



GOL KOMMUNE

Arkivsaksnr.: 2022/2488-12
Saksbehandler: Sander Lilleslett

Detaljregulering Glomsrud - 1. gongsbehandling

Saksnr.	Utval	Møtedato
	Utval for natur og næring	

Kommunedirektøren si innstilling

Utval for natur og næring vil i medhald av plan- og bygningslova §§ 12-10 og 12-11 legge detaljregulering Glomsrud, planID 2022002, ut til offentlig ettersyn på følgende vilkår:

I

- Det skal leggest inn rekkefølgekrav om at det må søkast plangodkjenning frå Mattilsynet av etablerings- og driftsplanar for nytt vassforsyningsystem.
- Dersom det blir henta skriftleg samtykke frå eigar av naboeigedom i sør, kan byggegrensa forbli som den er i plankart datert 11.08.2023. Dersom det ikkje blir innhenta skriftleg samtykke frå eigar av naboeigedom i sør, skal det leggest inn bestemmelse om at byggegrensa i sør skal vere minst byggets halve høgde og ikkje under 4 meter. Plankartet må i tilfelle også justerast Dette skal vere avklara før planen blir lagt ut til offentlig ettersyn.

II

Utval for natur og næring tilrår at det blir utarbeidd matjordplan til 2. gongsbehandling. Tiltakshavar må nytte seg av jordbruksfagleg/agronomisk fagkompetanse i samband med utarbeiding av matjordplanen. Kompetansen skal skildrast. Matjordplanen skal godkjennast av landbruksavdelinga.

III

Det blir delegert til kommunedirektøren å kvalitetssikre dokument og gjere redigeringsmessige endringar i plandokumenta før offentlig ettersyn.

Saksdokument

1. Planinitiativ frå Asplan Viak, datert 25.07.2022
2. Referat frå oppstartmøte frå Gol kommune, datert 10.08.2022
3. Varsel om oppstart, datert 26.08.2022
 - a. Oppstartbrev
 - b. Varslingskart
4. Innspel til varsel om oppstart:
 - a. Statens vegvesen, datert 02.09.2022
 - b. NVE, datert 15.09.2022
 - c. Viken fylkeskommune, datert 19.09.2022
 - d. Auenhauglie stølssameige, datert 18.09.2022

- e. Statsforvaltaren i Oslo og Viken, datert 23.09.2022
- 5. Plandokument til reguleringsplan, datert 12.04.2023
 - a. Planbeskrivelse, datert 12.04.2023
 - b. Plankart, datert 30.03.2023
 - c. Planbestemmelser, datert 12.04.2023
 - d. VA-plan, datert 31.03.2023
 - e. ROS-analyse, datert 17.03.2023
 - f. Innkomne merknader, samla
- 6. Fakturagrunnlag, datert 06.07.2023
- 7. Førebels uttale frå KAV, datert 18.04.2023
- 8. Oversending av arkeologisk registrering
 - a. Brev, datert 25.04.2023
 - b. Arkeologisk rapport, datert 03.03.2023
- 9. E-postkorrespondanse mellom Gol kommune og Asplan Viak
 - a. Spørsmål til planforslaget frå Gol kommune, datert 20.04.2023
 - b. Svar på spørsmål frå Asplan Viak, datert 08.05.2023
 - c. Spørsmål til VA-plan frå Gol kommune, datert 29.06.2023
- 10. Oppdaterte plandokument etter dialog og e-postkorrespondanse
 - a. Notat etter synfaring 01.08.2023 med kommentarer frå Asplan Viak, motteke 11.08.2023
 - b. Reguleringsbestemmelser, datert 10.08.2023
 - c. Flomfarevurdering, datert 04.07.2023
 - d. ROS-analyse, datert 10.08.2023
 - e. Planbeskrivelse, datert 10.08.2023
 - f. Plankart, datert 11.08.2023
 - g. VA-plan, datert 10.08.2023
 - h. Kart VA-plan, datert 11.08.2023

Vedlegg:

- 1 Reguleringsplan 230811.pdf
- 2 Reguleringsbestemmelser 100823 (1).pdf
- 3 Planbeskrivelse 100823 (2).pdf
- 4 23242-1-1 Flomfarevurdering (1).pdf
- 5 ROS-analyse 100823 (1).pdf
- 6 VA-plan 230811.pdf
- 7 VA-plan (4).pdf
- 8 Innkomne merknader - Samlet sett.pdf
- 9 NVE Rapport arealplan 2022002
- 10 2022_47851 Rapport Glomsrud_Gol kommune 2022.pdf
- 11 Gol kommune - Reguleringsplan - Glomsrud - Detaljregulering - Oversendelse av rapport fra arkeologisk registrering.pdf
- 12 Notat etter synfaring 01.08.2023 med kommentarer.docx

Saksopplysningar

Asplan Viak har på vegne av Glomsrud AS fremma detaljregulering for Glomsrud. Planområdet gjeld for område H2 i gjeldande kommuneplan, som ligg i Auenhauglie og omfattar dei tidlegare hotellbygga på Glomsrud (tidlegare Golsfjellet Apartment) og egedomen rundt. Planforslaget la i utgangspunktet til rette for om lag 150 leilegheiter. Planområdet utgjer om lag 30 daa. Glomsrud AS er eigd av Torleif Kinneberg. Gjennom dialog med kommunen har omfanget vorte redusert grunna VA-utfordringar i Auenhauglie. Reguleringsplanforslaget legg no til rette for om lag 58 leilegheiter, der 34 leilegheiter er bygd på egedomen per i dag.

