



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2023/2534-7  
Saksbehandler: Sander Lilleslett

## Reguleringsendring - søknad om endring av føresegner i reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Utval for natur og næring	

### Innstilling frå kommunedirektøren

I

Utval for natur og næring godkjenner søknad om reguleringsendring for å fjerne krav til gesimshøgda for tomt 76. Grunngevinga er at tomta ligg på same høgdekoter som nabotomtene, og desse har ikkje krav til gesimshøgda.

II

Utval for natur og næring godkjenner søknad om reguleringsendring for å auke mønehøgda for tomt 73, 76, 79 og 80 frå 5,5 meter til 5,9 meter. Grunngevinga er at desse fire tomtene ligg lågt i terrenget, og at det er lite truleg at ei auke på 40 cm vil forringe utsynet på tomter i bakkant.

III

Utval for natur og næring avslår søknad om reguleringsendring for å auke mønehøgda for tomt 81 og 82. Grunngevinga er at tomtene i bakkant kan få forringa utsikt dersom mønehøgda blir auka med 40 cm på tomt 81 og 82.

### Saksdokument

Doknr	Innhold	Journaldato	Avsender/Mottaker
1	Kommentar til søknad om endring av reguleringsbestemmelsar - reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd	03.10.2023	Berit Bjørge
2	Søknad om endring av reguleringsbestemmelsar - reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd	18.10.2023	EVENSTAD BYGG OG TEGNING
3	Spørsmål om merknad til endring av reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd	12.10.2023	EVENSTAD BYGG OG TEGNING
4	Svar på merknad til endring av reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd	13.10.2023	EVENSTAD BYGG OG TEGNING
5	Kommentar til svar på merknad til endring av reguleringsplan for Svilestølane - Varhovd	18.10.2023	EVENSTAD BYGG OG TEGNING
6	Kommentar til svar på merknad til endring av regulering for Svilestølane - Varhovd	25.10.2023	EVENSTAD BYGG OG TEGNING
7	Reguleringsendring - søknad om endring av føresegner i reguleringsplan for Svilestølane	02.11.2023	

	- Varhovd		
8	Fakturagrunnlag - reguleringsendring Svilestølane - Varhovd	06.11.2023	Sigrid Breivik
9	Svar på spørsmål om rettsleg klageinteresse for sameigar i samband med reguleringsendring	07.11.2023	VIKEN FYLKESKOMMUNE

