
Arkivsak-dok.	20/05293-3
Saksbehandler	Reidun Solli Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	10.06.2021	40/21

Saksframlegg

Førstegangs-behandling av detaljregulering for gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen, Stølslia, plan id 201905

Forslag til vedtak:

Kommunen fremmer saken og legger forslaget til detaljregulering for Giljastølen, Stølslia, gnr. 70, bnr. 2, ut til høring og offentlig ettersyn i medhold av plan- og bygningslovens §§ 5-2 og 12-10.

Kommunedirektøren kan foreta enkelte mindre justeringer/rettinger i plandokumentene før planen legges ut til høring og offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken:

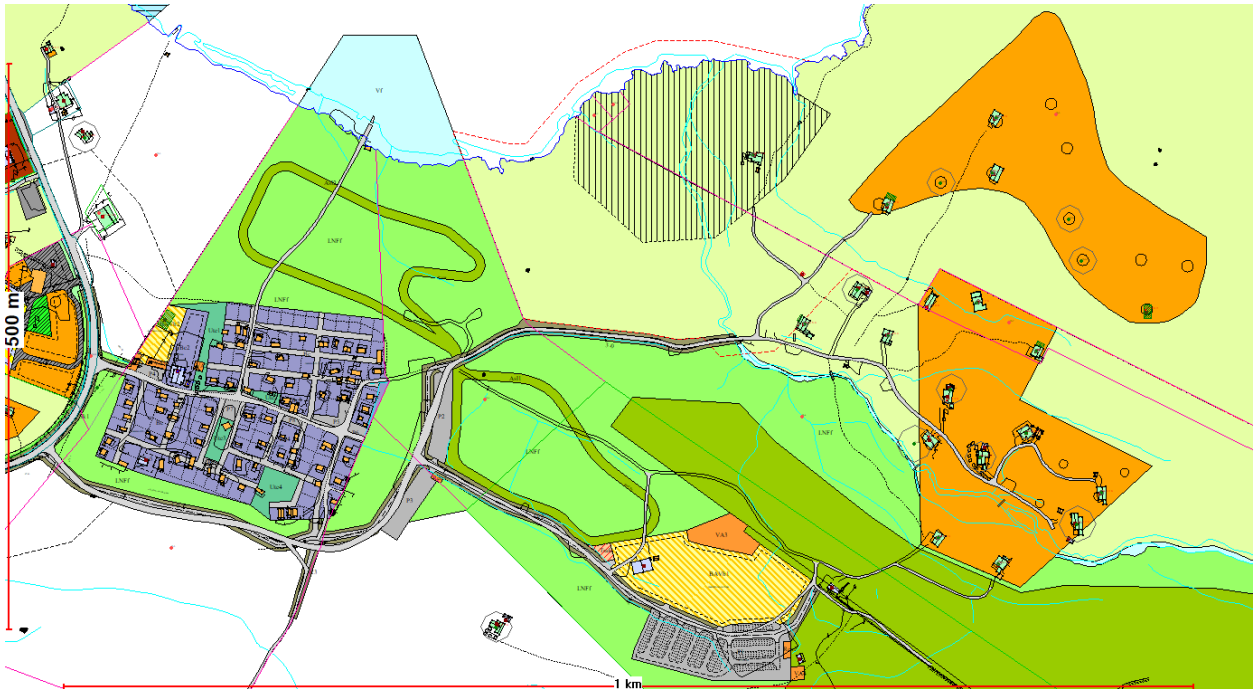
Norconsult AS har fremmet forslag til reguleringsplan pva. Gilja Bygg AS (GB Bygg AS).

Reguleringsplanen framlegges for formannskapet til førstegangs-behandling. Hensikten med behandlingen er å ta stilling til om detaljreguleringen skal utlegges til høring og offentlig ettersyn, ev. med endringer.

Saksopplysninger

GB Bygg ønsker å justere plasseringen av et byggeområde for fritidsboliger som delvis ligger innenfor rasfarlig område, og tilrettelegger for 31 nye fritidsboliger, inkludert 4 små. I tillegg viser planen tre eksisterende fritidsboliger innenfor byggeområdet og en i LNF-området. (I den gjeldende reguleringsplanen er det tilrettelagt for 8 nye og 3 eksisterende fritidsboliger).

Området ligger i den sørøstre enden av Giljastølsvatnet, nær Gilja alpinanlegg.



