



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2023/1805-22
Saksbehandler: Hanne Cecilie
Nes

Detaljregulering Søre Narveset - 1.gangs behandling

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Utval for natur og næring	

Innstilling frå kommunedirektøren

Utval for Natur og næring vil i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 legge planforslag for Narveset Søre, Planid: 2023006 ut til offentlig ettersyn på slike vilkår:

I

Endringar i føresegner:

- 2.1.1 skal presiserast med «fritidsbolig med en bruksenhet»
- Grad av utnytting reduserast til 210m² BYA

Supplering føresegner:

- Utandørs lyssetting skal skjermast mot horisonten for å unngå lysforureining. Minimum 70% av lyskjegla skal vende ned

II

Det delegerast til administrasjonen å kvalitetssikre planleveransen før offentlig ettersyn

III

Føresegnene påførast dato

Saksdokument

1. Planbeskrivelse, datert 21.02.2024
2. Varsel om oppstart av regulering, datert
 - a. Innspill til varsel om plansak, frå Mattilsynet, datert 02.10.2023
 - b. Uttale frå Gol ungdomsråd, datert 25.09,2023
 - c. Uttale til varsel om oppstart i frå Viken fylkeskommune, datert 04.10.2024
 - d. Innspel til varsel om oppstart frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 04.10.2023
 - e. NVE`s innspel, varsel planarbeid, datert 02.10.2023
 - f. Innspel/merknad frå Endre Ulsaker, datert 02.10.2023
 - g. Oppstart planarbeid, innspel frå Statens Vegvesen, datert 02.10.2024
3. Vurdering av avløpsløyising, frå datert 12.10.2024 frå Stein Hefte, Hefte prosjektjeneste datert, 12.10.2023
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 14.02.
5. Reguleringsføresegner, udatert med Planid: 2023006
6. Forenkla konsekvensutredning frå Norsk landbruksrådgivning datert 08.01.2024
7. Faktaark, Naturtype NiN, Snuforinkje, registrert 27.07.2023
8. Rapport frå Arkeologisk registrering, udatert, men postført 30.01.2024

9. Planinitiativ, datert 07.07.2023

a. Vedtak i UNN sak 38/23 planinitiativ, datert 24.08.2024

Vedlegg

Vedlegg:

- 1 Planbeskrivelse.pdf
- 2 1.1 Plankart.pdf
- 3 2 Reguleringsbestemmelser.pdf
- 4 3 Illustrasjonsprosjekt.pdf
- 5 6 Innspill.pdf
- 6 7 Forslagsstillers kommentarer til innspill.pdf
- 7 Uttale frå Kommunalt avløpstilsyn og vassforvaltning Hallingdal - varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering - Søre Narveset gbnr. 17/70
- 8 Uttale til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering - Søre Narveset - gbnr. 17/70
- 9 Innspel til varsel om oppstart av planarbeid - detaljregulering - Søre Narveset
- 10 Oppstart planarbeid - Detaljregulering - Søre Narveset - Gnr. 17 bnr. 70 i Gol kommune.PDF
- 11 Vedtak - Planinitiativ - Narveset - gbnr. 17/70

Saksopplysningar

Ola Halvar Jorde er heimelshavar av gnr. 17 bnr.70 på Narveset. Eigedomen består av fleire teiger, der ein teig av avsett til byggeområde for fritidsbustad. Jf. Gjeldande reguleringsplan for Smylistølpane og Snuforinkje. Planen har vedtaksdato 23.11.1999, og det kan tyde på at mykje av planarbeidet har skjedd på skrivebordet, utan befaring og kartlegging. Planprosessen starta med planinitiativ juli 2023. Utval for Natur og næring fatta slik vedtak: Utval for natur og næring har behandla sak 38/2023 i møte den 22.08.2023

Behandling

Varsla synfaring på staden i forkant av møtet vart annullert. Hilde K B Øynebråten hadde ordet.

