

# Kommuneplanen sin arealdel for Gol

## Føresegner og retningslinjer

2023-2035



Gol kommune

Utbyggingsavdelinga

07.12.2023



## Innhold

PLANOMRÅDET .....	3
PLANKARTET .....	3
1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9).....	3
1.1 Plankrav til område for bygninger og anlegg § 11-9 nr. 1 .....	3
1.2 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 .....	4
1.3 Rekkefølgekav etter § 11-9 nr. 4 .....	4
1.4 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5.....	4
1.4.1 Byggegrense mot dyrka mark.....	4
1.4.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5 .....	5
1.4.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6 .....	5
1.5 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6.....	5
1.6 Utbyggingsavtaler .....	5
1.7 Krav til løysingar .....	6
1.7.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon.....	6
1.7.2 Energi- og fjernvarme .....	6
1.7.3 Veg.....	6
1.8 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5) .....	7
1.8.1 Uteopphaldsareal .....	7
1.8.2 Leikeplass.....	8
1.8.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5) .....	8
1.8.4 Skilt og reklame .....	9
1.9 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid .....	9
1.10 Jordvern.....	9
2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG.....	10
2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1).....	10
2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5) .....	12
2.3 KOMBINERT FORMÅL: .....	12
3.1.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4) .....	12
3.1.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting .....	12
2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8) .....	12
2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5) .....	13
2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5).....	13
2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5).....	13

3.1.3	Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6.....	13
3.1.4	Herberge – FTU-5.....	14
2.8	RÅSTOFFUTVINNING .....	14
2.9	ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) .....	14
3.0	LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5).....	14
3.1	AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2) .....	14
3.1.1	Spreidd fritidsbusetnad .....	14
3.1.2	Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) .....	15
3.1.3	Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) .....	15
3.2	AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2) .....	15
3.2.1	Spreidd bustadbygging .....	15
3.2.2	Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) .....	15
3.2.3	Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) .....	15
4.0	OMSYNSSONER (PBL § 11-8) .....	16
4.1	Fareområde (PBL § 11-8 a) .....	16
4.1.1	Ras- og skredfare (H310) .....	16
4.1.2	Flaumfare (H320).....	16
4.1.3	Høgspenningsanlegg (H370).....	16
4.2	Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c).....	16
4.2.1	H500 Markagrense .....	16
4.2.2	H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø .....	16
4.3	Bandlagte område (PBL § 11-8 d).....	17
4.4	Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e).....	17

## AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2023 – 2035

### UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Føresegnene er juridisk bindande etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som er i *kursiv* er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

### PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Gol kommune utanom Gol tettstad, som er omfatta av eigen kommunedelplan.

### PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35 000.

## 1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

### 1.1 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1

- a) I område for bygningar og anlegg samt LNF-område der det er opna for spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader, kan ein ikkje utføre tiltak som nemnd i opplistinga under frå plan- og bygningslova § 20-1 før det føreligg godkjent reguleringsplan:
  - a) (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg),
  - d) (bruksendring, vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift som nemnd under bokstav a),
  - g) (oppdeling eller samanføyning av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som medfører fråvik av bustad),
  - k) (vesentleg terrenginngrep),
  - l) (anlegg av veg, parkeringsplass) og
  - m) (deling av eigedom)
- b) Etablering av nye masseuttak og utviding av eksisterande masseuttak kan berre skje etter godkjent reguleringsplan. Drift av masseuttak skal skje etter føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i tillating etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.
- c) Vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar jf. planarkiv for Gol kommune skal framleis gjelde, med unntak av utnyttingsgraden for hytter, der føresegn nr. 2.1 gjeld for planar vedteke før 30.10.2001.
- d) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før byggesøknad kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.
- e) Antal fritidsbustader skal ikkje endrast i eksisterande reguleringsplanar for område med fritidsbusetnad og område for kombinert formål fritidsbusetnad/fritids- og turistformål. Unntatt frå dette føresegn er uregulerte byggeområde samt:
  - Lauvsjø (FB-4 fortetting)