Eksisterende reguleringsplaner og grunnkart. Berørt planområde ligger i nordøst og Giljastølen camping i vest.

Planforslaget

Detaljreguleringen er mottatt fra Norconsult AS 10.05.21 som har sendt den inn pva. GB Bygg AS.

Planforslaget består av følgende dokumenter:

Plankart dat. 10.05.21

Bestemmelser dat. 20.05.21 (endret av kommunedirektøren etter mottak)

Planbeskrivelse dat. 10.05.21

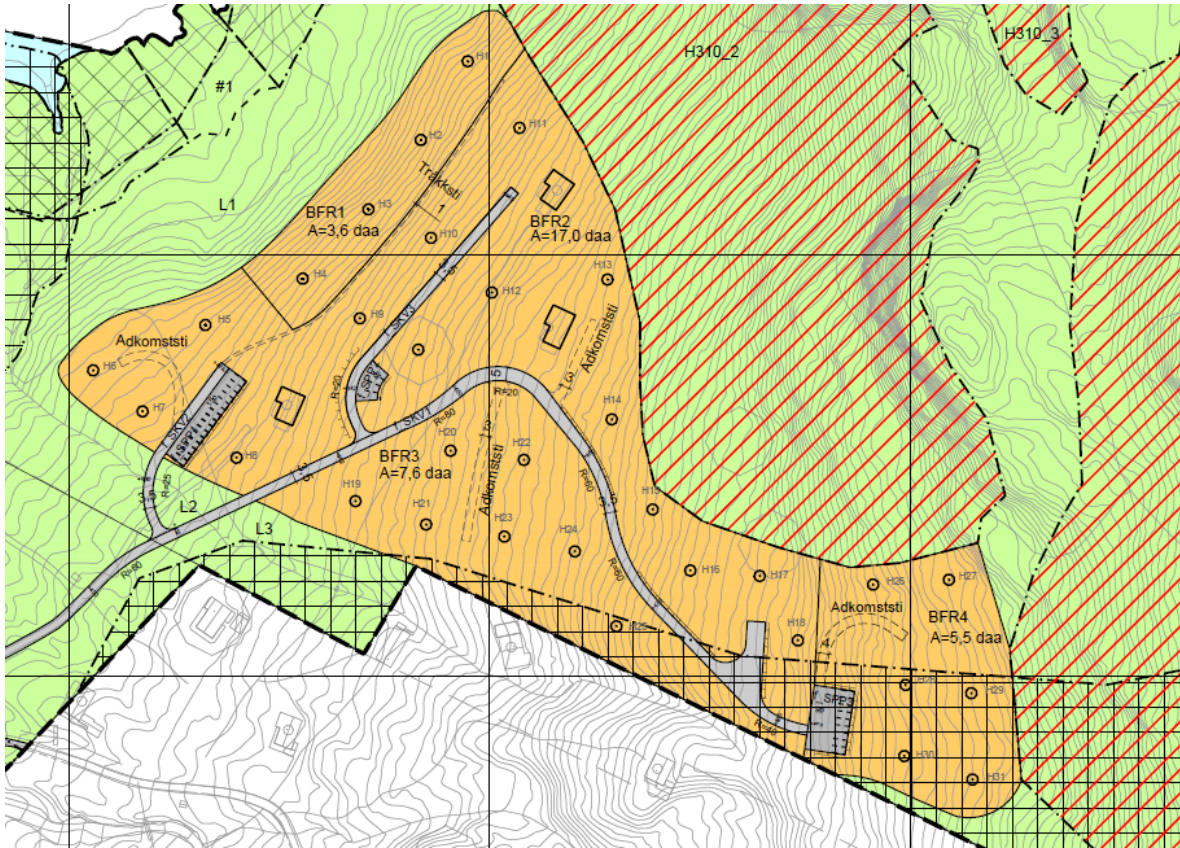
Illustrasjonsplan dat. 05.05.21

Illustrasjon av skråningsutslag dat. 11.05.21

Risiko- og sårbarhetsanalyse dat. 25.04.21

Forenklet rammeplan VA dat. 22.12.20

I tillegg ble NGI-vurdering av skredfare, dat. 04.08.14, innsendt (rapporten er ikke vedlagt denne saken).



Utsnitt av plankartet. Bygg med omriss er eksisterende. Rød skravur er rasfare og ruteskravur i sør er konsesjonsområdet for Gilja vindkraftverk.



