

Gjesdal kommune

post@prosjektil.no
51 96 27 90

Stavanger, 02.11.2022

Gauselsplitten
Gamle Forusveien 1
4031 Stavanger

prosjektil.no

Endring av plan 20090004

Detaljregulering for del av gnr. 74 bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen

I privat regi utarbeider Prosjektil Areal AS forslag til mindre endring av detaljregulering for del av gnr. 74 bnr. 3, Råsavatnet, Giljastølen, plan 20090004 på vegne av grunneier. Gjeldende reguleringsplan med tilhørende bestemmelser ble vedtatt 05.11.2012.

Bakgrunn og hensikt med gjeldende plan

Planendringen åpner for justeringer i plankart og bestemmelser, og omfatter eiendommen gnr/bnr 74/3.

Hensikten til gjeldende reguleringsplan er å etablere nye hytter i området, omkranset av romslige grøntområder med rekreasjons- og turmuligheter. Andre hytter i nærområdet er småskala og godt tilpasset landskapet. Planen viderefører dette inntrykket ved å legge opp til etablering av flere mindre bygg per eiendom, for å skape en tunfølelse. Stølsområdet i sørvest skal opparbeides etter autentiske støler i området. Det skal være sammenheng mellom hyttefeltene og stølsområdet. Planendringen ønsker å videreføre hensikten i gjeldende reguleringsplan.

Veien som fører til Felt B ble opparbeidet i 2019. Den ble ikke opparbeidet helt i tråd med gjeldende plan, men følger terrenget for å hindre for store inngrep og unødvendig sprenging av fjellmasser. Dersom veien skulle blitt opparbeidet helt i tråd med gjeldende plan, ville det vært behov for både fyllinger og unødvendig sprenging. Tomter ble også bearbeidet iht. opparbeidet vei. Ettersom opparbeidede tomter og vei ikke er i tråd med planen, foreslås det en endring av plan for å sikre en ryddig utbygging av hyttefeltet, uten å måtte bearbeide terrenget mer enn nødvendig. Veien og det planerte terrenget setter føringer for foreslåtte tomte- og byggegrenser.

I forbindelse med behandling av gjeldende plan i 2011 ble det fremmet innsigelse fra Fylkesmannen angående tomter T1-T4 og E7, samt stølsområde. For å komme frem til en løsning ble det avholdt et meklingsmøte. Her ble det bla. fastslått at hyttene på tomt T1-T4 skal være de minste og byggegrensene ble justert.

Bestemmelsene som tilhører planen, er kompliserte og stiller strenge krav til plassering og utforming av hyttene. Planendringen foreslår å forenkle disse betydelig i arbeidet med endring av planen. Hensikten er å forenkle bestemmelsene samtidig som de viktige føringene videreføres.

Endringer som gjøres i plankart

Endringer som gjøres i plankart er hovedsakelig innenfor felt B (T1-T15). Planområdets avgrensing er blitt begrenset øst for E1, ettersom det ikke skal gjøres endringer på veien inn til hyttefelt A og B. Endringer som gjøres innebærer:

- Areal avsatt til annen veggrunn reduseres betraktelig for store deler av planområdet.
- Kjørevei opp til felt B justeres i tråd med anlagt vei. Annen veggrunn rundt denne minimeres.
- Tomter og byggegrenser justeres iht. opparbeidede tomter og vei.
- For T1-T4 justeres byggegrensene etter opparbeidet terreng. Byggegrensene trekkes nærmere Råsavatnet, for å kunne plassere hytter og terrasser innenfor byggegrensene.
- T1-T5 og T7 får betydelig mindre tomt.
- Kollene mellom T5 og T7, og T9-T12 omdisponeres til friluftsmål.
- Byggegrensene og tomtene for T13-T15 blir justert slik at høyden i nordvest blir utenfor byggegrensene.
- Parkering P2 reduseres, for å unngå terrenginngrep i nærheten av Råsavatnet ved etablering.
- Parkering P3 etableres i nærhet til stølsområdet som erstatning for del av P2.
- Areal avsatt til avløpsanlegg og infiltrasjon reduseres betydelig.
- TG (topp gulv) legges inn i plankart i tråd med opparbeidede arealer og som erstatning for høydeangivelser i tabell i §3.2.h i gjeldene bestemmelser.
- Parkering P4 legges inn for å sikre parkering for T4, som ikke har kjøreadkomst til egen tomt.
- Regulert møneretning tas ut.

