



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2023/1000-48
Saksbehandler: Sander Lilleslett

Detaljregulering Auenhauglie Panorama - sluttbehandling

Saksnr.	Utval	Møtedato
10/25	Utval for natur og næring	18.02.2025
	Kommunestyret	

Innstilling frå kommunedirektøren

Utval for natur og næring (UNN) har med heimel i plan- og bygningslovas §§ 12-10 og 12-11 gjort slikt vedtak: etter vurdering av innkomne høyringsfråsegn ber UNN om følgjande endringar i føresegn:

1. Føresegn 8.2 Før rammetillatelse, blir endra i tråd med Statsforvaltaren sin tilråding (forslag 2):

Før det kan gis rammetillatelse, skal det dokumenteres at avløpsrenseanlegg som avløpsvannet fra planområdet skal ledes til, har kapasitet til det antallet enheter som omsøkes og drives i samsvar med utslippstillatelse og forurensningsregelverket. Dersom dette ikke kan dokumenteres, skal nødvendig avløpsinfrastruktur opparbeidelses eller oppgraderes slik at bortledning av avløpsvann fra planområdet oppfyller krav i forurensningslovgivningen.

II

Det blir delegert til administrasjonen å gjere redigeringsmessige endringar i plandokumenta før kunngjering.

Framlegg:

Gol kommunestyre vedtek med heimel i plan- og bygningslova §§ 12-12 og 12-14 Detaljregulering for Auenhauglie Panorama – planID 2023002 med tilhøyrande føresegn og planskildring. Delar av reguleringsplan for Auenhauglie, planID 2010001 blir oppheva og erstatta av detaljregulering Auenhauglie Panorama, planID 2023002.

Saksdokument

Doknr	Innhold	Dok. dato	Avsender/Mottaker
1	Planinitiativ - detaljregulering Auenhauglie Panorama	30.03.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
2	Planinitiativ Auenhauglie Panorama	13.04.2023	
3	Fakturagrunnlag - planinitiativ - detaljregulering Auenhauglie Panorama	13.04.2023	Sigrid Breivik
4	Referat frå oppstartmøte Auenhauglie	20.04.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL

	Panorama		m.fl.
5	Planinitiativ - detaljregulering Auenhauglie Panorama - informasjon om synfaring	11.05.2023	Torleif Kinneberg m.fl.
6	Innspel til planinitiativ - detaljregulering Auenhauglie Panorama	22.05.2023	GOLSFJELLET VEST AS
8	Saksprotokoll Planinitiativ Auenhauglie Panorama	24.05.2023	
9	Saksprotokoll Planinitiativ Auenhauglie Panorama	26.05.2023	
10	Vedtak Planinitiativ Auenhauglie Panorama	26.05.2023	AUENHAUGLIE PANORAMA AS
11	Varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering - Auenhauglie Panorama	26.05.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
12	Innspel til varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering - Auenhauglie Panorama	13.06.2023	MATTILSYNET
13	Innspel til varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering - Auenhauglie Panorama	14.06.2023	STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
14	Merknad til varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering - Auenhauglie Panorama	19.06.2023	HALLINGDAL ØKONOMISERVICE AS
15	Uttale til varsel om oppstart av planarbeid med detaljregulering - Auenhauglie Panorama	19.06.2023	VIKEN FYLKESKOMMUNE
16	Planleveranse - detaljregulering - Auenhauglie Panorama	11.08.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
17	Fakturagrunnlag - detaljregulering Auenhauglie Panorama	15.08.2023	Sigrid Breivik
18	Detaljregulering Auenhauglie Panorama- 1.gangs behandling	17.08.2023	
19	Saksprotokoll Detaljregulering Auenhauglie Panorama- 1.gangs behandling	25.10.2023	
22	Vedtak Detaljregulering Auenhauglie Panorama- 1.gangs behandling	25.10.2023	AUENHAUGLIE PANORAMA AS m.fl.
23	Detaljregulering Auenhauglie Panorama - revidering av plan	26.10.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
24	Detaljregulering Auenhauglie Panorama - justering av plan	26.10.2023	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
25	Offentleg ettersyn - detaljregulering Auenhauglie Panorama	30.10.2023	Auenhauglie Panorama AS m.fl.
26	Plandokument til offentlig ettersyn	30.10.2023	
27	Varslingsliste offentlig ettersyn	30.10.2023	
28	Offentleg ettersyn - detaljregulering Auenhauglie Panorama	01.11.2023	Iris Viljugrein m.fl.
29	Uttale - offentlig ettersyn - detaljregulering Auenhauglie Panorama	07.11.2023	Statens vegvesen
30	Annonsetekst - detaljregulering Glomsrud og Auenhauglie Panorama	10.11.2023	
31	NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Auenhauglie Panorama	06.12.2023	NORGES VASSDRAGS- OG ENERGIDIREKTORAT (NVE)
32	Uttale - offentlig ettersyn - detaljregulering Auenhauglie Panorama	07.12.2023	GOLSFJELLET VEST AS
33	Uttale til detaljregulering Auenhauglie Panorama	11.12.2023	STATSFORVALTEREN I OSLO OG VIKEN
34	Merknadar til detaljregulering Auenhauglie	12.12.2023	Ståle Haugstad

