



Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
124/07	Formannskapet	27.09.07
054/07	Kommunestyret	11.10.07

Rullert kommunedelplan Gautefallheia 2008-2020 - eigengodkjenning.

Vedlegg:

- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 06.07.07.
- Høyringsuttale, Thorleif Vikre, dat. 17.07.07
- Høyringsuttale, Felehovet nord hytteeierlag, mottatt 08.08.07.
- Høyringsuttale m/vedlegg, Reinsvatn hyttelag, dat. 06.08.07.
- Høyringsuttale, Gautefallheia Vest Utvikling AS, dat. 10.08.07.
- Høyringsuttale, Gautefallheia Fiskelag, dat. 12.08.07.
- Høyringsuttale, Hytteeierlaget Felehovet sør, 10.08.07.
- Høyringsuttale med motsegn, Fylkesmannen i Telemark, dat. 13.08.07.
- Høyringsuttale, Øverlandsheia Hytteforening, dat. 10.08.07.
- Endringsinnspel, Erling Tveit v/ing. Tyke Tveit, dat. 20.08.07.
- Plankart og planføresegner.

Fakta i saka:

Eit høyringsutkast av kommunedelplanen i samsvar med vedtaket i planutvalet, sak 079/07 (07.06.07) var klar til utsending 13.06.07. Utkastet blei annonsert for offentlig ettersyn i VTB, Varden, TA og Agderposten, og på heimesida til kommunen, og lagt ut på kommunehuset og biblioteket. Planutkastet blei sendt til statlege og regionale faginstansar, interesseorganisasjonar, politiske partilag, kommunale råd/utval, næringssselskap innom arealbruk og drift av viktig infrastruktur, hyttevel-lag, og til grunneigarar som tidlegare i planprosessen hadde kome med innspel.

Planen låg ute til ettersyn til i perioden 19.06. -12.08.07, samkøyrte med høyringsfristen. Det kom inn 10 uttalar/innspel til planframlegget.

Alle desse ligg ved saka, og det vil ikkje bli gitt noko samandrag av desse i saksframstillinga. Høyringsuttalane blir derimot direkte kommentert under vurderinga. Kommentaraner konkluderer med om planen skal endrast som fylgje av innspelet, og i så fall i kva omfang.

Av uttalane er det bare miljøvernavingdelinga hjå fylkesmannen av dei som har motsegnrett som har nytta denne retten. (Motsegn til planen betyr at kommunestyret sjølv ikkje kan eigengodkjenne planen før motsegna blir trekt, eller at planen er endra i samsvar med kva motsegnsinnhaldet krev.) Miljøvernavingdelinga hjå fylkesmannen har for kommunedelplanen for Gautefallheia motsegn til fylgjande;

- Hyttefelt Reinsvatn vest.

I møtet 06.09.07 hadde planutvalet ein fyrste gjennomgang av innkomne uttalar. Planutvalet la i vedtaket i sak 105/07 klare føringar for kva som skulle bli den endelege konklusjonen i høve til ønskja i dei ulike høyringsuttalane.

Planutvalet valde også eit forhandlingsutval til fastlagt meklingsmøte hjå fylkesmannen 19.09.07. Desse blei vald; Ordførar Øyvind Tveit, formannskapsmedlem Carl Erik Winther Larsen + rådmann og plansjef.

Resultatet frå meklingsmøtet og korleis motsegna er handtert, er særskild kommentert i eit eige avsnitt under vurderingane.

Vurdering:

Kommentarar til høyringsuttalar utan motsegn.

Statens vegvesen

Uttalen om at nye byggeområde i hovudsak må knyte seg til eksisterande avkøyringar er registrert. I framlagt plan bør dette kunne gjennomførast fullt ut.

Konklusjon: Inga endring.

Thorleif Vikre

Det blå området i Øverlandsheia I, er i nyleg revidert reguleringsplan omgjort frå blått til orange byggeområde for alt så nær som tomte for restaurantbygget (Elgen). Dette må rettast i endeleg godkjent plan. (Ut frå kommentarane i sak 079/07, skulle dette ha vore gjort også for det utsendte høyringsutkast-kartet.)

