
Planbestemmelser for Kommunedelplan for Gulsvik 2017-2029

Revidert versjon den 23.03.2017.

Vedtatt av kommunestyret den 28.3.2017, sak 30/17

Innhold

1. Innledning.....	4
1.1. Planområdet og plankartet	4
1.2. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Gulsvik.....	4
2.0 Planbestemmelser.....	4
2.1. Generelle bestemmelser	4
2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1.....	4
2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1.....	4
2.1.3 Rekkefølge, krav til infrastruktur PBL § 11-9 nr. 4.....	5
2.1.4 Universell utforming, oppholdsareal m.m. PBL § 11-9 nr. 5.....	5
2.1.5 Byggeforbud langs vassdrag, PBL § 11-11 nr. 5 og § 11-9 nr.5.....	5
2.1.6 Støy i arealplanleggingen. PBL § 11-9 nr. 8	6
2.1.7 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3.....	6
2.1.8 Parkeringsdekning i områder for bebyggelse og anlegg. PBL § 11-9 nr. 5.....	6
2.1.9 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø. PBL § 11-9 nr. 7	6
2.1.10 Flomutsatte områder PBL § 11-9 nr. 5	6
3. Bestemmelser til angitte arealformål og hensynssoner	6
3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1).....	6
3.1.1 Områder for eksisterende boligbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	6
3.1.2 Områder for fremtidig boligbebyggelse, pbl § 11-9.....	7
3.1.3 Områder for eksisterende fritidsbebyggelse, pbl § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1.....	7
3.1.4 Områder for fremtidig fritidsbebyggelse, pbl § 11-9.....	8
3.1.5 Områder for fritids- og turistformål, pbl § 11-9.....	8
3.1.6 Område for råstoffutvinning pbl § 11-9.....	8
3.1.7 Område for eksisterende næringsbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	8
3.1.8 Område for fremtidig næringsbebyggelse, pbl § 11-9 nr.1, § 11-10 nr. 1.....	8
3.1.9 Område for eksisterende idrettsanlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	9
3.1.10 Område for andre typer bebyggelse og anlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	9
3.1.11 Område for kombinert bygge- og anleggsformål, pbl § 11-9.....	9
3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).	9
3.2.1 Områder for jernbane, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	9
3.2.2 Områder for veg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	10
3.2.3 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.....	10

3.2.4 Områder for fremtidig samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 1.	10
3.3. Landbruks- natur og friluftsmål (PBL § 11-7, nr. 5).....	10
3.3.1 Landbruks- natur og friluftsmål (LNFR), pbl § 11-11.	10
3.3.2 Landbruks- natur og friluftsmål, omr. for spredt boligbebyggelse, pbl § 11-11, nr. 2. ...	10
3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 11-7, nr. 6).	11
3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.	11
3.4.2. Kombinert formål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.	11
3.5. Hensynssoner PBL § 11-8.	11
3.5.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (PBL § 11-8, f).	11
3.5.2 Faresone skred og flomfare, (PBL § 11-8, a).....	11
3.5.3 Faresone skytebane, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.4 Støysone skytebane, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.5 Bevaring kulturmiljø, (PBL § 11-8, c).	12
3.5.6 Bevaring grunnvannskilder, (PBL § 11-8, a).....	12
3.5.7 Område høyspenningsanlegg, (PBL § 11-8, a).....	12

1. Innledning

1.1. Planområdet og plankartet

Planområdet omfatter områdene nord for Krøderen og Hallingdalselva fra Roppemoen i vest til Gulsvik i øst. Videre områder sør for Krøderen og Hallingdalselva fra Gulsvikskogen i vest til Vika i øst. Planområdet utgjør om lag 14 500 daa som vist med plangrense (1101).

Plankartet er fremstilt i målestokk 1:10 000. Fylkesveier og riksveier er vist i planen som egne flater ut fra beregnet vegkant. Ellers er vegnettet vist som samferdselslinjer (1170).

1.2. Rettsvirkning av kommuneplanens arealdel, kommunedelplan Gulsvik.

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for planområdet og er ved kommunestyrets vedtak bindende for alle nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak. Jfr. PBL § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak dersom saken ikke avgjøres av departementet.