35	Panorama Uttale til detaljregulering Auenhauglie Panorama	11.12.2023	MATTILSYNET
36	Gjennomgang av merknader og motsegn til detaljregulering Auenhauglie Panorama	15.01.2024	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
37	Oppsummering av innkomne merknader Auenhauglie Panorama	18.01.2024	
38	Forslag rekkefølgebestemmelse Auenhauglie Panorama	13.05.2024	David Pålgardhaugen
39	Kommentarar etter møte om Auenhauglie Panorama - Rekkefølgekrav	26.08.2024	ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS
40	Kommentar frå Statsforvaltaren etter møte om Auenhauglie Panorama - Rekkefølgekrav	28.08.2024	STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
41	Kommentar frå kommunen etter møte om Auenhauglie Panorama - Rekkefølgekrav	30.08.2024	ADVOKATFIRMAET THOMMESSEN AS
42	Forslag til å løyse motsegn til reguleringsplan for Auenhauglie Panorama	15.10.2024	STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
43	VA-plan for Auenhauglie Panorama	13.09.2024	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
44	Reviderte VA-planer for Auenhauglie Panorama	20.09.2024	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
45	Framdrift for Auenhauglie Panorama	19.09.2024	David Pålgardhaugen
46	Tilbakemelding på forslag til å løyse motsegn til reguleringsplan for Auenhauglia Panorama	20.11.2024	STATSFORVALTEREN I ØSTFOLD, BUSKERUD, OSLO OG AKERSHUS
47	Svar på spørsmål om rekkefølgekrav til reguleringsplan for Auenhauglie Panorama	21.11.2024	ASPLAN VIAK AS AVD ÅL
48	Detaljregulering Auenhauglie Panorama - sluttbehandling	02.12.2024	

Vedlegg

Vedlegg:

- 1 OPPDATERTE føresegner etter UNN-møte 18.02.2025
- 2 Reguleringsbestemmelser 15.10.2024
- 3 Regplan 231026.pdf
- 4 ROS-analyse 110823.pdf
- 5 Planbeskrivelse 110823.pdf
- 6 VA-plan Auenhauglie Panorama.pdf
- 7 640138-01 HB101.pdf
- 8 Forslag til å løyse motsegn til reguleringsplan for Auenhauglie Panorama
- 9 Tilbakemelding - Forslag til å løyse motsegn - reguleringsplan - Gol - 28_183 - detaljregulering.pdf
- 10 Uttale til detaljregulering Auenhauglie Panorama
- 11 Uttale til detaljregulering Auenhauglie Panorama
- 12 Merknadar til detaljregulering Auenhauglie Panorama
- 13 Høringsuttale AP.pdf
- 14 NVE si generelle tilbakemelding - Offentleg ettersyn - Detaljregulering for Auenhauglie Panorama
- 15 Detaljregulering Auenhauglie Panorama - Gol kommune - Offentleg ettersyn.PDF

Saksopplysningar

Føresegnene er oppdatert etter møte i Utval for natur og næring den 18. februar 2025, og ligg vedlagt. Det nye vedlegget heiter *OPPDATERTE føresegner etter UNN-møte 18.02.2025*.

