

Planbeskrivelse

Reguleringsplan for gnr. 13 bnr. 82 i Gol
kommune



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Vestre Viken Jordskifterett pva. eierne av gbnr. 13/82

Tittel på rapport: Planbeskrivelse

Oppdragsnavn: Golsfjellvegen 295

Oppdragsnummer: 639511-01

Utarbeidet av: Allan Hjorth Jørgensen

Oppdragsleder: Allan Hjorth Jørgensen

Tilgjengelighet: Åpen

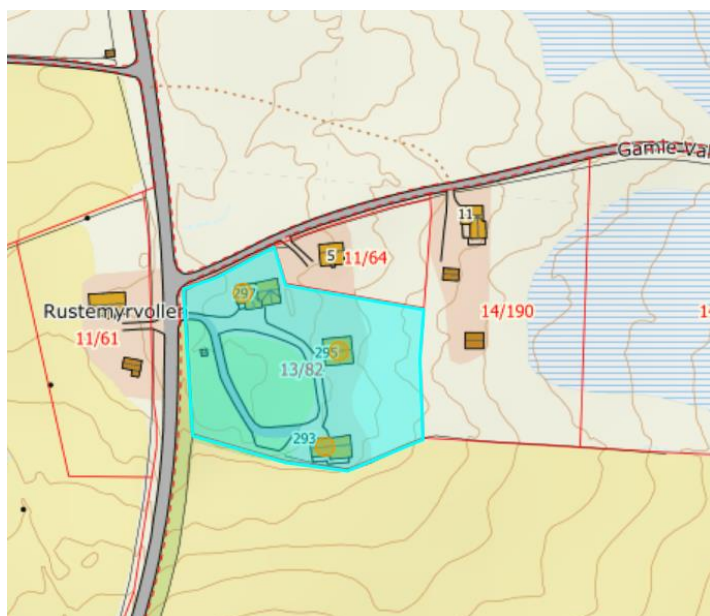
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	11. okt. 2023	Nytt dokument	AHJ	JHA

Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
	1.1. Historikk	4
	1.2. Formål	5
	1.3. Planlegger	5
2.	Planområdet, eksisterende forhold	6
	2.1. Beliggenhet og størrelse	6
	2.2. Forholdet til eksisterende planer	6
	2.3. Planavgrensning	7
	2.4. Dagens arealbruk	8
3.	Planprosessen	10
	3.1. Historikk	10
	3.2. Inkomne merknader	10
4.	Planforslaget	12
	4.1. Beskrivelse av planløsningen	12
	4.2. Trafikale forhold	13
	4.3. Vann og avløp	13
	4.4. Landskap	14
	4.5. Grønnstruktur	15
	4.6. Renovasjon	15
	4.7. Kulturminner	15
	4.8. Biologisk mangfold	16
	4.9. Energi	16
	4.10. ROS-analyse	17
5.	Vedlegg	20

1. Innledning

Asplan Viak AS er engasjert av jordskifteretten (på vegne av eierne av gnr. 13/82) for å bistå med å regulere en oppdeling av eiendommen, som i dag er et personlig sameie. Dagens eiendomssituasjon er utjenlig, og en oppdeling av sameiet i tråd med jordskifterettens avgjørelse vil løse dette.



Figur 1: Eiendommen 13/82 ble i 1969 utskilt for etablering av hytter og ligger inntil hovedvegen på Golsfjellet.

1.1. Historikk

Nedenstående tekst er hentet fra avgjørelsen i jordskifteretten, understrekningen er gjort av Asplan Viak og danner bakgrunnen for at denne saken ble tatt opp til politisk vurdering i kommunen.

Eiendommen gnr. 13 bnr. 82 ble etablert ved fradeling 30.08.1969. I skylddelingsforretningen står det klart at formålet med etableringen av eiendommen var at den skulle nyttes *til hyttetomter*.

Eiendommen ble 01.09.1969 overskjøtet fra hjemmelshaveren til hans fem søstre. Det er nevnt i skylddelingsforretningen at etableringen ble gjort i samband med arv.

