



# ROLLAG KOMMUNE

## Sentraladministrasjonen

«MOTTAKERNAVN»  
«KONTAKT»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

Deres ref:  
«REF»

Vår ref:  
2018/217

Saksbeh:  
GHLA..

Arkivkode:  
L12

Dato:  
25.03.2019

## Høring - tredje gangs politisk behandling - reguleringsplan for Årseth - Votnedalen 2

*Vedtak i Næring, Miljø, Ressurs - 19.03.2019:*

Reguleringsplan for Årseth – Votnedalen 2 sendes ut på seks ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10, på følgende vilkår:

- Tomt 25 justeres slik at større deler av tomta ligger mot vei. Det etableres et grøntdrag mellom tomta og naboeiendom 27/3.
- Tomt 18 justeres til under 2 mål.
- Maksimal gesimshøyde 4 meter innlemmes i bestemmelsene.
- Maksimal høyde på skjæring (1,5 meter) innlemmes i bestemmelsene
- Trapping av fyllinger over 1,5 meter legges inn i bestemmelsene.
- Elektriske nettgjerder tillates ikke, innarbeides i bestemmelsene

SOSI- fil for plankartet må følge oversendelsen til kommunen før høring.

Før sluttbehandling må det utarbeides en plan for håndtering av overvann på våte områder, slik at ikke myrene tørkes ut.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene i byggeområder i reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i pbl. Og være utformet i samsvar med SOSI-standard. En gjør oppmerksom på at kommunen vil forhandle fram å forlange at grunneierne underskriver utbyggingsavtaler før en egengodkjenner planen. Avtalen vil omfatte alle tomtene innenfor planområdet som ikke er solgt.

Det skal etableres tilfredsstillende parkeringsmuligheter for eiendom 26/93

Med vennlig hilsen  
Gunn-Hege Laugen  
Saksbehandler

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent i Rollag kommune, og sendes uten underskrift.*

---

**Postadresse:**  
3626 ROLLAG

**Telefon:**  
31 02 30 00

**Telefax:**  
32 74 69 15

**E-post adresse**  
postmottak@rollag.kommune.no

**Hjemmeside: [www.rollag.kommune.no](http://www.rollag.kommune.no)**



Rollag : 23.01.2019  
Arkiv : L12  
Saksmappe : 2018/217  
Avd. : Teknisk  
Saksbehandl : Gunn-Hege Laugen

## Høring - tredje gangs politisk behandling - reguleringsplan for Årseth - Votnedalen 2

MØTEBEHANDLING:		
<i>Utvalg</i>	<i>Møtedato</i>	<i>Utvalgssak</i>
Næring, Miljø, Ressurs	19.03.2019	10/19

### Utvalgsleders forslag til vedtak:

Reguleringsplan for Årseth – Votnedalen 2 sendes ut på seks ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10, på følgende vilkår:

- Tomt 25 justeres slik at større deler av tomta ligger mot vei. Det etableres et grøntdrag mellom tomta og naboeiendom 27/3.
- Tomt 18 justeres til under 2 mål.
- Maksimal gesimshøyde 4 meter innlemmes i bestemmelsene.
- Maksimal høyde på skjæring (1,5 meter) innlemmes i bestemmelsene
- Trapping av fyllinger over 1,5 meter legges inn i bestemmelsene.
- Elektriske nettgjerder tillates ikke, innarbeides i bestemmelsene

SOSI- fil for plankartet må følge oversendelsen til kommunen før høring.

Før sluttbehandling må det utarbeides en plan for håndtering av overvann på våte områder, slik at ikke myrene tørkes ut.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene i byggeområder i reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i pbl. Og være utformet i samsvar med SOSI-standard. En gjør oppmerksom på at kommunen vil forhandle fram å forlange at grunneierne underskriver utbyggingsavtaler før en egengodkjenner planen. Avtalen vil omfatte alle tomtene innenfor planområdet som ikke er solgt.

