



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2023/1000-18
Saksbehandler: Hanne Cecilie
Nes

Detaljregulering Auenhauglie Panorama- 1.gangs behandling

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Utval for natur og næring	

Innstilling frå kommunedirektøren

Kommunedirektøren tilrår å legge ut detaljreguleringsplan for Auenhauglie Panorama, Planid:2023002 ut på offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 med slike endringar i kart og føresegner:

I

Plankartet

- Tomt 4, 18, 24 og 30 tas ut av plankartet. Det er lagt vekt på ein eventuell konflikt mellom turisme og landbruk samt verdifulle naturtype lokaliteter.
- I kraft av prinsippsak K 001/17 blir 6 tomter omregulert frå næringstomter til fritidstomter

Supplering føresegner:

- Det kan ikkje gis løyve til fleire einingar i Auenhauglie enn det som ligg i eksisterande plan før det er inngått utbyggingsavtale om overføringsledning til Oset i samsvar med framlegg til ny arealdel kommuneplan for Gol.
- Utendørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70% av lyskjegla skal vende ned

II

Reguleringsplan for Glomsrud, Planid: 2022002 må vedtas før Auenhauglie Panorama kan vedtas. **Dersom Auenhauglie Panorama blir vedtatt før Glomsrud, vil potensialet for antal einingar i Auenahuglie bli meir enn 2 000 pe.**

III

Det blir delegert til kommunedirektøren å kvalitetssikre dokument og gjere redigeringsmessige endringar i plandokumenta før offentleg ettersyn

Saksdokument

1. Planinitiativ - Detaljregulering Auenhauglie Panorama, postført 30.03.2023
 - a. Førebels planløyving, Alternativ 1, datert 21.03.2023
 - b. Førebels planløyving, Alternativ 2, datert 21.03.2023
 - c. Ortofoto, alternativ 1, datert 21.03.2023
 - d. Ortofoto, alternativ 2, datert 21.03.2023

- e. Planinitiativ frå Asplan Viak, versjon 01, datert 27.03.2023
2. Referat frå oppstartsmøte frå Gol kommune, postført 20.04.2023
 - a. Arkeologisk registreringsrapport for Auenhauglie 2022
 - b. Brev frå Viken fylkeskommune – oversending av arkeologisk registreringsrapport, datert 21.12.2022
 - c. Referat frå oppstartsmøte, datert 17.01.2023
3. Fakturagrunnlag - internt notat, datert 13.04.2023
4. Brev frå Gol kommune – informasjon om synfaring, datert 11.05.2023
5. E-post frå Golsfjellet Vest AS - innspel til planinitiativ, datert 22.05.2023
6. Saksprotokoll frå møte i Utval for natur og næring, UNN sak 31/2023 den 23.05.2023
7. Saksprotokoll frå møte i Formannskapet og Kommuneplanutvalet, sak 26/2023 den 25.05.2023
8. Vedtak frå Gol kommune, datert 26.05.2023
9. Varsel om oppstart av planarbeid, postført 26.05.2023
 - a. Referat frå oppstartsmøte, datert 17.01.2023
 - b. Kartutsnitt – foreløpig plangrense Auenhauglie, udatert
 - c. Plankart – detaljregulering Auenhauglie Panorama, alternativ 2, datert 21.03.2023
 - d. Planinitiativ frå Asplan Viak, versjon 02, datert 26.05.2023
 - e. Oppstartsbrev frå Asplan Viak, datert 26.05.2023
10. Innspel til varsel om oppstart av planarbeid frå Mattilsynet, datert 13.06.2023
11. Innspel til varsel om oppstart av planarbeid frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 14.06.2023
12. Merknad til varsel om oppstart av planarbeid frå Iris Viljugrein, datert 15.06.2023
13. Uttale til varsel om oppstart av planarbeid frå Viken fylkeskommune, datert 19.06.2023
14. Uttale til varsel om oppstart av planarbeid frå Asplan Viak, postført 11.08.2023
 - a. Merknad til varsel om oppstart av planarbeid frå Auenhauglie stølslag, datert 18.06.2023
 - b. Merknad til varsel om oppstart av planarbeid frå Ove Rygg, datert 18.06.2023
 - c. Plankart – detaljregulering Auenhauglie Panorama, datert 29.06.2023
 - d. VA-plan, versjon 01, datert 09.08.2023
 - e. Oversiktstegning VA-plan, datert 11.08.2023
 - f. Planbeskrivelse, versjon 01, datert 11.08.2023
 - g. Reguleringsbestemmelser, datert 11.08.2023
 - h. ROS-analyse, versjon 01, datert 11.08.2023
15. Fakturagrunnlag - internt notat, datert 15.08.2023
16. Signert utbyggingsavtale, datert 25.11.2009
17. Samarbeidsavtale mellom grunneiere I Auenhauglie stølslag, datert 18.12.2009
18. Merknad – plikter og rettigheter, frå Golsfjellet Vest AS (GFV), datert 25.08.2023
19. Prinsippsak K 001/17 – Krav til utleige i eksisterande og framtidige reguleringsplanar

