



Gol kommune

OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR

Gol sentrum vest

Planomtale med plankart, planføresegner og
illustrasjonsplan

RAPPORT

Norconsult AS
 Sogn og Fjordane
 Dalavegen 25
 6851 Sogndal
 Telefon: 57 62 79 00
 Telefax: 57 62 79 01
 E-post: firmapost@norconsult.no
 Internett: <http://www.norconsult.no>
 Bankgiro: 5005.05.49663
 Foretaksreg.: NO 962392687 MVA

Oppdrag: 5009654		Rapportdato: 2009-11-25	
Tittel:			
Reguleringsplan for Gol sentrum vest Planomtale med plankart, planføresegner og illustrasjonsplan			
Forfattarar: Johannes-Henrik Myrmel Anniken D. Reinertsen		Rapport nr.: 5009654-04	
Oppdragsgivar: Gol kommune		Kontaktperson/referanse: Lornts Letnes	Distribusjon: Full
Samandrag:			
<p>Rapporten er framlegg til områdereguleringsplan for Gol Sentrum vest.</p> <p>Formålet med planarbeidet er å legge til rette for ei markert endring av Gol tettstad. Endringa skal auke attraktiviteten til tettstaden som arbeidsstad, handelssentrum, bustad og turiststad.</p> <p>Planen omfattar eit samla plankart med planføresegner for heile planområdet, samt denne planomtalen, med mål, prinsipp og planen sine vesentlege verknader i forhold til miljø, samfunn og rørte partar, interesser og omsyn. Planføresegnene, plankartet og illustrasjonsplan ligg ved som vedlegg til denne planomtalen.</p>			
Emneord (4 stk.): - arealplan - områdereguleringsplan - tettstadutvikling - gatebruk		Fylke: Buskerud	Kommune: Gol

Utarbeidd:

Kontrollert/godkjent:

 Johannes-Henrik Myrmel

 Berit Elisabeth Bjørnsen

FORORD

Norconsult AS har på oppdrag frå Gol kommune utarbeidd framlegg til reguleringsplan for Gol tettstad.

Bakgrunnen for planarbeidet er prioriteringa som er gjort gjennom utviklingsplanen for Gol, der det er klarlagt at det skal utarbeidast reguleringsplan for området med særskilt fortettingspotensiale.

I tillegg til sjølve reguleringsplanen er det som ein del av arbeidet utarbeidd stadanalyse, konseptstudie og utfordringsnotat. Gol kommune har gjennomført ei ”plansmie”, over 4 dagar der formålet var å koordinere dei større plan- og utviklingsarbeida som pågår i Gol tettstad.

Grunnlaget for utforming av planframlegget har vore stadanalyse, konseptstudie, utfordringsnotat og føringar gjeve gjennom politiske vedtak og tilbakemeldingar frå den lokale prosjektgruppa for sentrumsutvikling på Gol.

I Norconsult AS har cand. agric. Johannes-Henrik Myrmel og siv. ark. Anniken D. Reinertsen gjennomført planarbeidet med førstnemnde som oppdragsansvarleg. Dipl. ing. Berit Bjørnsen har bidrege i drøftingane gjennom planarbeidet. Lornts Letnes i Gol kommune har vore kontaktpersonen i kommunen og bindeleddet mot styringsgruppa og prosjektgruppa for sentrumsutvikling på Gol.

INNHALD

1	INNLEIING	5
1.1	FORMÅLET MED PLANARBEIDET	5
1.2	AVGRENSING AV PLANOMRÅDET	6
1.3	UTVIKLINGSARBEIDET "GOL PÅ TVERS"	6
1.4	FAGLEGE VURDERINGAR - STADANALYSEN	7
2	RAMMER OG RETNINGSLINER FOR PLANARBEIDET	9
2.1	REGIONALE FØRINGAR	9
2.2	UTVIKLINGSPLAN FOR GOL TETTSTAD	9
2.3	KOMMUNEDELPLAN FOR GOL TETTSTAD	10
3	PLANFRAMLEGGET	12
3.1	OVERORDNA STRUKTURAR SOM DANNAR INNDELINGA AV PLANOMRÅDET I KVARTAL 12	
3.2	KVARTALSSTRUKTUR	15
4	KONSEKVENSAV PLANFRAMLEGGET	19
4.1	OVERORDNA FØRINGAR OG RETNINGSLINER	19
4.2	MILJØ	19
4.3	SAMFUNN	20
4.4	ØKONOMISKE KONSEKVENSAV	22
4.5	RISIKO- OG SÅRBARHEITSAV	22
5	MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDET	24

Vedlegg:

1. Planføresegner. Områderegeringsplan for Gol sentrum, datert 2009-11-25.
2. Plankart, datert 2009-11-25.
3. Illustrasjonsplan, datert 2009-11-25.

1 INNLEIING

Strategisk sentrumsutvikling er eit prioritert område i kommunen sitt handlingsprogram til utviklingsplanen for Gol tettstad. Det er etablert ein utviklingsstrategi ”Gol på tvers”, der utvikling av sentrumsområdet er eit av tre satsingsområde ved sida av utviklinga av areala på Hallingmo og Storøyne.

Planarbeidet som omfattar utarbeiding av stadanalyse og reguleringsplan for den øvre / vestlege delen av sentrum er eit ledd i den strategiske satsinga for utvikling Gol tettstad.

Plan og utviklingsarbeida på Gol byggjer på visjonen om at **”Gol tettstad skal vere ein robust og livskraftig motor i lokal og regional utvikling”**. Denne visjonen er og har vore bærebjelken for plan- og utviklingsarbeida som er gjennomført dei seinare åra på Gol.

1.1 Formålet med planarbeidet

I utviklingsplanen for Gol er det peikt på at Gol sentrum har eit stort potensiale for fortetting, samt at fortetting er naudsynt for å få til ei ønskja utvikling.

Ønskje om ei markert endring i utviklinga av Gol tettstad har leie til grunn for dei seinare plan- og utviklingsarbeida i kommunen. Auka attraktivitet som arbeidsstad, handelssentrum, bustad og turiststad er sentrale mål som skal gjere Gol konkurransedyktig både lokalt og regionalt.

Utviklingsstrategien som er forankra i kommunedelplanen og utviklingsplanen for Gol skal sikre auka konsentrasjon av utbyggingsvolum og sentrumsfunksjonar i den vestlege delen av sentrum. Høgare grad av utnytting og sterkare konsentrasjon av sentrumsfunksjonar, skal legge til rette for auka bruksintensitet og auka attraktivitet. Samling av vekstpotensialet skal gje føresetnader for å endre Gol sitt ”ansikt” og dermed styrkje staden sin identitet.

Bilete som ”landsbyen som vrimleområde”, ”sentrum med eit myldrande liv” skildrar den ynskta utviklinga og er uttrykk for ynskje om urbanitet i sentrum.

Planarbeidet omfattar dei delane av sentrum der det ikkje ligg føre konkret utbyggingsprosjekt /-planar. Planen er difor ei utviklingsplan som konkretiserar intensjonane i kommunedelplanen.

Vidare er det vanskeleg å forusjå dei samfunnsmessige og økonomiske endringane som påverkar tettstadutvikling i detalj. Det har difor vore viktig å utforme ei plan som er fleksibel, samtidig som den sikrar kvalitetar som er viktige for området sin funksjon som tettstadstruktur med eit urbant preg.

Den sentrale utfordringa har vore å klargjere hovudstrukturane, for å legge til rette for eit heilskapleg og robust utbyggingsmønster og samanhengande strukturar som gjer meir forutsigbare rammer for seinare kommunal og privat detaljplanlegging.

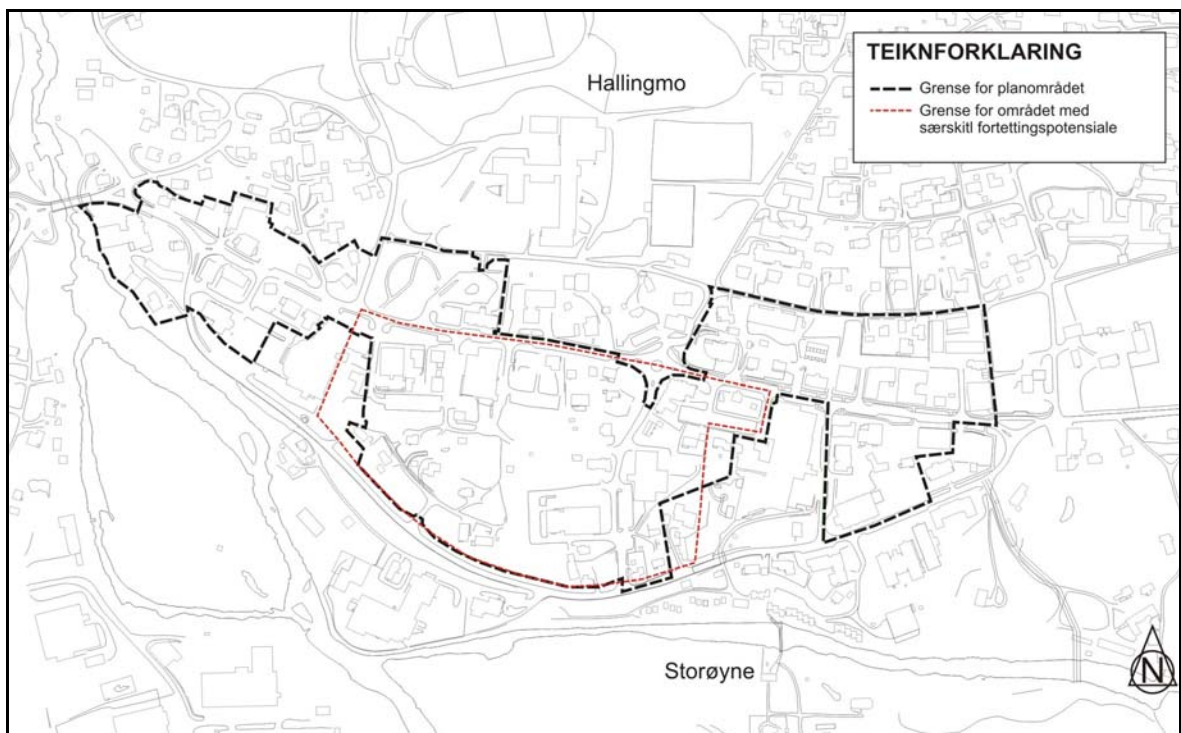
Gjennom planen med tilhøyrande føresegner er dei grunnleggande kvalitetane som grøntstrukturar og samband fastlagt, der utbyggingsområde/kvartal/felt kan utviklast uavhengig av kvarandre.

1.2 Avgrensning av planområdet

Planområdet femnar om den vestlege delen av Gol sentrum. Dette arealet er i kommunedelplanen for Gol sett av som sentrumsområde. Ein vesentleg del av planområdet er definert som eit område med særskilt fortettingspotensiale.