Endringene som gjøres i plankartet medfører endringer i arealfordelingen innenfor planområdet. Tabellen under viser arealfordelingen før og etter endringer innenfor det begrensede planområdet:

Tabell 1 Arealfordeling før og etter endring for det begrensede planområdet

Arealformål		Areal før endring	Areal etter endring
Bebyggelse og anlegg	Fritidsbebyggelse – frittliggende	26,7	24,7
	Skianlegg	1,9	2,2
	Vannforsyningsanlegg	0,4	0,4
	Avløpsanlegg	6,1	3,4
	Næring/tjenesteyting	7,3	7,3
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Kjørevei	5,2	5,7
	Annen veggrunn – grøntareal	6,6	1,7
	Tekniske bygg/konstruksjoner	0,4	0,4
	Parkering	0,8	0,3
	Kombinerte tekniske infrastrukturtraseer	1,7	1,8
Grønnstruktur	Turveg	0,5	0,5
LNFR	Friluftsmål	101,2	110,3
	Småbåthavn	0,4	0,4

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Friluftsområde i sjø og vassdrag	19,6	19,6
	Uthus/naust/badephus / Opplagsområde	0,5	0,5
	Badeområde	0,7	0,7
SUM:		179,9	179,9

Endringer som gjøres i bestemmelser

§ 3.1 og § 3.2 forenkles, se vedlagte bestemmelser for alle endringer. Kort oppsummering av endringene som gjøres:

- I bestemmelse § 1a byttes Statens vegvesen med Fylkeskommunen.
- § 2a forenkles.
- Noen repeterende bestemmelser i § 3.1 og § 3.2 tas ut.
- Bestemmelser om tomteutnytting i § 3.2 forenkles.
- Bestemmelser om utforming i § 3.1 og § 3.2 forenkles.
- Tabell under § 3.2.h fjernes, og nyttig informasjon fra tabellen legges inn i § 3.2 som tekst eller i plankart.
- Terrasse/platting skal opparbeides innenfor byggegrenser.
- T1-T15 skal bygges med kun 1 plan.
- T1-T4 og T17 tillates kun 1 tilleggsbygg.
- I § 4.4 legges det til bestemmelse om P2-P4. Infiltrasjon tillates under P3.

