



## Saksframlegg

Arkivreferanse: 2022/130-2

Saksbehandlsamar: Åse Ingebjørg  
Flateland

### Sakens gang

Utval	Møtedato	Saksnummer
Formannskap	23.03.2022	31/22

## Sal av næringstomter på Høydalsmo - Nordstoga

### Formannskap si handsaming av sak 31/2022 i møtet den 23.03.2022

#### Røysting

Framlegg frå Tokke Sp:  
Grunngjeving:

Tokke kommune har i løpet av dei 10 siste åra brukt over 10 MNOK for å utvikle arealet rundt bensinstasjonen i Høydalsmo. I tillegg har statens Vegvesen brukt mange millionar kroner til opparbeiding av ny veg inn mot Høydalsmo og ny avkøyring ved Oftevatn.

Ein av dei viktigaste prioriteringane til oss i Tokke kommune er å auke folketalet. I dag har kommunen for få attraktive bustader å tilby folk. Tilrettelegging for bygging av bustader har difor vore eit samrøystes politisk ynskje dei seinare åra.

I reguleringsplanen Høydalsmo Aust er eit større område på Slettemoen regulert i 2011 til camping/utleige/motell. Med bakgrunn i utviklinga dei siste 11 åra og det aukande fokuset på bustadbygging kan det vere fornuftig å gjere ei vurdering av om arealet heilt eller delvis bør omregulerast til bustadbygging.

Den eine søkaren har skissert ynskje om å bygge tre bygg som kvar skal innehalde fire bueiningar. Søkaren opplyser at tomt 2 vil vera i minste laget til 12 bueiningar, uteområde og parkering. Området ligg sør-vestvendt og også i gangavstand til kafeen Storstøga og forretningsbygget på tomt 1.

Det har også kome søknad om kjøp av eit større areal til bygging av hytter og camping. Dersom Tokke kommune opnar for hyttebygging utover Slettemoen kan det lett kunne oppfattast som privatisering, sjølv om det blir lagt opp til tursti og skiløype i området.

Tokke formannskap er positiv til bustadbygging på tomt 2. Ved å bygge bustader på området vil ein også utnytte området i større grad. Det er naturleg med sterkare utnytting/fortetting i eit område der kommunen alt har satsa tungt på infrastruktur.

Dersom det kjem ein støyande verksemd eller tilsvarande ulempe på tomt 3 vil det sjenere tomt 2 og Slettemoen. Administrasjonen bør difor vurdere om det bør setjast noko

restriksjonar knytt til kva for verksemd som bør drivast på tomt 3. Kanskje kan delar av denne tomta vere parkeringsplass til friområdet Slettemoen.

Nordvest på Slettemoen ligg Brustø. Der var det frå gammalt av ei bru over elva. Tokke kommune bør vurdere om det skal opparbeidast ein sti om sommaren og skiløype om vinteren. Det bør også vurderast om det bør byggast ei mindre bru over elva ved Brustø. På den måten vil ein få moglegeit til å kome på andre sida av Oftevatn og dei fine turområda som ligg der.

Framlegg til vedtak:

1. Administrasjonen skal lage ein justert reguleringsplan Høydalsmo Aust knytt til det som er regulert til camping/utleige og motell og evt. andre delar av planen som treng justering. Tomt 2 sitt reguleringsformål bør endrast til bustadformål. Det bør takast omsyn til byggeskikk og miljø ved prosjektering av nye bygg.
2. Vurdere om det bør setjast restriksjonar på kva for type verksemd som kan utøvast på tomt 3 av omsyn til støy eller andre ulemper på tomt to eller Slettemoen. Vurdere å regulere inn parkeringsplass og rasteplass på tomt 3 eller nærliggande område for lokale brukarar og vegfarande langs E-134. Tomt 3 kan ikkje seljast eller disponerast på annan måte før denne justerte prosessen er handsama.
3. Vurdere regulering av trase for sti/skiløype mot Brustø og mogleg bru over elva ved Brustø.
4. Administrasjonen bør gjennomføre ein open prosess som også inkluderar synspunkt frå lokalsamfunnet.
5. Tokke kommunestyre skal ta endeleg avgjerd knytt til den justerte reguleringsplanen.

Det var røysta over framlegget til Tokke Sp mot kommunedirektøren si tilråding:  
Framlegget til Tokke Sp var vedteke med 4 - 3 røyster. Ap stemte imot framlegget.