Asplan Viak AS har fremma detaljregulering for Auenhauglie Panorama på vegne av Auenhauglie Panorama AS. Planforslaget legg til rette for 26 fritidstomter. Dette er sju fleire fritidstomter enn kva som er regulert i gjeldande reguleringsplan for Auenhauglie, planID 2010001. I tillegg blir dei seks tomtene som i dag er regulert til næringstomter (utleigetomter), omregulert til vanlege fritidstomter.

Planforslaget vart 1. gongsbehandla i Utval for natur og næring (UNN) 24. oktober 2023. I planforslaget som låg føre til 1. gongsbehandling bestod planforslaget av 30 fritidstomter. UNN vedtok å fjerne fire tomter, samt justere utbyggingsgrensa i sør, slik at ingen tomter gjekk innanfor markagrensa. Planforslaget vart lagt ut til offentlig ettersyn 30. oktober 2023. Statsforvaltaren i Oslo og Viken (no Statsforvaltaren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus) fremma motsegn til planforslaget.

Kort oppsummert gjekk Statsforvaltaren sine motsegn ut på motsegn til tomtene 1, 2 og 3 med bakgrunn i omsyn til naturmangfald og jordvern, samt generell motsegn med bakgrunn i mangelfulle utgreiingar om avløp.

No er motsegna frå Statsforvaltaren løyst, og planen er difor klar for sluttbehandling.

Overordna plan

Kommuneplanen sin arealdel for Gol 2011-2023, planID 2009007. Mesteparten av området er avsett til eksisterande fritidsbusetnad. Om lag 3,3 dekar (tomt 1, 2 og 3) er avsett til eksisterande LNF-område for spreidd fritidsbusetnad. I kommuneplanen er det i avsnitt 1.1 Plankrav lista opp kva område det er lagt til rette for fleire einingar. Auenhauglie er ikkje på denne lista. Planforslaget er slik sett i strid med overordna plan.

Kommuneplanen er under revidering, og Statsforvaltaren har motsegn til kommuneplanforslaget. Det er ikkje lagt opp til endringar i dette området i kommuneplanen.

Økonomiske konsekvensar

Fritidsbustader vil bli ilagt eigedomsskatt 1. januar året etter at dei er ferdig oppført eller det er gitt midlertidig bruksløyve.

Dersom tettbebyggelsen i Auenhauglie overstig 2 000 pe vil utsleppet i området bli omfatta av kapittel 14 i forurensningsforskriften. Kapittel 14 har heilt andre krav til reinsing av avløpsvatn enn kapittel 13, og Statsforvaltaren vil overta som forureiningsmynde.

Strengare krav til reinsing og prøvetaking vil medføre heilt andre driftskostnadar enn i dag, og det vil måtte gjerast store oppgraderingar på dei eksisterande avløpsanlegga for at dei skal kunne tilfredsstille nye reinsekrav.

I forslag til kommuneplan er det lagt inn trase for overføringsleidning til reinseanlegget på Oset, som kan vere eit alternativ dersom oppgraderingar av anlegga i Auenhauglie ikkje løner seg.

Uansett kva avløpsløyving som blir vald vil det medføre store kostnadar å skulle gjennomføre ein oppgradering som er i tråd med kapittel 14 i forureiningsforskrifta. Dette er kostnadar som må leggst på eksisterande og framtidige abonnentar i Auenhauglie. Administrasjonen tilrår difor å halde igjen litt, og ikkje regulere fleire einingar før alle i Auenhauglie er klare for det.

