



GOROLIE OG
NARVEBRØTEN
BOLIGFELT

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Kommunale opplysninger, del 1 (NB. Gorolie
4)

Kommunale opplysninger, del 2 (NB. Gorolie
4)

Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

KOMMUNALE
OPPLYSNINGER, DEL 1
(NB. GOROLIE 4)

TEKNIFORKLARING

AREALBRUKSKATEGORIER (joh. § 20-4, 1. ledd)

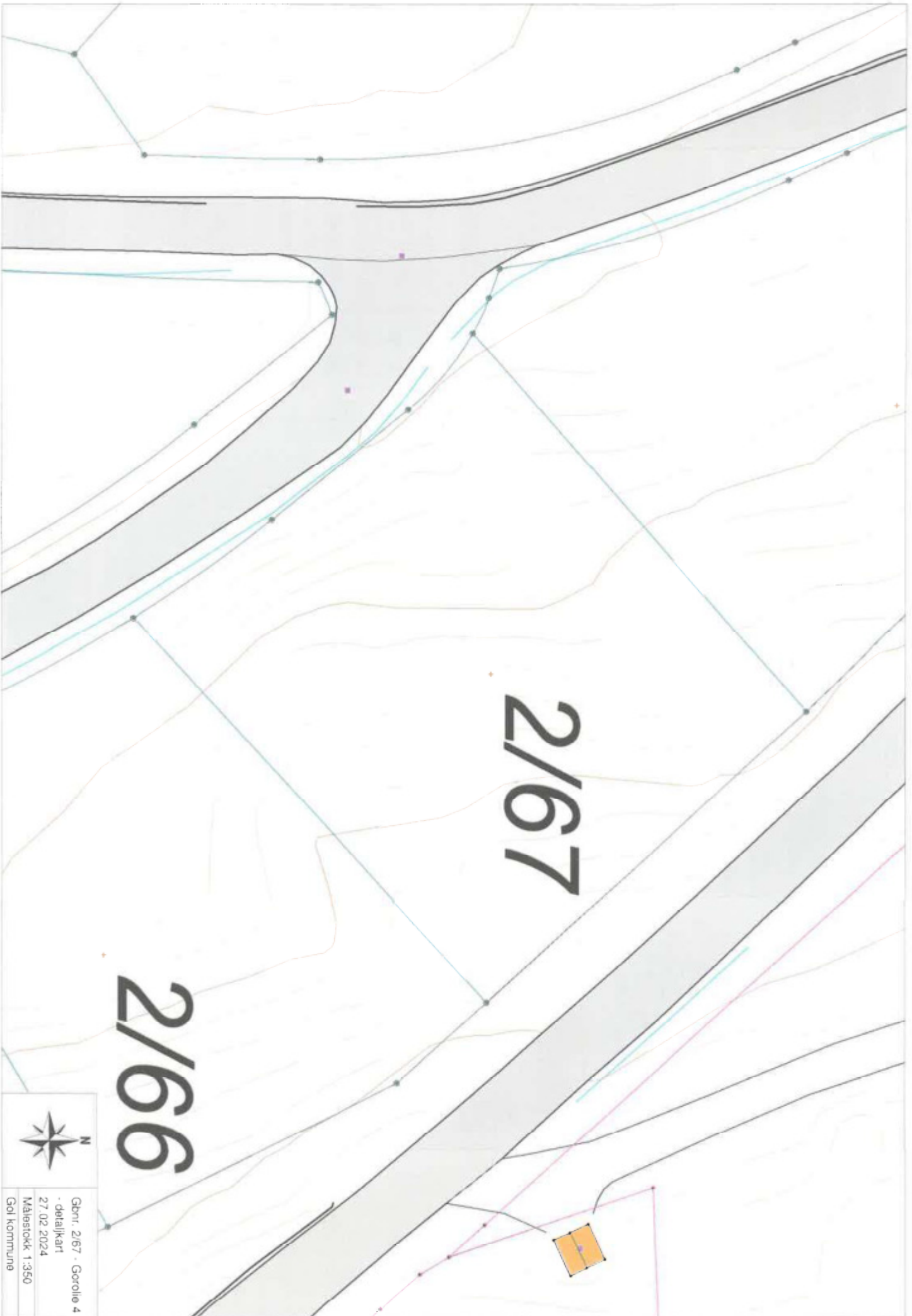
1. BYGGEOMRÅDE	Noverande	Planlagt
Senterområde		
Bustadområde		
Erverv		
Industri / lagar		
Offorholags byggeområde		
Almennytdige leiemål		
Kommunalekonomiske arealag		
Kombinert leiemål: Bustader / Erverv		
Kombinert leiemål: Bovering / Berntstøl (vegsevervaremt)		
Berntstølson		
Parkeboter i industriarek		
Campertogbass		
Område for særskilde arealag - Kultur- og mljepark		
Område for særskilde arealag - Motorporserser		
Frontområde - idrettsområde		
Frontområde - parkområde		
Hyttepark		
2. LANDBRUKS- NATUR- OG FILLUFTSOMRÅDE LNF		

4. OMRÅDER SOM ER BÅNDOKGT ELLER SKAL BÅNDOKGES	Noverande	Planlagt
Kultur- og gjenområder som regulertes etter PBL		
5. OMRÅDE FOR SÆRSKILT BRUK ELLER VERN AV SLØ OG VASSDRAG		
LNF-område i sjø og vassdrag		
6. VIKTIGE LEDD I KOMMUNIKASJONSSYSTEMET		
Hovudveg		
hjelpeprioritert gate		
Serierveg		
Serierveg på bru		
GS-veg / fortau		
GS-veg / fortau på bru		
Jernbane		
Vegareal		
Jernbanestasjon		
Kollektiv leiemål		
Veservevareområde		
Tunveg / sti		
Vegkryss		
Amljerside		

PLANFØRESEGNER (joh. § 20-4, 2. ledd)

Beholdingsareal om refestrukturarek	
Område som er særskilt unntatt fra rettsvernsord pga. motsegn til Statens vegvesen	
Område for grunnnett	
RETNINGSLINER	
Kulturvervaremt	
Frøda formvervaremt	
LNF-område med F som dominerande	
LNF-område med H som dominerande	
STREKSYMBOLER m.v.	
Planngrens	
Grens	
Grens for arealbruksonområde	
Grens for ferdselgrensarealngstyper	
Port til hvaldsonområde	
Område med særskilt fortetingspotensiale	
Høyspentlinje	





2/67

2/66

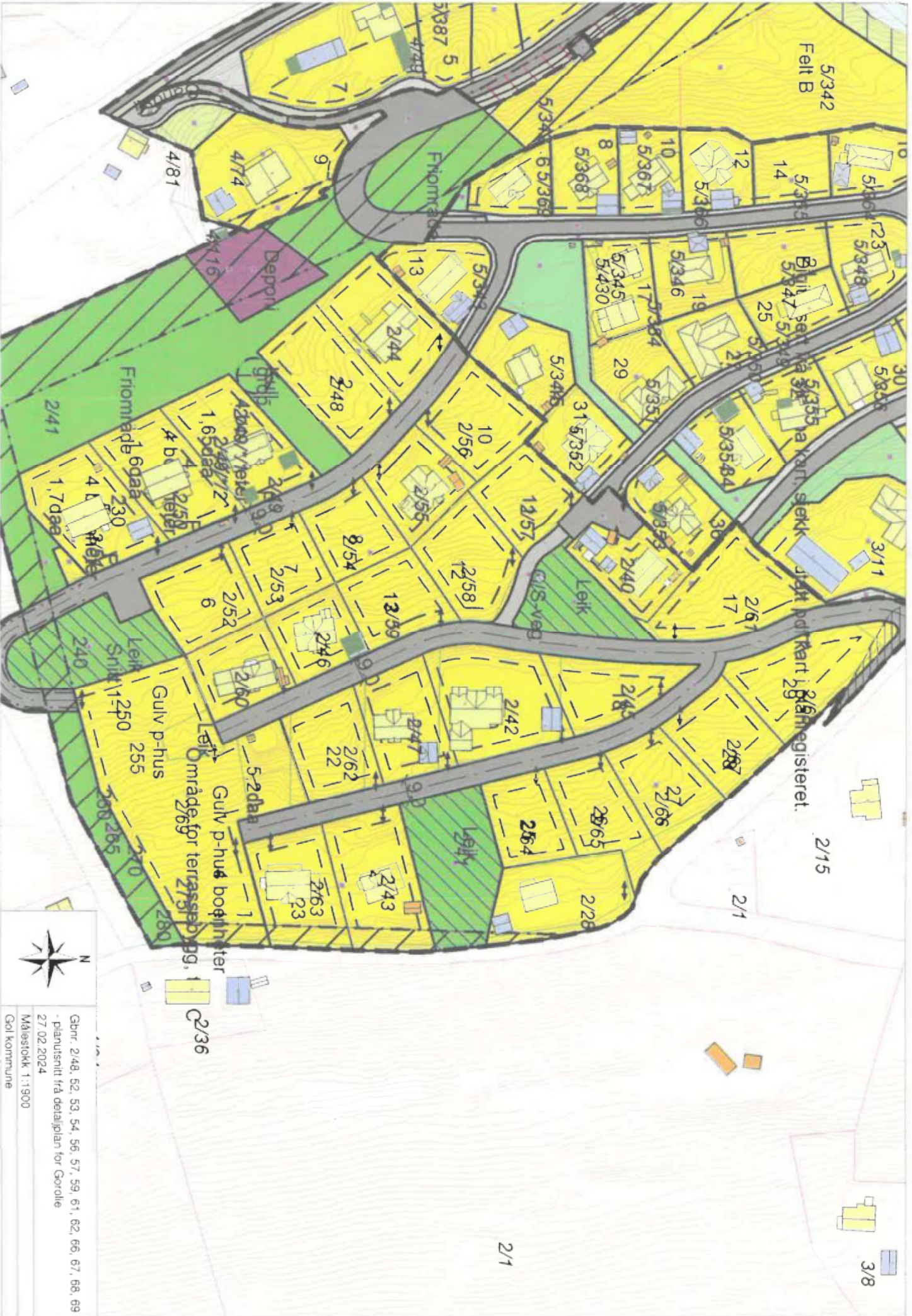


Gbnr. 2/67 - Gorröle 4
- detaljkart
27.02.2024
Målestokk 1:350
Gol kommune





 Gbrnr. 2/67 - Geografio 4
 - oversiktskart
 27.02.2024
 Målestokk 1:750
 Göl kommune



5/342
Felt B

5/342
5/343
5/344
5/345
5/346
5/347
5/348
5/349
5/350
5/351
5/352
5/353
5/354
5/355
5/356
5/357
5/358
5/359
5/360
5/361
5/362
5/363
5/364
5/365
5/366
5/367
5/368
5/369
5/370
5/371
5/372
5/373
5/374
5/375
5/376
5/377
5/378
5/379
5/380
5/381
5/382
5/383
5/384
5/385
5/386
5/387
5/388
5/389
5/390
5/391
5/392
5/393
5/394
5/395
5/396
5/397
5/398
5/399
5/400