Illustrasjonsplanen

Formålet med reguleringen

Formålet med planen er å justere plasseringen av areal avsatt til fritidsbebyggelse og å fortette området med flere fritidsboliger, samt å regulere inn kjørbar adkomstvei.

Justeringen sees i sammenheng med hensynssone rasfare og rasfarevurderingen som kommunen fikk utført i 2014.

Eiendomsforhold

Gnr. 70, bnr. 2 som omfatter byggeområdet i reguleringsplanen, eies av Torgeir Gilje Lid og Siri Aavitseland. GB Bygg AS har utbyggingsrettighetene.

Reguleringsplanen omfatter også del gnr. 70, bnr. 4 som eies av Knut Arve Gilje og to ubebygde tomter ved vannet. Disse områdene er med i reguleringsplanen for å få en helhetlig plan.

Forholdet til overordnede planer

Regionalplan for Jæren og Søre Ryfylke 2050 ble vedtatt 20. oktober 2020. Planen legger ingen direkte føringer for planlegging av fritidsbebyggelse.

I kommuneplanen for Gjesdal kommune 2019-2030 er planområdet regulert til landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF-formål) og fritidsbebyggelse. Deler av området dekkes av hensynssone, ras- og skredfare, båndlegging etter lov om kulturminner og båndlegging etter plan- og bygningsloven (konsesjonsområde for vindkraft).

I den innsendte reguleringsplanen er byggeområdet flyttet/justert noe i forhold til LNF-området, slik at avgrensningen mellom områdene avviker noe fra kommuneplanen, men størrelsen på byggeområdet er opprettholdt.

I kommuneplanen er det en rekke bestemmelser som legger føringer for reguleringsplanen. Disse er ramset opp i planbeskrivelsen, s. 11 og 12 og noen av disse er referert og kommentert under:

- Det er stilt krav om 1,5 parkeringsplass for bil pr. enhet og dette kravet er i hovedsak videreført i reguleringsplanen.
- § 2.8 i bestemmelsene til kommuneplanen stiller krav om tiltak og strengeste rensing av avløpsvannet for å redusere faren for forurensing av Giljastølsvatnet. Kravet er videreført i bestemmelsene til reguleringsplanen.
- § 3.3.1 i bestemmelsene til kommuneplanen fastsetter at fritidsboliger kan oppføres med maksimalt bebygd areal, BYA, på 90 m². I planforslaget åpnes det for bygging med størrelse på inntil 120 m² BYA.
- Innenfor hensynssonen/konsesjonsgrensa for Gilja vindkraftverk, tillates det ikke nye fritidsboliger i kommuneplanen og i planforslaget.
- Det er en rekke bestemmelser i kommuneplanen knyttet til vernet vassdrag. Byggeområdet i den gjeldende reguleringsplanen ligger 90 - 100 m fra Giljastølsvatnet. I planforslaget er avgrensningen av byggeområdet flyttet 10 – 15 m nærmere vannet, innenfor 100 m sonen langs det verna Frafjordvassdraget. Det legges også opp til å anlegge felles parkeringsplass og nye fritidsboliger 10 – 15 m fra en bekk/grøft som framkommer grunnkartet. Plan- og bygningslovens § 1-8 stiller også krav om at det skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser, i 100 m sonen langs vassdrag.

Gjeldende reguleringsplaner

Hoveddelen av planområdet omfattes av reguleringsplanen for Giljastølen, gnr. 70, bnr. 2, plan id 19830004, vedtatt i 1982. Området er avsatt til byggeområde, hytter og landbruksområder. Det er regulert inn et oldtidsområde nede ved vannet.

Deler av reguleringsområdet omfattes av reguleringsplan for Giljastølen, gnr. 70, bnr. 4, 7 og del av bnr. 2, plan id 19880003, vedtatt i 1987.

Denne reguleringsplanen for Stølslia grenser til reguleringsplanen for Giljastølen camping og alpin, plan id 201208, og har adkomst via veiene i den tilgrensende planen.

