

Gol kommune

Arkivsak-dok. 19/01871-36
Saksbehandler Hanne Cecilie Nes

Saksgang
Utval for natur og næring 2019-2023
Kommunestyret 2019-2023

REGULERINGSENDRING - STOREFJELLSTØLEN - 2.GONGS BEHANDLING

Saka vert avgjort av:

Utval for Natur og næring
Kommunestyret

Vedlegg:

- 1.gangs behandling, Saksframstilling
- Vedtak i UNN sak 61/19, datert 26.11.2019
- Reviderte bestemmelser før offentlig ettersyn, datert 05.12.2019
- E-post, Illustrasjon cafe, alle datert 05.12.2019
 - o Skiin cafe
 - o Perspektiv 12,14,15,16,17
 - o Montasje 2
 - o Snitt til regulering
- Uttale til reguleringsendring frå Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 07.01.2019
- Merknader frå Einarset stølslag, datert 15.01.2020
- Kommentrar frå Inger og Pål Sanne eigar av gnr.24 bnr.129, datert 15.01.2020
- Innspel til reguleringsplan frå Aud-Katrin Sugar og Sverre Junker, eigar av gnr. 24, bnr. 128, datert 14.01.2020
- Merknader frå Mattilsynet, datert 15.01.2020, postført 17.01.2020
- Innspel og «innsigelsar» frå Stian Brenna m. fleire, datert 18.01.2020
- Reguleringsbestemmelser for Storefjell, sist revidert 10.04.2018 (FU3)
- Uttale frå Viken fylkeskommune, Avd. for kommunale planer, datert 14.01.2020
- Illustrasjonskart, reguleringsplanar i området, datert 22.01.2020
- Målsatte teikningar, oversiktsbilete, div.illustrasjonar for L2 og L3 m.meir, postført 05.02.2020

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

Dokument i saka:

1. 1.gangs behandling og vedtak i UNN sak 61/19, datert 26.11.2019
 Vedlegg a-c, datert 05.11.2019
 Dokument 1-7, inklusiv delegert dispensasjonsak datert 03.07 og 12.07
2. E-post, Illustrasjon cafe, alle datert 05.12.2019
 - a. Skiin cafe
 - b. Perspektiv 12,14,15,16,17
 - c. Montasje 2
 - d. Snitt til regulering
3. Uttale til reguleringsendring frå Fylkesmannen i Oslo og Viken, datert 07.01.2019
4. Uttaler til reguleringsendring frå Statens Vegvesen, datert 12.12.2019
5. Generell tilbakemelding på reguleringsendring frå NVE, datert 07.01.2019
6. Reviderte reguleringsbestemmelser, datert 05.12.2019
7. Offentleg ettersyn, datert 03.12.2019
8. Uttale frå Mattilsynet, datert 15.01.2020, postført 17.01.2020
9. Merknader frå Einarset stølslag
10. Kommenterarar frå Inger og Pål Sanne eigar av gnr.24 bnr.129, datert 15.01.2020
11. Innspel til reguleringsplan frå Aud-Katrin Sugar og Sverre Junker, eigar av gnr.24 bnr.128, datert 14.01.2020
12. Innspel og «innsigelser» frå Stian Brenna m.fleir, datert 18.01.2020
13. E-post frå Hallingdal renovasjon, ber om utsatt frist for uttel til reguleringsendring Storefjellstølen, datert 20.01.2020
14. Uttale frå Viken fylkeskommune, Avd.for kommunale planer, datert 14.01.2020
15. Reguleringsbestemmelser for Storefjell, sist revidert 10.04.2018 (FU3) – vår ref. snr. 17/04172-3
16. Epost frå Visit Gol, Masterplan terrengsykkel Golsfjellet, datert 14.10.2019
17. Illustrasjonskart, reguleringsplanar i området, datert 22.01.2020
18. Formell tilbakemelding frå Hallingdal renovasjon, datert 28.01.2020
19. E-post frå Asplan Viak, datert 29.01.2020, justering av parkeringsføresegn
 - a. Høgdebestemmelse leilighetsbygg, e-post datert 03.12.2019
 - b. Avklaring vannbehandlingsanlegg, e-post datert 29.01.2019
20. Målsatte teikningar, oversiktsbilete, div. illustrasjonar for L2 og L3 m. meir, postført 05.02.2020.
21. Søknad om løyve, visningshytte inklusiv delegert vedtak, datert 30.09.2019
22. E-post frå Pål Sanne, opprettheldt protest, datert 17.02.2020

Saksopplysningar:

Utval for Natur og næring hadde reguleringsendring Storfjellstølen til behandling i møte 26.11.2019.

