

Kommuneplanens arealdel

Bestemmelser og retningslinjer

2011-2023



Gol kommune
Utbyggingsavdelinga
19.09.2011

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2011-2023 UTFYLLENDE PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindende bestemmelser etter § 11-7, 11-8, 11-9, 11-10 og 11-11 i plan- og bygningsloven. Tekst som ikke er rammet inn er retningslinjer. Disse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

PLANOMRÅDET

Planområdet omfatter hele Gol kommune unntatt Gol tettsted, som er omfattet av en egen kommunedelplan.

PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35.000.

1.0 GENERELLE BESTEMMELSER (§ 11-9)

1.1 Plankrav etter § 11-9 nr.1

I område for bygninger og anlegg samt LNF-områder hvor det er åpnet for spredt utbygging av boliger og fritidsboliger, kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a) (oppføring, tilbygging, påbygging), d) (bruksendring), k) (vesentlig terrenginngrep), l) (anleggelse av veg, parkeringsplass) og m) (deling av eiendom) før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Utvidelse av eksisterende masseuttak og etablering av nye, kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. Direktoratet for mineralforvaltning skal involveres i planarbeidet og godkjenne eventuell driftplan.

Vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner jf. planarkiv for Gol kommune, skal fortsatt gjelde med unntak av utnyttelsesgraden for hytter, hvor bestemmelse nr. 2.1 gjelder for planer vedtatt før 30.10.2001.

Eksisterende reguleringsplaner for områder med fritidsbebyggelse og områder med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger. Unntatt fra denne bestemmelse er uregulerte byggeområder samt:

- Einarset (K1 og K2)
- Lauvsjø (F4 fortetting, F13 fortetting med 2 tomter)
- Åsli (F5, fortetting med inntil 13 tomter)
- Bualie (F14 fortetting med 2 tomter)
- Sjauset (F8 fortetting med inntil 45 tomter)

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

a) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterende bygninger (pbl. § 20-3 a og c) samt utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan forutsatt at det skjer i samsvar med utformingskriteriene i pkt. 2.1.

b) Utvidelse og tilbygg på eksisterende bygninger i LNF-områder samt oppføring av et våningshus og en kårbolig på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.1.

c) Oppføring av inntil 2 bolighus som ligger samlet innen områdene avsatt til spredt boligbygging, så lenge utbyggingen er i samsvar med bestemmelsene for boliger pkt. 2.2. og kriteriene i pkt. 3.1.

d) Oppføring av en bygning på opptil 200 m² i uregulerte næringsområder.

1.3 Utbyggingsrekkefølge etter § 11-9 nr. 4

Arbeid og tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1 kan ikke igangsettes før det er etablert eller sikret godkjente tekniske anlegg for vannforsyning og avløp, adkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelveier samt at turveier og løypetraseer er sikret.

1.4 Byggeforsbud langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5.

Byggeforsbudet er 100 m for vann og vassdrag i LNF-områder og langs vernede vann og vassdrag. I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker i LNF-områder (ikke vernede vassdrag) er byggegrensen 50 m. Byggeforsbudet gjelder for alle bygge- og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m samt for driftsbygninger, landbruksveger og masseuttak knyttet til landbruk. Langs vann og vassdrag måles byggegrensen fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

1.5 Bygninger med støyfølsom bruk og støyende virksomhet etter § 11-9 nr. 6.

Anbefalingene i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442 "Støy i arealplanlegging" skal legges til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsaker som gjelder oppføring av bygninger med støyfølsom bruk eller etablering av ny støyende virksomhet. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

1.6 Vannflater i vann og vassdrag § 11-7 nr. 6.

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer vannets verdi for naturmangfold og utøvelsen av friluftsliv.

Avkjørsler på riks- og fylkesveier

Før godkjenning av planer og foretting av områder der trafikken kommer ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det være vurdert om det er behov for nødvendige tiltak på riks- eller fylkesvegene. Avkjørsler skal være godkjent av vegstyremaktene. For avkjørsler og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 vises det til "Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet".

Kryss fra fylkesveg 223 på Steinmoen skal reguleres sammen med regulering av området med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål på Skaraåsen. Avkjørsel fra fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal reguleres og opparbeides før område I3 (Bergasida) kan tas i bruk.

Bygge- og inngrepsforbud langs jernbane

Det er forbudt, uten etter avtale med kjøreveiens eier å oppføre bygning eller annen installasjon, foreta utgraving eller oppfylling innen 30 meter regnet fra nærmeste spors midtlinje, dersom ikke annet følger av reguleringsplan.