Innkommne merknader til planoppstart med kommunedirektørens kommentarer

Varsel om planoppstart ble kunngjort i Stavanger Aftenblad 24.01.20 og brev ble samtidig sendt til berørte grunneiere, naboer og offentlige instanser. Det er mottatt innspill fra Lyse, NVE, Statens vegvesen, Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, Stavanger maritime museum, kommuneoverlegen, Fylkesmannen i Rogaland, Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, Rogaland brann og redning, Gilja vindkraftverk AS, Frafjord Fellesdrift SA, Svein Gilje og Giljastølen veilag.

Norconsult har referert og kommentert innspillene i kap. 7 i planbeskrivelsen, fra side 46. Det stilles en del spørsmål og forutsetninger som må belyses i saken, og kommunedirektøren velger derfor å referere og kommentere innspillene kort. Disse er i tillegg vedlagt saken i sin helhet. (Rekkefølgen følger Norconsult sin rekkefølge i planbeskrivelsen).

A1 Lyse Nett AS, brev av 12.02.20

Lyse har sendt en generell henvendelse og vist til kart med informasjon om infrastruktur.

Kommunedirektørens kommentar

Vi er ikke kjent med at det er elektriske ledninger i området som berøres av utbyggingen.

A2 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, 21.01.21

NVE har sendt en generell uttalelse. Samtidig vises det til at planavgrensningen er i konflikt med konsesjonsområdet for Gilja vindkraftverk, og at hensynssonen i kommuneplanen, H_740-4 (område med konsesjon for vindkraft) må legges til grunn for reguleringsplanen så lenge konsesjonen er gyldig.

Kommunedirektørens kommentar

Reguleringsplanen berører flere av fagområdene NVE har mye kunnskap om (ras, flom, overvann mv.). Plankonsulenten har utarbeidet ROS-analyse og NGI har på oppdrag fra kommunen, foretatt rasvurdering i området, som er lagt til grunn for hensynssone ras. Kommunedirektøren vil likevel i forbindelse med høringen, anmode NVE om å bidra med kvalitetssikring av plandokumentene for å sikre at disse forholdene er tilstrekkelig ivaretatt.

Hensynssone H740 er videreført i reguleringsplanen, med byggeforbud så lenge konsesjonen for Gilja vindkraftverk er gjeldende.

Statens vegvesen, 19.02.20

Vegvesenet har ingen merknad til planoppstarten, men forbeholder seg retten til å uttale seg når reguleringsplanen foreligger.

A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, 12.02.20, 25.02.20, 28.04.20, 26.10.20 og 12.05.21

Seksjon for kulturarv har i hovedsak opplyst at de må foreta arkeologiske registreringer før de kan gi endelig uttalelse. Det foreligger ikke endelig uttalelse ennå. I brev av 12.05.21 framgår det at planlagt oppstart av feltundersøkelser er satt til uke 21.

Når det gjelder det automatisk freda gårdsanlegget (id 61154) ved vannet er dette tatt med i reguleringsplanen på bakgrunn av Fylkeskommunens anbefaling. Seksjon for kulturarv opplyser at de derfor vil dekke kostnadene ved kontrollmåling.

Kommunedirektørens kommentar

Det er «lovlig» men noe uheldig at reguleringsplanen fremmes til behandling før det foreligger endelig uttalelse fra Fylkeskommunens seksjon for kulturarv. Reguleringsplanen vil sannsynligvis måtte justeres noe etter befaringen og endelig uttalelse fra seksjon for kulturarv.

A4 Stavanger maritime museum, MUST, 24.02.20

MUST skriver at det hittil ikke er kjente kulturminner i vann i planområdet, men at området er vurdert til å ha potensial for å finne skipsfunn og automatisk freda kulturminner. Det skisseres en kostnad på inntil 60 000,- kr til vitenskapelig datering.

Kommunedirektørens kommentar

Kommunedirektøren har hatt dialog med Fylkeskommunens arkeolog med utgangspunkt i at kostnadene til de arkeologiske undersøkelsene i vann syntes urimelige ut fra at det ikke er planlagt tiltak i vannet. Vi har fått bekreftet at tiltakshaver ikke vil belastet for kostnadene til undersøkelsene.

Plankonsulenten opplyser at de etter kontakt med Stavanger maritime museum, har fått avklart at det ikke er gjort funn under vann.

