# TEIKNFORKLARING

**AREALBRUKSKATEGORIAR (pbl. § 20-4, 1. ledd)** — Noverande / Planlagt

1. BYGGEOMRÅDE
   - Senterområde — S
   - Bustadområde — B / b
   - Erverv — E / e
   - Industri / lager — I / i
   - Offentlege byggeområde — O / o
   - Almennyttige føremål — A / a
   - Kommunaltekniske anlegg — KA / ka
   - Kombinert føremål: Bustader / Erverv — B/E
   - Kombinert føremål: Bevertning / Bensinst. (vegserviceanl.) — vs
   - Bensinstasjon — BS
   - Parkbelte i industristrøk — $P
   - Campingplass — $C
   - Område for særskilte anlegg - Kultur- og miljøpark — km
   - Område for særskilte anlegg - Motorsportsenter — ms
   - Friområde - idrettsanlegg — I
   - Friområde - parkanlegg — P / p
   - Hyttepark — H
2. LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDE LNF — LNF

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDLAGT ELLER SKAL BÅNDLEGGES
   - Kultur- og grøntområder som reguleres etter PBL
5. OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SJØ OG VASSDRAG
   - LNF-område i sjø og vassdrag
6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET
   - Hovudveg
   - Miljøprioritert gate
   - Samleveg
   - Samleveg på bru
   - GS-veg / fortau
   - GS-veg / fortau på bru
   - Jernbane
   - Vegareal
   - Jernbaneareal — J
   - Kollektiv terminal — KT
   - Veiserviceanlegg — VS
   - Turveg / sti
   - Vegkryss
   - Avkjøyrsle

**PLANFØRESEGNER (pbl. § 20-4, 2. ledd)**
- Rekkefølgekrav om infrastrukturtiltak
- Område som er særskilt unntatt fra rettsverknad pga. motsegn frå Statens vegvesen
- Område for grunnvann

**RETNINGSLINER**
- Kulturminnevern
- Freda fornminne
- LNF- område med F som dominerande
- LNF- område med N som dominerande

**STREKSYMBOLER m.v.**
- Plangrense
- Grense for arealbruksområde
- Grense for føresegnar/retningslinjer
- Port til friluftsområde
- Område med særskilt fortettingspotensiale
- Høgspentlinje

## Generelt

FØRESEGNER

**§ 20-4 andre ledd pkt. a**
**I område som ikkje er omfatta av reguleringsplan eller plankrav kan søknad om gjennomføring av tiltak som nemnt i §§ 81, 86a og 93 i plan- og bygningslova (PBL) handsamast direkte i medhald av kommunedelplanen når tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen sine krav til arealbruksføremål, føresegner og retningsliner.**

**§ 20-4 andre ledd pkt. e**
**For heile planområdet gjeld at oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbusetnad ikkje er tillatt.**

**§ 20-4 andre ledd pkt. f**
**For område langs vassdrag inntil 20 m frå elvekant i byggeområde og 50 m i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) målt i horisontalavstand ved gjennomsnittleg flomvasstand er det forbode å iverksette bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93. I eit 20 m belte er det og forbode å fjerne vegetasjon eller markdekke. Det er tillatt å etablere gang- / sykkelveg eller turveg for allmenn bruk.**

**Ved bygging i område langs vassdrag må flomfare bli vurdert og dokumentert. Byggehøgder etter NVEs retteliar nr. 1/99 Arealbruk og sikring i flomutsatte område skal leggjast til grunn.**

**§ 20-4 andre ledd pkt. b**
**Omsynet til grønstruktur skal vera eit overordna prinsipp for arbeid med detaljplan. Det blir ikkje tillatt bygge- og anleggstiltak i område med viktige grønstrukturverdiar (jf temakart grønstruktur og kulturminnevern).**

RETNINGSLINER

*Føresegner om høgde på byggverk blir fastsett etter målereglar gitt i teknisk forskrift til PBL.*