Det skal etableres tilfredsstillende parkeringsmuligheter for eiendom 26/93

**Behandling i Næring, Miljø, Ressurs - 19.03.2019:**

Følgende deltok i debatten: Hellig Lislien og Lars Erik Emrud

Utvalgsleders innstilling ble enstemmig vedtatt.

**Vedtak i Næring, Miljø, Ressurs - 19.03.2019:**

Reguleringsplan for Årseth – Votnedalen 2 sendes ut på seks ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10, på følgende vilkår:

- Tomt 25 justeres slik at større deler av tomte ligger mot vei. Det etableres et grøntdrag mellom tomte og naboeiendom 27/3.
- Tomt 18 justeres til under 2 mål.
- Maksimal gesimshøyde 4 meter innlemmes i bestemmelsene.
- Maksimal høyde på skjæring (1,5 meter) innlemmes i bestemmelsene
- Trapping av fyllinger over 1,5 meter legges inn i bestemmelsene.
- Elektriske nettgjerder tillates ikke, innarbeides i bestemmelsene

SOSI- fil for plankartet må følge oversendelsen til kommunen før høring.

Før sluttbehandling må det utarbeides en plan for håndtering av overvann på våte områder, slik at ikke myrene tørkes ut.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene i byggeområder i reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i pbl. Og være utformet i samsvar med SOSI-standard. En gjør oppmerksom på at kommunen vil forhandle fram å forlange at grunneierne underskriver utbyggingsavtaler før en egengodkjenner planen. Avtalen vil omfatte alle tomtene innenfor planområdet som ikke er solgt.

Det skal etableres tilfredsstillende parkeringsmuligheter for eiendom 26/93

**Saken gjelder:**

Tredjegang politisk behandling før forslag til reguleringsplan for Årseth- Votnedalen 2, sendes på høring.

**Fakta:**

Forslag til reguleringsplan for Årseth- Votnedalen 2 har vedtatt sendt ut på høring 16.10.2018. Tiltakshaver var ikke enig i at tomtene 20, 9 og 10 ble fjernet og ønsket en ny politisk behandling før planen ble sendt på høring.

Ytterligere dokumentasjon av tomt 9, 10 og 20 ble presentert for politikerne 14.12.2018. Med bakgrunn i at dokumentasjonen var for tynn og uoverensstemmelse mellom planbestemmelser og plankart, avsto NMR planen. Følgende vedtak ble gjort:

**Vedtak i Næring Miljø, Ressurs - 14.12.2018:**

*Tomt 7-10 er svært utfordrende og utvalget er i tvil om disse lar seg bebygge innenfor reguleringsbestemmelsen. Planlegger må legge fram en bedre dokumentasjon for å vise at disse kan gjennomføres i tråd med foreslåtte bestemmelser. Eventuelt redusere antall tomter. Tomt 9 ses som svært utfordrende.*

*Planen tas opp til ny vurdering i neste NMR møte dersom dokumentasjonen er kommet inn i tide til dette.*

Planlegger har nå oversendt ytterligere dokumentasjon, samt at parkeringen for tomt 9 er flyttet. Tomt 9 er påtegnet en anleggsveg, slik at man skal komme ned til platået hytta skal

---

<b>Postadresse:</b>	<b>Telefon:</b>	<b>Telefax:</b>	<b>E-post adresse</b>
3626 ROLLAG	31 02 30 00	32 74 69 15	postmottak@rollag.kommune.no

**Hjemmeside: [www.rollag.kommune.no](http://www.rollag.kommune.no)**

ligge på. Anleggsvegen gjøres om til gangveg etter at hytta er ferdigstilt. Eiendom 26/93 har fått påtegnet nedkjøring i plankartet. Det er også innarbeidet i bestemmelsene, at planbestemmelsene også gjelder for de eksisterende tomtene i området.

Hytteeier Tove Koppland, hadde ytterligere kommentarer (11.oktober 2018) til reguleringsplanen hvor hun ba om at tomt 25 endres, slik at den ikke går helt over til nabogrensen 27/3, dette vil gi bedre adkomst til tomta. Hun ba om at tomt 27 (nå 26) sløyfes, slik at bygging av veg til den ene tomten unngås. Hun mener at det i bestemmelsene legges opp til en takvinkel, som ikke tillates i kommunedelplan for Vegglifjell. Samt at det bør innarbeides en bestemmelse om tverrloft/ oppstugu på hyttene. Hun er også bekymret for parkeringsmulighetene for sin eiendom.

