

GB Bygg AS

► Detaljregulering for Stølslia, gnr.70, bnr. 2

Planbeskrivelse, planid 201905

Oppdragsnr.: 5197091 Dokumentnr.: 1 Versjon: 04 Dato: 2022-06-23



Oppdragsgiver: GB Bygg AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Bjørnar Gilje
Rådgiver: Norconsult AS
Oppdragsleder: Cecilie Hammerseng
Fagansvarlig: Cecilie Hammerseng
Andre nøkkelpersoner: Anna Grødem, Lars Nilsen, Kjerlaug Marie Kuløy

04	2022-06-23	rettet etter høring og vedtak	lanie		lanie
03	2021-09-06	revisjon	ANNGRO	ANNGRO	ANNGRO
02	2021-05-10	Fagkontroll	CecHam	LaNie	CecHam
01	2021-01-22	Planbeskrivelse til gjennomlesing av kommunen	CecHam	LaNie	CecHam
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► **Sammendrag**

Forslagsstiller GB Bygg AS har bedt Norconsult AS om å utarbeide et forslag til reguleringsplan av hyttefelt på del av gnr. 70, bnr. 2. i Stølslia. Formålet med planen er å flytte regulert hytteområde på Stølslia så det etableres utenfor skredutsatt område samt tillate fortetting samt etablere adkomstvei inn til området.

Planforslaget innebærer en justering av regulert areal for fritidsbebyggelse slik at nye hytter ikke oppføres i rasutsatt område. Det legges til rette for etablering av 31 nye hytter i tillegg til tre eksisterende hytter i planområdet. Videreføringen av vei vil gi kjørbare adkomst til 24 av de totalt 34 tillatte hyttene i hyttefeltet. Planforslaget legger opp til etablering av to naust ved Giljastølsvatnet som legger til rette for organisert oppbevaring av kajakk, robåt ol.

Innhold

1	Bakgrunn	7
1.1	Hensikten med planen	7
1.2	Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Vedtak som kan berøre planområdet	8
1.4	Utbyggingsavtaler	8
1.5	Krav om konsekvensutredning	8
2	Planprosessen	9
2.1	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram	9
3	Planstatus og rammebetingelser	10
3.1	Overordnede planer	10
3.1.1	<i>Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050</i>	10
3.1.2	<i>Kommuneplan Gjesdal kommune</i>	10
3.1.3	<i>Gjeldende reguleringsplan</i>	12
3.2	Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer	14
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	15
4.1	Beliggenhet	15
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	15
4.3	Stedets karakter	15
4.4	Landskap	16
4.5	Kulturminner og kulturmiljø	17
4.6	Naturverdier	18
4.7	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	19
4.8	Landbruk	19
4.9	Trafikkforhold	21
4.10	Barns interesser	22
4.11	Universell tilgjengelighet	22
4.12	Teknisk infrastruktur	22
4.13	Grunnforhold	24
4.14	Støyforhold	26
5	Beskrivelse av planforslaget	27
5.1	Planlagt arealbruk	27
5.1.1	<i>Reguleringsformål</i>	27
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	28
5.2.1	<i>Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives</i>	28
5.3	Bebyggelsens plassering og utforming	30
5.3.1	<i>Bebyggelsens høyde</i>	32

5.4	Boligmiljø/ bokvalitet	32
5.5	Parkering	34
5.6	Trafikkløsning	34
5.7	Planlagte offentlige anlegg	35
5.8	Universell utforming	35
5.9	Uteoppholdsareal	35
5.10	Landbruksfaglige vurderinger	35
5.11	Kulturminner	35
5.12	Plan for vann – og avløp samt tilknytning til offentlig nett	35
5.13	Plan for avfallshenting	37
5.14	Rekkefølgebestemmelser	37
5.14.1	<i>Før igangsettingstillatelse av grunnarbeider</i>	37
5.14.2	<i>Før bebyggelse tas i bruk</i>	37
6	Virkninger av planforslaget	38
6.1	Overordnede planer	38
6.2	Landskap	38
6.3	Stedets karakter	38
6.4	Form og estetikk	38
6.5	Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi	38
6.6	Forholdet til naturmangfold	38
6.6.1	<i>Vannforskriften § 12. Ny aktivitet eller nye inngrep</i>	39
6.6.2	<i>Vernet vassdrag</i>	39
6.6.3	<i>Naturmangfoldloven</i>	39
6.7	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk	40
6.8	Trafikkforhold	40
6.9	Barns interesser	40
6.10	Sosial infrastruktur	40
6.11	Folkehelse	40
6.12	Universell tilgjengelighet	40
6.13	Energibehov- energiforbruk	40
6.14	ROS	40
6.15	Jordressurser/ landbruk	41
6.16	Teknisk infrastruktur	42
6.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen	42
6.18	Konsekvenser for næringsinteresser	42
6.19	Interessemotsetninger	42
7	Oppsummering av merknader varsling	43
7.1	Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner	43
7.1.1	<i>Lyse Elnett AS, datert 12.2.20</i>	43

7.1.2	NVE, datert 03.02.20	43
7.1.3	Statens vegvesen, datert 19.02.20	44
7.1.4	Rogaland fylkeskommune- Seksjon for kulturarv, datert 25.02.20	44
7.1.5	Rogaland fylkeskommune- Stavanger maritime museum, datert 24.02.20	45
7.1.6	Gjesdal kommune- Kommuneoverlegen, datert 26.02.20	45
7.1.7	Fylkesmannen i Rogaland, datert 03.03.20	46
7.1.8	Rogaland fylkeskommune- Regionalplanavdelingen, datert 12.02.20	47
7.1.9	Rogaland brann og redning IKS, datert 17.02.20	47
7.1.10	Gilja vindkraftverk AS, datert 28.01.20	48
7.2	Grunneiere og andre rettighetshavere	48
7.2.1	Frafjord fellesdrift SA v/Nils Kristian Frafjord, datert 12.02.20	48
7.2.2	Svein Gilje, datert 02.03.20	48
7.2.3	Giljastølen veilag, datert 11.03.20	49
8	Oppsummering av merknader høring	51
8.1.1	Statsforvalteren i Rogaland 18.10.2021	51
8.1.2	Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen	52
8.1.3	Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv	53
8.1.4	Gjesdal kommune, Kommuneoverlege 20.10.2021	54
8.1.5	NVE 20.10.2021	54
8.1.6	Statens vegvesen 15.10.2021	56
8.1.7	Lyse elnett 09.09.2021	56
8.1.8	Wenche Felt- Eie og Andre Eie	56

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Bakgrunn

Forslagsstiller GB Bygg AS har engasjert Norconsult AS for å utarbeide et forslag til reguleringsplan for hyttefelt på del av gnr. 70, bnr. 2. i Stølslia utenfor rasutsattområde.

Formål

Formålet med planen å justere plasseringen av areal avsatt til fritidsbebyggelse og å fortette området med flere fritidsboliger, samt å regulere inn kjørbare atkomstveier til de fleste hyttene.

Justeringen sees i sammenheng med hensynssone for rasfare hvor strukturen i hyttefeltet og plassering av adkomstveier tar utgangspunkt i NGI sin ras- og skredfarevurdering utført i 2014.

1.2 Forslagsstiller, plankonsulent, eierforhold

Eiendommen eies av Torgeir Gilje Lid og Siri Aavitsland. GB Bygg AS har utbyggingsrettighetene på eiendommen.

1.3 Vedtak som kan berøre planområdet

Vedtak sak 040/08

I 2008 vedtok plan- og økonomiutvalget en endring av de fire reguleringsplanene på Giljastølen. Tillatt BYA ble økt fra 60 m² og 70 m² til 90 m². Planendringen ble gjort etter at det var gitt en rekke dispensasjoner og tillatt bygging av hytter på 90 m².

Vedtak sak 013/19

Det ble i formannskapet i Gjesdal kommune 21.02.2019 vedtatt følgende;

«Formannskapet ber rådmannen om å utarbeide nødvendig dokumentasjon og starte opp en plansak som gjelder endring av bestemmelsene for størrelsen på fritidsboligene i Øvstabødalen og Giljastølen. Det meldes oppstart for endring av reguleringsplanene som er nevnt i saksfremstillingen. Etter at det er mottatt uttalelser til varsel om planoppstart legges saken fram for utvalg for formannskapet til ny behandling»

Vedtak sak 084/19

Det ble i formannskapet i Gjesdal kommune 12.12.19 fremmet følgende forslag til vedtak:

«Formannskapet ber rådmannen om å arbeide videre med en økning av tillatt BYA for alle reguleringsplanene både på Giljastølen og i Øvstabødalen fra BYA 45 m² (plan 19760001) og 90m² til bebygd areal 120 m² (+ terrasse). Bestemmelsene tilpasses § 3.3 i bestemmelsene til kommuneplanen når det gjelder møne- og gesimshøyde m.m., og det ses på om kravet til avstand mellom hyttene må reduseres i reguleringsplanene der det er fastsatt slike krav. Kravet til biologisk toalett tas ut av reguleringsplanene.

Et endret forslag til reguleringsbestemmelser legges ut til offentlig ettersyn og sendes berørte grunneiere, hytteeiere og offentlige instanser.

Etter høringen legges saken fram til formannskapet til ny behandling.»

1.4 Utbyggingsavtaler

GB Bygg AS har avtale med grunneierne om utbygging av dette feltet.

1.5 Krav om konsekvensutredning

Det vurderes at omfordeling av areal regulert til fritidsboliger ikke vil utløse krav om KU iht. forskrift for konsekvensutredning § 6,7 og 8 og tiltak angitt i vedlegg I og II. Fritidsboligområdet er i samsvar med overordnet plan. Omfordeling av areal tar sikte på å ikke vil gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Arealmessig vil omfordelingen ikke føre økt utbyggingsareal til fritidsboliger.

Eventuelle konsekvenser redegjøres for i planbeskrivelsen.

Gjesdal kommune vurderer det til at reguleringsplanen ikke faller inn under tiltak i vedlegg I, da reguleringsplanen dreier seg om endring av avgrensning/flytting og fortetting av et eksisterende område.

2 Planprosessen

2.1 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart, ev. planprogram

Det ble sendt brev til berørte grunneiere, naboer, og offentlige instanser. Planen ble varslet i Stavanger Aftenblad 24.01.2020. Det kom inn 3 merknader fra grunneiere og 10 merknader fra offentlige instanser. Merknadene fra planvarsel er oppsummert i kapittel 7.

Etter planen ble lagt på høring kom det inn 8 merknader. Blant merknadene var innsigelse fra Statsforvalteren. Planen ble justert for å imøtekomme innsigelsene og faglige råd og innsigelsene ble deretter trukket.

Merknadene fra høringen er oppsummert i kapittel 8.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Overordnede planer

3.1.1 *Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050*

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke ble vedtatt i fylkestinget i Rogaland 20. oktober 2020.

Visjonen i regionalplanen er å oppnå er «En bærekraftig og endringsdyktig region» som videre konkretiseres gjennom seks delmål for regionalt samarbeid:

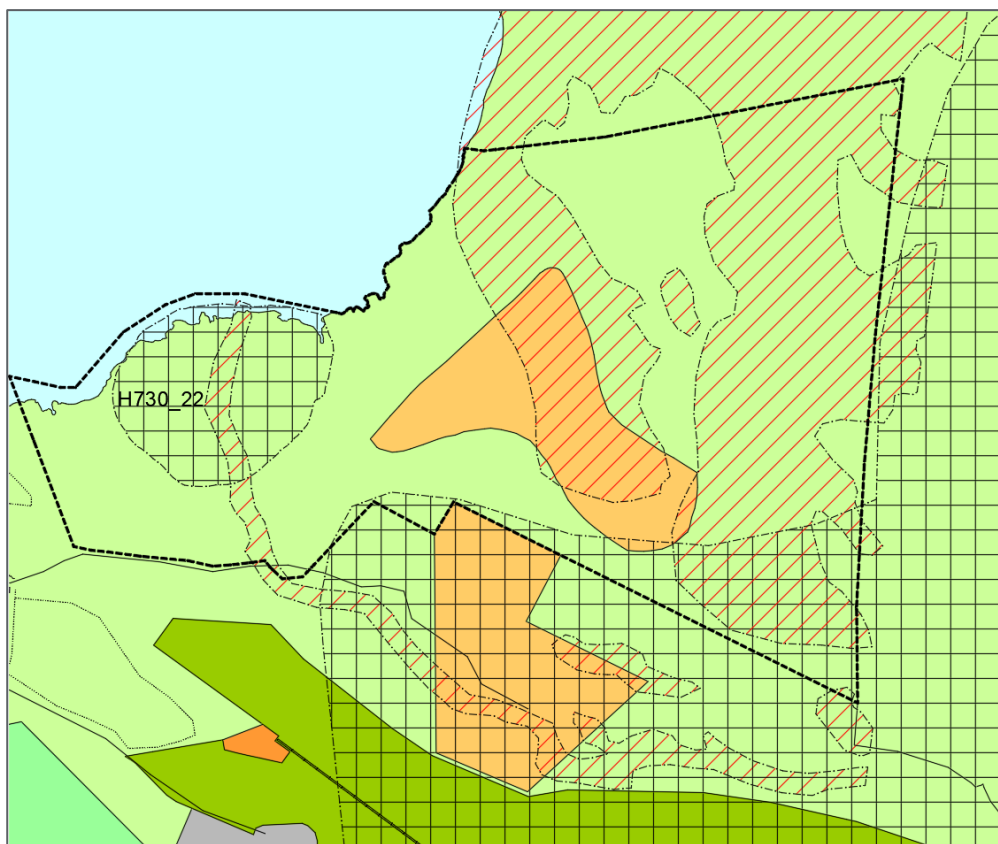
- Varige naturverdier
- Livskraftige nabolag
- Levende sentrumsområder
- Enklere hverdag
- Konkurranseskraft
- Regionalt samarbeid

Regionalplanen legger ingen direkte føringer for planlegging av fritidsbebyggelse.

3.1.2 *Kommuneplan Gjesdal kommune*

Kommuneplan for Gjesdal kommune 2019-2030

Iht. kommuneplan for Gjesdal kommune er planområdet regulert til LNF-areal og fritidsbebyggelse. Deler av planområdet er regulert med hensynssone for ras- og skredfare, båndlegging etter lov om kulturminner og båndlegging etter plan- og bygningsloven (konsesjon for vindkraft). Den aktuelle hensynssonen gjelder NVE's konsesjon meddelt Fred. Olsen Renewables AS 13. juni 2016 for Gilja vindkraftverk. Denne er nærmere omtalt i neste avsnitt.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanen, plangrensen er markert med svart stiplet linje.

Innenfor planområdet gjelder følgende bestemmelser og retningslinjer:

§2.2.11 Ved omregulering av dyrka og dyrkbar jord (iht. jordlovens definisjon) til andre formål enn landbruk, skal erstatning for tapet utredes i planarbeidet og tapet erstattes av tilsvarende størrelse dyrka/ dyrkbar jord. Ved bygging på dyrka jord må det sikres at matjorden brukes på en bærekraftig og landbruksmessig forsvarlig måte til videre matproduksjon.

§ 2.3 Krav til parkering for bil og sykkel

Minimum 1,5 parkeringsplass for bil pr. fritidsbolig/- enhet.

§2.4 Sikkerhet mot skred/ras

Før reguleringsplan eller tiltak etter pbl. § 1-6 kan godkjennes må det være avklart at farenivået ikke overstiger plan- og bygningslovgivningens krav til sikkerhet for tiltaket det søkes om, jf. Pbl. § 7.3.

Undersøkte rasutsatte områder er vist på kommuneplanens arealdel med hensynssone, faresone ras og skredfare. Aktsomhetskart for skred- og rasutsatte områder vises som temakart.

§ 2.6.1 I 100 m-sonen langs verna vassdrag og i 50 m sonen fra mindre bekkeløp til verna vassdrag, tillates det ikke fradeling av tomt, nybygg, vesentlige anlegg eller vesentlig utvidelse av eksisterende bebyggelse. Forbudet gjelder også i 50 metersonen for øvrige vassdrag og i 35-meterssonen for mindre bekkeløp til disse øvrige vassdragene. Bjerkreimsvassdraget, Figgjovassdraget, Frafjordvassdraget, Håvassdraget og

Orrevassdraget er verna vassdrag. Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for en differensiert forvaltning av vassdragsbeltet.

§2.8 Utslipp til Giljastølsvatnet

Det tillates ikke tiltak i tilknytning til Giljastølsvatnet som kan medføre fare for at vannet blir forurenset. Ved godkjenning av søknad om utslippstillatelse skal det stilles strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren.

§3.3 Områder for fritidsbebyggelse

§3.3.1 Der ikke annet framgår av reguleringsplanen kan fritidsbolig oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m² inkl. ev. anneks/bod (terrasser medregnes ikke i det bebygde arealet). Fritidsboliger kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Nye fritidsboliger samt tilbygg til eksisterende fritidsboliger, skal tilpasses eksisterende terreng. Terrasser kan ha bebygd areal opp til 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlig del av pilarer skal ikke være høyere enn 1,5 m.

§3.3.2 I Øvstabødalen og på Giljastølen gjelder ikke reguleringsplanens krav til at det skal installeres biologisk toalett for fritidsboliger når disse har godkjent og anlagt vann- og avløpsløsning. I Øvstabødalen skal fritidsboliger med innlagt vann kreves tilkoplede felles avløpsanlegg der anlegget ligger i rimelig nærhet av fritidsboligen.

§3.3.3 Avløpsanlegg i områder med flere fritidsboliger skal inngå i samlet plan. Kommunen kan bestemme avgrensning av området i forbindelse med felles avløpsløsning.

