



Referat frå oppstartsmøte for: Arbuvi 99/8

Plantype Detaljreguleringsplan Områderegulering Reguleringsendring	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PlanID: 20200010	Eigedom: 99/8
Møtedato: 22.10.20	Sakshandsamar: Lotte Næss

Deltakarar	
Tiltakshavar:	Vinje kommune:
Jostein Vågslid	Lotte Næss
Halvor Vågslid	
Hallvard Homme	

Bakgrunn
Gjeldande reguleringsplan er frå 2007. Eigar ynskjer å finnen plass til nokre nye tomter. Det er òg eit ynskje å utnytte moglege areal ned mot 50 m frå Kjelavassdraget.

Planstatus	
Regionale planar	Utbyggingszone
Kommunedelplan	Byggeområde for fritidsbustader F, kombinert byggeområde for fritidsbustader/fritids- og turistformål F/FT, LNF-område mm
Detaljregulering	Byggeområde for fritidsbustader, byggeområde for fritidsbustader til utleige, friluftsområde mm

Er planforslaget i tråd med overordna plan	
I grove trekk. Dersom det blir regulert fritidsbusetnad ned mot vassdraget, vil det vere i strid med kommunedelplanen.	

Planar som skal opphevast og erstattast	
Planen erstattar delvis:	PlanID 20060004 Avkjøring frå E134 til 99/1, 99/3, 99/8, 99/10
Planen erstattar heilt:	PlanID 20070008 Arbuvi

Planområde
Langs E134 i nord, i eigedomsgrensar aust og vest, midt i Kjelavassdraget i sør.

Konsekvensutgreiing
Forslaget utløyser ikkje krav om konsekvensutgreiing

Tema	
Vatn og avlaup	Det må lagast ein VA-plan for området før 1. gongs handsaming. Det må gjerast ei kapasitetsvurdering for vatn inkl. slokkevatn for planområdet. Formålet er å få avklart at vatn, inkl. overvatn, brannvatn og avlaup let seg løyse, at ein så tidleg som mogleg koordinerer VA-løysing, og planløysing elles, og på den måten reduserar terrenginngrep og får færre konflikstar ved gjennomføringa. Det må foretas kapasitetsanalyse på ledningsnett og forsyningsanlegg for å vise at krav i teknisk forskrift vert oppfylt vedk slokkekapasitet ved brann. Rådgjevar må legge fram grunnlag for dimensjonerande vassmengde i bebyggelsen og stå ansvarleg for denne vurderinga. Det må vere relevant dokumentasjon frå godkjent konsulent. Ein bør ikkje leggje nye hyttetomter i luktsoner. Luktsoner må utgreiast i samband med ROS-analyse, jf føresegnene i KDP pkt 1.4.
Renovasjon	Det må gjerast greie for korleis ein løyser behovet for returpunkt. Renovest har ein plan for renovasjon i området, som inkluderer eit returpunkt på naboeigedomen 99/1, ved avkjøringa frå E134 til hyttefeltet Svarttjønnåsen, Arbuvi mfl.
Trafikale forhold	Ein legg til grunn at byggegrense langs E134 er 50m , som vist i Kdp Vågslid. Ny tilkomst til eksisterande tomter og tilkomst til nye tomter må leggast skånsamt i terrenget.
Trasé for veg til byggeområde sør for Kjelavassdraget	Trasé for veg til byggeområde sør for Kjelavassdraget må visast, anten som vegformål, eller som omsynssone, jf Botn Aust. Tilhøvet til regulert skiløype må avklarast, helst slik at dei ikkje treng å kryssast. Tiltakshavar melder at dei no tek sikte på å krysse vassdraget ved terskelen noko aust i planområdet.
Landskap/terreng	Bør vere med i vurdering av nye tomter og framføring av veg til desse. Det må utarbeidast ei grønstrukturskisse som visar landskapsmessige kvalitetar, inkl. markerte høgder og høgdedrag i terrenget, gamle furuer mm. Gamle furuer bør bevarast. Tettheit bør vere tema : skal ein open for tettare utbygging enn i gjeldande plan (storleik på tomter/avstand mellom hyttene) ?
Friluftsliv	Grønstrukturskissa skal òg vise eksisterande stiar, skiløyper, nye skiløyper, korridorar frå hytter ut til ljosløype i nord og skiløype/vassdrag i sør mm.

