



SÆRUTSKRIFT

Samlet saksframstilling

SAKNR	STYRE/RÅD/UTVALG:	MØTEDATO:
32/18	Planutvalget	04.05.2018
28/18	Kommunestyret	31.05.2018

Ark.: L12

Lnr.: 7370/18

Arkivsaksnr.: 18/59-20

Saksbehandler: Lars Kristian Hatterud

SAMLET SAKSFREMSTILLING - DETALJREGULERINGSPLAN FOR KJOSLIA 2 - 2 GANGS BEHANDLING

Vedlegg:

1. Plankart 1: 1000
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. ROS- analyse
5. Rapport overvannshåndtering
6. Saksframlegg 1 gangs behandling

SAMMENDRAG:

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra fylkeskommune, eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt.

Detaljreguleringsplan for Kjoslia med tilhørende planbeskrivelse og reguleringsbestemmelser anbefales godkjent.

SAKSOPPLYSNINGER:

Planforslaget

Forslag til «detaljregulering for Kjoslia 2» er mottatt fra Arkitekt MNAL Geir Østerheim på vegne av 15 grunneiere. Bakgrunn for saken og beskrivelse fremgår av saksframlegg til behandling før høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 6.

Hensikt med reguleringen / omreguleringen

Hensikten med reguleringen er å tilrettelegge for følgende: Legge til rette for tradisjonell fritidsbebyggelse, med tilhørende infrastruktur, samt deler av ny hovedadkomst fra sør Skei til Austlid.

Forhold til overordnede planer

Planforslaget er i tråd med overordnede planer. Området er i kommunedelplanen for Veslesetra perioden 2016-2027, vedtatt 26.05.2016, avsatt til arealformålene framtidig fritidsbebyggelse.

Førstegangs behandling

Planforslaget ble førstegangsbehandlet av Planutvalget den 19.01.2018 sak 5/18. Planutvalget vedtok å fremme saken og sende den på høring og legge den ut til offentlig ettersyn.

Endringer etter førstegangsbehandling

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det gjort mindre endringer.

De viktigste endringer etter førstegangsbehandling er:

- Nytt pkt. i bestemmelsene: 6.3
- Flyttet tomt H-2-4 lenger nord, heter nå H-12-4. H-2-4 lå på en haug.
- Side forskyvet tomtene H-3-1 og H-3-2, for å unngå bebyggelse på høydedrag.
- Krav til behandling av eksisterende vegetasjon er tatt inn i bestemmelsene pkt. 3.02.

Høringsuttalelser:

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 01.02.2018 til 15.03.2018. I samme periode ble forslaget sendt regionale myndigheter, berørte grunneiere, kommunens tjenesteområder m.fl. til uttalelse. Det kom inn totalt 6 uttalelser. Hovedtrekkene i merknadene er referert nedenfor.

Merknad	Kommentar
<p>Statnett SF, e-post av 12.02.2018, sak/dok.nr. 18/59-7.</p> <p>Statnett gjør oppmerksom på at alle endringer av grunn/terreng innenfor byggeforbudsbeltet/hensynssonene skal godkjennes av Statnett. Statnetts 300 kV ledning Øvre Vinstra – Fåberg grenser til planområdet Kjoslia 2. Statnett har ervervet ett byggeforbudsbelte på 19 meter til side for senter av ledningen, til sammen 38 meter. Vi ber om at ledningen markeres i plankartet med hensynssone, og at det knyttes opp til planbestemmelse fareområde for høyspentledning, hvor det skal fremgå at tiltak innenfor hensynssonen (byggeforbudsbeltet) skal avklares med ledningseier. I tillegg til byggeforbudsbeltet er en varslingsavstand på 30 meter fra ytterst fase på ledningen. Statnett skal</p>	<p>Faresone er innarbeidet i plankartet og bestemmelse til sonen er tatt inn i planbestemmelsene iht. Statnetts merknad.</p> <p>Merknaden er tatt til følge.</p>

