



Reguleringsbestemmelser

Hjemmel for reguleringsbestemmelsene er plan- og bygningsloven § 12-7. Bestemmelsene er sammen med plankartet et juridisk bindende dokument. I forhold til plankartet utfyller og utdypet bestemmelsene den fastsatte arealbruken.

1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
 - Fritidsbebyggelse – frittliggende
 - Fritidsbebyggelse - konsentrert
 - Fritids- og turistformål
 - Skiløypetrase
 - Uteoppholdsareal
 - Kombinert formål næring/verksted/fritidsbolig
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
 - Kjøreveg
 - Annen veggrunn – grøntareal
 - Parkering
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (§ 12-5 nr. 5)
 - Landbruks-, natur og friluftformål
 - Friluftformål

3. Felles bestemmelser (§ 12-7 nr. 1, 2, 4, 6, 7 og 10)

3.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid i området dukker opp fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og utviklingsavdelingen i fylkeskommunen varsles, jf. kulturminneloven § 8, 2. ledd.

I hensynssone H570_1 ved Id-10389 skal kulturvernavdelinga i fylkeskommunen varsles dersom det skal pløyes dypere eller gjøres andre inngrep i grunnen.

3.2 Teknisk infrastruktur

Det tillates med etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål.

3.4 Krav til utomhusplan

Sammen med byggesak skal det foreligge en utomhusplan i målestokk 1:200 som viser arealdisponering med hensyn til bygningers plassering og organisering, fasadeorientering, møneretning, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, terrengbehandling, forstøtningsmurer, material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

- Ved byggesøknader på tomter regulert til frittliggende fritidsbebyggelse skal utomhusplan leveres for den enkelte tomt.



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsendring detaljplan Øvre Kamben
Gol kommune – PlanID: 2019001

3.7.2019

Siste endring: 24.11.2023

-
- Ved byggesøknader på områder regulert til konsentrert fritidsbebyggelse eller fritids- og turistformål skal det leveres en utomhusplan som i tillegg til omsøkt bygg viser opparbeiding av hele tomten med blant annet felles uteareal og parkeringsareal.

3.5 *Krav til terrengbehandling*

Bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng og landskap. Bygningene skal gis en utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk, jfr. §4.3. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng er 1,5 m fra opprinnelig terreng.

Ved utbygging skal eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares. Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal etterbehandles/overdekkes og tilsåes.

Etterbehandling langs nye atkomstveger og ledningstraséer skal være utført før brukstillatelse kan gis for de berørte eiendommene til veganlegget/ ledningstraséen.

3.6 *Universell utforming*

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av bygninger og veganlegg. Det skal redegjøres for hvordan disse prinsippene er lagt til grunn i den enkelte byggesak.

3.7 *Ubebygd areal*

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig. Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås. Ved tilsåing/beplantning skal stedegen og hardføre vegetasjonstyper benyttes.

3.7 *Byggegrenser*

Når ikke annet er vist i plankartet gjelder 4 m byggegrense fra tomtegrense.

3.8 *Energiforsyning*

I nye fritidsboliger skal det være minst 2 oppvarmingssystem, der minst ett skal være basert på biobrensel eller geovarme.

3.9 *Parkering*

Det skal etableres 2 vinterbrøytete parkeringsplasser pr. hytte, og 1,5 parkeringsplasser pr. enhet i leilighetsbygg. Biloppstillingsplassene etableres på de enkelte tomtene. En parkeringsplass teller 18 m² ved beregning av utnyttelsesgrad.

4. **Bebyggelse og anlegg fritidsbebyggelse (§12-7 nr. 1, 2, 4 og 7)**

4.1 *Generelt*

Utforming av fritidsboliger

Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Uthus/anneks/garasje skal være tilpasset hovedenheten med hensyn til materialbruk, form og farge. Uthus/anneks/garasje skal plasseres i naturlig tilhørighet til hovedbygningen.

Det tillates ikke å sette opp parabolantenn, flaggstenger, lysmaster, spir, klokketårn eller portaler innenfor byggeområdet.



