
Arkivsak-dok. 20/05293-34
Saksbehandler Reidun Skjørestad

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	09.06.2022	33/22
Kommunestyret	20.06.2022	32/22

Saksframlegg

2. gangsbehandling/sluttbehandling av detaljregulering gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen, Stølslia, plan id 201905

Forslag til vedtak:

Gjesdal kommune vedtar detaljplanen for gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen, Stølslia, planid 201905 med tilhørende kart sist dat. 07.12.21 og bestemmelser dat. 23.04.21.

Planbeskrivelsen oppdateres i tråd med vedtatt plankart og bestemmelser.

Bakgrunn for saken:

Formannskapet vedtok i sak 40/21, møte 10.06.21, at detaljregulering for gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen, Stølslia, skulle legges ut til offentlig ettersyn. Link til formannskapssaken: <https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214949?agendaltemId=201379>

Reguleringsplanen var ute til offentlig ettersyn i september-oktober 2021.

Statsforvalteren reiste innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er trukket på vilkår av en del endringer. Det er også gjort en del endringer på bakgrunn av andre faglige råd og innspill.

Reguleringsplanen framlegges for 2. gangsbehandling/sluttbehandling.

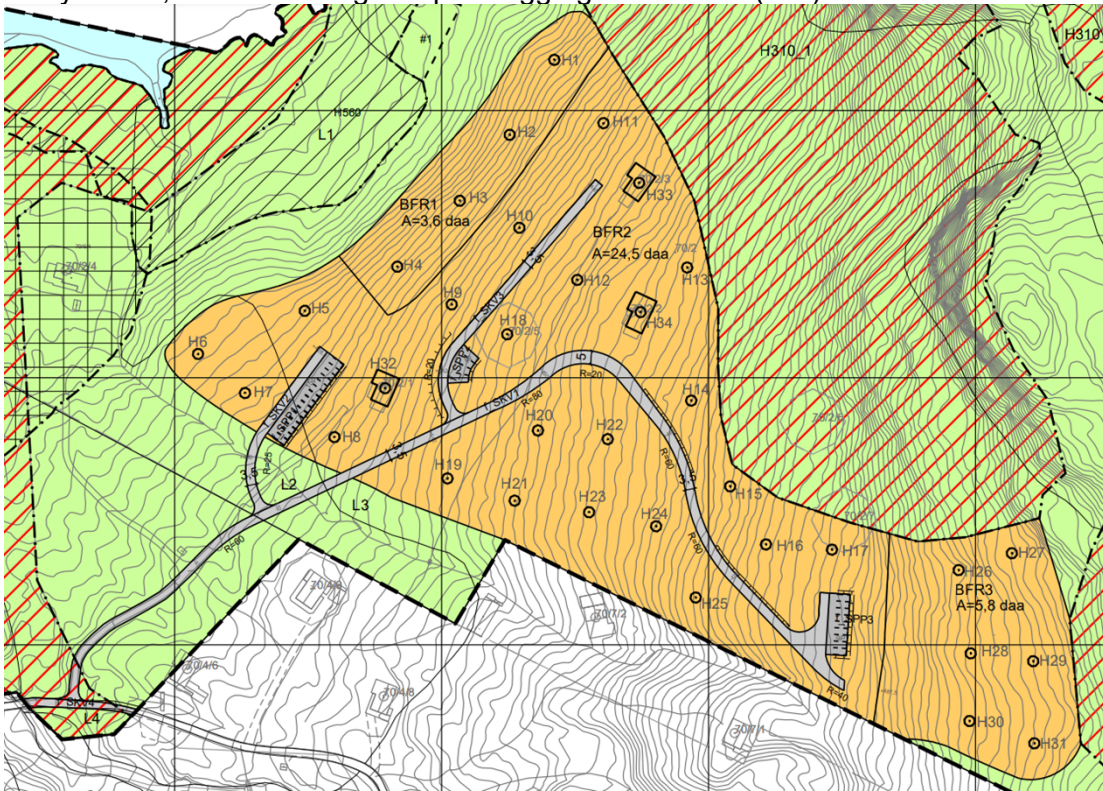
Saksopplysninger

Norconsult har fremmet forslaget til reguleringsplan pva. Gilja Bygg AS (GB Bygg AS) som utbygger.