§3.3.4 I områdene regulert til fritidsbebyggelse tillates det kun kjøre- /bilveier og stier som vises på vedtatt reguleringsplan. Stier må anlegges på skånsom måte med avstand fra bekker/ elver på minst 10 m. Det tillates ikke motorisert ferdsel utenfor godkjente bilveier.

§3.3.5 Inngjerding av fritidseiendommer tillates normalt ikke.

§8.11 (H740) Område med konsesjon for vindkraft

Innenfor hensynssonene er det gitt konsesjon for bygging av vindkraftverk med tilhørende veianlegg mv. Det tillates ikke fradeling og/eller oppføring av nye boliger eller fritidsboliger innenfor hensynssonen.

3.1.3 Gjeldende reguleringsplan

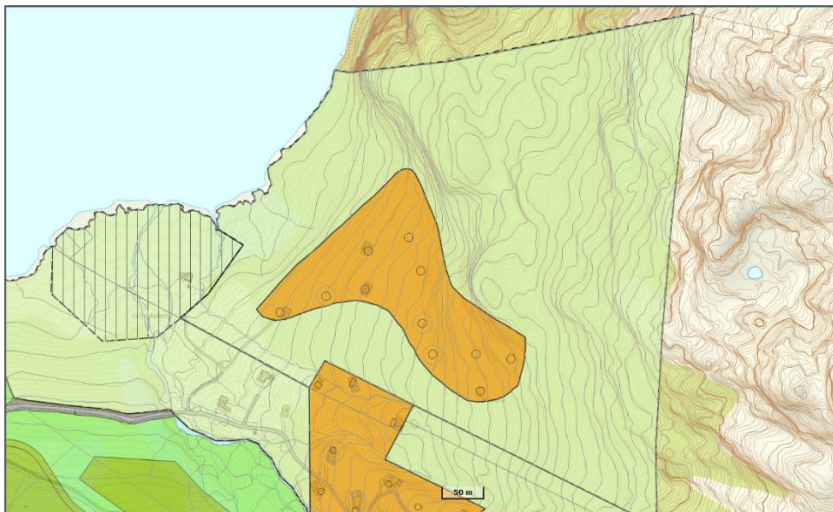
Planområdet reguleres i dag av to reguleringsplaner:

Plan 19830004 - Giljastølen gnr. 70, bnr. 2

Planen regulerer fritidsbebyggelse og LNF- areal. Planen ble vedtatt i 01.11.1982.

Plan 1122 19880003 - Giljastølen, reg. plan for gnr. 70 bnr. 4, 7 og del av bnr. 2

Planen regulerer fritidsbebyggelse, LNF-areal og bevaring av landskap og vegetasjon. Det er foretatt en mindre endring av reguleringsplanen som ble vedtatt i 14.12.1987.

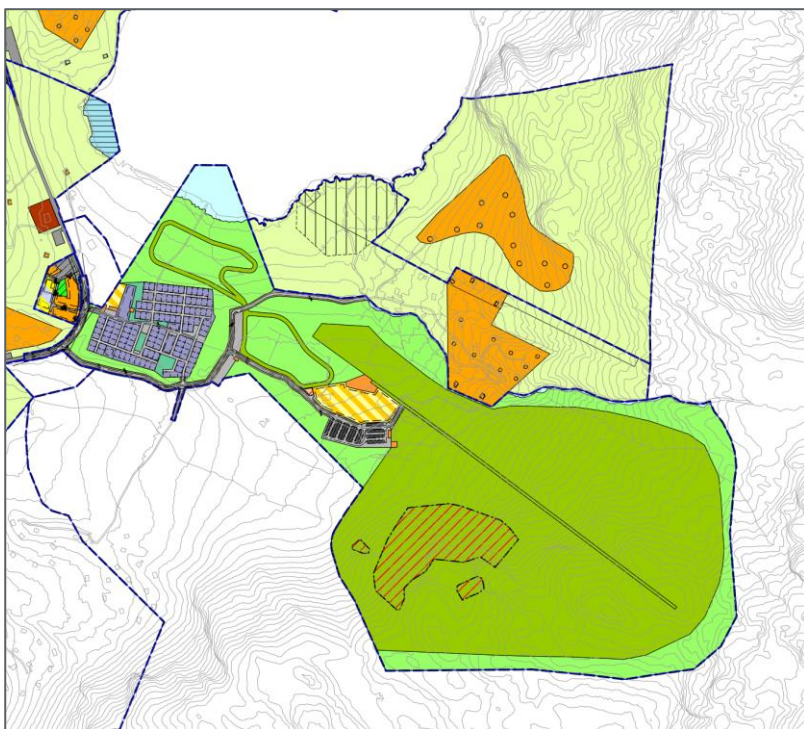


Figur 2: Gjeldende reguleringsplaner. Kartet er hentet fra Gjesdal kommunes innsynskart 29.03.2019.

Tilgrensende reguleringsplaner

Plan 19880003- Giljastølen, reg.plan for gnr.70 bnr.4,7 og del av bnr 2.

Plan 201208- Giljastølen camping og alpin. I bestemmelsene er det angitt at området avmerket P2 er parkering for hytte- og grunneiere i nærheten av Giljastølen. Adkomst til hyttefelt må knyttes på allerede regulert vei i plan 201208.



Figur 3: Tilgrensende reguleringsplaner. Fra Gjesdal kommunes innsynskart 04.12.2019.

3.2 Statlige planretningslinjer/ rammer/ føringer

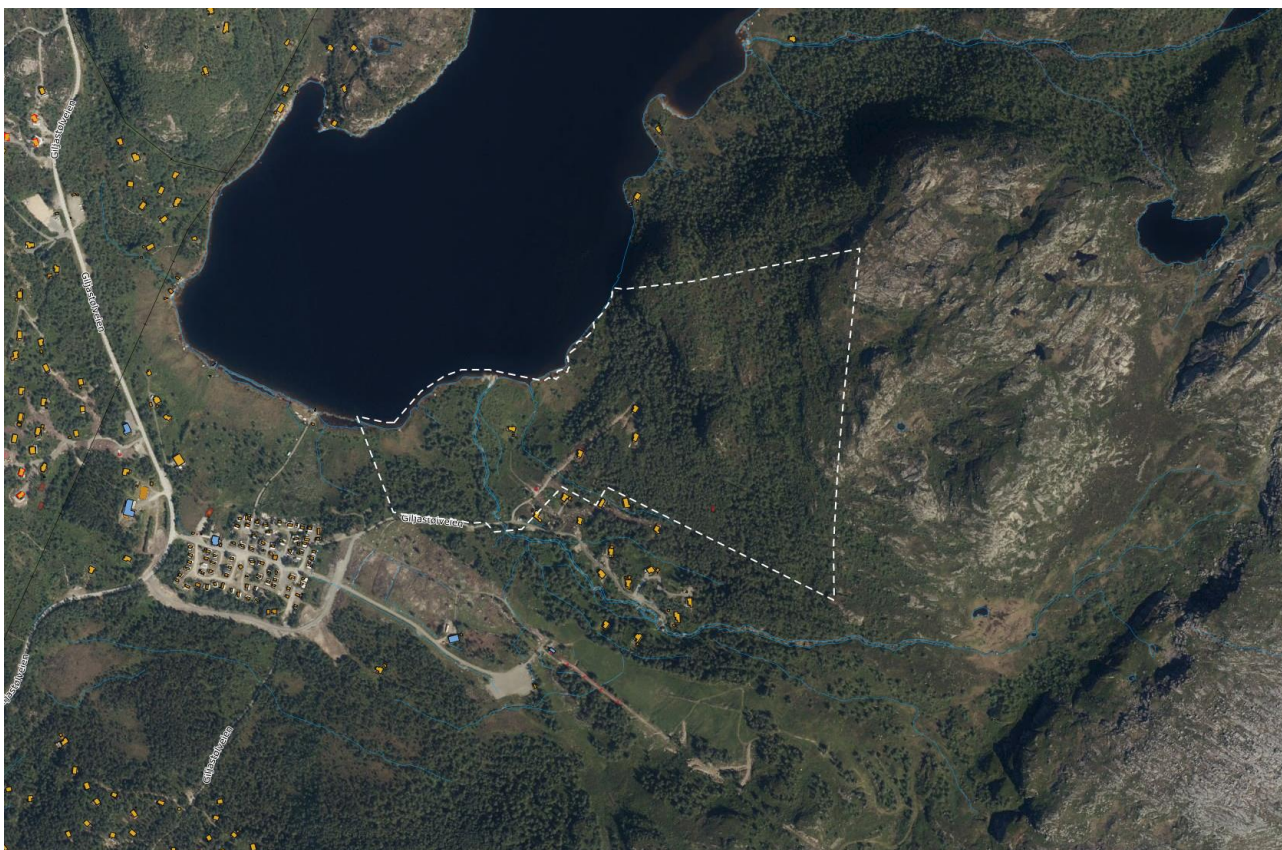
Andre veiledere

Veilederen «Planlegging for fritidsbebyggelse» datert 2005 fra Miljøverndepartementet er benyttet under planleggingen.

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger ved Giljastølsvatnet, omtrent 5 km fra Gilja sentrum. Planområdet omfatter i hovedsak Gnr./bnr 70/2, men berører også eiendommene 70/4, 70/5, 70/6. Planområdet er omtrent 285 daa stort.



Figur 4: Planområdet sett fra luften.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Store deler av planområdet består av LNF-areal med fjell og løvskog samt noe fritidsbebyggelse. Planområdet grenser til Giljastølsvatnet i nord, LNF-areal i nord, sør og øst samt utbygget hyttefelt i sør.

4.3 Stedets karakter

Planområdet ligger i et vakkert fjellandskap med flott utsikt over Giljastølsvatnet og dalen. Området er preget av bratt terreng og løvtrær.

Fjell og skog preger landskapet. Sør for planområdet er det flere hytter med adkomstvei fra Fv. 4414. Det er bygget tre hytter innenfor planområdet, samt tre ubebygde festetomter.

Det er etablert vei inn til planområder og videre frem til enkelte eksisterende hytter. Sør for planområdet er det et alpinanlegg, flere hytter og en campingplass.

4.4 Landskap

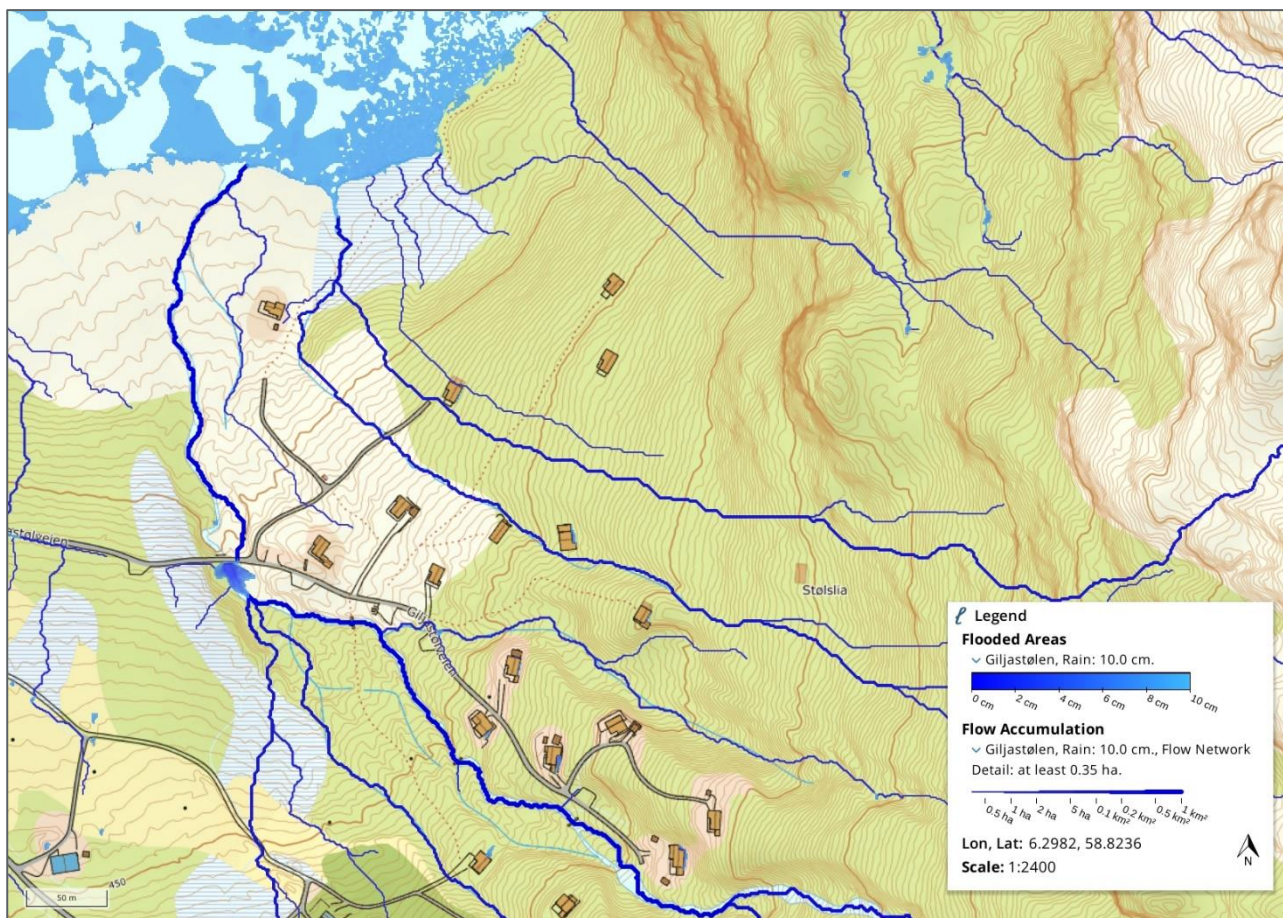
Terrenget er bratt og preget av fjell i store deler av planområdet som flater ut mot Giljastølsvatnet i vest. Selve Giljastølen ligger på kote 409 og fjelltoppen øst for planområdet ligger på kote 634.

Utbyggingsområdet har mye vegetasjon og relativt bratt terreng. Planområdet har meget gode solforhold og utsikt mot vest.



Figur 5: Planområdet sett i retning øst.

Terrengformasjonen leder vannet i området mot Giljastølsvatnet. Figuren under viser de naturlige vannveiene i området.

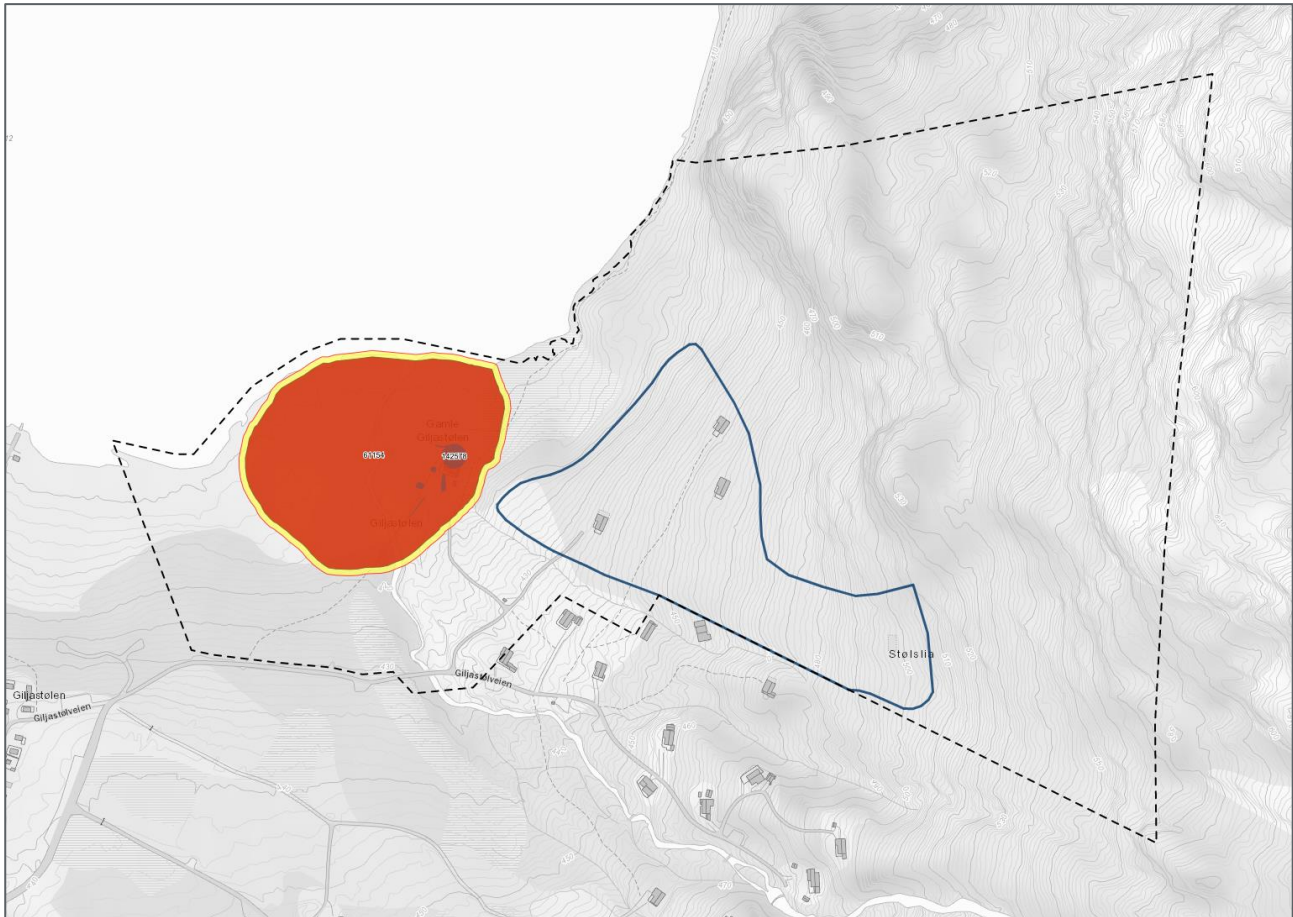


Figur 6: Terreng og flomveier. Kilde: Scalgo.

