



SAKSFRAMLEGG

Utval	Møtedato	Utvallsak
Plan- og miljøutvalet	25.01.2023	12/23

Detaljregulering for Arbuviki - fyrste gongs handsaming

Vedlegg

- 1 Referat oppstartsmøte
- 2 Plankart
- 3 Planomtale
- 4 VA plan
- 5 Tyrveli Vassverk tilsagn
- 6 Føresegner

Dokument i saka

Kommunedelplan for Vågslid

Referat frå oppstartsmøte datert 22.10.20

Varsel om oppstart datert 01.02.21

Innspel til planarbeidet:

Statsforvaltarenen i Vestfold og Telemark, datert 17.03.21

Vestfold og Telemark fylkeskommune, datert 19.03.21

NVE, datert 03.03.21 og 25.03.21

Svarttjønnåsen hytteforening, datert 19.03.21

Arbuviki hyttevelforening, datert 14.03.21

Inger Johanne Svendsbøe og Hans Gunnar Mæland, datert 09.03.21

Gunnar Klausen mfl, datert 12.03.21

Tor Eivind Klausen og Inger-Liv Andersen, datert 14.03.21

Lise M. Østensjø Waage, datert 14.03.21

Oddlaug Fjelltveit og Morten Rye-Larsen, datert 14.03.21

Beate Marie Friis Hausken og Geir Hausken, dater 19.03.21

Tore Gautesen, datert 16.03.21

David og Ragnhild Haraldseid, datert 20.03.21

Bakgrunn

Det blei varsla oppstart av arbeid med reguleringsplan for 20200010 Arbuviki, gnr. 99 / bnr. 8, 01.02.2021 med frist for innspel 20.03.2021.

Det har kome 14 innspel. Innspel er referert og kommentert i planomtala.

Framlegg til reguleringsplan blei sendt til kommunen 02.02.22, det er gjeve fleire attendemeldingar til forslagsstiller at planen mellom ana må vere i tråd med føringar i kommunedelplan for Vågslid før den vert handsama. Framlegget som vert lagt fram no er delvis i tråd med overordna plan.

Planframlegget legg til rette for ei fortetting av eksisterande hyttefelt med 26 nye tomter, samt ei oppgradering i tråd med kommunedelplan for Vågslid. Ny plan erstattar heilt den gamle reguleringsplanen for Arbuvi frå 2007.

Sjå elles planomtala og andre vedlegg.

Vurdering

Tilhøvet til kommunedelplanen: I høve byggjegrænse til vassdraget, så utfordrar reguleringsplanen føringane som er sett i kommunedelplanen. Nedanfor er det eit utklypp frå kommunekart der ein ser både framlegg til reguleringsplan og kommunedelplanen. Dette for å syne at det er gjort framlegg om 13 tomter heilt eller delvis innanfor LNF-område mellom noverande hytter og vatnet, i kommunedelplanen. Det er tydeleg kommunisert til tiltakshavar heilt frå oppstartsmøtet at rådmannen held seg til byggeområdet i vedteken kommunedelplan.

Klypp frå referat frå oppstartsmøtet:

Kommentar/innstilling frå Rådmann

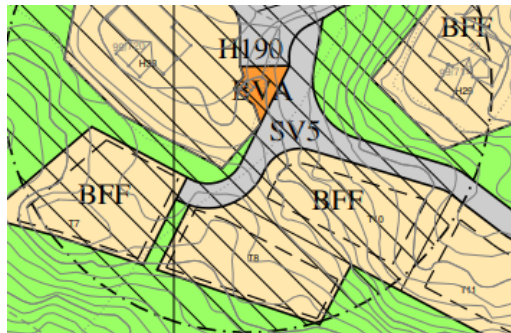
Spørsmål om tomter mot vatnet er vurdert og handsama i prosessen med kommunedelplan for Vågslid. Rådmannen forhold seg til vedteken kommunedelplan. I tillegg er det ei generell føring mot å byggje på myr, slik at kommunen vil vere streng i høve å nytte slike areal til utbygging. Dei andre tomtene er ikkje teke stilling til pr nå, me



Tiltakshavar har lagt tomtene etter streken som syner 50 grænse til vassdrag – og er ueinig med administrasjonen om at byggjegrænse går innanfor det gule byggeområdet. Tiltakshavar sitt ynskje om å strekke byggjegrænse ned til 50 m er teke opp i handsaming av KDP både som innspel og vidare i klagehandsaming, utan at tiltakshavar har fått innspelet sitt med. Rådmannen meiner det er viktig å halde seg til vedtekne føringar i overordna planar, og ikkje ta ein ny omkamp på dette når det er greidd ut i KDP - prosessen. Byggjegrænse til vassdrag i KDP varierer langs vassdraget.