Beskrivelse av tiltak

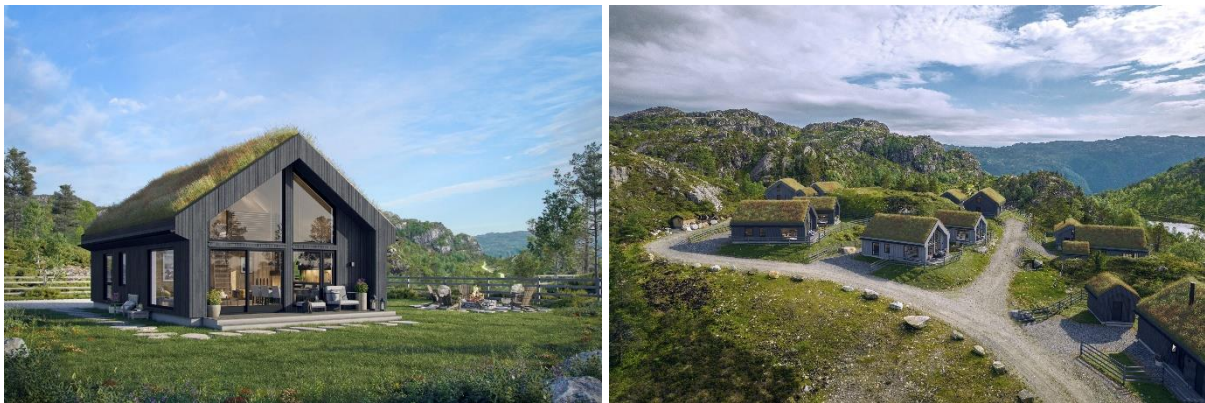
Hensikten med planendringen er å få en ryddigere plan, i tråd med opparbeidet vei og tomter, samtidig som hensikten i gjeldende plan videreføres. Tomtene i opprinnelig plan var store, og flere av tomtene har nå redusert størrelse, se Tabell 2. Dette har resultert i økning i areal disponert til friluftsområde. Figur 1 viser prinsippkisser av planlagte hytter i felt B. Tanken er å tilrettelegg for moderne hytter, designet med inspirasjon fra støler i nrområdet. Størrelsene på hyttene skal være småskala, med maks størrelse på primærbygning på 80 m². Samlet tillat BYA for tomtene vil være omtrent den samme som i eksisterende plan.

BYA for felt A vil forbli uendret.

Tabell 2 Størrelse på tomter ved gjeldende og foreslått plan.

Tomter	Gjeldende plan (m ²)	Foreslått plan (m ²)
T1	1342	979
T2	1051	841
T3	806	850
T4	846	812
T5	1200	960
T6	943	743
T7	1319	823
T9	838	663

Tomter	Gjeldende plan (m ²)	Foreslått plan (m ²)
T10	1302	963
T11	882	890
T12	763	696
T13	1240	987
T14	905	869
T15	677	600



Figur 1 Illustrasjoner av fremtidig konsept. Illustrasjonene er laget etter eksisterende plan og fremtidig situasjon vil avvike noe.

Beskrivelse av tiltakene som er gjort på tomtene T1-T4:

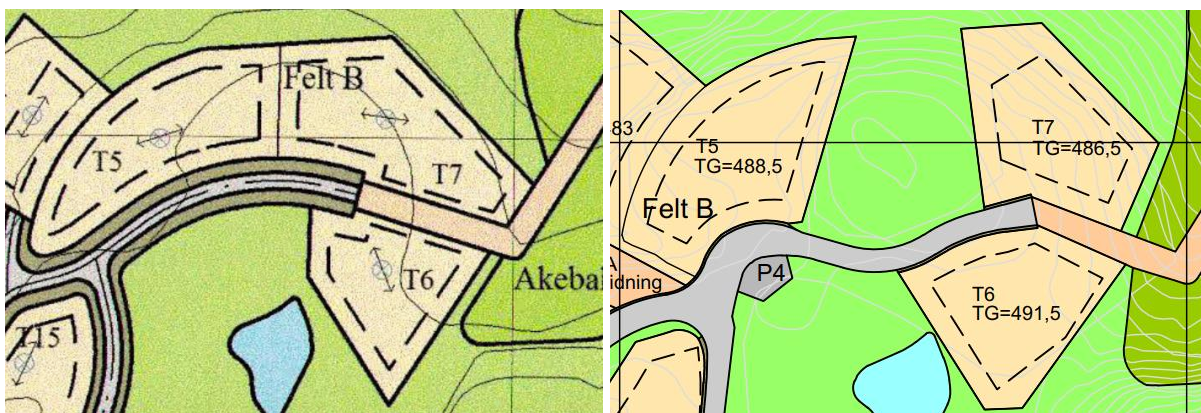
Byggegrenser for T1-T4 flyttes nærmere Råsavatnet og tomtegrensene flyttes lengre fra. Dette er ikke for å ha bygningen så nærme vannet som mulig, men for å kunne etablere hytter, uteområder og terrasser innenfor byggegrenser. Slik terrenget er blitt opparbeidet og byggegrensene er nå, vil det gi store utfordringer å plassere hytter på tomtene, uten unødvendig sprenging av fjell. For å hindre høy utnyttelse på de tomtene som er nærmest Råsavatnet, tillates det kun 1 tilleggsbygg på tomtene. I gjeldende plan tillates 2 tilleggsbygg på T1-T3. I tillegg er maks tillat BYA på tomtene 110 m², likt som i gjeldende plan. Det er opparbeidet en sti som adkomst til T4, vist med rød pil i Figur 2, som er avsatt til fritidsbolig i plankartet innenfor tomtegrensene til T4. Møneretning for hovedbygningen er sikret parallell med veien for å hindre at gavlen er mot Råsavatnet. Kjøreadkomst til T3 medfører en økning i tomtestørrelse på denne tomten.



