



Sak: 16/1140
JournalpostID: 22/5271
ArkivID: PlanID-0542DR231,
K2-L12
Saksbehandler: Aud Berit
Anmarkrud
Dato: 14.03.2022

Utvalgssak

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
017/22	Planutvalget	28.04.2022

Gomostølen hyttegrennd - 2. gangs behandling av reguleringsplanforslag

Vedlegg:

22.04.2022	Gomostølen_Plankart 2_behandling	331042
22.04.2022	Gomostølen_Planbestemmelser 2_behandling	331041
22.04.2022	Gomostølen_Planbeskrivelse 2_behandling	331040
22.04.2022	Gomostølen_ROS analyse 2_behandling	331043
22.04.2022	Høringsuttalelser_samlet_1høring	331044
25.04.2022	20210910_Flomrapport_skredas	331393

Tidligere behandlinger:

Planutvalget: 20.02.2020, sak 013/20 – 1. gangs behandling av reguleringsplanforslaget.

Saksopplysninger:

Forslag til reguleringsplan for Gomostølen hyttegrennd legges med dette frem til 2. gangs behandling. Hensikten med planforslaget er å løse opp i diverse problemstillinger som har gjort at gjeldende reguleringsplan i området har virket konserverende, og ikke utviklende på området. «Konserveringen» gjelder også eksisterende hytter innenfor planområdet, som i prinsippet ikke har fått tillatelse til å gjøre noen søknadspliktige tiltak på sine eiendommer siden 2007. Problemstillingene som planen tar opp i seg er knyttet til kulturminner som til nå har hindret realisering av gjeldende reguleringsplan og utbygging på eksisterende tomter, fjerne prinsippet om inndeling av utbyggingsområder, oppdatere planen etter dagens lovverk, og legge til rette for noe konsentrert fritidsbebyggelse i nærheten av Gomobu fjellstue.

Planområdet er på ca. 950 dekar, og ligger innenfor satsningsområdet på Vaset, grensende til Vestre Slidre kommune. Gjeldende reguleringsplan, «Gomostølen hyttegrennd», ble vedtatt i 2007, men har altså ikke blitt realisert blant annet på grunn av rekkefølgekrav om utgraving av kulturminner i området før tiltak kan tillates. Dette rekkefølgekravet omfatter alle typer tiltak, også på eksisterende eiendommer. Dermed hindrer gjeldende plan alle eksisterende hytteeiere i å få gjennomført noen som helst utbygging og VA-påkobling til sine hytter. Planen oppleves nærmest som et bygge- og deleforbud, som har vart helt siden vedtaksdato for reguleringsplanen i 2007. Det er i dag ca. 100 eksisterende hyttetomter innenfor planområdet, og det er prekært for disse hytteeierne at det løses opp i problemstillingen. Reguleringsplanforslaget legger videre til rette for ca. 150 nye hyttetomter,- dette er i hovedsak en ren videreføring av gjeldende reguleringsplan.

Planutvalget behandlet reguleringsplanforslaget for Gomostølen hyttegrennd i møte den 20.02.2020, sak 013/20. Reguleringsplanforslaget ble lagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn i perioden 12.03.2020-27.04.2020. Det kom totalt inn 12 høringsuttalelser, hvorav 4

fra myndigheter, og 8 fra private. Statsforvalteren og NVE hadde innsigelser til planforslaget. Uttalelsene ligger i sin helhet vedlagt saken. Under følger sammendrag av uttalelsene og innsigelsene:

Fylkesmannen i Innlandet (nå: Statsforvalteren), 21.04.2020:

Fylkesmannen (nå Statsforvalteren) har følgende *innsigelser* til planforslaget:

1. Det gis innsigelse til ROS-analysen, da denne ikke er i tråd med gjeldende veileder fra DSB, verken metodisk eller faglig.
2. SOSI-kode for hensynssone for flom må rettes til kode H320.
3. Planbestemmelser til aktsomhetsområde for flom i § 7 Hensynsoner, omtaler ikke sikkerhetskrav til flom jamfør gjeldende TEK § 7-3.
4. I planbestemmelser som gjelder vassdragskryssinger og flomveier skal det henvises til aktuelle sikkerhetskrav for flom med tillegg av klimapåslag. Dette er ikke tatt med i planbestemmelsene.

Videre har Fylkesmannen følgende uttalelser til planforslaget:

5. Det anbefales og oppfordres til at det gjøres en opprydding i planbestemmelsene. Enkelttema blir gjentatt flere ganger, noe som kan være vanskelig for utbyggere eller grunneiere å forholde seg til. Det bør sorteres godt i bestemmelsene som gjelder flom, overvann, vassdragskryssinger og flomveier.
6. Gjeldende overvann anbefales det at det blir vist til gjeldende TEK § 15-8 «Utvendig avløpsanlegg med ledningsnett. Overvann og dremsvann.».
7. Det er i planforslaget stilt krav om bruk av timer for styring av utelys, ikke bevegelsessensor. Fylkesmannen ber kommunen vurdere om dette gir uheldig lysforurensning, og om det ville vært mer hensiktsmessig med bevegelsessensor slik at man unngår at utelys står på når hyttene ikke er i bruk.
8. Innenfor planområdet er det registrert to forekomster av naturtypen rikmyr. Det savnes en vurdering av eventuelle virkninger for naturtypelokalitetene i planbeskrivelsen, selv om tomtene ikke direkte berører lokalitetene.

Administrasjonens kommentar:

1. Plankonsulenten har utarbeidet og sendt inn en ny ROS-analyse etter at innsigelsen ble gitt. Denne skal være i tråd med DSBs veileder fra april 2017, og skal også ha tatt inn momenter fra fagkyndig flomrapport fra Skred AS, rapportnr. 21203-01-1. Administrasjonen har ikke rukket å gjennomgå ROS-analysen grundig, og ber for sikkerhets skyld om fullmakt til å rette opp eventuelle åpenbare mangler før planforslaget legges ut til ny 2. gangs høring og offentlig ettersyn.
2. SOSI (Samordnet Opplegg for Stedfestet Informasjon) er et nasjonalt kodesett for de ulike arealformålene som kan legges inn i et arealplankart. Det er viktig at kodene er riktige for de ulike arealformålene, ettersom plankartet er juridisk bindende. Det er en glipp at hensynssonen for flom hadde feil koding, dette er nå rettet til H320. Det vises før øvrig til at hensynssonen for flom i plankartet nå representerer en reell faresone for flom, etter at fagkyndig konsulent (Skred AS) har utarbeidet flomrapport for området. Dette til forskjell fra den datagenererte aktsomhetssona som lå inne i plankartet ved 1. behandling.
3. Skred AS har gjennomført befarings og utarbeidet flomrapport for planområdet. Bestemmelsene er omarbeidet blant annet i forhold til flomområdene.
4. Viser til administrasjonens kommentar punkt 3 ovenfor.
5. Administrasjonen er enig med fylkesmannen (/Statsforvalteren) om at bestemmelsene må gjennomgås og endres. Plankonsulenten har sendt inn et nytt bestemmelsessett i november 2021, men dette har administrasjonen igjen endret betydelig. Administrasjonen viser til vedlagte bestemmelser, og anbefaler at disse blir sendt ut på ny høring og offentlig ettersyn. For mer informasjon om bestemmelsene vises det til vurderingsavsnittet i denne saken.
6. Forholdet til overvann er behandlet i flomrapporten fra Skred AS. Denne rapporten

er fulgt opp ved at det er tatt inn rekkefølgebestemmelser og andre bestemmelser om overflatevann i planen.

