

Gol kommune

PLANBESKRIVELSE

Detaljreguleringsplan – Søre Narveset

Plan ID	2023006
Forslagstiller	Ola Halvar Jorde
Fagkyndig	PULS arkitekter as

Dato	21.02.2024
-------------	------------

Revidert

Innhold

1 Innledning

- 1.1 Hensikten med planen
- 1.2 Forslagstiller og eiendomsforhold
- 1.3 Fagkyndig

2 Planområdet

- 2.1 Nasjonale og regionale retningslinjer og bestemmelser
- 2.2 Gjeldende planer
- 2.3 Beliggenhet og avgrensning
- 2.4 Vei og teknisk infrastruktur
- 2.5 Vann og avløp
- 2.6 Landskap
- 2.7 Naturmangfold og jordvern
- 2.8 Vassdrag
- 2.9 Klima og beredskap
- 2.10 Rekreasjon
- 2.11 Kulturminner

3 Planprosessen

- 3.1 Oppstartsmøte
- 3.2 Varsel oppstart

4 Planforslag

- 4.1 Reguleringsformål
- 4.2 Utnyttelse og utforming
- 4.3 Vei
- 4.4 Vann og avløp
- 4.5 Renovasjon
- 4.6 Energi

5 Konsekvenser

- 5.1 ROS-analyse
- 5.2 Naturmangfold og jordvern
- 5.3 Kulturminner
- 5.4 Tursti
- 5.5 Barn og unges interesser
- 5.6 Trafikk

6 Vedlegg

1 Innledning

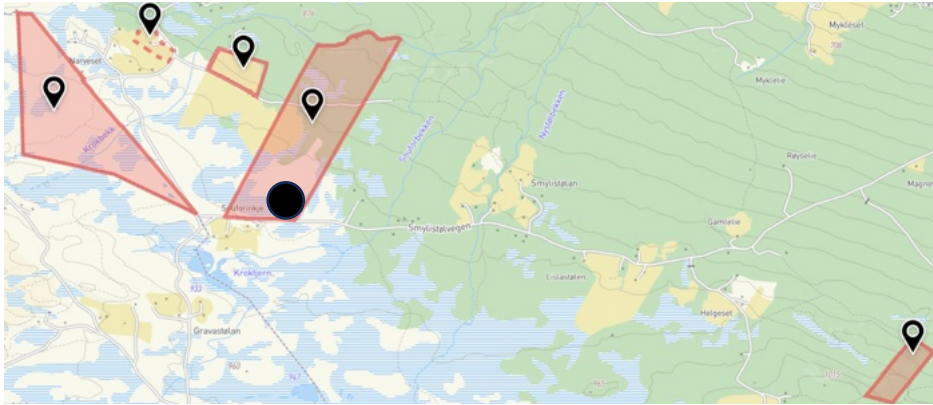
1.1 Hensikten med planen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for 4 nye fritidstomter, med tilhørende adkomstvei, strømforsyning og VA-anlegg. Planen avklarer omfang og utforming av ny bebyggelse og skal sikre at området fremstår helhetlig.