Planområdet som femnar om det meste av arealet mellom sentrumsvegen og Gamlevegen samt areal nord for Sentrumsvegen femnar om eit vidt spekter av sentrumsfunksjonar. Funksjonane i og inntil planområdet femnar bl.a. om offentleg og privat tenesteyting, kjøpesenter, forretningar, skysstasjon og hotell med aktivitetsanlegg.

Arealet omfatta av planarbeidet er på om lag 180 daa.



Figur 1.1: Kart over Gol sentrum som viser grense for planområdet og grense for området med særskilt fortettingspotensiale.

1.3 Utviklingsarbeidet "Gol på tvers"

I kommunedelplanen for Gol er det prioritert ein utviklingstrategi "Gol på tvers" som femnar om utvikling av Øvre Gol og aksene Hallingmo – Storøyne. Det er sett i gang fleire plan og utviklingsarbeid. Desse utviklingsprosjekta har påverka planarbeidet i sentrum, samtidig som plan og utviklinga i sentrum vil påverke utviklinga i dei tilgrensande områda.

Hallingmo

Arealet er lokalisert nord for planområdet/sentrumsområdet. I kommunedelplanen er arealet sett av som offentleg byggeområde. Det blir jobba med ei overordna utviklingsplan for området.

Storøyne

Storøyne er lokalisert sør for planområdet. Innanfor området blir det jobba med etablering av ein kultur- og miljøpark. Reguleringsplan for Storøyne og Pers hotell i sentrum er vedteken.

Andre planar

Ved sida av dei ovannemnde planarbeida blir det innanfor det definerte sentrumsområdet i kommunedelplanen jobba med plan- og utviklingsarbeid for Kremmartunet, Gordsenteret og Lensmannsgarden. Planen for Kremmartunet er vedteken, medan det blir jobba med planar for Gordsenteret og Lensmannsgarden.

Samordning av dei ulike utviklingsprosjekta

For å samordne dei ulike utviklingsprosjekta i og i tilknytning til sentrum er det etablert eit delprosjekt – Gol på tvers. Formålet med delprosjektet er og har vore å maksimere potensialet som dei ulike prosjekta utgjer, tilrettelegge for berekraftig stadsutvikling og vekst. Sentrale stikkord er definering av felles mål og strategiar, finne fellesløysingar for bl.a. infrastruktur, trafikkavvikling, parkering, estetikk, grønne aksar osv. Som ein del av arbeidet blei det i mars 2009 arrangert ei plansmie.

1.4 Faglege vurderingar - stadanalysen

I utviklingsplanen for Gol er det spesielt peikt på at "Gol ikkje heng godt nok saman konstruksjonsmessig". Gjennom utviklingsplanen, kommunedelplanen og stadanalysen for Gol er det peikt på at det er nokre sentrale kvalitetar som bør takast vare på i arbeidet med å utvikle Gol. Nedanfor er sentrale kvalitetar oppsummert.

Natur- og landskapskontakten

Desse kvalitetane pregar Gol på ein positiv måte. Dette gjev tettstaden eit grønt preg som er trekt heilt inn i sentrum. Bakgrunnen er i fyrste rekke den store gatebreidda i kombinasjon med den låge bebyggelsen langs Sentrumsvegen, samt grøntområde som er trekt heilt inn i sentrum.

Det grønne preget bør takast vare på gjennom vidareutviklinga og fortetting, både ved utvikling av offentlege friområde og enkelte (private) tomter. I tillegg bør det visuelle samspelet mellom sentrum og landskapet/fjella sikrast. Byggehøgder langs Sentrumsvegen bør vurderast i høve til kontakten med fjell/landskap frå "byromma". Det bør vurderast om kontakten med fjell/landskap skal prioriterast framfor utbygging i tilknytning til enkelte rom (Gol på tvers).

Sentrumsvegen

Livet i tilknytning til gata utgjer mykje av Gol sin eigenart/identitet. Langs Sentrumsvegen finn ein mange av dei urbane kvalitetane som bør takast vare på og vidareutviklast.

Kvalitetar som bør takast vare på og vidareutviklast:

- Byggegrensa bør respekterast
- Gatebreidda som er føresetnaden for ein tilfredstillande ballanse mellom bil-tilgjenge og rom for "byliv"

- Nye bygg bør avgrense det offentlege rommet og vende seg mot gata
- Bygga si framside og hovudinngang bør ligge på gatenivå og vende seg til gata
- Lukka fasadar eller parkering bør ikkje tillast i fyrste etasje eller på bakkeplan framfor bygg
- Det bør vurderast i kva grad bygg skal følgje byggegrensa for å styrke byrommet
- Rytmen i gata som blir skapt gjennom bebygde areal og ikkje bebygde areal bør vidareutviklast og styrkast
- Tydleg definerte volum og avgrensing av fasadelengder vil sikre ein målestokk som er tilpassa dei gåande

Historiske bygg

Det er få bygg med høg bevaringsverdi innanfor planområdet. I stadanalysen er det peikt på at Gol Sparebank og Furuheim bør vurderast regulert til spesialområde bevaring. Det gamle bankbygget er lokalisert innanfor planområdet medan Furuheim er lokalisert utanfor planområdet.

Ved sida av ovannemnde bygg er det få bygg innanfor planområdet som har historisk verdi. Samtidig er det variasjonen mellom den eldre og nyare bygningsmassen som gjev området sitt spesielle preg og som av mange blir oppfatta som positivt. Difor er det viktig å vurdere ein kommunal strategi for å ta vare på den eldre bygningsmassen i arbeidet med utvikling av dei einskile områda.

2 RAMMER OG RETNINGSLINER FOR PLANARBEIDET

Det er gjevne føringar både på nasjonalt og regionalt nivå i tillegg til dei konkrete føringane som kommunen har trekt opp for planarbeidet.

Det overordna plangrunnlaget er:

- Fylkesplan for Buskerud
- Fylkesdelplan for handel, service og sentrumsstruktur
- Utviklingsplan for Gol tettstad
- Kommunedelplan for Gol tettstad

2.1 Regionale føringar

I tillegg til ovannemnde regionale og lokale føringar ligg det føre ei rekkje sentrale føringar som er klarlagt i ulike stortingsmeldingar, rikspolitiske retningslinjer og statlege planretningslinjer.

I fylkesplanen for Buskerud går det fram at utvikling skal vere berekraftig og innovativ for å fremje næringsutvikling og bulyst. Arealbruken i distrikta skal vere langsiktig for å legge til rette for næringsutvikling og busetnad.

Gjennom fylkesdelplanen for handel, service og sentrumsstruktur er Gol definert som eit distriktssenter i Buskerud. I det ligg det at Gol skal vere eit senter med funksjonar som dekkjer eit større omland enn det lokale.

2.2 Utviklingsplan for Gol tettstad

Plan- og utviklingsarbeidet på Gol byggjer på visjonen om at *"Gol tettstad skal vere ein robust og livskraftig motor i lokal og regional utvikling"*, og har vore utgangspunktet og bærebjelken dei seinare åra.

Gjennom omtala av dagens situasjon går det, bl.a. fram;

- Behov for å samle seg om nokre få utviklingsområde innanfor tettstaden
- Øvre del av sentrum er peika ut som eit særskilt viktig utviklingsområde med potensiale for fortetting og etablering av bustader m.m.
- Det er behov for gjennomgåande grøntstrukturar

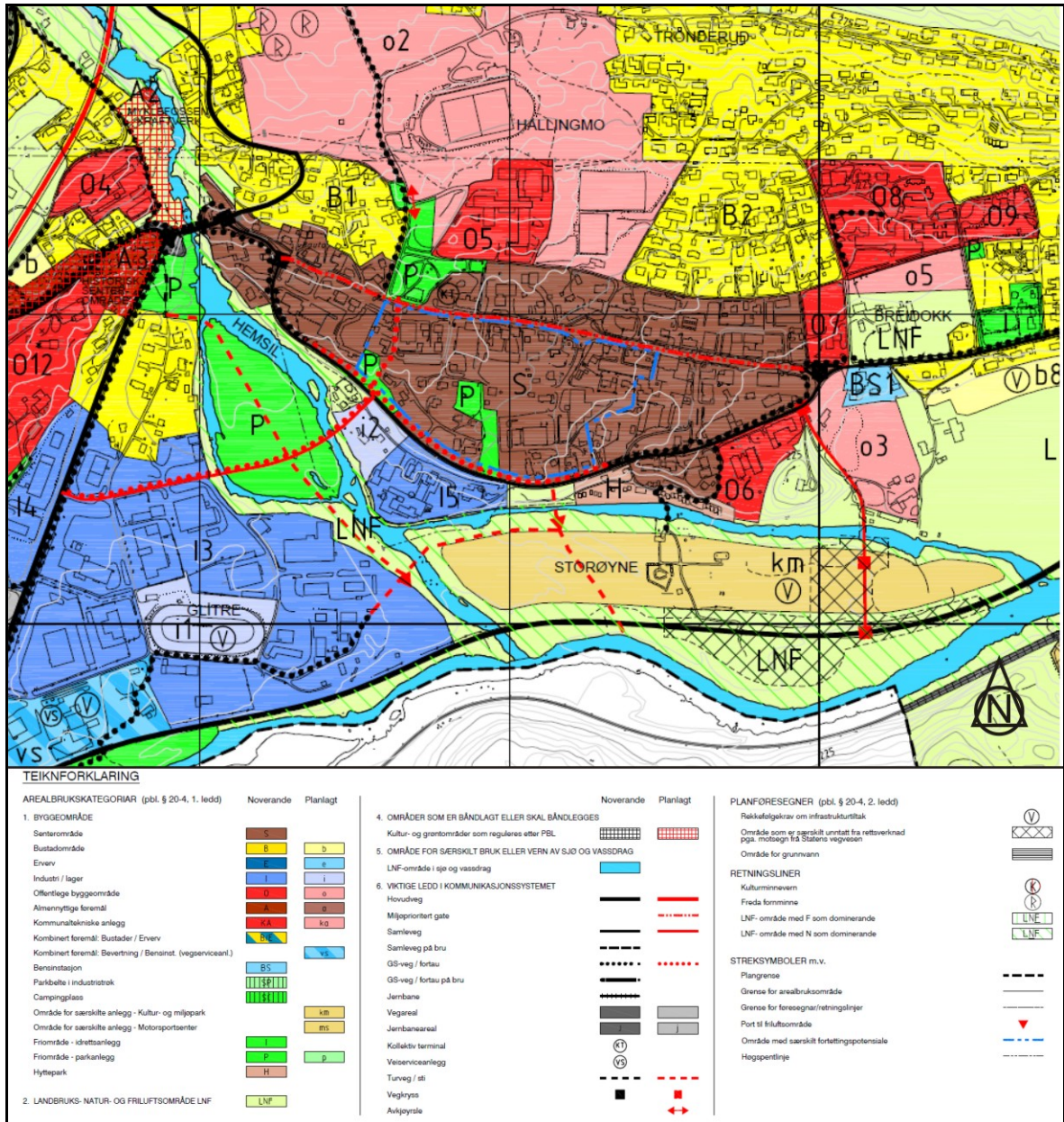
I utviklingsplanen er det lagt til grunn ei auke i folketalet på om 0,5 %, noko som betyr ei auke på 12 – 13 personar pr år.