Eiendommen har fra 1969 vært i personlig sameie. Det er i dag seks eiere av eiendommen, og tre av eierne har hver sin hytte.

Hytta på tomt 1 (kartet nedenfor viser tomtenumrene) ble bygd i 1962. Den ble revet og det ble bygd ny hytte i 2005. Hytta på tomt 2 ble bygd i 1963. Hytta på tomt 3 ble bygd i 1973.

Saken for jordskifteretten gjelder å dele eiendommen, og oppløse det personlige sameiet. Jordskifteretten har tatt saken til behandling fordi det åpenbart foreligger en utjenlig eiendomssituasjon som blir bedre ved å gjennomføre deling og oppløsning. Det har fra saken ble tatt til behandling i jordskifteretten, **vært forutsatt at sameiet skal deles i fire tomter.**

Tidligere i saken er yttergrensene for eiendommen avklart. Dom om disse grensene ble avsagt 17.10.2022.

Oppdelingen i 4 tomter i tråd med jordskifterettens avgjørelse medfører 1 tomt mer enn det som er bebygd i dag. Med bakgrunn i dette har det vært dialog med Gol kommune og et planinitiativ har blitt politisk behandlet. Planinitiativet ble behandlet i kommunens planutvalg den 22.8.2023. De gjorde følgende vedtak i sak 39/2023:

Med vekt på jordskifterettens avgjerd for ein meir teneleg eigedomssituasjon og beskjeden fortetting med ei ny tomt vil Utval for Natur og næring tilrå å fremme reguleringsplan for Golsfjellvegen 295 med fleire. Det er også lagt vekt på at eigedomen grenser inntil utbyggingsområde på nedre Kamben. Skisse for oppdeling av sameige, datert 24.04.2023, blir lagt til grunn.

Føringar for reguleringsplan vil vera å gi same rammeføresetnader som andre fritidstomter på Golsfjellet. Jf. kommuneplanens arealdel, føresegn 2.1. I tillegg kjem føresegn om lyssetting i forslag til ny kommuneplan.

1.2. Formål

Formålet med reguleringsplanen er å oppdele eiendommen i 4 tomter med felles adkomst i tråd med avgjørelse i Jordskifteretten og kommunens behandling av planinitiativet.

1.3. Planlegger

Asplan Viak AS er et av Norges største rådgivende konsulentfirma med ca. 1250 tilsatte fordelt på 32 kontorer spredt utover hele landet. Asplan Viak AS eies av en stiftelse med formål om å utvikle selskapet og medarbeiderne. Internasjonalt jobber Asplan Viak AS gjennom Nordplan. Besøk www.asplanviak.no for å lese mer om selskapet. Lokalt i Hallingdal er Asplan Viak AS lokalisert på Ål og har 10 tilsatte.

Arealplanlegger er Asplan Viak AS ved cand. agric Allan Hjorth Jørgensen. Andre medarbeidere som har bidratt med reguleringsplanen er Vidar Diseth (kartarbeid) og Judith Hannele Aakre (KS).

2. Planområdet, eksisterende forhold

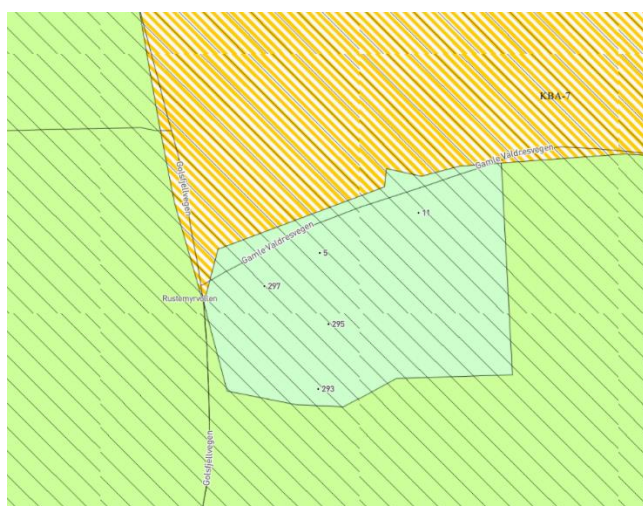
2.1. Beliggenhet og størrelse



Figur 2: Områdets beliggenhet ved Rustemyrvollen på Golsfjellet.

