

Kommuneplanens arealdel 2024-2036

Hol kommune

Bestemmelser og retningslinjer

HØRINGSUTKAST IHT. VEDTAK I KPU-SAK 14/24, 20.3.2024



Foto: Hol kommune

Formål og virkninger av planen

Kommuneplanens arealdel består av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse. Planområdet omfatter hele kommunen.

Plankartet og bestemmelsene er juridisk bindende dokumenter som er hjemlet i [plan- og bygningslovens](#) (pbl.) § 11, og skal legges til grunn ved behandling av planforslag og ved søknader om tiltak. Det er også angitt retningslinjer og definisjoner som er veiledende, og ikke juridisk bindende. De utfyller bestemmelsene og angir viktige hensyn og tema for saksbehandlingen, og er hjemlet i statlige, regionale eller lokale føringer, eller lokale planer og/eller vedtak. Disse er vist i *kursiv*.

[Digital versjon av kommuneplanen arealplankart fremgår av kommunens kartløsning.](#)

INNHALDSFORTEGNELSE

1	GENERELLE BESTEMMELSER	4
1.1	Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel (pbl. § 11-6)	4
1.1.1	Forholdet mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (jf. pbl. § 1-5)	4
1.2	Plankrav (pbl. § 11-9, nr. 1 og 11-11, nr 2)	4
1.2.1	Plankrav til område for bebyggelse og anlegg og LNF-SB	4
1.3	Unntak fra plankrav (pbl. §§ 11-10 og 11-11)	5
1.3.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og LNF-SB	5
1.4	Utbyggingsavtale (pbl. § 11-9)	5
1.5	Byggeforbud langs vassdrag (pbl. §§ 11-9 nr. 5 og 11-11.nr 5).	6
1.6	Vannkvalitet vann og vassdrag (pbl. 11-11, nr. 3)	6
1.7	Jordlova og jordvern	6
1.7.1	Jordlova	6
1.7.2	Jordvern	6
1.8	Krav til forhold som skal avklares og belyses i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9, nr. 8)	7
2	REKKEFØLGEKRAV (PBL. §11-9, NR. 4)	8
2.1	Generelle rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4)	8
2.2	Rekkefølgebestemmelser for angitte områder (pbl. 11-9, nr. 4)	8
2.2.1	Utbygging langs Rv.7 og Fv. 40	8
2.2.2	Avkjørsler på riks-, fylkes- og kommunale veger	9
2.2.3	Boligområde B4, B5 og B6 - Ivarstølen	9
2.2.4	Boligområde B8 – Bruvoll	9
2.2.5	LNF-spredd boligbebyggelse Røo (LSB3)	9
2.2.6	KBA23 – Geilo hestesenter	9
2.2.7	Bolig- og forretningsområde (FOR1) innenfor gjennomføringszone H810_1	9
3	BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL. §. 11-7 NR. 1, 2, 3, 5)	9
3.1	Generelle bestemmelser	9
3.1.1	Universell utforming (pbl. § 11-9 nr.5)	9
3.1.2	Terrenginngrep (pbl. § 11-9, nr. 5)	10
3.1.3	Masseforvaltning- og håndtering (pbl. § 11-9 nr. 8)	10
3.1.4	Miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6)	10
3.1.5	Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7 og 8.)	12
3.1.6	Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, nr. 3)	12
3.1.7	Skilt og reklame (pbl. § 11-9, nr. 5)	14
3.2	Bebyggelse og anlegg (pbl. 11-7, nr. 1)	14
3.2.1	Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg	14
3.2.2	Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	17
3.2.3	Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	18
3.2.4	Fritids- og turistformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	20
3.2.5	Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	20
3.2.6	Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	21
3.2.7	Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	21
3.2.8	Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	21
3.2.9	Forretning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22
3.2.10	Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22
3.2.11	Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22
3.2.12	Grav og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22
3.2.13	Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)	22

3.3	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-7, nr. 2)	23
3.4	Blågrønnstruktur (pbl. § 11-7, nr. 3)	23
3.5	Landbruks- natur og friluftformål (pbl. § 11-7 nr.5)	23
3.5.1	Forbud mot bygging i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr 1)	23
3.5.2	LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl. § 11-11, nr. 1, 2)	25
3.6	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (pbl. § 11-7, nr. 6)	26
4	BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)	26
4.1	Faresoner, sikringssoner, støysoner (pbl. § 11-8 a)	26
4.1.1	Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann - H110	26
4.1.2	Hensynssone - Ras- og skredfare H310	26
4.1.3	Hensynssone - Flomfare H320	27
4.1.4	Hensynssone – Faresone høyspenningsanlegg H370	27
4.1.5	Støysone - H210 Rød støysone og H220 Gul støysone	27
4.2	Sone med angitte særlige hensyn (pbl. § 11-8, c)	27
4.2.1	Hensynssone - Viktig område for landbruk H510	27
4.2.2	Hensynssone - Friluftsliv H530	28
4.2.3	Hensynssone - Bevaring naturmiljø H560	28
4.2.4	Hensynssone - Bevaring kulturmiljø H570	29
4.3	Båndleggingssoner (pbl. § 11-8, d)	29
4.3.1	Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720	29
4.3.2	Båndlegging etter lov om kulturminner H730	30
4.4	Gjennomføringssoner (pbl. § 11-8, e)	30
4.4.1	Krav om felles planlegging (H810)	30

1 GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 RETTSVIRKNING AV KOMMUNEPLANENS AREALDEL (PBL. § 11-6)

1.1.1 Forholdet mellom kommuneplan og eldre regulerings- og bebyggelsesplaner (jf. pbl. § 1-5)

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal supplere vedtatte regulerings- og bebyggelsesplaner. Reguleringsplaner som er vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen. Ved motstrid går kommuneplanens arealdel foran.

I regulering- og bebyggelsesplaner der utnyttingsgrad for boligformål (eneboliger) er angitt i U-grad og mønehøyde er angitt i etasjer, gjelder utnyttelse og mønehøyde angitt i kommuneplanens pkt. 3.2.2.1 Boligbebyggelse.

Retningslinjer

- a) *Motstrid foreligger når arealplanene har ulikt hovedarealformål fra kommuneplanen, eller har ulike bestemmelser om samme forhold. Et eksempel på dette kan være når en reguleringsplan angir regulert bruk til fritidsbebyggelse, mens hele planområdet i kommuneplanen er avsatt til LNF.*
- b) *Der den ene arealplanen har bestemmelser om forhold som den andre arealplanen ikke har bestemmelser om, er det ikke motstrid, og arealplanene supplerer hverandre.*
- c) *Det er ikke motstrid når hovedformål i kommuneplanens arealdel og arealformål i en reguleringsplan har samme hensikt, f.eks. boligbebyggelse. Dette kan være når reguleringsplanen viser arealformål som naturlig hører sammen med hovedformålet, for eksempel grønnstruktur, fellesarealer til lek og opphold, parkering, interne veier eller parkbelter/bufferoner i boligområder eller næringsområder. Da gjelder reguleringsplanen foran kommuneplanen.*

Når kommuneplanen revideres, oppdateres arealvisningen slik at den gjenspeiler reguleringsplaner vedtatt etter forrige rullering. Kommuneplanens oppgave er å angi hovedtrekkene i arealbruken, jf. pbl. § 11-5. For eksempel vil vegsystemer og mindre arealer med annet formål enn de omkringliggende ikke vises i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovedformål for slike områder, og har ikke til intensjon å overstyre mindre arealer med ikke-dominerende formål. Regulering av veier, fellesområder, grøntområder, innslag av annen arealbruk enn hovedformålet etc. i reguleringsplan skal gjelde.

Er bygge- og anleggstiltak som hjemles i plan fremmet med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl. § 12-11, ikke satt i gang senest ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjørelse av byggesøknad for nye områder, påse at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf. pbl. § 12-4. Det skal ikke tillates utbygging med hjemmel i eldre reguleringsplaner dersom nyere kunnskapsgrunnlag tilsier at samfunnssikkerhet-, beredskaps- eller klimatilpasning- eller naturmangfoldhensyn kan være mangelfullt ivaretatt i vedtatte reguleringsplan. Ved tvil kan kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag eller sikkerhet etter gjeldende krav før eventuell tillatelse til tiltak.

1.2 PLANKRAV (PBL. § 11-9, NR. 1 OG 11-11, NR 2)

1.2.1 Plankrav til område for bebyggelse og anlegg og LNF-SB

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål og LNF-spredd boligbebyggelse kan det ikke utføres arbeider eller tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 ledd 1 bokstav a, b, d, e, g, k, l og m før området inngår i reguleringsplan, med mindre unntak er gitt i pkt. 1.3 eller 3.5.2.

1.3 UNNTAK FRA PLANKRAV (PBL. §§ 11-10 OG 11-11)

1.3.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg og LNF-SB

Følgende tiltak er unntatt fra krav om reguleringsplan:

- Etablering av mindre kommunaltekniske anlegg (pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a).
- Vesentlig reparasjon og riving av bygninger som ikke er registrert som kulturminner og/eller en del av kulturmiljøet (pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav a, b og e)
- Grensejustering, sammenslåing og innløsning av festetomter (pbl. § 20-1 ledd 1 bokstav m)
- Tiltak etter pbl. 20-4 bokstav a, b, e og § 20-5, dersom det ikke er i strid med kriteriene i pkt. 1.3.1.1 (bolig og fritidsbolig) eller 3.5.2 (LNF-spredd bolig).

1.3.1.1 Fradelte enkelttomter innenfor bolig- og fritidsformål i uregulerte områder

På allerede fradelte enkelttomter innenfor område for bebyggelse og anlegg med underformål bolig- eller fritidsbebyggelse, kan oppføring av annekst/uthus/garasje, utvidelse av eksisterende bolig og fritidsbolig, oppføring av ny bolig og fritidsbolig, samt VA-anlegg under bakken tillates uten plankrav når utbyggingen:

- Er i samsvar med formål og følger bestemmelser i punkt 3.2.2 og 3.2.3
- Ikke hindrer eksisterende løypestraseer eller grøntkorridorer
- Ikke skjer nærmere vassdrag enn 50 meter jf. pkt. 1.5
- Ikke skjer: nærmere kulturminner enn 15 meter, nærmere turstier og løyper enn 15 meter, i våtmarksområder, på markerte høydedrag eller nærmere dyrka jord og stølsvoll enn 20 meter
- Ikke plasseres: i område med vesentlige friluftsinnteresser, i snaufjell eller i 100-meters skogbelte mot snaufjell, eller i områder som er viktige for naturmangfold
- Har tilfredsstillende: adkomst, vann-, slokkevann-, avløps- og parkeringsløsning, og vegmyndigheten har gitt tillatelse til ny avkjøring eller utvidet bruk
- Ikke skjer innenfor hensynssone H310_4 eller H320 (aktsomhet for ras-, skred- og flomfare)
- Har tilfredsstillende støyforhold slik dette er angitt i gjeldende støyretningslinje T-1442

Med dyrka jord menes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite slik dette fremgår av AR5.