## 1.2 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2

- a) Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j.
- b) I uregulerte byggeområde for bustad og fritidsbustad kan tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje blir søkt om meir enn 2 bueiningar. For bustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. For fritidsbustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for fritidsbustader punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.
- c) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterande bygningar (§ 20-1 a og c) samt utviding av eksisterande fritidsbusetnad eller busetnad i byggeområde utan reguleringsplan under føresetnad at det skjer i samsvar med utformingskriteria i punkt 2.1 eller 2.2.
- d) Utviding og tilbygg på eksisterande bygningar i LNF-område samt oppføring av eit våningshus og eit kårhus på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2.
- e) Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
- f) Oppføring av ein bygning på opptil 200 m<sup>2</sup> BYA i uregulerte næringsområde.
- g) Før behandling av søknadar utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgjande:
  - Tilfredsstillande vass- og avløpsløyser, tilknytt offentleg VA-nett og tilstrekkeleg sløkkevatn
  - Godkjend tilkomst/avkøyring
  - Felles tilkomst til nye utbyggingsområde skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk
  - Området er ikkje utsett for flaum eller skred, og ligg ikkje innanfor område for ras- og skredfare (H310) eller flaumfare (H320)
  - At tiltak ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg
  - Tiltaket er ikkje utsett for støy eller anna forureining
  - Tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka mark, byggjegrænse mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald, viktige friluftsområde.
  - Tomtearealet ikkje har potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det blir søkt om.
  - Tiltaket ikkje ligg innanfor byggegrenser til riks- eller fylkesveg.

## 1.3 Rekkefølgekrav etter § 11-9 nr. 4

Ein kan ikkje setje i gang arbeid og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før det er sikra godkjente tekniske anlegg for vassforsyning og avløp, tilkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelveg samt at turveg og løypetrasear er sikra.

## 1.4 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5

### 1.4.1 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrensa mot dyrka mark skal vere minimum 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift og teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrensa.

#### 1.4.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5

- a) Langs vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag er byggegrensa 100 meter.
- b) I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter.
- c) Byggegrensa gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m.
- d) Langs vassdrag skal det oppretthaldast og utviklast ei vegetasjonssone på minimum 10 meter.
- e) Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

#### 1.4.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6

- a) Det er ikkje tillatt med inngrep i vatn og vassdrag som reduserer vatnet sin verdi for naturmangfald og utøving av friluftsliv.
- b) Bekkar, bekkedrag, større myrer og vassvegar skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukka bekkar opnast og reetablerast i ein samanhengande grønstruktur. Det er ikkje tillatt med bekkelukking utanom der det er heilt naudsynt.

#### 1.5 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6

- a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442), eller dei retningslinjer som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (mellom anna skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).
- b) Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bruk innanfor raud sone i støyvarselkartet. Det kan opnast for ombygging, gjenreising eller utviding av eksisterande bygningar dersom støyfaglege utgreiingar kan dokumentere korleis eit tilfredsstillande støynivå kan sikrast.
- c) Det kan opnast for støyfølsam bruk i gul støysoner dersom bygningane har minst ei stille side og tilgang til ein uteplass med eit tilfredsstillande støynivå.

#### 1.6 Utbyggingsavtaler

- a) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler når vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing av slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, til dømes trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder stiar og løyper. Offentlege anlegg omfattar og anlegg og leidningar for vatn, avløp og liknande.
- b) Kommunestyret har 13. februar 2007, saksnummer K 006/07 vedteke å bruke utbyggingsavtaler som eit mogleg verktøy i samband med utbyggingsprosjekt i heile kommunen. For opplysningar og forventningar om innhald, kostnadsfordeling og prosess visast det til saksframlegget som ligg på kommunen sine heimesider. Det er vedteke ein eigen mal datert 1. mars 2005, saksnummer K 014/05 som utgangspunkt for inngåing av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområde.