Ta kontakt med Utbyggingsavdelinga eller sekretariatet dersom. det er behov for innsyn i fleire dokument.

Vedlegg

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan 290623.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser 110823.pdf
- 3 Planbeskrivelse 110823.pdf
- 4 ROS-analyse 110823.pdf
- 5 VA-plan Auenhauglie Panorama 110823.pdf
- 6 Oversiktstegning VA-plan.pdf
- 7 Inkomne merknader - samlet sett

- 8 Arkeologisk registreringsrapport Auenhauglie 2022.PDF
- 9 Oversending av arkeologisk registreringsrapport.PDF
- 10 Brev gol kommune 250823
- 11 Sammarbeidsavtale Aunhauglia Stølssameie.pdf

Saksopplysningar

Asplan Viak fremmer på vegne av Auenhauglie Panorama AS reguleringsplan for del av gnr.28 bnr.183. Formålet er meir intensiv utnytting av området, samt å endre formålet frå næring til fritidsbygg for 6 tomter.

Utval for Natur og næring har tidlegare behandla planinitiativ i UNN sak 31/2023. i planinitiativet var det lagt fram to alternativ. Alternativ 1 synte ei fortetting og ei planløyving med 36 tomter, mens alternativ 2 synte ei planløyving med 30 tomter. Utvalet gjekk for alternativ 2.

Det vart fatta slikt vedtak:

Formannskapet og Kommuneplanutvalet har behandla F sak 26/2023 i møte den 25.05.2023

Behandling

Gol Senterparti fremja fylgjande framlegg til vedtak:

- Detaljregulering for Auenhauglie Panorama skal ta utgangspunkt i Alternativ 2, men slik at 6 tomter (nr. 2, 3, 4, 18, 24 og 30) er trukket ut av forslaget.
- Det kan ikkje gis løyve til fleire einingar enn det som ligg i eksisterande plan før det er inngått utbyggingsavtale om overføringsledning til Oset i samsvar med framlegg til ny arealdel kommuneplan for Gol.

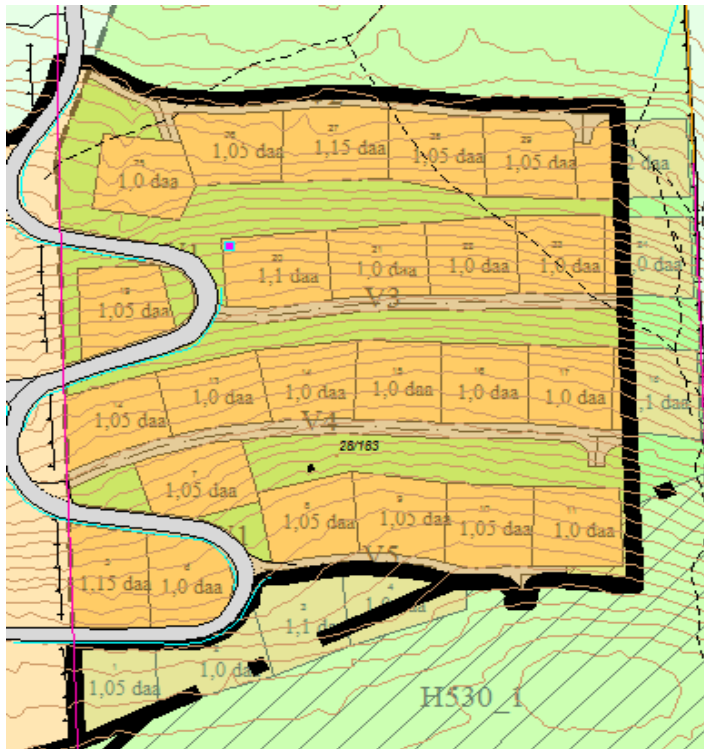
Senterpartiet sitt framlegg vart sett opp mot UNN si innstilling. UNN si innstilling vart vedteke med 5 mot 2 røyster (SP).