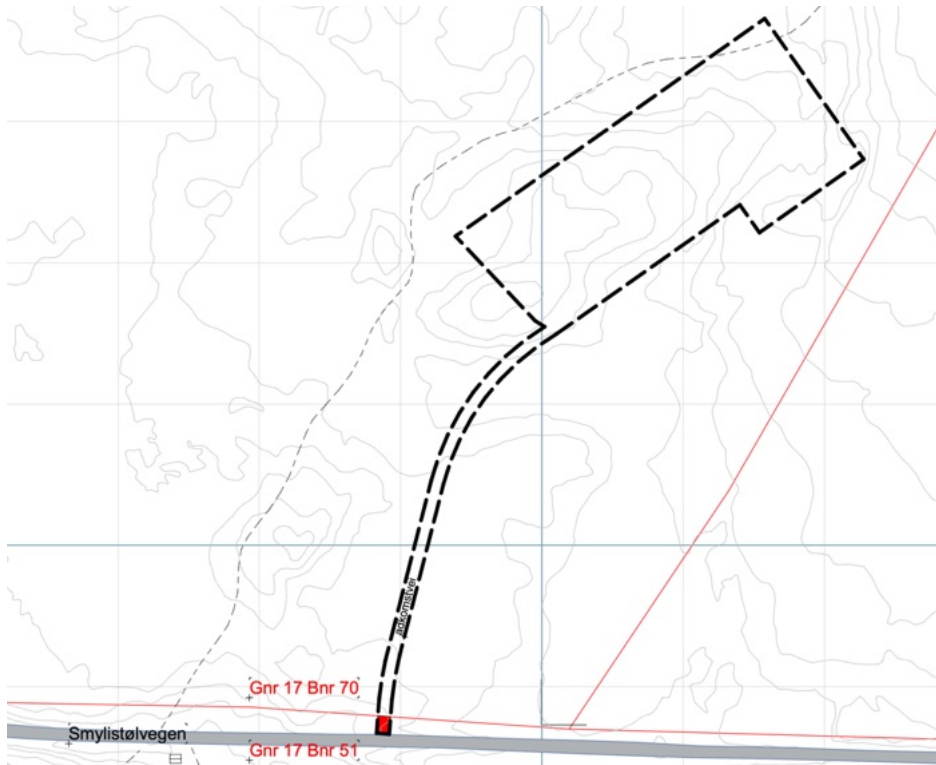
1.2 Forslagstiller og eiendomsforhold

Eiendommen med gnr 17 og bnr 70 består av flere områder som tilhører gården på Narveset. Ola Halvard Jorde er både eier av gården og forslagstiller for planen. Planområdet ligger på eiendommen gnr 17/bnr 70, med unntak av et lite areal for adkomstvei fra Smylistølvegen, som ligger på gnr 17/ bnr 51.

- 17/70 eies av Ola Halvard Jorde
- 17/51 eies av Sigrid Ulsaker



Figur 1: Kartutsnittet viser områdene som omfattes av eiendommen 17/70. Gården ligger i det stiplede området. Planområdets beliggenhet er markert med sort prikk.



Figur 2: Planområdet er markert med sort stipling. Området som er markert med rødt ligger på eiendommen 17/51.

1.3 Fagkyndig

PULS arkitekter as, ved Tim Resen og Berit Ribsskog.

2 Planområdet

2.1 Nasjonale og regionale retningslinjer og bestemmelser

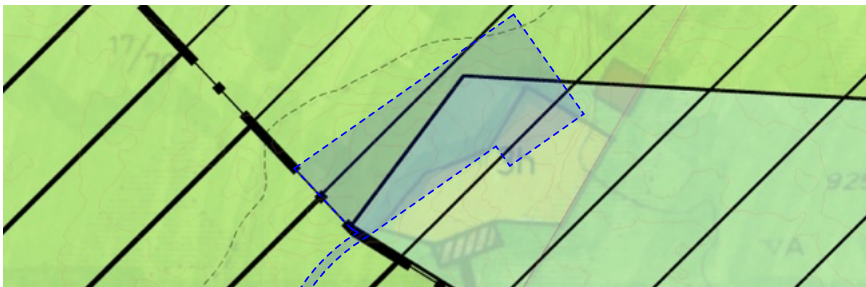
Under følger en liste over nasjonale og regionale føringer med innvirkning på planarbeidet. Listen er ikke uttømmende.

- Plan og bygningsloven, juni 2008
- Forskrift om konsekvensutredning, juni 2017
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, juni 2023
- Rettleiar om planlegging av fritidsbustader, september 2022
- Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging, april 2017
- Statlig planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, september 2014
- Statlig retningslinje for klima og energiplanlegging, september 2018
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T1442, juni 2021
- VA-norm for kommunene i Hallingdal, april 2017

2.2 Gjeldende planer

Gjeldende reguleringsplan er Smylistølane og Snuforinkje, PlanID 1985003. Planen har vedtaksdato 23.11.1999 og den ble utarbeidet på skrivebordet, uten fysisk oppmåling. Avgrensningen følger dermed ingen naturgitte formasjoner. Den gjeldende planen dekker et større område og er regulert for byggeområde, landbruksområde og spesialområde. Innenfor det mindre området som nå planlegges regulert, tillater planen per i dag 3 fritidsboliger, markert med gult og påskrift 3h på kartet.