1.4 UTBYGGINGSAVTALE (PBL. § 11-9)

En utbyggingsavtale kan gjelde forhold som kommunen har gitt bestemmelser om i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Kommunen kan bruke utbyggingsavtaler som verktøy i forbindelse med utbyggingsprosjekter i hele kommunen.

Avtalene kan gå ut på at grunneier eller utbygger skal ta hånd om eller helt eller delvis bekoste tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak.

Rammer for bruk av utbyggingsavtaler er gitt i kommunestyrevedtak av 31.08.2006, k-sak 71/06.

Utbyggingsavtaler etter pbl. kapittel 17 vil kunne omfatte:

- Teknisk og grønn infrastruktur – herunder veg, vann og avløp, gang- og sykkelveger, friområder, lekeplasser og grønnstruktur.
- Boligpolitiske tiltak og bygningers utforming – herunder fordeling av boligtyper, størrelse på leiligheter og sikring av minstepørrelse.
- Krav til utforming som går lenger enn det som kan vedtas i plan – som krav til livsløpsstandard, universell utforming, kvalitet og energieffektivitet.
- Andre tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, blant annet: Spesielle infrastrukturtiltak (for eksempel eksterne veganlegg, vann- og avløpsanlegg, belysning og skilt,

turveger, skiløyper/skibruer, trafikksikkerhetstiltak mv.), spesielle miljø- og kulturtiltak (for eksempel støyskjermer, håndtering av forurensa grunn, bruk av alternative energikilder mv.), organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering av privat drift og vedlikehold), utbyggingstakt, utbyggingsrekkefølge, kommunal overtagelse av grunn.

1.5 BYGGEFORBUD LANGS VASSDRAG (PBL. §§ 11-9 NR. 5 OG 11-11.NR 5).

Dersom det ikke følger annet av reguleringsplan, er det byggeforbud nærmere enn 100 m fra større vann og vassdrag i LNF-områder, og langs verna vann og vassdrag.

I byggeområder og langs mindre tjern, dammer og bekker med helårs vassføring i LNF-områder, som vises på N50-kart (M 1:50 000), er byggegrensa 50 m.

Byggeforbudet gjelder for alle bygge - og anleggstiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav a, d, j, k, l og m og for masseuttak knyttet til landbruk dersom ikke arbeidet samsvarer med reguleringsplan. Det er unntak for driftsbygninger i landbruket, kommunaltekniske bygg og VA-anlegg under bakken.

Retningslinje om byggeforbud langs vassdrag

Langs vann og vassdrag måles byggegrensen i horisontalplan fra elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittlig flomvannstand.

Dispensasjon for utvidelse av eksisterende boliger, næringsbygg og fritidsbebyggelse kan vurderes dersom allmenhetens tilgang til strandsonen ikke blir redusert, jf. pbl. § 11-11 nr.5. Tilbygget skal ikke komme nærmere vassdrag enn eksisterende bygning. Det er også et krav at bygging av bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsf-/ferdselsområder.

Retningslinje for vernet vassdrag

I Hol kommune er Numedalslågen fra Hardangervidda gjennom Seterdalen og Dagali, varig vernet vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for vernet vassdrag gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994 gjelder der. Kommunene skal legge retningslinjene til grunn ved behandling av enkeltsaker og planer etter plan- og bygningsloven.

1.6 VANNKVALITET VANN OG VASSDRAG (PBL. 11-11, NR. 3)

Det tillates ikke inngrep i vann og vassdrag som reduserer eller kan bidra til å redusere vannets verdi for naturmangfold, vannets miljøtilstand eller utøvelsen av friluftsliv.

1.7 JORDLOVA OG JORDVERN

1.7.1 Jordlova

Innenfor arealformål avsatt til idrettsanlegg og LNF-områder for spredt bebyggelse gjelder jordlovas § 9 omdisponering og § 12 deling.

1.7.2 Jordvern

Utbygging og omdisponering skal gjennomføres slik at minst mulig dyrka jord eller dyrkbar mark går tapt.

Når det er helt nødvendig for tiltaket å berøre dyrka jord, kan kommunen kreve at det legges frem en plan for jordflytting før det gis tillatelse, jf. 1.8. Dyrka jord skal flyttes slik at jordstruktur ivaretas og forbedrer eksisterende dyrka jord andre steder og/eller omgjør dyrkbare arealer til ny dyrka jord. Matjord skal, så langt det er mulig, brukes på tilgrensende/lokale landbrukseiendommer. Jordflytting i henhold til godkjent plan skal være gjennomført før tiltak som berører dyrka jord kan igangsettes.

1.8 KRAV TIL FORHOLD SOM SKAL AVKLARES OG BELYSES I REGULERINGSARBEID (PBL. § 11-9, NR. 8)

- **VA-plan**

For nye reguleringsplaner for ny bebyggelse skal det følge med VA-plan som en del av planforslaget til 1. gangs behandling. Der skal det gå frem hvordan vannforsyning, avløp, slokkevann, flomveier og overvann skal løses for reguleringen samlet, i henhold til gjeldende regelverk og kommunale planer:

- Innenfor rensedistriktene skal ny bebyggelse kobles på kommunens avløpsanlegg. Ledninger som tilknyttes kommunens avløpsnett skal prosjekteres og etableres i henhold til kommunens til enhver tid gjeldende VA-norm.
- Utenfor rensedistriktene skal VA-planen redegjøre for planens samlede utslipp, og dokumentere at utslippet ikke vil påvirke resipienten slik at miljømålene etter vannforskriften ikke nås. Der det ikke foreligger datagrunnlag/måleverdier for miljøtilstanden i vann- og vassdrag, må dette fremskaffes. VA-planen må ellers redegjøre for hvilke virkninger utslippet vil få for eksisterende og planlagte drikkevannskilder i området.

- **Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer**

For nye reguleringsplaner skal det vises grep og tiltak for å redusere klimagassutslipp, og alternative, miljøvennlige energikilder skal vurderes. Nye reguleringsplaner skal også inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen. Klimagassutslipp som følge av arealendringer skal regnes ut i samsvar med nasjonale retningslinjer.

- **Kartlegging av miljøtilstand og påvirkning av vannforekomster**

For nye reguleringsplaner som berører vannforekomster skal det gjøres en kartlegging av miljøtilstanden i vannforekomstene som kan bli påvirket før 1.gangs behandling. På bakgrunn av kartleggingen skal det i reguleringsplanen beskrives hvilke tiltak som vil bli satt i verk for å kunne gjennomføre planen uten at miljøtilstanden i vannforekomsten som kan bli påvirket forringes.

- **Kartlegging av naturmangfold**

For nye reguleringsplaner som berører ubebygde områder skal det foretas kartlegging av naturmangfold før 1. gangs behandling, inkludert naturtypekartlegging, der dette ikke er utført. Kartlegging av naturverdier skal utføres av fagkyndige.

- **Støyutredning**

For nye reguleringsplaner for støyfølsom bebyggelse i områder som er støyutsatt eller for støyende anlegg og virksomhet, skal det utarbeides en støyfaglig utredning som følger planforslaget til 1. gangs behandling. Støy skal utredes i henhold til anbefalingene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442 (2021), eller til enhver tid gjeldende støyretningslinje.

- **Utmarksressurser**

I nye reguleringsplaner som berører utmarksarealer skal det foreligge en vurdering av i hvilken grad planforslaget vil medføre ulemper for forvaltning av utmarksressursene før 1. gangs behandling, særlig ift. til beitebruk jf. gjeldende beitebruksplan.

- **Jordvernplan**

Det skal utarbeides en jordvernplan i nye reguleringsplaner som berører dyrka jord før 1. gangs behandling, med tilhørende bestemmelser, som sikrer at dyrka jord ivaretas iht.

jordvernplanen, jf. pkt. 1.7.2 Matjordplanen skal utarbeides av fagkyndige med tilstrekkelig kompetanse, og godkjennes av fagmyndighet i kommunen.

- **Fordeling av planskapte verdier etter jskl. § 3-30:**

For nye reguleringsplaner, og særlig for reguleringsplaner innenfor H810 – Krav om fellesplanlegging, som omfatter flere eiendommer skal det, for å sikre helhetlige og kostnadseffektive løsninger, vurderes å legge til rette for gjennomføring av jordskifte etter jordskiftelova (jskl.) § 3-30 for å fastsette verdier, kostnadsfordeling og fordeling av utbyggingsgrunn uavhengig av dagens eiendomsstruktur.

Retningslinjer

Jordskifte skal kun tas i bruk som gjennomføringsverktøy dersom andre verktøy ikke fører til en løsning av kostnads- og/eller arealfordeling. For å gjennomføre en slik fordeling, må bestemmelsen i kommuneplanen videreføres i reguleringsplan, jf. pbl. § 12-7 nr. 13.

2 REKKEFØLGEKRAV (PBL. §11-9, NR. 4)

2.1 GENERELLE REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL. § 11-9 NR. 4)

Innenfor område avsatt til bebyggelse og anlegg kan arbeid og nye tiltak etter plan og bygningsloven § 20-1 første avsnitt bokstav a, b, d, k, l og m ikke igangsettes før det foreligger godkjent løsning for:

- Vannforsyning, slokkevann og avløp
- Adkomst og parkering som dekker behov for utbyggingsområdet/byggetomta, samt øvrig teknisk infrastruktur
- Renovasjon
- Håndtering av overvann
- Uteoppholdsareal jf. pkt. 3.2.1.4 der dette er et krav

Retningslinjer

Ved utarbeidelse av område- og detaljreguleringsplaner skal det vurderes behov for teknisk, sosial og blågrønn infrastruktur som f.eks.: kommunaltekniske anlegg, renovasjon, trafikkikker tilkomst for gående, syklende og kjørende, tilstrekkelig grøntareal og tilgjengelighet til nærfriluftsområder og sti- og løypenett, som planskilt kryssing. Område- og detaljreguleringsplaner skal sikre at boliger ikke blir tatt i bruk før lekeplasser og fellesareal er ferdigstilt.

Hvilke infrastruktur og eventuelle rekkefølgebestemmelser som skal være gjeldende for de enkelte utbyggingsområdene, skal fastsettes gjennom reguleringsplanarbeidet. Rekkefølgebestemmelser skal innarbeides i reguleringsplaner for å sikre tilstrekkelig kvalitet og oppnåelse av overordnede målsetninger. Vedtatte rekkefølgebestemmelser i gjeldende område- og detaljreguleringsplaner skal gjelde.

2.2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER FOR ANGITTE OMRÅDER (PBL. 11-9, NR. 4)

2.2.1 Utbygging langs Rv.7 og Fv. 40

Før videre utbygging langs Rv.7 og Fv.40 kan gjennomføres, skal avkjøring etableres i samsvar med reguleringsplan.

Etablering og stenging av avkjørsler på Rv.7 øst for rundkjøringen skal skje i henhold til Tematisk avkjørselsplan for Geilo øst, godkjent i kommuneplanutvalget 31.05.2010.

2.2.2 Avkjørsler på riks-, fylkes- og kommunale vegger

Før godkjenning av planer og foretting av områder med trafikk ut på riks-, fylkes- eller kommunal veg, skal avkjørsler være godkjent av vegmyndighetene. Dette gjelder også tillatelse til utvida/endra bruk av eksisterende avkjørsel. Der det er behov for nødvendige tiltak på riks-, fylkes og kommunalvegnettet skal dette sikres i reguleringsplan.

