



aktiv.

Slalåmsvingen 22, 3550 GOL

Skagahøgdi - hyttetomt



Eiendomsmegler / Daglig leder

Ludvig Hungerholdt

Mobil 908 86 442

E-post ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Hallingdal
Sentrumsvegen 126, 3551 Gol

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 990 000,-
Omkostn.: Kr 25 335,-
Total ink omk.: Kr 1 015 335,-
Selger: Morten Nicolay Krog

Boligtype: Tomt
Eierform: Eiet
Areal: 1077m²

Gnr./bnr. 34/38
Oppdragsnr.: 1310230020

Skagahøgdi. Byggeklar hyttetomt med flott beliggenhet

Byggeklar tomt med flott beliggenhet ved Skagahøgdi Skisenter. Nytt og spennende fritidsområde under utvikling. Kun få meter fra tomten går alpin- og langrennsløype, med "ski in, ski out". Tomten har en fin plassering nesten helt innerst i blindvei. Flott panorama utsikt i retning Golsfjellet/Storefjell/Nystølsfjellet.

På toppen av Skagahøgdi Skisenter - rundt 900 moh, på fjellet mellom Gol og Hemsedal, ligger Skagahøgdi. Her er det et tureldorado for lange fine skiturer, flere nedfarter i Skagahøgdi Skisenter, sykkeltrur på stier/stølsveier eller stier for fotturer.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	11
Nabolagsprofil	19
Reguleringskart	21
Illustrasjon - Tomtegrenser	24
Tinglyste bestemmelser	25
Reguleringsbestemmelser	26
Kommuneplanens arealdel 2021-2033	32
Budskjema	50

Om eiendommen

Om eiendommen

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1076.7 m²

Tomtebeskrivelse

Byggeklar hyttetomt med etablert adkomstvei (helårsvei).

Beliggenhet

Byggeklar tomt med flott beliggenhet på rundt 840 m.o.h, ved Skagahøgdi Skisenter. Nytt og spennende fritidsområde under utvikling. Kun få meter fra tomten går alpin- og langrennsløype, med "ski in, ski out". Tomten har en fin plassering nesten helt innerst i blindvei. Flott panorama utsikt i retning Golsfjellet/Storefjell/Nystølsfjellet.

Skagahøgdi:

På toppen av Skagahøgdi Skisenter - rundt 900 moh, på fjellet mellom Gol og Hemsedal, ligger Skagahøgdi. Her er det et tureldorado for lange fine skiturer, flere nedfarter i Skagahøgdi Skisenter, sykkelstier på stier/stølsveier eller stier for fotturer.

Skagahøgdi Skisenter har de siste årene gjennomgått store oppgraderinger på bakkene, jibbeparken, barneområdet, Skicaféen, snøkanoner, lys og mye mer. Dette er bakker som passer godt for hele familien. Skagahøgdi Skisenter tilbyr blant annet kveldskjøring, 20 nedfarter, eget barneområde og hopp- og railpark. Med en høydeforskjell på 470 meter fordelt på 4 heiser, finner du flotte nedfarter for alle ferdighetsnivåer.

Om du ikke vil kjøre alpint, er det mulig å gå langrenn i et fantastisk løypenett helt til toppen av Hemsedal skisenter, eller i retning Ål/Reineskarvet. Det er flate og fine skiløyper like ved tomtegrensen, som i sommerhalvåret utgjør et nett av turstier og sykkelveier innover fjellet til flere vann med bade- og fiskemuligheter.

Gol er det største handelssentrumet i Hallingdal. Her finnes bl.a. kjøpesenter, restauranter, kafèer, butikker, apotek, bank, vinmonopol, postkontor, offentlige servicetilbud, bilforretninger, byggevareutsalg, møbelhus, skisenter, Tropicana

badeland, Gol motor og fritidspark, og mye mer. Ønsker du å spille golf, kan dette gjøres inne på Golf Alpin - Eventyrbanen, som ligger på grensen mellom Gol og Hemsedal ca. 20 minutter unna med bil. Her finner du en 18- hulls golfbane, som passer alle ferdighetsnivåer, samt en golfstue med servering.

Skagahøgdi er et godt sted å være for dere som ønsker å slappe av, nyte ferien, og ha mulighet for flere aktivitetstilbud i nærheten.

Les mer på:

<https://www.skagahogdi.no/>

<https://www.golinfo.no/>

Adkomst

Fra Gol sentrum, kjør i retning Hemsedal. Etter ca. 2,8km på Hemsedalsvegen, ta av til venstre og følg skilting mot Skagahøgdi. Etter 750m, ta til høyre (følg skilting mot Skagahøgdi). Etter ca. 1,2km, ta til venstre på grusveien i retning Skagahøgdi. Følg denne veien opp til toppen.

Ved toppen av stigningen, ligger det 4-5 hytter nær hverandre på høyre hånd. Ta første til venstre like før den første hytta, og inn på veien "Skituppen". Ta første til venstre etter få meter, inn på Slalåmsvingen. Ta så neste til høyre. Tomten ligger så nedenfor veien.

Bebyggelsen

Området består i hovedsak av fritidsbebyggelse.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber-tilknytning er lagt til tomtegrense.

Parkering

Vei er etablert til tomtegrense. Parkering må etableres på egen eiendom.

Økonomi

Info kommunale avgifter

Ved oppført hytte:

Eiendomsskatt: 2 promille av markedsverdien (skattegrunnlaget blir multiplisert med 0,7)

Renovasjon - hytte pr. år: kr 2710,-

Branntilsyn: kr 1987,-

Feiing pipe 1: kr 700,-

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2021: kr 520 000

Info - faste avgifter

Vannavgift 2021 kr. 4187,- (under 120 m3)

Kloakkavgift 2021 kr. 2937,-(under 120 m3)

Veiavgift pr år ca kr. 4000,-

Destinasjonsavgift(inkl. bidrag skiløypenettet) ca. kr. 1700,-

Skikort(sesong) 2 stk: kr. 9500,-

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 34, bruksnummer 38 i Gol kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Selges fri for pengeheftelser.

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser (servitutter) og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3041/34/38:

06.01.2017 - Dokumentnr: 18200 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann og kloakkledning

Elektriske kraftlinjer

Plikt til å betale andel av drifts- og vedlikeholdskostnader

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om reguleringsplaner

Bestemmelse om brøyte- og vegavgift

Plikt til å betale avgift til promotering, løypenett, oppgradering, m.m.

Bestemmelse om plikt til å kjøpe to sesongkort, m.v.

Med flere bestemmelser

Se vedlagt i prospektet for mer informasjon.

Vei, vann og avløp

Vei, vann, avløp, strøm og fiber ligger til tomtegrense.

Engangsgebyret for infrastruktur (vei, vann, avløp og fiber) er betalt av selger og inngår i prisantydningen!

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsformål.

Ligger under Detaljregulering Skagahøgdi, sist revidert 28.09.2018.

Inneholder blant annet følgende bestemmelser:

- BYA = 20% inkl. parkering (36kvm)
- Kun en bruksenhet pr tomt
- Utforming, materialvalg og farger skal gli inn i naturen rundt
- Maks gesimshøyde = 4,5m
- Maks mønehøyde = 6,5m
- Tak skal tekkes med naturmaterialer
- Anneks opp til 30kvm
- Eier av tomten plikter i årlig kjøp av 2 årskort i Skagahøgdi Alpinsenter

Les vedlagte reguleringsbestemmelser for mer informasjon og detaljer!