I kommuneplanens arealdel er et område, litt større enn det som ligger i reguleringsplanen, regulert som spredt fritidsbebyggelse. Resterende areal er regulert som LNFR (Landbruk, natur- og friluftsmål samt reindrift). Området i sør er markert med hensynssone H500 for Skaraåsen, også kalt markagrensa. Det er vedtatt flere feltutbygginger i nærheten.



Figur 3: Sammenstilling med gjeldende kommuneplan vist i grønt, gjeldende reguleringsplan vist i gult og planområdet vist i blått. Marka-området ligger sørvest for den stiplede, sorte linjen.

2.3 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger ved krysset Sjausetvegen/Smylistølvegen, vest i Gol, rett ved grensen til Hemsedal kommune. Planområdet er på 7,6daa. Området er i dag ubebygd.



Figur 4: Kartutsnittet viser planområdets beliggenhet markert med sort prikk. (Kommunekart Hallingdal)

2.4 Vei og teknisk infrastruktur

Det er god tilkomst til området med avkjøring fra Smylistølvegen og det er lagt strøm i bakken frem til avkjøringen. Det må etableres ca. 160m kjørevei for å komme frem til utbyggingsområdet.

2.5 Vann og avløp

Planområdet er ikke tilknyttet vann- eller avløpsanlegg per i dag. Kommunalt avløpstilsyn og vassforvaltning har uttalt at det ikke er noe i veien for VA i området og at det ligger en bekk i nærheten som til slutt blir resipient og som har god kapasitet.

2.6 Landskap

Planområdet ligger i et ruralt og nokså flatt område på mellom 920 og 930 moh., nord for Syningen. Det er spredt fritidsbebyggelse og gårder i nærområdet. Det er gode sol- og utsiktsforhold på planområdet, blant annet mot Skogshorn i nordvest. Nærområdet er relativt åpent med spredt vegetasjon, jorder og myrområder. Området er mest fremtredende i fjernvirkning fra Smylistølvegen sett nordover i retning mot Sjauset over det foranliggende myrområdet. Det er noe mer vegetasjon nord og vest for planområdet, som vil dempe bebyggelsens fjernvirkning.



Figur 5: Flyfoto med planområdet markert i blått. (flyfoto fra Google.com)



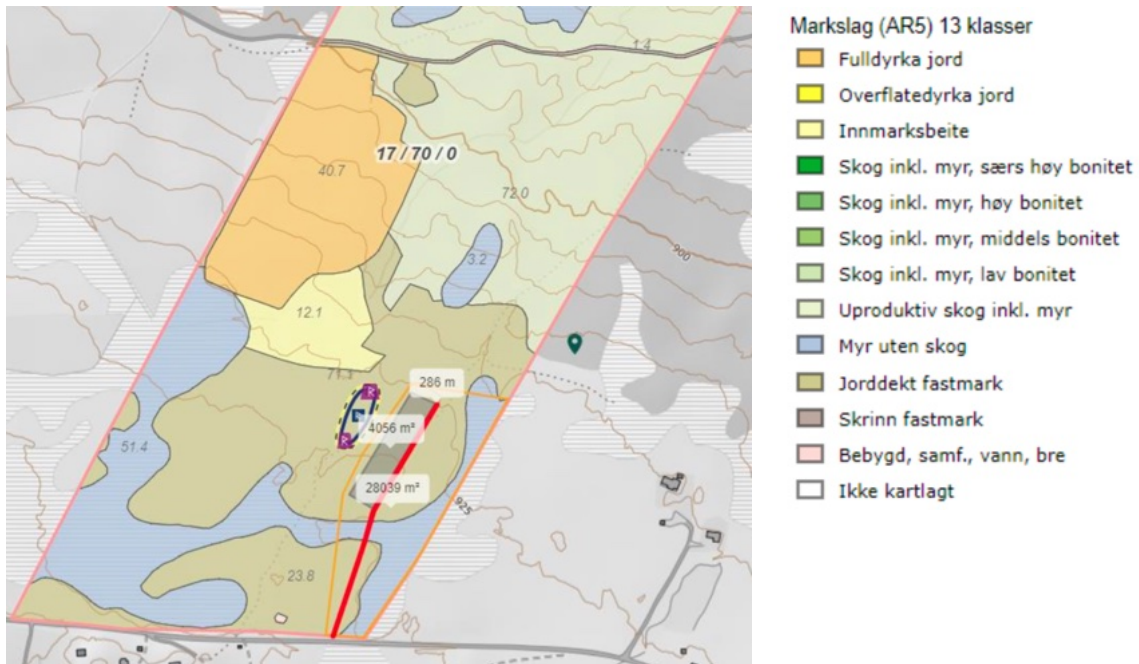
Figur 6: Utsikt fra planområdet mot nordvest. (Google.com)

