

Dato  
07.09.2007Referanse  
07/157Vår sakshandsamar  
Sveinung Seljås, tlf 350 48 430

## Saksgang:

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
126/07	Formannskapet	03.10.2007
60/07	Kommunestyret	18.10.2007

**Reguleringsplan Findreng, del av g/bnr 17/1 - godkjenning.****Vedlegg:**

- Reguleringsplan Findreng, omtale, kart og føresegner.
- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 04.07.07.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 25.07.07.
- Høyringsuttale, Drang Vel, dat. 11.08.07.

**Faktiske tilhøve:**

Den framlagte reguleringsplanen samsvarar bare delvis med planlagte byggeområde i vedteken kommuneplan (08.06.06) for egedomen Findreng g/bnr 17/1. Byggeområdet (1) ved Ytre Drang/Nisser ligg som godkjent byggeområde i kommuneplanen, medan byggeområdet aust for Indre Drang (2) er eit LNF-område i kommuneplanen. I planomtalen er det grunngeve kvifor det godkjente byggeområdet i kommuneplanen her ikkje er nytta, men i staden erstatta av eit område noko lenger nord. I hovudsak er det terrenghøva, (helling og soleksponering) som har vore avgjerande.

Planen omfattar for byggeområde (1) seks nye fritidsbustader og fem nye utleigehytter i tillegg til ei eksisterande (nr 5) (jf område for forretning). I byggeområde (2) er det planlagt 18 nye fritidsbustader. I tillegg inneheld plankartet offentlege trafikkområde (rv 41) og spesialområde (privat veg, friluftsområde land, friluftsområde vatn, privat småbåtanlegg land, privat småbåtanlegg vatn, område for kommunalteknisk anlegg/renovasjon samt område for bevaring). Planområdet er til saman på ca 250 dekar.

Byggeområda vil bli utvikla med høg sanitærteknisk standard. Det vil bli utarbeidd ein eigen avlaupsplan for planområdet. Det vil bli etablert privat vassforsyning, avlaupsnett og reinseanlegg.

Planoppstart er varsla offentlege og private instansar og naboar i brev dat. 11.12.06, og annonsert i VTB og Varden, med innspelsfrist 06.01.07.

Det kom inn fire skriftlege innspel; frå fylkesmannen, fylkeskommunen, Statens vegvesen og Drang vellag (sju naboeigedomar). Planteksta tek føre seg korleis innspela er tatt omsyn til. Ved fyrste gongs behandling av planen i planutvalet (sak 071/07) 25.04.07, blei det vedteke å krevje visse justeringar, m.a. annan tilkomstveg til felt (2) (frå sør), og justeringar av møne- og gesimshøgder for tomtene 1-13 til høvesvis 5,50 m og 3,00 m.

Planen, kart og føresegner, blei (31.05.) retta opp i samsvar med dette vedtaket, og (26.06.) sendt på høring til statlege og regionale faginstansar og aktuelle naboar/vellag med høyringsfrist 20.08.07. Planen blei også annonsert (VTB) lagt ut til offentleg ettersyn i perioden 28.06. -20.08.07 på heimesida til kommune, på Vrådal handelslag og ved plankontoret.

Til fastsett frist kom det inn tre uttalar; Frå Statens vegvesen, frå Telemark fylkeskommune og frå Drang Vel.

*Statens vegvesen* peikar på at vegbreidda på rv 41 må leggst inn med faktisk breidde, og at det også må leggst inn ei 5 meter brei sone på kvar side av vegen til anna vegføremål. For både eksisterande avkøyring mot Ytre Dragn, og for ny avkøyring ved Tussehøltet mot Indre Drang må kravet til frisktsoner justerast. Krav til opparbeiding av avkøyringar/vegkryss med tilhørande frisktsoner må kome inn som rekkefylgjeføresegn.

*Telemark fylkeskommune* melder at planen ikkje er i konflikt med regionale arealbruksinteresser. Fylkeskommunen seier seg nøgd med at det er tatt tilstrekkeleg planomsyn til påviste automatisk freda kulturminne (to kolgroper), og har elles ingen innvendingar mot planen.

*Drang vel* viser i sin uttale til tidlegare innsendt uttale i samband med melding om planoppstart. I det var vegspørsmålet, og meir privatrettslege spørsmål kring v/a-løysingar hovudtema.

### **Sakshandsamar si vurdering:**

Arealdisponeringa er som alt nemnd, ikkje i fullt samsvar med overordna plan, og såleis ikkje avklara på eit slikt nivå. Planomtalen har tatt med avvegingar i høve til sektorinteressene L(andbruk), N(atur), og F(friluftsliv) for det byggeområdet som ikkje samsvarar med overordna plan, slik fylkesmannen har bedt om blei gjort. Konklusjonen er at det nye byggeområdet ikkje kjem i konflikt med kjende verdiar for miljø, biologisk mangfald eller vilt. Det blir m.a. vist til at området ikkje er omfatta av nokon av dei 48 områda naturtypekartlegginga i kommunen tilrådde nærare undersøkingar av, og heller ikkje i konflikt med viktige viltbiotopar i fylgje viltkartet for kommunen. Både fylkesmannen og kommunalt landbrukskontor har hatt høve til å kommentere endringa i høyringsrunden, utan at det er blitt gjort.

