

# REGULERINGSPLAN

## ORRELEIKÅSEN

Gnr/bnr. 1/1, 1/286, 1/287 og 1/350

|

KVITSEID KOMMUNE



**Planhuset as**

arkitekt og rådgivende ingeniør

Innholdsfortegnelse

<b>1. Bakgrunn</b> .....	4
<b>2. Planstatus</b> .....	4
<b>3. Beskrivelse av planområdet</b> .....	4
<b>4. Eiendomsforhold</b> .....	6
<b>5. Planprosess og medvirkning</b> .....	6
<b>6. Innkomne forhåndsmerknader</b> .....	8
6.1. DNT, Telemark v/Jon Ingebretsen. ....	8
6.2. Bjørn Thorgersen.....	8
6.3. Direktoratet for mineralforvaltning, .....	8
6.4. Morten Gundersen.....	8
6.5. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, .....	9
6.6. Vestfold og Telemark Fylkeskommune,.....	11
<b>7. Beskrivelse av planforslaget</b> .....	13
<b>8. Konsekvenser av planforslaget</b> .....	13
8.1. Faglige vurderinger .....	13
8.1.1. Overordnet plan.....	13
8.1.2. Naturgrunnlag .....	14
8.1.3. Lokaliseringsfaktorer .....	14
8.1.4. Grønnstruktur .....	14
8.1.5. Estetikk .....	14
8.1.6. Utbyggingsrekkefølge.....	15
<b>9. Miljøfaglige vurderinger</b> .....	15
9.1. Naturmangfoldsloven .....	15
9.2. Friluftslivsinteresser .....	15
9.3. Vann, avløp og renovasjon.....	16
9.4. Klimahensyn .....	16
<b>10. Kulturlandskap og kulturminner</b> .....	16
10.1. Kulturlandskap .....	16
10.2. Kulturminner .....	17
<b>11. Samfunnssikkerhet og beredskap</b> .....	17
11.1. Naturbasert sårbarhet.....	17
11.2. Naturfare radon.....	17
11.3. Naturfare overvann .....	17
11.4. Naturfare flomfare .....	17
<b>12. Barn, unges, funksjonshemmedes og eldres interesser</b> .....	18
12.1. Tilgjengelighet .....	18
12.2. Leke og oppholdsarealer .....	18
<b>13. Veg- og vegtekniske forhold/traffiksikkerhet</b> .....	18

<b>13.1. Trafikkforhold</b> .....	18
<b>13.2. Trafikkplan/vegutforming</b> .....	18
<b>14. Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget</b> .....	18
<b>15. Vedlegg</b> .....	19

# BESKRIVELSE FOR ORRELEIKÅSEN, GNR /BNR 1/1, 1/286, 1/287 og 1/350, I KVITeseid KOMMUNE.

Plan-id 3821 2021003

## 1. Bakgrunn

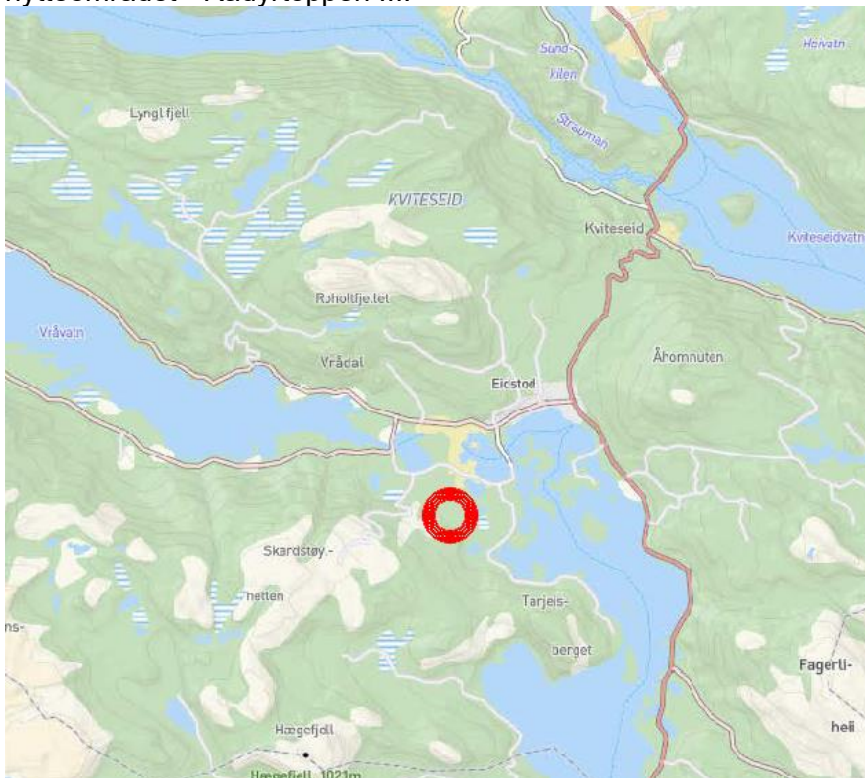
- Planhuset as er engasjert av JV Entreprenør AS v/Frank Jonskås til å utarbeide reguleringsplan for Orreleikåsen i Kviteeid kommune.
- Hensikten med reguleringen er tilrettelegging for fritidsboliger.
- Planen utarbeides som en detaljplan.

## 2. Planstatus

- I gjeldene reguleringsplan for Straumsnes – Revskil - Kråknes (1994), PlanID 1994001, er området avsatt til fritidsbebyggelse med krav om utbyggingsplan / detaljreguleringsplan og landbruksområde. Ny plan vil erstatte deler av denne reguleringsplanen.
- I kommuneplanens arealdel for Kviteeid 2019 - 2030, er området vist med detaljeringszone, der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.
- Avgrensningen avviker noe i forhold til gjeldene reguleringsplan. Området nordvest og sørvest blir noe utvidet. Årsaken til dette er å for å få med evt. ny adkomstvei til området og eksisterende atkomstvei til 1/286 og 1/287. Deler av område for bebyggelse og anlegg, omfattes av fritidsbolig på BFR5. Justeringen av arealet ligger utenfor avgrensninga til reguleringsplan fra 1994. Årsaken til denne utvidelsen er terrengets naturlige avgrensning. Dette arealet er utvidet med 3,4 daa.
- Faun naturforvaltning As har foretatt naturkartlegging i området.