Eiendommen har en størrelse på ca. 7,2 daa. Planområdet er på ca. 7,9 daa fordi det er naturlig å ta med arealet mellom byggeområdet og veien.

2.2. Forholdet til eksisterende planer



Figur 3: Utsnitt av den fremtidige arealdel av kommuneplanen.

Området er uregulert i dag. I forslaget til ny arealdel av kommuneplanen er området avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Arealet grenser inn til område for kombinert bebyggelse og anleggsformål i nord (KBA-7) og LNF områder mot øst, sør og vest.

2.3. Planavgrensning

Grensene i området er nylig klarlagt og oppdatert. Mot nord, øst og sør følger reguleringsplanen eksisterende grense for 13/82. Ut mot vei i vest og mot nordvest avgrenses planen av eksisterende veger. Areal mellom eiendommen 13/82 og vegen blir regulert til «annen veggrunn».



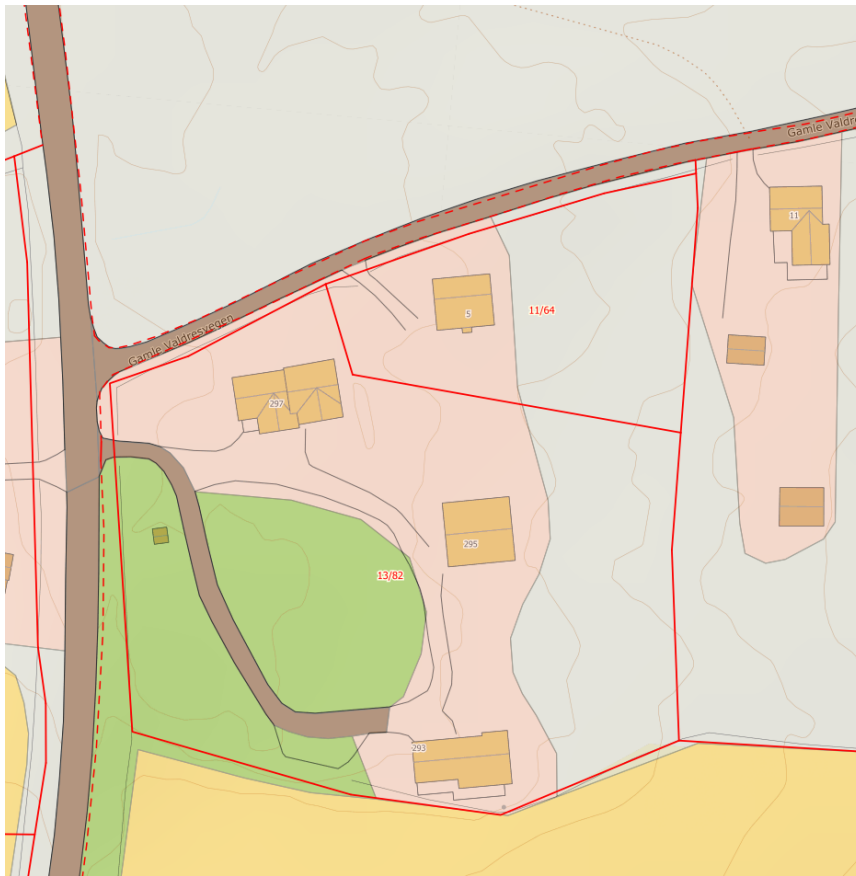
Figur 4. Planavgrensning.

2.4. Dagens arealbruk



Figur 5. Ortofoto over planområdet.

Eiendommen består i dag av 3 eksisterende hytter, veg til disse og ellers noen spredte trær. Området ligger ca. 870 moh.



Figur 6. Kartutsnitt som viser dagens naturkategorier i området. På gbnr. 13/82 er det mest bebygd areal, men også ca. 1,2 uproduktiv skog (grønt) og areal i kategorien «åpen jorddekt fastmark» (grått).

