

Saksframlegg

Saksbehandler	Arkiv	ArkivsakID
Reidun Solli Skjørestad		19/220

Saksnr	Utvalg	Type	Dato
084/19	Formannskapet	PS	12.12.2019

Førstegangsbehandling, endring av reguleringsplanene i Øvstabødalen og Giljastølen når det gjelder størrelsen på fritidsboligene

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.

Formannskapet - 084/19

F - behandling:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

F - 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.

Førstegangsbehandling, endring av reguleringsplanene i Øvstabødalen og Giljastølen når det gjelder størrelsen på fritidsboligene

Bakgrunn for saken:

Ved førstegangsbehandling av kommuneplanen i juni 2018 ønsket rådmannen å fremme en egen plansak som gjaldt endring av størrelsen på fritidsbebyggelsen. Dette på bakgrunn av politiske signaler og mange henvendelser med ønske om å kunne bygge større fritidsboliger enn tillatt i gjeldende bestemmelser.

Formannskapet vedtok i møte den 21.02.19 at rådmannen skulle utarbeide nødvendig dokumentasjon og starte en plansak for endring av bestemmelsene som gjelder størrelsene på fritidsboligene i Øvstabødalen og Giljastølen.

Grunneier, eierne av fritidsboligene og offentlige instanser har blitt forespurt om endring av reguleringsplanene.

Saken legges fram for formannskapet for avklaring mht. hva som skal gjøres videre i saken.

Saksopplysninger:

Rådmannen la fram en sak for formannskapet i møte den 21.02.19 (sak 013/19).

Formannskapet fattet følgende vedtak:

“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 saksframstillingen. Etter at det er mottatt uttalelser til varsel om planoppstart legges saken fram for utvalg for formannskapet til ny behandling.”

Kopi av formannskapssaken ligger vedlagt denne saken.

Planoppstart ble varslet august 2019 med høringsfrist 27.09.19. Det er mottatt elleve uttalelser som gjelder Øvstabødalen, tre som gjelder Giljastølen og uttalelsene fra Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Lyse Elnett AS.

Kopi av høringskartene/oversiktskart over berørte reguleringsplaner og et samledokument med utsnitt fra de mest aktuelle bestemmelsene for reguleringsplanene, er vedlagt denne saken.

Det er mottatt følgende uttalelser (med henvisning til vedleggsnummereringen) med rådmannens kommentar til noen av uttalelsene:

A Øvstabødalen:

A1 Byggadmin AS pva. Stavanger Røde kors ønsker at det innpasses ei ny beredskapshytte innenfor reguleringsplan 20040008 og at det legges inn en ny reguleringsbestemmelse knyttet til Røde kors sin hytte.

Rådmannen kan ikke se at innpassing av ny hytte til Røde kors kan tas i denne saken som kun omfatter endring av reguleringsbestemmelsene. Det er for komplisert å finne en god plassering, noe som også har vist seg etter flere møter med Røde kors.

A2 Styret i Hunnedalen Velforening stiller seg støttende til økning i bebygd areal, men ønsker at det bygges så lavt som mulig av miljøhensyn. De er derfor skeptiske til for høy

mønehøyde.

A3 Olav Meling ønsker å endre reguleringsplanen for å få et større areal.

A4 Jostein Løland vil ha en endring av § 3 i reguleringsbestemmelsene hvor BYA 90 m² endres til BRA 120 m². § 4 ønskes beholdt slik den er fordi han ønsker at hyttene skal følge terrenget på best mulig måte uten å ruve i høyden. Kravet om minsteavstand på 30 m mellom hyttene ønskes beholdt, med mindre det åpenbart i enkelttilfeller må fravikes.

A5 Oddveig Haga ønsker at tillatt møne- og gesimshøyde skal tilpasses bestemmelsene til kommuneplanens § 3.2 (nå § 3.3.1). Dvs. økning til 4 m gesimshøyde og 6 m mønehøyde.

A6 Elisabeth og Gunnar Kvasheim mener at hytter på 150 m² bør tillates for å kunne tilfredsstille dagens standard og dekke framtidig behov for fritidsbolig.