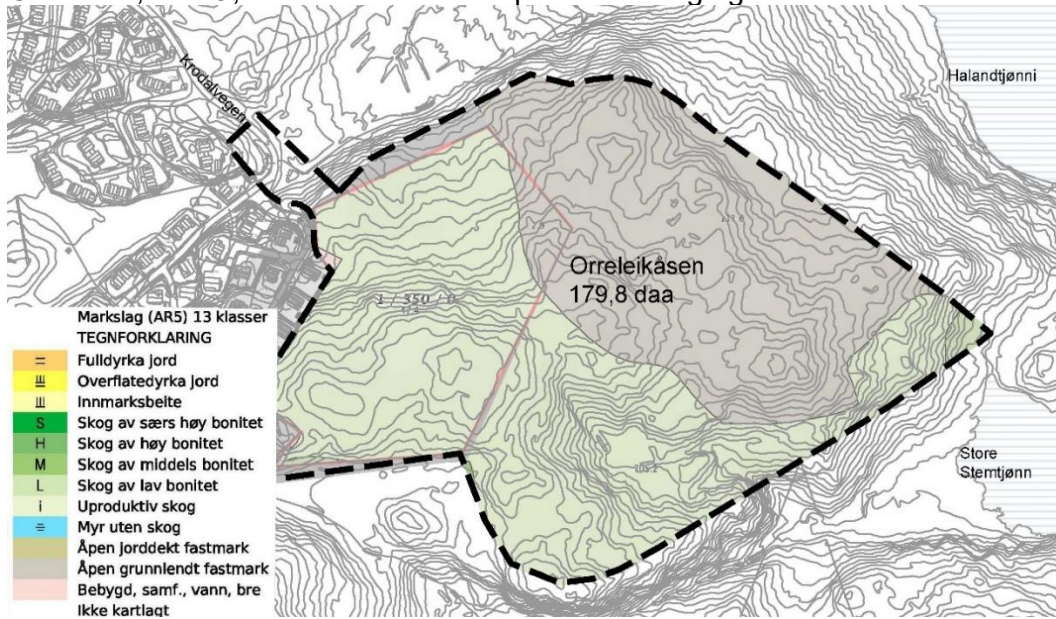
## 3. Beskrivelse av planområdet

- Planområde ligger ved Vrådal skisenter i Kviteeid kommune. Planområdet grenser til egen eiendom i sør, øst og nord. Mot vest grenser område til fritidseiendommer på hytteområdet - Rådyrtoppen III.





- Eksisterende avkjørsel fra FV38, FV 3392 og Kråkenesvegen benyttes. Ny avkjørsel fra Krodalvegen opparbeides til planområdet. Vegen tilfredsstillende i praksis vegklasse 2 som landbruksveg. Vegen har god bredde og lite utfordringer med stigning
- Det er oppført en fritidsbolig på eiendommen 1/287.
- Gårdskart, NIBIO, viser området som uproduktiv skog og skrin fastmark.



- Terrenget i planområdet er småkupert og grunnlendt med mye bart fjell, skogsterreng og små, grunne myrer. Vegetasjon består i hovedsak av furu og bærlyng.



- Arealet er vist som skog og åpent område på geo.ngu.no.
- Det er stilt rekkefølgekrav til utbygging og utvidelse av kapasitet på tekniske anlegg før utbygging.

#### 4. Eiendomsforhold

- Planområdet tilhører 1/1 Frank Jonskås, 1/286 Olav Årnot, 1/287 Sveinung Sauar og 1/350 JV entreprenør AS.

#### 5. Planprosess og medvirkning

- Planarbeidet ble varslet 26.04.21, naboer og offentlige instanser i henhold til adresseliste er varslet skriftlig. Varselet er i tillegg annonsert i Vest Telemark Blad og på kommunens hjemmeside, med frist for synspunkter 08.06.21.
- Følgene offentlige myndigheter er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

Direktoratet for mineralforvaltning (DMF)	post@dirmin.no	
Mattilsynet Region øst, Avdeling Telemark	postmottak@mattilsynet.no	
Miljødirektoratet	post@miljodir.no	
Naturvernforbundet i Telemark v/Marius Schulze	post@miljodir.no	
Norges geotekniske institutt (NGI)	telemark@naturvernforbundet.no	
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Region Sør	rs@nve.no	
Norsk Ornitologisk Forening avd. Telemark	telemark@birdlife.no	
Statens vegvesen, Transport og samfunn	firmapost@vegvesen.no	
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (tidligere Fylkesmannen)	sftvpost@statsforvalteren.no	
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	post@vtfk.no	
DNT Telemark v/Jon Ingebretsen	Kvitseidvegen 1822	3853 Vrådal
VTK	Høydalmvegen 815	3891 Høydalsmo
Renovest IKS	Ordalsvegen 63	3850 Kviteseid

- Følgene naboer er tilskrevet med informasjon om oppstart av reguleringsarbeidet:

TORMOD JOHN KRÅKENES	KRÅKENESVEGEN156	3853 VRÅDAL
CAROLINE TYREN OG STIAN ANDRE JOHANSEN	NEUBERGATA 19 B	0367 OSLO
STÆGER-HOLST VIVI OG KJETIL B LIDSHEIM	HASSELÅSEN 8	4844 ARENDAL
OS UMLEIE ANS		4909 SONGE
GYLDENSTEN KRISTIN	ØSTSIDEVEIEN 483	3275 SVARSTAD
GYLDENSTEN THOMAS	Sigurds gate 108	3256 LARVIK
ANDERSEN DAG	OSLOVEIEN 241	1449 DRØBAK
SIMONSEN NILS-ERIK HJORT	EKREKROKEN 82	1356 BEKKESTUA
LARSEN KNUT ARVID OG NORDQVIST R JOHANSEN	SEILBÅTFJELLET 6	3280 TJODALYNG



