



SAKSGANG			
Styre/råd/utval	Møtedato	Sak nr	Saksbeh.
Formannskapet	10.02.2014	013/14	KRDA
Kommunestyret	24.02.2014	004/14	KRDA

Saksansvarleg: Kristin Karlbom
Dahle
Oppfølgingsansvar:

Arkiv: K1-
141, K2-L10

Arkivsaknr.: 13/3739

Tidsfrist:

Rullering av kommunedelplan for Lifjell. 2.gongs handsaming

Vedlegg: Føresegner (alt. A og B) og plankart revidert i tråd med tilrådinga
Oppsummering av innspel med kommentarar
Innkomne innspel
Forretningsplan for realisering av heis D (vedlegg er u. off.)
Mail frå Svein Fossheim av 23.1.14

Saksomtale: Forslag til ny kommunedelplan for delar av Lifjellplatået vart handsama av formannskapet 23.9.13 og lagt ut til offentlig ettersyn 30.9.13-11.11.13. Saka vart ikkje lagt fram til 2.gongs handsaming i desember fordi utbyggerane trengte meir tid til å drøfte ein felles modell for finansiering og bygging av heis D. Det har kome 13 merknader til forslaget:

1. Fylkesmannen i Telemark
2. Telemark fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE
5. Barnerepresentanten i Bø kommune
6. Lifjell løypelag
7. Plankontoret Hallvard Homme AS på vegne av Lifjell Utvikling AS
8. Trygve Bjarkø
9. Svein Fossheim
10. Lifjell hyttetomter AS og Østerli Sameige
11. Unique Beauty & Lifestyle
12. Nebbhauen feriehjem
13. Lifjellstua AS

Merknadene er oppsummert og kommentert i vedlagte tabell. Av kommentarane i tabellen går det fram kva administrasjonen tilrår at bør endrast i plankart og føresegner. Vedlagt fylgjer føresegner (alt. A og B) og plankart som er revidert i tråd med tilrådinga. Nedanfor er hovudtrekka i tilrådinga oppsummert.

Arbeidsgruppa som har gjennomført rulleringa har bestått av Marit Svalastog/Siri Hafnor som representant frå MTNU, Dag Sele frå formannskapet og sakshandsamar.

Bakgrunn

Problemstillinga rundt rekkefylgjekrav om samanbindingsheisen, heis D, har vore sentral i rulleringa. Ved 1.gongs handsaming vart planen lagt fram i to alternativ, alt. A utan rekkefylgjekrav og alt. B med rekkefylgjekrav. På bakgrunn av det pågåande samarbeidet mellom grunneigarane om å få på plass ein modell for samarbeid om finansiering av heisen, vart planen lagt ut til offentleg ettersyn utan rekkefylgjekrav (alt. A). Utarbeiding av ein felles modell skulle etter avtale med utbyggerane halde fram i høyringsperioden, og resultatet leggest fram ved 2.gongs handsaming.

Når planen ble lagt ut utan rekkefylgjekrav, ynskte kommunen å styre arealbruken for å bygge opp under ein modell for gjennomføring av bygging av heis D. Det vil sei at omsynet til gjennomføring av vesentleg reiselivsmessig infrastruktur (heis D) blir vektlagt minst på line med andre omsyn når aktuelle utbyggingsområde vert vurdert. Det vil sei at utbyggingsområde som ikkje bidrar til auka realisme i høve til bygging av heisen blir lagt som LNF-område. Kva for utbyggingsområde som vil bidra til gjennomføring av heisen var ikkje klart da planen ble lagt ut til høyring, og plankartet vart difor lagt ut i eit maksimums- og eit minimumsalternativ (alt. 1 og 2), avhengig av oppslutting om ein gjennomføringsmodell. Dersom eit stort fleirtal av utbyggerane einast om ein modell, men enkelte utbyggerar ikkje vil gje sin tilslutning, kan kommunen vedta ein plan som ligg mellom dei to alternativa.

