



Vår sakshandsamar
Sveinung Seljås, tlf 350 48 430

Saksgang:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
22/07	Formannskapet	14.02.2007
18/07	Kommunestyret	01.03.2007

Utbyggingsplan for F5, F6 og F7, godkjenning - del av reguleringsplan B10, endring- Vrådal skisenter.

Dokument i saka:

- Dok. 1 Søknad om godkjenning, Vrådal Panorama Skisenter AS, dat. 20.11.06.
- Dok. 2 Plankart, dat. 20.11.06.
- Dok. 3 Kart som syner avvik mellom byggeområda i flatereguleringsplanen B10 og framlagt plan.
- Dok. 4 Planføresegner (felles for heile B10-planen), sist revidert i k-sak 04/06, 26.01.06.
- Dok. 5 Høyringsuttale frå Telemark fylkeskommune, dat. 14.12.06.
- Dok. 6 Høyringsuttale frå Fylkesmannen, dat. 28.01.07.

Vedlegg:

Dok. 1 – 6

Faktiske tilhøve:

Vrådal Panorama Skisenter AS har lagt fram for godkjenning utbyggingsplan for felta F5, F6 og F7 i flatereguleringsplanen *Vrådal skisenter-felt B10*.

Utbyggingsplanen er i samsvar med plankravet i føresegnene for B10-feltet, pkt. 2.1; *Utbyggingsplan for hvert enkelt felt, jf pbl §28-2, skal legges fram for planutvalget før utbygging i feltet starter. Planen skal vise tomteinndeling, forslag til plassering av bebyggelsen, avkjørsler fra samleveg, interne atkomstveger/biloppstillingsplasser og eventuelle anlegg for renovasjon, post strømforsyning m.v. Nærmere krav til innhold, detaljeringsgrad og framstilling fastsettes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.*

Som vedlagte kart viser, er det avvik mellom godkjente byggeområde i flatereguleringsplanen B10 og den nå framlagte utbyggingsplanen for felta F5, F6 og F7 i denne planen. Det er også avvik når det gjeld planlagt hovudveg for området. Det er i søknaden ikkje argumentert eller opplyst om desse avvika. Munnleg, til saksbehandlar, og til planutvalet under synfaringa av planområdet 04.12.06, har søkar opplyst at avvika skuldast ønskje om betre terrengtilpassingar i tillegg til eit betre kartgrunnlag (1:1000-kart). Hovudvegen er m.a. lagt i dalsøkket mellom F5/F7 og F6, og ikkje i det meir eksponerte terrenget rundt F6. Vegendringa har så opna for ei ny utnytting av veg- og byggeområda.

Etter synfaringa 04.12.06 var konklusjonen frå planutvalet at endringa ikkje kan sjåast på som mindre vesentleg i høve til flatereguleringsplanen B10. Særleg var det endringa med forslag til ei tomtrekke (tomtene 180-190) lagt utanfor eksisterande byggeområde F6 som gav dette resultatet. Planen skal difor ikkje sluttbehandlast av planutvalet, men av kommunestyret.

Ved søknad fekk Vrådal panorama skisenter AS 29.11. 06 (planutvalsak 117/06) godkjent endring av reguleringsføresegn 3.4 slik at fyrste setninga nå skal lyde; *Hyttenes mønehøyde skal ikkje overskride 6,5 meter*. Vedlagte planføresegn er m.a.o ikkje ajourhalden på dette punktet.

Planen blei i planutvalsak 118/06, 04.12.06 vedtatt lagt ut til offentleg ettersyn annonsert i VTB, og sendt statlege og regionale fagetatar til uttale. Ettersynsperioden og uttalefristen ble sett fram til 20.01.07. Planen låg til gjennomsyn på plankontoret, kommunehuset og Vrådal handelslag. Til denne fristen kom det uttale frå fylkeskommune og Fylkesmannen (28.01.) Ingen av desse har innspel/merknader til planen.

(Ein høyringsrunde blei også tidlegare gjennomført for utbyggingsplanen for felta F1, F2 og F3 i B10-planen, sjølv om det her blei vurdert å vere godt nok samsvar mellom flatereguleringsplanen (B10) og detaljplanen for felta (F1-F3).)

Sakshandsamar si vurdering:

Endra hovudvegframføring har ført til ei betre terrengtilpassing. Dei mindre avvika for byggeområda F5 og F7 mellom flatereguleringsplanen og framlagt utbyggingsplan (detaljplan), har ikkje hatt noko å seie for eit samla inntrykk av planen. Endringa i og rundt F6 er derimot slik planutvalet har sett det, vesentleg.

Ved godkjenning av B10-planen var det diskusjon om utbygginga av felta ville gje uheldige siluettverknader. Den gongen var F4 feltet (som det til nå ikkje er fremja nokon detaljplan på) det mest omdiskuterte. Det synest klart at ei utviding av byggeområda både ut mot bratthenget og nord/vest-over vil kunne gje det same inntrykket som av F4-feltet.