Sti- og løyper	Nye tomter må ikkje føre til nye vegar som kryssar ljosløypa. Korridorbreidde på skiløyper gjennom byggeområde må vere minimum 10 meter, helst 30m.
Landbruk	Tilhøvet må avklarast.
Barn og unges interesser	Bør vurderast
Eldre sine interesser	Bør vurderast.
Universell utforming	Bør vurderast, sjå Kdp Vågslid føresegner pkt. 1.1.
Kulturminne	Fylkeskommunen svarar på dette v/varsel om oppstart
Villrein	Det er ikkje mange nye einingar det gjeld, og KDP opnar for fortetting. Tema kan nemnast i planomtala.
Naturmangfald	Tilhøvet til Naturmangfaldlova må avklarast. Myr er karbonlager og levestad for mange artar.
Forureining og vassmiljø	ROS-analyse
Vassdrag	Dersom det er bekkar med vatn heile året, må desse markerast med omsynssone.
Klima – reduksjon av CO2	Det opnast for solfangarar på tak eller vegg, men inntrykket må vere neddempa med lite gjenskin.
Klimatilpassing	ROS-analyse. Det er viktig med nødvendig avstand til vassdrag med vatn heile året. Myr fungerer som buffer mot flaum, ved at den tek opp mykje vatn.
Naturfare – flaum, skred osv	Myr fungerer som buffer mot flaum, ved at den tek opp mykje vatn. Inngår i ROS-analyse.
Risiko og sårbarheit	ROS-analyse.
Støy	Støy frå E134 må utgreiast. ROS-analyse.
Utleige /fritidsbustader	I gjeldande plan er det regulert til fritidsbustader for utleige på eit areal opp mot E134 (3 hytter), og eit areal i aust (6 tomter). Arealet ved E134 er vist som fritidsbustader i KDP Vågslid. Tiltakshavar kan sjølv velje kva for formål det skal vere. Dersom det vert regulert til utleige (FT Fritids- og turistformål), gjeld krava om utleigetid pr år gjennom booking-selskap mm, sjå kdp Vågslid, føresegneres pkt 2.5. Arealet i aust er vist som kombinert byggeområde for fritidsbustader/fritids- og turistformål F/FT7. Tre av tomtene er ikkje selde og ikkje bygd på. Dei kan regulerast til fritidsbustader. Ved semje om utbyggingsavtale skal disse tre tomtene betalast for til infrastrukturfond. Ei tomt er seld og bygd på, og har fått innvilga bruksendring (99/746). Den kan regulerast til fritidsbustad. Ei anna tomt er seld og bygd på, men her er hytta framleis i utleige (99/744). Ei tredje tomt er bygd på, og er i utleige (99/745). Desse to tomtene kan ikkje regulerast til fritidsbustad før det er gitt bruksendring. Dei må då regulerast til Fritids- og turistformål (FT). Sjå kdp Vågslid, føresegneres pkt 2.6.2. I Kdp Vågslid er det to tomter til som er vist som kombinert byggeområde for fritidsbustader/fritids- og turistformål F/FT7 – 99/742 og 99/743. Dette kan vere ein feil, men meld tilbake om de har informasjon om noko anna.

Framlegg til nye tomter	
Nordsida av ljosløypa	Nye tomter på myrene på nordsida av ljosløypa, men disse skal få tilkomst via eksisterande veg til tre hytter.
Høgde ved Arburyggen	1 – 2 tomter i bakkant av høgde ved Arburyggen, med tilkomst ved 99/716. Dei kan leggest ned i terrenget med mønehøgde maks kotehøgde nokre meter lågare enn hytta på 99/729. Furuer målast inn og bevarast.
Ned mot Kjelavassdraget	1 tomt ned mellom Arbuviki Vest 14 og 20, på hylle, og med veg ned forbi nr 14. Mellom luktsone og 50 m beltet.
	2 - 3 tomter nedanfor Arburyggen 18 og 20. Arburyggen 18 kan evt delast i to. Furuer målast inn og bevarast.
	1 – 2 tomter vest for Arbulii 40, på fastmark/myr, med veg ned bak nr 38.
	2 – 4 tomter sør for Arbulii 36 – 38, med veg ned aust for 36. Furuer målast inn og bevarast.
Elles	Tomt i krysset der Vågslidvegen delar seg i Storrlitunet og Storrliaasen. Tomt nederst i Arbuviki Aust. Tomt nedanfor Vassenden 8, og nokre tomter på myra vest for Vassenden 10 og 12.