BANG TERJE HILMAR	KNUDSRØDVEIEN 51	3189 HORTEN
STRAND BEATE ANDRESEN	BUERSKOGEN 13	3234 SANDEFJORD
TRINE BONDAL OG GEIR WEIDEMANN	LUNDHEIMVEIEN 12	3120 NØTTERØY
MARIA EIDBO OG HENRIK M MÜNTER	SAGESUNDVEIEN 133	4904 TVEDESTRAND
BJØRN ERIK THORGERSEN	BERHUSVEIEN 81 B	4635 KRISTIANSAND S
GAMMELSETER SOLFRID	GRANSBRÅTEN 33	2750 GRAN
MORTEN WESTERGREN	TROKÅSA 35	3737 SKIEN
SVEINUNG SAUAR	SAUHERADVEGEN 716	3812 AKKERHAUGEN
BODIL OG GEIR REE RASMUSSEN	LEITESVINGEN 14	4322 SANDNES
JOHANSEN ANITA A OG RUNE ROGER	HAVNEGANGEN 2	1832 ASKIM
METTE H RINGSTAD OG JOHNNY LARSEN	SKOLEVEIEN 20	3222 SANDEFJORD
JULIE F WAABERG OG TROND ANDERSEN	Solveien 16	3260 LARVIK
HEIDI MADELEN OG MORTEN GUNDERSEN	ØDEGÅRDSSLETTA 4	1735 VARTEIG
TRUDE KRISTIANSEN OG HARTVIG A JOHNSEN	VIGGO ULLMANNS VEI 9	4886 GRIMSTAD
ALT OLE GOTTEBERG	NØTTEVEIEN 27	1715 YVEN
TONNI-MERETE OG JAN HÅKON NÆSS	TROLLVEIEN 16	3292 STAVERN
ÅSE BERIT OG GUNNAR AAS	BAKHUSVEGEN 30	3660 RJUKAN
AAGAARD JESPER GISSELBÆK	KÅNSVEG 6	3840 SELJORD
KATRINE HALÈN OG ESPEN BOSTRØM	ALVETUNET 1	1461 LØRENSKOG
SIGNE TUNBY OG MORTEN PETTERSEN	C/O MAILUND 12, OSLOVEIEN 651 A	1820 SPYDEBERG
LINE THERESE OG BJØRN GARD AASEBØ	NESVEIEN 16	3133 DUKEN
NAF AVDELING NEDRE OG VESTRE TELEMARK	Flyplassvegen 140	3728 SKIEN
NINA BJERKEENGEN OG MICHAEL RENE MØRUM	NADDERUDVEIEN 31 B	1357 BEKKESTUA
EVA GUNN V OG ALF TORE HAUG	GULSETKROKEN 16	3726 SKIEN
TORILL HALVORSEN OG PER NYKÅS	PLASSEN 52	3919 PORSGRUNN
SIRI ELISABETH LANGUM OG ØRJAN SKJØLÅS	RUNDTOM 62	1385 ASKER
MORTEN GUNDERSEN	TIMBERSTRAND 2	4818 FÆRVIK
ÅRMOTOLAV	TYRIVEGEN 52	3825 LUNDE
SAUAR SVEINUNG	SAUHERADVEGEN 716	3812 AKKERHAUGEN
TVETER ELIN	VERALIA 9A	3219 SANDEFJORD
JEANETTE AAS OG KAI HENNING HOLM	IDRETTSVEIEN 12 B	1914 YTRE ENEBAKK
GRAN RAGNHILD	NYVEI 15	4900 TVEDESTRAND
RAMSDAL ATLE	BAKKEVEI 7	4900 TVEDESTRAND
VRÅDAL EXCLUSIVE EIENDOM AS	Kråkenesveien 77	3853 VRÅDAL

## 6. Innkomne forhåndsmerknader

### 6.1. DNT, Telemark v/Jon Ingebretsen.

#### E-post 29.04.21

I innledningen skriver han at det aktuelle plannavnet kan være avslørende i forhold til manglende respekt for-/eller kunnskap om biologisk mangfold.

Under synspunkter skriver de at biologisk mangfold i og rundt planområdet må undersøkes.

Det er beklagelig at det ikke er satt krav om konsekvensutredning.

Under viktige utredningsbehov bør varselet suppleres med «analyse om naturmangfold».

Det skrives om mulige konflikter i forhold til friluftsliv for eksisterende nabohyttefelt og om det er markedet for ytterligere hyttebygging.

#### **Kommentar:**

Faun naturforvaltning AS er engasjert til å gjøre en vurdering når det gjelder biologisk mangfold.

Reguleringsplanen er i henhold til eksisterende reguleringsplan og kommuneplanen arealdel.

### 6.2. Bjørn Thorgersen.

#### E-post 18.05.21

De har hytte langs den allerede belastede Krodalvegen og skriver at det beste for alle er at det blir ny atkomstveg til Orreleikåsen.

#### **Kommentar:**

Krodalsvegen er adkomstveg til feltet. Det er ikke ønskelig å beslaglegge nytt areal til adkomstveg.

### 6.3. Direktoratet for mineralforvaltning,

#### underskrevet av Dragina Berric Skjøstad og Henning Sigstad, 21.05.21.

De kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske resurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift og har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplanen for Orreleikåsen. Dersom det allikevel viser seg at noen av deres fagområder blir berørt, ber de om å få saken oversendt når den blir lagt ut på høring.

### 6.4. Morten Gundersen.

#### E-post 03.06.21.

Som eiere av Kodalvegen 94 ser de på planleggingen med stor bekymring. De kjøpte tomte fordi det ikke var, eller skulle komme, hytter i bakkant.

#### **Kommentar:**

Reguleringsplanen er i henhold til eksisterende reguleringsplan og kommuneplanen arealdel. Reguleringsplanen som omfatter Orreleikåsen er fra 1994. Reguleringsplanen for Vrådal skisenter Rådyrtoppen er fra 2010. Det burde derfor ikke være noen overraskelse at en realisering av en plan som er 16 år eldre blir realisert.



## 6.5. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark,

**underskrevet av Kristin Bjerkseth Vindvad og Lene Ottesen, 06.06.21.**

Hvis planen ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser vil ikke Statsforvalteren fremme innsigelse til planen.

Statsforvalteren viser til Fylkeskommunens sin uttalelse vedr. interessene til barn og unge.

### **Generelt**

De forventer at utnyttelsesgrad, antall hytter og hyttenes plassering blir avklart i planprosessen og at bestemmelsene i kommuneplanens arealdel blir fulgt.

### **Samfunnssikkerhet og beredskap**

Beskrivelsen skal beskrive formålet med planen, hovedinnhold, virkninger og forholdet til gjeldene rammer og retningslinjer i området.

Alle planer skal ha ROS analyse innarbeidet i planbeskrivelsen. Den skal være basert på oppdatert veiledningsmateriale og inneholde vurderinger av faremomenter, kilder og vurderinger som er benyttet. Evt. tiltak for å avverge uønskede tiltak skal beskrives grundig. Nødvendige tiltak skal gjenspeiles i reguleringsbestemmelsene og områdene skal avmerkes i planen som hensynssone.

Dert bør tas med i beskrivelsen at aktsomhetsområde for flom i NVE Atlas berører området mot øst.

Det er ikke mulig å skyve avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. De viser til rundskriv H-5/18.

Kommunene skal dimensjonere brann- og redningsberedskaper på bakgrunn av ROS-analyser. Den kommunale tjenesteberedskapen bør vises i vurderingene i ROS-analysen.

#### **Kommentar:**

ROS analyse med kommentarer følger reguleringsplanen.

Området som berøres av aktsomhetsområde for flom er regulert til faresone H320-flomfare.