Gjennomføringsmodell for bygging av heis D

Ein del av utbyggerane har samarbeidd om å få på plass ein gjennomføringsmodell og har oversendt vedlagte forretningsplan. Modellen inneber at det vert etablert eit nytt selskap der alle aksjeeigarar har ei stemme uansett andel aksjar. Ved sal av tomter/leiligheter, betaler grunneigarane eit anleggsbidrag til heis rekna utifrå salsverdien på tomte/leiligheten. Bidraget pr tomt er noko redusert i høve til det som ligg i avtalene som ligg føre med Lifjell Vinterland i dag. Dette fordi ein meiner dette er naudsynt for å få ned investeringskostnadene slik at omfanget av tomtesalet kan auke, og dermed det totale anleggsbidraget. Vedlegg til forretningsplanen viser budsjett for heisen. Utbyggerane har lagt ned ei betydeleg innsats i å få på plass ein modell som flest mogleg kan einast om, og finansieringsplanen synleggjer at heisen kan vere bygd om 3 år. Dette er sjølv sagt ingen garanti, men kommunen vil ha høve til å innføre rekkefylgjekravet på ny ved neste rullering av planen dersom heisen framleis ikkje er bygd. På denne bakgrunnen vil administrasjonen tilrå at planen vert vedtatt utan rekkefylgjekrav, d.v.s. alt. A.

I føresegnene alt. B er rekkefylgjekravet om bygging av heis D tatt inn. Desse fylgjer som vedlegg for å vise alternative føresegner med rekkefylgjekrav, men vert ikkje tilrådd vedtatt.

Oppslutning til modellen

Utbyggargruppa som har arbeidd fram modellen har fått signerte intensjonsavtaler frå 11 grunneigarar som til saman disponerer 70% av

utbyggingsareala. Av dei 10 største grunneigarane (kvar eig meir enn 40 daa utbyggingsareal), har 8 signert avtala.

Svein Fossheim hevdar å representere 20 grunneigarar og utbyggerar og meiner avtala er ulovleg, sjå vedlegg. Fossheim ber om at handsaminga av planen vert lagt på is. Berre to av dei grunneigarane Fossheim representerer, er blant dei 10 største grunneigarane innafor utbyggingsområda. Leiar i Østerli Sameige, som er ein av desse, ba 21.1.13 pr telefon om at handsaming av planen vart utsett fordi dei trengte meir tid til å vurdere forslaget til avtale. Administrasjonen meinte i utgangspunktet at det ikkje var naudsynt med ytterlegare utsetting ettersom aktørane allereie 2.12.13 fekk frist til medio januar for å avklare om ein kan einast om ein felles modell. Sakshandsamar ble likevel samd med Østerli om at han skulle sende ut e-post til dei andre aktørane der han grunnga sitt behov for utsetjing av handsaminga, og returnerte tilbakemeldingane på dette samla til kommunen seinast 23.1.13 slik at ei utsetting kunne vurderast. Administrasjonen fekk ingen tilbakemelding innan fristen og har heller ikkje mottatt dette i etterkant.

Etter administrasjonen si vurdering har dei aktørane som har utarbeidd modellen oppnådd ei svært god oppslutting om denne. Så lenge så mye som 8 av dei 10 største grunneigarane aksepterer avtalen, bør ikkje det at enkeltaktører ikkje slutter opp om modellen hindre kommunen i å styre arealbruken slik at ein støtter opp om forsøket på eit felles løft for å realisere samanbindingsheisen. Ein stor del av utbyggingsområda vil med den foreslåtte modellen bidra til realisering av samanbindingsheisen. Bidrag til å realisere dette svært viktige tiltaket for styrking av reiselivet på Lifjell, er eit moment som må vektleggast ved vurdering av om området er mogent for utbygging eller ikkje. Områda som støtter opp om modellen vil vere med å oppfylle målsettingane om vidareutvikling av Lifjell som reiselivsdestinasjon. Som turistkommune er det viktig at reiselivspotensialet på Lifjell blir forvalta på ein måte som sikrar utvikling og aktivitet i tråd med overordna planar. Kommunen kan som planstyresmakt bygge opp under dette.

På denne bakgrunnen bør høyringsforslaget fylgjast opp med at dei utbyggingsområda som ikkje bidrar til felles reiselivsmessig infrastruktur leggst som LNF-område. Ingen av desse områda er regulert, og det kan difor ikkje krevjast erstatning for planleggingskostnader. Ved neste rullering av kommunedelplanen kan vurderinga av områda gjerast på ny.

Byggeområde

Fylgjande byggeområde vert vurdert som at dei ikkje er mogne for utbygging, jf. avsnitt over: H5, H8, nordleg del av H9 (g/bnr 9/111 slutter opp om modellen), H11, H13 og H16 og utvidinga av Lifjelltunet (H17).

Administrasjonen vil difor tilrå at desse områda vert lagt ut til LNF-føremål, d.v.s. at plankartet justerast til ein mellomting mellom maksimums- (alt.1) og minimumsalternativet.