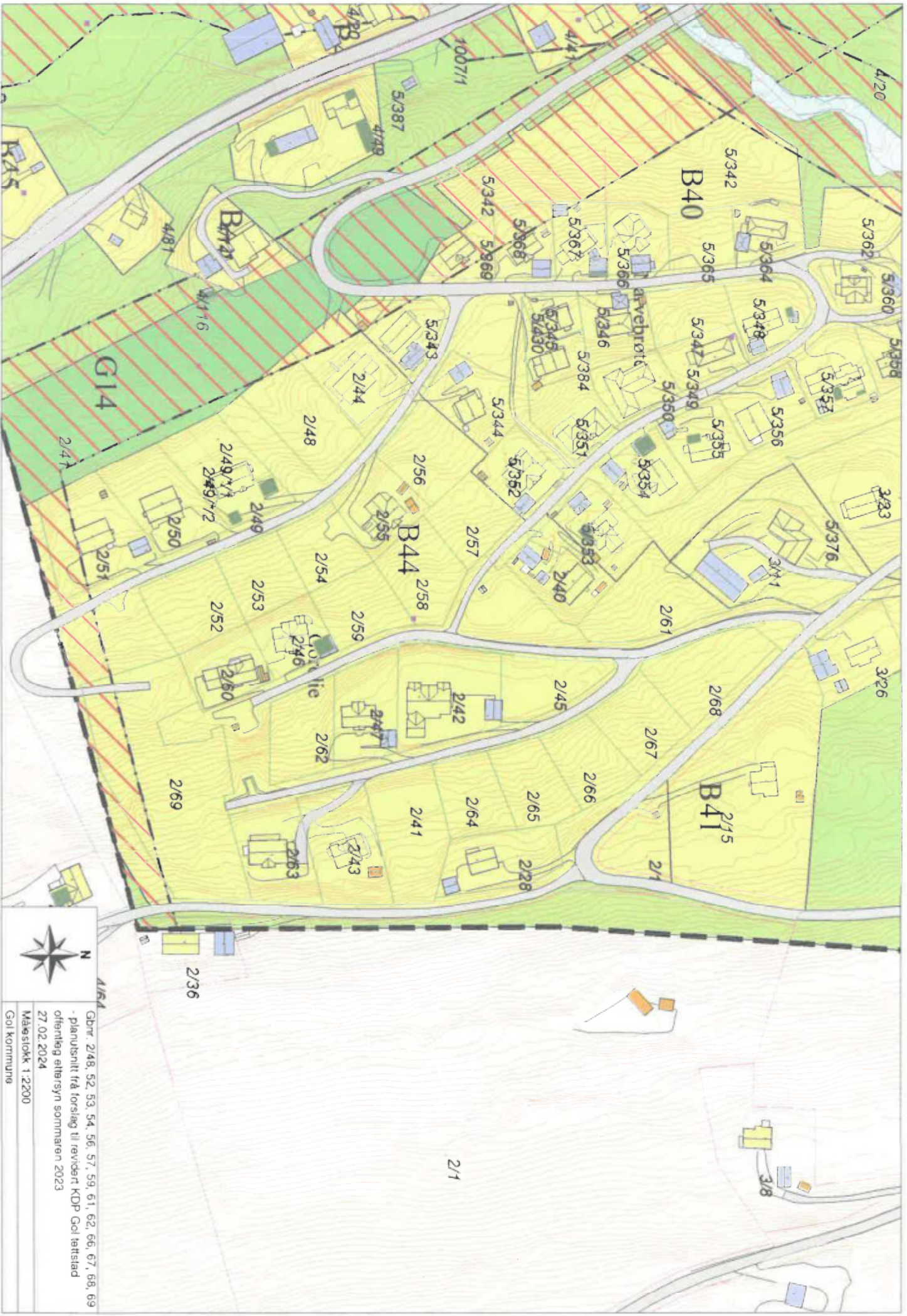
2/48
2/49
2/50
2/51
2/52
2/53
2/54
2/55
2/56
2/57
2/58
2/59
2/60
2/61
2/62
2/63
2/64
2/65
2/66
2/67
2/68
2/69
2/70
2/71
2/72
2/73
2/74
2/75
2/76
2/77
2/78
2/79
2/80

1.65daa
1.70daa
1.75daa
1.80daa
1.85daa
1.90daa
1.95daa
2.00daa
2.05daa
2.10daa
2.15daa
2.20daa
2.25daa
2.30daa
2.35daa
2.40daa
2.45daa
2.50daa
2.55daa
2.60daa
2.65daa
2.70daa
2.75daa
2.80daa
2.85daa
2.90daa
2.95daa
3.00daa

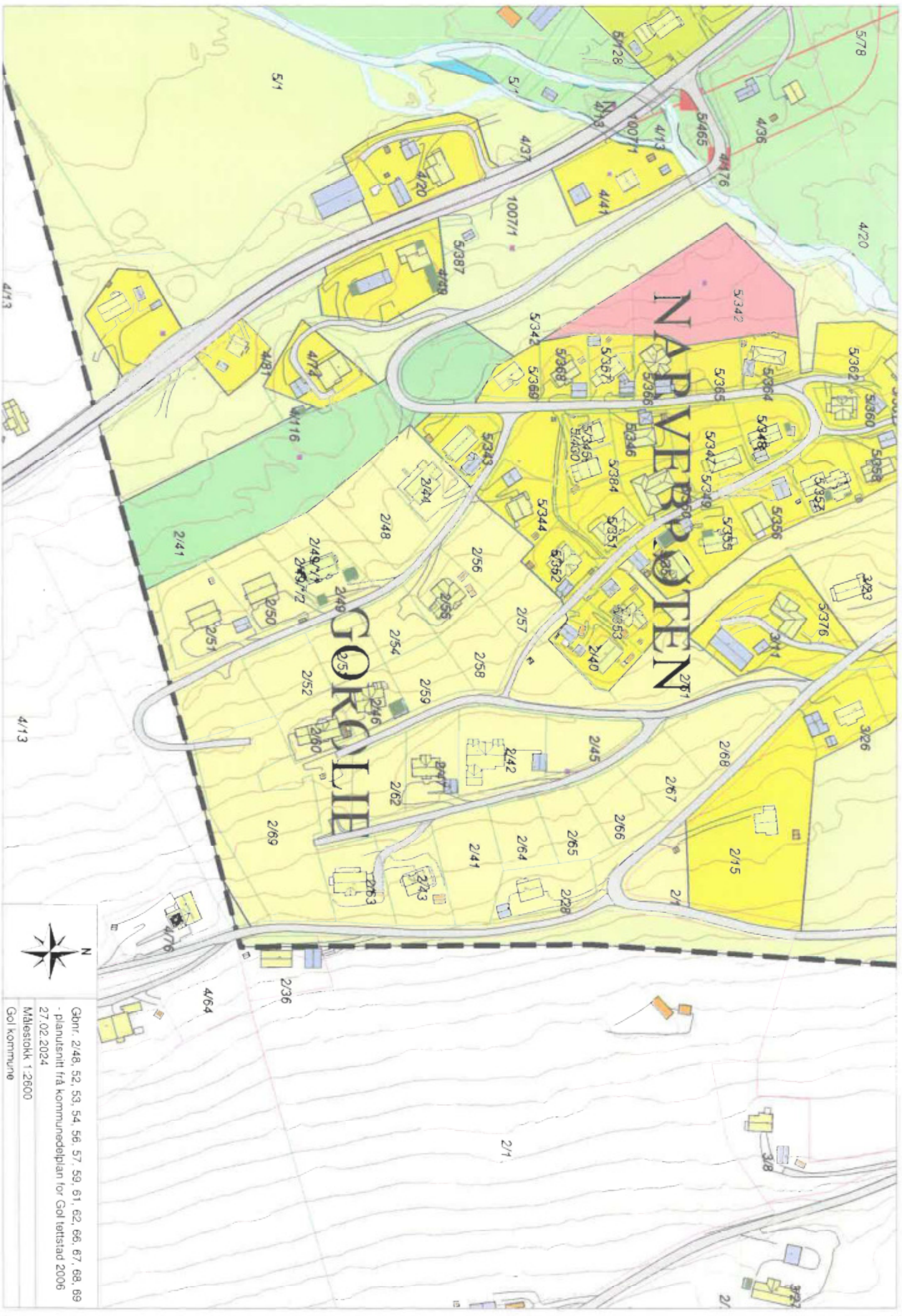
4/81
4/82
4/83
4/84
4/85
4/86
4/87
4/88
4/89
4/90
4/91
4/92
4/93
4/94
4/95
4/96
4/97
4/98
4/99
5/00
5/01
5/02
5/03
5/04
5/05
5/06
5/07
5/08
5/09
5/10
5/11
5/12
5/13
5/14
5/15
5/16
5/17
5/18
5/19
5/20



Gbnr. 2/48, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 61, 62, 66, 67, 68, 69
 - planutsnitt fra detaljplan for Gørølle
 27.02.2024
 Målestokk 1:1900
 Gørl kommune



Gbrnr. 2/48, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 61, 62, 66, 67, 68, 69
 - planutsnitt til forslag til revidert KDP Gol tettsted
 offentlig ettersyn sommaren 2023
 27.02.2024
 Måsstokk 1:2200
 Gol kommune



NÆRVERBOTEN

GORKULLE



Gbnr. 2/48, 52, 53, 54, 56, 57, 59, 61, 62, 66, 67, 68, 69
 - planusnitt frå kommunedelplan for Gol tettstad 2006
 27.02.2024
 Målestokk 1:2800
 Gol kommune

KOMMUNALE
OPPLYSNINGER, DEL
2 (NB. GOROLIE 4)



Gol kommune

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS
Att.Merethe Jonsen
Alfarvegen 126
3540 NESBYEN

Dykkar ref. Vår ref. Dato
 2024/542-11 28.02.2024

Gbnr. 2/67 - svar på førespurnad om kommunale eigedomsopplysningar i samband med sal av bustadtomt, Gorolie 4

Utbyggingsavdelinga viser til førespurnad postført 23. februar 2024. Vi kan gje følgende opplysningar om eigedomen:

GNR. 2	BNR. 67	
HEIMELSHAVAR: T Engene AS	Eigardel: 1/1	
ADRESSE: Gorolie 4	POSTNUMMER: 3550	POSTSTED: Gol
OPPMÅLT AREAL FOR EIGEDOMEN: Om lag 1 185,1 m ²	ETABLERINGSDATO: 29.08.2007	
Bruksareal bustad:	Bruksareal uthus/garasje:	

Kommunedelplan for Gol tettstad 2006	Reguleringsplan for Gorolie
Plan-ID: 2006007	Plan-ID: 2008001
Føremål: bustadområde – framtidig	Føremål: byggeområde – bustader
Vedteke 05.09.2006 i sak K 049/06	Vedteke 01.04.2008 av Gol kommunestyre i sak K 031/08

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

Det er satt i gang arbeid med revisjon av kommunedelplanen for Gol tettstad frå 2006, denne låg ute til offentleg ettersyn sommaren 2018. Det er ikkje lagt opp til endring av arealføremål for området eigedomen ligg i. Kommunedelplanen er lagt ut til nytt offentleg ettersyn i juni, fram til august 2023.

Det er ikkje gjort endringar for området som denne eigedomen ligg i. Informasjon om planforslaget og når det vert gjort vedtak, vert kunngjort på kommunen sine heimesider.

Byggesak:

Eigedomen er fortsatt ubebygd.

Veg:

er kommunal – privat avkøyring frå kommunalt vegnett (Liagardsvegen – Gorolie).

Vatn og avløp:

skal gå via offentleg vatn- og avløpsnett.

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. Ikkje relevant enno fordi eigedomen er ubebygd.

Kommunale avgifter:

Samla **kommunale avgifter for 2023** er på **350 kroner**. Av dette utgjør **eigedomsskatten** (ubebygd, regulert tomt) **350 kroner**. Det er gjennomført retaksering for eigedomsskatten i 2020, dette ligg til grunn for nye takstar frå 2021.

Det er ikkje 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 06.12.2022, sak K 056/22, vil de få tilsend rekning pålydande **385 kroner**. Dette inkluderer kart, planutsnitt, føresegner, saksdokument frå byggesaksarkivet og matrikelbrev. Svarbrev vert fakturert samla etter påske 2024.

Skulle det vera spørsmål knytta til dokumenta, kan de kontakte Sigrid Breivik eller underteikna på Gol kommunehus.

Vennligst oppgi vår referanse ved svar på dette brevet.