Utbyggingsavtale

Grunneigar informerte på møtet om at fleire grunneigarar i Vågslid er skeptiske til dagens ordning med utbyggingsavtaler. Dei jobbar for eit alternativ. Det er likevel greitt at det samtidig med varsel om oppstart av planarbeid varslast oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale. Planadministrasjonen la fram eit ynskje frå kommunens side om å få etablert utfartsparkering i tilknytning til avkjøringa frå E134 til hyttefeltet Svarttjønnåsen, Arbuviki mfl.

Kommentar/innstilling frå Rådmann

Spørsmål om tomter mot vatnet er vurdert og handsama i prosessen med kommunedelplan for Vågslid. Rådmannen forhold seg til vedteken kommunedelplan. I tillegg er det ei generell føring mot å byggje på myr, slik at kommunen vil vere streng i høve å nytte slike areal til utbygging. Dei andre tomtene er ikkje teke stilling til pr nå, men rådmannen syner til tema (landskap, friluftsliv, vassdrag osv) nemnd i dette brevet som må takast omsyn til i vurdering av tomtene. Det er utfordringar i høve VA i Vågslid og kommunen vil krevje dokumentasjon på kapasitet og kvalitet på drikkevatt, kapasitet på brannvatn, samt kapasitet på avlaup til 1. gongs handsaming.

Prosess

Dersom forslagsstillar ynskjer ei avklaring i høve tomter som er i strid med kommunedelplan for Vågslid, kan saka takast opp som spørsmål om regulering før det vert varsla oppstart av planarbeid. Eventuelt kan forslagsstillar velje å varsle oppstart av planarbeidet no.

Framdrift

Tiltakshavar tenker seg at det vil vere lagleg å få planframlegget handsama politisk fyrste gong rett før sommaren 2021. Kommunen signaliserer at sakshandsaminga kan ta tid.

Handsamingsgebyr 2020	
Oppstart/kunngjering (evt spørsmål om reg) : 25 000,-	Fakturaadr: Svein Jostein Vågslid Doktor Holms vei 33 0787 Oslo
Handsaming fram til 1. gongs handsaming over 50 daa: 85 000,-	
Tillegg per tomt over 10 tomter: 2000 ,-	

Kostnader
Forslagsstiller tek kostnadene med utarbeiding av planframlegg og revisjonar heilt fram til og med endeleg vedteken plan. Avtalen mellom forslagsstiller (konsulent) og oppdragsgjevar (utbygger) skal ta høgde for dette, eventuelt skal dette om nødvendig setjast opp i eigen avtale mellom oppdragsgjevar og kommunen.
Kommunen dekker kostnader i samband med klage.

Krav til plan	
Varsel om oppstart:	Kommunen skal ha sosi-fil av planområdet. Referat frå oppstartsmøte må liggje ved. Vurdering av behovet for KU må liggje ved. Regionale instansar skal ha epost med dokument, inkl. sosi-fil. ¹
1 gongs handsaming, offentleg ettersyn og vedteken plan:	Plankart i sosi og pdf. Føresegner og planomtale i separate dokument i pdf og word. ROS-analyse.
Endeleg vedteken plan	«
Sosi-filer skal leverast i til ein kvar tid gjeldande standard.	