Viktige stikkord i høve utvikling av sentrumsområdet:

- styrking av området som bustad-, handels-, arbeids- og opplevingsstad
- sikring av samanhengande grøntstrukturar, spesielt med vekt på aksene mellom elva og Hallingmo
- oppstramming og fortetting i sentrum
- tilhøva for gåande og syklende skal betrast
- parkeringspolitikk
- ta vare på gamle bygg og bygningsmiljø i sentrum

2.3 Kommunedelplan for Gol tettstad

Kommunedelplanen legg overordna føringane for utvikling av arealbruken innanfor Gol tettstad. Eit viktig element i planen er å legge til rette for ei utvikling og styrking av den øvre (vestre) delen av sentrum. Dette er gjort gjennom å definere øvre del som sentrumsområde i kommunedelplanen. Strategien er ytterlegare understreka ved å definere deler av sentrumsområdet som eit areal med særskilt fortettingspotensiale.



Figur 2.1: Utsnitt av kommunedelplan for Gol tettstad, vedteken av kommunestyret den 05.09.2006 i sak 049/06.

Innanfor sentrumsområdet skal det leggest til rette for prioriterte funksjonar som bygger opp om staden som kommunesenter. Prioriterte funksjonar er arbeidsplass- og besøksintensive nærings- og serviceverksemdar samt bustader. I fyrste etasje (på gateplan) skal det prioriterast publikumsretta funksjonar, medan det i dei øvrige etasjane kan leggest til rette for bustader. Bustadtilbodet skal vere samansett.

Gjennomgåande grøntkorridorar på langs og på tvers skal sikrast, og den visuelle kontakten med omkringliggende lier og fjell skal ivaretakast ved sikring av korridorar, siktliner og utsiktspunkt.

Ramme i planføresegnene:

- Høg grad av utnytting på %-TU¹ mellom 100 % og 200 %
- Byggehøgde mellom 9 og 15 meter med maks gesimshøgde på 12 meter
- Tilkomst og parkering skal baserast på fellesløysingar, og 50 % av dei nye parkeringsplassane skal plasserast under bakken eller i bygg
- Parkeringskrav for forretningsareal: 1 parkeringsplass pr. 25 m² tillete bruksareal.

¹ Ved endring av Teknisk forskrift i 2007 blei %-TU (prosent tomteutnytting) tatt ut og erstatta med %-BRA (prosent bruksareal). Prosent bruksareal fastset forholdet mellom bebygd og ubebygd del av tomte. Prosent bruksareal gjer ei øvre grense for summen av det bruksarealet som kan førast opp på tomte i forhold til tomtearealet.

3 PLANFRAMLEGGET

Planen legg til rette for ei markant endring der den vestlege delen av sentrum kan fortettast og utviklast vidare som eit levande og mangfaldig sentrumsområde. Innanfor sentrumsområdet skal det etablerast torg, grøntstruktur med høg grad av offentleg tilgjenge og attraktive plassar og rom.

Det strukturerande hovudgrepet:

- Det karakteristiske og breie gateløpet langs Sentrumsvegen blir tatt vare på og vidareutvikla.
- Inndeling av området med ein overordna struktur der dei ulike områda er delt opp og bunde saman av vegsystem og grøntstrukturar i kvartal/utbyggingsområder.
- Etablering av grøntstruktur og legge til rette for ein tydleg akse på tvers mellom Hallingmo og Storøyne.

Det funksjonelle hovudgrepet er:

- Ta vare på og styrke Sentrumsvegen som handlegate og møtestad.
- Styrke Furuvegen og Dalavegen som handlegate.
- Styrking av sentrum som møteplass og opphaldsareal gjennom etablering av torg, park og grøntsamband.
- Auke delen bustader i sentrum
- Legge til rette for utleigeeiningar i reiselivssamanheng mot Gamlevegen og Gymnasvegen

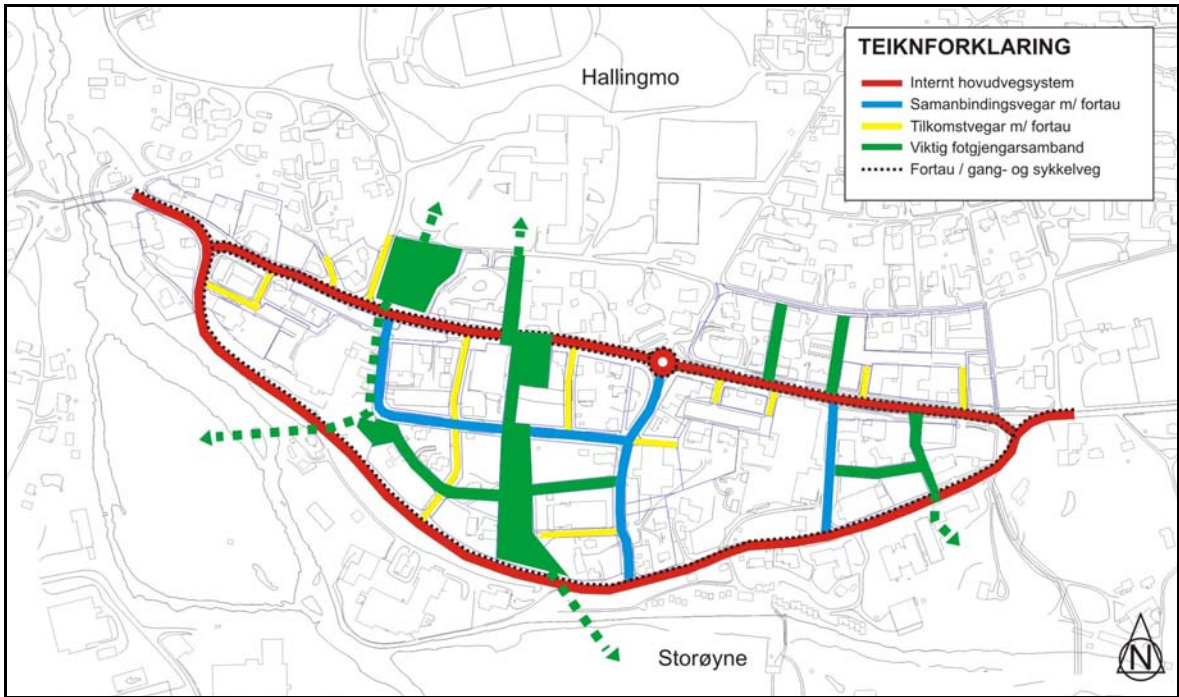
Det trafikkale hovudgrepet:

- Vegsystema opnar opp områda og gjer dei tilgjengelege.
- Etablering av ein større del av parkeringa i parkeringsanlegg under bakken og/eller i bygg.
- Halde fast ved lokalisering av Skysstasjonen som er svært sentral i høve til skulen og sentrumsfunksjonane.

3.1 Overordna strukturar som dannar inndelinga av planområdet i kvartal

Dei viktigaste strukturelementa er den overordna grøntstrukturen, samband på tvers og vegsystema. Desse strukturelementa gjev styringsrammer for å styre utviklinga spesielt i området med særskilt fortettingspotensiale mellom Gamlevegen i sør, Sentrumsvegen i nord, Kremmartunet i vest og Pers hotell i aust.

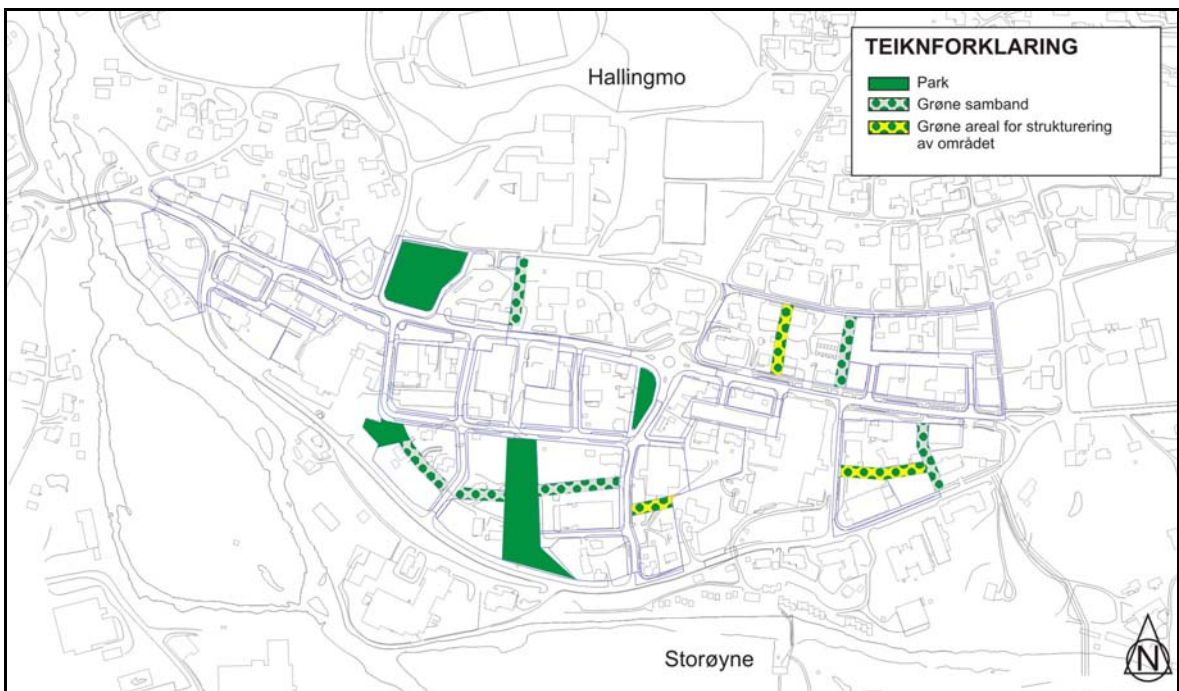
Det er føresett at dei overordna strukturane som omfattar gater, fortau, gang- og sykkelveggar og grøntstruktur og parkar skal vere universelt utforma.



Figur 4.1: Viktige samband.

Grøntstruktur og forbindelsar

Gol er omkransa av grønne områder. Innanfor planområdet er det fire offentlege parkar der den største parken er del av grøntdraget – Gol på tvers. Dei andre grønnsambanda strukturerer området og opnar bygningsstrukturen. Det er tre typar grøntstruktur som inngår i planen.



Figur 4.3: Kartet viser grøntstrukturen innanfor planområdet med ulike funksjonar.

Dei ulike typane grøntstruktur består av:

1. park med hovudvekt på samband, rekreasjon og leik,
2. grøntstruktur som sikrar grøne gang samband, og
3. grøntstruktur som sikrar grøne areal mellom ulike utbyggingsfelt og som er viktige for strukturering av området og for å gje området eit grønt preg.

