



Nissedal kommune – Kviteseid kommune
Interkommunalt plankontor



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

«KONTAKT»

MELDING OM VEDTAK

Dykkar ref: «REF»	Vår ref 2007/2121-23	Saksbeh: Sveinung Seljås,35048430 sveinung.seljas@nissedal.kommune.no	Arkivkode: L12	Dato: 24.06.2010
-----------------------------	--------------------------------	--	--------------------------	----------------------------

N - 38/4 - Reguleringsplan Støylsheia Sør - detaljregulering -plan til offentlig ettersyn - særutskrift.

Her følger særutskrift av formannskapssak 081/10.

Planforslaget, omtale, kart og førsegner er også lagt ved. Planen ligg også på heimesida til kommunen, www.nissedal.kommune.no. Kart større enn A3-format må takast ut derifrå.

Adresselista på baksida av denne sida syner kven som har mottatt planen til høyring.

Eventuelle merknader til planforslaget sendast:
Interkommunalt plankontor 3855 TREUNGEN.
Høyringsfrist: 10.09.10.

Med helsing

Sveinung Seljås
-plansjef

Kopi til:
Plankontoret Hallvard Homme AS Postboks 95 4747 VALLE
Karl Olav Rørvik v/Gautefallheia AS v/Magne Haugsjå 3855 TREUNGEN



Nissedal kommune

Arkiv: L12
 Saksmappe: 2007/2121-20
 Sakshandsamar: Sveinung Seljås
 Dato: 14.06.2010

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	081/10	24.06.10

N - 38/4 - Reguleringsplan Støylsheia Sør - detaljregulering -plan til offentlig ettersyn.

Søkar: Gautefallheia AS v/Magne Haugsjå v/Plankontoret H.Homme AS 4747 VALLE.

Vedlegg:

- Planforslag, kart, føresegner m/koordinatliste og omtale, dat. 07.06.10.

Fakta i saka:

Forslag til reguleringsplan for Støylsheia sør omfattar alt areal tilhøyrande eigedomen Støyl g/bnr 38/4 sør/aust for fylkesveg 358, dvs mellom Bjønntjønn og Rosstjønnbekken/Bjønntjønnaldalen. Arealet ligg i kommunedelplanen for Gautefallheia for størstedelen som eit eksisterande byggeområde, for to mindre område som framtidige byggeområde, og for resterande som LNF-område i randsonene mot vatn og vassdrag. Same område har ein eldre disposisjonsplan (1969) for 40 hytter. 39 av desse er bygde.

Føresegnene i kommunedelplanen krev utarbeiding av reguleringsplan (detaljplan) før nye byggetiltak i området kan iverksetjast. Kommunedelplanen legg opp til fortetting av området, og med krav om tilkopling til godkjent (kommunalt) vatn- og avlaupsnett for nybygg eller tilbygg.

Framlegget til utbyggingsplan inneheld 97 nye tomter. Det er planlagt bilveg fram til kvar tomt, også til eksisterande hytter, og for nye hytter er det planlagt såkalla høg sanitærteknisk standard, dvs innlagt vatn og avlaup til felles løysing. Det same seier planen om eksisterande hytter som skal utvidast. Det er lagt inn to område for kommunalteknisk anlegg -renovasjon. Det er lagt inn tre avkøyringar mot fylkesvegen. Dette er eksisterande avkøyringar som vil måtte få utvida bruk.

Oppstart av planprosessen er varsla ved annonsering i lokalpressa, og ved brev til offentlege og private faginstansar, naboar og tomte/punktfestarar i feltet. Det har kome innspel frå fleire av desse. Innspela er fylldig attgjevne og kommenterte i planteksta. Med fordel kunne desse kommentarane vore plasserte direkte etter samandraget av kvart innspel.

I 2005 blei det gjennomført kulturhistorisk registrering for delar av planområdet. Det blei ikkje gjort funn av automatisk freda kulturminne. Til varselet om planoppstart gav kulturminnemynde tilbakemelding om at det ikkje var nødvendig med ei ny undersøking sjølv om planområdet var blitt noko utvida.

Planen er drøfta med bornas representant i plansaker. Ho har ikkje hatt særskilde synspunkt på planen frå sin ståstad.

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 skal kommunen snarast mogeleg, og seinast innan 12 veker ta eit privat reguleringsforslag opp til behandling. Kommunen kan sende forslaget tilbake til forslagsstillar for ytterlegare avklaringar, be om justeringar, eller t.d. vedta å vente med behandlinga til planen kan sjåast i ein større plansamanheng. Alternativt kan det bli vedtatt å legge planen ut til offentleg ettersyn og sende han på høyring i samsvar med pbl § 12-10. Blir planen lagt ut til offentleg ettersyn, har kommunen i hovudtrekk stilt seg bak planinnhaldet. Formannskapet skal nå ta stilling til kva som vidare skal skje med planforslaget.

Parallelt med denne planprosessen har kommunen tatt opp spørsmålet om å innføre heimel etter pbl §64a (ny §17) til å kunne krevje utbyggingsavtale med privat utbyggjar før eventuell utbygging i samsvar med reguleringsplan, kan ta til. Eit slikt vedtak vil venteleg bli gjort samstundes med ei eventuell godkjenning av denne planen.

Vurdering:

Planinnhaldet er i samsvar med overordna planverk når det gjeld arealbruksføremåla. Planavgrensinga går likevel noko utover det som blei avsett som byggeområde for fritidsbustader i kommunedelplanen for Gautefallheia ved planrulleringa i 2007. Det gjeld tomterekka H45-H47 og delar av tomtearealet til H37 og H38. Endringane blir sett på som små justeringar, og har ingen konsekvensar for heilskapsinntrykket. Planen er også i samsvar med nasjonal og lokal målsetjing om fortetting av eksisterande byggeområde med påfylgjande oppgradering av sanitærteknisk standard.