Eiendommen har ikke landbruks- eller skogverdi. Arealet med uproduktiv skog ligger isolert fra andre skogarealer med veger og bebygde arealer. I sør grenser området til dyrka mark, som ikke blir berørt av planen.

3. Planprosessen

3.1. Historikk

Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser med brev datert 19.9.2023. Frist for merknader var 10.10.2023.

3.2. Innkomne merknader

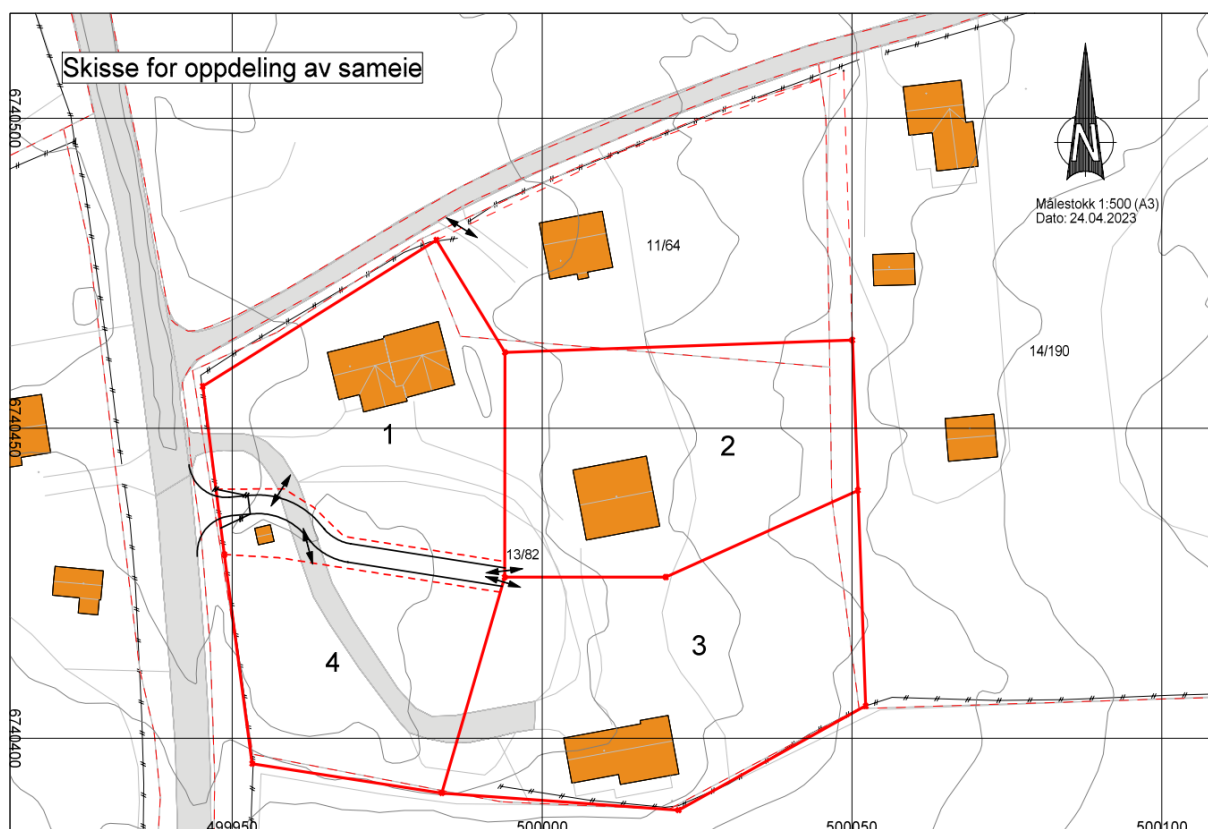
Avsender	Resymé av innholdet	Vurdering
Statsforvalteren i Oslo og Viken, 9.10.2013	Eiendommen ligger ved det som utgjør satsingsområde for turisme og friluftsliv på Golsfjellet og fortetting her anses til å være i tråd med nasjonale og regionale føringer for planlegging av fritidsbebyggelse. Det er gjennomført NIN-kartlegging på Golsfjellet og ikke gjort funn innen arealet til den nye tomten. Kommunen må tilse at det ikke tillates anlegg som ikke driftes i henhold til gjeldende regelverk. Vegetasjon demper fjernvirkning og gir skjerming mot vind. Mest mulig vegetasjon bør bevares og sikre buffersone mot landbruksareal i sør	Enig i Statsforvalterens vurdering av at dette er i den del av kommunen hvor det satses tungt på turisme og at en tomt her er fornuftig fortetting. Det er i reguleringsbestemmelsene satt krav om offentlig godkjent vann- og avløpsløsning før den nye hytten kan tas i bruk. Vurderingene i forhold til vegetasjon er viktige når et større område planlegges. I dette tilfelle dreier det seg om enkelttomter i et lite visuelt utsatt område og krav om bevaring av vegetasjon blir ikke hensiktsmessig.
Mattilsynet, 6.10.2023	Viser til krav om at drikkevann i pbl § 27-1 og mener at kravene må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.	Det er innarbeidet rekkefølgekrav om at tilfredsstillende vann- og avløpsløsning må være på plass før den nye hytten kan tas i bruk. Med tilfredsstillende menes løsning som er godkjent av kommunen.
Viken Fylkeskommune, 5.10.2023	Planarbeidet er i strid med gjeldende arealdel av kommuneplanen. Planen ser imidlertid ikke ut til å være særlig konfliktfylt sett opp imot regionale føringer om fritidsbebyggelse, landskap, grønnstruktur, natur- og friluftslivverdier. Det bør sikres et vegetasjonsbelte mellom bebyggelse og dyrka mark for å begrense eventuelle konflikter.	Enig i fylkeskommunens helhetsvurdering. Når det gjelder den konkrete merknad om vegetasjonsskjerm så er det noen spredte trær her i dag og eksisterende hytte på tomt 3 ligger helt ut mot eiendomsgrensen. Det virker ikke formålstjenlig å legge andre begrensninger enn den vanlige regel om 4 m byggegrense til nabo. Eier av arealet

