
Arkivsak-dok. 21/03100-66
Saksbehandler Herbjørn Gilje

Saksgang	Møtedato	Saksnr.
Formannskapet	16.03.2023	12/23
Kommunestyret	27.03.2023	9/23

Saksframlegg

2. gangsbehandling for detaljregulering av Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen, planid 202202

Forslag til vedtak:

Detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen, planid 202202, vedtas, jf. kart datert 12.12.2022 og bestemmelser datert 22.02.2023.

Vedtaket er fattet i medhold av plan- og bygningslovens § 12-12.

Bakgrunn for saken:

Forslag til detaljregulering var oppe til behandling i formannskapet i møte den 01.12.2022, i sak 55/22.

Reguleringsplanen har vært utlagt til høring og offentlig ettersyn, og den framlegges for formannskapet og kommunestyret til ny behandling/sluttbehandling.

Saksopplysninger

Planforslaget

Detaljreguleringen for Djupevasskvæven er mottatt fra Holon Arkitektur AS som har sendt den til kommunen pva. Stavanger Turistforening (STF)

Hensikten med reguleringsplanen

Stavanger turistforening ønsker å legge til rette for bygging av en ny turistforeningshytte på eiendommen sin i Øvstabødalen. I mottatt reguleringsplanforslag er det lagt opp til bygging av ei hytte med et bruksareal på ca. 400 m² med ca. 30 sengeplasser. I tillegg legges det til rette for bygging av en dagsturhytte på 22 m².

Den vedlagte planbeskrivelsen og illustrasjoner inneholder nærmere detaljbeskrivelse på hvordan forslagstiller og plankonsulent ser for seg den nye hytta med uteområde.

Forholdet til overordnede planer

Kommuneplanen

Utdrag fra samfunnsdel kapittel 3, Attraktive lokalsamfunn

«Gjesdal skal være en friluftskommune».

«Friluftsliv er viktig i forhold til folkehelse, og kan også bygge opp om Gjesdal som en attraktiv kommune å bo i og besøke.»

Utdrag fra samfunnsdelen kapittel 4, Barn- og unge

«Folkehelsearbeid som fremmer helse og trivsel bidrar til trygge og gode oppvekstforhold.

Inkludering og utjevning av sosial ulikhet er avgjørende i alt arbeid for barn og unge i Gjesdal.

Alle skal ha mulighet til deltakelse og mestring, uavhengig av hvem de er og hvilken bakgrunn de har.»

1. gangsbehandling

Formannskapet vedtok i møte den 01.12.2022 at reguleringsplanen kunne utlegges til offentlig ettersyn etter noen mindre justeringer i planmaterialet. Formannskaps-saken og protokollen ligger vedlagt denne saken. Du kan finne tidligere plankart, ROS-analyse, illustrasjonstegninger av bygg m.m. som vedlegg til den politiske saken, her: [Politiske møter og sakspapirer - Møter - Formannskapet \(01.12.2022\) \(360online.com\)](#)

Endringer av plankart før offentlig ettersyn

Ved 1. gangsbehandling godkjente formannskapet at planforslaget kunne legges ut til offentlig ettersyn med noen mindre justeringer av plankart og bestemmelser. Dette for blant annet for å sikre at det ikke kan bygges en større hytte enn det illustrasjonene av hytta viser og for rette feil i kartet. Høringsdokumentene finner dere her: [Offentlig ettersyn: Detaljregulering for Djupevasskvæven, gnr. 63, bnr. 7, Øvstabødalen, planid 202202 - Gjesdal kommune](#)

Endringer etter førstegangs-behandling og offentlig ettersyn

Det er ikke gjort noen endringer på selve plankartet etter at planforslaget ble sendt ut til offentlig ettersyn.