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsendring detaljplan Øvre Kamben
Gol kommune – PlanID: 2019001

3.7.2019

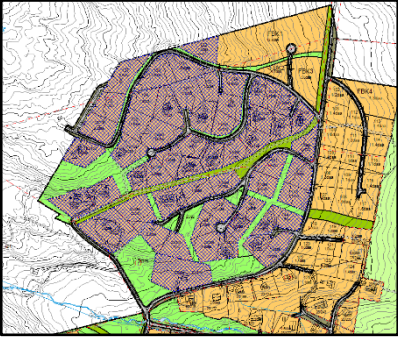
Siste endring: 24.11.2023

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 22 og 35 grader. Til taktekking skal det benyttes mørke avdempa farger.

På fasader skal det benyttes tradisjonelle materialer som naturstein og tre. Farger skal være mørke til middels mørke tjære-, jord-, eller steinfarger.

4.2 Utnytting og byggehøyde for frittliggende fritidsbebyggelse

På tomtene til frittliggende fritidsbebyggelse kan det bygges frittliggende fritidsbygg med inntil tilhørende bygg (anneks/uthus/garasje) pr. enhet. Parkeringsareal inngår i grad av utnyttning. Tillatt utnyttning er:

Tomtenummerering	Grad av utnyttning	Parkeringsareal som inngår i grad av utnyttning:
Alle eksisterende og nye tomter i planen bortsett fra de som er nevnt under	211 m ² BYA	36 m ² BYA
Tomter med blå skravur på skissen under: 	261 m ² BYA	36 m ² BYA
Tomter med tomteareal under 1 daa	186 m ² BYA	36 m ² BYA

Tillatt utnyttning beregnes iht. Tekniske forskrifter kap. III/NS3940.

Anneks/uthus/garasje kan bygges med areal inntil 40 m² BYA. Uthus/anneks skal plasseres i naturlig tilhørighet med hovedbygningen. Anneks/uthus skal være tilpasset hytta med hensyn til materialbruk, form og farge.

Tomt 12/87 og 12/88 skal ha maksimal mønehøyde på 4,5 m.

Tomt 12/174 og T144 skal ha maksimal mønehøyde på 5,5 m.

Tomt 12/155, 12/154, 12/163, 12/166, 12/159, 12/148, 12/173, 12/158, 12/175, T14-T28 samt T126-T131 skal ha maksimal mønehøyde på 6,0 m.

Maks. tillatt mønehøyde er 6,5 meter for hovedbygg for resten av tomtene i reguleringsplanen.



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsendring detaljplan Øvre Kamben
Gol kommune – PlanID: 2019001

3.7.2019

Siste endring: 24.11.2023

Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus/garasje er 4,5 meter for alle tomter. Mønehøyde er oppgitt i forhold til gjennomsnittsnivået for planert terreng rundt bygningen.

Inntil 40 % av hovedbyggets grunnflate kan bygges med tverrloft («Oppstugu»)

Eksisterende hytter skal ha samme rammer som ny hyttebebyggelse (175 m² BYA til bygningsmasse)

Det tillates inngjerding av inntil 500 m² av tomte inkl. bygningsmassen.

Tomt nr. 125 kan ikke bebygges før grensene er kartlagt.

Før tomt 59 og 60 blir utbygd skal Bjødnalibekken legges om slik at faren for flom blir eliminert.

4.3 Utnytting og byggehøyde for konsentrert fritidsbebyggelse (FBK1-FBK4)

I områdene FKB1-FKB3 kan det føres opp frittliggende fritidsboliger og flermannshytter med tilhørende anneks/uthus/garasje, i FKB4 kan det i tillegg føres opp leilighetsbygg. Anneks/uthus kan bygges med areal inntil 40 m² BYA i FBK2 og FBK4. Bod med areal inntil 15m² BYA pr. enhet kan bygges i FBK1 og FBK3

Tomtenummerering	Grad av utnytting	Maksimal antall enheter i feltet	Maksimal antall enheter pr.tomt
FBK1	156m ² BYA pr. tomt	14	2
FBK2	261m ² BYA pr. tomt	2	1
FBK3	156m ² BYA pr. tomt	19	2
FBK4	25 % BYA	17	-

Innenfor FBK1 og FBK3 er det bare på tomtene 151, 152, 154, 155, 156, 157, 158, 160, 162, 163, 164 det kan det føres opp to enheter på samme tomt.

