



STRAAND HOTEL AS
Kviteseidvegen 1698
3853 VRÅDAL

Melding om vedtak

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	2021/789-2	Sveinung Seljås, 35 04 84 30 sveinung.seljas@nissedal.kommune.no	16/9	11.06.2021

K - 16/9 - Straand Sommerland - Ny utbygging - Dispensasjon - Særutskrift

Vedlagt fylgjer melding om vedtak i formannskapssak 066/21.

(Eit dispensasjonsvedtak er gyldig i tre år, og fell bort om det ikkje er nytta innan denne tidsfristen, jf. pbl 21-9.)

Vedtaket kan påklagast. Klagefristen er 3 veker frå den dagen brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Vis til vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar du ønskjer, og dei grunnar du har for klaga. Dersom du klager så seint at det kan være uklart for oss om du har klaga i rett tid, må du også opplyse om når denne meldinga kom fram.

Med helsing

Sveinung Seljås
-plansjef

Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.

Kopi til:
STATSFORVALTEREN I VESTFOLD OG
TELEMARK

Postboks 2076



Kviteseid kommune

Arkiv: L00
 Saksmappe: 2021/216-25
 Sakshand.: Sveinung Seljås
 Dato: 01.06.2021

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet 2019-2023	66/21	10.06.2021

K - 16/9 - Straand Sommerland - Ny utbygging - Dispensasjon

Søkar: Straand Hotel AS Kviteseidvegen 1698 3853 VRÅDAL

Vedlegg:

- 1 Søknad m.vedlegg, dat. 30.03.21.
- 2 Tillegg til søknaden, dat.29.04.21
- 3 Høyringsuttale, Statsforvaltaren, dat. 12.05.21

Faktiske tilhøve:

Straand Hotel/ Straand Sommerland søker om ny utbygging som ledd i omstilling av drifta ved hotellet. I søknaden blir det skissert fleire tiltak:

- Bubilparkering: Ca. 40 bubilplassar terrasert på begge sider av vegen ned mot Sommerland. Full standard med tilkopling til straum og gråvatn.
- Innovativ overnatting i vasskanten: Bygge 10 små utleiehytter/gjesterom, ca. 25 m2 med høg standard, wc/dusj og minikjøkken. Hyttene er planlagt ut mot vatnet på moloen med fritthengande terrasse over vass-spegelen.
- Fleirbruks badehus/badstue, med bryggeanlegg og kulturscene: Erstattar eksisterande bade/båthus med nytt bygg med badstue m/garderobar/dusjar/wc. Utleie av kanoar, brett, kajakkar, robåtar etc. Reetablere gammal brygge på eksisterande fundament utanfor nåverande bade/båthus med blant anna tilgang til djupare vatn for bading heile året (isbading om vinteren).
- Flytting av nåverande flytebrygge frå molo til reetablert ny brygge – samle all utleie av vassrelatert utstyr på ein plass.
- Oppgradering av servcebygg.

Dei skisserte tiltaka vil skje i områda A2 og A3 i gjeldande reguleringsplan (*Eidsto II*, 1986). Arealføremålet for begge er «Hotell – aktivitetsområde». Planen ligg på lenka:
https://webhotel3.gisline.no/Webplan_3821/gl_planarkiv.aspx?planid=1986001

Tiltak i A3-området må om nødvendig ha dispensasjon frå denne planføresegna:
I felt C2 og A3 skal det ikkje byggast. Arealet skal nyttast til aktivitetsområde for herberge og hotell.

Drifta ved Straand Hotel AS er som i alle reiselivsbedrifter sterkt påverka av koronapandemien. Påverknadene vil vere varige, sjølv om samfunnet etter kvart vil kome tilbake til ein form for «normaltilstand». Sentrale styresmakter vektlegg derfor nødvendigheten av- og støttar omstillingsarbeid som blir gjort i desse bedriftene. Straand Hotel AS har, av eit total-budsjett på kr 550 000 til forprosjektet for vidareutvikling av Straand Sommerland, av dei statlege såkalla «covid-19»-midlane, fått tildelt kr 175 000 av kommunen. Og bedrifta har fått innvilga 4 mill. kr i statleg støtte til omstilling i samsvar med dette forprosjektet.

