



--

Arkiv saknr:	2009/1810
Løpenr.:	19138/2012
Arkivkode:	151/3

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet valperioden 2015 - 2019	28.11.2012	12/129

Sakshandsamar: Lotte Næss

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut del av 151/3 - 1 gongs handsaming

Vedlegg:

- 1 Plankart
- 2 Føresegner
- 3 Planomtale
- 4 Utsnitt av kommunedelplan Rukkemo - Torvetjønn
- 5 Brev frå Halvor Lognvik 17.06.12, mellom anna med kommentarar til innspel

Dokument i saka:

Kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn

Vinje kommune, brev mellom anna 07.10.09

Halvor Lognvik, brev 17.06.12

Halvor Lognvik, annonse og brev om oppstart av planarbeid

Innspel til planarbeidet :

Statens vegvesen 20.01.11

Fylkesmannen i Telemark 23.05.12

Telemark fylkeskommune 24.04., 12.06.12

Tore H. Sigstad 30.12.10

Odd Skeie 08.05.12

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut – plankart, planomtale og føresegner

Øvrege dokument i sak 2009/1810, 2005/1354 og 2007/1756

Kst-sak 12/73

Bakgrunn:

Halvor Lognvik, eigar av 151/3, har fleire område på sin eigedom som er sett av til byggeområde i kommunedelplan Rukkemo – Torvetjønn. Eitt av disse er H21. Her har han no utarbeidd eit framlegg til reguleringsplan for eit hyttefelt, Kjellingnut.

Planarbeidet starta i allereie i 2005. Eit tidleg og omfattande planframlegg vart handsama i planutvalet 23.05.07, sak 07/60. Det er varsla oppstart i fleire omgangar, over fleire år. Siste gong brev/epost til offentlege instansar og naboar 18.04.12, og annonse i lokalavisa ca 20.04.12. Frist for innspel tilplanarbeidet vart då sett til 20.05.12.

Det er kome inn desse innspela :

Statens vegvesen

Det er i dag to avkøyrsløse i området, ein av disse må stengast, eller bane kan stengast slik at det kan vere ein imellom. Siktretkantane 6 x 115 m. Avkøyrsløse må byggast etter vegnormalane sine krav til avkøyrsløse for typekjøretøy lastebil (L), kjøremåte B. Det må vere føresegner om rekkjefylgje : avkøyrsløsa må vere godkjend av vegvesenet før utbygginga av planområdet kan starte. Det kan vere privat køyreveg langs fylkesvegen, men den må vere minst 7 m frå. 30 m byggegrense langs fylkesvegen.

Fylkesmannen i Telemark har ingen merknader.

Telemark fylkeskommune har utført registrering av kulturminne i området, og fann to kolgroper. Dei rår til at desse vert verna i planen.

Tore H. Sigstad er eigar av hytte på 151/24 rett nordaust for planlagd næringsareal F1. Han er bekymra for at planlagde bygg for utleige vil ta utsyn og sol, serleg dersom dei blir 10 m høge. Ein annan plassering vil kanskje vere betre.

Odd Skeie

Namnet "Kjellingnut" er misvisande og må endrast. Nuten som ligg ovanfor planområdet heiter Vesle Kjellingnuten. Kjellingnuten (med mobilmasta) ligg lenger aust.

Det er no utarbeidd framlegg til detaljregulering, sjå vedlegg 1 – 3.

Vurdering:

Arbeidet med planframlegget har gått over fleire år, og det har vore ein god dialog mellom forslagstillar og kommunen. Planadministrasjonen har hatt ein del innspel. Mykje av desse har det blitt teken omsyn til, men det står framleis noko att som rådmannen meiner bør endrast før framlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn.