Tiltak etter PBL § 1- 6 må ikke være i strid med planens arealformål og generelle bestemmelser, samt bestemmelser knyttet til arealformål og hensynssoner. Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse, eller ved forståelsen av tiltak etter reglene i PBL § 20-1 første ledd bokstav a til m, jf. PBL §§ 20-2 og 20-3.

2.0 Planbestemmelser

2.1. Generelle bestemmelser

Uavhengig av arealbruksformål gjelder følgende generelle bestemmelser dersom ikke annet er angitt spesielt:

2.1.1 Plankrav PBL § 11-9 nr. 1.

For områdene B1-B2, N1-N4, Ne3,R1,F1,Fe1,Je1 og områdene S1-S2 kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m) ikke igangsettes før området inngår i stadfestet reguleringsplan.

2.1.2 Unntak fra plankrav PBL § 11-10 nr. 1.

Unntatt fra plankravet er mindre utbyggingstiltak på allerede bebygde eiendommer. Mindre endringer slik som påbygg, tilbygg, fasadeendring, terrasse, garasje etc. kan tillates uten krav om reguleringsplan dersom tiltaket ellers oppfyller kravene etter plbl. Kommunen kan stille vilkår for å fravike plankravet. Betingelsene for fritak fra plankrav er spesifisert i bestemmelsene tilknyttet det aktuelle formål. Grensejusteringer, jf matrikkelloven § 16, kan tillates for bebygde eiendommer.

2.1.3 Rekkefølge, krav til infrastruktur PBL § 11-9 nr. 4.

- a) Arbeid/tiltak etter PBL § 20-1 a), d), og m) tillates ikke igangsatt før det er etablert, eller dokumenter mulighet for nødvendig teknisk infrastruktur. Dette gjelder drikkevannsforsyning, avløp, elektrisitet, renovasjon, adkomst og parkering.
- b) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene B2, N4, F1 og Fe1 langs fylkesvei 202 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelse for kanalisering av kryss mellom riksvei 7 og fylkesvei 202 (Veterenkrysset), samt nødvendig opprusting av fylkesvei 202 med hensyn til bredde og bæreevne frem til oppkjøringen til Høgevarde.
- c) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene N1 og N2 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser for etablering av høyresvingefelt i kryss mellom Rv. 7 og kommunal veg (Roppekrysset).
- d) Ved utarbeidelse av detaljregulering for områdene N3 og R1 skal det i dette planarbeidet utarbeides og settes av arealer til et planskilt framtidig kryss som skal betjene næringsområdene Roppemoen, Gulsvik sandtak og N3 og R1. Det kan anlegges et forskjøvet x-kryss i tilknytning til eksisterende adkomst til Gulsvik sandtak som en midlertidig løsning. Det midlertidige x-krysset skal være gjennomført, og tre eksisterende adkomster sanert, før område N3 og R1 kan tas i bruk.
- e) Ved utarbeidelse av detaljregulering for byggeområdene B1 og B2 skal det innarbeides rekkefølgebestemmelser som dokumenterer tiltak som ivaretar trygg buss av- og påstigning for skolebarn.

2.1.4 Universell utforming, oppholdsareal m.m. PBL § 11-9 nr. 5.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal prinsippet om universell utforming legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for boliger skal det pr. boenhet innreguleres min. 200 m² med egnet uteoppholdsareal. Parkeringsplass eller annet trafikkareal kan ikke regnes inn i uteoppholdsarealet. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal gjeldende retningslinjer for barn- og unges interesser i arealplanleggingen følges. Ved planlegging skal det påses at snarveier, tråkk og adgang til turløyper ikke forsvinner eller blokkeres, med mindre det skaffes en fullgod erstatning.

2.1.5 Byggeforbud langs vassdrag, PBL § 11-11 nr. 5 og § 11-9 nr.5.

Innenfor planområdet er generell byggeforbudssone mot Hallingdalselva, Krøderen og Gulsviktjern på 100 meter målt fra gjennomsnittlig flomvannstand. Langs Gulsvikelva, Sjølingelva, Tromaldelva, og langs andre mindre vassdrag er generell byggeforbudssone 50 meter målt fra gjennomsnittlig flomvannstand. Innenfor definert byggeforbudssone kan tiltak som nevnt i PBL § 20-1 a), d), k), l) og m), ikke settes i verk såfremt ikke annet er bestemt i reguleringsplan.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et

vegetasjonsbelte i samsvar med vannressursloven § 11. Det skal ikke gjennomføres tiltak som vanskeliggjør allmennhetens tilgang til strandsonen langs vassdraget.