<p>derfor kontaktes når det er planlagt arbeid med anleggsmaskiner i en horisontal avstand nærmere enn 20 meter. Det samme gjelder ved garve- eller sprengingsarbeider som kan påføre skade på Statnetts anlegg.</p>	
<p>Asbjørn og Torbjørn Kravdal, brev datert 15.03.2018, sak/dok.nr. 18/59-10.</p> <p>Tomtene som er planlagt lengst vest i området er i stor grad lagt høy oppe på høydedrag. Vi mener dette er svært uheldig da hytter som legges oppe på toppene av høydedrag blir svært godt synlig i terrenget. Vi mener at tomtene må legges lengre østover slik at hyttene ikke blir liggende oppe på høydedraget. Dette gjelder flere tomter, men spesielt tomtene H-2-4 og H-3-1 vil bli svært godt synlig fra store områder rundt Austlid. Ved utbyggingen av nabofeltet ble det tatt slike hensyn.</p> <p>Ved hyttefeltet i Haugavegen er det lagt igjen en ubebygd stripe i terrenget opp mot det nevnte høydedraget. Dette er et fint område som brukes spesielt av barn i området. Ved å gjøre tilsvarende tilpasning for planen i Kjoslia 2 vil man bevare dette høydedraget for rekreasjon mellom de to hyttefeltene. Vi mener at hele kollen som ligger nord på tomt H-2-4 samt kollen som ligger sør på tomt H-3-1 og området mellom disse må bevares og ber om at planen endres i spesielt dette området.</p> <p>I planbeskrivelsen punkt 6.7 er det beskrevet at hyttetomter ikke er lagt oppe på høydedraget. Dette er helt feil i forhold til plankartet. Prinsippet om å ikke legge bebyggelse på toppen av høydedrag er beskrevet i veilederen «Planlegging av fritidsbebyggelse» utgitt av Miljøverndep. Nov. 2005. Vi henviser også til Gausdal kommunes egen byggeskikkveileder der terrengetilpasning beskrives.</p>	<p>Rådmannen er enig i at det er uheldig at tomter blir lagt på toppen av koller.</p> <p>Spesielt H-2-4 ble liggende høyt og eksponert til, denne flyttes lengre nord langs vegen V3, ny tomtebenevnelse blir H-12-4. H-3-1 og H-3-2 side forskyves slik at man unngår bebyggelse på høydedraget som lå delvis inne på tomta. Dette frigjør også dette området til rekreasjon, slik merknaden beskriver.</p> <p>Merknaden er delvis tatt til følge.</p>
<p>Statens vegvesen, brev datert 19.02.2018 sak/dok.nr. 18/59-11.</p> <p>Vi anbefalte ved varsel om oppstart at samlevegen prosjekteres allerede ved reguleringsplan. Det bekreftes at dette er gjort slik at vegen tilpasser seg terrenget og kan derfor bli bygget i samsvar med reguleringsplanen.</p> <p>Det er planlagt gang- og sykkelveg langs</p>	

<p>samlevegen, og myke trafikanter blir godt ivaretatt med denne. Byggefeltet inneholder 29 tomter. Vi ber om at det vurderes gang- og sykkelveg eller tursti fra samlevegen og et stykke inn i området, for eksempel til der adkomstvegen deler seg i to.</p> <p>Det er satt rekkefølgekrav til at det skal opprettes utbyggingsavtaler, og i planbeskrivelsen går det fram at bygging av gang- og sykkelvegen sikres gjennom slike avtaler. Vi ber om at bygging av gang- og sykkelveg også sikres gjennom rekkefølgebestemmelsene i planen.</p>	<p>Rådmannen vurderer at mjuke trafikanter er i varetatt gjennom planen. Etablering av gang- og sykkelveg eller tursti opp i feltet vil gi unødvendig mye terrenginngrep for en såpass beskjeden utbygging. Da denne må etableres slik at den kan brøytes vinterstid.</p> <p>Rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelveg langs samlevegen står i bestemmelsene pkt. 7.9.</p> <p>Merknaden er tatt til orientering.</p>
<p>Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 18.03.2018, sak/dok.nr. 18/59-12. NVE beklager at vi ikke har rukket å se på saken innen fristen. Dersom det er forhold Gausdal kommune ønsker å avklare med NVE spesielt, kan dette ras direkte i etterkant. NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner, slik at ny utbygging blir tilstrekkelig sikker. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.</p>	<p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Fylkesmannen i Oppland, brev datert 21.03.2018, sak/dok.nr. 18/59-13. Utbyggingen er i tråd med kommunedelplan for området og ivaretar fylkesmannens forventninger til utbygging av område for fritidsboliger. Fylkesmannen har derfor ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Oppland fylkeskommune, brev datert 06.04.2018, sak/dok.nr. 18/59-15. Planløsningen har en sammenhengende grøntstruktur som gir et godt utgangspunkt for skjerming og tilgjengelighet ut i naturen og løypenettet. Vi vurderer dette som et godt plangrep. Bestemmelsene tillater store hytter og ramloft. Arealbegrensningen er iht. overordna plan, men kan lett fremstå dominerende i landskapet om ikke terrengtilpasningen og valg av hytteløsning gjøres med henblikk på å underordne seg naturpreget.</p> <p>Det er bra at tomtene i hovedsak er plassert rundt</p>	<p>Rådmannen er enig i at det er uheldig at tomter</p>