Utbyggingsavtaler

Kommunestyret har 13.2.2007, sak nr. K 006/07 vedtatt å bruke utbyggingsavtaler som et mulig verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen. For opplysninger om forventninger til innhold, kostnadsfordeling og prosess vises det til saksfremlegget som kan fås fra kommunen. Det er vedtatt en egen mal 1.3.2005, saksnr. K 0014/05, som utgangspunkt for inngåelse av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområder.

Energiforsyning.

Tiltakshavere for nye næringsbygninger, utleiebygninger med mer enn 10 enheter og utbyggere av nye boligfelter skal utrede energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det blir gitt byggetillatelse.

I nye boliger og hytter skal det være minst to oppvarmingssystem der minst et skal være basert på biobrensel eller geovarme. Installering av oljekjel i nybygg eller utskifting av gamle oljekjeler med nye er ikke tillatt.

Utforming og plassering av bygninger

Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til kulturlandskapet. Mønehøyde, takvinkel, form og materialbruk tilpasses nærliggende bygninger. Næringsbygninger kan ha flate tak. Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling.

Universell utforming

Prinsippene om universell utforming, jevnfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder.

2.0 BYGNINGER OG ANLEGG (§11-7 nr.1)

2.1 FRITIDSBOLIGER (§ 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

- a) Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom godkjent reguleringsplan, skal bestemmelsene i pkt. 2.1. benyttes ved nybygg på eksisterende fritidstomter og tilbygg til eksisterende bygninger.
- b) Grad av utnyttelse i det enkelte område fastsettes gjennom regulering og etter en konkret vurdering i forhold til lokalisering, tomtestørrelse og nærliggende bygninger. Utnyttelsesgraden avgrenses oppover til maksimalt 210 m² BRA pr. tomt fordelt på maksimalt 3 bygninger og inklusiv 2 overflateparkeringsplasser a 18 m². Det kan bygges en fritidsbolig (med en bruksenhet) pr. tomt.
- c) Uthus og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Tillatt BRA for anneks og uthus er 30 m² BRA pr. bygning.
- d) Det er krav om 2 biloppstillingsplasser a 18 m² pr. fritidsbolig, disse skal inngå i beregning av utnyttelsesgraden. Frittstående garasjer eller garasje sammen med uthus/anneks tillates ikke.
- e) Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 6,5 m regnet fra gjennomsnittlig ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsatte områder skal maksimal mønehøyde være 5 m. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt være 4,5 m. Inntil 40 % av grunnflaten på hytten kan bygges med tverrloft.
- f) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Synlig del av grunnmuren skal ikke overstige 0,7 m.
- g) Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger i fasader.
- h) Det er ikke tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
- i) Ingen ny bebyggelse skal lokaliseres nærmere turløyper og turkorridorer enn 20 m.
- j) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt strøm, vann, vegadkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegadkomst og renovasjon) ved bygging.
- k) Gjerder skal ikke stenge for fri ferdsel og være sauesikkert. Inntil 500 m² av en tomt kan inngjerdes (inkl. bygningene).

Retningslinje angående større hytter

Størrelsen på frittliggende hytter med tilhørende bygninger fremkommer i pkt. 2.1. I områder med "skli inn/skli ut" til alpinanlegg kan det tillates større enheter. I disse områdene skal turistformål/utleie prioriteres.

Retningslinje angående anneks

- a. Med anneks er ment bygning med bruksareal (NS3940) inntil 30 m² som fungerer sammen med hytta (hovedbygningen) og er tillatt benyttet til varig opphold. Vilåret er at hytta (hovedbygget) og annekset utgjør en hytteenhet. Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.
- b. Med uthus på hytteeiendom er ment bygning som ikke skal benyttes til varig opphold. Bygningen kan maksimalt ha et bruksareal (NS3940) på inntil 30 m². Mønehøgden skal være maksimum 4,5 meter.
- c. Dersom det skal oppføres to eller tre bygninger, er det forutsatt at disse blir plassert i tunform og så nær hverandre at de ikke kan danne selvstendige enheter og senere fradeles.
- d. Uthus og anneks, eller andre mindre bygninger, skal ha tilnærmet samme takvinkel som hytta (hovedbygningen).

Retningsline for eldre, ubebygde "einskildparsellar"

Det er tillatt å føre opp en hytte på tomter som er fradelt, tinglyst og overdratt til tredjeperson før 6. mars 1973, og der forholdene ligger til rette for høg eller middel standard. Tomter som ligger i områder som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i tildelt kvote og kan bygges på når de inngår i stedfestet reguleringsplan. Bestemmelse 2.1.gjelder i forhold til utforming og størrelse.

