

*Ingvild og Ivar Kåsa (99/6),
Nesheim, Haukelivegen 4330, Vågsli,
3895 Edland.*

svein.tore@kreas.no

ingvild@kreas.no

Til

Planavdeling i Vinje kommune

Vinje 05.02.25

Høringsuttale til mindre endring av detaljregulering for Tyrvelid 99/6 (planID 20190002)

1. Innleiing

Me syner til motteke varsel om mindre endring av reguleringsplanen for Tyrvelid 99/6. I vurderinga kjem det fram at administrasjonen i hovudsak er samd i endringane som er søkt om, med unntak av opplista punkt i saksframstillinga.

Arbeidet med Tyrvelidplanen innebar eit omfattande arbeid med opprydding av diverse arealbruk i perioden 2019-2022. At ein no gjeng i gjennom ei mindre endring av planen krev at tilleggsendringane som blir føreslått er gjennomtenkt og vurdert. I motteke varsel ser me at det er rippa opp i ein del punkt som me vurderer som uheldig for planen og prosessen. Me inviterte oss til å ha eit arbeidsmøte med planadministrasjonen i forkant av høringsperioden. Det har ikkje blitt gjennomført og me ser no fleire element som kanskje kunne vore unngått.

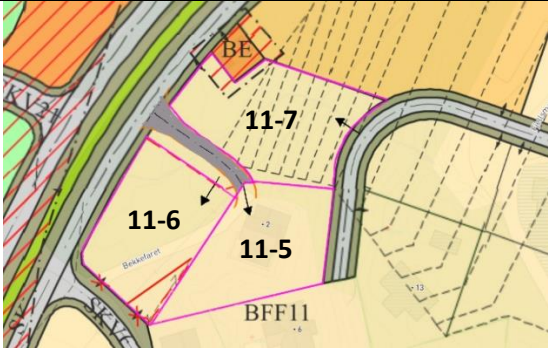
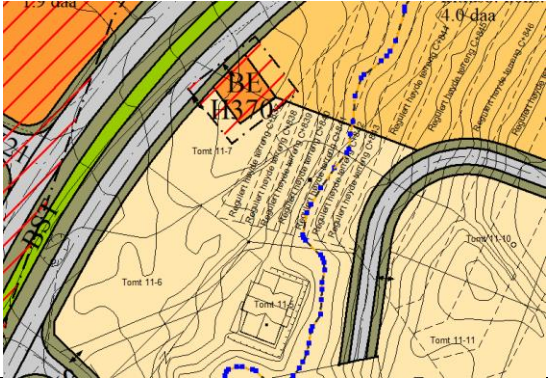
Administrasjonen sine forslag til mindre endring let seg ikkje gjennomføre, og me ynskjer at den mindre endringa me søkte om, med bakgrunn i oppryddingsarbeidet som blei gjort under utarbeiding av planen og elles historikken, vert vidareført i sin heilskap utan tilleggsendringar.

Me ynskjer også å fremje forslag om at den omsøkte mindre endringa inkluderer ei grensejustering mellom tomt 11-8 og 11-3, og mellom tomt 11-8 og tomt 11-9, samt endring av føresegner og justering av arealet BL.

2. Vår uttale til administrasjonens kommentarar, samt forslag til tilleggsendringar

Tabell 1. Kommentar til administrasjonen si innstilling, jf. Saksframlegg (2024/2187-8)