Med helsing

Nataliya Chyzykova
Ingeniør Utbyggingsavdelinga

Elektronisk godkjent utan signatur

Vedlegg:

- 1 2-67 matrikkelbrev
- 2 2-67 detaljkart
- 3 2-67 oversiktskart
- 4 2-48 - 2-69 planutsnitt detaljplan
- 5 2-48 - 2-69 planutsnitt forslag revidert KDP Gol tettstad 2023
- 6 2-48 - 2-69 planutsnitt KDP Gol tettstad 2006
- 7 Gorolie planID 2008001 foresegner
- 8 KDP Gol tettstad - forslag reviderte føresegner oppdatert 08062023
- 9 KDP Gol tettstad 2006 - føresegner og retningslinjer
- 10 KDP Gol tettstad 2006 Tegnforklaring

Mottakrarar:

HALLINGDAL EIENDOMSMEGLING AS

**For matrikkelenhets:**

Kommune: 3324 - GOL
Gårdsnummer: 2
Bruksnummer: 67

Utskriftsdato/klokkeslett: 26.02.2024 kl. 17:23
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 matrikkelenhets 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: TOMT - 28
Etableringsdato: 29.08.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har feste grunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar

Beregna areal for 2 / 67 1 185,1 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		966783524	T ENGENE AS		Klemmavegen 3550 GOL	1 / 1

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6728827	501338		1 185,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)				Signatur Dato
Annen referanse						

Omnnummerering v/kommuneendring		01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
---------------------------------	--	------------	----------	--	------------	---------------------

Omnnummerering			Omnnummerert til:	3324 - 2/67		
			Omnnummerert fra:	3041 - 2/67		

Omnnummerering v/kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
---------------------------------	--	------------	----------	--	------------	---------------------

Omnnummerering			Omnnummerert til:	3041 - 2/67		
			Omnnummerert fra:	0617 - 2/67		

Forretning		Forretningsdokumentdato		Tinglysing		Matrikkelføring
Forretningstype		Kommunal saksreferanse		Status		Signatur
Årsak til feilretting		Nettadresse (URL)		Endret dato		Dato
		Annen referanse				

Opprett ny grunneiendom ved fradeling 29.08.2007

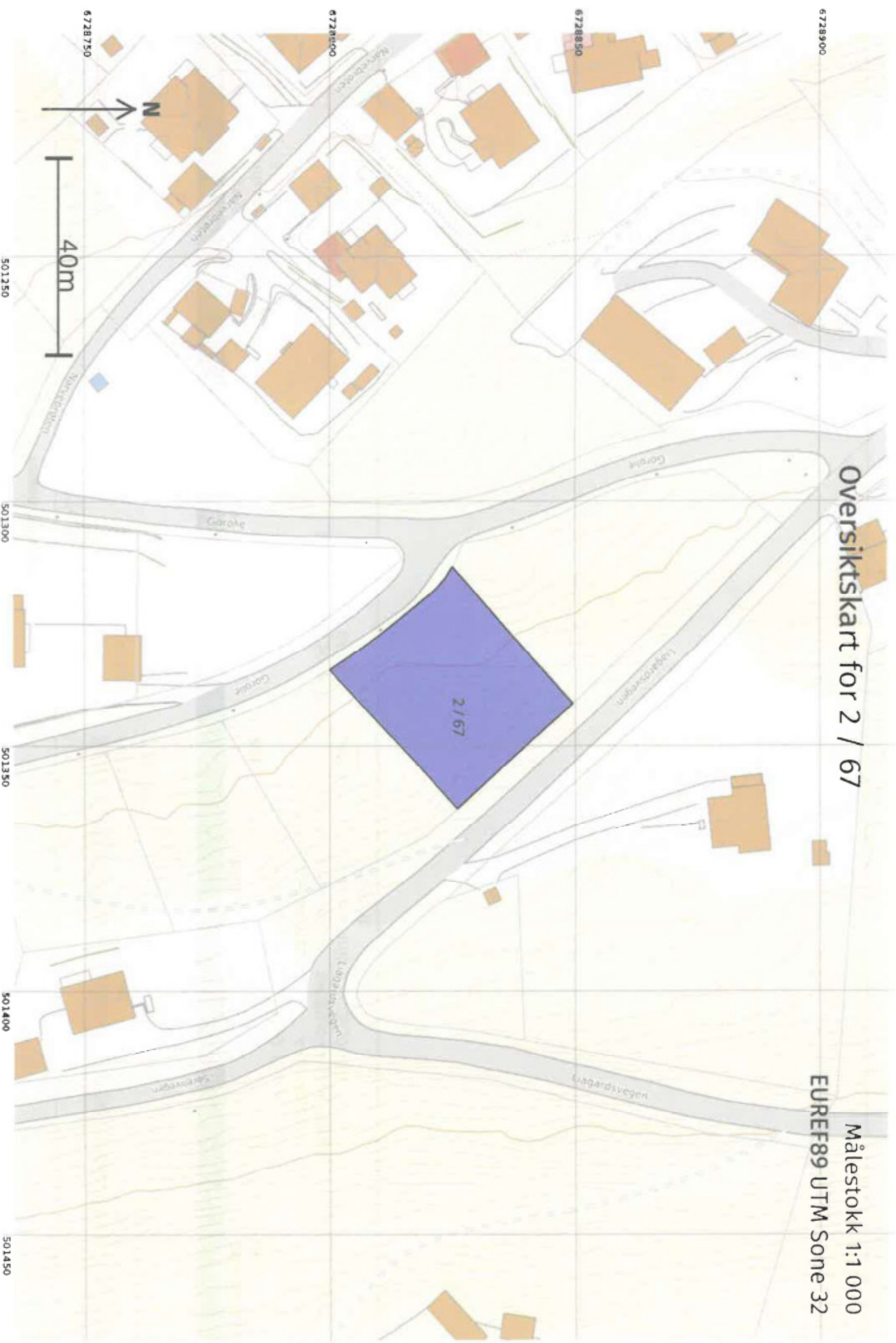
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
		Av giver	0617 - 2/41	-1 186,2
		Mottaker	0617 - 2/67	1 186,2

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressetilleggsnavn	Adressekode	Adresse nr	Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Gorolie		1561	4				Grunnkrets Stemmekrets: Kirkesokn: Postnr.område: Tettsted:	Nei
					EURFE89 UTM Sone 32		501337	0102 Herad 4 Goltreppen 04080304 Gol og Herad 3550 GOL	
					6728823				

Oversiktskart for 2 / 67

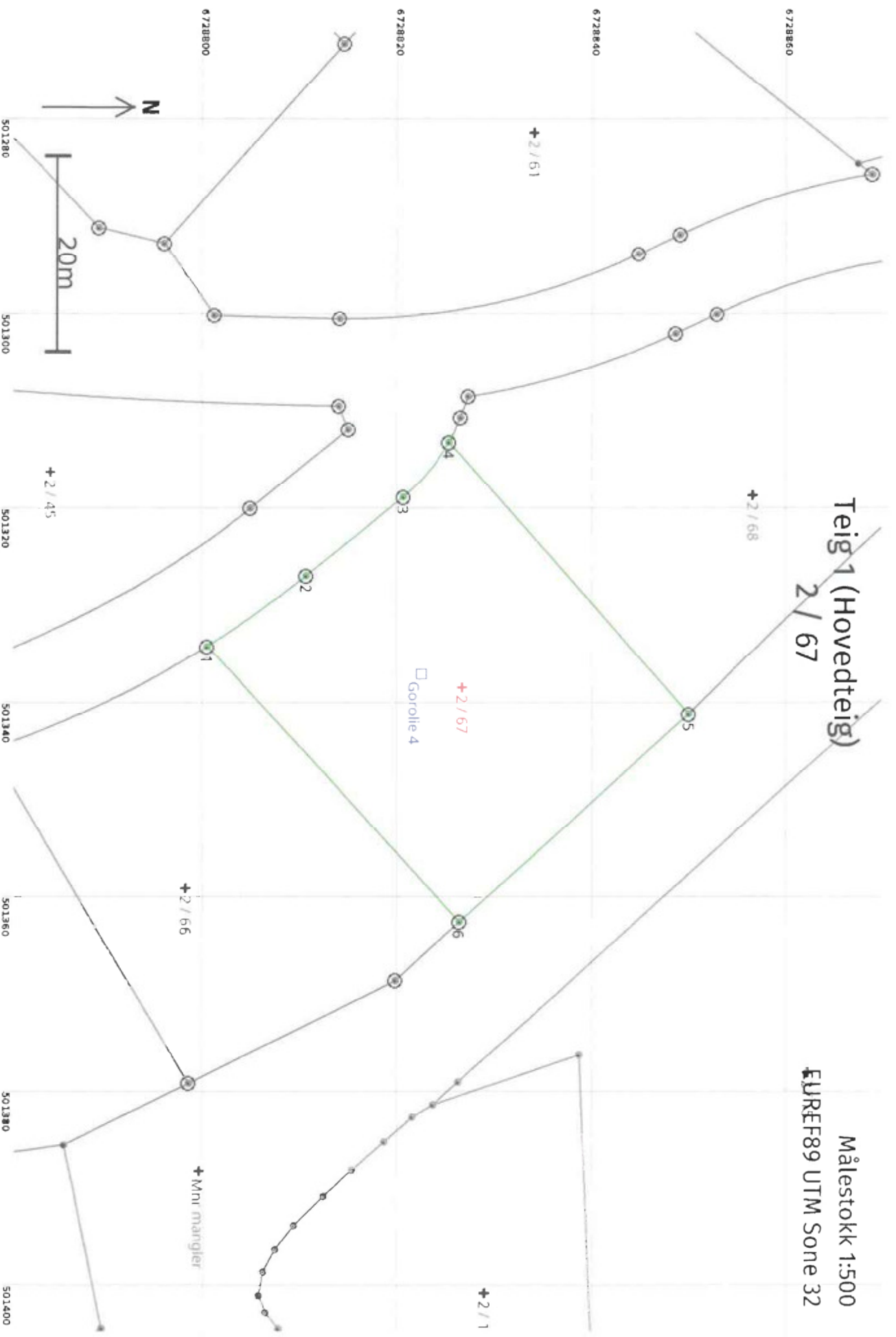
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



Teig 1 (Hovedteig)

2 / 67

Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 1 185,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem:

EUREF89 UTM Some 32

Nord: 6728827

Øst: 501338

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsett i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6728801,01	501334,20	12,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-103,96
2	6728811,12	501326,98	12,90	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6728821,15	501318,87	7,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-18,99
4	6728825,85	501313,24	37,16	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6728850,41	501341,13	31,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6728826,90	501362,53	38,38	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gorolie

Revidert iht vedtak i kommunestyret 01.04.2008, saknr. 31/08

REGULERINGSFØRESEGNER

1. Avgrensning av planområdet

Det regulerte området er på plankartet vist med reguleringsgrense.

2. Reguleringsføremål

Området er regulert til følgende føremål (PBL §25.1):

Byggeområde: Bustader med tilhørende anlegg

Offentleg trafikkområde: Køyreveg

Gang- og sykkelveg

Gangsti

Friområde: Område for turstig/leik

Fareområde: Høgspantanlegg

Spesialområde: Friluftsområde

Friluftsområde i vassdrag

Frisiktzone

Bevaringsområde (kolgrop)

Deponi for overskottsmasser

Fellesområde: Felles leikeareal

3. Fellesføresegner

Krav til utbyggingsplan

Før utbygging av tomt merka "Felt B" skal det lagast utbyggingsplan.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gorolie

Revidert iht vedtak i kommunestyret 01.04.2008, saknr. 31/08

Krav til byggjemelding

I handsaminga av byggjemeldinga skal det leggjast fram utandørsplan i målestokk 1:500. Utandørsplanen skal vise korleis den ubygde delen av tomta skal utnyttast. Kartet skal i tillegg til hus- og garasje plassering angi planlagt terrenghandsaming på heile tomta, påført kotehøgder, materialbruk, tilplanting, gjerder og støttemurar.

I felt C skal det tilretteleggast for felles oppsamlingseiningar for avfall ved køyreveg. Dette skal framgå av utandørsplanen. Veg og snuplass skal vere dimensjonert for lastebil.

Krav til opparbeiding av terrenginngrep

Alle skjeringar og fyllingar skal påførast vekstmasse og tilsåast.

Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet skulle framkomme automatisk freda kulturminner, må arbeidet straks stansast og utviklingsavdelinga i fylkeskommunen varslast, jfr. §8, 2.ledd i kulturminnelova.

4. Byggeområde - bustader

Utnytting av området

Tomt 1-29

Innafor planområdet merka 1-2,6-18 og 20-29 tillatast oppført frittliggjande einebustader. Tomt 3, 4 og 5 kan byggast ut som fleimannsbustader, maks 4 bueiningar pr. tomt. Tillate bygd areal (BYA) skal ikkje overstige 15 % for tomt 1, 2, 6, 10, 12, 16, 17, 24 og 29. For tomt 3, 4, 5, 7, 8, 18, 20, 21, 22, 26, 27 og 28 er BYA sett til 20 %. For tomt 9, 11, 13, 15 og 23 er BYA sett til 18%. Tomt 14 er sett til 21 %-BYA, og tomt 25 til 22%-BYA. Det kan tillatast oppført frittstående garasje/bod med inntil 50 m². Garasje og bodar skal tilpassast einebustaden med omsyn til materialbruk, form og farge. Minste uteopphaldsareal (MUA) skal vera 300 m².

Gesimshøgde skal ikkje overstige 5,5 meter, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt einebustaden. Maks. mønehøgde er 8,5 meter over ferdig planert terreng.

Kommunen avgjer i handsaminga av byggjemeldinga om ei tomt er eigna for bygging utan sokkeletasje, og kan stille krav om dette.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gorolie

Revidert iht vedtak i kommunestyret 01.04.2008, saknr. 31/08

Felt B

For Felt B nordvest i planområdet tillatast 35 % BYA. Minste uteopphaldareal (MUA) skal vera 200 m².

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,0 meter, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bustadene. Maks. mønehøgde er 9,5 meter over ferdig planert terreng.

Felt C

For Felt C søraust i planområdet tillatast 35 % BYA, maks 40 bueingar. Krav til leike- og oppholdsareal er 25m² pr. leilighet/bueining. Leikearealet skal vere klar til bruk før brukstillatelse kan gis.

Felt C skal utviklast til terrassebygg og fleirmannsbustad.