	Ingen merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner.	i sør er gjort kjent med jordskiftesaken og vurderingene i denne.
NVE, 27.9.2023	Kan ikke se at planforslaget skulle kunne komme i vesentlig berøring med NVE sine saksområder.	Enig i NVE sin vurdering.
Inger Hareide og Gunnar Halstensgård	Er part i saken og ønsker å sikre sin parsell tilgang til kloakking.	Eksisterende tomter i planområdet har løsninger som beskrevet i planbeskrivelsen. Ny tomt har krav om å etablere tilfredsstillende/godkjent løsning i tråd med dagens regelverk i Gol kommune.

4. Planforslaget

4.1. Beskrivelse av planløsningen

Planløsningen bygger på en kartskisse som ble utarbeidet i forbindelse med saken i jordskiftesaken. Målet med løsningen er å få en «tjenlig» eiendomssituasjon for alle 4 parter. 3 tomter var bebygget fra før og det har vært viktig at den fjerde tomt blir likeverdig med de andre samtidig som adkomsten til tomtene ikke skal ta mer plass enn nødvendig. Den praktiske løsningen er resultat av dialog mellom partene, innspill fra planlegger og styrt av jordskifteretten.



Figur 7. Skisse vedlagt til politisk behandling av planinitiativet.

4.2. Trafikale forhold

I skissen til oppdeling er det samtidig vedtatt å legge om avkjørselen. Dette for å bedre siktforholdene i utkjøringen og for å fordele arealet til veg slik at vi får 4 ganske likeverdige tomter. Tomt 1 får vegen litt lengre fra fasaden på hytten og tomt 4 får adkomst på baksiden. Dette vurderes som ideelt siden hoved utsikten og solgangen er i sørlig retning.

Bedring av utkjørselen ved å heve høyden på avkjørselen og flytte gjerdet vil være en fordel for trafiksikkerhet, men utover dette vurderes oppdelingen av sameiet ikke til å ha vesentlige virkninger for omgivelsene rundt.