Planforslaget

Planområdet ligger i den sørøstre enden av Giljastølsvatnet, med samme adkomstvei fra Giljastølsveien som Gilja alpinanlegg.

Reguleringsplanen legger til rette for oppføring av inntil 30 nye fritidsboliger på 90 og 120 m² BYA (H5-H31), inkludert 4 «mikrohytter» på 25 m² (H1-H4). I tillegg omfatter planen tre eksisterende hytter (H32-H34) innenfor byggeområdet og ei eksisterende hytte i landbruks-, natur- og friluftsområdet (LNF-området) ved vannet. Det legges samtidig til rette for anleggning av nye veier, felles vann- og avløpsanlegg og to båtnaust (i #1).



Utsnitt av plankartet som ligger til behandling.



Landskapsbilde/illustrasjon (alpinanlegget er synlig i bakgrunnen). Hvite bygg er eksisterende hytter.

Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å justere plasseringen av byggeområdet for fritidsbebyggelse som i den gjeldende reguleringsplanen ligger delvis innenfor rasfarlig område. Samtidig er det ønske om å fortette med flere fritidsboliger i området.

Forholdet til overordnede planer

Det er en rekke overordnede planer som påvirker utnyttelsen/utbyggingen av området. Det vises til 1. gangsbehandling, formannskapssaken s. 4, se lenke i avsnittet under. Overordnede krav er videreført i reguleringsplanen så langt det passer/er mulig.

Førstegangsbehandling

Reguleringsplanen var oppe til 1.gangsbehandling i sak 40/21, i møte den 10.06.20:
<https://opengov.360online.com/Meetings/GJESDAL/Meetings/Details/214949?agendaltemId=201379>

Formannskapet fattet følgende 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.»

Høring og høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Plandokumentene ble justert noe før offentlig ettersyn. Reguleringsplanen var ute på høring og offentlig ettersyn fra 09.09.21 – 21.10.21. Det ble mottatt uttalelse fra Statsforvalteren i Rogaland (med innsigelse), Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunnsavdelingen og seksjon for kulturarv, Gjesdal kommune v/kommuneoverlegen, Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), Statens vegvesen, Lyse Elnett og Wenche Felt-Eie og André Eie.

Alle innspillene er referert og kommentert av Norconsult i notat av 20.05.22 og i to notater der endringene for å imøtekomme innsigelser, faglige råd og innspill fra Statsforvalteren, er beskrevet og kommentert. Rekkefølgen på innspillene under er den samme som i notat av 20.05.22 fra Norconsult. Alle innspillene ligger vedlagt saken.

A1 Statsforvalteren i Rogaland, SF, brev av 18.10.21

Statsforvalteren viser til at planen legger til rette for utbygging av fritidsboliger ved Giljastølsvatnet i et område med viktige landskaps-, natur og vassdragsverdier. Av hensyn til våre nasjonale og regionale sektorinteresser på miljøområdet, har de **innsigelse** til planen som følge av landskapsvirkningene planen gir i et viktig landskapsområde. De har også **faglige råd** for å sikre hensyn til vernet vassdrag, drikkevann og håndtering av avløpsvann.

Statsforvalteren viser til innspill til planoppstarten og mener at noen av temaene som de gav til oppstartvarslet, ikke er tilstrekkelig fulgt opp i det videre planarbeidet.

Avløpsanlegg: SF, gir faglig råd om endring av bestemmelsene for tilpasning til ny forskrift om utslipp og anmodes om at det bør settes konkrete rensekrav. Av hensyn til Giljastølsvatnet som vernet vassdrag og drikkevann, mener SF primært at utslipp av rensset avløpsvann bør legges utenfor nedslagsfeltet til Giljastølsvatnet. Det anmodes om at utslippssøknaden skal kreves sendt SF til uttalelse før kommunen fattet vedtak.

Vassdrag og kantvegetasjon: Av hensyn til vannverdiene i området har SF faglig råd om at hensynssonen H560 – bevaring naturmiljø, utvides til å omfatte hele myra langs Giljastølsvatnet

og at naustene blir lagt utenfor myrområdet. Det minnes samtidig om at inngrep i vassdrag krever en egen avklaring etter forskrift om fysiske inngrep i vassdrag.

