

# Overordna føringar for kommunens arealbruk revisjon av kommuneplanens arealdel

Vedteke av kommuneplanutvalet i Gol i sak 3/19 den 17.01.2019

24.01.2019

## Overordna føringar

Dei overordna føringane skal leggest til grunn når kommuneplan skal utarbeidast. Føremålet med føringane er å:

- Avklare politiske hovudprinsipp tidleg, som skal fungere som ein raud tråd i planarbeidet
- Gi føringar for grovsiling/siling av innspel

Ein del tema er allereie forankra i plan- og bygningslova, naturmangfaldlova, jordlova m. fleir.

Kommuneplanens samfunnsdel vedteke i 2018 har også føringar i form av mål og strategiar som er ein naturleg del av føringane for planarbeidet.

TEMA, jf. planprogrammet:

- Målgruppe/marknad
- Lokal verdiskaping
- «Markagrense» Omsynssone friluftsliv/bevaring naturmiljø
- Dyrka mark/dyrkbar mark
- Samfunnstryggleik
- Infrastruktur
- Bruke hytte som heilårsbustad

## Målgruppe og marknad

Bygging av frittstående fritidsbustader med utnyttingsgrad på opptil 210m<sup>2</sup> fordelt på 3 bygg er arealkrevjande og bygger ned mykje areal. Kor berekraftig er fritidsbustadbygging slik det foregår i dag? I det seinare har ein konstatert ein viss dreining mot mindre tomter og mindre hytter, Jf. Hemsedal Golf Alpin og Auenhauglie. Ikkje dumt at «hvermansen» har økonomi til ein fritidsbustad. I nasjonale føringar for hyttebygging er det mykje fokusert på fortetting og utviding av felt framfor å ta i bruk jomfrueleg areal. Dette er også tema i kommuneplanens samfunnsdel.

## Overordna føringar:

- Gol kommune ynskjer å legge til rette for differensiert hyttebygging. Leilegheitsbygg bør lokaliserast nær aktivitetsanlegg.
- Føresegn 2.1 om utforming av fritidsbustader/hytter dannar eit godt utgangspunkt for formulering av nye føresegner.



- Fortetting og utviding av eksisterande felt er fortrinnsvis eit prinsipp før bruk av jomfrueleg areal.

## Lokal verdiskaping

Det er sjølvstøtt ønskeleg med mest mulig lokal verdiskaping i områder med fritidsbustad. Det vil gjelde både i driftsfasen men også i bruksfasen. Erfaring tilseier at andelen av den totale lokale verdiskapinga er dalande. Det manglar gode verktøy eller virkemiddel for å krevje at utbyggerar skal forplikte seg til å bruke lokal arbeidskraft og lokale leverandørar

### Overordna føringar:

- Gol kommune ynskjer mest mulig lokal verdiskaping og vil at alle innspel skal seie noko om bidrag til kommunens og regionens næringsliv.

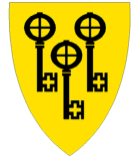
## «Markagrense» og omsynssone friluftsliv/naturmiljø

I formannskapsmøte kom det opp spørsmål om når «markagrensa» kom inn i planverket. Historia er tilbake på slutten av 80 talet, men begrepa har endra seg etter fleire revisjonar av kommuneplanen og diverse lovendringar i plan- og bygningslova. Metodikken på 90-talet var inndeling i LNF områder frå LNF-1 – LNF-5. Kommuneplan 1994 – 2006 har 6 område som er definert som LNF-2. Den gongen heitte område «viktige natur- og friluftsinnteresser.» Vidare heitte det: Områder der det kun kan oppførast bygningar som har med tradisjonell landbruksdrift å gjera. Desse 6 områda er nesten identisk med det som heiter markagrense og omsynssone friluftsliv og bevaring naturmiljø i dagens kommuneplan. Avviket er særleg på Golsfjellet der det tok tid å avklare arealbruken i Einarset, Kamben, Guriset og Oset. Det andre avviket er området i Tretteskogane frå Solseter til fylkesgrensa. I 2003 vart arealbruken i stølslaga, Einarset, Kamben, Guriset og Oset avklart og Golsfjellet fekk sin eigen delplan. Her er området skildra som N-F område, område med viktige natur og friluftsinnteresser. Avgrensinga er identisk med det som i dag har nemninga markagrense H500.