2.1.6 Støy i arealplanleggingen. PBL § 11-9 nr. 8

Ved ny - eller ved vesentlig utvidelse av eksisterende nærings-, bolig eller fritidsbebyggelse beliggende ved jernbane, riks- og fylkesveier skal det, før tiltak igangsettes, foreligge en dokumentert støyvurdering. Øvre grense for støy skal ikke overstige normene som er angitt i T-1442/2012, *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*.

2.1.7 Nærmere angitte løsninger PBL § 11-9 nr. 3

Ved planer for større feltutbygging, vesentlig utvidelse av næringsbygg og ved nyplanlegging av eldre felt vil det kreves en utredning om mulighetene for energisparende tiltak, bruk av alternative energikilder og vannbåren varme.

2.1.8 Parkeringsdekning i områder for bebyggelse og anlegg. PBL § 11-9 nr. 5

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for bolig, fritidsbebyggelse og i områder for fritids- og turistformål skal det pr. bo-/hytteenhet innreguleres min. 2 utvendige parkeringsplasser på til sammen min. 36 m².

2.1.9 Hensyn til eksisterende bygnings- og kulturmiljø. PBL § 11-9 nr. 7

Nybygg og tilbygg/påbygg skal tilpasse seg landskap og eksisterende bygg på en god måte. Dvs. innordne seg terreng, vegetasjon og tomtestruktur, og til eksisterende bygg rundt når det gjelder volum, form, materialer og farge, jfr. ellers kravene i PBL § 29-2.

2.1.10 Flomutsatte områder PBL § 11-9 nr. 5

I områder langs Hallingdalselva og Krøderen skal bebyggelse og tiltak etter PBL §§ 20-1 og 20-2 sikres i forhold til en 200 års flom. Det tillates ikke etablert bebyggelse for varig opphold lavere enn kote 137.

Spesifikke sikringstiltak skal avklares gjennom reguleringsplan dersom et planområde berører et fareområde. Flomsikring skal utføres etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer fra NVE.

3. Bestemmelser til angitte arealformål og hensynssoner

For hele planområdet (1101) er det angitt arealformål (1102). Enkelte arealformål er underlagt spesielle hensyn vist som hensynssoner.

3.1 Bebyggelse og anlegg (PBL § 11-7, nr.1).

3.1.1 Områder for eksisterende boligbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder områdene Be1-Be5, samt boligområder som ikke er benevnt spesielt på plankartet. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Mindre tiltak på eksisterende boligtomter kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

I eksisterende boligområder tillates ikke bebyggelse som medfører at bebygd areal overstiger % -BYA=25 % av tomtens areal. Ny bebyggelse i eksisterende boligområder skal tilpasses eksisterende med hensyn til blant annet størrelse, høyde, volum, utforming og fargebruk. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Til hver enebolig skal det være min. 200 m² uteoppholds- og lekeareal, ekskl. trafikkareal, jfr. ellers kravene i PBL § 28-7. En forutsetning er godkjent vann- og avløpsløsning, samt bruk av eksisterende avkjørsel, der avkjøringen oppfyller krav gitt i gjeldende vegnormal.

Innenfor områdene Be3 og Be4 tillates fortetting med inntil en enebolig for hvert av områdene der samlet bebygd areal ikke skal overstige BYA=250m²/tomt. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.

Innenfor området Be5 tillates fortetting med inntil fire eneboliger der samlet bebygd areal ikke skal overstige BYA=286m²/tomt. Maks mønehøyde er 7,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.

3.1.2 Områder for fremtidig boligbebyggelse, pbl § 11-9.

Gjelder områdene B1 og B2. Områdene tillates ikke bebygd før det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. plankrav. For området B1 og B2 skal støvvurderinger gjennomføres samtidig med utarbeidelse av detaljplan. I disse områdene skal det utvikles boligbebyggelse i form av eneboliger, og/eller flermannsboliger. Bebygd areal skal ikke overstige % -BYA=35 %. Maks mønehøyde 7,5 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Trappede bygningsløsninger og/eller sokkelløsning tillates der terrengfall tillater dette.