Landskap: Statsforvalteren viser til at området for fritidsbebyggelse ligger i et bratt terreng ut mot et stort og åpent naturlandskap og at det er registrert et inngrepsfritt naturområde (INON) m.fl. i nærheten av planområdet. Det vises til landskapsverdier av vesentlig regional betydning, eksponert plassering og store hytter (120 m² BYA) med terrasser på 50 m² på søylefundament opp til 1,5 m. Samlet sett mener de at planen vil gi betydelige negative landskapsvirkninger i et område med landskapsverdier av nasjonal og regional verdi. SF fremmer ut fra dette innsigelse til reguleringsplanen som var på høring.

Det anmodes om at de øverste sju hyttene og tilkomstveien til disse, tas ut av planen og ev. legges mellom hyttene lengre nede i planområdet. Videre at størrelsen på hyttene reduseres til 90 m² BYA.

Kommunedirektørens kommentarer:

Kommunedirektøren har vært i dialog med utbygger og plankonsulenten og i drøftingsmøte med Statsforvalteren for å imøtekomme gode råd, faglige råd og innsigelser. SF har trukket innsigelsen under forutsetning av at reguleringsplanen vedtas med de siste endringene av hytteplassering og størrelser.

Avløpsanlegg: pga. avstanden til høybrekket ved campingplassen, er det svært krevende å føre utslipp fra avløpsanlegget utenfor nedslagsfeltet til Giljastølsvatnet. Utbygger viser til at renseanlegget som ligger i området i dag, renses 90 % med UV-behandling av de siste 10%. Dersom avløpsvannet skal slippes utenfor nedslagsfeltet, må det pumpes gjennom et ca. 500 m langt rør, forbi campingplassen. Dette forventes å ville koste mellom 700 000,- og 900 000,-. I tillegg kommer driftsutgifter til pumpa.

Kommunedirektøren vurderer denne løsningen som krevende med tanke på at det uansett stilles strenge rensekrav.

Vassdrag og kantvegetasjon: *kartet og bestemmelsene er endret i tråd med faglige råd fra SF.*

Landskap: *Forslagsstiller har trukket den øverste parkeringsplassen lengre ned i terrenget. De øverste seks hyttene i BFR3 (tidligere BFR4), er redusert i størrelse til 90 m² BYA. Det samme gjelder syv av hyttene på de bratteste tomtene i BFR2. Videre er det fastsatt maksimal bredde på hovedhytta, terrassestørrelsen er redusert fra 50 m² til 25 m² og maksimal pilarhøyde er redusert fra 1,5 m til 1 m. Statsforvalteren har trukket innsigelsen under forutsetning av at planen vedtas med disse endringene.*

Det vises ellers til beskrivelsen av endringer lengre oppe og nærmere beskrivelse i vedlagte notater utarbeidet av Norconsult. Endringer i bestemmelsene er markert med rød skrift.

A2 Rogaland fylkeskommune, plan-, miljø og samfunnsavdelingen

Utnyttelsesgrad og landskap: Fylkesrådmannen er i utgangspunktet positiv til at allerede utbygde hyttefelt fortettes for å gi bedre utnyttelse, der dette kan gjøres uten at det går på bekostning av naturmangfold, landskap, friluftsliv og andre allmenne interesser. Fylkesrådmannen mener imidlertid at kombinasjonen av relativt store hytter og tetthet gir et tungt bebygd preg i feltet, og at dette spesielt gjelder BFR4 (nå BFR3). Det gis derfor **faglig råd** om at BFR4 tas ut, eller at utnyttelsesgraden reduseres vesentlig i dette feltet. Det anbefales å også presisere bestemmelsene slik intensjonen mht. fotavtrykk og landskapspåvirkning sikres for småhyttene i BFR1.

Parkering: Fylkesrådmannen gir **faglig råd** om at omfanget av kjøreveier begrenses ved at en større andel av hyttene etableres med parkering i felles anlegg.

Kantsone langs vassdrag: Det gis **faglig råd** om at hensynssonen langs vassdraget gjøres sammenhengende og at naust/boder trekkes bort fra vannet og ev. etableres utenfor myr- og våtmarksområdet.