Maks. tillatt mønehøyde for FBK1, FKB2 og FKB3 og tomt 132 er 6,5 m. Maks. tillatt mønehøyde for FBK4 er 9,0m.

Maks tillatt mønehøyde for anneks/uthus er 4,5m. Maks tillatt mønehøyde for bod i FBK1 og FBK3 er 3,5m

For FKB1- FBK3 er det ved opparbeidelse av 1 enhet krav om 2 parkeringsplasser pr tomt. Ved opparbeidelse av 2 enheter pr tomt er det krav om 1,5 p-plasser per enhet. I begge tilfeller skal et areal på 36m² inngå i grad av utnytting.

For FKB4 skal det etableres 1,5 parkeringsplasser pr. enhet og inngå i grad av utnytting. For FBK4 skal parkeringsplasser samles i ett eller flere parkeringsanlegg for flere enheter og skal som hovedregel legges inn mot skråninger i terrenget slik at bygningen tar opp i seg terrengets nivåforskjell og blir lite synlig. Carporter/garasjer kan utføres med flatt tak som dekkes med jordlag og vegetasjon. Der det ikke er mulig å etablere carport/garasjer inn mot skrånende terreng kan tak utformes med skråtak.

Bygninger på samme tomt skal fremstå ensartet.



Reguleringsbestemmelser
Reguleringsendring detaljplan Øvre Kamben
Gol kommune – PlanID: 2019001

3.7.2019

Siste endring: 24.11.2023

5. Bebyggelse og anlegg, kombinert formål næring/verksted/fritidsbolig (§12-7 nr. 1, 2 og 4)

Området kan brukes til næringsbygg med verksted samt 1 fritidsleilighet. Det tillates med inntil 40% BYA og mønehøyde på inntil 6,6 m i forhold til gjennomsnittlig planert terrengnivå.

6. Bebyggelse og anlegg, skiløypetrase (§12-7 nr. 4)

Regulert skiløypetrase har en bredde på 10 m og terreng tilpasses slik at det blir minst mulig skjæring/fylling.

7. Bebyggelse og anlegg, uteoppholdsareal (§12-7 nr. 4)

Innenfor området kan det legges til rette for sommer- og vinteraktiviteter. Det tillates ikke oppført bebyggelse i området og aktivitetsområdet skal være tilgjengelig for allmennheten.

8. Bebyggelse og anlegg, fritids- og turistformål (§12-7 nr. 1 og 4)

I område FT1 og FT3 kan det oppføres frittliggende utleiehytter eller flermannshytter delt i 2-4 leiligheter. I område TB2 tillates hotell/bevertning med tilhørende anlegg, samt oppføring av utleiehytter.

For utleiehyttene gjelder rammebetingelsene i forhold til utforming, byggehøyde m.m. som for fritidsbebyggelse generelt og for frittliggende fritidsboliger.

Innen område FT 2 er maksimal tillatt mønehøyde for hotellet 12 m.

Utnyttelsen av områdene skal ikke overstige:

Område	% BYA
FT1	40 % BYA
FT2	50 % BYA
FT3	20 % BYA
FT4	20 % BYA

9. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-7 nr. 4, 10 og 14)

Rekkefølge

Det kan ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygg eller anlegg før det er etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning samt slokkevann i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering for den aktuelle enhet.

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak for vann- og avløpsanlegg skal tekniske planer for disse godkjennes av kommunen.

Offentlig/privat

De regulerte vegene i planområdet er private.

Kabler/ledninger

Alle typer kabler og ledninger skal legges i bakken.



Lyssetting

Det tillates lyssetting langs vegene.

10. Landbruks-, natur og friluftsområder (§ 12-5 nr. 1 og 9)

Friluftsmål

I områder avsatt til friluftsmål skal naturlig terreng bevares, med unntak av nødvendige tiltak for drifting av "ski in/ski out" traséer. Nødvendige inngrep ved etablering av kabel- og ledningsgrøfter skal gis en etterbehandling slik at området får et naturlig utseende.

Det er ikke tillatt med tiltak eller virksomhet som kan være til ulempe for allment friluftsliv.

Det kan ikke utføres tiltak som privatiserer områdene eller hindrer fremkommeligheten.