Avdelingsleiar Hanne Cecilie Nes orienterte om saka.

Votering:

Einstemmig vedteke: 7-0

Vedtak:

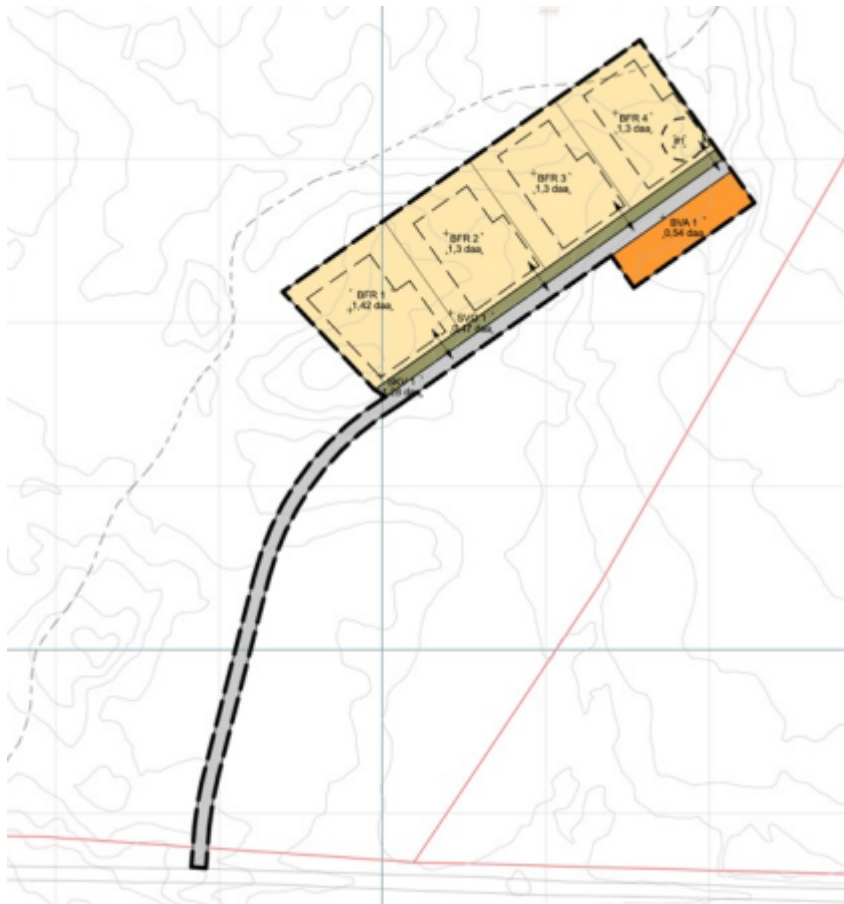
Utval for natur og næring tilrår å fremme reguleringsplan for del av Narveset, gnr. 17, bnr. 70.

Utvalet er positiv til innregulering av ei 4de fritidstomt på visse vilkår.

- Det skal leggest beslag på minst muleg areal til fritidsformål
- Veggen må leggest skånsomt i terrenget og unngå myr utover det som er heilt nødvendig
- Natur og kulturmiljø må utgreiast i planomtalen
- Fritidstomtene må ligge utanfor hensynssone H500 (markagrensa)

Planområdet er på om lag 7600 m² og ligg ved krysset Sjausetvegen /Smylistølvegen. Hensikten er å legge til rette for 4 nye fritidstomter med tilhøyrande adkomstveg, strømforsyning og VA anlegg.