## **Vedtak**

1. Administrasjonen skal lage ein justert reguleringsplan Høydalsmo Aust knytt til det som er regulert til camping/utleige og motell og evt. andre delar av planen som treng justering. Tomt 2 sitt reguleringsformål bør endrast til bustadformål. Det bør takast omsyn til byggeskikk og miljø ved prosjektering av nye bygg.
2. Vurdere om det bør setjast restriksjonar på kva for type verksemd som kan utøvast på tomt 3 av omsyn til støy eller andre ulemper på tomt to eller Slettemoen. Vurdere å regulere inn parkeringsplass og rasteplass på tomt 3 eller nærliggande område for lokale brukarar og vegfarande langs E-134. Tomt 3 kan ikkje seljast eller disponerast på annan måte før denne justerte prosessen er handsama.
3. Vurdere regulering av trase for sti/skiløype mot Brustø og mogleg bru over elva ved Brustø.
4. Administrasjonen bør gjennomføre ein open prosess som også inkluderar synspunkt frå lokalsamfunnet.
5. Tokke kommunestyre skal ta endeleg avgjerd knytt til den justerte reguleringsplanen.

---

### **Kommunedirektørens tilråding**

1. Kari Nordstoga og Kjetil Nordstoga får kjøpe eit areal på Slettemoen på inntil 17 da til å etablere campingplass med hytteutleige innanfor området som er regulert til camping/ utleige/ motell. Tomtepris er kr. 40 pr.m2.
2. Plassering av bygningar, veg og parkering må ikkje vere til hinder for ålmenn ferdsel eller freda kulturminne, og kommunen skal ha tinglyst rett til å etablere turveg i området.
3. Tokke kommune legg fram vatn og avlaup i eksisterande veg, og kjøpar kostar resterande etablering av infrastruktur.
4. Kjøpar har vegrett fram til området frå tomt 2, slik det syner i vedlagt kart.
5. Tokke kommune skal ha forkjøpsrett til eigedomen dersom den kjem for sal.
6. Dersom det vert søkt om å etabler hytter utanfor regulert område må kvar enkelt tomt målast opp og det må søkjast om dispensasjon frå arealformålet.

### Vedlegg

- 1 Melding om vedtak- FS 15.12.21
- 2 Vedtak Nordstoga
- 3 Søknad Nordstoga
- 4 Screenshot 20211220 092052.jpg
- 5 Forretningsplan- Nordstoga
- 6 Reguleringsføresegner Høydalsmo
- 7 Vedtak prissetting
- 8 KU Høydalsmo Friluftsliv

**Bakgrunn for saka:**

Tokke kommune fekk 25.08.2021 søknad frå Kari og Kjetil Nordstoga om kjøp av næringsomt 2 på Høydalsmo, gnr. 72, bnr. 47. Tomta er regulert til camping/ motell og dei vil utvikle ei turismeverksemd med etablering av hytter for utleige. Det er planlagt å bygge 9 hytter med hotellstandard og 9 enkle hytter. I tillegg skal det etablerast tilkomstveg, sanitæranlegg og parkeringsareal.

Søknaden vart lagt fram for handsaming i formannskapet 20.10.2021 med følgande vedtak:

*«Saka blir utsett. Ein må ha forretningsplan og meir informasjon om bygging og utnytting av tilgrensande område. Saka bør leggas fram til ny handsaming før jol.»*

Før søknad vart handsama på nytt, fekk Tokke kommune søknad frå Vest-Telemark Næringsbygg om kjøp av tomt 1 og 2 på same næringsareal i Høydalsmo.

Søknadane vart handsama samla av formannskapet 15.12.2021 med fylgjande vedtak:

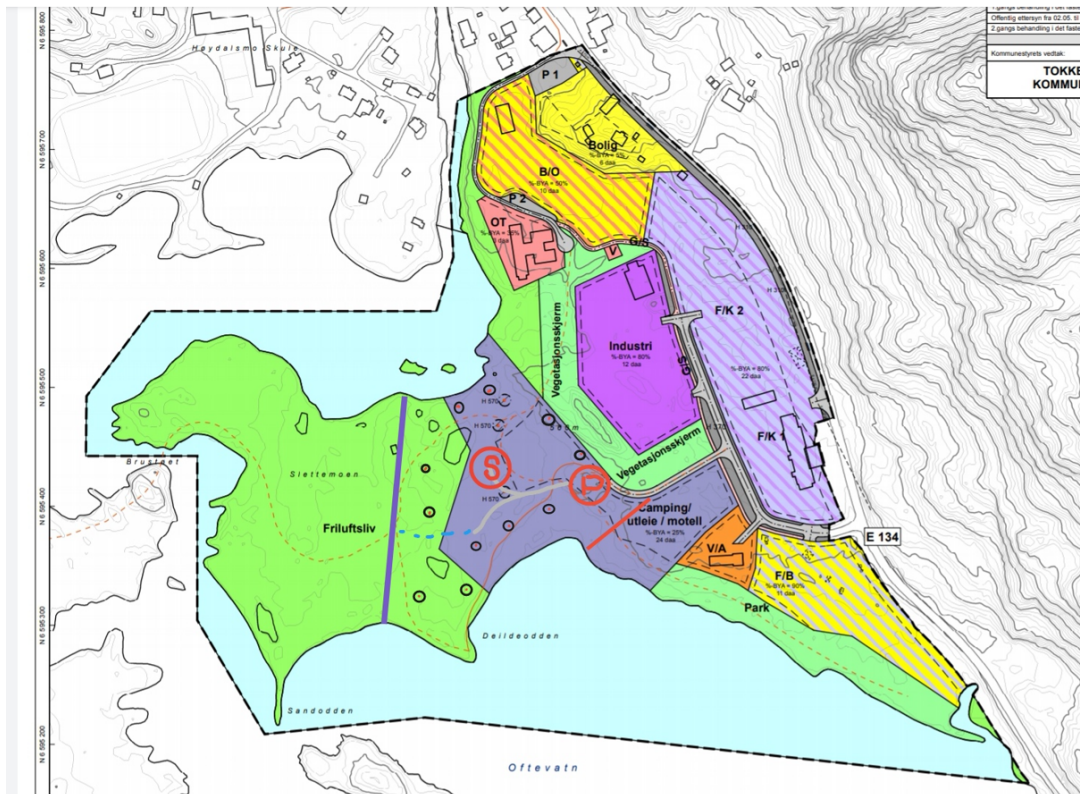
*«1. Vest-Telemark Næringsbygg AS får tilbod om å kjøpe tomt 1 gnr.72, bnr.47, med storleik på 5082 m2, for kr. 660.660. Inntil det er oppført bygg på tomta skal tomta leigast ut for inntil 3 år. Leigepris er kr. 33.033 pr. år. Det er eit vilkår at det vert næringsverksemd på tomtearealet.*

*2. Tokke kommune går i dialog med Vest-Telemark Næringsbygg AS, samt Kari Nordstoga og Kjetil Nordstoga, for å finne alternative løysingar med mogleg deling av tomt 2. Administrasjonen gjennomfører forhandlingar og legg etter det fram nye politiske saker for søknadene.*

- Vurdere om det bør setjast restriksjonar på kva for typer verksemd som kan utøvast på tomt 3 av omsyn til støy eller andre ulemper på tomt to eller Slette-moen.*
- Vurdere om stranda mot Deildeodden bør opparbeidast som badestrand og om det bør lagast parkeringsplass og rasteplass i nærleiken for vegfarande langs E134, jf. reguleringsplanen punkt 4.2.*
- Vurdere opparbeiding av gangveg om sommaren og trase for skiløype om vinteren mot Brustø og mogleg bru over elva ved Brustø.*
- Saka bør avgjerast i kommunestyret.»*

Tokke kommune har hatt dialog med søkjarane, og Nordstoga har kome med forslag om alternativ tomt til etablering av hytter med tilhøyrande anlegg og infrastruktur. Arealet som er aktuelt ligg i område som er regulert til camping/ utleige og grensar til Slette-moen i sør, Oftevatn i vest, næringsareal i nord og i aust grensar området til Oftevatn og tomt 2. Slette-moen er omlag 74 da, og er regulert til friluftsliv i tillegg til camping og utleige .

Forslag frå Nordstoga til alternativ løysing fører til at tomt 2 berre har ein søkjar og Vest-Telemark Næringsbygg sin søknad vert difor handsama i eigen sak.