Figur 2 Utsnitt av T1-T4 i eksisterende og foreslått plankart

Beskrivelse av tiltakene som er gjort på tomtene T5-T7:

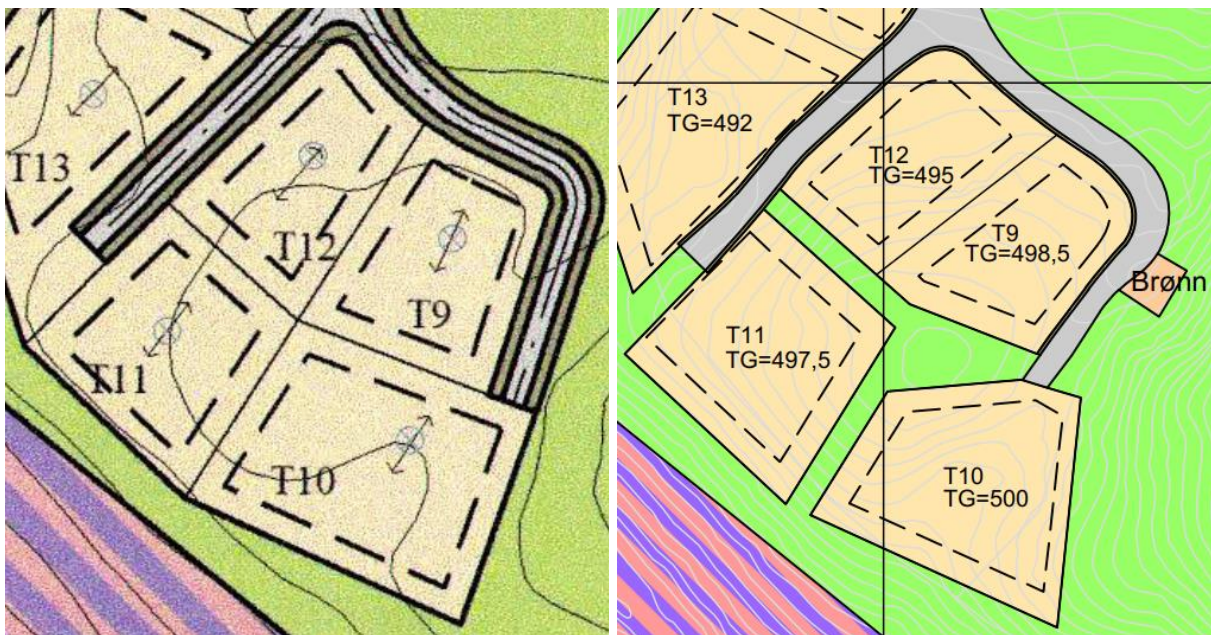
T5 og T7 var blant de største tomtene i felt B, og tomtestørrelsen foreslås redusert. Mellom tomtene ligger en kolle, som ved endringen er avsatt til friluftsområde. T6 reduseres også i størrelse. Akebakken utvides som et resultat av redusert tomtestørrelse for T6-T7. Innenfor T5-T7 tillates 2 tilleggsbygg. I gjeldende plan tillates 1 tilleggsbygg innenfor T5 og T7 og 2 tilleggsbygg for T6. Maks tillatt BYA for T5-T6 er 133 m² og 110 m² for T7. I gjeldende plan er tillatt BYA satt til 115 m² for T5 og T7 og 133 m² for T6. Foreslått endring gir en økning i BYA for T5, som ligger noe skjermet bak T4. T7 ligger noe eksponert og reduseres i maks tillatt BYA.