## 1.7 Krav til løysingar

### 1.7.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon

- a) Hovudplan for avløp og vassmiljø skal leggest til grunn ved all utbygging.
- b) Der det er etablert offentleg vatn- og avløpsleidning skal noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg.
- c) Saman med detaljreguleringsplan skal det følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast. VA-rammeplan skal ligge ved planforslaget ved 1. gongs behandling.
- d) I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.
- e) Ved detaljregulering i område der tettbebyggelsen vil overstige 50 PE utanfor reinsedistrikta, skal det gjennomførast resipientvurdering. Resipientvurderinga skal ligge ved til 1. gongsbehandling.
- f) Planar og tiltak som rører ved vassførekomstar med vedtekne miljømål i samsvar med vannforskriften skal greie ut korleis planen/tiltaket påverkar måloppnåinga.
- g) I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles avløpsanlegg, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknytning ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat avløpsanlegg. Resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane. Tett tank er ikkje tillatt. I samband med midlertidige anleggsarbeid, kan det etter søknad bli gitt dispensasjon for utslepp av avløpsvatn til tett tank i inntil to år.
- h) For vassforsyningssystem som er dimensjonert til minst 10 m<sup>3</sup> per døgn, må det søkjast plangodkjenning hos Mattilsynet. Plangodkjenning er også naudsynt dersom vassforsyningssystemet forsyner sårbare abonnentar.
- i) I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysingar som oppfyller krava til plassering i Forskrift for avfallsbehandling, Gol.
- j) I Auenhauglie viser kommunen til Løggestølen og Glomsrud, som har godkjent utsleppsløyve på 1 950 personekvivalentar (PE). Per mars 2021 har dei to anlegga ein faktisk tilknytning på 1 000 PE. Ved ny utvikling/utbygging/regulering må ein inngå utbyggingsavtale med kommunen når tettbebyggelsen passerer 2 000 PE. Når tettbebyggelsen passerer 2 000 PE skal utsleppet inngå i kommunalt avløpsanlegg, og det skal byggast overføringsleidning til det kommunale avløpsanlegget på Oset. Når kapasiteten er nådd, og det må søkast om nytt utsleppsløyve, skal avløpet overførast til kommunalt avløpsanlegg på Oset.

### 1.7.2 Energi- og fjernvarme

- a) For bygg (konsentrert), jf. PBL § 11-7 nr. 1 (bustader, fritidsbustader, fritids- og næringsformål og turistformål), skal det leggest til rette for forsyning av vassboren varme eller alternativ energikjelde (jordvarme, bioenergi, vindkraft og solenergi).

### 1.7.3 Veg

- a) Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er behov for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyringar skal vere godkjent av vegstyremaktene.

- b) Tilkomst til nye eigedomar ved riks- eller fylkesveg skal som hovudregel leggast til eksisterande avkøyringar. Nye og eksisterande avkøyringar skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmynde i Statens vegvesen si handbok N00 *Veg- og gateutforming*.
- c) Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande vegar skal Statens vegvesenet si Handbok N100 *Veg- og gateutforming* leggast til grunn.
- d) Langs fylkesveg 51 er byggegrensa 50 meter målt frå senterlinje veg. Langs øvrige fylkesvegar er byggegrensa 15 meter målt frå senterlinje veg.
- e) For gang- og sykkelvegar gjeld veglova sine byggegrenseføresegner.
- f) I område for fritidsbygg skal Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar leggast til grunn. Samlevegar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.
- g) I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 leggast til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. Kapittel B.6 i Statens vegvesen si Handbok N100.