Ved godkjenninga av reguleringsplanen for B10 blei det difor lagt særleg vekt på å avgrense mønehøgda, med det resultatet at maksimal tillete mønehøgde for alle bygg innom B10 er 6,5 meter.

Det står også klart at kommunestyret ikkje er bunde av desse godkjenningane for framlegg til byggeområde som går ut over det som ligg i den vedtekne reguleringsplanen for B10. Det betyr at kommunestyre kan godkjenne slike byggeområde men med andre føresegnar, t.d. lågare mønehøgde/mindre bygg, eller kan avvise godkjenning fordi dei ikkje er i samsvar med overordna plan (her B10-planen).

Ut frå drøftinga i planutvalet 04.12.06, blir godkjenningsspørsmålet her avgrensa til ei avveging av om tomtene 180-190 skal godkjennast eller ikkje, og i fall det fyrste om det skal setjast særlege vilkår for ei godkjenning.

Planføresegn pkt 3.2 har som siste setning denne ordlyden: *Bebyggelsesplaner skal inneholde koordinatlistar over slike punkt (senterpunkt bygg) for planlagte bygg*. Ein innarbeidd praksis er å godkjenne avvik tilsvarende at dette punktet fell innom grunnflata til bygget, slik det også står i føresegna. Ei innsnevring av denne valmogeleggheten vil vere aktuelt for tomtene 180-190, slik at godkjent avvik frå senterlina aust/vest bare kan skje i retning sør, dvs oppover/innover i terrenget. Planføresegn 3.3 har m.a. ei formulering om at hyttenes fargar skal harmonere med landskap og omgjevnad. Punktet kan med fordel gjerast meir tydeleg, t.d. at fargane skal vere mørke, matte jordfargar.

Etter ei samla vurdering, blir det tilrådd å godkjenne planen med det tomtetalet som ligg i framlegget (nr 63-190), men der det blir endringar i føresegnene for heile B10-feltet. Tomterekka nr 180-190 bør få ein særskild føresegn som seier at maksimal mønehøgde skal ver 5,00 meter. Avvik frå koordinatbestemt senter i bygg på tomta skal for detaljplassering av bygg bare kunne godkjennast som avvik mor sør, elles etter føresegna (senter innom grunnflata til bygget). Fargane skal presiserast å vere mørke, matte jordfargar.

Rådmannen si tilråding :

I medhald av plan og bygningslova § 28-2 godkjenner kommunestyret utbyggingsplanen for felt F5, F6 og F7. Vilkåret for godkjenninga er at reguleringsføresegnene for reguleringsplanen *Vrådal skisenter – felt B10* får desse tilføyningane/endingane:

Reguleringsføresegner:

Tillegg ny siste setning pkt 3.2: *Bygg på tomtene 180-190 i felt F6 kan bare flyttes mot sør i forhold til fastsatt senterpunkt.*

Endring av første setning i pkt 3.3: *Hyttene skal ha mørke, matte jordfarger som harmonerer med landskap og omgivelsene.*

Tillegg til pkt 3.4, ny 2.setning: *Hyttene nr 180-190 i felt F6 skal ha maksimal mønehøyde 5,0 meter.*

Formannskapet - 14.02.2007:

Behandling i møtet:

Jonn Foldøy kom med fylgjande endringsframlegg:

”Tomtene 180 – 190 går ut av planen”

Rådmannen si tilråding vart sett opp mot Jonn Foldøy sitt endringsframlegg.

Rådmannen si tilråding fekk 3 røyster, medan Jonn Foldøy sitt endringsframlegg fekk 4 røyster.

Vedtak:

I medhald av plan og bygningslova § 28-2 godkjenner kommunestyret utbyggingsplanen for felt F5, F6 og F7. Vilkåret for godkjenninga er at tomtene 180 – 190 går ut av planen.

Kommunestyret - 01.03.2007:

Behandling i møtet:

Solveig N. Grave bad kommunestyret vurdere habiliteten hennar av di søkjar er arbeidsgjevaren hennar. Kommunestyret kom samrøystes fram til at Grave er habil i saka.

Einar Leiv Søreide fremma mindretalsframlegget frå formannskapet.

Det vart halde ei prøvevotering, der formannskapet sitt framlegg til vedtak fekk 13 røyster, medan Einar Leiv Søreide sitt framlegg fekk 8 røyster.

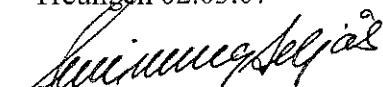
Det vart deretter ei reell røysting der formannskapet sitt framlegg til vedtek fekk 13 røyster, medan Einar Leiv Søreide sitt framlegg fekk 8 røyster.

Vedtak:

I medhald av plan og bygningslova § 28-2 godkjenner kommunestyret utbyggingsplanen for felt F5, F6 og F7. Vilkåret for godkjenninga er at tomtene 180 – 190 går ut av planen.

Rett utskrift

Treungen 02.03.07


Sveinung Seljås
-plansjef