 Vedtak (omforeint)

|

Utval for Natur og næring ynskjer å legge reguleringsendring for Storefjellstølen Planid: 2013003 ut på offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11.

Utval for Natur og næring ynskjer slike vilkår og endringar:

- Føresegn 3.5 rettast til 3.6

- Føresegn 3.5 Parkering samordnast med føresegn 6.5 også parkering og setning om parkering i føresegn 6.1 og 6.2 slik at dette ikkje står dobbelt.
- Føresegn 4.1 supplerast med bygg utan kjeller skal fortsatt ha krav til maksimal 1,5 meter fylling.
- Skjæringar skal maksimalt vera 2 meter.
- Føresegn 6.1 må i siste setning spesifisere kor mykje og korleis terrenget kan hevast eller tilpassast for tun5. Dette kan og vere aktuelt for andre L- og/eller Tun (områder) som også må ha endra terrenget utover 1,5 m.

II

Utval for natur og næring ønsker ei konsekvensutgreiing av K3 for å vurdere tiltaket med omsyn til høgde på kafebygg, infrastruktur (varelevering, adkomst, parkering mm) og naturmangfald. Dersom konsekvensutgreiing har eit positivt utfall ynskjer utvalet at kafeen skal ha eit dempa uttrykk. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med området karakter. Farger skal være mørke til middels mørke, tjære, jord eller steinfarger.

III

Dersom tal på einingar blir fleire enn i eksisterande plan skal VA-plan oppdaterast i forhold til PE-kapasitet og brannvatn.

IV

Før det blir gitt igangsetting til første bygg (med unntak av visningshytte) skal det ligge føre plangodkjenning for vassforsyning frå Mattilsynet.

V

Det delegerast til administrasjonen/kommunedirektøren og kvalitetssikre endringar i kart og føresegner etter motteke konsekvensutgreiing. Høgder skal knyttast opp mot koter kombinert med maksimalhøgder.

Forslaget har vore ute til offentlig ettersyn i perioden 07.12.2019 – 18.01.2020. Det er i alt kome 5 merknader frå statlege myndigheter, 4 private hytteeigarar i tillegg til Einarset stølslag. Merknader, kommentarar og innspel kan oppsummerast slik:

<p>NVE Norges vassdrag- og energidirektorat er som kjent nasjonal sektormyndighet med motsegnsmynde innafor saksområde flom-, erosjon og skredfare.</p> <p>Dei prioriterer først og fremst å gi uttale til overordna planer og reguleringsplanar med konkrete problemstillingar innafor fagområde.</p>	<p>NVE har tidlegare kommentert <i>Einarsetbekken</i> som går gjennom området i eit mindre gjel. NVE sine karttenester syner at bekken kun har teoretisk aktsomhetsfare. Dei kvitterte ut denne gjennom hovudplanen. Sjølve reguleringsendringa påverkar ikkje forhold rundt bekken.</p>
---	--

<p>STATENS VEGVESEN Forslaget påverker FV 51 ved Hallingen og via bomvegen Fjellheim – Oset. Sjølv om reguleringsendringa legg opp til ein noko høgare utnytting meiner dei ikkje endringane berører fylkesvegen i negativ retning.</p> <p>Opplyser at frå og med januar 2020 vil Viken fylkeskommune overta forvaltningsansvaret for fylkesvegane.</p>	<p>Vi forstår det slik at heretter er det Viken fylkeskommune som bli part i ein sak der fylkesvegar blir berørt, medan Statens Vegvesen fortsatt har forvaltningsansvar for riksvegar.</p>
<p>FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN Syner til varsel om oppstart og har reagert at det ikkje var nemnt noko om kafé oppå vannbehandlingsanlegg. Reagerer på ein ekstra høgde på dette bygget med 6 meter. Kafeen vil bli liggande over tregrensa i eit eksponert landskapsrom.</p> <p>På bakgrunn av nasjonal politikk med prioritert ivaretaking av landskapsverdier frarår dei etablering av vannbehandlingsanlegg i kombinasjon med kafe.</p> <p>Når det gjeld endringar knytt til takvinkel og auka mønehøgde har dei tillit til at kommunen sikrar omsynet til landskap og føringane i nasjonal hyttepolitikk blir tilstrekkeleg vurdert og ivareteke.</p>	<p>FM har kritiske merknader unisont med dei fleste andre innspel og merknader når det gjeld kafé over vannbehandlingsanlegg. Er mest oppteke av negativ landskapsmessig verknad. FM har likevel ikkje motsegn.</p> <p>Fokuserer også på auka høgde slik fleire andre høyringsinnspel gjer.</p>
<p>MATTILSYNET Her merksemda retta mot drikkevann. Er som kjent statleg sektormyndighet som har tilsyn med drikkevann etter drikkevannsforskrifta.</p>	<p>Har heller ikkje motsegn, men det stillast krav om farekartlegging for at planane for vannforsyningsystemet skal kunne godkjennast, jf. forskriften §§ 4 og 6 om farekartlegging og farehandtering. Dersom planane for å etablere eit</p>