<p>kollene. Det er likevel flere tomter som muliggjør bygging på eksponerte punkter og bebyggelse her vil virke svært dominerende i landskapet. Vi oppfordrer derfor tiltakshaver og kommunen til å justere og tilpasse byggegrensene på den enkelte tomt slik at det byggbare arealet ikke omfatter toppene i terrenget. På den måten vil en bedre ivareta hensynet til landskapsbilde (jfr. Veileder for Planlegging av fritidsbebyggelse).</p> <p>Bevaring av eksisterende vegetasjon er også svært viktig for å innordne hyttene i landskapet. Bestemmelsene bør derfor suppleres med en formulering som sikrer at mest mulig vegetasjon bevares.</p> <p>Regional planstrategi 2016-2020, <i>Mulighetenes Oppland ei grønn</i> har bærekraftig destinasjonsutvikling som et mål. Oppland fylkeskommune oppfordrer forslagstiller til å vurdere bærekraftige løsninger for oppvarming og for byggematerialer som for eksempel. Bruk av kortreiste materialer eller torvtak, trematerialer og stedegen stein i konstruksjoner.</p> <p>Hytteområder med høy standard, slik som dette fremstår som boligområde med utebelysning som står på også når ingen er på hytta, For å forhindre unødvendig energiforbruk og lysforurensing bør det gjennom bestemmelsene til planen stilles krav til bevegelsessensorer på all utebelysning.</p> <p>Kulturarv har ingen merknader til offentlig ettersyn av reguleringsplanen.</p>	<p>blir lagt på toppen av koller, som det i noen tilfeller er gjort innen planområdet.</p> <p>Spesielt tomt H-2-4 ble liggende høyt og eksponert til, denne flyttes lengre nord langs vegen V3_2, ny tomtebenevnelse blir H-12-4. H-3-1 og H-3-2 side forskyves slik at man unngår bebyggelse på høydedraget som lå delvis inne på tomta.</p> <p>Krav til behandling av eksisterende vegetasjon er tatt i bestemmelsene pkt. 3.02.</p> <p>Rådmannen er enig at det bør tilstrebes å benytte bærekraftige løsninger ved utbygging. Men ser bestemmelse om bevegelsessensorer på utebelysning som vanskelig å håndheve. Vi vil løfte dette opp i kommuneplanens arealdel, og vurdere om dette bør inn som retningslinje for all framtidige utbygging i hytteområder.</p> <p>Merknaden er tatt til følge.</p>
--	---

Innsigelser

Det er ikke varslet innsigelser til planen fra fylkeskommunen, nabokommuner eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Kommunestyret kan dermed vedta reguleringsplanen.

Lovhjemler

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-12, legges saken frem for kommunestyret til vedtak.

VURDERING:**Innkomne merknader**

Vurdering av de enkelte innkomne uttalelsene fremgår av kommentarene over.

Samlet vurdering:

Planforslaget er godt bearbeidet og ivaretar nødvendige hensyn.

Det foreligger merknader til plassering på noen av tomtene, i planforslaget som ble sendt på høring lå spesielt to av tomtene på en markert høyde i terrenget. Rådmannen stiller seg bak merknadene om at dette ikke er en ideel plassering, og har flyttet og justert på tre av tomtene slik at bygging på de høyeste punktene i terrenget unngås.

Det er ikke varslet innsigelse til planen fra fylkeskommune, eller statlige fagmyndigheter hvis saksområde blir berørt. Rådmannen vurderer at de endringer som er gjort i plankartet og i bestemmelsene før vedtak av planen er såpass små at det ikke utløser noe nytt offentlig ettersyn eller høring.

Med bakgrunn i redegjørelsen ovenfor anbefaler Rådmannen at planforslaget detaljregulering for Kjoslia 2 vedtas.

Rådmannen foreslår at det gjøres følgende**innstilling:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Kjoslia 2.

Planutvalget behandlet saken den 04.05.2018 sak 32/18**Behandling:**

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Innstilling:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Kjoslia 2.

Kommunestyret behandlet saken den 31.05.2018 sak 28/18**Behandling:**

Stein Erik Skjeldsvold tok opp sin habilitet på grunn at han er grunneier. Han gikk i fra under behandling av habilitet. 22 representanter. Han ble enstemmig vedtatt inhabil. Ola Svendsrud kom til som varamann: 23 representanter ved behandling av saken.

Votering i saken: Enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-12 godkjennes foreliggende detaljreguleringsplan for Kjoslia 2.