



Gol kommune

Arkivsak-dok. 20/00784-67
Saksbehandler Sander Lilleslett

Saksgang
Utval for natur og næring 2019-2023

SLUTTBEHANDLING - REGULERINGSPLAN FOR MINDRE HYTTEFELT PÅ GURISSET, GNR. 32, BNR. 56, 58 OG 60

Saka vert avgjort av:

Utval for Natur og næring

Vedlegg:

- Plankart, datert 03.02.2021
- Bestemmelser, oppdatert 16.04.2021
- Planbeskrivelse, oppdatert 21.01.2021
- Beskrivelse ROS-analyse og VA-plan frå Tore Askim, datert 24.03.2021
- ROS-analyse, datert 24.03.2021
- VA-plan, datert 24.03.2021
- Uttale frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 22.03.2021

Ta kontakt med sekretariatet eller utbyggingsavdelinga dersom det er spørsmål til saka eller behov for innsyn i fleire dokument.

Dokument i saka:

1. Planleveranse
 - a. Plankart, datert 03.02.2021
 - b. Føresegner, oppdatert 16.04.2021
 - c. Planbeskrivelse, datert 21.01.2021
 - d. Beskrivelse ROS-analyse og VA-plan frå Tore Askim, datert 24.03.2021
 - e. ROS-analyse, datert 24.03.2021
 - f. VA-plan, datert 24.03.2021
 - g. Uttale frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 22.03.2021
2. Uttale frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 22.03.2021
3. 1. gongs behandling av reguleringsplan – saksframlegg, datert 12.11.2020
4. Vedtak 1. gongs behandling, datert 24.11.2020
5. 2. gongs behandling av reguleringsplan – saksframlegg, datert 10.02.2021
6. Vedtak 2. gongs behandling, datert 23.02.2021
7. Varsel om nytt offentlig ettersyn, datert 26.02.2021
8. Tidlegare uttaler og innspel

Saksopplysningar:

Tore Askim, Per Osmund Espedal og Randi Karoline Dybsjord Bjoland har søkt om å regulere eit hytteområde på Guriset. Området er om lag 21 daa, og er i dag regulert med fem bebygde hyttetomter. Søknaden går ut på å fortette området. Søknaden har gjennom prosessen vorte endra frå å gjelde to nye hyttetomter, til å gjelde fire nye hyttetomter. Søknaden gjeld for eigedomane med gardsnummer 32 og bruksnummer 56, 58 og 60.

Sakshistorikk

Tore Askim varsla i mars 2020 om endring av reguleringsplan for Gurisethøgda hyttefelt for å regulere to nye hyttetomter på sin hyttetomt. Det kom inn merknader frå fleire naboar, og Utval for Natur og næring (UNN) vedtok den 12. mai 2020 som sak 18/20 å ikkje behandle reguleringsendringa på dåverande tidspunkt.

Tore Askim fekk med seg Per Osmund Espedal, og søknaden vart endra til å gjelde tre hyttetomter. Planforslaget vart behandla i UNN 24. november 2020 som sak 66/20. Under offentleg ettersyn ønskte også Randi Karoline Dybsjord Bjoland å vere med på reguleringsendringa. Planforslaget vart dermed endra igjen, denne gongen frå tre hye hyttetomter til fire nye hyttetomter.

Planforslaget vart sist behandla i UNN 23. februar 2021 som sak 20/21. Det vart gjort slikt vedtak:

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 til nytt offentleg ettersyn i tre veker på følgande 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 underpunkt under bebyggelse og anlegg:*
 - *«Det er tillatt å gjerde inn inntil 500 m² 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 offentleg ettersyn.

Planforslaget vart lagt ut på avgrensa offentleg ettersyn i tre veker. Det har berre kome inn uttale frå Statsforvaltaren i Oslo og Viken. Dei anser uttalen dei hadde i brev 12. januar 2021 til å vere dekkande i høve til den endringa i reguleringsplanen det no blir lagt opp til, og har difor ingen særskilde merknader utover det som kjem fram av førre uttale.

Med utgangspunkt i føreslegne auka utnyttingsgrad, ber dei likevel Gol kommune om å sjå til at den nye bebyggelsen i tilstrekkeleg grad tek vare på omsynet til bygningsmiljøet og landskapet i området og tilpassar storleiken utifrå dette.

Forhold til overordna plan:

Gurisethøgda hyttefelt, planID 1998003, vedteke i kommunestyret 28. oktober 1998 som sak K 64/98. Området er regulert til eksisterande hytter, og innanfor området er det tillatt med inntil 5 hyttetomter. Alle desse hyttetomtene er bebygd. Utnyttingsgraden er 125 m², alle typar bygg medrekna. Byggverk skal ligge lågast mogleg i terrenget, kvart bygg skal oppførast i ein etasje og mønehøgda kan tillatast inntil 5,5 meter.

Kommuneplanen sin arealdel 2011 – 2023, planID 2009007, vedteke i kommunestyret 6. september 2011 som sak K 38/11. Området er avsett til framtidig fritidsbusetnad. Fordi reguleringsplanen er eldre enn 2001, gjeld kommuneplanen sine føresegner for utnyttingsgrad (210 m² BRA inkludert parkering). Søknaden er i tråd med kommuneplanen sin arealdel.

Miljøkonsekvenser:

Vurdert tidlegare.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Det er gjennomført ROS-analyse for området, i tråd med vedtak 23. februar 2021. Av moglege uønskte hendingar er det nemnd skogbrann/lyngbrann, brannvassforsyning og mogleg tilkomstrute for brannbil.

Skogbrann/lyngbrann

I ROS-analysen står det at det er noko skog i forholdsvis nær avstand til nokon av dei eksisterande hyttene, men ikkje i forhold til dei fire nye hyttene. Elles lite vegetasjon, berre låg vegetasjon som buskar og gras.

Brannvassforsyning

I ROS-analysen står det at det ikkje er brannvatn i nærområdet. På grunn av avstand til brannstasjonen, vil ikkje tilgang til brannvatn i området redusere skadeomfang på objektet som brenn. Dei fyrste minutta i branntilløp er avgjerande for både å redde liv og materiell. I planområdet er det stor avstand mellom hyttene, slik at spreifaren er liten.

Har området berre ein mogleg tilkomstrute for brannbil

Dei siste om lag 2 km er det berre ein tilkomstrute for brannbil.

Økonomiske konsekvensar:

Nye einingar må bli med på utbyggingsavtale og betale anleggstilskot for nye einingar. Elles ingen særlege konsekvensar for kommunen utover vanlege skattar og avgifter. Nye einingar vil bli ilagt eigedomsskatt.

Vurdering:

Planforslaget har vore gjennom tre behandlingsrundar. Ein gong med to tomter, ein gong med tre tomter og ein gong med fire tomter. Det planmessige har difor vorte godt gjennomarbeidd tidlegare.

Statsforvaltaren har bedt kommunen om å sjå til at ny bebyggelse i tilstrekkeleg grad tek vare på omsynet til bygningsmiljøet og landskapet i området og tilpassar storleiken utifrå dette. Administrasjonen meiner at dette er gjort. Bygningar skal tilpassast eksisterande terreng, landskap og omgjevnader, og hovudmøneretninga skal følgje lengderetninga på terrengkotene. Som hovudregel skal den nyttast naturmateriale og mørke jordfargar i fasadar. Tak skal bestå av tre, torv eller skifer.

For tomt 1, 2 og 3 skal mønehøgda ikkje overstige 5,5 meter, og oppstugu er ikkje tillatt for desse tomtene. Tomt 4 ligg lågare i terrenget, og det er difor tillatt med 6,5 meter mønehøgde og oppstugu for denne tomta.

Vurdering av VA-plan

I vedtaket til UNN 23. februar 2021, punkt III, vart det stilt vilkår om at VA-plan skal føreligge før sluttbehandling. Administrasjonen har fått tilsendt ei skisse over tenkt trase for nye avløpsleidningar. I e-post frå Tore Askim datert 24. mars 2021, står det at alle dei fire tomtene vil lede avløpsvatnet via kommunalt leidningsnett på Guriset og vidare til kommunalt reinseanlegg. To av hyttene vil nytte leidningsnettet til Gurisethøgda hyttefelt, medan dei to øvrige vil nytte avløpsleidningen frå det «nye» hyttefeltet aust for Gurisethovda.

Det er ikkje nemnd noko om dimensjonering eller kapasitet på eksisterande leidningar i området, eller korleis det er tenkt bygd. Det er heller ikkje nemnd noko om materialbruk eller fall. Per dags dato er dette dermed ikkje ein VA-plan.

I e-posten frå Askim 24. mars, bad han om attendemelding for om nødvendig underlag for politisk sluttbehandling førelåg, slik at sluttbehandling kan skje i UNN-møte 27. april. Beklageleg vis har administrasjonen ikkje hatt anledning til å sjå på dette før like før saksfristen, og det har dermed ikkje vore tid til å gjere endringar før saksfristen. Fordi det er snakk om tekniske detaljar i planen, tilrår administrasjonen at det blir lagt inn eit vilkår i vedtaket:

«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».

Konklusjon:

Ser ein bort frå VA-planen, så er reguleringsplanen godt gjennomarbeidd.

Kommunedirektøren si innstilling:

Utval for 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 følgande vilkår:

I

Endringar i føresegner:

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

II

Endringar 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.

Gol, 13. april 2021

Hanne Cecilie Nes
Avdelingsleiar

Svein Eide
Kommunalsjef