

Gjerstad kommune

Enhet for samfunn og teknikk

«MOTTAKERNAVN»

«ADRESSE»

«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

Deres dato:	«REFDATO»	Vår dato:	23.10.2008	Saksbeh:	Martin Due-Tønnessen
Deres ref:	«REF»	Vår ref:	2007/31-30 /20/2	Direkte tlf.nr:	37 11 97 73

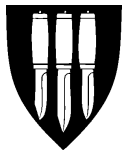
Reguleringsplan for Kvernåsen hyttefelt - Sluttbehandling

Med hilsen

Martin Due-Tønnessen
skogbrukssjef

Likelydende brev sendt til:

Harald Melaas		4980	Gjerstad
Olav Fjærbu		4980	Gjerstad
Per Mæsel		4980	Gjerstad
Øyvind Westøl	Krabberødstrand	3960	Stathelle
Lars Otto Haugen		4980	Gjerstad
Knut Hartveit	Kodalveien 136	3220	Sandefjord



Gjerstad kommune
Enhet for samfunn og teknikk

Saksfremlegg

Dato: 14.08.2008
Arkivref: 2007/31-25 / 20/2

Martin Due-Tønnesen
37 11 97 73
mdt@gjerstad.kommune.no

Saksnr	Utvalg	Møtedato
08/14	Planutvalg	04.09.2008
08/66	Kommunestyret	17.09.2008
08/72	Kommunestyret	16.10.2008

Reguleringsplan for Kvernåsen hyttefelt - Sluttbehandling

Rådmannens innstilling:

Gjerstad kommune avviser Reguleringsplanen for Kvernåsen hyttefelt med bakgrunn i at det ikke foreligger nødvendige avtaler knyttet til adkomst og avløpsformål for området, jfr. tidligere vedtak i kommunestyresak 08/29.

Saksprotokoll i Planutvalg - 04.09.2008

Skogbrukssjef , Martin Due Tønnesen møtte under behandling av saken

Representant Kjell Trygve Grunnsvoll fremmet følgende forslag:

Gjerstad kommunestyre godkjenner Reguleringsplan for Kvernåsen hyttefelt.

Iverksettelse av planen kan imidlertid ikke skje før plan og bygningslovens bestemmelser

Er oppfylt og dokumentert overfor Gjerstad kommune med tanke på atkomstvei til hyttefeltet og bortledning av avløpsvann. Det forutsettes også at det fremlegges plan for fellesanlegg ved offentlig veg. Denne skal godkjennes av RTA.

Det forutsettes også at det foreligger avtaler vedrørende veirett og utslipp av avløpsvann med berørte grunneiere.

Grunnsvolls forslag vedtatt med 6 mot 2 stemmer.

Saksprotokoll i Kommunestyret -

17.09.2008

Det ble i starten av møtet delt ut et brev fra grunneier
Brevet er ikke vurdert i forkant av møtet, kommunestyret må vurdere om det skal hensyn tas.
Skogbrukssjef Martin Due Tønnesen møtte i denne saken

Representant Kjell Trygve Grunnsvoll fremmet forslag i tråd med planutvalgets innstilling:

Gjerstad kommunestyre godkjenner Reguleringsplan for Kvernåsen hyttefelt.
Iverksettelse av planen kan imidlertid ikke skje før plan og bygningslovens bestemmelser
Er oppfylt og dokumentert overfor Gjerstad kommune med tanke på atkomstvei til hyttefeltet og
bortledning av avløpsvann. Det forutsettes også at det fremlegges plan for fellesanlegg ved
offentlig veg. Denne skal godkjennes av RTA.
Det forutsettes også at det foreligger avtaler vedrørende veirett og utslipp av avløpsvann med
berørte grunneiere.

Representant Kjell Trygve Grunnsvoll fremmet følgende utsettelsesforslag:
Saken utsettes til en har fått alle saksopplysninger fram.

Utsettelsesforslaget fra representanten Grunnsvoll ble enstemmig vedtatt

Saksprotokoll i Kommunestyret -

16.10.2008

Enstemmig for planutvalgets flertallsinnstilling.