2.2.3 Boligområde B4, B5 og B6 - Ivarstølen

Før det gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt B4-6, skal det være opparbeidet tilstrekkelig adkomst. Det skal utredes alternativ adkomst fra sør. Dersom valgt adkomst fører til økt trafikk fra nord skal regulert rundkjøring på fv. 40 og utbedring av Gamle Skurdalsvegen vurderes etablert.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt B4-6, skal det være opparbeidet gang- og sykkelveg som betjener feltene frem til regulert gang- og sykkelveg innenfor reguleringsplan for boligområde B1 - Vestlia, planID 4230.

2.2.4 Boligområde B8 – Bruvoll

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt B8 skal det være etablert kryssing for myke trafikanter over fylkesvegen. Kryssingen skal være trafikksikker. Ved avkjørsel til fylkesveg skal det utarbeides teknisk plan for avkjørsel som skal være godkjent av fylkeskommunal vegmyndighet.

2.2.5 LNF-spredd boligbebyggelse Røo (LSB3)

Før det kan gis igangsettingstillatelse til ny boligbebyggelse innenfor felt LSB3 skal det være opparbeidet gang- og sykkelveg til Veidal.

2.2.6 KBA23 – Geilo hestesenter

Før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse innenfor KBA23 skal det være opparbeidet tilstrekkelig adkomst. Dersom valgt adkomst fører til økt trafikk fra nord skal regulert rundkjøring på fv. 40 vurderes etablert.

2.2.7 Bolig- og forretningsområde (FOR1) innenfor gjennomføringssone H810_1

Utbygging innenfor gjennomføringssonen med krav til fellesplanlegging H810_1 kan ikke gjennomføres før det er etablert regulert rundkjøring mellom fv. 40, Stølsvegen, og bolig- og forretningsfeltene. Samtidig med etablering av den 4-armede rundkjøringen, skal eksisterende avkjørsler til Fv. 40 på strekningen mellom rundkjøringen og bru over Usteåne stenges.

Innenfor de aktuelle feltene skal det ikke gjennomføres tiltak før gangveg er etablert i og gjennom området.

3 BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL (PBL. §. 11-7 NR. 1, 2, 3, 5)

3.1 GENERELLE BESTEMMELSER

3.1.1 Universell utforming (pbl. § 11-9 nr.5)

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn ved detaljplanlegging av byggeområder med tilhørende atkomst og uteområder.

3.1.2 Terrengingrep (pbl. § 11-9, nr. 5)

Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven skal det legges vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Ved utforming og plassering av bygninger skal det i størst mulig grad tas hensyn til terreng og landskapet.

Nye bygninger og anlegg skal som hovedregel legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Utfylling/igjenfylling skal kun skje med ikke-forurensede naturlig jord og steinmasser (rene masser).

Bestemmelsen gjelder ikke for større samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, eller områder avsatt til massedeponi, masseuttak eller råstoffutvinning.

3.1.3 Masseforvaltning- og håndtering (pbl. § 11-9 nr. 8)

For alle bygg-, anlegg- og infrastrukturtiltak som genererer over 1 000 m³ masse skal disponering av masse utredes, og følge forslag til reguleringsplan eller søknad om tiltak.

For bygg-, anlegg- og infrastrukturtiltak som genererer over 10 000 m³ masse stilles det krav om egen massedisponeringsplan.

Retningslinjer

1. Alle tiltak skal planlegges med sikte på å oppnå intern massebalanse i prosjektet.
2. Anlegg for håndtering av overskuddsmasser, inkludert mindre mottak av masser, bør ikke legges på dyrka eller dyrkbar mark. Ved tiltak nært vassdrag skal det legges vekt på å unngå avrenning.
3. Det bør avsettes tilstrekkelig areal for mellomlagring og sortering av masse innenfor nye planområder, og behovet avklares ved oppstart. Dersom man velger håndtering et annet sted, bør ikke avstanden være mer enn 5–10 km fra de sentrale utbyggingsområdene.

3.1.3.1 Massefyllinger og masselagring

Før det tillates oppfylling eller anlegg av deponier med jord og steinmasser, skal området inngå i godkjent reguleringsplan, jf. pbl. § 11-9, nr. 1.

For massefyllinger innenfor LNF-formål skal fyllinger utføres på en slik måte at arealet etter avsluttet utfylling kan dyrkes opp igjen. Etter avslutning skal fyllingsområde være dyrka jord, og kunne brukes til jordbruksproduksjon.

Retningslinjer

Mindre massefyllinger opptil 5 daa kan etter nærmere vurdering behandles som en dispensasjon fra kommuneplan jf. pbl. §§ 19-1 og 19-2. Vesentlige terrengingrep er i tillegg søknadspliktig etter pbl. § 20-1 bokstav k. Det kreves søknad for midlertidig mottak av masser.

3.1.4 Miljøkvalitet (pbl. § 11-9 nr. 6)

3.1.4.1 Miljøvennlig materialbruk

Ny bebyggelse skal bygges på en klima- og miljøvennlig måte. Norsk standard for klimagassberegning av bygninger (NS 3720) kan legges til grunn for vurdering av klimavennlige byggematerialer.

Sammen med søknad om rivning skal det redegjøres for gjenbruk eller ombruk av bygningsmasse.

3.1.4.2 Støy

For ny støyfølsom bebyggelse, nye støyende anlegg eller virksomheter skal grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T1442 legges til grunn. Tilsvarende gjelder for vesentlig utvidelse eller oppgradering av eksisterende støyende virksomhet.

Utenfor sentrumsområde på Geilo tillates det ikke etablert ny støyfølsom bebyggelse innenfor rød støysone, utover det som er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.

Dersom det åpnes for ny støyfølsom bruk i gul støysone, skal enhetene ha minst én stille side og tilgang til private og felles uteareal med tilfredsstillende støynivå etter gjeldende retningslinje T-1442.

Retningslinjer

Støyfølsom bebyggelse inkluderer bolig, fritidsbolig, sykehus, pleiehjem/institusjon, skole og barnehage.

Generelt tillates det ikke oppføring av ny bebyggelse eller bruksendring til støyfølsomt bruksformål i rød støysone. Ved nødvendig sanering av eksisterende bygg kan det tillates gjenoppbygging, dersom antall boenheter ikke økes. Sentrumsområde på Geilo er definert som fortettingsområde i samsvar med pkt. 3.1.3 i T1442, hvor det gjennom reguleringsplan kan vurderes støyfølsomt bruksformål innenfor rød støysone.

Ved etablering av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder blir det krevd spesiell støytillpassning av bygg med hensyn til støynivå innendørs og på uteareal. Ved utbygging av støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder skal:

- *Støyforholdene innendørs og utendørs være dokumentert gjennom støyfaglig vurdering, for å sikre at kravene til innendørs støynivå i teknisk forskrift ikke overskrides.*
- *Det skal legges vekt på at alle boliger og fritidsboliger får en stille side og tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold.*
- *Avvik fra grenseverdiene skal ikke vurderes før etter at det er søkt å finne løsninger uten avvik fra støyretningslinjene, men der slike løsninger gir lite tjenlige planløsninger og/eller uheldige estetiske virkninger.*

Nødvendig avbøtende tiltak skal innlemmes i reguleringsplan og byggetillatelse, og sikres gjennomført før byggetillatelse og være gjennomført før brukstillatelse eller ferdigattest.

3.1.4.3 Naturskade

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra flom, skred og erosjon. For alle reguleringsplaner og tiltak som ligger i flom- og skredfareområder skal det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet iht. gjeldende teknisk forskrift med veiledning. I de tilfeller det er nødvendig, skal det redegjøres for nødvendige sikringstiltak.

3.1.4.4 Natur, landskap og blågrønne strukturer

Ved behandling av plan- og byggesaker skal det legges vekt på bevaring av landskap, vegetasjon og landskapsilhuetter. Viktige naturtyper eller naturområder, våtmarksområder og grøntkorridorer skal bevares i forslag til nye reguleringsplaner. Tørrbekker skal holdes åpne og fungere som flomveier.

Retningslinjer

Myr- og våtmarksområder skal som hovedregel bevares både som naturtype og som ledd i vannforvaltning. Dersom nye tiltak som berører våtmark likevel vurderes, må konsekvensene for vannforvaltning og naturmangfold vurderes grundig og legges til grunn.

3.1.4.5 Stier, løyper og turdrag

Hovedløypenettet og kartlagte stier fremgår av plankartet og Temakart 2 Stier og 3 Skiløyper. Disse og andre viktige forbindelser gjennom eller i tilknytning til utbyggingsområder skal ivaretas i reguleringsplaner eller ved søknad om tiltak.

Retningslinjer

Hovedløypenettet, slik det fremgår av plankart og temakart 3, gir hjemmelsgrunnlag for kjøring av skiløyper og tillatelse etter motorferdselloven, som beskrevet i Handlingsplan for stier og løyper. Det forutsettes at det foreligger privatrettslige avtaler før løyper kan prepareres over annen manns grunn. Skiløyper utover dette må omsøkes i hvert enkelt tilfelle.

3.1.5 Kulturminner og kulturmiljø (pbl. § 11-9, nr. 7 og 8.)

Områder der det ikke er videre plankrav må likevel behandles etter kulturminnelovens bestemmelser. Etter kulturminnelovens § 3.1 må det ikke igangsettes tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredede kulturminner eller fremkalle fare for at dette kan skje uten at det er lovlig etter kulturminneloven § 8. Regional kulturminnevernmyndighet må ved tiltak som kan virke inn på automatisk fredede kulturminner som § 3 første ledd, tidligst mulig få saken til uttalelse. Ved konflikt mellom tiltak og automatisk fredede kulturminner kan det søkes dispensasjon fra vernebestemmelsene, jf. § 8, 1. ledd. Kulturminnevernmyndigheten avgjør da om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes.

Ved utarbeiding av reguleringsplaner samt planlegging av andre offentlig eller større private tiltak, må det undersøkes om planforslaget/tiltaket vil virke inn på automatisk fredede kulturminner, jf. kml §§ 8 og 9. I samsvar med pbl. § 11-9, nr. 7 skal reguleringsplan inneholde vurdering av planforslagets virkninger på kulturminner- og kulturmiljø.

Dersom det under anleggsarbeidet eller annen virksomhet i planområdet dukker opp automatisk fredede kulturminner, må arbeid straks stanses og kulturavdelingen i fylkeskommunen varsles, jfr. Kulturminneloven § 8.2.

Alle byggesøknader på hus eldre enn 1850, som medfører riving eller vesentlig endring, skal sendes fylkeskommunen for uttale før kommunen fatter vedtak, jf. kml. § 25.

Retningslinjer

Ved byggetiltak på verneverdige bygninger skal det legges særlig vekt på å opprettholde bygningens karakter og særtrekk. Ved istandsetting av verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriørmessige detaljer bevares i så stor utstrekning som mulig. Opprinnelige bygningsdeler bør i størst mulig grad repareres fremfor hel utskiftning.