A7 Audhild Brun ønsker et areal opp mot 135 – 150 m², men ikke at det bygges i høyde slik at Hunnedalen bevarer sitt fine særpreg.

A8 Kjellaug og Jarle Pollestad har flere kommentarer/ønsker:

- § 3 i bestemmelsene bruker BYA, denne er vanskelig å bruke når terrasse som er over 0,5 m over bakkenivå skal tas med i grunnflate/bebygd areal.
- § 3 hytter/uthus/bod kan til sammen ha 120 m².
- § 4 krav om å kle inn søyler når høyden blir over 0,7 m.
- De ønsker ikke veier, men et godt spor i terrenget.
- Det er ønskelig at hyttene bygges lave og i ett med landskapet rundt. Krav til utforming, fargevalg og taktekking må tas med.

Rådmannen viser til § 3.3.4 i kommuneplanen som bl.a. sier at det kun tillates kjøre-/bilveier og stier som vises på vedtatte reguleringsplaner.

A9 Per Svein Dufva synes hyttestørrelsen på 90 m² er grei nok som den er.

A10 Torger Carlsen og Aase Ravn Carlsen vil på det sterkeste fraråde bestemmelser som åpner for større hytter. De fraråder også sterkt åpning for anlegg av nye veier eller faste stier i området. Eventuelle unntak må kun gjelde for de planer Røde Kors Hjelpekorps og Stavanger Turistforening har.

Rådmannen viser til § 3.3.4 i kommuneplanen som bl.a. sier at det kun tillates kjøre-/bilveier og stier som vises på vedtatte reguleringsplaner.

A11 Anonym ønsker en konkretisering eller fornyelse av kravet om at materialvalg og farge skal underordne seg områdets naturpreg og at hyttene skal legges lavt i terrenget. Det vises til at noen av nyere hytter er bygd på framtrepende topper og åser og plassert svært dårlig i terrenget. I tillegg kommer vindusfronter på flere meter høyde. Lys-forurensning fra store vindusflater eller utelys ønskes utredet i ny reguleringsplan. Det ønskes en konkretisering av hva som er lovlig når det gjelder avkjørsler og kjøreveier fram til hyttene. Rådmannen er enig med Anonym om at enkelte fritidsboliger har fått en noe uheldig, dominerende plassering. Det er imidlertid ikke ønskelig å detaljstyre utformingen av nye fritidsboliger og å kreve små vinduer. Rådmannen kan heller ikke sette krav til lysbruk. Når det gjelder bruk av lys er det nok delte meninger om hva som er ønskelig.

B Giljastølen:

B1 Frafjord Fellesdrift SA er delt i synet på om det skal tillates større hytter, men flertallet har ikke noe imot det. Gesims- og mønehøyden ønskes økt til hhv. 4 m og 6 m. Innføring av 30 m mellom hyttene går ikke fordi det bare er ca. 20 m avstand i dag. Giljastølsvatnet ønskes gitt endret status til «drikkevannskilde for Frafjord».

Rådmannen viser § 2.8 i bestemmelsene til kommuneplanen: «Det tillates ikke tiltak i

tilknytning til Giljastølsvatnet som kan medføre fare for at vannet blir forurensset. Ved godkjenning av søknad om utslippstillatelse skal det stilles strengeste krav til rensing iht. avløpsforskriften for Jæren».

Ved rulleringen av kommuneplanen ble det vurdert om Giljastølsvatnet skulle påføres hensynssone drikkevann, men det ble konkludert med at dette ikke var riktig å gjøre nå.

B2 Natalie Frafjord er positiv til at en kan bygge større hytter, opp til 120 m².

B3 Tor Helge Stavik ønsker at det i tillegg til 90 m² åpnes for bygging av frittliggende bod til lagring av utstyr. Det foreslås en bestemmelse der det åpnes for tre bygninger pr tomt og der uthus skal ha maksimalt BYA 30 m² til sammen (totalt BYA 120 m²). For tilleggsbebyggelsen foreslås det maks mønehøyde 4,0 m og maks gesimshøyde 3,0 m og at uthus kan oppføres inntil 1 m fra eiendomsgrense.