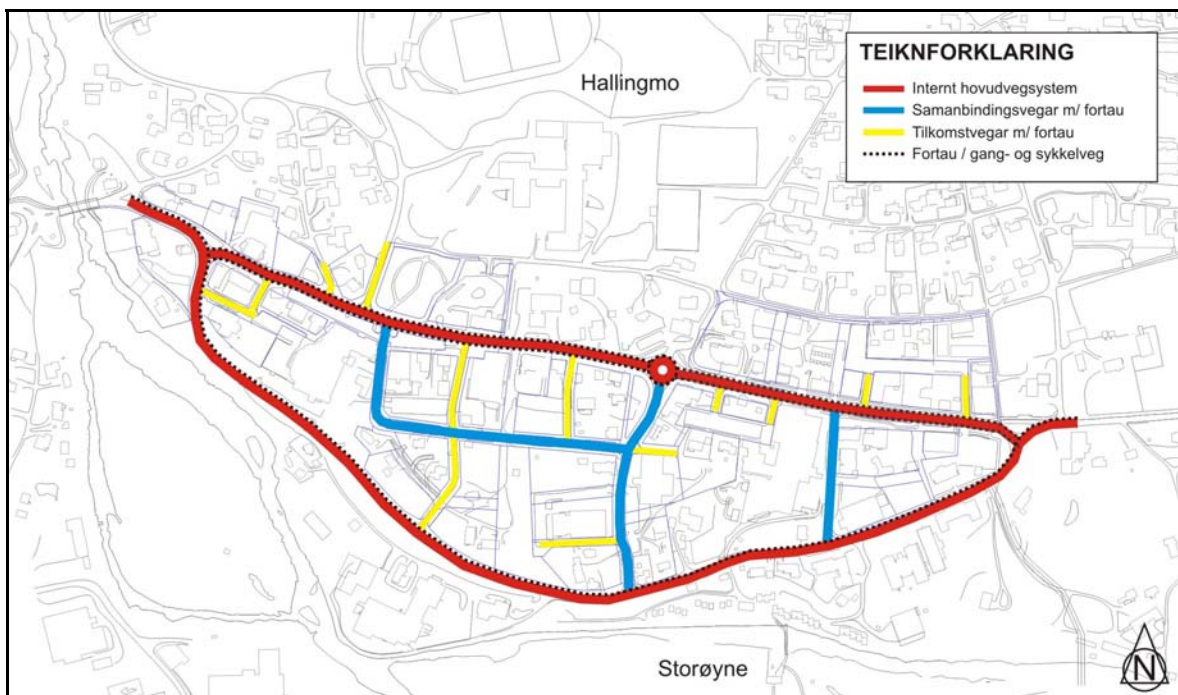
Gjennom sentrum er det føreslått etablert ein sentral samanbinding mellom Hallingmo og Storøyne. Inntil Sentrumsvegen er det føreslått å etablere det sentrale tettstadrommet på Gol; Gol torg som inngår i samanbindinga på tvers mellom Hallingmo og Storøyne. For å styrke funksjonen til torget og gjere torget til eit knutepunkt og ein ”motor” i utviklinga både nord og sør for torget, bør det etablerast publikumsretta funksjonar i tilknytning til torget, slik at ein får styrka det offentlege rommet som torget og aksen på tvers dannar.

Gatestrukturen

Vegsystema opnar opp området og gjer det offentleg tilgjengeleg. Samtidig vil vegsystema sikre tilkomst til dei ein skilde kvartala/felta og bygga. Samla utgjer vegsystema og grøntstrukturen ei inndeling av området i ein kvartalsstruktur og gjev storleiken på dei ein skilde kvartala. Storleiken på kvartala er basert på ei inndeling som samsvarar med storleiken på den etablerte strukturen langs Sentrumsvegen. Samtidig blir strukturen og rytmen broten av kvartala som inneheld Kremmartunet og Pers hotell. Desse kvartala er vesentleg større enn kvartala rundt.

Vegsystemet består av løkker og stikkvegar frå hovudgatene. Eit viktig ledd i arbeidet med fortetting av sentrum er å vidareutvikle vegsystemet som følgje av at avstanden mellom Sentrumsvegen, Gamlevegen og Furuvegen er stor.

Gate- og vegsystemet består av eit hiarki der Sentrumsvegen og Gamlevegen er dei primære vegane innanfor området som både sikrar tilgjenge til sentrum, medan Dalavegen, Furuvegen og Smedvegen er viktige vegar for å sikre tilgjenge for større køyretøy for bl.a. varelevering, renovasjon og utrykning. Dei øvrige vegane er hovudsakleg tilkomstvegar til dei ein skilde kvartala/felta.



Figur 4.3: Veg og gatestruktur.

Skilta fart i Gamlevegen er 50 km/t, medan skilta fart i dei øvrige vegane er 30 km/t. Skilta fart er lagt til grunn som dimensjonerande fart.

Trafikkanalysen som blei utarbeidd av Rambøll i 2005 viser med etablering av nytt kryss ved Storøyne følgjande trafikktalet i sentrum:

- Sentrumsvegen ÅDT²⁰²⁵ mellom 3500 og 4700
- Gamlevegen ÅDT²⁰²⁵ mellom 2500 og 2850

I samsvar med krava i vegnormalen (handbok 017) skal gater med ein trafikk på mellom ÅDT² 0 – 8000 ha eit tverrprofil med to køyrefelt som kvar er på 3,0 meter og kantsteinklaring på 0,25 meter på kvar side. Gater med ÅDT 0 – 4000 og skilta fart 30 km/t skal ha ein tverrprofil med to køyrefelt som kvar er på 2,75 meter og kantsteinklaring på 0,25 meter på kvar side.

I planframlegget er regulert gate- og vegbreidde i gjeldande plan vidareført. Gamlevegen og Sentrumsvegen har ei breidd som er 0,5 meter breiare enn føreset i vegnormalen. Berre delar av Gamlevegen inngår i planen, og vegbreidda i tilgrensa plan er vidareført for å sikre einsarta standard. Den opparbeidde breidda på Sentrumsvegen er det halde fast ved.

Gatekryssa innanfor planområdet mellom Sentrumsvegen og Smedvegen, Dalavegen og Furuvegen er utforma for buss med køyremåte B, medan dei øvrige gatekryssa og tilkomstane er dimensjonert for lastebil med køyremåte C.

Kryssa mot Gamlevegen har ei utforming som samsvarar med utforminga i vedtekne planer.

3.2 Kvartalsstruktur

Strukturen er bygd opp av kvartal som er tilpassa skalaen på Gol samtidig som det byggjer opp om identiteten til tettstaden. Eit sentralt element i strukturen er ein tydeleg akse på tvers, sambandet mellom Sentrumsvegen og Hallingmo i nord og Gamlevegen/Storøyne i sør. På aksa er det lagt til rette for dei viktigaste offentlege areala med nytt torg i nord og nytt grøntområde/park i sør. Denne strukturen på tvers vil prege staden sin identitet samtidig som det kan vere ein motor i utviklinga av sentrumskjerna/området med særskilt fortettingspotensiale.

Kvartalsstrukturen er tilpassa den etablerte tettstadstrukturen i sentrum. Kvart kvartal er avgrensa av offentlege gater, grønststrukturar eller torg som vil styre utforminga av den tilgrensande bygningsmassen. Dette vil vere med å unngå at dei nye bygga får eit baksiddepreg langs det offentlege arealet og vil gjere det enklare å utvikle staden over tid. Kvartalsstrukturen sikrar samband i alle retningar og god tilgjenge vil legge til rette for både bruk og aktivitet innanfor tettstaden.

Samband

Strukturen føreset at det blir etablert fleire nye samband innanfor sentrumsområdet. Dei to viktigaste er oppgradering og forlenging av Smedvegen som går parallelt med Sentrumsvegen mellom Kremmartunet og Furuvegen, samt gata mellom Gamlevegen og Sentrumsvegen som er lokalisert vest for Furuvegen. I tillegg er det føreslått etablert ei

² ÅDT = årsgjennomsnittstrafikk, dvs. summen av alle køyretøy som passerar eit vegsnitt i begge retningar i løpet av eit år fordelt på talet på dagar.

rekke gater med fortau som knyt området saman med omkringliggende gatenett. Dette vil sikre gode samband for gåande og syklande, innanfor og gjennom planområdet.

I planforslaget er det lagt til rette for at fleire samband på tvers kan etablerast, der dei viktigaste er:

- Aksen frå Hallingmo gjennom parken og vidare aust for Kremmartunet til Gamlevegen.
- Aksen frå Hallingmo via torget til Gamlevegen som kan vidareførast til Storøyne.
- Aksen i aust mellom Gymnasvegen, via Sentrumsvegen, til Gamlevegen som kan vidareførast til Hahaug.

Torg

Torget er plassert sentralt i høve til Sentrumsvegen og aksen på tvers gjennom sentrum mellom Hallingmo og Storøyne. Kvartalet rundt torget gjer det mogeleg å etablere fleire publikumsretta funksjonar opp mot torget for å sikre eit levande torg på dag og kveldstid.

Kring torget er det viktig med aktive fasadar med inngang direkte frå torget. Dette er markert og understreka med dei viste pilene på figur 4.4.

Torget strekker seg over Sentrumsvegen og bør strekke seg til fasade på nordsida av vegen dersom bensinstasjonen på sikt blir flytta. Dette vil tydeleggjere torget for dei som går langs Sentrumsvegen, samstundes som torget vil vere ein del av det sentrale sambandet mellom Hallingmo og Storøyne.



Figur 4.4: Gatebruk og kvartala kring torget.

Prinsippa i gatebruksplanen er:

- Torg som strekker seg over sentrumsvegen til framtidig fasade nord for vegen. Torget er føresett gitt ei opparbeiding med høg kvalitet der naturstein vert lagt på "golvnivå".
- Langs Sentrumsvegen innanfor området omfatta av gatebruksplanen er det føresett etablert tre, men ikkje på ein slik måte at dei framstår som plantefelt.
- Mellom sona med tre og inn mot bygg er det føresett etablert fortau.

Ved å strekke torget over på nordsida av sentrumsvegen blir torget tydleggjort for dei som går langs Sentrumsvegen, samtidig som torget vil vere ein del av det sentrale sambandet mellom Hallingmo og Storøyne.

Innanfor arealet omfatta av gatebruksplanen langs Sentrumsvegen er det føresett ikkje lagt til rette for parkering langs gata, medan det utanfor området er opna for parkering langs med gata.

Grøntområdet sør for torget

Grøntområdet blir samla i ein stor park sentralt innanfor planområdet. Det store grøntarealet gjev rom for fleksibel bruk av arealet. Storleiken på grøntarealet gjer det mogeleg å legge til rette arealet for ulike bruk som er retta mot ulike grupper, dvs. dei som bur i området og besøkande.

Arealet er så stort at det er mogleg å endre bruken og vidareutvikle grøntarealet over tid. Samstundes vil grøntområdet vere med å gje området ei ny "framside" innanfor eit område som i dag framstår som baksida.