Vedtak:

Formannskapet som planutval tilrår utbygger å fremme planforslag med slike føringar for planarbeidet:

- Detaljregulering for Auenhauglie Panorama skal ta utgangspunkt i Alternativ 2
- Det kan ikkje gis løyve til fleire einingar enn det som ligg i eksisterande plan før det er inngått utbyggingsavtale om overføringsledning til Oset i samsvar med framlegg til ny arealdel i kommuneplan for Gol.

Planen vil få planID: 2023002



Svart strek syner utbyggingsområde i kommuneplan, svart skravur er grense for friluftsliv (markagrense)

Overordna plan:

Som kjent er kommuneplan under revisjon. Det har ikkje lykkast å koma i mål med alle motsegna, men det blir presentert eit sett med løysingar i løpet av hausten/vinteren. Det er behov for nytt offentleg ettersyn etter at kommuneplanutvalet la inn 5 nye innspel

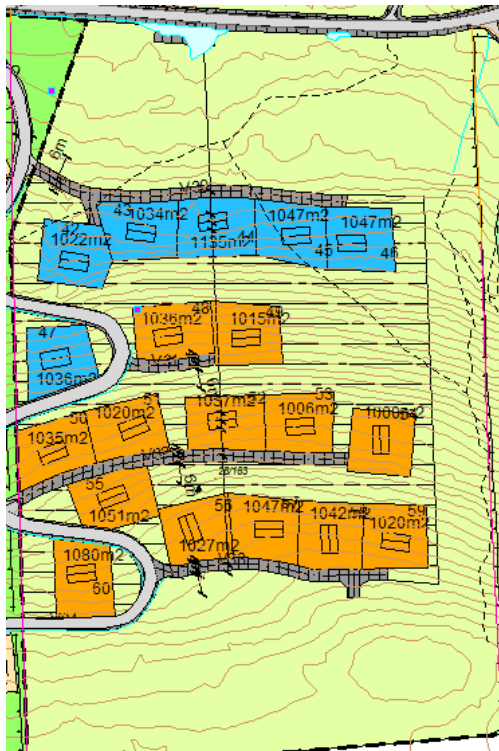
Vann- og avløp:

Det totale tal einingar innafor Auenhauglie som «tettbebyggelse» kan ikkje auke utover 2000 Pe. Det er difor gjort avtale med Glomsrud AS om overføring av 55 Pe til Auenhauglie Panorama AS. Planframstillar meiner difor at strekpkt. 2 i vedtaket frå kommuneplanutvalet F sak 26/2023, datert 25.05.2023 ikkje er nødvendig.

(Det kan ikkje gis løyve til fleire einingar enn det som ligg i eksisterande plan før det er inngått utbyggingsavtale om overføringsledning til Oset i samsvar med framlegg til ny arealdel i kommuneplan for Gol)

Konsekvensen ved å fjerne vilkåret i vedtaket vil vera at pågåande reguleringsplan for Glomsrud, Planid: 2022/002 må vedtas før Auenhauglie Panorama kan vedtas. Årsaka er at det i dag ikkje er begrensningar på antal reguleerte einingar på Glomsrud. **Dersom Auenhauglie Panorama blir vedtatt før Glomsrud, vil potensialet for antal einingar i Auenahuglie bli meir enn 2 000 pe.**

I 1. gongsbehandling av reguleringsplan for Glomsrud vart det vedteke at antal pe i planområdet ikkje skal overstige 205 pe.



Eksisterende reguleringsplan for Auenhauglie, Planid:2010001

Økonomiske konsekvensar

Ingen særskilte økonomiske konsekvensar med unntak av det som følger av skatter og avgifter. Fritidsbustader vil bli ilagt eigedomsskatt når dei er ferdig oppført eller det blir gitt midlertidig bruksløyve.