A5 Kommuneoverlegen Gjesdal kommune. 26.02.20

Kommuneoverlegen viser til Gilja vindkraftverk sin søknad om å øke installert effekt, og at en økt effekt i MW vil øke området som blir berørt av støy og skyggekast. Hvis mastene kommer opp i en høyde på 150 m forventes det å bli krav om hinderlys, noe som kan oppleves som lysforurensning. Kommuneoverlegen anbefaler at det ikke bygges flere hytter i planområdet før NVE har ferdigbehandlet saken vedrørende Gilja vindkraftverk AS.

Kommunedirektørens kommentar

Gilja vindkraftverk sin søknad om å øke installert effekt er så langt kommunedirektøren kjenner til, lagt på is. Søknaden om dispensasjon for bygging av Gilja vindkraftverk, er avslått av kommunen. Klagen er videresendt til Statsforvalteren i Rogaland til endelig avgjørelse. Samtidig venter kommunen og mange andre, på at Olje- og energidepartement skal avgjøre om Gilja vindkraftverk AS skal få utsatt frist for idriftsettelse.

Kommunedirektøren er enig med kommuneoverlegen i at det i utgangspunktet ikke bør bygges flere fritidsboliger før byggingen av vindkraftverket er endelig avgjort. Det synes imidlertid lite sannsynlig at det blir bygging og det er enda mindre sannsynlig at Gilja vindkraftverk får tillatelse til å øke installert effekt uten krav om ny konsesjon.

Samtidig må det påpekes at vindkraftverkene synes å gi mye større negative ringvirkninger enn det som lå til grunn da konsesjonen ble gitt til Gilja vindkraftverk. Kommunedirektøren er derfor betenkt mht. å tillate nye hytter også utenfor konsesjonsområdet, dersom Gilja vindkraftverk anlegges.

A6 Fylkesmannen i Rogaland (nå Statsforvalteren i Rogaland), 03.03.20

Fylkesmannen skriver at aktuelle farer i området må vurderes av fagkyndige, og at det må lages faresonekart.

Videre vises det til at Giljastølsvatnet er en del av det vernede Frafjordvassdraget med rikspolitiske retningslinjer som må legges til grunn for planleggingen.

Fylkesmannen minner om at Giljastølsvatnet benyttes til drikkevann. Det forutsettes at en ev. økt utbygging ikke fører til økt avrenning/forurensning av vannet.

Det vises til bestemmelsene om kantvegetasjon, vannressurslovens § 11, om å opprettholde et naturlig vegetasjonsbelte. Fylkesmannen ber om at det i den videre planprosessen sikres at det ikke gjennomføres inngrep i kantsonen langs vannet.

I brevet påpekes det at hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt, og at veianlegg og annen infrastruktur må planlegges deretter. Det anbefales at adkomstveier som gir store skjæringer i terrenget, unngås, og adkomst til den enkelte hytte bør unngås.

Fylkesmannen ber om at planforslaget ikke innskrenker det inngrepsfrie naturområdet (INON) som finnes i området.

Kommunedirektørens kommentar

Plankonsulenten har utarbeidet ROS-analyse og NGI har på oppdrag fra kommunen, foretatt rasvurdering i området, som er lagt til grunn for hensynssone ras. Det er også lagt inn andre hensynssoner, aktsomhetssone for flom og sikring av kantsonen. Bestemmelsenes pkt. 4 sier noe om hva som gjelder i hensynssonene.

Byggeområdet i den nye planen kommer noe nærmere Giljastølsvatnet enn byggeområdet i den gjeldende reguleringsplanen, og det er planlagt to naust nær vannkanten, jf. # 1 på kartet og pkt. 5 i bestemmelsene. Kommunedirektøren er usikker på konsekvensene av å tillate nye fritidsboliger i 100 m sonen langs Giljastølsvatnet. Det synes fornuftig å ha felles lagerbod nær vannet, og disse bør kunne oppføres uten store inngrep eller privatisering.

Det er utarbeidet egen kart som viser forventet skråningsutslag for veiene og parkeringsplassene. Det blir utvilsomt store skråningsutslag, spesielt i den øvre delen av feltet. Plankonsulenten skriver at veianleggene er tilrettelagt med minst mulig inngrep i terrenget. Spørsmålet er dermed om det skal åpnes for bygging av vei i den øvre delen av feltet, eller om reguleringsplanen bør omarbeides. Kommunedirektøren mener på det nåværende tidspunkt, at det bør godkjennes veier i tråd med forslaget, men at det heller må stilles krav til utformingen.

Plankonsulenten har opplyst at planområdet ligger utenfor det inngrepsfrie naturområdet, INON.

