

Til offentlige instanser,
foreninger og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: 181590

VEGÅRSHEI, 09.09.2019

DETALJREGULERING, FELEHOVET SØR OG REINSVATN HYTTEGREND, GNR. 38 BNR. 54, 441 og 447 MED OPPRETTEDE EIENDOMMER

VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID

Det kunngjøres med dette at nevnte område tas opp til regulering i medhold av plan- og bygningslovens (pbl.) § 12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl. § 12-3. Planarbeidet er vurdert etter forskrift om konsekvensutredning. Planarbeidet utløser ikke krav om konsekvensutredning iht. pbl. § 4-2 og forskriften. Det ble avholdt forhåndskonferanse 29.08.2018. Se vedlagt referat datert 30.08.2018. Dette inneholder viktige forventninger og føringer til planarbeidet. Etter oppstartsmøtet er planområdet blitt utvidet med området Felehovet sør. Dette er gjort i forståelse med kommunen som bekrefter at viktige føringer for planleggingen er de samme som alt fremkommer i vedlagte møtereferat. Det er besluttet å ikke avholde nytt oppstartsmøte.

Formålet med planleggingen

Formålet med planleggingen er å regulere helårsvei til alle eksisterende tomter i planområdet, vurdere og planlegge fortetting av eksisterende byggeområder og planlegge ny utbygging (fritidsboliger med kjøreadkomst). Det vil i tillegg bli vurdert å avsette ett eller to mindre områder til små utleiehytter. Veger skal tilstrebtes å kunne få bredde, stigning og kurvatur tilsvarende skogsbilvei kl 3,4 og 5 alt etter som hvor stor trafikkbelastning som forventes.

Snuplass/vendehammere og breddeutvidelser i kurver vil ikke bli tilpasset vogntog eller semitrailere, men liten lastebil eller lastebil. Dersom det ikke lar seg gjøre å føre veg frem til en tomt vil det bli planlagt parkering så nærme tomta som mulig. Det er strøm i området, men kapasiteten må bygges ut. Det skal være felles renovasjonsløsning. Før videre utbygging i området vil det bli planlagt fremføring av offentlig vannforsyning og avløp. Det er tilkoplingsplikt til kommunalt V/A-nett i Nissedal, men pr. i dag vil ikke eksisterende hytter som ikke søker om bygningsmessige tiltak bli tvungen til fysisk å kople seg til.

Ved vurdering av fortetting og ny utbygging vil dette bli gjort med henblikk på om det er områder med spesiell verdi for rekreasjon og friluftsliv, samt områder der det ikke bør planlegges utbygging med hensyn til landskapsvirkninger. Områder til rekreasjon og friluftsliv, og med spesielle landskapsverdier, vil bli regulert til grønne formål.

Eksisterende parkeringsplasser planlegges fjernet når hyttene har fått egne biloppstillingsplasser på egen tomt eller tilstøtende areal. Det kan bli noen justeringer av veier og skiløypetraseer, for å tilpasse utbygging med full standard.

Det planlegges ikke nye avkjøringer fra fylkesveien til planområdet, men eksisterende avkjøringer vil bli vurdert i henhold til kravene i håndbøkene og blir eventuelt justert.

Det kan oppstå forhold undervegs i planprosessen som kan medføre at varslet reguleringsområde blir delt opp i flere mindre reguleringsplaner. Dette f.eks. av hensyn til gjennomføring av VA-utbygging og problemstillinger eller interessekonflikter som dukker opp undervegs.

Størrelsen på nye tomter vil variere, begrenset oppad til 2 daa. Eiere av eksisterende hytter inviteres i planprosessen til å bidra til å foreslå løsninger for mulig fortetting. Eiere av store selveiertomter som ønsker fortetting inviteres herved med i planprosessen. På store festetomter vil planlegger foreslå nye fortettingstomter uavhengig av tomtegrenser, men med hensyntagen til at eksisterende bygningsmasse blir stående på en fornuftig og god tomt som sikrer den adkomst og parkering og et uteoppholdsareale med utgangspunkt i bestående bruk.