Retningslinje for områder med fritidshus

Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterende områder for fritidshus, bør det utføres en områdeanalyse som viser at det tas hensyn til: stier/skiløyper, grøntkorridorer, terrengtilpasning, vann- og avløpsanlegg, kvalitetene i eksisterende bygningsmiljø, utnyttelsesgrad, veg og andre verdier i området.

2.2 BOLIGER (§ 11-9 nr.5)

- a) Boliger kan oppføres med maksimalt 15 % BYA, begrenset oppover til 300 m² BRA. Mønehøyde skal ikke overstige 8 m fra gjennomsnittlig terrengnivå. Ved byggemelding skal det foreligge tverrprofil som viser eksisterende terreng, oppfylt terreng og bygningene. Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m². Mønehøyden skal være maksimum 4,5 m. Terreng ved plassering av bygninger, adkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Boliger kan ha 2 boenheter, og skal ha 2 parkeringsplasser a 18 m² for hver boenhet.

2.3 KOMBINERT FORMÅL: FRITIDSBEBYGGELSE / FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (§ 11-9 nr.4)

- a) I disse områder kan det bygges turistanlegg i form av utleieenheter som frittstående bygninger eller leilighetsbygg og frittliggende hytter.
- b) Minimum 30 % av nytt utbyggelsesvolum (tomter for salg og utleieenheter samlet sett) skal avsettes til turistformål og utleie.
- c) Innen område avsatt til kombinerte formål ved Guriset (K4) tillates det med etablering av område for camping.

2.4 NÆRINGSVIRKSOMHET (§ 11-9 nr. 5 og 8)

- a) I næringsområdene (H1-H9) kan det gjennom reguleringsendring tillates at inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for fritt salg.
- b) I område H4 skal Gurisetbekken være lagt om i ny trasè i tråd med tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, gitt av Fylkesmannen i brev av 2. november 2004, senest 3 år etter at veggen er lagt om.
- c) Områdene I1, I2 og I3 skal reguleres til industri og/eller lager før det tillates bygging. Etablering av detaljhandel eller plasskrevende detaljhandel er ikke tillatt i disse områdene.
- d) I forbindelse med reguleringsarbeidet for område I1 og I2 skal det foretas en vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.
- e) På eksisterende, uregulerte næringsområder i kommuneplanen tillates det å sette opp en bygning på opptil 200 m² BRA og mønehøyde på 8 m uten krav om reguleringsplan.

2.5 IDRETTSANLEGG, CAMPINGPLASSER (§ 11-9 nr. 5)

- a) I område merket med Luftsportsenter kan det etableres et luftsportsenter med tilhørende bygninger og installasjoner.
- b) I hvert av områdene for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjøre. Dette er spredde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde m.m
- c) I område for camping (C4) kan det føres opp et servicebygg med størrelse på 200 m² BRA i 1 etasje.

2.6 ANDRE TYPER BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 11-9 nr. 5)

- a) Innenfor området avsatt til andre typer bebyggelse og anlegg ved Tisleiadammen tillates det å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

Salg og tilbakeleie i næringsområder knyttet til bedrifter på Golsfjellet (H1 til H9).

- a. *I områder avsatt til næring (eksisterende hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for fritt salg. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny regulering. For å sikre at varme senger ikke blir solgt som private hytter, skal alle nye utleiebygg reguleres som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Private hytter/fritidsenheter skal reguleres som fritidsbebyggelse, jf. forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser som virkemiddel for å sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.*
- b. *Kommunen legger vekt på erfaringer fra bedrifter som driver utleie i dag. For å tilfredsstillere krav til erverv/næring, vil kommunen gjøre krav om at utleier forplikter seg til å fristille leiligheter for utleie i en periode på minst 275 dager (75 %) hvert år. Sammen med seksjoneringsaken skal det legges fram tilbakeleieavtale som tinglyses som hefte på seksjonen. Det skal gjøres en fordeling av egen bruk og utleie med likt antall uker både sommer og vinter.*

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

3.1 AREAL FOR SPREDT BOLIGBEBYGGELSE I LNF (§11-11, nr. 1 og 2)

Spredd boligbebyggelse

- a) Eksisterende fritidshus skal utformes etter bestemmelsene i pkt 2.1.
- b) Det er ikke tillatt med nye fritidshus eller bruksendring til dette formål.
- c) Det kan tillates nye bolighus om de ikke kommer i konflikt med viktige helse-, landbruk-, natur-, vilt, landskap-, friluft- og kulturlandskapsinteresser og kulturminne.
- d) For utforming av boliger gjelder utformingskravene i pkt. 2.2.
- e) Det kan tillates dette antall boliger (med inntil 2 husvære):

Sone	Boliger
Rotneim	inntil 10
Åsgardane	Inntil 8

- f) Det er ikke tillatt med boliger som krever ny avkjørsel på rv 7. Ved utvidet bruk skal det være vurdert en sanering av flere avkjøringer/kryss i området.
- g) Nye boliger skal planlegges i tilknytning til annen fast bosetting. Vei frem til nye boliger skal holde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
- h) Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf MD retningslinje T-1442.