Søkar har bedt om ei førehandsavklaring av om dei skisserte tiltaka samla/ kvar for seg, let seg gjennomføre. Kommunen har lagt til grunn at vidare utbygging i A2 vil vere i samsvar med planføremålet med tilhøyrande føresegner. Utbygginga i A3 vil derimot måtte ha dispensasjon frå føresegna som seier at det ikkje skal byggast i dette området. Søknaden er/blir ut frå dette behandla som ein dispensasjonssøknad frå det nemnde byggeforbodet, jf. ordlyden i føresegna sitert tidlegare i dette avsnittet.

Søknaden blei sendt på høyring til Statsforvaltaren, med høyringsfrist 28.04., seinare forlenga til 12.05.21. Statsforvaltaren har i høyringssvaret sitt tatt opp formelle sider ved saksgangen, og kome med konkrete tilbakemeldingar på dei føreslåtte tiltaka.

Det formelle ved saksgangen:

Statsforvaltaren meiner det mest naturlege hadde vore å ta ei eventuell endring av planen gjennom ein ny reguleringsplanprosess, ikkje som her lagt opp til, gjennom ei dispensasjonsbehandling. Dette ville ha sikra ei brei medverknad både frå innbyggerane lokalt, og frå sentrale fagmiljø innom arealforvaltninga. Det er til dømes kritikkverdig at verken NVE, fylkeskommunen eller Statens vegvesen er blitt høyringspartar i saka.

Dei konkrete vurderingane av tiltaka:

Statsforvaltaren meiner at tiltaka kan røre ved interesser som samfunnstryggleik, vassdrag, landskap og friluftsliv, og derfor ha vesentleg innverknad på miljø/landskap og samfunn. For samfunnstryggleik blir det spesielt peika på flaumfaren, der maksimal vass-standstigning i Nisser skal vere utrekna til ca. 8 meter. Dvs at heile A3-feltet i så fall vil stå under vatn. Delar av området er også registrert som utløpsområde for snøskred.

Under temaet vassdrag blir det minna om at kantvegetasjonen langs vassdrag er verna gjennom vassressurslova § 11. Utleigehyttene kan påverke kantvegetasjonen, føre til meir avrenning og til tap som levestad for planter og dyr.

Øylandskapet i Vrådal er registrert som eit særleg verdifullt kulturlandskap. Ei utbygging med utleigehytter på moloen kan vere i strid med målsetjinga om å ta vare på dette. Friluftslivet kan bli skadelidande ved at moloen og resten av strandlina blir meir privatisert. Fri ferdsel langs strandlina og aktivitetar som fiske kan bli hindra av dei føreslåtte tiltaka.

Konklusjonen:

Konklusjonen frå Statsforvaltaren er at delar av tiltaka kjem i vesentleg konflikt med nasjonale interesser knytt til samfunnstryggleik, og til omsynet til vassdrag og landskap i eit verdifullt kulturlandskap. På bakgrunn av omfanget av tiltaka, og etter ei samla vurdering blir det rådd frå å gje dispensasjon. Statsforvaltaren signaliserer også at eit positivt vedtak vil bli vurdert klagt på.

Ein eventuell dispensasjon etter pbl § 19-2 skal ikkje vesentleg setje til sides omsynet bak føresegna om byggeforbodet i A3-feltet. I tillegg må, for å gje dispensasjon, fordelane bli klart større enn ulempene. Formannskapet avgjer dispensasjonssøknaden. Søkar blir fakturert eit behandlingsgebyr på kr 2 800, jf. vedteke gebyrregulativ.