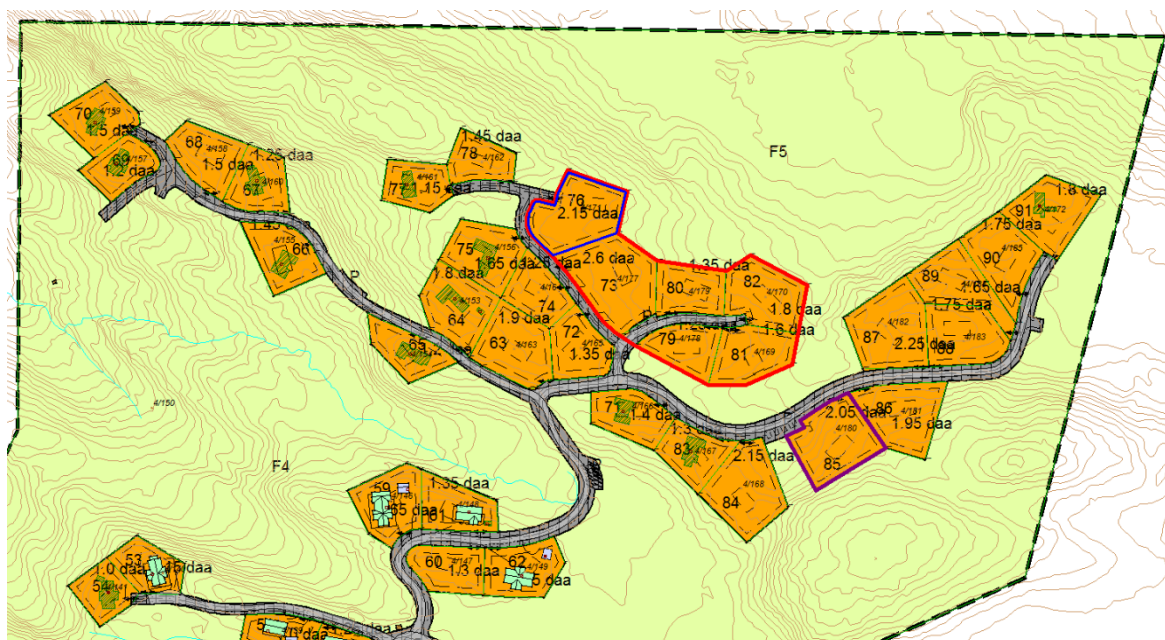
## Vedlegg

1. Søknad om endring av reguleringsbestemmelser – reguleringsplan for Svilestølane – Varhovd
2. Reguleringsplan for Svilestølane Varhovd – Utsnitt reguleringsplan
3. Kommentar til søknad om endring av reguleringsbestemmelser
4. Reguleringsplan for Svilestølane-Varhovd – Samtykke frå Hoftun Sameie
5. Reguleringsplan for Svilestølane-Varhovd – Samtykke fra nabo 4 156
6. Reguleringsplan for Svilestølane-Varhovd – Svar til merknad fra nabo Berit Bjørge
7. Svar på spørsmål om rettsleg klageinteresse i samband med reguleringsendring
8. Avtale mellom Hoftun sameie og sameierne i Hoftun sameie

## Saksopplysningar

Evenstad Bygg og Tegning søker på vegne av Nystølfjellet AS om å endre reguleringsplan for Svilestølane – Varhovd for å justere føresegnene for seks tomter som ligg i delfelt F5, som er det nordlegaste delfeltet i planområdet.

Den eine endringa (heretter kalla endring 1) handlar om å fjerne krav til gesimshøgde på tomt 76. I dag har denne tomten, saman med ein del andre tomter, krav til maks gesimshøgde på 3,2 meter. I Figur 1 er tomt 76 den nordlegaste tomten, med blå utringing. Grunngevinga i søknaden for å fjerne kravet til gesimshøgde, er at tomten ligg på same høgdekote som tomt 73 og 79, og tomt 72, 74 og 75 ligg 1 til 3 meter høgare enn tomt 76. Ingen av desse tomtene har krav til maks gesimshøgde. I Figur 1 ligg tomt 73 og 79 søraust for tomt 76. Tomt 72, 74 og 75 på andre sida av vegen, vest og sør for tomt 76.



Figur 1: Raud utringing viser tomten der det er ønske om å auke mønehøgda. Blå utringing viser tomt 76, der det er ønske om å fjerne krav til gesimshøgde. Lilla utringing viser tomt 85, der det er ein nabomerknad.

Den andre endringa (heretter kalla endring 2) handlar om å auke mønehøgda frå 5,5 meter til 5,9 meter for tomt 73, 76, 79, 80, 81 og 82. I figur 1 er det alle tomtene som ligg innanfor den raude utringinga. Grunngevinga i søknaden er at desse seks tomtene ligg bakanfor fleire høgdedrag som har regulerte tomter. Retninga mot desse høgdedraga har naturleg utsiktsretning og solbane, sør, sørvest og vest. For desse tomtene vil utsyn vere avgrensa frå 1. etasje, men ved å auke mønehøgda med 40 cm vil det vere mogleg å få hems/2. etasje som er meir brukarvennleg som varmt og kaldt rom.

Det er ein nabomerknad frå eigar av tomt 85, til å auke mønehøgda på tomt 81 og 82. Tomt 85 er heimla på Nystølfjellet AS, men det er ein avtale om at denne tomta høyrer til Berit Bjørge. Berit Bjørge meiner at auka mønehøgda på tomt 81 og 82 kan redusere utsikt på tomt 85, og dermed også verdien.