Konklusjon: Arealføremålet for eksisterande utbygging i Øverlandsheia I blir retta i samsvar med gjeldande reguleringsplan for området.

Felehovet nord hytteeierlag

Laget har ingen merknader til planframlegget. (Framlegget inneheld heller ikkje forslag som fører til endringar i nærområdet til laget.)

Konklusjon: Inga endring.

Reinsvatn hyttelag

Det er ikkje markert byggeforbodssone rundt Øvre og Nedre Tjønnna. Dette er heller ikkje gjort for andre eksisterande byggeområde i gjeldande plan. Dette blir retta. Derimot blir det ikkje lagt 50-meters sone rundt alle vatn- og vassdrag. Det kan stillast spørsmål ved om uttalen er gjennomtenkt, dersom utgangspunktet er å ivareta interessene til etablerte i hyttefelt. (Forbodet vil også gjelde vegbygging, tilbygg, m.m.)

Det skjer ikkje planavklaringar for veg, løype, hytteplasseringar m.m. internt i byggeområda på dette plan-nivået. Det er likevel, gjennom krav til utarbeiding av reguleringsplan, og til innhaldet i denne, lagt opp til at desse punkta blir tilfredsstillande ivaretatt.

Det vedlagte notatet frå Telemark Botaniske Foreining kan isolert sett ha interesse, men så lenge dette ikkje blir sett inn i ein større samanheng, kan det ikkje føre til endring av planen. Kva finns av denne spesielle arten i området, i kommunen og i landet? Er den geologiske formasjonen eineståande, sjeldan eller bare interessant?

Kommunen gir, ved å legge ut eit byggeområde, utbyggar/grunneigar ein mogleghet. Det må også til ei privatrettsleg avklaring før-, og om denne moglegheten kan utnyttast. Planmynde tek difor ikkje stilling til om, og kva som ligg av slike eventuelle hinder i gamle avtalar, kjøpekontrakter etc.

Konklusjon: Vatn får innlagt byggeforbodssoner, også i eksisterande byggeområde.

(Plankartet har nokre stader vist sona utan farge. Det skal bli retta til LNF-område, grøn farge.)

Gautefallheia Vest Utvikling AS

Byggegrensa mot Juvåna/Bjønntjønnhylen/Bjønntjønnfossen er sett til 100 meter. Dette hindrar likevel ikkje tiltak i samsvar med LNF-føremålet, her opparbeiding av tur- og

løypenett i dette beltet. Grunnen til eit utvida byggeforbod er omsynet til vassdraget, topografien og dei særleine kulturminna som fløytingsstem og skjermar frå Bjonntjønn og nedstraums.

Støysona rundt skytebanen er bare avmerka på kommuneplanen, ikkje på kommunedelplanen for Gautefallheia. Sjølv om avmerkinga her har manglar, har realitetane med omsyn til støy måtte vore kjent for utbygger. Ei utviding av byggeområdet mot sørvest i Bjonntjønn Vest er avslått ut frå ei samla vurdering, der ikkje bare støy men også omsyn til produktiv skogsmark (middels og høg bonitet, mest ungsog) har vore avgjerande.

Konklusjon: Inga endring.

Gautefallheia Fiskelag

Manglande innføring av ei generell avstandsgrense mot vatn mindre enn 20 dekar ligg som motsegn til kommuneplanen (og kommunedelplanane) frå fylkesmannen.

Normalt vil denne kunne innpassast i byggeområde. Problemet blir større når det, slik fylkesmannen føreset, og slik det er naturleg å tenke, også skal gjelde for dispensasjons-søknader i LNF-området. I praksis vil det seie at planutvalet må seie nei til alle søknader om dispensasjon om tiltaket ligg nærare enn femti meter frå vatn eller vassdrag med heilårs vassføring. Dette er strengt og kan gje parodiløysingar der avstandsgrensa blir viktigare enn ei fornuftig tilpassing til terrenget. Samstundes er det også viktig å stelle seg slik at det ikkje blir vanskelegare å få godkjenning i regulerte felt enn ved dispensasjonssøknader.