<p>Drikkevannsforskrifta § 4 har føresegn om forbod mot å forurense drikkevann. Etter deira meining kan kafedrift i tilstøtande etasje til vannforsyningseininga føre til fare for forurensing. Hendingar som brann, eksplosjon, lekkasjar oversvømming, innbrot.</p> <p>Repeterer at vannverket er godkjenningspliktig og vannforsyningssystemet skal vera ein del av VA planen. Kommenterer at det ikkje søkt om plangodkjenning enda.</p>	<p>vannforsyningssystem ikkje blir godkjend, kan utbyggjar risikere å bygge eit vannforsyningssystem som ikkje kan tas i bruk. For at planane kan godkjennast må søknaden innehalde ein kartlegging av dei farer som kan føre til risiko. Søknaden må også innehalde oversikt over dei konkrete tiltak som vil redusere risiko til eit tilfredstillande nivå for vannforsyninga.</p> <p>Slik kommunedirektøren ser det har mattilsynet gitt dei ein sjanse til å vurdere farer og risiko sjølv. Då står det att å sjå om det blir godkjend.</p> <p>Kommunen har i 1.gangsbehandling av reguleringsendring hatt som vilkår før det blir gitt igangsetting til første bygg (med unntak av visningshytte) skal det ligge føre plangodkjenning for vannforsyning av mattilsynet. Det er opplyst at arbeid med godkjenning av vannforsyning er på gang. Viktig at kommunen er kopimottakar av godkjenning når den ligg føre.</p>
<p>VIKEN FYLKESKOMMUNE</p> <p>Ynskjer ikkje at det skal etablerast større anlegg over tregrensa, heller ikkje fritidsbygg. Syner til friluftsjakter og kommunens eige friluftskartlegging. Området er svært viktig friluftsområde både sommar og vinter.</p> <p>Av omsyn til landskapsverknad og «markagrensa» i kommuneplanens arealdel frarår dei å opne for kafé med 6 meters høgde over eit vannbehandlingsanlegg.</p>	<p>Fylkeskommunen har om lag same vinkling som fylkesmannen.</p>
<p>EINARSET STØLSLAG</p> <p>Felles uttale frå Ivar Bjørnebråten, Arne Nibstad, Thor Bakken, Kjell Per Nibstad, Håkon Rotneim, Ivar Bjørkedokken, Jørgen Gudim (sign) og Mari Frøysok:</p> <p>Ber kommunen vurdere desse punkta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kafé i K3: med høgde på 6 meter over eit vannbehandlingsanlegg vil 	<p>Innleiingsvis erkjenner dei å ikkje ha fulgt med i timen då denne reguleringsplanen vart behandla i 2018.</p> <p>Det gjekk fram av kommunedirektørens innstilling forslag til å ta ut kafé i K3. Føresegn 10.3 skulle endrast slik at høgda og BYA kun skulle gjelde</p>