I kommentaren til nabomerknaden skriv søkar at naturleg byggehøgda for tomt 85 er kote 989. For tomt 81 er naturleg byggehøgda kote 985,5 og for tomt 82 er naturleg byggehøgda kote 983,5. Dei to tomtene er altså 3,5 og 5,5 meter lågare enn tomt 85. Rett nord for tomt 85 er det regulert jord- og skogbruk. Dette gir ein siktssone på meir enn 200 meter nordover. Eit lite hjørne av tomt 82 vil ligge innanfor dette siktspunktet, men det er utanfor byggegrensa på tomta. Søkar kan ikkje sjå at endringa av mønehøgda vil forringe verken utsikt eller verdi for tomt 85.

## **Overordna plan**

Kommuneplanen sin arealdel for Gol, planID 2009007, vedteke i kommunestyret 6. september 2011. Maks mønehøgda for fritidsbustader er 6,5 meter rekna frå gjennomsnittleg planert terreng. I visuelt utsette område er maks mønehøgda 5 meter. Søknaden er innanfor rammene i kommuneplan.

Reguleringsplan for Svilestølane – Varhovd, planID 2005007, vedteke 15. november 2005. Maks tillatt mønehøgda i heile planområdet er 5,5 meter. For følgjande tomter er maks gesimshøgda 3,2 meter: 8-9, 17-22, 26-28, 33-36, 39-41, 71, 76, 78, 83-84. Resterande tomter har ikkje krav til gesimshøgda.

## **Økonomiske konsekvensar**

Ingen for kommunen utover vanlege skattar og avgifter.

## **Miljøkonsekvensar**

Ingen negative konsekvensar for miljø då byggeområde ikkje blir utvida. Faren for visuell forureining kan kanskje bli større ved å auke mønehøgda med 40 cm.

## **Vurdering**

Søknaden inneheld to ulike endringar; endring 1 og endring 2.

### **Vurdering av endring 1**

Denne endringa handlar om å fjerne kravet til gesimshøgda for tomt 76. Grunngevinga er at tomta ligg lågare i terrenget enn nabotomtene, og desse tomtene har ikkje krav til gesimshøgda. Låg gesimshøgda medfører at ein ikkje kan ha to etasjar på ei hytte, noko som medfører at hytta blir mindre dominerande i landskapet. Administrasjonen er av oppfatning at tomta ligg lågt i terrenget, og at konsekvensen av å fjerne kravet til gesimshøgda er truleg liten for tomt 76.

## Vurdering av endring 2

Denne endringa handlar om å auke mønehøgda for tomt 73, 76, 79, 80, 81 og 82 frå 5,5 til 5,9 meter. Dei seks tomtene ligg i delfelt F5, nord i planområdet. Grunngevinga er at desse tomtene ligg lågt bakanfor fleire høgdedrag, og at dei har begrensa utsyn frå 1. etasje. Ved å auke mønehøgda med 40 cm frå 5,5 til 5,9 meter, kan ein få eit hemsrom/2. etasje som er meir brukarvenleg.

I dag er maks tillatte mønehøgde 5,5 meter i heile planområdet. Det er bygd om lag 72 hytter i heile planområdet, og det er om lag 19 tomter som endå ikkje er bebygde. 18 av dei 19 ubebygde tomtene ligg i delfelt F5.

Administrasjonen er av oppfatning at endring 2 i ein viss grad er prinsipiell. Då reguleringsplanen vart utarbeidd vart det gjort ein vurdering på at hyttene i planområdet ikkje skulle vere høgare enn 5,5 meter. Planområdet nærmar seg utbygd utan at det er gjort avvik på byggehøgden. Dette har medført at hyttene i planområdet ikkje blir opplevd som veldig dominerande i landskapet. Samtidig ligg denne delen av planområdet lågt i terrenget, der utsikta kanskje ikkje er den beste. Området ligg også nesten inst i hyttefeltet, og det er berre dei næraste naboane som eventuelt vil legge merke til endringa. Ein risikerer likevel presedensverknad i delfelt F5, ved at ein seinare ønsker å auke mønehøgda i resten av feltet og. Sameiget står som eigar av alle dei ubebygde tomtene i delfelt F5. Det er mange hytter i feltet som har ein ekstra etasje.

## Vurdering av merknad

Sameiget har fatta eit 7-1-vedtak om å fremme reguleringsendringa. Berit Bjørge er deleigar i sameiget, og er tildelt tomt 85. Fordi det er eit fleirtalsvedtak i sameiget, er merknaden fremma som ein nabomerknad, og ikkje som ein deleigar-merknad. Administrasjonen har vore i dialog med Viken fylkeskommune, og vi har konkludert med at Berit Bjørge som nabo er ein part i saka med rettsleg klageinteresse.

Berit Bjørge har merknad til at mønehøgda blir auka på tomt 81 og 82, og ho fryktar at auka på 40 cm vil forringe utsikta på tomt 85, og dermed verdien på tomta.

Administrasjonen var på synfaring 26. oktober 2023. Denne dagen var det oversky og lite utsikt forbi planområdet. Ein fekk danna seg eit inntrykk av området, men det var vanskeleg å vurdere eventuell fjernverknad, og korleis utsikta faktisk kan bli påverka. Det er alltid vanskeleg å vurdere konsekvensane av å auke mønehøgda med 40 cm når ein ikkje har gode referansepunkt. Dette gjeld også i dette tilfellet. Kva retning som er naturleg utsikt var også vanskeleg å vurdere.

Tomt 81 ligg på kote 984 til 986. Tomt 82 ligg på kote 981 til 985. Tomt 85 ligg på kote 985 til 991. Tomt 85 ligg i snitt 3 meter høgare i terrenget enn tomt 81 og 5 meter høgare i terrenget enn tomt 82. Dette samsvarar omtrent med kommentaren til søkar, der det står 3,5 meter og 5,5 meter. Dersom hyttene på tomt 81 og 82 får bygge 5,9 meter, vil høgdeforskjellen i praksis bli 2,6 meter i staden for 3 meter (eller 3,1 meter i staden for 3,5). Om dette har ein reell konsekvens for utsikt er vanskeleg å gi noko eksakt svar på. 40 cm kan likevel vere skilnaden på utsikt og ikkje.



Figur 3: Viser utsikt mot nordvest frå tomt 85.



Figur 2: Viser utsikt mot nord frå tomt 85.

## Konklusjon

Sidan søknaden inneheld to ulike punkt, tilrår administrasjonen å fatte to ulike vedtak.

### Konklusjon endring 1

Endring 1 omhandlar som nemnd tidlegare å fjerne kravet til mønehøgda på tomt 76. Administrasjonen ser ikkje at dette skal vere problematisk. Det er ikkje nabomerknader til dette. Administrasjonen tilrår å godkjenne denne delen av søknaden.

### Konklusjon endring 2

Administrasjonen tykkjer det er vanskeleg å gi eit godt svar på konsekvensane av å auke mønehøgder i eit område, særleg når ein har få referansepunkt. Administrasjonen har fremma tre ulike framlegg til vedtak:

#### Alternativ 1:

Utval for natur og næring godkjenner søknad om reguleringsendring for å auke mønehøgda for tomt 73, 76, 79, 80, 81 og 82 frå 5,5 meter til 5,9 meter. Grunngevinga er at tomtene ligg lågt i terrenget, og at det er lite truleg at ei auke på 40 cm vil forringe utsynet på dei bakanforliggende tomtene. Den nye mønehøgda er innanfor rammene i kommuneplan.

#### Alternativ 2:

Utval for natur og næring avslår søknad om reguleringsendring. Grunngevinga er at det er viktig å sjå heile planområdet under eitt. Det er bygd fleire enn 70 hytter utan at det har vore naudsynt å auke mønehøgda, og dette bør vidareførast for resten av planområdet.

#### Alternativ 3:

Utval for natur og næring godkjenner søknad om reguleringsendring for å auke mønehøgda for tomt 73, 76, 79 og 80 frå 5,5 meter til 5,9 meter. Grunngevinga er at desse fire tomtene ligg lågt i terrenget, og at det er lite truleg at ei auke på 40 cm vil forringe utsynet på dei bakanforliggende tomtene.

Utvalet avslår søknad om reguleringsendring for å auke mønehøgda for tomt 81 og 82. Grunngevinga er at tomt 85 kan få forringa utsikt dersom mønehøgda blir auka med 40 cm på tomtene i forkant.

8. november 2023

Hanne Cecilie Nes  
avdelingsleiar Utbyggingsavdelinga

Svein Eide  
kommunalsjef Samfunn og utvikling