Framlegg til reguleringsplan utfordrar også kommunedelplanen på luktsone. Fem av dei nye tomtene ligg heilt eller delvis inne i omsynssone for lukt. Dette er omsynssone kring kloakkpumpestasjonar, der det ikkje er høve til å byggje. Likevel er det plassert tomter inno desse, og lagt inn konfliktdepande tiltak i føresegnene punkt 4.4b. Etter dialog med teknisk avdeling, er dette noko rådmannen ikkje ynskjer å rå til. Det er allereie i dag utfordringar knytt til luktulempar kring kloakkpumpestasjonar i området. Rekkjefylgjekravet om å fase ut kloakkpumpestasjonane er ikkje greidd ut eller inkludert i VA-planen.

Utklipp syner nokre av tomtene innanfor ulike omsynssoner.



Ved å ta ut tomtene som ligg innanfor LNF-området i KDP, vil ein også fjerne tomtene som ligg i luktsoner.

Utbyggingsavtale

Det er varsla oppstart av forhandlingar om utbyggingsavtale, dette vil bli arbeidd med før planen kjem til andre gongs handsaming. Grunneigar har signalisert at han er skeptisk, rådmannen ynskjer likevel å sjå på alternativ til tiltak som kan inngå i ei utbyggingsavtale. Det er nemnd mellom anna etablering av felles utfartsparkering. Det kan òg vere aktuelt å sjå på løysingar for ein felles tursti/skiløype rundt eller langs Arbuvatn.

Rekkjefylgjekrav

Det er lagt inn anledning til å etablere turløype/skiløype langs vassdraget, med kryssing til sørsida. Det har i lengre tid vore snakk om å sjå på anledning til å etablere ein samanhengande sti/løype rundt Arbuvatn. Dette vil vere aktuelt med tanke på at området på sørsida kan bli utbygd med tida. For å sjå til at regulert trase vert etablert, ynskjer rådmannen at dette ligg inne som eit rekkjefylgjekrav, med høve til å løyse det med utbyggingsavtale. Det vert difor gjort framlegg om at regulert trase (raud line i kart) langs vatnet skal vere etablert når det er gjeve 5 byggeløype.

I dag blir det køyrd skiløype langs det som er regulert til SV14 (grøn line i kart). Dersom denne køyrevegen skal vinterbrøytast, må det leggjast til rette for ein ny trase for løypemaskin.



Elles

Administrasjonen har teke ein felles, fagleg gjennomgang av føresegnene til planen. Det er i framlegget opna for at støttemurar i terreng kan etablerast på opp til 3m høgde. Ut i frå erfaringar, ser rådmannen at dette ikkje er heldig. Murane vert høge og ofte godt synlege i landskapet. Ei betre tilpassing av tomt og byggingskropp utan bruk av høge murar vil gjere at det glir finare inn i terrenget og ikkje vert så synleg.

Når det gjeld mønehøgde, så er det gjort framlegg om 6,5m frå gjennomsnittleg ferdig planert terreng. Det er inga avgrensing i planen, på kva ferdig planert terreng skal vere (med unntak av nokre få tomter i tabell). Det vil seie at hyttene kan hevast på tomta. Maksimal mønehøgde må målast frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. Dette er særleg viktig når det gjeld fortetting i eit eksisterande felt. Slik at inntrykket med dei nye hyttene ikkje vil endre feltet sin karakter.

Til slutt er det i framlegget lagt opp til at felles vegar i feltet skal regulerast til privat veg. Det er i referat frå oppstartsmøte argumentert for at felles vegar bør regulerast til felles veg, for å sjå til at alle hytteeigarar har rett til å nytte vegen. Det er ikkje uvanleg at det er konflikt knytt til bruk av veg.

Ved å regulere den til privat veg, er ein avhengig av at det vert levert inn tinglyst bruksrett til vegen i samband med kvar byggesak. Tiltakshavar har ikkje teke med dette i føresegnene. Det er vanleg praksis å regulere felles vegar, som er felles for grunneigar og t.d alle hyttetomtene i området.

Rådmannen har fylgjande tilråding til justering av planframlegget:

- Pkt 2.2b om murhøgde endrast til: *Murhøgda skal ikkje overstige 2,0 m og bør ikkje overstige 1,5m*
- Pkt 5.1.2b om mønehøgde endrast til: *Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 6,5m målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. (...)*
- Pkt 5.2.1c endrast til: *Føremålet skal vere felles veg*
- Framlegg til tomter som ligg i LNF-område og luktsoner må fjernast (13 stk).
- Pkt 4.4b i føresegnene utgår.
- Nytt rekkjefylgjekrav: Trase GT langs vatnet skal vere etablert når det er gjeve 5 byggeløyve. Dersom køyreveg SV14 skal vinterbrøytast, må det etablerast ny trase for løypemaskin langs vatnet på dette strekket. *Tiltaket kan reknast som sikra gjennomført dersom grunneigar/utbyggjar har inngått utbyggingsavtale med kommunen.*

Plan- og miljøutvalet si handsaming av sak 12/2023 i møtet den 25.01.2023

Røysting

Rådmannen trakk punkt f.

Framlegg frå Nils Johan S. Garnes:

Tillegg:

Utandørs belysning skal avgrensast, og detaljreguleringsplanen set eit tal på tre ljospunkt pr. frittliggjande fritidsbustad. Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillate.

Framlegg frå Alf Seltveit:

Ta ut punkt d og e.

Røysting:

Ein røysta fyrst over rådmannens punkt a - c og g. Desse blei samrøystes vedteke. Ein sette deretter opp rådmannens punkt d og e opp mot framlegget til Seltveit. Rådmannens framlegg blei vedteke med 5 mot 2 røyster. Framlegget til Garnes blei samrøystes vedteke.

Vedtak

Framlegg til reguleringsplan for 20200010 Arbuviiki, vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl § 12-10 med desse endringane:

- a. Pkt 2.2b om murhøgde endrast til: Murhøgda skal ikkje overstige 2,0 m og bør ikkje overstige 1,5m
- b. Pkt 5.1.2b om mønehøgde endrast til: Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 6,5m målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. (...)
- c. Pkt 5.2.1c endrast til: Føremålet skal vere felles veg
- d. Framlegg til tomter som ligg i LNF-område og luktsoner må fjernast (13 stk).
- e. Pkt 4.4b i føresegnene utgår.
- g. Nytt rekkjefylgjekrav: Trase GT langs vatnet skal vere etablert når det er gjeve 5 byggeløyve. Dersom køyreveg SV14 skal vinterbrøytast, må det etablerast ny trase for løypemaskin langs vatnet på dette strekket. Tiltaket kan reknast som sikra gjennomført dersom grunneigar/utbygger har inngått utbyggingsavtale med kommunen.
- h. Utandørs belysning skal avgrensast, og detaljreguleringsplanen set eit tal på tre ljospunkt pr. frittliggjande fritidsbustad. Belysninga skal vere montert på vegg, og ha ein skjerm slik at berre bygget og det næraste terrenget lysast opp. Ljoskjelder som lyser utover og oppover, samt blendar, er ikkje tillate.

Rådmannens framlegg til vedtak

Framlegg til reguleringsplan for 20200010 Arbuvi, vert sendt ut på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn i medhald av pbl § 12-10 med desse endringane:

- a. Pkt 2.2b om murhøgde endrast til: *Murhøgda skal ikkje overstige 2,0 m og bør ikkje overstige 1,5m*
- b. Pkt 5.1.2b om mønehøgde endrast til: *Maksimal mønehøgde skal ikkje overstige 6,5m målt frå gjennomsnittleg eksisterande terreng. (...)*
- c. Pkt 5.2.1c endrast til: *Føremålet skal vere felles veg*
- d. Framlegg til tomter som ligg i LNF-område og luktsoner må fjernast (13 stk).
- e. Pkt 4.4b i føresegnene utgår.
- f. Nytt rekkjefylgjekrav: Trase GT langs vatnet skal vere etablert når det er gjeve 5 byggeløyve, dersom køyreveg SV14 skal vinterbrøytast, må det etablerast ny trase for løypemaskin langs vatnet på dette strekket.
- g. Nytt rekkjefylgjekrav: Trase GT langs vatnet skal vere etablert når det er gjeve 5 byggeløyve. Dersom køyreveg SV14 skal vinterbrøytast, må det etablerast ny trase for løypemaskin langs vatnet på dette strekket. *Tiltaket kan reknast som sikra gjennomført dersom grunneigar/utbygger har inngått utbyggingsavtale med kommunen.*

Saksframlegg er godkjent av rådmann, Jan Myrekrok 13.01.2023.