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planområdet inneholder registrerte kulturminner på Giljastølen. Dette innebærer et automatisk freda gårdsanlegg (id 61154) som ligger i den vestlige delen av planområdet. Lokalteten består av en *hustuft*, *rundrøys* og et *gardfar* fra førreformatorisk tid. Resterende planområde har ingen registrerte kjente kulturminner.

Rogaland Fylkeskommune, seksjon for kulturarv, gjennomførte en befaring den 22.04.2020. På bakgrunn av lokaliseringen til kjente automatisk freda kulturminner i området, og på bakgrunn av områdets topografi og geografiske beliggenhet, anses planområdet å ha potensial for funn av automatisk freda kulturminner som ikke tidligere har vært kjent. Stavanger Maritime museum skal foreta kontrollregistrering av kulturminner i vann.



Figur 7: Registrerte kulturminner. Planområdet er vist med svart stiplet linje og utbyggingsområdet er vist med mørk blå heltrukket linje.

4.6 Naturverdier

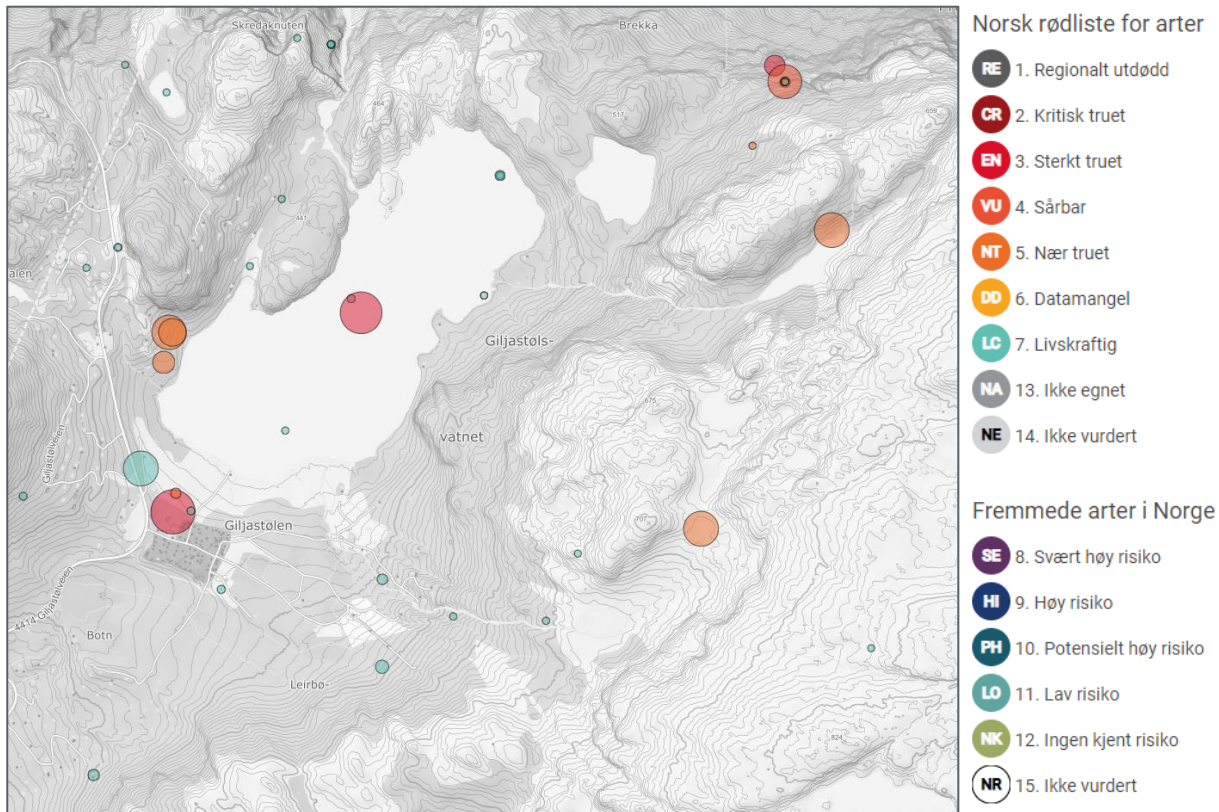
Planområdet ligger omtrent 1 km vest for inngrepsfri natur (INON). Endringen i den inngrepsfrie naturen viser at arealet for inngrepsfri natur i området er redusert i retning Giljastølen i perioden 2013 til 2018 som følge av utbygging i området.

Giljastølsvatnet er et kartlagt viltområde jf. Kommuneplan 2018-2029, og er en del av Frafjordvassdraget som er vernet gjennom verneplan IV (datert 1993 for 030/1 Frafjordelva). NVE beskriver følgende begrunnelse for vernet av Frafjordvassdraget: «Vassdragets elver og vann er sentrale deler av et særpreget landskap preget av berggrunnstrukturen og kvartære avsetninger. Elveløpsformer, isavsmeltingsformer, skredformer, botanikk, fuglefauna, landfauna og vannfauna inngår som viktige deler av naturmangfoldet. Store kulturminneverdier. Viktig for friluftslivet. Utfyller landskapsvernområde ned til fjorden.»

Arter

Naturen i planområdet er ikke registrert med viktige eller utvalgte naturtyper eller andre verneområder i artsdatabanken. Det er registrert flere observasjoner av trua arter i området, som sivpurv, bergjirsk og

hønsenhauk og fjellrype i området rundt Giljastølsvatnet. I området rundt Giljastølen er det også registrert kongeørn, vandrefalk og hubro.



Figur 8: Kartutsnitt av registrerte artstyper i området. Kart hentet fra artsdatabanken.no

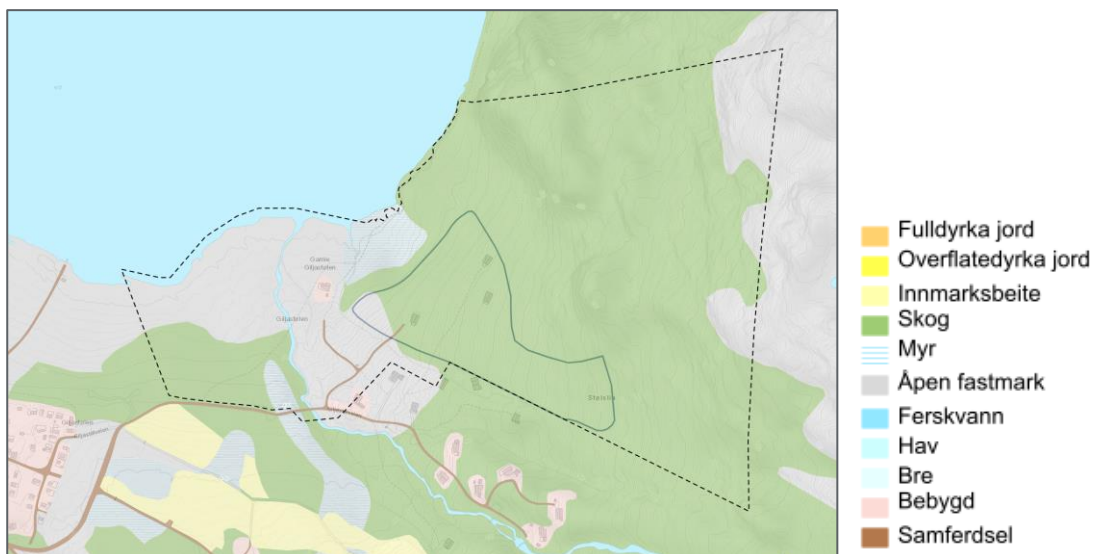
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Friluftsliv

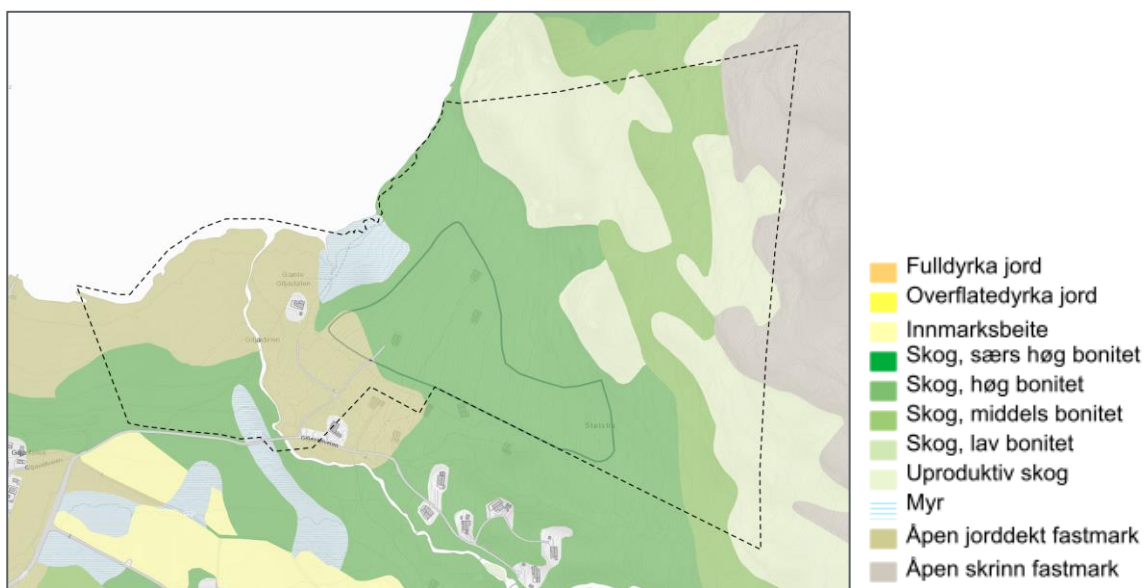
Stølslia ligger i et vakkert naturlandskap med nærhet til friluftsområder med gode turmuligheter. Området er registrert som regionalt friluftsområde. Rett sør for (friluft)sområdet ligger et skitrekk med alpinbakke.

4.8 Landbruk

Planområdet består av skog, myr, åpen fastmark og bebyggt areal. I arealtyperegistreringen består området i hovedsak av skog og snaumark.

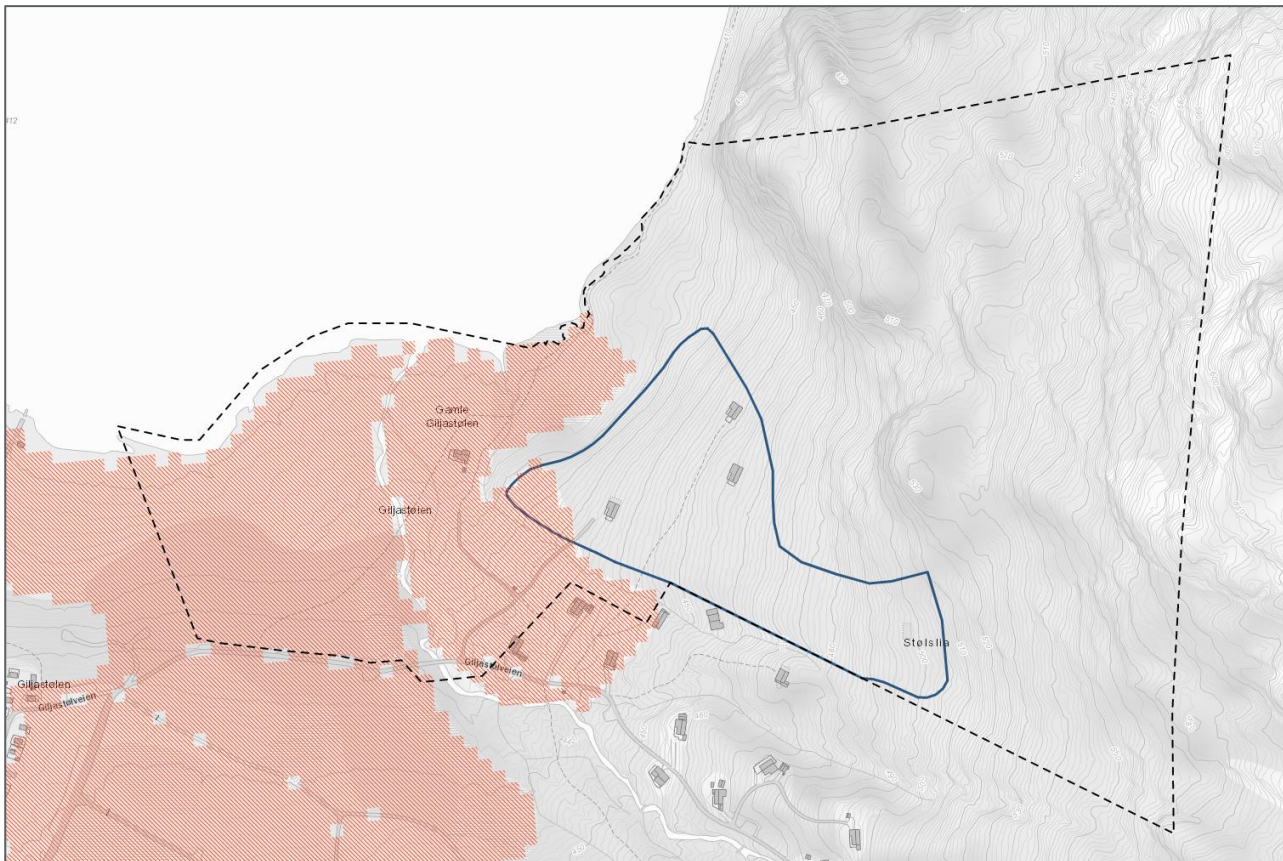


Figur 9: Kartutsnitt av arealtyper i området. Planområdet er vist med svart stiplet linje og utbyggingsområdet er vist med mørk blå heltrukken linje. Kartet er hentet fra temakart-rogaland.no.



Figur 10: Kartutsnitt av arealressurskart av bonitet i området. Planområdet er vist med svart stiplet linje og utbyggingsområdet er vist med mørk blå heltrukken linje. Kartet er hentet fra temakart-rogaland.no.

Området rundt Gamle Giljastølen er registrert som dyrkbar jord i NIBIO sitt register.



Figur 11: Kartutsnitt av dyrkbar jord i området. Planområdet er vist med svart stiplet linje og utbyggingsområdet er vist med mørk blå heltrukket linje. Kartet er hentet fra temakart-rogaland.no.

4.9 Trafikkforhold

Kjøreatkomst og veisystem

Planområdet er tilknyttet Fv. 4414 via Giljastølveien som går fra planområdet, forbi Gilje Camping, Gilja Alpinanlegg og et hyttefelt sør for planområdet til Fv.4414. Kjøreatkomsten til planområdet er gruset vei, og deler av veien er ikke regulert i dagens reguleringsplan.

Trafikkmengde

Fv.4414 har en registrert trafikkmengde i 2018 på 250 ÅDT. Det antas at trafikkmengde på resterende veinett er lav. Veien var tidligere adkomstvei til Frafjord, men ble stengt i forbindelse med åpning av tunnelen til Frafjord.

Ulykkesituasjon

Det er registrert en ulykke på Fv. 4414. Dette var en MC-ulykke med en lettere skadd som utfall. Ulykken skjedde i 2006.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Det er ikke gang- og sykkelvei langs veinettet i området.

Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud i nærheten.

4.10 Barns interesser

Planområdet ligger i et naturpreget område med gode turmuligheter. Giljastølsvatnet gir mulighet for bading og aktiviteter på vannet. Planområdet ligger også like i nærheten av en alpinbakke med to løyper, og store arealer med mulighet for aktiviteter for barn og unge. Selve planområdet er i dag lite tilgjengelig.

4.11 Universell tilgjengelighet

Planområdet har mye terreng og ikke universelt tilgjengelig i dag.