Endringer av bestemmelsene (bakgrunn for endringer vises i parentes):

- Materialer til hytten skal i hovedsak fraktes til området med helikopter, eller på snødekket eller tildekket underlag. (merknad fra Statsforvalteren)
- Under utbyggingen skal det ikke tilføres masser med fremmede arter jf. artsdatabanken, og dersom det er masser med fremmede arter på stedet, må de håndteres etter forskrift om fremmede organismer. (faglig råd fra Statsforvalteren)
- Før det kan gis igangsettingstillatelse, skal det i samråd med rette vegmyndighet vurderes enkle trafikksikkerhetstiltak i og langs fylkesvegen, fra parkeringsplassen frem til tursti. Lavere fartsgrense og regelmessig snøbrøyting er eksempel på tiltak. (merknad fra Statsforvalteren, Statens vegvesen og private hytteeiere)
- Store vinduer skal ikke plasseres slik at de gir gjennomlysning. (merknad fra Statsforvalteren)
- Hovedfunksjoner på turistforeningshyttens grunnplan samt minimum halvparten av opparbeidet plattning skal være tilrettelagt slik at flest mulig får tilgang. (faglig råd om universell tilrettelegging fra Rogaland fylkeskommune)

Endringer er i planbeskrivelsen:

- Vedlegg – referat fra møte med Rogaland brann og redning IKS angående brann og beredskap for turistforeningshytter (merknad fra Statsforvalteren)

Høringsuttalelser med kommunedirektørens kommentarer

Reguleringsplanen ble annonsert i Gjesdalbuen, utlagt på kommunens hjemmeside og i brev av 20.12.2022 sendt til berørte grunneiere, naboer, velforeningen, hytteeiergruppa og offentlige høringsinstanser. Frist for innspill ble satt til 06.02.2023. Det er mottatt 27 uttalelser.

Plankonsulenten har i vedlagt merknadsdokument referert innspillene og begrunnet de valgte løsningene, som svar på uttalelser fra naboer og offentlige høringsinstanser.

Merknader og faglige råd fra de offentlige høringsinstansene omhandlet tema som transport av byggemateriale og anleggsmaskiner, trafikksikkerhet, brannsikkerhet, parkering, massehåndtering, gjennomlysning av vinduer og universell tilrettelegging. Alle faglige råd, og stor grad også merknader, fra Rogaland fylkeskommune, Statens vegvesen og Statsforvalteren, er imøtekommet i planforslaget som nå skal sluttbehandles. (Se opplisting av endrede bestemmelser ovenfor). Kommunedirektøren ser ikke grunn til å kommentere uttalelsene fra offentlige høringsparter ytterligere.

Øyvind Steinskog har sendt inn merknad på vegne av eier av naboeiendommen, Sissel Østebø. Han er opptatt av at det blir laget en plan for transport av anleggsmaskiner og byggemateriale og at dette avtales med grunneier. Innspillet er innarbeidet i de nye bestemmelsene.

Det er i alt mottatt merknader fra 22 hytteeiere i tillegg til hytteeiergruppa. Hytteeiergruppa arbeider for velforeningen med mandat for blant annet å dempe signalbyggeffekten de mener hytta vil få. De skriver at 82% av de nærliggende hytteeierne på Høgaleitet støtter innspillene fra hytteeiergruppa. Nedenfor følger en punktvis oppsummering av uttalelsene til de private hytteeierne og hytteeiergruppa.

Argumentene som kommunedirektøren vurderer som mest tungtveiende blir drøftet under vurderinger lenger nede. Det vises ellers til plankonsulentens merknadsbehandling.

