



**Nissedal kommune – Kviteseid kommune**  
**Interkommunalt plankontor**



«MOTTAKERNAVN»  
«ADRESSE»  
«POSTNR» «POSTSTED»

«KONTAKT»

**MELDING OM VEDTAK**

<b>Dykkar ref:</b> «REF»	<b>Vår ref</b> 2008/178-28	<b>Saksbeh:</b> Sveinung Seljås,35048430 sveinung.seljas@nissedal.kommune.no	<b>Arkivkode:</b> L12	<b>Dato:</b> 24.06.2009
-----------------------------	-------------------------------	--	--------------------------	----------------------------

**K - 14/55 - Reguleringsplan Straumsnes - godkjenning - særutskrift.**

Her følger særutskrift av kommunestyresak 027/09.

*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.*

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

Planen, kart og føresegner, er nå retta opp i samsvar med vilkåra i godkjenningsvedtaket. Ved eigengodkjenninga av planen, la kommunestyret til grunn at Fylkesmannen opphever motsegnene som blei varsla i samband med høyringa.

Kommunen v/plankontoret ber om å bli orientert om utfallet av dette så raskt som råd.

Med helsing

Sveinung Seljås  
-plansjef

Kopi til:  
Feste Grenland AS    Postboks 120    3901    PORSGRUNN  
Oddbjørg Gerd Wrå    Brugt. 7 D21    3825    LUNDE



## Kviteseid kommune

Arkiv: L12  
 Saksmappe: 2009/105-29  
 Sakshand.: Sveinung Seljås  
 Dato: 02.04.2009

### Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	39/09	29.04.2009
Kommunestyret	27/09	28.05.2009

## K - 14/55 - Reguleringsplan Straumsnes - godkjenning

**Søkar:** Oddbjørg Gerd Wrå v/Feste Grenland AS pb 120 3901 PORSGRUNN

### Vedlegg:

- Forslag til reguleringsplan Straumsnes 14/55, planomtale, planføresegner og plankart, dat 25.08.08.
- Søknad om disp etter kulturminnelova §8 4.ledd, Telemark fk, dat. 15.10.08.
- Høyringsuttale, førebels, Telemark fylkeskommune, dat. 09.10.08.
- Høyringsuttale, Vrådal vel v/Tore Aasland, dat. 20.10.08.
- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 06.11.08.
- Høyringsuttale/dispensasjon m/vedlegg, Telemark fk. Dat. 21.11.08.
- Høyringsuttale, Samarbeidsrådet Straumsnes skule, dat. 19.11.08.
- Høyringsuttale m/motsegn, Fylkesmannen i Telemark, dat. 12.11.08.
- Kommentarer til motsegna frå Fylkesmannen, Feste Grenland AS, dat. 31.01.09.

### Faktiske tilhøve:

Planområdet ligg som LNF-område i kommuneplanen, og utgjer ca 88 dekar. Planavgrensinga fylgjer i store trekk eigedomsgrensene til g/bnr 14/55, dvs avgrensa av riksveg 38 i nord, av vegen til Straumsnes skule i vest og av innsjøen Nisser i sør og aust. Innanfor området ligg det også to hytter (g/bnr 14/310 og 14/311).

Planen inneheld forutan desse to hyttetomtene, nytt byggeområde for kombinasjonsføremålet heilårsbustad/forretning, ca 25 dekar, areal privat veg, friluftsområde land og sjø (småbåt-anlegg), felles grøntanlegg forutan spesialområde for bevaring (steinalderlokalitet).

Planføresegnene inneheld rekkefylgjekrav; Elektrisitet, veg, vatn og avlaup skal vere ført fram til tomte før det kan bli gitt byggeløyve. Terrenget skal vere sett i stand seinast ½-år etter at det er gitt bruksløyve (ferdigattest). Etter fyrstegongsbehandling i planutvalet kom også føresegna om at det for byggeområdet kombinasjonen heilårsbustad/forretning skal ligge føre godkjent veg- og tomtedelingsplan før utbygginga kan ta til (2.12). Etter føresegnene kan tomteareala byggast ut med ei utnytingsgrad på 35 % (BYA).

Det er varsla oppstart av reguleringsplanarbeidet ved varslingsbrev til aktuelle partar, dat. 08.01.08. Kommunen har fått kopi av tre merknader til planvarselet; Frå Telemark

fylkeskommune, frå nabo Sigrid Eitrheim (gjeld tinglyst rett til båt plass på 14/55), og frå Inger Margrete Kvade, eigar av hyttetomt 14/311 i planområdet.