Saksdokumenter:

Plankart	Vedlagt
Planbeskrivelse med reguleringsbestemmelser	Vedlagt
Avtale om vegtrase mellom utbygger og grunneier Hallvar Tore Lyngstøl	
Høringsuttalelse fra:	
Fylkesmannen	
Fylkeskommunen	
RTA	
Statens vegvesen	
Johannes Ulltveit-Moe	
Tilstøtende grunneiere, Per Mæsel, Harald Melås og Olav Fjærbu	

Saksopplysninger:

Gjerstad kommunestyre valgte å legge ut reguleringsplan for Kvernåsen hyttefelt med følgende vedtak under sitt møte den 24.4.08:

”Reguleringsplanen for Kvernåsen hyttefelt gnr 20 bnr 2 og 7 legges ut til offentlig ettersyn. Kommunestyret ber grunneier om å finne løsninger vedrørende atkomsten til området, og andre uavklarte spørsmål i løpet av høringsperioden.”

I høringsuttalelsene pekes det i hovedsak på følgende:

Fylkesmannen i Aust-Agder

Fylkesmannen trekker frem at den øvre delen av hytteområdet ikke er i tråd med kommuneplanen. De mener at spesielt de øvre 6 tomtene vil komme høyt i terrenget og få en negativ landskapsvirkning. De anbefaler derfor at disse tomtene tas ut av planen.

Forøvrig er de fornøyd med hvordan kantsonen til Hundsvann og turstier blir ivaretatt i planen. Fylkesmannen peker videre på noen detaljer i plankartet som må rettes i forhold til tegnforklaringen og reguleringsbestemmelsene.

Aust-Agder Fylkeskommune

Fylkeskommunen er i all hovedsak fornøyd med planen, men de ønsker en større buffersone rundt fornminnet som er registrert innenfor planområdet. De peker på at tomt 15 og 16 ligger ganske nærme fornminnet, og at disse med fordel kan fjernes.

Statens vegvesen

Har ingen spesielle merknader

RTA

RTA mener at de ikke kan hente avfall i enden av en privat veg, og ønsker at fellesanlegget for avfall blir flyttet ut til offentlig veg. De mener videre at det må inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at avfallsbua er ferdig før hyttene er på plass, og at utformingen og størrelsen på avfallsbua må avklares i samråd med RTA.

Johannes Ulltveit-Moe

Johannes Ulltveit-Moe er nå i en odelsløsningssak mot den ene av utbyggerne. Han peker på at det har vært klare anmodninger fra naboer med betydelige interesser i området, om at saken burde vært utsatt til odelsløsningssaken var avgjort. Nå er saken til sluttbehandling i retten og han ønsker derfor at videre planlegging stilles i bero.

Han viser videre til at odelsaken nå er ferdig, og at han vil overta eiendommen etter gyldig odelsvertakst. Han ønsker ikke å slutføre saken før han har fått anledning til å samarbeide med sine fremtidige naboer.

Harald Melås, Per Mæsel og Olav Fjærbu

De viser til at de er grunneiere i området, og eier det meste av veien inn til området, og grunnen der det er planlagt en oppgradert vei fra Lyngstøl til Egdelva, samt at de eier areal som er nødvendig i forbindelse med en avløpsplan.

De har i hele prosessen sagt at de gjerne vil være med på planleggingen av området, men at de ikke har ønsket å forholde seg til utbyggerne så lenge det har vært en odelsløsningssak på gang.

I planen legges det opp til at den private skogsbilvegen som disse tre grunneierne eier hoveddelen av skal brukes som adkomstvei til feltet, og det vil være nødvendig å oppgradere en traktorveg til bilveg som delvis ligger på en av disse tre sin eiendom.

De mener at så lenge de eier så mye av arealene knyttet til fremtidig infrastruktur for området, så bør de være med i planleggingen. Disse grunneierne har også avsatt fremtidige byggeområder på sine arealer, og de mener at en så tett utbygging som det nå er lagt opp til, vil være ødeleggende for deres muligheter i fremtiden. Eiendommene som nå bebygges er langt mindre enn omkringliggende eiendommer, som nå må stille med friareal.