2.7 Naturmangfold og jordbruk

Det er opparbeidet jorder nord for området og det ligger et vann mot sørøst; Krokstjern. Området er i hovedsak åpent, med innslag av busker og små trær. Vegetasjonen består for det meste av furu, einer, gress og lyng. Det ble høsten 2023 registrert som «boreal hei» i Artsdatabanken. Tilstanden er imidlertid vurdert til dårlig på grunn av kjørespor. Det er ikke funnet fremmede arter på planområdet. Det blir i dag sporadisk beitet med storfe med «no fence» i området, men beitetrykket har vært lavt de siste årene.

Planområdet er registrert som jorddekt fastmark og myr i «Gardskart». Alt areal på utbyggingsområdet er potensiell dyrkbar mark.

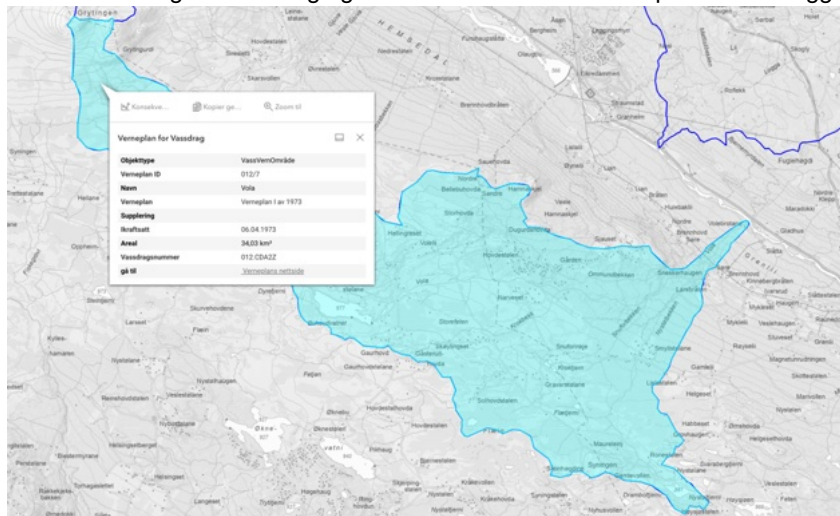
Se rapport fra Norsk Landbruksrådgiving Øst i vedlegg 10 for utdypende informasjon.



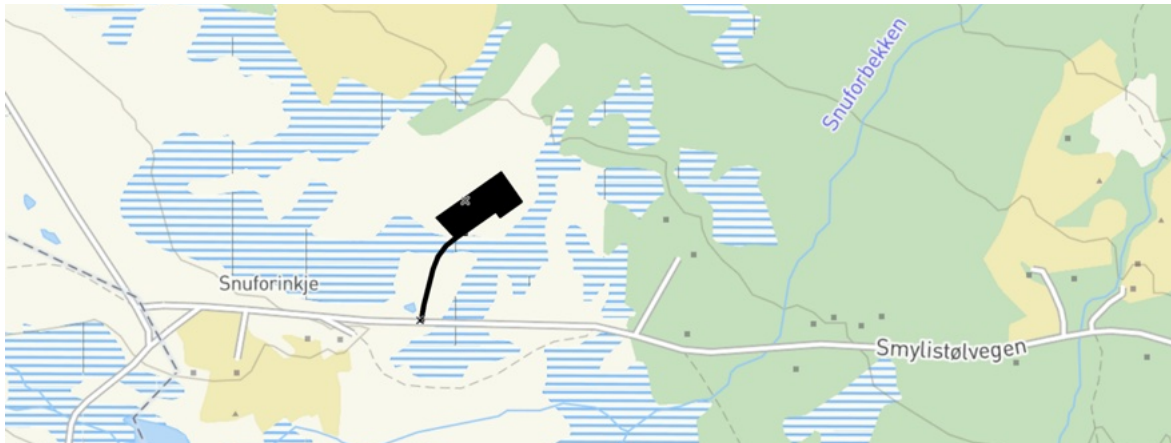
Figur 7: Utklipp fra vedlegg 10, kartutsnitt fra «Gardskart».