Tilhøvet til kommunedelplanen og løypekorridorar

Kommunedelplanen viser i området hyttefelt på austsida av fylkesvegen, men med ein brei korridor mellom H20 og H21 – H22, sjå vedlegg 4. Frå toppen av skisenteret er det vist ein nedfart nordover til høgfallshotellet. Det er vist ein framtidig skiløype i korridoren. H21 er såleis avgrensa av nedfart og skiløype. Framlegget som ligg føre er i tråd med kommunedelplanen på tre kantar, men går lenger opp i bakken. Såleis går framlegg til

byggeområde over areal sett av til nedfart i kommunedelplanen. Planadministrasjonen meiner dette arealet bør setjast av til nedfartskorridor i tråd med kommunedelplanen. Det er allereie ein skiløype/nedfart i overkant av framlegg til byggeområde, men arealet som då vert til nedfart er ikkje tilstrekkeleg for framtida. I kommunedelplanen er korridoren 30 - 40m på det smalaste. Trysil kommune har laga ein grønnstrukturplan, der dei mellom anna har framlegg til buffersone langs løyper for å sikre ei oppleving av å ferdist i naturen når ein er i løypene. Dei rår til ei 50 – 100 m buffer på kvar side, avhengig av terreng og vegetasjon. Konklusjon : Ein vil rå til at dei øvste tomtene 34 – 42, med vegen som høyrer til, vert teken ut av planen. Det vert då ein buffer på 50 – 80 m frå løypa til dei nye hyttene.

Terreng

Planområdet ligg i ei skråning ned mot fylkesvegen. Store delar av området har greie hellingstilhøve. Oppover og sørover vert det brattare. I området opp mot skiløypa, der ein gjer framlegg om å ta tomter ut av planen, er det til dels brattare enn 1:4. Det same gjeld tomt 2. På tomt 1 vil det bli vanskeleg å få ein god tilkomst, pga terreng og form på tomta. Ein vil rå til at tomt 1 og 2 vert teken ut av planframlegget.

Gsveg langs fylkesvegen

Kommunedelplanen viser gsveg langs fylkesvegen , men ikkje i området ved H21. Ein kan ikkje sjå kvifor det ikkje burde vere gsveg langs heile strekninga. Så er det eit spørsmål om kva for side gsvegen burde vere på. I dette området er det mykje fritidsbusetnad vekselvis på baa sider av vegen. Så lengje ein ikkje har det klart kva for side gsvegen bør vere på, vil det vere klokt å sette av areal til gsveg i denne planen. I planframlegget (føresegnene) er det lagt til rette for at trase for skiløype kan nyttast både til skiløype, gsveg og køyreveg til hyttene. Skiløype og gsveg må ha trasè kvar for seg. Det må difor regulerast inn gsveg langs skiløypa. Dersom det ikkje er behov for køyreveg, kan ein redusere avstanden til fylkesvegen, ned mot 3 m avhengig av terrenget. Det må vere plass til skjering /fylling. Gsvegen må ha 3,5 m breidde, og det bør vere minimum 2 m grøft mellom gsveg og skiløype.

Skjermbelte langs vegen

Det er gjort framlegg om 30 m byggegrense langs fylkesvegen. Delar av dette arealet er regulert til byggeområde. Her kunne ein regulere til vegetasjonsbelte, for å skjerme hyttene mot støy og støv frå vegen. Ein vil likevel ikkje rå til det. Det er ikkje lett å handheve ein slik regulering. Hytteeigarane får styre dette sjølve.

Areal til næringsformål

I kommunedelplanen er planområdet vist som blanda formål næring/fritidsbusetnad, med føresegnar om 30 % næring. I kommunestyret 07.06.12, sak 12/73 blei det vedteke at ein i framtida ikkje skal leggje opp til sal - og tilbakeleige på næringsareal, og at ein skal skilje mellom sentrale og perifere område når det gjeld næringskravet. Arealet som er lagt ut til næringsareal her, ligg sentralt i tilknytning til Rauland høgfellshotell. Her vil det bli krav om rein utleige. Det inneber at ein kan byggje utleigehytter, bygg med rom for overnatting eller leilegheiter for utleige, men at disse ikkje kan seljast til private. Reguleringsformålet bør vere hotell/overnatting (1320), fritids- og turistformål (1170) eller utleigehytter (1171).

Tilhøvet til naturmangfaldlova :

Naturmangfaldlovas føremål er å ta vare på naturen, det biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfaldet, og økologiske prosessar. I forbindelse med planlagt hytteutbygging ved Kjellingnut i Rauland er det gjort ei vurdering av det biologiske mangfaldet i området jf naturmangfaldlova § 8. Området rundt Kjellingnut består av bjørkeskog og gamle beiteområde med innslag av fattig myr. Området ber preg av attgroing. Vegetasjonen er stort sett bjørk med innslag av gran, furu og nokre einerbuskar. Feltsjiktet består stort sett av ulike grasartar med innslag av lyng. Det er ikkje gjort registreringar av viktige naturverdiar eller truga artar i området for den planlagde utbygginga. Ut i frå tilgjengelege kjelder og kjent informasjon vil ikkje den føreslåtte utbygginga koma i konflikt med sårbare eller truga dyre – eller planteartar, trekkvegar eller viktige biotopar. Ein har vore i kontakt med fylkesmannen i Telemark som vurderar at potensialet for å finne særlege verdifulle naturverdiar av A- eller B-verdi i området er lågt (jf DN-håndbok 13). Det vert derfor konkludert med at nærmare kartlegging ikkje er nødvendig.

Kommentar til innspel til planarbeidet :

Fylkeskommunen sine innspel er innarbeid i planframlegget. Det same gjeld dei frå vegvesenet, med unntak av føresegner om avkøyrsløse.

Tore Sigstad : Ein skjønar at han er bekymra. Bygging av utleigebygg på F1 kan kome til å ta sol og utsyn. Samstundes er det vanskeleg å sjå nokre andre areal som er meir eigna. Slik planadministrasjonen ser det, er det ein føresetnad at næringsareala ligg så tett opp til hotellet som mogleg.

Når det gjeld innspelet frå Odd Skeie om namnet Kjellingnut, viser ein til kommentar frå Halvor Lognvik i vedlegg 5.

Utbyggingsavtale

Rådmannen vil rå til å starte opp forhandlingar om utbyggingsavtale med grunneigar, med tanke på finansiering av fellesgode/infrastruktur i området. Det er òg slik at kommunedelplanen seier det skal vere 30 % næring i dette feltet. Areal som er sett av til næring i framlegget er mindre enn 30 %. I tråd med vedtak i kommunestyret 07.06.12, sak 12/73, skal ein då bidra til fellesgodefinansiering når det vert mindre næringsareal enn planlagd.

Oppsummering av rådmannens framlegg til endringar

- Tomtene 34 – 42, med vegen som høyrer til, vert teken ut.
- Tomtene 1 og 2 vert teken ut.
- Trase for gsveg vert lagt inn.
- Justering av reguleringsformål næring
- Føresegner om avkøyrsløse i tråd med vegvesenets innspel.

Rådmannens framlegg til vedtak:

1. Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl § 12 -10 , med desse endringane :
 - a) Tomtene 34 – 42, med vegen som høyrer til, vert teken ut.
 - b) Tomtene 1 og 2 vert teken ut.
 - c) Trase for gsveg vert lagt inn.
 - d) Andre endringar i tråd med rådmannens vurdering.
2. Det vert starta opp forhandlingar om utbyggingsavtale i medhald av pbl § 17 – 4.

Rådmannen,
Hans Kristian Lehmann, rådmann /s/

Handsaming i Plan- og miljøutvalet 28.11.2012:

Framlegg frå SV v. Johann Vaa:

Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut vert lagt ut til offentleg ettersyn slik han ligg føre. Plan- og miljøutvalet tek stilling til om some tomter skal takast ut etter at eventuelle merknader er kome inn og etter synfaring.

Røysting:

Ein røysta fyrst over Vaas framlegg til vedtak. Dette fall med 4 mot 3 røyster.

Ein røysta så over rådmannens framlegg punkt for punkt:

Pkt 1a - går ut blei vedteke med 5 mot 2 røyster

Pkt 1b - går ut blei samrøystes vedteke

Pkt 1c – rådmannens framlegg blei samrøystes vedteke

Pkt 1d – rådmannens framlegg blei vedteke med 5 mot 2 røyster

Pkt 2 - rådmannens framlegg blei samrøystes vedteke

Framlegget frå plan-og miljøutvalet blei samrøystes vedteke.

3. Framlegg til detaljregulering for Kjellingnut vert lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl § 12 -10 , med desse endringane :
 - e) Trase for gsveg vert lagt inn.
 - f) Andre endringar i tråd med rådmannens vurdering.
4. Det vert starta opp forhandlingar om utbyggingsavtale i medhald av pbl § 17 – 4.