7. Lysforurensning er et tema som har blitt viktigere i tråd med økt hytteutbygging og strøm på hytta. Bevegelsessensor er et tiltak med hensikt å forhindre for mye lysforurensning. Likevel har man av erfaring sett at dette kan være plagsomt for dyr, og til en viss grad hyttenaboer, da bevegelsessensorene ofte fanger opp alle bevegelser; også fra dyr som beveger seg rundt eiendommen. Dette kan for det første skremme dyr som beveger seg i området, og dessuten vil dette kunne medføre «diskofest» med blinkende utelamper. Av den grunn anbefaler administrasjonen at bestemmelsen om timer av lyskilde beholdes slik den var lagt ut ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn.
8. Forekomstene av rikmyr er nå innarbeidet i plankartet. De er videre omhandlet i den oppdaterte planbeskrivelsen, og det er knyttet bestemmelser til dem.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 06.04.2020.

NVE har følgende innsigelser til planforslaget:

1. Faresone for flom er ifølge planen basert på aktsomhetskart for flom, og ikke en konkret farevurdering. Det er videre gitt bestemmelser knyttet til denne hensynssonen som ikke henviser til konkrete sikkerhetskrav som skal svares ut for fareområde, jf. byggteknisk forskrift kap. 7-3, og som skal være svart ut før byggetiltak (jf. pbl § 1-6) kan starte opp. Kravet til sikker byggegrunn er gitt i pbl. § 28-1.
2. Alle vassdragskryssinger må dimensjoneres for 200-års flom med 40% sikkerhetspåslag for å unngå å påføre andre økt fare. Dette mangler i planbestemmelsene.
3. Det er brukt feil sosi-kode for hensynssone flom. Rett benevnelse er H-320.
4. Planen må utrede endret og økt avrenning som en følge av utbyggingen og eventuell påvirkning på vassdraget, flomforhold (vassdragstekniske forhold) og sikkerhet for omkringliggende områder.
5. ROS-analysen er ikke i tråd med gjeldende metodikk og fremgangsmåte, og den svarer dermed heller ikke ut NVEs ansvarsområder på en tilfredsstillende måte.

NVE har øvrige merknader:

6. Det kan med fordel ryddes i planbestemmelsene, da disse er uoversiktlige.

Administrasjonens kommentar:

Det er viktig å avklare naturfarer på et tidlig tidspunkt i planarbeidet. Planfremmer har engasjert Skred AS til å kartlegge flomfare og overvann. Skred AS har gjort analyser og befart området, som har resultert i vedlagte rapport; 21203-01-1 (flomfarevurdering). Planmaterialet (plankart, bestemmelser, beskrivelse og ROS-analyse) har blitt endret på bakgrunn av opplysningene gitt i rapporten fra Skred AS. Administrasjonen viser ellers til «administrasjonens kommentarer» til høringsuttalelsene fra Fylkesmannen/Statsforvalteren og til vurderingsavsnittet i denne saken.

Innlandet fylkeskommune, 18.05.2020:

1. Erfaringsmessig viser det seg vanskelig å få en god terrengtilpasning i brattere terreng enn 1:4/1:3, og anbefaler derfor at det ikke tillates bebyggelse på brattere terreng enn dette. Dette til tross for anbefaling om avtrappet bebyggelse i bestemmelsene.
2. Det er fastsatt krevende regionale og nasjonale mål for reduksjon i klimautslipp. Man kan stille en rekke klimavennlige krav til hyttebebyggelse, f.eks. minimere arealbruken, alternative kilder til oppvarming, grønne tak, bruk av tre og kortreiste

materialer. (Se uttalelse for flere punkter.)

Kulturarvenheten har følgende uttalelse (, innvilget utsatt høringsfrist. 03.07.2020):

3. Innenfor planområdet berøres mange kulturminner. Fylkeskommunen tilrår at det blir gitt dispensasjon (for å fjerne kulturminnene) med vilkår om utgraving for jernvinneanleggene med ID 90378, 90375, 90376, 90385 og 90397. De øvrige kulturminnene tilrås det at blir lagt til bevaring i plankartet med ulike hensynssoner.

Administrasjonens kommentar:

1. Det er tatt inn i bestemmelsene at man ikke skal bygge der opprinnelig terreng er brattere enn 1:4. Videre er det tatt inn spesifikke bestemmelser om terrenginngrep og utforming av bygg der opprinnelig terreng har en helning på mellom 1:4 og 1:6
2. Man har valgt å ta inn i planbestemmelsene at krav om bygge- og taktekkingsmateriale ikke forhindrer bruk av solcellepaneler og solfangere. Videre har bestemmelsene krav om at tre skal være det fremherskende byggemateriale. At materialer skal være kortreiste er en god tanke, men neppe gjennomførbart i praksis, og heller ikke noe administrasjonen ser at det er hjemmel i plan- og bygningsloven for å kreve.
3. Kulturarvenhetens innspill er hensyntatt og innarbeidet i planbestemmelsene.

Statens Vegvesen, 19.03.2020:

Har ingen merknader til planforslaget.

Administrasjonens vurdering:

Tas til orientering.

Valdres Energi, 17.03.2020:

Valdres Energi har tidligere foreslått at transformatoriosk BE2 skal plasseres på den andre siden av vegen enn der den er avsatt i planforslaget. Det står en transformator i mast på avsatt areal i dag (BE2), men som må ombygges til transformatoriosk. Det trengs en egen tomt til denne kiosken. Foretrukket areal er på friområdet ved gbnr. 48/82.

Transformatoriosken blir relativt stor, ca. 5 lang og 2,3 m. bred. Den skal stå med kortsiden mot vegen. Tomten må være minst 10x6 m. Viser til vedlagt illustrasjon for ønsket plassering.

Administrasjonens kommentar:

Ønsket plassering av trafokiosk er i dag i et LNFR-område langs Semlevegen mellom tomtene gbnr. 48/70, 48/82 og 48/78. Tomten kommer ikke i konflikt med faresone for flom, naturinteresser eller kulturminner. Administrasjonen vurderer at tomten er egnet til trafokiosk, og anbefaler at avsatt areal BE2 endres til Valdres Energis ønskede plassering. Plasseringen er innarbeidet i vedlagte plankart.

Per Ivar Kvammen og Anne-Karin Norstrøm, 17.03.2020:

Viser til tre tomter som er lagt inn; nr. 137, 138 og 139. Kjenner området godt og vet at en av disse er bebygd. Vil vente med å gi uttalelse før det er klargjort hvilke av tomtene som er bebygd.

Administrasjonens kommentar:

Tomtene 137-139 er foreslått videreført slik de ligger i gjeldende plan. Tomt nr. 138 er bebygd. I nytt forslag til plankart har de samme tomtene fått nye nummer: 142, 143 og 144, hvorav tomt 143 (tidligere 138) er bebygd.

Administrasjonen er dessverre usikker på om Kvammen og Norstrøm har fått svar på sitt spørsmål i høringsrunden. Det vises videre til at reguleringsforslaget må legges ut til ny 2. gangs høring og offentlig ettersyn, og det da vil være anledning til å komme med uttalelse til

planforslaget.

Paal Fredrik Borsheim og Bente Grongstad-Borsheim, 27.03.2020:

Er eier av gbnr. 47/122.

Det er ca. 100 eksisterende hytteeiere innenfor planområdet. Etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007 har eksisterende hytteeiere innenfor planområdet måttet vente på opparbeiding av felles vann og avløpsanlegg, før de får utvide eller endre på avløpet sitt. Hytteeiere utenfor planavgrensningen fristilles fra dette kravet. Ber om at eksisterende hytter innenfor planområdet fristilles fra rekkefølgekravet om VA i bestemmelsene.