Miljøkonsekvensar

Sjå punkta under vurdering.

Vurdering

Følgande innspel/merknader kom inn under offentlig ettersyn:

<i>Statens vegvesen, datert 07.11.2023</i> 1. Gjeld ikkje riksveg. 2. Internt vegsystem er ikkje ideelt då det både er bratt og svingete der det blir vegtilknytting til nye hytter. Ved ny regulering kunne ein med fordel slaka ut stigninga på lokalvegen i krappe kurver og i tilknyttingane mellom lokalvegane. Av planskildringa ser ein at vegsystemet alt er etablert slik det tidlegare er regulert, og difor er lite aktuelt å endre på desse lokalvegane. 3. Renovasjonsanlegg bør plasserast så langt unna Stølsvegen at anlegget ikkje hindrar friskt i avkøyrsla i planen.	<i>Administrasjonen sin kommentar</i> 1. Ok. 2. Riktig at vegsystemet alt er etablert, og det difor er lite aktuelt å endre lokalvegane. 3. Det er ikkje regulert renovasjonsanlegg, men det er regulert vatn- og avløpsanlegg.
<i>NVE, datert 06.12.2023</i> 1. Generell uttale. 2. Kommunen har ansvar for at det blir teke naudsynt omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyver og dispensasjonar. Dette er uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttale i saka.	1. Ok. 2. Ok.
<i>Golsfjellet Vest AS, datert 07.12.2023</i> 1. Grunneigar av gbnr. 28/4 fremma i si tid privat forslag om å regulere 19 fritidstomter som ein del av planID 2010001. Golsfjellet Vest AS (GFV) har avsett kapasitet til desse einingane innanfor utsleppsløyvet sin ramme på < 2 000 pe. Grunneigar av 28/4 ønskte ikkje å tiltre tilbode avtale med GFV om rett til å kople til privat vatn og avløpsanlegg, slik mange grunneigarar med private tomteområde gjorde i 2013. I ettertid er tomteområdet seld til Auenhauglie Panorama AS (AP), som er kjent med dette tilhøvet, deriblant vilkår for tilkopling til felles anlegg. I samband med detaljplanen av området har partane GFV og AP innan innan høyringsfristen 11.12.2023 ikkje kome fram til omforeint avtale om vilkår for tilknytting til privat VA. Framtidig fritidsbusetnad i Auenhauglie Panorama vil ikkje kunne koplast til felles vatn- og avløpsanlegg før slik avtale føreligg. 2. I utvalsmøte 24.10.2023 fatta UNN slikt vedtak: <i>Reguleringsplan for Glomsrud, Planid: 2022002 må vedtas før Auenhauglie Panorama kan vedtas. Dersom Auenhauglie</i>	1. Dette er privatrettsleg. Det vil ikkje vere tillatt å 2. Dette er privatrettsleg