### *Retningslinjer for avkøyringar på riks- og fylkesvegar*

*For avkøyringar og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 visast det til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet».*

*Avkøyring frå fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal regulerast og opparbeidast før område 13 (Bergasida) kan takast i bruk.*

## **1.8 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5)**

### **1.8.1 Uteopphaldsareal**

- a) Minste uteopphaldsareal (MUA) er areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon.
- b) MUA kan omfatte kombinasjon av private område og fellesareal for fleire bueiningar. For leilegheiter og småhus skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m<sup>2</sup> BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
- c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
- d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
- e) Følgjande krav til MUA gjeld:

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av utearealet som skal vere felles
Leilegheiter og småhus	50 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> BRA bustadformål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Einebustad	125 m <sup>2</sup> pr. bueining	20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.

*Retningsline: I oppstartsmøte skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Areal på terrengnivå kan vere opparbeidd terreng eller tak på parkeringskjellar.*



### 1.8.2 Leikeplass

- Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
- Ved fortetting av byggeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.
- Følgjande leikeplassar skal etablerast i samband med planlegging av bustadområde:

Tal på bustader	Type leikeplass	Krav til areal	Tilrådd avstand frå bustader	Kvalitetskrav
Små bustad-område	Sand-leikeplass	50 m <sup>2</sup> – for kvar nye bustad bereknast 5 m <sup>2</sup> .	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
	Strøk-leikeplass	10 m <sup>2</sup> pr. bustad	500 m	10 år og oppover
10 – 20	Nær-leikeplass	10 m <sup>2</sup> pr. bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksisterande vegetasjon og terreng
Over 150	Nær-leikeplass	1 500 m <sup>2</sup>	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13

### 1.8.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

#### Bustad:

- Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
  - Hyblar/leilegheiter på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA: 1 parkeringsplassar
  - Einebustad: 2 parkeringsplassar
  - Bustad over 60 m<sup>2</sup>: 2 parkeringsplassar
  - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
- For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
- I område avsett til bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m<sup>2</sup> BRA.

#### Næring og tenesteyting:

- Minimumskravet for parkeringsplass for bil:
  - Hotell og bevertning: 1 per rom
  - Forretning og kontor: 1,5 plassar per 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Minimumskrav for sykkelparkering:
  - Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
  - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m<sup>2</sup> BRA
- Minst 10 % av parkeringsplassane til næring og offentleg formål skal vere utforma og avsett til handikap-parkering

#### Fritidsbustad:

- Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
  - Fritidseiningar på inntil 40 m<sup>2</sup> BRA: 1

- Fritidseiningar på inntil 60 m<sup>2</sup> BRA: 1,5
- Fritidseiningar på over 60 m<sup>2</sup> BRA: 2

#### **1.8.4 Skilt og reklame**

- Utval for natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m<sup>2</sup> og flagg/vimpelstenger. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.
- Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.

#### *Retningslinjer for fysiske krav til tiltak*

##### *Utforming og plassering av bygningar*

*Ved utforming og plassering av bygningar skal ein i størst mogleg grad ta omsyn til kulturlandskapet. Mønehøgde, takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast nærliggande bygningar. Næringsbygningar kan ha flate tak. Bygningar skal leggest i balanse mellom skjering og fylling.*

##### *Universell utforming*

*Prinsippa om universell utforming, jamfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) Nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal leggest til grunn ved detaljplanlegging av byggeområde.*

#### **1.9 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid**

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, det vil sei sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, friluftsliv, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka og dyrkbar mark, beiting og sårbarheit i høve til naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

#### **1.10 Jordvern**

- Bebyggelse skal ikkje kome i konflikt med AR5-klassifisering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
- Ved regulering av bebyggelse skal avstand til dyrka mark vere minimum 10 meter.