For området B2 skal det sammen med reguleringsplan foreligge en kartlegging av fareområde for skred i forhold til sikkerhetskravene i byggeteknisk forskrift (TEK10).

3.1.3 Områder for eksisterende fritidsbebyggelse, pbl § 11-9 nr. 1 og § 11-10 nr. 1.

Tiltak innenfor området Fe1 krever utarbeidelse av reguleringsplan.

I området Fe2, samt områder vist som eksisterende fritidsbebyggelse som ikke er benevnt spesielt på plankartet er tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Mindre tiltak på eksisterende hyttetomter kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

I områder med eksisterende fritidsbebyggelse tillates ikke bebyggelse som medfører at bebygd areal overstiger % -BYA=18 % av tomtens areal. Bebygd areal for den enkelte tomt skal likevel ikke overstige BYA=160 m². Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende med hensyn til blant annet størrelse, høyde, volum, utforming og fargebruk. Tillatt mønehøyde er maks 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng. Tilbygg og frittstående bygg kan tillates når det ikke blir bygd nærmere vann og vassdrag enn eksisterende bebyggelse.

3.1.4 Områder for fremtidig fritidsbebyggelse, pbl § 11-9.

Gjelder området F1. Området tillates ikke bebygd før det foreligger godkjent reguleringsplan, jfr. plankrav. Bebygd areal pr. tomt skal ikke overstige $BYA=186m^2$. Maks mønehøyde 5,5 meter fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

3.1.5 Områder for fritids- og turistformål, pbl § 11-9.

Gjelder området FTe1. Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.1.6 Område for råstoffutvinning pbl § 11-9.

Gjelder områdene R1 og Re1. Innenfor området, R1, kan ikke uttak av masser eller råstoff skje før det foreligger vedtatt reguleringsplan. I området Re1 er tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.1.7 Område for eksisterende næringsbebyggelse, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder området Ne1- Ne2 og områder som ikke er benevnt spesielt på plankartet. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Tiltak på eksisterende byggetomter for næringsbebyggelse kan tillates uten reguleringsplan under følgende forutsetninger:

- Maksimal gesimshøyde skal ikke overstige 7 meter målt fra planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- For eksisterende næringseiendommer er grad av utnytting per eiendom maksimalt $\% - BYA = 60\%$.
- Ny bebyggelse eller anlegg skal ikke lokaliseres i viktige biologiske mangfoldsområder, på dyrka jord, kulturminneområder eller nedslagsfelt for drikkevann.
- Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk.

Tiltak innenfor området Ne3 krever utarbeidelse av reguleringsplan, jfr. pbl § 11-9, nr.1.

Detaljhandel innenfor områdene Ne1-Ne3 er ikke tillatt.

3.1.8 Område for fremtidig næringsbebyggelse, pbl § 11-9 nr.1, § 11-10 nr. 1.

Områdene N1-N4 tillates ikke bebygd før det foreligger vedtatt reguleringsplan. I disse områdene skal det utvikles lager og næringsbebyggelse. Bebygd areal skal ikke overstige $\% - BYA = 60\%$. Gesimshøyde skal være maks 8 meter, og mønehøyde maks 10 meter, fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

Detaljhandel innenfor områdene N1-N4 er ikke tillatt.

Området N5 er tillegg til eksisterende næringsareal (nedlagt dagligvare/post), og tiltak behandles i tråd med punkt (3.1.7). Det forutsettes ellers at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

Områdene N6 er avsatt som område der kraftstasjon kan etableres. Tiltak behandles i tråd gjeldende regelverk for utbygging av småkraftverk. Det forutsettes ellers at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.9 Område for eksisterende idrettsanlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Området le1 er Gulsvikskogen skytebane. Tiltak i tråd med formålet er tillatt forutsatt at kommunen gir tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

Innenfor område le1 er det tillatt å oppføre bygninger og innretninger som er nødvendig for områdets drift og bruk som skytebane. Det skal tas hensyn til eksisterende vegetasjon og terreng. Terrenginngrep skal dekkes med jord og tilsås. Ny bebyggelse skal gis en god estetisk utforming og i størst mulig grad underordne seg eksisterende byggeskikk. Det tillates ikke bebyggelse nærmere Sjølingelva enn 50 meter.