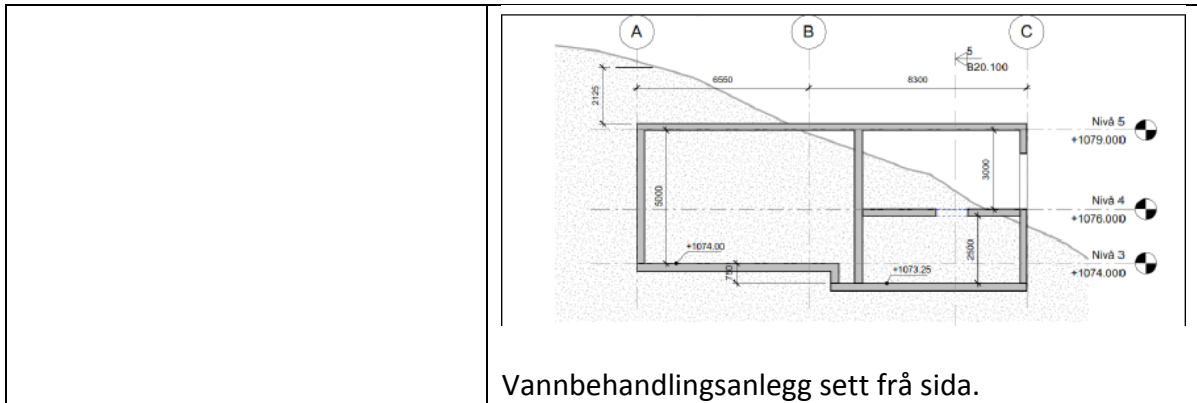
<p>få uheldig landskaps og silhuettverknad. Hensynssona/markagrensa skal respekterast. Vil kunne gi presedens på den måten at ytterlegare planar innover i verdifulle naturområder vil godkjennast.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mønehøgde: kritisk til heving av mønehøgda frå 10 til 13 meter. Kjøper ikkje argumentet med at auke av mønehøgda gir større variasjonar i arkitekturen. • Gjesteparkering: Er bekymra for at dagsparkering ikkje har kapasitet nok og vil belaste Storefjell som er sprengt frå før. • Skjæring fylling: Ønsker å behalde opprinneleg føresegn: <i>Bygninger skal legges i balanse mellom skjæring og fylling. Fylling skal være maksimalt 1,5m. 1m av fyllingen kan erstattes med forblendet mur.</i> 	<p>vannbehandlingsanlegg. Utval for Natur og næring valde likevel å behalde både kafé og vannbehandlingsanlegg i kombinasjon med vilkår om konsekvensutgreiing for å belyse landskapsmessig verknad.</p> <p>Administrasjonen hadde her anbefalt utvalet å diskutere særskild auke av mønehøgda. Utvalet var på synfaring men det var ikkje enkelt å danne seg eit bilete av kva konsekvens ei auke i høgda ville få. Det er naturleg å nemne at høgda på nabo område FU3 (endring av reguleringsplan Storefjell) har ei høgde på 12,5 meter. Skilnaden er kun 0,5 meter. Høgdedifferanse på om lag 27 meter. Likevel er nærleiken til L2 og L4 for t.d hytterekka i sørvest slik at det kan virke skjemma. For kveldssola vil det ikkje ha særleg betydning. (sola går ned i vest)</p> <p>Eksisterande føresegner til K1 er kun endra i høgde. Frå 12,5 til 13 meter. 60% BYA er vidareført frå opprinneleg plan. Utbygger har opplyst at parkeringshus i fleire høgder skal ha god kapasitet til både dagsgjester og parkeringskrav i L-områder og tunområder.</p> <p>Parkeringskapasiteten på område K1 er stipulert til å vera 90 plasser pr. plan Eit parkeringshus med 2 plan vil dermed få 180 plasser. Det er lagt opp til at dagsparkering skal bli på område K1</p> <p>Generelt opplever byggesak at det kan vera vanskeleg å tilfredstille kommuneplanens balanseføresegn særleg i dei tilfelle det blir brukt prototype/kataloghytte i bratt terreng. Ryddige ansvarshavande og tiltakshavande søker om dispensasjon og det blir i dei fleste tilfelle gitt. Som eit minimum bør iallfall kommunen krevje maksimal fylling 1,5 – 2 meter. Utbygger har grunnlagt dette med erfaring frå visningshytta. Løysinga for denne hytta er parkering i kjellar eller under hytta</p>
--	---

<p>AUD-KATRIN SUGAR OG SVERRE JUNKER</p> <p>Etterlyser kvar i terrenget leilighetene skal lokaliseres. Masse er gravd ut og dette er nå blitt ein flat plass. Etterlyser tekninger og meiner uansett at 13 meter er for høgt. Redd for å miste utsikt.</p> <p>Etter lyser dimensjonering og løysing for avfallsdeponi. Ynskjer større avstand til «søppeldeponiet».</p> <p>Bekymra for at det ikkje blir nok vatn til alle</p>	<p>Ein reguleringsplan legg rammer for utbygging som høgder, utnyttingsgrad, parkeringskrav, utomhusplan m.meir. Ein detaljreguleringsplan syner likevel ikkje alt i detalj. Kor detaljert kart og føresegner skal utarbeidast er dilemma i alt planarbeid. Det vil på eit seinare tidspunkt vera ein vurdering kor vidt eksisterande hytter sør aust for skiløypa vil vera gjenbuerar som har krav på nabovarsling i byggesaken. Det er uansett vanleg at teikning, plan snitt og fasadar bli lagt fram i byggesaken, men det er ikkje uvanleg å legge ved illustrasjonar eller skisser som ikkje er juridisk bindande. Førebels Illustrasjonsskisser er motteke 05.02.2020 og er vidaresendt til dei som har spurdt.</p> <p>Deponiet kan med fordel utvidast med eit par meter mot nordvest</p> <p>Kommunen har tillit til at utbyggar saman med mattilsynet klarer å finne løysingar på tilstrekkeleg drikkevatt med tilfredstillande kvalitet.</p>
<p>PÅL OG INGER SANNE</p> <p>Ynskjer at det blir opparbeidd eit grønt belte mellom renovasjonsplassen og skiløype. Ynskjer å bli skjerma. Utbygger må garantere at anlegget blir fri for luktplager og skadedyr.</p> <p>Unisont med alle ynskjer 10 meter og ikkje ein auke til 13 meter.</p> <p>Ynskjer at det framleis skal vera 2 fritidstomter og ikkje leiligheter med 13 metershøgde i L4. Vil bli for høgt og dominerande.</p>	<p>Hallingdal renovasjon er naturleg faginstans, når det gjeld utforming og logistikk for renovasjonsplassen. Det er ein klar føresetnad at moloksystemet fungerer (Jf. uttale nedafor). HR ynskjer større veg breidde og meir areal til mogleg utviding. Kommunen har generelt tillit til at HR forvaltar renovasjonsplassane sin på god og forsvarleg måte og at dei ikkje vil vera til sjenanse for omverden.</p> <p>I likhet med dei aller fleste andre innspel og merknader er Sanne kritisk til auke av mønehøgda. Høgda blir vurdert samla under utvalgte planfaglege moment.</p> <p>Storleik på L4 vil vera 4.3da og 30% BYA vil gi eit fotavtrykk på om lag 1200m² og som i 3 etasjer kan gi mellom 30 og 40 nye einingar alt etter som kor store leilighetene vil vera. Det er klart at dette er ein formidabel auke i antal einingar, men Utval for Natur og næring har gått for denne endringa.</p>

