PRIVATMEGLEREN

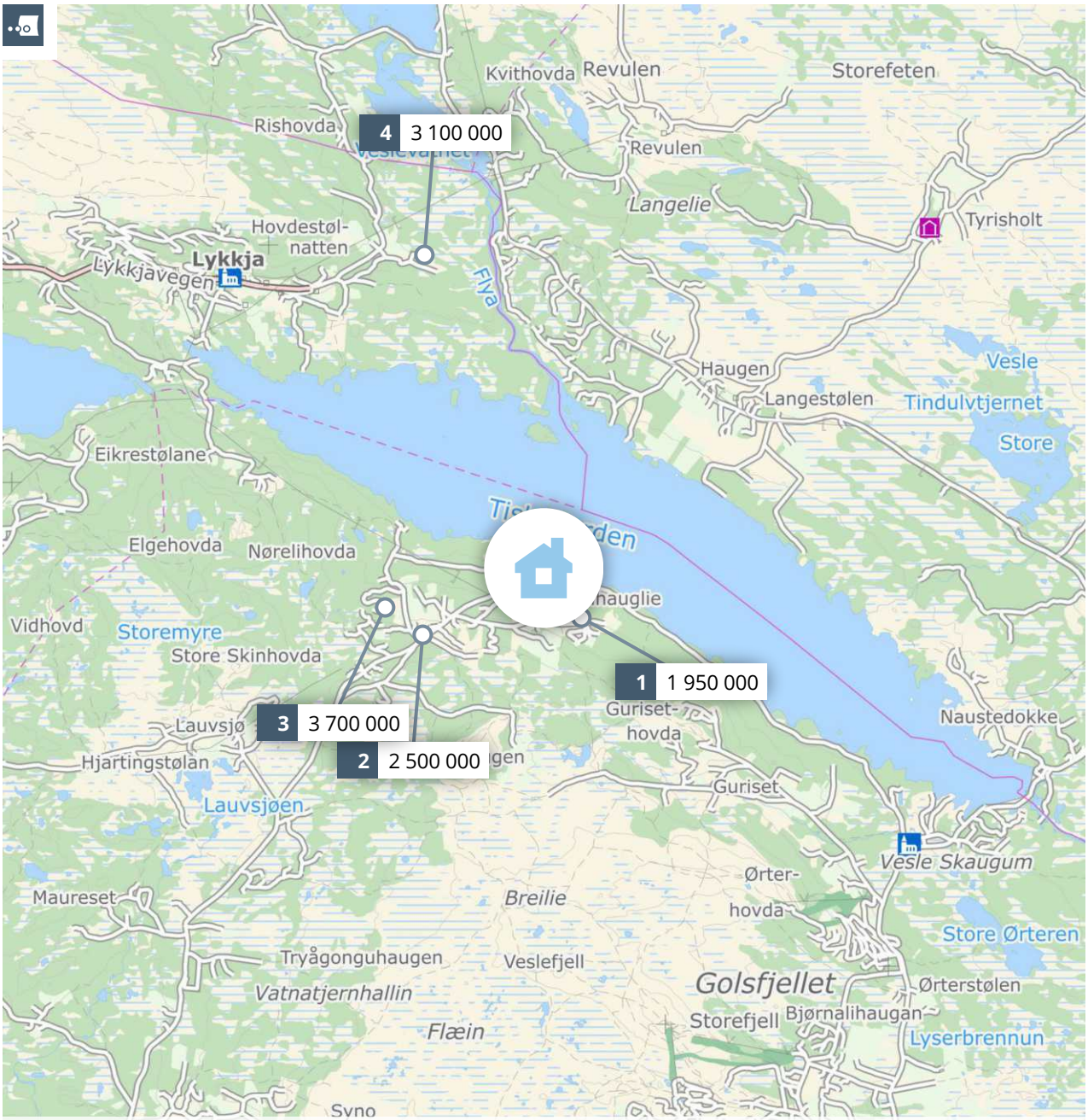
# AUENHAUGLIVEGEN 1039

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Kommunale opplysninger

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# AUENHAUGLIVEGEN 1039

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Hallingdal den 11.07.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Morten Liavaag.

En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS

# Auenhauglivegen 1039, 3550 GOL

Selveier fritidsbolig på selveiertomt, bygget i 1930

GNR 37 BNR 127 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3324 GOL GRUNNKRETS HATTEN

Verdivurdert til

**3 000 000**

| - | 3 000 000 | 1 350 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 2222 m² | 211 m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Tomt | | | | | 3 045 m² | |
| Byggeår | | | | | 1930 | |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | - |
| Formue | - |
| Soverom | 24 |
| Etasjer | 2 |

Parkering Innredet kjeller

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| | EIENDOM | | | | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Nissebergvegen 4 | | | | 23.09.2024 | 1 700 000 | **1 950 000** | 0 | 1 950 000 | **22 159** |
| | 88 m² | 1936 | 3 299 m² | 3 sov | | | | | | |
| 2 | Auenhauglivegen 874 | | | | 22.11.2024 | 2 550 000 | **2 500 000** | 0 | 2 500 000 | **30 488** |
| | 82 m² | 1936 | 1 018 m² | 4 sov | | | | | | |
| 3 | Løggelivegen 84 B | | | | 03.10.2024 | 3 750 000 | **3 700 000** | 0 | 3 700 000 | **54 412** |
| | 68 m² | 2023 | 1 162 m² | 2 sov | | | | | | |
| 4 | Sørevollen 39 | | | | 03.11.2024 | 3 150 000 | **3 100 000** | 0 | 3 100 000 | **29 245** |
| | 106 m² | 1966 | 1 770 m² | 3 sov | | | | | | |

Dette er et næringsbygg/ hotell med mye potensial. Eiendommen har vert et tidligere hotell fra 1930-tallet som nå er under ombygging til leiligheter. Eiendommen ligger perfekt til på Golsfjellet, rett ved Tisleidalen. Med et stort tomteareal på over 3 000 kvm gir eiendommen deg flere gode muligheter for deg som utbygger til å skape noe unik på Golsfjellet.

Golsfjellet er en helårs destinasjon som har fult av sommer og vinteraktiviteter. I område er det mulighet for fjellturer til fots eller med sykkel, og bademuligheter på sommeren. Mens på vinteren er det skimuligheter på langrenn eller i alpinbakken, samt isbanekjøring et steinkast fra eiendommen.

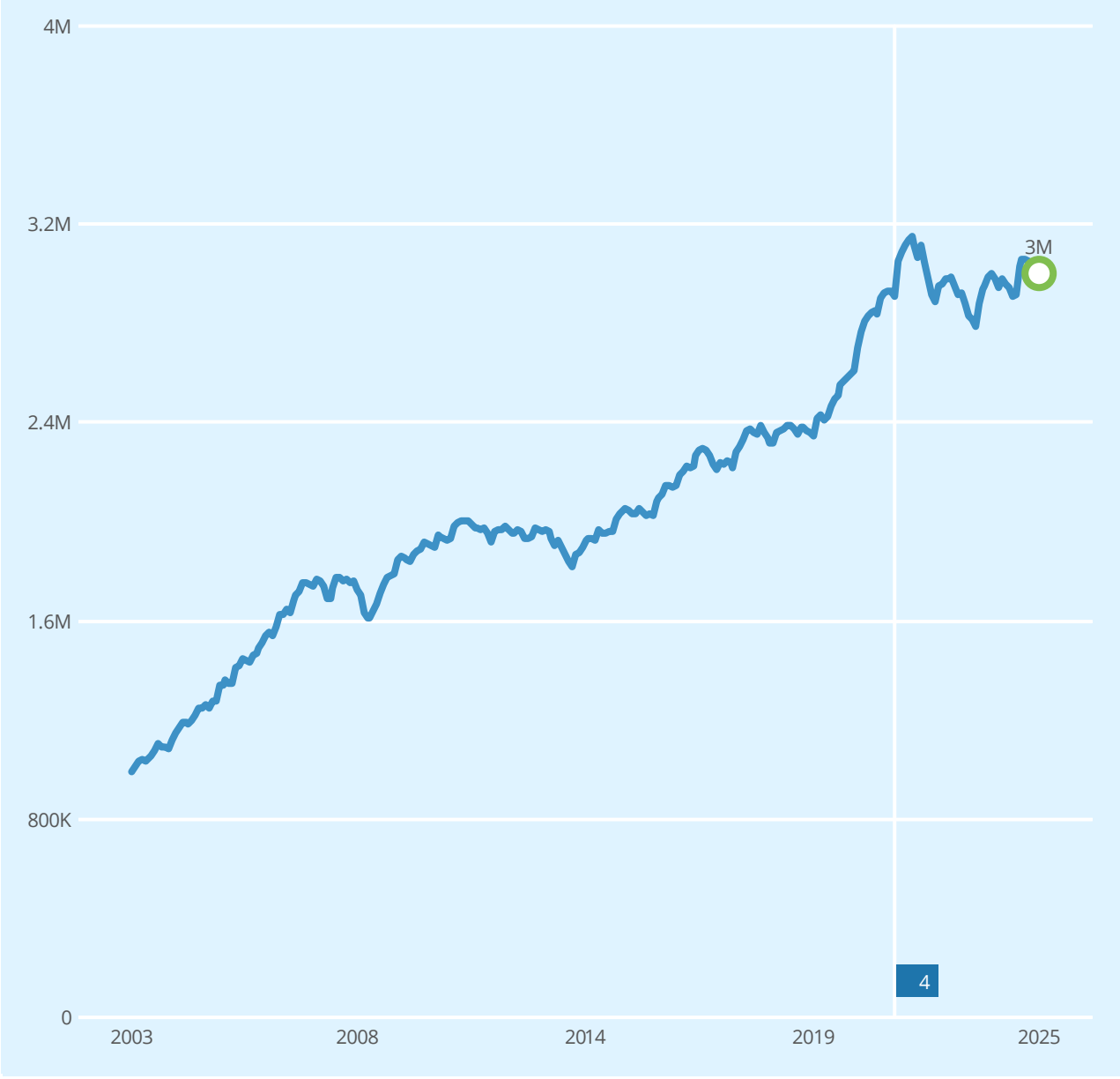
Bygget har tidligere vert et hotell som nå er blitt gjort om til leiligheter og er fortsatt under ombygging. Bygget er lagt opp til å skulle bli 24 selveierleiligheter med tilhørende boder og fellesareal i form av trapperom, ganger, sykkelbod og smørerom.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Fritidsbygg
2 Tilbygg fritidsbygg
3 Tilbygg fritidsbygg
4 Garasje, anneks

Ingen historiske omsetninger registrert

## Fritidsboliger til salgs i HATTEN grunnkrets nå

6
fritidsboliger til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
119
dager

## Fritidsboliger solgt i HATTEN grunnkrets siste 12 mnd

12
fritidsboliger solgt




Solgt i snitt i løpet av
48
dager

for 2.8% under prisantydning

# Analyse m²-priser

m²-priser ikke relevant

Gol kommune

PRIVATMEGLEREN HALLINGDAL AS
Att.Malin
Sentrumsvegen 60
3550 GOL

| Dykkar ref | Vår ref | Dato |
|---|---|---|
| e-post 03.07.2025/Malin | 2025/2685-3 | 14.07.2025 |

## Gbnr. 37/127 - svar på førespurnad i samband med salg av bygg -

## Auenhauglivegen 1039

Avdelinga for Plan og utvikling viser til førespurnad datert og postført 14. juli 2025. Vi kan gje følgande opplysningar om eigedomen:

| | | |
|---|---|---|
| GNR.<br>37 | BNR.<br>127 | |
| HEIMELSHAVAR:<br>Glomsrud AS | Eigardel:<br>1/1 | |
| ADRESSE:<br>Auenhauglivegen 1039 | POSTNUMMER:<br>3550 | POSTSTED:<br>Gol |
| OPPMÅLT AREAL FOR EIGEDOMEN:<br>Om lag 3 045,3 m² | ETABLERINGSDATO:<br>28.04.2022 | |
| Bruksareal hotell:<br>1 448m² | Bruksareal uthus/garasje:<br>50 m² | |

Eigedomen er vist med grenser av god kvalitet.

| | |
|---|---|
| Kommuneplan for Gol kommune 2025-2037 | Detaljregulering Glomsrud |
| Plan-ID: 2018004 | Plan-ID: 2022002 |
| Føremål: kombinert bebyggelse og anleggsføremål | Føremål: fritidsbebyggelse – konsentrert og parkering |
| Vedteke 17.06.2025 av Gol kommunestyre i sak 030/25 | Vedteke 4. mars 2025 av Gol kommunestyre i sak 012/25 |

Dokument frå planen kan hentast i det digitale planarkivet på kommunen sine heimesider – www.gol.kommune.no

Gol kommune kunngjorde kommuneplanen sin arealdel for Gol 2025-2037 laurdag 5. juli 2025. Kommuneplanen er den overordna arealplanen for Gol kommune utanom Gol sentrum dei neste tolv åra. Vedtaket vart gjort av kommunestyret 17.06.2025 som sak 30/25, i medhald av plan- og bygningslova § 11-15. Område 4.5 Kamben FB-29 og 4.10 Bualie midt FB-24 er unntatt rettsverknad, jamfør § 11-16.