Kart med plassering av hytter, veg, sanitæranlegg og parkering.

Forklaring markeringar i kart:

- Raud strik - grense mellom camping/utleie/motell og tomt 2, til fast busetnad.
- Lilla strik- grense mellom camping/utleie/motell og friluftsliv.
- Raud ring med P- parkeringsområde
- Raud ring med S - sanitær/teknisk bygg/pumpestasjon.
- Svarte ringar m raud prikk - hyttetomter.



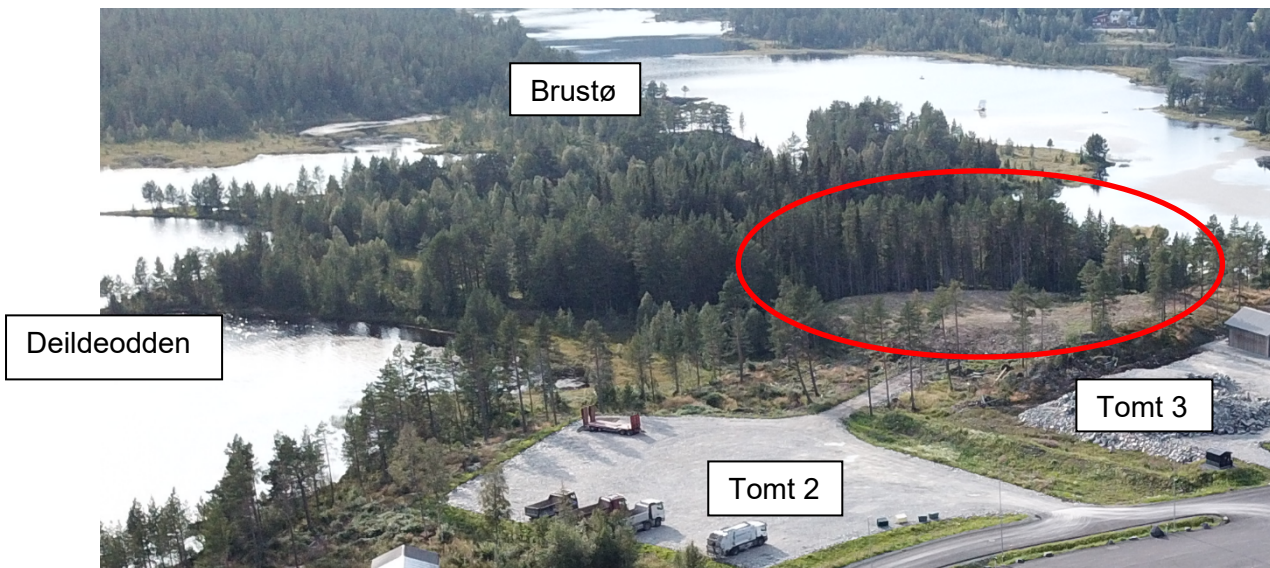
Spegle - Hytter med hotellstandard

Slettemoen ligg som ei halvøy ut i Oftevatn, og området er tilgrodd og lite tilrettelagt for publikum. Det er stiar i området, men dei er ikkje rydda og lagt til rette for auka aktivitet. Delar av området er vått, og det er mykje slam i vassona.

Søkjar opplyser at det er planlagt å bygge inntil 9 enkle hytter utan tilkopling til vatn og avlaup, plassert på jordskruar, i området nærast vatn og friluftslivområde. Sanitæranlegg, 9 hytter med hotellstandard samt parkering og tilkomstveg er planlagt stort sett innanfor byggegrense. Tilkomstveg er planlagt slik den ligg i dag, ved tomt 2. I ein byggeperiode vil det vere trong for veg fram til kvar hyttetomt, men etter byggeperioden skal slik veg utformast som stiar fram til dei enkle hyttene. For sanitæranlegg og høgstandard hytter blir vegen permanent.

Anlegg for vatn og avlaup er ført fram til tomt 2, og dersom det skal byggas sanitæranlegg og hytter med vatn og avlaup må dette først heilt fram.

Tokke kommune har 23.12.22 vore på synfaring saman med søkjar.