***Utbyggingsavtaler***
*Kommunen vil vurdere behovet for å inngå utbyggingsavtaler med utbyggjarar/grunneigarar som fremmer plan for utbygging. Avtale er eit viktig verkemiddel for å sikre gjennomføring i samsvar med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av plan. Spørsmålet om behov for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartmøte med kommunen før planarbeidet blir sett i gang.*

*Formålet med utbyggingsavtaler er:*
*1. Gje eit positivt bidrag til at prosjektet kan realiserast.*
*2. Sikre kommunens samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa.*
*3. Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Byggeområde

FØRESEGNER

**For område avsett til utbyggingsformål kan tiltak som nemnt i PBL § 93 a (oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, mellombels eller transportabel bygning, konstruksjon eller anlegg), c (bruksendring), h (deling av eigedom), i (vesentleg terrenginngrep) og j (anlegg av veg eller parkeringsplass) ikkje bli sett i verk før området inngår i godkjend reguleringsplan.**

**Der det ikkje ligg føre detaljert reguleringsplan skal det utarbeidast situasjonsplan for utbygging (jfr. spesifikasjon frå Norges byggstandardiseringsråd) før tiltak i området kan godkjennast.**

**Innanfor byggeområda kan utbygging ikkje skje før tekniske anlegg som veg-, vassforsynings- og kloakkanlegg og gangvegar, er etablert.**

**Ved plassering av bygningar skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmande skjæringar og fyllingar.**

**Ved bygging og regulering i gule og raude soner (jf temakart støy) skal støy vera vurdert. Støynivået skal ikkje vera over det som er fastsett i Miljøverndepartementets retningsliner for støy.**

**Nye kjøpesentra skal plasserast innan senterområdet.**

RETNINGSLINER

*Bygge- og anleggstiltak bør ikkje tillatast i eller nær område med viktige grønstrukturverdiar (jfr. temakart grønstruktur og kulturminnevern).*

*Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grønstruktur og kulturminnevern.*

*Som ledd i reguleringsarbeidet bør det utarbeidast vegetasjonskart som viser planteliv og landskap som ein ønskjer å verne om samt eventuell ny vegetasjon. Grøne areal bør knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande strukturar.*

*Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevja at det vert lagt ved illustrasjonar som viser korleis planlagde bygg vil presentere seg i landskapet og i høve til nabobygga. Krava til dokumentasjon av bygge- og anleggstiltak vil være ekstra strenge innan senterområdet og i område som grensar til senterområdet.*

*Alt bygge- og anleggsarbeid skal planleggast og utførast slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillar rimelege skjønnhetsomsyn både i seg sjølve og i forhold til omgivnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturlege og bygde omgivnader. Skjemmande farger er ikkje tillatt.*

*Ved ny utbygging skal det satsast på å nytte vassboren oppvarming, og tilrettelegge for felles og miljøvenleg varmeforsyning.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Senterområde

FØRESEGNER

**Øvre sentrum skal prioriterast som senterområde.**

**For bygningar i senterområdet skal det leggjast til grunn ei høg grad av utnytting. Tillatt prosent tomteutnytting (TU) skal vera min. TU = 100 % og maks. TU = 200 %.**

**Byggehøgder skal tilpassast tilgrensande bygningar. Mønehøgda skal vera mellom 9 og 15 m og gesimshøgda ikkje over 12 m.**

**Tilkomst og parkering skal baserast på felleseløysingar. 50 % av nye parkeringsplassar skal plasserast under bakken eller i bygg. Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass pr. 25 m² Tillatt bruksareal (T-BRA) til forretningsareal.**

**Bruksareal under bakkenivå skal vera berekna som 0 der avstanden mellom himling og gjennomsnittleg terrengnivå er mindre enn 0,5m. 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m. Jfr. veileder til tekniske forskrifter, kap. III, Grad av utnytting.**