Figur 3 Utsnitt av T5-T7 i eksisterende og foreslått plankart

Beskrivelse av tiltakene som er gjort på tomtene T9-T12:

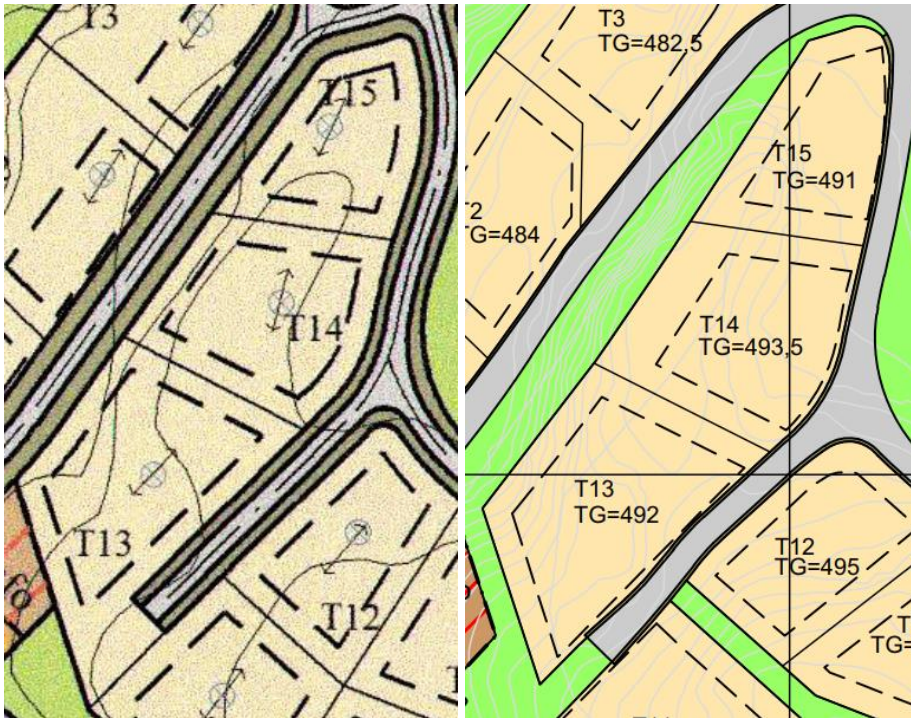
T9-T12 justeres i tomte- og byggegrenser. Kollen i midten blir friluftsområde i stedet for å være en del av T9 og T10, for å hindre bebyggelse på kollen. Det tillates 2 tilleggsbygg innenfor T9-T12. Gjeldende plan tillater 2 tilleggsbygg på T9-T11 og 1 tilleggsbygg på T12. Maks BYA for tomtene er satt til 133 m², likt som i gjeldende plan for T9 og T11-T12. I gjeldende plan er maks BYA for T10 satt til 120, men ettersom det ligger godt skjermet fra Råsavatnet og friluftsområdet i sør er det ingen grunn til at denne tomten skal ha lavere utnyttelse enn nabotomtene.