Administrasjonens kommentar:

I forslag til bestemmelser har administrasjonen nå foreslått det slik at kravet om offentlig tilkobling til vann og avløp fortsatt er hovedregelen, og en absolutt regel når det kommer offentlig ledning nær eiendommen. Dette uansett hva som måtte være på eiendommen av anlegg fra før. Det foreslås imidlertid noen «unntak» fra hovedregelen for de områdene hvor det ventelig vil gå noe tid før offentlig ledning blir bygget. Her kan man tillate private løsninger i en periode fram til at det kommer offentlig ledning. Disse private løsningene skal være basert på en egen VA-plan for private avløpsløsninger i området, bygges som fellesanlegg for flere eiendommer sammen, og tilrettelegges for enkel påkobling på offentlig nett når dette kommer. Dette vil blant annet måtte innebære for eksempel å legge med vannledning når man likevel legger ned ledning til felles avløpsanlegg.

Jan Morten Hippe, 06.04.2020:

Er eier av gbnr. 46/32.

1. Har kun fått informasjon om planarbeidet ved oppstart i 2016. Har ikke mottatt tilstrekkelig informasjon om hvordan han er berørt av det nye planforslaget.
2. Er eier av hytte i bakkant (nord/nedenfor) av planlagt bebyggelse BUH1. Planlagt bebyggelse på BUH1 vil forringe uttalters hytte i verdi og bruk, da denne eiendommen sannsynligvis vil miste solforhold, utsikt og få langt større innsyn. Ber om at antall boenheter, mønehøyde og arkitektur endres for BUH1. Ønsker ikke rekkehusbebyggelse. Lister opp flere punkter som utdyper uttalelsen, blant annet konsekvensene av høy utnyttelsesgrad og mønehøyde.

Administrasjonens kommentar:

1. Planprosessen for vedlagte planforslag har tatt lang tid. Planprosessen startet opp i 2016, da med varsel om oppstart fra plankonsulent. Kommunen mottok komplett planforslag først i november 2019. Planforslaget ble politisk behandlet og sendt på høring og offentlig ettersyn i mars 2020. Planforslaget er i stor grad en videreføring av gjeldende reguleringsplan, men hvor nye lovkrav må innarbeides og hvor en søker å finne løsninger på problemstillinger som har hindret realisering av gjeldende reguleringsplan og tiltak på eksisterende hytteeiendommer. Det har derfor ikke blitt stilt krav fra kommunens side om informasjonsmøte eller lignende. Planprosessen følger for øvrig lovkravene om medvirkning etter plan- og bygningsloven, herunder blant annet høring og offentlig ettersyn. Kommunen har ellers besvart telefoner og e-poster fra berørte grunneiere og hytteeiere gjennom planprosessen.
2. Administrasjonen har nå foreslått en endring av både arealformål og prosess fram mot bygging på denne tomta. For det første foreslår administrasjonen at arealet legges ut som et kombinertareal. Ved 1. gangs behandling var arealet lagt ut til rent næringsareal for utleieenheter. I reviderte planforslaget er arealet lagt ut til konsentrert fritidsbebyggelse for salg. Administrasjonen mener det er naturlig at dette arealet, som ligger så nært opp til Gomobu (som eieren av arealet også eier), kan benyttes både til enheter for salg og for utleie, eller en kombinasjon av dette. Videre mener administrasjonen at det blir feil å legge sterke føringer på hva som skal bygges på arealet helt detaljert. Her hadde bebyggelsesplan vært et godt verktøy, men denne planformen ble fjernet fra plan- og bygningsloven i 2008.

Administrasjonen foreslår derfor i stedet at man gir rammer for utnyttingsgrad og høyder for arealet, og så krever man at byggesøknaden fremmes som en detaljert rammesøknad for hele området med alle byggetiltak inntegnet, utbyggingsrekkefølge osv. Denne søknaden skal fremmes for politisk behandling.

Veslemøy Ramsfjell (datter) for grunneier Reidunn Ramsfjell, 26.04.2020:

Eier av gbnr. 48/60.

1. Blir vesentlig berørt av utbyggingsplanene for BFF32, 33 og 34.

Høydebestemmelsene tar i dag utgangspunkt i murkrone. Ber om at det settes en makshøyde på murkrone eller en høydebegrensning fra planert terreng. Hvis ikke fryktes det for utsikten som uttaler i dag har fra hytten.

2. Ber om at det blir mulig for eksisterende hytter å etablere private VA-anlegg der de i nærmeste fremtid (maks 2 år) ikke vil kunne knyttes til offentlig VA. Som en følge av dette bør også tilbyggsbegrensningen på 20 m² fjernes og likestilles med utnyttelseskravene for nye hytter.

Administrasjonens kommentar:

1. I nytt plankart har områdene som Ramsfjell henviser til, fått nr. BFF38, 39 og 40. Planbestemmelsene er foreslått endret, slik at det både er maksimal mønehøyde på hytte målt fra grunnmur, målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og maksimal høyde på grunnmur.
2. Det vises til vurderingen under Høringsuttalelsen til Borsheim over.

Anne Beate Tangen, 26.04.2020:

Eier av gbnr. 47/34.

Reagerer på utbyggingen BUH1. Mener at dette blir en massiv utbygging og som vil endre karakteren i området.

Rekkehusbebyggelsen vil bli liggende i sterkt skrånende terreng, og er kritisk til både det visuelle inntrykket og tilgang på kveldssol for tomtene nedenfor.

Administrasjonens kommentar:

Se vurderingen under høringsuttalelse fra Hippe lenger opp.

Espen Uvholt og Eva Gjøvikli (27.04.2020):

Eier av gbnr. 48/78 (Semlevegen 69).

1. Har godkjent renseanlegg på nedsiden av Semlevegen,- alt avløpsvann behandles der. For å legge til rette for at uttalers eiendom skal kunne kobles til offentlig vann og kloakk i forbindelse med utbyggingen bes det om at dette reguleres som en klausul eller lignende på BFF37.
2. SPP2 er en del av vår tomt, og vi samtykker ikke i at dette området angis som parkering. Ber om at området merkes med gul farge «Fritidsbebyggelse – Frittliggende eksisterende områder».

Administrasjonens kommentar:

1. Det er VA-planen for området som skal vise hvordan offentlig ledning skal gå, og hvordan alle, både nåværende og eksisterende tomter, skal påkobles offentlig ledning. VA-planen må være godkjent før tiltak kan iverksettes i planområdet.
2. Arealet med parkeringsformål SPP2 tilhører Uvholt gbnr. 48/78, en bebygd hyttetomt på motsatt side av Semlevegen. Administrasjonen er enig med uttaler om at parkeringsformålet SPP2 bør fjernes, for å unngå at parkeringsplassen kan oppfattes som en offentlig tilgjengelig parkeringsplass. Administrasjonen anbefaler at parkeringsformålet endres til LNFR-formål. Grunneier har da likevel mulighet til å

benytte området til privat, utendørs biloppstillingsplass til sin egen eiendom.

Solveig Helene Skyrud (18.05.2020):

Ber om justeringer av planforslaget for ny tomt som ligger på uttalers eiendom.

