



Vår sakshandsamar
Sveinung Seljås, tlf 350 48 430

Saksgang:

Saksnr.	Utval	Møtedato
78/07	Formannskapet	30.05.2007
43/07	Kommunestyret	14.06.2007

Reguleringsplan Furuheim, Vrådal - godkjenning.

Vedlegg:

- Høyringsforslag til reguleringsplan Furuheim hyttegrend, omtale, føresegner og kart, i samsvar med planutvalsak 040/07, 14.03.07.
- Høyringsuttale, Renovest IKS, dat. 23.03.07.
- Høyringsuttale, Tor Straand/Olav J. Straand, dat. 26.03.07.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 29.03.07.
- Høyringsuttale, Quality Straand Hotel & Resort v/Johan S. Straand, dat. 04.04.07.
- Høyringsuttale, Hans Haugen, dat. 18.04.07.
- Presisering av reguleringsføresegn, Plankontoret H. Homme AS, dat 27.04.07.
- Høyringsuttale, Vrådal vel v/Ådne T. Naper, dat. 30.04.07.
- Høyringsuttale, Fylkesmannen i Telemark, dat. 30.04.07.

Faktiske tilhøve:

Den framlagte reguleringsplanen samsvarar med planlagt byggeområde i vedteken kommuneplan (08.06.06), og ligg på eigedommen g/bnr 14/6 like aust for rv 41 nær industriområdet i Vrådal. (Opplysinga om at denne tilpassinga skjedde i eiga sak er feil. Tilpassinga skjedde etter innspel i kommuneplanprosessen i høyringsfasen.) Frå før ligg det ein heilårsbustad og to fritidsbustader innom planområdet. Planen omfattar byggeområde for ytterlegare 45 nye fritidsbustader (to av desse tomtene er frådelt frå før). I tillegg er det regulert inn landbruksområde (skogbruk), fareområde (høgspenline går gjennom planområdet) og spesialområde (privat veg og parkering, anna vegareal, friluftsområde land, løypetrasè og kommunalteknisk anlegg/renovasjon). Planområdet er til saman på ca 150 dekar.

Byggeområda vil bli utvikla med høg sanitærteknisk standard. Det vil bli utarbeidd ein eigen avlaupsplan for planområdet. Det har vore kontakt mot kommunen, teknisk drift. Det er stadfesta at kommunal vassforsyning, avlaupsnett og reinseanlegg vil kunne ta imot meirbelastninga det her blir tale om. Tilkopling vil kunne skje like ved feltgrensa.

Planoppstart er varsla offentlege og private instansar og naboar i brev dat. 09.11.06, og annonsert i VTB og Varden, med innspelsfrist 15.12.06. Grunna feil ved utsendinga blei varselet sendt ut på nytt 22.11.06, med forlenga innspelsfrist til 22.12.06.

Det kom inn 5 skriftlege innspel; frå fylkesmannen, fylkeskommunen, NVE, Statens vegvesen og Tor Straand/Olav J. Straand (naboar). Planteksta tek føre seg korleis innspela er tatt omsyn til.

Planutvalet tok planen opp til fyrste gongs behandling i møtet 14.03.07. Under føresetnad av at det blei gjort mindre justeringar i plankart og av planføresegner, blei det vedteke å legge planen ut til offentleg ettersyn/sende han på høyring. Planen blei deretter retta i samsvar med

vedtaket, og lagt ut til ettersyn, m.a. på Vrådal handelslag, og på heimesida til kommunen (annonsert i VTB). Høyringsfrist blei sett til 30.04.07.

Til fristen kom det inn sju uttalar;

Renovest IKS etterlyser område avsett til renovasjon. Det blir og peika på at det i nærleiken ligg om lag 10 hytter som bør kunne nytte seg av ei etablert fellesløsning.

Tor Straand/ Olav J. Straand viser til innspelet sitt ved planoppstarten, og tek opp att synspunktet om at hyttefeltet her blir etablert for nært industri og bustadområde. Aller helst ønskjer dei å fjerne heile hyttefeltet, sekundært er ønskje å trekke utbygginga minst 100 meter frå eigedomen deira, og flytte plass for renovasjon inn i feltet.

Telemark fylkeskommune har ingen merknader til planinnhaldet, men minnar om krav til stans i alt arbeid om ein støyter på automatisk freda kulturminne i gjennomføringsfasen.

Quality Straand Hotel & Resort minner om at hotellverksemda produserer ein del menneskeskapt støy, også til tider dei fleste vil ha nattero. Eit hyttefelt så nært opp til hotellet må ikkje i ettertid legge unødige band på bedrifta, noko høyringsparten fryktar, ut frå erfaringar med tilsvarande etableringar på Nedre Strand. Han ønskjer difor at tomt 3, 4 og 5 blir tatt ut av planen.