##### *Retningslinje for matjordplan*

*Dersom det må byggast på dyrka eller dyrkbar mark skal det lagast matjordplan i samband med reguleringsplan. Matjordplanen skal ligge ved til 1. gongsbehandling.*

## 2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

### 2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

- a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegner gjennom godkjent reguleringsplan, skal føresegnene i punkt 2.1 nyttast ved nybygg på eksisterande fritidstomter og tilbygg til eksisterande bygningar.
- b) På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining om ikkje anna er nemnd i reguleringsplan. I område avsett til fritidsbusetnad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygningar. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.
- c) Grad av utnytting skal fastsetjast gjennom regulering og etter ei konkret vurdering i høve til lokalisering, tomtstorleik og nærliggande bygningar. Utnyttingsgraden er avgrensa oppover til maksimalt 210 m<sup>2</sup> BYA per tomt fordelt på maksimalt 3 bygningar og inklusiv 2 overflateparkeringsplassar på 18 m<sup>2</sup>. Det kan byggast 1 fritidsbustad (med 1 brukseining) per tomt.
- d) Uthus og/eller anneks kan tillast når dette kan tilpassast eksisterande utbyggingssituasjon, terrengtilhøve og ein god estetisk løysing. Tillatt BYA for anneks og uthus er 30 m<sup>2</sup> BYA per bygning.
- e) Det er krav om 2 biloppstillingsplassar på 18 m<sup>2</sup> per fritidsbustad. Desse skal inngå i utnyttingsgraden. For fritidseiningar på inntil 60 m<sup>2</sup> er det krav om 1,5 biloppstillingsplassar per fritidseining. For fritidseiningar på inntil 40 m<sup>2</sup> er det krav om 1 biloppstillingsplass per fritidseining.
- f) Mønehøgde for fritidsbustad skal ikkje overstige 6,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsette område skal maksimal mønehøgde vere 5 meter. Mønehøgde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt vere 4,5 meter. Inntil 40 % av grunnflata på fritidsbustaden kan byggast med tverrloft.
- g) Bygningar skal leggjast i balanse mellom skjering og fylling. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter. Synleg del av grunnmuren skal ikkje overstige 0,7 meter.
- h) Nye bygningar skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonisere med området sin plassering og eksisterande utbyggingssituasjon. Som hovudregel skal ein nytte naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
- i) Det er ikkje tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
- j) Ein skal ikkje plassere ny bebyggelse nærare turløyper og turkorridorar enn 20 meter.
- k) Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggjast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.
- l) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt straum, vatn, vegtilkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegtilkomst og renovasjon) ved bygging.
- m) Gjerder skal ikkje stenge for fri ferdsle, og skal vere bygd og vedlikehalde på ein slik måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne. Ein kan gjerde inn inntil 500 m<sup>2</sup> av ein tomt (inkludert bygningane).
- n) Rekkverk/svalgang og liknande skal vere bygd og vedlikehalde på ein måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne.

- o) Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70 % av lyskjegla skal vende ned.
- p) For FB-24 i Bualie kan ein ikkje setje i gang med reguleringsplanarbeid før det er nydyrka ein annan plass.
- q) For eigedom gbnr. 37/9 i FB-25 Auenhauglie må aktivitetsområdet flyttast eller ivaretakast i samband med regulering.

#### *Retningslinje for større hytter*

*Storleiken for frittliggande hytter med tilhøyrande bygningar kjem fram i punkt 2.1. I område med «skli inn/skli ut» til alpinanlegg kan ein tillate større einingar. I desse områda skal turistformål/ utleige prioriterast.*

#### *Retningslinje for uthus og anneks*

- a) *Anneks er bygning med BYA (NS3940) inntil 30 m<sup>2</sup> som fungerer saman med hytta (hovudbygningen) og kan nyttast til varig opphald. Vilkåret er at hytta (hovudbygningen) og annekset samla utgjør ein hytteeining. Anneks kan ikkje innehalde kjøkken. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.*
- b) *Uthus på hytteeigedom er bygning som ikkje skal nyttast til varig opphald. Bygningen kan maksimalt ha eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 m<sup>2</sup>. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.*
- c) *Dersom ein skal føre opp to eller tre bygningar, er det under føresetnad at desse blir plassert i tunform og så nær kvarandre at dei ikkje kan danne sjølvstendige einingar og seinare delast frå.*
- d) *Uthus og anneks, eller andre mindre bygningar, skal ha tilnærma same takvinkel som hytta (hovudbygningen).*

