



Kviteseid kommune

Arkiv: L12
Saksmappe: 2008/89-80
Sakshand.: Sveinung Seljås
Dato: 30.10.2008

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	114/08	12.11.2008
Kommunestyret	60/08	11.12.2008

K - 20/44 reguleringsplan Nordheim hyttetun - godkjenning

Søkar: Per Arne Strandkås v/Planhuset AS 3750 DRANGEDAL

Vedlegg:

- Høyringsforslag til reguleringsplan Nordheim hyttetun, omtale, føresegner og kart, i samsvar med planutvalsak 062/08, 04.06.08.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 27.06.08.
- Høyringsuttale, Fylkesmannen i Telemark, dat. 24.06.08.
- Høyringsuttale, landbrukskontoret, dat. 20.08.08.
- Høyringsuttale, Kåre, Margit og Tor Flom, dat. 21.08.08.
- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 25.08.08
- Ny høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 30.09.08.

Faktiske tilhøve:

Planområdet ligg som framtidig byggeområde i kommuneplanen, og utgjør ca 26 dekar. Planavgrensinga følgjer eigedomsgrensene til g/bnr 20/44 i tillegg til at det inkluderer ei eksisterande hyttetomt (20/110, ca 1 dekar).

Planen inneheld tomter for ti nye fritidsbustader, areal for vegframføring til desse, areal for kommunalteknisk anlegg (renovasjon) og friluftsområde.

Av planføresegnene går det fram at fritidsbustadene skal byggast med innlagt vatn og godkjent avlaupsløysing. Planføresegnene inneheld rekkefylgjekrav; V/a-plan må ligge føre før utbygginga kan ta til. Elektrisitet, veg, vatn og avlaup skal vere ført fram til tomta før det kan bli gitt byggeløyve. Før ferdigattest kan gjevast, må arealet avsett til renovasjon vere opparbeidd slik at det stettar krava knytt til den kommunale renovasjonsordninga.

Etter føresegnene kan tomtene for fritidsbustad byggast ut med inntil tre bygg; hovudbygg, garasje og bod. Samla tillete bruksareal T-BRA er sett til 150 m², der eventuell garasje maks kan vere 30 m² og eventuell bod maks 15 m².

Det er varsla planoppstart ved annonse i VTB og Varden 04./05.09.07, og sendt varslingsbrev til aktuelle partar, dat. 03.09.07. Det kom inn seks merknader til planvarselet; Telemark fylkeskommunen melde at det er gjennomført arkeologisk registrering i området, utan at det er gjort funn av automatisk freda kulturminne. Planen er i samsvar med kommuneplanen, og er ikkje i konflikt med regionale arealbruksinteresser.

Statens vegvesen bad om at vegkrysset fylkesveg 304 x kommunal veg til Bergsto blir kravd utbetra i samsvar med vegnormalen, m.a. frisktsoner, grunna venta trafikkauke, før utbygging kan ta til.

Kviteseid kommune v/plankontoret minna om dei generelle krava kommunen har til utarbeiding av reguleringsplanar, innarbeidd i føresegner og retningsliner til kommuneplanen. Særleg blei det vist til at feltet Nordheim var eitt av to nye byggeområde som krev eiga ras- og skredfarevurdering.

Kåre og Tom Flom meinte planen legg opp til ein for sterk utbygging, der dei som naboar må halde friareal på sine areal til landbruksdrift (skogbruk). Elles blei det minna om gamal ferdselsveg, bekk og brønn som utbygginga ikkje må få negative konsekvensar for.

Kari og Bengt Rasmussen var redde for at utbygginga kan få negative fylgjer for eigen brønn, og stilte og spørsmålsteikn ved parkering når internvegane i feltet ikkje er farbare. Dei tok også opp tema som båtplassar og badeplass.

Jan og Richard Aune v/adv. Anders Nesheim skreiv at dei alt hadde kjøpekontrakt på to tomter på ca 2 dekar kvar, og bad om at dette blei tatt omsyn til i planen.

I planomtalen er det kommentert om det er tatt omsyn til desse innspela eller ikkje. Når det gjeld innspelet frå vegvesenet blei ikkje det tatt til fylgje ut frå ein argumentasjon om at 10 hytter ikkje fører til nokon vesentleg auke i trafikken, særleg sett opp mot ei fråflytting av fastbuande dei siste åra. Det blir også peika på at dette kravet skulle ha vore avklara i kommuneplanprosessen i 2005/06.