Figur 4 Utsnitt av T9-T12 i eksisterende og foreslått plankart

Beskrivelse av tiltakene som er gjort på tomtene T13-T15:

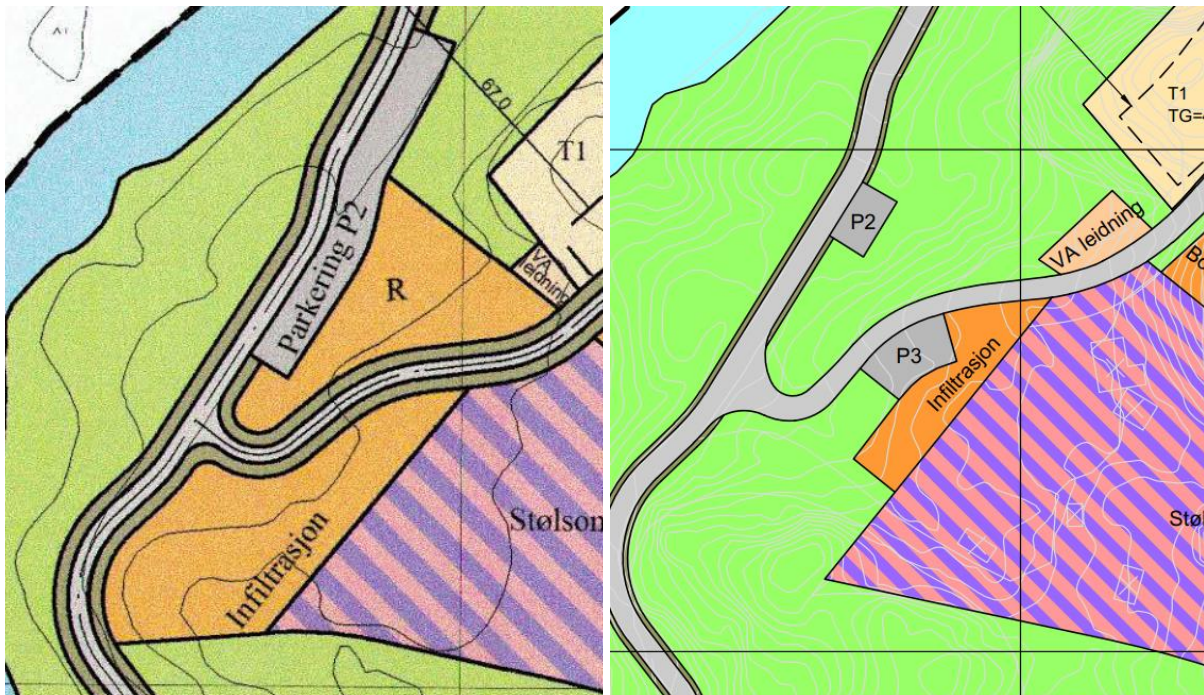
T13-T15 reduseres i størrelse og byggegrenser justeres. Tomtene og byggegrensene trekkes nærmere veien i øst, som tilrettelegger for bebyggelse på de laveste delene av tomtene. Byggegrenser trekkes unna høyden i vest for å hindre bebyggelse på høyden. Det tillates 2 tilleggsbygg innenfor T13-T15. I gjeldende plan tillates 2 tilleggsbygg på T13 og 1 tilleggsbygg på T14-T15. Maks tillat BYA er satt til 110 m². Maks tillat BYA for tomtene i gjeldende plan er 133, 115 og 110 m². Endringen gir en reduksjon i maks tillatt BYA.



Figur 5 Utsnitt av T13-T15 i eksisterende og foreslått plankart

Beskrivelse av tiltakene som er gjort med parkering:

Parkering for felt B skal i hovedsak skje innenfor hyttetomtene. T4 har ikke kjøreadkomst til tomten og må derfor parkere innenfor område P4, se Figur 3. Parkering P2 reduseres i størrelse og det legges inn et nytt parkeringsareal, P3, innenfor et område som i dag er avsatt til infiltrasjon. Gjeldende plans plassering og størrelse av P2 vil medføre behov for betydelig terrenginngrep. Det tillates infiltrasjon under P3 for å tilrettelegge for mer urørt natur. Infiltrasjonsområdene reduseres også i størrelse. P2 og P3 skal dekke behovet for parkering for Stølsområdet. I kommuneplan til Gjesdal er det krav om 1 parkeringsplass per 100 m² BRA næring. Innenfor Stølsområdet tillates 750 m² BYA. Avsatt parkeringsareal P2-P3 kan romme ca. 10 parkeringsplasser, noe høyere enn kravet i kommuneplanen.