Storleiksgrensa på 20 dekar er difor både vel gjennomtenkt, og eit godt styringsverktøy for å halde ei sone rundt dei store og viktige vatn og vassdrag frie for utbyggingsinngrep.

Konklusjon: Etter meklingsmøtet hjå fylkesmannen 19.09.07 tilrår likevel forhandlingsutvalet, for å få ei tilfredstillande samla løysing, å oppheve den nedre arealgrensa på vatn som automatisk får ei 50-meters byggeforbodssone.

Hytteierlaget Felehovet sør

Kommentarane her blir like dei som er gitt under Reinsvatn hyttelag og Gautefallheia Fiskelag når det gjeld byggeforbodssoner rundt vatn og vassdrag.

Utbygging i utvidingsareal for Felehovet sør og i Reinsvatn vest føreset vegtilkomst. Denne må krysse Mjåvassåna. Det er derimot vanskeleg å sjå at dette vil hindre ålmentas tilgang til vassdraget. Her er det lagt inn 50-meters byggeforbodssone på begge sider av åna/ bekken. Både i gjeldande plan og i høyringsforslaget er det opna for fortetting av eksisterande byggeområde. Det er i planprogrammet sagt at slik fortetting særleg skal prioriterast innom kommunedelplanområda Gautefallheia og Kyrkjebygdheia, framfor nye byggeområde. Det blir eit tolkingsspørsmål om dette er oppnådd. Formuleringa blir misbrukt dersom ein meiner at dette skulle hindre fullstendig ei kvar såkalla randsoneutbygging. Kva tolking som aksepterast er mindre interessant; Det er heilt klart at planutvalet med formuleringa også la til grunn at ei utviding av byggeområda innom kommunedelplanavgrensingane var å sjå på som ei form for fortetting, jf det fyrste strekpunktet i planprogrammet; Ei prioritering av felt som låg nær opp til eksisterande infrastruktur som veg, vatn og avlaup.

Konklusjon: Etter meklingsmøtet hjå fylkesmannen 19.09.07 tilrår likevel forhandlingsutvalet, for å få ei tilfredstillande samla løysing, å oppheve den nedre arealgrensa på vatn som automatisk får ei 50-meters byggeforbodssone, og å trekke feltet Reinsvatn vest ut av planen (sjå seinare omtale).

Øverlandsheia Hytteforening

Det skjer ikkje planavklaringar for veg, løype, hytteplasseringar m.m. internt i byggeområda på dette plan-nivået. Det er likevel, gjennom krav til utarbeiding av reguleringsplan, og til innhaldet i denne, lagt opp til at desse punkta blir tilfredsstillande ivaretatt, med m.a. høyring og offentleg ettersyn av alle planframlegg.

Konklusjon: Inga endring.

Generelt om hytte-vel-uttalane:

Inga fortetting, inga utbygging i nærområda, inga utviding av yttergrensene for kommunedelplanen, og ingen tyngre investeringar i ny infrastruktur, men likevel positive til hyttebygging. Det er vanskeleg å sjå korleis hyttebygging kan utviklast som nokon vekstnæring i kommunen innanfor slike skranker. Hyttevela har i liten grad tatt inn over seg at Gautefallheia saman med to andre område er utpeika som satsingsområde for hyttebygging i kommunen, med ei målsetjing om samla å bygge rundt 100 nye hytter pr år dei komande åra. Det vil m.a. også bety at kommunen ikkje kan legge same vurderingar til grunn for naturinngrep her som i område som skal vere fri for utbygging, t.d. heile det høgareliggende arealet på vestsida av Nisser eller områda både nord og sør for den korridoren av byggeområde rv 358 har skapt.