2.8 Vassdrag

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til det vernede vassdraget 012/7Vola. Vola renner langs den nordlige grensen til eiendommen som planområdet ligger på.



Figur 8: Kartutsnitt fra NVE med 012/7Vola markert.



Figur 9: Snuforbekken renner fra Krokstjern i sørøst, øst for planområdet, og nordover mot Vola.

2.9 Klima og beredskap

Det er ikke fare for flom eller skred på planområdet. Området er ikke støytsatt. Det er ikke registrert forurenset grunn. Det er langt til brannstasjon, men det er vinterbrøytet vei til planområdet med tilgang både fra Gol og fra Hemsedal. Bebyggelsen i området er spredt.

2.10 Rekreasjon

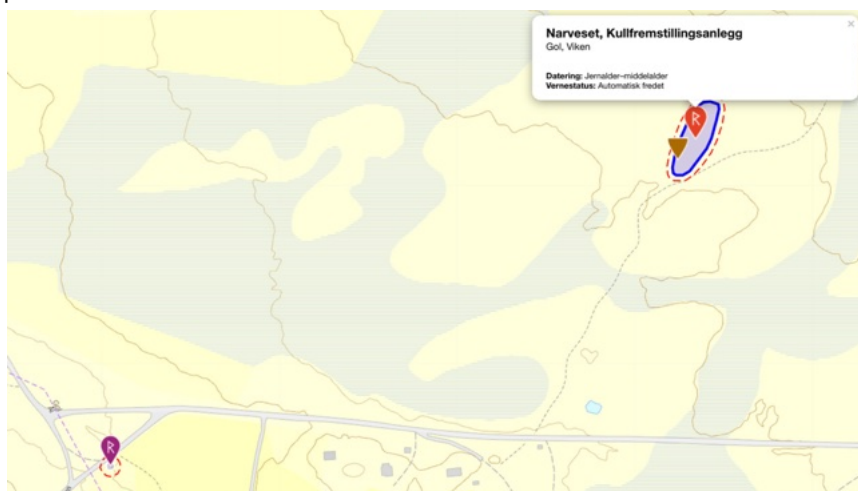
Rekreasjonsområde – det er registrert en gammel tursti i Gol kommunes kart. Turstien går nord for planområdet og sneier innom planområdet i det nordre hjørnet. Turstien er gammel og ikke lenger i bruk.



Figur 10: Turstien forbi området vist med lang stipling. Planområdet er markert med kort stipling.

2.11 Kulturminner

Det har fra tidligere vært registrert et kullfremstillingsanlegg fra jernalder/middelalder rett utenfor planområdet, på nordvestre side av turstien. Kulturminnet har vernestatus *automatisk fredet*.



Figur 11: Kartutsnittet viser plassering av kullfremstillingsanlegget. (Kulturminnsøk.no)

I forbindelse med utarbeidelse av planen, har Buskerud fylkeskommune foretatt en ny arkeologisk registrering. Det henvises til rapport for arkeologisk registrering samt brev datert 30.01.2024, med ref. 2024/5816-2. Den arkeologiske registreringen ble utført av fylkeskommunens feltarkeolog den 20.oktober 2023. Under registreringen ble det funnet ytterligere en kullgrop og denne lå inne på planområdet - kulturminne id 314552.

3 Planprosessen

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 28.08.2023.