<i>Panorama blir vedtatt før Glomsrud, vil potensialet for antal einingar i Auenahuglie bli meir enn 2 000 pe.</i> Glomsrud AS har per dags dato ikkje inngått avtale med Golsfjellet Vest AS om avløpskapasitet, vassforsyning eller sløkkevatn. Fordi Glomsrud ikkje har tiltrådd opsjon på avløpskapasitet føreligg heller ikkje grunnlag for å overføre kapasitet til Auenhauglie Panorama eller moglegheit for å verifisere føresetnadene i vedtaket nemnd over. Dette er til orientering, og Golsfjellet Vest vil minne om Utbyggingsavtale mellom Gol kommune og Auenhauglie stølslag saksnr./arkivkode 07/1542-L80, datert 25.11.2009, og ber om at Gol kommune i si saksbehandling tek omsyn til vilkår i denne avtalen.	
<i>Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 11.12.2023</i> 1. Råda kommunen til å ikkje gå vidare med tomtene 1, 2, 3, 4, 18, 24 og 30. Positivt at dei tre austlegaste tomtene, 18, 24 og 30 er teke ut. Godt grep at kommunen ikkje vedtok å gå vidare med forslag der seks tomter i den nordlegaste delen av planområdet. 2. Tomt 1, 2 og 3 bygger ned naturtypelokaliteten Gjerdestølen Ø 5, som er naturbeitemark av moderat kvalitet og stort naturmangfald grunna storleiken. Sentral økosystemfunksjon og status sårbar på <i>Norsk raudliste for naturtypar 2018</i>. Motsegn til tomt 1, 2 og 3 grunna konflikt med naturmangfald av nasjonal og vesentleg regional verdi. Sett opp mot samfunnsnyttan av fleire fritidsbustader, finn Statsforvaltaren aktuell nedbygging av natur som uforholdsmessig. Planforslaget fører til nedbygging av naturmangfald. 3. For at SF skal akseptere eventuell fortetting i området, må tomt 1, 2 og 3 takast ut av planen. Alternativt må det bli utarbeidd føresegnar som sikrar kompenserande tiltak for delane som ikkje blir nedbygd. 4. Avløp er kritisk infrastruktur som må takast omsyn til, og det er viktig at ny utbygging ikkje skjer i område utan tilstrekkeleg avløpskapasitet. Kommunen kan planlegge for nye utbyggingar, men det er i strid med plan- og bygningslova § 27-2 å gi rammeløyve til bygg der tilkopling skjer til	Administrasjonen sin motargumentasjon er vist i vedlegget «Forslag til å løyse motsegn». Statsforvaltaren har trekt motsegna på bakgrunn av dette brevet.

anlegg som ikkje driv i tråd med forureiningsregelverk. 5. Utarbeidd VA-plan har nokre vesentlege manglar. Den opplyser ikkje om kva som er eksisterande reinseanlegg, om det overhald reinsekrav eller korleis anlegget blir drifta, noko som må tydelegare fram. SF går ut frå at det er eit kapittel 13-anlegg der Gol kommune er mynde. 6. Det er utarbeidd rekkefølgekrav som SF meiner ikkje er tydelege nok då det må innarbeidast rekkefølgekrav som varetek behov for opparbeiding og oppgradering av nødvendig infrastruktur. Før tilknytning kan tillatast må det vere dokumentert at avløpsreinseanlegget driv i samsvar med forureiningsregelverket. 7. Kommunen som planmynde må vere sikker på at det er tilstrekkeleg kapasitet på anlegget. Kommunen må ha oversikt over regelverk som er relevant, det må dokumenterast at anlegget overhald krav i dag og kan gjere det over tid, også med auka tilknytning. Det kjem ikkje fram kva storleiken på utsleppet er samanlikna med tilgjengeleg kapasitet ved valt avløpsløyving. 8. Det er vanskeleg å forstå storleiken på tettbusetnadnen. I VA-planen står det at pe skal flyttast frå eitt område til eit anna, slik at tettbusetnaden ikkje overstig 2 000 pe. VA-planen legg til grunn fortetting med 11 tomter samanlikna med gjeldande reguleringsplan, slik at det totalt blir 30 tomter (ikkje 26, som er regulert i planforslaget). Dette skal svare til ei auke på 55 pe. SF stiller spørsmål til berekninga av pe, at 30 tomter skal tilsvare 55 pe verkar lite. Plandokumenta bør synleggjere eventuelle miljøeffektar av auka tilførsel ved valt løysing, samt påverknad av auka utslepp frå resipienten. 9. Planforslaget må gi informasjon om kva tettbusetnad som utsleppet er ein del av, storleiken på tettbusetnaden, både ved dagens situasjon og på lang sikt. SF kan ikkje sjå at dette er gjort i VA-planen. Det kjem fram i VA-planen at planområdet tilhøyrrer Auenhaug tettbusetnad, men for at denne tettbusetnaden ikkje skal bli større enn 2 000 pe skal 55 pe overførast til Glomsrud. VA-planen opplyser ikkje kva tettbusetnad Glomsrud tilhøyrrer.	
--	--