Fysisk tiltak i vassdrag: Fylkesrådmannen minner om at inngrep i vassdrag og kantsone krever egne tillatelser, og at disse må foreligge før arbeidene kan påbegynnes. Det vises til at planen legger opp til to kryssinger av bekk, ved f_SKV1 og f_SKV2, og fylkeskommunen anbefaler at disse samles til en kryssing.

Kommunedirektørens kommentarer:

Innspillene fra fylkesrådmannen er delvis de samme som innspillene/innsigelsene fra Statsforvalteren, og det vises dermed også til kommentarene over.

Landskap: *Hyttene i BFR3 (tidligere BFR4) er redusert i størrelse og antall. I BFR1 er bestemmelsene (pkt. 3) supplert med at søylefundamentene skal utføres som åpne konstruksjoner og at det ikke er tillatt å tette igjen eller å lagre ting under hyttene.*

Parkering: *Den øverste parkeringsplassen i BFR4 (nå BFR3) er flyttet lengre ned og veien er redusert noe. Utbygger har ønsket å beholde muligheten for parkering i tilknytning til hver hytte, da dette gir mindre inngrep i terrenget enn en mindre parkeringsplass ved hver hytte.*

Kantsone langs vassdrag: *Reguleringsplanen er endret og naustene er trukket lengre fra vannet.*

Fysiske tiltak i vassdrag: *Bestemmelsenes pkt. 2 er supplert med informasjon om søknadsplikten. Pga. terrengforholdene har vi ikke funnet en løsning for å samle kryssingen av bekken.*

A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, brev av 24.09.21

Fylkeskommunens seksjon for kulturarv viser til at det ved arkeologiske registreringer ikke ble påtruffet «nye» automatisk freda kulturminner innenfor undersøkelsesområdet.

Feil i plankartet: seksjon for kulturarv viser til at avgrensningen av automatisk freda kulturminne, lokaliteten til id 61154, hensynssone H730, er feil på plankartet. De ber derfor om at lokalitetsavgrensningen lastes ned fra Askeladden og at plankartet sendes til dem på begrenset høring.

Forslag til bestemmelse tilhørende H730: seksjon for kulturarv ber om en endret tekst som erstatter bestemmelsene til H730.

Kommunedirektørens kommentarer:

Plankartet og bestemmelsenes pkt. 4.2 er endret. Revidert kart og bestemmelser har vært sendt Fylkeskommunens på begrenset høring. Seksjon for kulturarv skriver i brev av 20.01.22, at de automatisk fredede kulturminnene med dette er tilstrekkelig ivaretatt i kart og bestemmelsene.

A4 Gjesdal kommune, kommuneoverlegen, Miljørettet helsevern, brev av 20.10.21

Kommuneoverlegen skriver at servicebygg til vann- og avløpsanlegg bør plasseres slik at de ikke blir til sjenanse for fritidsboligene. Videre at servicebygget for rensing av avløpsvann ikke bør plasseres i 100 m sonen til Giljastølsvatnet som er drikkevann, eller i nærheten av bekker som renner ut i vannet. Dette til tross for at det legges opp til strengeste rensegraden av avløpsvannet.

Kommuneoverlegen viser til at «mikrohyttene» vil bli godt synlig i terrenget med opp til 2,5 m høye pilarer. Det forventes at plassen under hyttene vil kunne bli benyttet til lagerrom, og

hytteeier vil kanskje velge å tette igjen mellom pilarene. Dette vil kunne føre til at hyttene blir enda mer synlig i terrenget.

Kommunedirektørens kommentarer:

I bestemmelsenes pkt. 3.3 er det åpnet for etablering av teknisk bygg/nedgravd VA-anlegg innenfor LNF-områdene, men det er stilt krav om plassering utenfor hensynssonene langs vannet og lengst mulig fra bekker.

I pkt. 3 i bestemmelsene er det stilt krav om at det ikke er tillatt å tette igjen mellom pilarene til «mikrohyttene» i BFR1, og at plassen under hyttene ikke skal brukes til lagerplass.

A5 Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, brev av 20.10.21

NVE viser til at flomfare skal vises med hensynssone – faresone – flomfare (H320) og forutsetter at dette rettes opp i plankartet med tilhørende bestemmelser. NVE har faglig råd om at de kartlagte naturlige flomveiene markeres i plankartet og tilknyttes bestemmelser. Videre gis det et faglig råd om å videreføre byggeforbudsgrensene langs vassdrag fra kommuneplanen.

NVE minner til slutt om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.

Kommunedirektørens kommentarer:

Hensynssone H310 er endret til H320 – flomfare, i kart og bestemmelser.

Kommunedirektøren er usikker på hvordan de kartlagte naturlige flomveiene kan markeres i plankartet ut over hovedbekken sør for utbyggingsområdet, som er markert med hensynssone H320. Norconsult viser til at det er mindre bekkeløp inne i planområdet som har lite vannføring og som håndteres lokalt ved opparbeiding av hytter og internveier.

Kommunedirektøren har innarbeidet et tillegg til bestemmelsenes pkt. 2 med krav om at tekniske planer bl.a. skal avklare hvordan veiene må anlegges for å redusere risikoen for vannskader.

Byggeområdet kommer ca. 70 m i luftlinje fra Giljastølsvatnet, og kommuneplanen har 100 m byggegrense fra vernet vassdrag, Frafjordvassdraget. I tillegg er det byggeforbud på 50 m langs bekker som går til vassdraget. Det vil være omtrent umulig å gjennomføre en utbygging med veier og vann- og avløpsanlegg, uten å berøre bekkene. Kommunedirektøren har med det foreliggende planforslaget, i samarbeid med plankonsulenten og utbygger, prøvd å finne et kompromiss mellom vern og utbygging.

A6 Statens vegvesen, brev av 15.10.21

Statens vegvesen har ingen merknader til planforslaget.

A7 Lyse Elnett, brev av 09.09.21

Lyse Elnett har ikke merknader ut over det som ble gjort oppmerksom på ved planoppstarten.

Lyse sendte en generell henvendelse til planoppstarten og opplyste om infrastrukturen i området.

A8 Wenche Felt-Eie og André Eie, vedlagt foto, eiere av eksisterende hytte H32

Felt-Eie/Eie viser til at det bare er trist med en parkeringsplass for 15 biler rett foran hytta deres, og at dette vil ødelegge hytteopplevelsen og forringe verdien på hytta. I tillegg vises det til en parkeringsplass for 4 biler rett bak hytta. Felt-Eie/Eie har vondt for å forstå hvorfor disse parkeringsplassene må legges på grensa til deres festetomt. De ber om at utbygger «ofrer» noen hytter og legger parkeringsplassene på mer egnede steder.

Videre vises det til godkjent og anlagt vei til deres hytte og at dette var en av grunnene til at de kjøpte hytta «dyrt». Det vises til at ny planlagt adkomst er en stor forringelse i forhold til dagens adkomst/vei/parkering. Ny adkomst blir bratt og de mister naturlig tilgang til kjeller og elbil-lading. Den nye parkeringsplassen bak hytta anses som lite egnet fordi dette er samlingsplass for vann fra lengre oppe i lia, som flere ganger har oversvømmet tomt og vei. De er derfor bekymret for hvordan graving lengre oppe i lia vil påvirke «vannveiene».

Til slutt vises det til at hytte nr. 6 er plassert i nærheten av området som er tiltenkt boring av ny brønn hvis behovet skulle tilsi det. Det vises også til vedlagte foto.

Kommunedirektørens kommentarer:

Det er ikke tvil om at eierne av denne hytta kommer til å merke en vesentlig endring under og etter utbyggingen av området. Fra å ligge med god avstand fra eksisterende hytter, vil det bli veier, parkeringsplasser og hytter på alle kanter. Kommunedirektøren ser at fjerning av hytte H6, ville ha hatt positiv virkning for hytta og adkomstveien til Felt-Eie/Eie. Samtidig er det ønskelig med tett utbygging i og utnyttelse av hyttefelt. Det synes ikke fornuftig å kreve endret plassering av parkeringsplassene fordi disse er lagt nær opptil samleveien. Når det gjelder vannansamlinger og fare for oversvømmelser, er det forutsatt at utbygger må få kontroll på og håndtere overvannet i forbindelse med utbyggingen.