**Byggesak:**
Vår mappe for eigedomen gbnr. 37/48 i byggesaksarkivet inneheld mange tiltak gjennom åra, og det er truleg ikkje alle som er gjennomført. Vi oppsummerer nokre av sakene slik:

- 1967 – hotell – oppbygging etter brann – byggesaksdokument 1959-1971 og teikningar 1962
- 1975 – nybygg – Gol bygningsråd 19.12.1975, sak 517/75, 04.06.1976, sak 185/76, 11.11.1976, sak 435/76, ferdigattest datert 29.01.1979 – byggesaksdokument 1975-1979, teikningar av plan- og fasade 1975, stempla av Statens branninspeksjon, teikningar stempla av Statens branninspeksjon 1976
- 1976 – pumpehus – Gol bygningsråd 16.09.1976, sak 338/76 – dokument og teikning frå 1976
- 1977 – garasje/uthus – Gol bygningsråd 15.09.1977, sak 424/77 – dokument og teikning
- 1978 – appartement – Gol bygningsråd 06.07.1978, sak 243/78, Gol brannstyre 23.10.1978, sak 003/78, Gol bygningsråd 09.11.1978, sak 458/78, 25.01.1979, sak 42/79, 14.06.1979, sak 285/79, byggeløyve datert 14.09.1979, ferdigattest datert 04.06.1981 – byggesaksdokument 1978-1981 og teikningar
- 1980 – uthus – Gol bygningsråd 07.08.1980, sak 224/80, og 09.07.1981, sak 239/81 – byggesaksdokument 1980-81, inkludert teikning
- 1984 – tilbygg spisesalong/dagligvarebutikk m m – Gol bygningsråd 07.08.1984, sak 202/84 – byggesaksdokument 1984-1985 og teikningar
- 1986 – kartforretning og målebrev
- 1986 – utslepp – brev frå Fylkesmannen i Buskerud m.m. – dokument 1986-89, skisse datert 08.06.1986 som viser planlagt utbygging
- 1986 – fasadeendring og tilbygg glasstak og boblebad – Gol bygningsråd 20.01.1087, sak 001/87, byggeløyve datert 02.02.1987 – dokument 1987-93, situasjonsplan, teikningar
- 2000-2009 – brannsynsdokument 200-2009
- Samlemappe med rapportar frå brannsyn 1976-2006
- 2007 – søknad om frådeling av tomt 24 i hyttefeltet – dokument 2007-2008
- 2010 – spørsmål om regulering/seksjonering m.m. – dokument 2010-2011
- 2012 – tilsynsrapport – dokument i snr. 12/0157
- 2013 – Golsfjellet hotell AS – renseanlegg – dokument i snr. 13/01108
- 2015 – tilsynsrapport brannvesenet og varsel om pålegg – dokument i snr. 15/00375
- 2017 – tilsynsrapport og pålegg om retting av avvik – snr. 17/00280

Generelt: Teikningane i dei fleste sakene er så store at vi ikkje får kopiert eller scanna dei inn i fullformat i saka. I denne sendinga følger eit utdrag av nyare saker som kan ha relevans for den delen av bygningane som tidlegare stod på gbnr. 37/48 og no er ein del av gbnr. 37/127.

Saker som gjeld ombygging av bygningane, som no er fordelt på gbnr. 37/126 (Auenhauglivegen 1043) og gbnr. 37/127 (Auenhauglivegen 1039) etter godkjent frådeling i 2022 og etterfølgande oppmålingsforretning:

- Felles søknad om ombygging av hotellrom til fritidsleiligheiter, byggetrinn 1 gjeld gbnr. 37/126 og byggetrinn 2 gjeld gbnr. 37/127
- Det er gitt igangsettingsløyve datert 22. februar 2021 for rivearbeid byggetrinn 2 – ombygging og bruksendring av hotellrom til fritidsleiligheiter – vår ref. 2021/242

I samsvar med § 21-10 i plan- og bygningslova, kan kommunen ikkje skrive ut ferdigattest for tiltak som er søkt om før 01.01.1998.

**Veg:**
er privat – privat avkøyring frå offentleg veg fylkesveg 2918 Øvre Hemsedalsvegen. Deretter vidare privat vegsamband på vestre del av Golsfjellet: Auenhauglivegen.

**Vatn og avløp:**
privat løysing for vatn – vi manglar informasjon om anlegget i vårt arkiv.
Eigedomen er tilknytta Glomsrud RA (renseanlegg) og kostnadar vert fakturert direkte internt i området.

**Pipe:**
Frå 2016 er det vorte endringar for feiing og tilsyn med fyringsanlegg. Det er ingen faste sekvensar for feiing og tilsyn, men risikoen som avgjer kor ofte det blir feia eller du får tilsyn. For meir informasjon kan du lesa om brann og feiing på heimesida vår gol.kommune.no, eller kontakte feieavdelinga hjå Hallingdal brann- og redningsteneste, feieavdeling@hallingdal-brannvesen.no.

**Kommunale avgifter:**
Samla **kommunale avgifter for 2024** er på **16 736 kroner**. Av dette utgjorde **eigedomsskatten heile summen**. På grunn av ombyggingsarbeid vert det ikkje ilagt øvrige kommunale avgifter. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021.

Det er registrert restanse for kommunale avgifter. Den samla summen inkluderer moms på dei avgifter der dette går fram av regulativet. Avgiftene vil variere etter forbruk. Alle avgifter og gebyr vert fakturert to gonger årleg. Spørsmål om eigedomsskatt kan rettast til Knut Ohnstad, medan spørsmål om andre kommunale avgifter kan rettast til kommunalteknisk avdeling.

Gol kommune er null-konsesjonskommune.

I samsvar med vedtak i kommunestyret 10.12.2024, sak K 094/2024, vil de få tilsend rekning pålydande **3 910 kroner + moms (25 %)**. Dette inkluderer kart, planutsnitt, føresegner, dokument frå saksarkivet og matrikkelbrev. Svarbreva vert fakturert samla i løpet av hausten 2025.

*Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.*

Med helsing

Sigrid Breivik

teknikar

*Elektronisk utan signatur*

Vedlegg:

1 Gbnr 37-127 - matrikkelbrev
2 Gbnr 37-127 - detaljkart
3 Gbnr 37-127 - oversiktskart
4 Gbnr 37-127 - planutsnitt detaljplan Glomsrud
5 Glomsrud - planID 2022002 - føresegner etter UNN-møte 18022025
6 Gbnr 37-127 - planutsnitt KP Gol kommune 2025
7 KP Gol kommune 2025-2037 - føresegner og retningslinjer
8 23242-1-1 Flomfarevurdering (1).pdf
9 VA-plan Glomsrud.pdf
10 Gbnr 37-48 - byggesak del 1 _ ombygging og bruksendring - hotellrom til 10 fritidsleilegheiter
11 Gbnr 37-48 - byggesak del 2 _ ombygging og bruksendring
12 Gbnr 37-48 - pålegg om retting av avvik etter brannsyn - ref 2015_23
13 Gbnr 37-48 - brannsyn, Golsfjellet Hotel og Apartment - saksnr. 2014 - 46
14 Gbnr 37-48 - Golsfjellet hotell AS - renseanlegg - 2013
15 Gbnr 37-48 - teikningar stempla Statens branninspeksjon 1976
16 Gbnr 37-48 - byggesak 1984-85 spisesal-dagligvare m m
17 Gbnr 37-48 - byggesak 1987-93 fasadeendring, glasstak, boblebad
18 Gbnr 37-48 - byggesaksdokument 1975-1979 - tilbygg og tilfluktsrom
19 Gbnr 37-48 - situasjonsplan 1987 - fasadeendring, glasstak m m
20 Gbnr 37-48 - teikning 1979 (A1 oppdelt)
21 Gbnr 37-48 - teikningar 1987 fasadeendring glasstak m m
22 Gbnr 37-48 - teikningar datert 1975 - snitt og fasade tilbygg - Statens branninspeksjon
23 Gbnr 37-48 - teikningar plan og fasader datert 1975 - stempla Statens branninspeksjon

24 Gbnr 37-48 - teikningar spisesal dagligvare

# Matrikkelbrev

Kartverket

**For matrikkelenhet:**

| | |
|---|---|
| Kommune: | 3324 - GOL |
| Gårdsnummer: | 37 |
| Bruksnummer: | 127 |

| | |
|---|---|
| Utskriftsdato/klokkeslett: | 14.07.2025 kl. 18:12 |
| Produsert av: | Sigrid Breivik |
| Attestert av: | Gol kommune |

**Orientering om matrikkelbrev**
Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**
Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

## Matrikkelenhet

| | |
|---|---|
| Matrikkelenhetstype: | Grunneiendom |
| Bruksnavn: | |
| Etableringsdato: | 28.04.2022 |
| Skyld: | 0 |
| Er tinglyst: | Ja |
| Har festegrunner: | Nei |
| Er seksjonert: | Nei |

### Arealrapport

| Tekst | Areal | Kommentar |
|---|---|---|
| Beregna areal for 37 / 127 | 3 045,3 m2 | |

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

| Rolle | Status | Føds.d./org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse | Andel |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Hjemmelshaver | | 970999175 | GLOMSRUD AS | | Enden 1<br>3550 GOL | 1 / 1 |

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

| Løpenr | Type | Hovedteig | Nord | Øst | Høyde | Areal | Merknader |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Teig | Ja | 6746844 | 495243 | | 3 045,3 m2 | |

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Tinglysing<br>Status | Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Omnummerering v/kommuneendring | 01.01.2024 | Tinglyst | 01.01.2024 | smatmynd | 01.01.2024 |
| Omnummerering | | Omnummerert til: 3324 - 37/127<br>Omnummerert fra: 3041 - 37/127 | | | |

| Forretning<br>Forretningstype<br>Årsak til feilretting | Forretningsdokumentdato<br>Kommunal saksreferanse<br>Nettadresse (URL)<br>Annen referanse | Status | Tinglysing<br>Endret dato | Matrikkelføring<br>Signatur | Dato |
|---|---|---|---|---|---|
| Opprett ny grunneiendom ved fradeling | 26.04.2022 | Tinglyst | 03.05.2022 | 0617ohk | 26.04.2022 |
| Oppmålingsforretning | 2021/3682 | | | | |

| Rolle | Matrikkelenhet | Arealendring |
|---|---|---|
| Avgiver | 3041 - 37/48 | -3 045,4 |
| Mottaker | 3041 - 37/127 | 3 045,3 |
| Berørt | 3041 - 37/126 | 0 |

## Adresser

| Adressetype | Adressenavn<br>Adressetilleggsnavn | Adressekode<br>Kildekode | Adressenr<br>Koord.syst. | Nord | Øst | Kretser | Atkomstpunkt |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Vegadresse | Auenhauglivegen | 3200 | 1039<br>EUREF89 UTM Sone 32 | 6746881 | 495230 | Grunnkrets 0206 Hatten<br>Stemmekrets: 4 Golreppen<br>Kirkesokn: 04080304 Gol og Herad<br>Postnr.område: 3550 GOL<br>Tettsted: | Nei |

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

**Bygningsnr:** 7 925 379
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6746871 Øst: 495230
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

| | | | | | | Datoer | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 0 | Ant. boliger: | 0 | | | Rammetillatelse: | 04.06.1976 |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 4 | | | Igangsettingstillatelse: | |
| Bruksareal annet: | 1 448 | Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk | | | Tatt i bruk: | 29.01.1979 |
| Bruksareal totalt: | 1 448 | | | | | Midlertidig brukstillatelse: | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Avløp: | | | | Ferdigattest: | |
| Bruttoareal annet: | 1 130 | Har heis: | Nei | | | | |
| Bruttoareal totalt: | 1 130 | | | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | | | |

### Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 0 | 355 | 355 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H03 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H02 | 0 | 0 | 540 | 540 | 0 | 560 | 560 | 0 | 0 |

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 553 | 553 | 0 | 570 | 570 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0101 | Fritidsbolig | 56 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0102 | Fritidsbolig | 54 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0103 | Fritidsbolig | 56 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0104 | Fritidsbolig | 75 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0105 | Fritidsbolig | 54 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0106 | Fritidsbolig | 85 | 3 | Kjøkken | 1 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0107 | Fritidsbolig | 84 | 4 | Kjøkken | 1 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0108 | Fritidsbolig | 61 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0109 | Fritidsbolig | 80 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0201 | Fritidsbolig | 73 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0202 | Fritidsbolig | 94 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0203 | Fritidsbolig | 63 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0204 | Fritidsbolig | 52 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0205 | Fritidsbolig | 91 | 5 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0206 | Fritidsbolig | 91 | 5 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0207 | Fritidsbolig | 53 | 2 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0208 | Fritidsbolig | 78 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0209 | Fritidsbolig | 109 | 5 | Kjøkken | 1 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0210 | Fritidsbolig | 57 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0301 | Fritidsbolig | 117 | 4 | Kjøkken | 2 | 2 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0302 | Fritidsbolig | 99 | 4 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0303 | Fritidsbolig | 79 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0304 | Fritidsbolig | 54 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0305 | Fritidsbolig | 47 | 3 | Kjøkken | 1 | 1 | 37/127 |

**Bygningsnr:** 7 925 379
**Løpenr:** 1
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6746863 Øst: 495253
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Olje/parafin/fl.brensel
Oppvarming: Elektrisk
Sentralvarme

| | |
|---|---|
| Bebygd areal: | 0 |
| Bruksareal bolig: | 0 |
| Bruksareal annet: | 774 |
| Bruksareal totalt: | 774 |
| Bruttoareal bolig: | 0 |
| Bruttoareal annet: | 0 |
| Bruttoareal totalt: | 0 |
| Alternativt areal: | 0 |
| Alternativt areal 2: | 0 |

| | |
|---|---|
| Ant. boliger: | 0 |
| Ant. etasjer: | 3 |
| Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk |
| Avløp: | |
| Har heis: | Nei |

Datoer

| | |
|---|---|
| Rammetillatelse: | 14.09.1979 |
| Igangsettingstillatelse: | |
| Tatt i bruk: | 04.06.1981 |
| Midlertidig brukstillatelse: | |
| Ferdigattest: | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| L01 | 0 | 0 | 165 | 165 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 0 | 0 | 440 | 440 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 0 | 169 | 169 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3200 Auenhauglivegen 1039 | H0101 | Annet enn bolig | 0 | 0 | | 0 | 0 | 37/127 |
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 37/127 |

**Bygningsnr:** 7 925 379
**Løpenr:** 2
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6746864 Øst: 495272
Bygningsendringskode: Tilbygg
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol
Næringsgruppe: Overnattings- og serveringsvirksomhet
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel
Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

| | |
|---|---|
| Bebygd areal: | 0 |
| Bruksareal bolig: | 0 |
| Bruksareal annet: | 161 |
| Bruksareal totalt: | 161 |
| Bruttoareal bolig: | 0 |
| Bruttoareal annet: | |
| Bruttoareal totalt: | 0 |
| Alternativt areal: | 0 |
| Alternativt areal 2: | 0 |

| | |
|---|---|
| Ant. boliger: | 0 |
| Ant. etasjer: | 1 |
| Vannforsyning: | Tilkn. privat vannverk |
| Avløp: | |
| Har heis: | Nei |