Skilnaden på markagrense og friluftsliv og bevaring naturmiljø (H530 og H560) er i prinsippet ingen på Golsfjellet og Søråsen. Med eitt unntak på Søråsen ved Lianatten. Innafor denne sona er det ikkje tillat med ny utbygging. Eit mindre eldre område med 18 hytter er her likevel avsett til byggeområde. Fortetting her vil vera ei utfordring.

Tiltak på eksisterande «gamle» hytter innafor markagrensa eller friluftsliv og bevaring naturmiljø skal behandlast som dispensasjon. Denne kan delegerast til administrasjonen, jf. delegeringsreglementet, sist vedteke i 2017.

Litt annleis er det på Skaraåsen. Der ligg Sjauset F8 (ferdig regulert) og Smylistølane F10 avsett til spreidd hyttebygging innafor sone friluftsliv og bevaring naturmiljø, men fylkesmannen krevde ei ny grensesone som då vart kalla for «fiktiv» markagrense. Etter lovverket er det kun Oslo og Akershus som skal ha denne nemninga.



Gol kommune

### Overordna føringar:

- Soner med særleg *Hensyn friluftsliv, landskap, bevaring naturmiljø* (H530 og H560) i samsvar med plan- og bygningslova § 11-8 bokstav c) vidareførast i ny kommuneplan.
- Markagrensa på Skaraåsen og Golsfjellet blir vidareført i samsvar med nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister. Eventuelt i kombinasjon med føresegnene.
- Eksisterande føresegner for hytter § 2.1 har fungert godt og dannar eit godt utgangspunkt for formulering av nye føresegner.
- Det kan delegerast til administrasjonen å behandle dispensasjon vedrørande tiltak på eksisterande fritidsbygg og andre bygg innafor sonene.
- Nye fritidsbygg skal planleggast slik at almennheten (ålmenta) har adgang til uberørt natur slik at sone for bandlegging av naturmangfald blir vidareført frå eksisterande plan.
- Område ved Falkenhorst Brücke bli vidareført bandlagd som krigsminne i medhald av lov om kulturminner.
- Naturreservat Lyseren, Metubba, Veikulnatten med utviding, bli vidareført i ny kommuneplan. Nytt naturreservat er Nøreimsbekken (og Fladalsåsen) som blir lagt inn.

### Jordvern og stølsvoller

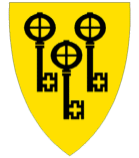
Det er ein nasjonal målsetting at omdisponeringstakta av dyrka mark skal halverast. Gol kommune har lang tradisjon for ikkje å bygge ned dyrka eller dyrkbar mark. Det same gjeld stølar, stølsvoller og viktig kulturmiljø.

### Overordna føringar:

- Dyrka og dyrkbar mark skal vernast for utbygging og jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde i LNF(R) områda.
- Legge til rette for minst mulig konflikt mellom landbruk/beitedyr og turisme.
- Det er ikkje ønske om å ta beitemark i bruk som byggeområde.
- Bevare stølar og stølsvoller.

### Samfunnstryggleik

Område for innspel må vere trygge å opphalde seg i. Det må difor greiast ut om potensielle farar i området, deriblant ras, flaum og erosjon. I plan- og bygningslova (PBL) er det krav om at det skal gjennomførast risiko- og sårbarheits-analyse (ROS) ved utarbeiding av planar for utbygging, jf. PBL § 4-3. Dersom ein reguleringsplan kan få vesentlege verknader for miljø og samfunn skal det i tillegg gjennomførast konsekvensutgreiing (KU), jf. PBL § 4-2. ROS-analysen for Gol vart vedteke 30. august 2017, og er dermed fersk. I dette planarbeidet skal det utarbeidast ei GIS-analyse som syner område som eignar seg for utbygging.