A7 Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen, 12.02.20

Regionalplanavdelingen peker på følgende:

1. Fortettingen må ikke gå på bekostning av allmennhetens muligheter til å bruke heiområdet
2. Det må tas hensyn til naturverdier i området
3. Det må tas hensyn til avstand fra Giljastølsvatnet og rasfare
4. Minner om at eventuelle inngrep i vassdrag krever egen tillatelse
5. Ber om at det etableres felles parkeringsplass for hyttene i området
6. Ber om at det utarbeides enkel konsekvensutredning for de temaene de har nevnt
7. Bestemmelsene må sikre at ny adkomstvei til fylkesvegen er godkjent før utbygging kan påbegynnes.

Kommunedirektørens kommentar

1. Fortettingen vil ikke hindre adkomsten til heiområdet
2. Utbyggingen vil naturligvis føre til inngrep i naturen, men det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om tilpasning til eksisterende terreng og skog, jf. pkt. 2.
3. Det vises til kommentarer til innspill fra Fylkesmannen.
4. Tas til orientering.
5. Det vises til kommentarer til innspill fra Fylkesmannen.
6. Kommunedirektøren mener at de utredningene som er gjort er tilstrekkelige i en sak som dette som kun gjelder justering/flytting og fortetting av eksisterende byggeområde.

7. Ny adkomst til fylkesvegen er ferdigstilt og tatt i bruk.

A8 Rogaland brann og redning, 17.02.20

Brannvesenet ber om at prosjekterende ivaretar brannvesenets adkomstbehov.

Kommunedirektørens kommentar

Forslagsstiller har tilpasset veinettet til brannvesenets behov der adkomst er mulig med ATV og tankbil. Det opplyses at de valgte løsningene er avklart og akseptert av Rogaland brann og redning.

A9 Fred. Olsen Renewables/Gilja vindkraftverk AS, 28.01.20

Fred Olsen Renewables viser til at Gilja vindkraftverk AS har konsesjon for bygging av en vindpark i fjellet ovenfor planområdet, og at konsesjonen innbefatter diverse krav som må tas hensyn til i reguleringen.

Kommunedirektørens kommentar

Reguleringsplanen har videreført hensynssonen fra kommuneplanen som viser konsesjonsområdet. Det er et byggeforbud i konsesjonsområdet som utgår dersom Gilja vindkraftverk ikke gjennomføres.

Det vises ellers til kommentarene til kommuneoverlegens innspill.

A10 Frafjord Fellesdrift SA, forvalter gnr. 55, bnr. 52, brev av 12.02.20

Frafjord Fellesdrift skriver at Giljastølsvatnet er drikkevannskilde til 70 – 80 % av Frafjord, drikkevann til både boliger, gårdsdrift og hytter. Skal det lages avløpsanlegg ber de om at dette har utløp utenfor nedbørsfeltet til Giljastølsvatnet.

Frafjord fellesdrift er interessert i tilknytning til veiene i hyttefeltet for tilgang til deres område på østsiden av Giljastølsvatnet.

Kommunedirektørens kommentar

Iht. bestemmelsene i kommuneplanen stilles det strengeste krav til rensing av avløpsvannet ved etablering av avløpsanlegg. Videre er det stilt krav til gjennomføringsplan for bygge- og anleggsprosessen og dokumentasjon av løsninger for å hindre forurensning og redusere sedimenter til Giljastølsvatnet.

Kommunedirektøren forventer at det kan inngås avtaler om bruk av eksisterende og nye veier for å sikre tilgang for Frafjord Fellesdrift sine eiere til områdene på østsiden av vannet.

A11 Svein Gilje, eier av gnr. 70, bnr. 3 (campingplassen), 02.03.20 med kart

Gilje viser til vei på gnr. 70, bnr. 4, som følger i forbindelse med utskifting og som er felleseie jf. vedlagt kart, men som ikke er bygget. Det opplyses at Knut Arne Gilje, gnr. 70, bnr. 4, ikke ønsker flere veier på eiendommen, da dette kolliderer med fortetning av hans hyttefelt som byggefirma Svein Gilje har utbyggingsrettigheter på.

Kommunedirektørens kommentar

Reguleringsplanen legger opp til å regulere inn eksisterende vei fram til feltet, og plankonsulenten opplyses at Knut Arne Gilje ikke har innvendinger til reguleringsplanen. Ut fra dette kan ikke kommunedirektøren se at reguleringsplanen bør endres.