Det vart varsla om oppstart i Hallingdølen 30. august 2022. Ved varsel om oppstart omfatta planområdet eigedomane til Glomsrud og området ned til Tisleia. I ettertid har planområdet vorte redusert til å berre gjelde eigedomane til Glomsrud. Desse uttalene kom inn til varsel om oppstart:

<p><i>Statens vegvesen, datert 02.09.2022</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Generelle kommentarar som mellom anna går på at området bør vere godkjent i kommune(del)plan, auka trafikkbelastning i kryss kan medføre krav om trafikkanalyse, avstandskrav til riks- og fylkesveg. - Må pårekne motsegn frå vegvesenet dersom planforslaget ikkje er i samsvar med nasjonale omsyn eller viktige parameter i vegnormalane. 	<p><i>Administrasjonen sin kommentar</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Området inngår som byggeområde i gjeldande kommuneplan. Lite truleg at den auka trafikkbelastninga vil medføre krav til trafikkanalyse. Berre privat veg i området. - Ok.
<p><i>NVE, datert 15.09.2022</i></p> <p>Automatisk generert rapport:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Reguleringsplan må vise korleis overvatn skal behandlast i kart og føresegner <ul style="list-style-type: none"> • Plankart bør vise kva område som kan vere utsett for flaum og oversvømming frå overvatn. Desse kan avsettast som omsynssoner. - Tryggleik mot flaum. <ul style="list-style-type: none"> • Aktsemdskart i området viser at delar av området kan vere utsett for flaum. Det må avklarast og takast omsyn til reell flaumfare. • Kan alternativt dokumentere i plan at ein held seg til byggehøgder rekna på grunnlag av framgangs-måte skildra i ein rettleiar. • Areal med utilstrekkeleg tryggleik må visast som omsynssoner med tilhøyrande føresegner med krav om sikring. Reguleringsplan må vise korleis tilstrekkeleg tryggleik kan oppnåast. - Tryggleik mot erosjon. <ul style="list-style-type: none"> • For å unngå fare for erosjon bør avstand frå topp elveskråning til bebyggelse vere minimum lik høgda på elveskråning og minimum 20 meter. - Allmenne interesser i vassdrag og grunnvatn <ul style="list-style-type: none"> • Dersom planarbeidet legg til rette for vassdragstiltak som kan vere til skade eller ulempe for allmenne interesser i vassdrag eller grunnvatn kan NVE vurdere planforslaget opp mot føresegna i vannressursloven. 	<ul style="list-style-type: none"> - Overvatn er skildra i VA-plan. - Skred AS har gjennomført flaumfarevurdering i området. Basert på resultatata frå modellering og analyse er det ikkje teikna opp faresone for dimensjonerande flaum i området. Den nyetablerte vegen parallelt med vegen hindrar vatn i å breie seg ut mot planområdet. - Dette er truleg ikkje noko problem i planområdet. - Ok
<p><i>Viken fylkeskommune, datert 19.09.2022</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - Forslaget som var nede ved Tisleia er fjerna.