3.1.6 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9, nr. 3)

Utbygging av teknisk infrastruktur som veg, vann, avløp, slokkevann og overvann skal skje i samsvar med tekniske detaljplaner godkjent av det til enhver tid ansvarlige fagorgan i kommunen. Kommunale samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal tilfredsstillende de krav som til enhver tid følger av kommunale normer og Statens vegvesen sine normaler.

Retningslinjer

Ved etablering av nye veger, utbedring av eksisterende og for veger som kommunen skal overta skal Statens vegvesen sin håndbok N100 Veg og gateutforming eller til enhver tid gjeldende vegnormal legges til grunn. Nye boligveger skal dimensjoneres som boliggate/boligveg, iht. kap. B.6.

I områder for fritidsboliger skal Landbruksdepartementets sin normal for landbruksveger legges til grunn. Samleveger skal dimensjoneres for vegklasse 2 og adkomstveger for vegklasse 3.

3.1.6.1 Tilknytning til vann- og avløpsanlegg for fritidsbebyggelse (pbl. § 11-9, nr 3 jf. § 30-6).

Plan- og bygningslovens bestemmelser § 27-1 andre til fjerde ledd, og § 27-2 andre til fjerde ledd om vannforsyning og avløp gjelder også for fritidsbebyggelse jf. pbl. § 30-6.

3.1.6.2 Vann- og avløp (pbl. § 11-9, nr 3)

Før det kan godkjennes nye bygninger, endring av eksisterende bygninger eller oppretting av eiendommer må foreligge tilfredsstillende vann- og avløpsløsning.

Retningslinjer

Tilfredsstillende avløpsløsning:

- a) *Innenfor rensedistrikt skal bebyggelse med innlagt vann være tilknyttet kommunalt rensesanlegg.*
- b) *Utenfor rensedistrikt skal bygninger med innlagt vann knyttes til private anlegg. Det skal foreligge utslippstillatelse godkjent etter 01.01.2007 i samsvar med forurensningsloven og forurensningsforskriften. Anlegget må være bygd i samsvar med Plan- og bygningsloven og utslippstillatelsen før det kan legges inn vann. Anlegget må være dimensjonert for planlagt bruk og det må foreligge dokumentasjon at anlegget fungerer som forutsatt i utslippstillatelsen.*

Rensedistriktene er definert i Hovedplan Avløp og Vannmiljø. Lokale og sentrale forskrifter, retningslinjer, normer, hovedplaner etc. skal følges ved utarbeidelse av vann- og avløpsplaner og utarbeidelse av søknader som gjelder vann- og avløpsanlegg.

3.1.6.3 Krav til overvannshåndtering (pbl. § 11-9 nr. 3 og 6)

Overvann skal håndteres åpent og lokalt etter tre-trinnsstrategien, på en slik måte at andre eiendommer ikke får økt ulempe som en konsekvens av utbyggingen. Nødvendige areal for overvannshåndtering skal sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flom ivaretas. Utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag, eller medføre økt utslipp til vassdrag i form av forurensete stoffer.

Retningslinjer

I tråd med tre-trinnsstrategien skal avrenning fra mindre regn fanges opp og infiltreres i trinn 1, avrenning fra store nedbørmengder skal fordøyres før påslipp til avløpsanlegg eller utslipp til vassdrag i trinn 2 og avrenning fra styrtregn skal sikres trygg avledning på overflaten via flomveier i trinn 3. NVE sin til enhver tid gjeldende retningslinje skal legges til grunn, inkludert anbefalt klimapåslag.

3.1.6.4 Byggegrense til veg og bane

Dersom ikke annet kommer fram av godkjent reguleringsplan, er det 15 meter byggegrense til kommunal veg.

Retningslinjer

Dersom ikke annet kommer frem av godkjent reguleringsplan, er det 30 meter byggegrense til jernbanen.

For riksveg og fylkesveg 40 gjelder de strekningsvise byggegrensene definert i Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud, med mindre annet kommer frem av

godkjent reguleringsplan. For øvrige fylkesveger og fylkeskommunal gang- og sykkelveg er byggegrensen 15 meter.

3.1.7 Skilt og reklame (pbl. § 11-9, nr. 5)

Skilt, reklame og lignende skal ikke være til hinder for ferdsel, frisikt eller medføre fare for omgivelsene.

3.2 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL. 11-7, NR. 1)

3.2.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

3.2.1.1 Estetikk (pbl. § 11-9, nr. 6)

Ved planlegging, arbeid og tiltak skal det legges vekt på at bebyggelsen skal utformes slik at den underordner seg landskapet. Det skal redegjøres for tiltakets estetikk (arkitektur, materialvalg og landskapstilpasning) og illustreres både nær- og fjernvirkning ved utarbeidelse av ny reguleringsplan.

- Materialbruk, form, takvinkel og farge skal harmonere med omkringliggende bebyggelse. Det tillates solceller på tak under forutsetning av at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø. Solceller på tak tillates ikke der det kommer i konflikt med kulturminner/kulturmiljø.
- Maksimal tillatt fylling skal ikke overstige 1,5 meter, med mindre annen fyllingshøyde er fastsatt gjennom reguleringsplan.
- Møneretning/lengderetning på bygninger skal følge terrengkotene, med mindre annet er fastsatt gjennom reguleringsplan.

3.2.1.2 Lysforurensning

Lysforurensning fra bygg og anlegg skal begrenses.

Belysning skal være funksjonell og begrenses med hensyn til antall lyskilder, lysstyrke og utforming. Utvendig lyskilder skal være skjermet.

I fjell- og utmarksområder er naturlig lys og mørke en viktig miljømessig, opplevelsesmessig og estetisk kvalitet som skal bevares. For fritidsbebyggelse skal utendørs belysning begrenses til inngangspartiet, og ikke ha lysspredning utover og oppover. Frittstående utebelysning eller belysning utvendig av fasader tillates ikke.

Retningslinjer

- a) For utendørsbelysning oppfordres det til å unngå lysforurensning. Behovet for belysning må vurderes nøye, men målet om lysbegrensning skal ikke være til hinder for at funksjonelle hensyn, samfunnsikkerhet mm, ivaretas. Det bør velges varm farge på lyskilden og unngå bruk av blått/kaldt lys. Lysarmaturer bør være godt avskjermet mot himmelen med 0 % lys over armaturens horisontallinje. Belysning på bebyggelse ved vann bør i tillegg være skjermet mot vannflaten. For fritidsbebyggelse bør all belysning (inne og ute) være avslått når bebyggelsen ikke er i bruk.*
- b) Eventuelt utelys for fritidsbolig bør plasseres på bygningsvegg og ha slik skjerm at kun bygg og nærmeste terreng lyses opp. Utelys som lyser utover og blender skal unngås. Styrken på utelyskilden skal ikke være sterkere enn absolutt nødvendig og flomlyseffekt skal unngås.*
- c) Utebelysning som er montert før kommuneplanbestemmelsene trådte i kraft kan beholdes. Det forutsettes at utebelysningen også er i samsvar med eventuelle reguleringsbestemmelser som gjelder for eiendommen. Det oppfordres til at eksisterende lamper tilpasses nye regler mht. lyskilde mm. Siste setning i retningslinje a) gjelder bruk og er uavhengig av monteringstidspunkt for lampene. Kommuneplanens regler gjelder for nye lamper/lyspunkt, og ved utskifting/fornyelse av utebelysning.*

d) Ved utarbeidelse og endring av reguleringsplaner i fjell- og utmarksområder, skal bestemmelser om lysforurensning innarbeides.

3.2.1.3 Krav til parkeringsareal (pbl. § 11-9, nr 5)

Parkeringsareal inngår i grad av utnyttning, selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.

Ved innomhus parkering er det krav til samme minimum areal for hver biloppstillingsplass, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.

I områder hvor reguleringsplan ikke angir krav til parkering, gjelder følgende minimumskrav for parkering:

Bolig

- Enebolig: 2 parkeringsplasser (36 m²)
- Tomannsbolig/rekkehus: 2 parkeringsplasser pr. boenhet (36 m²)
- For bolig med sekundærleilighet/hybel er det krav om 1 ekstra parkeringsplass (18 m²)

Retningslinjer

For definisjon av sekundærleilighet, se retningslinje til pkt. 3.2.2.3.

Fritidsbolig

For ny fritidsbolig er det krav om to (36 m²) helårsparkeringsplasser, med mindre annet er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan.

Følgende parkeringskrav gjelder for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse i områder uten reguleringsplan. Areal som er oppgitt, gjelder for samlet bygningsmasse på eiendommen:

Utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse (samlet bygningsmasse)	m ² BYA	Parkeringskrav (Antall p-plasser, sommer- og vinterparkering)
Utvidelse opp til	90 m ²	1 parkeringsplass (18 m ²)
Utvidelse over	90 m ²	2 parkeringsplasser (36 m ²)

Det gis unntak fra bestemmelsen for tilbygg på inntil 15 m² til bruk som bod, inngangsparti, do/bad og lignende, hvor det ikke legges opp til økt overnattingskapasitet.

Retningslinjer

Dersom det ikke er mulig å opparbeide parkeringsplasser for bil på egen grunn, kan kommunen godkjenne varig avtale om rett til parkering på annen manns grunn i nærheten. Det skal være trygge gangforhold langs vegene, fortrinnsvis på samme side av veien, evt. trygge krysningsforhold. Avstandskrav og beliggenhet vurderes i hvert enkelt tilfelle ut fra stedets egenart. Det forutsettes at etablering av nye parkeringsplasser innenfor veglovens byggegrenser langs riksveg og fylkesveg skal godkjennes av aktuell vegmyndighet.

Retningslinje for alle formål:

Ladepunkt for el- og hybridbiler skal vurderes etablert ved utbygging av felles parkeringsanlegg.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for andre formål enn de som er angitt i pkt. 3.2.1.3 skal krav til parkering vurderes i reguleringsplanen.

3.2.1.4 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA) og lekeareal (pbl. § 11-9, nr. 5)

I område avsatt til bebyggelse og anlegg med underformål bolig og fritidsbolig skal det ved utarbeidelse av detaljregulering foreligge uteområdeplan som viser hvordan område for lek og opphold skal avsettes.

Der annet ikke er fastsatt gjennom vedtatt reguleringsplan, gjelder følgende krav for minste uteoppholdsareal (MUA) for boligbebyggelse og fritidsbebyggelse:

- **Ene-, tomanns- og flermannsboliger**
 - a) Eneboliger skal ha minimum 200 m² uteoppholdsareal hvorav minimum 75 m² skal være sammenhengende areal.
 - b) To- og flermannsboliger skal ha minimum 150 m² uteoppholdsareal pr. enhet, hvorav minst 75 m² skal være sammenhengende areal pr. boenhet.
- **Konsentrert bolig- og fritidsbebyggelse**

Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være minimum 25 m² eller minimum 20 % av BRA pr. boenhet. Minst 4 m² av dette skal være privat eller nært uteoppholdsareal.