A12 Giljastølen veilag v/leder Joar Oltedal, 11.03.20

Veilaget viser til gjeldende vedtekter og opplyser at tilknytningsavgiften som må betales når det er gitt byggetillatelse for den enkelte hytte. I tillegg opplyses det om årlig leie pr. hytte.

Kommunedirektørens kommentar

Dette er privatrettslige forhold som kommunedirektøren ikke har noe med.

Vurdering

Denne saken gjelder en vurdering av om forslaget til reguleringsplan skal utlegges til offentlig ettersyn, ev. med endringer.

Byggeplanene

Området omfattes av en gjeldende reguleringsplan med et byggeområde på ca. 43 dekar som er avsatt til oppføring av nye fritidsboliger. Deler av byggeområdet ligger imidlertid innenfor rasfare-område. I reguleringsplanen flyttes byggeområdet og det legges opp til en større tetthet enn tidligere.

Det foreslås å tillate fire «mikrohytter», hver med bebygd areal på 25 m², pluss 6 m² bod, i det bratteste terrenget, innenfor BFR1. Disse ønskes oppført med maks dybde 4 m, pulttak, maks gesimshøyde hhv. 4 og 6 m (laveste og høyeste del av pulttaket). I tillegg foreslås det at synlig del av pilar på terrasse kan være 2,5 m. (Se ev. skissetegning på s. 31 i planbeskrivelsen).

I resten av området, i BFR2, BFR3 og BFR4, åpnes det for oppføring av 28 nye fritidsboliger (i tillegg til de tre eksisterende). Det foreslås maksimalt bebygd areal 120 m² og med mulighet for å bygge terrasse i tillegg med bebygd areal opp til 50 m². Reguleringsplanen åpner for bygg med gesimshøyde 4 m, mønehøyde 6 m og med bestemmelse om at synlig del av pilar ikke skal være høyere enn 1,5 m.

Det åpnes for å bygge to felles naust, hvert på inntil 20 m², til oppbevaring av kajakk, robåt o.l., nede ved vannet.

Kommunedirektøren har i utgangspunktet ikke motforestillinger til bygging av nye fritidsboliger og med en størrelse på inntil 120 m². Det kan imidlertid bli krevende å få oppført såpass store bygg i et noe bratt terreng, uten at byggene/pilarene blir dominerende. Her burde utbygger kanskje engasjere arkitekt som kan tilpasse hver enkelt fritidsbolig til brukeren og terrenget. Det kan imidlertid ut fra det som framgår i planbeskrivelsen (s. 32), se ut til å være planlagt ferdigtegnede standardhytter.

Kommunedirektøren er også noe betenkt med tanke på mikrohyttene og synlig pilar opp til 2,5 m. Vil dette bli skjemmende sett fra Giljastølsvatnet?

Innkømne merknader

De innkomne innspillene er referert og kommentert lengre oppe i saken. De essensielle spørsmålene er antagelig om veiene bør begrenses noe, spesielt i den øvre delen av feltet. Videre anses det krevende å utvide/videreføre eksisterende veier og bygge nye hytter uten avrenning til vassdraget.

Infrastruktur og VA-plan

Det er i dag etablert veier fram til de eksisterende fritidsboligene i feltet. Reguleringsplanen legger til rette for å oppgradere, utvide og forlenge eksisterende veier slik at mange av de nye fritidsboligene får plass til parkering til egen bil. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om 1,5 parkeringsplass pr. fritidsbolig.

Videre skal det etableres felles brønner og felles avløpsanlegg.

Kommunedirektøren er usikker på om alle fritidsboligene bør ha privat parkering og om parkeringen i større grad burde ha vært løst på felles parkeringsplasser. Dette på bakgrunn at det er relativt bratt terreng og enkelte av hyttepunktene ligger et stykke fra samleveiene.

Grønnstruktur/LNF-formål

Størrelsen på LNF-områdene blir uendret i forhold til den gjeldende reguleringsplanen og kommuneplanen. Byggeområdet er imidlertid trukket lengre fra de rasfarlige områdene og de gjenstående delene av LNF-områdene vil dermed være brattere og vanskeligere tilgjengelig.