<ul style="list-style-type: none"> - Lagt opp til byggetiltak i byggeforbodssona med lysthus. - Kartlagt skiløype frå hotellet og sørover. Ber om at det blir vurdert regulert inn i planen og at det blir sett av grønkorridor. - Tilråd å vurdere potensiale for varme senger. - Dyrka mark i planområdet. Føreheld seg til at området er avsett til utbyggingsformål, men ber kommunen om å vurdere avbøtande tiltak som for eksempel gjenbruk av matjord. - Delar av området ligg innanfor aktsemdsområde for flaum. - Føreset at det blir gjort ei vurdering om planforslag vil kunne påverke fastsette miljømål i § 4 i vannforskriften og regional vannforvaltningsplan. - Eventuelle fysiske inngrep i vassdrag må vurderast etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. - Tiltaket vil ha tilkomst frå fylkesveg. Må gjerast trafikkvurdering av konsekvensar på fylkesvegnett som følgje av utbygginga, samt behov for avbøtande tiltak. - Det må gjennomførast arkeologisk registrering. 	<ul style="list-style-type: none"> - Omtalt i planbeskrivelsen at skiløypa byrjar ved planavgrensinga, og at løypa vil vere tilgjengeleg for alle. - Vurdert i planbeskrivelsen at det ikkje er marknad for varme senger. - Det er rett at området er avsett til byggeformål. Det kan vere fornuftig med gjenbruk av matjord. - Omtala under NVE sin uttale. - Vurdert under «naturmiljø». - Ok - Vurdert at trafikkauken som følgje av planforslaget vil vere beskjeden. - Arkeologisk registrering vart gjennomført i planområdet hausten 2022, utan funn av automatisk freda kulturminne. Lagt inn føresegn om kulturminne.
<p><i>Auenhauglie stølssameige, datert 18.09.2022</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Undrande til at det er føreslege utbyggings-tiltak på sameigegrund utan dialog. - Til utbygging på eigedom gbnr. 37/48 ønsker stølslaget at alle tiltak skal innrette seg etter vedtekne planar og ikkje auke bebyggelse i området inntil fjorden. 	<ul style="list-style-type: none"> - Området ned mot Tisleia er teke ut. - Utbygging er i tråd med gjeldande planar.
<p><i>Toril Smøttebråten, 12.09.2022</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Alle nye bygningar må trekkast lengst mogleg vekk frå hennar grense for å unngå støyplagar for hennar hytte/uteplass. Eit stort leilegheitskompleks vil medføre mykje støy. - Bygningar må ikkje få mange etasjar då det vil vere til sjenanse med tap av utsyn for hennar hytte/uteplass. - Har vegrett over Glomsrud AS. Vegretten må framgå av alle nye plankart. - Eit gammalt bekkefar går over eigedomen og har utløp i Tisleia. Dette må ikkje byggast/planerast slik at bekkefaret blir øydelagt. 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er naturleg å krevje minimum 4 meters byggegrense mot Toril sin eigedom i sør. - Byggehøgder er ikkje endra frå gjeldande plan. - Denne er lagt inn. - Bekkedraget i aust må takast omsyn til.

<p><i>Statsforvaltaren i Oslo og Viken, 23.09.2022</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Meiner at ut frå forsterka nasjonale og regionale føringar for jordvern bør området få ein ny samla vurdering i kommuneplan. Ny regulering bør difor avvente vedtak av kommuneplan. - Planområdet omfattar 11 daa fulldyrka mark og 3 daa innmarksbeite. Kommunen bør setje krav om bevaring av jordressursane i planområdet til matproduksjon på anna jordbruksareal. Tilrår utarbeiding av matjordplan. - Fleire aktive stølar i nærområdet med beitebruk i inn- og utmark med storfe og sau. Omsyn til kulturlandskap er viktig, og det aktive stølsområdet er viktig å ta med i planarbeidet. - Viktig å unngå forureining til vassdrag. Går eit bekkedrag gjennom området. Kommunen må ta omsyn til vassmiljø og vurdere effektar av utbygging og verksemd mot fastsette miljømål. - Ber om å legge vekt på kantvegetasjon langs vassdrag. Der det er årsikker vassføring skal kantvegetasjon oppretthaldast. - Bør unngå inngrep i vassdrag. - Må legge vekt på naturbaserte løysingar for overvatn og sette av tilstrekkeleg areal til dette. - I referat frå oppstartmøte er det nemnd at dersom kapasitet på avløpsanlegga i Auenhauglie er over 2 000 PE må det byggast overføringsleidning til kommunalt reinseanlegg. Kommunen må ha oversikt over den geografiske utbreiinga av tettbebyggelsen, både i dag og på lang sikt. Kommunen må vurdere kva tettbebyggelse avløpet frå planområdet høyrer til. - Statsforvaltaren er mynde for utslepp over 2 000 PE til ferskvatn, regulert etter forurensningsforskriften kapittel 14. Dersom avløp høyrer til ein større tettbebyggelse vil dette ha betydning for kva forureiningskrav som blir stilt. Fordi avløp er kostbare investeringar, er tettbebyggelsen, samt samla utslepp frå tettbebyggelsen, noko som må avklarast tidleg i prosessen. - Viktig at nye utbyggingar ikkje skjer i område utan tilstrekkeleg kapasitet eller går utover tiltak sett i verk for å sikre at kommunen driv i tråd med krav for avløp gitt i eller medhald av lov. Kommunen kan planlegge for nye utbyggingar, men det vil 	<ul style="list-style-type: none"> - Dette er vurdert som eit prosessvedtak i kommuneplan, og det er ikkje aktuelt å ta ut området. Det er difor ikkje naudsynt å avvente vedtak av kommuneplan. - Kan vere aktuelt med matjordplan. - Området er alt regulert. - Bekken i vest er vareteke. Ein må sjå på bekkedraget i aust også. - Kan vere aktuelt å regulere kantvegetasjon langs vassdraget i vest. - Er omtala i VA-plan. - Dette har kommunen kontroll på. Ved utbygging av alt som er regulert i dag, vil tettbebyggelsen i Auenhauglie hamne på 1 990 PE. Det betyr at all ny regulering utover dette medfører at tettbebyggelsen i Auenhauglie overstig 2 000 PE. - Dette er ein vanskeleg vurdering. Sjølv om tettbebyggelsen vil passere 2 000 PE, er det framleis mykje ledig kapasitet på avløpsanlegga ut ifrå kva som faktisk er bebygd. Krava til reinsing vil bli betydeleg Overføringsleidning vil vere dyrt å bygge. - Aktuelt med rekkefølgekrav til utbygging.
---	--