Telemark fylkeskommunen melde at det måtte gjennomførast arkeologisk registrering i området. Dette blei gjort våren 2008, der det blei gjort funn av automatisk freda kulturminne, to kolgroper og ein steinalderlokalitet.

Det er ein svakhet at planomtalen som bare omfattar ei side, ikkje direkte kommenterer om og korleis det er tatt omsyn til innspela. Når det gjeld registreringa av kulturminna er eitt av dei, steinalderlokaliteten, lagt inn som spesialområde bevaring. For dei to andre, to kolgroper, blei det søkt om frigjeving, og gitt dette på vilkår om utgraving. Plankartet viser kor desse er registrert. Nokre punkt i planføresegnene kan lesast som tilsvar til innspela. Samfunnstryggleik er ikkje omtala som eige tema. Det er heller ikkje tilhøvet til born og unge.

Ved fyrstegongsbehandling av planen i planutvalsmøtet 01.10.08 (sak 106/08) blei planen vedteken lagt ut til offentleg høyring etter at det var gjort visse justeringar av planføresegnene, m.a. det nemnde tillegget (pkt 2.12) og eit nytt punkt 6.1.1 d), som omhandlar tiltak mot eventuelle for høge verdiar av radonstråling. Planen låg til offentleg ettersyn i perioden 06.10. - 10.11.08. Planen blei og sendt på høyring, høyringsfrist 10.11.08. Det kom inn fem uttalar til planen. Innhaldet i desse blir ikkje tatt opp att her då alle uttalane ligg som vedlegg i saka. Under vurderingar blir innhaldet kommentert så langt det synest nødvendig.

Reguleringsplanen skal nå behandlast for andre gong i planutvalet. Planutvalet skal i samsvar med plan- og bygningslova §27-2 legge planforslaget fram for kommunestyret til godkjenning, eventuelt med tilråding om endringar. Uttalen frå Fylkesmannen som også inneheld motsegn til planen frå Miljøvernavdelinga hjå Fylkesmannen, inneber at ei eigagodkjenning av planen ikkje har rettsverknad før motsegnene er trekt eller overprøvd.

### **Vurdering:**

Sjølv om planen ikkje er i samsvar med kommunedelplanen for området (LNF), kan likevel planframlegget seiast å vere i tråd med dei signala planutvalet gav grunneigar ved kommuneplanrulleringa i 2005/06. Det blei då konkludert med at grunneigars forslag om å legge området ut til fritidsbustader ikkje kunne godtakast. Planutvalet uttala seg derimot positivt til ei utvikling som kunne innebære utbygging av heilårsbustader gjerne i kombinasjon med noko næringsverksemd. Planutvalet valde likevel, ut frå den noko uklare situasjonen, å behalde området som LNF-område i kommuneplanen.

Forslaget nå blir sett på som eit direkte tilsvar til desse ønskemåla frå planutvalet, og er i hovudtrekk udelt positivt.

Rekkefylgjekrava i pkt 2.10 - 2.12 vil vere med på å sikre utbygginga ei nødvendig samla framdrift.

Som del av ei manglande vurdering av samfunnstryggleiken er det ikkje vurdert naturbundne farar i området. Konklusjonen må likevel bli at desse er ikkje-eksisterande for flaum, ras og skred. Når det gjeld vern mot radonstråling, er den generelle føringa i kommuneplanen for byggeområde tatt inn som eige punkt i føresegnene (pkt 6.1.1 d). Dette vil sikre at byggegrunnen blir undersøkt og funnen tilfredsstillande med omsyn til strålingsfaren, eventuelt at det blir gjort bygningstekniske tiltak, radonsperre etc.

Når det gjeld omtale av kva konsekvensar planen har for born og unge, kan dette samanfattast i to delar; Isolert vil ei nedbygging av arealet kunne redusere born og unges bruk av dette til leik, friluftsliv og rekreasjon. Dette kan ha ei viss vekt fordi arealet ligg nært Straumsnes skule (1-7 kl.) Når dette ikkje blir vektlagt nok, er det ut frå at denne bruken av arealet synest liten, og at området dels vil bli sikra vidare bruk som i dag ved reguleringsføremålet friluftsområde og

byggegrense 50 m mot Nisser. Sett frå den andre synsvinkelen; Her blir det lagt til rette for eit bumiljø som må vere ideelt for born og unge; Trygg og kort skuleveg, nærleik til idrettsbane og leikeplassar, opparbeidd badeplass m.m. Dette må kunne tilleggast større vekt enn det som går tapt ved sjølvne utbygginga.