Datoer

| | |
|---|---|
| Rammetillatelse: | 09.01.1987 |
| Igangsettingstillatelse: | 13.03.1987 |
| Tatt i bruk: | 21.02.2011 |
| Midlertidig brukstillatelse: | |
| Ferdigattest: | |

## Etasjer

| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 161 | 161 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 37/127 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | | GLOMSRUD HØYFJELLSETER | | 3550 GOL |

**Bygningsnr:** 300 976 481
**Løpenr:**
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6746834 Øst: 495229
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Bebygd areal: | 178 | Ant. boliger: | 0 | Datoer | | |
| Bruksareal bolig: | 0 | Ant. etasjer: | 1 | Rammetillatelse: | | |
| Bruksareal annet: | 50 | Vannforsyning: | | Igangsettingstillatelse: | | 03.12.2021 |
| Bruksareal totalt: | 50 | Avløp: | | Tatt i bruk: | | |
| Bruttoareal bolig: | 0 | Har heis: | Nei | Midlertidig brukstillatelse: | | |
| Bruttoareal annet: | 55 | | | Ferdigattest: | | |
| Bruttoareal totalt: | 55 | | | | | |
| Alternativt areal: | 0 | | | | | |
| Alternativt areal 2: | 0 | | | | | |

## Etasjer

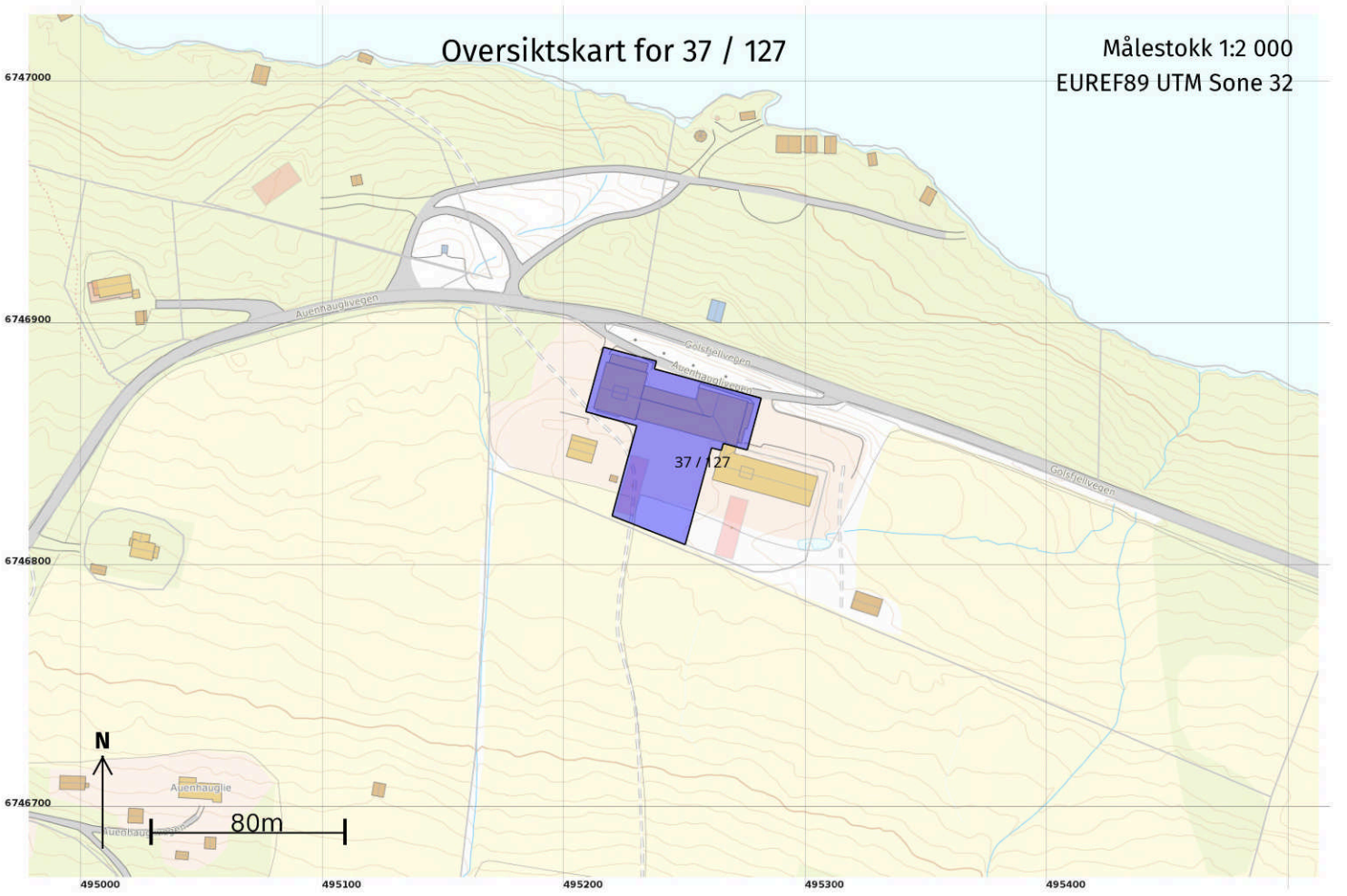
| Etasje | Antall boenheter | BRA bolig | BRA annet | BRA totalt | BTA bolig | BTA annet | BTA totalt | Alt. areal | Alt. areal 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| H01 | 0 | 0 | 50 | 50 | 0 | 55 | 55 | 0 | 0 |

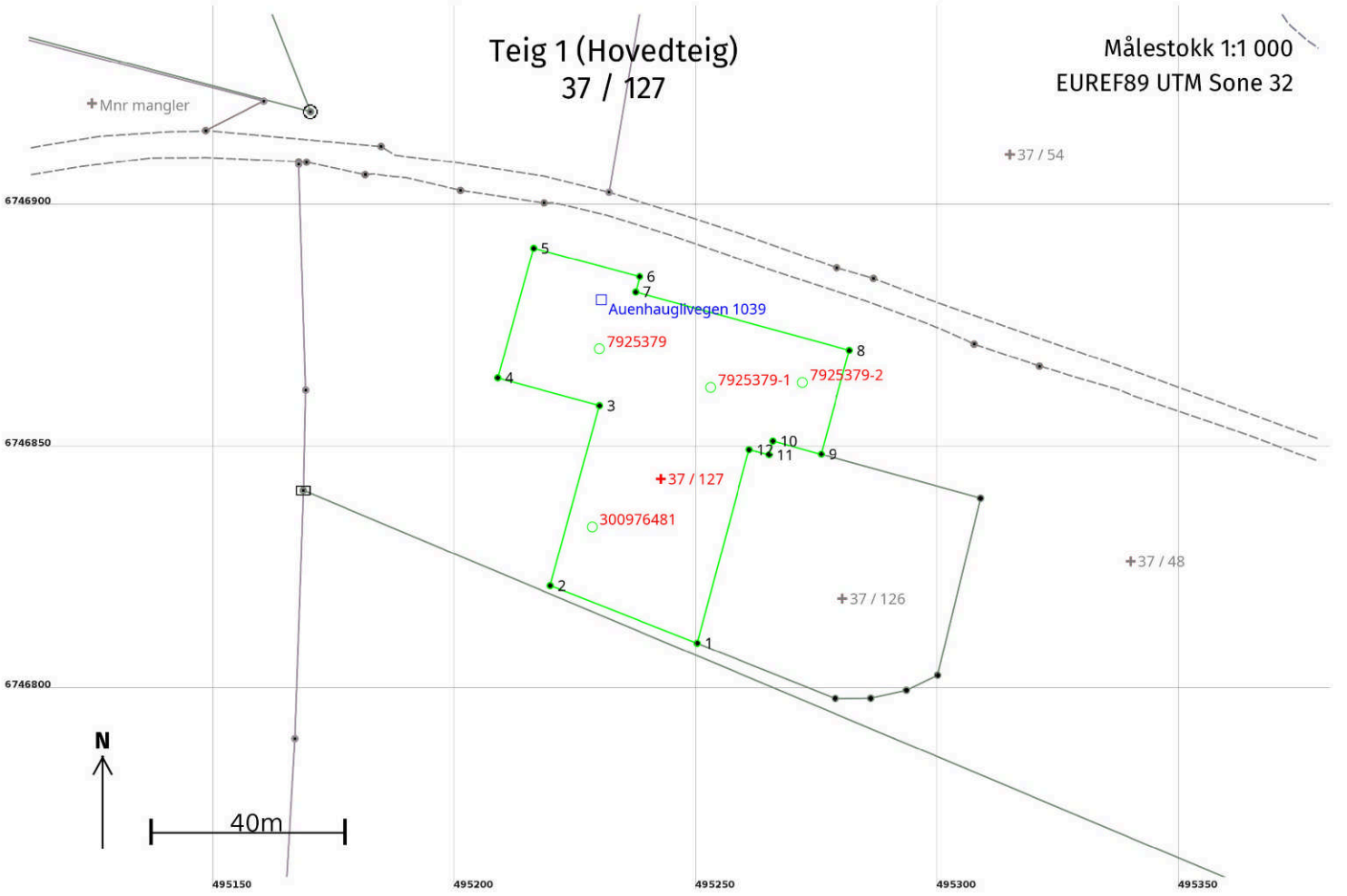
## Bruksenheter

| Adresse | Bruksenhetsnummer | Bruksenhetstype | Bruksareal | Ant. rom | Kjøkkentilgang | Bad | WC | Matrikkelenhet |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Unummerert bruksenhet | 0 | 0 | | 0 | 0 | 37/127 |

## Kontaktpersoner

| Rolle | Føds.dato/org.nr | Navn | Bruksenhet | Adresse |
|---|---|---|---|---|
| Tiltakshaver | 970999175 | GLOMSRUD AS | | Enden 1<br>3550 GOL |


Oversiktskart for 37 / 127
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
6747000
6746900
6746800
6746700
Auenhaugliv
Auenhaugliv
Golstadliv
Auenhaugliv
37 / 127
Golstadliv
N
80m
Auenhaugli
495000
495100
495200
495300
495400


Teig 1 (Hovedteig)
37 / 127
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
+Mnr mangler
+37 / 54
6746900
6746850
6746800
Auenhauglivegen 1039
7925379
7925379-1
7925379-2
+37 / 127
300976481
+37 / 48
+37 / 126
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
N
40m
495150
495200
495250
495300
495350

