



**Vinje kommune**

*Økonomi, plan og utvikling*

--

Arkiv saknr:	2012/2102
Løpenr.:	16693/2014
Arkivkode:	50/1/50/11

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Lotte Næss

## **Framlegg til detaljregulering for hyttefelt Kostveit 50/1 og Sudbø 50/11 - 2. gongs handsaming**

### **Vedlegg:**

- 1 Plankart
- 2 Plandokument m føresegner
- 3 Hellingskart
- 4 3D-modell 1
- 5 3D-modell nr 2
- 6 Foto sett frå Skålestrondi
- 7 Foto sett frå Sandstøyl
- 8 Foto sett frå Nesland
- 9 Fotopunkt

### **Dokument i saka:**

Plm-sak 14/20

VA-notat 6.6.14

Vinje kommune brev om offentleg ettersyn 30.06.14

Merknader ved offentleg ettersyn :

Telemark fylkeskommune 25.07. og 04.08.14

Statens vegvesen 07.08.14

NVE 01.09. og 12.09.14

Fylkesmannen i Telemark 01.09.14

Eva Blom-Bakke og Jørgen Vogt 01.09.14

HM Rit AS 08.09.14

## **Bakgrunn:**

Plan- og miljøutvalet vedtok 05.03.14, sak 14/20, å leggje framlegg til detaljregulering for Kostveit og Sudbø ut til offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslovas § 12 - 10.

Plan- og miljøutvalet vedtok òg at VA måtte utgreiast meir før offentleg ettersyn. Sweco har utarbeidd notat datert 6.6.14.

Planframlegget vart lagt ut til offentleg ettersyn i brev 30.06.14, med frist for merknader 01.09.14.

Merknader ved offentleg ettersyn :

### Telemark fylkeskommune

Kolgrop ID 170015 er feil merka i plankartet, det er dessutan feil formulering i føresegnene. Utbygging slik det er foreslått vil gi uheldig fjernverknad, spesielt hyttene i A-området.

Statens vegvesen har ingen merknader.

### NVE

Statkraft sin tappetunnel bør inn i planen som omsynssone.

Med planar for så mange hytter må vassforsyninga ha særskilt handsaming, etter plan- og bygningslova eller vassressurslova. NVE fremma motsegn i brev 02.07.14, på grunn av manglande informasjon kring desse tilhøva. HM Rit AS skriv i brev 08.09.14 at det vil bli utarbeidd vass- og avlaupsplan og tilrår slike rekkjefylgjekrav i føresegnene : "Utbygging kan berre gjerast i samsvar med vedteken vass- og avlaupsplan der tilhøvet til vassressurslova er avklåra og løyve til vassuttak er gjeve av NVE." I brev 12.09.14 trekkjer då NVE motsegna, og tilrår justering av framlegg til føresegner : "Utbygging kan berre gjerast i samsvar med vedteken vass- og avlaupsplan der tilhøvet til vassressurslova er avklåra med NVE."

### Fylkesmannen i Telemark

Søknad om utslippsløyve må utarbeidast av tiltakshavar.

Fylkesmannen er kritisk til ein så omfattande utbygging i dette området. Framlegget går ut over arealet som er sett av til bygging i kommuneplanens arealdel. Området er heller ikkje del av det som er definert som satsingsområde for hyttebygging i kommunen. Utbygginga bør reduserast.

Dei vil ikkje tilrå utvikling av tomter i A-området, på grunn av eksponering og potensielle negative verknader for landskapet. Materialet som ligg føre gjer ikkje tilstrekkeleg greie for landskapsverknadene av framlegget. Kommunen som planmynde har ansvar for at saka er tilstrekkeleg opplyst før vedtak vert fatta.

### Eva Blom-Bakke og Jørgen Vogt

120 hytter ved Kostveit blir ein for omfattande utbygging, som vil ha store negative konsekvensar for naturlandskapet. Ferdsløse frå så mange hytter vil verke forstyrrande i Øyemarka, som er eit urørt område av stor verdi for dyra og friluftslivet. Ein må heller tenke langsiktig naturvern.

## Vurdering:

Merknader frå fylkeskommunen om kulturminne/kolgroper, frå NVE om tappetunnel og rekkjefylgjekrav om vass- og avlaupsplan, vil ein rå til å ta omsyn til.

Vurdering av merknader frå fylkeskommunen og fylkesmannen om omfang av utbygginga og om landskapsverknader :

Ein visar her til vurderinga i plm-sak 14/20 :

Planområdet går ut over byggeområde F5 og F6 i kommuneplanens arealdel, men dette er godkjent av plan- og miljøutvalet i sak 12/48. Likevel, planadministrasjonen spør seg om plan –og miljøutvalet såg for seg omfanget i planframlegget som ligg føre : om lag 120 nye hytter, mange høgt og dermed eksponert, tett utbygging.

Kostveit er ikkje blant områda prioritert for konsentrert utbygging i Vinje, slik som Vågslid og delar av Rauland. I satsingsområda pregar hyttebygginga landskapet. Her vert òg hyttebygging med alle dei ringverknadene den har, prioritert framfor andre interesser – som jord- og skogbruk, jakt, enklare friluftsliv, livet i grendene osv. Ein har ikkje vurdert på overordna nivå om ein vil opne for utbygging i slikt omfang i Kostveit.