Figur 6 Utsnitt av P2 og infiltrasjonsanlegg i eksisterende og foreslått plankart

Vurdering

Ved behandling av planen i 2011 ble det fremmet innsigelse til byggegrensene for T1-T4 mot Råsavatnet. Planendringen åpner for å flytte disse byggegrensene nærmere Råsavatnet, for å sikre opparbeidelse av hytter, terrasser og øvrige uteområder inne på tomten, uten betydelig terrenginngrep. Ferdig opparbeidet vei og bearbeidet terreng tilsier at det ikke vil være mulig å bygge på tomtene slik de er nå, uten å gjøre betydelige terrenginngrep. Det vurderes ut ifra gjeldende plan at betydelige terrenginngrep er i strid med hensikten i planen. Flytting av byggegrenser vurderes derfor å sikre hensikten i planen. På tomtene T1-T4 tillates kun to bygningskropper for å minimere den estetiske påvirkningen fra Råsavatnet. I tillegg er tillat BYA lik som gjeldende plan. Tomtegrensene blir også flyttet lengre vekk fra Råsavatnet for å frigjøre mer areal til friluftsområde. Samlet vurderes det mer hensiktsmessig å flytte byggegrensene enn å bearbeide terrenget.

Generelt åpner planendringen for å avsette mer areal til friluftsmål, og mindre til annen veggrunn, VA-anlegg og fritidsbolig. Planendringen gir en økning i areal som er avsatt til friluftsmål på 9 daa. Intensjonen med planendringen er å justere tomter iht. opparbeidet vei og bearbeidet terreng.

Endringen stiller krav til at alle bygg og terrasser/plattinger skal etableres innenfor byggegrenser. Selv om bestemmelsene om utforming forenkles, sikrer planendringen at hytter opparbeides i samme stil som stølsområdet. Bestemmelsene stiller krav til maks BYA, mønehøyde, takvinkel, antall plan og antall tilleggsbygg. Foreslått planendring avviker noe fra gjeldende plan, men vurderes å være i tråd med hensikten i planen. All nødvendig informasjon fra tabellen som fjernes

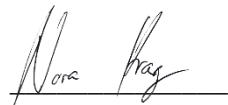
er innarbeidet i plankart eller i bestemmelsene. Planendringen viderefører tilrettelegging av små bygningskropper og utforming i samme stil som stølene i området.

I bestemmelsene var det noen repeterende og noen motsiende bestemmelser. Eksempelvis stod det både at parkeringsareal ikke medregnes i BYA og at det gjør det. For å klargjøre hva som medregnes i BYA foreslår planendring at parkering og terrasser ikke medregnes i BYA. Forenkling av bestemmelser vil medføre mindre misforståelser og rom for tolkning. For å hindre bebyggelse av terrasser på høydedrag og for nærme Råsavatnet, er byggegrensene justert. I tillegg er det lagt inn en bestemmelse som sikrer at terrasser skal etableres innenfor byggegrenser, for å hindre mulig terrenginngrep på hele tomten. Endringene i bestemmelsene gjør dem tydeligere og enklere å forholde seg til ved opparbeidelse av feltet.

Hensikten i opprinnelig plan vurderes å være videreført i endringen. Samlet sett vurderes planendringen å gi bedre terreng- og stedstilpasning, bedre gjennomførbarhet og lignende utnyttelse.

Med vennlig hilsen

PROSJEKTIL AS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Nora Krag', written over a thin horizontal line.

Nora Holmen Krag

468 17 738

nora.krag@prosjekttil.no

VEDLEGG:

1. Planforslag, pdf og sosi, datert 24.08.2022
2. Foreslåtte bestemmelser, datert 27.10.2022
3. Bestemmelser fra gjeldende plan, datert 05.11.2012