### **Saksbehandlers vurdering:**

Administrasjonen mener nå at dokumentasjon for tomt 7-10 er tilstrekkelig, for å kunne sendes på høring.

Ved behandlingen i desember påpekte administrasjonen at planbestemmelsene mangler gesimshøyde, høyde på skjæringer, og at fyllinger over 1,5 meter må trappes slik at det blir en naturlig del av terrenget. Utvalget vedtok ikke at disse endringene skulle inn i planbestemmelsene, men administrasjonen mener fremdeles at dette må innarbeides før planen går på høring. Gesimshøyde bør settes til 4 meter. Høyde på skjæringer bør ikke overstige 1,5 meter.

Administrasjonen påpekte også at tomt 25 må justeres, så større deler av tomten ligger mot veg og at den trekkes noe vekk fra nabogrense 27/3. I tillegg mente administrasjonen at tomt 18 må reduseres slik at en unngår konsesjon (tomt 18 er over 2daa).

Det bør etableres tilfredsstillende parkeringsmuligheter for eiendom 26/93

Det bør også gjøres en vurdering om en skal forby elektriske nettgjerder i reguleringsplanen, da det ved befaring i høst ble avdekket at flere av hyttene hadde elektriske nettgjerder. Minst to døde lam, er rapportert inn i 2018, som følge av elektriske nettgjerder.

### **Rådmannens konklusjon:**

Reguleringsplan for Årseth – Votnedalen 2 sendes ut på seks ukers høring etter plan- og bygningsloven §12-10, på følgende vilkår:

- Tomt 25 justeres slik at større deler av tomta ligger mot vei. Det etableres et grøntdrag mellom tomta og naboeiendom 27/3.
- Tomt 18 justeres til under 2 mål.
- Maksimal gesimshøyde 4 meter innlemmes i bestemmelsene.
- Maksimal høyde på skjæring (1,5 meter) innlemmes i bestemmelsene
- Trapping av fyllinger over 1,5 meter legges inn i bestemmelsene.
- Elektriske nettgjerder tillates ikke, innarbeides i bestemmelsene

SOSI- fil for plankartet må følge oversendelsen til kommunen før høring.

Før sluttbehandling må det utarbeides en plan for håndtering av overvann på våte områder, slik at ikke myrene tørkes ut.

Jordlovens § 12 gjøres gjeldene i byggeområder i reguleringsplanen. Hele området må ha reguleringsformål med hjemmel i pbl. Og være utformet i samsvar med SOSI-standard.

En gjør oppmerksom på at kommunen vil forhandle fram å forlange at grunneierne underskriver utbyggingsavtaler før en egengodkjenner planen. Avtalen vil omfatte alle tomtene innenfor planområdet som ikke er solgt.

### Vedlegg

- 1 ØL1806\_Planbestemmelser5\_15012019
- 2 Oversendelse av revidert planbeskrivelse - Årset - Votnedalen 2
- 3 ØL1806\_plantegning\_01H\_15.01.2019
- 4 ØL1806\_plantegning\_A\_15.01.2019
- 5 ØL1806\_plantegning\_B\_15.01.2019
- 6 ØL1806\_plantegning\_C\_15.01.2019
- 7 Skriftlig beskrivelse av tomt 9
- 8 3D tomt 7 og 8
- 9 3D\_B 7 og 8
- 10 3D\_H\_detaljer\_revidert tomt 7og8
- 11 3D\_I\_detaljer tomt 8
- 12 3D\_J tomt 7 og 8
- 13 ØL1806\_plantegning\_tomt\_T9\_T10\_28.01.2019
- 14 ØL1806\_tverrprofiler\_tomt\_T9\_28.01.2019
- 15 ØL1806\_lengdeprofil\_gangveg\_T9\_28.01.2019