4.12 Teknisk infrastruktur

Vannforsyning

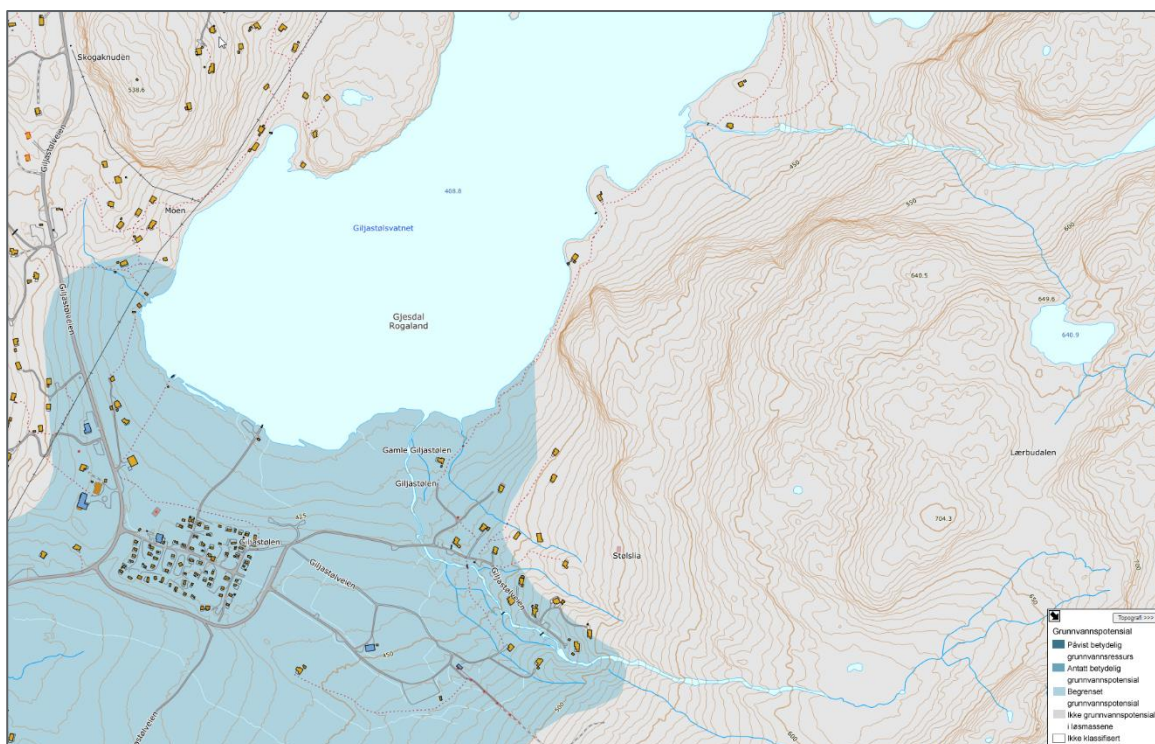
Giljastølsvatnet er drikkevannskilde for 20-25 enheter i Frafjord, både boliger, gårdsdrift og hytter. Drikkevannskilden med tilhørende nedbørsfelt er ikke klausulert og det er ikke etablert hensynssone for drikkevannskilden i gjeldende kommuneplan.

Det eksisterer ikke kommunale vannledninger i området og Giljastølsvatnet blir benyttet som drikkevannskilde. De eksisterende hyttene i planområdet blir forsynt med vann fra 2-3 borehull. Ifølge Granada, den nasjonale grunnvannsdata-basen til NGU, har flere av den nærliggende bebyggelsen grunnvannsborehull som vist i figur 8.



Figur 12: Kartutsnitt av den nasjonale grunnvannsdata-basen til NGU, Granada.

Kartutsnitt fra Granada viser at det er begrenset grunnvannspotensiale i løsmassene i området, som vist i figuren under. Løsmassene i planområdet har liten mektighet og fjellbrønn anses dermed som mest aktuelt.



Figur 13: Grunnvannspotensiale i området, tatt fra Granada, NGU.

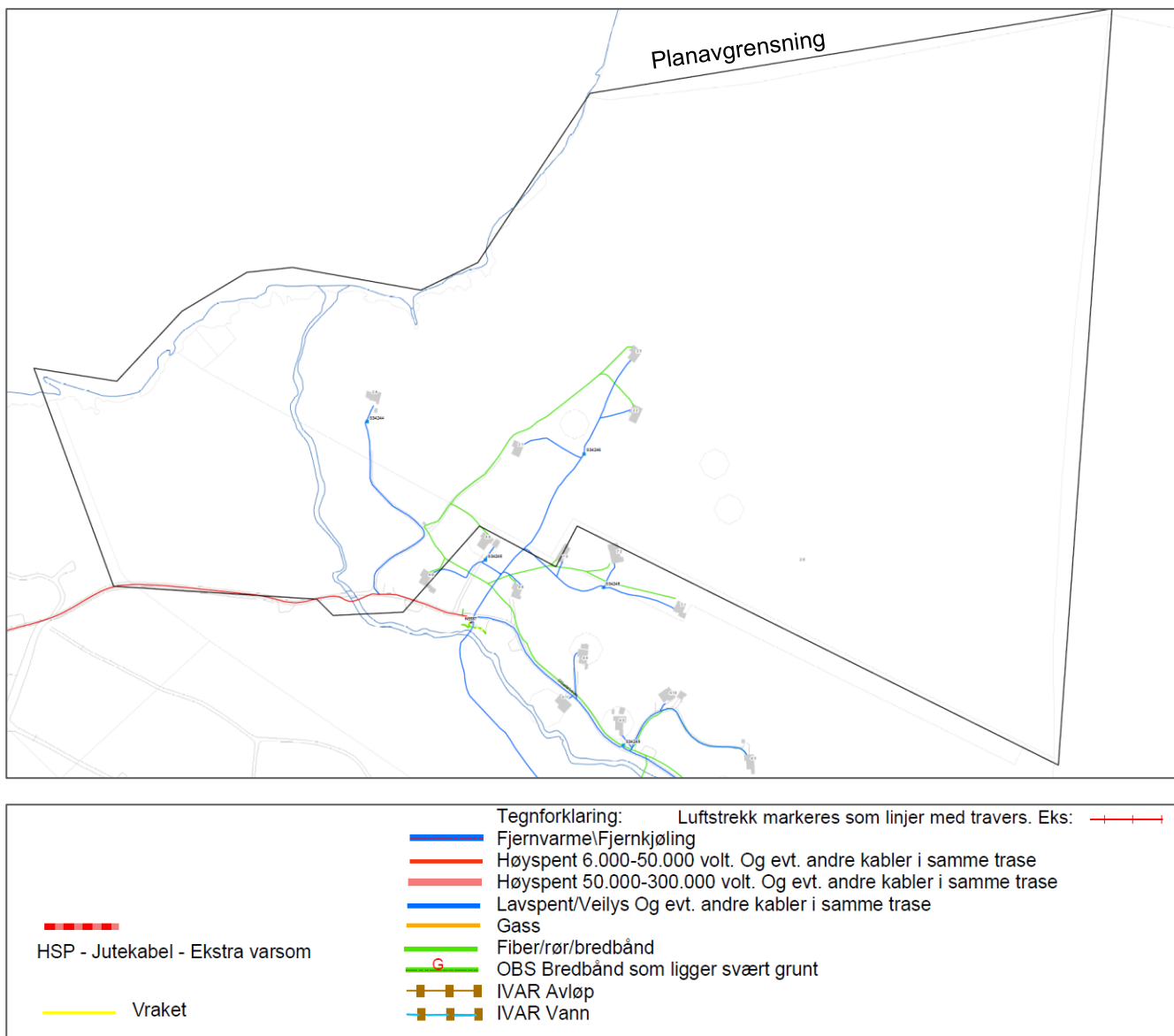
Spillvannsledninger

Det eksisterer per dags dato et felles privat avløpsrenseanlegg for eksisterende hytter i planområdet. Det eksisterende renseanlegget har ikke kapasitet til å ta imot spillvann fra de nye hyttene.

Ledninger

Lyse har to typer ledninger i planområdet;

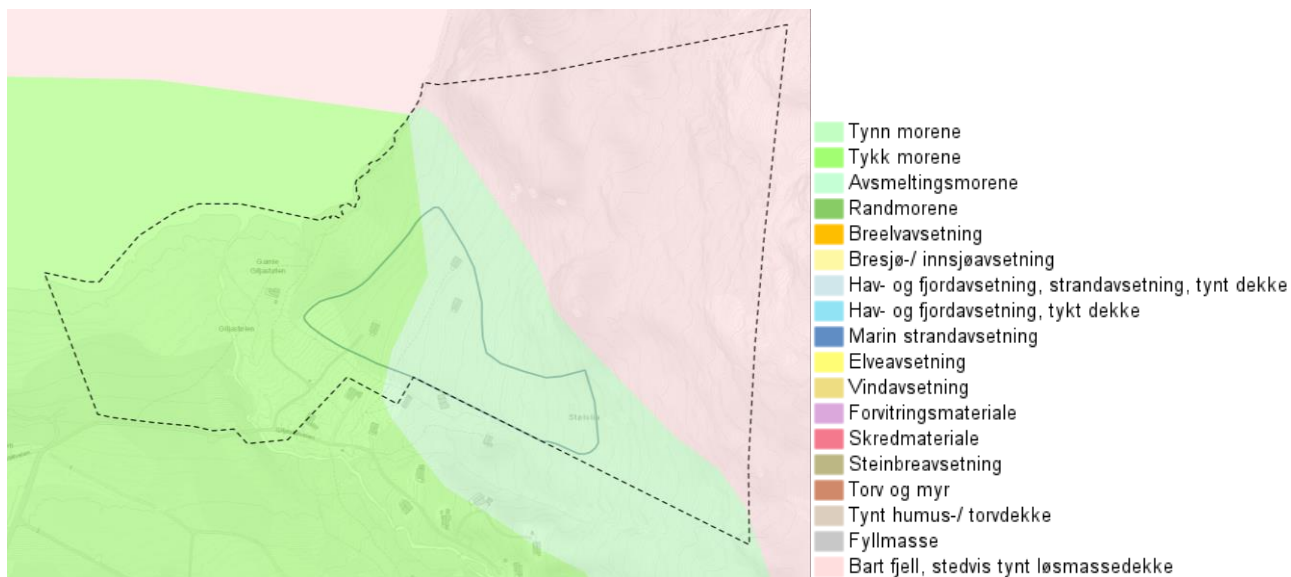
- Lavspent/ veilys og evt. andre kabler i samme trase
- Fiber/rør/bredbånd (i planområdet)



Figur 14: Kart over Lyse Elnett sine ledninger i området.

4.13 Grunnforhold

Ifølge NGU består planområdet av bart fjell, stedvis tynt løsmassedecke, og tynn og tykk morene.

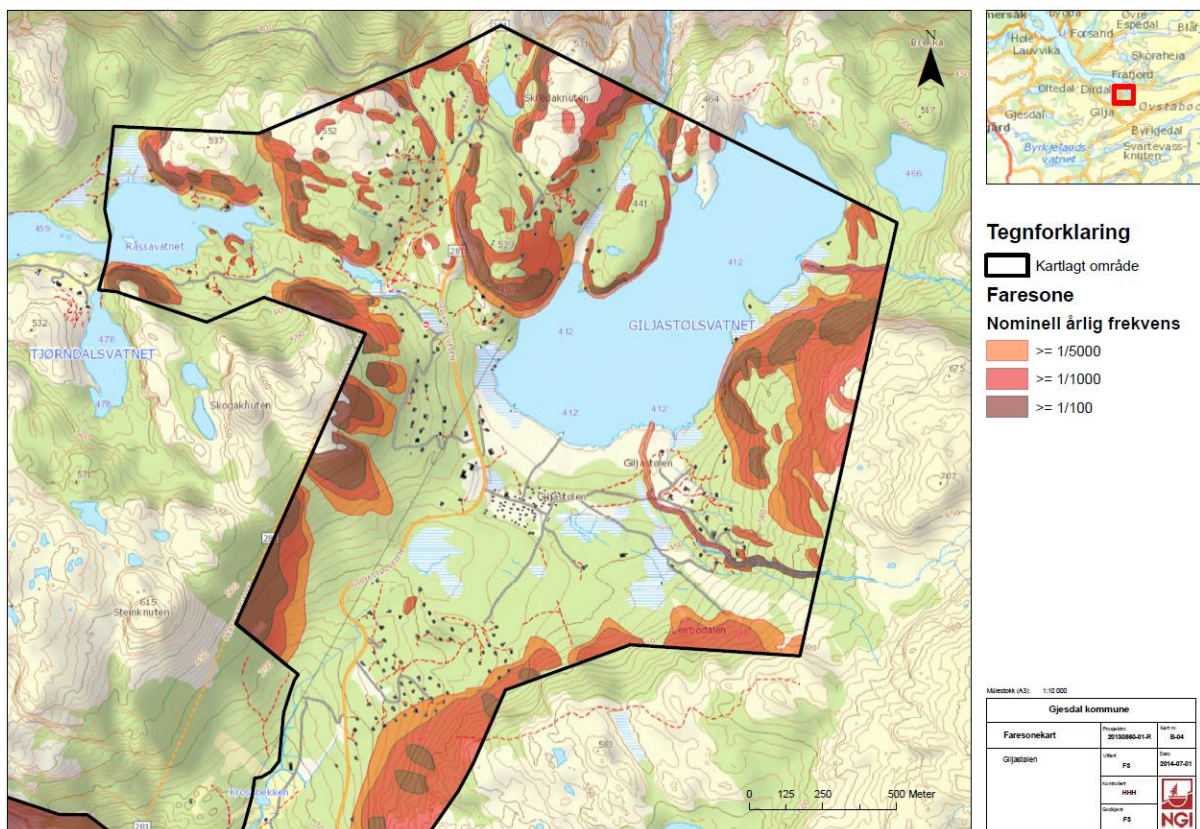


Figur 15: Kart over løsmasser. Planområdet er vist med stiplet svart linje. Planområdet er vist med svart stiplet linje og utbyggingsområdet er vist med mørk blå heltrukken linje. Kartet er hentet fra NGU.

Rasfare

Norges geotekniske institutt (NGI) har på oppdrag fra Gjesdal kommune foretatt en vurdering av skredfaren for utvalgte områder i kommunen i 2014. Giljastølen er et av de undersøkte områdene i rapporten.

Farevurderingen av området ved Giljastølen avdekker fare for steinsprang og snøskred i områdene som ligger over skoggrensen. Store deler av hytteområdet i den eksisterende reguleringsplan ligger innenfor faresone for skred og ras. Teamet er vurdert i vedlagt ROS-analyse.



Figur 16: Faresonekart for Giljastølen. Kilde: Rapport fra NGI om rasvurderinger i Gjesdal kommune.

4.14 Støyforhold

Det er lite trafikk i området og lang avstand til fv 4414 og dermed er også trafikkstøyen i planområdet lav. Deler av utbyggingsområdet ligger innenfor konsesjonsområde for vindkraftanlegg. Eventuell drift av et slikt vindkraftanlegg vil øke støyforholdene i planområdet.

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1120 - Fritidsbebyggelse	34,0
Sum areal denne kategori:	34,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (4)	2,4
2082 - Parkeringsplasser (2)	0,6
Sum areal denne kategori:	3,0
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 – LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (4)	241,3
Sum areal denne kategori:	241,3
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6001 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6,5
Sum areal denne kategori:	6,5
Totalt alle kategorier:	284,7

Hensynssoner	Areal (daa)
Andre sikringssoner (5)	18,7
Ras- og skredfare (4)	123,5
Bevaring naturmiljø (2)	19,1
Båndlegging etter lov om kulturminner	28,7
Båndlegging etter andre lover	30,0
Totalt alle kategorier:	220,0

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

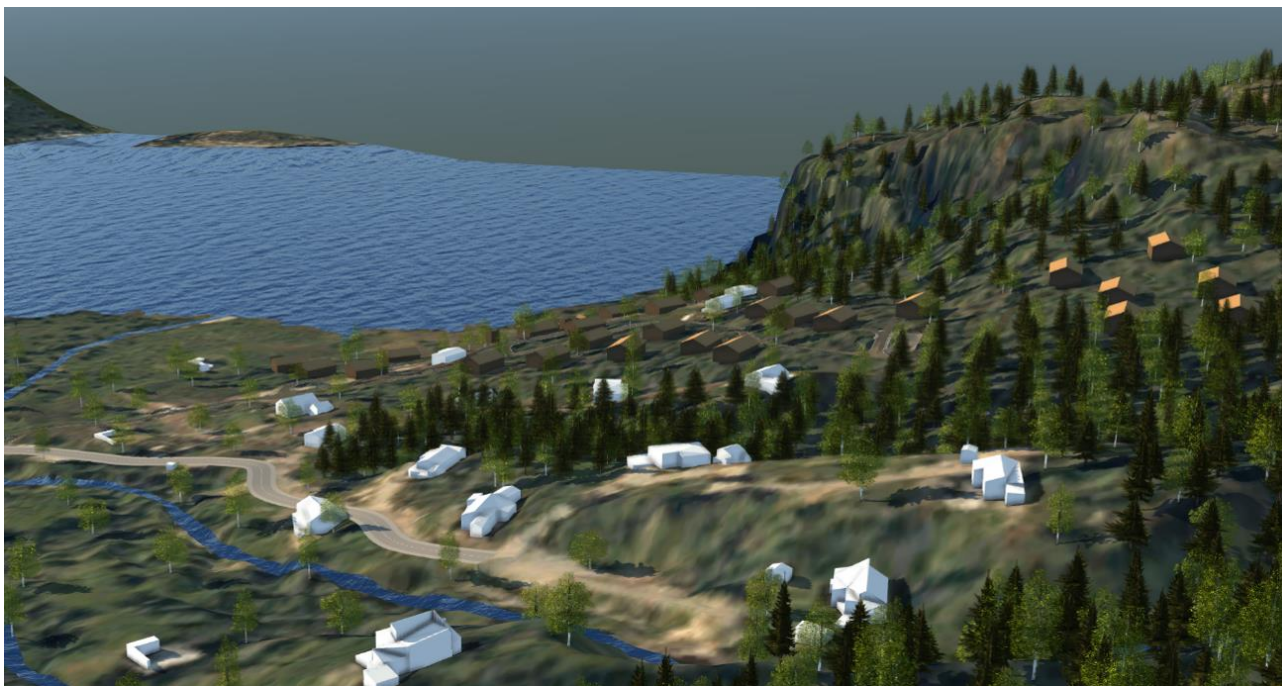
5.2.1 Reguleringsformålene gjennomgås og løsningene beskrives

Fritidsbebyggelse BFR

Planforslaget tilrettelegger for fritidsbebyggelse med tilhørende adkomstvei i utbyggingsområdet i fire felt.

