



--

Arkiv saknr:	2008/2886
Løpenr.:	14965/2019
Arkivkode:	143

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet valperioden 2015 - 2019	21.08.2019	19/106
Kommunestyret	14.11.2019	19/16

Sakshandsamar: Lotte Næss

Kommunedelplan Vågslid - alternativ 1 - ny handsaming og endeleg vedtak

Vedlegg:

- 1 Plankart alternativ 1
- 2 Føresegner alternativ 1
- 3 Stiftelsen Norsk Hydro Feriesteder_brev 12.10.18
- 4 Skisse Arbuvollen
- 5 Adv. Bjørbæk brev 12.06.19

Dokument i saka:

Kst- sak 19/39 20.06.19
Kst -sak 18/79 18.10.18
Kst - sak 17/66 19.10.17

Bakgrunn:

Framlegg til kommunedelplan Vågslid, alternativ 1, blei handsama i kommunestyret 20.06.19, sak 19/39. Saka blei då utsett og sendt tilbake til plan- og miljøutvalet, med tanke på ei ny vurdering av tilhøva på Hydrostiftelsen sine hytter på Arbuvollen.

Om saka i kst-sak 19/39 :

«Stiftelsen Hydro Feriesenter er ein nonprofit organisasjon som har bedriftshytter for deira tilsette. Arbuvollen ligg bra til for dei som kjem frå Vestlandet. Hyttene har etter kvart mindre besøk. Dette kan mellom anna skuldast at hyttene er umoderne og nedslitt. Dei ynskjer no å selje 4 -5 hytter for å finansiere oppgradering. På Arbuvollen festar dei grunn av Halvor Vinje. Sel dei hytter, vil dei løyse inn festetomtene. Dei har òg planar om å avslutte

festeavtale for heile området. Halvor Vinje vil bruke desse midla til å finansiere utleigeiningar ved skisenteret. På Arbuvollen eig dei 21 hytter. 8 hytter er selde tidlegare. Dei eig sjølve eit areal på Arbuneset. Der har dei 5 bedriftshytter. I tillegg er det 2 private hytter med sjølveigartomt og 5 bygningspunkt. Det kan vere planar om bygg som ikkje har blitt noko av. På sikt kunne dei tenkje seg å fortette noko på Arbuvollen. I den nye kommunedelplanen for Vågslid er Arbuvollen vist som «Fritids- og turistformål» FT6, og Arbuneset som «Fritidsbustader» F7. I den tidlegare kommunedelplanen var Arbuvollen vist som fritidsbustader. Halvor Vinje er kritisk til denne endringa. Han hevdar han og Hydrostiftelsen ikkje vart varsla. Dei ynskjer endring av formålet tilbake til «fritidsbustader».

Vurdering:

Då Arbuvollen var sett av til «Fritids- og turistformål» i den nye kommunedelplanen var intensjonen å stadfeste gjeldande bruk. Då framlegg til ny kommunedelplanen var på høyring, var Halvor Vinje på lista over mottakarar. Det er såleis ikkje rett at han ikkje vart varsla.

Hyttene på Arbuvollen blei bygd på slutten av 70-talet som ein hyttelandsby med eigen resepsjon/butikk og dusjanlegg. Hyttene blei oppført av Norsk Hydro og var meint bruka som firmahytter til deira tilsette. Hyttene er i matrikkelen oppført som utleigehytter/-campinghytter.

Etter plan- og bygningslova er det ikkje ein eigen kategori for firmahytter. I Vinje kommune finn ein firmahytter både i område regulert til fritidsbustader og regulert til næringsformål. Kommunal og moderniseringsdepartementet har uttala at firmahytter i utgangspunktet ikkje er rekna som næringsmessig bruk. I Vinje kommune har ein likevel i fleire år- i alle fall sidan 2004 - hatt ein praksis med at firmahytter for firma med fleir enn 10 tilsette er å rekne som næringsmessig bruk. Ein har vald å akseptera firmahytter på eigedomar regulert til næringsføremål. Dette fordi det blir ei kontinuerlig rullering og bruk av hytta som kan samanliknast med turistar sin bruk av vanlege utleigehytter. Dei nyttar alpinanlegg, servering og andre tenester meir enn dei som har eiga hytte. Slik sett kan firmahytter også reknast som «varme senger». På Hydrostranda i Bamble kommune har ein nytta reguleringsformålet «Fritids- og turistformål» på dei hyttene som skal halde fram med å vere firmahytter.

Pr dags dato har ikkje kommunen oversikt over kor mange einingar i kommunen som er nytta som firmahytter, då einingane kan vera eigd av firma eller på åremålsutleige frå privatpersonar. Å ha ein eigen praksis/ rutine for firmahytter vil difor vera vanskeleg og særst uoversiktleg. Når det kjem spørsmål om omregulering og dispensasjonar, må ein vurdere kvar einskild sak i høve til kva som er best for området og som samsvarar med reguleringsplan og/eller kommunedelplan

Området kring Arbuneset er etter administrasjonens oppfatning godt eigna til næringsverksemd. Det ligg tett ved E134 og det er konsentrert og samla på eit relativt lite område med butikk og turmoglegheiter i umiddelbar nærleik. Det ligg òg sentralt i høve til skisenter og dei fasilitetane som er der. Bedriftshytter er ei verdifull hytteform. Det er eit tilbod til dei som ikkje sjølv har hytte.

Ein kan forstå at hyttene treng oppgradering, og at det kan være nødvendig å finansiere dette ved å selje hytter eller hyttetomter. Dette kan skje på Arbuneset der det ligg vel til rette, og sal vil vere i tråd med formålet i kommunedelplanen. Slik me ser det, er det mest naturleg å ha firmahyttene sentralt lokalisert nær E134. Dersom Hydrostiftelsen ynskjer å fortette noko på Arbuvollen (eller Arbuneset) bør dette skje etter ein reguleringsplanprosess.

Rådmann rår til at «Fritids- og turistformål» på Arbuvollen held fram, med unntak av dei 8 hyttene som er selde.

Oppsummering av framlegg til endringar

Her er i plankartet nytt pkt 3 om Tyrvelid, jf tilleggsframlegg frå rådmannen i kst sak 19/39. Tilleggsframlegg til endring i føresegnenes pkt c blir slik : «Forhandlingar om utbyggingsavtale /infrastrukturbidrag gjeld også for desse tomtene, jfr kommunestyrevedtak og føresegnene om utbyggingsavtale (1.11).»

Plankartet :

1. Grensa for omsynssone villrein vert flytta slik at den fell saman med grensa for villreinområde og nasjonalt villreinområde i Heiplanen. Dette gjeld ikkje der ein tidlegare er samde med fylkesmannen om ei annan grense.
2. Grensa for byggeområde for fritidsbustader sør for vassdraget F12 vert tilpassa Heiplanen.
3. Byggeområde for fritidsbustader Tyrvelid F3 vert utvida til å gjelde også for det arealet som er regulert til friområde i den reguleringsplanen for Tyrvelid (PlanID 19970001).
4. Dei 8 private hyttene på Arbuvollen vert sett av til fritidsbustader.
5. Trasé for ny E134 i tunnell vest for Tyrvelid blir tilpassa Vegvesenet sitt forslag.
6. Byggeområde næring visast som kombinert formål det er opna for detaljhandel. Campingplass er fritids- og turistformål.
7. I utsnitt av plankartet ved Haukelifjell skisenter må feltnamna oppdaterast i tråd med det store kartet.
8. Luktsonene på 50 og 100 m radius må inn som sikringssoner i sosi
9. Alternativ 1 må oppdaterast tilsvarande alternativ 2 og kommunestyrets vedtak 19.10.17, sak 17/66 . Dette gjeld ikkje punkt der rådmannen no har anna framlegg.

Føresegner :

- a. Utbyggingsavtaler : Ny setning : «Seinare vedtak i kommunestyret vil kunne overstyre desse føresegnene.» (1.11)
- b. Føresegner om forbod mot flaggstenger og gjerde. (1.6)
- c. Føresegner om handsaming om endring frå utleige til fritid, sjå kst-sak 19/39. (2.4 og 2.6). Siste setning skal vere slik : «Forhandlingar om utbyggingsavtale /infrastrukturbidrag gjeld også for desse tomtene, jfr kommunestyrevedtak og føresegnene om utbyggingsavtale (1.11).»
- d. Føresegner for byggeområde for fritids- og turistformål FT og F/FT endrast til : «I område for fritids- og turistformål (utleige), skal det byggast konsentrert med leilegheiter, gjerne i fleire etasjar (unntak for FT6 Arbuvollen). Leilegheitene skal byggast og drivast som eit felles anlegg med felles drift (gjeld alle). Frådeling er ikkje tillete (gjeld alle). Denne føresegna må førast vidare til reguleringsplanane.» (2.5 og 2.6)
- e. For FT6 Arbuvollen skal føyast til : firmahytter. (2.5)
- f. Område for næringsverksemd. N3 : detaljhandel vert stroke. N4 : «det opnast for detaljhandel etter at ny E134 er etablert.» (2.7)

- g. Omsynssone – krav om felles planlegging (§ 11 – 8) :
- h. «Tilkomst til F12 skal gå over to eller fleire av dei tilkomstane som er vist i plankartet. Det er ikkje aktuelt med tilkomst frå vest via Arbuneset».(6.4)
- i. Eksisterande reguleringsplanar – sjå over (6.5)
- j. Justeringar som fylgje av dei endringane i plankartet som er gjort framlegg om.
- k. Alternativ 1 må oppdaterast tilsvarande alternativ 2 og kommunestyrets vedtak 19.10.17, sak 17/66 . Dette gjeld ikkje punkt der rådmannen no har anna framlegg.

Vidare saksgang

Endringane det er gjort framlegg om er ikkje så vesentlege at det er nødvendig med ny høyring. Alternativ 1 går til kommunestyret til endeleg vedtak.

Alternativ 2 blei vedteken i kommunestyret 19.10.17. Alternativ 2 bør då opphevast. I pbl § 11 – 17 står : «§ 11-17.Endring og oppheving av kommuneplanens arealdel For endring og oppheving av planen gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan. Kommunestyret kan delegere myndighet til å vedta mindre endringer i planen i samsvar med kommunelovens regler. Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter. Jf. for øvrig § 1-9.» Etter kontakt med fylkeskommunen om spørsmålet, er konklusjonen at oppheving av alternativ 2 ikkje treng vidare sakshandsaming.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Framlegg til kommunedelplan Vågslid alternativ 1 vert vedteken i medhald av pbl § 11 – 15, med endringar som nemnde i rådmannens vurdering.

Kommunedelplan Vågslid alternativ 2 vert oppheva i medhald av pbl § 11 – 17.

Rådmannen, 02.10.19

Jan Myrekrok, rådmann /s/

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 21.08.2019:

Framlegg frå Ap v. Alf Seltveit :

Framlegg til kommunedelplan Vågslid alternativ 1 vert vedteken i medhald av pbl § 11 – 15, med endringar som nemnde i rådmannens vurdering.

Det blir og gjeve høve til at inntil 5 firmahytter i FT6 kan omsetjast som ordinære fritidsbustader.

Kommunedelplan Vågslid alternativ 2 vert oppheva i medhald av pbl § 11 – 17.

Administrasjonen utarbeider sak om retningslinjer for sakshandsaming av firmahytter.

Røysting:

Rådmannens framlegg blei sett opp mot Seltveits framlegg.

Framlegget til Seltveit blei samrøystes vedteke.

Framlegget frå Seltveit blei samrøystes vedteke.

Framlegg til kommunedelplan Vågslid alternativ 1 vert vedteken i medhald av pbl § 11 – 15, med endringar som nemnde i rådmannens vurdering.

Det blir og gjeve høve til at inntil 5 firmahytter i FT6 kan omsetjast som ordinære fritidsbustader.

Kommunedelplan Vågslid alternativ 2 vert oppheva i medhald av pbl § 11 – 17.

Administrasjonen utarbeider sak om retningslinjer for sakshandsaming av firmahytter.

Saksordførar: Arne Skogheim

Handsaming i Kommunestyret 14.11.2019:

Framlegg frå H v. Arne Skogheim:

1. Arbuvollens ny regulert område FT6 Fritids- og turistformål blir regulert tilbake til fritidsbustader F6
2. Solheimskjerli blir tatt inn i kommunedelplanen.
3. Område næringsverksemd Bukkeneset N3 – detaljhandel blir oppretthalde

Framlegg frå administrasjonen:

Mindre endringar i plankart og føresegner. Sjå notat delt ut i møte (vedlegg nr 7 i JP 14965/19)

Røysting:

Setning nr 1 i framlegget frå plan- og miljøutvalet blei samrøystes vedteke

Setning nr 2 i framlegget frå plan- og miljøutvalet blei sett opp mot Skogheims framlegg pkt.

1. Skogheims framlegg fall med 21 mot 3 røyster.

Setning nr 3 i framlegget frå plan- og miljøutvalet blei samrøystes vedteke

Setning nr 4 i framlegget frå utvalet blei samrøystes vedteke

Skogheims framlegg pkt. 2 om Solheimskjerli fall med 21 mot 3 røyster.

Skogheims framlegg pkt. 3 om Bukkeneset blei vedteke med 23 mot 1 røyst.

Tilleggsframlegget til administrasjonen blei samrøystes vedteke.

Framlegget frå plan- og miljøutvalet blei vedteke.

Framlegg til kommunedelplan Vågslid alternativ 1 vert vedteken i medhald av pbl § 11 – 15, med endringar som nemnde i rådmannens vurdering.

Det blir og gjeve høve til at inntil 5 firmahytter i FT6 kan omsetjast som ordinære fritidsbustader.

Område næringsverksemd Bukkeneset N3 – detaljhandel blir oppretthalde.

Mindre endringar i plankart og føresegner skal gjerast, jf. Administrasjonens framlegg (notat delt ut i møtet).

Kommunedelplan Vågslid alternativ 2 vert oppheva i medhald av pbl § 11 – 17.

Administrasjonen utarbeider sak om retningslinjer for sakshandsaming av firmahytter.