<p>vere i strid med pbl. § 27-2 å gi rammeløyve til bygg der tilkopling skjer til eit avløpsanlegg som ikkje er drifta i tråd med krav sett i forureiningsregelverk og/eller løyve. Rekkefølgekrav i planen er difor viktig.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Legg til grunn at VA-plan som gjer greie for forhold ovanfor inngår i høyringa av planforslaget. VA-plan må innehalde vurderingar knytt til det totale avløpssystemet for heile tettbebyggelsen som blir påverka av planen. - Anleggsverksemd kan medføre stor skade på miljø. Medfører anleggsdrift ein forureining som ikkje er normal i forhold til art og omfang er det krav om løyve etter forurensingsloven § 11. - I 100-metersbeltet langs vassdrag skal ein ta særleg omsyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Føreset at det blir sikra allmenn tilgjengelegheit i strandsona langs vassdraget. - Ut frå den eksponerte plasseringa mot Tisleifjorden er det viktig at bebyggelse får eit dempa uttrykk som underordnar seg landskapet. Det bør stillast krav til farge- og materialval for å redusere eksponering av bygga i landskapet. Bør stille krav om at landskapskvalitetar som åsprofilar, landskapsilhuetar eller horisontlinjer ikkje skal brytast. Førebels illustrasjonar viser at bebyggelsen er planlagt med store glasfasadar. Meiner dette er uheldig. Bruk av store vindauger vil bli særleg synleg i landskapet og forsterke eksponeringsgraden og verke privatiserande på allmenn ferdsle. Verknad på nattlandskap bør og vektleggast. 	<ul style="list-style-type: none"> - Den vil inngå i høyringa av planforslaget. - Ok. - Tiltaka nede ved Tisleia inngår ikkje lenger i reguleringsplanen. - Kan vere relevant å stille krav til farger også i område FBK2.
<p><i>Hallingdal brann- og redningsteneste,</i> 02.09.2023</p> <ul style="list-style-type: none"> - Viser til brannvesenet sin rettleiar. 	<ul style="list-style-type: none"> - Skal følgast. I VA-plan står det at det finst fleire alternativ for å sikre vassforsyning, der eine alternativ krev dispensasjon. Dette vil vere særleg uheldig å basere slokkevatnkapasitet på at ein må ha dispensasjon frå LNF-formål.
<p><i>Mattilsynet,</i> datert 14.09.2022</p> <ul style="list-style-type: none"> - Må vere teknisk plan for vassforsyning. Leidningsnett, tappepunkt og vasskjelder inngår som minimum. Planen må innehalde føresegn som sikrar at kommunen og eigarar av vassforsyningssystem sørgar for 	<ul style="list-style-type: none"> - Det er ingen teknisk plan for vassforsyning. Det er heller ikkje føresegn som sikrar at kommunen og eigarar av vassforsyningssystem sørgar for beskytting av råvasskjelder og vasstilsigsområde

<p>beskytting av råvasskjelder og vasstilsigsområde gjennom reguleringsplan, ved at det er regulert inn beskyttingssonar og aktivitetsbegrensingar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Krav om at tiltakshavar før byggestart må dokumentere at planlagt vassforsyning gir nok og trygt drikkevatt. Må og vere krav om at alle etablerte bustader, hytter og næringsbygg skal knyte seg til fellesanlegg, og at etablering av privat vasskjelde/avløp ikkje er tillatt i planområdet. - Må søkaste om løyve til etablering av energibrønner eller annan boring i området for at planmynde skal varetake drikkevassomsyn. - Før det blir beslutta å etablere vassforsyningssystem er det naudsynt med prøvetaking av vatnet frå kjelda. Prøvetakinga må ha tilstrekkeleg varigheit og omfang for å dokumentere kvaliteten på vasskjelda og vatnets sin eignaheit som drikkevatt. Må vidare vere føresegn om at det skal søkaste plangodkjenning av etablerings- og driftsplanar til Mattilsynet for nytt vassforsyningssystem. - Planområdet inneheld dyrka mark. Mattilsynet forventar at planen inneheld føresegn som seier at tiltakshavar må kontakte Mattilsynet før igangsetting av anleggsarbeid. - Planen ligg i område med strandlinje og tilsig til vatn. Forventar utforming av føresegn som stiller krav til at arbeidet skal gjennomførast slik at ein førebygg overføring av kjent og ukjent smitte til vatn og vassdrag. 	<p>gjennom reguleringsplan, ved at det er regulert inn beskyttingssonar og aktivitetsbegrensingar.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dette er ikkje gjort. - Kan stille krav om dette. - Kjenner ikkje til at det er gjort. - Dette er lagt inn. - Denne delen av planområdet er teke ut av planen.
---	---

Ein viktig problemstilling i Auenhauglie omhandlar avløp. Tettbebyggelsen i Auenhauglie er i dag berekna til om lag 1 990 pe ved full utbygging av eksisterande regulerte tomter. I dag er tettbebyggelsen i Auenhauglie omfatta av kapittel 13 i forurensningsforskriften. 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. Kommunen vil også måtte ta over drift og eigarskap av avløpsanlegga som i dag er privat drifta og eigd. Endringa frå kapittel 13 til kapittel 14 skjer idet ein reguleringsplan som legg til rette for fleire einingar blir vedteke.