Avkjørsler fra riks- og fylkesveger (§11-10 nr.4)

Spredd utbygging må ikke komme i konflikt med vedtatt fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet.

Forholdet til jordloven (jordloven, § 2, 2.ledd)

Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterende boliger i LNF-områder

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på slike vilkår:

- Antall boenheter skal ikke endres.
- Det kan oppføres garasje.
- Tilbygg må ikke være i strid med byggegrenser etter vegloven, jernbaneloven eller vassdragsloven.
- Det må foreligge godkjent utslippstillatelse
- Bygningene skal ikke være i konflikt med eksisterende rekreasjonsområder, turveger m.m.

Retningslinje for nye boliger i LNF-områder som ikke er avsatt til spredt boligbygging

Ved søknad om dispensasjon for bygging av boliger i LNF-område, skal det foretas en konkret vurdering med vekt på bestemmelsene i pkt. 3.1.

Retningslinje for eksisterende fritidsboliger i LNF-områder

Ved søknad om dispensasjon for påbygging og renovering av fritidsboliger i LNF-områder, skal det foretas en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 2.1.

3.2 AREAL FOR SPREDT FRITIDSBEBYGGELSE I LNF (§11-7 nr.5b og §11-11 nr.2)

I de enkelte områder kan det etter regulering og hensyn til landskaps-, natur-, vilt-, og friluftinteresser, oppføres et antall nye fritidsboliger i henhold til nedenstående liste. Øvrige reguleringsplaner for områder med spredt hyttebebyggelse skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger.

F1 Nørelø	inntil 21 nye fritidsboliger
F2 Skrøyvestølane	inntil 33 nye fritidsboliger
F3 Hjartingstølane	inntil 6 nye fritidsboliger
F6 Svilestølane- Varhovd	inntil 10 nye fritidsboliger
F7 Brautemo	inntil 31 nye fritidsboliger
F10 Smylistølane	inntil 30 nye fritidsboliger

Kriteriene for utforming og plassering av bebyggelsen i pkt. 2.1 gjelder tilsvarende for disse områdene.

Område F10 skal reguleres samlet og tomteantallet på maksimalt 30 nye tomter skal plasseres øst for Nystølbekken.

4.0 HENSYNSSONER (§11-8)

4.1 Fareområde (§11-8 a)

Sikringssone for ras og steinsprang

Før tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l, og m kan settes i verk i disse sonene skal områdene risikovurderes. Nye skogsbilveier og utbedring av eksisterende skal ikke skje uten at det er tatt hensyn til ras. Ovenfor eksisterende boliger kan det bare foretas småflatehogst/gruppehogst innenfor fareområdet.

Sikringssone for flom

Innen fareområde for 200 års flom er det ikke tillatt med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir utført tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom. Vurderingene og dokumentasjonen skal utføres i tråd med NVE sine retningslinjer.

4.2 Sone med særlig angitte hensyn (11-8 c)

I sonen merket "H500 Markagreense" på Golsfjellet og på Skaraåsen skal det tas særlig hensyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterende regulerte tomter og eksisterende fritidsbebyggelse gjelder utformingsreglene i pkt. 2.1. Sonene skal betraktes som en "Markagreense" og det tillates ikke med ny utbygging utover det som er regulert.

4.3 Båndlagte områder (§11-8 d)

Naturresevatene: Lyseren, Metubba/Brenn og Veikulnatten er båndlagt etter naturvernloven. I disse områdene er det ikke tillatt å føre opp ny eller utvide eksisterende bygninger.

Område ved Falkenhorst Brücke er båndlagt til bevaring i påvente av nærmere regulering til krigsminne. Området reguleres i samråd med Nes kommune innen 4 år fra vedtaksdato av kommuneplanen.

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

Det er krav om felles reguleringsplan for de arealer som på plankartet er vist som gjennomføringssoner. Dette er: Einarset øvre del, Einarset nedre del, Kamben nedre del, Snøscooterbane ved Tisleia.

Retningslinje angående ivaretagelse av naturmiljø

I sone for ivaretagelse av Frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretagelse av nasjonal verdifull bekkeløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst bare foretas etter spesiell godkjenning.