Kommuneplanen ber både i føresegner og i retningslinjer for utarbeiding av reguleringsplanar om at nokre tema må undersøkast nøyare ved detaljplanlegginga (reguleringsplannivå). I planteksta kjem det fram korleis desse pålegga/tilrådingane er handterte.

Utanom som alt nemnd naturtypekartlegginga og viltkartlegginga, blir det bare vist til eigendokumentasjon frå planleggar. Konklusjonane om at ei feltutbygging som planlagt ikkje ber i seg kjende konflikter korkje til natur- miljø- kultur- eller friluftslivinteresser, støttast; Planområdet er som nemnd ikkje omfatta av nokon av dei 48 områda/objekta naturtypekartlegginga av Kviteseid kommune (2003-04) tilrådde nærare kartlegging av, og avklaring for.

Området er ikkje omfatta av særlege viltbiotopar, jf viltområdekartet for Kviteseid kommune. Området har ingen status i høve til særleg viktig kulturlandskap.

Det er gjort arkeologiske funn i området, jf undersøkinga frå fylkeskommunen i 2006, og desse er innpassa i planen ved at det er sett av spesialområde for bevaring (to kolgroper).

Det er ikkje kjent at det i historisk tid har gått ras eller skred i området. Topografien tilseier at auka vassføring ikkje kan få innverknad på byggeområda då begge ligg langt over høgste flaumvassnivå.

Det er ikkje noko som tilseier at utbygginga av området får innverknad på barn- og unges interesser, eller på friluftslivinteressene generelt. Det er t.d. ikkje etablerte ski- eller turløyper i planområdet, og såleis ikkje grunnlag for å ta omsyn til slike. Planen tilrettelegg for båt- og badelivsaktivitetar. Ei utbygging vil kunne gje ytterlegare grunnlag for organiserte friluftsliviltak i området.

Radonnivået er ikkje undersøkt. Det er i staden vald å krevje byggtekniske tiltak (radonsperre) for dei som ikkje kan dokumentere verdiar under det som er grenseverdi for godkjent byggegrunn (jf reguleringsføresegn §2.4). Dette er i samsvar med føringa i kommuneplanen.

Det er lagt opp til utbygging av privat v/a-nett etter ein godkjent avlaupsplan. Dette vil vere positivt ut frå at det sikrar ei utbygging med høg sanitærteknisk standard. Det er ikkje på førehand kjent at dette vil kome i konflikt med annan arealbruk, sjølv om uttalen frå Drang vellag tek ein del atterhald som må takast omsyn til i ein avlaupsplan.

For felt (2) ved Indre Drang var det lagt opp til vegtilkomst via eksisterande huskrull. Denne løysinga blei avvist av planutvalet, både ut frå tidlegare vedtak om å oppretthalde Drang huskrull som eit heilårs bumiljø, og ut frå det uheldige inntrykket av samanblanding av heilårs- og fritidsbusetjing ved felles tilkomstveg. Planen er omarbeidd slik at tilkomsten til feltet ved Indre Drang nå kjem frå sør, med avkøyring ved Tussehøltet. Uttalen frå Drang vel kan tyde på at velet ikkje har fått med seg dette, i alle høve om uttalen frå januar 07 også skal gjelde nå. Det burde i staden ha kome fram at velet er nøgd med vegomlegginga.

Når det gjeld merknadene frå Statens vegvesen er alle desse tatt til fylgje ved at kart og føresegner er omarbeidd i samsvar med tilrådingane. Dette gjeld vegbreidde og anna vegføremål for/langs rv41, avkøyringar/vegkryss og tilhøyrande frisikt-soner, og rekkefyljeføresegnene ved at det i 2.1 er tatt inn eit nytt punkt 4) som set krav til at avkøyringar/vegkryss med tilhøyrande frisikt-soner skal vere opparbeidde før det kan bli gitt byggeløyve til fritidsbustader eller utlegebygg i planområdet.

#### **Rådmannen si tilråding :**

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf § 30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Findreng, del av g/bnr 17/1* slik han ligg føre.

Plankartet skal leverast plankontoret i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.

#### **Formannskapet - 03.10.2007:**

##### **Behandling i møtet:**

Rådmannen si tilråding vart samrøystes vedteke.

##### **Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf § 30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Findreng, del av g/bnr 17/1* slik han ligg føre.

Plankartet skal leverast plankontoret i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.

#### **Kommunestyret - 18.10.2007:**

##### **Behandling i møtet:**

Formannskapet sitt vedtak vart samrøystes vedteke.

##### **Vedtak:**

I medhald av plan- og bygningslova § 27-2, jf § 30 eigengodkjenner Kviteseid kommunestyre reguleringsplanen *Findreng, del av g/bnr 17/1* slik han ligg føre.

Plankartet skal leverast plankontoret i SOSI-standard, med ajourført oversikt over saksbehandlingsprosessen.