3.2 Varsel oppstart

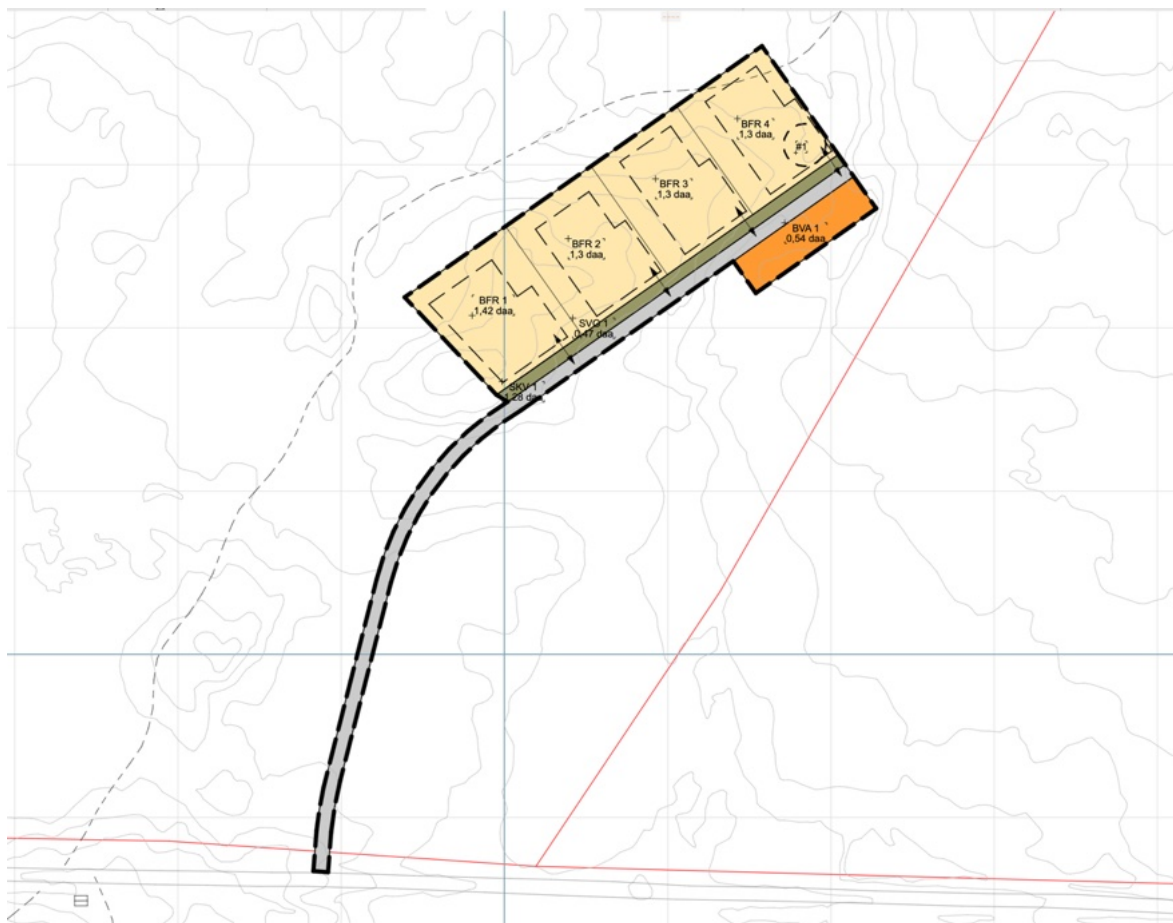
Varsel oppstart ble sendt til naboer og andre berørte aktører, kunngjort i avisen Hallingdølen, samt på Gol kommunes nettsider den 05.09.2023. Se varslingsmateriale, varslingsliste, innkomne innspill og forslagsstillers kommentarer i vedlegg 4-7.

4 Planforslag

4.1 Reguleringsformål

Planområdet reguleres til følgende arealformål

• BFR 1 - 4	byggeområde for frittliggende fritidsboliger	5318m ²
• BVA 1	byggeområde for VA-anlegg	541m ²
• SKV 1	område for kjøreveg	1284m ²
• SVG 1	område for annen veggrunn – grøntarealer	473m ²



Figur 12: Plankart

4.2 Utnyttelse og utforming

De fire tomtene ligger samlet med parallelle innbyrdes grenser som følger det slake terrengefallet mot nordøst. Planen legger opp til at de nye fritidsbyggene plasseres med god innbyrdes avstand med lengderetning parallelt med grensene mellom tomtene. Det gir god avstand mellom byggene, noe som bidrar til å opprettholde områdets åpne karakter, minimerer behovet for terrenginngrep og demper bebyggelsens fjernvirkning.