<p>I likhet med naboen er dei bekymra for tilstrekkeleg vanntilførsel og om det kan påverke vannforsyninga til eksisterande hytter.</p>	<p>Det er mattilsynet som fullt og heilt har ansvar for drikkevatt. Vannverk er godkjenningsspliktig og planane for forsyningssystemet skal gjennom VA planen gjennom godkjenning av Mattilsynet. Det kan ikkje gis igangsetting til bygg før detta er på plass. Dette gjeld både trygt vatn og tilstrekkeleg vatn. Kommunen er kjent med at arbeidet med godkjenning er iverksatt.</p>
<p>STIAN BRENNNA (SUGAR, JUNKER OG SANNE og DAHL) kun Brenna har underskrift. Ynskjer å behalde L4 som frittliggjande fritidsbygg og ikkje leiligheter. Blir for tungt utbygd.</p> <p>Ikkje akseptabelt å auke mønehøgda frå 10 – 13 meter. Vil ruve og bli skjemma i terrenget. Økt mønehøgde vil påføre redusert sikt, silhuett, innsyn og reduserte solforhold.</p> <p>Misfornøgd med lokalisering av renovasjonsplass. Konsekvens er nærføring og ulempe for eksisterande hyttetomter. Ynskjeleg med skjermvegetasjon. Minimumsløysing er Molok. Stiller spørsmål om avrenning frå renovasjonsplassen kan forureine drikkevann. Etterlyser trafikktrygg løysing med snuplass for renovasjonsbilane. Fryktar at renovasjonsplassen ikkje har god nok kapasitet.</p>	<p>Omtalt ovafor</p> <p>Vurdering rundt høgda er gjort under utvalgte planfaglege moment.</p> <p>Som før omtalt er det Hallingdal Renovasjon som er faginstansen. Generelt sett er det vel ingen som ynskjer å vera nabo til renovasjonsplasser. Men med Molok system og nedgravde tanker skal i flg. Renovasjonselskapet ikkje dette føre til vesentlege ulemper. Skjermbelte vil kunne avbøte ytterlegare.</p>
<p>HALLINGDAL RENOVASJON Uttale etter at det er gitt utsatt frist:</p> <p>Ved etablering av nye renovasjonsplassar i fritidsområde nyttar ein no berre nedgravne løysingar, molokk.</p>	<p>Kommunen har tillit til at HR forvaltar renovasjonsplassane på ein god og forsvarleg måte.</p>