Det som er vesentleg for gjennomføring av heis D er at dei større utbyggerane sluttar opp om ein felles modell. Utbyggingsområde som består av mindre eigedomar vert ikkje tatt ut sjølv om grunneigarane ikkje har signert avtale på noverande tidspunkt. Dette gjeld m.a. H10 og større ubebygde tomter innafor H4.

Det har kome innspel om større utviding av H12 ved Torilstul og om eit nytt byggeområde H18 på Jønnbuflåtin. Innspela er vurdert (sjå vedlagte tabell), men ein vil tilrå å halde seg til mandatet for rulleringa og ikkje gjere større endringar i arealbruk utover det som var lagt inn ved 1.gongs handsaming. Større endringar vil krevje nytt offentleg ettersyn av planen og kan og krevje at det må utarbeidast konsekvensutgreiing for tiltaka.

Eigar av H12 og nordre del av H1, har gjort avtale om kjøp av store delar av søndre H1 frå Gunhild Hørte. Hørte har opplyst at ho ikkje er interessert i å bygge ut den sørlegaste delen av H1 som ho vert sittande att med. Dette arealet vert difor lagt som LNF-område. I vedlagte reviderte plankart er denne og andre endringar i arealbruk berre synt i alt.1.

Heisar og løypenett

Omfanget av heisar på Lifjell har vore drøfta gjennom planprosessen. Ved 1.gongs handsaming landa ein på å la hovudtrekka i heisnettet ligge ved denne rulleringa. Det har kome innspel om å flytte og ta ut heisar i høyringa. Desse innspela er drøfta, men administrasjonen vil tilrå at hovudtrekka forblir urørt i denne rulleringa, men at det vert gjort mindre justeringar. Dette fordi større endringar i heisnettet vil krevje meir omfattande vurderingar av konsekvensane av dette enn det denne rulleringa gir rom for. Bandlagt areal til heis L, M og N er foreslått redusert fordi dette berre er meint som transportheisar.

Toppunktet for heis L vert tilrådd flytt slik at kryssing av Lifjellvegen kan skje under kulverten, i tråd med innspel frå Fossheim og Nebbhauen. Etter trykking av revidert plankart har ein blitt merksam på at heis L bør justerast noko mot aust for å få plass til løypenedfart frå kulverten og ned.

Framtidig løype rundt Bøkstulnatten er foreslått tatt ut p.g.a. skredfare og skråløype nordvest frå H15 er tatt inn etter innspel frå Lifjell Utvikling. På Jønnbuflåtin er det lagt til rette for samanbinding av rundløypa mellom toppunkt på heis E og F. Elles er det gjort mindre justeringar av løypenettet. Løypenettet er foreslått vist som linjesymbol i stadenfor eige arealføremål gjennom utbyggingsområda og i enkelte andre område der nøyaktig framtidig plassering av løypa er usikker. Her er breidda av løypenettet fastlagt i føresegnene (min. 10 m). I revidert plankart er Nutestulrunden vist som arealføremål. Jf. innspel frå løypelaget, så er det behov for å revurdere denne runden. Denne bør difor også visast som linjesymbol og ikkje arealføremål, sjå elles kommentar under innspelet til løypelaget.

Plankrav

Slik forslag til føresegner er formulert, vil alle søknader om bygging av veg eller parkering (PBL §20-1 bokstav l) krevje reguleringsplan. Føresegnene bør opne for mindre tiltak etter §20-1 bokstav l kan tillatast utan reguleringsplan.

Utnytting

I områda som er regulert til private fritidsbustader tilrettelagt for utleige, er det opna for at det kan byggast enkelte større utleige-/firmahytte. Denne opninga bør også gjelde tradisjonelle hyttefelt, d.v.s. H1-H12.

Gjeldande reguleringsplanar

Heilt til slutt i føresegnene er reguleringsplanar som framleis skal gjelde lista opp. Her er reguleringsplan for skitrekk og løypenedfart på Lifjell (sone 4 plan 12) frå 1993 nemnt. Etter at ny reguleringsplan for samanbindingstrekket vart utarbeidd, er det berre eit mindre areal av den eldre planen som gjeld. Dette er i hovudsak regulert til parkering, men er i høyringsutkastet endra til byggeområde og LNF-område. Reguleringsplanen bør difor opphevast.

- Rådmannen** Før kommunedelplan for Lifjell vert endeleg godkjent, jf. Plan- og
tilråd: bygningslova §11-15 vert planen endra i tråd med:
1. Vedlagte reviderte føresegner alt. A
 2. Vedlagte reviderte plankart som i alt. 1, men med fylgjande endringar:
 - a. Fylgjande utbyggingsområde vert gjort om til LNF-område (dei delane av områda som ikkje er vist i alt.2):
 - H5
 - H8
 - Nordlege del av H9
 - H11
 - H13
 - H16
 - H17
 - b. Heis L justerast så mot aust for å gje plass til løype ned frå kulverten.
 - c. Løypa rundt Nutestul visast som linjesymbol i stadenfor arealføremål.