Brannberedskap er ikke belyst i ROS analysen. Forholdene rundt beredskap og brann må vurderes i kommunens beredskapsplan. Det er ingen endringer for et allerede etablert hytteområde der innsatstid er lik etablerte forhold, og tilgangen på brannvannsreserve er avhengig av tankbil og ellers vannkilder som er tilgjengelige. Det er ingen spesielle brannobjekter eller farlige anlegg som krever utredning. Det er vurdert slik at et hytteområde som ligger inne i kommuneplan er omfattet av beredskapsplan for brannvesenet. Vi har ikke gått lengere inn i dette i planarbeidet.

### **Klimatilpasninger**

Det bør tas hensyn til forventet fremtidige klimaendringer. Når disse konsekvensene vurderes, skal høye alternativer fra nasjonale klimafremskrivninger legges til grunn. Det bør vektlegges gode helhetlige løsninger, ivareta økosystemer og arealbruk for klimatilpasning, hensynet til åpne vannveier, blågrønne strukturer og forsvarlig overvannshåndtering. De viser til veileder om de aktuelle temaene.

#### **Kommentar:**

Tiltaket utføres i et område der disse forhold er ivaretatt på en slik måte at faktorene uønskede hendelser er eliminert.

### **Vann og avløp**

Planen må inneholde rekkefølgebestemmelser som sikrer at infrastruktur i henhold til kommuneplanens arealdel.

Det må sikres tilkobling til avløpsanlegg som overholder rensekraava. Ved store utbygninger må det opplyses om størrelsen på utvidelsen, samt avløpsnettets nedstrøms kapasitet og teknisk standard. Det må unngås fare for utslipp av urensa avløpsvann og unngå overbelastning av renseanlegget. Utslipp skal være i tråd med vannforskriften.

#### **Kommentar:**

Vann og avløp tilkobles kommunalt ledningsnett. Det er tatt inn rekkefølgekrav i bestemmelsene for godkjenning av planer i forhold til fradeling og utbygging av området.

### **Naturmangfold**

I planleggingen skal det tas hensyn til naturmangfoldet og prinsippene for forvaltning av naturverdier skal legges til grunn.

Det er ikke kartlagt naturverdier tidligere og det må gjøres en naturkartlegging av fagkyndige i byggeområdene.

De ser av flyfoto og hogstklasse-kart at området kan inneholde noe gammel skog og området kan derfor inneholde viktige naturverdier. Det må også gjøres en undersøkelse om det er spilleplasser for orrfugl og storfugl. Evt myr, vann, bekker og vannveier bør også tas vare på av hensyn til klima, naturmangfold og håndtering av overvann.

#### **Kommentar:**

Faun naturforvaltning AS har utført vurdering når det gjelder biologisk mangfold.

Faun skriver i sin rapport at det er observert enkelttrær som kan være opptil 200 år gamle, men det er for få til at noen områder har naturtypekvalitet.

Faun har vært i kontakt med lokalkjente personer som opplyser at det ikke er eller har vært spilleplasser for orrfugl eller storfugl. Navnet Orreleikåsen tyder selvsagt på at her har det vært storfugl en gang i tiden. Muligens et gammelt navn, men utbyggingen inntil område med skisenter og hytter har nok uansett ført til at det ikke har vært orrfugl eller storfugl i nyere tid.

Det er ingen bekker eller vann innenfor området. Myrområdet reguleres til friluftsmål.

### **Landskap**

Planområdet ligger innenfor et område som er registrert som verdifullt kulturlandskap. Det må tas hensyn til landskapet i planarbeidet. Det må velges løsninger som i størst mulig grad opprettholder det naturlige landskapet. Unødig terrenginngrep og tomteplassering høgt i terrenget må unngås.

#### **Kommentar:**

Det er satt inn bestemmelser som sikrer at bebyggelsen faller naturlig inn i landskapet og at hovedtrekkene i landskapet forsøkes ivaretas.

### **Friluftsliv**

Det er i gjeldene reguleringsplan avmerket skiløype/turveg som går tvers over området. Det må tas hensyn til traseer for skiløype/turveg/stier ved plassering av tomter, veier og andre tiltak. Friluftsliv og interessene for allmenheten må tas vare på.

#### **Kommentar:**

Ved befaring i område er det ikke observert ski-/turløyper eller stier. DNT sin kartside UT.no viser ingen turer, stier eller løyper innenfor området. For eksisterende reguleringsplan fra 1994 er det forutsatt turveg over Orreleikåsen som opprettholdes ved at veg i området er turveg med åpning mot friluftsområder. Adkomsten til områdene i alle retninger fra planområdet er sikret med veger som går ut til friluftsområder.

### **Støy**

Retningslinjene for støy i arealplanlegging må legges til grunn for planarbeidet, også i anleggsfasen. Utendørs støy skal være en del av planarbeidet og skal avklart før byggesaksnivå. Det må tas hensyn til eksisterende fritidsboliger når det gjelder økt trafikk og både eksisterende og nye fritidsboliger ved planlegging av nye veier.

#### **Kommentar:**

Det er satt inn reguleringsbestemmelser om krav til arbeidstid og støy.

### **Universell utforming:**

Alle fellesanlegg skal ha universell utforming.

#### **Kommentar:**

De er stilt krav i reguleringsbestemmelsene at alle fellestiltak, herunder trafikkområder og bygninger for fremme av friluftslivet skal gis universell utforming. Ved søknad om igangsettingstillatelse til tiltak, skal det redegjøres for hvordan disse hensyn er ivaretatt.

## **6.6. Vestfold og Telemark Fylkeskommune, underskrevet av Gerd-Louise Wessel og Thale Høiskar Heltberg, 08.06.21.**

### **Varslets bakgrunn**

De skriver om innholdet i varselet og at planområdet er i overensstemmelse med overordnet plan.

### **Fylkeskommunens roller og ansvar**

Fylkeskommunen skal bidra til at aktuelle føringer blir fulgt. De gir uttalelse med grunnlag i mål, prinsipper og anbefalinger.

### **Fylkeskommunens uttalelser til varslet.**

#### **Regionale planer:**

Planforslaget er i tråd med ATP-Telemark når det gjelder utbygging av fritidsbolig i tilknytning til allerede utbygde områder. ATP-Telemark legger vekt på at utbyggingen skal sikre langsiktig attraksjonsverdi og sammenhengende grønnstruktur.

Utbyggingen må ikke få negative konsekvenser for friluftslivet eller være til hinder for bruk av tilgrensede områder for fritidsbolig. Det bør legges til rette for nye turveger/skiløyper som ikke privatiseres, men er tilgjengelig for alle.