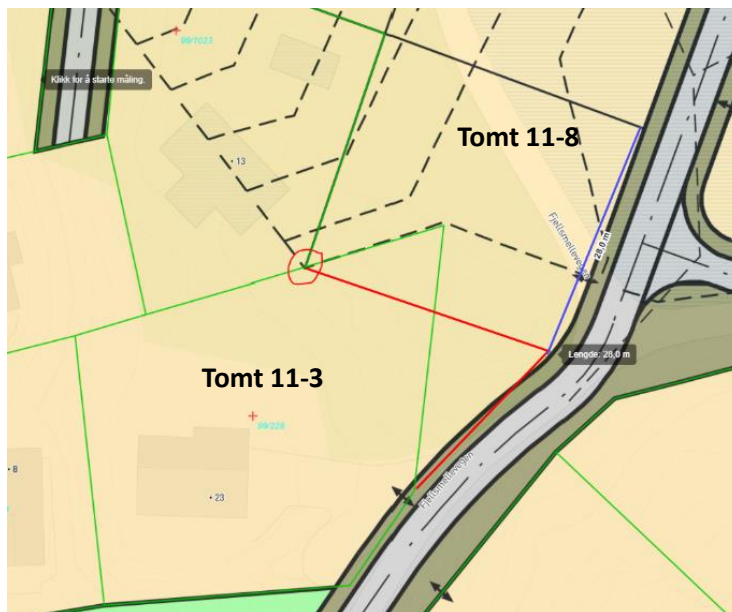
	Tema	Innstilling	Høyringsuttale
Admin. sin kommentar til omsøkt endring	Utnytting	Endre frå BYA 150 m ² til BYA 140 m ² på tomt 1-4 endre for å ikkje overskride 30 % utnytting.	Dette kan løysast med å utvide tomta i nord, og behalde BYA 150 m ² , samtidig ivaretek ein snarvegen til skiløypa gjennom grønstruktur.
		Endre frå BYA 130 til BYA 120 på tomt 13-2, og sette krav til å løyse ein parkeringsplass i bygning. Denne har uansett krav til sokkel, så det er føremålstenleg å sete krav til ein parkeringsplass i bygning.	Samd i denne vurderinga.
	Parkerings-løysing i bygning	Ta ut krav til å løyse parkeringsplass i bygning på bygde tomter. Dette gjeld tomt nr. 7-1, 7-2, 7-3 og 7-4.	Samd i denne vurderinga.
		Fjerne kravet til parkeringsplass i bygning på tomt nr. 11-9 og 11-10.	Samd i denne vurderinga.
		Leggje til 1 parkeringsplass i bygning på tomt 13-2 ref. tidlegare pkt.	Samd i denne vurderinga.
Tilleggs-endringar	Administrasjonen vil innstille på følgjande endringar i plan-kartet ut over det som er søkt om:	Regulere inn vegtilkomst der vegane er bygd. I dag ligg mange av tilkomstvegane som arealføremål - <i>anna veggrunn-grønt areal</i> . Dette gjeld tilkomst til tomt nr. 5-5, 5-6, 6-19, 8-18, 8-20 og 8-21.	Tomt 5-6 har i dag tilkomst via tomt 5-5. Me vurderer det som ikkje relevant å bringe dette opp som ei mindre endring i denne fasen, i og med at dette var eit forhold som blei rydda opp i det opphavlege planforslaget. Eigar av 5-5 kravde at den mellombelse vegen, som i si tid blei opparbeidd, måtte opphøyre og at 5-6 måtte ha tilkomst frå eigen grunn. Av den grunn er det teikna inn tilkomstpil for 5-6. Med bakgrunn i denne historikken ynskjer ikkje me nokon omkamp på dette. Føreslegne vegtilkomststar innanfor FBF8 er private vegar. Dei kan regulast med vegareal. Det er også gjort justeringar i samband med vegtilkomst til tomt 8-15. Dette bør også koma med på den mindre endringa.
			6-19, 8-18, 8-20, 8-21: ok (fortsetje nummerering på SKV i kart og føresegner)
		Leggje på tilkomstpil på tomt nr. 6-4, 6-23, 7-7, 8-6, 8-7, 13-2 og 17-1.	Tomt 6-4 har tinglyst vegrett over 6-5 slik vegen ligg i dag. Me ser det som unødvendig når løysinga fungerer godt og retten er sikra. Ein ynskjer ikkje endringar på dette.
			Tomt 6-23 har i dag tilkomst via tomt 6-24, og det er ikkje godt å få til ei ny avkøyring på eiga tomt grunna terreng. Me føreslår at dette løysast ved å regulere inn avkøyring med vegføremål, og setje pil til tomt 6-23. Det vil medføre redusert areal for tomt 6-24.
			7-7, 8-6, 8-7, 13-2, 17-1: ok
		Flytte tilkomstpil på tomt nr 11-7 slik at det ikkje kjem i konflikt med BE – energianlegg.	Me føreslår, gitt at tomt 11-5 er einig, at ein lagar ein felles tilkomstveg frå nord. Endringa vil då innebere: Flytte eigedomsgrense til tomt 11-7 lenger sør. Vegen leggst i byte mellom 6 og 7, og tener tilkomst til desse og tomt 11-5. Vegen, Bekkefare, tener i dag tilkomst til tomt 11-5 via tomt 6. Eigedomsgrensa er planlagt oppheva for å flytte vegen lenger aust. Oppheving av eigedomsgrensa i sørenden av tomt 5 er difor ikkje naudsynt. Oppheving av eigedomsgrense blir derimot lagt inn mellom 6 og 7. Avkøyring kjem såleis ikkje i konflikt med BE. Skisse over føreslått løysing:

			 Tomt 11-7 har planeringshøgd: 837. Me føreslår å endre til 842. Det er betre i høve til terrenget, og utnytting av tomta. Då kan 11-7 få tilkomst frå aust, og er dermed ikkje i strid med arealføremålet BE. Markert kote 842: 
		Flytte tilkomstpil på tomt nr. 6-17 og 6-18 slik at dei to tomtene frå tilkomst frå vest.	Desse to tomtene er bratte, og å ha tilkomst frå vest let seg ikkje gjennomføre. Tomt 17 kan mogleg ha tilkomst frå vest, men det beste er ha tilkomst som gjeldande plan legg opp til. Vårt forslag: tomt 16 står uendra, men tomt 17 kan ha tilkomstpil frå vest og aust. Slik har ein moglegheit til å tilpasse dette meir i detalj i byggesak.
		Justere tomtegrense på tomt 6-32 etter eigedomsgrense.	Det føreligg historikk og avtaler som er grunnlaget for tomtegrensa som er i gjeldande plan. Det har i etterkant av vedtatt plan og avtaler med grunneigar blitt gjennomført oppmålingsforetning, som er i strid med planen. Det er ikkje inngått avtale med tomteeigar om dekning av andel til intern VA, veg og nytt Tyrvelidkryss. Difor ynskjer ikkje Tyrvelid AS å imøtekomme dette, og anser dette som ei ikkje-byggbar tomt.

3. Grensejustering, tomt 11-8, 11-9 og 11-3

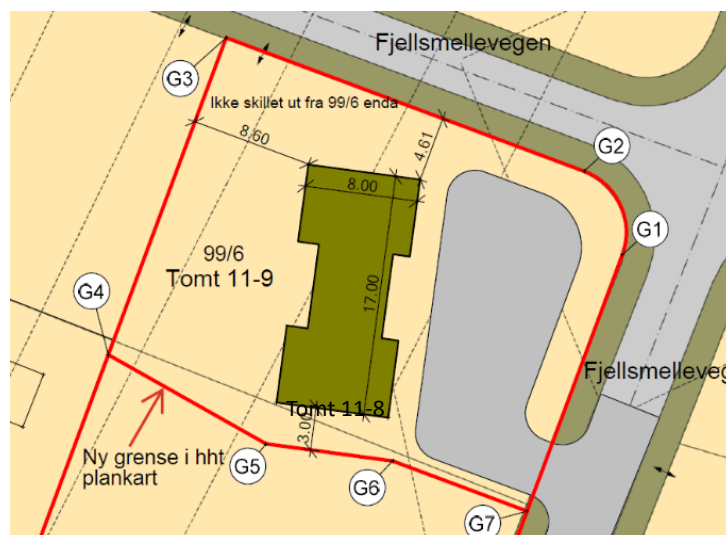
Eigarane av tomtene 11-8 og 11-3 har blitt enige om å føreta ei justering av grensene, slik at tomt 11-8 kan utnytte tomta betre både i høve til byggplassering og avkøyring. Dette medfører ingen negative konsekvensar, men er ei fornuftig tilpassing. Me vurderer gjeldande eigedomsgrense som upraktisk i høve til utnytting av tomta, og endringa vil vera til det betre for begge tomtene.

Raud strek syner kor ny eigedomsgrense vil gå →



Likedan ynskjer me at fylgjande vert med i den mindre endringa: det blir gjort ei grensejustering mellom tomt 11-8 og tomt 11-9 i samband med byggesøknad, samt at tomt 11-9 får tilkomst frå aust.