Forslagsstiller skriver at parkeringsplassen på sørvestsiden av hytta vil bli lite synlig for Eie da den kommer 5-6 m lavere og at den vil bli lagt inn i terrenget. Videre vises det til at utbyggingen vil tilrettelegge for vann- og avløpsanlegg som også eksisterende hytter kan kople seg til. Hytta til Eie forventes å ville få en ny, egen adkomstvei.

Når det gjelder verdiforringelse av hytta er dette en privatrettslig sak. Ved gjennomføring av reguleringsplanen vil den eksisterende hytta kunne utvides til 120 m² og koples til et felles vann- og avløpsanlegg. Dette kan være positive elementer i vurderingen.

Innsigelser

Statsforvalteren reiste innsigelse til planforslaget som var ute til offentlig ettersyn. Innsigelsen er trukket i brev av 06.04.22, under forutsetning av at plankartet og bestemmelsene endres slik det framgår av de vedlagte dokumentene.

Det foreligger ikke lenger innsigelse og reguleringsplanen kan vedtas slik den nå foreligger.

Lovhjemler

Reguleringsplanen framlegges for formannskapet til 2.gangsbehandling med mulig sluttbehandling, jf. plan- og bygningslovens kap. 12-12.

https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2008-06-27-71/KAPITTEL_2-4-3#%C2%A712-8

Vurdering

Denne saken gjelder 2. gangsbehandling av detaljregulering for gnr. 70, bnr. 2, Giljastølen Stølslia. Statsforvalteren reiste innsigelse til planforslaget som var ute til offentlig ettersyn, men innsigelsene er trukket etter at reguleringsplanen er endret. Endringene som er gjort etter offentlig ettersyn er ikke av en slik størrelse og type at det kreves ny høring og offentlig ettersyn. Endringene er i hovedsak gjort for å imøtekomme innsigelser og innspill, og vi kan ikke se at de vil få negative konsekvenser for andre enn utbygger (som bl.a. må bygge mindre hytter).

Reguleringsplanen kan vedtas slik den foreligger, eller det kan gjøres endringer. Dersom endringene anses vesentlige eller blir i strid med overordnede føringer, må planen sendes på ny høring før sluttbehandling.

Innkomne merknader og innsigelser

Mange av de innkomne innspillene er imøtekommet og innarbeidet i det vedlagte planforslaget med bestemmelser.

Kommunedirektøren ser at eierne av en eksisterende hytte, H32 på plankartet, vil bli påvirket av utbyggingen i negativ grad. Det kommer nye parkeringsplasser og hytter tett opptil deres hytte og adkomstveien blir endret. Vi kan ikke se at det er andre, mer fornuftige steder å plassere felles parkeringsplasser til de nye hyttene. Kommunedirektøren er usikker på om den nærmeste hytta i sør, H6, burde ha vært fjernet for å redusere ulempene for Eie.

Endringer etter førstegangsbehandling og offentlig ettersyn

Det ble gjort noen mindre justeringer og rettinger i plankartet, bestemmelsene og planbeskrivelsen etter 1.gangsbehandling. Kart, bestemmelser og planbeskrivelse dat. 06.09.21, ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren har i samarbeid med plankonsulenten og utbygger, gjort flere endringer av planforslaget etter offentlig ettersyn. Endringene er i hovedsak gjort for å imøtekomme innsigelser, faglige råd og innspill. Kommunedirektøren har også gjort noen mindre andre små justeringer for å forbedre bestemmelsene.

Endringer i plankartet:

- Den øverste parkeringsplassen i øst, er flyttet lengre ned. Ei hytte utgår. (Bl.a. for å imøtekomme innsigelse fra Statsforvalteren).
- Bestemmelsesområdet, #1, for plassering av to naust, er flyttet lengre fra vannet og hensynssonen, H560 – bevaring naturmiljø, er endret.
- Hensynssonen H320 – flomfare, er utvidet og har fått endret benevnelse.
- Hensynssonen H740 – båndlegging etter andre lover (Gilja vindkraftverk) er tatt ut
- Avgrensningen av hensynssone H730 - båndlegging etter lov om kulturminner, er endret og tilpasset «Askeladden».

Noen av endringene i bestemmelsene:

Endringer etter offentlig ettersyn er vist med rød skrift og gul textmarker i de vedlagte i bestemmelsene (etter beste evne). I tillegg er det i bestemmelsene beskrevet hvem som har ønsket disse.