Vanlegvis reknar ein 5 pe per fritidsbustad. Det betyr at ein kan regulere to fleire einingar i Auenhauglie før Statsforvaltaren overtek som forureiningsmynde. For å sleppe å hamne i kapittel 14 må omfanget i reguleringsplanen reduserast.

Samtidig med at Torleif Kinneberg via Glomsrud AS har fremma reguleringsplan for Glomsrud, er han også involvert i selskapet Auenhauglie Panorama AS, som har kjøpt eit utbyggingsområde litt lenger sør i Auenhauglie. I dette området har formannskapet behandla eit planinitiativ som opnar for fortetting. Formannskapet vedtok at utbyggar kan fremme eit planforslag med inntil 11 fleire

tomter enn i dag. Merk at det ikkje er fremma noko planforslag endå, det er berre planinitiativet som er behandla. Planforslaget for Auenhauglie Panorama er forventa å kome i løpet av hausten.

I Auenhauglie Panorama sit ein med den same avløpsproblematikken som på Glomsrud (nye einingar medfører at utsleppsløyvet i Auenhauglie blir omfatta av kapittel 14 i forurensningsforskriften). Torleif Kinneberg har beslutta at det er viktigare å realisere heile potencialet i Auenhauglie Panorama no enn å bygge fullt ut på Glomsrud. Glomsrud AS har avtale med Golsfjellet Vest AS om at 260 pe av dei 1 990 er Glomsrud AS sine. Han ønsker difor å flytte 55 pe (tilsvarande 11 einingar) frå Glomsrud til Auenhauglie Panorama. Dette vil redusere antal pe på Glomsrud til 205 pe.

Dersom planforslaget ikkje tillet fleire einingar enn 260 pe vil det ikkje vere andre miljøkonsekvensar enn det som vart vurdert då det vart gitt utsleppsløyve for Auenhauglie i 2009.

Overordna plan

I kommuneplanens arealdel for Gol 2011-2023, vedteke i kommunestyret 6. september 2011, heiter området *H2*, og er avsett til framtidig næringsbebyggelse. I føresegn 2.4 Næringsvirksomhet [...] *kan det gjennom reguleringsendring tillates at inntil 50 % av nye enheter avsettes til fritidsbebyggelse for salg.*

Reguleringsplan for Auenhauglie, planID 2010001, vedteke 11. mai 2010. Gjennom reguleringsendring datert 14. januar 2020 vart reguleringsformålet endra frå turistbedrift/utleigehytter/service til kombinert formål der inntil 70 % av einingane kan avsettast til fritidsbusetnad utan utleigeklausul. Maks mønehøgde er 11 meter.

I reguleringsplan for Auenhauglie er det krav til bebyggelsesplan for Glomsrud før utbygging. Bebyggelsesplan har seinare vorte erstatta med detaljreguleringsplan.

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. Kommunen vil også måtte ta over drift og eigarskap av avløpsanlegga som i dag er privat drifta og eigd.

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 tilfredsstillе nye reinsekrav. I forslag til kommuneplan har Gol kommune vurdert at den beste løysinga på avløpsproblematikken i Auenhauglie er å bygge overføringsledning til det eksisterande kommunale reinseanlegget på Oset framfor å skulle oppgradere og drifte to fleire avløpsanlegg på Golsfjellet.

Uansett kva avløpsløyving som blir vald vil det medføre store kostnadar å skulle gjennomføre ein oppgradering som er i tråd med kapittel 14 i forurensningsforskriften. Dette er kostnadar som må leggest 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

Tettbebyggelsen i Auenhauglie er berekna til om lag 1 990 pe ved full utbygging av regulerte tomter. Dersom planforslaget ikkje tillet fleire einingar enn kva som ligg inne i utsleppsløyvet i

Auenhauglie, vil det ikkje vere andre miljøkonsekvensar enn det som vart vurdert då det vart gitt utsløppsløyve for Auenhauglie i 2009. Sjå elles avsnittet *Vurdering av tettbebyggelse* under.

Vurdering

Vurdering av tettbebyggelse

Som nemnd tidlegare er tettbebyggelsen i Auenhauglie berekna til 1 990 pe. Det betyr at regulering av fleire einingar i Auenhauglie vil medføre heilt andre reinsekrav enn i dag då ein blir omfatta av eit anna regelverk. Dersom ein legg til rette for fleire fritidseiningar enn det som er regulert i Auenhauglie i dag, vil ein hamne over i kapittel 14 i forurensningsforskriften. Det som er viktig for kommunen er å sørge for at ein ikkje hamnar over i kapittel 14 før både utbyggarar og kommunen er klare for det. Det vil måtte gjerast store investeringar når ein går frå kapittel 13 til kapittel 14 i forurensningsforskriften. Kommunen ønsker ikkje å drifte fleire reinseanlegg på Golsfjellet. Det må difor byggast overføringsleidning frå Auenhauglie til det kommunale reinseanlegget på Oset, og det kommunale reinseanlegget må utvidast. Dette er kostnadar som abonnentane og utbyggarane i Auenhauglie må koste. Kommunen kan ikkje legge desse kostnadane på dei øvrige abonnentane i Gol kommune.