Funksjonar

Strukturen er fleksibel i høve til bruk av området. I framlegget er det lagt til grunn at publikumsretta funksjonar og aktivitet er føresett etablert i fyrste etasje langs Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen.

Kvartala langs Sentrumsvegen som er sett av som sentrumsområde kan nyttast til blanda sentrumsformål som femnar om forretning, service, kontor, bevertning, offentleg og privat tenesteyting og bustader. For å styrke funksjonen til torget og sambandet på tvers bør det etablerast ein eller fleire offentlege publikumsretta funksjonar i tilknytning til torget.

Aust og vest for sentrumsområda opna planen for både bustadbygging, forretning, servise kontor og bevertning, medan areala mot Gamlevegen og Gymnasvegen er opna for kontor, hotell og utleigeiningar i reiselivssamanheng.

Skysstasjonen er plassert sentralt i sentrum, noko som gjev god tilgjenge til kollektivtilbodet. Lokaliseringa er sentral både i høve til skule og sentrum.

Estetikk, grad av utnytting og byggehøgder

Ut over eksponeringa mot det offentlege rom, er det få fellestrekk i bygga sine fasadar som ein opplagt bør bygge vidare på. Klare føringar i høve utforming av fasadar gjer difor eit lite bidrag til å løfte staden sitt image. Samtidig er det viktig at det blir vist stor merksemd m.o.t. god arkitektur, sjølv om det ikkje er innarbeidd føresegnar og retningsliner med omsyn til utforming av fasadar, materialbruk og fargar.

Grad av utnytting og byggehøgder er differensiert innanfor rammene i kommunedelplanen, der den høgste graden av utnytting og byggehøgdene er føresett innanfor kvartalsstrukturen mellom Kremmartunet og Pers hotell.

Parkering og varelevering

Dei nye gatene parallelt med sentrumsvegen vil få eit bymessig preg med bygg på kvar side og gateparkering/varelevering. Parkering er hovudsakleg føresettt dekt innanfor kvart enkelt kvartal, over og under bakken. Sjølv om planen ikkje direkte opnar for parkering på bakken, er det mogleg å nytte eit eller fleire kvartal mellombels til parkering på bakken. I tillegg kan parkeringsspørsmålet løysast med felles parkeringsanlegg utanfor planområdet, dersom det blir utarbeidd kommunale strategiar og lagt til rette for felles eller offentlege parkeringsanlegg.

4 KONSEKVENSAAR AV PLANFRAMLEGGET

4.1 Overordna føringar og retningsliner

Planen er basert på gjeldande kommunedelplan for Gol tettstad og politiske føringar som er trekt opp gjennom politisk handsaming av stadanalysen, konseptstudia og utfordringsnotatet for Gol sentrum.

Gjennom planforslaget er det føreslege ei differensiering av grad av utnytting og byggehøgder innanfor rammene som er trekt opp gjennom kommunedelplanen for Gol tettstad. Parkeringskravet er justert noko ned samanlikna med krava som er nedfelt i føresegnene til kommunedelplanen. Dette er grunna i at parkeringskravet er unormalt strengt i høve det som er vanleg innanfor sentrumsområde. Sjølv om parkeringskravet er justert, er parkeringskravet strengare enn det som er normalt innanfor andre tettstadsområde.

Mot Kremmartunet er planområdet utvida for å få etablert kvartalsstrukturen og vegen. Utvidinga femnar om areal som er avsett til privat veg, og vil ikkje ha vesentlege verknader i høve gjennomføringa av planen for Kremmartunet.

4.2 Miljø

Fortetting

Planen opnar for tettstadutvikling og fortetting³. Innanfor kvartala mellom Kremmartunet og Pers hotell opnar planen for ei omdanning/transformasjon⁴. Viktige siktaksar mot fjella og viktige samband innanfor og gjennom området er sikra. I tillegg er høg grad av offentleg tilgjenge ivareteke innanfor heile planområdet.

Bevaring av bygg

Det er få bygningar med høg historisk verdi innanfor området. Buskerud fylkeskommune har registrert to bygg innanfor planområdet med høg verdi. Desse bygga er markert som bygg som skal takast vare på, samstundes som planen gjev rom for ei vidareutvikling av områda som desse bygga er lokalisert innanfor. Det er utarbeidd føresegner som sikrar at det blir teke spesielt omsyn til bygga ved utvikling av områda der bygga er lokalisert.

Bygg som er føresett reve

Planen føreset at fleire bygg i området mellom Kremmartunet og Pers hotell skal rivast som følgje av etablering av torg, nye vegsystem og grøntområde/parkar. I tillegg må ein legge til grunn at fleire andre bygg enn dei som er markert på plankartet, vil bli reve som ein del av arbeidet med fortettinga og transformasjon innanfor planområdet.

³ Fortetting – utbygging innanfor delvis utbygde område som fører til høgare eller meir effektiv arealutnytting.

⁴ Transformasjon – endring av bruk/sanering og fornying av område som fører til høgare eller meir arealeffektiv utnytting.

Grøntstruktur

Planframlegget sikrar dei etablerte strukturane og vidareutviklar nye strukturar. Strukturane er med å sikre gode leike og opphaldsareal innanfor området, samt samanbindingar inn i og gjennom området. Grøntstrukturen gjev og eit viktig bidrag til struktureringa av området og til å ta vare på ein del av det grønne preget som ein har i dag.

Støy og forureining

Dei største støykjeldene er trafikk på Sentrumsvegen og Gamlevegen. Ved utarbeiding av kommunedelplanen for Gol tettstad utarbeidde Kjelde Akustikk AS ei støyvurdering som viser gul støysoner kring desse vegane. Utbyggingsomfanget ligg innanfor rammene som er fastsett i kommunedelplanen. I tillegg er det innarbeidd føresegner som sikrar tilfredsstillande støytilhøve for støyømfintleg arealbruk i samsvar med Miljøverndepartementet sitt rundskriv T-1442.

4.3 Samfunn

Sentrum som møteplass

Ein viktig føresetnad for planarbeidet har vore å sikre ei vidareutvikling av gode opphaldsareal og møteplassar for ulike grupper av befolkninga. Dette er sikra gjennom å prioritere det breie gateløpet langs Sentrumsvegen, etablering av torg og utvikling av dei grønne strukturane innanfor området og gjennom området. Planen opnar for vidareutvikling og etablering av varierte grøntområde og møteplassar som vil kunne gje eit variert tilbod for både dei som bur innanfor området og besøkande.

Arealbruk

Arealbruken i planframlegget er samansett og den opnar for ei auke av delen bustader i sentrum, noko som vil bidra til utvikling av ein "levande" tettstad. I den sentrale delen av sentrum er det sett av areal til sentrumsformål. Innanfor desse areala opnar planen for privat og offentleg tenesteyting, noko som gjev rom for utvikling av kulturtilbod ved dei sentrale uteopphaldsareala. I tillegg er Sentrumsvegen styrka som handelsgate.

Eigedomsstrukturen

Gjennomføring av planen og utnytting av utbyggingspotensiale i planen føresett at eigedommar innanfor kvartal blir sett på samla.

Barn og unge

Det er lagt opp til ei vidareutvikling av opphaldsareal for ulike grupper innanfor heile planområdet. I tillegg er det stilt krav om minste uteopphaldsareal som er med å sikre eit minimum av tilrettelagde areal til kvar bustad. Sambanda som omfattar gangveggar, fortau og grøntstrukturar sikrar tilgjenge til både areal innanfor planområdet og i dei tilgrensande områda.

Orienterings- og røsehemma (universell utforming)

Planen føreset at trafikkområda og grøntstrukturane er universelt utforma. Dette vil betre tilgjenge for orienterings- og røsehemma i sentrum.

Offentleg service

Offentlege areal er lokalisert utanfor planområdet. Planen opnar for ei relativt omfattande utbygging av bustader i sentrum med eit variert butilbod tilpassa ulike grupper. Avstanden til offentlege areal med ulike tilbod er kort, og det er føresett at kapasiteten på det offentlege tenestetilbodet blir ballansert mot utviklinga innanfor planområdet. Dette er ikkje sikra gjennom planframlegget. Bakgrunnen er at kommunen ikkje har sett på det som ei vesentleg utfordring.

Kollektivtrafikk

Lokaliseringa av skysstasjonen er svært sentral både i høve til utvikling på Hallingmo og i sentrum. Samtidig vil fortetting og utvikling av dei tilgrensande areal til sentrum vere med å auke kollektivbruken. Dette er viktig element som kan vere med å danne grunnlag for å gjere sentrum betre tilgjengeleg og skape liv i sentrum.

Trafikk

Til kommunedelplanen for Gol tettstad blei det utarbeidd trafikkvurdering⁵. Formålet med analysen var vurdering av ulike tilkomstar til Gol sentrum og konsekvensane av alternativa. I trafikkanalysen er det teke omsyn til trafikkendringar som følgje av planlagde utviklingsprosjekt.

Planframlegget opnar for auka utnytting av areala. Den auka utnyttinga ligg innafor det utbyggingsomfanget som kommunedelplanen opnar for. Auka utnytting fører generelt til auka bilbruk. Gatene innanfor planområdet er dimensjonert for å tåle trafikkauken.

Innanfor planområdet er det lagt til rette for ei fysisk oppstraming og tydeleggjering av gateløpa.

Det mest utfordrande området trafikalt vil vere tilkomst til/frå parkeringsareala nord for Kremmartunet og område S4. Utfordringa vil vere at framkjømda blir redusert som følgje av at avstanden mellom tilkomsten til parkeringsplassane og krysset mellom Sentrumsvegen og Smedvegen er kort.

Parkering

Parkeringsplassane langs Sentrumsvegen, mellom Kremmartunet og rundkøyninga er foreslått fjerna for å gje rom for oppgradering av denne delen som det sentrale arealet med tilhøyrande torg og aksene på tvers. I tillegg medfører utviklinga av kvartalsstrukturen at ei rekkje parkeringsplassar som er lokalisert sør for Sentrumsvegen vil bli utnytta som utbyggingsareal, samstundes som ein større del av parkeringsplassane blir lagt i fellesanlegg i bygg og under bakken.

Parkeringskravet i planframlegget er strengare enn det som er normalt innanfor tettstadsområde. Areal til parkering vil legge beslag på mykje areal, fortrenge andre funksjonar og prege staden, spesielt når dei ikkje blir brukt. I arbeidet med oppfølging av

⁵ Rambøll (2005), *Vei- og trafikkanalyse Gol tettstad*.

planen bør omfanget av biltrafikken avgrensast, samtidig med at trafikk som er naudsynt får gode rammeføresetnader. Ein aktiv kommunal parkeringspolitikk kan vere avbøtande.

Element i ein slik politikk kan vere:

- Tidsregulering av parkeringsplassane som vil prioritere kundar til handel og servicefunksjonar fram for arbeidsreisande.
- Sikre god tilgjenge til opparbeidde parkeringsplassar i og ved sentrum.
- Etablering av avlastingsparkeringsplassar i randsona til sentrum.