- *Signalbygg*
 - *STF-hytta er for stor og dominerende i forhold til omgivelsene. Hytteeierne mener STF heller bør bygge to mindre hytter, begrense inngrep i naturen og begrense lysflater. STF bør forholde seg til gjeldende plan.*
- *Miljø og bærekraft*
 - *Hytta er ikke bærekraftig, tar ikke hensyn til naturmangfoldet og fører til nedbygging av uerstattelig natur. Det legges ikke opp til en nøktern stil. Hytta er ikke energieffektiv.*
- *Trafikkutfordringer*
 - *Ikke trygg ferdsel fra parkeringsplass til tursti.*
- *Universell tilrettelegging ikke mulig på grunn av uegnet sti.*
- *Demokrati*
 - *Hytteeiergruppa mener det er et demokratisk problem at de fleste hytteeierne ikke bor i Gjesdal og har stemmerett her. Det forventes at kommunen tar hensyn til dalens hytteeiere.*
- *Alternativ plassering*
 - *Det finnes bedre alternativer for plassering av en turistforeningshytte. Som alternative plasseringer oppgis tomte til Røde kors og Sirdal/Ådneram*
- *Det stilles spørsmål om kapasitet på VA-anlegg og om avfallshåndtering*
- *Naboene frykter uønska bruk, støy og festing. Det stilles spørsmål om drift, bruk og kontroll.*

Innsigelser

Det er ikke fremmet innsigelse til reguleringsplanen. Kommunen kan dermed vedta reguleringsplanen slik den foreligger.

Lovhjemler

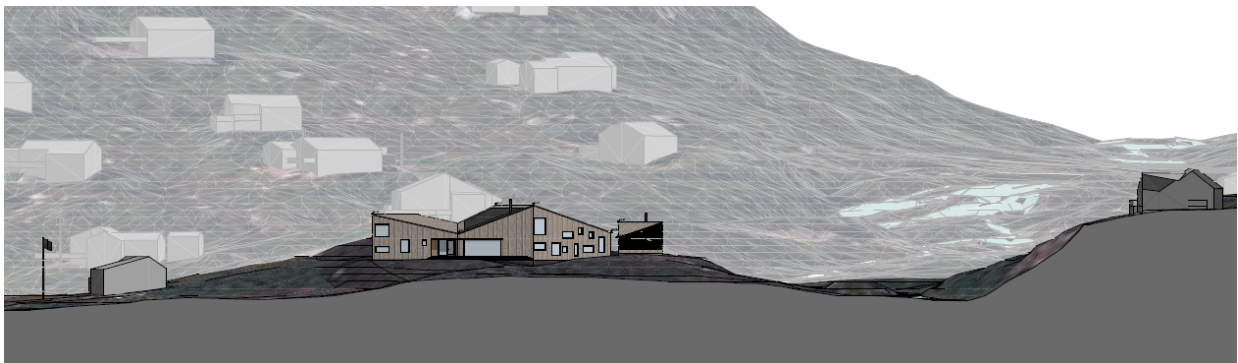
Reguleringsplanen legges fram til sluttbehandling i tråd med plan- og bygningslovens § 12-12.

Reguleringsplanen kan vedtas slik den foreligger, eller det kan gjøres endringer. Dersom det gjøres vesentlige endringer som kan berøre naboer, grunneiere eller offentlige instanser, må planen utlegges til nytt offentlig ettersyn. Reguleringsplanen må i så fall sendes i retur til administrasjonen.