Arealene skal være egnet for opphold og være tilgjengelig for boenhetene. Arealene skal ha gode sol- og lysforhold på minimum halvparten av arealet ved jevndøgn kl. 15. Arealet skal ikke være brattere enn 1:3. Det skal sikres at skyggevirksomhet og vindpåkjenning blir redusert mest mulig gjennom utforming av bygg. Areal som inngår i MUA, skal ha støynivå lavere eller lik Lden 55dB (A).

Retningslinjer

Offentlig uteareal, felles uteareal og park kan inngå i utregningen av uteareal innenfor handlingsgrensen i Geilo sentrum og reiselivsområder ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner.

Ved omdisponering av arealer som brukes av barn, eller som i plan er avsatt til uteoppholdsareal, lekeplass, fellesareal, fri- eller uteområde, skal det gjøres en vurdering av leke- og uteoppholdssituasjonen og skaffes fullverdig erstatning. Erstatningsarealet skal ha minst tilsvarende kvalitet, størrelse og tilgjengelighet som arealet som ønskes omdisponert.

Krav til lekeareal for nye boligområder

Det skal settes krav til felles lekeareal, i tillegg til MUA, ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner som omfatter mer enn 4 nye boliger/boenheter. Lekearealene skal være universelt utformet og skal ligge sentralt i de områdene de skal betjene:

- Småbarnslekeplass minimum 150 m² ved betjening av 4-10 boenheter
- Nærlekeplass minimum 1500 m², skal betjene 11-25 boenheter.
- Grendelekeplass minimum 5 daa, ved mer enn 25 boenheter

Kvalitets- og funksjonskrav

Arealene skal være egnet for opphold og lek, og ha gode sol- og lysforhold. Lekearealene skal være skjermet for forurensning og ha støynivå lavere eller lik Lden 55dB (A). Areal brattere enn 1:3 regnes ikke med. Areal avsatt til kjøreveg, parkering o.l. regnes ikke med. Lekearealet skal være skjermet for trafikk og andre fareområder.

Retningslinjer

For mindre boligområder, ved fortetting og i sentrumsområder kan det gjennom reguleringsplan gjøres en vurdering av behov for og størrelse på lekeplass. Lekemuligheter på egen tomt og ellers i nærområdet skal tas med i vurderingen.

Normalt bør en nærlekeplass inneholde 5-6 ulike typer lek- og aktivitetsapparater, naturlig anlegg for aking, godt med sykkelparkering og et mangfold av sittemuligheter. En grendelekeplass bør, i tillegg til dette, inneholde en større ballflate.

3.2.1.5 Stier, turveger og løyper

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner i byggeområdene skal det legges vekt på å opprettholde og videreutvikle sammenhengende stier, turveger og løyper som forbinder hytte-, turist og boligområder med nærmiljø, utmarks- og fjellområder i byggeområdene.

Hovedløypenettet skal i nye reguleringsplaner ha en bredde på minst 15 meter. Mindre justeringer/forskyvninger tillates ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Retningslinjer

Ved justering/forskyving må omlegging av stier, turveger og løyper av tilsvarende kvalitet sikres som rekkefølgebestemmelser.

3.2.1.6 Arealpolitikk for varme og kalde sengerRetningslinjer

Hol kommunes arealpolitikk for varme og kalde senger skal legges til grunn for behandling av nye reguleringsplaner innenfor kjerneområde for turistbedrift og arealsone for fritid tilrettelagt for utleie, jf. KS-sak 5/14 med tilhørende vedlegg.

For fritid tilrettelagt for utleie skal retningslinjene i KS-sak 29/14 legges til grunn.

Eksisterende turistbedrifter utenfor kjerneområde for turistbedrift og arealsone for fritid tilrettelagt for utleie omfattes ikke av retningslinjene over, og en endring i formål må vurderes konkret i hver enkelt reguleringsplan.

3.2.2 Boligbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Ved utarbeidelse av detaljregulering for nye boligområder/-tomter skal det legges vekt på og sikres gode bomiljø, trafikksikkerhet, gang- og sykkelveiutbygging, tilgang til lekeområder og større omkringliggende grøntområder, avstand til skole, barnehage, butikk mv. Nye boliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. T-1442. Ved fortetting skal de samme hensynene vektlegges, og ikke komme i konflikt med areal for opphold og lek.

3.2.2.1 Eksisterende boligtomter

For uregulerte fradelte boligtomter, eller i regulerings- og bebyggelsesplaner der utnytningsgrad for eneboliger er angitt i U-grad jf. pkt. 1.1.1, gjelder følgende pr. fradelte tomt:

- Utnyttelsen omfatter BYA av alle bygninger, inkludert areal til parkering på den enkelte tomt.
- Det tillates én boenhet pr. tomt
- Boligtomter med hellingsgrad brattere enn 1:4 skal oppføres med sokkeletasje.
- Grad av utnytting for eneboliger:

Tema/størrelse	< 1,5 daa tomt	1,5 – 3,0 daa tomt	>3,0 daa tomt
Maks % BYA	30	20	15

Maks størrelse bolig inkl. anneks m2 BYA	200	250	250
Maks størrelse uthus* m2 BYA	70	70	70
Maks størrelse anneks m2 BYA	30	30	30
Maks mønehøyde bolig (m)	7,5	7,5	7,5
Maks mønehøyde uthus/anneks (m)*	5,5	5,5	5,5
Maks fyllingshøyde (m)	1,5	1,5	1,5
Krav til parkering (18 m2 pr. stk)	2	2	2

*Garasje inngår i definisjonen uthus

Retningslinjer

Definisjon av anneks fremgår av retningslinjene til pkt. 3.2.3.1

3.2.2.2 Nye områder for boligbebyggelse (felt B1-B9 og B11)

For nye byggeområder for boligbebyggelse skal følgende legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan:

Område	Type bebyggelse	Maks antall enheter (ikke inkludert sekundærleilighet)
B1 (Sveinsrud)	Ene-, tomanns- og flermannsboliger	10
B2 (Lien/Blomsetlie)	Enebolig	1
B3 (Brusletto)	Ene- og tomannsboliger	6
B4 (Ivarstølen)	Enebolig	1
B5 (Ivarstølen)	Ene-, tomanns- og flermannsboliger	20
B6 (Ivarstølen)	Ene-, tomanns- og flermannsboliger	30
B7 (Skurdalen)	Enebolig	1
B8 (Bruvoll)	Ene- og tomannsboliger	10
B9 (Villandsmoen)	Eneboliger	3
B11 Fjell-ljom	Ene- og tomannsboliger	5

For eneboliger kan det tillates etablert inntil 1 sekundærleilighet pr. enebolig, utover maks. antall enheter gjennom reguleringsplan.

Retningslinjer

Sekundærleilighet defineres som en selvstendig boenhet som er mindre enn halvparten så stor som den boenheten som sekundærleiligheten tilhører (m2 BRA). Sekundærleilighet skal ha egen inngang, kjøkken, bad og wc, samt egen uteplass.

3.2.3 Fritidsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Det er ikke tillatt med ny fritidsbebyggelse på snaufjell, med mindre annet fremgår av allerede vedtatte reguleringsplaner pr. xx. xx. xxxx (KS-vedtak revidert KPA). Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal det høyereleggende skogbeltet opp mot snaufjell sikres i plan.

For ubebygde felt avsatt til fritidsbebyggelse i Såballia (66/7, 66/277) tillates det inntil nye 4 tomter. For 66/7 (Veslestølen) tillates det inntil nye 2 tomter.

Det tillates ikke nye fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4. Nye fritidsboliger skal ha tilfredsstillende støyforhold, jf. T-1442.

Ny fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur skal ikke tillates oppført i utmark som er viktig for beitenæring.

Retningslinjer

Nye fritidsboliger skal ikke forringe utmarksressurser knyttet til beitenæring, som omtalt i Hol kommunes beitebruksplan, vedtatt 8.12.22. Viktige kartlagte utmarksbeiter skal legges til grunn i vurderingen, etter som disse fortløpende gjennomføres.

Bestemmelsene i pkt. 3.2.3.1 skal være retningsgivende ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner for frittliggende fritidsboliger.

3.2.3.1 Eksisterende fritidstomter

Om det ikke er vedtatt egne bestemmelser gjennom reguleringsplan skal bestemmelsene i pkt. 1.3.1.1 og 3.2.3.1 skal gjelde for nybygg på eksisterende fritidstomter og utvidelse av eksisterende fritidsboliger:

- a) Utnyttingsgrad avgrenses oppover til maksimalt 186 m² BYA pr. tomt, inklusivt parkeringsareal for to biler (18 m² pr. plass). Innenfor dette arealet kan summen av total bygningsmasse være på inntil 150 m² BYA. Utenomhusparkering kan ikke omdefineres til bygningsmasse. For utvidelse av eksisterende fritidsbolig gjelder krav til parkering slik dette er angitt i pkt. 3.2.1.3.
- b) Det kan bygges én fritidsbolig (med én boenhet) pr. tomt. På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger. Anneks kan ikke være større enn 30 m² BYA. Anneks skal ikke inneholde eget kjøkken. Garasje/uthus kan ikke være større enn 40 m² BYA.
- c) Deling av eksisterende tomter for oppretting av nye fritidseiendommer er ikke tillatt, jf. pbl. 11-9, nr. 5. Tidligere bebygde festetomter kan godkjennes innløst.
- d) Mønehøyde for fritidsbolig skal ikke overstige 5,5 meter regnet fra gjennomsnittlig planert terrengnivå. Takvinkelen skal være mellom 22 og 35 grader, men ved tilbygg i møneretning kan forlengelsen utføres med samme takvinkel og mønehøyde som eksisterende bygning. Mønehøyde for anneks/uthus/garasje skal maksimalt være 4,5 meter.
- e) Det skal benyttes mørke, matte jordfarger på tak og fasader. Det er tillatt med solceller på tak og fasade, under forutsetning at disse er matte og godt tilpasset eksisterende bygninger og bygningsmiljø.
- f) Det tillates ikke fritidsboliger i terreng brattere enn 1:4. I terreng mellom 1:4-1:6 kan det tillates utbygging der hvor bygningstype tar særlig hensyn og avtrappes etter terrenget eller har underetasje. Bredden på fritidsboligen skal ikke være mer enn 6 meter i terreng brattere enn 1:6.
- g) Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling, målt fra opprinnelig terrengnivå. Maksimalt tillatt fylling i skrått terreng skal ikke overstige 1,5 meter over eksisterende terreng.
- h) Det er ikke tillatt med spir, flaggstang, frittliggende solcelleanlegg, vindmøller eller klokketårn.
- i) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere turløyper, turkorridorer, eller kulturminner enn 15 meter, på markerte høydedrag, snaufjell eller i våtmarksområde.
- j) Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres nærmere dyrka jord og stølsvoll enn 20 meter.

- k) Det er tillatt å gjerde inn et areal inntil 100 m² av tomta, i tilknytning til bygninger, under forutsetning av at det benyttes sauesikkert gjerde og grind som svinger utover. Det settes krav til estetikk og kvalitet på gjerdet. Gjerde skal ikke avskjære tursti eller skiløype.