Regulert fritidsbebyggelse i kommuneplanen er justert i planforslaget, uten endring av utbyggingsarealet. Dette er gjort for å unngå å plassere fritidsbebyggelsen i faresone for ras- og skred. Innenfor utbyggingsområdet kan det etableres inntil 34 nye hytter inkludert de 3 eksisterende hyttene som inngår i feltet.

Utbyggingsområdet reguleres med nummererte punktfeuster for hver hytte. Illustrasjonen under viser plasseringen av hyttene i terrenget og overgangen mot eksisterende hytter i området og omgivelsene. Hver hytte skal plasseres inntil regulert punktfeuste.



Figur 17: Utsnitt av 3D modell med fremtidig utbygging vist med brune hytter, eksisterende hytter er hvite.

Veianlegg

Det reguleres ny adkomstvei i forlengelse av vei i plan 201208, inn til planområdet. Regulert vei følger i hovedtrekk dagens trasé fram til utbyggingsområdet. Videre fortsetter veien opp gjennom utbyggingsområdet og ender med snu og parkeringsplass lengst opp i hyttefeltet. Fra adkomstveien reguleres sideveiene f_SKV2 og f_SKV3 som leder inn til hyttene nord i feltet. Planforslaget legger til rette for adkomstveier inn til hver hytte i felt BFR2. Hytter i BFR1 har adkomst via sti fra fellesparkering på f_SPP1 og hyttene på BFR3 har adkomst via sti fra fellesparkering f_SPP3.

Traseføringen er plassert for å begrense terrenginngrep og akseptabel stigning. Men med fjell- og jordskjæringer, og fyllinger hvor det er nødvendig for å etablere veien.



Figur 18: Utsnitt av plankart.

LNFR areal

Areal regulert til LNFR-formål følger arealmessig gjeldende reguleringsplan, men det foretas omfordeling av areal til fritidsbebyggelse. Dette gjelder de delene som er regulert med hensynssone ras- og skredfare. Deler av arealet avsatt til fritidsbebyggelse ligger innenfor hensynssonen (båndlagt etter andre lover) for konsesjon for vindkraft i kommuneplanen. Hyttene i dette området kan ikke bygges før konsesjon for vindkraft er avklart.

Vest i planområdet er et område båndlagt etter lov om kulturminner (H730). i tillegg er en 30-m sone fra vannkanten regulert med hensynssone for naturmiljø (H560) hvor det ikke må gjennomføres inngrep i kantsonen mot Giljastølsvatnet.

Planforslaget tillater å bygge to naust når Giljastølsvatnet (innenfor bestemmelsesområde #1) som er felles for hyttene i planområdet. Hensikten er å samle eksisterende småbåtsaktivitet og utstyr i et område slik at det ikke spres langs hele vannkanten.

Punktfeste

Festetomter i planområdet er nummerert.

I tillegg til de tre eksisterende festetomtene som inngår i nytt utbyggingsområde, er det to festetomter som helt eller delvis ligger i faresone for ras- og skred. Disse punktfestene vil ikke kunne bli bebygget da de ligger inne i rasutsatt område, men kan eventuelt etter avtale med grunneier kunne erstattes innenfor de nye regulerte festepunktene i utbyggingsområdet.

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Hyttene plasseres med regulert punktfeste og eksakt plassering tilpasses terrenget. Endelig plassering avklares ved byggesak. På grunn av bratt terreng foreslås det fire mikrohytter nederst i feltet mot Giljastølsvatnet.

Det foreslås også to naust som kan være felles for hyttefeltet. Naustene kan benyttes til lagring av kajakk, robåt eller lignende. Dette for å unngå at hytteeiere bygger noe selv eller lar gjenstander bli liggende langs vannkanten.

Hyttebebyggelse

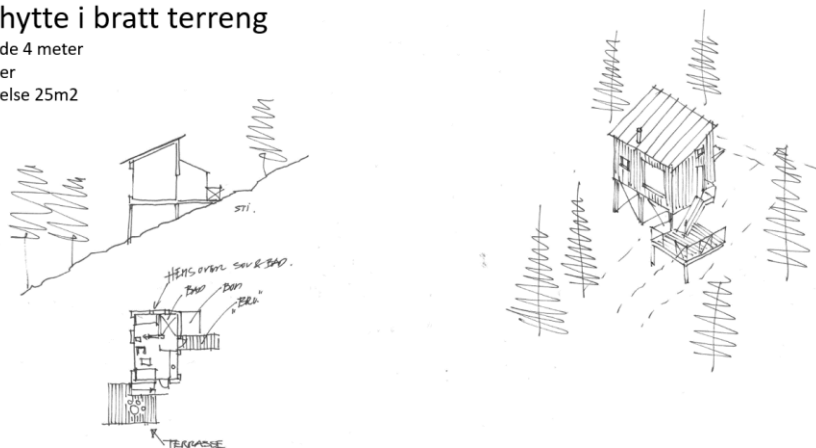
Generelt

Området er bratt og det tilrettelegges for hytter tilpasset terrenget. I den bratte delen BFR1 er det istedenfor vanlige hytter lagt opp til enkle små hytter som kan plasseres mellom trærne i terrenget.

Bebyggelsen i felt BFR1 er planlagt som mikrohytter i skråningen mot Giljastølsvatnet. Dette er små hytter med maks 4 meter dybde som plasseres mellom trærne på punktfundament for å minimere terrenginngrep og fotavtrykk. Hyttene er tenkt med terrasse plassert på terreng eller over bakken på søylefundament som hytten. Adkomst vil være via en tråkksti. Hver mikrohytte kan oppføres med maksimalt bebygd areal på 25 m² BYA. I tillegg tillates oppføring av en bod på inntil 6 m² som tilbygg til hytten. Skissene under viser prinsippene for mikrohyttene.

Mikrohytte i bratt terreng

Maks bredde 4 meter
Står på påler
Maks størrelse 25m²



Figur 19: Prinsippskisse for mikrohytte på søylefundament og prinsippsnitt

Bebyggelsen i felt BFR2 er planlagt med 21 nye hytter pluss tre eksisterende hytter. Maks størrelse på hyttene i dette området varierer. 14 hytter kan ha et bebygd areal på opptil 120 m²-BYA inkludert

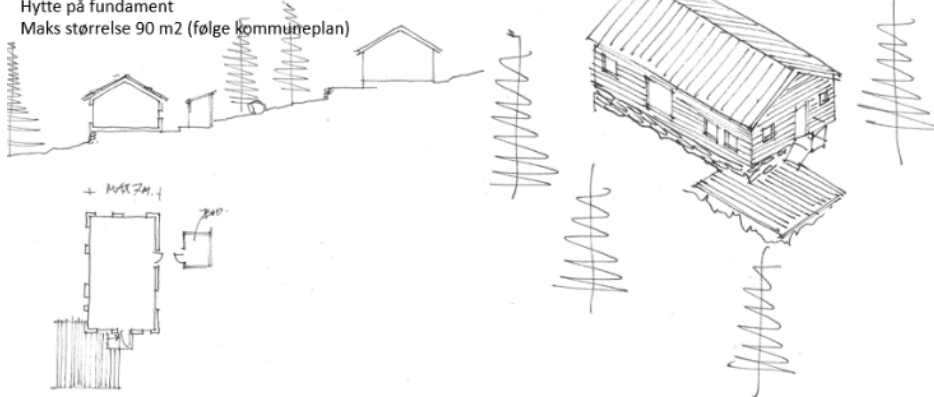
eventuelt anneks/bod, mens 7 hytter som ligger på de bratteste «tomter» begrenses til et bebyggt areal på opptil 90 m².

Øverst på BFR3 kan det bygges 6 hytter som kan ha til et bebyggt areal på opptil 90 m² BYA. Hyttene her skal i tillegg alle ha torvtak.

Hyttene skal plasseres langs med kotene for å begrense terrenginngrep og ha saltak med møneretning langs kotene. Terrasse kan være opptil 25 m² og skal avtrappes og tilpasses til terreng. Terrasse beregnes ikke som en del av BYA. Under er en prinsippskisse for hyttene i delt BFR2-BFR3.

Vanlig hytte i terreng

Maks bredde 7 meter
Hytte på fundament
Maks størrelse 90 m² (følge kommuneplan)



Figur 20: Prinsippskisse for hytter og prinsippsnitt

Hyttene skal fargesettes så de glir inn i terrenget med mørk dempet farge på utvendige vegger og tak.

Bygg og Prosjekt Service AS har skissert to typer hytter som oppfyller kravene i bestemmelsene og kan plasseres i hyttefeltet.



Figur 21: Skissert hytte tegnet av Bygg og Prosjekt Service AS.



Figur 22: Skissert hytte tegnet av Bygg og Prosjekt Service AS.

Naust

Det tillates å bygge to naust ved Giljastølsvatnet felles for hyttene i planområdet innenfor bestemmelsesområde #1. Nausthyttene skal benyttes til oppbevaring av kajakk, robåt ol. Naustene kan maks være 20 m² hver.

Naustene skal ha saltak og mørk farge på utvendige vegger og tak.

5.3.1 Bebyggelsens høyde

Hyttene kan ha maksimal gesimshøyde 4 m og maksimal mønehøyde 6 meter. Hyttene skal ha saltak med unntak av mikrohyttene. Mikrohyttene skal ha pulttak med maksimal gesimshøyde 4 meter og 6 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

5.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Hyttene er planlagt orientert med langvegg mot Giljastølsvatnet med god utsikt til både vann og fjellområder. Orienteringen av hyttene gir gode solforhold og begrenser unødvendige inngrep i terrenget.

Plassering og terrengstigning sikrer alle hytter gode solforhold og bra utsyn over landskapet i vest. Under vises solforholdene ved vårjevndøgn og sommersolverv. Illustrasjonen viser at hyttene ikke kaster skygge på hverandre, men at vegetasjon er det elementet som i størst grad vil påvirke solforholdene.



Figur 23: Solforhold ved vårjevndøgn, 20. mars kl. 15:00.



Figur 24: Solforhold ved sommersolverv, 21.juni kl. 18:00.

Punktfestene er forskjøvet. Dette vil sammen med orientering og terreng med uteplass på nedsiden, bidra til at avstanden mellom hyttene oppleves som større, og dermed skjerme privatlivet. Samlet vurderes det at planen tilrettelegger for et godt bomiljø for framtidige hyttebeboere.

5.5 Parkering

Antall parkeringsplasser

Planen legger til rette for 1,5 parkeringsplass per hytte i utbyggingsområdet.

10 hytter har parkering ved felles parkeringsplass og 24 hytter har 1 parkeringsplass ved hytten. All gjesteparkering er plassert i felles parkering.

Hyttene i felt BFR1 og BFR3 har hver en parkeringsplass på henholdsvis f_SPP1 og f_SPP3.

5.6 Trafikkløsning

Kjøreatkomst

Hyttene i BFR2 legges til rette med kjørbare adkomst og en parkeringsplass ved hytten.

Utforming av veier

Adkomstveien f_SKV1 inn i hyttfeltet vil ha svak stigning i bunnen som gradvis øker opp til 16 % på det bratteste. Stikkveiene f_SKV2 og f_SKV3 ligger på langs med kotene og har relativt lite stigning. I tillegg er det mindre adkomststier inn til hyttene som også følger terrenget.

Krav til samtidig opparbeidelse

Utbyggingen kan skje i etapper. Før oppstart må det foreligge godkjente planer. Internt VA- og veianlegg til tilhørende fritidsboliger må være ferdigstilt og godkjent.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Gående og syklende nytter det etablerte veianlegget hvor det vil være lite trafikk.

Felles atkomstveier, eiendomsforhold

Alle veier og infrastruktur innenfor planområder er fellesanlegg. Adkomst inn til området skjer via vei eid av Giljastølen veilag.

5.7 Planlagte offentlige anlegg

Alle områder og infrastruktur blir felles/private.

5.8 Universell utforming

Hyttefeltet ligger i et bratt terreng. Terrenget vanskeliggjør universell tilgjengelighet. Det vil være mulig å sikre for eksempel universelt tilgjengelig adkomstparti for enkelte hytter. Dette må tilpasses når hyttene skal bygges. Mye av eksisterende vegetasjon er bjørk, som kan fremkalle allergiske reaksjoner under deler av året.

5.9 Uteoppholdsareal

Det er ikke krav om uteoppholdsareal for fritidsboliger. Hyttenes plassering i terrenget og utforming sikrer gode private uteoppholdsareal for hver enkelt hytte.

5.10 Landbruksfaglige vurderinger

Arealet for hyttefeltet er omfordelt slik at det ikke blir plassert hytter i ras- og skredsonen. Hyttefeltet har samme areal som eksisterende regulert areal til fritidsbebyggelse og vil dermed ikke ha noen konsekvenser for LNFR-området størrelsesmessig.

5.11 Kulturminner

Det ligger i dag en hytte på kulturminne (id 61154). Planforslaget innebærer ingen endring i bruk av arealer i nærheten av registrert kulturminne (id 61154). Den nevnte hytten tillates gjenoppført på samme plass i tilfelle brann. Planforslaget legger ikke opp til tiltak i vann og vil derfor ikke berøre mulige funn i Giljastølsvatnet.

Det er foretatt registreringer av kulturminner under vann, hvor det ikke ble gjort noen funn. Arkeologiske undersøkelser på land gjenstår ved innsendelse av planen til førstegangsbehandling.

5.12 Plan for vann – og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Vannforsyning

Det legges opp til felles privat vannforsyning for det nye hyttefeltet. Det eksisterer allerede 2-3 borehull, og det foreslås å etablere grunnvannsbrønn også til det nye hyttefeltet. Kapasiteten på de eksisterende brønnene må undersøkes for å kartlegge det økte vannforsyningsbehovet ved etablering av de nye hyttene. Kapasitet på nye brønner sjekkes ved boring av brønner og antall brønner tilpasses behov. Det bør vurderes minimum 1 brønn i reserve i tilfelle en av brønnene får driftsstopp.

Det spesifikke vannforbruket er antatt å være 200 l/pe*d.

Spillvannsystem og avløp

Det legges opp til nytt privat felles avløpsanlegg. Spillvann må renses etter strengeste krav i avløpsforskriften for Jæren.

I eksisterende avløpsforskrift for Jæren er rensklasse a+ strengeste renskrav. Det kreves da at avløpsrensesystemet renses 90 % av fosfor og BOF₅ konsentrasjonen og at det er mindre enn 1000/100 ml bakterier (TKB) i utslippsvannet. Det stilles også krav om etterpolering.

I følge NIBIO er det generelt anbefalt å etablere slamavskiller etter minirensanlegg og før etterpoleringstrinnet dersom en slipper ut rensat avløpsvann til en sårbar resipient, og dersom ulike filterløsninger, UV-stråling eller oksidasjonsmidler blir benyttet som etterpoleringstrinn.

Felles biologisk/kjemisk minirensanlegg med etterpolering og slamavskiller kan dermed oppnå tilfredsstillende renseevne.

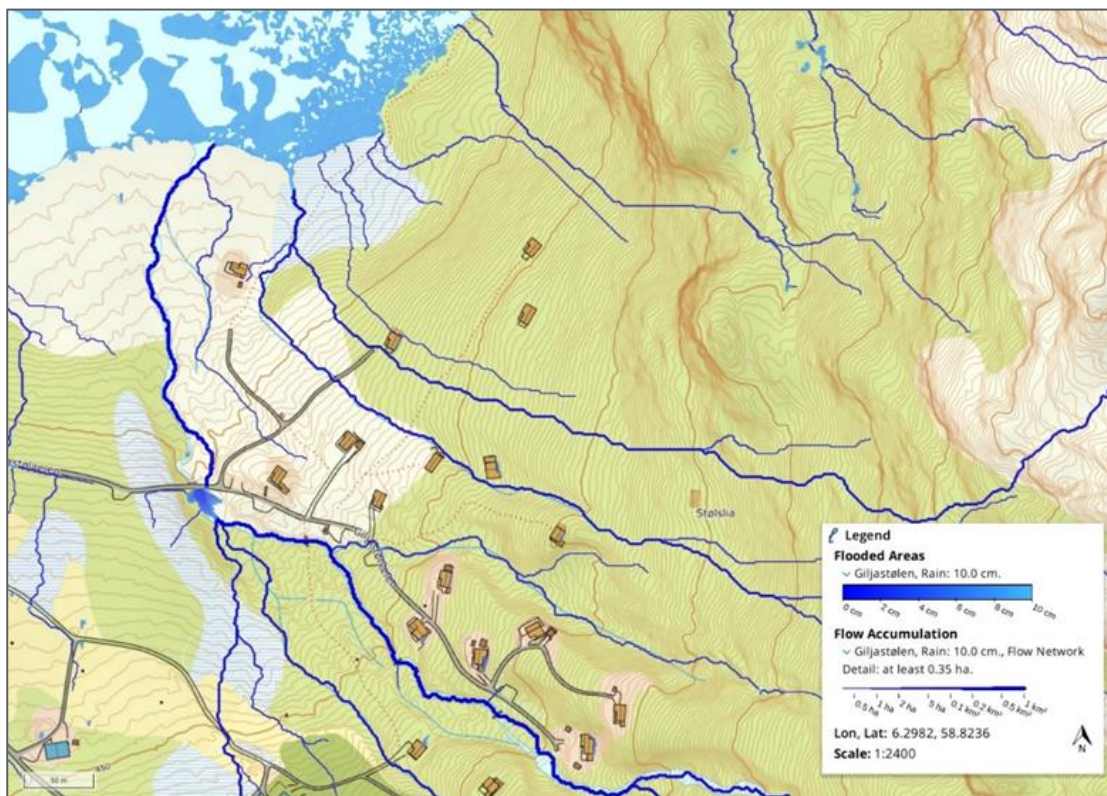
Det er per dags dato en ny avløpsforskrift på høring. Den nye forskriften gir ikke tillatelse til mindre utslipp eller setter spesielle krav til renseløsninger for områder rundt drikkevannskilder. En tett tank løsning anses i dette tilfellet til å være en mulig løsning.