Hver av de fire tomtene kan bebygges med fritidsbolig med én boenhet. Tomtene er store, med størrelser fra 1300m² til 1418m². Det tillates likevel maksimalt kun to bygg på hver tomt, hvorav ett fritidsbygg og ett uthus, med en maksimal utnyttelse på 220m² bebygd areal, BYA. 2stk bilparkeringsplasser per boenhet på 18m² per plass skal inkluderes i BYA. Plassene kan innpasses i fritidsbygget eller uthuset. Det er satt en maksimal bredde for uthus på 4,0m, som maksimalt kan ha areal på 36m² BYA.

Fritidsboligenes hoved-volum skal være rektangulære med en bredde på maks. 7,5m og skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Det tillates underordnede volum, men både disse og eventuelle uthus, skal være lavere enn hoved-volumet og skal ha flate tak.

Det tillates gesimshøyde på inntil 4,0m for hoved-volumet til fritidsboligene. Gesimshøyde for underordnede volum skal ikke være høyere enn gesimshøyden til hoved-volumet. Dette for ikke å bryte hoved-volumets gesims. For uthus er maksimal gesimshøyde 3,0m. Høyder skal måles fra gjennomsnitt planert terreng.

Alle inngrep skal terreng-tilpasses best mulig. Det tillates kun terrengendringer i form av skjæringer og fyllinger i forbindelse med adkomst, parkering og terrasser.

Det er krav om høy kvalitet for arkitektonisk utforming og detaljering. Det skal benyttes naturmaterialer med mørke jordfarger på fasader for å sikre en avdempet virkning i landskapet. Betong tillates. Utvendig belysning bør skjermes og lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst, slik at lysforurensingen dempes. Flaggstang tillates ikke.

Nærområdet er relativt flatt og åpent med spredt vegetasjon, jorder og myrområder. Bebyggelsen vil bli mest synlig fra Smylistølvegen syd for planområdet hvor det ligger et åpent myrområde mellom veien og området. Området nord og vest for planområdet er mer kupert og har mer vegetasjon, noe som gjør planlagt bebyggelse mindre synlig i fjernvirkning.



Figur 13: Prosjektet sett fra Smylistølvegen sør for planområdet og nordover mot Sjauset og Skogshorn.

4.3 Vei

Kjøreveien på området er lagt inn som eget arealformål og det er åpnet for etablering av nødvendig teknisk infrastruktur innenfor alle områder. Kjøreveien er lagt slik at den krysser myren der hvor myren er smalest. Kjøreveien som krysser myr blir ca. 30m lang og den skal bygges opp av sprengstein, kult og grus slik at vann fritt kan renne gjennom. Det henvises til prinsippsskisse i vedlegg 10.

Det er opprettet avtale med eier av gnr 17, bnr 70, som bekrefter at arealet fra Smylistølvegen og inn på området til Søre Narveset enten kjøpes, det gjøres en grensejustering eller at det kjøpes og tinglyses veirett. Avtalen følger planforslaget i vedlegg 12.

4.4 Vann og avløp

Det er avsatt et eget byggeområde for VA-anlegg og det er åpnet for etablering av nødvendig teknisk infrastruktur innenfor alle områder.

Avløpsanlegg

Hefte prosjektjeneste har utarbeidet en rapport med vurdering av avløpsløsning på Søre Narveset. Hefte har vært på befaring og gjennomført infiltrasjonstest, sjaktning med gravemaskin og uttak av sikteprøve. Massene i området består av morenemasser med medium til løs lagringsfasthet, under et tynt lag vegetasjon. Prøvene viser at det er god løsmassemekktighet i området og at det er god hydraulisk kapasitet for å transportere bort infiltrert vann.

Resultatene av prøvene viser at området er egnet for å anlegge et felles avløpsanlegg for de fire planlagte hyttene. Anlegget bygges opp av slamavskiller, støtbelaster og et infiltrasjonsfilter. Filteret må ha et totalt areal på ca. 160m². Det lages 8 grøfter med bredde på 1m og lengde på 20m. Detaljplanlegging utføres ved utarbeidelse av utslippssøknad.

Se rapport - vurdering av avløpsanlegg i vedlegg 9.

Vannforsyning

Det skal borres etter vann separat på hver enkelt tomt.

4.5 Renovasjon

Det planlegges for bruk av eksisterende renovasjonspunkter i området. Det skal ikke plasseres containere på planområdet.

4.6 Energi

Det planlegges for kompakte fritidsboliger med effektive planløsninger.