Retningslinjer

Med dyrka jord menes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, jf. pkt. 1.3.1.1.

Snauffjell defineres som areal over skoggrensen. Definisjon skoggrensen: Angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 3-4 m meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.

Definisjon av boenhet:

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang. Dette gjelder også der boenheten har intern forbindelse til andre boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

Retningslinje angående annekset/uthus/garasje

- Med annekset er ment bygning med 1 etasje og areal (NS3940) som fungerer sammen med fritidsbolig (hovedbygningen) og er tillatt til varig opphold - uten eget kjøkken. Vilkåret er at fritidsbolig (hovedbygget) og annekset utgjør én boenhet.*
- Med uthus på hytteeiendom er ment bygning med 1 etasje som ikke skal benyttes til varig opphold.*
- 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.*

Retningslinje sauesikkert gjerde

For å redusere risikoen for at dyr henger seg fast, skal gjerdet være fast og varig. Det betyr at ingen bruk av tråd- eller plastnettinggjerde er tillatt, verken med eller uten strøm. Nettinggjerde av metall er ikke tillatt pga. krevende vedlikehold.

Bordgjerde, stakittgjerde og skigard i egnet materiale (tre eller tilsvarende materiale) er aktuelle alternativer. Kommunen oppfordrer til å bruke impregnert stolper. Gjerdet må være minst en meter høyt. Avstand mellom bordene skal ikke være så stor at husdyr og vilt kan sette seg fast eller smette gjennom. Den som setter opp gjerde er selv ansvarlig for tilsyn og årlig vedlikehold av dette.

3.2.4 Fritids- og turistformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Områdene skal brukes til fritids- og turistformål, herunder utleiehytter, leiligheter for utleie og camping. Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

3.2.4.1 FTU1 (Kikut Øst), FTU2 (Birkelund Camping) og FTU (Skurdalen, sør for fv. 40)

Områdene FTU1-2 og FTU i Skurdalen, sør for fv. 40, skal benyttes til camping. Det tillates oppført mindre bygninger og anlegg som er nødvendig for drift av campingplass, som servicebygg, mindre utleieenheter/campinghytter, teltplasser, oppstilling for bobil, lekeplasser og vann- og avløpsanlegg.

3.2.5 Sentrumsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter areal avsatt til sentrumsformål på/i Geilo, Dagali, Holet og Hovet og omfatter mange arealformål som ikke detaljeres på kommuneplannivå. Sentrumsformål omfatter blant annet næringsbebyggelse, forretninger, tjenesteyting, boliger, grønstruktur, idrettsanlegg og lekeareal.

Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse eller industri innenfor sentrumsformålet, med mindre annet er godkjent gjennom allerede vedtatte reguleringsplaner.

Retningslinjer

Det er kun innenfor SF1 at det kan tillates etablert detaljhandel med maksimal utnyttelse større enn BRA = 3000 m² (kjøpesenter). Det tillates ikke etablert ny detaljhandel utenfor sentrumsformålene, utover det som er godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner. Innenfor sentrumsformål på Geilo tillates det ikke etablert handel med plasskrevende varer eller volumvarer, slik dette er definert i retningslinjene til pkt. 3.2.9.

Områder for fritidsbebyggelse i Geilo sentrum er klarlagt gjennom reguleringsplan for Geilo sentrum, vedtatt 29.01.2009.

3.2.6 Offentlig eller privat tjenesteyting (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter ulike former for offentlig eller privat tjenesteyting som skole, beredskapssenter, barnehage, helse- og omsorgsinstitusjoner, kirke, kulturtilbud mv. Ved regulering og søknad om tiltak skal det sikres gode uteoppholdsarealer tilpasset den aktuelle alders- og brukergruppen, og trafiksikker adkomst for gående og syklende. Nybygg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bygg/anlegg kan ikke skje før det foreligger godkjent reguleringsplan.

3.2.7 Råstoffutvinning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter masseuttak og masseuttak. Etablering og utvidelse av eksisterende masseuttak/-mottak kan bare skje etter godkjent reguleringsplan. Miljømessige konsekvenser for vassdrag, grunnvann, støv-/støyforurensing, landbruk, landskap og naturmangfold skal utredes og belyses i reguleringsplan. Uttaksnivå, tidsbegrensning, etterbruk og revegetering av arealene skal avklares.

Områder som er avsatt til råstoffutvinning tillates ikke bebygget eller benyttet på en måte som vanskeliggjør fremtidig råstoffutvinning.

3.2.8 Næringsbebyggelse (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter industri-, håndverks- og lagervirksomhet, hotell, bevertning, og kontor. Innenfor formålet kan nyetableringer eller vesentlige utvidelser av eksisterende anlegg ikke skje før området inngår i godkjent reguleringsplan.

Ved etablering av industri/lager/verksted skal det avsettes et skjermende vegetasjonsbelte mellom virksomheten og tilstøtende veg, fri/grøntareal og andre byggeområder. Det skal tas særlig hensyn til støv, støy og luktutfordringer ved utforming av industriområder og lokalisering av virksomheter.

Retningslinjer

I nye områder for næringsbebyggelse skal følgende underformål legges til grunn:

<i>Område</i>	<i>Formål</i>
<i>NÆ1 (Hakkesetstølen)</i>	<i>Hotell/overnatting/bevertning</i>
<i>NÆ2 (Kikut øst)</i>	<i>Hestesenter</i>
<i>NÆ3 (Djupedalen)</i>	<i>Lett industri/lager/verksted</i>

3.2.9 Forretning (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter areal for detalj-, plasskrevende og volumhandel.

Retningslinjer

Detaljhandel: Salg av varer/tjenester i små partier til sluttbruker (forbruker eller husholdning) for endelig forbruk.

Plasskrevende handel: Motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer fra planteskoler/hagesentre, lystbåter og lignende.

Volumhandel: Hvitevarer, brunevarer, møbler og lignende.

I områder for forretning skal følgende type handel legges til grunn:

Område	Type handel
FOR1 (eksisterende og fremtidig felt – H810_1)	Volumhandel, plasskrevende handel. Innenfor FOR1 tillates det etablert bebyggelse for plasskrevende handel inntil 5200 m ² BYA til sammen. Det tillates ikke etablert detaljhandel
FOR2 (Geilobrua)	Tillatt med eksisterende detaljhandel
FOR4 (Montér)	Volumhandel, plasskrevende handel
FOR5(Geilo Auto)	Plasskrevende handel
FOR6 (Hagafoss)	Tillatt med eksisterende detaljhandel

Det er kun innenfor SF1 at det kan tillates etablert detaljhandel med maksimal utnyttelse større enn BRA = 3000 m² (kjøpesenter). Det tillates ikke ny detaljhandel utenfor sentrumsformålet, utover det som er godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner.

3.2.10 Idrettsanlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter større anlegg som skisenter, skytebane, lysløype, idrettsstadion og lignende. I området for idrettsanlegg kan det føres opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegg å gjøre.

Utbygging kan ikke skje før områdene inngår i godkjent reguleringsplan. Det tillates terrengarbeid i eksisterende lysløyper som en del av tilretteleggingen for idrett og friluftsliv uten krav til reguleringsplan. Unntaket omfatter ikke veier og annen infrastruktur.

3.2.11 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter kommunaltekniske anlegg og energianlegg.

3.2.12 Grav og urnelund (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter gravplasser som går inn under lov om gravplasser, kremasjon og gravferd (gravferdsloven), samt nødvendige bygg for grav- og urnelund.

3.2.13 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (pbl. §§ 11-9 og 11-10)

Omfatter nye områder med flere formål og eksisterende områder med variert regulert bruk. For angitte områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål er følgende underformål tillatt:

Felt	Tillatte kombinerte formål
KBA1 (Geilojordet og vestover)	Bolig/offentlig eller privat tjenesteyting
KBA2	Bolig/fritids- og turistformål/næring/mindre andel fritid. Det tillates ikke ny fritidsbebyggelse utover det som er godkjent i allerede vedtatte reguleringsplaner.
KBA4 (Halsteinsgård)	Fritid/næring/fritids- og turistformål
KBA8 (Geiloheisen)	Fritid/næring/fritids- og turistformål

KBA18 (Havsdalen)	Fritid/næring (hotell)/parkering
KBA21 (Luten)	Bolig/fritid. Det tillates inntil 4 fritidstomter og 2 boligtomter gjennom reguleringsplan.
KBA23 (Geilo hestesenter)	Bolig/fritid/næring

Retningslinjer

Andre områder med kombinert formål i kommuneplanens arealdel angir områder med flere ulike formål i vedtatt reguleringsplan. Vedtatt reguleringsplan angir gjeldende formål for områdene.

For de kombinerte arealene som allerede er regulert i reguleringsplan for Geilohovda S1, planID 3044_062004083, gjelder rammer for utnyttelse slik dette er angitt i reguleringsplanen.

Kommuneplanen åpner for supplering av formål innenfor noen av feltene. Dersom det fremmes reguleringsplaner innenfor planområdet med økt utnyttelse utover gjeldende reguleringsplan på Geilohovda, som fører til økt trafikk i Geilo sentrum (Hegnavegen, Geilovegen)/Nye Havsdalsvegen, eller økt belastning på øvrig teknisk infrastruktur, kan kommunen kreve at hele planområdet reguleres samlet med tilhørende rekkefølgebestemmelser.

3.3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 11-7, NR. 2)

Ved planlegging og bygging av samferdselstiltak skal det stilles krav til og redegjøres for estetiske tiltak, også for påkrevde støytiltak.

3.4 BLÅGRØNNSTRUKTUR (PBL. § 11-7, NR. 3)

Omfatter områder med grønnstruktur med stier/turdrag og løyper, friområder, parker og andre ubebygde areal med naturpreg som skal ivaretas. Grønnstruktur skal holdes åpen for allmenn, ikke-motorisert ferdsel.

3.5 LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTFORMÅL (PBL. § 11-7 NR.5)

3.5.1 Forbud mot bygging i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr 1)

På områder som på plankartet er vist som landbruks-, natur og friluftsområder, er det ikke tillatt med spredt boligbebyggelse, fritidsbebyggelse og spredt næringsbebyggelse eller fradeling av eiendom, dersom formålet ikke er knyttet til gårdstilknyttet næringsvirksomhet.

Grunneiere som driver landbrukets utmarksnæring kan bygge, rehabilitere og videreutvikle nødvendige driftshusvære og støler for å utnytte utmarksressursene på eiendommen. Det kan åpnes for å sette opp enkle jakt-/fiske-/tilsynsbuer-/naust når det er nødvendig for næringsmessig utnyttelse av utmarksressursene på eiendommen.

Ny landbruksbebyggelse inklusive våningshus og tilhørende infrastruktur bør, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i tråd med lokal byggeskikk. Trafikksikkerhet og bokvalitet skal vektlegges i vurdering av plasseringen av boliger.

Retningslinjer

Statens veileder for plan- og bygningsloven i LNF-områder (Gården som ressurs) definerer hvilke tiltak som omfattes av landbrukets utmarksnæring og hvilke avklaringer som kreves

Før tiltak settes i gang kreves det avklaring av eventuelle interessekonflikter knyttet til landbruk, naturvern, kulturvern, viltområder, friluftsliv og landskap. Eksisterende landbruksbebyggelse i LNF-område kan søkes endra med ombygging eller tilbygg når det ikke etableres nye boenheter.