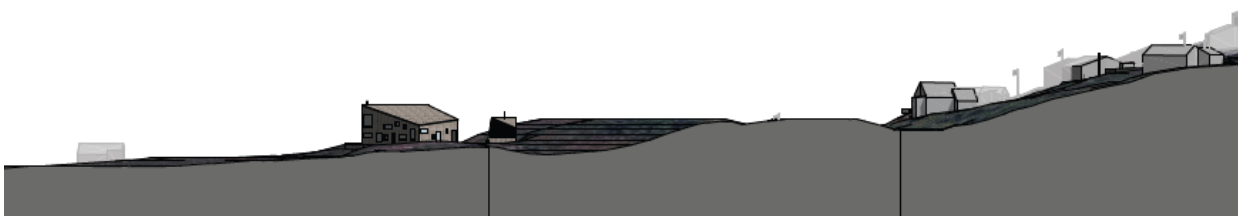
Vurdering

Det er tilsynelatende stor motstand blant hytteeierne i Øvstabødalen mot oppføring av turistforeningshytta som vises i foreløpige skisser. Kommunedirektøren forstår at den nye hytta kan bli til ulempe for eierne av de aller nærmeste nabohyttene. Det vil bli økt ferdsel, og mer liv og røre i nærområdet. For noen er det ikke sikkert at hyttelivet blir like fredelig som før. For naboene i nord og øst som har utsikt mot STF's eiendom vil kanskje hytta føles noe dominerende. Dessverre er det ofte slik i utbyggingssaker at noen av de nærmeste naboene får ulemper, selv om planmyndighetene likevel mener at utbyggingen er til det beste for samfunnet som helhet. Gjesdal kommune har mål om å være en friluftskommune og å fremme folkehelse og trivsel blant barn og unge. Kommunedirektøren mener turistforeningshytta er med på å legge til rette for å nå disse overordnede målene fra kommuneplanen.

Sammenlignet med andre hyttefelt, f.eks. i Sirdal kommune, er det relativt god avstand mellom hyttene i Øvstabødalen. SFT-tomta er relativt stor, og avstanden til de nærmeste hyttene blir 30 meter og mer. Ut fra dette mener kommunedirektøren at forholdene ligger til rette for oppføring av STF-hytta der den er vist på reguleringsplanen. Nabohyttene i nord, sør og øst som kanskje vil se mest av den nye hytta, ligger mellom 50 og 150 meter fra eiendommen til STF.



Illustrasjon fjernvirkning fasade mot øst



Illustrasjon fjernvirkning fasade mot nord

Illustrasjonstegningene viser ei STF-hytte med høyde fra topp gulv til møne på ca. 7,6 m, ei hytte som er innenfor bestemmelsene i reguleringsplanen. Dette er ikke spesielt høyt sammenlignet med en helt vanlig enebolig. Det er høyere enn alle hyttene i Øvstabødalen, men på grunn av at formålet med STF-hytta er ulikt de andre hyttene i dalen, mener kommunedirektøren høyden kan forsvares. Det er ikke riktig at hovedbygget er plassert på et

høydedrag. Den er plassert på det lavest liggende området på eiendommen. STF har ønske om å plassere hytta så lavt som mulig i terrenget. En lavere plassering er avhengig av at grunneieren av naboeiendommen, gbnr. 63/2, aksepterer nødvendige tilpasninger på den eiendommen.

Arealformålet endres i ny plan fra fritidsbebyggelse til fritids- og turistformål. Det er derfor ingen grunn til å frykte at en godkjenning av planen vil gi noen presedensvirkning for øvrige hytter i dalen. Det er lite sannsynlig at det på noe tidspunkt vil bli gitt tillatelse til oppføring av privathytter med bygd areal opp til 400 m².

Hytteeiergruppa påstår STF-hytta vil bli for dominerende og ødeleggende for dalens kvalitet. Hytta er riktignok stor, men kommunedirektøren kan vanskelig forstå at den planlagte hytta får så stor betydning for alle hyttefeltene i Øvstabødalen. Dalen har en utstrekning på nær 4 km, og den vil være lite synlig på noe avstand.

En del av utviklingen er at byggeskikker endres. Dette møter ofte motstand. I Øvstabødalen kan vi se antydninger til at arkitekturen har utviklet seg opp gjennom årene. De nyeste hyttene er 90 m² og har store vindusflater, mens de eldste hyttene er rundt 40 m² og har små vinduer. Dette er kanskje små endringer sammenlignet med turistforeningshytta som nå planlegges. Kommunedirektøren mener vi i dette tilfellet bør kunne tillate og avvike noe fra den standard saltaksformen og formen på bygningskropp vi ellers ser i Øvstabødalen. Plankonsulenten skriver at arkitekten med takformen forsøker å etterligne naturens former med slake og bratte fjellsider.

Det blir videre hevdet i merknadene at STF-hytta vil gjøre for store inngrep i naturen og er ødeleggende for naturmangfoldet. Kommunedirektøren ser det som en fordel at hytta blir etablert i et allerede utbygd hytteområde, fremfor å ta i bruk nye urørte områder. Det er også en fordel at det blir etablert gode uteområder med terrasser og plattinger slik at vi unngår stor slitasje og sørpe rundt hytta.