*Slettemoen med tomt 2 til venstre og tomt 3 til høgre*



*Oversiktsbilete Høydalsmo Aust*

## Vurdering

Det er svært positivt at det er interesse for etablering av reiselivsverksemd på Høydalsmo. Ei slik etablering er i tråd med overordna mål, næringsplan og reguleringsplan for området . Ei etablering av camping/ utleigehytter vil skape auka aktivitet og arbeidsplassar. Etableringa har og potensiale til å skape ringverknadar i området, med auka sal og varer og tenester.

Kari og Kjetil Nordstoga har vakse opp i Høydalsmo og har god lokal kjennskap til staden. Dei har relevant bakgrunn til å drive med utvikling og drift av bygg og servicenæring og har laga ein forretningsplan som underbygger dette.

Etablering av camping på Slettemoen, utanfor dei oppmålte tomtene, bør vere ei mogleg løysing. Området er regulert til friluftsliv og camping/ utleige /motell, og er heilt innafør søkjar sitt satsingsområde.

Det er i reguleringsplan eit avgrensa område som er sett av til å bygge på. I forslaget frå Nordstoga er plassering av hytter delvis utanfor dette området, og ved bygging av hytter vil det vere krav om dispensasjon frå reguleringsplanen. Det må og vere eit vilkår at ålmenta vert sikra tilgang til området. Plassering av bygg bør tilpassast i høve til turvegar, terreng og eventuelle kulturminne.

Søkjar ynskjer å eige areal bebygd areal som veg, parkeringsplass, sanitæranlegg og hytter med hotellstandard. Dei enkle hyttene kan dei gjerne setje opp på festa grunn.

For å sikre ålmenta tilgang til Slettemoen, meiner kommunedirektøren at det må vere eit vilkår i kjøpekontrakt. Det bør og vere eit vilkår om forkjøpsrett for Tokke kommune ved eit evn. sal.

Areal som er innanfor regulert område kan seljast til søkjar, med ein pris på kr. 40 pr. m2. Arealet er ikkje oppmålt, men er omlag 17da. Dersom det er aktuelt å bygge på areal utanfor regulert område, må det søkjast om dispensasjon frå arealformålet. På kartskisse frå Nordstoga er det teikna inn eit ekstra areal på 12 da. I dette området er planlagt enkle hytter utan vatn og avlaup, montert på jordskruvar.

## Andre vurderingar jf. formannskapet sitt vedtak 15.12.2021

- 1. Vurdere om det bør setjast restriksjonar på kva for typar verksemd som kan utøvast på tomt 3 av omsyn til støy eller andre ulemper på tomt 2 eller Slettemoen.*

Tomt 3 er regulert til industriformål. Det føreligg ikkje konkrete søknadar eller planar om bruk av tomta, men aktivitet på tomt 3 kan påverke attraktivitet og trivsel i nærområdet, særleg om det er aktivitet som fører til støy, mykje trafikk eller synleg lagring av materiell og utstyr.

I tildelingskriterar for tomtene er det i pkt. 6 følgande presisering: *Det vil bli kontraktfesta at kjøper skal medverke til estetisk vedlikehald/forbetring av området ved bl.a vegetasjon og beplantning. Området utanfor bygningsmasser skal haldast fri for visuell forsøpling.*

Støy kan vere ei ulempe for etableringar på tomt 2 og Slettemoen, og sidan det ikkje er presisert i tildelingskriteriene vil det vere aktuelt å vurdere ved sal av tomt 3. Ei presisering om at det ikkje skal etableras aktivitet som lagar mykje støy eller på annan måte er sjenerande for naboar, kan vere eit kontraktfesta vilkår ved sal av eigedomen. På tomt 2 må det søkjast om endring av reguleringsformålet, og det kan vere naturleg at restriksjonar for kva type verksemd som kan etablerast på tomt 3 kan handsamast i same sak.

2. *Vurdere om stranda mot Deildeodden bør opparbeidast som badestrand og om det bør lagast parkeringsplass og rasteplass i nærleiken for vegfarande langs E134, jf. reguleringsplanen punkt 4.2.*

Badeplass:

I konsekvensutgreiing, KU, frå 2011 er det foreslått badeplass ved Deildeodden og Brustøet. Tilbakemeldingar frå lokale i Høydalsmo er at strandkanten rundt Slettemoen er prega av sump og attgroing. Denne forsumpinga og attgroinga har forverra seg dei seiste 30 åra. Det er allereie opparbeid badestrand ved skulen som dekker behovet for badeplass i Høydalsmo.

