



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



«MOTTAKERNAVN»
«ADRESSE»
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

MELDING OM VEDTAK

Dykkar ref:
«REF»

Vår ref
2009/1941-15

Saksbeh:
Sveinung Seljås, 35048430
sveinung.seljas@nissedal.kommune.no

Arkivkode:
L12

Dato:
04.06.2010

K - 1/1,3 - Reguleringsplan, detaljregulering Rådyrtoppen III - godkjenning - særutskrift.

Her følger særutskrift av kommunestyresak 016/10.

Planfirmaet har nå retta plankart og planføresegner i samsvar med vedtaket. Kommunen seier seg svært lei for at dette har tatt lang tid, og at utsendinga ytterlegare er blitt forseinka.

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgje vedtaket det blir klaga over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnar du har for klaga. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du også oppgje når denne meldinga kom fram.

Eitt eksemplar av vedteken plan, kart og føresegner blir lagt ved. Planen ligg elles tilgjengeleg på heimesida til kommunen, www.kviteseid.kommune.no under vedtekne planar, og vedtaket er annonsert både på heimesida og i VTB. For verknadene av reguleringsvedtaket, sjå kopi av vedlagte annonsetekst. For oversikt over mottakarar av dette brevet, sjå adresselista på baksida.

Med helsing

Sveinung Seljås
-plansjef



Kviteseid kommune

Arkiv:
 Saksmappe: 2010/45-21
 Sakshand.: Sveinung Seljås
 Dato: 05.02.2010

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	020/10	17.02.10
Kommunestyret	016/10	25.03.10

K - 1/1/3 - Reguleringsplan, detaljregulering Rådyrtoppen III - godkjenning.

Søkar: Vrådal Panorama skisenter AS v/Geomatikk as pb 103 Økern 0509 OSLO

Vedlegg:

- Planforslag, planomtale, plankart og planføresegner, mottatt 26.11.09.
- Høyringsuttale, Fylkesmannen i Telemark, dat. 18.12.09.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 28.12.09.
- Høyringsuttale, Renovest IKS, dat. 12.01.10.

Faktiske tilhøve:

Planområdet ligg i all hovudsak som byggeområde for fritidsbustader i vedteken flatereguleringsplan *Straumsnes-Revskil-Kråkenes*, 1994. (Eit lite areal rundt tomtene 54 og 53 er regulert til landbruk i denne planen.) Eit mindre areal ligg som byggeområde og spesialområde (friluftsområde og idrettsanlegg/skinedfartar) i reguleringsplanen *Alpinanlegg Vrådal skisenter*, 2000, og eit tilsvarande mindre areal ligg som framtidig byggeområde i kommuneplanen. (For avgrensingane sjå omriss-skissene i plankartet.) Samla dekker planen eit areal på ca 49 dekar. For alle byggeområda er det krav om detaljregulering før utbygging kan ta til. For område regulert til andre føremål, blir det ved denne detaljreguleringa føreslege endra reguleringsføremål til i hovudsak byggeområde.

Planen inneheld tomter for 9 frittstående og 40 doble fritidsbustader, til saman 89 fritidsbustad-einingar, areal for vegframføring og parkering til desse, og areal for friluftsområde og turvegar.

Av planføresegnene går det fram at fritidsbustadene skal byggast med innlagt vatn og godkjent avlaupsløysing kopla til eksisterande kommunalt v/a-nett i Rådyrtoppen II. Planføresegnene inneheld rekkefylgjekrav om dette; V/a-anlegget må vere etablert og godkjent før annan utbygging kan ta til. Dette blir tolka slik at v/a-nett skal vere ført fram til tomte før det kan bli gitt igangsetjingsløyve på bygg på tomte. Eksisterande renovasjonsløyving med tilhøyrande areal i skisenteret er planlagt å skulle fungere også for dette feltet.

Etter føresegnene kan tomtene for fritidsbustad byggast ut med ei maksimal utnyttingsgrad på 40 % BYA. Bygg skal ikkje ha mønehøgde over 6,5 m, og grunnmurshøgda kan maks vere 2,2 m. Grunnmurar over 0,6 m skal forblendast med stadeigen naturstein. Det skal etablerast turvegar internt i feltet som skal knytast opp mot anna løypenett i skisenteret.

Det er varsla planoppstart ved annonse i VTB 20.10.09 og på heimesida til kommunen, og sendt varslingsbrev til aktuelle partar, dat. 15.10.09.

Det kom inn tre merknader til planvarselet;

Telemark fylkeskommunen meldte at det ikkje var behov for å gjennomføre ei arkeologisk registrering då terreng og topografi tilsa at det var liten sjanse for å finne freda kulturminne i planområdet. Fylkeskommunen minna om meldeplikta etter kulturminnelova §8. Vidare tok fylkeskommunen opp tematikken rundt landskapsverknadene av utbygginga, med spesiell vekt på at planen må ta omsyn til fjernverknader som silhuettar av bygningane.

Statens vegvesen tok førebels oppstartsvarselet til etterretning.

Fylkesmannen i Telemark slutta seg til merknadene frå fylkeskommunen.

I planomtalen (planbeskrivelsen) har forslagsstillar kommentert innspela. I punkt 6 i planomtalen er det gitt ein kort konsekvensvurdering av framlegget. Vurderinga konkluderer m.a. med at ei utbygging i samsvar med planforslaget ikkje vil ha innverknad på graden av samfunnsrisiko. Det er i den samanheng peika på at det er sett krav til tiltak mot radonstråling, jf reguleringsføresegn 3.6, og at det utover dette ikkje ligg føre kjende risikofaktorar.