*Samarbeidsrådet ved Straumsnes skule* stør denne siste vurderinga, men peikar på at kartgrunnlaget er feil då det har kome ny avkøyring til skulen. Dette er også påpeika i uttalane frå *Vrådal vel* og frå *Fylkesmannen*.

Den nye avkøyringa er med i kartgrunnlaget, men planleggjar har ikkje tatt omsyn til dette, og fremja ei planavgrensing fram til den gamle avkøyringa. Dette er ein direkte feil som burde ha vore oppdaga ved fyrste gongs behandling. Feilen vil nå bli retta ved at planen får avgrensing mot den nye vegen/avkøyringa.

*Statens vegvesen* har ikkje merknader til planen.

*Telemark fylkeskommune* tilrødde i brev til Riksantikvaren å gje dispensasjon for dei to kolgropene på vilkår om ei arkeologisk undersøking. I brev av 14.11.08 gav Riksantikvaren slik dispensasjon, men ber om at fylgjande vilkår blir tatt inn som punkt i reguleringsføresegnene: *Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Straumsnes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av to kullgroper (id 115825, id 115826) i planområdet.*

*Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.*

I det endelege høyringssvaret fylgjer fylkeskommunen opp dette. Det blir også minna om at kostnader til utgravinga må takast av tiltakshavar.

Vilkåret som fylkeskommunen set vil bli lagt inn som eit nytt punkt 2.13 i rekkefylgje-føresegnene.

*Fylkesmannen* har i sitt høyringssvar reist motsegn mot tre planløyningar;

- Det er ikkje tatt omsyn til delar av eit offentleg sikra friluftsområde.
- Småbåthamna og manglande utgreiingar av konsekvensar som fylgje av denne.
- Reguleringsføreområdet fellesområde, grøntanlegg for strandsonerearealet.

Fylkesmannen kjem også med tilrådingar om å redusere byggearealet på dei to eksisterande tomtene for fritidsbustader, der delar blir tilrådd omgjort til friluftsområde. I tillegg blir det bedt om justeringar av føresegnene for byggeområdet, både med tanke på bygg-storleik og standard-definerte maksimalmål for bygga.

Fylkesmannens høyringssvar blei sendt grunneigar/planleggjar for uttale. Kommentaraner derifrå er også med som vedlegg i saka. Etter saksbehandlars syn gav ikkje dette grunnlag for nokon tilnærming eller hjelp for å få motsegnene heva. Det blir difor nå frå rådmannen føreslege endringar som sikrar at motsegnene blir trekt;

- Arealet som er sikra som offentleg friluftsområde blir trekt ut av planen, jf også tidlegare omtala ny avgrensing etter ny avkøyrsel og ny veg til Straumsnes skule.
- Småbåthamna i det omfanget den har fått, blir trekt ut av planen og erstatta med eit mindre areal til dette føremålet langs stranda aust for tangen ved bekkeosen. Behovet for båtplassar som ikkje kan dekkast av dette, må bli vist til planlagt småbåthamn i Eidsto.
- Reguleringsføreområdet i strandsona blir omgjort frå fellesområde grøntanlegg til friluftsområde land. Ønske om å lage attraktive buområde var leiande for å tilrå den fyrste løyninga. Det står likevel klart at skilnaden i praksis ikkje blir stor, og at kommunen ikkje har sterke kort på handa fordi det generelt er vedteke ei femti-meters-sone som skal sikre allmenn ferdsel langs vassdrag.

Når det gjeld tilrådingane frå *Fylkesmannen*, blir desse ikkje tilrådd fylgd for dei eksisterande fritidsbustadene. Desse tomteareala er alt privatisert, slik at ei føremålsendring for delar av areala ikkje kan ha noka meining.

Når det gjeld føresegnene, har planleggar kome med suppleringar der gesims- og mønehøgder i byggeområdet blir avgrensa til høvesvis 6,5 og 9,0 m. Dette blir lagt inn i føresegn 6.1.1 d). Uttrykket "to etasjar" kan då for så vidt stå sjølv om det ikkje er ein gyldig måte å definere høgde på bygg på då høgda er klart definert på annan måte.