C Uttalelser fra offentlige:

C1 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv. Kulturseksjonen viser i brev av 06.09.19 til at flere støler med uavklart vernestatus samt et automatisk freda gårdsanlegg ligger innenfor de aktuelle reguleringsplanene. De finner det derfor nødvendig å befare området før de kan komme med uttalelse til planen. I brev av 17.09.19 vises det til tre støler med uavklart vernestatus som ikke lot seg gjenfinne. Når det gjelder automatisk fredet gårdsanlegg innenfor reguleringsplanene 19880003 og 19830004 vises det til at det ble påvist enda en røys innenfor lokalitetsavklaringen. Kulturminnet er gitt automatisk rettsvern iht. kulturminnelovens §§ 3 og 4, og Fylkeskommunen ber om at reguleringsbestemmelsene blir oppdatert i tråd med dagens plan- og bygningslov. Siden omreguleringen kun gjelder endring av volumet på fritidsboligene, har ikke kulturseksjonen ytterlige merknader. Det minnes om at eventuelle funn ved gjennomføring av planen straks må varsles Rogaland fylkeskommune og at alt arbeid må stanses inntil vedkommende myndighet har vurdert funnet.

Rådmannen er usikker på om det er hensiktsmessig å endre reguleringsbestemmelsene for kulturminnet i denne saken som først og fremst gjelder endrede hyttestørrelser. Det er mottatt planinitiativ for endring av reguleringsplanen for del av gnr. 70, bnr. 2. Rådmannen vil se på om det er naturlig å la kulturminnet inngå i denne nye reguleringsplanen som vil bli påbegynt i nærmeste framtid, dermed kan bestemmelsen endres i ny reguleringsplan.

C2 Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, skriver at de er positive til at plandokumentene oppdateres iht. dagens forutsetninger og standard og at det vektlegges likebehandling av fritidsboliger i kommunen. Det understrekes at område, terreng og landskapsbilde vil variere mellom de ulike hyttefeltene, og dette bør tas med i vurderingen av nye bestemmelser. Det forutsettes at det gjøres konkrete vurderinger for det enkelte hyttefelt som viser påvirkning på landskap, friluftsliv, privatisering og andre relevante forhold. Bestemmelsene bør omfatte all bebyggelse på ei hyttetomt. Dersom videre arbeid viser at noe større hytter ikke vil ha vesentlige negative konsekvenser, vil ikke fylkesrådmannen ha vesentlige innvendinger.

Fylkeskommune anbefaler av kommunen ved neste rullering av kommuneplanen, innfører bestemmelser om størrelsesbegrensninger for fritidsboliger som også gjelder vedtatte reguleringsplaner.

Rådmannen ser at det er vesentlig forskjell på Giljastølen og Øvstabødalen når det gjelder terrenget og plasseringen av fritidsboligene. Den største forskjellen er imidlertid vegetasjonen og at bebyggelsen på Giljastølen blir noe mindre synlig pga. flere store trær. Rådmannen har problemer med å forstå at det må tas konkrete vurderinger for det enkelte hyttefeltet som viser påvirkning på landskap, friluftsliv, privatisering og andre relevante forhold, når denne saken kun gjelder en mulig mindre endring av størrelsen på fritidsboligene og ev. oppgradering av bestemmelsene i områder som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse og der påvirkningen på landskapet mv. er vurdert i reguleringsplanene. Kravet om konkrete vurderinger for det enkelte hyttefeltet synes for øvrig å være noe

merkelig når Fylkeskommunen anbefaler at størrelsesbegrensningene for alle fritidsboligene skal styres gjennom kommuneplanen, dvs. at de samme bestemmelsene bør gjelde for alle fritidsboligene i kommunen.