Hans Haugen har stila uttalen sin til Olav Strand, grunneigar til planområdet, med kopi til plankontoret. Emna som blir tatt opp er mest av privatrettsleg karakter, og må finne si løysing partane imellom.

Vrådal vel peiker på at skiløypa blir broten av bilveg på to stader, at løypa er bratt og dermed kan skape farlege trafikksituasjonar. Vrådal vel har invitert planutvalet til å sjå på problemstillinga generelt for løypenett kombinert med hytteutbygging, og åtvarar mot at utbygginga blir bit for bit utan at nokon ser det i ein overordna samanheng.

Fylkesmannen har ikkje særlege merknader til planforslaget.

I ein e-post presiserer planleggar (Plankontoret H. Homme AS) at rekkefylgjeføresegn nr 1, etter fyrstegongsbehandlinga i planutvalet, må ha fått eit utilsikta innhald; Det må vere nok at fellestiltaka straum, veg, vatn og avlaup er etablert til tomtegrensa før det blir gitt bygge-løyve. Kravet om opparbeiding også av parkeringsareal og avkøyring på tomta, er urimeleg å stille som vilkår for byggeløyve.

Sakshandsamar si vurdering:

Ved å legge planforslaget ut til offentleg ettersyn/ sende planen på høyring, har planutvalet i utgangspunktet gått god for hovudtrekka i planen. Høyringsrunden skal likevel vere eit tryggingsnett for å fange opp synspunkt/opplysingar som ikkje har kome fram, eller som kan ha fått ei misvisande eller feil tolking. Hovudkonklusjonen er at høyringsrunden her ikkje har avdekkja mykje nytt. Nokre synspunkt i høyringsuttalane blir likevel kort kommenterte, eventuelt med endringsforslag;

I høve til innkomne uttalar er det behov for igjen å presisere at arealdisponeringa i planen er i samsvar med overordna plan (kommuneplanen), og såleis avklara på eit slikt nivå. Før godkjenning av området som eit framtidig byggeområde i kommuneplanen, var planutvalet på synfaring i området. Ved godkjenninga er det lagt til grunn at feltet har kvalitetar som eignar seg for utbygging av fritidsbustader. Temaet blir difor ikkje om det kan byggast i dette området, men korleis utbygginga skal gå føre seg.

Uttalen frå Renovest IKS om at det ikkje er avsett område til renovasjonsføre mål, må vere ei mistyding. Kartet syner eit område til dette føremålet, før ein kjem til sjølve byggeområdet. Om Renovest også kan bruke dette som renovasjonsområde for andre hytteeigarar, er det positivt, men vil vere ei sak mellom selskapet, utbyggar og aktuelle hytteeigarar.

Ei avgrensing av hytteområde ved å opprette ei sone på minst 100 meter mellom dette og industriområdet, slik Tor og Olav J Straand ber om, blir ikkje tilrådd. Det ligg ikkje slike føringar i kommuneplanen, heller ikkje i dei konkrete avgrensingane av dei andre sentrumsnære byggeområda i Vrådal. Det må og peikast på at det i industriområdet også er opna for heilårsbustader i tilknytning til bygga, slik at støy-argumentet minst kan slå begge vegar.

Uttalen frå Vrådal vel stør opp under eit ønskje om eit tydlegare skilje mellom fritidsbustader og heilårsbustader. Utviklinga til nå har gått motsett veg. Spørsmålet er om det er realistisk og om det er rett å forsøke å reversere dette. I eit lokalsamfunn som Vrådal, der reiselivsnæringa står sterkt, og der mykje ligg til rette for ei vidare utvikling basert på denne føremonen, vil eit samspel mellom eit slikt sentrumsnært felt og sentrum også kunne vere som positivt.

I planen er det bare lagt opp til ei bilvegskryssing av skiløypa, ikkje to, slik Vrådal vel skriv. Dette kryssingspunktet ligg i nedre del av løypa dvs ikkje i den brattaste delen, og kan vanskeleg forbeholdt ved flytting.

Uttalen frå Quality Straand Hotel & Resort tek og utgangspunkt i at delar av feltet kjem for nært opp til det etablerte. Det er likevel vanskeleg å sjå at situasjonen endrar seg noko særleg ved å ta ut tre tomter (nr 3, 4 og 5). Tomt nr 1 er alt utbygd, og tomt nr 2 er frådelt ved dispensasjon. Sidan det ligg ei eksisterande bustadtomt mellom tomtene 2 og 3, og med tilkomstveg frå eksisterande heilårsbustader, som og tomt 3 etter planen skal nytte, bør derimot tomt nr 3 regulerast til heilårsbustad.