#### **Kommentar:**

Ved befaring i område er det ikke observert ski-/turløyper eller stier. DNT sin kartside UT.no viser ingen turer, stier eller løyper innenfor området. For eksisterende reguleringsplan fra 1994 er det forutsatt turveg over Orreleikåsen som opprettholdes ved at veg i området er turveg med åpning mot friluftsområder. Adkomsten til områdene i alle retninger fra planområdet er sikret med vegger som går ut til friluftsområder..

#### **Barn- og Unge**

Det er ikke krav til lekeplasser, men interessene til barn og unge bør vurderes. Ved tett utbygging er det svært viktig å legge til rette for uteoppholdsarealer og møteplasser for lek og utfoldelse. Det må også legges til rette for trafiksikre løsninger, gode og sikre gang- og sykkelløsninger.

#### **Kommentar:**

Det er avsatt områder til friluftsmål. Innenfor området kan det plasseres sittegrupper, grillplasser og andre trivselstiltak som fremmer friluftslivet.

Veger inn til området og vegger i området er ikke gjennomgangsveger med stor trafikk. Gangveger, stier og kjøreveger er tilrettelagt for at alle kan ferdes trygt i feltene.

#### **Klima og energi**

De oppfordrer til å ta inn reduksjon av klimagassutslipp og klimatilpassing som tema i reguleringsplanen, klimahensyn bør også inkluderes i reguleringsbestemmelsene.

Kviteseid kommunes samfunnsdelplan har som delmål å «reducere utslipp av klimagasser og miljøskadelig stoff samt redusere energiforbruket» Regional klimaplan for Telemark har en strategi for økt karbonbinding i jord, som innebærer å ta vare på myrområdene. De anbefaler at bygg og infrastruktur legges utenfor myrområdene.

#### **Kommentar:**

Det planlegges ikke bygging i myrområde mot sørøst, dette reguleres til friluftsmål (LF5)

Faun naturforvaltning skriver i sin rapport om naturkartlegging og utredning (rapport 13) at planområdet har innslag av fattige myrområder som var for små til å være egne kartleggingsenheter.

### **Kulturarv**

De kjenner ikke til kulturminne eller kulturmiljø som kommer i konflikt med tiltaket, det er mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk freda kulturminner er bevart i det aktuelle området og har derfor ingen merknader til reguleringsplanarbeidet. Det opplyses om meldeplikten etter kulturminneloven §8 andre ledd. De ber også om at følgene tekst innarbeides i fellesbestemmelsene: *Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet.*

*Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).*

### **Kommentar:**

Fast tekst for kulturminner tas inn i bestemmelsene.

### **Landskap**

Landskapshensynet, natur- og grønne kvaliteter er viktig for utbyggingsmønsteret. Det samme gjelder silhuett, fjern- og nærvirkning i fjellet, lysforurensning, rett konsentrasjon og inndeling og virkning i landskapet. Det er viktig å gjøre gode grep for grønne kvaliteter og benytte rekkefølgekrav for utbyggingstakt og fellesfunksjoner i hvert område.

### **Kommentar:**

Hele området bygges ut under ett.



## 7. Beskrivelse av planforslaget

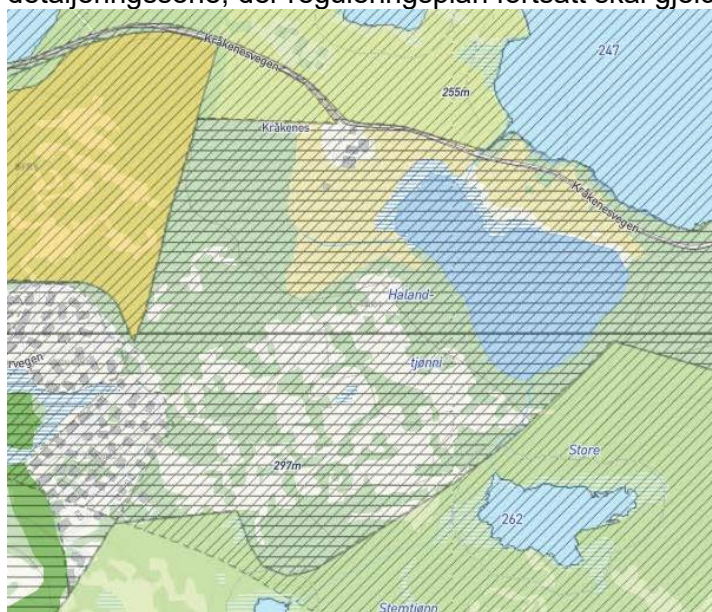
- Arealet som skal reguleres er på 179,8 daa.
- Plannavn: Orreleikåsen
- Planforslaget består av:
  - Plankart i format A2, målestokk 1:1000, datert 12.11.21
  - Reguleringsbestemmelser
  - Oversiktskart A4, datert 24.09.21
- Formålet med reguleringen er tilrettelegging for fritidsboliger.
- Del elementer i planforslaget
  - Bebyggelse og anlegg  
1121 Fritidsbebyggelse frittliggende (BFF) 129,7 daa.
  - Samferdsel  
2011 Kjøreveg (SKV) 20,2 daa
  - LNFR  
5110 Landbruksformål (LL) 2,3 daa.  
5130 Friluftformål (LF) 27,7 daa.
  - Hensynssoner  
H320 Flomfare

## 8. Konsekvenser av planforslaget

### 8.1. Faglige vurderinger

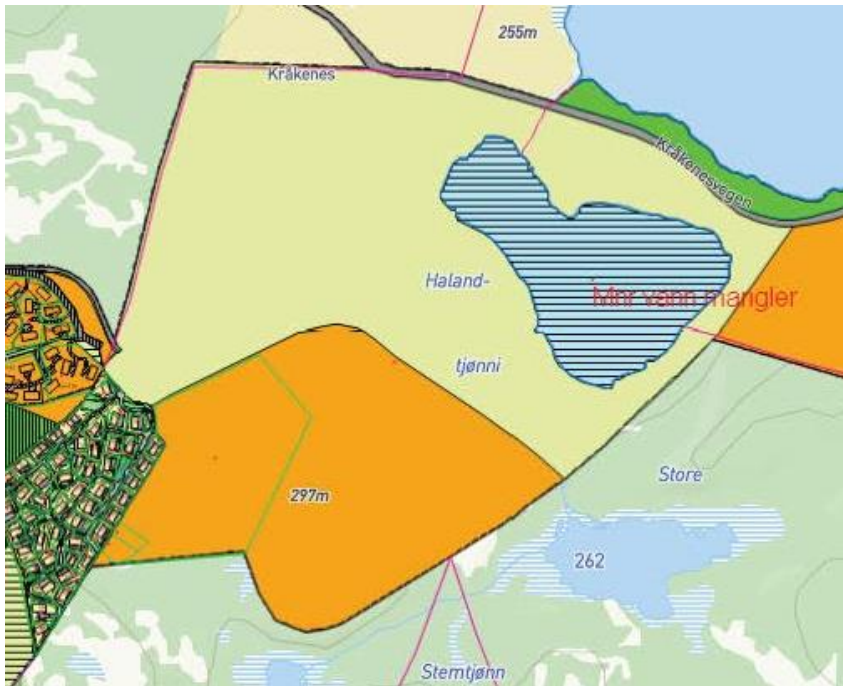
#### 8.1.1. Overordnet plan

- I kommuneplanens arealdel for Kviteseid 2019 - 2030, er området vist med detaljeringszone, der reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