C3 Fylkesmannen i Rogaland viser til at noen områder tåler større hytter enn dagens reguleringsbestemmelser åpner for, mens andre områder muligens ikke tåler like store hytter uten at dette kommer i konflikt med hensyn som landskap, friluftsliv, naturmangfold eller barn- og unges interesser og behov for lekeareal i hyttefeltet. Fylkesmannen skriver at det er viktig at det gjøres konkret vurdering av hva en økning av hyttestørrelsene innenfor de ulike reguleringsplanene vil si for landskap, friluftsliv, naturmangfold m.m. Det åpnes også for å differensiere hyttestørrelsene innenfor et hyttefelt/-plan. Samtidig anses det naturlig å vurdere hensynssoner langs vassdrag der dette er relevant. Ved oppgradering må det også vurderes om kommuneplanens bestemmelser om vann- og avløpsledninger for fritidsbebyggelse skal tas inn i de enkelte reguleringsplanene.

Rådmannen viser til kommentarer til Fylkeskommunens uttalelse over når det gjelder kravet til konkret vurdering av hvert enkelt område og differensierte hyttestørrelser. Rådmannen kan ikke se at det er aktuelt å gjøre arealmessige endringer ved å legge inn hensynssoner på plankartene. Det legges ikke opp til endringer på plankartene og hensynssonevurdering vil være for krevende i denne saken/endringen av reguleringsplanene. Både kommuneplanen og reguleringsplanene har arealformål og bestemmelser som skal ivareta friluftsliv, stier m.m. Når det kommuneplanens bestemmelser om vann- og avløpsledninger kan vi ikke se at disse må inn i reguleringsplanene.

C4 Lyse Elnett AS viser til at økt areal vil føre til økt effektbehov som igjen vil kreve at eksisterende nett og stasjoner må oppgraderes/utvides. Lyse ber om at planen legger til rette for eventuelle utvidelser. Det gjøres samtidig oppmerksom på eksisterende infrastruktur i planområdet som må ivaretas. Videre gjøres det oppmerksom på regler som vil være gjeldende ved arbeid nær eksisterende infrastruktur, ved flytting av infrastruktur, adkomst, terrengendringer og ved bebyggelse over rør- og kabeltrase.

Rådmannen kan ikke se at det i de gjeldende reguleringsplanene er avsatt areal til trafostasjoner, og det er vanskelig å vite hvor eventuelle nye trafoer eller utvidelser vil komme. Rådmannen mener at behovet for utvidelser vil bli løst med dialog når behovene melder seg. (Alternativet er å legge inn en bestemmelse i hver reguleringsplan om at det kan etableres stasjoner ved behov).

C5 Statens vegvesen har ingen merknader til varslet endring.

Kommuneplanens bestemmelser om fritidsbebyggelse (som anses relevante ut fra innkomne uttalelser):

«§ 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 reguleringsplanenes 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.»

Litt begrepsforklaring (fra byggeteknisk forskrift, TEK):

(TEK § 5-2) Bebygd areal (BYA) – i hovedsak det bygningen dekker, men terrasser over bakken medregnes. *(Dersom det ikke unntak er nevnt spesielt)*

(TEK 5-4) Bruksareal (BRA) – areal innenfor omsluttende vegger, areal i flere etasjer medregnes. *(Areal i loftsetasje medregnes delvis dersom rommet har mer enn 0,6 m bredde i høyde 1,9 m over gulvet).*

(TEK 5-9) Gesims- og mønehøyde angis i meter fra planert terreng. *(Dersom ikke annet er beskrevet).*

(TEK 6-2) Gesimshøyde er høyde til skjæringen mellom ytterveggenes ytre flate og takflaten.

Mønehøyde er høyde til skjæringen mellom to skrå flater.

Vurdering:

Rådmannen beklager at denne saken/planendringen har tatt uforholdsmessig lang tid. Saken har blitt nedprioritert sett opp mot andre pågående saker.

Bakgrunnen for saken er spørsmål fra en del eiere om å få bygge større fritidsbolig enn det reguleringsplanene legger opp til. Administrasjonen har sendt ut ca. 800 brev, vi har kun mottatt 13 uttalelser fra grunneiere/hytteiere. Få uttalelser kan skyldes at det er få eiere som ønsker å utvide/endre fritidsboligen sin ut over dagens bestemmelser, og at de fleste ikke ser det som aktuelt med en utvidelse i nærmeste framtid. I så fall vil konsekvensene av eventuelle endringer heller ikke bli så store, iallfall ikke på kort sikt.

