifiserer alle vassdraga i kommunen i samsvar med Rikspolitiske Retningslinjer for verna vassdrag. Planen trekker opp retningslinjer for forvaltning av vassdraga, og behandling av ønsker om forskjellige typer inngrep i de tre klassene vassdraga er inndelt i.

Kommunen utfører årlig overvåkning av hovedvassdragene Hallingdalselva og Hemsil i tillegg til mindre vassdrag på Golsfjellet og Tisleia. Kommuneplanens samfunnsdel sier at viktige vassdrag for utøvelse av friluftsliv skal ha hensynssone på 100 meter. Øvrige vassdrag skal ha hensynssone på 50 meter.

Mål:

Vannkvaliteten i naturlige forekomster skal ikke forringes.

Følgende vassdrag skal ha hensynssone på 100 meter: Nøra, Tisleifjorden, Tisleia, Lyseren og Vesle Lyseren utenom grensene for naturreservatet. Øvrige vassdrag skal ha hensynssone på 50 meter. Det kan etableres anlegg som naust, båtdrag, båttopplag, båthavn og veg til samme innenfor hensynssona. Etablerte landbruksbygg innen sona kan holdes vedlike og i bruk.

12.23. Infrastruktur.

Status:

Gol kommunestyre har tidligere gjort vedtak om å overta veiene Fjellheim-Oset, Rekkjeset-Einarset, Oset -Glomsrud og Sørbølkrysset- Glomsrud. Tidspunkt for overtaking blir avgjort etter egne vedtak i Gol kommunestyre og innenfor vedtatte budsjetterrammer. Ved overtaking skal veiene ha den standard som kommunen krev.

Utbygging av elektronisk motorvei gir nye muligheter for næringslivet, innbyggerne og kommunen.

Mål:

Arealplanene skal ta hensyn til fremtidig veistandard. Veien forbi Oset hotell til Tisleiadammen kan legges om.

Virksomheten på Klanten flyplass kan utvides utover dagens bruk.

Veien forbi Oset hotell til Tisleidammen kan legges om.

12.24. Trafikksikkerhet.

Mål:

Trafikksikkerhet skal være en del av all arealplanlegging i planområdet. Kryssing av veg og stier/skiløyper skal skiltes. Skiløyper bør legges slik at det før kryssing blir naturlig fartsreduksjon.

Transportpolitikken skal bygge på den visjon at det ikke skal forekomme ulykker med drepte eller hardt skadde i transportsektoren. Den skal bidra til å begrense klimagassutslipp, redusere miljøskadelige virkninger av transport samt bidra til å oppfylle nasjonale mål og Norges internasjonale forpliktelser på miljøområdet. Transportsystemet skal være universelt utformet. Bedre fremkommelighet og reduserte avstandskostnader for å styrke konkurransekraften i næringslivet og for å bidra til hovedtrekkene bosettingsmønstret. (NTP 2010-2019).

12.25. Informasjon og medvirkning.

Mål:

Innbyggerne i kommunen skal kunne holde seg orientert om kommuneplanprosessen ved at dokumentene legges ut på kommunens hjemmeside.

Ved oppstart skal det avholdes oppstartsmøte i Fylkeskommunens Planforum hvor også de statlige fagmyndigheten er tilstede og gir sine innspill allerede på tidligst mulig tidspunkt.

Krav til formell offentlig uthenging og høring fremgår av Plan - og bygningsloven.

13. PLANAVGRENSNING.

Planavgrensningen er vedtatt kommunedelplan for Golsfjellet, Den skal integreres i hovedplanen.

14. KONSEKVENSVURDERING AV UTBYGGINGSOMRÅDER.

Ved private forslag om nye utbyggingsområder skal forslagstiller samtidig legge fram konsekvensvurdering og ROS-analyse av forslaget. Forslagstiller dekker selv kostnadene ved å engasjere en fagkyndig nøytral konsulent til å gjennomføre vurderingene. Nivået skal avpasses slik at det er de overordnede konsekvensene som blir synliggjort. Forskrift om KU og Veileder for KU samt kommunens mal vil være et godt utgangspunkt for konsekvensvurderingene.

Kommunen har et selvstendig ansvar for å utrede konsekvensene av helheten i planprogrammet.

Viktige faktorer for utredning er blant annet:

- Konsekvenser for vegnettet..
- Påvirkning av natur og miljø.
- Friluftsliv og rekreasjon.

15. KRITERIER FOR UTSILING AV FORSLAG.

Forslag til nye utbyggingsområder som kommer inn i løpet av prosessen vil bli vurdert før de blir godkjent i den endelige planen.

Følgende kriterier vil bli lagt til grunn (ikke i prioritets rekkefølge):

- ✓ Avtalefestet grunneiersamarbeid.
- ✓ Bevaring av inngrepsfrie naturområder.
- ✓ Arealets egnethet for tiltaket.
- ✓ Bruk av eksisterende infrastruktur
- ✓ Påvirkning for nærområde.
- ✓ Samfunnssikkerhet.
- ✓ Behov for tiltaket.
- ✓ Realistisk gjennomføring i planperioden.

De enkelte forhold som blir vurdert vil bli vektet etter følgende skala:

- Svært positivt
- Positivt
- Negativt
- Svært negativt

16. FASER I PLANARBEIDET.

Oppgave/sekvens							
Plan-program	KPU 1.gangs- behandler	Off Høring	KPU Vedtar Planprogram				
Samfunns- delen		KPU Prinsipp- drøfting		KPU 1.gangs- behandler	Høring. Utvalgene Eldreråd	KPU 2.gangs- behandler	Vedtak K-styret
Plan- dokument			Oppstartmøte BFK Annonserer Oppstart.	KPU 1.gangs- behandler	Offentlig høring	KPU 2.gangs- behandler	Vedtak K-styret
Innspill/ ønsker			KPU Bestilling utredninger	KPU vurderer nye utbyggings- områder	Mottar private Ønsker og KU		

KPU= Kommuneplanutvalget (Formannskapet)

BFK= Buskerud fylkeskommune

17. PLANFRAMSTILLING.

Kommuneplanens arealdel skal fremstilles på kart i målestokk 1:50 000. Det skal være i digital form på SOSI-standard og legges ut på kommunens hjemmeside. Fargebruken på arealkategoriene skal være som fastsatt standard. Juridisk bindende føresegner skal rammes inn. Utfyllende retningslinjer skal ikke rammes inn.