Administrasjonens kommentar:

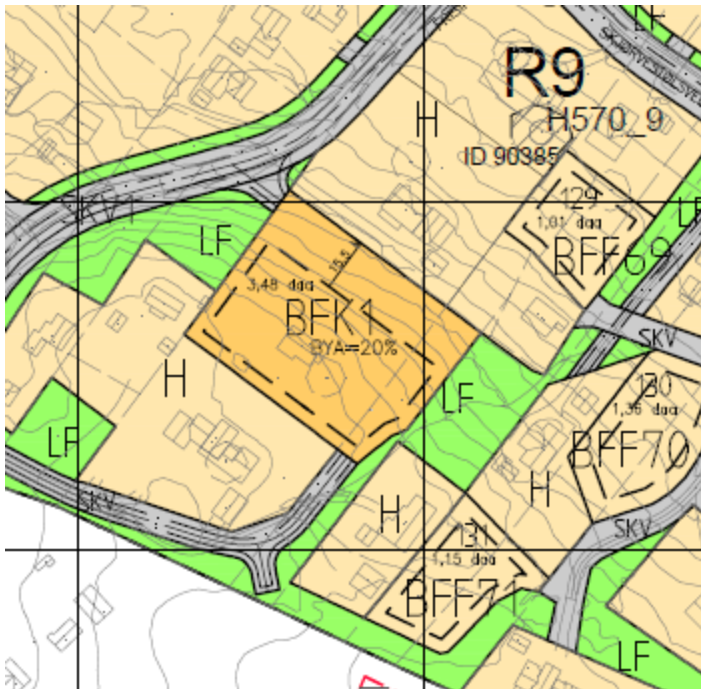
Uttalelsen er tatt til følge og innarbeidet i plankartet.

Vurdering:

Oppstartsmøte for denne omreguleringen av gjeldende reguleringsplan ble avholdt så tidlig som i 2016. Planprosessen har tatt lang tid, uten at kommunen kan påta seg noe ansvar for dette. Planforslaget som nå skal behandles ble mottatt i november 2021. Planmaterialet hadde til dels store mangler, og i et «vanlig» tilfelle hadde materialet blitt sendt tilbake til planfremmer/plankonsulent for videre bearbeiding. I dette tilfellet har imidlertid administrasjonen valgt å gå inn og bearbeide/gjøre opp igjen mye av planen selv. Dette ikke minst med bakgrunn i hensynet til eksisterende hytteeiere, som har hatt et tilnærmet «bygge- og deleforbud» helt siden gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007.

Både statsforvalteren og fylkeskommunen ga i sine høringsuttalelser sterke oppfordringer om å rydde i reguleringsbestemmelsene. Kommunen har mottatt et nytt sett bestemmelser fra plankonsulenten, men administrasjonen har endret betydelig på disse, og laget noe som nå framstår mer eller mindre som et nytt sett med bestemmelser. Planavdelingen har involvert byggesaksavdelingen i utarbeidelsen. Dette for å få til bestemmelser som er enkle og presise å forvalte etter. Det er disse bestemmelsene som er vedlagt, og som administrasjonen foreslår legges ut til nytt offentlig ettersyn. Det er likevel slik at det kan være nødvendig med ytterligere justeringer i bestemmelsene. Det samme gjelder for planbeskrivelsen. Denne er også endret, men det kan være slik at den bør justeres noe mer. Endringer i bestemmelsene utover dokumentet som ligger vedlagt blir i det vesentlige drøftet i vurderingen under. Administrasjonen ber også i forslaget til vedtak om fullmakt til å gjøre justeringer i planmaterialet ut over det som konkret ligger i forslag til vedtak, før planen blir lagt på ny høring og ettersyn. Her vil det være snakk om mindre justeringer, som ikke er av prinsipiell karakter.

Kommunen har mottatt justert plankart fra plankonsulenten, med inntegnet fareområde for flom og med enkelte andre justeringer. Administrasjonen har ikke gått inn og gjort endringer i plankartet enda. Administrasjonen vurderer det slik at det bør gjøres en god del justeringer i kartet. De store endringene er diskutert i saksframlegget, men administrasjonen ber også om fullmakt til å gjøre mindre justeringer på forhold som man finner etter hvert som man reviderer kartet. Planbestemmelsene, planbeskrivelsen og ROS-analysen må endres tilsvarende. Når kartet da ikke er endret enda, så vil det kunne være et misforhold mellom planens skriftlige dokumenter og plankartet akkurat nå. Et eksempel på dette er at tomte som er foreslått til konsentert fritidsbebyggelse for salg BFK1 i plankartet, i planbeskrivelsen og planbestemmelsene er innarbeidet som kombnertformål FU1. Forslaget til endring av plankartet slik at dette blir kombinertformål, ligger som et punkt i forslag til vedtak.



Utsnitt fra plankart som viser BFK1 som er foreslått endret til FU1

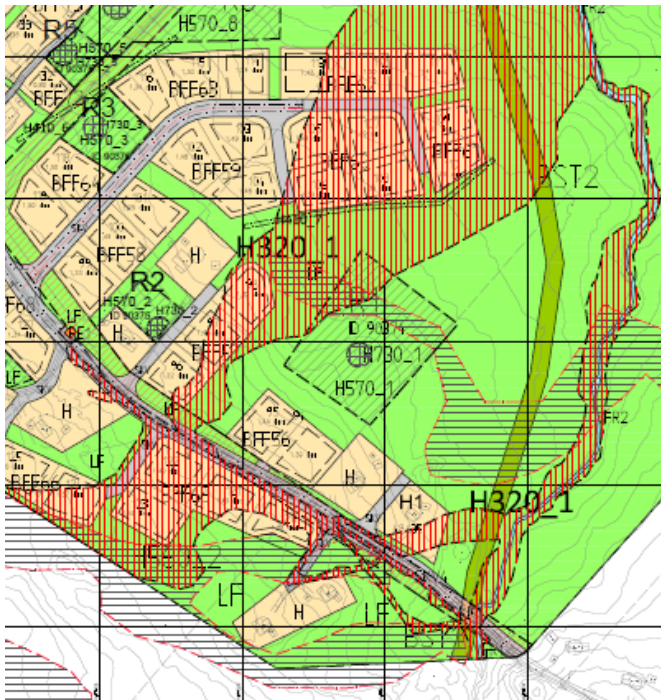
I tillegg til de endringer som er foreslått som følge av høringsuttalelsene, og som det er gjort rede for over, foreslår administrasjonen at følgende endringer innarbeides i planforslaget før planen sendes ut på 2. gangs høring og offentlig ettersyn:

Flomsone:

Planforslaget som ble lagt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn tok i hovedsak utgangspunkt i aktsomhetskartet for flom fra NVE. Aktsomhetskartet er et grovt, datagenerert kart som indikerer hvilke områder som *kan* være flomutsatt. I reguleringsplanen bør reell fare være utredet. Reell fare var ikke fagkyndig vurdert ved 1. gangs høring og offentlig ettersyn, og både Statsforvalter og NVE hadde innsigelser knyttet til dette.

Skred AS har som fagkyndig konsulent utredet planområdet for flom både gjennom analyser og ved befaring sommeren 2021. Se vedlagte rapport fra Skred AS nr. 21203-01-1, datert 10.09.2021. Fareområde for flom avviker betydelig fra hensynssonen i planforslaget som var til 1. gangs behandling. Reelt fareområde for flom er inntegnet i vedlagte plankart. Fareområde langs elven Båtåne er innskrenket kraftig, mens flomområdet med størst innvirkning for planforslaget ligger sør i planområdet, hvor det går en mindre bekk/elv i et større myrsystem.

Det er kun to av de eksisterende, bebygde hyttetomtene som delvis rammes av fareområde for flom; gbnr. 48/35 og 48/39. Ingen bygg på disse tomtene ligger innenfor fareområdet. Det er samtidig at 18 nye planlagte hyttetomter kommer helt eller delvis innenfor flomsone. Alle ligger i den sørlige delen av planområdet. Dette gjelder tomtene 96-98, 105-113 og 120-125.