I planen ligg det ei avgrensing av at bygd areal på tomta skal vere maks 35 %. Dette blir problematisert av Fylkesmannen. Ved ei avgrensing av mønehøgde, og krav om at det må ligge føre ein godkjent tomtedelingsplan før utbygginga kan ta til, må dette vere gode nok styringsverktøy for kommunen. Målsetjinga med planen er å få til ny-etableringar av både bustader og heimearbeidsplassar. Då må ikkje reguleringsføresegnene vere så strikse at gjennomføringa av målsetjinga blir sett i fare. I ettertid er det likevel grunn for ein viss sjølvkritikk for at kommunen ved utsending av planforslaget gjekk for langt i å akseptere ein plan som for einseitig la denne målsetjinga til grunn.

### Rådmannen si tilråding:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §27-2 reguleringsplanen *Straumsnes 14/55* på vilkår av at det blir gjort fylgjande endringar i plankart og planføresegner:  
Plankartet:

- Planavgrensinga i nord/vest skal fylgje eigedomsgrensa mellom 14/55 og 14/243.
- Planføremålet Fellesområde, felles grøntanlegg blir endra til Spesialområde, friluftsområde land.
- Spesialområdet privat småbåtanlegg (sjø) blir redusert til bare å omfatte strekkinga frå tangen aust for bekkeosen vidare langs strandsona.

### Planføresegnene:

Nytt punkt 2.13:

- *Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Straumsnes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av to kullgroper (id 115825, id 115826) i planområdet.*  
*Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.*
- Nytt pkt 6.1.d):
- *Maksgrense for gesimshøyde: 6,5 m, mønehøyde: 9,0 m.*

Reguleringsplanen blir fyrst annonsert vedteken/sendt partar med klagerett når godkjenningsvilkåra er innarbeidde i planen.

Kommunestyret legg til grunn at Fylkesmannen opphever motsegnene til planen straks vedtaket blir kjent.

### Saksprotokoll i Formannskapet - 29.04.2009

#### Behandling i møtet:

Venstre v Venstre v/Jon Ingebretsen kom med fylgjande endringsframlegg:

" Fyrste setning som rådmannen si tilråding.

Plankartet:

- Planområdet reduserast i vest slik at plangrense, føremålsgrænse og byggegrense blir flytt austover 20 m og går i rett line parallelt med vegen til oppvekstsenter og grendehus til planlagt (innteikna) byggegrense i nord og i sør.
- (Området mellom ny plangrense og vegen til oppvekstsenter og grendehus vil behalde arealstatus som LNF-område i tråd med gjeldande arealplan).
- Planføremålet.....som rådmannens tilråding
- Spesialområdet.....som rådmannens tilråding

Planføresegnene:

- Nytt punkt 2.13:
- Før iverksetjing..... som rådmannens tilråding
  - Nytt punkt 6.1.d:
  - Maks grense..... som rådmannens tilråding

Reguleringsplanen.....som rådmannens tilråding.”

Jon Ingebretsen sitt framlegg vart sett opp mot rådmannen si tilråding. Jon Ingebretsen sitt framlegg fekk 2 røyst, medan rådmannen si tilråding fekk 4 røyster.

### Tilråding frå formannskapet:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §27-2 reguleringsplanen *Straumsnes 14/55* på vilkår av at det blir gjort fylgjande endringar i plankart og planføresegner:

#### Plankartet:

- Planavgrensinga i nord/vest skal fylgje eigedomsgrensa mellom 14/55 og 14/243.
- Planføre målet Fellesområde, felles grøntanlegg blir endra til Spesialområde, friluftsområde land.
- Spesialområdet privat småbåtanlegg (sjø) blir redusert til bare å omfatte strekninga frå tangen aust for bekkeosen vidare langs strandsona.

#### Planføresegnene:

Nytt punkt 2.13:

- *Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Straumsnes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av to kullgroper (id 115825, id 115826) i planområdet.*  
*Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.*
- Nytt pkt 6.1.d):
- *Maks grense for gesimshøyde: 6,5 m, mønehøyde: 9,0 m.*

Reguleringsplanen blir fyrst annonsert vedteken/sendt partar med klagerett når godkjenningvilkåra er innarbeidde i planen.

Kommunestyret legg til grunn at Fylkesmannen opphever motsegnene til planen straks vedtaket blir kjent.