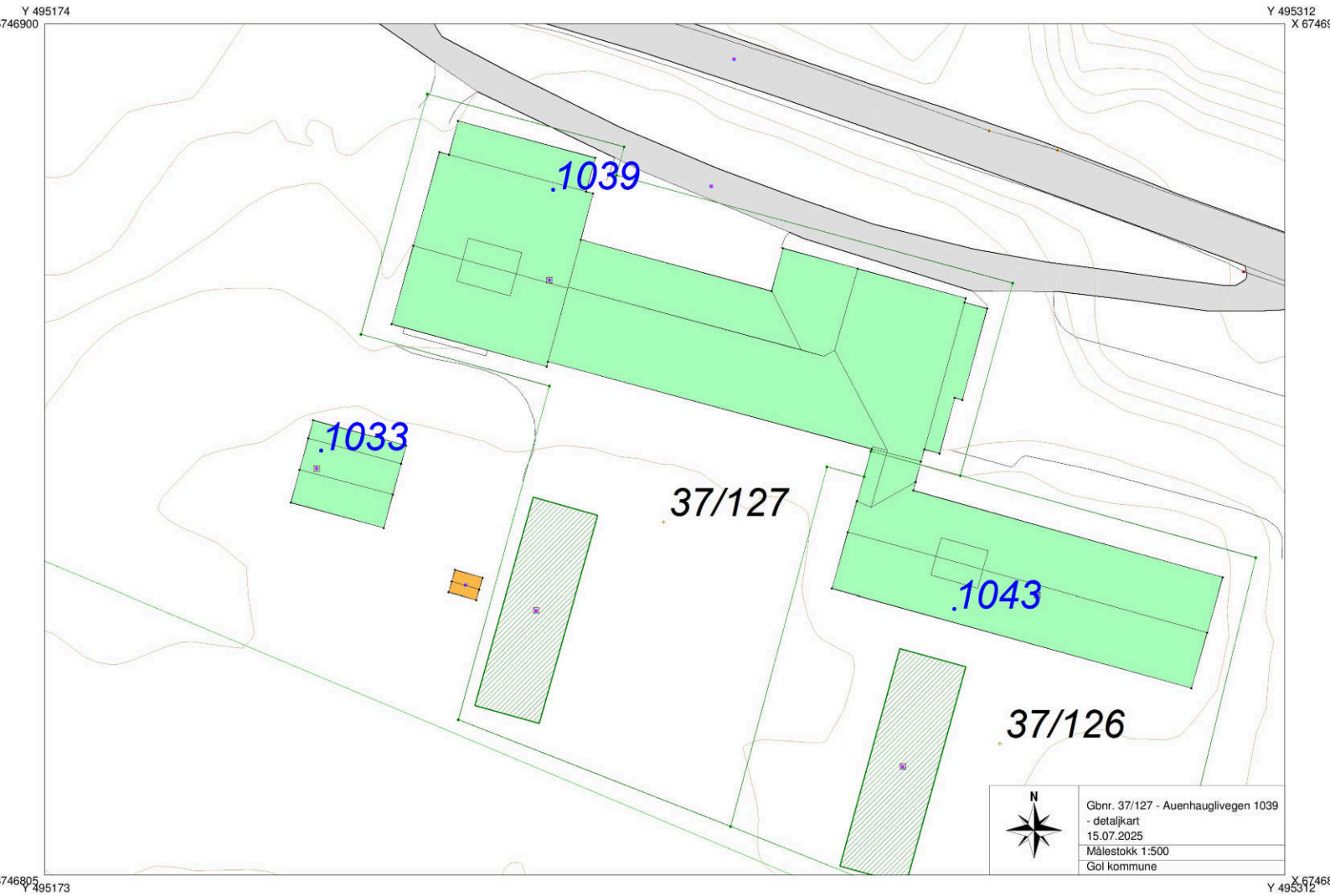
## Areal og koordinater

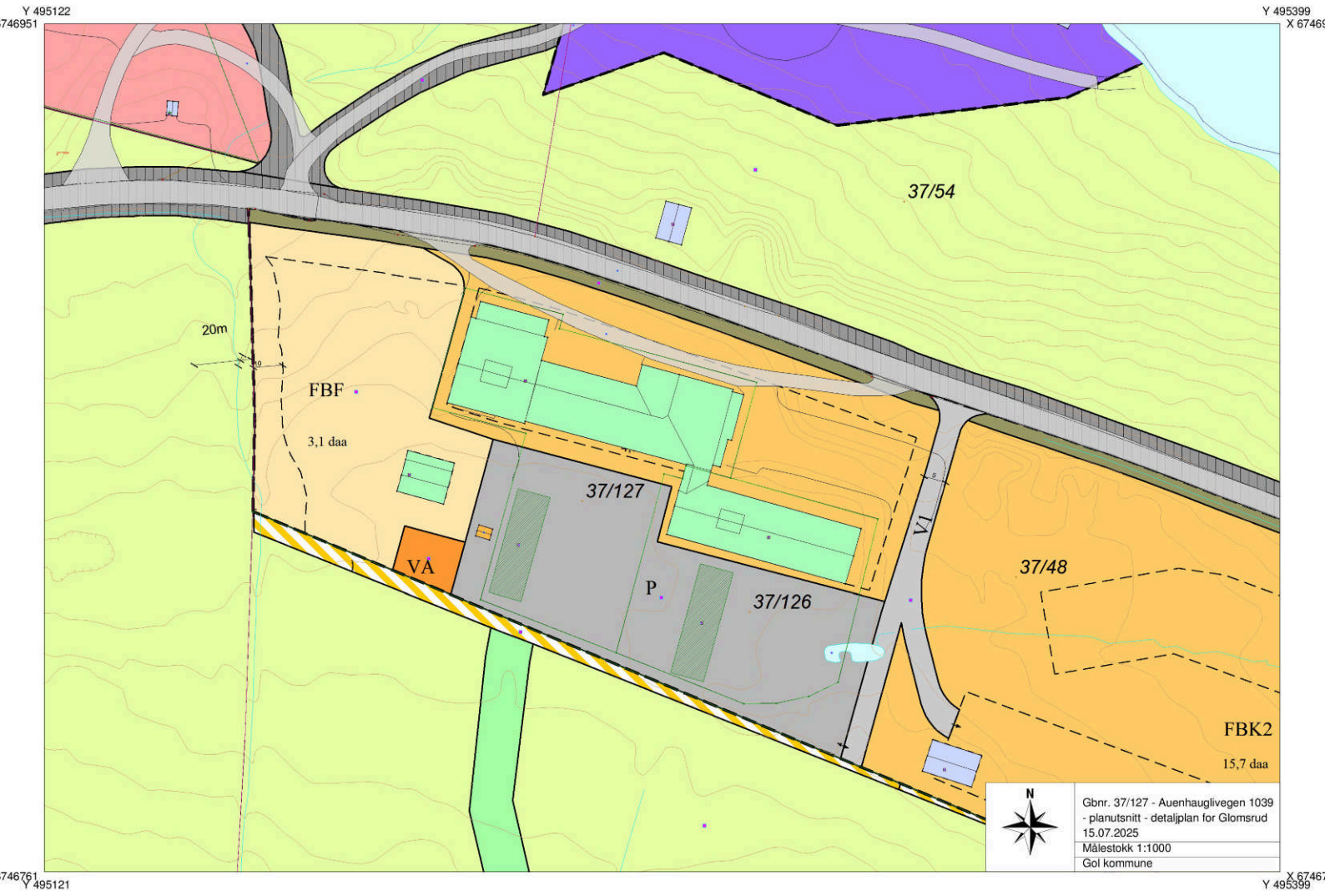
**Areal:** 3 045,3 Arealmerknad:

**Representasjonspunkt:** **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6746844 **Øst:** 495243

**Grensepunkt / Grenselinje** **Ytre avgrensing**

| Løpenr | Nord | Øst | Grensemerke nedsatt i / Lengde (m) | Grensepunkttype / Linjeinformasjon | Målemetode | Nøyaktighet (SD i cm) | Radius |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 6746810,13 | 495250,22 | 32,61 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 2 | 6746822,03 | 495219,85 | 38,54 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 3 | 6746859,22 | 495229,99 | 21,79 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 4 | 6746864,95 | 495208,97 | 27,80 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 5 | 6746891,74 | 495216,37 | 22,73 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 6 | 6746885,85 | 495238,33 | 3,29 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 7 | 6746882,68 | 495237,48 | 45,85 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 8 | 6746870,66 | 495281,72 | 22,25 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 9 | 6746849,19 | 495275,90 | 10,37 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 10 | 6746851,92 | 495265,90 | 2,96 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 11 | 6746849,06 | 495265,12 | 4,27 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |
| 12 | 6746850,17 | 495261,00 | 41,46 | Umerket | 69 Beregnet | 10 | |


Y 495174
X 6746900
Y 495312
X 6746
.1039
.1033
37/127
.1043
37/126
N
Gbnr. 37/127 - Auenhauglivegen 1039
- detaljkart
15.07.2025
Målestokk 1:500
Gol kommune
X 6746805
Y 495173
Y 495312
X 6746


Y 495122
Y 495399
37/54
20m
FBF
3,1 daa
37/127
VA
P
37/126
V1
37/48
FBK2
15,7 daa
N
Gbnr. 37/127 - Auenhauglivegen 1039 - planutsnitt - detaljplan for Glomsrud 15.07.2025
Målestokk 1:1000
Gol kommune
Y 495121
Y 495399


Y 495142
Y 495350
37/54
.1039
.1033
37/127
.1043
37/126
N
Gbnr. 37/127 - Auenhauglivegen 1039
- oversiktskart
15.07.2025
Målestokk 1:750
Gol kommune
Y 495142
Y 495350

# Reguleringsbestemmelser

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

## 1. Bestemmelsenes virkeområde

Planbestemmelsene gjelder for planområdet med planavgrensning som angitt på plankartet.

## 2. Reguleringsformål

Planområdet består av følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)
   - Fritidsbebyggelse – frittliggende
   - Fritidsbebyggelse – konsentrert
   - Vann- og avløpsanlegg

2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)
   - Kjøreveg
   - Annen veggrunn - grøntareal
   - Parkering

3. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)
   - Park

## 3. Felles bestemmelser

3.1. *Kulturminner*

Dersom man under anleggsarbeid eller tilsvarende støter på automatisk fredete kulturminner, eksempelvis i form av helleristninger, brent leire, keramikk, flint, groper med trekull, brent stein, slagg etter jernfremstilling etc., skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet eller dets sikringssone på 5 meter. Rette myndighet, Viken fylkeskommune, skal straks varsles i henhold til kulturminneloven §8, 2. ledd.

3.2. *Teknisk infrastruktur*

Det tillates etablering av teknisk infrastruktur innenfor alle arealbruksformål. Alle typer kabler og ledninger skal legges i bakken

3.3. *Universell utforming*

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

3.4. *Gjerder, flaggstenger ol..*

Det kan settes opp gjerder under forutsetning at det blir brukt gjerdetype godkjent av stølslaget. Slikt gjerde skal vedlikeholdes av eier. Mangelfullt vedlikeholdt gjerde kan kreves fjernet av stølslaget.

Det tillates ikke å sette opp flaggstenger, spir, klokketårn eller lysmaster innenfor byggeområdet. Parabolantenner skal ikke føres opp over mønehøyde.

3.5. *Byggegrenser*
Der hvor byggegrensen ikke er angitt i plankartet gjelder vanlig 4 meters byggegrense. Byggegrensen i sør skal være minst byggets halve høyde og ikke under 4 meter.

Det er tillatt med parkeringsanlegg, ganger og lignende under bakken imellom byggeområde 1 og byggeområde 2 innenfor FBK2.

3.6. *Energiforsyning*
Det skal etableres vannbåren varme i området slik at alle nye fritidsleiligheter kan varmes opp med vannbårne varme.

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

3.7. *Krav til utendørsplan*
Før behandling av byggesøknad skal det utarbeides en utendørsplan i målestokk 1:200. Utendørsplanen skal vise hvordan den ubebygde del av tomta skal utnyttes. Planen skal i tillegg til bygningsplassering angi planlagt terrengbehandling på tomten, atkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer, gjerde og material- og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder.

3.8. *Anleggstrafikk*
Innenfor planområde kan tyngre anleggstrafikk/virksomhet kun foregå på hverdager mellom 07.00 og19.00. Med hverdager menes mandag til fredag. Gjelder ikke vareleveranse.

3.9. *Utforming*
Bygninger skal tilpasses eksisterende terreng, landskap og omgivelser.

Ved utbygging i området skal inngrepene i naturen gjøres så skånsomt som mulig og eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.

Terrengforandringer i form av fyllinger og skjæringer og sår i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomhet skal gis en etterbehandling med stedbunden vekstjord og vegetasjon.

3.10 *Antall enheter*
Det kan ikke etableres flere enheter i planområdet enn det som tilsvarar 232 personekvivalenter (pe). Norsk vann sin standard skal legges til grunn i beregninga av antall pe per enhet. Det er tillatt med inntil 58 fritidsenheter i planområdet.

3.11 *Bekker*
Bekker gjennom området skal ikke legges under bakken eller i rør med unntak av ved vegkryssinger. Bekk i øst skal ved utbygging innenfor FBK2 legges om mot øst i åpen grøft rundt bebyggelsen og videre i åpen grøft langs vegen hen til eksisterende rør under veg.

## 4. Bebyggelse og anlegg, fritidsbebyggelse (§12-5 nr. 1)

4.1. *Fritidsbebyggelse frittliggende FBF*
4.1.1. *Utnytting*
Innenfor område FBF skal det settes opp frittliggende fritidsboliger. Maks tillat BYA = 20 %. Maks tillatt BYA pr. fritidsbolig er 70 $m^2$ BYA.

4.1.2. *Mønehøyde*
Maks tillatt mønehøyde er 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

4.1.3. *Parkering*
Det skal settes av 1,5 parkeringsplasser pr fritidsbolig. Kravet til parkering kan dekkes innenfor parkeringsarealet P.

4.1.4. *Utforming*
Det skal benyttes mørkt vedlikeholds vennlig kledning på vegger og tak.

Tak skal utføres som tak med skrå flater, med vinkel mellom 20-35 grader.

Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Terreng ved plassering av bygg, atkomst og parkering kan endres inntil 1,5 m. Fyllinger tillates murt opp med naturstein.

4.2. *Fritidsbebyggelse konsentrert FBK1*
4.2.1. *Utnytting*
Maks tillatt BYA = 40 %.

4.2.2. *Mønehøyde*
Maks tillatt mønehøyde er 11 meter målt fra gjennomsnittlig terreng

4.2.3. *Parkering*
Det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. leilighet med < 4 senger og 1,5 parkeringsplass pr. leilighet > 4 senger. Kravet til parkering kan dekkes innenfor parkeringsarealet P.

4.2.4. *Utforming*
Bygninger skal ha saltak med takvinkel mellom 22,5 og 35 grader. Utvendig farge skal tilpasses omkringliggende bebyggelse og landskap.

4.3. *Fritidsbebyggelse konsentrert FBK2*
4.3.1. *Utnytting*
Maks tillatt BYA = 40 %.

4.3.2. *Mønehøyde*
Bygg innenfor byggeområdet 1 skal bygges delvis inn i terrenget. Maks tillat mønehøyde er 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Maks tillat kotehøyde for bygg innenfor byggeområde 1 er 842 moh.

Maks tillatt mønehøyde for bygg innenfor byggeområde 2 er 11 meter målt fra gjennomsnittlig terreng. Maks tillat kotehøyde for bygg innenfor byggeområde 2 er 852 moh.

4.3.3. *Parkering*
Det skal settes av 1,0 parkeringsplass pr. leilighet med < 4 senger og 1,5 parkeringsplass pr. leilighet > 4 senger.

Parkering kan etableres under bakken.

4.3.4. *Utforming*
Det skal benyttes jernvitrolbehandlet/royalbehandlet eller annen kledning med naturlig patina utvendig på bygningene.

Innenfor byggeområde 1 er det tillatt med flatt og/eller skrått tak.

Innenfor byggeområde 2 skal tak utføres som tak med skrå flater. Retning og vinkel skal varieres for å tilpasse seg omkringliggende fjellandskap.

## 5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5 nr. 2)

5.1. *Kjøreveg*
Vegene i planområdet er private. V1 skal funger som inn- og utkjøring til parkeringsareal P og som innkjøring til parkeringsanlegg under bakken i FBK2. V2 skal fungere som utkjøring fra parkeringsanlegg under bakken i FBK2. Frem til hele byggeområde 2 er utbygget kan V1 brukes både som ut- og innkjørsel.

5.2. *Annen* veggrunn - grøntareal
Der det ikke er til hinder for funksjonalitet, skal arealer avsatt til annen veggrunn få en grønn utforming.

5.3. *Parkering*
Parkeringsareal P skal fungere som parkeringsareal for område FBK1 og FBF. Arealet kan også brukes frem til det er bygget tilstrekkelig parkeringskapasitet i FBK2.

Det er innenfor området tillatt å oppføre garasjer/carporter. Maks tillatt mønehøyde for garasjer/carporter er 4,5 m.

## 6. Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

6.1. *Park*
Området avsatt til park skal være felles for alle enheter i området. Det er innenfor området tillatt med tiltak som fremmer brukt av området. Det skal ikke utføres tiltak som privatiserer området eller hindrer fremkommeligheten.