Både hytteeiergruppa og noen hytteeiere skriver at STF ikke har søkelys på bærekraft og at STF-hytta ikke er energieffektiv. Kommunedirektøren kan delvis være enig i at hytta isolert sett, ikke har bærekraft i fokus. Men tar vi i betraktning at hytta er tilgjengelig for alle som vil besøke den, blir situasjonen en annen. STF sine hytter kan bidra til at presset på utbygging av privathytter blir mindre og at det som helhet kan bli mindre hyttebygging og dermed mindre nedbygging av natur. Kommunedirektøren ser at energibruken kan bli en utfordring for STF. Det oppfordres derfor til å vurdere alternative energikilder, også andre enn solcellerpaneler, ved videre detaljplanlegging av hytta.

Stavanger turistforening ønsker å legge til rette hytta for alle, også for folk med funksjonsnedsettelse. Hytteeiere mener dette ikke er mulig, uten at adkomsten også blir lagt til rette for dette. Planforslaget legger ikke til rette for opparbeiding av noen ny vei opp til hytta. Kommunedirektøren mener det er mulig hjelpe folk med nedsatt funksjonsevne frem til hytta selv om terrenget er utfordrende.

Trafikksikkerhet er moment som trekkes fram i uttalelsene både fra offentlige myndigheter og fra privatpersoner. Dette er et vanskelig tema å ivareta gjennom den nye reguleringsplanen, spesielt når parkeringsplassen og adkomsten er utenfor planområdet. Innspill blir likevel forsøkt imøtekommet i de nye bestemmelsene.

Når det gjelder innspillet om at kommunen må ta hensyn til dalens hytteeiere da de fleste hytteeierne ikke bor i Gjesdal og dermed ikke har stemmerett her, vil kommunedirektøren bemerke at alle innspill er vurdert og det er foretatt en saklig vurdering av fordeler og ulemper reguleringsplanen vil ha for selve området og for hytteeierne i området. Kommunedirektøren har forståelse for at hytteeiere reagerer når et ubebygget område blir bebygget, men vi har endt opp

med en fornuftig løsning for utbygging av denne eiendommen. Det er kommunestyret i den enkelte kommune som fatter den endelige beslutningen i plansaker. Det er dermed et bredt politisk utvalg som behandler planen. Selv om hytteeierne ikke har stemmerett i kommunen, står de fritt til å kontakte de politiske partiene for å fremme sitt syn.

Samlet vurdering

Alle faglige råd og de aller fleste innspill fra de offentlige høringsinstansene, er imøtekommet i planforslaget som er vedlagt saken.

Skal eiendommen til STF kunne bebygges med en ny turistforeningshytte med spesielt fokus på barnefamilier og større grupper, er det ikke mulig å imøtekomme innspillene fra hyttenaboene og hytteiergruppa. Det presiseres at illustrasjonene av hytta er foreløpige. Hytta kan fortsatt senkes noe i terrenget. Reguleringsplanen med bestemmelsene setter rammene for den nye hytta.

Planen kan bidra til å nå overordna mål som at Gjesdal skal være en friluftskommune, fremme inkludering og folkehelse for barn og unge og arbeide for sosial utjevning.

Kommunedirektøren anbefaler kommunestyret å vedta reguleringsplanen slik den foreligger.

Kommunedirektøren i Gjesdal, 24.02.2023

Pål Larsson
kommunedirektør

Årstein Skjæveland
kommunalsjef kultur og samfunn

Vedlegg:

Plankart 15.12.22
Reguleringsplanbestemmelser Djupevasskvæven 22.02.2023
Planbeskrivelse Djupevasskvæven 22.02.2023
Vedlegg planbeskrivelse - referat møte med Rogaland brann og redning IKS om
brannvern Djupevasskvæven - ny turistforeningshytte
Merknadsbehandling
Turbohytta illustrasjoner fjernvirkning
Situasjonsplan
Oversiktskart