Gol kommune

### Overordna føringar:

- Analysen som syner områder som eignar seg for utbygging skal inkludere alle tema knytt til ROS, som naturfare, støy, støv og sårbarheit på infrastruktur, og vise område som er godt eigna for utbygging (grøne), området som kan byggast ut med tiltak (gul) og område som er så utsett for risiko at dei ikkje skal byggast ut (raud).

## Infrastruktur

Innspel må vise til ein plan for tilkomst, straum, vatn, avløp og renovasjon. Kan ein bruke den eksisterande infrastrukturen, eller må det opparbeidast ny infrastruktur?

For å greie målet frå samfunnsdelen om å redusere klimagassutsleppa med 40 % innan 2030 i høve 2009, må ein tenke meir miljøvennleg. For Gol kommune er hytter ein viktig næring, og i gjeldande kommuneplanens arealdel er det krav til høg standard ved planlegging av hytter. Ved å senke dette kravet kan ein redusere klimagassutsleppa frå nye hytter. Samstundes kan tilrettelegging for alternative energikjelder også vere med på å senke klimagassutsleppa frå hytter.

### Overordna føringar:

- Nye byggeområde skal ha ein plan for tilkomst, straum, vatn, avløp og renovasjon.
- Nye byggeområde skal vurdere alternative kjelder til energi og oppvarming, deriblant solcelle, bioenergi og/eller jordvarme. Det skal og vere mogleg å nytte seg av alternative/naturbaserte reinseløysingar for avløp.
- Det skal leggast beslag på minst mulig areal til veg.
- Alle hytter som ligg innanfor reinsedistriktet for Golsfjellet skal kople seg på avløpsnett, med mindre forholda seier noko anna.
- Alle nye bustader og regulerte hyttefelt i Gol skal ha moglegheit for å kople seg på fibernett.

## Bruke hytte som heilårsbustad

Fram til i dag har kommunen gitt nokre få dispensasjonar som gir tilgang til å bruke hytta som bustad. Dispensasjonane har vore tidsavgrensa og knytt til søkjar og ikkje til hytta eller eigedomen. Bruksendring av fritidsbustad til bustad vil utløyse krav om søknad etter plan- og bygningslova § 20-1, bokstav d. i tillegg må det søkast om dispensasjon frå PBL kapittel 19, då ein slik endring vil vera i strid med arealformål. Nokon typiske hyttekommunar har laga retningsliner og/eller veiledere for bruksendring frå fritidsbustad til bustad. Samfunnsdelen i kommuneplanen vår peiker på hovudutfordringa som mellom anna er befolkningsutvikling og demografi. For å oppretthalde levestandard, tenestetilbod. For å få økonomisk gevinst vil det vera ein fordel at søkjarar melder flytting slik at bustadadresse i folkeregisteret til den aktuelle eigedomen som blir gitt dispensasjon. Dersom kommunen opnar for å bruke hytte



som bustad kan det bety auka kostnader innan pleie og omsorg i tillegg til skuleskysst. Men også i dag er kommunen pliktig å yte helse og pleieteneste til hyttefolket.

Det følger også av lovverket og byggt teknisk forskrift at det kan settast krav til miljø, tilgjenge, brannsikring med meir. Dersom det blir aktuelt å formulere retningsliner for bruk av hytte som heilårsbustad bør kommunen vurdere fritak for gebyr for bruksendring og dispensasjon i slike saker. Det må jo likevel påreknast kostnader dersom avløpsanlegg må oppgraderast og evt. krav i TEK 17 som må oppfyllast. Nyare hytter i dag har langt på veg bustandard.

#### Overordna føringar:

- Vatn og avløpsløyding skal tilfredstille krav til heilårsbustad med dokumentasjon.
- Tilkomst skal vera vinterbrøyta.
- Ligg hytta innafor bomveg skal nødvendige offentlege instansar (utrykningsetatar, heimetenester m. fl.) ha gratis tilgang til nøkkel.
- Søkjer må melde flytting i folkeregisteret.
- Dispensasjonen blir knytt til søkjar/søkjarar og ikkje eigedomen.
- Behandling av dispensasjonen og bruksendring kan delegerast til administrasjonen.