I Kostveit er i dag 24 fastbuande fordelt på 11 husstandar. I eksisterande hyttefelt på Sudbø er 11 hytter. Ut over det er det 14 hytter spreidd omkring i Kostveit. I høgsesong aukar då innbyggartalet med td  $25 \times 4 = 100$  personar. 100 nye hytter vil femdoble talet på hyttefolk. Det er ikkje tvil om at dette vil ha ringverknader i eit lite bygdesamfunn, på godt og vondt.

Planadministrasjonen er uroa over konsekvensane av ei utbygging som er gjort framlegg om, både for Kostveit- området, men òg for presedensen for andre område i kommunen utanfor dei prioriterte områda. I dag er det ingen stader utanfor satsingsområda som har så omfattande og konsentrert hytteutbygging som planframlegget legg opp til.

I tillegg til ringverknadene som pekt på over, er ein uroa ut frå omsyn til

- Landskap – fjernverknad, silhuett og terrenginngrep. Dette gjeld ikkje berre dei landskapsmessige verknadene av utbygginga i seg sjølv, det gjeld her òg prinsippet om å bygge ut forsiktig utanfor satsingsområda, og slik om presedens. Har ein opna opp for ei slik utbygging her, er det ikkje lett å seie nei til liknande utbygging i tilsvarende område.
- Landbruk og kulturlandskap. Det er uheldig med eit så stort hyttefelt tett opptil ein gard i drift, spesielt dyrkamark. Hyttefeltet har òg negative konsekvensar for kulturlandskapet.
- Skogressursar : Jfr skog- og miljøplanar for området består planområdet i hovudsak av skog på middels bonitet (G11 – G14). Store delar av skogen er hogd. Ein må her vurdere om det er rett å taka i bruk god skogsmark til hyttebygging. I tilfelle ein ynskjer det, må ein vere klår over "smitteeffekten".

På denne bakgrunnen er rådmannen sers skeptisk til framlegget og rår til at det vert sendt tilbake til planleggjar, slik at planen vert omarbeidd. Feltet må bli mindre framtrødande i landskapet, og det totale talet må reduserast. Ein rår til desse endringane :

- Dei øvste delane av feltet vert tekne ut. A31 - A38 ligg heilt på toppen. A8-A10 ligg eksponert i eit bratt område, med ein veg fram som krev store terrenginngrep. Resten av A-området bør også ut, for å dempe fjernverknadene. Sjå hellingskart og 3D-modellar vedlegg 5 - 7.

- Mindre tett utbygging i C, D og E-områda. Talet hytter bør reduserast med ein tredel. Hytter og vegar mm bør planleggjast best mogleg ut frå landskapsomsyn. B-området med C1 – C2 kan vere som det er. Det totale talet på nye hytter vert då omlag 60.

Av andre tilhøve som var omtalt i plm-sak 14/20 er det berre to tema som treng oppfølging:

- Møteplassar (innspeil frå fylkeskommunen) . Ein rår til at det ver lagt inn nokre eigna areal som møteplassar, og at ein legg til rette for korridorar mellom hyttene ut til eigna leikeareal/akebakkar.
- Vatn og avlaup. Notatet frå Sweco inneheld berre generelle vurderingar, og kan ikkje reknast som ein vatn- og avlaupsplan. Ein kan likevel rekne temaet som tilstrekkeleg utgreidd, dersom ein legg inn føresegner om rekkjefylgje slik : "Det blir ikkje gitt byggjeløyve før vassverk er bygd og godkjend, det er gitt utsleppsløyve for avlaupsvatn, og reinseanlegg er bygd og godkjend." Jf òg merknad frå NVE.

Oppsummering av framlegg til endringar :

- A-området vert teken ut,
- talet på hytter i C, D og E-områda vert redusert med ein tredel,
- kolgroper : presisere omsynssone d) i teiknforklaringa og merke kolgropa med namn i plankartet, rette føresegner om omsynssone d) - i tråd med fylkeskommunens merknad,
- Statkraft sin tappetunnel vert lagt inn i plankartet som omsynssone med føresegner,
- møteplassar vert lagt inn i plankartet, og det vert lagt til rette for aktivitetsområde.
- føresegner om rekkjefylgje : "Utbygging kan berre gjerast i samsvar med vedteken vass- og avlaupsplan der tilhøvet til vassressurslova er avklåra med NVE." "Det blir ikkje gitt byggjeløyve før vassverk er bygd og godkjend, det er gitt utsleppsløyve for avlaupsvatn, og reinseanlegg er bygd og godkjend." Jf òg merknad frå NVE.

Endringane ein rår til er så vesentlege at dei må på høyring til forslagstillarane. Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader, kan saka gå til kommunestyret. I motsett fall går saka tilbake til plan- og miljøutvalet.

Plankart, planomtale og føresegner må rettast opp i tråd med plan- og miljøutvalets vedtak før handsaminga i kommunestyret.

### ***Rådmannens framlegg til vedtak:***

**Framlegg til detaljregulering for del av Kostveit 50/1 og del av Sudbø 50/11 vert sendt på høyring til forslagsstillarane i medhald av pbl § 12 - 10 med desse endringane :**

- a. A-området vert teken ut,**
- b. talet på hytter i C, D og E-områda vert redusert med ein tredel**
- c. andre endringar i rådmannens vurdering.**

**Dersom det ikkje kjem inn vesentlege merknader etter høyring, kan framlegg til detaljregulering for Kostveit 50/1 og Sudbø 50/11 vedtakast i medhald av pbl § 12 - 12.**

Rådmannen,

Jan Myrekrok, rådmann /s/