RETNINGSLINER

*Område med særskilt fortettingspotensiale avmerka i plankartet, med innpassing av handelstorg, fotgjengarstrøk og parkeringsanlegg bør utgreiast som eige prosjekt med stadanalyse, arkitektkonkurranse og reguleringsendring i eit samarbeid mellom private og offentlege interessentar.*

*I området skal ein legge til rette for og prioritere funksjonar som bygger opp under tettstaden som kommune- og distriktssenter. Dette gjeld arbeidsplass- og besøksintensive nærings- og serviceverksemder og bustader.*

*I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreiast til bustadføremål. Det skal leggjast vekt på å få eit samansett bustadtilbod.*

*Samanhengande grønstruktur skal sikrast ved etablering av grøne aksar gjennom og på tvers av senterområdet. Visuell kontakt med omkringliggande lier og fjell må oppretthaldast ved sikring av korridorar, siktliner og utsiktspunkt.*

*I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Bustadområde

FØRESEGNER

**Sentrumsnære bustadområde B1 og B2 skal ha konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 %. Bygningar kan oppførast med mønehøgde mellom 6 og 10 m og maks. gesimshøgde på 8,5 m.**

**Bustadområde B1 og B2 skal ha tak med ein vinkel mellom 15 og 35 °.**

**I eksisterande bustadområde som er uregulert vert det tillete ein maks prosent bebygd areal for den einskilde tomta på % bebygd areal (BYA) = 15 %, og maks mønehøgde 9 m.**

**I eksisterande uregulerte bustadområde skal det ikkje byggjast meir enn ein einebustad pr. tomt.**

**I framtidige bustadområde kan bustader oppførast som frittliggjande bygg med BYA opptil 25 % og mønehøgde på inntil 9 m eller som konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 % og maks. mønehøgde på 10 m.**

**I område b6 skal tomtene vere minimum 2000 m². og %-BYA skal maksimalt vere 15 %.**

**Det skal settast av min. 50 m² for kvar bustad og min. 25 m² for konsentrert utbygging, til nærleikeplass.**

**Nærleikeplass på min. 150 m² skal settast av for område med meir enn 4 bustader og 1000 m² for område med meir enn 10 bustader. Det skal vere min. 1 nærleikeplass pr. 25 bustad.**

**Før nye bustader blir teke i bruk skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeidd for leik og opphald.**

**Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bustad. Dersom det bliropparbeidd felles parkeringsplassar, er kravet 1.5 parkeringsplass pr. bustadeining.**

**Utbyggingsrekkefølgje for større nye bustadområde skal vera i tråd med nummereringa på plankartet. Bustadområde b1, b2 og b3 kan utbyggast parallelt. Kommunen kan vedta parallell utbygging av fleire nye bustadområde.**

**Bustadfeltene b4, b5, b6 og b8 blir ikkje tillatt utbygd før det er utarbeidd ein felles analyse av trafikkale konsekvensar på Fylkesveg/Riksveg.**

RETNINGSLINER

*Ved plassering av bustader og husvære skal det leggast vekt på miljømessige tilhøve i samsvar med dokumentet "Mottakskontroll av arealplanar i Gol kommune".*

*Situasjonsplan som følgjer byggemelding skal vise både eksisterande og ny vegetasjon og terrenghøgder. Bygningar skal lokaliserast og utformast slik at det blir eit godt samspel mellom bygningar, terreng og vegetasjon på kvar enkelt tomt.*

*Hovudmøneretning skal vera tilpassa møneretninga på omkringliggande bygningar. Bygningar som høyrer saman i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Ervervområde

FØRESEGNER

**For bygningar i ervervsområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 150 % med unntak av område N1 som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.**

**Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.**

RETNINGSLINER

*Innanfor område kan det etablerast forretnings-, kontor- og lettare industriverksemd som ikkje høyrer heime i senterområdet.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Industriområde

FØRESEGNER

**Innanfor industriområda kan det etablerast lett industri, lager og plasskrevande varesal dersom serskilt heilskapsvurdering av trafikktilhøva tilseier det. Varesal av plasskrevande type er sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre plasskrevjande byggevarer og sal frå planteskular og hagesentra.**