Gebyr for behandling av plan er sendt ut og registrert innbetalt

Miljøkonsekvensar

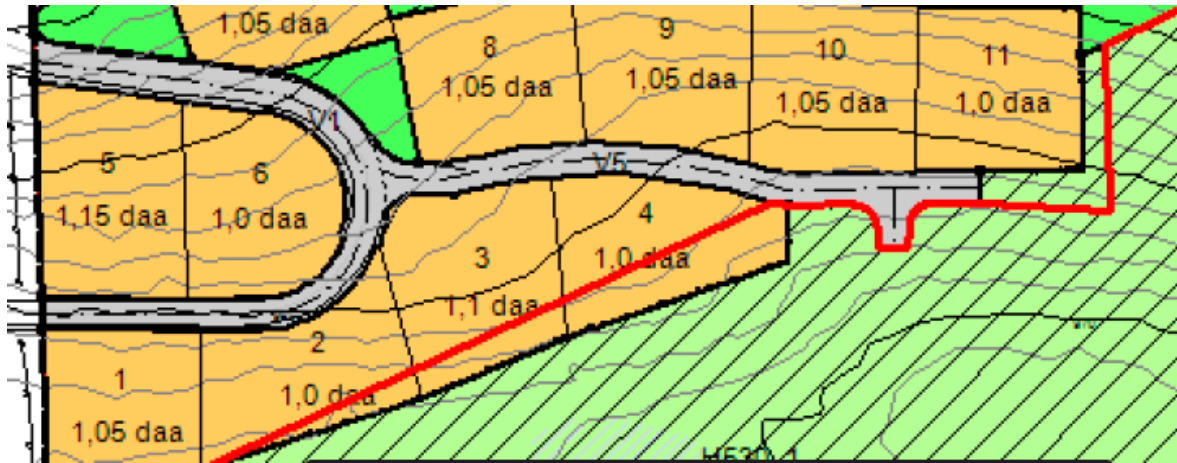
Miljørettslege prinsipp etter naturmangfaldlova skal leggest til grunn. Utsjekk i miljødirektoratets database syner at det er registrert naturtype naturbeitemark og boreal hei. Statsforvaltaren nemner og så naturtypelokaliteten Gjerdestølen Ø5 rødlistekategori VU (truet). I tilstandsskildringa er naturtypene vurdert som dårlege mellom anna på grunn av gjengroing.

Boreal hei er ein open naturtype utan dominerande tresjikt. I Sør-Norge er boreal hei knytta til stølsområder men mykje kan vera gjengrodd. Det er lite variasjon i beitetrykket. Boreal hei finnst i heile området som er avsett til fritidsbygg.

Planframstiller vurderer dei miljørettslege prinsipp §§ 8 – 12 som oppfylt.

Ein mindre del av planområdet er avsett til jord- og skogbruk. Tomtene 18, 24 og 30 ligg tett på innmarksbeite, der det blir drive aktivt landbruk.

Hyttetomtene 1-4 er plassert på dyrkbar mark og delvis berørd av markagrense/omsynssone friluftsliv



Rød strek syner markagrensa. 3 av tomtene rører ved denne. For tomt 2 og 3 relativt minimalt.

Vurdering innkomne merknader til varslinga:

Innkomne merknader:

Merknader:

<p><u>Iris Viljugrein</u></p> <p>Grunneigar av Gnr.46 bnr.4, Legvolden driv aktivt økologisk landbruk. Meiner det må tas hensyn til dyra som beiter tett på hyttetomtene. Syner til beitebruksplan som seier det er uheldig med blanding av turisme og hytter.</p>	<p>Kan vera aktuelt å ta ut 3 tomter som grenser inntil landbrukseigedomen</p>
<p><u>Statsforvaltaren i Oslo og Viken:</u></p> <p>Omfattande uttale som rører ved nasjonale, og regionale føringar for arealbruk, naturmangfald, friluftsliv og landskap.</p> <p>Påpeiker at kongerike Norge har forplikta seg til å stoppe tapet av biologisk mangfald</p> <p>Etter søk i miljødirektoratets naturtyper er det observert naturtypelokalitet som boreal hei og naturbeitemark. Naturtypene har sentral økosystemfunksjon og status sårbar på norsk rødliste</p> <p>Ber kommunen vurdere å ta ut tomtene 18, 24 og 40 (skal nok vera 30) samt 1-4 i det vidare planarbeidet.</p>	<p>Dette er tomter som er nemnd tidlegare med vekt på konflikt mellom beitedyr og turisme</p>
<p><u>Styreformann Auenhauglie Støslag, v Torgrim Bleiktvedt</u></p> <p>Forventar at utbygger signerer og respekterer samarbeidsavtale med samtlige grunneigarar i Auenhauglie.</p>	<p>So vidt kommunen er kjent med er Auenhauglie Panorama AS eit aksjeselskap med adresse Geilo. Styrets leiar saman med styremedlem har signatur i fellesskap.</p>