Gesimshøgde skal ikkje overstige 7,0 meter, målt i forhold til gjennomsnittsnivå for ferdig planert terreng rundt bustadene. Maks. mønehøgde er 9,5 meter over ferdig planert terreng.

Saman med byggesaka skal tiltakshavar vise kva tiltak som må gjerast for at plan- og bygningslovas skredkrav blir oppfylt jf Teknisk forskrift §7-32.

Utforming

Bygningane skal gis ein utforming som harmonerer med tradisjonell byggeskikk. Tak skal utførast som saltak, med takvinkel mellom 25 og 40 grader (unntake felt C). Det skal nyttast jordfarger utvendig på husa. Taka skal ha mørke avdempa fargar.

Krav til samstundes opparbeiding av uteareal

Uteareal må få ein tiltalende form i samsvar med utandørsplanen. I samband med byggjeverksemda må uteareal opparbeidast innan rimeleg tid og tilplantast.

Det skal opparbeidas ein nærleikeplass med universell utforming sentralt i felt C.

Gjerder

Gjerder kan plasserast i eigedomsgrenser. Gjerdene skal ha ein utforming, høgde, farge og materialbruk som vert tilpassa dei andre byggverka, og vera i samsvar med utandørsplanen.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gorolie

Revidert iht vedtak i kommunestyret 01.04.2008, saknr. 31/08

Byggjeregner

Byggjeregner mot offentlege vegar er vist på plankartet.

Frittstående garasjar kan plasserast inntil 1,0 m frå føremålsgrense mot veg dersom innkøyring er parallelt med veg. Når innkøyringa er vinkelrett på veg, må garasjen plasserast i avstand 5,0 m frå føremålsgrensa mot veg.

Parkering

For kvar bustad skal det setjast av ein garasje og ein biloppstillingsplass på tomte. Dersom bustaden inneheld ein ekstra buening (leilegheit), skal det i tillegg setjast av ein garasjeplass og ein biloppstillingsplass for denne bueninga. Dersom bustaden også inneheld ei hybeleining skal det setjast av ein ekstra biloppstillingsplass.

Parkeringsareal for den einskilde bustad skal vere ferdig opparbeid før bruksløyve for bustaden kan bli gitt.

Vatn- og avløp

Før tomter kan delast frå og byggast ut skal området vera sikra offentlig vatn- og avløpsanlegg.

5. Offentleg trafikkområde

Opparbeiding av offentlig gang- og sykkelveg

Offentleg gangstig og gang- og sykkelveg skal vere ferdig opparbeid samstundes med byggjeløyve for første bustad i området.

6. Friområde

I friområdet skal vegetasjon og naturleg terreng bevarast. Det er ikkje tillate å hogge tre i friområdet. Nødvendige inngrep ved etablering av kabel- og leidningsgrøfter skal gjevast ein etterbehandling slik at områdene får ein naturleg utsjånad.

7. Fareområde

Byggjeregner mot høgspentline er vist med skravur på plankartet.



Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan for Gorolie

Revidert iht vedtak i kommunestyret 01.04.2008, saknr. 31/08

Før tomter kan delast frå og byggast ut, skal området vera sikra strømtilførsel frå trafo i Narvebrøten bustadfelt. Alle kablar skal førast fram som jordkabel.

8. Spesialområde

Friluftsområde

I friluftsområdet skal vegetasjon og naturleg terreng bevarast. Det er ikkje tillate å hogge tre i friluftsområdet.

Deponi

I området kan det deponerast overskotsmasse frå feltutbygginga. Det skal utarbeidast eigen detaljplan for området som skal vise istandsetting med tilsåing og tilplanting. Planen skal godkjennast av bygningsmyndigheten i kommunen.

9. Fellesområde

Opparbeiding av felles leikeareal

Felles leikeareal skal vere ferdig opparbeid samstundes med byggjeløyve for første bustad i området. Minst 30% av arealet skal tilretteleggast med universell utforming.



Kommunedelplan for Gol tettstad

Føresegner

PlanID 2018001

Innhald

Informasjon	3
§1 Generelle føresegner	3
§1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	3
§1.1.1 Krav til reguleringsplan	3
§1.1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar	4
§1.2 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)	4
§1.3 Teknisk infrastruktur (pbl. § 11-9 nr. 3)	5
§1.3.1 Samordning og krav til dokumentasjon	5
§1.3.2 Overvatn	5
§1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)	5
§1.4.1 Generelle rekkefølgekrav	5
§1.4.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde	5
§1.5 Byggjegranser (pbl. § 11-9 nr. 5)	6
§1.5.1 Byggjegrænse langs vassdrag:	6
§1.5.2 Byggjegrænse mot dyrka mark	6
§1.5.3 Byggjegrænse mot vatn- og avløpsanlegg:	6
§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)	6
§1.6.1 Uteopphaldsareal	6
§1.6.2 Leikeplassar	6
§1.6.3 Universell utforming	7
§1.7 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)	7
§1.7.1 Bustad	7
§1.7.2 Næring og tenesteyting	7
§1.7.3 Sentrum	8
§1.8 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 5)	8
§1.9 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5)	8
§1.9.1 Skilt og reklame	8
§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl. § 11-9 nr. 6)	8
§1.10.1 Landskap og estetikk	8
§1.10.2 Støy	8
§1.10.3 Miljø	8
§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)	9

§1.12	Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)	9
§1.12.1	Skred	9
§1.12.2	Flaum	9
§1.12.3	Grønstruktur og gangaksar	9
§2	Føresegner og retningsliner for arealføremål	9
§2.1	Bygningar og anlegg (pbl. § 11-10)	9
§2.1.1	Bustader (B)	9
§2.1.2	Sentrumsområde (BS)	10
§2.1.3	Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)	10
§2.1.4	Fritids- og turistføremål (BFT)	10
§2.1.5	Næringsverksemd (BN)	11
§2.1.6	Andre typar bygg og anlegg (BAB)	11
§2.1.7	Kombinererte bygge- og anleggsføremål (BKB)	12
§2.1.8	Idrettsanlegg (BIA)	12
§2.2	Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)	12
§2.3	Grønstruktur (pbl. § 11-10)	12
§2.3.1	Grønstruktur (G)	12
§2.4	Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11)	13
§3	Føresegner til omsynssoner	13
§3.1	Sikrings- støy og faresoner (pbl. § 11-8 a)	13
§3.1.1	Ras- og skredfare (H310)	13
§3.1.2	Flaumfare (H320)	13
§3.1.3	Høgspenningsanlegg (H370)	13
§3.1.4	Sikringssone drikkevatt (H110)	13
§3.2	Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)	13
§3.2.1	Omsynssone friluftsliv (H530)	13
§3.2.2	Omsynssone naturmiljø (H560)	14
§3.2.3	Omsynssone kulturminne (H570)	14
§3.3	Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk (pbl. § 11-8 d)	15
§3.3.1	Kulturminne og kulturmiljø (H730)	15
§3.4	Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl. § 11-8 e)	15
§3.4.1	Krav om felles planlegging (810)	15
§4	Føresegner til føresegnsområde	15
§4.1	Føresegnsområde #1: Sentrum (pbl. § 11-9 nr. 5)	15

Informasjon

Kommunedelplan for Gol tettstad med føresegner og plankart i målestokk 1: 5000 er utarbeidd med heimel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) § 11-5. Planen er vedteke av kommunestyret

Planen er det øvste politiske styringsdokumentet som kommunestyret har for å sette ein kurs for arealbruken i Gol sentrum. Føresegnene og plankartet er juridisk bindande, det vil seie at ny arealbruk ikkje skal vere i strid med planen. Retningsliner er ikkje juridisk bindande, men skal nyttast som råd.

Forklaringar på omgrep (jf. teknisk forskrift)

BRA: Bruksareal. Alle areala i bygningen i alle etasjar.

BYA: Bebygd areal, dvs. fotavtrykket til bygningen og andre utbygde delar av tomta, som parkering, overbygde areal og hus.

MUA: Minste uteopphaldsareal som skal vere tilgjengeleg for brukarar av ein bygning.

PBL: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningslova).

Bueining: Bustad som har alle bustadfunksjonar som kjøkken, stove, soverom, bad og toalett.

Plasskrevjande varehandel: Motorkøyretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, varer frå planteskular/hagesenter, lystbåtar og liknande.

Volumhandel: Kvitevarer, brunevarer, møblar og liknande.

§1 Generelle føresegner

§1.1 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

§1.1.1 Krav til reguleringsplan

- a) I område avsett til bygg og anlegg (framtidig og eksisterande) kan det ikkje utførast tiltak etter pbl. § 20-1 før området inngår i ein reguleringsplan.
- b) Oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbustader er ikkje tillate.
- c) Følgjande er unntatt frå plankravet:
 - Tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav b-j.
 - I byggeområde for bustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a og m og § 20-3 tillatast utan reguleringsplan dersom det ikkje vert søkt om meir enn 3 bueiningar og maksimalt 2 daa nytt tomteareal.
 - I byggeområde for andre føremål enn bustad kan tiltak etter pbl. § 20-1 bokstav a på inntil 500 m² BRA tillatast utan reguleringsplan.
 - Installasjonar og bygningar som er ein del av kommunaltekniske anlegg.
 - Område BKB5 og BKB6.
- d) Før handsaming av søknader utan reguleringsplan skal det dokumenterast at tiltaket oppnår følgjande:
 - Tilfredsstillande vass- og avløpsløyser, tilknytt offentleg VA-nett og tilstrekkeleg slokkevatn
 - Tilfredsstillande godkjend tilkomst/avkøyring
 - Felles tilkomst til nye utbyggingsområder skal vera etablert før bygningar blir teke i bruk
 - Området ikkje er utsett for flaum eller ras
 - 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, byggjegrænse 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.

- e) Fornybare energikjelder skal vurderast for alle nye byggeområder, jfr. pbl. § 11-10

§1.1.2 Tilhøvet til kommunedelplan og reguleringsplanar

- a) Gjeldande reguleringsplanar jf. kommunalt planregister for Gol gjeld før kommunedelplan for Gol sentrum, dersom det er motstrid:
- Reguleringsplanar heimla i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27-71) frå 2008 eller seinare
 - Områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne (ID 2012010) er unntatt. Ved motstrid vil kommunedelplan for Gol tettstad gjelde før områdeplan for deler av Vikojordet og Storøyne.
 - Følgjande eldre reguleringsplanar
 - 2004001 Lidl
 - 2003002 Petterbråten
 - 2003001 Vesterhuset – III – Klemmavegen
 - 2001003 Torstadvegen Vest
 - 2000002 Gol stasjon – Sudnlie
 - 2000001 Helsetunvegen
 - 1999001 Vesterhuset I
 - 1998002 Pålstigen nord (Bakkelund)
 - 1998001 G-/S-veg Hallingmo – Petterbråten
 - 1996003 G-/S-veg- R52 Helsasvingen Bygdheim
 - 1990001 Breidokkjordet
 - 1988002 Gol skule
 - 1988001 Leirhaugen-I
 - 1987004 Narvebrøten
 - 1985001 Vonheim parkering
 - 1983001 G-/S veg Hesla bru-Heslasvingen
 - 1982002 Vesterhuset-II
 - 1980001 Dagheimtomta-Glitre vest
 - 1976003 Heslarystadv
 - 1976001 Hagaåni
- b) Reguleringsplanar som ikkje har tilfredsstillande risiko- og sårbarheitsanalyse skal avklare omsyn til risiko før byggesøknad kan vurderast, uavhengig av vedtaksdato.
- c) Kommunedelplanens generelle føresegnar (§§ 1.1 – 1.13) og retningslinjer gjeld for reguleringsplanane, dersom desse tema ikkje er avklara i dei eksisterande planføresegnene.
- d) I områdeplan for Gol sentrum vest (ID 2011008) gjeld krav om felles planlegging jf. § 3.4 omsynssone med krav om felles planlegging i denne kommunedelplanen.

§1.2 **Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2)**

- a) Utbyggingsavtaler kan forhandlast fram for realisering av planar innanfor heile planområdet, og kan omfatte tiltak og tilhøve både innanfor og utanfor den aktuelle reguleringsplanen.
- b) Følgjande tema kan inngå i utbyggingsavtalene:
- Teknisk og grøn infrastruktur
 - Veg, vatn og avløp
 - Friområde, uteopphaldsområde, leikeareal og grønstruktur
 - Andre tilhøve som er nødvendige for å gjennomføre planvedtak, som:
 - Særskilte infrastrukturtiltak som eksterne veganlegg og VA-anlegg, lyssetting, skilting, turvegar, skiløyper.
 - Organisatoriske tiltak som etablering av velforeining eller organisering av privat drift og vedlikehald av anlegg.