#### *Retningslinje for eldre, ubebygde enkelttomter*

*Det er tillatt å føre opp ei hytte på tomter som er frådelt, tinglyst og overdrege til tredjeperson før 6. mars 1973, og der tilhøva ligg til rette for høg eller middels standard. Tomter som ligg i område som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i inndelt kvote og kan byggast på når dei inngår i stadfesta reguleringsplan. Føresegn 2.1 eller 3.1 gjeld for utforming og storleik, avhengig av kva område dei ligg i.*

#### *Retningslinje for område med fritidsbusetnad*

*Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterande område for fritidsbusetnad, bør ein utføre områdeanalyse som viser at ein tek omsyn til: stiar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avløpsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdier i området.*

#### *Retningslinje for å nytte fritidsbustad som heilårsbustad*

*Gol kommune ynskjer å legge til rette for at hytter kan bruksendrast til bustad. Administrasjonen kan behandle søknader om bruksending frå fritid til bustad som delegert dispensasjon, og i tråd med krava nedafor:*

- a) *Hytta skal ha hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt og krav til enten offentleg VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg.*
- b) *Tilkømsveg skal vera vinterbrøyta.*

- c) *Ligg hytta innanfor bomveg skal nødvendige offentlege instansar (uttrykkingsetatar, heimetenester m. fl.) ha gratis tilgang til nøkkel.*
- d) *Søkar må endre bustadadresse i folkeregisteret og melde flytting i samsvar med folkeregisterlova § 6-1.*
- e) *Krav som følgjer teknisk forskrift (TEK17) om brannsikring og radonsperre. Bustandard skal vera tilfredsstillande.*
- f) *Dersom ein er tilkoplta kommunalt avløp må det monterast vassmålar.*
- g) *Dispensasjonen er gyldig i fem år.*
- h) *Før dispensasjon blir gitt skal søknaden på uttale til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.*

## **2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5)**

- a) Bustader kan oppførast med maksimalt 15 % BYA, avgrensa oppover til 300 m<sup>2</sup> BRA.
- b) Mønehøgde skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ved byggemelding skal det føreligge tverrprofil som viser eksisterande terreng, oppfylt terreng og bygningane.
- c) Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m<sup>2</sup>. Mønehøgde skal vere maksimum 4,5 meter.
- d) Terreng ved plassering av bygningar, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter.
- e) Bustader kan ha 2 bueiningar, og skal ha 2 parkeringsplassar på 18 m<sup>2</sup> for kvar bueining.

## **2.3 KOMBINERT FORMÅL:**

### **3.1.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4)**

- a) I kombinerte område på Golsfjellet kan ein bygge turistanlegg i form av utleieeiningar som frittstående bygningar eller leilegheitsbygg og frittliggande hytter.
- b) Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum (tomter for sal og utleieeiningar samla sett) skal avsetjast til turistformål og utleie.
- c) Innanfor område avsett til kombinert formål ved Guriset (KBA-4) er det tillatt med etablering av område for camping.

### **3.1.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting**

I områda til dei gamle grendebarnehagane kan det etablerast bustader, næringsverksemd og offentleg eller privat tenesteyting. Handel er ikkje tillatt.

## **2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8)**

- a) I næringsområde (NÆ-1 – NÆ-9) kan ein gjennom reguleringsendring tillate at inntil 70 % av nye einingar blir avsett til fritidsbusetnad for fritt sal.
- b) Områda IND-1, IND-2 og IND-3 skal regulerast til industri og/eller lager før ein tillèt bygging. Etablering av detaljhandel eller volumhandel er ikkje tillatt i desse områda.
- c) I samband med reguleringsarbeid for område IND-1 og IND-2 skal ein føreta ein vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.

- d) I uregulerte næringsområde er det tillatt å setje opp ein bygning på opptil 200 m<sup>2</sup> BRA og mønehøgde på 8 meter utan krav til reguleringsplan.