<p>Vil at forslaget skal ta meir hensyn til «grønt» og adgang/passasje for vilt og beitedyr.</p> <p>Lurer på om UNN har endra syn på markagrensa?</p>	<p>Kommunen kan neppe blande seg borti interne avtaler og/eller konflikter. Kommunen har eigen utbyggingsavtale med stølslaget, utfoma etter malen for Utbyggingsavtaler på Golsfjellet. Jf. Kommunedelplan for 2003.</p> <p>Å fortette er i tråd med nasjonale og regionale føringar for hyttebygging. Her er det ein slags kombinasjon, både fortetting men også noko utviding. Det er gode grønne korridorar mellom tomterekkene</p> <p>3 tomter er i konflikt med marka grensa. 2 av dei svært minimalt. Kan vera aktuelt å ta ut tomt 4 og evt. redusere tomt 2 og 3.</p>
<p><u>Mattilsynet:</u></p> <p>Har ein relativt omfattande uttale til varsel om oppstart. Dei gir ein del generelle krav til kva planen må innehalde i forhold til drikkevatn og forsyning.</p> <p>Viktig å kartlegge eksisterande vannforsyning med tanke på kapasitet.</p> <p>Val av avløpsløyising kan påvirke drikkevatn og bør vurderast i samanheng</p>	<p>Generelle krav frå Mattilsynet må berre etterkomast og innarbeidast i føresegnar m.meir</p>
<p><u>Ove Rygg:</u></p> <p>Er skeptisk til heile fortettinga. Vil øydelegge stølsområdet og dets identitet. Ynskjer spreidde hytter og aktiv landbruk.</p> <p>Meiner og at fortettinga er negativt for vilt og beitedyr.</p> <p>Nevner også presedensen ved at fleire delfelt kan fortettast på same måte</p>	<p>Formålet er vel å utnytte området og infrastrukturen meir intensivt noko som er fornøft i følge statlege og fylkeskommunale myndigheter</p> <p>Det er ikkje registrert viktige vilt eller trekkruer. Beitedyr hjå naboen i aust.</p>
<p><u>Viken fylkeskommune:</u></p> <p>Legger vekt på omsyn til landskaps- natur og friluftsiinteresser. Frarår både alternativ 1 og alternativ 2 i planinitiativet og ber kommunen nøye vurdere om det skal opnast for fleire einingar.</p>	

<p>Har registrert ein sti som går til toppen bak planområdet (Auenhaugen)</p> <p>Nevner også regionale føringar om jordvern og dyrka mark med behov for buffer.</p> <p>Fylkeskommunen har som kjent også ansvar for kulturminner. I siste registrering i 2021 er det ikkje identifisert automatisk freda kulturminner. Derimot ein kolgroplokalitet vest for detaljreguleringsplanen. Denne bør sikrast eit tilstrekkeleg vern</p>	
--	--

Konklusjon:

Det har vore relativt mykje engasjement etter at Utval for Natur og næring har behandla planinitiativet med ulike alternativ. I ettertid ser vi at eit 3 dje alternativ med å ikkje regulere inn fleire einingar også kunne vera aktuelt. Problemstillingar kommunen ikkje var kjent med på initiativtidspunktet har dukka opp. Det er ikkje krav til varsling for å fremme eit planinitiativ og difor var kommunen ikkje kjent med mulige konflikter.

Pkt 1.1 i eksisterande kommuneplan har slik ordlyd. *Eksisterende reguleringsplaner for områder med fritidsbygg og områder med kombinert formål fritidsbebyggelse/fritids- og turistformål skal gjelde uforandret i forhold til antall fritidsboliger*

Så er det gjort unntak frå denne føresegna i form av ein tabell 5 reguleringsplaner er nemnt. Der står ikkje Auenhauglie

For å imøtekomme Statsforvaltaren, Viken fylkeskommune og heimelshavar av landbrukseigedomen i aust vil administrasjonen ved kommunedirektøren ta ut tomt 4, 18, 24 og 30. Det er lagt vekt på ein eventuell konflikt mellom turisme og landbruk samt verdifulle naturtype lokaliteter. Antal tomter blir redusert med 4 og totalt antal tomter blir 26.

I kraft av prinsipsak K 001/17 - Krav til utleige i eksisterande og framtidige reguleringsplanar vil det vera kurant endre næringstomter til fritidstomter for sal.

09.10.2023

Hanne Cecilie Nes
Avdelingsleiar

Svein Eide
Kommunalsjef