## 7. Rekkefølgekrav

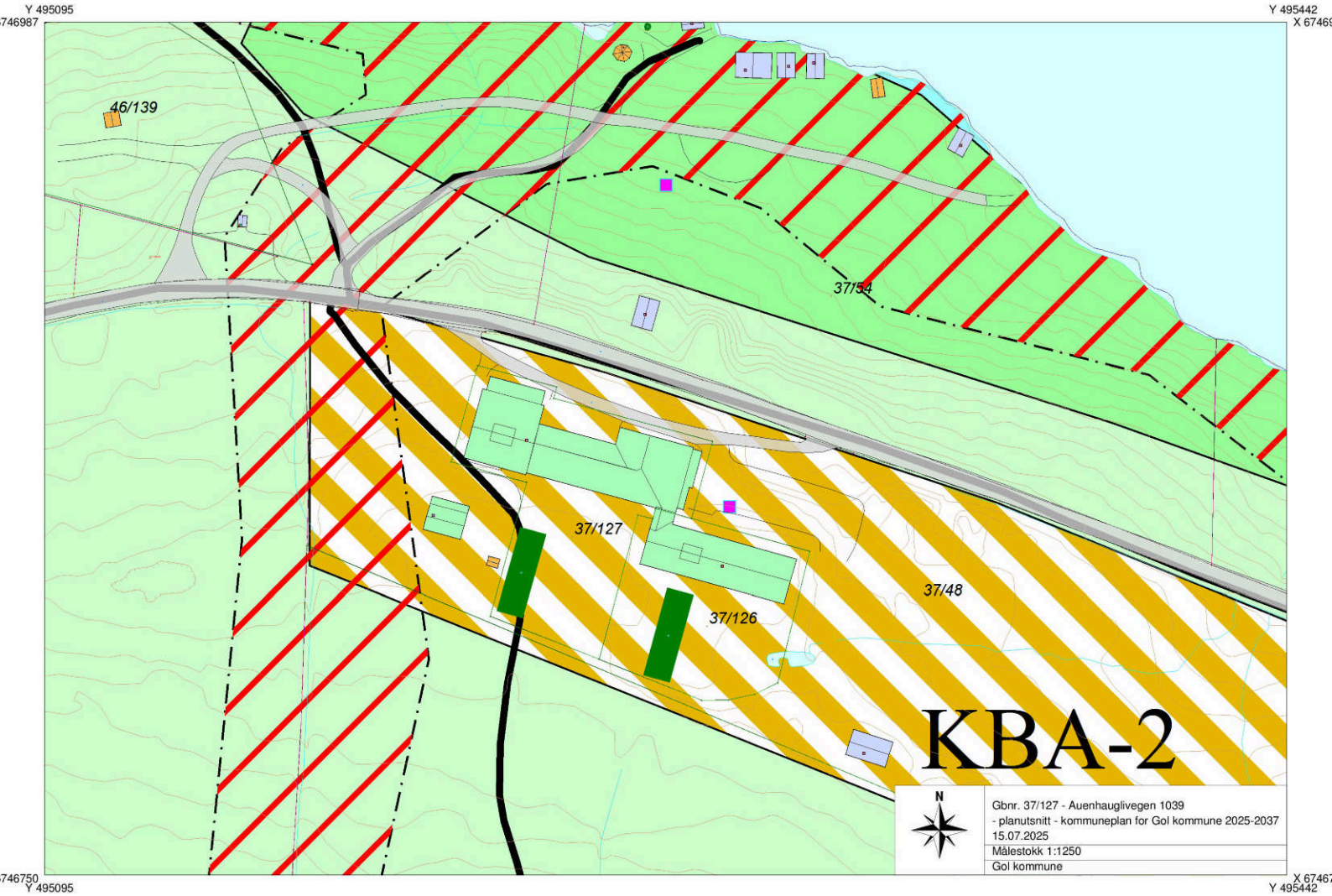
Før det kan gis rammetillatelse til nye enheter skal det dokumenteres at avløpsrenseanlegg som avløpsvannet fra planområdet skal ledes til, har kapasitet til det antallet enheter som omsøkes og vil drives i samsvar med forurensningslovgivningen. Dersom dette ikke kan dokumenteres, skal nødvendig avløpsinfrastruktur opparbeidelses eller oppgraderes slik at bortledning av avløpsvann fra planområdet oppfyller krav i forurensningslovgivningen.

Før det gis brukstillatelse for bygg og anlegg skal det være etablert tilfredsstillende vann- og avløpsløsning i tråd med godkjent vann- og avløpsplan. Det skal også være etablert tilfredsstillende atkomst og parkering. Det må søkes plangodkjenning fra Mattilsynet av etablerings- og driftsplaner for nytt vassforsyningssystem.

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

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal plan for flytting av matjord godkjennes av landbruksmyndighetene i kommunen. Matjorda i planområdet skal ivaretas i tråd med Matjordplan Glomsrud, datert 22.12.2023.

Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktes for å få informasjon om status for ulike skadegjørere, inkl. floghavre, hvilke vilkår som gjelder og hvilke tiltak som må iverksettes.


Y 495095
Y 495442
46/139
37/54
37/127
37/126
37/48
KBA-2
N
Gbnr. 37/127 - Auenhauglivegen 1039
- planutsnitt - kommuneplan for Gol kommune 2025-2037
15.07.2025
Målestokk 1:1250
Gol kommune
Y 495095
Y 495442

# Kommuneplanen sin arealdel for Gol

## Føresegner og retningslinjer

**2025-2037**



Gol kommune

Plan og utvikling

02.07.2025

## 1.1 Innhald

1.1 Innhald ..... 1
PLANOMRÅDET ..... 3
PLANKARTET ..... 3
1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9) ..... 4
1.1 Rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel § 11-7 ..... 4
1.1.1 Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar § 1-5 ..... 4
1.1.2 Eldre planar som gjeld før kommuneplan ved motstrid: ..... 4
1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1 ..... 5
1.3 Unntak frå plankrav §§ 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2 ..... 5
1.4 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4 ..... 6
1.5 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5 ..... 6
1.5.1 Byggegrense mot dyrka mark ..... 6
1.5.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5 ..... 6
1.5.3 Vassflater i vatn og vassdrag § 11-7 nr. 6 ..... 7
1.6 Bygningar med støyfølsam bruk og støyande verksemd etter § 11-9 nr. 6 ..... 7
*1.7 Retningslinje for utbyggingsavtaler* ..... 7
1.8 Krav til løysingar ..... 7
1.8.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon ..... 7
1.8.2 Energi- og fjernvarme ..... 8
1.8.3 Veg ..... 8
1.9 Fysiske krav til tiltak (PBL § 11-9 nr. 5) ..... 9
1.9.1 Uteopphaldsareal ..... 9
1.9.2 Leikeplass ..... 10
1.9.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5) ..... 10
1.9.4 Skilt og reklame ..... 11
1.9.5 Solcellepanel ..... 11
1.10 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid ..... 11
1.11 Jordvern ..... 12
1.12 Myr ..... 12
*1.13 Retningslinje for eldre reguleringsplanar* ..... 12
2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG ..... 12
2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1) ..... 12
2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5) ..... 15

2.3 KOMBINERT FORMÅL: ....15
2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4) ....15
2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting ....15
2.4 NÆRINGSVERKSEMD (PBL § 11-9 nr. 5 og 8) ....15
2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5) ....16
2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) ....16
2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5) ....16
2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6 ....16
2.7.2 Herberge – FTU-5 ....16
2.8 RÅSTOFFUTVINNING ....16
2.9 ANDRE TYPAR BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5) ....17
3.0 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (LNF) (PBL § 11-7 nr. 5) ....17
3.1 AREAL FOR SPREIDD FRITIDSBUSETNAD I LNF (PBL § 11-7 nr. 5 og § 11-11 nr. 2) ....17
3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad ....17
3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) ....17
3.1.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) ....17
3.2 AREAL FOR SPREIDD BUSTADBYGGING I LNF (PBL § 11-11, nr. 1 og 2) ....18
3.2.1 Spreidd bustadbygging ....18
3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4) ....18
3.2.3 Tilhøve til jordlova (jordlova § 2, 2. ledd) ....18
4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8) ....19
4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a) ....19
4.1.1 Ras- og skredfare (H310) ....19
4.1.2 Flaumfare (H320) ....19
4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370) ....19
4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a) ....19
4.2.1 Drikkevatn (H110) ....19
4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c) ....20
4.3.1 H500 Markagrense ....20
4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø ....20
4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d) ....20
4.4.1 Bandlegging etter naturvernlova (H720) ....20
4.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730) ....20
4.4.3 Bandlegging etter energilova (H740) ....20

4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e) .....20

# AREALDELEN AV KOMMUNEPLANEN FOR GOL 2023 – 2035

**UTFYLLANDE PLANFØRESEGNER OG RETNINGSLINJER**

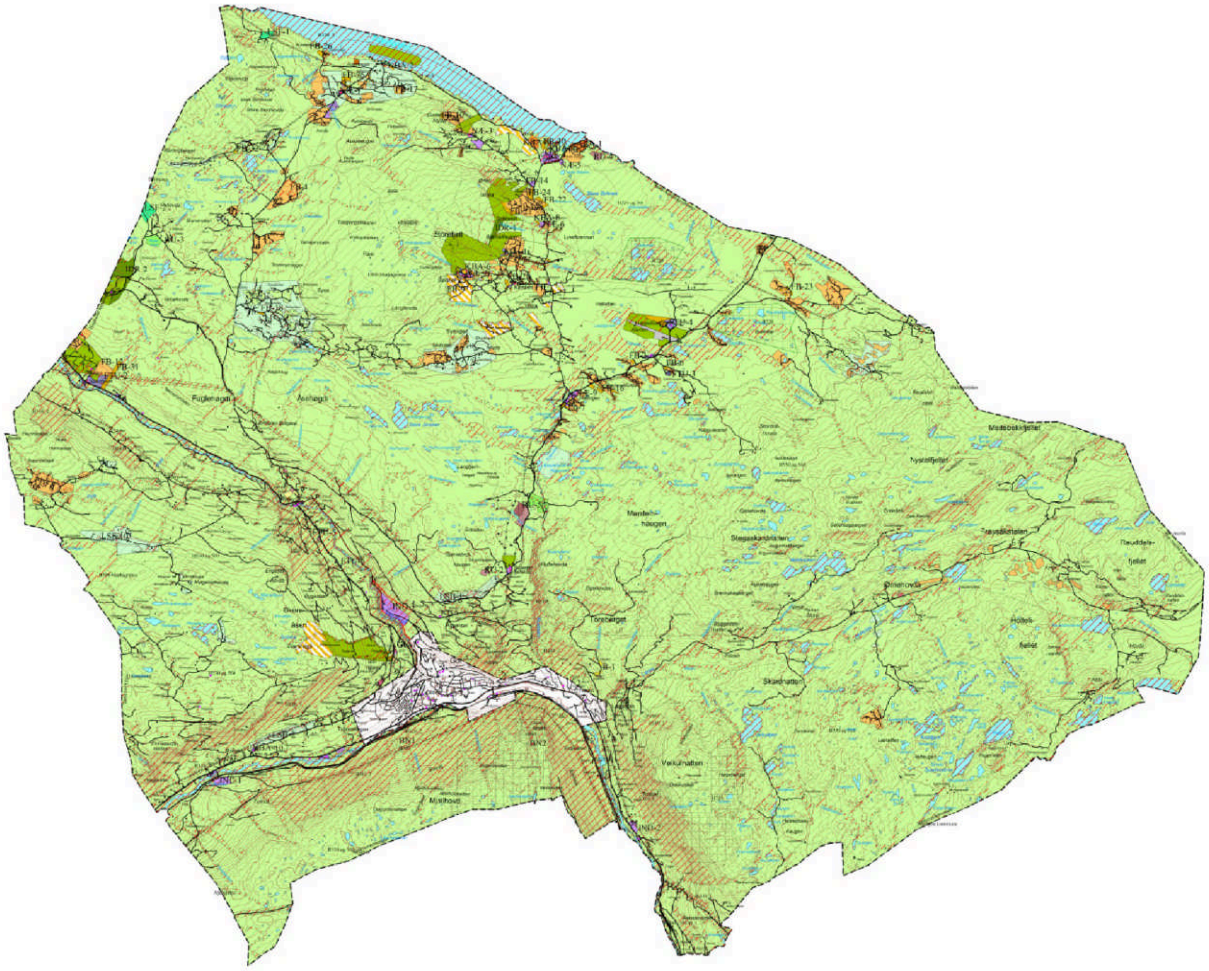
Føresegnene er juridisk bindande etter §§ 11-7, 11-8, 11-9 og 11-11 i plan- og bygningslova. Tekst som er i *kursiv* er retningslinjer. Desse vil bli vektlagt ved behandling av enkeltsaker.

## PLANOMRÅDET

Planområdet omfattar heile Gol kommune utanom Gol tettstad, som er omfatta av eigen kommunedelplan.

## PLANKARTET

Plankartet er i målestokk 1:35 000.



*Figur 1: Viser planområdet. Gol tettstad er det kvite området i midten, som har eigen kommunedelplan.*

# 1.0 GENERELLE FØRESEGNER (§ 11-9)

## 1.1 Rettsverknad av kommuneplanen sin arealdel § 11-7

### 1.1.1 Tilhøve mellom kommuneplanen og eldre regulerings- og bebyggelsesplanar § 1-5

Kommuneplanen sine føresegner og retningslinjer skal supplere vedtekne regulerings- og bebyggelsesplanar. Reguleringsplanar som er vedteke før 1. januar 2014 gjeld så langt dei ikkje er i strid med kommuneplanen. Ved motstrid gjeld kommuneplanen framfor reguleringsplanar som vart vedteke før 1. januar 2014, fram til det er gjennomført revisjon av eldre reguleringsplanar. Reguleringsplanar som er vedteke etter 1. januar 2014 gjeld før kommuneplanen ved motstrid.