- I pkt. 2, utslipp til Giljastølsvatnet, er rensekravene tilpasset ny forskrift.
- I pkt. 3.1, hytteområde BFR2, er det stilt krav om at syv av hyttene skal ha maks 90 m² BYA. I BFR3 (seks hytter helt i øst) tillates kun 90 m² BYA. Tillatt størrelse er redusert fra 120 m² BYA til 90 m² for disse 13 hyttene. Maksimal bredde er fastsatt på hovedhyttene, terrassestørrelsen er redusert fra 50 m² til 25 m² og maksimal pilarhøyde er redusert fra 1,5 m til 1 m. (Bl.a. for å imøtekomme innsigelse fra SF).
- I pkt. 4.2, båndlegging etter lov om kulturminner, er teksten endret i tråd med ønske fra Fylkeskommunens seksjon for kulturarv.

Følgende (m.m.) er ikke imøtekommet:

- Hyttene er ikke tatt ut av det øverste området, de er kun redusert i størrelse og vei og parkeringsplassen er trukket lengre ned.
- Løsningen med at hver hytte (med unntak av «mikrohyttene») kan etablere hver sin parkeringsplass, er beholdt. Veiene er i liten grad redusert i utstrekning.
- Utslipet fra avløpsanlegget er ikke flyttet utenfor nedslagsfeltet til Giljastølsvatnet.
- Felt-Eie/Eie har ikke fått oppfylt sitt ønske om å «ofre» noen hytter, flytte parkeringsplasser og beholde eksisterende vei.

Samlet vurdering

Kommunedirektøren har i samarbeid med utbygger og plankonsulenten, funnet kompromissløsninger for å imøtekomme innsigelsen fra Statsforvalteren. Utbygger ønsket i utgangspunktet å beholde mulighet til å bygge alle hyttene med 120 m² BYA i tråd med bestemmelsene i reguleringsplanen som var på høring, men GB Bygg har akseptert at noen av hyttene må reduseres til 90 m². I tillegg må terrassene reduseres til 25 m² og pilarhøyden skal være maks 1 m.

Kommunedirektøren er positiv til endringene fordi dette sammen med flytting av parkeringsplassen lengre ned, medfører noe mindre inngrep i terrenget. Hyttene forventes også å bli noe mindre dominerende.

Ellers er faglige råd og innspill innarbeidet «etter beste evne». Noen ønsker og forslag til endringer er ikke innarbeidet.

Det er fremdeles noe usikkerhet knyttet til bekker og overvannshåndtering og om det er mulig å bygge ut området uten i det hele tatt å påvirke Giljastølsvatnet som en del beboere og dyr i Frafjord benytter til drikkevann. Det er imidlertid stilt krav til bl.a. tekniske planer og rensing av avløpsvann for å sikre dette i størst mulig grad.

Kommunedirektøren anbefaler at reguleringsplanen vedtas slik den nå foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 18.05.2022

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
Kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

- Plankart Giljastølen A1, sist revidert 19.04.22
- Bestemmelser 23.05.2022
- Planbeskrivelse_ 06.09.2021
- 1.gangsbehandling, formannskapssak sak 40-21, dat. 10.06.21
- A1 Statsforvalteren i Rogaland, innsigelse
- A1b Statsforvalteren i Rogaland, trekking av innsigelse
- A2 Rogaland fylkeskommune, plan, miljø og samfunnsavdelingen
- A3 Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv
- A3b Rogaland fylkeskommune, seksjon for kulturarv, uttalelse til begrenset høring
- A4 Kommunelegen, Miljørettet helsevern
- A5 Norges vassdrag- og energidirektorat
- A6 Statens vegvesen
- A7 Lyse Elnett AS
- A8 Wenche Felt-Eie og André Eie
- A8b Wenche Felt-Eie og André Eie, e-post med foto
- Norconsult, oppsummerte merknader til plan Stølslia, oppdatert 20.05.2022
- Norconsult, innspill til innsigelse del 1, 05.01.22
- Norconsult, innspill til innsigelse del 2
- ROS-analyse 25.04.2021
- VA-rammeplan 22.12.2020