5 Konsekvenser

5.1 ROS-analyse

Ny plan legger til rette for en utbygging av én ekstra fritidsbolig i forhold til eksisterende reguleringsplan. I eksisterende plan er området for utbygging plassert i myr samt opptar deler av arealet som i dag benyttes som beiteområde. I ny plan plasseres fritidsboligene utenfor myr.

ROS-analysen viser at planen generelt ikke er risikopreget. Det er lagt inn bestemmelse som sikrer oppbygging av kjøreveien der den krysser myr. Det henvises til analysen i sin helhet i vedlegg 8.

5.2 Naturmangfold og jordvern

Myr er en type våtmark som inneholder store mengder karbon lagret gjennom tusenvis av år. Det høye vanninnholdet gir redusert oksygentilgang, og nedbrytingen av planterester og organisk materiale går derved saktere enn oppbyggingen. Planter som dør i myra synker ned i vannet og danner dype lag torv. Reduksjon i areal og tilstand av norske myrer har ført til at vi finner 19 naturtyper i våtmark på Norsk rødliste, hvorav 14 av disse er truet.

Et av hovedpoengene med reguleringsplanen for Søre Narveset er nettopp å flytte fritidstomtene vekk fra myren, i forhold til hva eksisterende reguleringsplan legger opp til. Den nødvendige kjøreveien for å komme til hyttefeltet må krysse myr dersom den ikke skal påvirke annet jordbruksareal. Kjøreveien er plassert der myren er smalest, for å holde inngrepet så lite som mulig. Planen sikrer oppbygging av kjøreveien på en slik måte at vanntilførselen på begge sider av den, og bufferevnen den har til å magasinere vann, vil opprettholdes.

Jorden i området i utgangspunktet definert som dyrkbar i «Gardskart», men myren i området er underlagt restriksjoner mot nydyrking av andre lover og forskrifter. Området ble høsten 2023 registrert som «Boreal hei» i Artsdatabanken, men tilstanden på området er allerede vurdert til dårlig på grunn av kjørespor.

Utvikling av fritidstomtene ligger i et område hvor det allerede i dag ligger hytter i nærheten og som delvis er avsatt til spredt fritidsbebyggelse. Rapport fra Norsk Landbruksrådgivning Øst konkluderer med at det i dag er god tilgang på alternative nydyrkings- og beiteareal på eiendommen, samt at mye av området rundt er myr som ikke kan nydyrkes og tiltaket vil derfor ha moderat innvirkning på tilgang på dyrka mark og beite. Se rapporten i sin helhet i vedlegg 10.

5.3 Kulturminner

Kulturarv i fylkeskommunen har oppfordret til å søke om dispensasjon fra Kulturminneloven § 4 Automatisk fredete kulturminner for kullgropen som ble funnet inne på planområdet på befaring 20.10.2023, kulturminne id314552.

Kulturminnet er markert med bestemmelsesområde på plankartet. Kulturminnet ønskes dispensert og frigitt, og det er opprettet dialog med rette myndighet, Buskerud fylkeskommune, angående dette.

5.4 Tursti

Turstien er ikke lenger i bruk og den er ikke lenger synlig i terrenget. Det vil ved realisering av planen fremdeles være mulig å ferdes forbi området.

5.5 Barn og unges interesser

Planen anses å ikke ha innvirkning på barn og unges interesser.

5.6 Trafikk

Trafikkbelastningen økes svært minimalt på papiret, med kun med én fritidsbolig, da gjeldende plan allerede tillater tre fritidsboliger. Den reelle trafikkbelastningen ved realisering av den foreslåtte planen og fire nye fritidsboliger er også liten. Økningen er så minimal at den har svært begrenset virkning på rv. 52.

6 Vedlegg

- 1.1 Plankart pdf
- 1.2 Plankart dwg
- 2 Reguleringsbestemmelser
- 3 Illustrasjonsprosjekt
- 4 Varslingsmateriale
- 5 Varslingsliste
- 6 Innspill
- 7 Forslagstillers kommentarer til innspill
- 8 ROS-analyse
- 9 Rapport - avløpsløsning
- 10 Rapport - forenkla konsekvensutredning hyttetomter
- 11 Rapport - arkeologisk registrering med følgebrev
- 12 Veiavtale