*Kommuneplanens arealdel*

- I gjeldene reguleringsplan for Straumsnes – Revskil - Kråknes (1994), PlanID 1994001, er området avsatt til fritidsbebyggelse med krav om utbyggingsplan/detaljreguleringsplan og landbruksområde. Ny plan vil erstatte deler av denne reguleringsplanen.



Gjeldene reguleringsplan

### 8.1.2. Naturgrunnlag

På direktoratet for naturforvaltning sin nettside, Naturbase, vises ingen vern eller viktige naturtyper.

Høydeforskjellen innenfor byggeområdene er ca. 15-20 meter og nokså flatt terreng. Terrenget består av mye grunnlent fjell og furuskog.

### 8.1.3. Lokaliseringsfaktorer

- Området for fritidsbebyggelse ligger ca 6 km, 10 minutter med bil, fra Eidsto, Vrådal sentrum.
- Planområdet ligger sentralt plassert i forhold til friluftsområder og skisenter.
- Orreleikåsen blir en del av et større område for fritidsboliger i tilknytning til skianlegget, Vrådal skisenter, med skibakker og friluftsområder.

### 8.1.4. Grønnstruktur

Feltet ligger som en del av et større område for fritidsbolig. Det er eksisterende hytter inntil feltet mot vest. Grønnstruktur i felte er begrenset til sikring av følsomt myrområde i sydøst og topp med svaberg mot nordøst. Grøntområdene i planen sikrer ferdsel ut av området i alle retninger. Innenfor byggeområder er det ikke lagt opp til grønne korridorer. Det er en tett utbygging med utnyttelse av areal til fritidsbolig og betydelige grøntområder utenfor planområde. Fotavtrykket for hytter er da konsentrert på et allerede beslaglagt areal til fritidsbolig.

### 8.1.5. Estetikk

Det er satt krav til bygningers tilpassing til omgivelsene og høyder på bygninger i forhold til plasseringen. Det er stilt estetiske krav i reguleringsbestemmelsene som sikrer en god utforming av området.

### 8.1.6. Utbyggingsrekkefølge

Det er noen forhold som medfører rekkefølgekrav. Vanlige krav i forhold til veg, strøm, vann og avløp er tatt inn.

- Før det gis igangsettingstillatelse for fritidsbolig skal veier fram til aktuell tomt og biloppstillingsplass være opparbeidet.
- Igangsettingstillatelse blir heller ikke gitt før det er ført frem strøm, veg, vann- og avløpsledning til aktuell tomt.
- Det skal foreligge godkjent plan for vann og avløpsanlegg før fradeling innenfor feltet, og utbygging kan starte.
- Utbygging kan ikke skje før ledningsnett, vannverk og renseanlegg har nødvendig kapasitet for levering/mottak.

## 9. Miljøfaglige vurderinger

### 9.1. Naturmangfoldsloven

Kunnskapsgrunnlaget i henhold til §8 sier:

*Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.*

Det er tatt utgangspunkt i Naturbase og NIBO sine kart. Det fremkommer ingen informasjon i basen om særlige forhold.

#### Naturverdier

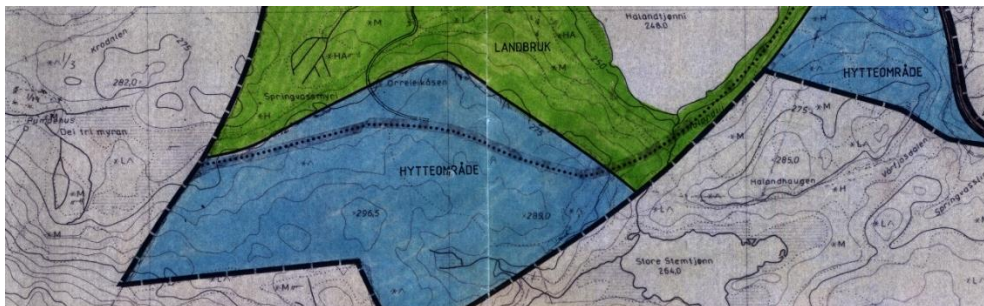
Biologisk mangfold er ikke registrert i Miljødirektoratet, naturbase.

Miljødirektoratet, naturbase viser nesten hele området som verdifullt kulturlandskap.

Forholdet til naturmangfold er beskrevet i Faun rapport 13, utarbeidet av Faun Naturforvaltning AS. Det er ikke registrert noen naturtyper, men de har konstatert at planområdet har noe verdi for rødlistearter. De vurderer at noen områder vil ha noe miljøskade. Skadereduserende tiltak vil være å bevare trær og vegetasjon der det anses mulig. Det er stilt krav til bebyggelsen, i reguleringsbestemmelsene, om at eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.

### 9.2. Friluftslivsinteresser

DNT sin kartside UT.no viser ingen turer, stier eller løyper innenfor området. Det er heller ikke opparbeidet turveier/skiløyper innenfor området, men i reguleringsplan for Straumsnes – Revskil – Kråknes er det regulert turveg/skiløyper som går over området. For eksisterende reguleringsplan er det forutsatt turveg over Orreleikåsen som opprettholdes ved at veg i området er turveg med åpning mot friluftsområder. Adkomsten til områdene i alle retninger fra planområdet er sikret med veger som går ut til friluftsområder.





### 9.3. Vann, avløp og renovasjon

Området skal bygges ut med høy sanitær standard. Det er stilt krav om tilkobling til kommunalt v/a-nett. Plan for vann og avløp skal godkjennes av kommunen. Felles renovasjonsløsning for hele område ved avkjøring fra FV38.

### 9.4. Klimahensyn

Det ligger åpning for at bygging på arealet kan tilpasses terrenget i større grad enn mange steder. Lite sprenging og lite fjerning av vegetasjon og grunn. Det planlegges ikke bygging i myrområde mot sørøst, dette reguleres til friluftsmål (LF5).