### 1.1.2 Eldre planar som gjeld før kommuneplan ved motstrid:

a) Reguleringsplan for Klanten flyplass og luftsportsenter – planID 1986005

*Retningslinjer for motstrid*

*a) Det er motstrid når arealplanar har ulikt hovudformål frå kommuneplanen, eller har ulike føresegner om same forhold. Eit eksempel kan vere når ein reguleringsplan angir regulert bruk til fritidsbusetnad, medan heile planområdet i kommuneplanen er avsett til LNF.*

*b) Der den eine arealplanen har føresegner om forhold den andre arealplanen ikkje har føresegner om, er det ikkje motstrid, og arealplanane supplerer kvarandre.*

*c) Det er ikkje motstrid når hovudformål i kommuneplanen sin arealdel og arealformål i ein reguleringsplan har same hensikt, til dømes bustadbygging. Dette kan vere når reguleringsplanen viser arealformål som naturleg høyrer saman med hovudformålet, til dømes grønstruktur, fellesareal til leik og opphald, parkering, interne vegar eller parkbelte/buffersone i bustadområde eller næringsområde. Då gjeld reguleringsplanen framfor kommuneplanen.*

*Ved revidering av kommuneplanen, blir arealvisninga oppdatert slik at den attspeglar reguleringsplanar vedteke etter førre rullering. Oppgåva til kommuneplanen er å angi hovudtrekka i arealbruken, jf. Pbl. § 11-5. For eksempel vil vegsystem og mindre areal med anna formål enn omkringliggande areal ikkje bli vist i kommuneplankartet. Kommuneplanen viser hovudformål for slike område, og har ikkje til intensjon å overstyre mindre areal med ikkje-dominerande formål. Regulering av vegar, fellesareal, grøntområde, innslag av annan arealbruk enn hovudformål i reguleringsplan, skal gjelde.*

*Er bygge- og anleggstiltak som heimla i plan fremma med bakgrunn i privat reguleringsforslag etter pbl. § 12-11, ikkje satt i gang seinast ti år etter at planen er vedtatt, skal kommunen før avgjerd av byggesøknad for nye områder, sjå til at planen i nødvendig grad er oppdatert, jf. pbl. § 12-4.*

*Ein skal ikkje tillate utbygging med heimel i eldre reguleringsplanar dersom nyare kunnskapsgrunnlag tilseier at omsyn til samfunnstryggleik, beredskap, klimatilpassing eller naturmangfald kan vere mangelfullt vareteke i vedteken reguleringsplan. Ved tvil kan kommunen kreve dokumentasjon på tilstrekkeleg kunnskapsgrunnlag eller tryggleik etter gjeldande krav før eventuell løyve til tiltak.*

## 1.2 Plankrav til område for bygningar og anlegg § 11-9 nr. 1

a) I område for bygningar og anlegg samt LNF-område der det er opna for spreidd utbygging av bustader og fritidsbustader, kan ein ikkje utføre tiltak som nemnd i opplistinga under frå plan- og bygningslova § 20-1 før det føreligg godkjent reguleringsplan:
   - a) (oppføring, tilbygg, påbygg, underbygging eller plassering av bygning, konstruksjon eller anlegg),
   - d) (bruksendring, vesentleg utviding eller vesentleg endring av tidlegare drift som nemnd under bokstav a),
   - g) (oppdeling eller samanføying av brukseiningar i bustader samt anna ombygging som medfører fråvik av bustad),
   - k) (vesentleg terrenginngrep),
   - l) (anlegg av veg, parkeringsplass) og
   - m) (deling av eigedom)

b) Etablering av nye masseuttak og utviding av eksisterande masseuttak kan berre skje etter godkjent reguleringsplan. Drift av masseuttak skal skje etter føresegner i minerallova med gjeldande forskrifter, samt vilkår i tillating etter lova. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndigheit etter minerallova.

c) Antal fritidsbustader skal ikkje endrast i eksisterande reguleringsplanar for område med fritidsbusetnad og område for kombinert formål fritidsbusetnad/fritids- og turistformål. Unntatt frå dette føresegn er uregulerte byggeområde samt:
   - Lauvsjø (FB-4 fortetting)

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

a) Tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav b, c, e, f, h, i, j.

b) I uregulerte byggeområde for bustad og fritidsbustad kan tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje blir søkt om meir enn 2 bueiningar. For bustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. For fritidsbustader må utbygginga vere i samsvar med føresegnene for fritidsbustader punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

c) Oppføring av anneks/uthus/garasje, mindre tiltak på eksisterande bygningar (§ 20-1 a og c) samt utviding av eksisterande fritidsbusetnad eller busetnad i byggeområde utan reguleringsplan under føresetnad at det skjer i samsvar med utformingskriteria i punkt 2.1 eller 2.2.

d) Utviding og tilbygg på eksisterande bygningar i LNF-område samt oppføring av eit våningshus og eit kårhus på gardsbruk, så lenge det skjer i samsvar med føresegnene for bustader punkt 2.2 og kriteria i punkt 3.2. Det er forbode å bygge på dyrka mark dersom det finst mogleg alternativ plassering.

e) Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.

f) Oppføring av ein bygning på opptil 200 $m^2$ BYA i uregulerte næringsområde.

g) Før behandling av søknadar utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgande:

- Tilfredsstillande vass- og avløpsløysingar, tilknytt offentleg VA-nett og tilstrekkeleg sløkkevatn.
- Godkjend tilkomst/avkøyring.
- Felles tilkomst til nye utbyggingsområde skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk.
- Området er ikkje utsett for flaum eller skred, og ligg ikkje innanfor område for ras- og skredfare (H310) eller flaumfare (H320).
- At tiltak ikkje får ei dominerande plassering eller utforming i høve til landskap og tilgrensande bygg.
- Tiltaket er ikkje utsett for støy eller anna forureining.
- Tiltaket kjem ikkje i konflikt med dyrka mark, byggegrense mot dyrka mark, automatisk freda eller vedtaksfreda kulturminne/kulturmiljø, viktige område for biologisk mangfald, viktige friluftsområde.
- Tomtearealet ikkje har potensiale for fleire tomter/bueiningar enn det blir søkt om.
- Tiltaket ikkje ligg innanfor byggegrenser til riks-, fylkesvegar eller jernbane.

## 1.4 Rekkefølgjekrav etter § 11-9 nr. 4

Ein kan ikkje setje i gang arbeid og tiltak etter plan- og bygningslova § 20-1 før det er sikra godkjente tekniske anlegg for drikkevassforsyning og avløp, tilkomst og parkering, energi og renovasjon, gang- og sykkelvegar samt at turvegar og løypetrasear er sikra.

Før tilknyting kan tillatast til eksisterande anlegg, må det sikrast at avløpsanlegget har kapasitet og driv i tråd med vilkår gitt i utsleppsløyve, og at anlegget blir drivi i tråd med gjeldande forureiningsregelverk.

## 1.5 Byggegrenser etter § 11-9 nr. 5

### 1.5.1 Byggegrense mot dyrka mark

Byggegrensa mot dyrka mark skal vere minimum 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift og teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrensa.

### 1.5.2 Byggegrense langs vassdrag etter § 11-11 nr. 5

a) Langs vatn og vassdrag i LNF-område og langs verna vatn og vassdrag er byggegrensa 100 meter.
b) I byggeområde og langs mindre tjern, dammar og bekkar i LNF-område (ikkje verna vassdrag) er byggegrensa 50 meter.
c) Byggegrensa gjeld for alle bygge- og anleggstiltak som er nemnd i plan- og bygningslova § 20-1 nr. a, d, j, k, l og m. Teknisk infrastruktur som veg og jernbane er unnateke byggegrense langs vassdrag.
d) Langs vassdrag skal det oppretthaldast og utviklast ei vegetasjonssone på minimum 10 meter.
e) Skjøtsel av vegetasjon og nødvendige driftstiltak langs riks-, fylkesveg og jernbane er tillatt uavhengig av byggegrenser.
f) Langs vatn og vassdrag blir byggegrensa målt frå elvekant eller strandlinje ved gjennomsnittleg flaumvasstand.

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

a) Det er ikkje tillatt med inngrep i vatn og vassdrag som reduserer vatnet sin verdi for naturmangfald og utøving av friluftsliv.
b) Bekkar, bekkedrag, større myrer og vassvegar skal oppretthaldast i sin naturlege form og sikrast med kantvegetasjon. Der det er hensiktsmessig skal lukka bekkar opnast og reetablerast i ein samanhengande grønstruktur. Det er ikkje tillatt med bekkelukking utanom der det er heilt naudsynt.

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

a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442), eller dei retningsliner som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (mellom anna skular og barnehagar, bustader, sjukehus, pleieinstitusjonar).
b) Det skal ikkje etablerast ny støyfølsam bruk innanfor raud sone i støyvarselkartet. Det kan opnast for ombygging, gjenreising eller utviding av eksisterande bygningar dersom støyfaglege utgreiingar kan dokumentere korleis eit tilfredsstillande støynivå kan sikrast.
c) Det kan opnast for støyfølsam bruk i gul støysone dersom bygningane har minst ei stille side og tilgang til ein uteplass med eit tilfredsstillande støynivå.

## *1.7 Retningslinje for utbyggingsavtaler*

*a) Kommunen kan inngå utbyggingsavtaler når vedteken arealplan med tilhøyrande føresegner føreset bygging/oppgradering av offentlege anlegg og/eller tilpassing av slike anlegg. Med offentlege anlegg er det meint anlegg/tiltak som er offentleg regulerte formål i arealplan og som følgje av føresegner til plan, til dømes trafikkanlegg, grøntanlegg, herunder stiar og løyper. Offentlege anlegg omfattar og anlegg og leidningar for vatn, avløp og liknande.*
*b) Kommunestyret har 13. februar 2007, saksnummer K 006/07 vedteke å bruke utbyggingsavtaler som eit mogleg verktøy i samband med utbyggingsprosjekt i heile kommunen. For opplysningar og forventningar om innhald, kostnadsfordeling og prosess visast det til saksframlegget som ligg på kommunen sine heimesider. Det er vedteke ein eigen mal datert 1. mars 2005, saksnummer K 014/05 som utgangspunkt for inngåing av utbyggingsavtaler i hytte- og reiselivsområde.*

## 1.8 Krav til løysingar

### 1.8.1 Vassforsyning og avløp (VA) og renovasjon

a) Der det er etablert offentleg vatn- og avløpsleidning skal noverande og framtidige bygg knytast til offentleg anlegg.
b) Saman med detaljreguleringsplan skal det følgje VA-rammeplan (heilskapleg kartlegging og vurdering av vatn, avløp og overvatn) der det skal gå fram korleis vassforsyning, avløp og overvatn skal løysast. VA-rammeplan skal ligge ved planforslaget ved 1. gongs behandling.
c) I spreidd utbygde område skal det utarbeidast vatn- og avløpsplan; (1) som følgjer detaljreguleringsplan eller (2) søknad om gjennomføring av tiltak der det ikkje er krav om reguleringsplan.

d) Ved detaljregulering i område der tettbebyggelsen vil overstige 50 PE utanfor Golsfjellet tettbebyggelse, skal det gjennomførast resipientvurdering. Resipientvurderinga skal ligge ved til 1. gongsbehandling.
e) Planar og tiltak som rører ved vassførekomstar med vedtekne miljømål i samsvar med vannforskriften skal greie ut korleis planen/tiltaket påverkar måloppnåinga.
f) I spreidd utbygde område der det er etablert vatn- og avløpsanlegg, skal nye fritidsbygg og bustader knyte seg til eksisterande felles anlegg for drikkevassforsyning og avløp, jf. PBL § 27-3. Dersom slik tilknyting ikkje er mogleg kan det utgreiast etablering av separat drikkevassforsyning og avløpsanlegg. Mengd og kvalitet på drikkevatnet, samt resipientvurdering skal vere ein del av utgreiingane. Tett tank er ikkje tillatt. I samband med midlertidige anleggsarbeid, kan det etter søknad bli gitt dispensasjon for utslepp av avløpsvatn til tett tank i inntil to år.
g) Tiltakshavar skal greie ut om det finst drikkevasskjelder i eller nær planområdet. Ved tiltak nær drikkevasskjelde som ikkje har omsynssone (private enkeltvassforsyningar) skal det avklarast om det er behov for avbøtande tiltak eller plangrep for å hindre forureining av drikkevatnet.
h) I detaljreguleringsplan skal det settast av areal for renovasjonsløysingar som oppfyller krava til plassering i Forskrift for avfallsbehandling, Gol.

*Retningslinjer for vatn og avløp*
*Hovudplan for avløp og vassmiljø skal leggast til grunn ved all utbygging.*

*For vassforsyningssystem som er dimensjonert til minst 10 $m^3$ per døgn, må det søkjast plangodkjenning hos Mattilsynet. Plangodkjenning er også naudsynt dersom vassforsyningssystemet forsyner sårbare abonnentar.*

*I Auenhauglie viser kommunen til Løggestølen og Glomsrud, som har godkjent utsleppsløyve på 1 950 personekvivalentar (PE). Per mars 2021 har dei to anlegga ein faktisk tilknyting på 1 000 PE. Ved ny utvikling/utbygging/regulering må ein inngå utbyggingsavtale med kommunen før tettbebyggelsen passerer 2 000 PE. Når tettbebyggelsen passerer 2 000 PE skal utsleppet inngå i kommunalt avløpsanlegg, og det skal byggast overføringsleidning til det kommunale avløpsanlegget på Oset. Når kapasiteten er nådd, og det må søkast om nytt utsleppsløyve, skal avløpet overførast til kommunalt avløpsanlegg på Oset.*

### 1.8.2 Energi- og fjernvarme

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

### 1.8.3 Veg

a) Før godkjenning av planar og fortetting av område der trafikken kjem ut på fylkesveg og/eller riksveg skal det vere vurdert om det er behov for naudsynte tiltak på riks- eller fylkesvegane. Avkøyringar skal vere godkjent av vegstyremaktene.
b) Tilkomst til nye eigedomar ved riks- eller fylkesveg skal leggast til eksisterande avkøyringar. Nye og eksisterande avkøyringar skal oppfylle fysiske krav gitt av vegmynde i Statens vegvesen si handbok N00 *Veg- og gateutforming*.

c) Ved etablering av nye vegar eller utbetring av eksisterande vegar skal Statens vegvesenet si Handbok N100 *Veg- og gateutforming* leggast til grunn.
d) Langs fylkesveg 51 er byggegrensa 50 meter målt frå senterlinje veg. Langs øvrige fylkesvegar er byggegrensa 15 meter målt frå senterlinje veg.
e) For gang- og sykkelvegar gjeld veglova sine byggegrenseføresegner.
f) I område for fritidsbygg skal Landbruksdepartementet sin normal for landbruksvegar leggast til grunn. Samlevegar skal dimensjonerast for vegklasse 2 og tilkomstvegar for vegklasse 3.
g) I bustadfelt skal Statens vegvesen si Handbok N100 leggast til grunn. Bustadvegar skal dimensjonerast som bustadgate/bustadvegar, iht. Kapittel B.6 i Statens vegvesen si Handbok N100.