På sameiegrunn er det et generelt krav at grunneierne så langt som mulig skal samarbeide om felles tiltak. Dette kravet kan fravikes om det foreligger særlige grunner.

Retningslinje for søknad om dispensasjon i LNF-områder

Det skal ikke fradeles tomter som ligger tett på fulldyrka eller overflatedyrka jord eller innmarksbeite (nærmere enn 20 meter).

Det skal ikke fradeles boliger i gårdstun, med mindre dette er tillatt i statlige retningslinjer.

Det skal ikke fradeles tomt for nye boliger nærmere driftsbygning i tradisjonell drift enn 100 meter, og adkomsten skal ikke gå gjennom gårdstun. All fradeling av tomter og hus på landbrukseieendommer krever tillatelse etter både plan- og bygningsloven og jordlova. Slike saker er dispensasjonssaker og skal sendes statlige instanser til uttalelse.

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

Eksisterende bygninger kan endres og repareres i samsvar med godkjent byggesak på vilkår, i samsvar med kriteriene i pkt. 3.5.2, underpunkt 1-7. Gjenoppbygging, tilbygg og påbygg på lovlig etablerte boliger kan tillates dersom det ikke kommer i strid med annet lovverk. Det tillates maksimum 200 m² BYA for bolighus, i tillegg til garasje i én etasje med maks 70 m² BYA for garasje. Maksimal mønehøyde for garasje skal være 5,5 m målt fra planert terreng, mens det for bolig er 7,5 m.

Retningslinje til eksisterende hytter i LNF-området

Ved byggetiltak må det søkes om dispensasjon etter plan- og bygningsloven kapittel 19.

Ved dispensasjonsbehandlingen vil det bli lagt til grunn en konkret vurdering angående størrelse, utforming m.m. med vekt på bestemmelsene i pkt. 1.3.1.1 og 3.2.3.1, med unntak av punktene a, b (utnyttingsgrad), og k. Parkeringsareal inngår i grad av utnytting (2x 18m²). Dette selv om det ikke er anlagt vei eller mulighet til å etablere parkeringsplass på egen eiendom.

Det vil være aktuelt å sette vilkår om plassering og andre avbøtende tiltak, herunder farge på bygninger, fjerning av innretninger som er skjemmende for landskapet eller til hinder for allmenn ferdsel. Muligheter for å redusere antall bygningsenheter pr eiendom kan tillegges vekt ved vurderingen.

I de tilfellene hvor det eventuelt kan gis dispensasjon for utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse og/eller oppføring av uthus/anneks, vil kommunen legge til grunn en vurdering i forhold til beliggenhet:

Skogsbelte: vil kunne legge til grunn en utvidelse av fritidsboligen opp til en maksstørrelse på 186m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 3 bygninger, og ikke mer enn én enhet pr. tomt.

Definisjon skogsbelte: Der trær er minst 5 m og har en avstand på mindre enn 20 m. Skogen skal være høy og tett nok til å skjerme hyttene landskapsmessig og visuelt.

Overgangssonen mellom skog og snaufjell: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende bygningsmassen opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det maksimalt 2 bygninger, og ikke mer enn én bruksenhet pr. tomt.

Definisjon skoggrensen: Angir slutten på en sammenhengende skog og er en øvre høydegrense hvor det vokser trær og skogtettheten nærmer seg null. Høyden av trærne må være mer enn 3-4 m meter og avstanden mellom trærne må være mindre enn 30 meter for å kunne definere vegetasjonen som skog.

Snaufjell og andre sårbare landskapsområde: vil kunne legge til grunn en utvidelse av eksisterende bygningsmassen innenfor denne planperioden med inntil 15m² BYA, begrenset opp til en maksstørrelse på 126m² BYA samlet for eiendommen (inklusive parkering). På hver tomt tillates det

maksimalt 2 bygninger fordelt på hytte og uthus/utedo. Uthus/utedo kan ikke være større enn 10m².

Bebyggelse som ligger både i LNF-område og innenfor 100-meter/50-meters belte:

Bygninger i denne sonen kan ikke beregne å få lik utnyttingsgrad som andre bygninger i LNF-område. En eventuell utvidelse skal ikke komme nærmere vassdraget enn eksisterende bygninger. Det er også et krav at bygging av bygninger/anlegg ikke skal komme i konflikt med viktige landbruksområder, kulturlandskap, kulturminne, naturområde, viltområde eller viktige friluftsfjerdselsområder. Dette skal dokumenteres.

Retningslinje for stølsvoller/eldre gårdsbebyggelse

Stølsbygninger er driftsbygninger i landbruket som blir eller har vært nytta til tradisjonell stølsdrift. Det kan gis tillatelse til oppføring av 1 stølsbu på stølsvoll, som del av driftsgrunnlaget for landbrukseiendommen der det ikke er stølsbu fra før, eller ikke er mulighet for restaurering eller gjenoppbygging. Stølsbua kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 150 m². Før stølsbua kan godkjennes, skal det foreligge dokumentasjon for behovet for stølsbu i forhold til drift av næringsvirksomheten. Verken areal eller bebyggelse på setervoller kan fradeles til fritidsformål. Før søknad om tiltak i stølsområde er det krav om at tiltaket sin visuelle virkning for hele stølsområde blir omtalt og vurdert, samt at nye bygninger plasseres slik at de faller naturlig sammen med de gamle, og innlemmes i stølsmiljøet.

Nye bygg i et gårdstun eller i et gårdsmiljø skal planlegges og utformes slik at områdets preg opprettholdes. Det er viktig at nye bygg tilpasses øvrig bebyggelse på tunet.

Retningslinje for båtnaust og fiskebu

Gamle båtnaust bør tas vare på/restaureres innenfor tradisjonell størrelse for å ta vare på kulturhistorie og for utøvelse av jakt, fiske og friluftsliv. Det kan gis tillatelse til oppføring av naust på følgende vilkår:

1. Det skal foreligge dokumentasjon på at naustet er nødvendig for utøvelse av næringsvirksomheten.
2. Naustet kan ha et bebygd areal (BYA) på inntil 20 m².
3. Plassering av naustet skal tilpasses terrenget slik at inngrepet blir minst mulig.

Fiskebu kan inngå i stedbunden næring dersom det tas opp over 50 kg. fisk i året og det er lengre å gå enn 2 kilometer til vannet fra nærmeste tilgjengelige bu eller kjørevei (vurderes med skjønn etter terreng og lignende, og nærmeste vei må ha rimelig kjørelengde til nærmeste bomulighet).

Det presiseres at dette ikke er noe husvære nummer to i området eller ekstra utleiehytte – dersom det finnes ei stølsbu, hytte eller lignende i området skal denne brukes i forbindelse med fisket. Det er ikke avgjørende om grunneier selv benytter fisket eller om det leies ut. Ved melding av slik fiskebu skal tillatelsen også vurderes i forhold til beliggenhet, størrelse, vilthensyn, estetikk og lignende.

3.5.2 LNF-områder for spredt boligbebyggelse (LSB) (pbl. § 11-11, nr. 1, 2)

Omfatter områder med arealformål som tillater spredt boligbebyggelse. Jordlovens §§ 9 og 12 skal gjelde i områdene avsatt til spredt boligbebyggelse.

I disse områdene kan fradeling av én enkelttomt, oppføring av anneks/uthus/garasje, utvidelse av eksisterende bolig, samt oppføring av én ny bolig med tilhørende infrastruktur, godkjennes uten plankrav når utbyggingen:

- Ikke skjer på dyrka jord eller stølsvoll, og ikke forringer utmarksressurser knyttet til beitenæring.
- Ikke kommer i konflikt med naturmangfoldloven eller kulturminneloven
- Ikke kommer i konflikt med friluftsinnteresser, løypetraseer eller grøntdrag
- Ikke skjer innenfor hensynssone H310_4 eller H320 (aktsomhet for ras-, skred- og flomfare)
- Har tilfredsstillende: adkomst, vann-, slokkevann-, avløps- og parkeringsløsning, og vegmyndigheten har gitt tillatelse til ny avkjøring eller utvidet bruk.
- Bygg skal ikke oppføres nærmere kulturminner enn 15 meter, nærmere turstier og løyper enn 15 meter, i våtmarksområder, på markerte høydedrag eller nærmere dyrka jord eller stølsvoll enn 20 meter.
- Har tilfredsstillende støyforhold slik dette er angitt i enhver tid gjeldende støyretningslinje T-1442.
- For planlegging av boliger gjelder kriteriene i pkt. 3.2.1.1 og 3.2.2.1.

Omfanget av spredt utbygging i områdene LSB 1-15 skal i planperioden begrenses slik:

Hovet og Sudndalen (LSB6-LSB8)	Inntil 10 boliger
Holet (LSB4-LSB5)	Inntil 10 boliger
Kvisla eks. Røo (LSB1, LSB2)	Inntil 8 boliger
Røo (LSB3)	Inntil 5 boliger
Skurdalen (LSB9-LSB13)	Inntil 10 boliger
Dagali (LSB14-LSB15)	Inntil 10 boliger

Retningslinjer

Med dyrka jord menes fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite, jf. pkt. 1.3.1.1.

3.6 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (PBL. § 11-7, NR. 6)

Innenfor fremtidig felt BSV ved Hjalmevegen er det tillatt med småbåthavn.

4 BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER (PBL. § 11-8)

4.1 FARESONER, SIKRINGSSONER, STØYSONER (PBL. § 11-8 A)

4.1.1 Sikringssone for nedslagsfelt drikkevann - H110

Innen område angitt som sikringssone for nedslagsfelt drikkevann (med mulig fare for forurensing av grunnvann og drikkevann), kan det ikke gjøres tiltak (jf. § 1-6), oppføres bygg eller anlegg som kan forurense/gi negativ innvirkning på drikkevannskvaliteten.

4.1.2 Hensynssone - Ras- og skredfare H310

Ved gjennomføring av tiltak eller utarbeidelse av reguleringsplan innenfor hensynssone H310, skal det dokumenteres at kravene i enhver tid gjeldende forskrifter ivaretas. I nye reguleringsplaner skal faresoner alltid vises på plankart som hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

4.1.2.1 H310_1

Skredfaren innenfor H310_1 har større årlig sannsynlighet enn 1/100. Innenfor hensynssone H310_1 er det forbudt med tiltak i sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 (jf. TEK17 § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2.2 H310_2

Skredfaren innenfor disse hensynssonene har større årlig sannsynlighet enn 1/1000. Innenfor hensynssone H310_2 er det forbudt med tiltak i sikkerhetsklasse S2 og S3 (jf. TEK17 § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2.3 H310_3

Skredfaren innenfor H310_3 har større årlig sannsynlighet enn 1/5000. Innenfor hensynssonen er det forbudt med tiltak innenfor sikkerhetsklasse S3 (jf. TEK17 § 7-3) før det er gjennomført sikringstiltak slik at tilstrekkelig sikkerhet oppnås. Tilstrekkelig sikkerhet må dokumenteres av fagkyndige.