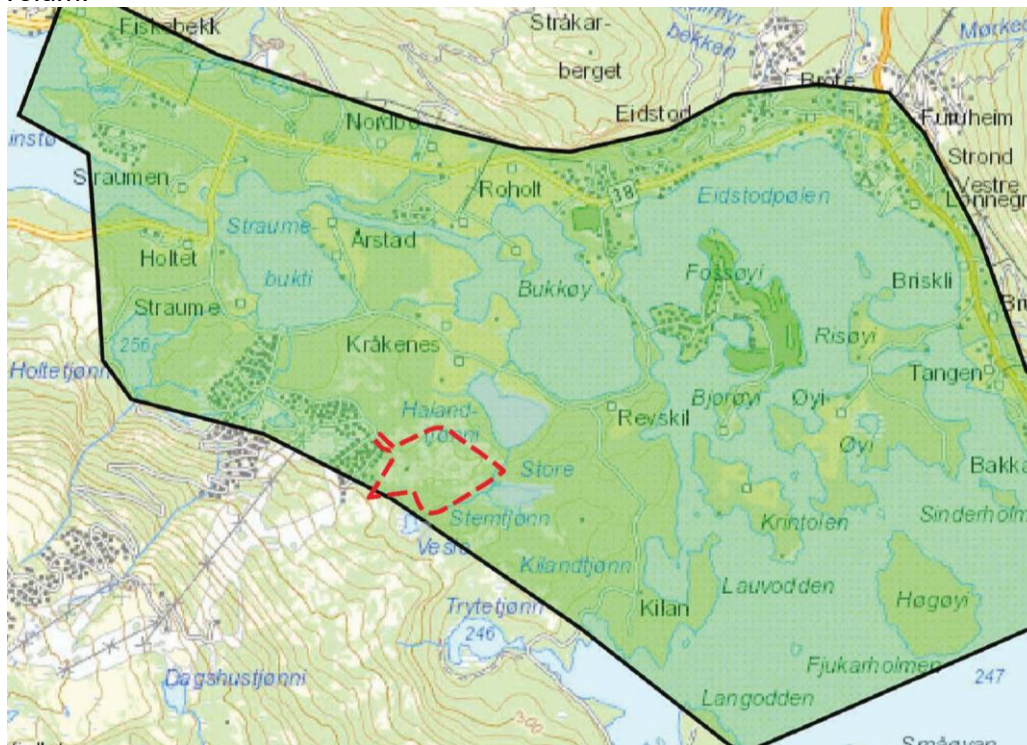
Faun naturforvaltning skriver i sin rapport om naturkartlegging og utredning (rapport 13) at planområdet har innslag av fattige myrområder som var for små til å være egne kartleggingsenheter.

## 10. Kulturlandskap og kulturminner

### 10.1. Kulturlandskap

I Kommuneplanens arealdel er området regulert med hensynssone H570\_4 bevaring kulturmiljø.

Nye bygg skal tilpasses bygnings- og kulturmiljø når det gjelder plassering, utforming og volum.



Høydeforskjellen innenfor byggeområdene er ca. 10-15 meter for plassering av fritidsboliger. Høydeforskjellen til gårdsanlegget er ca. 30 meter. Med nokså slak helning på området, ca. 15 meter pr. 300 meter er virkningen for kulturlandskapet begrenset. I Miljøverndirektoratets faktaark er det områdene med gårdsanlegg, øyene og sandbankene som er vurdert som viktig kulturlandskap. Utstrekningen på kartet oppfattes noe mere generelle. Store deler av eksisterende hyttefelt ligger inne i dette området og har tilpasset seg med hensyn til arkitektur, utforming og plassering i terrenget. Eksisterende hytteområder ligger innenfor det skraverte arealet i kommuneplanen og kolliderer med formålet i eksisterende reguleringsplan og arealformål i kommuneplanen. Viktig kulturlandskap oppfattes å omfatte områdene med strandsone og øylandskapet slik det er beskrevet i faktaark fra MD.



## 10.2. Kulturminner

Vestfold og Telemark fylkeskommune kjenner ikke til automatisk freda kulturminner som kommer i konflikt med planforslaget.

Følgene tekst er tatt med i fellesbestemmelsene:

*Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig, og senest innen tre uker, om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. Kulturminneloven § 8 andre ledd).*

## 11. Samfunnssikkerhet og beredskap

### 11.1. Naturbasert sårbarhet

På kartsiden til NVE atlas vises ingen skredhendelse eller skredfare innenfor planområdet. Det er vist flomfare på østre hjørne av planområde ved flom i Nisser. Skred og flom er tema i ROS analysen.

### 11.2. Naturfare radon

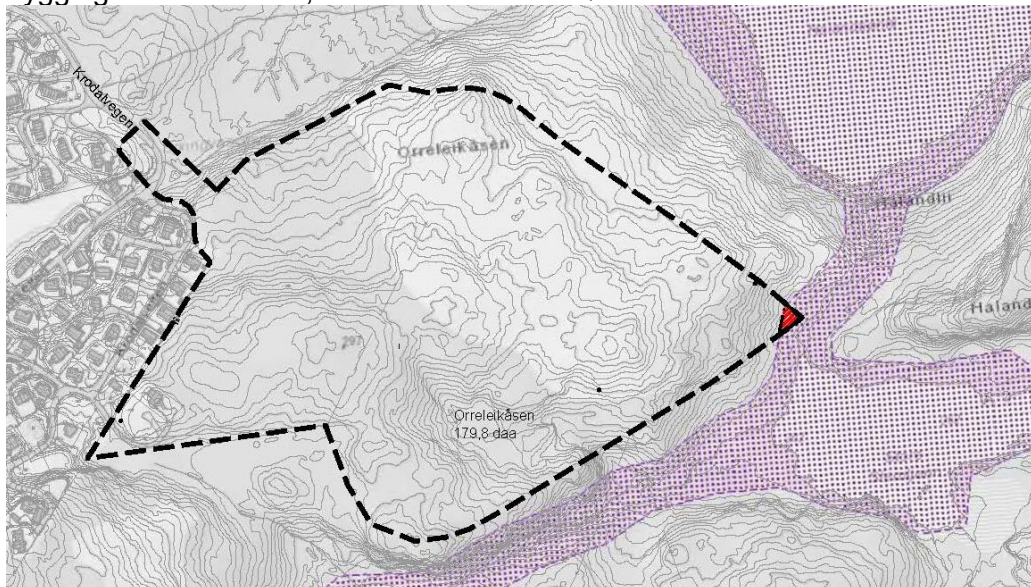
Det er ikke foretatt måling av radon i området. På nye bygningsmessige tiltak må radonsperre eller andre tiltak i henhold til Byggforsk sine detaljer (NBI 520.706) gjennomføres. I NGU sin kartbase klassifiseres område som moderat til lav radonstråling. Krav om radontiltak er hjemlet i gjeldene teknisk forskrift og er derfor ikke tatt med i bestemmelsene.