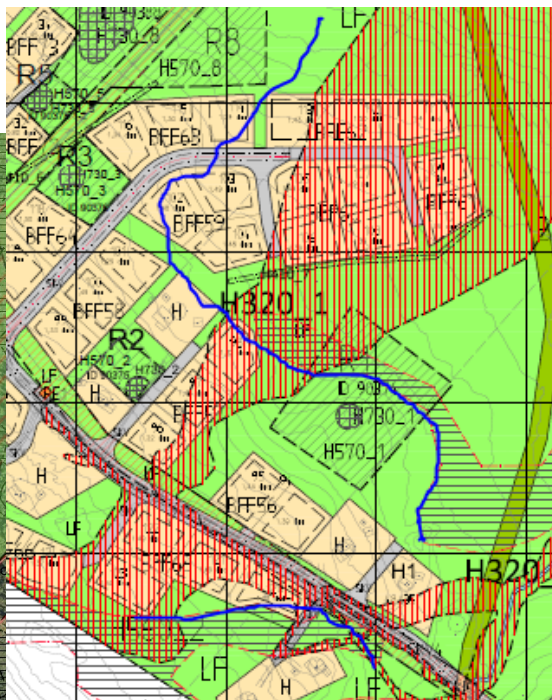
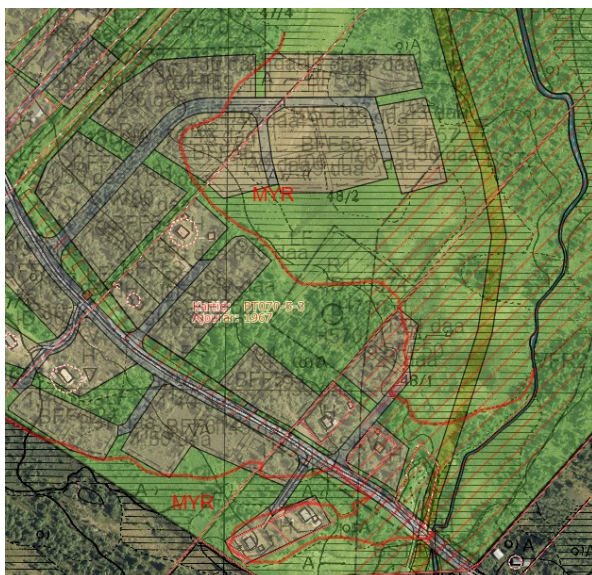


Utsnitt fra plankartet med utredet flomfare.

Skred AS skriver i sin rapport at ny bebyggelse bør plasseres utenfor faresone for flom. Eventuelt kan det være aktuelt å heve planeringshøyden på nye bygg til minimum 0,2 meter over omliggende terreng. Dette for å sikre at eventuelt flomvann på avveie kan renne fritt over området uten at nytt bygg tar skade. Skred AS skriver i sin rapport ikke om hva slags tiltak som i så fall bør gjøres dersom man bygger opp planeringshøyden minimum 0,2 m. I reguleringsbestemmelsene er det tatt inn at topp grunnmur/plate skal legges på et nivå 0,3 m over eksisterende terrengnivå, og med fall mot tiliggende eksisterende terreng i alle retninger fra grunnmur/plate.

Administrasjonen mener at en slik bestemmelse ikke utreder flomfaren godt nok på reguleringsplannivå. Så langt administrasjonen kan se så svarer ikke bestemmelsene eller rapporten fra Skred AS på hva slags innvirkning en eventuell oppbygging av tomtene kan ha for andre omliggende tomter. Det er også et spørsmål om hvordan dette vil se ut estetisk for omkringliggende områder. Administrasjonen er tvilende til at innsigelsen fra NVE og Statsforvalter kan trekkes på alle punkter dersom tomtene som berøres av faresone for flom ikke tas ut av planforslaget, eller det gjøres en grundigere utredning av konsekvenser og eventuelle tiltak for tomtene innenfor fareområdet.

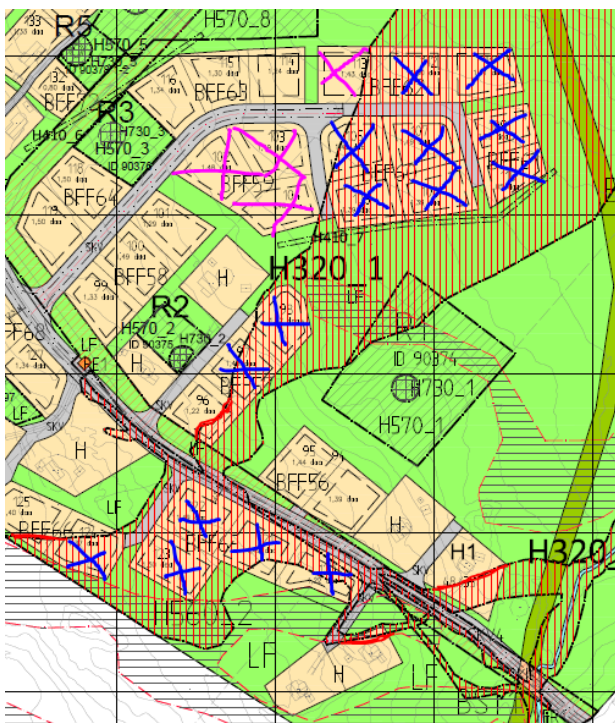
Administrasjonen har videre befart deler av området, og ser at det er mye myr innenfor fareområdet. Nasjonalt har det vært stort fokus på at myr ikke skal nedbygges. Dette vises også ved å legge planforslaget på flyfoto med Økonomisk kartverk (ØK) under. ØK viser hvor det er myr.



Til venstre: Plankartet til 1. gangs behandling oppå flyfoto og ØK. Grense for myri ØK er markert med rød strek
Til høyre: Plankartet til 2. gangs behandling med faresone flom og ca. grense for myr med blå strek.

På bakgrunn av disse momentene mener administrasjonen at tomtene 97-98, 105-112 og 120-124 må tas ut av planforslaget. Dette for å unngå at det bygges innenfor fareområde for flom.

Videre foreslås tomtene 102,103,104 og 113 tatt ut på grunn av at disse ligger på myr. Det må legges inn ny byggegrense langs fareområdet for flom på tomtene 96, og 125, samt på de bebygde hyttetomtene gbnr. 48/35 og 48/39.



Illustrasjon: Blå kryss: Tomtene tas ut pga. flomfare. Lilla kryss: tomtene tas ut pga. myr.
Rød linjer: Det legges inn byggegrenser mot fareområde flom her.

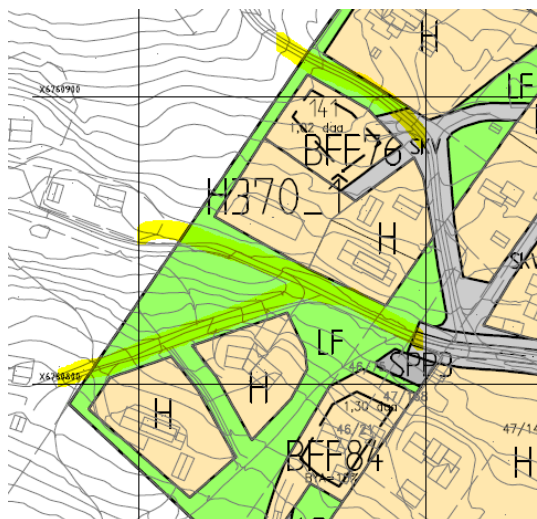
Arealformål LF

SOSI-formål for grøntområder som hovedkategori er LNFR (landbruks, natur,- og friluftsområder, samt reindrift). I vedlagte planforslag vises grøntområde kun som

friluftsområde LF. Dette er et aktivt landbruksområde, og administrasjonen vurderer det som uhensiktsmessig at man skal begrense arealformålet på grøntarealet til kun friluftsmål. Dette kan lett medføre konflikter i forhold til hogst, beitedyr, næringskjøring i skogen med traktor mv. Administrasjonen anbefaler derfor at LF-formålet endres til LNFR-formål.