*Retningslinje for sal og tilbakeleige i næringsområde knytt til bedrifter på Golsfjellet (NÆ-1 til NÆ-9)*

- a) I område avsett til næring (eksisterande hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan ein avsetje inntil 70 % av nye einingar til fritidsbusetnad for fritt sal. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny reguleringsplan. For å sikre at varme senger ikkje blir seld som private hytter, skal ein regulere alle nye utleigebygg som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Ein skal regulere private hytter/fritidseiningar som fritidsbusetnad, jf. forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil nytte utbyggingsavtaler og rekkefølgeføresegner som verkemiddel for å sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.
- b) Kommunen legg vekt på erfaringar for bedrifter som driv utleige i dag. For å tilfredsstille krav til erverv/næring, vil kommunen gjere krav om at utleigar forpliktar seg til å fristille leilegheiter for utleige i ein periode på minst 275 dagar (75 %) kvart år. Saman med seksjoneringssaka skal ein legge fram tilbakeleigeavtale som blir tinglyst som hefte på seksjonen. Ein skal gjere ei fordeling av eigen bruk og utleige med likt antal veker både sommar og vinter.

## **2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5)**

- a) Område T-1 kan nyttast til museum og undervisning. Jordlova er gjeldande.

## **2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)**

- a) I område IDR-1 Samanbinding av skiheisssystem på Golsfjellet skal ein ta omsyn til myr i planlegginga. Heisbuer skal ikkje plasserast på myr. I samanbindinga er det ikkje tillatt med kafé, varmebu eller liknande.
- b) I område IDR-2 Fuglehaugen kan ein etablere motorsportsenter og skytebane. Gjennom reguleringsplan skal køyretider og skytetider regulerast. Myr skal omsyntakast i planlegging.
- c) I område merka med Luftsportsenter kan ein etablere eit luftsportsenter med tilhøyrande bygningar og installasjonar.
- d) I kvart av områda for idrettsanlegg kan ein føre opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjere. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde med meir.

## **2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5)**

### **3.1.3 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6**

- a) Innanfor formålet kan det etablerast campingplass og utleigehytter.
- b) Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 4 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m<sup>2</sup>. Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggjast på terrengnivå.
- c) I område FTU-3 er jordlova gjeldande. Dyrka mark skal tilbakeførast dersom campingdrifta blir lagt ned.

d) I område FTU-4 kan det først opp eit servicebygg med storleik på 200 m<sup>2</sup> BRA i 1 etasje.

### 3.1.4 Herberge – FTU-5

Innanfor formålet kan det etablerast overnattingsbedrift.

## 2.8 RÅSTOFFUTVINNING

a) For RU-5 Fjerdingsbekkhaugen må ein ta omsyn til skiløypene på Solseter i detaljplanlegging.

## 2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Innanfor område BBA-1 ved Tisleidammen er det tillatt å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

## 3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5)

### *Retningslinje for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område*

*Ved søknad om dispensasjon for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område skal ein føreta ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.1.*

### *Retningslinje for nye og eksisterande bustader i LNF-område*

*Ved søknad om dispensasjon for oppføring av nye bustader eller tiltak på eksisterande bustader i LNF-område, skal det gjerast ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.2.*

## 3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2)

### 3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad

- a) Det kan tillast nye fritidsbustader i dei opprimsa områda under om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne. I øvrige område med spreidd fritidsbusetnad skal antal fritidseiningar gjelde uforandra.
- |                           |                               |
|---------------------------|-------------------------------|
| 1. LSF-1 Nøreli           | inntil 21 nye fritidsbustader |
| 2. LSF-2 Skrøyvestølane   | inntil 36 nye fritidsbustader |
| 3. Svilestølane – Varhovd | inntil 10 nye fritidsbustader |
| 4. LSF-10 Smylistølane    | inntil 30 nye fritidsbustader |
- b) Punkt 2.1 gjeld for utforming og plassering av bebyggelsen i desse områda med unntak av mønehøgde. Mønehøgde for fritidsbustad i LNF-område skal ikkje overstige 5,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå.
- c) Område LSF-10 skal regulerast samla og tomteantalet på maksimalt 30 nye tomter skal plasserast aust for Nystølbekken.