- Utbyggingstakt eller utbyggingsrekkefølge.

Retningsline: Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av planforslaget. Spørsmålet om behovet for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartsmøtet med kommunen, før planarbeidet set i gang.

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

§1.3.1 Samordning og krav til dokumentasjon

- a) I arealplanar skal terreng- og overflateutforming, grønstruktur, vegetasjon og overvasshandtering samordnast.
- b) For alle reguleringsplanar med bygg og anlegg skal det utarbeidast ein rammeplan for vatn og avløp i tråd med kommunen sin VA-norm. Rammeplanen skal vise korleis overvatnet skal handterast.
- c) Ved søknad om rammeløyve skal det ligge føre godkjent overvassplan som viser prinsippløysingar for området, samanheng med overordna hovudsysteem, dimensjonering, overvasshandtering (inkludert opne flaumvegar) og grønstruktur.
- d) Ved bygging av meir enn 4 bueiningar og alle andre bygg og anlegg der overordna VA-plan ikkje ligg føre, skal vass- og avløpsløysingar avklarast med kommunen.

§1.3.2 Overvatn

- a) Bygg og anlegg skal utformast slik at naturlege flaumvegar blir bevart og det er sikra tilstrekkeleg tryggleik mot flaum.
- b) Avløp frå overvatn skal fortrinnsvis førast gjennom infiltrasjon i grunnen og opne vassvegar. Opne strekningar for elver, bekkar, vatn og dammar skal oppretthaldast.
- c) Overvatn skal handterast på eiga tomt og innanfor planområdet.
- d) Vegetasjon og terreng langs elver, bekkar og vatn skal haldast urørt.

§1.4 Rekkefølgekrav (pbl. § 11-9 nr. 4)

§1.4.1 Generelle rekkefølgekrav

- a) Igangsettingsløyve for bygningar jf. pbl. §21-2 blir ikkje gitt før infrastruktur er etablert. Det gjeld grønstruktur, veg-, vatn- og avløpsnett, tilkomststar som tilknytning til gang- og sykkelvegar og kollektivtransport, leikeplassar og eventuelt andre fellesareal.

§1.4.2 Rekkefølgekrav for byggjeområde

- a) BN1 Leirhaugen kan ikkje byggast ut før ny avkøyring er avklart med Statens Vegvesen.
- b) BN14 Glitre kan ikkje byggast ut før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ til skøytebanen på Gol.
- c) Ein kan ikkje gi bruksløyve for bueiningar i BKB1 og B23 før ny avkøyring frå Rv52/Hemsedalsvegen er opparbeidd. Ny avkøyring er skildra i tekniske teikningar og følgebrev utarbeidd av Sweco, datert 01.02.2022/04.02.2022).
- d) Det skal gjennomførast trafikkteikningar og oppdatert trafikkanalyse for rundkøyring ved Rv.7 – Hahaugvegen før samla bruksareal i område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 overstig 35 000 m² pluss parkering. Dersom oppdatert trafikkanalyse viser at belastningsgraden i rundkøyringa overstig 0,85 må det gjerast tiltak som reduserer belastninga på rundkøyringa. Trafikkanalysen er styrande for vidare utnytting. Før trafikkanalyse er oppdatert har følgande område slik utnyttingsgrad:
 - a. Område BKB5: BRA = 6 229 m²
 - b. Område BKB6: BRA = 5 800 m²
 - c. Område BKB8: BRA = 12 000 m²
 - d. Område BKB9: BRA = 11 000 m²

§1.5 Byggjeregnsler (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.5.1 Byggjeregnsle langs vassdrag:

- a) Tiltak etter §§ 20-1, 20-2 og 20-3 er ikkje tillate nærare vassdrag enn 20 meter. Dette gjeld også i byggeområde langs vassdrag. Forbodet gjeld også landbruksvegar, massetak og nydyrking. Det kan likevel etablerast tursti, samt enkel tilrettelegging for friluftsliv. Risiko for flaum og ekstremnedbør skal uansett dokumenterast.

§1.5.2 Byggjeregnsle mot dyrka mark

- a) Byggjeregnsle mot dyrka mark skal vere 10 meter. Bygg knytt til landbruksdrift er unnateke byggjeregnsa.

§1.5.3 Byggjeregnsle mot vatn- og avløpsanlegg:

- a) Offentlege vatn- og avløpsanlegg skal ikkje overbyggast. Ny bebyggelse, inkludert garasjar og støttemurar skal ikkje plasserast slik at den er til ulempe for drift og vedlikehald av offentlege vatn- og avløpsanlegg. Det same gjeld øvrige søknadspliktige tiltak som kan vanskeleggjere drift og vedlikehald eller utskifting av slike leidningar. Slik bebyggelse og slike tiltak skal ha ein avstand til offentlege vatn- og/eller avløpsanlegg på minst 4 meter rekna frå ytterkant leidning/anlegg.

§1.6 Uteareal, leikeplassar og universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.6.1 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. Innanfor føresegsområdet for sentrum og for leilegheiter og småhus utanfor sentrum skal det vere ein kombinasjon. For utbygging under 300 m² BRA eller med 3 bueiningar eller mindre er det ikkje krav om felles uteareal.
- c) Terrassar, balkongar og altanar må ha ei minimum djupne på 2 meter og lengde på 3 meter for å reknast som MUA.
- d) Terreng brattare enn 1:3 (med unntak av akebakke) og typiske kant-, og restareal skal ikkje reknast som uteopphaldsareal.
- e) Følgjande krav til MUA gjeld:

Type område/bustad	Minimum samla uteareal	Minimum del av utearealet som skal vere felles
Innanfor sentrumsavgrensinga	20 % av BRA	50 %
Leilegheiter og småhus utanfor sentrum	50 m ² pr. 100 m ² BRA bustadføremål. 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.

§1.6.2 Leikeplassar

- 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 byggeområde 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 bustadområder	Sandleikeplass	50 m ² - for kvar nye bustad bereknast 5 m ² .	50 m	Tilrettelagt for barn i alderen 2-6 år
10 - 20	Nærleikeplass	10 m ² pr.bustad	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5-13 år. I stor grad bevare eksisterande vegetasjon og terreng
Over 150	Nærleikeplass	1500 m ²	150 m	Tilrettelagt for barn i alderen 5 – 13
Små bustadområder	Strøkleikeplass	10 m ² pr.bustad	500 m	10 år og oppover

§1.6.3 Universell utforming

- a) Prinsippa om universell utforming skal leggest til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av alle bygg og anlegg inkludert tilkomst og uteområde.

§1.7 Parkering (pbl. § 11-9 nr. 5)

§1.7.1 Bustad

- a) Minimumskrav til parkeringsplass for bil:
- Einebustad: 2 parkeringsplassar
 - Tomannsbustad/rekkehus: 2 parkeringsplassar pr. bueinging
 - Leilegheit over 60 m²: 1,5 parkeringsplassar
 - Leilegheit under 60 m²: 1 parkeringsplass
 - Hyblar <30 m² BRA innanfor sentrumssona: 0,5 plass per bueinging
- b) For einebustader med sekundærleilegheit er det krav om 1 ekstra parkeringsplass for bil.
- c) Minimumskrav for parkeringsplass for sykkel:
- Tomannsbustad/rekkehus: 2 plassar pr. bueinging
 - Leilegheit/hybel: 1 plass pr. bueinging.

§1.7.2 Næring og tenesteyting

- a) Minimumskrav for parkeringsplass for bil:
- Lager: 0,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Forretning: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1,5 plassar pr. 100 m² BRA
- b) Minimumskrav for sykkelparkering:
- Forretning: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA
 - Kontor: 1 sykkelparkering pr. 100 m² BRA

§1.7.3 Sentrum

- a) Minst 40 % av nye parkeringsplassar skal etablerast under bakken eller i bygningar.

Retningsline: Parkeringsplassane må ikkje løysast innanfor planområdet, men det må dokumenterast korleis parkeringa skal løysast t.d. ved å nytte felles parkeringsanlegg.

§1.8 Veg og transport (pbl. § 11-9 nr. 5)

- a) Arealplanar skal prioritere tilgjenge for gåande, syklande og reisande med kollektivtransport. I reguleringsplanar og søknad om tiltak skal snarveggar for mjuke trafikantar innanfor plan-/søknadsområdet kartleggast og sikrast. Det skal etablerast nye snarveggar mellom viktige gangruter eller viktige målpunkt som minkar avstanden for mjuke trafikantar.

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

§1.9.1 Skilt og reklame

- a) Utval for Natur og næring skal godkjenne skilt og reklame som er større enn 2 m², flagg/vimpelstenger og utvendig belysning på bygningar innanfor føresegsområde #1. Storleiken på skilt skal ikkje dominere i høve til bygningen og skal vere tilpassa arkitekturen.
- b) Skilt, reklame og liknande skal ikkje vere til hinder for ferdsel eller til fare for omgjevnadene. Flyttbare innretningar skal minimerast og ikkje vere til hinder for mjuke trafikantar. Plassering av gatebukkar er berre tillatt i sentrumsområdet (BS). Plassering av gatebukkar er berre tillatt innanfor raude område av fortauet. Gatebukkar skal berre stå ute i forretninga si opningstid.

§1.10 Landskap, estetikk og miljø (pbl. § 11-9 nr. 6)

§1.10.1 Landskap og estetikk

- a) Bygg og anlegg skal tilpassast landskap/terrengform, kulturminne/kulturmiljø, eksisterande tomte- og bygningsstruktur og vegetasjon.
- b) Bygg skal ta omsyn til fjernverknad og tilgrensande bygningar når det gjeld plassering, utnyttingsgrad, volum, takform, material- og fargebruk.
- c) Avvik eller brot med eksisterande bygg kan vurderast i tilfelle der eit nytt tiltak tilfører området nye kvalitetar eller betra energibruk.

§1.10.2 Støy

- a) Retningsline for støy i arealplanlegging (T1442/2021), eller dei retningsliner som erstattar denne, skal leggast til grunn ved planlegging og bygging av funksjonar med støyfølsam bruk (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.

§1.10.3 Miljø

- a) Naturtypar som er viktige for biologisk mangfald eller er leveområde for sjeldne artar, skal takast omsyn til ved gjennomføring av tiltak. Nye tre som blir planta på område som skal vere tilgjengelege for ålmenta skal ikkje ha allergiframkallande pollen.
- b) Alle tiltak skal planleggast og gjennomførast slik at ureining frå grunnen ikkje kan føre til helse- eller miljøskade.

§1.11 Kulturminne og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

- Alle tiltak på freda bygg og bygg eldre enn 1850 utover vanleg vedlikehald, riving eller endring krev dispensasjon frå kulturminnelova. Slike byggesaker skal sendast fylkeskommunen for uttale før kommunen fattar vedtak.
- Om det viser seg at verneverdige eller freda kulturminne blir råka av aktuelle tiltak, skal regional kulturminneforvalting uttale seg.
- Bygningar som kommunen vurderer som verneverdige skal bevarast, bortsett frå ved totalskade. I samband med oppussing eller fasadeendring av bygningar som i seg sjølv, eller som del av eit miljø, har arkitektonisk eller annan kulturell verdi, kan kommunen krevje at det blir teke særlege omsyn. Påbygging og tilbygg er lov så lenge det ikkje reduserer bygningens verneverdi.

§1.12 Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (pbl. § 11-9 nr. 8)

§1.12.1 Skred

- Det kan ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar i aktsemdsområde for skred, utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at området ikkje vil vere utsett for skred.

Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene som er sett i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

§1.12.2 Flaum

- I område som kan bli råka av flaum skal det ikkje oppførast bygningar eller konstruksjonar, utan at det er lagt fram dokumentasjon som viser at tiltaka er tilstrekkeleg sikra eller oppførast på ei flaumsikker høgde.

Retningsline: Dokumentasjonen skal vurderast opp mot krava og tryggleiksklassene som er sett i den tekniske forskrifta som til ei kvar tid gjeld.

§1.12.3 Grønstruktur og gangaksar

- Reguleringsplanar skal dokumentere korleis grønstruktur, gangvegar og andre snarvegar bidreg til å kople saman større og mindre grøntområde og målpunkt som fritidsområde for barn og unge, friluftsområde, skular, arbeidsplassar, sentrumsfunksjonar, bustader og kollektivsamband.