For Roppemoen motorsportbane, le2, foreligger egen reguleringsplan. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.10 Område for andre typer bebyggelse og anlegg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder områdene Ae1 til Ae2.

Området Ae1 er Flå kommunes grovfillplass og mottaksplass for kompostering av hageavfall. Bruk av anlegget skal skje etter vilkår fastsatt i den til enhver tid gjeldende utslippstillatelse. Det tillates ikke bebyggelse i området.

Området Ae2 er Gulsvikskogen trafostasjon. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.1.11 Område for kombinert bygge- og anleggsformål, pbl § 11-9.

Gjelder området KBaE1. Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 11-7, nr. 2).

3.2.1 Områder for jernbane, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder området Je1, Gulsvik jernbanestasjon, med tilhørende anlegg og spor. Vesentlig utvidelse av eksisterende bygningsmasse, bruksendring og oppføring av nybygg over BYA=50 m² vil utløse krav om detaljregulering. Bygningsmiljøet i stasjonsområdet vurderes som autentisk og tidstypisk, og det skal ved søknad om tiltak etter PBL legges vekt på å ivareta bygningsmiljøet i området.

3.2.2 Områder for veg, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder offentlige riks- og fylkesveier. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1. Større utbedringstiltak, traseendringer mv. som har konsekvenser for natur, miljø eller friluftsliv vil utløse krav til reguleringsplan.

3.2.3 Områder for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl § 11-10 nr. 1 og nr. 2.

Gjelder arealer som inngår i vegformålet i form av vegskråning/fylling, eller annet vegareal som ikke er en del av selve kjørevegen. Tiltak som fremmer formålet er tillatt, forutsatt tillatelse etter bestemmelsene i PBL § 20-1.

3.2.4 Områder for fremtidig samferdselsanlegg/teknisk infrastruktur, pbl § 11-9 nr. 1.

Gjelder områdene S1-S2. Området S1 er arealer avsatt til fremtidig vegformål (offentlig veg) i forbindelse med utbedring og utvidelse av Veterenkrysset/avkjøring riksveg 7. Tiltak innenfor området S1 krever reguleringsplan. Endelig avgrensning av områdene til vegformål fastsettes i reguleringsplan.

Området S2 er areal avsatt til fremtidig vegformål (privat veg) i forbindelse med omlegging av adkomst til Høgevarde.

3.3. Landbruks- natur og friluftsmål (PBL § 11-7, nr. 5).

3.3.1 Landbruks- natur og friluftsmål (LNFR), pbl § 11-11.

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag. I landbruks-, natur-, og friluftsområder er det tillatt å gjennomføre bygge- og anleggstiltak som er i tråd med godkjent søknad og gjeldende lovverk og som er nødvendige tiltak for landbruk, natur- og friluftsmål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet, jfr. Landbruk Pluss.

For eksisterende boligbebyggelse eller næringsbebyggelse og som ikke er tilknyttet landbruk eller annen gårdstilknyttet næringsvirksomhet gjelder bestemmelsene i punktene 3.1.1 og 3.1.7 så langt disse måtte passe.

3.3.2 Landbruks- natur og friluftsmål, omr. for spredt boligbebyggelse, pbl § 11-11, nr. 2.

Innenfor de avsatte sonene i LNF områdene SB1 og SB2, jfr. kart, kan det uten krav om reguleringsplan fradeles inntil to tomter for hvert av områdene og oppføres bolig etter følgende kriterier:

- Bebyggelsen skal plasseres slik at de ikke kommer i konflikt med jordvern hensyn.
- Bebyggelsen skal ligge minimum 50 meter fra Gulsviktjern.
- Undersøkelsesplikten etter § 9 i kulturminneloven må oppfylles før fradeling kan godkjennes.