Planområde

Planområdet er avgrenset som vist på vedlagte kart. Det er ca. 2068 daa, inkludert arealer i vann. Plangrensen er vist langs fylkesveiens eiendomsgrense, men kan bli flyttet til veimidd. I vest vil plangrensen bli felles med plangrensen til reguleringsplan for Støylsheia Sør.

Adkomsten til området er fra Fv. 358 (Gautefallvegen), ved Rosstjønn/Rosstjønnbekken og mellom Kolbjørnstjønn og Nedre Feletjønn. Herifra er det adkomst langs private veier.

Området er utlagt til nåværende og fremtidig byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse, Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift, Bruk og vern av sjø og vassdrag og angitt hensynssone byggeforbud i kommunedelplanen. Planlagt arealbruk er i tråd med kommunedelplanen for Gautefallheia, unntatt at det planlegges område for utleiehytter (blå ellipser/sirkler på kartvedlegget «Planavgrensning») og at byggegrensen her kan bli ned mot ca. 30 meter til vann. Samt at et lite område mellom eksisterende bebyggelse (rød ellipse/sirkel på kartvedlegget «Planavgrensning») er tatt med i planområdet og ønskes regulert til fritidsboliger. Adkomstvei til nytt byggeområde på Bnr. 447 i sør må krysse LNFR-område og byggeforbudssone. Planlagt vei vil trolig følge eksisterende veitrase fra nord, eller føres inn fra øst.

Tiltakshaver

Tiltakshaver er Sverre Tveit (38/54) og Erling Tveit (38/441 og 447). Vedlagt brev fra grunneier (Vedlegg 4). Stærk & Co AS er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til melding om oppstart

Spørsmål kan rettes til Erling I. Aas, tlf. 915 47 813, e-post eia@staerk.no.

Merknader til planarbeidet skal sendes til:

eia@staerk.no

Stærk & Co. as.
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Med kopi til:

postmottak@nissedal.kommune.no

Nissedal kommune
Treungvegen 398
3855 TREUNGEN

Kunngjøringen kan også ses på hjemmesiden til www.staerk.no og på www.nissedal.kommune.no

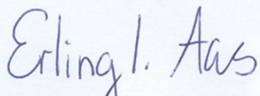
Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil merknader og innspill bli vurdert. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første behandling i kommunen vil reguleringsplanen bli lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling og godkjenning.

Det vil bli avholdt møte med hytteeierne for aktuelle områder/byggetrinn i forbindelse med utarbeiding og/eller høring av reguleringsplanen.

Frist for innsending av merknader: 21.10.2019

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.



Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- 1) Planavgrensning på grunnkart og kart med planavgrensning på grunnkart med arealbruksformålene i kommunedelplanen.
- 2) Adresselister.
- 3) Referat fra oppstartsmøte.
- 4) Brev fra grunneier til hytteeiere i Felehovet sør og Reinsvatnområdet.

Adresselister:

I henhold til matrikkelloven er det ikke anledning til å publisere listen med berørte naboer.

Offentlige instanser, lag og foreninger:

Nissedal kommune, postmottak@nissedal.kommune.no

Drangedal kommune, postmottak@drangedal.kommune.no

Fylkesmannen i Telemark, fmtepost@fylkesmannen.no

Telemark Fylkeskommune, post@t-fk.no

Statens vegvesen, Region Sør, firmapost-sor@vegvesen.no

Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS, iata@iata.no

Telenor, Servicesenter for nettutbygging, sfn@telenor.com

Vest Telemark Kraftlag (VTK), firmapost@vtk.no

Norges vassdrag og energidirektorat, nve@nve.no

Naturvernforbundet i Telemark, Vetle Mules veg 16, 3944 PORSGRUNN,
tormod@svartdal.net

Naturvernforbundet, v/Torfinn Sanden, torfi-sa@online.no

Havrefjell Turlag, v/Ole Jacob Bråten, Vestølveien 221, 4980 GJERSTAD, ojbraten@online.no

Felehovet Sør og Reinsvatn veglag, knut_waasjo@hotmail.com

Felehovet Sør Hyttelag, trondjr@outlook.com

Reinsvatn Hyttelag, beilerts@online.no