



--

Arkiv saknr:	2018/707
Løpenr.:	8330/2019
Arkivkode:	140

Utval	Møtedato	Utval Saksnr
Plan- og miljøutvalet		
Kommunestyret		

Sakshandsamar: Lotte Næss

Framlegg til områderegulering for del av Rauland sentrum – 2. gongs handsaming og endeleg vedtak

Vedlegg:

- 1 Framlegg til plankart
- 2 Framlegg til føresegner
- 3 Situasjonsplan Lega

Dokument i saka:

Plm-sak 18/117

Vinje kommune, brev om høyring 06.02.19

Merknader :

Statens Vegvesen 25.02.19

Telemark fylkeskommune 27.03.10

Gro Hommo 08.04.19

Bakgrunn:

Plan- og miljøutvalet vedtok 29.08.18, sak 18/117, å leggje framlegg til områderegulering for del av Rauland sentrum ut til høyring og offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova § 12 - 10.

Planframlegget er ei endring av den delen av reguleringsplan for Rauland sentrum som ligg aust for Juvlandsvegen. For å tilpasse planen til ei etablering av Lega as (ysteri, utsal og servering mm) er grensa mellom delområde og plassering av gangbru endra. Vidare er Krysset Linutvegen /Fv 37 er oppgradert slik at det er dimensjonert for vogntog.

Planen blir ein sjølvstendig reguleringsplan i tråd med ny lov – plan- og bygningslova frå 2008. Reguleringsformåla er dei same, men fargar, namn og bokstavkoder er endra.

Statens Vegvesen

Føresegnene bør vere tydlegare og meir konkrete når det gjeld rekkefølgekravet til krysset Linutvegen/Fv. 37 og utviding av vegen SKV3 (føresegnenes pkt. 7.1 og 7.2).

Føresegnene om dette bør innehalde korleis ÅDT på 200 skal beregnast/målast. Framlegg :

- ⊗ ÅDT på 5 pr. bueining.
- ⊗ ÅDT på 45 pr. 100 m² forretnings - bruksareal.
- ⊗ ÅDT på 8 pr. 100 m² kontor – bruksareal.

Formuleringa i føresegene «jammleg besøk av vogntog» synest for lite konkret . Det bør vere «regelmessig besøk av tyngre køyrety med lengde over 12 meter» (12 meter : vanleg lastebil).

Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen har ikkje merknader knytt til kulturminne, men tilråding om tettstadutvikling. Her er eit utdrag :

«Det er bra at kommunen ønskjer å styrke Rauland sentrum med stadeigen aktivitet og arkitektur. Det vil vere spennande å utnytte moglegheitene i havnebeitepreget ved sentrumsutvikling aust for Liåi, slik at både ysteri med beitande geiter, kunsthus og bustadene ligg i 'enga' inntil sentrum og åi. Kan hende er bygg lagt i tun med plassering, variasjon av storleik, form, material- og fargebruk som høver inntil Rauland sentrum. Steinmurar, tre og fargepalett er allereie noko kommunen har teke tak i for fjell-tettstaden. Dette bør vidareførast slik at det blir heilskap. Området langs elva er eit grønt drag som har moglegheiter for nær friluftsliv og opphald saman med opplevinga av kortreist mat og kunst. Fylkeskommunen hadde ikkje innspel om dette til varsel, men vi spelar likevel inn til kommunen å bruke litt tid på idéutvikling av heile området slik at første byggetrinn med ysteriet kan skje slik at resten av området får meir slikt særpreg. Det vil vere første trinn i eit fortettingstiltak/-områdeutvikling ved sentrum.»

Gro Hommo

Dei har fått utarbeidd ein situasjonsplan, sjå vedlegg 3. Situasjonsplanen visar plassering av eit bygg med ysteri i underetasjen, og bakeri, kafè og kontorar (Rauland Turis mfl) i 1.etasje. Parkering på nordsida. Bygget er planlagt slik at den er «tilpassa tomte, ynskje om å nytte utsikten mot fjella, lyfte bygget slik at me ser innover fjellheimen, og tilpasse bygget til eit skrått terreng.» Situasjonsplanen visar et det blir trongt. Dei hadde ynskt seg ei større tomt – breiare aust – vest, gjerne heilt ned til åi i vest. Dei håpar det ikkje blir eit ruvande bygg på tomte i vest som vil gjere verksemda mindre synleg frå fylkesvegen.

Vurdering:

Vegvesenets merknad vert teken omsyn til.

Fylkeskommunens merknad vert teken til vitande.

Ein ser at tomte Lega as skal bygge på er liten og smal. Rådmannen meiner det er viktig å stø opp under et slikt positivt tiltak. Ein rår difor til at BKB4 blir utvida 10 m mot vest, og at

det blir lagt inn i føresegnene at gangvegtraseen kan flyttast i tråd med byggjeløyve. Dei kan då få større tomt både vestover og nordover.

Ein ser òg at det er viktig for Lega as å vere godt synlege frå fylkesvegen. Det er eit spørsmål om ein skal endre planen og regulere til park el.l. vidare vestover til Liåi.

