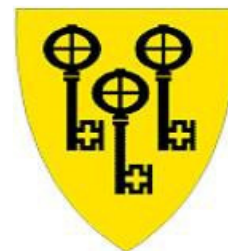


**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR
OMRÅDEPLAN FOR DELER AV VIKOJORDET OG STORØYNE,
GOL KOMMUNE.
MINDRE ENDRING – PBL § 12-14 – januar 2017**



Planid: 2012010.

Justert i samsvar med vedtak i Formannskapet 22.11.12, saksnr 54/12.
Offentlig ettersyn i perioden 05.01. – 17.02.2013.
Handsama i Utvalg for Natur og næring 24.09.2013, sak 052/13, og formannskapet
25.09.2013, sak 051/13.
Godkjent i kommunestyret 12.11.2013, sak 44/13.
Revisjon av føresegnene: 04.06.2014, 24.09.2015.
Vedteke av Utval for Natur og næring (UNN) i sak 058/15, datert 27.10.2015.
Revidert 23.01.2017 i samsvar med delegert vedtak datert 20.01.2017.
Revidert 07.12.2021 etter mekling

§ 1. GENERELT.

1.1 Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr 1)

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Bensinstasjon/vegserviceanlegg

Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr 2)

Veg

Gang-/sykkelveg

Gangveg/gangareal

Annen veggrunn - grøntareal

Kollektivholdeplass

Parkeringsplasser

Rasteplass

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr 3)

Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr 5)

Landbruksformål

Friluftsmål

Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL § 12-5, nr 6)

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

Frisiktsone (H140)

Ras- og skredfare (H310)

Flomfare (H320)

Bevaring av kulturminne (H730)

§ 2. FELLES BESTEMMELSER

2.1 Rekkefølgekrav.

- 2.1.1 Det kan ikke gis brukstillatelse på bygninger i området før det foreligger godkjent tilknytning til avløpssystem.
- 2.1.2 Veg o_SV3 med tilhørende tilknytninger og avkjøringer skal være ferdig bygd før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bygninger innenfor planområdet.
- 2.1.3 Rassikrende tiltak skal være iverksatt/utført før det kan gis ferdigattest på veg SV3.
- 2.1.4 Flomsikrende tiltak må være gjennomført i henhold til den sikkerhetsklassen bygget er i, før det kan gis ferdigattest for bygninger innenfor hensynssone med flomfare.
- 2.1.5 Nødvendige støytak skal være gjennomført før boliger i område B/Be/F/K/P/T1 kan tas i bruk.
- 2.1.6 Det kan ikke gis brukstillatelse på anlegget i IN1 og IN2 før det er opparbeid gangvegforbindelse fram til Hallingdalselva.

2.2 Automatisk freda kulturminner

Dersom det fremkommer automatisk fredede kulturminner ved anleggsarbeidet må arbeidet straks stanses og kulturavdelingen i Buskerud fylkeskommune varsles, jf. Kulturminneloven § 8.2.

2.3 Byggesøknad.

Før det blir gitt rammetillatelse/byggetillatelse skal det legges fram og godkjennes:

- Situasjonsplan med avkjøring fra SV3 eller SV4, fortau/gangvegforbindelse og frisiktsoner.
- Utomhusplan som viser detaljutforming og opparbeiding av ikke utbygd areal i målestokk 1:200.
- Profil/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualisering/fotomontasje av bygg
- Parkeringsplasser, garasjer, varelevering og anlegg for avfallshåndtering
- Der det er planlagt nye boliger skal det legges fram en plan som viser hvordan sandlekeplass og nærlekeplass er tenkt løst.

2.4 Støy

Før det blir gitt rammetillatelse for utbygging av område med bygninger for støyfølsom bruk, skal det være på plass nødvendig dokumentasjon som viser at grenseverdiene til enhver tid gjeldende støyveileder er ivaretatt.

2.5 Bygningers plassering.

Bygg skal plasseres innenfor byggegrensene. Der det ikke er påført byggegrense kan det bygges til formålsgrensen. Bygninger, adkomst og parkering som er tegnet inn på plankartet er illustrasjon. Endelig plassering blir gjort i bygningssøknaden.