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Gol har nedsatt konsesjonsgrense. Egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut og signeres, som skal registreres hos kommunen før skjøtet blir tinglyst.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på

avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

Overtakelse

Overtakelse ved tinglysing av skjøtet (hjemmel), etter signering av kjøpekontrakten.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

24 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 990 000,00))

41 792,- (Omkostninger totalt)

1 031 792,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 25 335

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 49.000 for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 12.000,- oppgjørshonorar kr 5.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket 15.000 for medgått tid og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Ludvig Hungerholdt

Eiendomsmegler / Daglig leder

ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Tlf: 908 86 442

Hallingmegleren AS, Sentrumsvegen 126
3550 Gol

Salgsoppgavedato

26.05.2023









KART OVER TOMTEOMRÅDE



Velkommen til SKAGAHØGDI



Apartments

Eiendom

Skisenter

www.skagahogdi.no





Vedlegg

Slalåmsvingen 22

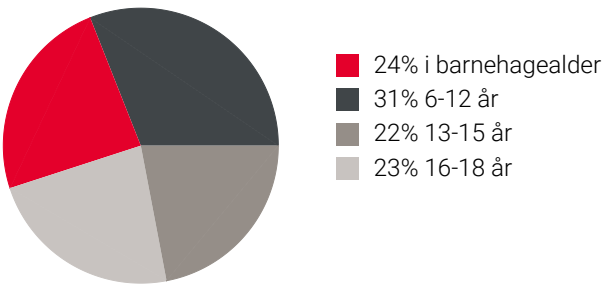
Offentlig transport

 Gol kyrkje	10 min 
Linje 320	5.1 km
 Gol stasjon	18 min 
Linje F4	11.1 km

Skoler

Gol skule (1-10 kl.)	16 min 
480 elever, 26 klasser	9.5 km
Gol vidaregåande skule	17 min 
400 elever	9.6 km
Ål vidaregåande skole	34 min 
250 elever, 20 klasser	29.8 km

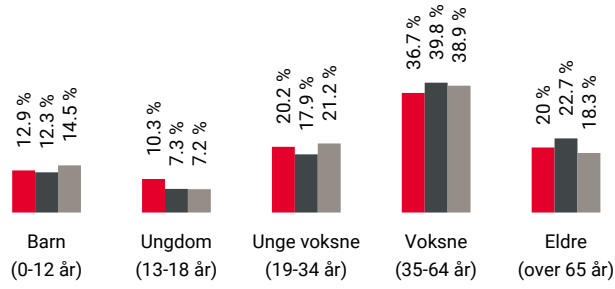
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Golreppen	496	269
Kommune: Gol	4 667	2 777
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

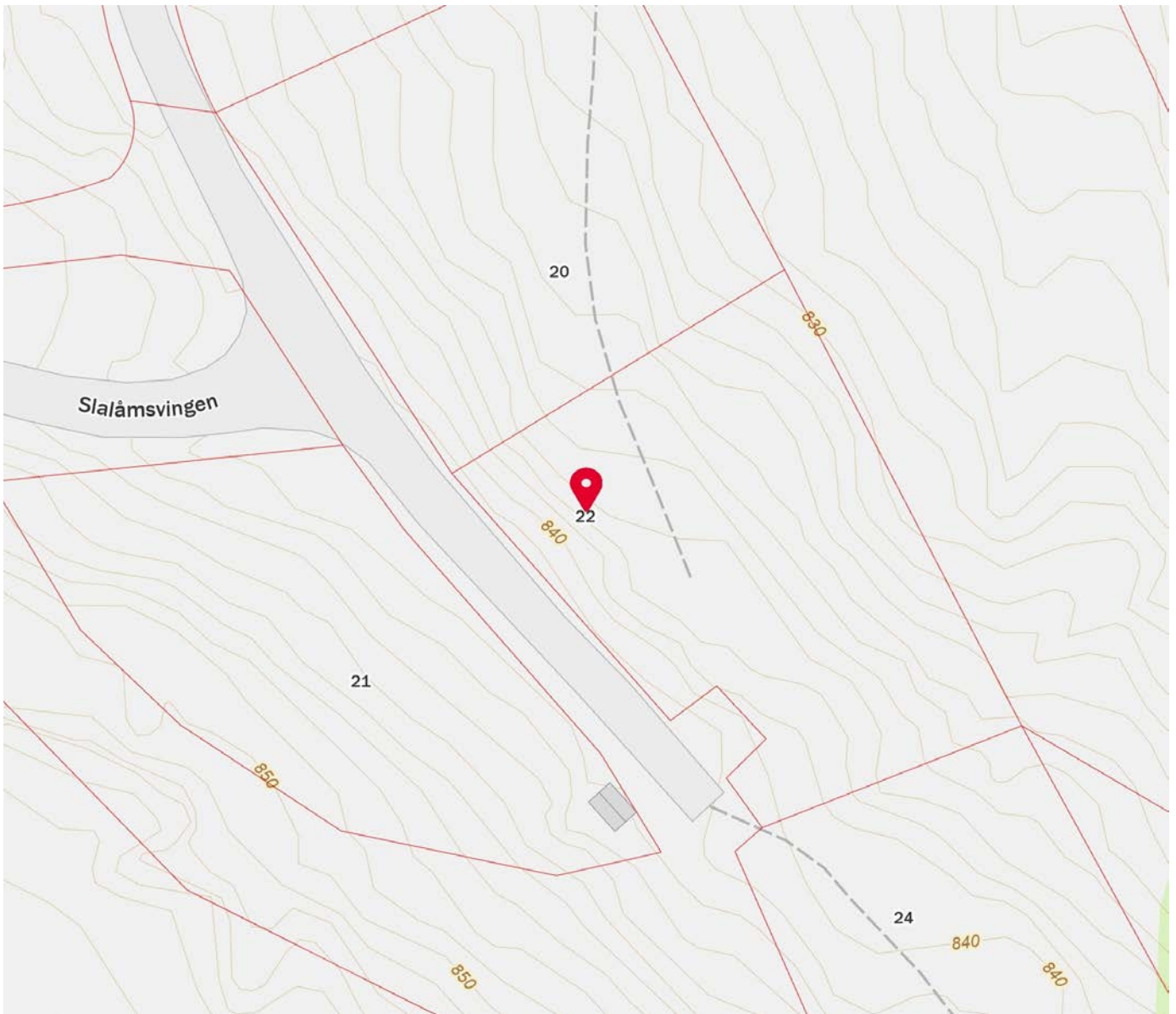
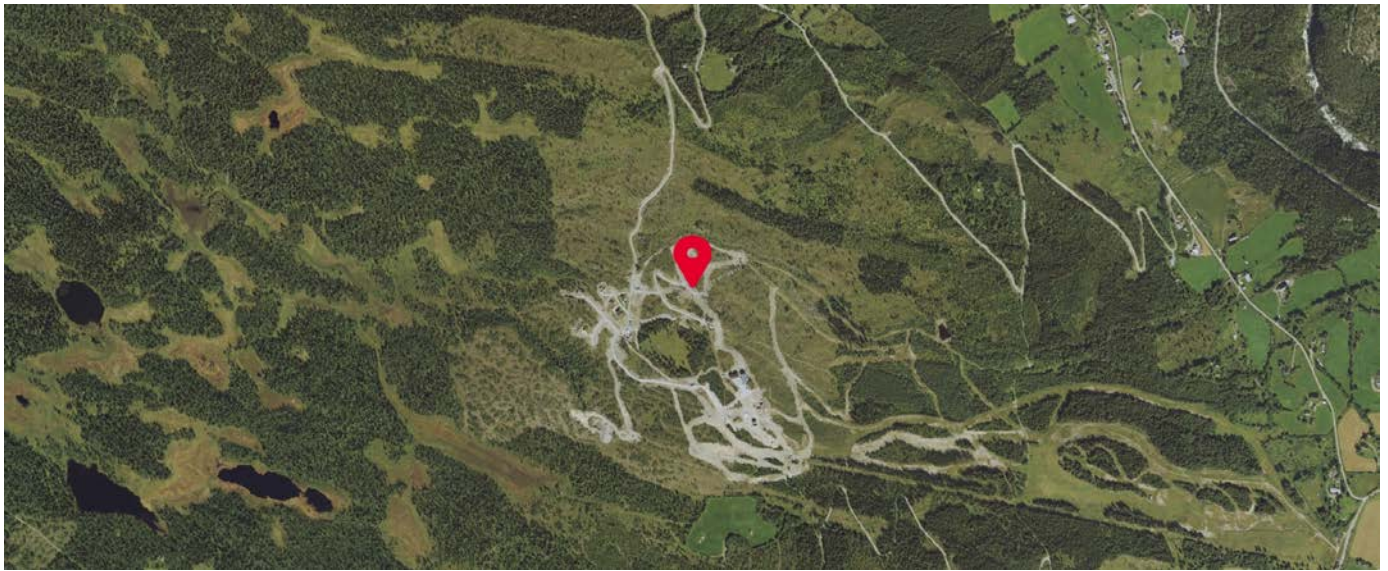
Vesterhuset barnehage (1-5 år)	15 min 
58 barn	9.3 km
Breidokk barnehage Avd Hallingmo (3-5 ...)	17 min 
18 barn	9.4 km
Breidokk barnehage (1-5 år)	17 min 
38 barn	10.4 km