*Retningslinjer for avkøyringar på riks- og fylkesvegar*
*For avkøyringar og byggegrenser langs rv. 7, rv. 52 og fv. 51 visast det til «Fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnettet i Buskerud del II konkretisering på riksvegnettet».*

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

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

### 1.9.1 Uteopphaldsareal

a) Minste uteopphaldsareal (MUA) er areal som er eigna for opphald, leik og rekreasjon.
b) MUA kan omfatte kombinasjon av private område og fellesareal for fleire bueiningar. For leilegheiter og småhus skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m$^2$ BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
e) Følgjande krav til MUA gjeld:

| **Type område/bustad** | **Minimum samla uteareal** | **Minimum del av utearealet som skal vere felles** |
|---|---|---|
| Leilegheiter og småhus | 50 m$^2$ pr. 100 m$^2$ BRA bustadformål. Minimum samanhengande areal: 5x7 m | 50 %. Arealet skal ligge på terrengnivå. |
| Einebustad | 125 m$^2$ pr. bueining | 20 %. Arealet skal ligge på terrengnivå. |

*Retningsline:*
*I oppstartsmøte skal det avklarast kva område som skal inngå i berekningsgrunnlaget for MUA. Areal på terrengnivå kan vere opparbeidd terreng eller tak på parkeringskjellar.*

### 1.9.2 Leikeplass

a) Leikearealet skal vere skjerma mot trafikk, forureining og støy, og skal ha gode solforhold. Der det er mogleg skal leikeplassar utformast som del av ein større samanhengande grønstruktur.
b) Ved fortetting av byggjeområde skal eksisterande bueiningar også reknast inn i utrekningsgrunnlaget for leikeareal.
c) Følgjande leikeplassar skal etablerast i samband med planlegging av bustadområde:

| Tal på bustader | Type leikeplass | Krav til areal | Tilrådd avstand frå bustader | Kvalitetskrav |
|---|---|---|---|---|
| Små bustad-område | Sand-leikeplass | 50 m² – for kvar nye bustad bereknast 5 m². | 50 m | Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år |
| | Strøk-leikeplass | 10 m² pr. bustad | 500 m | 10 år og oppover |
| 10 – 20 | Nær-leikeplass | 10 m² pr. bustad | 150 m | Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksister-ande vegetasjon og terreng |
| Over 150 | Nær-leikeplass | 1 500 m² | 150 m | Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13 |

### 1.9.3 Parkering (PBL § 11-9 nr. 5)

Bustad:

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

Næring og tenesteyting:

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

Fritidsbustad:

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

- Fritidseiningar på over 60 m² BRA: 2

### 1.9.4 Skilt og reklame

a) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar.

*Retningslinje*

*Utval for natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m² og flagg/vimpelstenger. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.*

### 1.9.5 Solcellepanel

a) Installering og endring av solcellepanel er ikkje søknadspliktig dersom det blir montert plant på vegg og/eller tak. Det er ein føresetnad at installeringa eller endringa skjer innanfor ein brukseining eller branncelle.

b) Installering og endring av solcellepanel er søknadspliktig dersom:
   - Solcellepanelet er frittståande.
   - Reguleringsplanen for området har krav til fargeval og/eller materialval som ikkje er foreinleg med solcellepanel.

*Retningslinjer for fysiske krav til tiltak*

*Utforming og plassering av bygningar*

*Ved utforming og plassering av bygningar skal ein i størst mogleg grad ta omsyn til kulturlandskapet. Mønehøgd, takvinkel, form og materialbruk skal tilpassast nærliggande bygningar. Næringsbygningar kan ha flate tak. Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling.*

*Universell utforming*

*Prinsippa om universell utforming, jamfør Stortingsmelding nr. 40 (2002) Nedbygging av funksjonshemmende barrierer og Regjeringens handlingsplan for økt tilgjengelighet for personer med nedsatt funksjonsevne 2009-2013, skal leggast til grunn ved detaljplanlegging av byggeområde.*

## 1.10 Forhold som må avklarast i vidare planarbeid

Ved regulering av område til framtidig bygg og anlegg med underformål, er det føresett at spørsmål knytt til trafikk, det vil sei sikre og/eller opparbeide tilkomstvegar/kryss til hovudvegar, friluftsliv, turløyper, turstigar, nærleikeområde, kulturminne, landskap, naturmangfald, dyrka og dyrkbar mark, beiting og sårbarheit i høve til naturbaserte hendingar vert ivaretekne gjennom regulering.

### 1.11 Jordvern

a) Bebyggelse og anlegg skal ikkje kome i konflikt med AR5-klassifisering av fulldyrka jord, overflatedyrka jord eller innmarksbeite.
b) Før igangsetting av anleggsarbeid må Mattilsynet kontaktast for å få informasjon om status for ulike skadegjerarar, inkl. floghavre, kva vilkår som gjeld og kva tiltak som må iverksettast.

*Retningslinje for matjordplan*
*Dersom det må byggast på dyrka eller dyrkbar mark skal det lagast matjordplan i samband med reguleringsplan. Matjordplanen skal ligge ved til 1. gongsbehandling.*

### 1.12 Myr

Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.

### *1.13 Retningslinje for eldre reguleringsplanar*

*Når det er meir enn 10 år sidan ein reguleringsplan vart vedteke skal kommunen vurdere om ein skal vidareføre, oppdatere, endre eller oppheve planen. Oppdaterte nasjonale, regionale og kommunale føringar er førande for beslutninga.*

## 2.0 BYGNINGAR OG ANLEGG

### 2.1 FRITIDSBUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-10 nr. 1)

a) Om det ikkje er vedteke eigne føresegner gjennom godkjent reguleringsplan, skal føresegnene i punkt 2.1 nyttast ved nybygg på eksisterande fritidstomter og tilbygg til eksisterande bygningar.
b) På tomt for fritidsbustad kan det etablerast ei fritidseining om ikkje anna er nemnd i reguleringsplan. I område avsett til fritidsbusetnad, noverande, kan det gjevast løyve til utviding av eksisterande bygningar. Utviding skal ikkje føre til at det vert etablert ny fritidseining.
c) Utnyttingsgraden er maksimalt 210 $m^2$ BYA per tomt fordelt på maksimalt 3 bygningar og inklusiv 2 overflateparkeringsplassar på 18 $m^2$. Det kan byggast 1 fritidsbustad (med 1 brukseining) per tomt.
d) Uthus og/eller anneks kan tillatast når dette kan tilpassast eksisterande utbyggingssituasjon, terrengtilhøve og ein god estetisk løysing. Tillatt BYA for anneks og uthus er 30 $m^2$ BYA per bygning.
e) Det er krav om 2 biloppstillingsplassar på 18 $m^2$ per fritidsbustad. Desse skal inngå i utnyttingsgraden. For fritidseiningar på inntil 60 $m^2$ er det krav om 1,5 biloppstillingsplassar per fritidseining. For fritidseiningar på inntil 40 $m^2$ er det krav om 1 biloppstillingsplass per fritidseining.
f) Mønehøgde for fritidsbustad skal ikkje overstige 6,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå. I visuelt utsette område skal maksimal mønehøgde vere 5 meter.

Mønehøgde for anneks/uthus/garasje kan maksimalt vere 4,5 meter. Inntil 40 % av grunnflata på fritidsbustaden kan byggast med tverrloft.

g) Bygningar skal leggast i balanse mellom skjering og fylling. Terreng ved plassering av bygg, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter. Synleg del av grunnmuren skal ikkje overstige 0,7 meter.
h) Nye bygningar skal ha god tilpassing til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonisere med området sin plassering og eksisterande utbyggingssituasjon. Som hovudregel skal ein nytte naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar.
i) Det er ikkje tillatt med flaggstang, spir eller klokketårn.
j) Ein skal ikkje plassere ny bebyggelse nærare turløyper og turkorridorar enn 20 meter.
k) Ved detaljregulering skal myrområde bevarast og nyttast til friområde og/eller LNF-område. Bebyggelse, vegar og annan teknisk infrastruktur skal leggast utanom myrområde og deira kantsoner. Unntaksvis kan det etablerast infrastruktur, under føresetnad at det blir teke omsyn til økologisk tilstand, økosystemtenester og vassystem.
l) Det er krav om høg standard på hytter ved planlegging (innlagt straum, vatn, vegtilkomst og renovasjon) og krav til minimum middels standard (vegtilkomst og renovasjon) ved bygging.
m) Gjerder skal ikkje stenge for fri ferdsle, og skal vere bygd og vedlikehalde på ein slik måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne. Ein kan gjerde inn inntil 500 $m^2$ av ein tomt (inkludert bygningane).
n) Rekkverk/svalgang og liknande skal vere bygd og vedlikehalde på ein måte at dei ikkje kan skade eller stenge husdyr inne.
o) Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70 % av lyskjegla skal vende ned.

*Retningslinje for større hytter*

*Storleiken for frittliggande hytter med tilhøyrande bygningar kjem fram i punkt 2.1. I område med «skli inn/skli ut» til alpinanlegg kan ein tillate større einingar gjennom reguleringsplan. I desse områda skal turistformål/ utleige prioriterast.*

*Retningslinje for eldre, ubebygde enkelttomter*

*Det er tillatt å føre opp ei hytte på tomter som er frådelt, tinglyst og overdrege til tredjeperson før 6. mars 1973, og der tilhøva ligg til rette for høg eller middels standard. Tomter som ligg i område som er tildelt tomtekvote i 1975, skal inngå i inndelt kvote og kan byggast på når dei inngår i stadfesta reguleringsplan. Føresegn 2.1 eller 3.1 gjeld for utforming og storleik, avhengig av kva område dei ligg i.*

*Retningslinje for område med fritidsbusetnad*

*Ved regulering i framtidige og fortetting i eksisterande område for fritidsbusetnad, bør ein utføre områdeanalyse som viser at ein tek omsyn til: stiar/skiløyper, grøntkorridorar, terrengtilpassing, vass- og avløpsanlegg, kvalitetane i eksisterande bygningsmiljø, utnyttingsgrad, veg og andre verdiar i området.*

*Retningslinje for å nytte fritidsbustad som heilårsbustad*

*Gol kommune ynskjer å legge til rette for at hytter kan bruksendrast til bustad. Administrasjonen kan behandle søknader om bruksendring frå fritid til bustad som delegert dispensasjon dersom krava i plan- og bygningslova § 19-2 er oppfylt, og dersom krava nedafor er oppfylt:*

*a) Hytta skal ha hygienisk og tilstrekkeleg drikkevatn og krav til enten offentleg VA eller dokumentert kapasitet på privat anlegg.*
*b) Tilkomstveg skal vera vinterbrøyta.*
*c) Ligg hytta innanfor bomveg skal nødvendige offentlege instansar (utrykkingsetatar, heimetenester m. fl.) ha gratis tilgang til nøkkel.*
*d) Søkar må endre bustadadresse i folkeregisteret og melde flytting i samsvar med folkeregisterlova § 6-1.*
*e) Krav som følgjer teknisk forskrift (TEK17) om brannsikring og radonsperre. Bustandard skal vera tilfredsstillande.*
*f) Dersom ein er tilkopla kommunalt avløp må det monterast vassmålar.*
*g) Dispensasjonen er gyldig i fem år.*
*h) Før dispensasjon blir gitt skal søknaden på uttale til Statens vegvesen, Statsforvaltaren i Oslo og Viken og Viken fylkeskommune.*

*Retningslinje for uthus og anneks*

*a) Anneks er bygning med BYA (NS3940) inntil 30 $m^2$ som fungerer saman med hytta (hovudbygningen) og kan nyttast til varig opphald. Vilkåret er at hytta (hovudbygningen) og annekset samla utgjer ein hytteeining. Anneks kan ikkje innehalde kjøkken. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.*
*b) Uthus på hytteeigedom er bygning som ikkje skal nyttast til varig opphald. Bygningen kan maksimalt ha eit bruksareal (NS3940) på inntil 30 $m^2$. Mønehøgda skal vere maksimum 4,5 meter.*
*c) Dersom ein skal føre opp to eller tre bygningar, er det under føresetnad at desse blir plassert i tunform og så nær kvarandre at dei ikkje kan danne sjølvstendige einingar og seinare delast frå.*
*d) Uthus og anneks, eller andre mindre bygningar, skal ha tilnærma same takvinkel som hytta (hovudbygningen).*

## 2.2 BUSTADER (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Bustader kan oppførast med maksimalt 15 % BYA, avgrensa oppover til 300 m² BRA.
b) Mønehøgd skal ikkje overstige 8 meter frå gjennomsnittleg terrengnivå. Ved byggemelding skal det føreligge tverrprofil som viser eksisterande terreng, oppfylt terreng og bygningane.
c) Tillatt BRA for garasje/uthus er 50 m². Mønehøgd skal vere maksimum 4,5 meter.
d) Terreng ved plassering av bygningar, tilkomst og parkering kan endrast inntil 1,5 meter.
e) Bustader kan ha 2 bueiningar, og skal ha 2 parkeringsplassar på 18 m² for kvar bueining.

## 2.3 KOMBINERT FORMÅL:

### 2.3.1 Kombinert formål for fritidsbusetnad/fritids- og turistformål (PBL § 11-9 nr. 4)

a) I kombinerte område på Golsfjellet kan ein bygge turistanlegg i form av utleigeeiningar som frittståande bygningar eller leilegheitsbygg og frittliggande hytter.
b) Minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum (tomter for sal og utleigeeiningar samla sett) skal avsetjast til turistformål og utleige.
c) Innanfor område avsett til kombinert formål ved Guriset (KBA-4) er det tillatt med etablering av område for camping.

### 2.3.2 Kombinert formål for bustad/næring/offentleg eller privat tenesteyting

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

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

a) I næringsområde (NÆ-1 – NÆ-9) kan ein gjennom reguleringsendring tillate at inntil 70 % av nye einingar blir avsett til fritidsbusetnad for fritt sal.
b) Områda IND-1, IND-2 og IND-3 skal regulerast til industri og/eller lager før ein tillèt bygging.
c) I samband med reguleringsarbeid for område IND-1 og IND-2 skal ein føreta ein vurdering av kapasitet og utforming av krysset til rv. 7.
d) I uregulerte næringsområde er det tillatt å setje opp ein bygning på opptil 200 m² BRA og mønehøgd på 8 meter utan krav til reguleringsplan.

*Retningsline for sal og tilbakeleige i næringsområde knytt til bedrifter på Golsfjellet (NÆ1 til NÆ9)*

*a) I område avsett til næring (eksisterande hotellbedrifter) i kommuneplanen, kan ein avsetje inntil 70 % av nye einingar til fritidsbusetnad for fritt sal. Dette skal skje gjennom reguleringsendring/ny reguleringsplan. For å sikre at varme senger ikkje blir seld som private hytter, skal ein regulere alle nye utleigebygg som turistanlegg, alternativt herberge, hotell og bevertning. Ein skal regulere private hytter/fritidseiningar som fritidsbusetnad, jf. forskrift om kart, stadfesta informasjon, arealformål og kommunalt planregister. Kommunen vil nytte utbyggingsavtaler og rekkefølgjeføresegner som verkemiddel for i sikre at intensjonen med slik reiselivssatsing blir gjennomført og finansiert.*

*b) Kommunen legg vekt på erfaringar for bedrifter som driv utleige i dag. For å tilfredsstille krav til erverv/næring, vil kommunen gjere krav om at utleigar forpliktar seg til å fristille leilegheiter for utleige i ein periode på minst 275 dagar (75 %) kvart år. Saman med seksjoneringssaka skal ein legge fram tilbakeleigeavtale som blir tinglyst som hefte på seksjonen. Ein skal gjere ei fordeling av eigen bruk og utleige med likt antal veker både*

## 2.5 OFFENTLEG ELLER PRIVAT TENESTEYTING (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Området er avsett til offentleg eller privat tenesteyting.

## 2.6 IDRETTSANLEGG (PBL § 11-9 nr. 5)

a) Det er krav til utarbeiding av reguleringsplan for område IDR-1, IDR-2 og Luftsportsenter.
b) Jordlova §§ 9 og 12 er gjeldande for alle område avsett til idrettsformål.
c) I område IDR-1 Samanbinding av skiheissystem på Golsfjellet kan ein bygge skiheis og slalåmbakke. Heisbuer skal ikkje plasserast på myr. I samanbindinga er det ikkje tillatt med kafé, varmebu eller liknande. Det skal gjerast minst mogleg terrenginngrep. I planlegginga skal ein ta omsyn til myr, naturmangfald og landbruksinteresser. Ved opphøyr av skiheisen skal området tilbakeførast.
d) I område IDR-2 Fuglehaugen kan ein etablere motorsportsenter og skytebane. Gjennom reguleringsplan skal køyretider og skytetider regulerast. Myr skal omsyntakast i planlegging.
e) I område merka med luftsportssenter er det ikkje tillatt å gjere tiltak som gjer at dyrka mark går tapt. Dersom aktivitet opphøyrer skal området tilbakeførast til jordbruksformål.
   Areal med formål luftsportssenter utanfor definert trafikkområde i reguleringsplanen, tener som sikkerheitssonar for inn- og utflygingstrasear, jf. konsesjonsvilkår for Gol flyplass Klanten.

*Retningslinje for idrettsanlegg*
*I kvart av områda for idrettsanlegg kan ein føre opp bygg og anlegg som har med direkte drift av idrettsanlegget å gjere. Dette er spreidde idrettsanlegg som skytebane, langrennsarena, alpinområde med meir. Det er eit krav at punkt 1.2 bokstav g kan oppfyllast.*

## 2.7 FRITIDS- OG TURISTFORMÅL (PBL § 11-9 nr. 5)

### 2.7.1 Campingplass – FTU-3, FTU-4 og FTU-6

a) Innanfor formålet kan det etablerast campingplass og utleigehytter.
b) Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 4 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 $m^2$. Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggast på terrengnivå.
c) I område FTU-3 er jordlova gjeldande. Dyrka mark skal tilbakeførast dersom campingdrifta blir lagt ned.
d) I område FTU-4 kan det førast opp eit servicebygg med storleik på 200 $m^2$ BRA i 1 etasje.

### 2.7.2 Herberge – FTU-5

Innanfor formålet kan det etablerast overnattingsbedrift.

## 2.8 RÅSTOFFUTVINNING

a) Områda er avsett til råstoffutvinning.

*Retningslinje for RU-5 Fjerdingsbekkhaugen*
*Ein må ta omsyn til skiløypene på Solseter i detaljplanlegging.*

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

a) Innanfor område BBA-1 ved Tisleidammen er det tillatt å bruke arealet i tråd med arealdisponeringsplan for arbeid ved dam Tisleifjorden godkjent av NVE i brev 11. januar 2011.

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

*Retningslinje for tiltak på eksisterande fritidsbustader i LNF-område*

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

*Retningslinje for nye og eksisterande bustader i LNF-område*

*Ved søknad om dispensasjon for oppføring av nye bustader eller tiltak på eksisterande bustader i LNF-område, skal det gjerast ein konkret vurdering av storleik, utforming med meir med vekt på føresegnene i punkt 2.2.*

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

#### 3.1.1 Spreidd fritidsbusetnad

a) Det kan tillatast nye fritidsbustader i dei oppramsa områda under om dei ikkje kjem i konflikt med viktige helse-, landbruks-, natur-, vilt, landskaps-, frilufts- og kultuturlandskapsinteresser og kulturminne. I øvrige område med spreidd fritidsbusetnad skal antal fritidseiningar gjelde uforandra.

| | | |
|---|---|---|
| 1. | LSF-1 Nøreli | inntil 21 nye fritidsbustader |
| 2. | LSF-2 Skrøyvestølane | inntil 36 nye fritidsbustader |
| 3. | Svilestølane – Varhovd | inntil 10 nye fritidsbustader |
| 4. | LSF-10 Smylistølane | inntil 30 nye fritidsbustader |

b) Punkt 2.1 gjeld for utforming og plassering av bebyggelsen i desse områda med unntak av mønehøgde. Mønehøgde for fritidsbustad i LNF-område skal ikkje overstige 5,5 meter rekna frå gjennomsnittleg ferdig planert terrengnivå.

c) Område LSF-10 skal regulerast samla og tomteantalet på maksimalt 30 nye tomter skal plasserast aust for Nystølbekken.

d) På eigedomane gbnr. 17/258 og gbnr. 17/269 ved Maristølen, kan det byggast ein hytteeining på kvar eigedom i tråd med punkt 2.1 og 3.1b utan reguleringsplan.

e) Omsyn til landskaps-, natur-, vilt- og friluftsinteresser gjeld også ved rehabilitering/utviding av eksisterande fritidsbustader.

#### 3.1.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

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

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd fritidsbusetnad.

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

### 3.2.1 Spreidd bustadbygging

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

| Sone | Bustader |
|---|---|
| Åsgardane, LSB-1 | inntil 8 |
| Rotneim, LSB-2 | inntil 9 |

d) Nye bustader skal planleggast i tilknyting til annan fast busetjing. Veg fram til nye bustader skal halde stigningskravet til vegklasse III for skogsbilveg.
e) Nye bustader skal ha tilfredsstillande støytilhøve, jf. MD retningslinje T-1442.
f) Eksisterande fritidsbygningar i område for spreidd bustadbygging skal utformast etter føresegnene i punkt 2.1.

### 3.2.2 Avkøyringar frå riks- og fylkesvegar (PBL § 11-10 nr. 4)

Spreidd utbygging må ikkje kome i konflikt med vedteke fylkesdelplan for avkjørsler og byggegrenser langs riksvegnett.

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

Jordlova skal gjelde i områda avsett til spreidd bustadbygging.

# 4.0 OMSYNSSONER (PBL § 11-8)

## 4.1 Fareområde (PBL § 11-8 a)

### 4.1.1 Ras- og skredfare (H310)

a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-3 skal varetakast. Nye skogsbilvegar og utbetring av eksisterande skal ikkje skje utan at ein tek omsyn til ras. Ovanfor eksisterande bustader kan ein berre føreta småflatehogst/gruppehogst innanfor fareområdet.
b) Til faresone H310_1, er det vist til NVE sine faresonekart for skred med 1000 års intervall. Tryggleiken må varetakast i samsvar med denne.
c) Til omsynssone H310_2 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafor desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.
d) Til omsynssone H310_3, ras- og skredfare blir det vist til rapport 7/2018 frå NVE. Nye skogsbilvegar og utviding av eksisterande samt flatehogst/snauhogst skal ikkje skje før faren for skred/ras/steinsprang er utgreidd og teke omsyn til.

### 4.1.2 Flaumfare (H320)

a) For nye bygge- og anleggsområde med fare for flaum, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med hydrologisk og vassdragshydraulisk kompetanse. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast.
b) Innanfor faresone H320_1 blir det vist til *Flomsonekart Delprosjekt Gol, desember 2006.* Faresona viser flaumsone ved 200-årsflaum. Ved gjennomføring av tiltak skal dei plasserast slik at krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 blir vareteke. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen.
c) Omsynssone H320_2 viser potensiell flaumfare ved 200-årsflaum. Innanfor omsynssona må det gjennomførast særskilde flaumvurderingar før vedtak av reguleringsplan eller løyve til nye tiltak. Krava til tryggleik i TEK17 § 7-2 skal varetakast. Unntak er vanleg vedlikehald og ombygging/rehabilitering for å trygge at funksjonalitet vert vareteke, jf. pbl. § 31-2. Tiltak skal ikkje forverre flaumsituasjonen. Vurdering og dokumentasjon skal utførast i tråd med NVE sine retningslinjer.

### 4.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

a) Bygningar som blir etablerte innanfor omsynssona, må sikre forskriftsmessig avstand til kraftleidningen.

## 4.2 Sikringssoner (PBL § 11-8a)

### 4.2.1 Drikkevatn (H110)

a) All verksemd i sikringssonene for vassverka skal ta omsyn til at området har funksjon som nedslagsfelt for drikkevatn. Det er ikkje tillatt med tiltak som kan forureine drikkevasskjelder og tilhøyrande nedslagsfelt. Dei siste oppdaterte klausuleringane med føresegner for drikkevasskjelda er gjeldande.
b) Ein må avklare med kommunen før ein utfører anleggsverksemd eller gjer tiltak innanfor sona. Ein kan ikkje gjere større tiltak før det ligg føre godkjenning frå vassverkseigar og kommunen.

c) Når eit nedslagsfelt utgår som drikkevasskjelde og/eller reservevasskjelde, inngår ikkje lenger nedslagsfeltet i omsynssona, og føresegna fell frå.

## 4.3 Soner med særskild angitt omsyn (PBL § 11-8 c)

### 4.3.1 H500 Markagrense

I sona merka med «H500 Markagrense» på Golsfjellet og på Skaraåsen skal ein ta særskild omsyn til landskap, friluftsliv og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1. Ein skal betrakte sonene som ein «markagrense» og ein tillèt ikkje utbygging utover det som er regulert.

### 4.3.2 H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø

I sona merka med «H530 og H560 omsyn landskap/bevaring naturmiljø» på skal ein ta særskild omsyn til landskap og bevaring av naturmiljø. For eksisterande regulerte tomter og eksisterande fritidsbusetnad gjeld utformingspunkta i punkt 2.1 og kriteria i punkt 3.1.

*Retningslinje for ivaretaking av naturmiljø*
*I sone for ivaretaking av frygisk slørsopp (BN1), og for ivaretaking av nasjonalt verdifull bekkekløft langs Nøreimsbekken (BN2) kan hogst berre føretakast etter særskild godkjenning.*

## 4.4 Bandlagte område (PBL § 11-8 d)

### 4.4.1 Bandlegging etter naturvernlova (H720)

Naturreservata Lyseren, Metubba/Brenn, Veikulnatten og Flatdalsåsen er bandlagt etter naturvernlova (H720). I desse områda er det ikkje tillatt å føre opp eller utvide eksisterande bygningar.

### 4.4.2 Bandlegging etter kulturminnelova (H730)

Område ved Falkenhorst Brücke er bandlagt til bevaring i påvente av nærare regulering til krigsminne (H730). Området blir regulert i samråd med Nesbyen kommune innan 4 år frå vedtaksdato av kommuneplanen.

Gamle Gol stavkyrkje er bandlagt etter kulturminnelova.

### 4.4.3 Bandlegging etter energilova (H740)

Følgande område er bandlagte etter energilova (H740):

- Transmisjons- og regional og regionalnettanlegg

## 4.5 Krav til felles regulering (PBL § 11-8 e)

Det er krav om felles reguleringsplan for dei areala på plankartet som er vist som gjennomføringssonar. Dette er:

- FB-16 Rekkjesetkyrkja

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Auenhauglivegen 1039, 3550 Gol
Gnr. 37, Bnr. 127, Gol kommune.

**Oppdragsnummer:**
96251121


**Meglerforetak:** Privatmegleren Hallingdal AS

**Saksbehandler:** Morten Liavaag

**Telefon / Mobil:** 90 79 88 60 / 950 49 850

**E-post:** morten.liavaag@privatmegleren.no


**UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:**

**Kjøpesum** **Kr** _____

**Beløp med bokstaver** **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den** **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

**Totalt:** _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

| | | | |
|---|---|---|---|
| Navn: | | Navn: | |
| Fødselsdato: | | Fødselsdato: | |
| Adr: | | Adr: | |
| Postnr: | Sted: | Postnr: | Sted: |
| Tlf: | E-post: | Tlf: | E-post: |
| Dato: | Sign: | Dato: | Sign: |

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

---

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

---