Dei mange dispensasjonssøknadene både om vegforlengingar og tilkoplingar til v/a-nettet tyder også på at haldningane er meir nyanserte enn det vel-laga gjev inntrykk av.

Erling Tveit v/ing.Tyke Tveit

Område for råstoffutvinning (massetak) i nedre del av Fuglli blei i sak 079/07 avvist tatt inn, grunnlagt med at feltet Bjønntjønn vest, utviding ikkje blei lagt inn. I sak 098/07 fekk likevel Tveit dispensasjon til å opne steinbrot her, men med ei annan avgrensing enn den det var, og nå blir fornya søkt om i kommunedelplansamanheng.

Sidan det er gitt dispensasjon, og med ei bestemt avgrensing som og omfattar g/bnr 38/4 i tillegg til areal på 38/5, bør dette visast på kommunedelplankartet. Steinbrotet vil bli liggande innom støysona frå skytebanen, utan at det kan by på konfliktområde. Argumenta for avgrensinga er gitt i dispensasjonssaka, og kan kort oppsummerast i innsynssituasjonen frå m.a. rv358.

Konklusjon: Område for råstoffutvinning, steinbrot, i nedre Fuglli blir lagt inn på plankartet, med avgrensingar trekt opp i dispensasjonsvedtaket i planutvalsak 098/07.

Bornas representant i plansaker (BRP)

BRP har i ein generell uttale ikkje kome inn på tilhøve som vedkjem kommunedelplanen for Gautefallheia.

Kommentarar til høyringsuttale med motsegn.

Fylkesmannen i Telemark

Miljøvernaglege merknader (utan motsegn).

Landskapsmessige vurderingar.

Planutvalet tek til etterretning at det er tatt atterhald om at miljøvernavdelinga kan gje merknader/uttale eller reise motsegn til utbyggings- og reguleringsplanar, om det viser seg at det ikkje blir tatt nok omsyn til landskapsverdiar av regional eller nasjonal verdi.

Plankartet.

Det er ikkje lagt opp til å syne tur- eller løypetrasèar i kommunedelplankartet. Omsynet til desse er likevel sikra ved at det ved utarbeiding av utbyggings- og reguleringsplanar skal eksisterande og planlagte trasèar visast, og det skal synleggjerast korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommunedelplanområdet.

Alle eksisterande reguleringsplanar skal gjelde. Det er likevel eksisterande byggeområde som ikkje har denne planstatusen. Her har utbygginga t.d. skjedd etter eldre disposisjonsplanar. Det er ein feil i plankartet at ikkje byggegrensa på 50 meter mot Skulhomstjønnna er vist. Det same gjeld det kvite i kartet ved Mjåvatn. Desse skal vere LNF-område.

Avgrensinga av feltet Skulhomstjønnna er derimot vist på 550m-kota i plankartet.

Planføresegnene.

Det er i gjeldande føresegner sett krav om utbyggings- eller reguleringsplan før tiltak i planlagte byggeområde kan iverksetjast. Det er ikkje noko i vegen for at det her blir innført eit generelt krav om reguleringsplan, dvs at planen skal godkjennast av kommunestyret, ikkje av planutvalet (som for utbyggingsplan). (Gjeld både for bustadfelt og hyttefelt.) Den generelle føresegna for bustadhus i LNF-området blir tatt ut, då det ikkje er nokon kartfesta tilvising til dette punktet.

Konklusjon: Merknadene til planinnhald, kart og føresegner vil bli innarbeidd i den grad og slik det går fram av kommentarane i underavsnitta ovanfor.

Motsegn frå miljøvernavdelinga hjå fylkesmannen / meklingsresultat.

- Hyttefelt ved Reinsvatn vest.

