



Styre/råd/utval	Møtedato	Sak nr
Utval for plan teknikk og næring	16.02.2021	15/21

Saksansvarleg: Kari Verpe Hynne

Arkiv: PLANID-
04_56_2017, PLANNAVN-
Hytteområde H9 på Lifjell,
PLANTYPE-35, FA-L12,
GBN-9/111

Arkivsaknr.: 20/2100

Oppfølgingsansvar:

Tidsfrist:

1. gongs behandling detaljreguleringsplan for H9 på Lifjell

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljreguleringsplan for Lifjell H9 vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. plan og bygningslova § 12-10 med følgjande endringar:

- § 4.2.2 siste linje endrast til følgjande:
For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m2. Anneks, garasje og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m2. Parkering inngår ikkje i BYA.

Bakgrunn for saka:

Sør Arkitekter As fremjar på vegne av Rørvik Eiendomsutvikling AS forslag til detaljreguleringsplan for H9 på Lifjell. Formål med planen er å leggje til rette for fritidsbustad med tilhøyrande anlegg i feltet H9 på Lifjell. Planen legg opp til ein tett utnytting med både enkeltstående og fritidsbustader i kjede/rekke.

Saksumtale:

Innspel til planarbeide

Oppstart av planarbeide varr varsla 3.05.2018 og det kom inn 5 merknader til planarbeide.

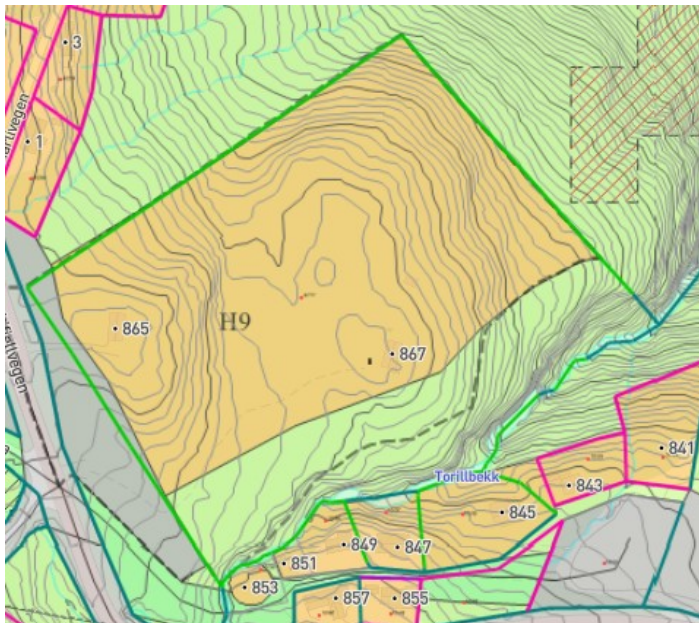
1. Fylkesmannen i Telemark
2. Telemark fylkeskommune
3. Statens vegvesen
4. NVE
5. Barnerepresentanten

Innspela er oppsummert i planomtala.