Figur 8. Bilde av eksisterende avkjørsel sett mot sør. Denne vil bli forskjøvet og hevet. Samtidig vil gjerdet bli flyttet så en bil kan stå i avkjørselen på yttersiden av gjerdet.

4.3. Vann og avløp

Det er etablert felles borvann for de 3 eksisterende hytter. Den ubebygde tomt har avtale om å kunne tilknytte seg det etablerte borvannet.

Avløpsløsningene for de eksisterende 3 hytter er slik:

Golsfjellvegen 293 - Liavaag

To stk. septik kummer, en for gråvann og en for avløp. Disse er tilknyttet sandfilter og spredegrøfter.

Golsfjellvegen 295 - Breie

Tank med spredegrøft.

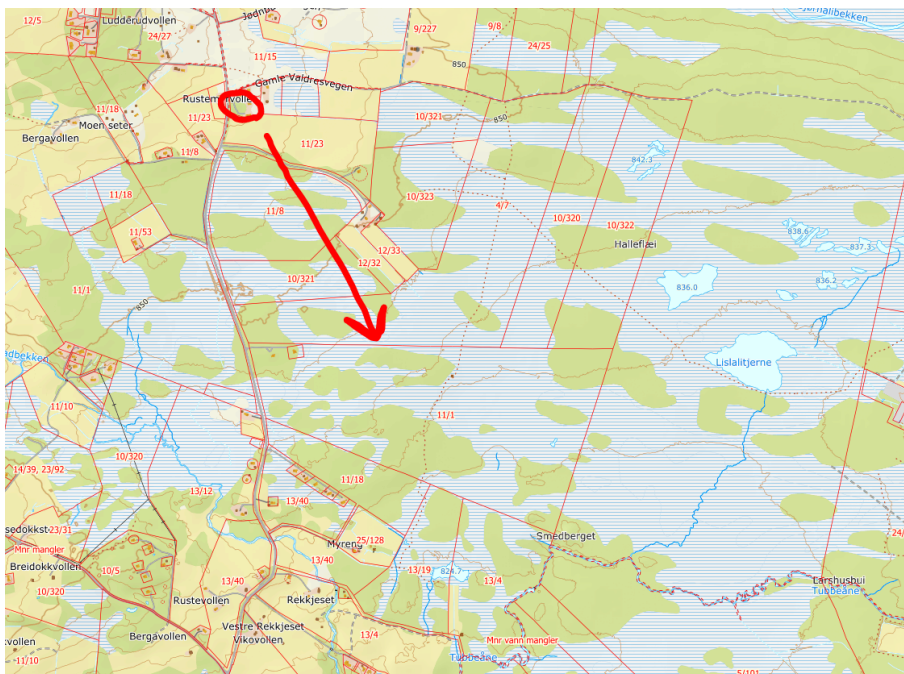
Golsfjellvegen 297 - Omholt

Tank med spredegrøft.

Det er satt krav om at den ubebygde tomt må etablere en tilfredsstillende avløpsløsning før det gis brukstillatelse. Med «tilfredsstillende» menes en løsning som er i henhold til regelverket i Gol kommune.