I begge tilfellene er det nødvendig med serviceavtale og det stilles krav om regelmessig tømning. Det må være kjørbare vei i nærheten av anleggene som kan benyttes ved tømning.

Årlig slamproduksjon blir normalt beregnet til å være 250 l/pe*d, men for fritidsboliger som blir benyttet mindre enn 90 døgn i året blir årlig slamproduksjon bestemt basert på antall brukerdøgn.

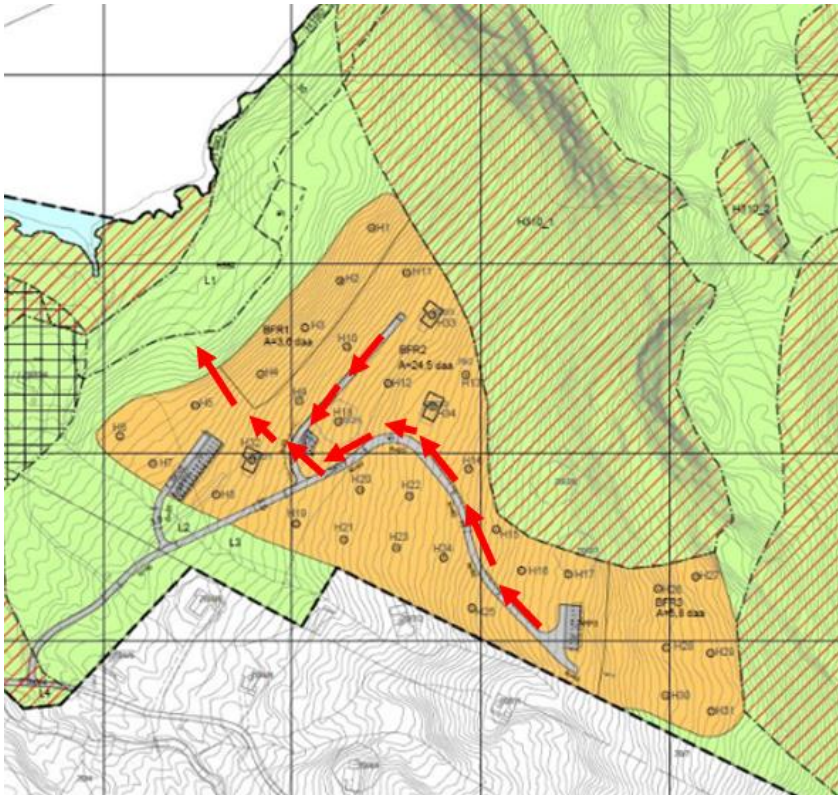
Overvannshåndtering, flom og flomveier

Figuren under viser simulering av 200-års flom i SCALGO live for eksisterende mettet terreng før etablering av nytt hyttefelt.



Figur 25: Flomveier simulert i Scalgo live.

Ettersom Giljastølsvatnet blir benyttet til drikkevannskilde må det strebes etter å redusere avrenning fra planområdet. Det bør utføres særskilt aktsomhet i anleggsperioden for å unngå å tilføre sedimenter til drikkevannskilden. Ved utbygging av nytt hyttefelt forutsettes overvannet å bli ledet i grøfter langs bilveien, ført under SKV3 og videre ført ut i eksisterende terreng nedstrøms, som illustrert i figur 26. Det legges ellers opp til lokal overvannshåndtering.



Figur 26: Illustrasjon av flomveier ved utbygging av planlagt hyttefelt.

5.13 Plan for avfallshenting

Hyttefeltet vil knytte seg til eksisterende anlegg for avfallshåndtering plassert ved påkjørselen på Fylkesveg 4414 Giljastølsvegen.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

5.14.1 Før igangsettingstillatelse av grunnarbeider

Før igangsettingstillatelse av grave- og grunnarbeider må det foreligge tekniske planer godkjent av Gjesdal kommune.

5.14.2 Før bebyggelse tas i bruk

Før brukstillatelse kan gis for ny fritidsbolig skal renseanlegg og vannforsyning til området være ferdigstilt iht. planer godkjent av Gjesdal kommune.

Før brukstillatelse eller ferdiggattest kan gis for ny fritidsbolig skal tilhørende veianlegg, parkeringsplasser og VA-anlegg være ferdigstilt.

6 Virkninger av planforslaget

6.1 Overordnede planer

Planforslaget er utarbeidet på grunnlag av gjeldende reguleringsplan og kommuneplan. Justeringen av formålsavgrensningen for fritidsbebyggelse gjøres av hensyn til samfunnssikkerhet, da utbyggingsområdet i dag ligger i faresone for skred og ras. Planforslaget medfører ikke endring i antallet dekar regulert til fritidsbebyggelse.

Det legges til rette for å bygge hytter og naust i 100-m sonen fra Giljastølen, dette er et fravik fra kommuneplanens bestemmelser. Fraviket gjelder de fire mikrohyttene i felt BFR1, to hytter i felt BFR2 og to naust.

6.2 Landskap

Veianlegget er utformet for å gi minst mulig terrenginngrep i landskapet. Bestemmelser fastlegger utforming av hytter som egner seg i brattere terreng (lengderetninger og tak følger kotene).

I tillegg tilpasses bestemmelsene til området med krav om mørke farger på utvendige vegger og tak med torv, skifer eller tre skal benyttes som taktekking. De øverste hytter har alle krav om torv på taket. Dette sikrer at hyttene glir inn og ligger diskret i landskapet.

6.3 Stedets karakter

Stedets karakter vil endre seg fra å være et skogsområde med bratt og utilgjengelig terreng til å bli et lite hyttefelt. Planforslaget stiller krav til tilpasning av bebyggelse og veianlegg til landskapet for å begrense unødvendig terrenginngrep og at terreng og mye av vegetasjonen bevares.

6.4 Form og estetikk

Bestemmelsene sikrer at alle bygg har form og plassering tilpasset terreng. Dette for at det skal fremstå som et avdempet hyttefelt som hensyntar naturen og omgivelsene.

6.5 Kulturminner og kulturmiljø, ev. verneverdi

Planforslaget viderefører hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner, som i overordnede planer. Arkeologiske kontrollregistreringer på land gjenstår ved innlevering av reguleringsplanen til førstegangsbehandling.

Innenfor planområdet ligger en eldre hytte på fornminneområde. Denne hytte tillates gjenoppført på samme sted og med samme størrelse ved en eventuell brann.

6.6 Forholdet til naturmangfold

Eksisterende situasjon i planområdet med lite utbygging utgjør liten risiko for forurensning i Giljastølsvatnet, som drikkevannskilde og vernet vassdrag. Med planlagt utbygging i planområdet kan risikoen for forurensning i Giljastølsvatnet øke og dermed gi økt risiko for negativ påvirkning på naturmangfoldet. Risiko for forurensning av Giljastølsvatnet er vurdert med egen risikoanalyse i vedlagt ROS. Analysen konkluderer med at det er akseptabel risiko gitt strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren. Planen stiller derfor krav til en gjennomføringsplan for bygge -og anleggsprosessen for å forhindre negative virkninger for drikkevannskilden og dermed også naturmangfoldet i vann. Det er ikke registrert særskilte naturverdier på land som berører av planforslaget.

6.6.1 Vannforskriften § 12. Ny aktivitet eller nye inngrep

Det vurderes jf. Vannforskriften § 12 at utbyggingen kan gjennomføres da bestemmelsene og VA-rammeplan stiller strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren for å begrense negativ utvikling i vannforekomstens tilstand. I tillegg er drikkevannskilden analysert i ROS-analysen som konkluderer med at planforslaget medfører akseptabel risiko.

Samlet vurderes det at planforslaget kan gjennomføres jf. Vannforskriften § 12.

6.6.2 Vernet vassdrag

Vassdrag deles inn i tre ulike klasser, hvor Rogaland Fylkeskommune har vurdert at Giljastølsvatnet er klasse 2 i sin merknad til oppstart av planarbeidet. I følge kommuneplanen for Gjesdal defineres klasse 2 slik:

Klasse 2: Beskrivelse: Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen og hvor nærområdene består av utmark, skogområder og jordbruksområder med spredt bebyggelse.

Forvaltning: Hovedtrekkene i landskapet må forsøkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

Planforslaget legger ikke til rette for inngrep eller utbygging langs vannstrekningen.

6.6.3 Naturmangfoldloven

Reguleringsplanen faller inn under kravet om vurderinger for naturmangfold ved Naturmangfoldloven kap. II, §8-§12.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Temakart-Rogaland og artsdatabanken er benyttet som kunnskapsgrunnlag ved utarbeidelsen av dette reguleringsplanforslaget.

Det vurderes kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i reguleringssaken, og at planforslaget ikke bryter med prinsippet i naturmangfoldloven.

§9 Føre-var-prinsippet

I forbindelse med bygge- og anleggsarbeidet stiller bestemmelsene krav til godkjent gjennomføringsplan før igangsettelse av bygge- og anleggsperioden for å sikre at arbeidet ikke fører til uønsket forurensning i vannet som igjen kan påvirke naturmangfoldet.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Bestemmelsene sikrer at eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad skal opprettholdes.

Samlet belastning, jfr. naturmangfoldloven § 10 er vurdert, og samlet sett vurderes planforslaget å ikke gi betydelige negative virkninger for naturmiljø.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Bestemmelsene stiller krav om at terrenginngrep skal begrenses og skje mest mulig skånsomt. Krav om opprettholdelse av mest mulig eksisterende vegetasjon vil bidra til å begrense miljøforringelsen i området.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Partikler/sedimenter fra bygge- og anleggsperioden skal ikke slippes ut i Giljastølsvatnet.

6.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området som reguleres til fritidsbebyggelse er i dag bratt, gjengrodd og lite tilgjengelig. Planforslaget vil ikke endre rekreasjonsbruk og -interesser i området til sammenligning med gjeldende regulering. Etablering av hyttene vil bygge opp under drift av etablert skitrekke og turløyper.

6.8 Trafikkforhold

Veiforhold

Planforslaget vil medføre etablering av nye veier inn til området og dermed forbedre tilgjengeligheten.

Trafikkøkning/ reduksjon

Planforslaget vil bidra til en trafikkøkning på adkomstveien fra fylkesveien og inn til planlagt hyttefelt som følge av planlagt fritidsbebyggelse med kjørbare adkomst og felles parkeringsplasser i planområdet. Trafikken ved ferdig utbygget hyttefelt vil være beskjedent.

6.9 Barns interesser

Rikspolitiske retningslinje for barn og planlegging

Barns interesser i planarbeidet er deres bruk av Giljastølen som naturområde. Planforslaget innebærer at området blir mer tilgjengelig. Etablering av hyttene vil styrke opp om etablert alpintrekke/bakke og turløyper på Giljastølen. Giljastølsvatnet og strandsone vil bli tilgjengelig som i dag.

6.10 Sosial infrastruktur

Giljastølen er område med rimelige hytter som gir rom for hyttedømmen. Planlagt hyttefelt vil muliggjøre kjøp av rimelige hytter. I tillegg åpner planen for etablering av mikrohytter som kan bli rimelige basishytter.

6.11 Folkehelse

Hytteliv en viktig del av norsk folkehelse med friluftsliv, turgåing og sommer- og vinteraktiviteter.

6.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er ikke universelt utformet da terrenget ikke legger til rette for dette.

6.13 Energibehov- energiforbruk

Hyttene vil være tilkoplede el-nett og i tillegg ha vedovn.

6.14 ROS

Alle relevante forhold tilknyttet risiko- og sårbarhetsanalyse er vurdert i vedlagt ROS-analyse.

Følgende farer har blitt utredet:

- Skredfare
- Flom/ ekstremnedbør
- Skog-/lyngbrann
- Drikkevannskilder
- Fremkommelighet utrykningskjøretøy
- Slopkevann for brannvesenet
- Nærhet til vindkraftanlegg

Av disse fremsto planområdet med forhøyet sårbarhet for temaene skogbrann og drikkevannskilder. De gjennomførte risikoanalysene for disse temaene viste akseptabel risiko, men det er identifisert enkelte risikoreduserende tiltak som bør implementeres i den videre utviklingen av området.

Det er i tillegg, gjennom fareidentifikasjon og sårbarhetsvurdering, identifisert tiltak som det ut fra samfunnssikkerhetshensyn er nødvendig å gjennomføre for å unngå å bygge sårbarhet inn i dette planområdet. Tiltakene er sammenfattet nedenfor og må følges opp i det videre planarbeidet.

Oppsummering av tiltak er angitt i tabellen under.

Tabell 1: Oppsummering av tiltak.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Skogbrann	Sikre adkomst for utrykningskjøretøy og etablere god brannberedskap i anleggsfasen.
Forurensning av drikkevannskilde	Det må etableres gode driftsrutiner og beredskapsplan for avløpsrenseanlegget. Det bør forsøkes å etablere avløpsrenseanlegget på en slik måte at evt. akutte hendelser ikke har naturlig avrenning mot drikkevannskilden. Det må etableres god vedlikeholdsplan for avløpsrenseanlegget.
Skredfare	Skredsonene markers i plankartet som hensynssone og med tilhørende planbestemmelse.
Flom	Aktsomhetsområde flom tilrådes lagt inn som hensynssoner i plankartet og med en tilhørende planbestemmelse.
Fremkommelighet utrykningskjøretøy og slokkevann	Området må tilrettelegges slik at brannvesenet kommer frem med ATV og tankbil.
Vindkraft	Utviklingen av området skal ikke komme i konflikt med § 8.11 i Gjesdal kommunes kommuneplan og vilkår 28 fra konsesjonen for Gilja vindkraftverk.

6.15 Jordressurser/ landbruk

Området som foreslås utbygget med fritidsboliger består i dag av skog og fjell. Planforslaget flytter arealet for fritidsbebyggelse som er justert, av hensyn til skred- og rasfare, uten å endre antall dekar for utbygging. Tiltaket vil ikke medføre vesentlige virkninger for jordbruk/ landbruk.

6.16 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Planområdet ligger rett ovenfor Giljastølsvatnet som benyttes som drikkevannskilde. Bestemmelsene sikrer mot forurenset avrenning til Giljastølsvatnet og sikrer rensing av avløpsvannet. Dette gjelder også i anleggsperioden.

6.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planforslaget legger ikke opp til offentlig infrastruktur og vil derfor ikke medføre økonomiske konsekvenser for kommunen.

6.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Utbyggingen av flere fritidsboliger i nær tilknytning til alpinanlegget og tilhørende anlegg på Giljastølen, vil bidra til å øke brukergrunnlaget for næring i området.

6.19 Interesse motsetninger

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Med bortfall av konsesjon til vindkraftverk er hensynsonen for dette formål tatt ut av planen

7 Oppsummering av merknader varsling

Under varsel om planoppstart har det kommet inn 11 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Lyse
- NVE
- Statens vegvesen
- Rogaland fylkeskommune- Seksjon for kulturarv
- Rogaland fylkeskommune- Stavanger maritime museum
- Gjesdal kommune- Kommuneoverlegen
- Fylkesmannen i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune- Regionalplanavdelingen
- Rogaland brann og redning IKS
- Gilja vindkraftverk

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Frafjord Fellesdrift SA
- Svein Gilje
- Giljastølen veilag v/Joar Oltedal

7.1 Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

7.1.1 Lyse Elnett AS, datert 12.2.20

Lyse har ingen innvendinger til detaljreguleringen, men svarer generelt for å informere om elektrifiseringen i området.

Eksisterende infrastruktur

Lyse gjør oppmerksom på eksisterende infrastruktur i området som må ivaretas, og hvilke hensyn som må tas ved arbeid i nærheten av eksisterende infrastruktur, flytting av eksisterende infrastruktur, adkomst, terrengendringer eller bebyggelse over eksisterende infrastruktur. Lyse Elnett har nettstasjon/linje/transformatorstasjon i nærheten av planområdet og orienterer derfor om eksisterende magnetfelt i området. Lyse Elnett stiller krav til utredning for felt nivåer over 0,4 μ T.

Plankonsulent:

Merknader fra Lyse Elnett tas til etterretning. Det ligger ikke tiltak i planen som berøres av eksisterende magnetfelt.

7.1.2 NVE, datert 03.02.20

NVE informerer om at planområdet er flom, erosjon og skredutsatt. God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren.

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

NVE informerer om at planavgrensningen er i konflikt med konsesjonsområdet for Gilja vindkraftverk. Konsesjonen har frist for idriftsettelse 31.12.2021. Så lenge konsesjonen er gyldig må kommuneplanen for Gjesdal kommune med hensynssone H_740-4 for Gilja Vindkraftverk, legges til grunn for detaljreguleringsplanen for Giljastølen.

Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen.

Plankonsulent:

Drikkevannskilde og skred- og rasfare er grundig vurdert i ROS-analysen. Planen stiller strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren.

Hensynssone H_740-4 er lagt til grunn i planforslaget og temaet er vurdert i ROS-analysen.

7.1.3 Statens vegvesen, datert 19.02.20

Statens Vegvesen som sektor-myndighet har ingen merknader til denne planen, men forbeholder seg retten til å utale seg når reguleringsplanen foreligger.

Plankonsulent:

Merknad er tatt til orientering.

