



--

Arkiv saknr:	2018/707
Løpenr.:	7890/2018
Arkivkode:	140

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		

Sakshandsamar: Skjalg Lie Bakken

PlanID 20090005 Rauland Sentrum - Lega AS etablering av ysteri, servering mm - dispensasjon frå plankrav – mindre endring

Vedlegg:

- 1 Skisser konseptplan Rauland sentrum S3 S4 YS9
- 2 Rauland S3 S4 YS9 - Oversikt % BYA

Dokument i saka:

Reguleringsplan Rauland sentrum
Kommuneplanens samfunnsdel 2016 - 2035

Bakgrunn:

Lega, ved Gro Hommo, ynskjer å etablere seg i Rauland sentrum, med ysteri/bakeri og servering av eigenproduserte varer. Ein del av konseptet er at geiter som vert nytta i produksjonen går i innhegningar ved ysteriet når sesongen tillatar det. Med bakgrunn i dette har dei behov for ein del areal, som dei kan få kjøpe av Johannes Skinnarland rett aust for Liåi.

Området som er aktuelt å nytte er i dag regulert til bustad/forretning/kontor i reguleringsplanen for Rauland sentrum, og har plankrav. For å leggje til rette for Lega, treng dei difor mellom anna dispensasjon frå plankravet.

Arkitektkontoret Kaleidoscope, er engasjert for å lage ei konseptskisse som syner mogleg plassering av Lega, og korleis det kan samordnast med eit framtidig kunsthus. Skissa tek føre seg S3, S4 og YS9 Rauland sentrum. Det er mogleg å sjå føre seg at Lega kan fungere

som serveringsstad for besøkande på kunsthuset, og at dei såleis genererer trafikk for kvarandre.

Reguleringsplanen for Rauland sentrum krev utgreiing av flaumfare langs Liåi for tiltak i aktsomhetsområde. Skissert plassering av Lega fell utanfor sona, men kommunen har bede om tilbod frå Multiconsult og Norconsult på utgreiing av flaumfare for å kunne nyttast ved framtidige prosjekt som fell innanfor sona.

Administrasjonen ynskjer plan- og miljøutvalet si vurdering av saka før høyring.

Vurdering:

Saka har vore diskutert internt, og det er fleire punkt ein bør vurdere når ein diskuterer mogleg plassering av Lega.

- Vil plassering av Lega aust for Liåi føre til eit utflytande sentrum?
 - Sentrum av Rauland består i dag for det meste av området mellom handelshuset og Heimil, og det har ofte vorte ytra ynskje om ei omforming av sentrumsarealet. Dette har vist seg vanskeleg av ulike grunnar, og det er kanskje på tide å vurdere andre alternativ. Med Lega aust for Liåi vil sentrumsarealet utvida seg austover, men administrasjonen er av den meining at det er eit område som passar godt, spesielt sett i samanheng med eit framtidig kunsthus.
- Er det rett funksjon på rett stad?
 - Med planane om å ha geiter gåande rundt lokalet, er det klart at Lega har behov for ein del areal. Dette er gjort tilgjengeleg ved at grunneigar har sagt seg viljug til å selje. Per i dag finst det fleire serveringsstader i Rauland, men desse har varierende opningstider og er ofte stengd over lengre periodar. Lega kan vere eit bra tilskot til serverings-tilbodet i Rauland, og har potensiale til å fungere som attraksjon for lokale innbyggjarar, hytte-eigarar og turistar.
- Området tenkt for Lega er eit av dei mest attraktive areala i Rauland sentrum, er det rett prioritering?
 - Dette er eit spørsmål som kan diskutert fram og tilbake, men ein må samstundes stille spørsmål om kva som er alternativet, og kor lenge ein skal vente på det «rette» prosjektet. Det er få prosjekt på gong i Rauland sentrum, og administrasjonen er samde om å vere imøtekommande mot dei som er viljuge til å satse.
- Er Lega i tråd med reguleringsføremålet?
 - Området er i dag regulert til bustad/forretning/kontor, og administrasjonen meiner det held med ei justering av føremålsgrenser for å leggje til rette.

Det er positivt med bedrifter som er viljuge til å utvide og satse, og administrasjonen er difor positive til planane til Lega. Både åleine og i samanheng med eit framtidig kunsthus på Rauland, vil dei kunne vera eit bra tilskot til kva Rauland har å by på både for fastbuande og turistar. Vinje kommune har landbruk og reiseliv som satsingsområde, og Lega passar godt inn med produksjon og servering av kortreist mat.

I kommuneplanen sin samfunnsdel står det som visjon for 2035 at naturen i Vinje er grunnlag for berekraftige verksemder, og at Vinje har god kompetanse innanfor lokal matproduksjon, turisme og natur/miljø. Det betyr at:

- Me har eit sterkare landbruk med allsidig produksjon
- Vinje er ein leiande turistkommune som brukar naturressursane og kulturarven til å auke verdiskapinga innan reiseliv og besøksnæring.
- Rauland og Vågsli er satsingsområde for reiseliv

Naudsynte tiltak for å leggje til rette:

Dispensasjon frå plankrav jf. pbl § 19 – 2: Situasjonsplan/konseptskisse er naudsynt for å kunne planlegge området som ein heilhet, og sjå samhandlinga mellom Lega og eit framtidig kunsthus. Det er og naudsynt for å vere rimeleg sikker på at ein med dette tiltaket ikkje gjer noko som er til hinder eller ulempe for vidare utvikling av området.

Dispensasjon frå rekkjeføljekrav i reguleringsplan Rauland sentrum jf. pbl § 19 – 2:
Føresegner punkt 6.2 og 6.3

Mindre endring - justering av føremålsgrenser jf. pbl § 12 - 14 : Slik det ser ut no, så er det mogleg Lega har behov for meir areal enn det som er tilgjengeleg i sør-enden av YS9. Difor kan det vere aktuelt med ei justering av føremålsgrensene for YS9 og S4.

Saka vil verte sendt på høyring til naboar før politisk vedtak.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Plan- og miljøutvalet ser positivt på etableringa av Lega, slik det er gjort greie for i saksframstillinga.
--

Rådmannen, 24.04.18

Jan Myrekrok, rådmann /s/