I forslag til kommuneplan ligg det inne fem nye utbyggingsområde i Auenhauglie og Løggestølen. Administrasjonen tilrår å vente med og regulere nye einingar i Auenhauglie til kommuneplanen er vedteke og ein ta med desse nye utbyggingsområda i planlegginga av Auenhauglie. Fram til dette må ein passe på at tettbebyggelsen ikkje passerer 2 000 pe.

Torleif Kinneberg har bedt om at det blir «flytta» 55 pe frå Glomsrud til Auenhauglie Panorama. Dette vil redusere antal pe på Glomsrud frå 260 til 205 pe. For å sikre at det ikkje kan byggast meir tilrår administrasjonen å legge til følgande bestemmelse:

- a. *Det kan ikke etableres flere fritidsenheter i planområdet enn det som tilsvarer 205 personekvivalenter (pe). Norsk vann sin standard skal legges til grunn i beregningen av antall pe per enhet.*
- b. *Eller: Samla antall personekvivalenter (pe) i planområdet skal ikke overstige 205 pe. Norsk vann sin standard skal legges til grunn i beregningen av antall pe per enhet.*

Vurdering av byggegrenser

I sin uttale til varsel om oppstart ber Toril Smøttebråten at bebyggelse blir trekt lengst mogleg unna hennar eigedom. I planforslaget er byggegrensa lagt inntil hennar eigedom. Plan- og bygningslova § 29-4 andre og tredje avsnitt seier at dersom ikkje anna er bestemt

skal byggverk ha en avstand fra nabogrense som angitt i forskrift eller som minst svarer til byggverkets halve høyde og ikke under 4 meter.

Kommunen kan godkjenne at byggverk plasseres nærmere nabogrense enn nevnt i andre ledd eller i nabogrense:

- a. *når eier (fester) av naboeiendommen har gitt skriftlig samtykke eller*
- b. *ved oppføring av frittliggende garasje, uthus og lignende mindre tiltak*

Administrasjonen har nemnd for planframstillar at vi ønsker å legge inn kravet over for å sikre avstand til Toril Smøttebråten sin eigedom. Planframstillar hadde dette svaret:

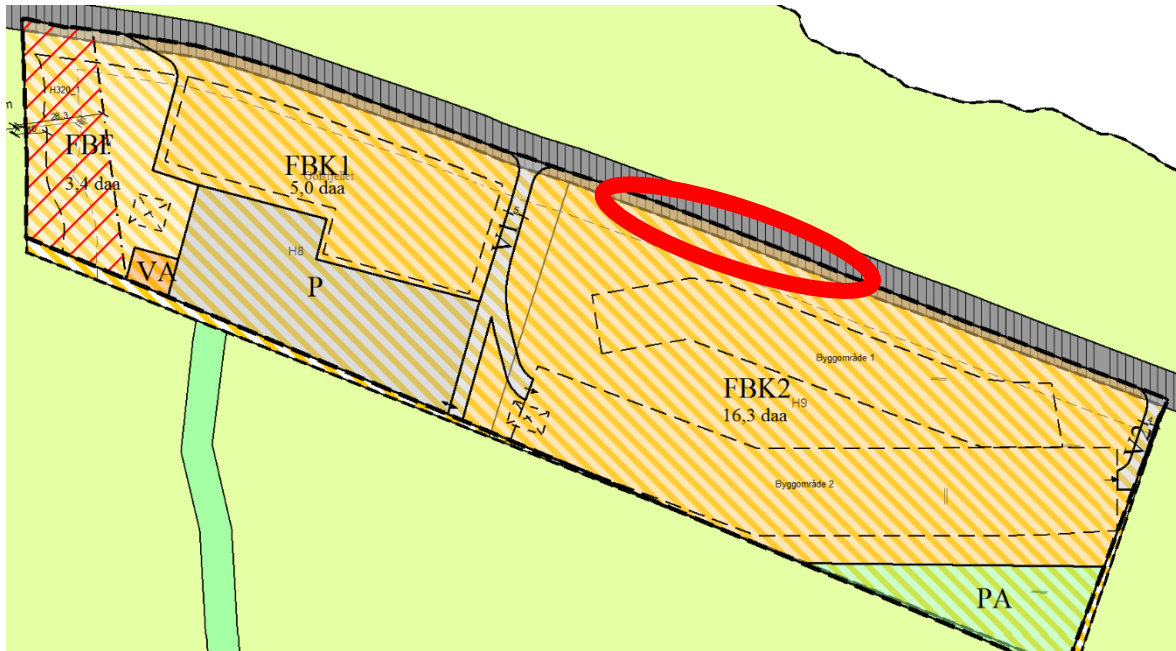
Å endre byggegrensa mot eigedom 28/42 vil være til hinder for tenkt konsept innenfor planområdet. Det ligger ingen bebyggelse på eiendom 28/42 så slik sett kan vi ikke se at byggegrensen som vist i plankartet vil være til skade for noen eller noe.

