



SAKSFRAMLEGG

K - 1/1 - m.fl. - Detaljregulering Orreleikåsen - Godkjenning

<u>Utval</u>	<u>Møtedato</u>	<u>Utvalsak</u>
<u>Formannskapet</u>	<u>24.03.2022</u>	<u>30/22</u>
<u>Kommunestyret</u>	<u>07.04.2022</u>	<u>11/22</u>

Saksframlegg godkjent av kommunedirektør, Erling Laland 15.03.2022.

Vedlegg:

- 1 Planomtalen, høringsutkast
- 2 Plankart, høringsutkast
- 3 Reguleringsføresegner, høringsutkast
- 4 Arealtabell
- 5 Illustrasjon, tomter og bygningar
- 6 ROS-analyse
- 7 Konsekvensutgreiing, naturmangfald, Faun-rapport 13-2021
- 8 Høringsuttale Alf Tore Haug
- 9 Høringsuttale Direktoratet for mineralforvaltning
- 10 Høringsuttale - Stastens vegvesen
- 11 Høringsuttale - Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
- 12 Høringsuttale - NVE
- 13 Høringsuttale - Naturvernforbundet i Vest-Telemark
- 14 Høringsuttale - Vestfold og Telemark fylkeskommune
- 15 Høringsuttale - Mattilsynet
- 16 Tilbakemeldingar frå forslagsstillar

Faktiske tilhøve:

Planområdet ligg i all hovudsak som byggeområde for fritidsbustader i vedteken reguleringsplan *Straumsnes-Revskil- Kråkenes* (1994). Avviket er i nord/vest og sør/vest der planområdet er utvida inn i LNFR-areal for samanhengande å kunne vise tilkomstvegane innom planavgrensinga. Utvidinga har også utløyst areal til ei ny tomt (nr 129). Samla dekkjer planen eit areal på ca. 180 dekar. Byggeområde for fritidsbustader utgjer ca.130 dekar av dette. Planen inneheld ikkje juridisk bindande tomteinndelingar, men det er lagt ved eit kartutsnitt som illustrerer moglege tomte- og hytteplasseringar med tilsaman 129 nye og 2 eksisterande fritidsbustader. Elles er det sett av areal, ca. 20 dekar, til vegframføring til kvar tomt, til friluftsområde (LF) 27 dekar og til landbruksføresmål (LL) noko over 2 dekar. Det siste vil høyre saman med eit større landbruksområde i planen frå 1994, som areal mellom gardstunet på Kråkenes (g/bnr. 1/1) og hyttefeltet.

Av planføresegnene går det fram at fritidsbustadene skal byggast med innlagt vatn og avløp kople til eksisterande, fyrst privat og deretter kommunalt nett. Planføresegn (2.2 1)-3)) inneheld rekkefylgjekrav om dette; Det må vere ført fram v/a-leidningar til tomte før det kan bli gitt i gangsetjingsløyve for bygg her, og leidningsnett, vassverk og reinseanlegg må då ha nødvendig kapasitet.

Etter føresegnene kan tomtene for fritidsbustad byggast ut med to bygg med eit maksimalt bruksareal (BRA) på 200 m², fordelt med inntil 170 m² på hovudbygget og inntil 30 m² på frittstående bod/uthus/garasje Bygg skal ikkje ha mønehøgde over 6,5 m, og for bygg med saltak, ein takvinkel i intervallet 22-35 grader, jf. føresegn 3.1.

Det blei halde førehandskonferanse mellom utbyggar og kommunen 15.04.21. Etter den blei det varsla planoppstart ved annonse i VTB og ved varslingsbrev til aktuelle partar, dat. 26.04.21. Varselet blei òg lagt ut på kommunens heimeside. Det kom inn sju merknader til planvarselet. Desse er kommentert av forslagsstillar, jf. planomtalens punkt 6.1-6.6.