§2 Føresegner og retningsliner for arealføremål

§2.1 Bygningar og anlegg (pbl. § 11-10)

§2.1.1 Bustader (B)

- Bustadføremål innanfor føresegningsområde #1 skal vere konsentrert busetnad. Det kan opnast for tomannsbustad, kjedehus, rekkehus eller lavblokk. Utnyttingsgrad avklarast i reguleringsplan. Maksimal byggehøgde er 12 meter over terrengets gjennomsnittsnivå.
- I uregulerte område er maksimum % BYA = 20 %, men BYA kan ikkje vere større enn 250 m². Maksimum byggehøgde er 9 meter.
- I framtidige bustadområde kan bustader oppførast som einebustad, tomannsbustad kjedehus eller rekkehus med maksimum % BYA = 35 % og maks byggehøgde på 10 meter. Frittliggande einebustad skal ha maks BYA på 250 m².
- Det kan oppførast ein bustad på kvar eigedom. Unnataket er sekundærleileighet/ utleigedel og oppføring av kårbustad på landbrukseigedomar.

- e) Frådeling av eksisterande bustadtomter kan tillast dersom alle nye bustadtomter har gode solforhold og tilfredstillar krav til uteopphaldsareal, naturfare, støy og kan dokumentere tilfredsstillande løysingar for vatn- og avløp og overvasshandtering. Det er ein føresetnad at Statens Vegvesen gir løyve til ny eller utvida avkøyrsløse til fylkesveg og riksveg.
- f) Omsyn som skal sikrast i ein reguleringsplanprosess:

Føremål	Namn	Særlege omsyn
B1	Vestre Tuppeskogen	Tilkomstveggar til friluftsområde og Musehaugen leike- og rekreasjonsområde.
B2	Gamle Gol skule	Maks %-BRA = 100 %. Det er tillatt inntil 80 bueiningar.
B3	Breidokk - eldrebo	Høg utnyttingsgrad
B10	Steinmoen vest	Tomtene skal vere minimum 2000 m ² og % BYA skal maksimalt vere 15 %
B34	Vikojordet	Omsyn til landbruk. Buffer mot dyrka mark

- g) Garasje/uthus kan vere opptil 50 m², med mønehøgde på opptil 4,5 m.
- h) Før nye bustader blir teke i bruk, skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeidd for lek og opphald.

§2.1.2 Sentrumsområde (BS)

- a) Innanfor sentrumsområdet kan det etablerast forretningar, tenesteyting, bustad, kontor, hotell/overnatting, bevertning, i tillegg til grøntareal og uteområde.
- b) Handel og tenesteyting med høg besøksfrekvens skal lokalisert i sentrumsområdet.
- c) Mot Sentrumsvegen, torg og andre handlegater skal bygningane ha opne fasadar og publikumsretta funksjonar i første etasje.
- d) Tillate % BRA skal vere minst 120 %. Maksimal byggjehøgde er 18 meter.
- e) Reguleringsplanar skal sikre at storleik, form og lokalisering bidreg til å skape gode uterom og møteplassar, og at ny og eksisterande bygningsmasse blir tilpassa kvarandre.
- f) Reguleringsplanen for ny/utvida kollektivterminal må sjå på trafikkavviklinga både i Sentrumsvegen og Gymnasvegen heilt frå rundkøyringa mellom Sentrumsvegen og Furuvegen. Tilhøve til Sentrumsparken må avklarast.

§2.1.3 Offentleg eller privat tenesteyting (BOP)

- a) Bygningar skal ha ei mønehøgde på mellom 6 og 15 meter.
- b) Føremåla som ligg innanfor føresegningsområde #1 har same krav til byggjehøgder som sentrumsområde.
- c) Regulering og utbygging av BOP22 skal ta særleg omsyn til landbruk. Det skal vere ein tydeleg vegetasjonsbuffer mellom dyrka marka og utbyggingsføremålet.

§2.1.4 Fritids- og turistføremål (BFT)

- a) Innanfor føremålet kan det etablerast campingplassar, utleiehytter og anna turistretta næring.
- b) BFT 1, 2 og 4 er campingplass og utleiehytter. Avstand mellom einingar/campingvogner/telt skal vera minimum 4 meter. Tilbygg til campingvogn kan ikkje overstige vognas storleik, maksimal grunnflate er 15 m². Fundament er ikkje tillate. Platting og terrasse skal leggst på terrengnivå.

§2.1.5 Næringsverksemd (BN)

- a) Innanfor føremålet næring kan det etablerast lett industri og lager. Etablering av ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillate.
- b) Følgjande føremål skal etablerast i næringsområda:

Føremål	Namn
BN 10 Klemma	Miljøstasjon
BN 11, 12, 16, 17, 25, 27	Lett industri, verkstad, lager, engros. Ikkje ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter.
BN 18	Bensinstasjon
BN 13 og 14 Glitre	Lett industri, verkstad, lager, engros og plasskrevjande varesal i tillegg til møblar. Ikkje ny detaljhandel, volumhandel og større kontor- og servicebedrifter.
BN 21 Velta	Energiverk
BN 26 Hagaskogen	Tømmerlegge

- c) Omsyn som skal sikrast i enkeltområde:

Føremål Namn	Omsyn
BN1 Leirhaugen	Kulturminne, ny avkøyring
BN 13 Glitre	Gangaksar for mjuke trafikantar og gode trafikkforhold. Gangakse til sentrum
BN 14 Glitre	Skøytebane kan ikkje endrast før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på Gol.

- d) Utnyttingsgrad: Maks BRA er 150 %. Mønehøgda skal ikkje overstige 14 meter og gesimshøgda skal ikkje vere høgare enn 10 meter over gjennomsnittleg planert bakkenivå.
- e) Nye verksemdar som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.a. grunna støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet skal ikkje plasserast i området.
- f) Det skal sikrast ei buffersone på minst 10 meter vegetasjonsbelte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§2.1.6 Andre typar bygg og anlegg (BAB)

- a) I områda skal det etablerast kommunaltekniske anlegg som høgdebasseng, avløpsanlegg og vassverk.

§2.1.7 Kombinerte bygge- og anleggsgøremål (BKB)

a) I dei kombinerte områda kan følgjande føremål etablerast:

Namn	Område	Føremål	Utnytting
BKB2	Nedre sentrum	Offentleg og privat tenesteyting, plasskrevjande varehandel, næringsverksemd og bustader	Maks %-BRA 100 % Maks møne: 12 meter Maks gesims: 9 meter
BKB4	Vikojordet	Volumhandel, plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting, næringsverksemd og bustader	Maks %-BRA 400% Maks møne og gesims: 18 meter.
BKB5	Vikojordet	Volumhandel, plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting og næringsverksemd	Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB6	Storøyne aust	Volumhandel, plasskrevjande varehandel og næringsverksemd	Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB7	Storøyne	Volumhandel, plasskrevjande varehandel og næringsverksemd	Maks %-BRA 100 % Maks møne og gesims: 10 meter.
BKB8	Storøyne midt	Plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting (sjå bokstav c) og næringsverksemd	Maks %-BRA 100 % Maks møne og gesims: 15 meter.
BKB9	Storøyne vest	Plasskrevjande varehandel, offentleg og privat tenesteyting (sjå bokstav c) og næringsverksemd	Maks %-BRA 68 % Maks møne og gesims: 15 meter.

- b) For bustadføremål gjeld føresegnene for bustad (jf. 2.1.1)
- c) I område BKB8 og BKB9 er det tillatt med tenesteyting med låg besøksfrekvens og få arbeidsplassar. Arbeidsplassintensiv og besøksintensiv tenesteyting er ikkje tillatt.
- d) For desse områda gjeld følgjande rekkefølgekrav:
- For område BKB4, BKB5, BKB6, BKB8 og BKB9 kan det samla byggast ut inntil 35 000 m² pluss parkering før det må gjennomførast trafikkteilingar med oppdatering av trafikkanalyse, jamfør §1.4.2 bokstav e. Trafikkanalysen er styrande for vidare utnytting.

Retningsline: Mot gateplan skal det vere publikumsretta funksjonar. Bustader skal vere konsentrert.

§2.1.8 Idrettsanlegg (BIA)

- I området kan det etablerast idrettsanlegg for motorsport.
- Området skal detaljregulerast før anlegget kan takast i bruk. Reguleringsprosessen må særleg vurdere omsynet til støy, friluftsliv og sikre at det er samsvar med lov om motorferdsel i utmark og vassdrag.

§2.2 Samferdsel og teknisk infrastruktur (pbl. § 11-10)

Ingen føresegner

§2.3 Grønstruktur (pbl. § 11-10)

§2.3.1 Grønstruktur (G)

- Tiltak for å fremje friluftsliv, turveggar og område for leik og rekreasjon kan tillast, dersom viktige økologiske funksjonar vert sikra.

§2.4 Landbruk- natur og friluftsføremål, samt reindrift (LNFR) (pbl. § 11-11)

- a) Innanfor LNF-område er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.
- b) Eksisterande bygningar i LNF-område som ikkje inngår i stadfesta reguleringsplan kan endrast og reparerast på følgjande vilkår:
 - Talet på bueningar skal ikkje endrast
 - Bygga skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turveggar og liknande.

§3 Føresegner til omsynssoner

§3.1 Sikrings- støy og faresoner (pbl. § 11-8 a)

§3.1.1 Ras- og skredfare (H310)

- a) For nye bygg- og anleggsområde med fare for steinsprang og/eller skred i lause masser, må tryggleiken dokumenterast av fagperson med geoteknisk eller skredfagleg kompetanse.
- b) Til omsynssone H310_1, 5000 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
- c) Til omsynssone H310_2, 1000 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
- d) Til omsynssone H310_3, 100 års skred er det vist til faresonekart og rapport 7/2018 frå NVE. Tryggleiken må ivaretas i samsvar med denne.
- e) Til omsynssone H310_4, ras- og skredfare blir det vist til rapport 7/2018 frå NVE. Nye skogsbilveggar og utviding av eksisterande samt flatehogst/snauhogst skal ikkje skje før faren for skred/ras/steinsprang er utgreidd og teke omsyn til.
- f) Til omsynssone H310_5 blir det vist til NVE sine aktsemdskart. Faren innafør desse områda må greiast ut i samband med nye reguleringsplanar eller ved nye tiltak.

§3.1.2 Flaumfare (H320)

- a) Innanfor omsynssona skal det ikkje etablerast bygningar eller offentlege tiltak og installasjonar som kan ta skade av flaum. Det skal heller ikkje etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon, mellom anna ved oppdemming.

§3.1.3 Høgspenningsanlegg (H370)

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

§3.1.4 Sikringssone drikkevatt (H110)

- a) Innanfor sikringssona skal det ikkje etablerast tiltak eller bli gjort fysiske inngrep som kan føre til fare for ureining av vasskjelda, jf. klausuleringsrestriksjonar Gol vassverk og kart over klausuleringssoner Gol vassverk.

§3.2 Soner med særskilt omsyn til landbruk, friluftsliv, grønstruktur eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø (pbl. § 11-8 c)

§3.2.1 Omsynssone friluftsliv (H530)

- a) Innanfor omsynssona skal omsynet til friluftsliv prioriterast.
- b) Det skal bli teke særleg omsyn til at tilkomst og tilgjenge til området ikkje blir svekka.

§3.2.2 Omsynssone naturmiljø (H560)

- a) Innanfor omsynssona skal omsynet til naturmiljø prioriterast. Områdets kvalitet, økologiske tilstand og funksjon som leveområde for artar skal takast vare på.

§3.2.3 Omsynssone kulturminne (H570)

- a) I område med bevaringsverdige bygningar, kulturmiljø og kulturlandskap skal estetisk tilpassing og byggeskikk vektleggast.
- b) Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningen sin verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.
- c) Eksisterande «utomhusanlegg» og element som enkeltminne, vegar, brukar, steingjerde m.m. skal takast vare på eller tilbakeførast.
- d) Nybygg skal ha ei plassering og utforming som harmoniserer og vidarefører kvalitetane frå den eksisterande verneverdige strukturen og byggeskikken i området. Det gjeld mellom anna storleik, form, materiale, detaljering og fargebruk.

Retningsliner for tiltak innanfor omsynssone kulturminne (H570):

- Det er ikkje lov å rive bygningar avmerka som verneverdige i omsynssona med mindre forfall/skader er dokumentert i eit slikt omfang at bygninga må reknast som tapt
- Ved riving av verneverdige bygg skal bygninga dokumenterast fagmessig ved oppmåling og grundig beskriving av konstruksjon, rominndeling og overflater. Skildringa skal utarbeidast av antikvarisk sakkjyding.
- Ved planlagt fasadeendring skal originale/eldre bygningsdelar som taktekke, vindauge, dører, panel, listverk og andre detaljar bevarast så langt det let seg gjere. Dersom eldre bygningsdelar ikkje let seg bevare skal det lagast eksakte kopiar av bygningsdelane som vert skifta ut.
- Tilbakeføring av bygninga eller delar av den til ein tidlegare fase i bygninga si historie bør gjerast på dokumentert grunnlag.
- Før planlagde fasadeendringar, tilbygg og nybygg på bygningar som er avmerka som verneverdige i omsynssona, skal det innhentast uttale frå regional kulturminneforvaltning i fylkeskommunen. Søknad om tilbakeføring skal også sendast fylkeskommunen før vedtak fattast. Buskerud fylkeskommune skal og ha tilsendt kopi av vedtak i saker der fylkeskommunen har uttalt seg.
- Nye bygningar, tilbygg/påbygg og andre tiltak skal underordne seg og tilpasse seg det bevaringsverdige kulturmiljøet i volum, form, fasadeutforming og materialbruk.