De viser videre til en avløpsplan for området som har vært til høring. I denne legges det opp til at avfallsvannet etter rensing skal renne ut på en av de fineste badeplassene, og at det også legges opp til at slikt avfallsvann skal renne over naboens eiendom.

De viser også til at de har rettigheter knyttet til fløting og stemming i vassdraget, og at det på sikt kan være aktuelt med vannkraftverk knyttet til vassdraget.

Rådmannens vurdering/merknader:

Reguleringsplanen for Kvernåsen har vist seg å bli en sak med sterke motstridende interesser lokalt, mens fylkesnivået med noen mindre unntak er fornøyd med planarbeidet.

I forhold til de forskjellige innspill er det gjort følgende vurderinger:

Fylkesmannen

Fylkesmannen anbefaler at de tomtene som ligger høyest opp i planområdet bør tas ut, på grunn av at de ligger så høyt over vannet, og dette vil gi en negativ landskapsvirkning. Vi mener imidlertid at hyttene ikke lager noen silhouett, og at en slik utbygging i liten grad vil skape negative landskapsvirkninger. Det må tas i betraktning at reguleringsbestemmelsene er tydelige på at bygningene skal ha en utforming og fargebruk som gjør at de skal skli inn i terrenget.

Fylkesmannen peker videre på en del detaljer som må rettes opp i plankart og bestemmelser. Dette er nå gjort.

Fylkeskommunen

Fylkeskommunen er stort sett positive, men ønsker en større buffer rundt fornminnet. I planen er nå buffersonen utvidet, men ikke så mye at det går ut over antallet hytter i planen.

RTA

RTA vil ikke hente avfall i enden av en privat bilveg, og ønsker at avfallsplassen skal ligge ved offentlig veg. Planen er nå endret slik at avfallsplassen internt i feltet er tatt ut, men det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at en ny plassering må være avtalt med aktuelle grunneiere før det gis byggetillatelse på hyttene.

Johannes Ulltveit-Moe

Johannes Ulltveit-Moe har odal på den største av eiendommene i utbyggingsområdet. Det foreligger nå en overodelstakst som sier at han kan overta eiendommen for en gitt pris, og han sier han er villig til å betale denne prisen, noe som er understreket i et brev fra hans advokat til retten.

Han ønsker ikke at planen skal vedtas før han har fått anledning til å samarbeide med andre berørte grunneiere.

Johannes Ulltveit-Moe er i ferd med å overta den ene av utbyggingseiendommene på odal. Han sier at han ønsker å samarbeide med naboene for å få til en utbygging ved Hundsvann som grunneierne i fellesskap kan stå bak. Formelt sett er han imidlertid ikke eier enda, selv om alt tyder på at han vil overta eiendommen så fort som mulig.

Det er ingen fordel å sluttbehandle en reguleringsplan som en sannsynlig ny eier ønsker å gjøre endringer på. Samtidig er det feil å forholde seg til en sannsynlig fremtidig eier, så lenge det er mulig at det kan inntreffe forhold som gjør at han ikke blir eier.

Harald Melås, Per Mæsel og Olav Fjærbu

Det er disse tre grunneierne som eier det meste av infrastrukturen frem til hytteområdet, og som også eier noe av den grunnen som er nødvendig for å infiltrere avløpsvannet.

Holdningen til disse tre grunneierne har hele tiden vært at de ønsker å forholde seg til en fremtidig eier før de går inn i forhandlinger om bruk av deres eiendom som må komme på plass før feltet kan realiseres.

De mener nå at det feltet som er i ferd med å bli regulert har for mange hytter i forhold til hva området tåler i forhold til friområder og avløpsforhold.

Når det gjelder antallet hytter så er vi enige i at det er et høyt antall, men samtidig så er det store områder som ligger rundt, og det er gode bufferområder til vann og vassdrag.