<p>Desse tek seg godt ut i terrenget/naturen, og det har synt seg at det med denne renovasjonsløysinga er det mindre feilsortering og misbruk av returpunktet. Molokk vert tømt av våre renovasjonsbilar som har kran påmontert.</p> <p>Ved etablering av ny renovasjonsplass med molokk er det absolutt ein fordel med gjennomkøyning. Dette var ikkje teikna inn i eksisterande plan, men er med i foreslått endring. Bra!</p> <p>Våre renovasjonsbilar har ei breidde på vel 2,5 meter, og med molokkområde avsett til 3 meter er det eit ynskje at vegbreidde her er større enn 6 meter.</p> <p><i>Ein bør ha område tilgjengeleg for utviding, både dersom det skulle koma fleire byggetrinn eller andre hyttefelt vil knytte seg til renovasjonsplassen. Men og for plassering av fleire molokk med andre fraksjonar. Frå seinast 2023 er planen at me for hytte og fritidsrenovasjon også skal hente plast og matavfall. Me hentar i dag restavfall, papir/papp og glass/metall Restavfall og papir i 5 m3 molokk, glass/metall på grunn av tyngde i 3m3. Eit forslag frå vår side kan vera at ein ved etablering av renovasjonsplassen monterer 3 stk. 5 m3 for restavfall, 2 stk. 5 m3 for papir/papp og 2 stk. 3 m3 for glass/metall.</i></p>	<p>Fornøgd med at løysinga no syner gjennomkøyning og ikkje snuplass eller snuhammar.</p> <p>Veg breidda forbi renovasjonsområde er sett til 4 meter. Lenger sør og lenger nord er den regulert til 5 meter. HR ynskjer vegbreidda utvida til 6 meter i heile den sløyfa som skal nyttast som inn og utkøyning i feltet.</p> <p>Renovasjonsområde kan med fordel utvidast med 2 meter mot nordvest slik at ein tek høgde for framtida og utviding av plassen. Enkelt skjermbelte mellom renovasjonsplassen og vegen er og aktuelt.</p>
<p>ASPLAN VIAK Diverse informasjon/avklaringer:</p>	

<u>Vedrørende parkering 3.5</u>	
Parkeringskapasitet	<p>I pkt 3.5 står det «eksternt parkeringshus». I starten var det tenkt at parkering i dagen på område K1 ville vera tilstrekkeleg, men at parkeringshus på dette areal bygges når det er behov. Teksten i strekpkt. 5 kan med fordel endrast til «på området K1»</p> <p>På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus innen området, resten skal være på området K1</p>
Høgdebestemmelse	<p>Kapasiteten antas å vera ca. 90 plasser pr. plan. Eit parkeringshus med 2 plan vil dermed få 180 plasser.</p>
Vannbehandlingsanlegg	<p>Engasjert arkitekt (Vårdal arkitekt) meiner det ikkje er tilstrekkeleg å fjerne «gjennomsnittleg» dersom det ikkje spesifiserast anna målregel. Så vil grad av utnytting bli lagt til grunn, då skal det målast frå gjennomsnittleg planert terreng. Forslag om endring i 3.6, ny andre setning supplerast slik: Nødvendig utsparring i terrenget for innkøyring til parkeringsanlegg tillates i tillegg.</p>
Argumenter og endring i bestemmelse varmestue	<p>I flg RIB (rådgivande Ingeniører bygg) avdeling i Asplan Viak vil 2 lag med heilsveisa PVC duk over basseng sikre ei uønska forureining på dekket. Dermed vil ein kunne ha eige bygg over bassenget. Vidare må membran beskyttast not XPS-isolasjon eller anna løysing. (Må vurderast eksakt ved detaljprosjektering.) Toalettrom og kjøken bør lokaliserast på eigen plate ut frå dekket, slik at bunnledningar kan førast til avløpsledning framme på bassenget/ventilkammer. Evt. lekkasje vil då vera utanfor bassengtaket.</p> <p>For å dempe uheldige landskapsmessige verknader skal taket utformast slik at det følgjer terrenget i bakkant. Taket skal gå ned i terrenget i bakkant. Skal nyttast naturmaterialer som torv/sedum på taket, naturstein og vedlikehaldsfri kledning i fasader. (Dette er allereie innarbeid)</p>



Forhold til overordna plan:

Kommuneplan for Gol, datert 06.09.2011, K sak 38/11

Som kjent er kommuneplan under revisjon, med sannsynleg 1.gangs behandling hausten 2020. Jf. Elles tidlegare saksutgreiing i 1.gangs behandling og meklingsprotokoll i kommuneplanen.

Miljøkonsekvenser:

Det er i 1.gangs behandling vurdert miljømessige prinsipp i samsvar med Naturmangfaldlova §§ 8-12. likeeins klima og energispørsmål. Det er i føresegnene sett krav om to oppvarmingssystem der minst eitt system er basert på biobrensel eller geovarme. Jf. PBL § 12-7 pkt.8.

Helse-/miljø og beredskapstilhøve:

Jf. tidlegare saksutgreiing.

Økonomiske konsekvensar:

Det er inngått utbyggingsavtale, og det går fram av den at utbyggjar skal koste, gjennomføre og drifte vannforsyning og privat avløpsnett. Oppgradering av kommunalt avløpsnett og pumpestasjon i Bjødalia som er nødvendig for å gjennomføre utbygginga er kommunens ansvar, men kostnad knytt til oppgradering skal dekkast av utbygger. Jf. elles Utbyggingsavtale. Det er varsla endringar eller delvis reforhandling av omsyn til selskapsform og MVA regler. Møte er ikkje bestemt

Elles ikkje negative økonomise konsekvensar for Gol kommune utover det som følgjer av vanlege skatter og avgifter.