10. Positivt at overvatn er skildra i VA-planen. Forslaget til føresegner stiller krav til utarbeiding av utomhusplan. SF tilrår at overvatn blir nemnd som tema for utomhusplan. 11. Kommunen må vurdere effektar av planlagt utbygging og verksemd opp mot fastsette miljømål for vassførekomstar. Det gjeld og resipientar utanfor planområdet. 012-561-L Tisleifjorden har i dag moderat økologisk tilstand på fosfor, og miljømål etter vassforskrifta og regional vassforvaltningsplan er difor ikkje nådd. Nye aktivitetar, inngrep eller utslepp som kan føre til varig forringing av miljøtilstand eller gjere det vanskelegare å nå miljømål vil vere i strid med vassforskrifta sine miljømål. Kan ikkje sjå at desse forholda er omtalt i planskildding eller VA-plan. 12. Planområdet ligg i eit aktivt stølsområde med dyrka jord og større samanhengande inn- og utmarksbeite for sau og storfe. Planområdet fører til oppsplitting av dette stølsområdet. Arealet er vernskog etter skogbrukslova § 12. 13. Kommunen må legge til grunn forsterka nasjonale og regionale føringar for jordvern, matberedskap og kulturlandskap. Seterdrift og beitebruk i inn- og utmark er prioritert gjennom nasjonale og regionale miljøtilskot i jordbruket og forankra i Stortinget sin årlege behandling av jordbruksoppgeret. 14. Fleire av SF sine innspel ved oppstart er ikkje svart ut, men det er bra at tomtene nærast jordbruksarealet mot aust og nedst i planområdet er teke ut av planforslaget. Omsyn til matproduksjon ved beite i utmark må vurderast for å unngå konflikt og farlege situasjonar, i tråd med kommunen sin beitebruksplan og beitekart. I Auenhauglie er det svært god beitekvalitet i følgje beitekart. Det er viktig å oppretthalde større passasjer av omsyn til beitedyr, vilt og friluftsliv.	
<i>Ståle Haugstad, datert 11.12.2023</i> 1. Nabo og grunneigar av gbnr. 47/15. I Auenhauglie stølslag har det heile tida vore eit tett samarbeid for å få til ein reguleringsplan som alle grunneigarane er nøgd med. Dette gjeld ikkje minst all jobb for å få til godkjent vatn og kloakk.	1. Ok. 2. Ok. 3. Dette er privatrettsleg.

2. Grunneigarar har vore opptekne av å halde markagrensa, turstigar og grønt-korridorar godt utanfor bebyggelsen. 3. Ser med forundring på at ein investor kan kome og kjøpe eit område med 19 regulerte tomter, og søke om fortetting utan å ta omsyn til det som er bygd opp over mange år. 4. Syner til Statsforvaltaren i Oslo og Viken sitt innspel datert 14.06.2023 der tomt 1 til 4 og 18, 24 og 30 blir teke ut av planen. 5. Ønsker/ber om at opprinneleg plan blir oppretthalde. Det gir forutsigbarheit for alle berørte partar.	4. Tomtene 1-4 har vorte redusert og samla til tre tomter. Tomt 18, 24 og 30 er teke ut av planen. 5. Ok.
<i>Mattilsynet, datert 11.12.2023</i> 1. Det er lagt fram vatn og avløp til planområdet slik at det er mogleg å kople seg til dette. Det er sett av formål for trykkaukestasjon i planen. Området er føresett tilknytt til Golsfjellet Vest AS sin infrastruktur. 2. Mattilsynet forventar at det er føreteke berekningar som tilseier at det trygt kan leverast tilstrekkeleg mengd drikkevatt av god kvalitet til planlagt utbygging, i tillegg til eksisterande forsyningssystem. Dette inneber at vassverksansvarleg har vurdert sin kapasitet og leveringstryggleik slik at dei har reell moglegheit til å utvide transportsystemet og sikre trygt og tilstrekkeleg drikkevatt til nye abonnentar innanfor området. Endringa kan medføre at det blir utløyst krav til plangodkjenning/ endringsgodkjenning av vassforsyningssystemet. 3. Ein kvar skal utvise naudsynt aktsemd, slik at det ikkje oppstår fare for utvikling eller spreiding av planteskadegjerarar. Det må utvisast aktsemd i anleggsperioden. Smitta kan spreie seg med både jordmassar som blir flytta og med anleggsmaskinar der jord, frø og planterestar har festa seg.	1. Ok 2. Dersom det er krav til plangodkjenning for utviding av anlegget, må det søkast om det. 3. Ok.