Departementen har laga «Nasjonal mal for reguleringsplanbestemmelser». Bruk desse : https://www.regjeringen.no/no/tema/plan-bygg-og-eiendom/plan--og-bygningsloven/plan/veiledning-om-planlegging/test-maler-for-behandling-av-reguleringsplaner/id2413265/
--

Planomtale
Skal ha eit kapittel om konsekvensar for VA og kommunale anlegg, inkl. vurdering av finansiering/utgifter. Sjå Ny forskrift for brann og beredskap 1.1.2016– konsekvensar for planlegging og ROS-analyse (tetthet, tilkomst).
Skal ha eit kapittel om konsekvensar for grønstruktur, stigar, løyper , ferdskorridorar, med kart som viser a. tilknyttinga til overordna stinett (sommars) og løypenett (vinter) før utbygginga b. det same etter utbygging c. korleis ein kjem frå hyttene til sti- og løypenettet/viktige ferdskorridorar og areal for skileik /møteplassar. (aktuelt i reiselivs- /hytteområda)
Skal innehalde arealoppgåve for enkelte kategoriar med tanke på kostrarapportering. (Vedlegg til endeleg vedteken plan)

¹ Telemark fylkeskommune, post@t-fk.no, Fylkesmannen i Telemark, postmottak@fmte.no, Statens vegvesen region sør, firmapost-sor@vegvesen.no, Mattilsynet, internpost.telemark@mattilsynet.no, og NVE, rs@nve.no (må bli beden om å uttale seg spesielt om flaum, skred osv..)

Meir om innhaldet i planframlegget

VA: Alle felt i kommunedelplanområda skal knytte seg til felles vatn og avlaup, jf pbl §§ 27-1 og 27-2. Offentleg (og privat felles) leidningsnett og andre VA-installasjonar skal regulerast, anten som omsynssone eller eige reguleringsformål. Løyper o.a. trasear bør samordnast med VA-nett. Det skal vere brannhydrantar kvar 250 m. Kommunen skal kunne driftsovervåke alle private kloakkpumpestasjonar,

Vegar skal prosjekterast, med unntak av der det er tilnærma flatt terreng.

Vegstandard – Landbruksveg klasse 3 . Samleveggar i større felt bør vere breiare. Stikkveggar til maks 5 hytter kan vere smalare og brattare. Det er eit krav at ein skal kunne komme fram mot alle hytter med brannbil og andre utrykkingskøyrety. Det er òg viktig å tenke på auka nedbør når ein dimensjonerer stikkrenner osb.

Kjørebane + grøft, fylling og skjering bør regulerast.

Statens vegvesen har utarbeidd nye rutinar for fråvik frå vegnormalar når andre enn Statens vegvesen lagar arealplanar. Sjå brev datert 11.12.15, ephorte sak 15/3551.

Vegrett : Der veg til hyttfelt kryssar naboeigedom, bør vegrett avtalast. Alle hyttetomtene gis vegrett av grunneigar i skøyte (privatrettsleg sak). Byggesak kan krevje at dette er på plass før dei gir byggeløyve. Kjøper av hyttetomt må gis vegrett fram til offentlig veg. Det bør difor regulerast til felles veg i hyttfeltet. Føresegnene må da angi at felles veg er felles for grunneigar og td alle hyttetomtene i innanfor planområdet. Sjå td sak Gibøen sak 2012/1764.

Tomtegrensar skal visast som juridisk bindande.

Info om vidare sakshandsaming

Veg- og VA-anlegg er søknadspliktige i tråd med Pbl § 20-3, jf. Pbl § 20-1 a) og l)².

² §20-3 viser til at det er krav om ansvarlege føretak medan §20-1 viser til dei søknadspliktige tiltaka. Det står lite om søknadsplikt for slike anlegg i gjeldande saksbehandlingsforskrift – SAK 10 – men gamle SAK 97 er vidareført:

Anlegg av veg eller parkeringsplass er søknadspliktig, uansett om det krevjer inngrep i terrenget eller ikke. Det er selve formålet i seg selv som det er viktig å få vurdert, i tillegg til de andre konsekvensene tiltaket innebærer, større eller mindre terrenginngrep, trafikk m v. "Veg" omfatter ikke bare vanlige kjøreveger, men også anleggs- eller hytteveger, turveger, skiløypetraseer o l.

VA-anlegg er eit teknisk anlegg og er etter dette søknadspliktig.