Dagligvare

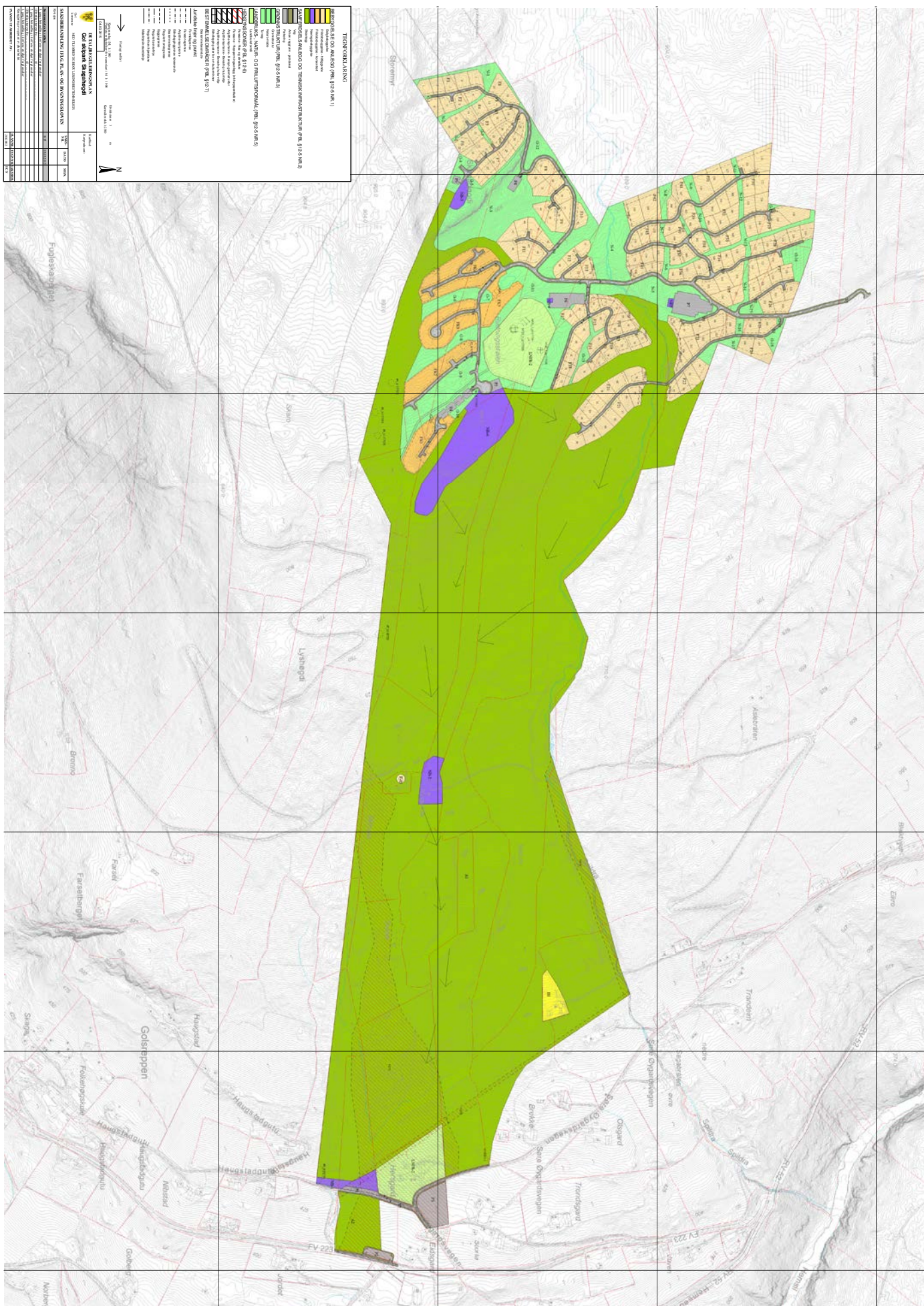
Joker Robru	13 min 
Coop Extra Gol	15 min 
PostNord, søndagsåpent	9 km