- d) Omsyn til landskaps-, natur-, vilt- og friluftsjnteresser gjeld også ved rehabilitering/utviding av eksisterande fritidsbustader.

### **3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)**

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

### **3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)**

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd fritidsbusetnad.

## **3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2)**

### **3.2.1 Spreidd bustadbygging**

- a) Det kan tillatast nye bustadhus om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, friluftsj- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne.
- b) For utforming av bustader gjeld utformingskrava i punkt 2.2.
- c) Det kan tillatast dette antal bustader (med inntil 2 husvære):

<b>Sone</b>	<b>Bustader</b>
Åsgardane, LSB-1	inntil 8
Rotneim, LSB-2	inntil 9

- d) Nye bustader skal planleggast i tilknyting til annan fast busetjing. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
- e) Nye bustader skal ha tilfredsstillande støytilhøve, jf. MD retningslinje T-1442.
- f) Eksisterande fritidsbygningar skal utformast etter føresegnene i punkt 2.1.

### **3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)**

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

### **3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)**

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd bustadbygging.



## 4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

### 4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a)

#### 4.1.1 Ras- og skredfare (H310)

- a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-3 skal varetakast. Nye skogsbilveggar og utbetring av eksisterande skal ikkje skje utan at ein tek omsyn til ras. Ovanfor eksisterande bustader kan ein berre føreta småflatehogst/gruppehogst innanfor fareområdet.
- b) Til faresone H310\_1, er det vist til NVE sine faresonekart for skred med 1000 års intervall. Tryggleiken må varetakast i samsvar med denne.
- c) Til omsynssone H310\_2 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafør desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.

#### 4.1.2 Flaumfare (H320)

- a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for flaum, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med hydrologisk og vassdragshydraulisk kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast.
- b) Innafør faresone H320\_1 blir det vist til *Flomsonekart Delprosjekt Gol, desember 2006*. Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
- c) Omsynssone H320\_2 viser potensiell flaumfare ved 200-årsflaum. Innafør omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan eller løyve til nye tiltak. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen. Vurdering og dokumentasjon skal utførast i tråd med NVE sine retningslinjer.

#### 4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

- a) Bygningar som blir etablerte innanfor omsynssona, må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

## 4.2 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c)

### 4.2.1 H500 Markagrense

I sona merka med «H500 Markagrense» på Golsfjellet og på Skaraåsen skal ein ta særskild omsyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1. Ein skal betrakte sonene som ein «markagrense» og ein tillèt ikkje utbygging utover det som er regulert.

### 4.2.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø

I sona merka med «H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø» på skal ein ta særskild omsyn til landskap og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

#### **4.3 Bandlagte område (PBL § 11-8 d)**

Naturreservata Lyseren, Metubba/Brenn, Veikulnatten og Flatdalsåsen er bandlagt etter naturvernlova. I desse områda er det ikkje tillatt å føre opp eller utvide eksisterande bygningar.

Område ved Falkenhorst Brücke er bandlagt til bevaring i påvente av nærare regulering til krigsminne. Området blir regulert i samråd med Nesbyen kommune innan 4 år frå vedtaksdato av kommuneplanen.

#### **4.4 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e)**

Det er krav om felles reguleringsplan for dei areala på plankartet som er vist som gjennomføringssonar. Dette er:

- FB-16 Rekkjesetkyrkja
- FB-25 Auenhauglie

#### *Retningslinje for ivaretaking av naturmiljø*

I sone for ivaretaking av frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretaking av nasjonalt verdifull bekkekløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst berre føretakast etter særskild godkjenning.