2.6 Bygningers utforming.

Innenfor området skal det legges til rette for en arkitektur med et samtidsriktig og moderne uttrykk gjennom form og materialbruk i byggene. Byggene planlegges og utformet med hensyn til stedets kvaliteter, landskap, sol – og utsiktsforhold. Materialbruken i fasadene skal i hovedsak være tre, betong, metall og glass. Fargene i byggene skal holdes i lysere kulører, med innslag av mørkere kulører.

2.7 Ubebygd areal.

Grøfter for tekniske anlegg, vegskråninger og annet areal som blir berørt, skal pusses til, dekkes med matjord/torv og tilsås.

2.8 Parkering.

Det skal regnes 18 m² BRA pr biloppstillingsplass som inngår i utnyttingsgraden iht. Teknisk forskrift. Følgende nøkler for utregning av parkeringsbehov skal benyttes:

- ♦ 1,0 p-plass pr. boligenhet under 60 m². 1,5 p-plass pr. leilighet over 60 m².
- ♦ 1 p-plass pr. 50 m² nytt næringsareal. Minimum 10 % av p-plassene skal være avsett til handikapp parkering.
- ♦ 1 p-plass pr. 300 m² tilleggsdel i bygg (tekn. rom, lager, og lignende).
- ♦ 2 p-plasser pr. frittliggende bolig

2.9 Strøm/vann/avløp.

Det skal foreligge godkjent vann- og avløpsplan før det kan gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse. Alle typer kabler skal legges i bakken.

2.10 Energi og miljø.

Innenfor planområdet skal miljø, ENØK-tiltak og alternative energikilder være ivarettet ifht TEK10.

2.11 Tilgjengelighet

For alle deler av planen skal det tilstrebes en optimal innpassing av begrepet Universell utforming - også innenfor bebyggelsen. Det skal således være allment tilrettelagte forbindelser mellom hovedinngang(er) og alle plan med inngang til boenheter, til parkeringsetasjer og ellers til arealer med publikumsrettete funksjoner og daglige arbeidsoppgaver.

Grøntområde skal fungere som fullverdig rekreasjons- og lekeområde for alle brukere.

Det skal legges vekt på universell utforming, dvs. at apparat og anlegg i området skal kunne benyttes på like vilkår av så mange som mulig. Ved nyplanting skal det ikke plantes allergiene planter.

§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1 Boligbebyggelse AB1

%-BRA= 100 %. Maks mønehøyde 9 meter og maks gesimshøyde 6 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

3.2 Bensinstasjon/vegserviceanlegg ABV1

%-BRA= 100 %. Maks gesimshøyde 9 meter, ved utforming med møne er maks mønehøyde 9 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Område for bensinstasjon og vegserviceanlegg.

3.3 Kombinert formål

For området B/Be/F/K/P/T1 kan tiltak som nevnt i plan- og bygningslova § 20-1, bokstav a, b, d, e, k, l og m ikke igangsettes før området inngår i godkjent detaljreguleringsplan, jf. Plan- og bygningslova § 12-3.

Det tillates ikke detaljhandel innenfor områdene med unntak av forretninger for plasskrevende varer.

B/Be/F/K/P/T1

%-BRA= 400 %. Maks gesimshøyde 18 meter, ved utforming med møne er maks mønehøyde 18 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Område for Bolig (B), bevertning (Be), Forretning (plasskrevende varer) (F), kontor (K), parkering (P) og tjenesteyting (T).

For bygninger som innbefatter boligenheter skal det tilordnes eller opparbeides felles lekeplass for barn og unge. Totalt leke- og oppholdsareal for området skal være minimum 25 m² pr. leilighet/boenhet opp til 2 enheter, og 10 m² pr. leilighet/boenhet fra og med 3 enheter, dvs. 2 enheter 50 m² og 3 enheter 60 m². Utomhusareal (fellesareal, leke- og oppholdsareal m.m.) kan omfatte areal på dekke over nivå med Sentrumsvegen/Gamlevegen dersom det har adkomster som gir forskriftsmessig tilgjengelighet. Uteoppholdsareal på balkonger eller takterrasser kommer i tillegg.

Be/F/K/P/T1

%-BRA= 200 %. Maks gesimshøyde 10 meter, ved utforming med møne er maks mønehøyde 10 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Område for bevertning (Be), Forretning (plasskrevende varer) (F), kontor (K), parkering (P) og tjenesteyting (T).

3.4 Kombinert formål

Be/F/K/V1

%-BRA= 200 %. **For tomt gbnr. 5/448 er utnyttingsgraden BRA 11 600m2 inklusive parkering.** Maks gesimshøyde 10 meter, ved utforming med møne er maks mønehøyde 10 meter. Høydene regnes fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundtbygningen. Område for bevertning (Be), Forretning (plasskrevende varer) (F), kontor (K) og bensinstasjon/vegserviceanlegg (V)

Parkering og interne veger kan etableres utenfor byggegrensen i byggeområdet mot riksvegen.

I forbindelse med utøvelse av næringsvirksomheten kan det utenfor byggegrensen etableres midlertidige konstruksjoner som takoverbygg for varelager, bufferlager og avfallssystem.

§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt.

Skuldre, fyllinger og skjæringer skal tilføres vekstmasse og tilsåes når de er etablert. Forbi «Hahaugen» skal det benyttes steinmurer, der skjæringer blir over 2 meter for å ta opp høydeforskjeller.

4.2 Veg

4.2.1 Riksveg 7

Veg o_Rv7 er offentlig veg.

4.2.2 Hovedveger.

Veg o_SV1, o_SV2, o_SV3 er offentlig veg.

Veg o_Sv1 og o_SV2 har regulert bredde 7,0 meter inklusiv skulder.

Veg 0_SV3 skal dimensjoneres og ha utforming som H1, jf. håndbok 017.

4.2.3 Private adkomstveger

Veg SV4 er privat atkomst til områdene B/Be/F/K/P/T1 og Be/F/K/P/T1.

Regulert bredde 8 meter inklusiv skulder.

Veg SV5 er privat. Vegen er regulert som tilkomst til bolig på Hahaugen.

4.3 Fortau

Langs veg SV3 og SV4 er det lagt inn fortau. Regulert bredde 2.5 meter.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal

Skal opparbeides i henhold til punkt 4.1

4.5 Kollektivholdeplass

Nord i planområdet er det regulert inn en eksisterende bussholdeplass.

4.6 Parkeringsplasser

Område SP1 er regulert inn som offentlig parkeringsplass.

4.7 Døgnhvileplass og kontrollstasjon

Område IN1 og IN2 er regulert inn som døgnhvileplass og kontrollstasjon. Utnyttingsgraden for IN1: BRA=2 700 m². Utnyttingsgraden for IN2: BRA=2 700 m². Maks gesimshøyde 9 m. Det tillates tekniske anlegg på tak, maks 2 meter i høyde. Utnyttinga gjeld oppstillingsplass for vogntog i tillegg til servicebygg

§ 5. LANDBRUKS, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

5.1 Friluftsområde

Det kan ikke gjøres tiltak som hindrer framkommeligheten. Tekniske anlegg som trafoer, fordelingsskap, brønner, ledningstraseer osv. kan etableres innenfor området. Bygninger tilknyttet tekniske anlegg skal skjermes med vegetasjon. Friluftsområde i umiddelbar nærhet av IN1 og IN2 kan benyttes til opplag av snø ryddet fra disse to områdene.

§ 6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE.

6.1 Friluftsmål

Vassdrag innenfor planområdet.

Elv VA1 er Hallingdalselva

Elv VA2 er Dalaåne

Grøntarealene FR1- FR7, er regulert inn som grøntområde.

Kantvegetasjonen mot elvene skal bevares.

§ 7. HENSYNSSONER I REGULERINGSPLAN

7.1 Angitt hensynssone

7.1.1 Sikringssone

Frisiktsone i veikryss og i krysningpunkter mellom skiløype/kjøreveg skal være fri for sikthindrende vegetasjon, gjerder og byggverk m.m. som rekker mer enn 0,5 m over de tilstøtende vegers nivå.

7.1.2 Hensynssone flom

Hensynssone H320_1 og H320_2 er lagt inn med angitt flomnivå ved en 200-års flom.

Fast bebyggelse innenfor disse områdene skal ligge 0,5 meter over beregnet nivå for en 200 års flom.

7.1.3 Hensynssone ras

Hensynssone H310_1 er regulert inn som rasfarlig område i østhellingen på Hahaug. For aktiviteter som kommer i konflikt med denne hensynssonen må det utføres rassikrende tiltak. For areal som ikke tas i bruk til veg skal dagens tetthet på vegetasjonen bestå.