Formannskapet tok i medhald av plan- og bygningslova (pbl) § 12-11 det private reguleringsforslaget opp til fyrstegongsbehandling i møtet 16.12.09 (sak 126/09). Det blei då vedtatt å legge planen ut til offentleg ettersyn og sende han på høyring i samsvar med pbl § 12-10.

Ettersynsperioden blei sett til 22.12.09 – 10.02.10, og høyringsfristen til 10.02.10. Vedtaket blei annonsert i VTB og på heimesida til kommunen, og planen blei sendt statlege og regionale fagetatar og naboar og lagt tilgjengeleg på kommunens heimeside. Det kom inn tre uttalar til planen, frå Fylkesmannen, fylkeskommunen og renovasjonsselskapet Renovest IKS.

Høyringsuttalane ligg som vedlegg til saka.

Konklusjonen frå statleg og regionalt folvaltingsnivå er at planen ikkje er i konflikt med nasjonale eller regionale arealinteresser og i hovudtrekk i samsvar med kommuneplanens arealdel.

Renovasjonsselskapet Renovest IKS ber om at det blir tilrettelagt for eit separat returpunkt (innsamlingspunkt) i nedre del av det nye planområdet då fellesløyvinga for det øvrige utbygde arealet i nedre del av skisenteret (punkt A) nå synest å ha nådd ei kapasitetsgrense. På tilsendt kartskisse er dette markert som punkt D i ytterkanten, ved innkøyringa til planområdet (ved tomtnr 53/54). Selskapet skriv at plasseringa er gjort i samråd med utbyggar. Punktet om renovasjon i reguleringsføresegnene må endrast.

Renovest ber også om at det blir tilrettelagt for nytt returpunkt også i øvre del av skisenteret, punkt C, i tillegg til dagens tilrettelagte punkt B.

Planforslaget blir nå tatt opp til andregongsbehandling i formannskapet, med ei eventuell godkjenningstilråding, og til eventuell godkjenning i kommunestyret. Eigenodkjenning i kommunestyret skjer med heimel i pbl § 12-12.

Vurdering:

Planområdet samsvarar i hovudtrekk med godkjente byggeområde i kommuneplanen (eksisterande og planlagte). Planen er utarbeidd i samsvar med føresegner/retningslinjer i kommuneplanen for slikt planarbeid. Planføresegnene synest godt gjennomarbeidde.

Innspels- og høyringsfasen syner at planen ikkje ber i seg noko konfliktpotensiale.

Konsekvensvurderingane synest realistiske. Planframlegget er og vurdert ut frå innfallsvinkelen barn- og unges interesser. Ut frå kjennskap til nåverande bruk av området, kan ein ikkje sjå at desse interessene blir negativt påverka.

Ønsket frå Renovest må oppfyllest. Skal dette skje innom regulert område, vil det lett kome i konflikt med planlagte hytter og turveggar. Returpunktet bør difor etablerast ved innkøyringa til feltet, ved at planområdet blir utvida med ca 1 dekar. Utvidinga vil også her gå over i vedteken

reguleringsplan *Straumsnes-Revskil-Kråkenes* der aktuelt areal har reguleringsføremål landbruk. Endringa blir likevel vurdert å vere positiv, og av eit omfang som ikkje vil krevje ny høyring. Punkt 4.4 i reguleringsføresegnene (vedkomande renovasjonsordninga) blir omarbeidd. Forslaget om nytt returpunkt, punkt C, kan ikkje takast stilling til nå, men kan innarbeidast i framtidige planar for byggeområdet B10 (detaljplanar for felta F8-F13).

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen (detaljregulering) *Rådyrtoppen III* på vilkår av at det blir gjort desse endringane:

I plankartet:

Planområdet blir utvida med ca 1 dekar ved innkøyringa til feltet, regulert til område for kommunalteknisk anlegg (pbl §12-5 nr 1) og til køyreveg (pbl §12-5 nr 2).

I planføresegnene:

Nytt punkt 4.4: *Renovasjon*

Arealet kan nyttas til returpunkt i gjeldende renovasjonsordning.

Saksprotokoll i Formannskapet - 17.02.2010

Behandling i møtet:

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

Formannskapet si tilråding:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen (detaljregulering) *Rådyrtoppen III* på vilkår av at det blir gjort desse endringane:

I plankartet:

Planområdet blir utvida med ca 1 dekar ved innkøyringa til feltet, regulert til område for kommunalteknisk anlegg (pbl §12-5 nr 1) og til køyreveg (pbl §12-5 nr 2).

I planføresegnene:

Nytt punkt 4.4: *Renovasjon*

Arealet kan nyttas til returpunkt i gjeldende renovasjonsordning.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 25.03.2010

Behandling i møtet:

Formannskapet si tilråding samrøystes vedteken.

Vedtak:

Kommunestyret eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen (detaljregulering) *Rådyrtoppen III* på vilkår av at det blir gjort desse endringane:

I plankartet:

Planområdet blir utvida med ca 1 dekar ved innkøyringa til feltet, regulert til område for kommunalteknisk anlegg (pbl §12-5 nr 1) og til køyreveg (pbl §12-5 nr 2).

I planføresegnene:

Nytt punkt 4.4: *Renovasjon*

Arealet kan nyttas til returpunkt i gjeldende renovasjonsordning.

Rett utskrift
Treungen 19.05.10

Sveinung Seljås
-plansjef