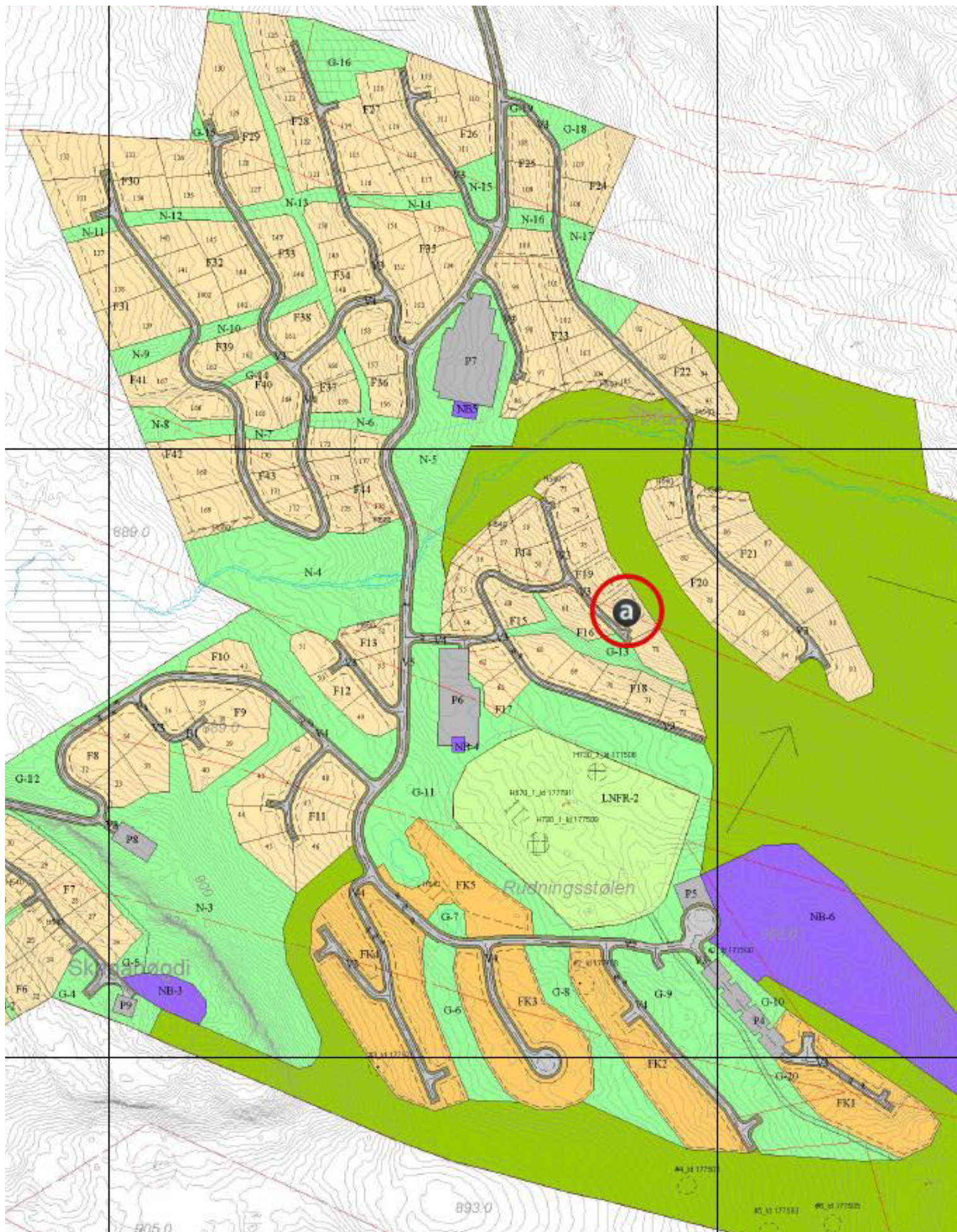
Sport

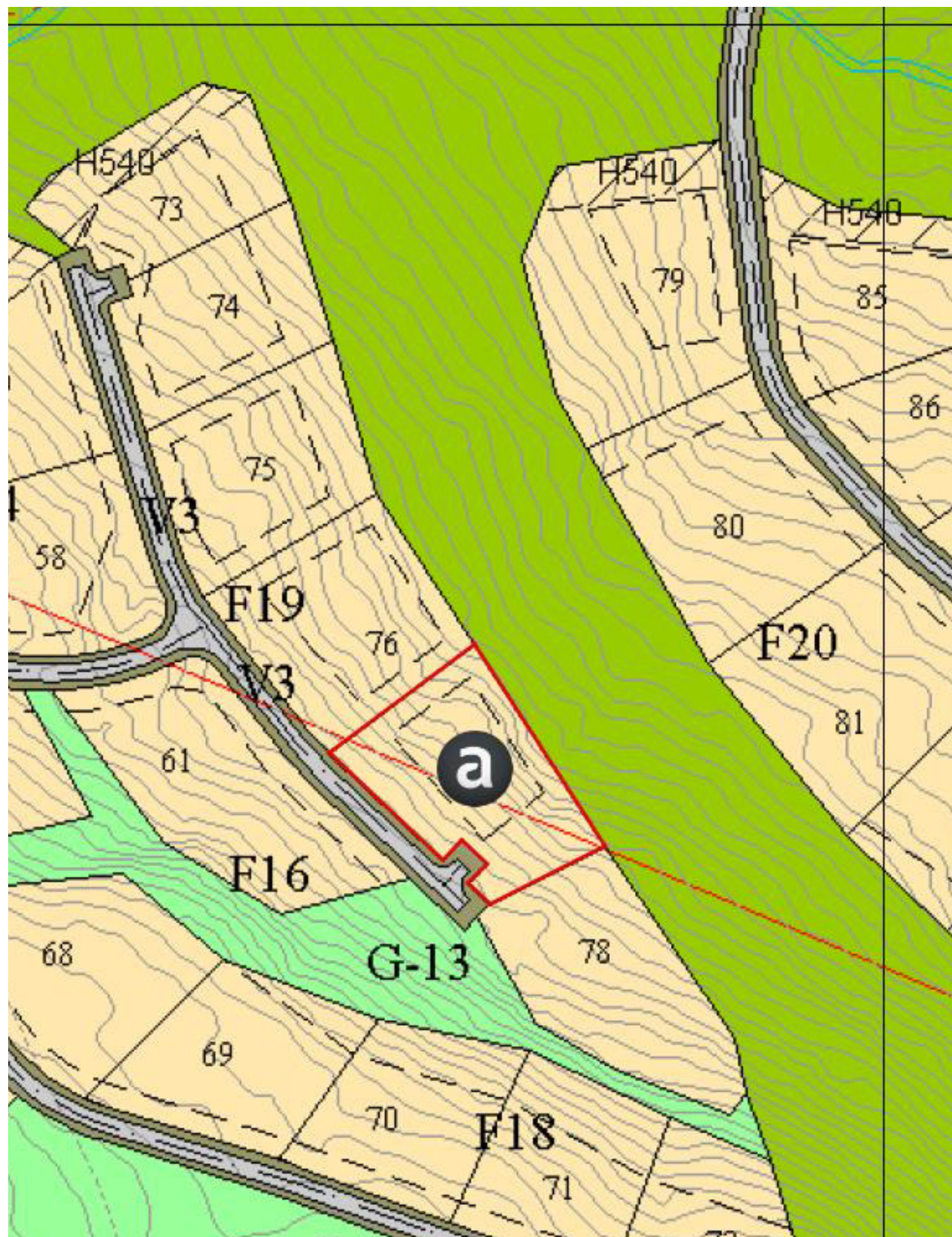
 Øygdanae balløkke	11 min 
Ballspill	5.6 km
 Skaga ballplass	12 min 
Ballspill	6.3 km
 Gol Gym	16 min 

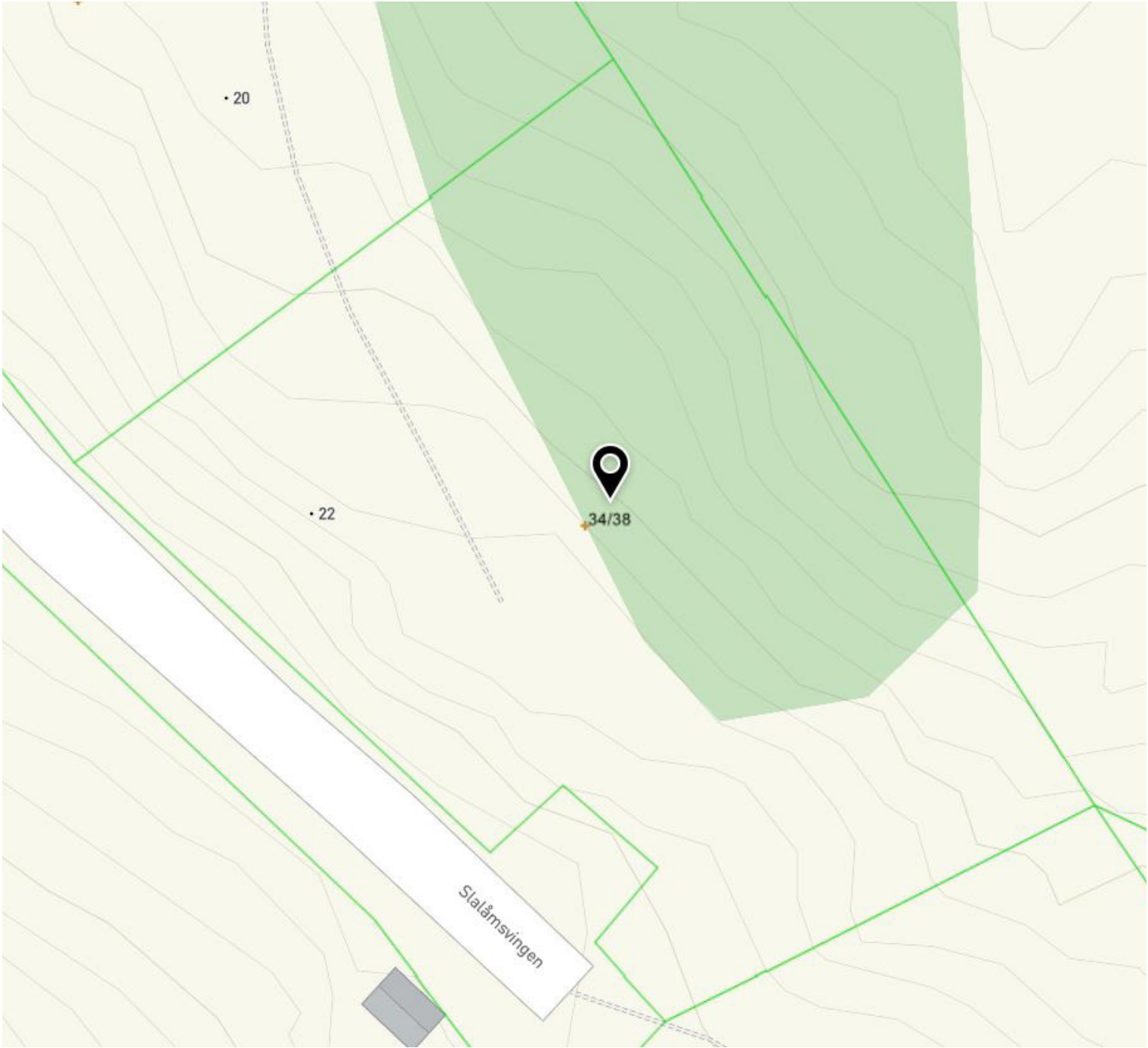


Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Hallingdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023









BESTEMMELSER FOR GOL FJELLANDSBY

Med eiendommen følger rett og plikt til å benytte opparbeidet vei, tilkoble vann-/avløpsanlegg og strøm/fibernet. Kjøper er ansvarlig for og bærer alle kostnader, som er forbundet med tilkobling til ovennevnte anlegg, samt nødvendige arbeider på egen tomt og frem til nærmeste tilkoblingspunkt ved tomtegrense.

Den til en hver tid eier er forpliktet til å betale sin andel av drifts- og vedlikeholdskostnadene for renovasjon, vann, avløp, strøm, fiberkabelnett og eventuelt andre servicefunksjoner. Avgifter for dette betales jfr. de til en hver tid gjeldende satser.

Den til enhver tid eier kan ikke motsette seg adgang til å anlegge og vedlikeholde/utbytte ledningsnett til fellesanlegg, som måtte gå inntil eller over tomten, mot at evt. berørt del av tomt settes tilbake i slik stand den var.

Dersom avløpsanlegget kobles til kommunalt nett, må hver eier betale påkoblingsavgift til Gol kommune etter de til en hver tid gjeldene kommunale satser.

Brøyte- (inkl. salting/strøing/vedlikehold) og veiavgift for bruk av vei i og frem til reguleringsområdet er satt til kr. 3500,- pr. eiendom og forfaller årlig til betaling påfølgende 1. juli etter hjemmels overtagelse, uavhengig av om eiendommen er bebygd. Beløpet reguleres iht. årlig KPI..

Den til enhver tid eier forplikter seg til å kjøpe to sesongkort for voksne i Gol Skipark AS (org.nr.:985186855) eller av den til enhver tid driver/eier av skianlegget innenfor det gitte reguleringsområdet pr. år til de enhver tid gjeldende satser forutsatt drift i skianlegget. Prisen for sesongkortene skal være i samsvar med gjeldende satser for sesongkort i nærliggende alpinanlegg og ikke overstige disse.