Veger og avkjøringer til hyttetomter

Det er enkelte tilfeller i plankartet hvor det ikke er regulert inn atkomstveger. Eksempel på dette er i den sørvestlige delen av planområdet. Her går det eksisterende veger, men disse er uteglemt i plankartet. Det er viktig å sikre atkomstveger til hyttetomtene blant annet av beredsskapsmessige hensyn. Administrasjonen ber om fullmakt til å legge inn atkomstveger og avkjøringer inn til hyttetomter der dette mangler før utlegging til 2. gangs offentlig ettersyn.



Utsnitt fra plankartet hvor det mangler vegformål.

Nye oppmålte eiendomsgrenser

En del eksisterende hyttetomter har blitt oppmålt (fra å kun være markert som sirkeleiendom) etter at gjeldende reguleringsplan ble vedtatt i 2007. Dette er ikke hensyntatt i forslag til plankart. Administrasjonen ber om fullmakt til å kunne justere formål og byggegrenser for fritidsbebyggelse i henhold til oppmålte grenser før planen legges ut til 2. gangs høring og offentlig ettersyn. Vedlagte bestemmelser og planbeskrivelse er til informasjon oppdatert i henhold til dette.

Område BFK1

I planforslaget som ble sendt ut til 1. gangs høring og offentlig ettersyn var det avsatt et område til «Fritidsbebyggelse – konsentrert utleiehytter», BUH1 (blå formålsfarge), med tilhørende detaljerte bestemmelser. Området er i vedlagte plankart endret til BFK1; konsentrert fritidsbebyggelse (for salg).

Området ligger i nærheten av Gomobu fjellstue, på motsatt side av Valtjednvegen. Grunneier ønsker å ha fleksibiliteten til å velge om område BUH1 skal bebygges for salg eller utleie, eller med en blanding. Administrasjonen mener at denne fleksibiliteten er hensiktsmessig, og anbefaler å endre formålet til kombinert fritidsbolig/utleiehytter (FU1). Planbestemmelsene gir mulighet for oppsetting av leilighetsbygg og/eller hytte innenfor formålsområdet. Utnyttelsesgraden er hevet fra 20% til 25% i forhold til planforslaget som lå ute til 1. gangs behandling. Mønehøyde er satt til maks kotehøyde 963,5, som tilsvarer ca. 6,5 m. mønehøyde på den flate delen av tomte i sør.

Tomtene i dette området er ikke oppmålte, men ligger markert som «sirkeleiendom». Det er derfor vanskelig å skulle legge ut et nytt arealformål med nøyaktig grense. En sjekk av skylddelingsforretningene i området viser imidlertid at arealformålet BFK1 slik det ligger i plankartet, sannsynligvis er feilplassert i forhold til eiendomsgrense mot nabo i nord – og er lagt ca. 5 meter inn på naboens eiendom. Det er imidlertid samme eier på arealet og

hyttetomta i sør. Eier ønsker at arealformålet for kombinert bebyggelse kan skyves noe inn på denne tomte. Ut i fra dette anbefales det å justere arealformålet sørover til gjerdet mot eksisterende hytte gbnr. 46/30.

Det er lagt inn i bestemmelsene at det skal leveres samlet byggesøknad som en rammesøknad for denne tomten, som skal godkjennes av planutvalget før utbygging kan skje. Dette for å kunne ha den nødvendige fleksibiliteten for den som skal planlegge utbyggingen, samtidig som kommunen beholder en viss kontroll på hvordan utbyggingen skal være.

Tilleggsareal

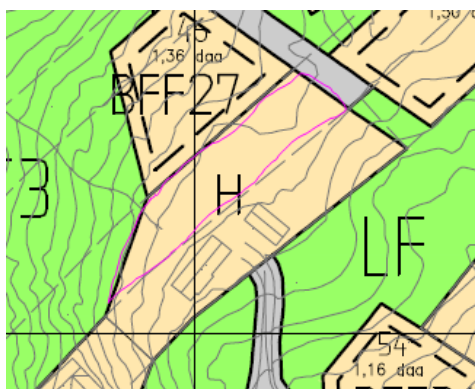
Administrasjonen vurderer at noen av de nye regulerte fritidstomtene er mer egnet som tilleggstomter til eksisterende hytter, enn som egne nye hyttetomter. Dette fordi både de eksisterende tomtene og de nye tomtene er svært små, og dårlig arronderte. Administrasjonen anbefaler at disse endres i plankartet til tilleggstomter, på en slik måte at den samlede tomte blir inntil 1,5 daa. Dette gjelder for følgende tomter:

- 137 og 138. Disse er svært smale og grenser inntil eksisterende hyttetomter gbnr. 47/15F1 og 47/15F2. Ingen av de to eksisterende hyttetomtene er pr. i dag oppmålte.

I forslag til vedtak er dette utformet slik at grunneierne må være enige i dette.

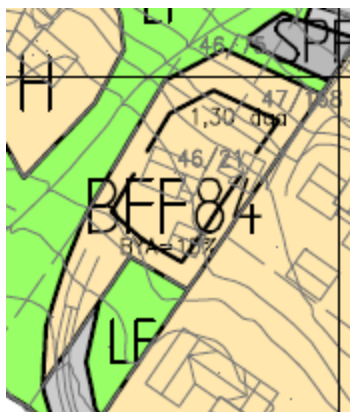


- I planforslaget ligger det et areal avsatt til fritidsformål mellom eksisterende hytteeiendom gbnr. 47/122 og ny tomt BFF27. Hensikten med dette arealet er nok at det skal tilhøre tomte gbnr. 47/122, men slik arealet er regulert kan det fradeles som en egen tomt. Det vil være uheldig. Administrasjonen foreslår derfor at dette arealet reguleres som tilleggsareal til gbnr. 47/122



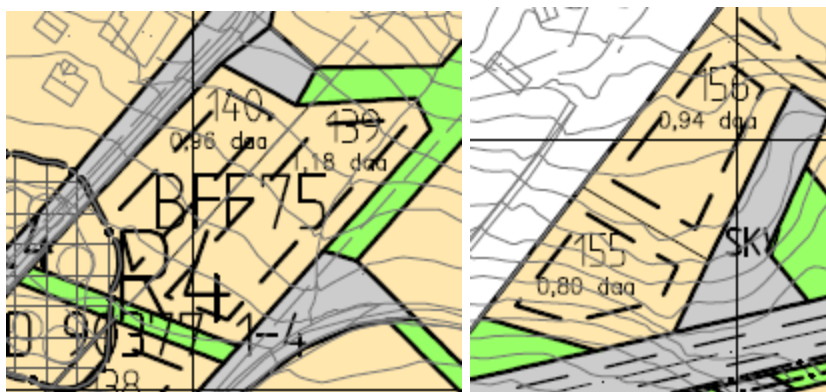
- Gbnr. 46/21: Byggegrense for hytteeiendommen gbnr. 46/21 ligger innenfor også gbnr. 46/48, 46/75 og 47/168. Hele arealet er vist som fritidsbebyggelse. For at det

ikke skal oppstå misforståelser anbefaler administrasjonen at arealene rundt gbnr. 46/21 vises som tilleggsareal til denne hytteteiendommen.



Små tomter

Det er en del mindre tomter i planforslaget som med fordel kunne vært slått sammen til én hyttetomt. Eksempler på dette er tomten 139 og 140, og 155 og 156. De er nært umulige å bygge på slik de er planlagt pr i dag, men vil være fullt bebyggbare ved å slå tomten sammen. Administrasjonen ber om fullmakt til å kunne slå sammen tomter før offentlig ettersyn dersom grunneier ønsker det, med tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.