Innspelet frå Kviteseid kommune v/plankontoret er tatt til etterretning, m.a. ved at det er utarbeidd ei ras- og skredvurdering for planområdet. Konklusjonen i denne er at det ikkje er ras- eller skredfare med mindre det blir iverksett tiltak som kan utløyse slik fare.

Kommentaren til innspelet frå Kåre og Tor Flom er kort sagt at dette ikkje er sett på som relevant ut frå at planområdet ikkje legg beslag på, eller regulerer nokon av dei objekta som er nemnd. M.a. er det over 50 meter til brønnen, og friluftsløva gjev ålmenta full tilgang til LNF-områda.

Innspelet frå Kari og Bengt Rasmussen blir kommentert ved at tilhøvet til eksisterande brønnar etc. må avklarast ved godkjenninga av ein pålagt v/a-plan. Vegane i feltet skal vere heilårsvegar. Båtplassar kan sikrast ved privatrettslege avtalar. Nokon badeplass blir ikkje planlagt for området. Det ligg ein offentleg badeplass bare nokre hundre meter aust for planområdet.

Til innspelet frå Jan og Richard Aune v/adv. Anders Nesheim blir det skrive at dette i ettertid er avklara partane imellom, og at planen nå ikkje er til hinder for den løysinga som er funnen.

Planutvalet tok planen opp til fyrste gongs behandling i møtet 04.06.08. Under føresetnad av at det blei lagt til eit nytt punkt i planføresegner (pkt 2.3 3)), 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 kommunehuset Kviteseid, på plankontoret Treungen og på heimesida til kommunen (annonsert i VTB). Høyringsfrist blei sett til 25.08.08.

Til fristen kom det inn fem uttalar, i tillegg til ein ny uttale frå Statens vegvesen etter fristen;

Telemark fylkeskommune har ingen merknader til planinnhaldet då det ved arkeologisk undersøking av feltet ikkje er påvist automatisk freda kulturminne, men minnar om krav til stans i alt arbeid om ein støyter på slike i gjennomføringsfasen. Planen konstaterast å vere i samsvar med arealdelen i kommuneplanen.

Fylkesmannen har ikkje merknader til planforslaget.

Landbrukskontoret har ikkje merknader til planen utover at det er tilfreds med at det blir ei konsentrert utbygging når høgbonitets skogsmark som her skal omdisponerast.

Kåre Flom, Margit Flom og Tor Flom tek i uttalen opp att mange av dei motførestillingane dei hadde til planen i svaret på planvarselet. Konkret ønskjer dei at kommunen vurderer konsekvensane for deira eigedom med omsyn til grannelovas §3 (fjerning av tre i

nabogrense), framføring av leidningsnett for eit v/a-anlegg, utslepp frå eit reinseanlegg og uavklara spørsmål kring båt plassar og bade plass. Dei peiker også på at planen nå ikkje er i samsvar med tidlegare vedtak (9 mot nå 12 fritids bustader i planområdet). Familien Flom er også kritisk til den gjennomførte risikovurderinga for flaum i området, og peiker på at bekken frå Sauliskotet ved fleire høve i historisk tid har gått over det normale bekkefarete.

Statens vegvesen kravde i den ordinære høyringsuttalen at det blei tatt inn rekkefylgje-føresegn om at krysset kommunal veg – fylkesveg 304 måtte utbetrast i samsvar med vegnormalane, før det kunne bli utbygging i planområdet. Etter kontakt mellom vegvesenet og saksbehandlar, er det konstatert at krysset alt er utbetra i samband med opprustinga av fylkesvegen. I ny uttale trekte difor vegvesenet rekkefylgjekravet.

Vurdering:

Planområdet samsvarar med godkjent byggeområde i kommuneplanen. Planen er utarbeidd i samsvar med føresegn/retningslinjer i kommuneplanen for slikt planarbeid. Planføresegnene synest godt gjennomarbeidde. Dette gjeld særleg rekkefylgjekrava i pkt 2.2. Desse vil vere med på å sikre utbygginga ei nødvendig samla framdrift, og blir sett på som tilstrekkelege også om nokon vil kjøpe tomter før infrastruktur som veg, vatn og avlaup er på plass (jf at byggeområda har eit avgrensa omfang, 13,6 og 2,4 dekar).