Utløpet frå reinseanlegget kjem ut om lag 200 meter frå Deildeodden. Om dette er for nære ei offentleg tilrettelagt badestrand veit ein ikkje før ein har gjort analyser av strøymingane i vatnet. Slike analyser er kostbare.

Rasteplass:

Ved det nye båtutsettet, aust for tomt 1, er det eit fint område som kan leggas til rette som rasteplass. Området kan då nyttas av ålmenta- både tilreisande og fastbuande.



*Aktuelt område for etablering av rasteplass ved Oftevatn*

3. *Vurdere opparbeiding av gangveg om sommaren og trase for skiløype om vinteren mot Brustø og mogleg bru over elva ved Brustø.*

Turveg:

Det er viktig å sikre ålmenta tilgang til området i fyrste omgang. Ein turveg frå vest ved alderspensjonatet til aust ved båtutsettet, kan bli ein samanhengane tursti mellom desse punkta. Sjå kart 1.

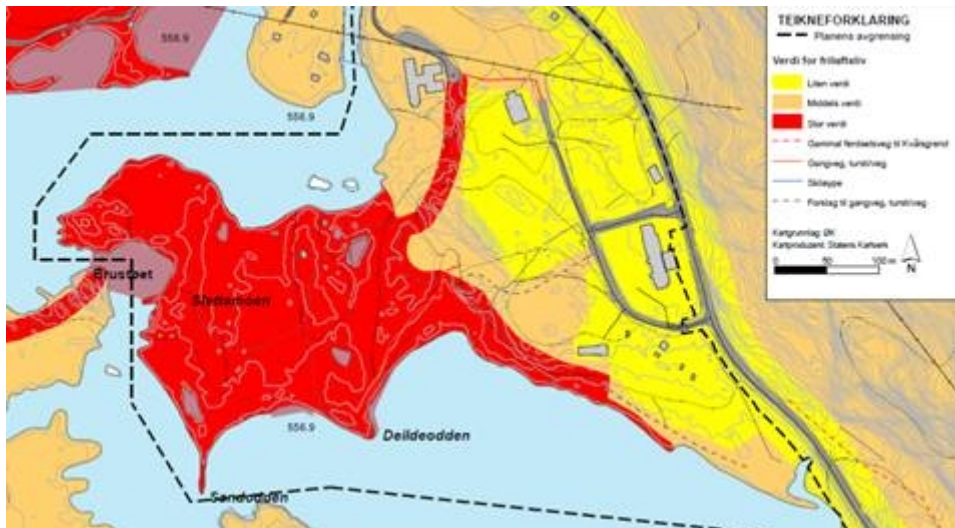




Kart 1 syner stiar slik det kan gjerast ved utbygging av området til campinghytter. Blå strek gjennom utbyggingsområdet. Raud strek der ein kan legge til rette for tursti om behov seinare.

På sikt kan ein evn. sjå på mogelegheita for å bygge bru ved Brustøet for å lage ei rundløype rundt delar av Oftevatn.

Slettevann har middels verdi for friluftsliv i konsekvensutgreiinga frå 2011, og er lite brukt. Meir tilrettelegging fører kanskje til meir bruk. KU konkluderer med at tilrettelegging på Slettevann vil føre til at området får stor verdi for friluftslivet dersom ein legg til rette der. Sjå kart 2.



Kart 2 syner stiar inn i området slik det er foreslått i KU.

## Konklusjon

Slettevann er i dag eit lite brukt friluftsområde utan spesiell tilrettelegging for friluftsliv eller andre aktivitetar. Delar av området er godt egna til å etablere ein campingplass med hytter. Dersom ein legg til rette med turvegar og andre tiltak er det sannsynleg at området vert meir

attraktivt å ferdas i. Ved etablering av camping må ein ta omsyn til at ålmenta får tilgjenge til Sletteemoen. Etablering av campingplass vil ikkje vere til hinder for etablering av evn. rasteplass, bade plass eller bru ved Brustøet. Restriksjonar i høve til kva type verksemd som kan etableras på tomt 3 bør innførast. I gjeldande tildelingskriterier er det teke omsyn til visuell forsøpling og estetisk utforming. Desse kriteria kan supplerast med at det ikkje skal vere aktivitet på tomt 3 som kan føre til mykje støy eller sjenanse for turistar og fastbuande i området.