Dersom planframstillar får innhenta skriftleg samtykke frå eigar av naboeigedomen meiner administrasjonen at det er ok at byggegrensa blir plassert i eigedomsgrensa. Viss ikkje meiner administrasjonen at det bør leggest inn bestemmelse om at byggegrensa skal vere minimum 4 meter frå grensa mot Toril Smøttebråten i sør, og at dersom det skal byggast høgare enn 8 meter må bygget plasserast minimum halvparten av bygget sin høgde unna naboeigedomen.

Vest i planområdet ligg det ein bekk. I gjeldande reguleringsplan er det 20 meters byggegrense til denne. I planforslaget er byggegrensa redusert til 10 meter. Grunngevinga er at arealet ned mot bekken allereie er ganske opparbeidd, med mellom anna veg. Med intensiv utnytting av område som dette er det naturleg å utnytte området fullt ut på same måte som ein ofte regulerer seg tett inn på vassdrag innanfor tettstader og areal med konsentrert bebyggelse. I forslag til kommuneplan er det ein bestemmelse om at *Langs vassdrag skal det oppretthaldast og utviklast ei vegetasjonssone på minimum 10 meter*. Denne vil bli oppretthalde sjølv om byggegrensa mot bekken blir redusert frå 20 til 10 meter.

I gjeldande reguleringsplan er det i dag 15 meter byggegrense mot Auenhauglivegen/Golsfjellvegen i nord. Denne er i stor grad vidareført, med unntak av det nordaustre hjørnet i byggeområde 1 og nord for den eksisterande bygningsmassen i område FBK1. Planframstillar meiner at avstanden til vegen for det meste er god, og at den difor ikkje treng å vere 15 meter.

Mot vegen har byggeområdet vorte utvida med om lag 3 meter, og ligg no inntil der vegen går. Det regulerte vegarealet frå gjeldande reguleringsplan har dermed vorte redusert tilsvarande. Grunngevinga for dette er at eigedomsgrensa i matrikkelen går ut til dit det er regulert. Administrasjonen ønsker å påpeike at arealet mot vegen ikkje er oppmålt, og at vi difor ikkje veit eksakt kvar grensa går. Administrasjonen tilrår difor at dette området som har vorte endra frå vegformål til byggeområde blir endra til *annen veggrunn – grøntareal* eller liknande formål som tilsvarar grøft/teknisk veggrunn. Då sikrar ein at nødvendig areal til grøfting og liknande blir oppretthaldt. PS: dette har vorte lagt inn i siste oppdaterte kart.



Figur 1: Viser forslag til reguleringsplan lagt oppå gjeldende reguleringsplan. Som ein ser innanfor den raude sirkelen er byggeområdet utvida med om lag 3 meter, og regulert vegformål redusert tilsvarandel. Administrasjonen tilrår å gjere dette arealet om til annan veggrunn – grøntareal eller liknande formål.

Vurdering av byggehøgder og utsikt

I gjeldande reguleringsplan er maks tillatt byggehøgde 11 meter. Denne er det føreslege å vidareføre. I sin uttale til varsel om oppstart skriv Toril Smøttebråten at bygningar ikkje må få mange etasjar, då det vil medføre tap av utsyn for hennar hytte/uteplass. Hytta ligg på kote 855 medan den sørlegaste delen av planområdet ligg på kote 842. Dette kan medføre redusert utsyn enkelte plassar på eigedomen hennar. Underteikna var på synfaring i Auenhauglie 1. august 2023. Hytta til Toril Smøttebråten var omringa av skog. Det var difor vanskeleg å gjere ein vurdering av tapt utsyn. Dersom skogen blir hogd vil det likevel vere ein relevant problemstilling.

Vurdering av dyrka mark

Statsforvaltaren og fylkeskommunen påpeikar at delar av planområdet består av dyrka mark. Det er om lag 10,7 daa dyrka mark og 2,6 daa innmarksbeite i planområdet. Statsforvaltaren viser til at det har vorte strengare føringar for jordvern, og at kommunen burde vurdere området i kommuneplan. Dei tilrår difor at kommunen ventar med å behandle planforslaget til kommuneplanen er vedteke. Formannskapet som kommuneplanutval gjorde ein vurdering av Glomsrud i møte 9. desember 2021 som sak 68/2021. Dei vedtok å la byggeområdet ligge inne i kommuneplan. Administrasjonen ser difor ikkje at det er naudsynt å vente på vedtak av kommuneplan. Sjølv om delar av området er dyrka, så er det allereie regulert og ligg inne som byggeområde i kommuneplan.