### Saksprotokoll i Kommunestyret - 28.05.2009

#### Behandling i møtet:

Venstre v/Jon Ingebretsen kom med fylgjande endringsframlegg:

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner..... (som planutvalets vedtak).

#### Plankartet:

- Føremåls grense og byggegrense i vest for bustad-/næringsområde blir flytt 10 meter austover
- Det blir regulert inn ei 10 meter brei sone mellom desse grensene og plangrensa mot vegen til Straumsnes oppvekstsenter, med areal for framtidig gang- og sykkelveg som føremål. På plankartet blir det lagt inn eiga føremåls grense for denne sona.
- Avkøyring til bustadområdet må tilpassast bebyggelsesplanen (tomtedelingsplanen) og plasserast hensiktsmessig i høve til framtidig gang- og sykkelveg.
- Planføre målet Fellesområde, felles grøntanlegg blir endra til Spesialområde, friluftsområde land. Føremåls grensa for dette området blir lagt 50 meter frå strandlina ved høgaste regulerte vasstand.
- Spesialområdet.....(som planutvalets vedtak).

Planføresegnene:

- Nytt punkt 2.13:
- *Før iverksetting.....(to setningar) (som planutvalets vedtak).*
- Nytt punkt 6.1.d:
- *Maksgrense..... (som planutvalets vedtak).*

Reguleringsplanen.....(to setningar) (som planutvalets vedtak).

Arbeiderpartiet v/Jarle Hjertås kom med fylgjande framlegg:

"Det skal settast av naudsynt areal til gang- og sykkelveg frå R38 og ned til Straumsnes oppvekstsenter."

Røystinga vart gjort med basis for formannskapet si tilråding:

Dei 2 fyrste linene vart samrøystes vedteke.

Plankartet:

Nytt strekpunkt vedr. g/s-veg: framlegget frå Venstre vart sett opp mot Arbeiderpartiet sitt framlegg. Venstre sitt framlegg fekk 2 røyster medan Arbeiderpartiet sitt framlegg fekk 19 røyster.

Strekpunkt 1 i formannskapet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Strekpunkt 2 i formannskapet si tilråding vart sett opp mot framlegget frå Venstre.

Formannskapet si tilråding fekk 17 røyster medan Venstre sitt framlegg fekk 4 røyster.

Strekpunkt 3 i formannskapet si tilråding vart samrøystes vedteke.

Strekpunkt 3 i Venstre sitt framlegg vart samrøystes vedteke.

Formannskapet si tilråding med ovannemnte endringar vart samrøystes vedteke.

### **Vedtak:**

Kviteseid kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §27-2 reguleringsplanen *Straumsnes 14/55* på vilkår av at det blir gjort fylgjande endringar i plankart og planføresegner:

#### Plankartet:

- Planavgrensinga i nord/vest skal fylgje eigedomsgrensa mellom 14/55 og 14/243.
- Planføreområdet Fellesområde, felles grøntanlegg blir endra til Spesialområde, friluftsområde land.
- Spesialområdet privat småbåtanlegg (sjø) blir redusert til bare å omfatte strekninga frå tangen aust for bekkeosen vidare langs strandsona.
- Det skal settast av naudsynt areal til gang- og sykkelveg frå R38 og ned til Straumsnes oppvekstsenter.
- Avkøyring til bustadområdet må tilpassast bebyggelsesplanen (tomtedelingsplanen og plasserast hensiktsmessig i høve til framtidig gang- og sykkelveg.
- 

#### Planføresegnene:

- Nytt punkt 2.13:
- *Før iverksettingen av tiltak i henhold til reguleringsplan for Straumsnes skal det foretas arkeologiske utgravninger av de berørte automatisk fredede kulturminnene i form av to kullgroper (id 115825, id 115826) i planområdet.*  
*Det skal tas kontakt med Telemark fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske utgravningen kan fastsettes.*
- Nytt pkt 6.1.d):
- *Maksgrense for gesimshøyde: 6,5 m, mønehøyde: 9,0 m.*

Reguleringsplanen blir fyrst annonsert vedteken/sendt partar med klagerett når godkjenningsvilkåra er innarbeidde i planen.

Kommunestyret legg til grunn at Fylkesmannen opphever motsegnene til planen straks vedtaket blir kjent.

Rett utskrift  
Treungen 05.06.09

Sveinung Seljås  
*-plansjef*