Det er meldt oppstart av en eventuell endring av 10 forskjellige reguleringsplaner som er vedtatt mellom 1969 og 2010 (se vedlagte kart som viser berørte reguleringsplaner). Noe av hensikten med denne saken er å oppgradere bestemmelsene i de gjeldende reguleringsplanene til å følge dagens forskrifter/måleregler. For øvrig vil rådmannen se på om det kan tillates større fritidsboliger i områdene uten at dette medfører store konsekvenser eller ulemper.

De innkomne uttalelsen tar opp mange forskjellige problemstillinger. Bl.a. vil Stavanger Røde Kors ha avsatt plass til ei ny beredskapshytte i Øvstabødalen og Fylkeskommunen vil ha endrede bestemmelser for et kulturminne på Giljastølen. Rådmannen må se hva som kan være fornuftig og praktisk å ta med i en «hyttestørrelsessak». Det vises for øvrig til kommentarene over.

Innspillene som gjelder endring av bestemmelsene når det gjelder hyttestørrelsene, spriker noe. Enkelte synes det er nok med 90 m² som i dag og et par hytteiere foreslår en økning opp til 150 m². Enkelte vil ha høyere mønehøyde, men de fleste vil ha lave fritidsboliger. Det er størst engasjement fra hytteeierne i Øvstabødalen. Hunnedalen velforening er støttende til en økning av bebygd areal, men er skeptiske til for høy mønehøyde. Det synes å være et flertall for en moderat økning fra 90 m² til 120 m². Rådmannen synes det er fornuftig ikke å øke tillatt bebygd areal til 150 m² uten at det foretas mer konkrete og individuelle vurderinger for hver enkelt tomt/fritidsbolig.

Vi har ikke mottatt innspill fra hytteiere innenfor disposisjonsplan for del av Giljastøl, plan 19760001, der reguleringsbestemmelsene sier maks 45 m². Administrasjonen har i dette området gitt noen dispensasjoner for bygging av fritidsboliger med bebygd areal opptil 90 m², og dette tilsier at reguleringsbestemmelsen bør endres (slik at ikke det blir nødvendig med flere dispensasjoner). Alternativt bør kommuneplanens bestemmelser gjelde.

De gjeldende bestemmelsen varierer mye når det gjelder hva som kan tillates av

frittliggende bygg, krav til takvinkel, krav til avstand mellom hytteenhetene og hvordan høydene skal måles. Rådmannen mener at areal- og høydebestemmelsene som gjelder til kommuneplanen, for fritidsboliger i uregulerte områder, bør tas som utgangspunkt også i de regulerte områdene, men at det kan tillates BYA 120 m².

Flere av innspillene er relativt detaljerte mht. størrelser på bod mv. Rådmannen ønsker at regelverket forenkles mest mulig slik at det er enklere for hver enkelt å vite hvilke regler som gjelder for sin fritidsbolig og at det er mulig å tilpasse bygningsmassen til hver enkelt enhet. I noen tilfeller på ei skrå tomt, kan det kanskje være best med et frittliggende anneks, mens det i andre tilfeller kan være mer naturlig å legge hovedbygget i flere nivåer. Like bestemmelser i alle områdene kan medføre at enkelte fritidsboliger blir noe høye og dominerende, men vi kan ikke unngå at noen løsninger blir dårlige. Rådmannen kan avslå en søknad dersom tegningene viser en fritidsbolig som ikke i tilstrekkelig grad er tilpasset omgivelsene, jf. plan- og bygningslovens § 29-2 (men dette er en hjemmel som i liten grad benyttes). Vi bør uansett ikke ha for kompliserte bestemmelser.

Mange av reguleringsplanen har krav om at det skal installeres biologisk toalett. Denne bestemmelsen anbefales tatt ut. Det er mange toalettløsninger som kan være aktuell i dag, og vi har egne forskrifter som uansett stiller krav utslippstillatelse dersom vann legges inn i fritidsboligen.