4.4. Landskap

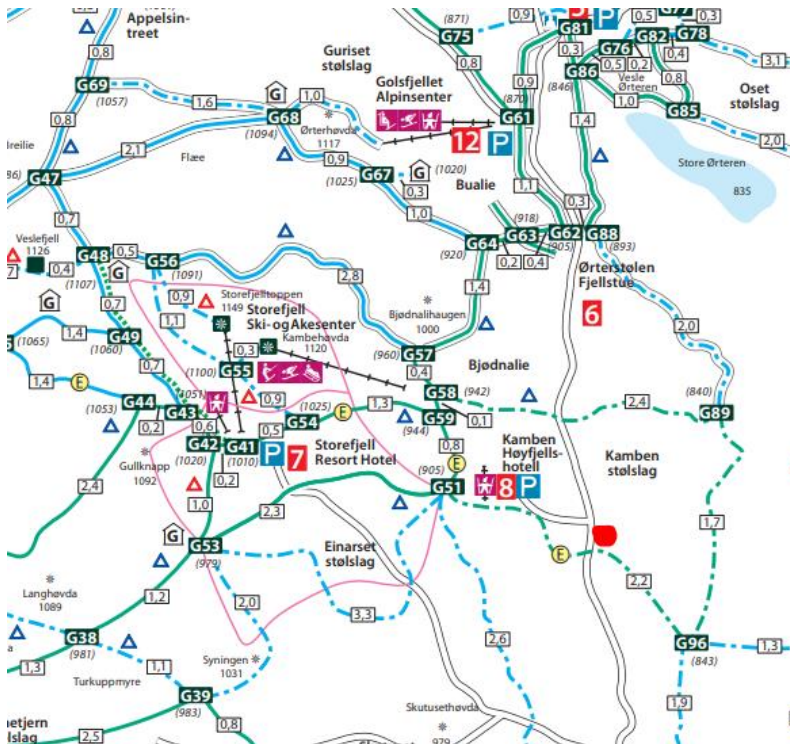
Landskapet på denne delen av Golsfjellet er relativt flatt. Terrenget heller likevel svakt mot sørøst og det betyr at det blir utsikt. Rett sør for planområdet er det et areal med dyrka mark. Dette gjør at det blir luft og utsikt i denne retningen. Det er positivt at utsikt og solgang er i samme retning. I det flate landskapet er eksisterende hytter samt den nye lite synlige.



Figur 9. Kart som viser planområdets beliggenhet og utsiktsretning. Det er store myr og skogområder i denne retningen.

4.5. Grønnstruktur

Det er ikke vurdert som nødvendig å binde arealer opp til tvungen grønnstruktur internt i byggeområdet. Omgivelsene rundt med stier og skiløypenett gir fantastiske muligheter for turliv, trening og friluftsliv året rundt.



Figur 10. Utsnitt av det enorme løypenettet på Golsfjellet. Det er ikke langt fra planområdet til nærmeste løype.

4.6. Renovasjon

Hallingdal renovasjon har etablert en større renovasjonsplass noen kilometer fra planområdet og før en kommer til fylkesveien. Dette er et moderne anlegg med stor kapasitet og sortering i mange fraksjoner.

4.7. Kulturminner

Kulturminneregistrering er foretatt på hele Golsfjellet samlet tidligere. Denne reguleringsplan dreier seg utelukkende om oppdeling av et eksisterende byggeområde

med beskjeden størrelse. Det er ikke kjente automatisk fredete kulturminner ved Rustemyrvollen eller i planens umiddelbare nærhet.

4.8. Biologisk mangfold

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 - 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Vi har gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Det er undersøkt om det er kjente registreringer i området ved å bruke følgende nettsteder: www.artsdatabanken.no og www.kilden.nibio.no. Det er et krav i lovgivningen at kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Planområdet er utbygd med fritidsboliger og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som lite.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Reguleringsplanen medfører ikke inngrep av et omfang som vurderes til å medføre behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. Det vurderes som lite sannsynlig at tiltaket vil medføre store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Den samlede belastning ved utbygging av området vurderes til å være minimal.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Ja.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging.

Totalt sett vurderes det slik at reguleringsplanen ikke medfører inngrep som fører til behov for innhenting av nye data/kunnskapsgrunnlag. De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes dermed til å være oppfylt.

4.9. Energi

Området har strøm i dag og høyest sannsynligvis vil det være kapasitet til en hytte mer enn i dag. Hallingdal kraftnett er varslet om planarbeidet.

For øvrig vises til dagens regelverk om isolasjon m.m. i nye bygg.

4.10. ROS-analyse

Hensikten med ROS-analyser er å bidra til den enkeltes trygghet for liv, helse og eiendom, og å bidra til å ivareta samfunnets evne til å fungere teknisk, økonomisk og institusjonelt, og hindre en utvikling som truer viktige forutsetninger for dette (DSB 2017).