Dersom hjemmelshaver i stedet for to sesongkort ønsker å kjøpe to Vinterlandkort e.l. felles ski-pass der Gol Skipark eller det til enhver tid eksisterende skianlegget er deltagende, må hjemmelshaver i tillegg til Vinterlandkortene betale kr 2 000,- til dette selskapet. Beløpet reguleres årlig etter KPI.

Kjøpet av skikortene gjelder fra den sesongen eiendommen ble kjøpt og faktureres 15. september hvert år. For eiendommer kjøpt etter denne dato, faktureres skikortene når eiendommen er skjøtet over til ny eier innen påfølgende 1. februar.

Dersom/når det etableres stolheis i Gol Skipark org.nr. 985 186 855 eller det til enhver tid eksisterende skianlegget innenfor det gitte reguleringsområdet, plikter enhver eier å betale halvparten av et sesongkort for voksen pr. år i bidrag til løpende finans- og driftskostnader av stolheisen forutsatt drift av denne. Beløpet forfaller til betaling 01.10 det året/sesongen stolheisen settes i drift.

Den til enhver tid eier faktureres en avgift på kr. 750,- pr. halvår til promotering av destinasjonen, bidrag til skiløypenettet, skilting, oppgradering av bakker og fellesområder. Avgiften reguleres etter KPI hvert år og forfaller til betaling henholdsvis 01.01 og 01.07 (hvert år) f.o.m. hjemmel til eiendommen.

Det skal benyttes følgende farger på hyttene/leilighetene: Mørk brun, mørk grå (aldringsgrå) eller sort. Tak skal tekkes med skifer, torv eller mørkt matt tretak. Ved oppsetting av gjerde skal det benyttes skigard i originalutførelse. Slikt gjerde skal vedlikeholdes av eier. Mangelfullt vedlikeholdt gjerde kan kreves fjernet av et evt. fremtidig opprettet vel/sameie eller driftsselskap for området. Det vil ikke være lov å sette opp egen parabol-/tv-antenne på hyttene/leilighetene.

Det vises for øvrig til reguleringsplanen med reguleringsbestemmelser for Skagahøgdi av 03.03.2015, som utbygger planlegger å utvide, og eventuelle vedtekter for Gol Fjellandsby. Eier kan ikke motsette seg dette eller videre fremtidig utvikling av Gol Fjellandsby, herunder grøntområder til skiløyper/bakker/heiser, samt at parkeringene P6, P7 og P8 utvikles til servering/leiligheter, ref. det til enhver tid gjeldende reguleringskart over området.

Planbestemmelser

Detaljregulering Skagahøgdi

Revidert iht. vedtak i UNN 03.06.2014, saknr. 033/14

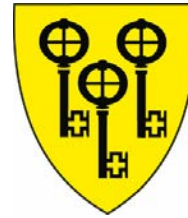
Planid: 2012012 og 2018002

Revidert 03.12.2014

Revidert 04.03.2015 og 13.04.2015 etter kommunestyrevedtak 03.03.2015, sak K 008/15

Revidert ifm. reguleringsendring, 14.08.2018

Revidert 28.09.2018 etter vedtak i UNN 18.09.2018, saknr. 052/18



§ 1. Generelt

- Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser. Bygningene skal harmonere med omgivelsene innenfor det enkelte del-felt.
- Det tillates kun en bruksenhet pr. tomt.
- Fyllinger skal ikke overskride 1,5 meter. Graden av skjæring i bakkant av fritidsbolig skal være lik eller større enn graden av fylling i forkant. Skråninger skal overdekkes og tilsås.
- Ved forstøtningmurer høyere enn 1 m, nærmere nabogrense enn 4 m, må det innhentes byggetillatelse fra kommunen.
- Parabolantennar tillates ikke plassert på takutstikk eller å stikke over mønehøyde/takflate.
- Gjerde kan kun settes opp i naturmaterialer, evt. med behandling i natur/jordfarger, maksimalt på 500 m² inngjerdet flate, bygninger medregnet.
- Det tillates ikke satt opp flaggstenger, spir eller klokketårn på hyttetomtene.
- I felt F14, F15, F16, F18 (tomt 71), F19, F20, F21 og F22 skal tiltakshaver gjennom byggesaken vise hvilke tiltak som må gjøres for at plan- og bygningslovens skredkrav blir oppfylt, jf. tekn. forskrift § 7-3. Ved hele utbyggingen skal det tas hensyn til bevaring av skogsvegetasjon som fungerer som le-vegetasjon mellom bebyggelsen og nedfartsløype.
- Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomte skal utnyttes. Kartet skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomte, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

§ 2. Reguleringsformål

- Alpinanlegg (A1-2)
- Næring/Beverting og fritidsbolig for utleie (NB 1- 5)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål med underformål hotell/overnatting (sosikode 1320), bevertning (sosikode 1330) og fritidsbebyggelse konsentrert (sosikode 1122) (BKB-A/B/C)
- Landbruk (LNFR 1-2)
- Bolig, frittliggende (B1)
- Fritidsbolig konsentrert (FK 1-5)
- Fritidsbolig frittliggende (F1-45)
- Parkeringsplass (P1-9)
- Naturområder (N1-17)
- Grøntstruktur (G1-19)

- Hensynssone Naturmiljø (HN)
- Hensynssone Kulturmiljø (KM)
- Hensynssone Grøntstruktur (HG)
- Adkomstveier og annet veiareal/grøntstruktur (V3-V5)

§ 3. Alpinanlegg (A1-2)

Innenfor område regulert for alpinanlegg kan det anlegges heiser, nedfartsløyper, snøanlegg og andre nødvendige driftsanlegg og driftsmidler for alpinanleggets drift og vedlikehold.

Minst 50 % av området skal opprettholdes som vegetasjonsbelte. Skjæringer og fyllinger skal behandles slik at de fremstår mest mulig naturlige og i den grad det er mulig tildekkes og tilsås. Området kan brukes til beitemark på sommeren.

Kantvegetasjonen langs Spildra skal bevares. Det skal gjennomføres nødvendig sikring mot at skikjørende ikke kommer ut i kjøreveier.

§ 4. Næring/Beverting (NB 1-5)

I disse områdene kan det etableres varmemestue med serveringssted, servicetilbud og butikk tilknyttet virksomheten, samt leiligheter for utleie eller hotellvirksomhet.

NB 1

For N/T 1 er BRA= 1000 m², tillatt gesimshøyde er 8 m og mønehøyde 10 m.

NB 2

I område N/B 2 er tillatt gesimshøyde inntil 6 m og mønehøyde inntil 9 m.

Tillatt BRA= 20 % av arealet regulert til formålet. Det medtas ikke parkering i beregningen, da parkering er dekket i egne parkeringsplasser for besøkende.

Første etasje skal disponeres for servering/utleielokaler. På arealet over 1 etg. plan kan det for NB 2 bygges leilighet(er) for vaktmesterfunksjon eller utleie.

NB 3

For område NB 3 tillates oppført et «signalbygg» med BRA= 225 m² og høyde inntil 15 m.

Utformingen skal ha hoveduttrykk av en stein-varde, hvor det legges stor vekt på høy estetisk kvalitet i samspillet mellom tradisjonelle naturmaterialer og moderne materialkvaliteter. Første og 2. etasje skal disponeres for servering/utleielokaler. På arealet over 2. etasje plan det kan for NB 3 anlegges leilighet(er) for vaktmesterfunksjon eller utleie.

NB 4-5

I område NB 4-5 kan det oppføres bygning i to etasjer. Tillatt gesimshøyde inntil 5 m og mønehøyde inntil 8 m.

Tillatt BRA= 200 % av formålsarealet. På 1. etg. plan skal disse bygningene primært ha funksjon som service- og salgsbod tilknyttet fritidsutstyr, samt salg av kioskvarer. Rom for varig opphold tillates ikke på 1. etg. plan.

§ 5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål med underformål hotell/overnatting (sosikode 1320), bevertning (sosikode 1330) og fritidsbebyggelse konsentrert (sosikode 1122)

BKB-A

- For felt BKB-A settes %-BYA til 60%. Maks mønehøyde er 10 m.

BKB-B

- For felt BKB-B settes %-BYA til 30%. Maks mønehøyde er 12 m.

BKB-C

- For felt BKB-C settes %-BYA til 30%. Maks mønehøyde er 10 m.