Raud strek syner nye eigedomsgrenser →



4. Arealet BL

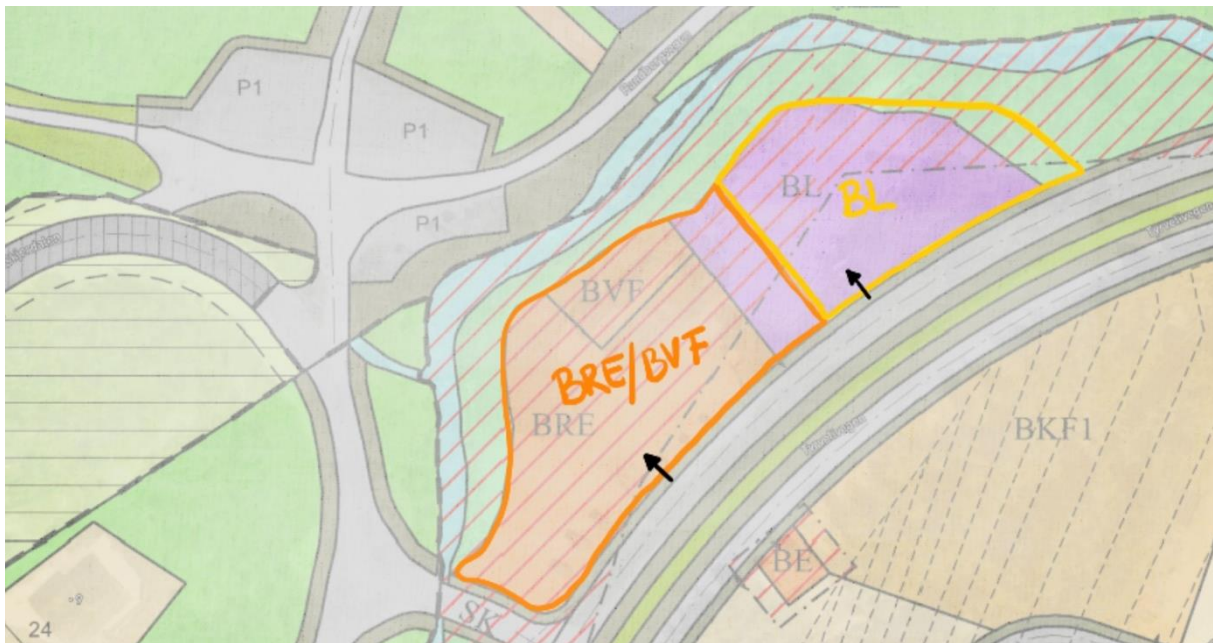
Området merkt BL er areal som skal brukast til lager og verkstad for entreprenørverksemd og renovasjon. Med bakgrunn i det nyleg opparbeidde arealet for renovasjon (BRE), er det ikkje lengre same behovet på arealet BL, som føresegnene opnar for. Me er opptekne av at sentrale område har god utforming, og at areala er ryddige og velstelte. Gjeldande føresegner opnar opp for bygningar med 12 m mønehøgdd. Med omsyn til omgjevnadane ynskjer med å redusere mønehøgda til 7 m. Det står også oppført at utandørs lagring skal skjermast bak leveggjar, men me vil ikkje at lagring skal skje utandørs i det heile teke. Med si lokalisering vil me difor føreslå ei endring av §5.1.5 Industri og lagerbygg, BL (a, b og c).

Forslag til endring av føresegnene:

- a) Formålet skal brukast til lager. ~~og verkstad for entreprenørverksemd og renovasjon.~~
- b) Maksimal samla BYA=1.500 m². Mønehøgde inntil 7 m. ~~12-m.~~
- c) Utandørs lagring ~~av utstyr er ikkje tillete. , produkt m.fl. skal skjermast bak leveggjar på inntil 2,5 m høgde.~~

I denne samanheng ynskjer me også å fremje ei justering av føremålsgrensene, slik at BVF får meir areal med tanke på ei framtidig utviding av vassforsyningsanlegget, og at BL følgeleg får meir areal i nordaust. Me luftar tanken om BRE og BVF kan ha eit kombinert føremål, då dei i dag flyt noko i kvarandre. Tomt BL må også få eiga innkøyring, synt med avkøyringspil.

Skisse over ynskeleg justering av føremålsgrænse (orange vil tilhøyre BRE /BVF og gult til BL):



Det vurderast at dei føreslegne endringane for arealet merkt BL er formildande, og ei positiv endring for området. Ved å redusere mønehøgde og hindre lagring utandørs vil ein gjennom planen legge til rette for at området opplevast ryddig. Justering av føremålsgrensene vil føre til at arealet merkt BL blir mindre avhengig av kva som skjer i arealet BRE og BVF, og dei sistnemnte får meir handlingsrom for ei eventuell utviding.

5. Avslutning

Me håpar at vår uttale kan imøtekomast, då det er av stor tyding av dette vert landa, og at me får realisert dette utan dryging.

Beste helsing

Tyrvelid AS

Ingvild og Ivar Kåsa