



Gol kommune

Ivar Bjørkedokken

Heddevegen 129  
3550 Gol

Vår ref	Dykkar ref	Dato	Delegert til	Delegert saksnr.
2021/2418-3		16.06.2021	Utval for natur og næring	

## Godkjent endring av reguleringsplan for Einarset Aust K1 - FK1

Saka er behandla etter delegert fullmakt frå Utval for Natur og næring.

Heimel for delegering: Delegeringsreglement sist endra i kommunestyret sak K 9/17 den 31.01.17, delegering til avdelingsleiar for utbyggingsavdelinga.

### Saksvedlegg:

- Søknad om reguleringsendring, datert 25.05.2021
- Plankart Einarset Aust, K1 – FK1, datert 25.05.2021
- Reguleringsbestemmelser Detaljplan for Einarset østre, sist revidert 25.05.2021
- Oppstartvarsel/høyring, datert 29.03.2021
- Førebels svarbrev frå kommunen, datert 16.06.2021
- Fakturagrunnlag, datert 18.06.2021

### Saksopplysningar:

HR Prosjekt søker på vegne av Ivar Bjørkedokken om endring av reguleringsplan for Einarset Aust K1. Søknaden gjeld for område FK1, som i gjeldande reguleringsplan er regulert til *angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål*, der det kan byggast inntil tre einingar for sal. To av einingane er konsentrert fritidsbusetnad og ein eining er for fritids- og turistføremål. I dag er det ikkje regulert tomtegrenser for område FK1. I kommuneplanen sin arealdel for Gol er området avsett til kombinert bygge- og anleggsføremål der minimum 30 % av nytt utbyggingsvolum skal avsetjast til turistføremål og utleige.

Endringa går ut på å gjere om området frå kombinert område med konsentrert fritidsbusetnad til fritidsbusetnad – frittliggande. Det blir regulerte tomtegrenser. Det er også føreslege å regulere vassforsyningsanlegg der det står pumpehus, og regulere området nord for vassforsyningsanlegget og tomt T1 til friluftsføremål.

Fordi den eine eininga er regulert for fritids- og turistføremål, er det dermed også ein søknad om omgjering frå varme til kalde senger.

To naboar er varsla, og ingen har merknader innan fristen. Statlege og fylkeskommunale instansar er ikkje varsla då saken er av ein klar lokal karakter. Det er ingen endringar i føresegnene knytta til endring i utnyttingsgrad eller utforming av bygg.

Gebyr for behandling av reguleringsendringa er sendt ut, men fristen har ikkje passert.

### **Vurdering:**

#### Endring frå varme til kalde senger:

Søknaden går ut på å endre føremål på tomtene frå kombinert bygge- og anleggsføremål med konsentrert bebyggelse til frittliggande fritidsbebyggelse for fritt sal. Det er altså også ein søknad om endring frå varme til kalde senger. Prinsippvedtak i kommunestyret datert 31.01.2017 sak 1/17 seier følgjande:

#### **Vedtak**

I

Reguleringsplanar i kombinert område kan gjennom reguleringsendring §§12-3 og 12-14 i plan- og bygningslova bli fritatt heilt eller delvis for krav til utleige, jf. kommuneplanens føresegn 2.3, bokstav b. Kommunen som reguleringsmyndighet skal fortsatt ha styringsrett og utøve sin mynde slik at det er mogleg å fortsatt kreve næring i kjerneområder for turistnæring.

II

«Varme senger» spørsmålet for turistbedrift/næringsområde/kjerneområder skal utgreiast vidare gjennom revisjon av kommuneplanen.

Gjennom prinsippvedtaket har kommunestyret lempa på kravet om at 30 % av nytt utbyggingsvolum skal avsetjast til turistføremål og utleige. Eit sentralt spørsmål er om området kan definerast som «kjerneområde».

Det har vorte gjennomført fleire reguleringsendringar for hyttetomter frå næring til fritid, mellom anna i Auenhauglie og Bualie. For større område fekk Storefjell Høyfjellshotell godkjent endring for området nord for hotellet frå 50 % næring til 30 % næring i 2015. Det same fekk Golsfjellet Apartment i 2019. På Storefjellstølen vart eit område endra frå næring til fritidsbustader 20. oktober 2020, som sak 53/20.

Denne søknaden dreier seg om tre hyttetomter. Kommunedirektøren v/administrasjonen finn det forsvarleg å kunne godkjenne fritak om krav til utleige for område K1.

#### Endring av føremål frå konsentrert bebyggelse til frittliggande bebyggelse:

Einaste endringa er at føremålet blir endra frå konsentrert bebyggelse til frittliggande, i tillegg til at området blir delt opp i tre tomter. Utnyttingsgraden blir ikkje endra, og fordi området er bratt, er det framleis slik at einingane må tilpassast terrenget ved trapping. Det kan framleis etablerast parkering i underetasje, og dette blir ikkje rekna med i utnyttingsgraden. For anneks og uthus er maksimal mønehøgde 4,5 meter. Som ein følgje av reguleringsendringa, utgår føresegn punkt 3.2. *Angitt*

*bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål (FK1). Tekst om bratt terreng for tomt T1-T3 er vorte innarbeidd i føresegnene punkt 3.1. Fritidsbebyggelse – frittliggende.*

Innarbeiding av vannforsyningsanlegg og friluftsføremål

Det er regulert inn vassforsyningsanlegg. Dette kunne inngått i byggeområdet for fritidsbebyggelse, men det er truleg meir ryddig når byggeområdet blir delt opp i tre tomter. I tillegg er det regulert friluftsføremål bak vassforsyningsanlegget og tomt T1. Det er i friluftsområdet det er greve grøfter. Det er tenkt at tomt T1 kan disponere dette området. Samtidig er dette eit friområde, og hyttene nord for området kan nytte området som snarveg utan å måtte følgje vegen som går lenger vest. Dette er positivt.

**VEDTAK:**

I medhald av plan- og bygningslova § 12-14 godkjenner kommunedirektøren v/administrasjonen bagatellmessig endring av reguleringsplan for Einarset Aust K1, område FK1 for endring av føremål frå *Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål til Fritidsbebyggelse – frittliggende* med tilhøyrande *vannforsyningsanlegg og friluftsføremål*. Reguleringsendringa gjeld i samsvar med plankart datert 25. mai 2021 og føresegner datert 25. mai 2021.

Plankartet skal oppdaterast med dato for vedtak.

Saka vil bli referert på første møte i Utval for Natur og næring.

Med helsing

Hanne Cecilie Nes  
avdelingsleiar

Sander Lilleslett  
arealplanleggar

*Godkjent og sendt utan underskrift.*

Vedlegg

Kopi til:

HR PROSJEKT AS

Tollbugata 51

Ufordelt/sendt tilbake til arkiv

**Høve til å klage**

Vedtaket kan påklagast til Fylkesmannen i Oslo og Viken. Klage skal stilast til Fylkesmannen, men skal sendast til kommunen. Klagefristen er 3 veker, rekna frå den dagen vedtaket kom fram. De må opplyse datoen for mottak av vedtaket, kva for vedtak de klager på, endringar de ynskjer, og dei grunnar klagen støttar seg på. Klagen må vera underskriven. Iht. forvaltnings-lova er det innsynsrett i saksdokument.

Sjølv om det er høve til å klaga, kan vedtaket vanlegvis gjennomførast straks. De kan søkja om å få utsatt iverksetjing til klagefristen er ute, eller til klagen er handsama. Vedtak om utsatt iverksetting kan ikkje påklagast.