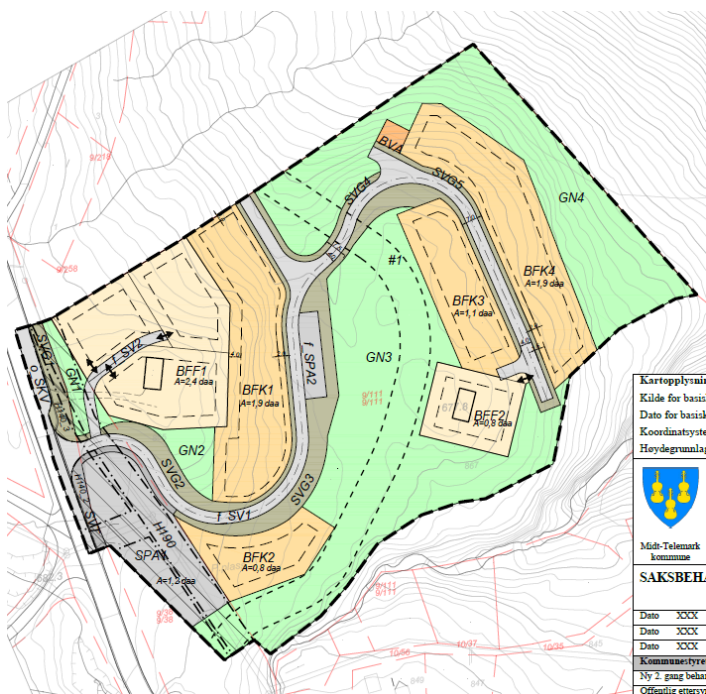


Tilhøve til overordna plan

Planområde omfattar H9 i kommunedelplan for Lifjell som er avsett med arealformålet «fritidsbebyggelse» samt areal til parkering og LNF. Figur 1 nedanfor syner utsnitt av gjeldande kommunedelplan for Lifjell.



Figur 1: Utsnitt av kommunedelplan for Lifjell



Figur 2: Utsnitt av foreslått planforslag

Vurdering av planforslaget

Planforslaget er hovudsakleg i tråd med overordna plan (kommunedelplan for Lifjell) unntatt område BFK2 kor nesten heile formålet for fritidsbebyggelse ligg i LNF, sjå kap . 7 i planomtala.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at føreslåtte endringar vil kome i konflikt med eksisterande situasjon.

Planarbeide starta opp i 2018. Frå 2018 til no har det vore mykje dialog med forslagstillar for å få ein god løysning for planen. Det har vore fleire forslag til plankart, blant anna med internveg f_SV1 i sør jf. figur under. Kommunedirektøren meiner at løysninga ein no har kome fram til er eit godt forslag, og har på bakgrunn av tidlegare dialog med forslagstillar og endringar underveis i saka få endringsmerknadar til saka.



Figur 3: Eldre versjon av planforslag.

Planforslaget og konsekvensane er forklart i vedlagte planomtale.

Utnyttelsesgrad.

Det er føreslått ein maks BYA på 150 m2 pr. tomt. I forslag til ny kommuneplan for Midt-Telemark er det føreslegne at det for område avsett til fritidsbustader skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA 125 m2. Det er og i ny kommuneplan føreslegne at anneks, garasje og eller uthus kan ha samla BYA på 25m2 samt at parkering ikkje inngår i BYA. Det har vore dialog med forslagstillar og det føreslås å ta kommuneplanens forslag til føresegner inn i punkt 4.2.2 i vedlagte føresegner for H9.

Skiløype

I framtida kan det vere aktuelt med ei skiløype som knytt øvre del av Lifjell og Vinterland ned til Torilstul gjennom område Håni. Det er lagt inn areal og bestemmelsesområde for tur eller skitrasé som koplår til andre traséer i området, og som letter ferdseilen til og frå uteopphalds- og friluftsområde.

Utbyggingsavtale

Det skal forhandlast fram utbyggingsavtale i tilhøve til annleggsbidrag for VA. Oppstart av arbeid med forhandling av utbyggingsavtale vart varsla ved oppstart 3.05.2018.

Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljreguleringsplan for Lifjell H9 tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentlig ettersyn/høyring med dei endringane som er føreslått.

Vedlegg:

Vedlegg 1_ PLANKART_Lifjell H9_planforslag_A3_REV_02 02 2021	1393742
Vedlegg 2_ PLANBESTEMMELSER_Lifjell H9_02 02 2021	1394467
Vedlegg 3_ PLANBESKRIVELSE_Lifjell H9_planforslag_02_02_2021	1394468
Vedlegg 4_Illustrasjonsplan Lifjell H9_planforslag_uten KPA grense_A3_REV_21 01 2021	1394469
Vedlegg 5_ROS-analyse_Lifjell H9	1394470
Vedlegg 6_Biologisk mangfold rapport_Lifjell H9_23 11 2017	1394471
Vedlegg 7_Landskapsanalyse_Lifjell H9_19 09 2019	1394472
Vedlegg 8_Varselsbrev_Lifjell H9_03 05 18	1394473
Vedlegg 9_Innspill til varsling_Lifjell H9	1394474
Vedlegg 10_Terrengsnitt_Lifjell H9_A30 Snitt_21 03 2018	1394475

Partar:

Rørvik Eiendomsutvikling AS
Kjetil Flatebø
Eirik Flatebø
Buen Hytter & Hus AS
Buen Hytter & Hus AS