7.1.4 Rogaland fylkeskommune- Seksjon for kulturarv, datert 25.02.20

Stavanger maritime museum varsler behov for befaring og marinarkeologiske registreringer før endelig uttalelse til planen kan gis.

Fylkeskommunen informerer om eksisterende automatisk freda kulturminne innenfor planområdet, ID 61154, som må søkes sikret for fremtiden.

Seksjon for kulturarv gjør oppmerksom på at de i videre planprosess vil kunne ha merknader til bygg/installasjoner, byggehøyder, utforming av bygg/materialvalg, plassering og andre tiltak planen legger opp til. Dette da tiltak i nærheten av 61154 kan virke skjæmmende på det aktuelle kulturminnet.

Fylkesrådmannen vil varsle at det kan bli aktuelt å fremme innsigelse til planen dersom forholdet til automatisk freda kulturminner ikke blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget.

Seksjon for kulturarv gjør oppmerksom på at de ikke kan gi endelig uttale til planen før de har vært på befaring i området, da det tidligere er registrert et automatisk freda kulturminne innenfor planområdet.

Plankonsulent:

Planen tar hensyn til registrert kulturminne og viderefører båndleggingssonen etter lov om kulturminner. Innenfor planområdet ligger en eldre hytte på fornminneområde. I påvente på å få gjennomført arkeologiske kontrollregistreringer på land, leveres planen til førstegangsbehandling.

7.1.5 Rogaland fylkeskommune- Stavanger maritime museum, datert 24.02.20

Det er hittil ikke kjente kulturminner i vann innen planområdet, men området er vurdert til å ha et potensial for å finne verna skipsfunn og automatisk freda kulturminner.

Deler av planområdet er regulert til hensynssone kulturminner (Askeladden id 61154).

Med bakgrunn i potensialvurderingen anses prosjektområdet og spesielt området rundt Askeladden id 61154 å ha potensiale for funn av automatisk freda kulturminner og verna skipsfunn.

Det er utarbeidet et budsjett for undersøkelser.

Plankonsulent:

Planen tar hensyn til registrert kulturminne og viderefører båndleggingssonen etter lov om kulturminner. Innenfor planområdet ligger en eldre hytte på fornminneområde.

Etter kontakt med Stavanger maritime museum ble det avklart at det ikke er gjort funn under vann.

7.1.6 Gjesdal kommune- Kommuneoverlegen, datert 26.02.20

Kommuneoverlegen orienterer om pågående sak i forbindelse med søknad om å øke installert effekt i vindkraftverket på Gilja. Kommuneoverlegen vil anbefale at det ikke bygges flere hytter i planområdet, før NVE har ferdigbehandlet saken vedrørende Gilja Vindkraft AS.

Plankonsulent:

Henviser til kommentar til NVE. Så lenge konsesjonen for Gilja Vindkraft AS foreligger vil det ikke bli oppført nye fritidsboliger i hensynssone H_740-4 i kommuneplanen for Gjesdal kommune.

7.1.7 Fylkesmannen i Rogaland, datert 03.03.20

Ras- og skred

Aktuelle farer i planområdet er ulike typer skred, men også flom og overvann. De aktuelle farene må vurderes av fagkyndig og det må lages faresonekart, for så å legges inn som aktsomhetszone i arealkartet. Det må avklares om tidlige kartlegging av farer er tilstrekkelig til å dekke krav i TEK17.

Vassdragshensyn

Giljastølsvatnet er en del av det vernede Frafjordvassdraget. De rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag må derfor legges til grunn for planleggingen etter plan- og bygningsloven. Vi vurderer at dette området kommer inn under klasse 2 i retningslinjene og planen må følge opp forvaltningsmålene:

Det stilles ekstra strenge krav for å redusere avrenning til vannet og til rensing for avløpsvann. Det er også viktig at det i planbestemmelsene sikres at det gjennomføres tiltak for å hindre avrenning til Giljastølsvatnet i anleggsperioden.

Ettersom grensen for planområdet går i vannkanten til Giljastølsvatnet, viser det til bestemmelsen om kantvegetasjon i vannressursloven § 11. Og det må sikres at det ikke gjennomføres inngrep i kantsonen mot vannet. Dette kan også sikres gjennom å legge på en hensynssone (H560) med tilknyttet bestemmelse.

Landskap og natur

Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt, og veianlegg og annen teknisk infrastruktur må planlegges deretter. Adkomstveier til den enkelte hytte bør unngås og heller legges til rette for fellesparkering.

Planforslaget må ikke innskrenke det inngrepsfrie naturområdet (INON) som finnes i området.

Plankonsulent:

Arealet for fritidsbebyggelse er justert i forhold til kommuneplanen slik at all ny fritidsbebyggelse i planen ligger utenfor faresone for ras- og skredfare iht. NVEs vurdering i 2014. Dette er grundig vurdert i ROS-analysen.

Planen tar hensyn til vassdraget og forvaltningsmålene i de rikspolitiske retningslinjene for vernede vassdrag, og er sikret i bestemmelsene. Dette gjelder både for utbyggingsfasen og driftsfasen. Det er lagt inn en hensynssone H560 som sikrer at det ikke tillates inngrep i vannkanten. Det er i planforslaget foreslått etablering av to naust ved Giljastølsvatnet, bestemmelsesområde #1. Naustene er foreslått for å i høyere grad å kontrollere eksisterende bruk av vannkanten som lagringsplass for kajaker, båter og lignende.

Planen regulerer felles adkomstveier, stier og parkeringsplasser. Det tillattes imidlertid kjørbare adkomst til de fleste hytter. Veianlegget er tilrettelagt med minst mulig inngrep i terrenget. Planområdet ligger utenfor INON.

7.1.8 Rogaland fylkeskommune- Regionalplanavdelingen, datert 12.02.20

Giljastølsområdet er viktige områder for friluftsliv. Fylkesrådmannen er positiv til at områder for fritidsbebyggelse utnyttes godt, og derfor til fortetting av dette området. Fylkesrådmannen er også av den oppfatning at hyttebebyggelse ikke bør strekke seg over tregrensen, men konsentreres nederst i dalen.

Fylkesrådmannen forutsetter at det tas hensyn til naturverdier i området, Giljastølsvatnet og til rasfare. Utbygging bør ikke komme i konflikt med bekker i området. Inngrep i vassdrag krever egen tillatelse.

Fylkesrådmannen mener at tilrettelegging av vei fram til hyttene bør begrenses.

Fylkesrådmannen anbefaler at det utarbeides en enkel konsekvensutredning for de tema vi har nevnt her.

Tilknytning til fylkesvei

Detaljreguleringsplan 201208 for Giljastølen camping og alpin grenser til varslet planområde. I denne planen er det satt rekkefølgekrav om at ny atkomstveg, Sk2, skal være etablert og godkjent, før tiltak innenfor område BAVh1 kan påbegynnes. Planområdet er forutsatt gitt atkomst fra samme atkomstveg. Bestemmelsene må derfor sikre at ny atkomstveg er etablert og godkjent før videre utbygging innenfor planområdet kan påbegynnes.

Tekniske tegninger for alle tiltak på og langs fylkesvegen skal sendes Rogaland fylkeskommune til gjennomsyn. Dette må sikres i bestemmelsene.

Plankonsulent:

Planen legger opp til flytting og fortetting av eksisterende hytteområde. Område for hyttebygging ligger under tregrensen. Planen har fokus på å bevare områdets kvaliteter og tar hensyn til landskapet og vassdrag.

Det er ikke krav om KU, men temaene som er nevnt i merknaden er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Planen legger til rette for 1,5 parkeringsplass per hytte i utbyggingsområdet. 10 hytter har parkering ved felles parkeringsplass og 25 hytter har 1 parkering ved hytten. Gjesteparkering er plassert i felles parkering.

Hyttene i felt BFR1 har ikke kjørbare adkomst, og skal derfor ha en parkeringsplass per hytte på parkeringsplass f_SPP1. Hver hytte i BFR4 skal ha en parkeringsplass på parkeringsplass f_SPP3.

Planen regulerer ikke egne adkomst til den enkelte hytte. Plassering av parkeringsplass ved den enkelte hytte avklares i forbindelse med byggesøknad.

Veg SK2 i plan 201208 for Giljastølen camping og alpin er opparbeidet, rekkefølgekravet videreføres derfor ikke.

7.1.9 Rogaland brann og redning IKS, datert 17.02.20

Brannvesenet orienterer om at det stilles krav om tilfredsstillende slokke- og adkomstmuligheter for brannvesenets personell og utsyr, jfr. Byggeteknisk forskrift, og at kravene må bli tatt hensyn til i planfasen.

Brannvesenet ber om at deres behov blir ivaretatt mht. vegbredde, svingradius, oppstillingsplasser, mm.

Plankonsulent:

Veinettet er tilpasset kravene til veibredde, svingradius og oppstillingsplass for brannbil. Stigningen er brattere enn 1:8 som er kravet for bemanningsbil, men adkomst er mulig med ATV og tankbil. Løsningen er avklart og akseptert av Rogaland brann og redning IKS.

7.1.10 Gilja vindkraftverk AS, datert 28.01.20

Gilja vindkraftverk opplyser om konsesjon for bygging av vindpark i fjellet ovenfor området som er varslet. De henviser til NVE sine nettsider for mer informasjon;

<https://www.nve.no/konsesjonssaker/konsesjonssak?id=55&type=A-1,A-6>

Konsesjonen innbefatter diverse krav som planarbeidet må ta hensyn til.

Plankonsulent:

Konsesjonen er ikke blitt forlenget så det vil ikke være berørte områder i planen

7.2 Grunneiere og andre rettighetshavere

7.2.1 Frafjord fellesdrift SA v/Nils Kristian Frafjord, datert 12.02.20

Nils Kristian Frafjord representerer Frafjord fellesdrift AS, som forvalter gnr. 55 bnr. 52. Eiendommen grenser til planområdet i nord.

Frafjord informerer om at Giljastølsvatnet er drikkevannskilde for 70-80% av Frafjord, både for boliger, gardsdrift og hytter. Frafjord tydeliggjør at hvis det skal lages renseanlegg ol. må disse ha avløp utenfor nedbørsfeltet til Giljastølsvatnet.

Frafjord orienterer om at hyttene nord for planområdet mangler tilgang med veg, øst for Giljastølsvatnet, og kan derfor være interessert i en tilknytning.

Plankonsulent:

*Giljastølsvatnet skal sikres mot tilrenning i anleggs- og driftsfase.
Hyttene tilknyttes rensesannlegg som er redegjort for i VA- rammeplan.*

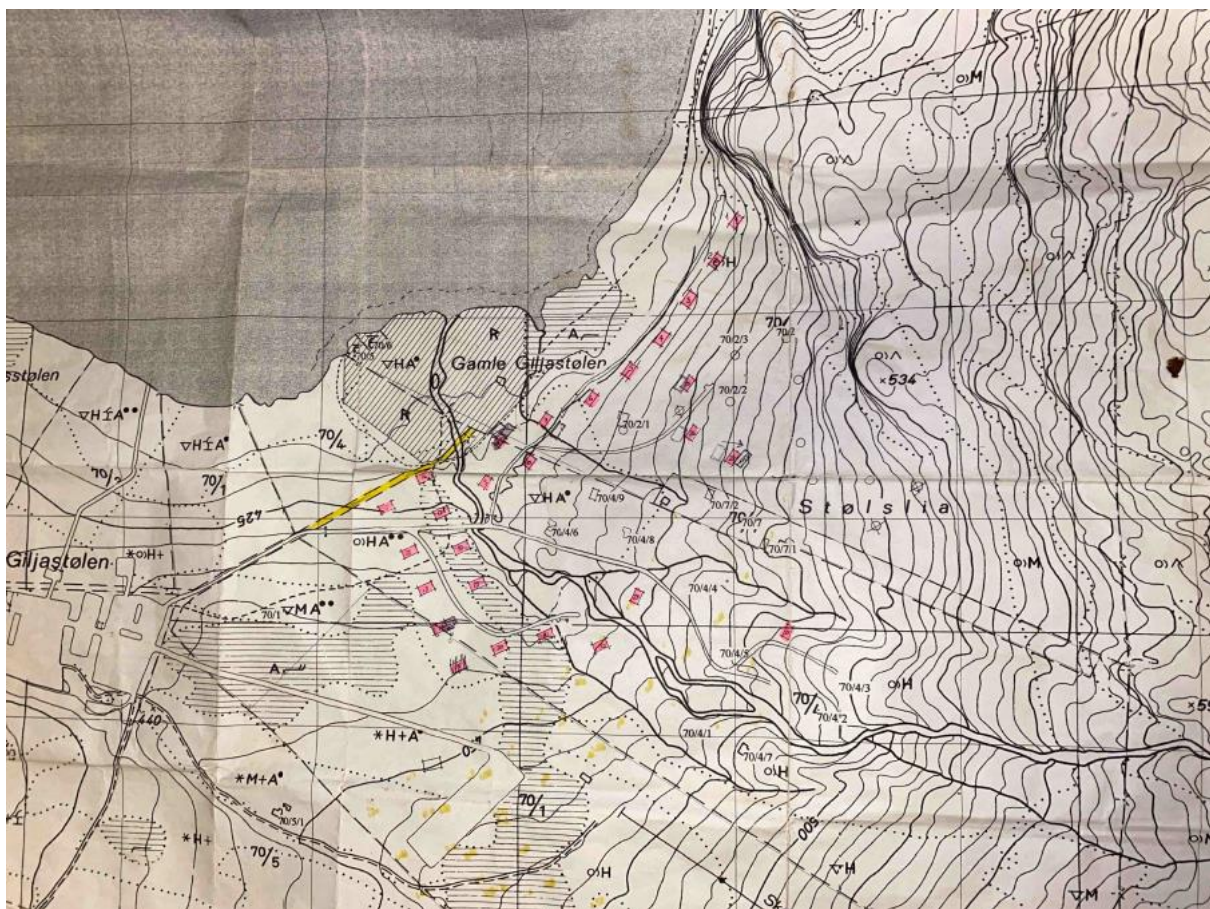
7.2.2 Svein Gilje, datert 02.03.20

Gilje informerer om vegen som er vist på kartet under er felleseie for grunneierne, bortsett fra gnr. 70 bnr. 7. De har veirett på gnr. 70 bnr. 2 fra vei opp til grensen til gnr. 70 bnr. 7.

Gilje orienterer om at kostnadene for siste del av denne veien er tatt med i sak fra jordskifteretten, men den ble dessverre ikke bygget.

Knut Arne Gilje, gnr. 70 bnr. 4, ønsker ikke flere veier på eiendommen, da dette kolliderer med fortetning av hans hyttefelt.

Byggefirma Svein Gilje sv-gilje@online.no, har utbyggingsrettigheter på denne eiendommen, gnr. 70 bnr. 4.



Figur 27: Tilhørende kart til merknad fra Svein Gilje.

Plankonsulent:

Planen etablerer veiadkomst via Giljastølsvegen og eksisterende veirett vil fortsatt gjelde. Etter dialog med grunneier gnr.:70, bnr.:4, Knut Arne Gilje er det avklart at han ikke har innvendinger om at vi regulerer, og bygger en vei over eiendommen hans der den er inntegnet.

Planforslaget vil ikke medføre nye hytter på eiendom gnr. 70 bnr. 4.

7.2.3 Giljastølen veilag, datert 11.03.20

Giljastølen veilag informerer om bruken av veien og vilkårene for disse. I vedtektene for laget, som er fastsatt av Sør- Rogaland Jordskifterett, heter det i §4 om nye brukere av vegen: «Medeiere i veilaget som fester bort/selger hyttetomter, skal betale særskilt tilknytningsavgift for at hytteeierne/-brukerne skal få bruke vegen.

Nye hytter på gnr. 70 bnr.2 har rett til å bruke vegen mot å betale en tilknytningsavgift. Nye hytter må også betale en årlig avgift til brøyting og vedlikehold som blir fastsatt av årsmøtet.

Styret gir derfor framlegg om at tilknytningsavgiften framover skal være kr 13000,- for hver ny hytte med et tillegg tilsvarende økningen i konsumprisindeksen fra 01.01.2020.

Tilknytningsavgiften må betales **straks konkret byggetillatelse** er gitt.

Som årlig avgift i 2020 gir styret framlegg om kr 900,00 pr hytte.

Plankonsulent:

Avtale avklares mellom utbygger og Giljastølen veilag.

8 Oppsummering av merknader høring

Under høring kom det inn 8 merknader fra følgende høringsparter:

Offentlige myndigheter og interesseorganisasjoner

- Lyse elnett
- NVE
- Statens vegvesen
- Rogaland fylkeskommune- Seksjon for kulturarv
- Gjesdal kommune- Kommuneoverlegen
- Statsforvalteren i Rogaland
- Rogaland fylkeskommune- Plan miljø og samfunnsavdeling

Grunneiere og andre rettighetshavere

- Wenche Felt Eie og Andre Eie

8.1.1 Statsforvalteren i Rogaland 18.10.2021

Statsforvalteren har innsigelse til planen som følge av landskapsvirkningene planen gir i et viktig landskapsområde. Statsforvalteren har også faglige råd for å sikre hensyn til vernet vassdrag, drikkevann og håndtering av avløpsvann.

Avløpsanlegg

Statsforvalteren har faglig råd om at bestemmelsene om avløpsanlegg i planen oppdateres i henhold til forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg for kommunene på Jæren og i sørlige del av Ryfylke, Rogaland med ikrafttredelse 08.04.2021 når det refereres til forskriften og rensekrav.

Videre bør det sikres i planen at utslippspunkt for rensed avløpsvann blir lagt utenfor nedbørsfeltet til Giljastølsvatnet av hensyn til drikkevannskvalitet og næringsstoffbelastning.