Ut frå dei opplysingane som ligg i planomtalen, og dei undersøkingane saksbehandlar har gjort i ettertid, synest det kurrant å kople feltet til kommunalt v/a-nett etter ein godkjent avlaupsplan, slik også reguleringsføresegnene krev. Dette vil vere positivt både ut frå at det sikrar ei utbygging med høg sanitærteknisk standard, og at det sikrar ei forsvarleg drift av anlegga i framtida.

Presiseringa frå forslagsstillar vedkomande rekkefylgjeføresegn nr 1 gjer at det blir tilrådd ei mindre justering av føresegna.

Rådmannen si tilråding :

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf §30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Furuheim hyttegrend* på vilkår av at det blir gjort desse endringane i plankart og planføresegner;

- Tomt 3 får reguleringsføre mål bustad (heilårsbustad).

- Rekkefylgjeføresegner (Pbl. §26). Punkt 1 får denne nye ordlyden;

1) Før det kan gjevast byggeløyve på einskildtomter, skal vegar, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning vere opparbeidd fram til den aktuelle tomtegrensa.

Planvedtaket blir fyrst annonsert og sendt partane i saka når kommunen har mottatt revidert plankart og planføresegner.

Revidert plankart skal leverast i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.

Formannskapet - 30.05.2007:

Behandling i møtet:

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf §30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Furuheim hyttegrennd* på vilkår av at det blir gjort desse endringane i plankart og planføresegner;

- Tomt 3 får reguleringsføresmål bustad (heilårsbustad).

- Rekkefølgeføresegner (Pbl. §26). Punkt 1 får denne nye ordlyden;

1) Før det kan gjevast byggeløyve på einskildtomter, skal vegar, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning vere opparbeidd fram til den aktuelle tomtegrensa.

Planvedtaket blir fyrst annonsert og sendt partane i saka når kommunen har mottatt revidert plankart og planføresegner.

Revidert plankart skal leverast i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.

Kommunestyret - 14.06.2007:**Behandling i møtet:**

Harald Smeland kom med fylgjande framlegg:

”Saka vert utsett til neste kommunestyremøte.”

Etter ein kort diskusjon trakk Smeland framlegget.

Jon Ingebretsen kom med fylgjande framlegg:

”I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf. § 30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Furuheim hyttegrennd* på vilkår av at det blir gjort desse endringane i plankart og planføresegner:

- Tomt 3 får reguleringsføresmål bustad (heilårsbustad)
- Det blir oppretta 100 meters byggfri sone med planlagt løypetrase, definert som LNF-område, mellom planområdet og eksisterande bustad- og næringsområde, der det så langt ikkje er bygd fristidsbustader i det føreslegne planområdet
- Planjusteringa som følgje av 100 meters sone mellom planområdet og eksisterande bustad- og næringsområde blir sett på som mindre endringar, som ikkje fører med seg ny saksutgreiing og ny politisk handsaming
- Det må opparbeidast fullgod løypetrase, der denne framleis fell innanfor planområdet
- Rekkefølgeføresegner(same ordlyd om formannskapet si tilråding)”

Harald Smeland kom med fylgjande framlegg:

”Kommunestyret eigengodkjenner reguleringsplanen slik det er føreslege av planutvalet, men bed planutvalet gjere ei mindre justering av løypetraseen si kryssing av vegen, og eventuelt justering av tomt i samband med dette.”

Før røystinga tok til trakk Jon Ingebretsen sitt framlegg.

Det faste planutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Harald Smeland sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf §30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Furuheim hyttegrennd* på vilkår av at det blir gjort desse endringane i plankart og planføresegner;

- Tomt 3 får reguleringsføresmål bustad (heilårsbustad).

- Rekkefølgeføresegner (Pbl. §26). Punkt 1 får denne nye ordlyden;

1) Før det kan gjevast byggeløyve på einskildtomter, skal vegar, kommunaltekniske anlegg og elektrisitetsforsyning vere opparbeidd fram til den aktuelle tomtegrensa.

2) Kommunestyret bed planutvalet gjere ei mindre justering av løypetraseen si kryssing av vegen, og eventuelt justering av tomt i samband med dette.

Planvedtaket blir fyrst annonsert og sendt partane i saka når kommunen har mottatt revidert plankart og planføresegner.

Revidert plankart skal leverast i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.

Rett utskrift
Treungen 23.10.07

Sveinung Seljås
-plansjef