I avløpsplanen som har vært på høring, dokumenteres det at en tåler minst 400 hytter til, forutsatt at andre hytter får samme rensgrad på avløpet. Dette innebærer at i forhold til disse aspektene så er det fortsatt rom til en betydelig utbygging i området.

Grunneierne peker på at avløpsvannet vil renne ut på en av de fineste badeplassene i området. Dette er imidlertid rensset avløpsvann, som i liten grad vil være ødeleggende for en badeplass.

De peker også på at de har en del rettigheter knyttet til fløting, stemming og kraftutnyttelse. Kommunen anser imidlertid dette som privatrettslige forhold som vi ikke kan ta stilling til.

Da planen ble lagt ut på høring av kommunestyret ble det blant annet sagt følgende i vedtaket: *”Kommunestyret ber grunneier om å finne løsninger vedrørende atkomsten til området, og andre uavklarte spørsmål i løpet av høringsperioden”*

I planforslaget som ble lagt på høring var det tre alternative adkomsttraseer inn til området. Dette er nå kuttet ned til en trase etter avtale med grunneieren som eier eiendommen der de forskjellige trasealternativene lå. Dette anses som positivt, men fremdeles er hovedtyngden av nødvendige veganlegg eid av andre grunneiere. Dette gjør det vanskelig å godkjenne planen. Samtidig legger avløpsplanen opp til at man skal ha et diffust sig av avløpsvann over en av eiendommene til en av de tre som har innvendinger til planen. Dette forutsetter at man finner en løsning med denne grunneieren

Samlet vurdering

Planen fremstår på mange måter som en god plan, med mange positive verdier. Området blir tett utnyttet, men en har allikevel klart å holde av gode buffersoner mot vann og vassdrag. Fylkesmannen og Fylkeskommunen har pekt på en del forhold i høringsperioden som for en stor del er etterkommet i samråd med kommunen.

Vi har fått en del innspill fra Johannes Ulltveit-Moe som er odelsberettiget til eiendommen. Han har dokumentert at det nå foreligger en overodelstakst og at han vil overta eiendommen så fort som mulig. Han ønsker at planen ikke skal vedtas før han har fått diskutert innholdet i planen med naboene. I samråd med Fylkesmannens jurister er vi imidlertid kommet frem til at dette forholdet er av privatrettslig karakter, og at vi ikke kan ta hensyn til at han sannsynligvis blir en fremtidig eier av eiendommen.

De andre grunneierne som har kommet med innspill har også avsatt arealer til hytteformål langs Hundsvann/ Egdtjenn området. Det hadde vært en fordel at det hadde vært et bedre samarbeid mellom grunneierne før reguleringsplanen forelå til sluttbehandling. Det hadde både vært en fordel i forhold til å ha en strategi knyttet til hvor mange hytter en burde ha i området, og i forhold til å få avklart vegspørsmål, avløpsspørsmål med mer.

I kommunestyrets enstemmige vedtak i møtet 24. 04. 2008 heter det blant annet: *”Kommunestyret ber grunneier om å finne løsninger vedrørende atkomsten til området, og andre uavklarte spørsmål i løpet av høringsperioden”*

Så er ikke skjedd. Utbyggerne har tilsynelatende ikke klart å få til en dialog med de grunneierne som eier det meste av adkomstveien, og som også eier arealer som vil fungere som resipient fra det ene av avløpsanleggene.

I plan og bygningslovens §66 pkt 1, heter det også:

”Eiendom kan bare deles eller bebygges dersom byggetomta(ene) enten er sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel, eller ved tinglyst dokument eller ved annen måte er sikret vegforbindelse som kommunen godtar som tilfredsstillende.”

I pkt 2 i samme paragraf heter det videre:

”Før tomt fraskilles eller ved oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensingsloven.”

Disse forholdene er etter vår oppfatning ikke kommet i orden, og planen vil derfor ikke ha noen funksjon før disse forholdene er ordnet.

Med bakgrunn i kommunestyrets vedtak og egne vurderinger mener administrasjonen at så lenge det ikke foreligger avtaler knyttet til adkomst og avløp, så er det riktig å avvise planen inntil slike avtaler foreligger.