I planomtalen er det ved kommentarar til innkomne innspel argumentert greitt for korleis det i planen er tatt omsyn til desse, også der innspelars ønskje ikkje er oppfylte. Som venteleg ved ein plan som omhandlar fortetting, er det innspela frå dei etablerte hytteeigarane som har fått mest plass. Planomtalen synleggjer at det i dialog med desse er forsøkt gjort tilpassingar for hytteplasseringar og hytteutformingar. Desse synest å ta omsyn til mykje av det som ligg i innspela frå hytteeigarane. Detaljar kan likevel drøftast. Kommunen bør difor også legge vekt på synspunkt på dette temaet om slike kjem på nytt i høyringsrunden, og eventuelt gjere justeringar.

Under dei planfaglege vurderingane i planomtalen blir det konkludert med at det ikkje er risiko for svekka samfunnstryggleik frå naturgitte farar på grunn av den planlagte utbygginga. Saksbehandlar sluttar seg til desse konklusjonane, og meiner det ikkje kan vere grunnlag for å krevje noka uavhengig vurdering ut over den gjennomgangen temaet har fått i planomtalen. Under fellesføresegner punkt j) er det tatt inn krav om byggtekniske tiltak dersom det ikkje er dokumentert at radonstrålinga på tomte ligg under faregrensa. Dette er i samsvar med føringar frå kommunedelplanen.

Omtalen konkluderer med at planen i liten grad vil påverke biologisk mangfald, landskap og vegetasjon. Dette er i samsvar med kommunens egne vurderingar ved rullering av kommunedelplanen for Gautefallheia der området med små utvidingar blei vidareført som eit byggeområde for fritidsbustader, og der fortetting var ønskeleg og prioritert.

I høve til friluftsliv/rekreasjon er det positivt og i tråd med føresegnene i kommunedelplanen at det er lagt inn ei byggeforbodssone på min. 50 meter langs vatn og vassdrag. På same viset er det positivt at turvegen gjennom planområdet er markert i plankartet og tatt omsyn til ved planlegginga. Der trasèen kjem i konflikt med utbyggingsønsket, synest omlegginga å vere tilfredsstillande.

Reguleringsføresegnene synest å vere godt gjennomarbeidde. For kommunen er det særleg viktig gjennom rekkefylgjeføresegnene å sikre at det blir ei forsvarleg gjennomføring av tiltaka planen legg opp til. Rekkefylgjeføresegnene slik desse er utforma, vil bidra til det.

Feltet skal byggast ut med høg sanitærteknisk standard. I dette området vil det vere naturleg å krevje tilkopling til det kommunale v/a-nettet. Det er også ei slik tilkopling planen legg opp til. Kommunalt nett ligg nær feltgrensa, men på andre sida av fylkesvegen. Når kommunen har opna for fortetting og utviding av byggeområdet på sørsida av fylkesvegen, må det også tolkast slik at det er sagt ja til eit kommunalt engasjement for å tilby kommunalt v/a-nett her. I dette tilfellet betyr det å forlengje v/a-nettet til feltgrensa ved å krysse fylkesvegen. V/a-nettet internt i feltet vil derimot vere utbyggars ansvar. Om kommunen hadde innført heimel til å krevje utbyggingsavtale, ville ein slik avtale vore aktuell for å finansiere denne nettførlenginga, og også for å kunne auke nødvendig kapasitet både på vassforsyninga og reinseanlegget i kommunedelplanområdet Gautefallheia. Sidan eit slikt vedtak ikkje vil vere på plass før tidlegast samstundes med ei eventuell plangodkjenning, og då planleggar/utbygger ikkje på eit tidlegare tidspunkt er stilt i utsikt eit krav om utbyggingsavtale, bør det heller ikkje kome nå. Kommunen vil derimot vere interessert i, og kunne tilby utbygger å opprette ein anleggsbidragsavtale for å delfinansiere forlenging av v/a-nett og oppgradering av vassforsyning og reinseanlegg etter same modell som tidlegare, men der både bidraget og rabatten og dermed incitamentet for å inngå avtale blir vesentleg større enn i avtalane frå 2002-2007. (Forslaget vil her gå ut på å la differansen mellom høgt og lågt tilkoplingsgebyr til kommunalt v/a-nett vere utgangspunktet for kva som skal ytast og kva sum rabatten skal reknast av. Lågt tilkoplingsgebyr blir bare å nytte dersom utbygger ved avtale har ytt eit anleggsbidrag til den kommunale investeringa.)

Rådmannen si tilråding:

Formannskapet legg i medhald av pbl §12-10 forslag til detaljregulert reguleringsplan, *Støylsheia sør*, ut til offentleg ettersyn og sender han på høyring til aktuelle høyringsinstansar, naboar til- og tomte/punktfestarar i planområdet. Ettersynsperioden blir grunna ferietid sett til 01.07. - 10.09.10 og med høyringsfrist 10.09.10.

Saksprotokoll i Formannskapet - 24.06.2010

Votering: Samrøystes som rådmannen si tilråding.

Vedtak:

Formannskapet legg i medhald av pbl §12-10 forslag til detaljregulert reguleringsplan, *Støylsheia sør*, ut til offentleg ettersyn og sender han på høyring til aktuelle høyringsinstansar, naboar til- og tomte/punktfestarar i planområdet. Ettersynsperioden blir grunna ferietid sett til 01.07. - 10.09.10 og med høyringsfrist 10.09.10.

Rett utskrift
Treungen 24.06.10

Sveinung Seljås
-plansjef