Både Statsforvaltaren og fylkeskommunen skriv vidare at kommunen bør setje krav om bevaring av jordressursane i planområdet til matproduksjon på anna jordbruksareal, og at det bør utarbeidast matjordplan. Dette kan vere ein god ide for å sikre at ein tek vare på jorda sjølv om området skulle bli nedbygd. I Vestfold og Telemark fylkeskommune sin [Veileder til matjordplan](#) frå 2022, står det at det er kommunen sitt ansvar å formidle krav om utarbeiding av matjordplan så tidleg i planprosessen som mogleg, og at krav om matjordplan bør vere eit av punkta på sjekklista til kommunen sitt oppstartmøte med tiltakshavar/forslagsstillar. Vidare står det at «Det

må legges inn retningslinje og bestemmelse i kommuneplanens arealdel for at kommunen skal ha rettsgrunnlag til å kreve utarbeiding av matjordplan ved formålsendring og/eller omdisponering av dyrka og dyrkbar jord i plan- og byggesaker». I gjeldande kommuneplan står det ingenting om matjordplan, og administrasjonen nemnde ingenting om matjordplan i oppstartmøtet. Administrasjonen trur difor ikkje at kommunen kan krevje matjordplan i reguleringsplanen. Det vil uansett vere fornuftig dersom det blir laga matjordplan, slik at ein kan ta vare på jorda og dyrke den andre plassar.

Kulturminne

Viken fylkeskommune har gjennomført arkeologisk registrering. Det vart ikkje registrert automatisk freda kulturminne eller kulturminne frå nyare tid innanfor registreringsområdet.

Vurdering av VA-plan

I dialog med kommunen har utbygger valt å redusere antal einingar i planområdet slik at ein ikkje passerer 2 000 pe i Auenhauglie. Då utbygger ønsker å flytte 55 pe frå Glomsrud og opp til Auenhauglie Panorama, vil det vere att 205 pe på Glomsrud i henhold til avtalen dei har med Golsfjellet Vest AS. Då er det utifrå VA-planen mogleg med omtrent 58 einingar dersom ein reknar 3,5 pe per eining i planområdet. Administrasjonen tilrår at det blir stilt krav om at samla antal pe i planområdet ikkje overstig 205 pe og at Norsk vann sin standard skal leggast til grunn i berekninga av antal pe. I KAV sin uttale til plandokumenta er det ikkje naudsynt med ny utsleppssøknad dersom dei held seg innanfor kva det er utsleppsløyve til.

I løysingsforslag for vatn er det nemnd at den eksisterande bygningsmassen blir tilknytta vassforsyninga til Glosfjellet Vest AS, som vil forsyne Glomsrud med forbruksvatn. Leilegheitsutbygginga vil utløyse krav til brannvatn. Dette har ikkje den eksisterande vassleidninga kapasitet til. Det må difor byggast utjamningsbasseng på minimum 210 m³. Det er skildra fleire alternativ for å sikre vassforsyning til Glomsrud:

1. Golsfjellet Vest AS oppdimensjonerer den eksisterande vassleidninga til Glomsrud og etablerer høgdebasseng på kote 886. Til dette trengs det dispensasjon frå LNF-formål.
2. Utvide bassengvolum ved eksisterande høgdebasseng. Dette må Golsfjellet Vest AS sjå i samanheng med øvrig infrastruktur.
3. Etablere utjamningsbasseng innanfor VA-formål i planområdet.

Det viktigaste er at ein sikrar vassforsyning til planområdet også ved brann. I alternativ 1 er det uheldig å basere vassforsyninga i ein reguleringsplan på at kommunen skal gi dispensasjon frå ein annan reguleringsplan. I tillegg er ikkje administrasjonen kjend med at det er inngått nokon avtale med grunneigar om å tillate utbygging av høgdebasseng på kote 886. Det same gjeld for alternativ 2 om at det ikkje er inngått avtale med eigar av eksisterande høgdebasseng. Alternativ 3 held seg på eigen eigedom. Her treng ein dermed ikkje å basere seg på andre grunneigarar.

Det er viktig at vassforsyning er sikra før ein tek i bruk leilegheiter. Det er lagt inn rekkefølgekrav om at før bruksløyve skal det vere etablert tilfredsstillande vass- og avløpsløyving, og før igangsettingsløyve til tiltak skal tekniske planar for vass- og avløpsanlegg vere godkjent av kommunen. Administrasjonen tilrår også at det blir lagt inn rekkefølgekrav om at det må søkast plangodkjenning frå Mattilsynet av etablerings- og driftsplanar for nytt vassforsyningsystem.

Vurdering av flaum

Det har vorte gjennomført flaumfarevurdering av bekken vest i planområdet då den ligg innanfor aktsemdsområde for flaum. Flaumfarevurderinga viser at det ikkje er flaumfare frå bekken. Det er difor ikkje lagt inn faresone rundt bekken.

Flaumrapporten viser heller ingen erosjonsfare.

Konklusjon

Administrasjonen meiner at planforslaget kan leggast ut til offentleg ettersyn når vilkår er oppfylt.

14.08.2023

Hanne Cecilie Nes
Avdelingsleiar

Svein Eide
kommunalsjef