Risiko og sårbarhetsanalysen er gjennomført med sjekklister basert på veilederen «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging» utgitt av Direktoratet for samfunnssikkerhet. Analysen er basert på forslaget til reguleringsplan. I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i en vurdering av relevante fare kategorier, konsekvenser en relevant hendelse kan få, og tiltak som er lagt inn i planen for å motvirke eller avbøte fare eller uønskede hendelser. I tråd med tilrådingene i veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet er det vist varsomhet med sannsynlighetsgraderinger. Det har ikke dukket opp moment som tilsier at planforslaget medfører, endrer eller er spesielt utsatt for uønskede hendelser, og det er derfor ikke laget en mer omfattende utgave av ROS-analysen.

Fare kategoriene som er vurdert er delt inn i naturhendelser og andre uønskede hendelser (menneske- og virksomhetsbaserte farer).

Vurderingene er sammenfattet i nedenstående tabell (sjekklister for identifisering av uønskede hendelser (bearbeidet versjon av sjekklister i vedlegg 5 til DSBs veileder for ROS-analyser 2017):

	UØNSKEDE HENDELSER	AKTUELL?	
		Ja, se neste kapittel	Nei (begrunnes her)
Naturhendelser	Ekstremvær		
	Storm og orkan		Nei, ikke spesielt utsatt
	Lyn- og tordenvær		Nei, ikke spesielt utsatt
	Flom		
	Flom i sjø og vassdrag		Nei, ligger oppe i dalsiden
	Urban flom/overvann		Nei, NVE Atlas
	Stormflo		Nei, ikke relevant
	Skred		
	Alle skredtyper		Nei, NVE Atlas

	Skog- og lyngbrann	
	Skogbrann	Nei, ikke spesielt utsatt
	Lyngbrann	Nei, ikke spesielt utsatt
Andre uønskede hendelser	Transport	
	Større ulykker (veg, bane, luft, sjø)	Nei, dog ligger området ut til en beferdet grusveg på Golsfjellet.
	Næringsvirksomhet/industri	
	Utslipp av farlige stoffer	Nei, ikke aktuelt
	Akutt forurensning	Nei, ikke aktuelt
	Brann, eksplosjon i industri (tankanlegg, oljeterminal, LNG-anlegg, raffineri)	Nei, ikke aktuelt
	Brann	
	Brann i transportmiddel (veg, bane, luft, sjø)	Nei, ikke spesielt utsatt
	Brann i bygninger og anlegg (sykehus, sykehjem, skole, barnehage, idrettshaller/tribuneanlegg, asylmottak, fengsel/arrest, hotell, store arbeidsplasser, verneverdig/fredet kulturminne)	Nei, ikke spesielt utsatt
	Eksplosjon	
	Eksplosjon i industrivirksomhet	Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i tankanlegg	Nei, ikke aktuelt
	Eksplosjon i fyrverkeri- eller eksplosivlager	Nei, ikke aktuelt
	Svikt i kritiske samfunnsfunksjoner/infrastrukturer	
	Dambrudd	Nei, ikke spesielt utsatt
	Distribusjon av forurenset drikkevann	Nei, ikke spesielt utsatt
	Bortfall av energiforsyning	Nei, ikke spesielt utsatt
	Bortfall av telekom/IKT	Nei, ikke spesielt utsatt
	Svikt i vannforsyning	Nei, ikke spesielt utsatt
	Svikt i avløpshåndtering/ overvannshåndtering	Nei, ikke spesielt utsatt
	Svikt i fremkommelighet for personer og varer	Nei, ikke spesielt utsatt
	Svikt i nød- og redningstjenesten	Nei, ikke spesielt utsatt

Kilder til ROS-analysen:

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. 2017. Samfunnssikkerhet i kommunens planlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veileder.
- Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Byggteknisk forskrift (TEK17). Kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger.
- Direktoratet for byggkvalitet. 2017. Veiledning til kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. Byggteknisk forskrift (TEK17) med veiledning. Ikrafttredelse 1. juli 2017.
- NVE Atlas

5. Vedlegg

- Reguleringsplankart
- Reguleringsbestemmelser
- Varslingsbrev
- Samlet sett innkomne merknader



asplan viak