§ 6. Landbruk (LNF 1-2)

Landbruksområder reguleres av gjeldende kommuneplan.

§ 7. Bolig, frittliggende (B1)

Tillatt BYA = 20 %. Maksimal mønehøyde er 7 m.

§ 8. Fritidsbolig konsentrert (FK 1-5)

I disse områder kan det bebygges leiligheter med gesimshøyde opptil 6 m og mønehøyde 9 m regnet i forhold til eksisterende terreng. Tillatt bebygd areal BYA = 20 % av formålsarealet for områdene FK1 – FK6 regnet under ett. Parkering inngår i beregningsgrunnlaget. I forbindelse med byggesøknad skal det for alle parseller vedlegges terrengprofil i lengdesnitt og tverrsnitt over tomte med plassering av bygg.

§ 9. Fritidsbolig frittliggende (F1-45)

- Fritidsbolig kan bebygges med maksimalt BYA = 20% beregnet av netto tomt, Parkering inngår i utnyttingsgraden.
- Parkeringsplasser skal kunne vinterbrøytes. Fritidshus skal plasseres slik på tomten at det kan opparbeides minst to biloppstillingsplasser, hvorav minst en skal være opparbeidet før brukstillatelse gis.
- Fritidsboligene skal innenfor naturlig sammenhengende områder ha en utforming som gir et helhetlig inntrykk.
- Bebyggelsen kan deles opp i flere bygninger, men kan kun inneholde en bruksenhet og tillates følgelig heller ikke seksjonert.
- Fritidsbebyggelse skal oppføres i materialer og farger som glir inn i naturen. Hvite eller svært lyse, gule, eller klarblå hytter tillates eksempelvis ikke. Tak skal tekkes med naturmaterialer som torv, skifer, treverk, zink, papp, takstein eller betongtakstein. Maksimal gesimshøyde er 4,5 m og maksimal mønehøyde 6,5 m regnet i forhold til eksisterende terreng. For F1-F6 (tomt 1-24) er maksimal mønehøyde 6 m.
- Tomt 57-60, 71, 76-77, 85-91 skal etableres i minst 2 nivå for å ta opp terrenget. Nederste nivå skal ligge på 100% skjæring.
- For felt F7 skal det bygges fritidsboliger med moderne preg i en etasje og hvis terrenget gjør det naturlig kan det også bygges underetasje. Taket skal være flatt, evt. i kombinasjon med mindre skråtak eller oppbygg/overlys eller lignende med høyde maksimalt 1,5 m over gesims. Evt. oppbygg (flatt tak eller pulttak) over hovedgesims tillates når den er tilbaketrukket fra hovedgesims og maksimalt utgjør inntil 1/3 av hovedplan. Gesimshøyde for flatt tak sin hovedgesims er maks 4,0 m i hht. til NS3940. og mønehøyde er maks 4,5 m. beregnet i forhold til eksisterende terreng og ellers som angitt i denne bestemmelse. Anneks (inntil 30 m² BRA) kan ha gesimshøyde på maksimalt 3,0 m.

- For F45, eksisterende fritidsbolig med punkt feste, videreføres gjeldende reguleringsbestemmelser som lyder; T-BRA er totalt 100 m². Uthus og/eller anneks kan tillates når dette kan tilpasses eksisterende utbyggingssituasjon, terrengforhold og en god estetisk løsning. Når det etableres flere bygg på tomte skal alle bygg inngå i bruksarealet for hytta. Gesims- og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 3 m og 5,5 m regnet i forhold til eksisterende terreng.

§ 10. Parkeringsplass (P1-9)

Alle parkeringsplasser er private. Parkeringsplassene P6 og P7 skal være allment tilgjengelig. Minst en av disse skal opparbeides før det gis brukstillatelse på område NB 6.

§ 11. Naturområder (N 1-17)

Innenfor disse områdene skal topografi og natur i størst mulig grad bevares uten andre inngrep enn de som er nødvendig for gjennomføring av planen.

Nødvendige inngrep i disse områdene i forbindelse med etablering av vann, avløp- og kabel-tilførsel) er søknadspliktig overfor kommunen.

I hensynssone naturmiljø (HN) legges restriksjoner på deler av de regulerte tomtene i eksempelvis randsonen langs Spildra. Det tillates kun å felle større trær med diameter over 80 cm. målt 1 m over bakkenivå, eller høyde over 10 m. All annen vegetasjon skal opprettholdes, og det tillates ikke utfylling eller terrenginngrep i disse områdene.

§ 12. Grøntstruktur (G 1-20)

I disse områdene skal vegetasjon søkes opprettholdt, men nødvendige tiltak for etablering av løypetraseer, preparering, og kulverter tillates. Områder berørt av opparbeiding av løypetraseer skal pålegges vekstlag, slik at de holdes grønne om sommeren.

I Hensynssone grøntstruktur (HG) tillates ikke fjerning av undervegetasjon og krattskog, men større trær tillates fjernet. Terrengarbeider tillates ikke i disse områdene etter at de er ferdig opparbeidet, uten etter søknad/godkjenning fra kommunen.

§ 13. Opparbeidelse av veier

Adkomstveien til området (V5) er regulert i 5 m vegbredde inkl. skulder 0,25 m på hver side, dvs. effektiv vegbane 4,5 m. Reguleringsbredde er 9 m. Det er regulert 2 m bredt teknisk vegareal på hver side av vegen. I tillegg tillates nødvendige skjæringer og fyllinger uten at dette er søknadspliktig (i den grad tomter evt. selges før veier er opparbeidet).

Tilførselsveier (V4) er regulert i 4 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder, reguleringsbredde er 8 m.

Tilførselsvei (V6) er regulert i 7 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder.

Stikkveier (V3) er regulert i 3 m vegbredde inkl. 0,25 m skulder, reguleringsbredde er 6 m. For lange veier er det lagt inn møteplass.

Det forutsettes at eksisterende avkjøringer fra fv. 223 blir adkomst til planområdet (fv. 223 HP 1 km 5,5 V eller fv. 223 HP 1 km 4,5 V)

Vertikalnivå 1 - underganger

- Felt G og felt A i plan for vertikalnivå 1 skal utføres som underganger for skigående. Undergangen må detaljeres i byggesøknad. Som minimum skal det være plass til at maskin for løypepreparering skal kunne kjøre gjennom.

Vertikalnivå 3 - Overganger

- Felt A1 og A2 i plan for vertikalnivå 3 skal utføres som overganger for (ski)gående. Tunnel må detaljeres videre i byggesøknad, men skal som minimum være stor nok til at biler kan kjøre gjennom.

§ 14. Kulturminner

14.1 Hensynssoner

Innenfor Rudningsstølen ligger tre kulturminner hvorav to er automatisk fredete og ett er verneverdig. De er vist med hensynssoner på reguleringsplankartet.

- Bestemmelse til hensynssone H730_1 – H730_2:
"Hensynssone for automatisk fredete kulturminner – et jernvinneanlegg ID 177509 (H730_1) og en kullgrop ID 177506 (H730_2) fra yngre jernalder-middelalder (700-1400 e.Kr.) – båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme det automatisk fredete kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Dette gjelder kulturminnet og en sikringszone på 5 meter utenfor kulturminnets synlige yttergrense."
- Bestemmelse til hensynssone H570_1:
Denne hensynssonen omfatter et bufferareal for det verneverdige kulturminnet Id-177791 (hustuft). Innenfor denne hensynssonen er det ikke lov å kjøre med tunge kjøretøy, lagre anleggsutstyr eller byggemateriale, eller gjøre inngrep i grunnen. Skogsdrift skal utføres skånsomt, slik at marksjiktet og grunnen ikke tar skade.

14.2 Bestemmelsesområder - arkeologisk undersøkelse

- Før iverksettingen av tiltak i medhold av planen skal det foretas arkeologisk utgravning av et utvalg av de berørte automatisk fredete kullgropene som er markert med bestemmelsesområde #1 - #7 i plankartet.
- Den berørte delen av det automatisk fredete kokegropfeltet som er markert med # 8 i plankartet kan fjernes uten vilkår om ytterligere arkeologisk undersøkelse.
- Det skal tas kontakt med Buskerud fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

14.3 Andre kulturminner

Dersom det under arbeid påtreffes andre kulturminner må arbeidet straks stanses og kulturminnemyndigheten i fylkeskommunen straks varsles, jfr § 8, 2. ledd i kulturminneloven.