Varelevering

Forholda for varelevering vil bli endra, men sikra gjennom vegsystema innanfor sentrumsområdet. Strategien for varelevering er basert på at større forretningar/einingar skal handtere vareleveringa innanfor byggetomta medan mindre forretningar kan nytte areala og parkeringslommene langs gatene.

4.4 Økonomiske konsekvensar

Planen femnar om store framtidige offentlege areal. I planframlegget er det innarbeidd rekkjefølgjeføresegnar som er knytt opp mot både heile planområdet og rekkjefølgjeføresegnar som er knytt til utvikling av eit eller fleire enkeltområder.

Formålet med rekkjefølgjeføresegnene er:

- sikre etablering av parkeringsplassar,
- sikre opparbeiding av torg og samband i og gjennom området, og
- sikre opparbeiding av nye vegsystem i området med tilhøyrande gangveggar, fortau og eventuell ombygging og oppgradering av teknisk infrastruktur.

Rekkjefølgjeføresegnene er utforma på ein slik måte at dei vil vere eit viktig bidrag for å etablere fleksible løysingar gjennom bruk av verkemiddel som t.d. utbyggingsavtale. Bruk av utbyggingsavtale for gjennomføring av rekkjefølgjetiltaka vil kunne vere eit nytting verkemiddel for å fordele kostnadene på ein høveleg måte. Utbyggingsavtale vil sikre at tiltaka blir gjennomført samstundes som kommunen vil ha god kontroll med kvaliteten på dei tiltaka/areala som blir gjennomført/opparbeidd, og som kommunen skal overta.

Dersom kommunen vel å nytte utbyggingsavtale for å gjennomføre rekkjefølgjetiltaka bør ulike modellar vurderast.

I arbeidet med utvikling av ein gjennomføringsmodell bør kommunen engasjere seg og truleg innta ein koordinerande rolle. Dette vil gjere kommunen til ei viktig drivkraft i arbeidet med vidareutvikling av sentrum.

Opparbeiding av dei offentlege areala vil kunne medføre både investeringskostnader og auka vedlikehaldskostnader for kommunen.

4.5 Risiko- og sårbarheitsanalyse

Kommunen har utarbeidd ei risiko- og sårbarheitsanalyse til planframlegget. Analysen har hatt som formål å gje ei brei, overordna, representativ og vedtaksrelevant framstilling av risiko for tap av verdiar knytt til liv og helse, ytre miljø (forureining) og materielle verdiar.

Gjennom analysen er det gjort funn av ei hending med uakseptabel risiko innanfor området, nemleg radongass. Føreslege tiltak er sikring mot inntrenging av radongass eller god lufting. Funnet er følgt opp gjennom planføresegnene i planen.

Det er òg gjort funn av hendingar som representerar akseptabel risiko, men som bør underleggast risikostyring gjennom nærmare undersøkingar og sikker drift av området.

Dette gjeld følgjande hendingar:

1. Vind med skade på eldre tre. Føreslege tiltak er at gamle og skadde tre blir fjerna.
2. Trafikkstøy som følgje av vegtrafikk. Føreslege tiltak er støyisolering av bustader. Funnet er følgt opp gjennom støykrav i planføresegnene for støyømfintlege arealbruk.
3. Idrett og friluftsliv i høve kryssing av grøntkorridorar og veg. Funnet må følgjast opp i arbeidet med detaljprosjektering og etablering av kryssingspunkta.
4. Lukt frå slakteriet i haustsesongen. Slakteriet er lokalisert utanfor planområdet, og tiltak for oppfølging bør nærmare vurderast og drøftast med drivarane av slakteriet.
5. Utslepp frå nedgravne tankar med petroleumsprodukt. Desse tankane er lokalisert utanfor planområdet.
6. Varelevering i område med fleire grupper trafikkantar. Føreslått tiltak er separering av trafikkgrupper. Funnet er gjennom planføresegnene føresett følgt opp ved utarbeiding av detaljreguleringsplan for dei einskilde områda.

5 MERKNADER TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEIDET

Kommunen har mottatt 3 merknader til varsel om oppstart av planarbeidet.

Statens vegvesen peikar på at:

- Omsynet til kollektivtrafikk og mjuke trafikantar må avklarast.
- Naudsynte endringar i veg- og trafikktilhøva på riks- og fylkesvegar må takast vare på gjennom planarbeidet, og ein må påregne at naudsynte endringar blir gjennomført før området kan takast i bruk.
- Byggegrensa mot riks- og fylkesvegar må overhaldast.
- For nye bygg langs riks- og fylkesveg må støytilhøva dokumenterast.

Noregs vassdrags- og energidirektorat peikar på at:

- Nye bygg skal ha sikringssone for 200 årsflaum.
- Sikringssona langs Heimsil mot elveskråninga må vere minimum 20 meter.
- Krav til eventuelle avbøtande tiltak må innarbeidast i planføresegnene til planen.

HallingPlan på vegne av interessentar peikar på:

- Planen må spesifisere kor det kan etablerast utleigeeiningar med omsyn til bumiljø, parkering, uteareal, prisfastsetting osv.
- Støttar etablering av bustader langs Gymnasvegen.
- Tilkomst til Hallingmo frå aust bør ikkje gå frå Rundingen då det vil få negative verknader for det etablerte bymiljøet.
- Tilkomst frå vest bør primært gå frå Valdresvegen.
- Kryss Sentrumsvegen – Valdresvegen må oppgraderast for å prioritere Sentrumsvegen for mjuke trafikantar.
- Kommunal grunn må nyttast for at intensjonen i kommuneplanen skal vere gjennomførbar.
- Opning for mellombelse bustader på gateplan for å legge til rette for utvikling.

PLANFØRESEGNER

Endringer etter § 12 - 14 i plan- og bygningsloven:

Nr.	Endring:	Dato	Sak
1			
2			

Handsaming etter §§ 12 - 10 og 12 - 12 i plan- og bygningsloven:

	Politisk organ	Dato	Sak
1. gangs handsaming			
Offentleg ettersyn			
2. gangs handsaming			
Godkjenning			
Kunngjering			

1 Avgrensing av området

Det regulerte området er vist på plankartet med plangrense, sist datert den 2009-11-25, og godkjent av Gol kommunestyre i sak _____/10 den __. __. 2010.

2 Reguleringsformål

Området er regulert til følgjande formål:

1. Bygningar og anlegg, jf. plbl § 12-5, 2. ledd nr. 1
 - Bustad (B1)
 - Sentrumsformål (S1 – S4)
 - Offentleg eller privat tenesteyting (OP)
 - Bustad, forretning og kontor (K-B1 – K-B21)
 - Næring og kontor (K-N1 – K-N9)

2. Samferdselsanlegg, jf. plbl § 12-5, 2. ledd nr. 2
 - Køyreveg (V1 – V23)
 - Fortau
 - Torg
 - Gang-/sykkelveg (GS1 – GS2)
 - Anna veggrunn – tekniske anlegg
 - Kollektivhaldeplass (K)
 - Parkeringsplassar
 - Kombinert formål – køyreveg/torg (V/T)

3. Grøntstruktur, jf. plbl § § 12-5, 2. ledd nr. 3
 - Grøntstruktur (G-G1 – G-G8)
 - Park (G-P1 – G-P4)
 - Kombinert formål – grønntstruktur og gangareal (G/G)

3 FELLES FØRESEGNER

3.1 Plankrav

Før utbygging av areal for bygningar og anlegg med unntak av områda S1 til S4 skal det ligge føre godkjent detaljreguleringsplan for arealet/området i målestokk 1:1000 eller 1:500.

Detaljreguleringsplan skal vise forhold som:

- Avkjørsel frå offentleg veg/gate, fortau/gangsamband, frisiktsoner m.m.
- Parkeringsplassar/anlegg, garasjar, varelevering, anlegg for avfallshandtering.
- Nye bygg si plassering saman med eksisterande / tilliggande bygg. Gesims, mønehøgde og takform skal påførast og illustrerast.
- Uteopphaldsareal, leikeareal og grøntstruktur.
- Sol og skuggediagram skal følgje planen og illustrere konsekvensane av utbygging for uteareal og tilliggande eigedommar.

3.2 Krav om dokumentasjon ved søknad om gjennomføring av tiltak

Før det blir gjeve rammeløyve/byggeløyve skal det leggst fram og godkjennast:

- Situasjonsplan.
- Utomhusplan som viser høgdesett terrengkurve, detaljutforming og opparbeiding av ikkje utbygde areal i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Fasadeomriss som viser tiltaket sett i samanheng med nærliggande eksisterande og planlagde bygg.
- Profil/snitt med eksisterande og nytt terreng.
- Visualisering/fotomontasje som viser tiltaket sett i samanheng med nærliggande eksisterande og planlagde bygningsmasse.
- Skriftleg grunngjeving for bygga si utforming spesielt i høve dei tilgrensande offentlege areala og tilgrensande bygg med vekt på klargjering av kvalitetar utomhus.

3.3 Frisiktlinje langs veg

Innanfor frisiktlinjene/frisiktsonene skal det til ei kvar tid vere fri sikt 0.5 meter over plan for tilstøytande vegar. Frisiktsona skal dimensjonert ut frå standardkrav i vegnormal 017.

3.4 Byggegrenser

Bygg skal plasserast innanfor byggegrensene.

3.5 Byggelinjer

Byggelinja følgjer formålsgrensa for areal avsett til bygningar og anlegg langs Sentrumsvegen, formålsgrensa for sentrumsformål (S1-S4) og formålsgrensa mot veg V9, V11 og arealet nord for V13. Hovuddelen av fasaden skal plasserast inntil byggelinja.

3.6 Byggehøgder og grad av utnytting

Tillate byggehøgder frå gjennomsnittleg planert terreng og grad av utnytting er gitt i planføresegnene for dei einiskilde områda.

Trappetårn, heissjakter, tekniske oppbygg og liknande kan overstige største gesimshøgde på bygget - føreset at desse er utforma som ein integrert del av bygningskroppen.

Grad av utnytting er gitt som prosent bruksareal (%-BRA). Bruksareal under bakkenivå skal vere berekna med 0 der avstanden mellom himling og gjennomsnittleg terrengnivå er mindre enn 0,5 meter, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 meter og 100 % der avstanden er over 1,5 meter.

3.7 Tilgjenge i uteområde – universell utforming

Det skal sikrast god tilgjenge til uteområde for heile befolkninga, herunder rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma, og areala skal utformast slik at areala kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogeleg.

Offentlege vegar og tilkomstvegar skal ikkje ha større stigning enn 1:20. Der dette ikkje er gjennomførbart, kan mindre parti ha brattare stigning, men maksimalt 1:15.

Grøntområde skal fungere som fullverdig rekreasjons- og leikeområde for alle brukarane, inkludert funksjonshemma barn og vaksne. Det skal leggast vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne nyttast på like vilkår av så mange som mogleg.