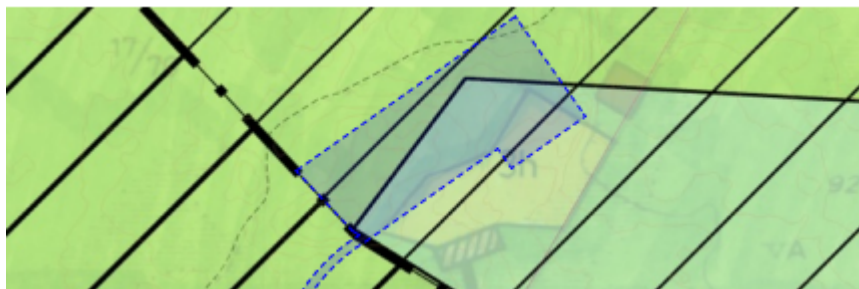
Det er opplyst av planframstiller at avgrensinga ikkje følger nokon naturgitte formasjonar. Forslag til planavgrensing er eitt litt større område enn det som er avsett til byggeområde i eksisterande reguleringsplan.



Forslag til plankart

Overordna plan

I kommuneplanens arealdel er eit område, litt større enn det som ligg i reguleringsplan, avsett som spreidd fritidsbusetnad. Som kjent er kommuneplanen under revisjon. Det er ikkje lagt inn nye innspel eller endra på arealkategoriar i dette område.



Samanstilling med gjeldande kommuneplan vist i grønt, gjeldande reguleringsplan transparent i gult. Område i sør er markert med hensynssone H500 for Skaråsen, også kalt markagrensa. Planlagd område har ein betre lokalisering enn 3h.

Økonomiske konsekvensar

Ingen direkte økonomiske konsekvensar for Gol kommune, bortsett frå det som følger av vanlege skatter og avgifter. Nye fritidsbygg vil bli ilagd eigedomskatt.

Gebyr etter gjeldande regulativ for 2024

Miljøkonsekvensar

Området er nyleg NiN (Natur i Norge) kartlagd. Det er registrert Boreal hei med lav kvalitet eller lite verdifull tilstand. Boreal hei er ein open naturtype utan dominerande tresjikt. Boreal hei er eit resultat av hogst og rydding av skog og sommarbeiting av husdyr. Naturtypen fins i heile landet. I Sør Norge særleg er den særleg knytt til stølsområdet i fjellheimen.

Det er lagt fram ein enkel vann og avløpsplan. Prosjekterande har vore i kontakt med KAV (kommunalt avløpstilsyn og vassforvaltning) som skal ha uttalt at det ikkje er noko til hinder for at det kan etablerast spreidd avløpsanlegg dimensjonert for 4 planlagde hytter. Det vil vera naturleg at KAV kjem med ein stadfesting av løysinga. Avstand til nedstrøms vannkilde er meir enn 300 meter.

Det er opplyst at det ikkje er fare for flom eller skred. Området er heller ikkje utsett for støy

Vurdering

Utvalgte planfaglege moment:

Utnytting/Utforming/Høgder

Utnyttingsgrad er oppgitt til 220m² BYA. I framlegg til ny kommuneplanen er utnyttingsgraden avgrensa oppover til 210m² mens i dagens kommuneplan 2011- 2023 er utnyttingsgraden definert 210m² BRA pr. tomt. Det er rimeleg at BYA på Narveset ikkje overstiger BYA i forslag til ny kommuneplan (2021 – 2033). Statsforvaltaren anbefaler å bruke BYA der det er av mindre betydning å fastlegge forholdet mellom tomteareal og bygningsvolum, t.d i området med spreidd hyttebygging. Føresegnene kan eventuelt også supplere med føresegner om høgde for å styre bygningens volum? Parkering skal alltid inngå i utnyttingsgraden.

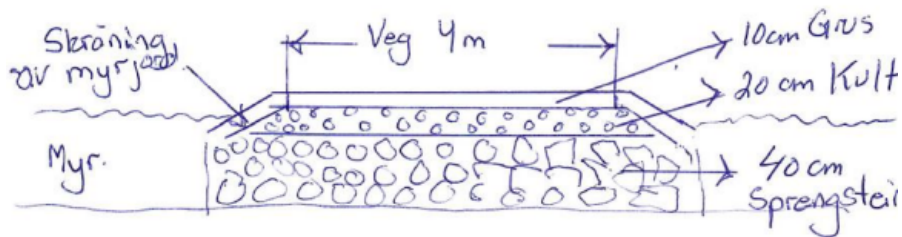
Føresegnene til Søre Narveset har ingen definert mønehøgde. Med bygningsbreidde på 7,5 meter og saltak på 20 – 30 grader vil mønehøgde kunne bli om lag 6,2meter.