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 tryggingnett 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 avdekka særleg nytt. Nokre synspunkt/tema i høyringsuttalane blir likevel kort kommenterte;

Vedtaket familien Flom viser til frå 2002, blir ved nytt vedtak oppheva. Det nye vedtaket byggjer på ein reguleringsplanprosess der grunnlaget for å fastsetje talet på fritids bustader må seiast å vere langt betre enn ved vedtaket i 2002. Ein auke i dette talet frå 9 (10) til 11 (12) kunne ventast og er uansett moderat.

Grannelova vil sjølv sagt gjelde. Om den her får praktiske konsekvensar er ei annan sak. Forslaget om å legge ei stripe på 7 m ut til friluftsområde kan vere ei løysing. Det vil derimot bety at tomtene vil måtte få redusert storleik. Planen viser at det bygget som er plassert nærast nabogrense er bygget på tomt nr 10, ca 9 m frå grensa. Dvs at plasseringa av planlagte bygg kan oppretthaldast også etter ei slik endring. Og uansett utfall vil nabo kunne krevje erstatning for eventuelle tap som fylgje av reguleringsvedtaket. Det må derimot peikast på at i grenselina mot eigedomen til Flom (20/26) ligg det alt ei slik friluftsområde-sone for størsteparten av strekninga (med unnatak for 10-12 meter ved tomt 5).

Det er sett krav om godkjent v/a-plan før utbygging kan ta til. Det blir derimot feil alt nå å konkludere med at det ikkje finst løysingar på dette kravet. Her vil dokumentasjonen i vidare planlegging vere avgjerande for om nokon- og kva løysing som kan godkjennast.

Ein plan som ikkje viser båt plassar kan også hevdast å vere ein mangelfull plan, særleg sett ut frå at nærleiken til vatnet vil vere ein av salsføremunene for feltet. Planleggar har likevel vurdert

dette slik at det ikkje er fornuftig/let seg gjere å tilby båt plassar like ved planområdet, men heller satse på at slike plassar kan tilvisast andre stader der arealbrukskonflikten kan bli mindre. Det er peika på at det kan vere mogleg å få kjøpt privat båt plass ved Bergsto, ca 500 m aust for planområdet. Kommunen har ikkje tidlegare sett båt plass som eit krav i tilsvarande plangodkjenningar, jf t.d. reguleringsplanane for Furuheim, Eidsto og Vrådal hotell og hyttepark. Når det gjeld bade plass, har heller ikkje planen dette innom reguleringsgrensene. Det blir noko av den same vurderinga her som for båt plass; Det vil vere mogeleg å nytte dei naturgitte bade plassane i området. I kommuneplankartet er to slike merka av aust for planområdet, høvesvis Vikbukti (ca 1500m g/bnr 20/64) og Finsandbukti (2500m g/bnr 20/61). Det er derimot feil at desse er i offentleg eige eller drift. Det vil vere friluftsløva og allemannsretten som i så fall regulerer tilgangen til desse og andre bade plassar i området.

Kravet frå Statens vegvesen om utbetring av krysset mellom fylkesvegen og den kommunale vegen (ca 1,5 km frå planområdet) som eit rekkefylgjekrav før utbygginga kunne ta til, har i dag bare prinsipiell interesse. Retten Vegvesenet har til å stille eit slikt krav, bør få som konsekvens at kommunen må vere nøyare med å få slike tema opp og avklara i ein overordna plansamanheng. Dvs at kommunen må be om slike avklaringar i kommuneplan-/kommunedelplanprosessane. Då vil det også vere trong for å avklare kor langt ut eit slikt krav kan stillast. Vil t.d. kravet kunne gjelde utover fyrste vegkryss. Utfallet vil vere viktig med tanke på om kommunen generelt kan ha tiltru til at kommuneplanprosessen fører fram til overordna avklaringar.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 27-2, jf §30, reguleringsplan *Nordheim hyttetun*, slik den også var framlagt som høyringsutkast.

Saksprotokoll i Formannskapet - 12.11.2008

Behandling i møtet:

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 27-2, jf §30, reguleringsplan *Nordheim hyttetun*, slik den også var framlagt som høyringsutkast.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 11.12.2008

Behandling i møtet:

Det faste planutvalet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 27-2, jf §30, reguleringsplan *Nordheim hyttetun*, slik den også var framlagt som høyringsutkast.

Rett utskrift
Treungen 16.12.08

Sveinung Seljås
-plansjef



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor

