



--

Arkiv saknr:	2009/1810
Løpenr.:	14828/2013
Arkivkode:	151/3

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet	16.10.2013	13/100
Plan- og miljøutvalet	26.03.2014	14/27
Kommunestyret	10.04.2014	14/25

Sakshandsamar: Lotte Næss

Framlegg til detaljregulering Kjellingnut 151/3 - 2 gongs handsaming

Vedlegg:

- 1 plankart sist revidert 10.02.14
- 2 Føresegner
- 3 Planomtale
- 4 Merknad vedk framlegg til detaljregulering Kjellingnut 151/3

Dokument i saka:

Kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut 151/3 – plankart, føresegner og planomtale

Vinje kommune, brev 13.03.13 om offentleg ettersyn

Vinje kommune, epost 16.04.13 til fylkeskommunen med utsett frist

Telemark fylkeskommune, brev til riksantikvaren 24.04.13

Riksantikvaren

Merknader ved offentleg ettersyn :

Renovest 21.03.13

Telemark fylkeskommune 16.04.13, 25.04.13 og 26.06.13

Statens vegvesen 06.05. og 02.10.13 og

Tone og Ingvar Kolbenstvedt 03.05.13

Bakgrunn:

Framlegg til detaljregulering for Kjelingnut vart lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av plan- og bygningslovas § 12 – 10 i perioden 13.03. - 03.05.13. Planframlegget legg til rette for eit hyttefelt med nærare 40 nye tomter, eit areal for næring – overnatting/utleige, samt gang- og sykkelveg og skiløype langs Fv 37. Framlegget er i grove trekk i samsvar med kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn. Planframlegget vart lagt ut til offentleg ettersyn 13.03. – 03.05.13.

Merknader ved offentleg ettersyn vert referert og kommentert under vurdering.

Vurdering:Telemark fylkeskommune

Det er to kolgropar i planområdet, som ligg inneklemt mellom hyttetomter. Det vart søkt om frigiving og dispensasjon frå kulturminnelova, og kommunen ga utsett frist til 15.06.13. I brev 26.06.13 skriv fylkeskommunen at Riksantikvaren har gitt dispensasjon frå kulturminnelova utan vilkår om utgraving. Kulturminna skal då merkast i plankartet som Rp Bo (bestemmelsesområde), med føresegnar, td «Tiltak i medhald av planen er tillete. Kolgropene med id 157004 og 157007 kan fjernast utan vilkår for å realisere tiltak i medhald av planen».

Rådmannens vurdering :

Areal der dei to kolgropene er kan regulerast til byggeområde med "bestmmelsesområde". Ved HS1 utvide FT1 og hyttetomt 37, ved HS2 utvide hyttetomt H1 .

Statens vegvesen har fleire merknader, men to av krava vert trekt i seinare brev. Merknadene som står ved lag er :

- Stenging av to avkøyrslar må visast i plankartet, og teiknforklaring. I føresegnene må inn at avkøyrslene må bli stengd ved at dei blir grave bort før utbygging i området kan starte.
- Sikttrikantar i krysset gsveg/bilveg – 4x30 m mot nordaust, og 4x20m mot sørvest
- Plankartet visar ikkje terrengutslag ved gjennomføring av gsveg og skiløype (skjæring/fylling mm).
- Dei saknar areal til returpunkt, og det må sikrast parkeringsareal og snuareal til dette utanfor regulert veggrunn, slik at parkering og rygging på fylkesvegen blir unngått.

Rådmannens vurdering :

Merknadene vert teken omsyn til. Ein vil rå til at det vert laga snitt/tverrprofil for gsvegen ved aktuelle punkt, td vest for tomt H11 og H4 , men òg andre stader, med tanke på å sikre tilstrekkeleg areal.

Renovest ber om at returpunkt for renovasjon med tilkomst vert innarbeidd i planen. Det trengst ein 10 m3 konteinare pr 50 hytter. Ein 10 m3 konteinare treng eit areal på 8x18 m med kortsida langs veg, sentralt plassert i feltet, nær hovudveg.

Rådmannens vurdering :

Saman med Renovest har ein sett på eksisterande punkt ved hotellet og skisenteret, men finn at det ikkje er kapasitet/lagleg med fleire kontainerar der. I samråd med Renovest rår ein til at det difor vert regulert inn areal for ein konteinar. To alternativ : (1) på delar av H8 og AVT rett ut frå veg 3, eller (2) ein 10 m brei stripe av tomt 16 parallelt med fylkesvegen. Dersom det seinare vert etablert fleire utbyggingsområde i nærleiken lenger ned, kan ein ta ut denne vesle plassen og heller ha eit større returpunkt der.

Tone og Ingvar Kolbenstvedt er eigarar av hytte H 14. Dersom det vert bygd stort og høgt på arealet FT1, vert det store konsekvensar for dei, som blir liggande bak. Utsikt og sol blir borte. Dei har lage teikningar som visar dette, sjå vedlegg.

Rådmannens vurdering :

Ein ser at utbygging som planlagd vil ha negative konsekvensar for hytteeigar. Ein vil likevel legge meir vekt på at arealet FT1 er verdifullt som næringsareal i nærleiken av hotellet, og dermed verdifullt for utvikling av Rauland som reisemål. Lågare mønehøgde på arealet rett vest for H14 vil ikkje ha noko å seie for utsikten, den vert stengd ved om lag 4 m mønehøgde. (Rett ned for hytta er det 6 m høgdeforskjell ned til vegen).

Vinje kommune ynskjer at alle som fremjar planar om hytteutbygging innanfor kommunedelplanane for reiselivsområda skal bidra til fellesgode i området. Tiltakshavar her er skeptisk til prinsippet om utbyggingsavtaler, men ikkje skeptisk til å bidra i ein eller annan form. I denne saka ser ein difor at det kan vere mest hensiktsmessig å krevje at det vert bygd gang- og sykkelveg i tråd med reguleringsplanen før 2. halvdel av hytteutbygginga tek til. Ein vurderar det slik at ein gsveg her vil koste om lag det same som det ein utbyggingsavtale vil gje. Dette må inn som føresegner om rekkefylgje :

2.3 "Gang og sykkelveg skal vere bygd i samråd med vegvesenet før det blir gitt byggjeløyve til utbygging av den 21. hytta i tråd med planen. "

Oppsummering av framlegg til endringar

- a. Areal med dei to kolgropene regulerast til byggeområde med "bestemmelsesområde". Ved HS1 utvide FT1 og hyttetomt 37, ved HS2 utvide hyttetomt H1 .
- b. Stenging av to avkøyrsløp må visast i plankartet, og teiknforklaring. I føresegnene må inn at avkøyrsløpene må bli stengd ved at dei blir grave bort før utbygging i området kan starte.
- c. Sikttrikantar i krysset gsveg/bilveg – 4x30 m mot nordaust, og 4x20m mot sørvest
- d. Plankartet må vise terrengutslag for gjennomføring av gsveg og skiløype.
- e. Areal til returpunkt.
- f. Rekkefylgjeføresegner om bygging av gsveg.

Endringane ein rår til ikkje så vesentlege at det er naudsynt med eit nytt offentleg ettersyn. Framlegget om rekkefylgjeføresegner om gang - og sykkelveg må på 3 vekers høyring til grunneigar før ny handsaming i plan- og miljøutvalet.

Ny handsaming

Rådmannen vil framleis rå til rekkjefylgjeføresegner om gsveg. Ein vil samstundes presisere at ein gsveg her kan koste om lag det same som det ein utbyggingsavtale vil gi, men kan òg koste det dobbelte, dersom ein reknar 500 - 1000 kr pr løpemeter i kostnader.

Etter eit møte med Halvor Lognvik er ein kome fram til at

- Areala med dei to kolgropene regulerast til byggeområde med «bestemmelsesområde».
- Plankartet visar til strekkeleg areal til gsveg og skiløype

Plankartet er no revidert, sist 10.02.14, med returpunkt RA1 ved FT1, byggeområde der kolgropene er, sikttrekantar og vist stenging av avkøyrsløse. Endringar som står att er då

- «Bestemmelsesområde» der kolgropene er, med føresegner.
- Utvide returpunkt til frå 8 x 18 til 12 x 18 m for å få plass til å manøvrere
- Rekkjefylgjeføresegner om at avkøyrsløse må bli stengt ved at dei blir grave bort før utbygging i området kan starte.
- Rekkjefylgjeføresegner om gsveg : "Gang- og sykkelveg skal vere bygd før det blir gitt byggjeløyve til utbygging av den 21. hytta i tråd med planen. Gsvegen skal prosjekterast og byggast i samråd med og godkjend av vegvesenet, og i samsvar med reguleringsplanen og vegnormalane."

Endringane ein rår til ikkje så vesentlege at det er naudsynt med eit nytt offentleg ettersyn. Framlegget om rekkjefylgjeføresegner om gang - og sykkelveg må på 3 veker høyring til grunneigar før ny handsaming i plan- og miljøutvalet.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut 151/3 vert sendt på høyring til grunneigar, med endringar som nemnd i rådmannens vurdering.
--

Rådmannen,
Hans Kristian Lehmann, rådmann /s/

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 16.10.2013:

Framlegg frå SV v. Øystein Høgetveit:

Saka blir utsett.

Framlegget frå Høgetveit blei vedteke med 6 mot 1 røyst.

Saka blir utsett.

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 26.03.2014:

Dokument delt ut i møtet:

- Brev frå Fylkesmannen i Telemark vedk. lovligeitskontroll KS-vedtak 13/57. JP 5134/14.

Framlegg frå plan- og miljøutvalet:

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut 151/3 blir vedteke i medhald av PBL § 12-12, med endringar som nemnd i rådmannens vurdering.

Utvalet ser at det er føremålstenleg med utbyggingsavtaler og ber administrasjonen halde fram med tingingane med grunneigaren.

Framlegget frå plan- og miljøutvalet blei samrøystes vedteke.

**Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut 151/3 blir vedteke i medhald av PBL § 12-12, med endringar som nemnd i rådmannens vurdering.
Utvalet ser at det er føremålstenleg med utbyggingsavtaler og ber administrasjonen halde fram med tingingane med grunneigaren.**

Saksordførar: Nils Vågslid

Handsaming i Kommunestyret 10.04.2014:

Kommunestyret fann samrøystes Halvor Lognvik (Frp) ugild jf FVL § 6, a). Ingen kom inn som vara.

Framlegget frå plan- og miljøutvalet blei samrøystes vedteke.

**Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut 151/3 blir vedteke i medhald av PBL § 12-12, med endringar som nemnd i rådmannens vurdering.
Utvalet ser at det er føremålstenleg med utbyggingsavtaler og ber administrasjonen halde fram med tingingane med grunneigaren.**