Dyrkbar jord/Myr/Naturtype

Alt rørt areal der tomtene skal byggjast ut er definert som dyrkbar jord. Under kartlegging av markslag i Økonomisk Kartverk vart det sett fleire krav til «dyrkingsjord». Krava handler fyrst og fremst om avstand til køyreveg og fulldyrka areal.. Areal som er registrert som dyrkbar jord kan vera underlagt restriksjonar mot nydyrking i samsvar med ulike lover og forskrifter, som til dømes forbod mot nydyrking av myr. Det er likevel ikkje alle areal i NIBIO sitt datasett som vil vera aktuelle å dyrke opp. For å finne kva areal som er reelt tilgjengeleg for oppdyrking , må ein halde datasettet opp mot andre relevante kjelder og datasett.

Tilkomstvegen på om lag 200 meter krysser myra. Tiltakshavar har eit forslag om å bygge opp vegen. Ved å bygge opp vegen vil vatnet i myra trekke gjennom vegen og fortsette på andre siden av vegen. Vanntilførselen for myra vil oppretthaldast. Bufferevna til myra vil oppretthalde magasinering av vatnet.

Skisse veg over myr.



Myra er ca 60cm djup
Lengda på veg over myr. ca 30m
Når ein bruker sprengstein i bann
vil vatn fritt renne igjennom

Forslag til tiltak

ROS-analyse

I samsvar med lovverket er det utarbeidd risiko- og sårbarsanalyse. Analysen skal vise alle forhold som har betydning for om arealet er egna for formålet. I planprosessen så langt har kommunen påpeika tema som naturmiljø. Det er lagt fram avbøtande tiltak for myra. Tap av dyrka mark er minimalt og det skulle ikkje vera nødvendig med eigen matjordplan. Illustrasjoner syner at hyttene blir plassert skånsomt i terrenget og det skal vera høy kvalitet i den arkitektoniske utforming. Analyse av uønska hendingar har mange NEI. Unntaket er plante/ dyreliv og fornminner.

Gjennomgang og vurdering av risikofaktorane syner at planen generelt ikkje er risikoprega.

Føresegner

Føresegnene er lite tradisjonelle i forhold til kva som er vanleg i hytteområder (med unntak av Hemsedal?) Begrep som «underordnede volum» og «hovedvolum bredde» er noko ukjent. Det som er tenkt er å låse føresegnene slik at påtenkt arkitekt har full kontroll.

Som omtalt ovanfor er det rimeleg at BYA på Narveset ikkje overstiger BYA i forslag til ny kommuneplan (2021 – 2033). Den er i framlegg til ny kommuneplan avgrensa oppover til 210 m²

Illustrasjon på underordna volum





Oppriss frå nordvest øverst og søraust nederst



Situasjonsplan



Perspektiv

Konklusjon:

Planen som omfatter kun 4 tomter er greitt gjennomarbeidd. Det er forsøkt å ta omsyn til natur og landskap så langt som rå. Det er skissert avbøtande tiltak for å ta vare på myra. Området vart hausten registrert som boreal hei med låg kvalitet i Artsdatabanken. Boreal hei er ein open naturtype dominert av dvergbusker/lyng og engarter. Boreal hei er eit resultat av hogst og rydding av skog og påfølgjande sommerbeiting.

Sjølv om planen er av eldre dato og utsett for planvask meiner kommunedirektøren likevel det er forsvarleg å legge ut planforslaget til offentleg ettersyn. Det blir vist til utgreiingane og analysane som er lagt ved planleveransen.

Hanne Cecilie Nes
Avdelingsleiar

Svein Eide
Kommunalsjef