§ 15. Anneks

Anneks opp til 30 m² som fungerer sammen med hovedbygningen tillates oppført og benyttet som rom for varig opphold så lenge den utgjør en del av bruksenheten. Maksimal tillatt gesimshøyde er 3 m og maksimal mønehøyde er 4.5 m, etter samme beregningsregler som for frittliggende fritidsboliger. Takvinkel skal være mellom 20 og 35 grader. Ved mer enn ett anneks gjelder bestemmelsen om størrelse og høyde tilsvarende for hvert av dem. Det tillates maksimalt 4 bygninger, inkl. garasje. Anneks kan tillates plassert utenfor regulerte byggegrenser der

kommunen finner at det kan gjøres med god terrengtilpasning. For feltene F1- F7 gjelder bestemmelsen tilsvarende, men her skal tak som hovedregel være flatt, og høydebegrensningen på 4,5 m gjelder også for evt. mindre takoppbygg/skråtak.

§ 16. Energiforsyning

Utbygger skal utrede energireducerende løsninger, alternative energikilder og vannbåren varme før det gis igangsettingstillatelse i de ulike delområdene.

§ 17. Uthus og garasjer

Det kan tillates uthus (ikke rom for varig opphold) og garasjer inntil 1 m fra nabogrense. Største tillatte gesimshøyde er 2,5 m, og maks mønehøyde 4,0 m, regnet fra ferdig planert terreng.

§ 18. Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak.

Før det gis igangsettingstillatelse til fritidsbygg og anlegg skal Langsetveien være dimensjonert for den trafikkmengden planen legger opp til. Dette gjelder nytt bærelag, plastring av vegskråninger, senkning av stikkrenner og flere møteplasser.

Før det gis brukstillatelse for nye bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsninger i tråd med godkjent vann- og avløpsplan.

Det skal også være etablert tilfredsstillende adkomst- og parkeringsløsning fram til det enkelte felt før det gis igangsettingstillatelse til tiltak.

Som et minimum bør det stilles krav om at sikten i krysset mellom fv. 223 og Søre Øygardsvegen utbedres slik at en får sikttrianter på 6x60 m når en starter utbygginga.

Tiltaket skal være gjort før anleggsarbeidene tar til.

Før det blir gitt igangsetting til enhet nr. 24, skal krysset mellom Søre Øygardsvegen og Langsetvegen være opparbeidet med tilfredsstillende sikt (6x60m) og sikra på nedsida med autovern. Det er krav til å bruke massen i vegprosjektet eller utbyggingsprosjektet.

Før det blir gitt igangsetting til fritidshytte nr. 24, skal det være etablert tilfredsstillende renovasjonsløsning, jamfør skisse fra 123---sivilarkitekter, datert 02.01.2015.

Kommuneplanen sin arealdel 2021 - 2033

Føresegner og retningslinjer

2021 - 2033



Gol kommune

Utbyggingsavdelinga

2021 - 2033

AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2021 – 2031

UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER

Tekst i ramme er juridisk bindande føresegner etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som ikkje er ramma inn er retningslinjer. Desse 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

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 plan- og bygningslova § 20-1 nr. 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) før det føreligg godkjent reguleringsplan.

Utviding av eksisterande masseuttak og etablering av nye masseuttak, kan berre skje etter godkjent reguleringsplan. Direktoratet for mineralforvaltning skal involverast i planarbeidet og godkjenne eventuell driftsplan.

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.

Antal fritidsbustader skal ikkje endrast i eksisterande reguleringsplanar for område med fritidsbusetnad og område for kombinert føremål fritidsbusetnad/fritids- og turistføremål.

Unntatt frå dette føresegn er uregulerte byggeområde samt:

- Lauvsjø (F4 fortetting)
- Lauvset (fortetting med 2 tomter og fortetting med 4-6 tomter)
- Røyseskogen/Tretteskogane (fortetting med 5 tomter)

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

- a) Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b-j.
- b) I 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 3.1. For fritidsbustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for fritidsbustader punkt 2.1.
- c) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterande bygningar (§ 20-1 a og c) samt utviding av eksisterande fritidsbusetnad i område utan reguleringsplan under føresetnad at det skjer i samsvar med utformingskriteria i punkt 2.1.
- 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 3.1.
- e) Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
- f) Oppføring av ein bygning på opptil 200 m² BYA i uregulerte næringsområde.

1.3 Rekkefølgjekrav 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 sykkelveggar samt at turveggar og løypegrasear er sikra.

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

Byggeforbодet er 100 meter for vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag. I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter. Byggeforbодet gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m samt for landbruksveggar og masseuttak knytt til landbruk. Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

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

Tilrådingane i Miljødirektoratet sin retningslinje T-1442 «Behandling av støy i arealplanlegging» skal leggjast til grunn ved arealplanlegging og ved behandling av enkeltsakar som gjeld oppføring av bygningar med støyfølsam bruk eller etablering av ny støyande verksemd. Tilsvarande gjeld for vesentleg utviding eller oppgradering av eksisterande støyande verksemd.

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

Det er ikkje tillatt med inngrep i vatn og vassdrag som reduserer vatnet sin verdi for naturmangfald og utøving av friluftsliv.

1.7 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 føremål 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.

1.8 Krav til løysingar

1.8.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon

- a) Hovudplan for avløp og vassmiljø skal leggst til grunn ved all utbygging.
- b) Der det er etablert offentleg vatn- og avløpsledning 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) 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.
- f) For vassforsyningssystem som er dimensjonert til minst 10 m³ per døgn, må det søkjast plangodkjenning hos Mattilsynet. Plangodkjenning er også naudsynt dersom vassforsyningssystemet forsyner sårbare abonnentar.
- g) I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysingar som oppfyller krava til plassering i Forskrift for avfallsbehandling, Gol.
- h) 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 overføringsledning til det kommunale avløpsanlegget på Oset. Avløpsanlegget har i dag eit utsleppsløyve 1 950 PE. Når kapasiteten er nådd, og det må søkast om nytt utsleppsløyve, skal avløpet overførast til kommunalt avløpsanlegg på Oset.

1.8.2 Energi- og fjernvarme

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

1.8.3 Veg

- a) Langs fylkesveg 2916 er byggegrensa 15 meter.
- b) Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande vegar skal Statens vegvesenet si Handbok N100 *Veg og gateutforming* leggst til grunn.
- c) I område for fritidsbygg skal *Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar* leggst til grunn. Samleveg skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.
- d) I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 leggst til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. Kapittel B.6 i Statens vegvesen si Handbok N100.

Avkøyringar på riks- og fylkesvegar

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

Avkøyring frå fylkesveg 51 og ny tilkomstveg skal regulerast og opparbeidast før område I3 (Bergasida) kan takast i bruk.

1.9 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5)

1.9.1 Byggegrense langs vassdrag

- a) Byggeforbodet er 100 meter for vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag. I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter. Byggeforbodet gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m samt for landbruksvegar og masseuttak knytt til landbruk. Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

1.9.2 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)**Bustad:**

- a) Maksimumskravet til parkeringsplass for bil er:
 - Hyblar/leilegheiter på inntil 40 m² BRA: 1 parkeringsplassar
 - Einebustad: 2 parkeringsplassar
 - Bustad over 60 m²: 2 parkeringsplassar
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueining
- b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
- c) I område avsett til bustad skal det vere sett av 1 parkeringsplass for sykkel per 100 m² BRA.

Næring og tenesteyting:

- a) Maksimumskravet for parkeringsplass for bil:
 - Hotell og bevertning: 1 per rom
 - Forretning og kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
- b) Minimumskrav for sykkelparkering:
 - a. Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
 - b. Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
- c) Minst 10 % av parkeringsplassane til næring og offentleg føremål skal vere utforma og avsett til handikap-parkering

Fritidsbustad:

- a) Minimumskravet til parkeringsplass for bil er:
 - Fritidseiningar på inntil 40 m² BRA: 1
 - Fritidseiningar på inntil 60 m² BRA: 1,5
 - Fritidseiningar på over 60 m² BRA: 2

1.9.3 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 m² 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 ² pr. 100 m ² BRA bustadføre mål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m	50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå.
Einestad	125 m ² 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.

1.9.4 Leikeplass

- a) 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.
- b) Ved fortetting av byggjeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.
- c) Følgjande leikeplassar skal etablerast i samband med planlegging av bustadområde:

Tal på bustader	Type leikeplass	Krav til areal	Tilrådd avstand frå bustader	Kvalitetskrav
Små bustadområde	Sandleikeplass	50 m ² – for kvar nye bustad bereknast 5 m ² .	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
10 – 20	Nærleikeplass	10 m ² pr. bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksisterande vegetasjon og terreng
Over 150	Nærleikeplass	1500 m ²	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13
Små bustadområder	Strøkleikeplass	10 m ² pr. bustad	500 m	10 år og oppover

1.9.5 Skilt og reklame

- a) Utval for Natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m² og flagg/vimpelstenger. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.
- b) 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 leggjast 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 leggjast til grunn ved detaljplanlegging av byggeområde.