Samla vurdering og utvalgt planfaglege moment:

Samla sett er merknader og innspel som har kome til offentleg ettersyn relativt unisone og samstemte. Frå statlege og fylkeskommunale instansar er det ikkje motsegn, men alle frarår kafe kombinert med vannbehandlingsbasseng. Mattilsynet passar på vatnet og fokuserer på krav om farekartlegging for at planane for vannforsyningssystemet skal kunne godkjennast. Jf. drikkevannsforskrifta § 6 om farekartlegging, farehandtering og risikovurdering. Som ein del av farekartlegginga må søknaden innehalde konkrete tiltak som vil minske risiko. Det er

uansett ein føresetnad at planane om vannforsyningsgodkjenning blir godkjent. Viss ikkje risikerer utbygger å bygge eit system som ikkje kan takast i bruk.

Fylkesmannen og fylkeskommunen er meir opptekne av negative landskapsmessige verknader. Regional plan for areal og transport legg opp til at det ikkje skal førast opp til større inngrep (eller fritidshytter) over tregrensa eller i høgareliggjande belte mot tregrensa. Dette av omsyn til både landskap og friluftsiinteresser. K3 er dessutan innafør markagrensa, som er eit overordna prinsipp for å grovsile ut innspel til kommuneplan.

Når det gjeld auke i mønehøgda frå 10 til 13 meter i L2 – L4 er det tydeleg lite populært for eksisterande hytteeigarar i søraust (nabofeltet.)

Renovasjon/avfallsdeponi vil få ein standard utforming. Høgda på molokkene er om lag 1 meter over bakken. Hallingdal renovasjon har antyda i sin uttale korleis dessa skal utformast med 3 x 5m³ for restavfall, 2x 5m³ for papir/papp og 2x 3m³ for glas og metall. Det kan med fordel etablerast ein enkel skjerm mot vegen som igjen skjermer mot eksisterande hytter i søraust.

Når det gjeld tilstrekkeleg og betryggande drikkevatt skal vannforsyningssystemet godkjennast og drikkevannsforskriften følgjast. Dersom det blir tillatt kombinasjonen med vannforsyning og kafe vil det vera krav om farekartlegging og risikovurdering med eventuelle avbøtande tiltak

KONKLUSJON:

Utval for Natur og næring må sjølv ta stilling til sitt tidlegare vedtak, særleg romertal II.

Utval for natur og næring ønsker ei konsekvensutgreiing av K3 for å vurdere tiltaket med omsyn til høgde på kafebygg, infrastruktur (varelevering, adkomst, parkering, naturmangfold m.m). Dersom konsekvensutgreiing har eit positivt utfall ynskjer utvalet at kafeen skal ha eit dempa uttrykk. Takvinkel, form og materialbruk skal harmonere med områdetets karakter. Farger skal være mørke til middels mørke, tjære, jord eller steinfarger.

Omgrepet konsekvensutgreiing her er litt mistydande. Konsekvensutgreiing i arealplanlegging er basert på eigne standardar og matriser. Her er det meint belysning av negative landskapsmessige verknader som t.d silhuett m.meir. Ei høgde på 6meter i eit sårbart og jomfrueleg terreng, sjølv om det er laga førsegner som demper uttrykket, kan vera uheldig. Arkitekt har levert skisser og illustrasjonar frå ulike vinklar, men det er ikkje alltid like enkelt å sjå for seg korleis dette vil bli i terrenget. Tema som varelevering og infrastruktur er ikkje svart ut. Fokus på fare- og risikokartlegging kartegging er berre delvis svart ut. Jf. e-post frå Asplan Viak (Rådgivende ingeniører Bygg avdeling) Saksdoknr.19.

Naboplanen som ligg på ei vesentleg høgare høgdekote har 12,5 meters mønehøgde. Dette er samanliknbart. Reduksjon med ein halv meter skulle ikkje ha store konsekvensar for det arkitektoniske uttrykket. Begge alternativa nedafor tek difor utgangspunkt i 12,5 meter i bygge høgder for L2 – L4.

Delegering til kommunedirektøren og administrasjonen for kvalitetssikring av plandokumenter er felles for begge alternativene.

ALT 1.

I samsvar med drikkevannsforskrifta §6 og uttale frå mattilsynet stilles det krav om farekartlegging for at planen for vannforsyningsystemet skal kunne godkjennast. Det skal kartleggast farer som kan føre til risiko og med ein oversikt over konkrete tiltak som vil redusere risiko til eit tilfredstillande nivå for vannforsyninga. Før det blir gitt igangsetting til første bygg (med unntak av visningshytte) skal det ligge føre plangodkjenning frå mattilsynet.

Plankart:

- *Renovasjonsplassen utvidast 2 meter mot nordvest og skal skjermast med eit enkelt belte i sør aust.*

Føresegner:

3.5.1 Parkering - Justering/tydleggjering av føresegn (strekpkt.5):

På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus innen området, resten skal være på området K1

3.6 Byggehøgde

Supplerast slik:

Nødvendig utsparring i terrenget for innkjøring til parkeringsanlegg tillates i tillegg

7.1 Fritidsleiligheter L1 – L4 skal ha slik ordlyd:

Utnyttelsesgrad 30% BYA. Mønehøyde maksimalt 12.5 meter for L2 – L4 og 10 m for L1

11.1 Supplerast slik:

Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm mellom veien og renovasjonsplassen

II

Dersom tal på einingar blir fleire enn i eksisterande plan skal VA-plan oppdaterast i forhold til PE-kapasitet og brannvatn.

III

Det delegerast til kommunedirektøren og administrasjonen og kvalitetssikre plandokumenter før endeleg kunngjering

ALT 2:

Plankart:

- K3 kombinert område kafe og vannforsyningsanlegg skal regulerast tilbake til kun å ha formål vannforsyningsanlegg slik det er regulert i eksisterande plan, men i samsvar med dispensasjonsvedtak datert 03.07 og 12.07.2019.
- Renovasjonsplassen utvidast 2 meter mot nordvest og skal skjermast med eit enkelt belte mot hytterekka i sør aust.

Føresegner:

3.5.1 Parkering - Justering tydleggjering av føresegn (strekpkt.5):

På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus innen området, resten skal være på området K1

3.6 Byggehøgde

Supplerast slik:

Nødvendig utsparring i terrenget for innkjøring til parkeringsanlegg tillates i tillegg

7.1 Fritidsleiligheter L1 – L4

Utnyttelsesgrad 30% BYA. Mønehøyde maksimalt 12.5 meter for L2 – L4 og 10 m for L1

11.1 Supplerast slik:

Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm mellom veien og renovasjonsplassen

Kommunedirektøren si innstilling:

|

Kommunestyret vedtek detaljreguleringsplan for Storefjellstølen, Planid 2013003, med heimel i plan- og bygningslova §§12-3 og 12-12 på følgjande vilkår:

ALT 2 blir lagt til grunn:

Plankart:

- K3 kombinert område for kafe og vannforsyningsanlegg skal regulerast tilbake til kun å ha formål vannforsyningsanlegg, men i samsvar med dispensasjonsvedtak i UNN sak 03.12.2019 og 12.12.2019
- Renovasjonsplassen utvidast 2 meter mot nordvest og skal skjermast med eit enkelt belte mot hytterekka i sør aust.

Føresegner:

3.5.1 Parkering - Justering tydleggjering av føresegn (strekpkt.5):

På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus inne i området, resten skal være på området K1

3.6 Byggehøgde

Supplerast slik:

Nødvendig utsparing i terrenget for innkjøring til parkeringsanlegg tillates i tillegg

7.1 Fritidsleiligheter L1 – L4

- K3 kombinert område kafe og vannforsyningsanlegg skal regulerast tilbake til kun å ha formål vannforsyningsanlegg, slik det er regulert i eksisterande plan, men i samsvar med dispensasjonsvedtak.
- Renovasjonsplassen utvidast 2 meter mot nordvest og skal skjermast med eit enkelt belte mot hytterekka i sør aust.

Føresegner:

3.5.2 Parkering - Justering tydleggjering av føresegn (strekpkt.5):

På områder til tunbebyggelse skal det være 1,5 parkeringsplass pr. enhet. Minst en parkeringsplass pr. enhet plasseres i parkeringshus innen området, resten skal være på området K1

3.6 Byggehøgde

Supplerast slik:

Nødvendig utsparing i terrenget for innkjøring til parkeringsanlegg tillates i tillegg

7.1 Fritidsleiligheter L1 – L4 skal ha slik ordlyd:

Utnyttelsesgrad 30% BYA. Mønehøyde maksimalt 12.5 meter for L2 – L4 og 10 m for L1

11.1 Supplerast slik:

Det skal anlegges en vegetasjonsskjerm mellom veien og renovasjonsplassen

II

Dersom tal på einingar blir fleire enn i eksisterande plan skal VA-plan oppdaterast i forhold til PE-kapasitet og brannvatn.

III

Det delegerast til kommunedirektøren og administrasjonen og kvalitetssikre plandokumenta før endeleg kunngjering.

Gol, 19.02.2020

Hege Mørk
Kommunedirektør

Svein Eide
kommunalsjef – Samfunn og Utvikling