4.1.2.4 H310_4 Aktsomhetsområde for ras- og skredfare

Hensynssone for aktsomhet for ras- og skredfare (H310_4) viser områder med potensiell fare for ras og skred. Innenfor hensynssonen skal reell fare utredes ved utarbeidelse av område- og detaljreguleringsplaner, og følge planforslaget til 1. gangs behandling.

Tiltak etter sikkerhetsklasse S1, S2 og S3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot naturfare iht. TEK17 § 7-3 med tilhørende veiledning.

4.1.3 Hensynssone - Flomfare H320

Hensynssone for aktsomhet for flom (H320) viser områder med potensiell fare for flom. Innenfor hensynssonen skal reell fare utredes ved utarbeidelse av område- og detaljreguleringsplaner og følge planforslaget til 1. gangs behandling.

Tiltak etter sikkerhetsklasse F1, F2 og F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom iht. TEK 17 § 7-2 med tilhørende veiledning og veiledere og retningslinjer fra NVE, med anbefalt klimapåslag.

4.1.4 Hensynssone – Faresone høyspenningsanlegg H370

For områder innenfor høyspentanlegg er det ikke tillatt med byggetiltak, anleggsarbeid eller tiltak i terrenget uten tillatelse fra ledningseier.

4.1.5 Støysone - H210 Rød støysone og H220 Gul støysone

Omfatter hensynssoner for støy fra veg og jernbane. Anbefalte grenseverdier i T-1442 skal følges ved planlegging av nye virksomheter eller nye bygg, jf. pkt. 3.1.4.2. Rød og gul støysone er vist i Temakart 1 Støy.

4.2 SONE MED ANGITTE SÆRLIGE HENSYN (PBL. § 11-8, c)

4.2.1 Hensynssone - Viktig område for landbruk H510

Sonen omfatter områder med spesielle landbrukskvaliteter.

Retningslinjer

Landbruk skal ha særskilt vern innenfor sonen og skal tas hensyn til ved planlegging, behandling av søknader og gjennomføring av tiltak innenfor sonen. Ved vurdering av planer eller tiltak i hensynssone for landbruk skal det legges avgjørende vekt på å ivareta dyrka jord, beitebruk og kulturlandskap/kulturmiljø.

Nye bygninger, tilbygg/påbygg og andre tiltak skal underordne seg og tilpasse seg den tradisjonelle bebyggelsen i kulturmiljøet i form av plassering, volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Det skal tas hensyn til bebyggelsesstruktur ved fradeling og nybygg.

4.2.2 Hensynsone - Friluftsliv H530

Omfatter naturområder som er viktige for rekreasjon og friluftsliv.

Retningslinjer

Innenfor sonen bør det av hensyn til viktige friluftskvaliteter ikke tillates tiltak som hindrer tilgang og bruk av området til friluftsliv.

Tilrettelegging for allmennheten kan tillates, også innenfor 100-meters beltet. Følgende tiltak kan anses som tilrettelegging:

- *Merking, grusing, grøfting, etablering av klopper og gangbruer*
- *Tråkking av skiløyper*
- *Servicefunksjoner som mindre toalettbygg og vannkraner*
- *Mindre oppholdsplasser som bålplasser, sittegrupper med tak (eks. gapahuk).*

Ved ivaretagelse av friluftsområde skal det særlig ivaretas karakteristiske elementer som særpreger området som store trær og bekkedrag. Ved alle tiltak/inngrep i hensynssonen skal det gjøres en konkret avveining mellom allmennhetens behov for tilrettelegging og tiltakets/inngrepets innvirkning på området.

4.2.3 Hensynsone - Bevaring naturmiljø H560

Hensynsone H560_1 Nasjonalt villreinområde

Omfatter viktige leveområder for villrein der annen aktivitet skal tilpasses villreinens behov.

Hensynsone H560_2 Randområder og villreinens leveområde

Omfatter randområder til nasjonalt villreinområde og leveområder for villrein slik dette er kartlagt av Miljødirektoratet.

Retningslinjer

Hensynsone H560_1 – Bevaring naturmiljø: Nasjonalt villreinområde

Innenfor område angitt som «Bevaring naturmiljø – nasjonalt villreinområde» er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak, herunder motorferdsel og oppføring av bebyggelse og installasjoner som reduserer villreinens levekår.

Ved behandling av søknader om tiltak innen nasjonalt villreinområde skal vedtatte retningslinjer i Regional plan for Hardangervidda og Regional plan for Nordfjella med Raudafjell legges til grunn. Det skal ikke etableres nye fritidsbygg i nasjonalt villreinområde. Etter en nærmere vurdering kan det gis dispensasjon for ombygging og mindre tilbygg på eksisterende fritidsbygg, samt riving av gamle bygg for oppføring av nye med samme størrelse.

Etablering av nye stier og løyper i hensynssonen skal bare skje unntaksvis, og da etter nøye vurdering i forhold til villreininteressene.

Hensynsone H560_2 – Bevaring naturmiljø: Randområder og villreinens leveområde

Vedtatte retningslinjer for randområder i Regional plan for Nordfjella med Raudafjell skal legges til grunn ved vurdering av nye reguleringsplaner, byggetiltak, stier, løypetraseer og utmarksnæring innenfor hensynssonen. Innenfor hensynssonen skal det legges vekt på villreinens arealbehov ved vurdering av reguleringsplaner, byggetiltak, nye traseer og utmarksnæring og det skal gjøres en særlig vurdering av påvirkningen byggetiltak og ferdsele vil kunne ha på villrein.

4.2.4 Hensynssone - Bevaring kulturmiljø H570

Omfatter områder der det skal tas særlig hensyn til bevaring av kulturmiljøer og kulturminner.

Retningslinjer

Hensynssonen omfatter områder med kulturminner og/eller landskap med kulturhistorisk verdi som bør søkes bevart. Kulturmiljøets særpreg og karaktertrekk bør i størst mulig grad bevares. Eventuelle nye tiltak bør bidra til å underbygge kvalitetene i kulturmiljøet. Tiltakene bør gis en utforming som ikke virker skjemmende for kulturmiljøet. Verneverdige bygninger innenfor hensynssonen bør ikke rives med mindre forfall/skader er dokumentert i et slikt omfang at bygningen må regnes som tapt. Dette gjelder også viktige landskapselementer med betydning for kulturmiljøet, som bør søkes bevart.

Nye bygninger, tilbygg/påbygg og andre tiltak skal underordne seg og tilpasse seg den tradisjonelle bebyggelsen i kulturmiljøet i form av plassering, volum, form, fasadeutforming og materialbruk. Det bør tas hensyn til bebyggelsesstruktur ved eventuell fradeling og nybygg.

Innenfor KULA-områdene langs Rallarvegen og i Seterdalen bør ny hyttebebyggelse unngås. I Seterdalen bør det ikke bygges hytter på og ved setervoller, og det bør stimuleres til fortsatt husdyrhold og skjøtsel på setervollene for å hindre at området gror igjen.

4.3 BÅNDLEGGINGSSONER (PBL. § 11-8, D)

4.3.1 Båndlegging etter lov om forvaltning av naturens mangfold H720

Omfatter områder som er vernet etter Naturmangfoldloven av 19.06.2009. Forvaltning skal skje etter gjeldende forskrifter for verneområdene og er styrende for all bruk.

Område	Hjemmel
Hardangervidda Nasjonalpark	Forskrift om vern for Hardangervidda nasjonalpark – Odda, Ullensvang og Eidfjord kommunar, Hordaland, Vinje og Tinn kommunar, Telemark, Hol, Nore og Uvdal kommunar, Buskerud, 01.06.1981
Hallingskarvet nasjonalpark	Forskrift om Verneplan for Hallingskarvet. Vedlegg 1. Vern av Hallingskarvet nasjonalpark, Hol kommune, Ulvik Herad og Aurland kommune, Buskerud, Hordaland og Sogn og Fjordane, 22.12.2006
Skaupsjøen-Hardangervidda landskapsvernområde	Forskrift om vern for Skaupsjøen/Hardangerjøkulen landskapsvernområde – Eidfjord og Ulvik kommunar, Hordaland, Hol, Nore og Uvdal kommunar, Buskerud, 01.06.1981
Fødalen landskapsvernområde	Forskrift om vern av Fødalen landskapsvernområde, Ål og Hol kommuner, Buskerud, 26.05.1992
Nedre Flyvatnet naturreservat	Forskrift om fredning for Nedre Flyvatn naturreservat, Hol kommune, Buskerud, 28.06.1985
Branden naturreservat	Forskrift om verneplan for barskog i Øst-Norge, vedlegg 25, fredning av Branden naturreservat, Hol kommune, Buskerud, 13.12.2002
Hovsfjorden naturreservat	Forskrift om fredning for Hovsfjorden naturreservat, Hol kommune, Buskerud, 28.06.1985
Grothovdmyran naturreservat	Forskrift om fredning av Grothovdmyran naturreservat, Hol kommune, Buskerud, 26.04.1996

Tabell: Verneområder med båndlegging etter lov om naturvern H720

4.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Omfatter kulturminner og kulturmiljøet som er vernet etter lov om kulturminner. Bygninger og anlegg som er fredet ved vedtak etter kulturminneloven skal forvaltes i henhold til bestemmelsene i fredningsvedtaket/forskriften, eventuell forvaltningsplan og kulturminneloven. Alle tiltak som kommer i direkte berøring eller ligger i nærheten av kulturminner som er fredet etter kulturminneloven, skal sendes kulturminneforvaltningen for uttalelse, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.

4.4 GJENNOMFØRINGSSONER (PBL. § 11-8, E)

4.4.1 Krav om felles planlegging (H810)

Innenfor hensynssone H810 - krav til felles planlegging skal det, for å gi området en ny og annen bruk som bedre ivaretar miljøhensyn og hindrer spredning av utbygging, gjennomføres en samlet detaljreguleringsplan. Dette gjelder følgende arealsoner:

- a) Geilo – Gnr/bnr. 64/816 – H810_1
 - Det skal utarbeides en trafikkanalyse i forbindelse med detaljreguleringen. I detaljreguleringen skal det fastsettes antall enheter av boliger. Antall enheter må ses i sammenheng med forretning, og skal ta utgangspunkt i at det ikke genereres mer enn 1400 kjøretøy pr. dag (kjt/d)
 - Det skal utarbeides en overordnet overvannsplan som viser håndtering av overvann ved 1000-årsflom som følger detaljreguleringen til behandling. For flomutsatt bebyggelse skal flomsikring være detaljprosjektert og etablert før bebyggelse kan oppføres.
- b) Endrestølen – Gnr/bnr. 82/1, 89/1 m. fl – H810_2
- c) Oddestølen/Raneistølen – Gnr/bnr. 65/1, 61/3 m. fl – H810_3
- d) Dagali – Gnr/bnr. 101/1, 98/1 og 97/4 m. fl. – H810_4
- e) Nedre Skoro – Gnr/bnr. 43/21, 43/23 m. fl. – H810_5