Ved nyplanting skal det ikkje plantast allergene planter.

3.8 Uteopphaldsareal - bustader

Minste felles uteopphaldsareal (MUA) skal vere 20 m² pr. bustadeining på bakkeplan. For bustadeining på over 100 m² skal MUA vere minimum 20 % av BRA pr. bustadeining på bakkeplan. I tillegg skal det settast av minst 4 m² til privat eller nært uteopphaldsareal i umiddelbar nærleik til bustaden på balkong eller takterasse. Fellesareal inngår i utrekninga av minste uteopphaldsareal. Uteopphaldsareal kan tillatast som takterasse over parkeringsanlegg under føresetnad av at parkeringsanlegg/uteopphaldsarealet blir lagt i eit indre lukka gardsrom og fyller heile gardsrommet. Arealet skal vere eigna for opphald og ha god tilkomst frå husværa, samt vere skjerma frå støy og forureining, ha gode sol- og lystilhøve med sol på minimum halvparten av arealet ved jamdøger klokka 15. Uteopphaldsarealet skal ikkje vere brattare enn 1:3.

Arealet skal vere tilrettelagt for ulike aktivitetar som leik og spel for barn og unge med sitteplassar. Utearealet skal få eit grønt preg og maks 50 % av utearealet kan ha fast dekke. Det skal leggast til rette for planting som sikrar eit variert areal som er godt eigna til opphald og rekreasjon.

Dersom det er konflikt mellom grad av utnytting, tillate biloppstillingsplassar på terreng og kravet til uteopphaldsareal, skal krav til uteopphaldsareal gå framfor kravet til utnytting og parkering.

Arealkravet gjeld nye bustader og eksisterande bustader på tomt som blir fortetta. Arealkravet gjeld òg ved endring av talet eller storleik på bustader i eksisterande bygg.

3.9 Bukvalitet

Bygg skal plasserast og utformast slik at ein i størst mogleg grad oppnår at bustader og uteopphaldsareal er skjerma frå støy og luftforureining. Leilegheitene skal i hovudsak vere gjennomgåande. Det er ikkje tillete einsidige leilegheiter mot nord og nordaust. For

gjennomgåande leilegheiter skal ikkje leilegheitsdjupna overstige 12 meter. For einsidige leilegheiter skal leilegheitsdjupna ikkje overskride fasadelengda.

3.10 Støy

Ved søknad om løyve etter plan- og bygningsloven, skal ein gjere greie for støyreducerande tiltak som skal gjennomførast for å oppnå tilfredstillande støyforhold i samsvar med rundskriv T-1442. Naudsynte støyreducerande tiltak skal vere utført før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest blir gitt.

Følgjande verdiar skal danne grunnlaget for vurdering av støykrav:

- Bygg skal ikkje ha bustadfasade med støynivå over $L_{(den)}$ 65 dB.
- Bygg skal ha minst ein bustadfasade med støynivå under $L_{(den)}$ 55 dB (den stille sida).
- Husvære i bustadbygg der støynivået ved fasade er over $L_{(den)}$ 60 dB, skal vere gjennomgåande, og minst halvparten av soveromma skal ligge mot den stille sida.
- Felles uteareal for lek, rekreasjon osv. skal ikkje ha støynivå over $L_{(den)}$ 55 dB.
- Privat uteplass kan etablerast som balkong og skal ikkje ha støynivå over $L_{(den)}$ 55 dB, evt. medrekna effekten av skjerming.

3.11 Energi, vatn og avlaup

Alle nye bygg skal knytast til offentleg vatn- og avlaupsanlegg. Kablar skal leggst i bakken.

3.12 Radon

Alle nye bustader skal ha førebyggjande tiltak mot radon som sikrar at anbefalte grenseverdiar frå Statens strålevern blir ivareteke.

3.13 Krav til parkering og varelevering

All parkering skal skje på eiga tomt og/eller i felles anlegg. Minst 50 % av dei nye parkeringsplassane skal plasserast i parkeringsanlegg under bakken eller i bygg. Parkeringsplassane skal vere opparbeidd før midlertidig bruksløyve eller ferdigattest blir gitt.

Parkeringskrav:

- Minimum 10 % av p-plassane skal vere utforma og avsett til handicap-parkering, på plassar som ligger nær hovud- og personalinngangar.
- P-plassar for forretning og bevertning skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr. 40 m² BRA.
- P-plassar for kontor skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr. 50 m² BRA.
- P-plassar for hotell og utleigeeiningar i reiselivssamanheng skal opparbeidast med minimum ein plass pr rom/utleigeeining.
- P-plass for bustad skal vere opparbeidd med minimum ein plass for einingar på inntil 60 m² BRA, medan det skal opparbeidast 1,5 p-plass for einingar på over 60 m² BRA.
- Sykkelparkering for bustader skal vere opparbeidd med minimum ein plass for einingar på inntil 60 m² BRA, medan det skal opparbeidast 1,5 p-plass for einingar på over 60 m² BRA. Plassane skal vere plassert på eiga tomt med trygg tilkomst over tomta til tilliggande gang-/sykkelveg eller fortau.

- Sykkelparkering for andre formål skal vere opparbeidd med minimum ein plass pr 200 m² BRA med trygg tilkomst til tilliggande gang-/sykkelveg eller fortau.

Tilkomst til felles parkeringsanlegg/garasje skal integrerast i bygg og stigninga inn og ut av anlegget skal ikkje overskride 1:8.

Varelevring for større forretningar/einingar som eks. daglegvareforretning skal etablerast innanfor byggetomta. Mindre forretningar/einingar kan nytte parkeringslommer som vareleveringslomme langs offentleg veg. Tilkomst for varelevering på byggetomt skal ikkje etablerast frå Sentrumsvegen til områda S1 – S4.

3.14 Estetisk kvalitet på bygg og utomhusareal

Planområdet skal ha ei heilskapleg utforming og eit moderne og bymessig preg. Området skal opparbeidast med bystruktur med gater, plassar og grøntareal med kvalitet. Ubygde område skal gjevast ei estetisk tiltalende form og handtering.

I byggesakshandsaminga skal det stillast særlege krav til estetisk kvalitet i områda regulert til sentrumsformål, med høg publikumsfrekvens og eksponeringsgrad.

Det skal leggjast vekt på at nye bygg volummessig står i høve staden sin karakter. Volum kan krevjast delt opp og skilt. Bygg på over 25 meter skal delast i fasadelengder.

Bygg skal behandlast fasademessig på alle frittstående sider. Endegavlar som blir ståande meir enn eit år skal gjevast ei avslutting utforming og behandling.

Høge, lukka sokkeletasjar mot fortau, gater og grøntstrukturar er ikkje tillete. Parkeringsanlegg/garasje er ikkje tillete eksponert som fasade mot fortau, gater og grøntstrukturar.

Takoppbygg for tekniske installasjonar for t.d. heishus, ventilasjon og varme, skal integrerast i byggevolumet på ein arkitektonisk god måte

Alle terrenginngrep skal skje mest mogleg skånsamt.

Ubygde areal skal gjevast ei tiltalende utforming og behandling.

3.15 Bygg som skal bevarast

Bygg som på plankartet er markert skal takast vare på i den form og storleik dei har i dag. Tilbygg, påbygg eller oppføring av nye bygg kan berre gjennomførast i samsvar med teikningar/dokumentasjon som er utarbeidd i samråd med antikvarisk mynde og godkjent av kommunen. Ved utbetring eller reparasjon av eksisterande bygningar skal ein sjå til at bygget sin karakter med omsyn til form, materialbruk, bygningselement, detaljar, farge og liknande blir oppretthalde eller tilbakeført til det originale. Gjennomføring av alt arbeid utover ordinært vedlikehald skal føreleggast antikvarisk mynde til uttale.

Tekniske anlegg som antenner, kablar, koplingsboksar, lyssetting, skilt og liknande skal tilpassast miljøet med omsyn til utforming og plassering.

Nye bygg innanfor område med bevaringsverdige bygg skal harmonere med eksisterande bygg med omsyn til bygningsvolum, proposisjonar, utforming av fasadar og materealbruk.

3.15 Kulturminne

Dersom det under anleggsarbeid eller anna verksemd dukkar opp automatisk freda kulturminne, må arbeidet straks stansast og kulturminneavdelinga hjå fylkeskommunen vaslast i samsvar med § 8 2. ledd i kulturminnelova.

4 REKKEFØLGJEFØRESEGNER

Tabellen under klargjer kva trafikkområde og andre områder, inkludert vatn- og avlaupsanlegg til og langs heile eller deler av området for bygningar og anlegg som må vere opparbeidd eller sikra opparbeidd⁶. Tiltak skal vere gjennomført før frådelings/rammeløyve blir gjeve innanfor dei einskilde områda for bygningar og anlegg.

Det er sett opp to tabellar, ein for infrastrukturtiltak som involverar store delar av planområdet, og ein for tiltak knytt til enkelte delfelt.

Tiltaka som skal gjennomførast fyrst er i prioritert rekkefølge:

1. Opprusting av miljøgate og fortau langs Sentrumsvegen nord for områda S1, S2, S3 og S4
2. Torg
3. Gjennomgåande grøntstruktur mellom Hallingmo og Storøyne som omfattar areala merka Torg, G/G og G-P3.

Tabell 1: Tiltak i infrastruktur som gjeld heile planområdet:

Tiltak:		Område rekkjefølgjekravet er knytt til:
A	Opprusting av miljøgate og fortau på begge sider av Sentrumsvegen nord for områda S1, S2, S3 og S4	Alle areala avsett til bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, andre led nr. 1
B	Torg og området V/T	Alle areala avsett til bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, andre led nr. 1
C	Gjennomgåande grøntstruktur/forbindelse mellom Hallingmo og Storøyne som omfattar areala merka Torg, G/G og G-P3.	Alle areala avsett til bygningar og anlegg, jf. PBL § 12-5, andre led nr. 1

Tabell 2: Tiltak i infrastruktur som gjeld delfelt:

Tiltak:		Område rekkjefølgjekravet er knytt til:
D	Veg merka V9 med tilgrensande fortau og parkeringsareal på begge sider av vegen og kryss mot V7.	Områda S1, S2, S3, S4, K-N3, K-B8 og K-B9
E	Veg merka V10 med tilgrensande fortau aust og vest for vegen.	Områda S3 og S4.
F	Veg merka V12 med tilgrensande fortau aust og vest for vegen.	Områda S1 og S2
G	Veg merka V11 med tilgrensande fortau på kvar	Områda K-N3, K-N4, K-N5

⁶ Kravet "sikra opparbeidd" i desse føresegnene er oppfylt når tiltakshavar/grunneigar har inngått utbyggingsavtale med Gol kommune og oppfyller sine plikter til gjennomføring av krava etter avtalen.

	side av vegen og kryss mot V9.	og K-B8.
H	Veg merka V13 med tilgrensande fortau nord for vegen og aust for områda K-B9, K-B10 og K-N6 samt kryss mot V7.	Områda K-B9, K-B10 og K-N6.
I	Fortau aust for V7, nord for V5 og V19.	Områda K-B11, K-12 og K-N7
J	Fortau aust for V8.	Områda K-B20 og K-N8.
K	Grøntstruktur G-G1.	Områda K-B9 og K-B10
L	Grøntstruktur G-G2.	Områda K-B8 og K-N5
M	Grøntstruktur G-G3.	Områda K-N3 og K-N4.
N	Grøntstruktur G-G4.	Områda K-B15 og K-B16.
O	Grøntstruktur G-G5	Områda B1, K-B16 og K-B17.
P	Grøntstruktur G-G6	Områda K-B20 og K-B21.
Q	Grøntstruktur G-G7	Områda K-B20, K-N8 og K-N9.

