



REGULERINGSBESTEMMELSER planID 2020002 Detaljregulering for GAMLE GOL SKULE

Utarbeidet av LINK arkitektur
Sist revidert 05.03.2021

1. gangsbehandling 27.04.2021, sak 29/21
Høring og offentlig ettersyn 08.05. – 20.06.2021.
 2. gangsbehandling DATO, sak BHNR
Vedtak i kommunestyret DATO, sak BHNR
-

Endringsliste:

Nr.	Endring	Dato	Sign.

Innholdet i endringslisten fjernes når planen er endelig vedtatt. Etter vedtak brukes lista til informasjon om planendringer, både ordinære og mindre endringer.

Planens hensikt

Formålet med denne planen er å legge til rette for arealformål som tillater oppføring og etablering av nytt boligområde i eksisterende og ny bebyggelse på eiendommen til gamle Gol skole.

§ 1 Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Kombinert bebyggelse og anlegg – konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse (BKB)
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg (SKV)
 - Annen veggrunn – grøntareal (SVG)
3. Hensynssone (§12-6)
 - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) (H370)

Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 2 Støy (pbl. § 12-7, nr. 3)

Alle boenheter skal ha tilgang til minst en stille side og tilgang til uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

Det kan etableres støyskjerming mot Hemsedalsvegen, etter prinsipper angitt i plankartet.

§ 3 Universell utforming

Det skal tilstrebes universell utforming av alle uteomhusområder. Disse skal tilpasses bevegelses-, orientering- og miljøhemmede, slik at de kan benyttes av flest mulig på like vilkår. Behovet for universell utforming kan avveies mot behovet for terrengtilpasning.

§ 4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredete kulturminner må arbeidet straks stanses, og utviklingsavdelingen ved fylkeskommunen må varsles, jf. kulturminneloven § 8, andre ledd.

§ 5 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres innenfor planområdet etter prinsippene angitt i VA-plan som følger planforslaget, utarbeidet av HR Prosjekt AS med dato 23.03.2021.

§ 6 Teknisk infrastruktur

Det tillates etablert nødvendig teknisk infrastruktur, herunder atkomstveier, internt trafikkareal, transformatoriosk og pumpestasjon, innenfor utbyggingsformålet.

Dagens trykkøkningspumpe for boliger i Skulevegen 18, 22 og 26 videreføres. Gol kommune gis tinglyst rett til tilgang på teknisk rom for pumpeanlegg for videre drift og vedlikehold.

Det kan etableres nytt trykkøkningsanlegg for skolebebyggelse og ny bebyggelse i planområdet.

§ 7 Anleggsperioden

Med søknad om igangsettingstillatelse skal det sendes inn plan for bygge- og anleggsperioden. Plan for bygge- og anleggsperioden skal inneholde et situasjonskart som viser

- Riggområder og eventuelle boligbrakker med atkomst og parkering
- Kjøremønstre for anleggstrafikk
- Trygge gang- og sykkelforbindelser til skole, barnehage, sentrum, og bussholdeplasser i en midlertidig situasjon, og for hvordan eksisterende bebyggelse sikres atkomst i anleggsperioden.

Egnet bebyggelse i planområdet kan brukes til riggområde og boligbrakker i anleggsperioden.

§ 8 Kraftlinje

Det skal ikke legges opp til varig opphold innenfor hensynssone for kraftlinje (H370). Det tillates etablert parkering og boder i hensynssonen, så lenge det sikres forskriftsmessig avstand.

§ 9 Renovasjon

Renovasjon kan løses samlet for planområdet, men med avfallsbeholdere som trilles fra de enkelte boligfelt og/eller nedgravd løsning. Endelig løsning avklares til søknad om rammetillatelse.