Retningsliner for Musehaugbråten:

- Kulturmiljøet inneheld bevaringsverdige tufter, tun, rydningsrøysar, steingjerder, slåtteåker og åkerlappar. Landskapet (terreng og vegetasjon) med innehaldande kulturminne innanfor denne sona skal bevarast slik det er i dag. Det er ikkje lov med ferdsel som kan skade kulturmiljøet eller kulturminna som inngår i landskapet. Det må ikkje førekome nokon form for inngrep i grunnen eller andre tiltak innanfor denne sona utan løyve frå kulturminnemyndet. Skånsam skogsdrift kan gjennomførast, men må avklarast med kulturminnemynde.

§3.3 Omsynssoner for område som er bandlagt etter anna lovverk eller i påvente av vedtak etter anna lovverk (pbl. § 11-8 d)

§3.3.1 Kulturminne og kulturmiljø (H730)

- a) Tiltak på freda bygg, utover vanleg vedlikehald er ikkje tillate utan dispensasjon frå kulturminnelova. Søknad om løyve til inngrep i eit freda kulturminne innafor omsynssone § 3.2.3 bokstav d) skal sendast kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehald må skje med tradisjonelle materiale og metodar, og større vedlikehaldsarbeid bør også meldast. Alle tiltak som kjem i direkte konflikt med eller ligg i nærleiken av eit kulturminne/kulturmiljø freda etter kulturminnelova skal sendast kulturminneforvaltninga til uttale, jf. pbl. § 11-9 nr. 7.
- b) Eksisterande bygningar kan pussast opp, moderniserast og byggast om så lenge det ikkje går utover bygningens verneverdi. Opphavleg målestokk, form, detaljering, materialbruk og fargar skal oppretthaldast.

§3.4 Omsynssoner med krav om felles planlegging for fleire eigedomar (pbl. § 11-8 e)

§3.4.1 Krav om felles planlegging (810)

- §3.4.1.1 For arealet innanfor omsynssona skal det utarbeidast ein felles reguleringsplan.

§4 Føresegner til føresegsområde

§4.1 Føresegsområde #1: Sentrum (pbl. § 11-9 nr. 5)

- a) Føresegsområde #1 omfattar øvre sentrum (BS), inklusiv BOP1 og BOP18.
- b) Nye kulturarenaer skal etablerast innanfor føresegsområdet.
- c) Føremåla som ligg innanfor føresegsområde #1 har same krav til byggjehøgder som sentrumsområde.

Føresegner og retningslinjer til Kommunedelplan for Gol tettstad

Generelt

FØRESEGNER

§ 20-4 andre ledd pkt. a

I område som ikkje er omfatta av reguleringsplan eller plankrav kan søknad om gjennomføring av tiltak som nemnt i §§ 81, 86a og 93 i plan- og bygningslova (PBL) handsamast direkte i medhald av kommunedelplanen når tiltaket er i samsvar med kommunedelplanen sine krav til arealbruksføremål, føresegner og retningslinjer.

§ 20-4 andre ledd pkt. e

For heile planområdet gjeld at oppføring av ny eller vesentleg utviding av eksisterande fritidsbusetnad ikkje er tillatt.

§ 20-4 andre ledd pkt. f

For område langs vassdrag inntil 20 m frå elvekant i byggeområde og 50 m i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF-område) målt i horisontalavstand ved gjennomsnittleg flomvasstand er det forbode å iverksette bygge- og anleggstiltak som er søknadspliktige etter PBL §§ 81, 86a, 86b og 93. I eit 20 m belte er det og forbode å fjerne og fylle over eksisterande naturleg vegetasjon og markdekke. Det er tillat å etablere gang- / sykkelveg eller turveg for allmenn bruk.

Ved bygging i område langs vassdrag må flomfare bli vurdert og dokumentert. Byggehøgder etter NVEs rettleiar nr. 1/99 Arealbruk og sikring i flomutsatte område skal leggjast til grunn.

§ 20-4 andre ledd pkt. b

Omsynet til grøntstruktur skal vera eit overordna prinsipp for arbeid med detaljplan. Det blir ikkje tillatt bygge- og anleggstiltak i område med viktige grøntstrukturverdiar (jf temakart grøntstruktur og kulturminnevern).

RETNINGSLINER

Føresegner om høgde på byggverk blir fastsett etter måleregjar gitt i teknisk forskrift til PBL..

Utbyggingsavtaler

Kommunen vil vurdere behovet for å inngå utbyggingsavtaler med utbyggjarar/grunneigarar som fremmar plan for utbygging. Avtale er eit viktig virkemiddel for å sikre gjennomføring i samsvar med måla i kommuneplanen. Utbyggingsavtale blir inngått i samband med handsaming av plan. Spørsmålet om behov for utbyggingsavtale skal takast opp på oppstartmøte med kommunen før planarbeidet blir sett i gang.

Formålet med utbyggingsavtaler er:

- 1. Gje eit positivt bidrag til at prosjektet kan realiserast.*
- 2. Sikre kommunens samfunnsmessige og økonomiske interesser i gjennomføringa.*
- 3. Sikre at prosjektet er velfungerande i driftsfasen.*

§ 20-4 første ledd nr. 1 Byggeområde

FØRESEGNER

For område avsett til utbyggingsformål kan tiltak som nemnt i PBL § 93 a (oppføring, tilbygging, påbygging, underbygging eller plassering av varig, mellombels eller transportabel bygning,

konstruksjon eller anlegg), c (bruksendring), h (deling av eigedom), i (vesentleg terrenginngrep) og j (anlegg av veg eller parkeringsplass) ikkje bli sett i verk før området inngår i godkjend reguleringsplan.

Der det ikkje ligg føre detaljert reguleringsplan skal det utarbeidast situasjonsplan for utbygging (jfr. spesifikasjon frå Norges byggstandardiseringsråd) før tiltak i området kan godkjennast.

Innanfor byggeområda kan utbygging ikkje skje før tekniske anlegg som veg-, vassforsynings- og kloakkanlegg og gangveggar, er etablert.

Ved plassering av bygningar skal det takast omsyn til terrenget slik at ein unngår skjemmande skjæringar og fyllingar.

Ved bygging og regulering i gule og raude soner (jf temakart støy) skal støy vera vurdert. Støynivået skal ikkje vera over det som er fastsett i Miljøverndepartementets retningslinjer for støy.

Nye kjøpesentra skal plasserast innan senterområdet.

RETNINGSLINER

Bygge- og anleggstiltak bør ikkje tillast i eller nær område med viktige grøntstrukturverdier (jfr. temakart grøntstruktur og kulturminnevern).

Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grøntstruktur og kulturminnevern.

Som ledd i reguleringsarbeidet bør det utarbeidast vegetasjonskart som viser planteliv og landskap som ein ønskjer å verne om samt eventuell ny vegetasjon. Grøne areal bør knytast saman med andre fellesareal til størst mogleg samanhengande strukturar.

Ved søknad om byggeløyve kan kommunen krevja at det vert lagt ved illustrasjonar som viser korleis planlagde bygg vil presentere seg i landskapet og i høve til nabobygga. Krava til dokumentasjon av bygge- og anleggstiltak vil være ekstra strenge innan senterområdet og i område som grensar til senterområdet.

Allt bygge- og anleggsarbeid skal planleggast og utførast slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstillar rimelege skjønnhetsomsyn både i seg sjølve og i forhold til omgivnadene. Tiltak skal ha ei god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivnader. Skjemmande farger er ikkje tillatt.

Ved ny utbygging skal det søkjast å nytte vassboren oppvarming, og tilrettelegge for felles og miljøriktig varmforsyning.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Senterområde

FØRESEGNER

Øvre sentrum skal prioriterast som senterområde.

For bygningar i senterområdet skal det leggast til grunn ei høg grad av utnytting. Tillatt prosent tomteutnytting (TU) skal vera min. TU = 100 % og maks. TU = 200 %.

Byggehøgder skal tilpassast tilgrensande bygningar. Mønehøgda skal vera mellom 9 og 15 m og gesimshøgda ikkje over 12 m.

Tilkomst og parkering skal baserast på fellesløysingar. 50 % av nye parkeringsplassar skal plasserast under bakken eller i bygg. Det skal opparbeidast 1 parkeringsplass pr. 25 m² Tillatt bruksareal (T- BRA) til forretningsareal.

Bruksareal under bakkenivå skal vera berekna som 0 der avstanden mellom himling og gjennomsnittleg terrengnivå er mindre enn 0,5m, 50 % der avstanden er mellom 0,5 og 1,5 m og 100 % der avstanden er over 1,5 m. Jfr. veileder til tekniske forskrifter, kap. III, Grad av utnytting.

RETNINGSLINER

Område med særskilt fortettingspotensiale avmerka i plankartet, med innpassing av handelstorg, fotgjengarstrøk og parkeringsanlegg bør utgreiast som eige prosjekt med stadanalyse, arkitektkonkurranse og reguleringsendring i eit samarbeid mellom private og offentlege interessentar.

I området skal ein legge til rette for og prioritere funksjonar som bygger opp under tettstaden som kommune- og distriktssenter. Dette gjeld arbeidsplass- og besøksintensive nærings- og serviceverksemdar og bustader.

I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreiast til bustadføre mål. Det skal leggjast vekt på å få eit samansett bustadtilbod.

Samanhengande grønstruktur skal sikrast ved etablering av grønne aksar gjennom og på tvers av senterområdet. Visuell kontakt med omkringliggjande lier og fjell må oppretthaldast ved sikring av korridorar, siktliner og utsiktspunkt.

I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Bustadområde

FØRESEGNER

Sentrumsnære bustadområde B1 og B2 skal ha konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 %. Bygningar kan oppførast med mønehøgde mellom 6 og 10 m og maks. gesimshøgde på 8,5 m.

Bustadområde B1 og B2 skal ha tak med ein vinkel mellom 15 og 35 °.

I eksisterande bustadområde som er uregulert vert det tillete ein maks prosent bebygd areal for den einskilde tomte på % bebygd areal (BYA) = 15 %, og maks mønehøgde 9 m.

I eksisterande uregulerte bustadområde skal det ikkje byggjast meir enn ein einbustad pr. tomt.

I framtidige bustadområde kan bustader oppførast som frittliggjande bygg med BYA opptil 25 % og mønehøgde på inntil 9 m eller som konsentrert busetnad med BYA på inntil 35 % og maks. mønehøgde på 10 m.

I område b6 skal tomtene vere minimum 2000 m². og %-BYA skal maksimalt vere 15 %.

Det skal settast av min. 50 m² for kvar bustad og min. 25 m² for konsentrert utbygging, til nærleikeplass.

Nærleikeplass på min. 150 m² skal settast av for område med meir enn 4 bustader og 1000 m² for område med meir enn 10 bustader. Det skal vere min. 1 nærleikeplass pr. 25 bustad.

Før nye bustader blir teke i bruk skal tilhøyrande fellesområde vera tilrettelagt og ferdig opparbeidd for lek og opphald.

Det skal opparbeidast 2 parkeringsplassar for kvar bustad. Dersom det bli opparbeidd felles parkeringsplassar, er kravet 1.5 parkeringsplass pr. bustadeining.

Utbyggingsrekkefølge for større nye bustadområde skal vera i tråd med nummereringa på plankartet. Bustadområde b1, b2 og b3 kan utbyggast parallelt. Kommunen kan vedta parallell utbygging av fleire nye bustadområde.

Bustadfeltene b4, b5, b6 og b8 blir ikkje tillatt utbygd før det er utarbeidd ein felles analyse av trafikkale konsekvensar på Fylkesveg/Riksveg.

RETNINGSLINER

Ved plassering av bustader og husvære skal det leggjast vekt på miljømessige tilhøve i samsvar med dokumentet "Mottakskontroll av arealplanar i Gol kommune".

Situasjonsplan som følgjer byggemelding skal vise både eksisterande og ny vegetasjon og terrenghøgder. Bygningar skal lokaliserast og utformast slik at det blir eit godt samspel mellom bygningar, terreng og vegetasjon på kvar enkelt tomt.