Mønehøyde og oppstogo

I planforslaget som lå ute til 1. gangs høring og offentlig ettersyn var det lagt opp til tillatt mønehøyde på maks 5,6 m. fra murkrone for de fleste hyttetomtene i planområdet. For enkelte hyttetomter i nordøstre del av planområdet var maks mønehøyde satt til 5,2 m. fra murkrone. I tillegg var det for en del av tomten i den nordøstre delen av planområdet gitt tillatelse til oppstogo, men ikke for resterende tomter.

For å få til oppstogo må mønehøyden være på ca. 6,3 m. fra terreng. Det vil altså ikke være mulig å få til oppstogo med mønehøyden som var gitt i bestemmelsen i gjeldende plan og i planforslaget som lå ute til 1. offentlig ettersyn.

Administrasjonen anbefaler å endre mønehøyden til 5,6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng/5,4 meter fra grunnmur/fundament for hele planområdet. Dette er mindre enn tillatt maks mønehøyde i kommuneplanens arealdel (6,0/5,7 meter fra terreng/grunnmur), men er i stor grad i henhold til eksisterende bestemmelser og bestemmelsene som lå ute til 1. gangs offentlig ettersyn. Med en mønehøyde på 5,6 m. vil det ikke kunne bygges oppstogo, men det er nok høyde til å kunne bygge hems. Endringen er innarbeidet i bestemmelsene som ligger ved saken.

Byggegrense mot veg

Det er i plankartet regulert inn varierende byggegrenser mot veger, alt mellom 4 til 12,5

meter. For bebygde, eksisterende hytteeiendommer er det ikke lagt inn byggegrenser i det hele tatt.

Administrasjonen har ikke rukket å gå gjennom alle byggegrensene, men det ser ut til at det er noe vilkårlig hvor mange meter byggegrense det er lagt inn mot de ulike vegene.

Administrasjonen ber om fullmakt til å gå gjennom byggegrensene, og endre disse i plankartet etter planfaglig skjønn, samt eventuelt legge inn byggegrenser på eksisterende tomter som ikke har dette i planforslaget dersom det vurderes som nødvendig (for eksempel mot veg). Grunnen er at man bør vurdere forventet trafikk, og videre vurdere hvilken betydning dette har for å sette opp f.eks. et uthus eller garasje mot vegen.

Vann- og avløp

I reguleringsplanforslaget som var lagt ut til 1. gangs offentlig ettersyn var det lagt inn bestemmelse om at eksisterende hytter måtte være tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett dersom de ønsket utvidelse på bebyggelsen på mer enn 20 m². Planområdet er stort, og det er vanskelig å forutsi når grunneierne/utbyggerne faktisk realiserer videre utbygging i henhold til reguleringsplanen. Dette gjør at flere hytteeiere kan regne med å vente i mange år før de kan koble seg til offentlig infrastruktur. Eksisterende hytteeiere kan slik sett bli en tapende part. Administrasjonen mener på bakgrunn av dette at bestemmelsene bør endres, slik at eksisterende hytteeiere får mulighet til å legge inn vann- og avløp til sine hytter uten at offentlig nett nødvendigvis er en absolutt forutsetning. De plikter seg samtidig til å koble seg til det offentlige nettet når dette er opparbeidet i nærheten av hytteeiendommene, og private avløpsanlegg skal være i form av fellesanlegg for flere hytter som lett kan kobles til det offentlige nettet når dette blir etablert. Det vil dessuten være krav om at det lages en overordnet, privat VA-plan for hele området der det ønskes privat avløpsanlegg. Viser for øvrig til høringsuttalelsen og vurderingen til denne fra Borsheim over.

Det er lagt inn endringer i bestemmelsene knyttet til temaet blant annet i fellesbestemmelsene «Avløp og renovasjon» og i § 3.1 «Bebyggelse og anlegg».

Kulturminner

Administrasjonen hadde en befaring sammen med fylkeskommunen v/kulturarvenheten og plankonsulent John Lie høsten 2020. I forbindelse med denne befaringen, og i kulturarvenhetens kommunikasjon med Lie i etterkant, oppfatter administrasjonen det slik at det kan gis dispensasjon for å fjerne kulturminnene R2 og R3 uten krav om videre undersøkelser. Dette basert på e-post fra John Lie av 29.11.2021:

.....

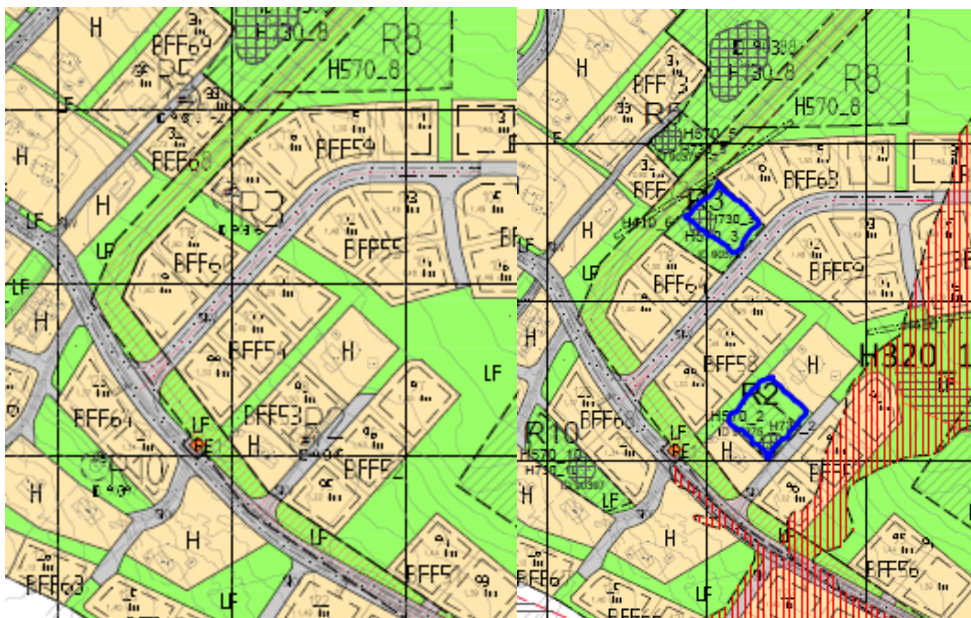
Følgende endringer er gjort i reguleringsbestemmelsene:

.....

1. Bestemmelser knyttet til kulturminnene er endret i tråd med krav fra Kulturarvenheten – pkt. 2.12, 4.5, 4.6, 5, 5.1, 5.1.1 og 5.1.2.

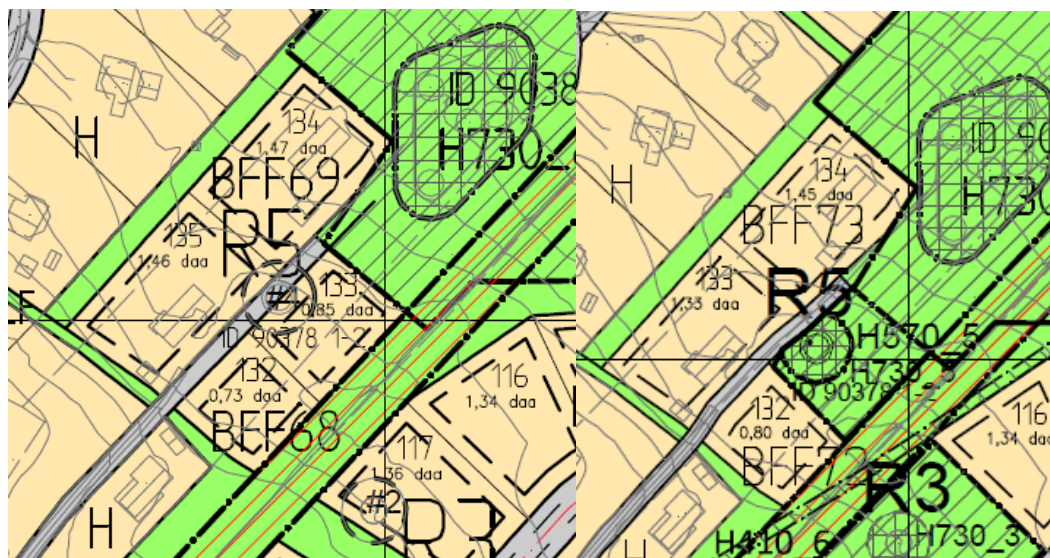
.....