Vatn og avløp

Som nemnd under saksopplysningar, har Statsforvaltaren no trekt motsegn. Hovudårsaken til at det har teke tid har vore utfordringar knytt til avløp og innhenting av informasjon. VA-planen er no oppdatert. I brevet der dei trekk motsegn, skriv Statsforvaltaren at Glomsrud avløpsanlegg har hatt problem med å overhalde reinsekrav siste åra, og at reinseanlegget ikkje greidde reinsekrav for organisk stoff i 2022, og hadde brot på fosforreinsekravet i 2023. Statsforvaltaren er usikker på om anlegget blir drivi i tråd med krava i kapittel 13. I forslaget som vart sendt til

Statsforvaltaren for å trekke motsegn, heretter kalla forslag 1, vart det føreslege følgande rekkefølgeføresegn:

«Før det kan gis rammetillatelse til mer enn 19 enheter, skal det dokumenteres at avløpsrenseanlegg som avløpsvannet fra planområdet skal ledes til, har kapasitet til det antallet enheter som omsøkes og drives i samsvar med utslippstillatelse og forurensningsregelverket. Dersom dette ikke kan dokumenteres, skal nødvendig avløpsinfrastruktur opparbeidelses eller oppgraderes slik at bortledning av avløpsvann fra planområdet oppfyller krav i forurensningslovgivningen.»

Statsforvaltaren tilrår at rekkefølgeføresegna blir endra slik, heretter kalla forslag 2:

«Før det kan gis rammetillatelse, skal det dokumenteres at avløpsrenseanlegg som avløpsvannet fra planområdet skal ledes til, har kapasitet til det antallet enheter som omsøkes og drives i samsvar med utslippstillatelse og forurensningsregelverket. Dersom dette ikke kan dokumenteres, skal nødvendig avløpsinfrastruktur opparbeidelses eller oppgraderes slik at bortledning av avløpsvann fra planområdet oppfyller krav i forurensningslovgivningen.»

Formuleringa i forslag 2 vil vere identisk med reguleringsplan for Glomsrud, og vil etter Statsforvaltaren sitt syn ta betre omsyn til heilskapen av framtidig utbygging innanfor den aktuelle tettbebyggelsen. Utbyggar ønsker å behalde forslag 1. Argumenta er at dei kunne bygd 19 einingar i dag i medhald av eksisterande plan, og at dokumentasjonskravet slår inn etter eining nr. 19. Administrasjonen forstår argumentasjonen til utbyggar, men ønsker å presisere plan- og bygningslova § 27-2, som seier at

«Før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal bortledning av avløpsvann være sikret og i samsvar med forurensningsloven».

Dersom Glomsrud avløpsanlegg ikkje blir drive i tråd med kapittel 13 i forureiningsforskrifta, kan heller ikkje kommunen gi løyve til å dele frå tomter eller gi byggeløyve for nye einingar. Dette er uavhengig av om det står i føresegnene til planen eller ikkje. Administrasjonen tilrår difor at ein går for forslag 2, som vil vere i tråd med forureiningslova og plan- og bygningslova § 27-2.

Vassmiljø

Vidare påpeikar Statsforvaltaren at dei framleis ikkje kan sjå at det er gjort nokon vurdering av påverknad av tiltaket på vassmiljø i VA-planen.

Statsforvaltaren har i sitt tidlegare motsegn meint at påverknaden av tiltaket på vassmiljø ikkje var godt nok gjort greie for. Dei kan ikkje sjå at det er gjort i VA-planen. Ved at Glomsrud har gitt 28 pe til Auenhauglie Panorama, har administrasjonen vurdert at planforslaget ikkje opnar for meir fritidsbusetnad enn i gjeldande reguleringsplan og utsleppsløyve. Dermed vil heller ikkje tilstanden i Tisleia bli ytterlegare redusert enn kva gjeldande utsleppsløyve gir løyve til.

Statsforvaltaren vil minne om at kommunen skal gjere vurderingar etter vassforskrifta i arealplanlegging. Tisleia er resipienten for avløpsanlegga i Auenhauglie. Tisleia har i dag moderat økologisk potensial ut frå kvalitetselementa fisk og fosfor, der målet er godt økologisk potensial. Hovudregelen er at miljømåla som følger av vassforskrifta, skal oppfyllest. Vassforskrifta tillèt i utgangspunktet ikkje nye inngrep eller ny aktivitet som kan forringe miljøtilstanden i vassførekomsten eller gjere det vanskelegare å oppnå måla.

Nye tilkoplingar til avløpsanlegget på Glomsrud vil vere i strid med miljømål i vassforskrifta dersom dette medfører auka utslepp som påverkar kvalitetselement som ligg til grunn for den moderate tilstanden/potensialet til vassførekomsten. Dette gjeld sjølv om utsleppet er i tråd med utsleppsløyyet til Glomsrud. Der kommunen er mynde, har kommunen eit ansvar for å ikkje gjere vedtak i strid med vassforskrifta. Dette inkluderer vedtak etter plan- og bygningslova som kan gjere det vanskelegare å oppnå miljømåla i vassforskrifta.

Etter uttalen til Statsforvaltaren datert 20. november 2024, har det vore dialog mellom KAV Hallingdal og Statsforvaltaren om vassstypar ut frå høgde over havet og skoggrensa. Statsforvaltaren har fått tilbakemelding frå Miljødirektoratet om at dei har lagt for stor vekt på høgde over havet i staden for å sjå om det er skog/fjellbjørkeskog i store delar av nedbørfeltet. Statsforvaltaren skal gå gjennom fleire vassførekomstar i Hallingdal som vart justert for eit par år sidan.

Landbruk

Statsforvaltaren har trekt motsegn av omsyn til jordvern, men oppfordrar kommunen til å ikkje ta med dei tre tomtene dei tidlegare hadde motsegn til (tomt 1, 2 og 3), og forsterke avbøtande tiltak i reguleringsplan ut frå beitebruksplanen for Gol. For eksempel kan føresegnar og rettleiing for eventuell inngjerding av fritidseigedomar ta meir omsyn til beite for husdyr. Dei tilrår å endre areala mellom hyttetomtene til LNF-formål istadenfor fritidsformål, for at det ikkje skal vere tvil om at beitebruk i området kan halde fram.

Naturmangfald

Statsforvaltaren har trekt motsegna knytt til naturmangfald. Dei tilrår likevel å fjerne tomt 1, 2 og 3 for å *«bidra til at planforslaget i størst mogleg grad bringast i samsvar med nasjonale mål og føringar for ivaretaking av naturmangfald i den kommunale arealforvaltninga generelt og for ein berekraftig planlegging av fritidsbustader spesielt»*.

Konklusjon

Statsforvaltaren tilrår som nemnd at kommunen fjernar tomt 1, 2 og 3, med bakgrunn i at dei er i strid med overordna plan, og med bakgrunn i omsyn til landbruk og naturmangfald. Kommunedirektøren tilrår å la dei tre tomtene vere inne, slik dei har vore tidlegare.