Rådmannen ser følgende alternative «veier videre» i denne saken:

1. Saken utsettes og spørsmålet om hyttestørrelser tas opp til ny vurdering i forbindelse med rullering av kommuneplanen. Dette på bakgrunn av signalet fra Fylkeskommunen om at hyttestørrelsene bør fastsettes i kommuneplanen, og fordi rådmannen har stor pågang av nye plansaker for tiden med krevende prioriteringer. Dersom dette alternativet velges kan det vurderes om rådmannen fram til den neste kommuneplanen er vedtatt, skal gi dispensasjon for noe større fritidsboliger, f.eks. opp til 110/120 m² bebygd areal. Dette må i så fall gjelde i områder og saker der det er lite konflikter. (Rådmannen har fram til nå holdt en klar grense på maks 90 m² bebygd areal, pluss terrasser, for fritidsboligene i kommunen).

2. Det arbeides videre med en økning av tillatt BYA fra 45 m² til 90 m² innenfor disposisjonsplanen for del av Giljastøl, plan 19760001, der det er gitt en del dispensasjoner og der det sikkert kommer en del nye søknader i framtiden. Samtidig ser rådmannen på muligheten for økning fra BYA 90m² til 120 m² (+ terrasse) innenfor reguleringsplanene i Øvstabødalen der det synes å være størst ønske/behov, pga. at det er lagt fram vann- og avløpsanlegg til de fleste fritidsboligene. Fritidsboligene blir dermed brukt mer og eierne har behov for større bad, sengeplass, boder mv. Bestemmelsene tilpasses for øvrig bestemmelsene til kommuneplanen når det gjelder møne- og gesimshøyde og det ses på om kravet til avstand mellom hyttene må reduseres fra 30 m til 20-25 m.

3. Det arbeides videre med å øke tillatt BYA for alle reguleringsplanene både på Giljastølen og i Øvstabødalen fra BYA 45 m² (plan 19760001) og 90m² til BYA 120 m² (+ terrasse). Bestemmelsene tilpasses bestemmelsene til kommuneplanen når det gjelder møne- og gesimshøyde, og det ses på om kravet til avstand mellom hyttene må reduseres der det er fastsatt avstandskrav mellom hytteenhetene. Det vises til politiske signaler om at det er ønskelig å øke tillatte hyttestørrelser, men rådmannen er noe usikker på om det er hensiktsmessig å legge den nødvendige tiden og energien i dette arbeidet ut fra engasjementet som er vist fra eierne i området.

Rådmannen vil helst gå for alternativ 1, men det er uheldig å legge opp til en praksis med å gi dispensasjoner. I alternativ 2 skyver vi noen av «problemene» foran oss. Alternativ 3 krever en del arbeid, men det er det mest ryddige alternativet for å legge til rette for større

fritidsboliger raskest mulig slik en del hytteeiere har ønsket i lengre tid.

Rådmannen i Gjesdal, 26.11.2019

Knut Underbakke
rådmann

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ikke signatur.

Vedlegg:

Formannskapsak_21.02.2019

Øvstabødalen_oversiktskart_reguleringsplaner

Giljastølen_oversiktskart_reguleringsplaner

Samledokument_reguleringsbestemmelser_Øvstabødalen_og_Giljastølen

A1 Innspill fra Byggadmin AS pva. Stavanger Røde kors

A2 Innspill fra styret i Hunnedalen Velforening

A3 Innspill fra Olav Meling

A4 Innspill fra Jostein Løland

A5 Innspill fra Oddveig Haga

A6 Innspill Elisabeth og Einar Kvassheim

A7 Innspill fra Audhild Brun

A8 Innspill fra Kjellaug og Jarle Pollestad

A9 Innspill fra Per Svein Dufva

A10 Innspill fra Torger Carlsen og Aase Ravn Carlsen

A11 Innspill fra anonym

B1 Innspill fra Frafjord Fellesdrift SA (plan id 19780005)

B2 Innspill fra Natalie Frafjord

B3 Innspill fra Tor Helge Stavik

C1 Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv

C2 Uttalelse fra Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen

C3 Innspill fra Fylkesmannen i Rogaland

C4 Uttalelse fra Lyse Elnett AS

C5 Uttalelse fra statens vegvesen