Bestemmelser til arealformål (jf. pbl. § 12-5)

§ 10 Bebyggelse og anlegg

§ 10.1 Dokumentasjonskrav ved søknad om rammetillatelse (pbl. § 12-7, nr. 4)

- Redegjørelse for anleggsperioden. Deler av denne er det krav om først ved søknad om igangsettingstillatelse, jf. § 7.
- Teknisk plan for vann og avløp
- Redegjørelse for overvannshåndtering
- Overordnet plan for renovasjon

- Teknisk plan for samferdselsanlegg
Teknisk plan for samferdsel skal vise
 - Inndeling av interne trafikkarealer
 - Kotehøyder
 - Atkomstveier
- Utomhusplan i målestokk 1:500 skal sendes inn og godkjennes

Utomhusplanen skal ved rammesøknad vise

- Nytt og eksisterende terreng
- Stigningsforhold, terrengplanering og forstøtningsmurer med angitt høyde
- Dreneringslinjer og håndtering av overvann
- Ny og eksisterende vegetasjon/markdekke som skal bevares
- Felles nærlekeplass, jfr. § 10.4
- Atkomster til planområdet og sporingskurve for renovasjon
- Areal for renovasjon, utrykningskjøretøy og snøopplag
- Plassering av parkering og sykkelparkering
- Kommunaltekniske anlegg (sluk, kummer og ledninger, og eventuelle pumpestasjoner)

Følgende skal suppleres på utomhusplanen og godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse til uteomhusarbeider

- Møblering og belysning
- Plassering av terrengforstøtninger, murer og trapper ol.

§ 10.2 Utforming og omgivelseskvalitet (§12-7, nr. 1)

Innenfor BKB kan utbygging og tiltak prosjekteres og gjennomføres som egne byggetrinn.

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy visuell kvalitet og material kvalitet, og med et helhetlig, harmonisk og tidsmessig arkitektonisk uttrykk.

Boenheter med ensidig orientering mot nord og nordøst er ikke tillatt.

Det tillates etablert balkonger og takterrasser.

Alle bygg skal ha trinnfri adkomst til leke- og uteoppholdsarealer fra hovedinngang.

§ 10.3 Parkering (§ 12-7, nr. 1)

Parkering for bil:

- Det skal opparbeides maksimum 2 parkeringsplasser per tomannsbolig/rekkehus.
- Det skal opparbeides maksimum 1,5 parkeringsplasser for leiligheter over 60 m²
- Det skal opparbeides maksimum 1 parkeringsplasser for leiligheter under 60 m²
- På felles parkeringsløsninger skal det avsettes minimum 5 % for forflytningshemmede.
- Det skal etableres et tilstrekkelig antall parkeringsplasser med lademulighet for el-bil, og minimum for 25 % av plassene. Det skal sikres lett ombygging til flere ladeplasser ved senere behov.

Parkering for sykkel:

- For tomannsboliger/rekkehus skal det etableres minimum 2 parkeringsplasser for sykkel
- For leiligheter/hybel skal det etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel

- Det kan etableres felles sykkelparkeringsløsning til leilighetsbygg. Felles sykkelparkering kan etableres på terreng eller i forbindelse med parkeringsanlegg for bil.
- Sykkelparkering skal være tilpasset ulike type sykler som elsykkel, lastesykkel og sykkelvogner.

§ 10.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal etableres minimum 50 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA bolig. 50% av uteoppholdsarealet skal være felles og ligge på terreng eller lokk. Minimum sammenhengende areal er 5 x 7 m. Felles uteoppholdsareal kan løses samlet for utbyggingsformålene i planområdet. Privat uteoppholdsareal som balkonger, terrasser og hager må ha en størrelse på minimum 2x3 m for å regnes som MUA.

Som del av uteoppholdsarealet skal det etableres minimum 10 m² nærlekeplass tilrettelagt barn i alderen 5-13 år per boenhet. Nærlekeplass(er) skal opparbeides felles for alle beboere.

Det skal etableres sandlekeplasser tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år maksimum 50 meter fra boenhet. Areal for nærlekeplass og sandlekeplass inngår i minimums uteoppholdsareal.

§ 10.5 Utnyttingsgrad og høyder

Bruksareal fremgår av plankartet.