Kommunedirektøren kan ikke se at områdene som nå endres til byggeområder, har hatt spesielt stor verdi til landbruk eller friluft. Ut fra dette synes det tilrådelig og fornuftig med «bytte av areal». Deler av områdene som i dag er regulert til fritidsbebyggelse, kan ikke bebygges pga. rasfaren.

Konsekvensutredning

Reguleringsplanen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

Naturmangfoldloven

Plankonsulenten har foretatt vurderinger av forholdet til naturmangfoldet og naturmangfoldloven, jf. pkt. 6.6 og 6.6.3.

Samlet vurdering

Denne reguleringsplanen synes i utgangspunktet å være rimelig grei. Her flyttes eksisterende byggeområde utenfor rasfarlig område og det åpnes for en høyere utnyttelse/flere fritidsboliger.

Utfordringene er at terrenget er relativt bratt, og at det må bli en del inngrep i naturen for å anlegge adkomstveiene med parkeringsplasser og fritidsboligene. Det kan bli relativt høye og dominerende pilarer og høye fritidsboliger innenfor rammene i bestemmelsene. Samtidig er det utfordrende med bestemmelser som medfører at «alle» byggesøknadene krever dispensasjon.

Selv om planen «kun» legger opp til å flytte eksisterende byggeområde ut av ras-sonen og at størrelsen beholdes, er det uheldig at byggeområdet flyttes nærmere Giljastølsvatnet slik at deler av området ligger innenfor 100 m sonen langs vannet. I tillegg tilrettelegges det for parkering og nye fritidsboliger nær grøft/bekk. Kommunedirektøren har ikke vært helt oppmerksom på dette tidligere, og motforestillingene/betenkelighetene er dermed ikke videreformidlet til forslagstiller for kommentarer. I utgangspunktet burde den nederste delen av planområdet ha vært «kuttet» (BFR1 og del av BFR2).

Kommunedirektøren er også usikker på om det er mulig å sikre seg helt mot avrenning til Giljastølsvatnet, kanskje spesielt i byggeperioden. Det er et bratt fjell med nedslagsfelt til området og flere grøfter/bekker nær utbyggingsområdet. Med bratt fjell i bakkant, styrtregn og jordmasser, er det krevende å forhindre avrenning til vassdraget, dette til tross for gode reguleringsbestemmelser som stiller krav til planer og gjennomføringen.

Samtidig er dette et område som allerede er bebygd med fritidsboliger. Det ligger nær alpinanlegget og utbyggingen synes ikke å være til hinder for ferdsel langs vannet eller opp mot fjellet. Naustene ved vannet forventes ikke å virke privatiserende for ferdsel langs vannet eller for brukerne av vannet.

Kommunedirektøren har etter mottak av plandokumentene, foretatt noen mindre endringer i reguleringsbestemmelsene i samråd med plankonsulenten. Dette innebærer at planbeskrivelsen også må justeres noe før offentlig ettersyn.

Det kan også være aktuelt å justere plankartet, bestemmelsene og planbeskrivelsen iht. Fylkeskommunens endelige uttalelse dersom denne foreligger før reguleringsplanen sendes ut.

Kommunedirektøren anbefaler at det innsendte forslaget til reguleringsplan sendes på høring og utlegges til offentlig ettersyn, men at kan foretas mindre justeringen som beskrevet over, før offentlig ettersyn. Etter offentlig ettersyn må det vurderes hvilke endringer som må gjøres med reguleringsplanen på bakgrunn av innkomne innspill.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 12.05.2021

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
Kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

Plankart Støslia A1-L 10.05.2021
Bestemmelser 20.05.2021
Illustrasjonsplan 05.05.2021
Planbeskrivelse 10.05.2021
Illustrasjon av skråningsutslag 11.05.2021
ROS-analyse 25.04.2021
VA-rammeplan 22.12.2021
A1 Lyse Elnett AS
A2 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE
A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, uttalelse etter befaring
A4 Stavanger maritime museum, MUST
A5 Gjesdal kommune, kommuneoverlegen
A6 Fylkesmannen i Rogaland
A7 Rogaland fylkeskommune, regionalplanavdelingen
A8 Rogaland brann og redning IKS
A9 Fred Olsen Renewables, Gilja Vindkraftverk AS
A10 Frafjord Fellesdrift SA
A11 Svein Gilje
A11 Svein Gilje, kartvedlegg
A12 Giljastølen veilag vJoar Oltedal