**Ny etablering av detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillatt.**

**Innanfor noverande industriområde kan det etablerast :**
**I1 - Miljøstasjon**
**I2, I4, I5, I6, I8, I9 - Lett industri, verkstad, lager, engros. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.**
**I3 - Lett industri, verkstad, lager, engros og plasskrevande varesal. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.**
**I7 - Energiverk**
**I10 - Tømmerlegge**

**For bygningar i industriområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 100 % med unntak av område 9I og 10I som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.**

**Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.**

**Nye verksemder som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet, skal ikkje plasserast i området.**

**Dagens bruk av område i1 som skøytebane kan ikkje bli endra før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på Gol som erstattar dagens bruk.**

RETNINGSLINER

*Ved planlegging og utforming av uteområda bør det leggjast vekt på at industriområdet skal presentera seg på ein positiv måte både internt og i tettstadmiljøet.*

*I industriområde bør det sikrast ei buffersone på min.10 m tilplanta belte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Offentlege bygningar

FØRESEGNER

**Områda skal nyttast til offentlege bygg med tilhøyrande anlegg.**

**Innanfor områda O5, O6, O7, o2 og o3 skal bygningar ha ei mønehøgde mellom 6 og 15 m og gesimshøgda skal ikkje vera over 12 m.**

**Dei delar av O6, O7 og o3 som grensar til senterområdet skal ha same byggehøgder som senterområdet.**

**§ 20-4 andre ledd pkt. a**
**Området rundt Hallingmo skal regulerast samla og innehalde både offentlege bygningar, idretts- og parkanlegg med tilhøyrande anlegg.**

## § 20-4 første ledd nr. 1 Allmennyttig føremål

FØRESEGNER

**Områda skal nyttast til allmennyttige føremål med tilhøyrande anlegg :**

**A1 - Forsamlingslokale**
**A2 - Myklefossen kraftverk**
**A3 - Historisk senterområde ved Heslafossen**
**A4 - Breidokktunet - historisk bygningsmiljø**
**a1 - Privat skule for Hallingdal Ungdomsfamilier (HUF)**

RETNINGSLINER

*A2 og A3 skal snarast mogleg regulerast etter pbl. med omsyn til vern av kulturminner.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Kommunalteknisk anlegg

FØRESEGNER

**Områda er avsett for eksisterande og framtidige VA - anlegg**

RETNINGSLINER

*Lednings- og kabelanlegg bør så langt som mogleg samordnast og leggjast i same grøft i eller langs vegar. Traséar bør veljast slik at kostnader og inngrep vert minst moglege. Krav til vedlikehald bør ivaretakast med lett tilkomst til kummane.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - erverv/bustader

FØRESEGNER

**Tillatt tomteutnytting skal vera maksimum TU = 100 %.**

**Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.**

**Vidare utbygging innanfor byggeområda sør for riksvegen kan ikkje skje før godkjend tilkomst og parkering er etablert.**

RETNINGSLINER

*I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.*

*I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreiast til bustadføremål.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - Bensinstasjon/bevertning (vegserviceanlegg)

FØRESEGNER

**Området (VS1 og VS2) skal regulerast for vegserviceanlegg, primært for tyngre køyretøy.**

**Område BS2 skal ikkje ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.**

**Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.**

## § 20-4 første ledd nr. 1 Bensinstasjon

FØRESEGNER

**Områda BS1 og BS2 skal nyttast til bensinstasjon som i dag.**

## § 20-4 første ledd nr. 1 Parkbelte industristrøk

FØRESEGNER

**Området skal nyttast som buffersone for industriområde I1 som regulert.**

## § 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - § 20-4 første ledd nr. 1 Campingplass

RETNINGSLINER

*Ved disponeringa av campingplassene bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng.*

*Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Hyttepark

FØRESEGNER

**Mønehøyde skal ikkje vera over 7 m.**

RETNINGSLINER

*Ved disponeringa av hytteparken bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng*

*Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Område for særskilte anlegg

FØRESEGNER

**Området skal regulerast for Storøyne kultur - og miljøpark.**

**Det skal gjennomførast ein vesentlig utbygging av kultur- og miljøparken før utbygging av veg og kryss på Storøyne.**

RETNINGSLINER

*Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.*

## § 20-4 første ledd nr. 1 Friområde

FØRESEGNER

**Friområde skal nyttast til idrettsanlegg eller park og grøntområde slik det går fram av planen.**

**I friområde er det ikkje tillatt å oppføra bygningar eller anlegg som ikkje har tilknytning til området sin funksjon.**

**Ved tilrettelegging av friområde skal ein ta omsyn til noverande bruk.**

RETNINGSLINER

*Friområda inngår som viktige ledd i grønstrukturen jfr. temakart grønstruktur og kulturminnevern.*

## § 20-4 første ledd nr. 2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

FØRESEGNER

**§ 20-4 første ledd nr. 2**
**Innanfor LNF-områda er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.**

**§ 20-4 andre ledd pkt. f**
**I LNF- område langs vassdraga Hallingdalselva og Hemsil er det forbod mot bygging, anlegg og vesentleg terrenginngrep inntil 25 m frå strandlina.**

RETNINGSLINER

*Eksisterande bygningar i LNF-område som ikkje inngår i stadfesta reguleringsplan kan endrast og reparerast på føljande vilkår:*
*- Antal bueiningar skal ikkje endrast.*
*- Bygga skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turvegar og liknande.*

*Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grønstruktur og kulturminnevern.*

*Innanfor Golreppen kulturlandskapsområde skal det takast omsyn til verdifullt kulturlandskap og spesielle botaniske kvalitetar. Kulturminner bør sikrast og haldast i hevd. (jfr. Nasjonale registreringar av verdifulle kulturlandskap i Buskerud - rapport nr. 5, 1999 v/ Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune).*

*Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp.*

*Vegetasjon og terreng nær elver, bekkar og vatn bør haldast urørt, på grunn av fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget dersom vegetasjon eller jordoverflate vert fjerna.*

*Elver og bekkar bør haldast opne.*

*LNF - område med Naturvern som dominerande og med Friluftsliv som dominerande bør sikrast mot inngrep og landbruksverksemd som kjem i konflikt med dette. Ein skal ta spesielle omsyn til fugle- og dyreliv.*

## § 20-4 første ledd nr. 5 Område for særskilt bruk og vern av vassdrag

RETNINGSLINER

*Hallingdalselva og Hemsil skal i arealplanlegginga sikrast som viktige friområde og naturområde.*

## § 20-4 førte ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

FØRESEGNER

**Sentrumsvegen skal gjennomførast som MPG- prosjekt (miljøprioritert gjennomkjøring) gjennom senterområdet.**

RETNINGSLINER

*Vist byggegrense langs Rv 7 over Storøyne bør leggjast til grunn ved seinare regulering.*

*Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjeld byggegrensene i veglova i forhold til offentleg veg.*

*Ved detaljplanlegging av nye riksveganlegg bør ein leggje vekt på god tilpasning til terrenget og det lokale vegnettet.*

*Gjennom LNF-områda bør riksveganlegg opparbeidast og avsluttast med naturpreg og stadeigen kantvegetasjon.*

*Ved regulering langs høgspentliner skal det leggjast inn fareområde og byggeforbodsbelte i samråd med kraftselskapet.*

*Ved oppsetjing av nye og revisjon av gamle høgspentliner skal luftspenn leggjast utanom fast busetnad, skular og barnehagar.*

# Gol kommune
## Kommunedelplan for Gol tettstad 2006-2015

Arealplan

Vedtatt i kommunestyrets møte 05.09.2006 - Sak K 049/06

M = 1:5000

0 100 200 300 400 m

Ekvidistanse: 5m

RAMBØLL

Datert - 10.11.2006