1.10 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underføremål, 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.

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 m² BYA per tomt fordelt på maksimalt 3 bygningar og inklusiv 2 overflateparkeringsplassar på 18 m². Det kan byggast 1 fritidsbustad (med 1 brukseining) per tomt.
- d) Uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassast eksisterande utbyggingssituasjon, terrengtilhøve og ein god estetisk løysing. Tillatt BYA for anneks og uthus er 30 m² BYA per bygning.
- e) Det er krav om 2 biloppstillingsplassar på 18 m² per fritidsbustad. Desse skal inngå i utnyttingsgraden. Frittståande garasjar eller garasjar saman med uthus/anneks er ikkje tillatt. For fritidseiningar på under 60 m² er det krav om 1,5 biloppstillingsplassar 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) 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.
- l) 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 m² av ein tomt (inkludert bygningane).
- m) Rekkverk/svalgang og liknande skal vere bygd og vedlikehalde på ein måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne.
- n) Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70 % av lyskjegla skal vende ned.

- o) For BF24 Bualie kan ein ikkje setje i gang med reguleringsplanarbeid før det er nydyrka ein annan plass.
- p) For BF25 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 turistføremål/ utleige prioriterast.

Retningslinje for anneks

- a) Anneks er bygning med BYA (NS3940) inntil 30 m² som fungerer saman med hytta (hovudbygningen) og kan nyttast til varig opphald. Vilåret 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 m². 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 «einskildparsellar»

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 3.2 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 bruksendring frå fritid til bustad delegert som kurant sak, og i tråd med krava nedafor.

- a) Dispensasjonen følgjer søker. Ved eigarbyte vil den bli tilbakeført som fritidsbustad.
- b) Hytta skal ha hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatt og krav til enten offentleg VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg
- c) Adkomstveg skal vera vinterbrøyta slik at nødetatar finn fram.

- d) *Søkar må endre bustadadresse i folkeregisteret og melde flytting i samsvar med folkeregisterlova § 6-1.*
- e) *Krav som følgjer teknisk forskrift (TEK17) vedrørende brannsikring og radonsperre og bustandard skal vera tilfredstillande.*
- f) *Før dispensasjon blir gitt skal søknaden på uttale til Vegvesenet, 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 m² BRA. Mønehøgde skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ved byggemelding skal det føreligge tverrprofil som viser eksisterande terreng, oppfylt terreng og bygningane. Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m². Mønehøgde skal vere maksimum 4,5 meter. Terreng ved plassering av bygningar, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter. Bustader kan ha 2 bueiningar, og skal ha 2 parkeringsplassar på 18 m² for kvar bueining.

2.3 KOMBINERT FØREMÅL:

2.3.1 Kombinert føremål for fritidsbusetnad/fritids- og turistføremål (PBL § 11-9 nr. 4)

- a) I kombinerte område på Golsfjellet kan ein bygge turistanlegg i form av utleieeininger som frittståande bygningar eller leilegheitsbygg og frittliggande hytter.
- b) Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum (tomter for sal og utleieeininger samla sett) skal avsettast til turistføremål og utleie.
- c) Innanfor område avsett til kombinert føremål ved Guriset (K4) er det tillatt med etablering av område for camping.

2.3.2 Kombinert føremål for bustad/næring/offentleg og privat tenesteyting

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

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

- a) I næringsområde (H1 – H9) kan ein gjennom reguleringsendring tillate at inntil 70 % av nye einingar blir avsett til fritidsbusetnad for fritt sal.
- b) Områda I1, I2 og I3 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 I1 og I2 skal ein føreta ein vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.
- d) På eksisterande, uregulerte næringsområde i kommuneplanen er det tillatt å setje opp ein bygning på opptil 200 m² BRA og mønehøgde på 8 meter utan krav til reguleringsplan.

Sal og tilbakeleige i næringsområde knytt til bedrifter på Golsfjellet (H1 til H9)

- 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, stedfestet 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 seksjoneringssaken 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 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

- a) I område merka med Luftsportsenter kan ein etablere eit luftsportsenter med tilhøyrande bygningar og installasjonar.
- b) På Fuglehaugen kan ein etablere motorsportsenter og skytebane. Gjennom reguleringsplan skal køyretider og skytetider regulerast.
- c) 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.

2.6 CAMPINGPlass (PBL § 11-9 nr. 5)

- a) Innanfor føremålet kan det etablerast campingplass og utleigehytter.
- b) Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 6 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m². Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggst på terrengnivå.
- c) I område for camping (BC4) kan det førast opp eit servicebygg med storleik på 200 m² BRA i 1 etasje.
- d) I område BC2 skal dyrka mark tilbakeførast dersom campingdrifta blir lagt ned.

2.7 RÅSTOFFUTVINNING

- a) For M5 Fjerdingsbekkhaugen må ein ta omsyn til skiløypene på Solseter når ein bestemmer planavgrensing under detaljregulering.

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

- a) Innanfor området avsett til andre typar bebyggelse og anlegg 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 FRILUFTSFØREMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5)

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

Spreidd bustadbygging

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

Sone	Bustader
Rotneim	inntil 9
Åsgardane	inntil 8

- d) Det er ikkje tillatt med bustader som krev ny avkøyring på rv.7. Ved utvida bruk skal ein vurdere sanering av fleire avkøyringar/kryss i området.
- e) Nye bustader skal planleggast i tilknytning til annan fast busetjing. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
- f) Nye bustader skal ha tilfredsstillande støytilhøve, jf. MD retningslinje T-1442.
- g) Det er ikkje tillatt med nye fritidsbygningar eller bruksendring til dette føremål.
- h) Eksisterande fritidsbygningar skal utformast etter føresegnene i punkt 2.1.

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.

Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd)

Jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde i områda avsett til spreidd bustadbygging.

Retningslinje for endring og reparasjon av eksisterande bustader i LNF-område

Ein kan endre og reparere eksisterande bygningar i samsvar med godkjent byggesak på slike vilkår:

- Antal bueiningar skal ikkje endrast.
- Ein kan oppføre garasje.
- Tilbygg må ikkje vere i strid med byggegrenser etter veglova, jernbanelova eller vassdragslova.
- Det må ligge føre godkjent utsleppsløyve.
- Bygningane skal ikkje vere i konflikt med eksisterande rekreasjonsområde, turvegar med meir.

Retningslinje for eksisterande fritidsbustader i LNF-område

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

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

I dei enkelte områda kan ein etter regulering og omsyn til landskaps-, natur-, vilt- og friluftssinteresser, oppføre eit antal nye fritidsbustader i henhold til lista under. Øvrige reguleringsplanar for område med spreidd hyttebygging skal gjelde uforandra med antal fritidsbustader.

BF1 Nørelø	inntil 21 nye fritidsbustader
BF2 Skrøyvestølane	inntil 36 nye fritidsbustader
BF6 Svilestølane – Vardhovd	inntil 10 nye fritidsbustader
BF10 Smylistølane	inntil 30 nye fritidsbustader

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.

Område BF10 skal regulerast samla og tomteantalet på maksimalt 30 nye tomter skal plasserast aust for Nystølbekken.

4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a)

Sikringssone for ras og steinsprang

Før ein kan setje i verk tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m i desse sonene skal områda risikovurderast. 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.

Sikringssone for flaum

Innanfor fareområde for 200 års flaum er det ikkje tillate med tiltak etter pbl. § 20-1 a, d, k, l og m med mindre det blir gjennomført tiltak som sikrar ny busetnad mot flaum. Vurdering og dokumentasjon skal utførast i tråd med NVE sine retningslinjer.

4.2 Sone med særskild angitte omsyn (PBL § 11-8 c)

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. Ein skal betrakte sonene som ein «markagrense» og ein tillèt ikkje utbygging utover det som er regulert.

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 gjennomføringssoner. Dette er: BF16 Rekkjesetkyrkja, BF1 Auenhauglie og BF12 Hemsedal GolfAlpin.

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.

I sonene merkt med H530 og H560 skal ein ta særskild omsyn til friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Slalåmsvingen 22
3550 GOL**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Ludvig Hungerholdt**Oppdragsnummer:** 1310230020**Telefon:** 908 86 442
E-post: ludvig.hungerholdt@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.05.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre