

# Planbeskrivelse dato 09.11.20, ta, justert 27.05.21sl

## REGULERINGSENDRING AV ELDRE HYTTEOMRÅDE PÅ GURISSET

### 1 Sammendrag

Tore Askim, på vegne av grunneiere for 32/58 (Berit og Tore Askim), grunneier for 32/56 (Per Osmund Espedal) og grunneier for 32/60 (Karoline Bjoland), har utarbeidet forslag til reguleringsendring av et eldre hytteområde på 21 daa på Guriset.

Hensikten med reguleringsendringen er fradeling av fire hyttetomter; to tomter på 32/58, en tomt på 32/56 og en på 32/60. Størrelse på tomtene ca 1,2 – 1,7 daa. Reguleringsendringen vil også ajourføre eksisterende bestemmelser i gjeldende kommuneplan for eksisterende hytter i området.

### 2 Bakgrunn

#### 2.1 Hensikten med planen

Reguleringsendringen gir grunnlag for fradeling av fire hyttetomter i eksisterende hytteområde.

#### 2.2 Forslagstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Tore Askim på vegne av Per Osmund Espedal (grunneier av 32/56), Karoline Bjoland (grunneier av 32/60) og Berit/Tore Askim (grunneier av 32/58). Reguleringsplankartet er utarbeidet av Gol kommune. Illustrasjonskart for parkering og avkjørslar for to av eiendommene er utført av Arkitekthagen AS, Ål.

#### 2.3 Tidligere vedtak i saken

Saken har vært til behandling i Utval for natur og næring.

I møte 12.05.20 i sak 18/20 ble følgende vedtak fattet:

*«Utval for Natur og næring behandler ikkje reguleringsendringa på noverande tidspunkt. Med bakgrunn i innkomne merknader og kommunens adgang til å krevje felles planlegging, er grunngevinga at det er mer tenleg å utvide området til å gjelde heile det eksisterande utbyggingsområdet på 21 daa og regulere samla.*

*Forslaget sendes i retur, og dei aktuelle grunneigarane i fellesskap må sjå på eit nytt framlegg. Dersom dette ikkje fører fram, kan forslaget fremmast på nytt for Utval for Natur og næring.»*

I møte 24.11.20 i sak 66/20 vedtok utvalget:

*«Utval for Natur og næring vil med heimel i plan- og bygningslova §§12-10 og 12-11 legge reguleringsplan for Gurisethøgda eldre hytteområde, planID 2020003 ut på offentlig ettersyn på følgende vilkår:*

*I Endringer i føresegn: Det blir lagt til «Det er tillatt å gjerde inn 500m<sup>2</sup> av tomta inkludert bygningsmassen.*

*II Det skal ligge føre vatn- og avløpsplan for nye tomter før 2.gongs behandling.*

*III Det skal føreligge ROS-analyse før 2.gongs behandling.*

*IV Det delegerast til administrasjonen å gjere redigeringsmessige endringer i kart og føresegner før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.*

*IIV Signert utbyggingsavtale skal ligge føre før sluttbehandling.»*

Med bakgrunn i innspill fremkommet i perioden med offentlig ettersyn, innen fristen 18.01.21 er planbeskrivelsen endret ved at planforslaget nå inneholder forslag til ytterligere en tomt, totalt 4 tomter.

I møte 23.02.21 i sak 20/21 vedtok utvalget:

*«Utvalfor Natur og næring vil med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 legge reguleringsplan for Gurisethøgda eldre hytteområde, planID 2020003, ut til nytt offentlig ettersyn i tre veker på følgende vilkår:*

*I Endringar i føresegn:*

- *Det blir lagt til under felles bestemmelser:*
  - *«Før behandling av byggesøknad skal det settes krav om utomhusplan i målestokk 1:200. Denne skal vise planlagt terrengbehandling på tomta, adkomst, parkering, ledningsgrøfter, tilplanting/etterbehandling, støttemurer material og fargebruk. I tillegg skal det foreligge profiler som viser eksisterende og nytt terreng sammen med bygningshøyder».*
- *Det blir lagt til under punkt under bebyggelse og anlegg:*
  - *«Det er tillatt å gjerde inn inntil 500 m<sup>2</sup> av tomta inkludert bygningsmassen».*
- *Det blir lagt til under §4.4 Bygningers utforming:*
  - *«For eiendommen gnr. 32, bnr. 60 er det tillatt med 6,5 meter mønehøyde og oppstugu er tillatt».*

*II Endringar i kart:*

- *Dei nye tomtene blir lagt inn med tomtenummer.*
- *Tomt 4 blir lagt til på eigedom gnr. 32, bnr. 60.*

*III Det skal føreligge ROS-analyse og VA-plan før sluttbehandling.*

*IV Det delegerast til administrasjonen å gjere redigeringsmessige endringar i kart og føresegner før planen blir lagt ut til nytt offentlig ettersyn.*

I møte 27.04.21 i sak 28/21 vedtok utvalget:

*Utvalfor Natur og næring vedtek reguleringsplan for mindre hyttefelt på Guriset, gnr. 32, bnr. 56, 58 og 60 med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-4 og 12-12 med endringar i kart og føresegner og på følgende vilkår:*

*I Endringar i føresegner:*

- *§4.5 Gjerde blir lagt til med:*
  - *«Gjerde skal ikke stenge for fri ferdsel og være sauesikkert».*

*II Endringer i planbeskrivelse:*

- *Planbeskrivelsen blir oppdatert i samsvar med vedtaket.*

*III Kommunedirektøren får fullmakt til å godkjenne VA-planen når den er i tråd med kommunen sine normar og krav. Planen kan fyrst kunngjerast når VA-planen er godkjent*

*IV Kommunedirektøren får fullmakt til å foreta redigeringsmessige endringar og ferdigstille plandokumenta for endeleg kunngjering.*

## **2.4 Utbyggingsavtaler**

Utbyggingsavtale om anleggsbidrag for tilknytning til kommunalt avløpsrenseanlegg er inngått mellom Gol kommune og hver av de tre grunneierne.

## **2.5 Krav om konsekvensutredning**

Saken gjelder fradeling av fire hyttetomter og det er vurdert at det ikke er behov for konsekvensutredning.

# **3 Planprosessen**

## **3.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.**

Varslingsbrev om oppstart av arbeidet med reguleringsendring ble sendt 09.03.20 til berørte naboer (hyttenaboer/grunneiere) og mulig berørte myndigheter i tråd med oversendt liste fra Gol kommune.

For å følge opp Utval for natur og næring sitt vedtak 12.05.20 i sak 18/20 ble det i løpet av juli og august avklart med øvrige aktuelle grunneiere at ingen av disse grunneierne ønsket fradeling av nye hytteeiendom(er) på sine eiendommer, med unntak av Per Osmund Espedal, eier av gnr. 32, bruksnr. 56. Han ønsket å få fradelt en hyttetomt. Dokumentasjon av prosessen med nevnte avklaringer, foreligger i eget notat datert 09.11.20.

Etter vedtak i Utval for natur og næring 24.11.20 om å legge planen ut på offentlig ettersyn, kom det i høringsperioden med høringsfrist 18.01.21., ønske fra ytterligere en grunneier 3 (Karoline Bjoland, gnr. 32 bnr. 60) og at de likevel ønsket å fradele en tomt på sin eiendom i forbindelse med denne reguleringsendringen.

# **4 Planstatus og rammebetingelser**

## **4.1 Overordnede planer**

Kommuneplanens arealdel for Gol kommune 2011- 2023 vedtatt 06.09.2011 i sak K 38/11. Området som omfattes av reguleringsendringen er avsatt til byggeområde.

Gjeldende kommunedelplan for Golsfjellet fra oktober 2002. Området som omfattes av reguleringsendringen med de tre omsøkte fradelingene er avsatt til utviklingsområde for hyttebebyggelse.

## **4.2 Gjeldende reguleringsplan**

Reguleringsplan for Gurisethøgda hyttefelt. Vedtatt 27.10.1998 i sak K 0064/98. Området som omfattes av reguleringsendringen, er regulert til byggeområde.

## **5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold**

### **5.1 Beliggenhet**

Området ligger syd for Gurisethovda, nord/øst for den øverste delen av Gurisetvegen og området deles i to arealer av Hyttegrendvegen på Guriset.

Området som omfattes av reguleringsendringen er ca 21 daa.

### **5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk**

Området er et eldre hytteområde. Den delen av hytteområdet som ligger vest for Hyttegrendvegen (hvor tre av de omsøkte tomtene ligger) har vært inngjerdet i over 50 år. Også det området som ligger øst for Hyttegrendvegen (hvor en av de omsøkte hyttene ligger) har vært inngjerdet tilsvarende.

### **5.3 Stedets karakter**

Innenfor området ligger 5 hytter; fire eldre og en nyrestaurert/nyoppbygget hytte.

### **5.4 Landskap**

Området ligger nedenfor Gurisethovda i lett skrånende terreng mot syd/øst med utsikt til blant annet Guriset fjellstue, OsetHøysfjellshotel, Tisleia og Ørterhøgda. I nærområdet ligger det noe spredt hyttebebyggelse og en gammel støl.

### **5.5 Kulturminner og kulturmiljø**

Informasjon om automatisk freda kulturminne innenfor planområde foreligger ikke.

### **5.6 Naturverdier**

Det er skrint jordsmonn innenfor området.

### **5.7 Uteområder**

Utenfor området går merket tursti til Gurisethøgda og videre inn på Golsfjellet.

### **5.8 Trafikkforhold**

Tilkomst til området skjer via Gurisetvegen og dels Hyttegrendvegen. Gurisetvegen forbi den delen av området som omfatter to av de omsøkte tomtefradelingene (blindveg), betjener bare trafikk til og fra eksisterende hytter. Hyttegrendvegen betjener trafikk til og fra «det nye» hyttefeltet øst for Gurisethovda.

### **5.9 Teknisk infrastruktur**

Eksisterende hytter har ulike private vann og avløpsløsninger. Alle hyttene er tilkopleet kommunens avløpsrensaneanlegg. De fire nye hyttene vil bli tilknyttet kommunalt avløpsrensaneanlegg.

Området forsynes med strøm som er lagt i jordkabel.

### **5.10 Grunnforhold. Støyforhold. Luftforurensing.**

Ikke aktuelt å beskrive.

## 6 Beskrivelse av planforslaget

Det vises også til reguleringsbestemmelser datert 4.11.20 justert av kommunen mai 2021, underlag til fornyet behandling av sak om reguleringsendring på Guriset (Notat datert 05.11.20), ROS-analyse datert 24.03.21 og øvrige grunnlagsdokument.

### 6.1 Planlagt arealbruk. Reguleringsformål

Byggeområde: Fritidsbebyggelse

Samferdselsanlegg: Veg

### 6.2 Gjennomgang av reguleringsformålene og beskrivelse av løsningene.

Det er kun aktuelt med fritidsbebyggelse som reguleringsformål for de fire omsøkte tomtene. Ingen endringer i reguleringsformål for eksisterende hytter og eksisterende veg gjennom området. Dette fremgår av reguleringskartet.

### 6.3 Bebyggelsens plassering og utforming, byggehøyde og grad av utnyttning.

Følgende fremkommer av forslag til reguleringsbestemmelsene: Tillatt mønehøyde foreslås redusert med 1 meter i forhold til de generelle bestemmelsene i §2.1 e. i gjeldende kommuneplan. Det vil si at maks mønehøyde foreslås til 5,5 meter. For gnr. 32, bnr. 60 foreslås 6,5 m mønehøyde, i tråd med kommuneplanen, da denne eiendommen ligger lengst nederst og lavest i terrenget, med ingen sjanse for utsikt fra øvrig bebyggelse.

Ved 5,5 m mønehøyde kan ikke «oppstugu» la seg bygge. Dette ivaretar samme hyttefasong som de eksisterende hyttene i den øvre delen av området.

Det kreves at hovedmøneretningen for de nye hyttene skal følge lengde retningen på terrengkotene på samme måte som de eksisterende hyttene.

Det foreslås en skånsom utbygging for de fire planlagte hyttene. Dette er synliggjort ved at vi har tatt med følgende formulering fra kommuneplanens §2.1 g i bestemmelsene; *Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger i fasader.*

Det er tatt med tydelige krav til å bruke naturmaterialer på takene for våre tre planlagte hytter: *Tak skal bestå av tre, torv eller steinskifer.*

Utnyttelsesgrad følger bestemmelsene i gjeldende kommuneplan.

### 6.3 Parkering

Antall parkeringsplasser følger gjeldende kommuneplan §2.1 med 2 biloppstillingsplasser a 18m2 pr. fritidsbolig.

### 6.4 Tilknytning til infrastruktur

Det forutsettes at avløp fra hyttene på de fire tomtene tilknyttes kommunalt avløpsrenseanlegg.

### 6.5 Trafikkløsning

Det er utarbeidet en illustrasjonstegning for aktuell parkering- og avkjørselsløsning for tre av tomtene som følger som vedlegg til saken.

Adkomst vil skje via Gurisetvegen og Hyttegrendvegen.

## **6.6 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett**

Vannforsyning for de tre tomtene vil ivaretas av private løsninger på samme måte som eksisterende hyttebebyggelse innenfor området. På samme måte vil avløp tilknyttes kommunalt renseanlegg.

## **6.7 Rekkefølgebestemmelser**

Det foreslås at det ikke gis brukstillatelse eller ferdigattest for bygninger på området før det foreligger godkjent tilknytning til offentlig avløpsrenseanlegg.

Det kan heller ikke gis brukstillatelse før vann, avløp og strøm er ferdig bygd fram til fritidsboligen.

## **7 Konsekvensutredning**

Den foreslåtte endringen av eksisterende reguleringsplan med grunnlag for fradeling av fire tomter vurderes ikke å være konsekvensutredningspliktig på grunn av tiltakets omfang.

## **8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget**

Den foreslåtte reguleringsendring er begrenset og i tråd med formålene i eksisterende kommuneplan, eksisterende kommunedelplan og eksisterende reguleringsplan. Følgelig vurderes reguleringsendringen ikke å ha virkninger og konsekvenser som krever avbøtende tiltak.

Forholdet til eventuell forekomst av automatisk fredede kulturminner er ivarettatt i reguleringsbestemmelsene.

## **9 Inkomne innspill**

A. Inkomne innspill til saken fremkommer av kommunens saksfremlegg til sak 18/20 til møtet i Utval for natur og næring 12.05.20.

Oppfølging:

Forslaget til reguleringsbestemmelser datert 05.11.20 er utformet med mål om både å tilfredsstille kommunens ønsker/anbefalinger og imøtekomme tidligere innspill i saken fra berørte hyttenaboer så godt som mulig.

Forslaget hensyntar noe av de tidligere innspillene fra hyttenaboer ved at tillatt mønehøyde foreslås redusert med 1 meter i forhold til de generelle bestemmelsene i §2.1 e. i gjeldende kommuneplan. Det vil si at maks mønehøyde foreslås til 5,5 meter.

Ved angitte mønehøyde kan ikke «oppstugu» la seg bygge. Dette er tatt med i bestemmelsene for å synliggjøre at hyttefasongen blir den samme for de tre nye hyttene som for de eksisterende hyttene i området. På samme måte kreves at hovedmøneretningen for de nye hyttene skal følge lengderetningen på terrengkotene på samme måte som de eksisterende hyttene.

Det legges til rette for en skånsom utbygging for de tre planlagte hyttene. Dette er synliggjort ved at følgende formulering fra kommuneplanens §2.1 g er tatt med i bestemmelsene; *Nye bygninger skal ha god tilpasning til terreng og landskap. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdets beliggenhet og eksisterende utbyggingssituasjon. Som hovedregel skal det benyttes naturmaterialer og mørke jordfarger i fasader.*

Det er også tatt med tydelige krav til å bruke naturmaterialer på takene for de tre planlagte hytter: *Tak skal bestå av tre, torv eller steinskifer.*

B. Justert forslag til reguleringsbestemmelser av 21.01.21. ivaretar innspill fra grunneier av gnr. 32 bnr. 60 (Karoline Bjoland) som fremkom i den offentlige høringsperioden med høringsfrist 18.01.21. Nå inneholder forslaget også fradeling av en tomt på Bjoland sin eiendom.