### 11.3. Naturfare overvann

Overvann skal fortrinnsvis håndteres lokalt gjennom fordrøyning i grunnen i nærområde. Løsning og detaljer må håndteres i en VA-plan slik det er stilt krav til i planen.

### 11.4. Naturfare flomfare

Et lite område mot øst er regulert som fareområde flomfare. Det planlegges ikke for bygging i dette område, det er en del av et større område avsatt til friluftsmål.



Oversiktskart som viser at NVE flom aktsomhetsområde berører området.

## **12. Barn, unges, funksjonshemmedes og eldres interesser**

### **12.1. Tilgjengelighet**

Planområdet er egnet for å opprettholde ønsket om full tilgjengelighet. I reguleringsbestemmelsene, punkt 2.1.6 er det tatt med krav som omhandler dette temaet.

### **12.2. Leke og oppholdsarealer**

Det er avsatt områder til friluftsmål, totalt 27,0 daa. Innenfor formålet kan det lages sittegrupper, grillplasser og andre trivselstiltak som fremmer friluftslivet. Det er arealer innenfor reguleringsformålet som egner seg til ball lek og skiløyper.

## **13. Veg- og vegtekniske forhold/trafiksikkerhet**

### **13.1. Trafikkforhold**

Trafikkmengden på Krodalvegen vil øke noe ved utbygging og etter utbygging. Veger til området tilfredsstillende krav til standard vegklasse 3. Alle hyttene skal ha vei frem og egen biloppstillingsplass på tomten. Det skal opparbeides 2 parkeringsplasser pr. hytte.

### **13.2. Trafikkplan/vegutforming**

Det er tatt inn bestemmelser som ivaretar forholdene til vegbredder og krav til plan for utbygging av veger, som skal godkjennes av kommunen som søknadspliktig tiltak. Vegstandarden skal være i henhold til standard for landbruksveier kl. 3.

## **14. Planfaglig utdyping av løsningene i forslaget**

Planområdet inngår i arealdelen til Kviteseid kommune og planen er i henhold til overordnet plan. Mot nordvest ved innkjøringen til området er avgrensingen justert litt for tilpassing til terrenget. Justeringen gjelder samme eiendom som resten av planen. Ellers etter avgrensing i kommuneplanen.

Det har vært en forhåndskonferanse med Kviteseid kommune for å klarlegge de nærmeste forholdene til overordnet plan og behandling i kommunen.

Kravet til universell utforming av fellestiltak i friluftsområder er tatt inn i planen.

Orreleikåsen ligger på ett småkupert område. Fra gårdsanlegget er det ca. 30 meter høydeforskjell opp til tomter. Inn mot fjellet i bakkant er det høydeforskjell på ca. 15 meter, 300 meter inn på området. Helt i bakkant ca. 20 meter på det meste. Siden området er relativt slakt, vil det være begrenset silhuettvirkning mot gårdsanlegg og vannet. Innsyn fra sentrum og vannet vil avhenge av i hvilken grad man kan bevare vegetasjon.

Området for fritidsboliger vil ha avgrensing mot veger og friluftsområder. Veger er lagt i terrenget så skånsomt som mulig og følger høydekurvene i terrenget der dette lar seg gjøre. Grøfter for vann- og avløp, strøm og ellers infrastruktur følger veger med grunne grøfter der det er mulig. Avløpsledninger legges med selvføll i mulig utstrekning og avløp pumpes der det ikke er mulig med selvføll.

Plassering av tomter og bygg er ikke bestemt i reguleringsplanen slik det er gjort på mange områder ellers i kommunen. Årsaken ligger i at området er svært flatt, men med mindre koller og terrengformasjon som gjør at bygg kan tilpasses enkelt. Vegene lager begrensningene og bestemmelsene har begrensning på antall tomter pr område. Detaljert plassering av hytter på et areal med tett utnyttelse krever høy grad av kunnskap om byggene som skal plasseres og detaljer for hver enkelt tomt. På reguleringsnivå er type bygg ukjent, også detaljer rundt tomt og bygg. Krav i planen med bestemmelsene gir åpning for variasjon i størrelse og utforming av bygg. Detaljert plan for plassering bør være for hvert område eller del av område og ikke

låses samlet for et så pass stort område med tett utbygging. Vedlagt planen er det lagd en illustrasjon med plassering og inntegnet grenser for tomter. Vi skal ikke gå lengere inn på en utredning om låst plassering for hytter, men i denne planen ønsker man å løse dette på et senere nivå i prosessen.

ROS analyse avdekker ett forhold med stor konsekvens, men liten sannsynlighet for materielle verdier i risikomatriksen. Dette er forholdet til villreinområde. Forhold er avhengig av bevaring av trær og vegetasjon. Styring av ferdsel av turgåere er viktig for villreinområder som ligger utenfor regulert areal. Det vil være moderat økning av ferdsel til villreinområdet fra hyttefeltet på Orreleikåsen. Andre hyttefelt ligger nærmere enn Orreleikåsen.

ROS analysen avdekker også et forhold med høy sannsynlighet for middels konsekvens for materiell verdier. Dette er forholdet til kulturlandskapet. Planen har arealet til fritidsbebyggelse innenfor kommuneplanens grense for viktig kulturlandskap samtidig som området er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanen. Planen tar hensyn til innsyn og kontakt mot gårdsanlegget ved at tomter vil ha skjerming av trær og vegetasjon mot gårdsanlegget. Område LF1 er et utsatt areal og er derfor lagt inn som friluftsområde i planen. Det er faktisk en liten topp som skjerner for innsyn og kontakt mot hytteområdet. Øvrige forhold som støy, flom m.m. er hensyntatt i planen.

## 15. Vedlegg

- 01.Reguleringsbestemmelser
- 02.Plankart, datert 12.11.21
- 03.Arealtabell
- 04.ROS analyse datert 12.11.21
- 05.Oversiktskart 1:5000
- 06.Varslingsbrev
- 07.Referat fra forhåndskonferansen
- 08.Innspill fra DNT Telemark
- 09.Innspill fra Bjørn Thorgersen
- 10.Innspill fra Direktoratet for mineralforvaltning
- 11.Innspill fra Morten Gundersen
- 12.Innspill fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark
- 13.Innspill fra Vestfold og Telemark fylkeskommune
- 14.Innspill fra Statens vegvesen
- 15.Rapport, Naturkartlegging og utredning, Faun Naturforvaltning AS
- 16.Illustrasjon, mulig tomte- og hytteplassering