Det er mangel på næringsstomter i Rauland. Med tanke på næringsutvikling er det uheldig å bruke dette verdifulle arealet til park.

På den andre sida er det framleis mogleg at det skal byggast eit kunsthus i Rauland, og eit av dei aktuelle tomtealternativa er her. Det vil vere sers lagleg saman med Lega as (kafe, utsal, felles parkering). Då blir det også rett med park ned mot fylkesvegen.

Saka om kunsthus blir ikkje avgjort på ei god stund ennå. Rådmannen vil rå til å sikre heimel til å avvise andre etableringar på tomta medan ein ventar på ei avgjerd. Den beste måten å gjere det på er å endre planen : regulere resten av BKB2 til park på sørsida av gangvegen, og endre formålet på søndre del av BKB1 til «kulturinstitusjon». Dette kan evt. gjerast i «tidsrekkefylgje», slik at formålet går tilbake til BKB når avgjerd er tatt i saka om kunsthus, og det ikkje er dette tomtealternativet som blir vald. Administrasjon skal undersøke om dette er mogleg.

Andre endringar :

- Det bør vere 10 m byggegrense langs kommunal veg.
- TDV meldar at vasskjelda BKT1 ikkje lenger er i bruk. Byggeområde BKT1 og restriksjonsområdet rundt kan difor gå ut. VA-leidningar under bakken er regulert i tidlegare planvedtak under bakken.
- I føresegnenes pkt. 3 er det feil at det er krav om detaljregulering for alle felta BKB1 - 4. Det skal vere slikt krav berre for BKB 1 og 3, ikkje for BKB4 der Lega as skal etablerast. Det same gjeld pkt. 7.4 – rekkjefylgjekrav om bygging av gangbru og gangveg SGS1.
- Føresegnenes 4.1.8 kan endrast slik : «I BKB2 og BKB4 skal busetnaden vende seg sørover mot fylkesvegen. Tilkomst, parkering, varelevering mm skal vere på baksida av busetnaden i høve til fylkesvegen. «
- I føresegnene for BKB1, BKB2 og BKB4 bør det vere krav om tre, stein og glass – tilpassa «fjell-tettstaden»,

Oppsummering av rådmannens framlegg til endringar :

Plankartet :

- BKB4 blir utvida 10 m mot vest.
- Resten av BKB2 blir endra til park GP, evt i tidsrekkefylgje.
- Søndre del av BKB1 blir endra til «kulturinstitusjon» (opp til SKV2), evt. i tidsrekkefylgje.
- BKT1 og restriksjonsområdet rundt går ut.

Føresegnene :

- Tillegg 2.1 Materialbruken i BKB1 og BKB4 skal vere tre, stein og glass – tilpassa «fjell-tettstaden»,
- 2.4 Det er 10 m byggegrense langs kommunal veg.

- 3.1 Krav om detaljregulering (felt BKB 1 og 3): I BKB1 og 3 kan det ikkje gjevast løyve etter pbl kap 20 for byggje- og anleggstiltak, samt frådeling til slike formål, før det ligg føre godkjend detaljregulering.
- 4.1.8 I BKB2 og BKB4 skal busetnaden vende seg sørover mot fylkesvegen. Tilkomst, parkering, varelevering mm skal være på baksida av busetnaden i høve til fylkesvegen.
- 7.1 Krysset Linutvegen/Fv37 må utbetrast ved utbygging i BKB1 – 4 som til saman fører til a) regelmessig besøk av tyngre køyrety med lengde over 12 meter, eller b) 200 ÅDT eller meir (evt ein kombinasjon). 200 ÅDT reknast slik :
 - ⊙ 5 ÅDT pr. bueining.
 - ⊙ 45 ÅDT pr. 100 m2 forretnings - bruksareal.
 - ⊙ 8 ÅDT pr. 100 m2 kontor – bruksareal.
- 7.2 Veg SKV3 må byggast i 6 m breidde ved utbygging i BKB1 – 4 som fører til a) regelmessig besøk av tyngre køyrety med lengde over 12 meter, eller b) 200 ÅDT eller meir (evt ein kombinasjon). 200 ÅDT reknast som i pkt. 7.1.
- 7.4 Gangbru og gangveg SGS1 skal opparbeidast før ein tek i bruk «Kulturinstitusjon», eller søndre del av BKB3.
- Føresegner for «Kulturinstitusjon».

Det er eit spørsmål om endring av formål til park og kulturinstitusjon bør på høyring. Sakshandsamar meiner endringa ikkje er så vesentleg, fordi gjeldande regulering opnar for kulturinstitusjon, og fordi det berre er snakk om å «halde av» areala til dette formålet i nokre år.

Saka går til kommunestyret.

Rådmannens framlegg til vedtak:

Framlegg til områderegulering for del av Rauland sentrum blir vedteken i medhald av pbl § 12 – 12, med endringar som er nemnde under rådmannens vurdering.

Rådmannen, 11.04.19

Jan Myrekrok, rådmann /s/