Hovudmøneretning skal vera tilpassa møneretninga på omkringliggande bygningar. Bygningar som høyrer saman i grupper skal ha einsarta takform og takvinkel.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Ervervområde

FØRESEGNER

For bygningar i ervervsområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 150 % med unntak av område N1 som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.

RETNINGSLINER

Innanfor områda kan det etablerast forretnings-, kontor- og lettare industriverksemd som ikkje høyrer heime i senterområdet.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Industriområde

FØRESEGNER

Innanfor industriområda kan det etablerast lett industri, lager og plasskrevande varesal dersom serskilt heilskapsvurdering av trafikktilhøva tilseier det. Varesal av plasskrevande type er sal av bilar og motorkøyretøy, båtar, landbruksmaskinar, trelast og andre plasskrevjande byggevarer og sal frå planteskular og hagesentra.

Ny etablering av detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter er ikkje tillatt.

Innanfor noverande industriområde kan det etablerast :

I1 - Miljøstasjon

I2, I4, I5, I6, I8, I9 - Lett industri, verkstad, lager, engros. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.

I3 - Lett industri, verkstad, lager, engros og plasskrevande varesal. Ikkje detaljhandel og større kontor- og servicebedrifter.

I7 - Energiverk

I10 - Tømmerlegge

For bygningar i industriområdet skal det leggjast til grunn ei tomteutnytting på maks. TU = 100 % med unntak av område 9I og 10I som ikkje skal ha større utnyttingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.

Nye verksemder som etter kommunen si vurdering vil vere til vesentleg ulempe for omkringliggjande busetnad eller offentlege føremål m.o.t. støy, forureining eller andre negative konsekvensar for miljøet, skal ikkje plasserast i området.

Dagens bruk av område i1 som skøytebane kan ikkje bli endra før det er etablert eit tilfredsstillande alternativ på Gol som erstattar dagens bruk.

RETNINGSLINER

Ved planlegging og utforming av uteområda bør det leggjast vekt på at industriområdet skal presentera seg på ein positiv måte både internt og i tettstadmiljøet.

I industriområde bør det sikrast ei buffersone på min. 10 m tilplanta belte mot tilstøytande trafikkareal, friområde og bustadområde.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Offentlege bygningar

FØRESEGNER

Områda skal nyttast til offentlege bygg med tilhøyrande anlegg.

Innanfor områda O5, O6, O7, o2 og o3 skal bygningar ha ei mønehøgde mellom 6 og 15 m og gesimshøgda skal ikkje vera over 12 m.

Dei delar av O6, O7 og o3 som grensar til senterområdet skal ha same byggehøgder som senterområdet.

§ 20-4 andre ledd pkt. a

Området rundt Hallingmo skal regulerast samla og innehalde både offentlege bygningar, idretts- og parkanlegg med tilhøyrande anlegg.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Allmennyttig føremål

FØRESEGNER

Områda skal nyttast til allmennyttige føremål med tilhøyrande anlegg :

A1 - Forsamlingslokale

A2 - Myklefossen kraftverk
A3 - Historisk senterområde ved Heslafossen
A4 - Breidokktunet - historisk bygningsmiljø
a1 - Privat skule for Hallingdal Ungdomsfamilier (HUF)

RETNINGSLINER

A2 og A3 skal snarast mogleg regulerast etter pbl. med omsyn til vern av kulturminner.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kommunalteknisk anlegg

FØRESEGNER

Områda er avsett for eksisterande og framtidige VA - anlegg.

RETNINGSLINER

Lednings- og kabelanlegg bør så langt som mogleg samordnast og leggjast i same grøft i eller langs vegar. Traséar bør veljast slik at kostnader og inngrep vert minst moglege. Krav til vedlikehald bør ivaretakast med lett tilkomst til kummane.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - erverv/bustader

FØRESEGNER

Tillatt tomteutnytting skal vera maksimum TU = 100 %.

Mønehøgde skal ikkje vera over 12 m og gesimshøgde ikkje over 9 m.

Vidare utbygging innanfor byggeområda sør for riksvegen kan ikkje skje før godkjend tilkomst og parkering er etablert.

RETNINGSLINER

I område som grensar opp mot verneverdige bygg og anlegg skal utbygging tilpassast det kulturhistoriske miljøet.

I første etasje skal det prioriterast publikumsretta funksjonar. Over første etasje kan det innreist til bustadføremål.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Kombinerte føremål - Bensinstasjon/bevertning (vegserviceanlegg)

FØRESEGNER

Området (VS1 og VS2) skal regulerast for vegserviceanlegg, primært for tyngre køyretøy.

Område BS2 skal ikkje ha større utnytingsgrad enn det som er tillatt i gjeldande reguleringsplan.

Mønehøgda skal ikkje vera over 14 m og gesimshøgda ikkje over 10 m.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Bensinstasjon

FØRESEGNER

Områda BS1 og BS2 skal nyttast til bensinstasjon som i dag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Parkbelte industristrøk

FØRESEGNER

Området skal nyttast som buffersone for industriområde I1 som regulert.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Campingplass

RETNINGSLINER

Ved disponeringa av campingplassene bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng.

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Hyttepark

FØRESEGNER

Mønehøyde skal ikkje vera over 7 m.

RETNINGSLINER

Ved disponeringa av hytteparken bør ein ta omsyn til området sin verdi i landskapssamanheng

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Område for særskilte anlegg

FØRESEGNER

Området skal regulerast for Storøyne kultur - og miljøpark.

Det skal gjennomførast ein vesentlig utbygging av kultur- og miljøparken før utbygging av veg og kryss på Storøyne.

RETNINGSLINER

Det bør takast omsyn til flaumfaren i tilstøytande vassdrag.

§ 20-4 første ledd nr. 1 Friområde

FØRESEGNER

Friområde skal nyttast til idrettsanlegg eller park og grøntområde slik det går fram av planen.

I friområde er det ikkje tillatt å oppføra bygningar eller anlegg som ikkje har tilknytning til området sin funksjon.

Ved tilrettelegging av friområde skal ein ta omsyn til noverande bruk.

RETNINGSLINER

Friområda inngår som viktige ledd i grønstrukturen jfr. temakart grønstruktur og kulturminnevern.

§ 20-4 første ledd nr. 2 Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF)

FØRESEGNER

§ 20-4 første ledd nr. 2

Innanfor LNF-områda er det ikkje høve til å dele frå tomter eller føre opp bygningar som ikkje er knytt til stadbunden næring.

§ 20-4 andre ledd pkt. f

I LNF- område langs vassdraga Hallingdalselva og Hemsil er det forbod mot bygging, anlegg og vesentleg terrenginngrep inntil 25 m frå strandlina.

RETNINGSLINER

Eksisterande bygningar i LNF-område som ikkje inngår i stadfesta reguleringsplan kan endrast og reparerast på følgjande vilkår:

- Antal bueiningar skal ikkje endrast.
- Bygga skal ikkje vera i konflikt med etablerte rekreasjonsområde, turveggar og liknande.

Ved utbygging bør det takast omsyn til verneverdige bygg, anlegg og fornminner slik det går fram av plankart og temakart grønstruktur og kulturminnevern.

Innanfor Golreppen kulturlandskapsområde skal det takast omsyn til verdifullt kulturlandskap og spesielle botaniske kvalitetar. Kulturminner bør sikrast og haldast i hevd. (jfr. Nasjonale registreringar av verdifulle kulturlandskap i Buskerud - rapport nr. 5, 1999 v/ Fylkesmannen i Buskerud og Buskerud fylkeskommune).

Våtmarksareal langs vassdrag bør ikkje drenerast eller fyllast opp.

Vegetasjon og terreng nær elver, bekkar og vatn bør haldast urørt, på grunn av fare for erosjon eller avrenning av overflatevatn direkte til vassdraget dersom vegetasjon eller jordoverflate vert fjerna.

Elver og bekkar bør haldast opne.

LNF - område med Naturvern som dominerande og med Friluftsliv som dominerande bør sikrast mot inngrep og landbruksverksemd som kjem i konflikt med dette. Ein skal ta spesielle omsyn til fugle- og dyreliv.

§ 20-4 første ledd nr. 5 Område for særskilt bruk og vern av vassdrag

RETNINGSLINER

Hallingdalselva og Hemsil skal i arealplanlegginga sikrast som viktige friområde og naturområde.

§ 20-4 førte ledd nr. 6 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

FØRESEGNER

Sentrumsvegen skal gjennomførast som MPG- prosjekt (miljøprioritert gjennomkjøring) gjennom senterområdet.

RETNINGSLINER

Vist byggegrense langs Rv 7 over Storøyne bør leggjast til grunn ved seinare regulering.

Dersom ikkje anna følgjer av reguleringsplan eller bebyggelsesplan gjeld byggegrensene i veglova i forhold til offentlig veg.

Ved detaljplanlegging av nye riksveganlegg bør ein leggje vekt på god tilpasning til terrenget og det lokale vegnettet.

Gjennom LNF-områda bør riksveganlegg opparbeidast og avsluttast med naturpreg og stadeigen kantvegetasjon.

Ved regulering langs høgspennliner skal det leggjast inn fareområde og byggeforbodsbelte i samråd med kraftselskapet.

Ved oppsetjing av nye og revisjon av gamle høgspennliner skal luftspenn leggjast utanom fast busetnad, skular og barnehagar.

Klar for språklig gjennomgang

Gol. 9.10.2006. AHJO

Språkleg gjennomgang 16.10.06 - Hanne Cecilie, Sigrid og Tor.



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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSIVIFTER** 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.

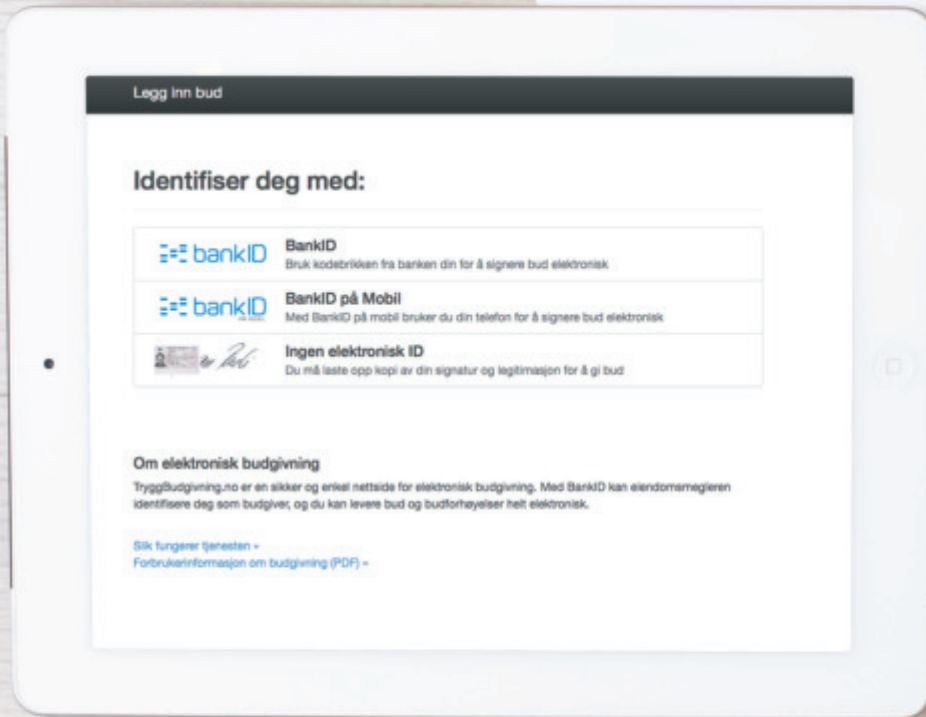
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøvelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøvelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøvelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøvelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:

Gorolie og Narvebrøten boligfelt
Gnr. 2 Bnr. 67 og Gnr. 2 Bnr. 66 og Gnr. 2 Bnr. 68 og Gnr. 2 Bnr. 61
og Gnr. 2 Bnr. 62 og Gnr. 2 Bnr. 56 og Gnr. 2 Bnr. 48 og Gnr. 2 Bnr.
54 og Gnr. 2 Bnr. 53 og Gnr. 2 Bnr. 52 og Gnr. 2 Bnr. 57 i Gol
kommune

Oppdragsnummer:

96-24-9001

Meglerforetak:

Hallingdal Eiendomsmegling AS

Saksbehandler:

Merethe Jonsen

Telefon / Mobil:

32 07 29 00 / 92 11 41 24

E-post:

merethe.jonsen@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** _____

Egenkapitalen 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.

For 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

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
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.
- 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.
- Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-

Notater