Vurdering:

Rådmannen ser på den ønska omlegginga av drifta ved Straand Hotell/Straand Sommerland og med det dei skisserte tiltaka, som i hovudsak å vere i samsvar med reguleringsføremåla i gjeldande reguleringsplan (*Eidsto II*, 1986). Det aktuelle området, A-området, (delt i A1, A2 og A3) er regulert som byggeområde (hotell, herberge), dvs område for næringsdrift. Når det i

reguleringsplanen er bestemt at det ikkje skal byggast på området A3, blir dette tolka som eit tiltak som skulle legge til rette/ivareta driftsforma bedrifta hadde og har hatt til nå, ikkje som eit forbod ut frå til dømes miljø/verneinteresser eller allmentas tilgang til arealet.

Nært sagt heile arealet er terrengpåverka av diverse aktivitetstiltak, og det er heller ikkje noko igjen av den opphavlege strandsona. Moloen/piren det er tale om å bygge små utleigebygg på, er til dømes resultatet av langvaring utfylling, mest i samband med utviding av hotellets bygningsmasse på 1970-80-talet. Tiltaka blir sett på som tiltak for å oppretthalde ein aktivitet i området, ikkje for å ta i bruk jomfrueleg terreng. Dette er også forklaringa på kvifor det her er vald å saksbehandle søknaden som ein dispensasjonssøknad frå gjeldande plan.

Kor omfattande ei høyring i ei dispensasjonssak skal vere, vil vere skjønnsavhengig. Naboar, inklusive Statens vegvesen, vil når tida er inne, bli nabovarsla i byggesøknaden(e). Om dagens aktivitetar i Sommerland blir erstatta av andre, om på/avkøyringar frå rv41 går til hotellet eller til Sommerland, eller om kryssing til fots over rv41 skjer frå hotellet til Sommerland (aktivitetsområdet) eller frå Sommerland til hotelet (matsal etc.) må til dømes ha lite å seie for trafikktryggleiken. Rådmannen kjende også til flaumberkningar NVE har gjort for Nisser. Det er vanskeleg å forstå at det derifrå ville kunne kome ytterlegare detaljopplysingar til saka. Rådmannen deler derfor ikkje Statsforvaltarens syn om at dispensasjonsspørsmålet burde hatt ei breiare høyring.

Når det gjeld dei konkrete vurderingane Statsforvaltaren har gitt av tiltaka, blir desse kommentert tematisk slik:

Samfunnstryggleik.

Her legg Statsforvaltaren til grunn ei flaumfaresone opp til ca. kote 252 moh. Dette synest merkeleg all den tid NVE har gjort flaumberekningar for Nisser, og der konkludert med at ein 200-årsflaum vil krevje ei minimum byggehøgde ved kote 247,87, medan ein 1000-årsflaum gir minimum byggehøgde på kote 248,37. Målingar syner at overflata på moloen i dag ligg på kote ca. 247,3. Ut frå desse opplysingane vil det vere kurant å legge inn krav til byggehøgde som stettar 200-årsflaum-berekninga, og også for 1000-årsflaumen, om dette viser seg nødvendig. Nisser er eit stort (76 km²) magasin for vasskraftproduksjon, med reguleringshøgde 3,00 m (2,00 m i sommarmånadene), og med høgste regulerte vasstand på kote 246,76. Flaumberekningane til NVE synest i liten grad å ha tatt omsyn til mogleg flaumdemping ved reguleringstiltak.

Klimaframskrivingar seier m.a. at kommunen vil få meir nedbør, og at det vil gå kortare tid mellom kvart intense nedbørstilfelle. Risiko for skade på bygg og anlegg, jordbruksareal og infrastruktur vil auke som følgje av auka flaum- og skredfare.

Vassdragsregulering kan vere flaumdempande. Det er derimot tvil om dagens manøvreringsreglement for Nisser har tatt høgde for den varsla nedbørsauken/intensiteten. Tal kommunen har henta frå NVE syner til dømes at gjennomsnittleg magasinutfylling for perioden 1991-2018 for dei kritiske haustmånadene (sep.-nov.) har auka med ca. 30 cm. Dette har gjort bufferen tilsvarande mindre, og flaumrisikoen tilsvarande større. Denne utviklinga synest ikkje å svare på dei utfordringane som ligg med tanke på å førebygge framtidige flaumsituasjonar langs og nedstraums Nisser.

Delar av det regulerte A-feltet ligg i kanten av utløpsområde for snøskred. Registreringa bygger her bare på hellingsgrad (over 30 grader i utløpsingsområdet), og er ikkje modellert ut frå at skog/vegetasjon gir effektivt vern mot denne type skred. Det må også merkast at det bare er øvre del av A-feltet, dvs den delen der det står bygg i dag, m.a. sjølve hotellbygningen, som ligg i utløpsområdet, ikkje moloen og dei planlagde utleigebyggene der.

Konklusjon:

Rådmannen meiner at mogleg redusert samfunnstryggleik som følgje av utbygginga, kan fjernast ved å sette krav til byggehøgder i samsvar med berekningar frå NVE. Ny dokumentasjon/ny analyse av flaumfaren kan eventuelt endre dette kravet.

Rådmannen kan ikkje sjå at det er nokon skredfare å ta omsyn til.

Vassdraget-kantvegetasjonen

Nisser er som nemnd, regulert. Moloen det skal byggast på er kunstig etablert. Yttersidene er steinfillingar. Både den vedvarande variasjonen i vasstanden og steinfillinga gjer at det i liten grad blir etablert nokon kantvegetasjon. Det er med andre ord lite kantvegetasjon å ta omsyn til. Metoden utleigehyttene er tenkt fundamentert, på pålar av betong eller impregnert trevirke og på ei ramme over desse, bidreg ytterlegare til at det ikkje vil bli inngrep i vatn eller i kantvegetasjonen. Det vil til dømes bare vere terrassen som vil stikke ut over vatn, men utan å vere festa til pålar i vatn. Utleigehyttene vil nærast bli gjesterom som er flytta frå hotellet og ned til stranda. Dei vil også vere flyttbare, som mobile modular, og der ei flytting ikkje vil late etter seg særlege spor.

Konklusjon:

Rådmannen kan ikkje sjå at utleigehyttene er eit trugsmål mot vassdraget eller kantvegetasjonen her. Området kan uansett ikkje samanliknast med urörd strandareal. Her har det alt vore aktiv næringsbruk og utført terrenginngrep i langt større omfang enn det som ligg i forslaget nå. Heile området, også A3-feltet er avsett til næringsføremål (aktivitetsområde). Utbygginga vil ikkje endre vesentleg på dette. Rådmannen finn heller ikkje grunnlag for å avslå ein dispensasjon frå byggeforbodet i eit område avsett til næring då byggeforbodet her neppe har bakgrunn i miljøomsyn som vassdrags- og kantvegetasjonsvern, men har kome som fylgje av aktuell og ønska framtidig drift på dette tidspunktet (1986). Dei tidlegare tiltaka i strandsona tydeleggjer nettopp dette.

Øylandskapet i Vrådal

Det er rett at øylandskapet i Vrådal er spesielt. Søknaden nå er derimot ikkje eit ønske om inngrep i ein urörd del av dette landskapet, men ei vidareutvikling av eit areal nytta i hotellets drift i over hundre år, og frigitt til næringsføremål i kommunalt godkjende arealplanar. Den føreslåtte utbygginga gir inga tung bygningsmasse, men som alt nemnd, bygningsmasse som utan store kostnader også let seg greitt fjerne. Tiltaket vil sjølvsagt bli synleg både frå sjø- og landsida, men at det vil skilje seg spesielt ut frå anna utbygging i og nær Vrådal sentrum, er vanskeleg å forstå.

Konklusjon:

Rådmannen finn heller ikkje grunnlag for å avslå ein dispensasjon frå byggeforbodet i området regulert til næringsføremål ut frå landskapsvernomsyn. Det blir lagt til grunn at det må vere ei differensiert forvaltning av strandareal avhengig av kva arealføremål strandarealet er knytt til.

Friluftsliv

Fleire av dei føreslåtte tiltaka vil legge betre til rette for allmentas bruk av strandarealet. Isolert kan nok utleigehyttene sperre for bruken av delar av moloen i friluftslivsamanheng. Det er derimot ingen fare for at desse hyttene og området rundt blir privatisert. Til det vil utbygginga krevje ein rotasjon i leigetakarmassen som hindrar ei slik utvikling. Utbygging av strandområdet, badeplass, badstue/isbading, og utleige av båt, kano/kajakk vil gjere både dette og områda (strendene) rundt meir tilgjengelege for allmenta, ikkje mindre.

Konklusjon:

Argumenta om at ein dispensasjon vil føre til ein svekka tilgang for allmenta til strandsona kan ikkje vere rett. Då kan dei heller ikkje leggast til grunn for å avslå dispensasjonssøknaden.

Avsluttande merknader

Reiseliv/turisme er eit satsingsområde for Kviteseid kommunen. Straand Hotel er den største reiselivsbedrifta i kommune, og ei av dei største i heile regionen. Ca. 50 årsverk er direkte knytt til hotellet med tilhøyrande verksemder. Hotelldrifta på staden starta i 1864, og har vore drive kontinuerleg av same familie, der 5. generasjon nå har overtatt. Nøkkelen til å forstå dette er viljen til omstilling og fornying. Dette vil i minst like stor grad også gjelde for framtida. Søknaden som nå ligg til behandling, syner tydeleg evne til nødvendig omstilling. Kommunens rolle må derfor vere så langt som råd å stø opp under ei slik utvikling.

Rådmannen kan ut frå dei vurderingane som er gjort i saka, ikkje sjå at ein dispensasjon frå byggeforbodet i A3-feltet vesentleg sett til sides føremålet med dette forbodet. Forbodet var situasjonsbestemt, ut frå driftsforma på plantidspunktet, og der omstillingsbehov må kunne gi nye svar.

Det andre siterte lovvilåret for å kunne gje dispensasjon, at fordelar er klart større enn ulemper, må vere meir enn godt nok dokumentert med tanke på kva det vil seie fortsatt å kunne ha denne reiselivsbedrifta som ei hjørnesteinsbedrift i kommunen også i åra framover. Lovvikåra for å kunne gje dispensasjon er ut frå desse vurderingane oppfylte.

Det kan setjast vilkår for dispensasjonen. Eit naturleg vilkår er å krevje ei minimum byggehøgde for nye bygg i A3-feltet. 200-årsflaum-berekninga frå NVE tilseier ei minimumshøgde på kote 247,87, 1000-årsflaumberekninga endå ein halv meter høgare. Ut frå vurderinga gjort tidlegare i saka, meiner rådmannen det er forsvarleg her å setje minimumshøgda til kote 247,87. Argumenta for dette er at Nisser er regulert, bygga vil vere små og flyttbare og utan at moloen blir tilført masse, vil pålehøgder på ca. 1 m kunne gje dårlegare bygningsestetikk.

Rådmannen si tilråding:

Formannskapet gir i medhald av pbl § 19-2 dispensasjon frå byggeforbodet i A3-feltet innom reguleringsplanen Eidsto II (1986), for tiltaka som er skissert i søknad m/vedlegg av 30.03.21. Det er eit vilkår at bygga (minihyttene) på moloen får ei minimum byggehøgde tilsvarande kote 247,87.

Saksprotokoll i Formannskapet 2019-2023 - 10.06.2021

Behandling i møtet:

SP v/ Stian Hauge kom med fylgjande framlegg:

Formannskapet gjev ikkje dispensasjon i frå byggjeforbudet i reguleringsplanen, og krev ein reguleringsplan for utbyggingstiltaket på A3.

Framlegget frå SP v/ Stian Hauge vart satt opp mot rådmannen sitt framlegg. Rådmannen sitt framlegg fall med tre mot fire røyster. AP v/ Solveig N. Grave, Bjørn H. Olsen og Monica Ø. Halvorsen røysta for rådmannen sitt framlegg.

Vedtak:

Formannskapet gjev ikkje dispensasjon i frå byggjeforbudet i reguleringsplanen, og krev ein reguleringsplan for utbyggingstiltaket på A3.