Dette må innebære, i tråd med bestemmelsene punkt 5.1.1, at disse arealene kan bebygges. I plankartet til 2. gangs behandling er de tomtene som ligger på disse arealene likevel foreslått fjernet av planfremmers konsulent. Administrasjonen ser ingen grunn til å fjerne disse tomtene dersom det gis dispensasjon for disse kulturminnene, og foreslår derfor at tomtene legges inn igjen slik de lå i plankartet til 1. behandling.



Til venstre: Plankart ved 1. behandling. Til høyre: Plankart til 2. behandling. Tomtene som er tatt ut av plankartet er merket med blått – disse foreslås tatt inn igjen.

Når det gjelder kulturminne R5, så står det i bestemmelsene at det kan gis dispensasjon for dette kulturminnet med vilkår om utgraving. Dette er et jernvinneanlegg, og utgraving av denne vil medføre betydelige kostnader. Tomten som lå her ved 1. behandling (tomt 133) er fjernet i plankartet ved 2. behandling. Administrasjonen vurderer at det er riktig at denne tomten er tatt ut, da byggeareal her vil kunne medføre rekkefølgebestemmelse om utgraving av kulturminnet før noen tiltak kan skje innenfor hele planområdet. Administrasjonen velger likevel at bestemmelsen kan stå, da dette ikke synes å være til skade. Alternativet vil være å fjerne bestemmelsen og legge kulturminnet R5 til bevaring. Det samme gjelder for kulturminnet R10.



Til venstre: Plankartet til 1. behandling med ny tomt som berører kulturminnet R5.

Til høyre: Plankartet til 2. behandling, hvor denne tomten er fjernet. Tomt 132 er noe utvidet.

Forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrend ut på 2. gangs hørings og offentlig ettersyn slik den foreligger med følgende endringer og fullmakter til å gjøre ytterligere justeringer:

1. Parkeringsformål SPP2 fjernes fra plankartet og arealet endres til LNFR-formål.
2. Tomtene 97-98, 105-112 og 120-124 tas ut av planforslaget. Dette av hensyn til fareområde for flom.
3. Tomtene 102, 103, 104 og 113 tas ut av planforslaget. Dette av hensyn til å unngå nedbygging av myr.
4. Byggegrense på tomtene 96, og 125, samt på gbnr. 48/35 og 48/39, legges inn/justeres slik at bygg bare kan bygges utenfor fareområdet for flom.
5. LF-formål i plankartet endres til LNFR-formål.
6. Veger og avkjøringer inn til hyttetomter legges inn der dette mangler i plankartet.
7. Formål- og byggegrenser for fritidsbebyggelse justeres i tråd med oppmålte grenser for tomtene der dette er naturlig.
8. Formålsområde BFK1 endres til kombinert fritidsbolig/utleiehytter, FU1, i plankartet.
9. Formålsområdet BFK1 (FU1) justeres sørover tilgrensende gjerde til eksisterende hytte gbnr. 46/30 og trekkes ut av eiendommen gbnr. 46/32.
10. Følgende tomter/eiendommer endres i plankartet til regulert tilleggsareal hvis grunneier er enig i dette:
 - Tomtene 137 og 138 legges ut som tilleggsareal til hhv. gbnr. 47/15F2 og 47/15F1.
 - Tomt tilgrensende gbnr. 47/122 innenfor eiendom gbnr. 47/5 legges ut som tilleggsareal til gbnr. 47/122.
 - Deler av gbnr. 46/48, 46/75 og 47/168, tilgrensende gbnr. 46/21 reguleres som tilleggsareal til gbnr. 46/21.
11. Administrasjonen gis fullmakt til å slå sammen små eller smale tomter til større tomter dersom grunneier ønsker det, med total tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.
12. Administrasjonen gis fullmakt til å endre og legge inn byggegrenser i plankartet der det etter planfaglig skjønn er hensiktsmessig.
13. Tomtene som ved 1. planbehandling var nummerert som hhv. tomt 98 og tomt 117, men som er fjernet i plankartet til 2. planbehandling, tas inn igjen.
14. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle mangler i ROS-analysen.

Administrasjonen gis ut over dette fullmakt til å foreta justeringer og endringer i planforslaget basert på planfaglig skjønn før planen sendes ut på høring og ettersyn. Disse skal ikke være av en slik karakter at de medfører prinsipielle endringer i planen.

Planutvalget 28.04.2022:

Behandling:

Votering: Enstemmig (7 stemmer)

PU- 017/22 Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljreguleringsplan for Gomostølen hyttegrend ut på 2. gangs hørings og offentlig ettersyn slik den foreligger med følgende endringer og fullmakter til å gjøre ytterligere justeringer:

1. Parkeringsformål SPP2 fjernes fra plankartet og arealet endres til LNFR-formål.
2. Tomtene 97-98, 105-112 og 120-124 tas ut av planforslaget. Dette av hensyn til fareområde for flom.
3. Tomtene 102, 103, 104 og 113 tas ut av planforslaget. Dette av hensyn til å unngå nedbygging av myr.
4. Byggegrense på tomtene 96, og 125, samt på gbnr. 48/35 og 48/39, legges

inn/justeres slik at bygg bare kan bygges utenfor fareområdet for flom.

5. LF-formål i plankartet endres til LNFR-formål.
6. Veger og avkjøringer inn til hyttetomter legges inn der dette mangler i plankartet.
7. Formål- og byggegrensener for fritidsbebyggelse justeres i tråd med oppmålte grenser for tomtene der dette er naturlig.
8. Formålsområde BFK1 endres til kombinert fritidsbolig/utleiehytter, FU1, i plankartet.
9. Formålsområdet BFK1 (FU1) justeres sørover tilgrensende gjerde til eksisterende hytte gbnr. 46/30 og trekkes ut av eiendommen gbnr. 46/32.
10. Følgende tomter/eiendommer endres i plankartet til regulert tilleggsareal hvis grunneier er enig i dette:
 - Tomtene 137 og 138 legges ut som tilleggsareal til hhv. gbnr. 47/15F2 og 47/15F1.
 - Tomt tilgrensende gbnr. 47/122 innenfor eiendom gbnr. 47/5 legges ut som tilleggsareal til gbnr. 47/122.
 - Deler av gbnr. 46/48, 46/75 og 47/168, tilgrensende gbnr. 46/21 reguleres som tilleggsareal til gbnr. 46/21.
11. Administrasjonen gis fullmakt til å slå sammen små eller smale tomter til større tomter dersom grunneier ønsker det, med total tomtestørrelse på inntil 1,5 daa.
12. Administrasjonen gis fullmakt til å endre og legge inn byggegrensener i plankartet der det etter planfaglig skjønn er hensiktsmessig.
13. Tomtene som ved 1. planbehandling var nummerert som hhv. tomt 98 og tomt 117, men som er fjernet i plankartet til 2. planbehandling, tas inn igjen.
14. Administrasjonen gis fullmakt til å rette opp eventuelle mangler i ROS-analysen.

Administrasjonen gis ut over dette fullmakt til å foreta justeringer og endringer i planforslaget basert på planfaglig skjønn før planen sendes ut på høring og ettersyn. Disse skal ikke være av en slik karakter at de medfører prinsipielle endringer i planen.