Planomtalen er elles delt inn i avsnitt for planstatus, omtale av planområdet, planprosess og medverknad, omtale av planforslaget og konsekvensar av planforslaget. Til det siste er det utarbeidd ei ROS-analyse. Del 5 i denne analysen har identifisert moglege uønska hendingar, del 6 har vurdert risiko og sårbarhet og skissert tiltak for å redusere desse, og del 7 har dokumentert analysen og korleis den påverkar planforslaget.

I ROS-analysen er det identifisert sju uønska hendingar, jf. tabellen på side 8. Desse er i del 6 vurdert opp mot «sansynlighet» og «konsekvens», «konsekvens» igjen vurdert for dei tre kategoriane «liv og helse», «stabilitet» og «materielle verdiar». To av hendingane, verknadene på naturmangfaldet og på kulturlandskapet, kjem, for konsekvensar for materielle verdiar, ut med resultatet «stor».

For naturmangfaldet bygger ROS-analysen i stor grad på naturkartlegging utført av FAUN AS, sjå vedlagte rapport 13-2021 derifrå.

På bakgrunn av ROS-analysen konkluderer forslagsstillar med at plantiltaka kan gjennomførast utan at det fører til uakseptabel samfunnstryggleik. Verkadene for to av dei undersøkte tilhøva/hendingane (naturmangfald og kulturlandskap) må derimot avbøtast med særlege tiltak.

Formannskapet hadde planforslaget til 1.gongsbehandling 25.11.21. I sak 132/21 blei det gjort fylgjande vedtak:

Formannskapet legg i medhald av pbl §12-10 forslag til detaljreguleringsplan, Orreleikåsen ut til offentleg ettersyn og sender det på høyring til aktuelle høyringsinstansar, naboar og andre med partsinteresse i planområdet. Planen blir lagt ut slik planforslaget nå ligg føre.

Ettersynsperioden blir sett til minimum seks veker, slik lova krev. Rådmannen får fullmakt til å fastsetje ettersynsperiode og høyringsfrist.

Etter dette blei planforslaget annonsert i VTB og annonsert/utlagt til offentleg ettersyn på kommunens heimeside og aktuelle høyringsinstansar blei varsla. Uttalefristen blei sett til 01.02.22. Til denne fristen kom det inn åtte uttalar. Forslagsstillar fekk innkomne høyringsuttalar til gjennomsyn, og har ut frå desse og annan ny vurdering fremja nokre endringsønske til eige planforslag. Alle åtte og forslagsstillars endringsønske ligg som vedlegg til saka, og innhaldet i nokre blir kort attgjevne og kommenterte i vurderingsavsnittet, der det òg blir konkludert med om uttalen vil føre til planendring eller ikkje.

Formannskapet og deretter kommunestyret skal nå ta stilling til om reguleringsplanen skal eigengodkjennast, eventuelt på vilkår, jf. pbl § 12-12.

Vurdering:

Ved fyrstegongsbehandlinga av planforslaget

Planområdet samsvarar i hovudsak med tidlegare (1994) godkjent reguleringsplan for området. Utvidingane av planområdet er gjort for i detaljplan også samanhengande å kunne synleggjere tilkomstvegane til området. Ved ikkje å fastsetje juridisk bindande tomtegrenser, bare føremålsgrænse for byggeområda med tilhøyrande byggegrenser (4,00 meter), vil utbyggar stå noko friare ved utforminga av den enkelte tomta. Fordelen med dette er størst i høve til å få ei best mogleg terrengtilpassing etter at også faktorar som bygningstype og bygningsvolum er kjente. Ulempa med dette er at det blir usikkert for tomtekjøpar kva sluttresultatet blir med

omsyn til tomtetal og tomtestorleik. Illustrasjonskartet avhjelper dette noko, men er ikkje bindande for utviklinga. Avgrensinga av maksimalt tomteareal til 1 500 m² er også med på å gjere uvissa noko mindre.

Når eit areal fyrst er lagt ut som byggeområde må det for kommunen vere viktig med ei høg og rasjonell utnytting, noko arealgrensa pr. tomt er med på å sikre.

Under dei planfaglege vurderingane i planomtalen blir det konkludert med at det ikkje er risiko for svekka samfunnstryggleik frå naturgitte farar, eller farar som følgje av utbygginga om /når denne blir/er gjennomført. Rådmannen sluttar seg til desse konklusjonane, og meiner det ikkje kan vere grunnlag for å krevje noka uavhengig vurdering ut over den gjennomgangen temaet har fått i planomtalen, i kombinasjon med den vedlagte ROS-analysen.

Når det gjeld den negative innverknaden ei utbygging kan få for Naturmangfaldet og for kulturlandskapet, må dette søkast avbøta så langt som råd ved at både vegetasjon og terreng blir bevart på best mogleg måte. Det synest likevel som om verknadene for naturmangfaldet, og då særleg for villreinen, er meir indirekte enn kva både naturkartlegginga til FAUN og ROS-analysen får fram. Området ligg ca. 2,5 km frå villreinområdets yttergrense, og med ein høgdeskilnad på over 400 meter. Det er den moglege auka trafikken av turgåarar frå ei utbygging her og inn i villreinområdet som kan gje negative verknader for villreinen, ikkje sjølve utbygginga.

Det er tidlegare argumentert med fordelar ved å konsentrere hyttebygginga rundt alt etablerte funksjonar; vegar, v/a-nett og skitrek med nedfartar, noko som i høg grad har skjedd rundt Vrådal skisenter. Det avgjerande må derfor vere å unngå nye tilretteleggingstiltak som fører hyttefolket meir inn i villreinområdet, samtidig som den trafikken ein ikkje kjem bort frå, blir mest mogleg kanalisert i faste løyper/stiar. Ei utbygging her må vere ei av dei som i høve til andre gjennomførte utbyggingar ved skisenteret, i minst grad gir slike negative verknader.

Tilsvarende kan seiast om verknadene på kulturlandskapet. Avstanden til øy-landskapet og strandlinene rundt er her på det lengste i avsett omsynssone. I tillegg har terrenget lita helling. Vegetasjonssparing både i feltet og mellom feltet og vassdraget vil i stor grad kunne gi den nødvendige skjerminga av utbygginga.

Reguleringsføresegnene synest godt gjennomarbeidde. For tomtene er det fastsett ei øvre utnytting på 200 m² BRA. Saman med mønehøgde, 6,5 m, takvinkelintervall og byggegrensing 4,0 m, må dette vere tilstrekkeleg som styringsverktøy. Tiltak mot mogleg radon frå grunnen (radon-sperre (duk) er dekt av eit generelt krav etter TEK17, og er derfor ikkje tatt inn i føresegnene sjølv om Kviteseid er ein kommune som har utfordringar i høve til radonhaldig grunn.

For kommunen er det særleg viktig gjennom rekkefylgjekrav å sikre at det blir ei forsvarleg gjennomføring av tiltaka planen legg opp til. Rekkefylgjekrava til ei etablert vatn- og avløpsløysing (føresegn 2.2) vil bidra til det. Tilkopling til eksisterande avløpsnett vil sikre ei forsvarleg handtering av avløpsvatn slik at forureiningsfaren frå slikt vatn ikkje er til stades.

Det er ikkje utført arkeologiske undersøking. Kulturarv hjå fylkeskommunen har heller ikkje bedt om at ei slik undersøking blir utført, ut frå ei vurdering av at området har lite potensiale for funn. I føresegnene, punkt 2.4 er derimot konsekvensane av innhaldet i kulturminnelovas § 8 tatt inn.

Planomtalen konkluderer med at planen i liten grad vil påverke verdifullt biologisk mangfald. Innanfor influensområdet er det ikkje registrert nokon naturtype etter NiN2, kartleggings- og verdivurderingsmetodikk frå Miljødirektoratet.

Den gjeldande reguleringsplanen for området har ein gjennomgåande turveg/skiløype. Slik det går fram av omtalen er nokon slik turveg/løype aldri blitt opparbeida. Bakgrunnen for dette i 1994-planen var å sikre ein kortare tilkomstveg for mjuke trafikkantar frå Vrådal sentrum til Vrådal skisenter. Særleg etter at det kom gjennomgangsveg frå skisenteret til Fossøy, og at denne blir vinterbrøyt, synest dette plantiltaket ikkje lenger å ha aktualitet. Det har heller ikkje kome innspel på dette til planleggar. Framlagd planforslag vil likevel ikkje hindre ei slik løysing

kva gjeld turveg på barmark. Her vil gåande kunne fylgje dei nordre vegparsellane gjennom heile planområdet.

I planomtalen, punkt 12, er planforslaget spesifikt vurdert ut frå innfallsvinkelen barn- og unges interesser. Ut frå kjennskap til nåverande bruk av området, kan ikkje desse interessene bli negativt påverka. Tilretteleggingstiltak innan areal avsett til friluftsføremål, slik forslaget opnar for, vil snarare gjere området meir interessant for denne gruppa.

Innspelsfasen syner at planen ikkje ber i seg noko særleg stort konfliktpotensiale. Dette må seiast å vere som venta då området har lege som byggeområde i lang tid, og utbygginga her er ei vidareutvikling av det som elles har skjedd i Vrådal skisenter. Konsekvensvurderingane i planomtalen synest realistiske.

Vurdering av innhaldet i nokre av dei innkomne uttalane

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Høyringsuttalen frå Statsforvaltaren inneheld faglege tilrådingar. Desse blir kort vurdert og kommentert på tema nemnd i uttalen:

Samfunnstryggleik og beredskap

Vrådal har vore ein turist-destinasjon i fleire ti-år. Utviklinga har hatt svingingar, men med ein jamn vekst over tid. Frå 1990-talet har den sanitærtekniske standarden auka, slik at talet på døgn-opphald pr. fritidsbustad også har auka. Frå same tidsrom har det skjedd ei gradvis med aukande utbygging av fritidsbustader rundt Vrådal skisenter. Planen som blir behandla nå vil føye seg inn i rekka av planar som vil halde ved like denne utviklinga. Det kommunale tenestetilbodet har med andre ord absorbert denne- og vil også kunne handtere ein framtidig pårekeleg hyttetalsauke. Kommunedirektøren meiner derfor, uavhengig av planforslaget her, at kommunen til ei kvar tid må vurdere kapasiteten i brannberedskapen, i redningstenesta, og til å oppfylle kravet om kommunale helse- og omsorgstenester. Det blir derfor feil å kople den suksessive utviklinga kun opp mot denne eine planen som nå er til behandling, slik Statsforvaltaren ber om. Det kan derfor heller ikkje vere avgjerande å oppdatere ROS-analysen med fleire uønska hendingar for å avklare verknadene av denne eine utbygginga på kommunal beredskap/kommunale tenester.

Klima/overvasshandtering

All auke i nedbørmengde og/eller intensitet vil kunne utgjere ein risiko, så også her. Det er derimot grunnar for å hevde at feltet er mindre utsett for skade som fylgje av nedbør enn gjennomsnittet; Feltet har moderat helling og med svært skrinn jordsmonn, til dels bart fjell (svåfjell). Utbygd areal vil derfor neppe gi auke i avrenningstempoet, jf. torvtak og tilkøyrde vekstmedium og vegbyggingsmasse. Som Statsforvaltaren skriv, er det viktig å sikre ei forsvarleg overvasshandtering, men ei utbygging her vil etter kommunedirektørens syn ha små utfordringar med dette, jf. også kravet om utarbeiding av plan for handtering av overvatnet.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Også uttalen frå fylkeskommunen inneheld ei fagleg tilråding.

Under landskapsverknad blir det for føresegn § 2.1 1); *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til sjenanse eller til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes, føreslått å ta ut til sjenanse.* Kommunedirektøren vil, på bakgrunn av argumentasjonen om at dette kan gi kommunen mindre moglegheit til å sikre vegetasjonssparing, tilrå ei slik endring.

Mattilsynet

Mattilsynet ber om at Det i føresegnene også blir tatt inn eit krav om at vatn/avløpsnettet blir planlagt og bygd etter kommunens VA-norm. Kommunedirektøren har ikkje noko i mot dette, men meiner dette blir ivaretatt både i godkjenningsprosessen av planen for vatn- og avløpsanlegg og overvatn, og i byggesøknaden som må fylgje denne. Det er ikkje drikkevasskjelder i pløanområdet.

Naturvernforbundet i Vest-Telemark (NVT)

Naturvernforbundet ber om ein full stans av planlagd utbygging av området. Både kriser for natur/artsmangfald og klima tilseier at politikken må leggest radikalt om.

Kommunedirektøren meiner at ei slik politikk-omlegging på dette området, slik NVT ønsker, i så fall må kome gjennom nasjonale vedtak og/eller kommunale vedtak på overordna nivå (kommuneplan). Ein stopp her vil ramme utbygger/forslagsstillar vilkårleg, og gjere at tidlegare kommunale planvedtak vil bli oppfatta som upålitelege.

Alf Tore Haug

Haug har hytte i nabofeltet nær opp til tilkomstvegen til dette planområdet. Han føreslår ei omlegging av innkøyringa til feltet, ved at avkøyringa frå Krodalsvegen går meir rett fram, og ikkje innom feltet *Rådyrtoppen III*. Omlegginga vil gi lettare ttrafikkavvikling og større trafikktryggleik.

Utbygger/forslagsstillar har signalisert aksept av denne endringa. Kommunedirektøren ser heller ikkje grunnar for ikkje å godkjenne den nye løysinga.

Grunneigar Frank Jonskås v/forslagsstillar Planhuset AS (FJ)

Ved nærare gjennomgang, og samanlikna med andre felt, ber FJ om at arealgrensa for frittstående bod/uthus/garasje, jf. føresegn § 3.1 4), blir auka frå 30 m² til 40 m² BRA (bruksareal).

Kommunedirektøren meiner dette er uproblematisk, og i samsvar med kva grensene er i samanliknbare felt i dette området. Det blir likevel presisert at endringa ikkje har noko å seie for totalt BRA pr. tomt. Maksimumsgrensa skal her framleis vere 200 m² BRA.

Avsluttande merknad

Kommunedirektøren meiner at planen, også etter mindre endringar i føresegnene, kan fremjast til eigengodkjenning i kommunestyret.

Kommunedirektøren sin tilråding:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen, detaljregulering *Orreleikåsen*, planomtale, plankart og planføresegner, etter fylgjande endringar i planføresegnene, jf. grunngjeving i saksutgreiinga:

§ 2.1 1), 2.setning: *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.*

§ 3.1 4), 5.setning: *Frittstående bod/uthus/garasje skal være uisolert, og kan ha en maks størrelse på 40,0 m².*

Formannskapet si handsaming av sak 30/2022 i møtet den 24.03.2022

Røysting:

Kommunedirektøren sin tilråding vart samrøystes vedteke.

Tilråding frå formannskapet:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen, detaljregulering *Orreleikåsen*, planomtale, plankart og planføresegner, etter fylgjande endringar i planføresegnene, jf. grunngjeving i saksutgreiinga:

§ 2.1 1), 2.setning: *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.*

§ 3.1 4), 5.setning: *Frittstående bod/uthus/garasje skal være uisolert, og kan ha en maks størrelse på 40,0 m².*

Kommunestyret si handsaming av sak 11/2022 i møtet den 07.04.2022

Røysting:

Tilrådinga frå formannskapet vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 reguleringsplanen, detaljregulering *Orreleikåsen*, planomtale, plankart og planføresegner, etter fylgjande endringar i planføresegnene, jf. grunngjeving i saksutgreiinga:

§ 2.1 1), 2.setning: *Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på, men trær som er til fare for andre tomter og omkringliggende areal, skal fjernes.*

§ 3.1 4), 5.setning: *Frittstående bod/uthus/garasje skal være uisolert, og kan ha en maks størrelse på 40,0 m².*