Vassdrag og kantvegetasjon

Av hensyn til vassdragsverdiene i området ha Statsforvalteren faglig råd om at hensynssonen H560 også inkluderer hele myren langs Giljastølsvatnet i planområdet og at naustene blir lagt utenfor denne hensynssonen.

Statsforvalteren skriver også at det ser ut som at ny adkomstveg skal krysse vådrag to steder, en for adkomst til parkeringsplassen lengst vest og en for adkomst til resten av hyttene. Statsforvalteren minner om at inngrep i vassdrag krever en egen avklaring etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag, uavhengig av planstatus. I dette tilfellet er det Rogaland fylkeskommune som er myndighet.

Landskap

Området for fritidsbebyggelse i planen ligger i et bratt terreng ut mot et stort og åpent naturlandskap. Det er en del bebyggelse i området og et etablert alpinanlegg vest for planområdet, mens området sør, øst og nord for planområdet i hovedsak er uberørt naturområde. Det er også registrert et inngrepsfritt naturområde (INON) i nærheten til planområdet. Fjordlandskapet Frafjord ligger nært opp til planområdet og er registrert som regionalt viktig landskap. Videre er det registrert et automatisk fredet gårdsanlegg innenfor planområdet.

På denne bakgrunn mener statsforvalteren at det er landskapsverdier av vesentlig regional verdi i området, som planen må ivareta. Det er særlig viktig i denne saken ettersom den planlagte bebyggelsen vil få en eksponert plassering i terrenget.

Hyttefeltets plassering gjør at det blir synlig i et stort område. Planen legger opp til hytter med maks BYA på 120 m² (i strid med størrelsesbegrensning i kommuneplan på 90m² BYA) i tillegg til terrasser på 50 m² på søylefundament på opp til 1,5 m. Det blir derfor en betydelig bebygges i området. Området er bratt og bebyggelsen vil slik sett, når området er ferdig utbygd, få svært synlige og store fasader ut mot det åpne landskapet. Særlig i de øvre og bratteste delene av planområdet vil dette gjøre seg gjeldende.

Adkomstveiene til hyttene vil også gi landskapsvirkninger i form av skråningsutslag, støttemurer og fjellskjæringer. Dette gjelder særlig adkomstveiene og parkering for de øverste 7 hyttene hvor terrenget gjør at det blir behov for særlig store terrengtilpasninger.

Samlet sett mener Statsforvalteren at planen vil gi betydelige negative landskapsvirkninger i et område med landskapsverdier av nasjonal og regional verdi. Med bakgrunn i rundskriv T-2/16 om nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, fremmer Statsforvalteren fremmer innsigelse til planen slik planen er utformet nå.

Statsforvalteren foreslår å ta ut de syv øverste hyttene og tilkomstveiene til disse i de øverste delene av planområdet tas ut og eventuelt legges inn mellom hyttene lengre nede i planområdet samt reduserer størrelsen på hyttene til 90 m² BYA. Dette vil konsentrere bebyggelsen til et mindre bratt terreng. Hyttene kan da lettere tilpasses terrenget slik planbestemmelsene krever, samt at en unngår veianlegg der dette vil gi mest inngrep og landskapsvirkning.

Forslagsstillers svar:

Det er avholdt møte med Statsforvalteren og planen er justert. Som følge av planjusteringene er innsigelsen trukket. Det henvises til eget notat datert 21.04.2022.

8.1.2 Rogaland fylkeskommune, Plan-, miljø- og samfunnsavdelingen

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at det øverste feltet BFR4 tas ut av planen, eller at utnyttelsesgraden reduseres vesentlig i dette delområdet, for å begrense negativ virkning på landskapsbilde.

Fylkesrådmannen ber om at det vurderes å presisere bestemmelsene angående dimensjoner på søylebygg i felt BFR1 for å sikre intensjonen mht. fotavtrykk og landskapsvirkning i planen.

Planforslaget legger opp til at de fleste hyttene, med unntak av delfelt BFR1 og BFR4, skal ha kjøreatkomst og parkering på egen tomt. Fylkesrådmannen gir faglig råd om at omfanget av kjøreveger begrenses ved at en større andel av hyttene etableres kun med parkering i felles anlegg.

Fylkesrådmannen gir faglig råd om at hensynssonen langs vassdraget gjøres sammenhengende og at naust/ boder trekkes bort fra vannet og eventuelt etableres utenfor myr- og våtmarksområdet.

Fylkesrådmannen minner om at inngrep i vassdrag og kantsone krever tillatelse etter henholdsvis forskrift om fysiske tiltak i vassdrag (Rogaland fylkeskommune) og vannressursloven (Statsforvalteren i Rogaland). Tillatelse må foreligge før arbeid kan påbegynnes. Videre arbeid med planen bør minimere behovet for inngrep i vassdrag. Planen legger opp til to kryssinger av bekk ved f_SKV1 og f_SKV2. Disse bør samles slik at det bare er behov for en kryssing.

Forslagsstillers svar:

Planen er blitt bearbeidet og for å redusere negative landskapsvirkninger og de faglige råd er innarbeidet

Parkeringsplass er flyttet lengre ned og plassert sammen med snuhammer for å begrense negativ virkning på landskapsbilde og størrelse på BFR4 (nå BFR3) er redusert.

Dimensjoner på søylebygg samt unngå lagring for å sikre intensjon mht. fotavtrykk og landskapsvirkning i planen er justert i bestemmelsene.

Felt BFR1 og BFR3 (tidligere BFR4) tilrettelegges med felles parkering. For de resterende hyttene er det ønskelig å beholde parkering på eget felt da dette vil gi mindre inngrep i terrenget enn felles parkeringsanlegg.

Naustboder er flyttet og plassert utenfor hensynssonen mot Giljastølsvatnet

Kryssing av bekk og vegføring, er sikret i bestemmelsene jevn før merknad fra statsforvalteren

8.1.3 Rogaland fylkeskommune, Seksjon for kulturarv

Innenfor området som ble varslet ved oppstart, var det allerede registrert et automatisk freda gårdsanlegg, id 61154. Det ble gjennomført en kontrollregistrering av gårdsanlegget i forbindelse med arkeologiske registreringer, og som det fremgikk av brevet datert 24.08.2021 så ble lokalitetsavgrensningen tilhørende id61154 noe justert. I plankartet markerer hensynssone H730 den tidligere lokalitetsavgrensningen til id 61154, som er noe større i utstrekning. Dersom det er ønskelig å endre hensynssonen H730, ber seksjon om kulturarv om oppdatert lokalitetsavgrensning lastes ned fra Askeladden og at plankartet sendes på en begrenset høring til seksjon for kulturarv.

Seksjon for kulturarv har følgende forslag til bestemmelse tilhørende hensynssone H730.

«Innenfor «hensynssone for båndlegging etter lov om kulturminner» finnes det et automatisk freda gårdsanlegg, id 61154. Det er ikke tillatt å foreta noen form for fysiske inngrep innenfor området. A1minnelig skjøtsel av vegetasjon, uten inngrep i bakken, er tillatt og ønskelig.

I forbindelse med anleggsarbeid må utøvende entreprenør gjøres oppmerksom på kulturminnet i området, og at det ikke må foretas inngrep eller kjøres innenfor lokaliteten. Seksjon for kulturarv kan ved forespørsel stikke ut lokalitetsavgrensningen. Eventuelle andre tiltak innenfor området må på forhånd avklares med kulturminnemyndighetene, jf. Lov om kulturminner §§ 3 og 8. Fortrinnsvis bør slike tiltak fremmes i form av reguleringsendring."

Planforslagets innvirkning på automatisk freda kulturminner anses som avklart i henhold til § 9-undersøkelsesplikten i Lov om Kulturminner.

Forslagsstillers svar:

Riktig grense for hensynssonen er lagt inn i plankartet.

Bestemmelser er justert iht. merknad.

8.1.4 Gjesdal kommune, Kommuneoverlege 20.10.2021

Kommuneoverlegen skriver følgende i sin merknad:

- Servicebygg for felles privat vannforsyning og avløpsanlegg er ikke inntegnet i planområdet.
- Servicebygg bør plasseres slik at de ikke blir til sjenanse for fritidsboligene.
- Servicebygg for rensing av avløpsvann bør ikke plasseres i 100 m sonen eller i nærheten av bekker som renner ut i Giljastølsvatnet.
- Påpeker at for de små hyttene som skal stå på pilarer som er ca. 2,5 m høye i front vil disse være godt synlig i terrenget. Skriver videre at plassen under hyttene vil kunne bli brukt til lagring og noen hytteeiere vil kanskje velge å tette igjen. Hyttene vil da bli enda mer synlig i naturen.

Forslagsstillers svar:

Det er lagt inn følgende bestemmelse for å sikre servicebygg i forbindelse med tiltaket. *Utenfor 100 meters belte mot Giljastølsvatnet. tillates etablert tekniske bygg /nedgravd VA-anlegg innenfor L1, L2 og L3.*

Det små hytter på BFR1 ligger omgitt av trær og vil bli lite synlige. Det presiseres i justerte bestemmelsene at det ikke er lov å bruke plassen under hyttene i BFR1 til lagring eller å tette igjen.

8.1.5 NVE 20.10.2021

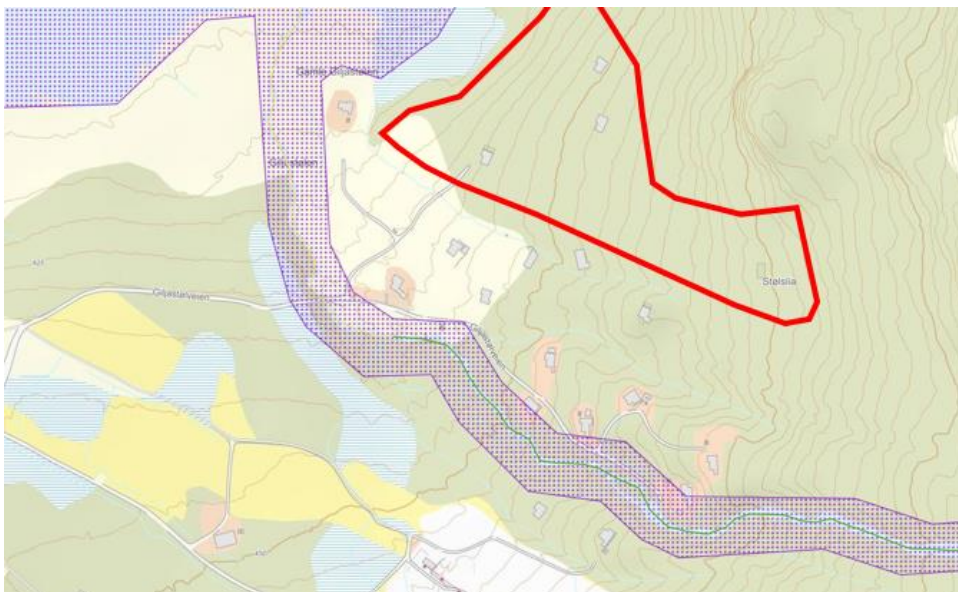
I følge kart- og planforskriften med veiledning skal flomfare vises med hensynssone- faresone- flomfare (H320). Dette må endres med tilhørende bestemmelse.

NVE har faglig råd om at de kartlagte naturlige flomveiene markeres i plankartet og tilknyttes bestemmelser.

NVE har faglig råd om å videreføre byggeforbudsgrensene langs vassdrag fra kommuneplanen i denne reguleringsplanen.

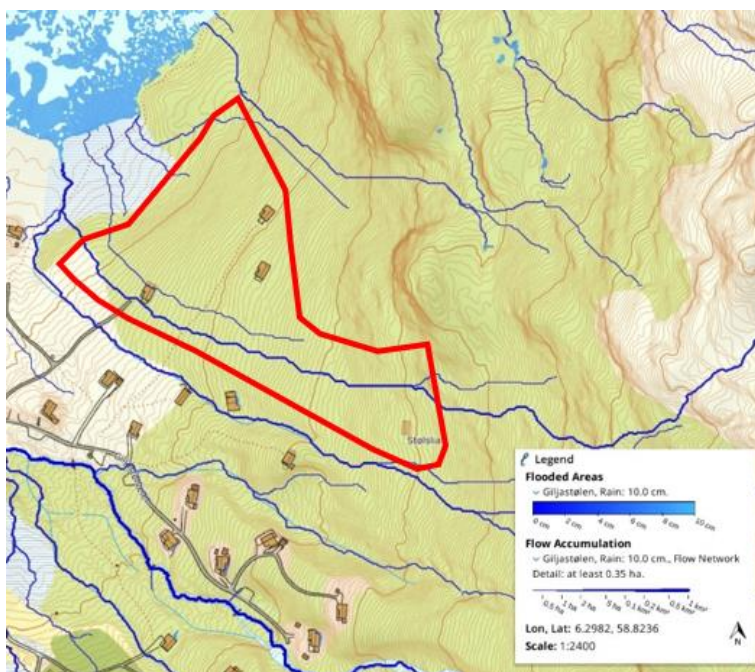
Forslagsstillers svar:

Det går mindre bekker gjennom planområdet. Bekken sør for planområdet er vist som naturlig flomvei. Den er nå vist som faresone H320 flom i plankartet med tilhørende bestemmelse. Planen ligger med unntak av veikryssing utenfor denne sone.



Kart med hensynsone flomm

Ved nedbør er det kommer det mindre bekkeløp inne i hytteområdet. De har lite vannføring og håndteres lokalt ved opparbeiding av hytter og internveier.



Bekkerdrag

8.1.6 Statens vegvesen 15.10.2021

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

Forslagsstillers svar:

Ok.

8.1.7 Lyse elnett 09.09.2021

Lyse Elnett har ingen merknader til planen utover det som er gjort oppmerksom på ved planoppstart av detaljreguleringen den 12.02.2020.

Forslagsstillers svar:

Ok.

Private

8.1.8 Wenche Felt- Eie og Andre Eie

Påpeker at parkeringsplass som er planlagt i nærheten av hytten vil gi en forringet verdi av hytta. Håper at utbygger «ofrer» noen hytter og legger parkeringsplassene på et mer egnet sted.

Skriver i sin merknad at de fikk regulert veg til hytten, ref saksnummer 060/ 08. Arkivsak 10:07/ 1734. Veien ble opparbeidet og bekostet av tidligere eier. I ettertid har nåværende eiere brukt mye ressurser til vedlikehold og forbedring av veien. Skriver at ny planlagt adkomst til hytten er en forringelse i forhold til dagens adkomst/ vei/ parkering. Ny adkomst fra ny vei til hytten blir veldig bratt og mister naturlig tilgang til kjeller og el-billading. Påpeker at parkering bak hytta ikke er egnet på bakgrunn av overvann. Bak hytten er naturlig samleplass for vann som renner lengre opp i lia. Dette vannet har flere ganger oversvømt både tomt og vei, og er tidkrevende og dyrt å rydde opp i når dette skjer.

Eierne er derfor bekymret for hvordan all graving oppover i lia vil påvirke dem med tanke på nye vannveier.

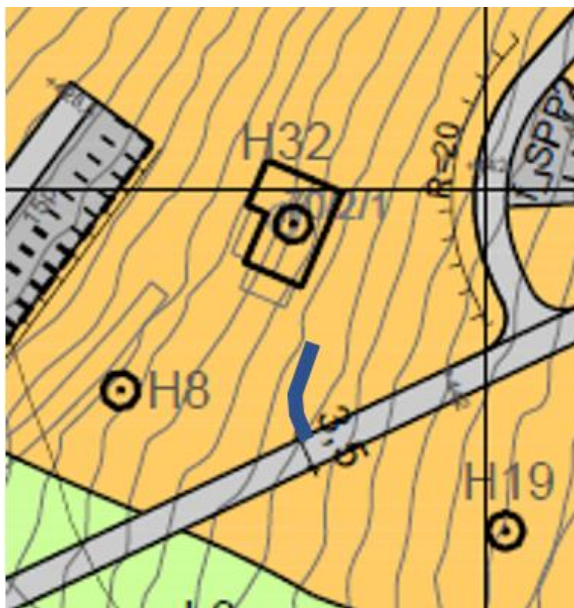
Skriver også at hytte nummer 6 er plassert i nærheten av området som er tiltenkt boring av ny brønn hvis behovet skulle tilsi det. Det er per i dag strukket ledninger til dette området/ formålet.

Har lagt ved flere bilder.

Forslagsstillers svar:

Det er i dag bygget ut 3 hytter innenfor planområdet. De vil alle med planlagt utbygging oppleve etablering av nye hytter inn mot sin hytte For Eie sin hytte etableres det parkering på sørvestsiden av hytten. Parkeringsplassen vil være lite synlig fra hytten til Eie da parkeringsplassen ligger 5-6 meter lavere i terrenget. Parkeringsplassen vil bli skåret inn i terrenget med en skjæring/skråning med vegetasjon og trær langs skråningen vil være lite synlig fra hytten.

Med etablering an nye hytter vil det etableres vann og avløp som eksisterende hytter kan tilkoples.



skisse ny adkomst til hytte

Eksisterende veiadkomst til hytten vil erstattes av ny adkomst. Samtidig vil de to andre eksisterende hytter få veiadkomst uten å skulle passere hytten til Eie.

Overvann og naturlige vannveier vil sikres ved utbygging så vannet ledes bort fra hyttene. Dette sikrer også at eventuell parkering bak hytta ikke vil bli oversvømt.

Det utarbeides anleggsplan med løsninger for opparbeiding, som sikrer eksisterende hytter i utbyggingsfasen.