F-013/14 Notat av 07.02.2014 – 13/3739-2 om «tillegg til rådmannens tilråding i sak
Tilråding: 013/14 Rullering av kommunedelplan for Lifjell vart delt ut til representantane med følgjande tillegg til rådmannen si tilråding ovanfor:

- Fylgjande endrast før endeleg godkjenning av kommunedelplan for Lifjell:
- a. Utbyggingsområda H5, H8, nordlege del av H9, H11, H13 og H16-17 vert liggande som byggeområde i planen.
 - b. Tillegg til føresegner under pkt. 2.6 i føresegnene:
Det opnast for å anlegge lysløype i tilsvarande trase som i kommunedelplan for Lifjell av 2005.
 - c. Tillegg til retningsliner under pkt. 2.8 i føresegnene:
I tillegg til maks BRA for bygg og parkering kan det tillatast inntil 15m² bod (BRA).

FORMANNSKAPET tilråd samrøystes følgjande vedtak:

1. Vedlagte reviderte føresegner alt. A
2. Vedlagte reviderte plankart som i alt. 1 (Utbyggingsområda H5, H8, nordlege del av H9, H11, H13 og H16-17 vert liggande som byggeområde i planen), men med fylgjande endringar:
 - a. Heis L justerast så mot aust for å gje plass til løype ned frå kulverten.
 - b. Løypa rundt Nutestul visast som linjesymbol i stadenfor

arealføremål.

3. Tillegg til føresegner under pkt. 2.6 i føresegnene:
Det opnast for å anlegge lysløype i tilsvarande trace som i kommunedelplan for Lifjell av 2005.
4. Tillegg til retningslinjer under pkt 2.8 i føresegnene:
I tillegg til maks BRA for bygg og parkering kan det tillatast inntil 15m² bod (BRA).
5. *Følgjande framlegg frå representanten Dag Sele, Krf til nytt punkt:*
Dersom samanbindingsheisen ikkje skulle vera bygd ved neste rullering av planen, bør ein vurdere å igjen innføra rekkefølgekrev, t.d. med utgangspunkt i utbyggingsgrad i dei ulike områda.

K-004/14
Vedtak:

Notat av 24.02.2014 med orientering om oppfylgging av føresetnadene for tilråding frå formannskapet var delt ut til representantane. Rådmannen orienterte om at føresetnadene om signering av avtalane som grunnlag for finansiering av heis ikkje er følgd opp av alle. Aslaug Farnes har ikkje signert for det som gjeld områda H5 og H 16 samt del av H9. Dette gjer at desse områda blir lagt som LNF-område i planen.

KOMMUNESTYRET gjer **samrøystes** følgjande vedtak:

1. Vedlagte reviderte føresegner alt. A.
2. Vedlagte reviderte plankart som i alt. 1, men med følgjande endringar:
 - a. Følgjande utbyggingsområde vert gjort om til LNF-område (dei delane av områda som ikkje er vist i høyringsalternativ 2):
 - H2 og H 3
 - Delar av H8 (g/bnr. 9/467, 9/60 og 76). H8 avgrensast slik at dei delane som ligg att som utbyggingsområde bindast saman og slik at ein får ei hensiktsmessig avgrensing av utbyggingsområdet.
 - H13
 - Utviding av H17
 - H5, H16, delar av H9 (gnr/bnr 9/38).
 - b. Heis L justerast så mot aust forå gje plass til løype ned frå kulverten.
 - c. Løypa rundt Nutestul visast som linjesymbol i stadenfor arealføremål.
3. Tillegg til føresegner under pkt. 2.6 i føresegnene:
Det opnast for å anlegge lysløype i tilsvarande trace som i kommunedelplan for Lifjell av 2005.
4. Tillegg til retningslinjer under pkt 2.8 i føresegnene:
I tillegg til maks BRA for bygg og parkering kan det tillatast inntil 15m² bod (BRA).
5. *Følgjande framlegg frå representanten Dag Sele, Krf til nytt punkt:*

Dersom samanbindingsheisen ikkje skulle vera bygd ved neste rullering av planen, bør ein vurdere å igjen innføra rekkeføljekrav, t.d. med utgangspunkt i utbyggingsgrad i dei ulike områda.