Bruksarealer helt eller delvis under terreng og tenkte plan medregnes ikke.

Ved saltak gjelder maks mønehøyde på 12 meter, og maksimal gesimshøyde på 9 meter. Ved flatt tak er maksimal gesims 11,5 meter. I de tilfeller det er skrånende terreng, skal beregning av terrengets gjennomsnittshøyde i veileder Grad av utnytting legges til grunn.

For eksisterende skolebebyggelse gjelder eksisterende høyder. I forbindelse med rehabilitering og etterisolering av tak på eksisterende bebyggelse tillates taket hevet opptil 0,5 meter.

§ 10.6 Bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse

§ 10.6.1 Kombinert bebyggelse og anlegg – BKB

Felt BKB reguleres til Kombinert bebyggelse og anlegg. Det åpnes for etablering av konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokkbebyggelse.

Det åpnes for ombygging av eksisterende skolebebyggelse til leiligheter, herunder innvendig og utvendige bygningsmessige tiltak for å tilrettelegge for egnede boliger.

Opptil 4 boliger i øverste etasje i den eksisterende skolebebyggelsen fritas krav om trinnfri atkomst på bakgrunn av bygningsmessige utfordringer.

Det gamle gymbygget tillates revet.

§ 11 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 11.1 Kjøreveg - o_SKV1

o_SKV1 reguleres til kjøreveg.

§ 11.2 Kjøreveg – SKV2

SKV2 reguleres til kjøreveg. Vegrett og atkomst til eiendommer som benytter Skulevegen i dag opprettholdes.

§ 11.3 Adkomstveg – SKV3

SKV3 reguleres til atkomstveg for bebyggelse i BKB. Atkomstvegen kan etableres med alternativ belegning.

§ 11.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-2

SVG1-2 reguleres til annen veggrunn – grøntareal. Arealet kan benyttes til snøopplag og overvannshåndtering. Det kan etableres avkjøring, terrengforstøtnings, murer, trapper og tilsvarende konstruksjoner i formålet.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge en godkjent overvannsplan som viser prinsipløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem, dimensjonering, overvannshåndtering (inkludert åpne flomveger) og grøntstruktur, jfr. KDP 2018-2030 §1.3.

Til søknad om rammetillatelse skal det foreligge utomhusplan, jfr. §10.1

Før igangsettingstillatelse

Til søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge plan for anleggsperioden, jfr. § 7. Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse i planen skal fremtidige eiendommer være etablert og eiendommene skal ved tinglyste erklæringer være sikret:

- rett til kjøreatkomst til egen boenhet
- rett til bruk av felles parkeringsanlegg
- rett til bruk av felles uteoppholdsareal

Før brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til boenheter skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning, herunder løsning for slokkevann, i tråd med godkjent teknisk plan for den enkelte boenhet. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst, samt parkering, i henhold til krav for den enkelte boenhet.

Før det gis brukstillatelse til boenheter skal uteoppholdsareal og nærlekeplasser være opparbeidet i henhold til utomhusplan for den enkelte boenhet.

Før det gis brukstillatelse for bebyggelse i planen skal Gol kommune ved tinglyst erklæring være gitt tilgang til teknisk rom for eksisterende trykkøkningspumpe for boliger i Skulevegen 18, 22 og 26.

Før det gis brukstillatelse til boenheter i BKB stilles det krav om tiltak i avkjøring fra Rv52/Hemsedalsvegen. Tiltaket er beskrevet i trafikknottat utarbeidet av Sweco, datert 09.02.2021 (rev. 25.03.2021). Det må legges til grunn gjennomføringsavtale med Statens vegvesen for gjennomføring av tiltak på Hemsedalsvegen.

§ 13 Bestemmelser til bestemmelsesområde (jf. pbl. 12-7)

§ 5.1 Uteoppholdsareal på overbygget parkeringsanlegg - #1

Innenfor bestemmelsesområde #1 åpnes det for å etablere uteoppholdsareal på overbygget parkeringsanlegg.