Villmarksprega natur er definert som område som ligg minst 5 km frå tyngre tekniske inngrep. Det er laga såkalla INON-kart for å synleggjere kva område dette gjeld. Karta er også bygd opp med ulike soneinndelingar, 3-5 km frå inngrep 1-3 km frå inngrep og 0-1 km frå inngrep. Nissedal kommune har ikkje villmarksprega natur etter denne definisjonen. Spørsmålet er difor om dei andre sonene skal vektleggast her som der det er slike område. Eit inngrep i Nissedal kommunen kan pr definisjon aldri påvirke utviklinga av villmarksprega natur i Norge. Er det då opplagt at inngrep skal vurderast opp mot denne parameteren? INON-kartet for Nissedal er ved fleire høve påpeika å vere mangelfull, ikkje minst ut frå at mange bygde traktorveggar ikkje er lagt inn som inngrep. Dette gjev eit feil bilde av situasjonen. Grunnlaget for kartet i dette området er nærare undersøkt. Det er oppdaga feil, særleg ved at eksisterande byggeområde ved Mjåvatn og Reinsvatn ikkje er registrerte som inngrep. Dette påverkar derimot i mindre grad situasjonen for feltet Reinsvatn vest. Miljøvernavdelinga hjå fylkesmannen gav i meklingsmøtet difor uttrykk for at denne motsegna ikkje ville bli trekt. Det er lite truleg at ei anke til miljøverndepartementet med sikte på å få motsegna oppheva, vil føre fram. Ei anke fører og med seg risiko for at det kan bli kravd andre endringar i planen.

Konklusjon: Etter meklingsmøtet hjå fylkesmannen 19.09.07 tilrår difor forhandlingsutvalet, for å få ei tilfredsstillande samla løysing, å trekke feltet Reinsvatn vest ut av planen.

Andre endringar i planføresegnene

I tillegg til endringane som fylgjer direkte av uttalar/merknader/motsegner er det lagt inn endringar for eksisterande hytter i område avsett til fritidsbustader; Desse kan utvidast til 120 m² (før 90 m²) bruksareal (T-BRA). Det blir hervidare lov å føre opp uthus/bod/garasje på inntil 30 m² (før uthus/bod inntil 15 m²) (BTA).

Det er også lagt til ei setning i føresegna i samband med krav til utarbeiding av regulerings- eller utbyggingsplan (gjeld radonstrålefare); *Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompenserte tiltak, radonsperre etc.*

Sjølv om den nedre arealgrensa på 20 dekar for vatn med automatisk byggeforbod 50 meter formelt bare er reist motsegn til i arealdelen til kommuneplanen, blir grensa på 20 dekar også tatt bort i alle kommunedelplanane.

Oppsummering.

Motsegna fylkesmannen har hatt til planframlegget er tatt til fylgje ved at planen er omarbeidd.

Dei andre innspela er delvis tatt til fylgje og delvis avvist. Vurderingane av- og grunn-gjevingane for desse er nødvendigvis ikkje uttømmende, men er tilstrekkelege for at planutval og kommunestyre kan ta ei avgjerd. Godkjenningsvedtaket kan ikkje klagast på, med mindre det kan påvisast saksbehandlingsfeil.

Det er såleis ikkje noko som talar mot at kommunedelplanen kan godkjennast slik han samsvarar med delkonklusjonane i saksframstillinga.

Rådmannen si tilråding :

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av kommunedelplan for Gautefallheia 2008-2020, kart og føresegner, slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga.

Behandling i Formannskapet 27.09.2007:

Votering: Samrøystes som rådmannen si tilråding.

Tilråding i Formannskapet - 27.09.2007:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av kommunedelplan for Gautefallheia 2008-2020, kart og føresegner, slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga.

Behandling i Kommunestyret 11.10.2007:

Marit Madsen bad om få sin habilitet vurdert.
Samrøystes funne ugild i saka.

Votering: Formannskapet si tilråding samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 11.10.2007:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av kommunedelplan for Gautefallheia 2008-2020, kart og føresegner, slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga.

Rett utskrift
Treungen 09.12.08

Sveinung Seljås
-plansjef