- Drikkevannsforsyning, avløpsordning og adkomst må kunne sikres i samsvar med bestemmelsene i PBL.
- Tomt og bygning skal ikke plasseres i konflikt med eksisterende vannkilder, veger for drift av husdyr eller stier/tråkk som er en naturlig del av stedlig kulturlandskap.
- Før byggetillatelse gis skal det foreligge tillatelse fra vegmyndigheten om utvidet/endret bruk av avkjørsel.
- Tomtestørrelse skal ikke overstige 1,2 daa og det tillates inntil to bygg pr. tomt. Boligen skal ikke overstige BYA=160m². Maks mønehøyde er 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Samlet bebygd areal skal ikke overstige BYA=236 m²/tomt. I grad av utnytting inngår BYA=36m² til parkering.

3.4. Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone (PBL § 11-7, nr. 6).

3.4.1 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.

Området viser Krøderen, Hallingdalselva og større sidevassdrag som Gulsvikelvi, Sjølingselvi, Solheimselvi og Brunåi. Tiltak eller inngrep som kan bli til hinder for utøvelsen av friluftslivet, eller redusere områdets kvalitet som natur- og friluftsområde tillates ikke. Dette er ikke til hinder for nødvendig utlegging av sjøledninger for vann, avløp, varmpumper, strøm og telenett.

3.4.2. Kombinert formål, bruk og vern av sjø og vassdrag med tilh. strandsone, pbl § 11-11.

Området KV1 viser den del av Gulsvik brygge og bryggeanlegg som ligger i Krøderen og inngår i gjeldende reguleringsplan for Gulsvik- Hallinginvest (planid: 1993001). Tiltak i tråd med gjeldende reguleringsplan er tillatt.

3.5. Hensynssoner PBL § 11-8.

3.5.1 Videreføring av gjeldende reguleringsplaner (PBL § 11-8, f).

Områder omfattet av egengodkjente reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde, med følgende planid:

2010001: Reguleringsplan for Gulsvik Naturstein.

2008002: Reguleringsplan for Vika hytteområde.

2006005: Reguleringsplan for Roppemoen motorsportsenter.

1998001: Reguleringsplan for Fekjan.

1993001: Reguleringsplan for Gulsvik - Halling Invest AS

3.5.2 Faresone skred og flomfare, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H310 viser faresone for skred. I hensynssone for skred kreves det i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak nærmere undersøkelse av skredfare. Sikkerhetsnivået er gitt i byggteknisk forskrift § 7-3.

Hensynssone H320_1 til H320_8 viser utbredelsen av en 200års flom.

Det tillates ikke etablering av bebyggelse lavere enn nivået for 200- års flom, med mindre det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flomskader jfr. kravene i byggteknisk forskrift § 7-2.

3.5.3 Faresone skytebane, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H360_1 viser fareområde tilknyttet virksomhet ved Gulsvikskogen skytebane.

3.5.4 Støysone skytebane, (PBL § 11-8, a).

Hensynssone H200_1 viser støysone tilknyttet bruk av Gulsvikskogen skytebane. Innenfor området H200_1 tillates ikke etablert støyfølsom bebyggelse uten nærmere dokumentasjon av støyforholdene.

3.5.5 Bevaring kulturmiljø, (PBL § 11-8, c).

Området, H570_1, viser Gulsvik bru og tilhørende veganlegg. Gulsvik bru er fredet etter lov om kulturminner. Tilstøtende arealer kan tilrettelegges forutsatt landskapsplan for tiltaket. Tiltak som kan skade kulturminnet er ikke tillatt.

3.5.6 Bevaring grunnvannskilder, (PBL § 11-8, a).

Området, H120_1, viser Flå kommunes grunnvannskilde for Roppemoen med sikringssone på 50 meter. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt.

Området, H120_2, viser privat grunnvannskilde med sikringssone på 50 meter. Tiltak som kan skade grunnvannskilden er ikke tillatt. Se egen avtale om klausulering for Gulsvik vannverk, vedtatt av Flå kommunestyre 18.6.2015, saknr: 61/15.

Området, H120_3, viser fremtidig område for grunnvannsforsyning. Tiltak som kan hindre/ skade en fremtidig bruk som grunnvannskilde er ikke tillatt.

3.5.7 Område høyspenningsanlegg, (PBL § 11-8, a).

Området, H370_1, viser høyspenningsanlegg med sikringssone på 2x16 meter. Det er byggeforbud innenfor hensynssonen. Tiltak må skje i samråd med linjeeier.