5 OMRÅDE FOR BYGNINGAR OG ANLEGG (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 1)

5.1 Bustad

Område B1 kan nyttast til bustadformål.

Maksimal mønehøgde er 9 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 6 meter.

Grad av utnytting innanfor området B1 skal vere mellom %-BRA = 100% og %-BRA = 150%.

5.2 Sentrumsformål

Områda S1 – S4 kan nyttast til blanda sentrumsformål, herunder forretning, service, kontor, bevertning, offentleg og privat tenesteyting (kultur, undervisning, forsamling) og bustader. Minst 50 % av tillete BRA innanfor kvart av kvartala S1, S2 og S4 skal nyttast til bustader.

Illustrasjonsplan dagsett 2009-11-25 skal vere rettningsgjevande for utbygging av områda S1 – S4.

Både innan kvart enkelt bygg, i kvart kvartal og i områda samla sett skal det leggest til rette for ei blanding av sentrumsfunksjonar. Hovudprinsippet for funksjonsblanding er at publikumsretta verksemder skal plasserast på gateplan.

Mot Sentrumsvegen, Furuvegen og felt torg skal publikumsretta aktivitet plasserast på gateplan. Bustader og kontor er tillate i dei andre etasjane.

Bygg i området S2 og S3 skal ha fasadar som vender seg mot torget med hovudinngang til publikumsretta offentlege funksjonar eller forretningar og bevertningsstader med eigen inngang. Fasadeløysingane skal sikre god visuell kontakt mellom innsida og utsida.

Minst 50 % av alle bustadene skal ha livsløpsstandard.

Maksimal mønehøgde er 12,5 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 12,5 meter.

Fyrste etasje skal ha ei innvending høgde på minimum 3,5 meter.

Grad av utnytting innanfor områda S1 – S4 skal vere mellom %-BRA = 100% og %-BRA = 200%.

5.3 Offentleg eller privat tenesteyting

Området OP kan nyttast til offentleg og privat tenesteyting (kultur og forsamling).

Maksimal mønehøgde er 9 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 6 meter.

Grad av utnytting innanfor området OP skal ikkje overskride %-BRA = 100%.

5.4 Bustad, forretning og kontor

Områda K-B1 – K-B21 kan nyttast til blanda formål, herunder forretning, service, kontor, bevertning og bustader. Områda K-B7 og K-B8 kan i tillegg nyttast til parkeringsanlegg. Parkeringsanlegg skal ikkje dominere bruken i området K-B8 og det skal stillast særlege krav til utforming av parkeringsanlegget sine fasadar der dei vender seg til parken eller gate og gangareal. Innanfor områda K-B15 og K-B16 på areal som grensar til Gymnasvegen kan det etablerast hotell/overnatting (utleigeeiningar i reiselivssamanheng).

Både innan kvart enkelt bygg, i kvart kvartal og i områda samla sett skal det leggst til rette for ei blanding av sentrumsfunksjonar, men hotell/overnatting (utleigeeiningar i reiselivssamanheng) skal ikkje etablerast i bygg/område med bustader. Hovudprinsippet for funksjonsblanding er at publikumsretta verksemder skal plasserast på gateplan for kvartal som vender seg mot Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen. Det skal etablerast publikumretta verksemder på gateplan langs Sentrumsvegen.

Hovudinngangar skal vende seg mot Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen. Det er ikkje tillate med lukka fasadar mot vegar og fortau, parkar og gangsamband.

Minst 50 % av alle bustadene skal ha livsløpsstandard.

Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilte områda:

Område	Høgde i meter frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygning		Grad av utnytting - %-BRA =	
	Gesims	Møne	Minimum	Maksimum
K-B1	6	9		%-BRA =100%
K-B2	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B3	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B4	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B5	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B6	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B7	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B8	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-B9	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-B10	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-B11	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B12	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B13	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B14	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B15	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B16	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B17	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%

K-B18	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B19	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B20	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-B21	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =150%

Første etasje skal ha ei innvending høgde på minimum 3,5 meter for bygg som vender seg mot Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen.

5.5 Næring og kontor

Områda K-N1 – K-N9 kna nyttast til blanda formål, herunder kontor, hotell/overnatting (utleigeiningar i reiselivssamanheng) og bevertning. Område K-N8 kan i tillegg nyttast til forretning.

Publikumsretta verksemder skal plasserast på gateplan for kvartal som vender seg mot Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen.

Det er ikkje tillete med lukka fasadar mot vegar, fortau, parkar og gang samband.

Byggehøgder og grad av utnytting i dei einskilde områda:

Område	Høgde i meter frå gjennomsnittleg planert terreng rundt bygning		Grad av utnytting - %-BRA =	
	Gesims	Møne	Minimum	Maksimum
K-N1	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-N2	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =150%
K-N3	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N4	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N5	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N6	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N7	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N8	9,5	12,5	%-BRA =100%	%-BRA =200%
K-N9	9	12	%-BRA =100%	%-BRA =200%

6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 2)

Alle samferdselsanlegg innanfor planområdet er offentlege, og skal opparbeidast med ei inndeling som vist på plankartet. Mindre tilpassingar mellom dei ulike områda er tillate.

Langs Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen skal fortauskant vere av naturstein. Torg skal opparbeidast med gode kvalitetar med omsyn til materialbruk og estetisk utforming. Dekke skal vere av naturstein.

6.1 Køyreveg

Den delen av Sentrumsvegen, Furuvegen og Dalavegen som inngår i planen skal opparbeidast med Køyrefelt på 3,25 meter og 0,25 meter kantsteinklaring på kvar side. I tillegg kjem fortau med minimum 2,5 meter breidde. Siktlinjer i kryss mot Sentrumsvegen, Furuvegen skal vere 6 x 24 meter.

Den delen av Gamlevegen som inngår i planen skal opparbeidast med vegbredde på 7,0 meter. I tillegg kjem fortau på 3,0 meter bredde. Siktlinjer i kryss mot gamlevegen skal vere 10 x 60 meter.

Langs Sentrumsvegen mellom Kremmartunet i vest og rundkøyringa i aust skal gata med tilgrensande fortau og torg opparbeidast med vekt på gata sin opphaldsfunksjon. Området skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggst vekt på god formgjeving og trygg ferdsel for alle grupper fotgjengarar, inkludert rørsle- og orienteringshemma langs og over gata.

6.2 Fortau, gang- og sykkelveg og gangfelt

Alt gangareal skal ha fast dekke som ikkje gjev for stor friksjon eller nivåforskjellar for rullestolbrukarar og personar med ganghjelpemiddel. Gangareal skal dekkast med asfalt eller anna dekke med tilsvarende jamn overflate. Steinsetting skal kunne fungere som ledelinje for blinde. Avslutting av gangareal mot køyreareal skal gjennomførast med kantstein og nedsenka kantstein.

Gangfelt skal utformast slik at det er tilfredstillande for alle grupper fotgjengarar, inkludert rørsle- og orienteringshemma. Gangfelt skal gå vinkelrett ut frå fortauet av omsyn til blinde og svaksynte.

6.3 Torg

Torget skal opparbeidast med vekt på opphaldsfunksjon. Området skal opparbeidast med høg kvalitet og det skal leggst vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper fotgjengarar, inkludert rørsle- og orienteringshemma.

6.4 Kollektivhaldeplass

Kollektivhaldeplassen for buss skal ha ei utforming /opparbeiding med høg kvalitet og det skal leggst vekt på god formgjeving og tilgjenge for alle grupper, inkludert rørsle- og orienteringshemma.

Det skal settast av plass for bil- og sykkelparkering

Maksimal mønehøgde er 10 meter og gesimshøgda skal ikkje overstige 8 meter.

Grad av utnytting innanfor området skal ikkje overskride %-BRA = 100%.

6.5 Parkeringsplassar

Parkeringsplassane er offentlege.

7 GRØNTSTRUKTUR (pbl § 12-5, 2. ledd nr. 3)

Grøntstrukturen skal utformast med vekt på tilgjenge for alle grupper, inkludert rørsle- og orienteringshemma.

7.1 Park (G-P1 – G-P4)

Areala skal nyttast som park med tilknytingar til resten av planområdet. Arealet skal opparbeidast med ulike typar opphaldsareal, leikeareal, trygge og attraktive gangveggar gjennom området som er knytt saman med tilgrensande grøntstruktur, fortau og gang- og sykkelveggar.

Byggverk og anlegg for uteopphald, møteplassar og areal for ulike aktivitetar kan plasserast i området.

Det er tillate å plassere fordrøyingsbasseng/anlegg for handtering av overvatn innanfor grøntstrukturane.

Før det blir gjennomført arbeid med opparbeiding og/eller oppgradering av områda, skal det utarbeidast plan som viser:

- Samanheng med tilstøytande offentlege og private areal
- Terrenghandsaming med høgdesetting, gangareal og areal for opphald, rekreasjon og leik.
- Planting møblering og materialbruk.
- Bevaring av eksisterande vegetasjon.

7.2 Grøntstruktur (G-G1 – G-G8)

Grøntstruktur G-G1, G-G2, G-G3, G-G5 og G-G6 skal utformast som gangsamband med eit grønt preg.

Grøntstruktur G-G4, G-G7 og G-G8 skal vere vegetasjonsbelte mellom utbyggingsfelt. Området skal i hovudsak vere dekt av vegetasjon, men kan og opparbeidast parkmessing. Området kan nyttast til handtering av overvatn.

Rådgivere med solide ressurser

Norconsult er Norges største flerfaglige rådgiver rettet mot samfunnsplanlegging og prosjektering. Gjennom ca. 80 års erfaring har selskapet bygget opp et solid fundament som en toneangivende aktør både nasjonalt og internasjonalt. Selskapet, som er eiet av de ansatte, har hovedkontor i Sandvika og et titalls andre kontorer i Norge og i utlandet.

Norconsult leverer tjenester gjennom alle faser av et prosjekt, fra de tidligste forprosjektstudier via planlegging og prosjektering til byggeledelse, drift og vedlikehold.

Årlig utføres flere tusen store og små oppdrag innenfor følgende områder:

- Bygg og eiendom
- Energi
- Industri
- IKT
- Kommunalteknikk
- Miljø
- Olje og gass
- Plan
- Samferdsel
- Samfunnsikkerhet
- Tekniske systemer