

**Beskrivelse til
reguleringsplan for Vrådal hotell og hyttefelt, gnr.
14, bnr. 7,22,45,171,197,199 og 221 i Kviteseid
kommune**

10.april 2008

Forslagsstiller: Vrådal hotell og hyttepark AS

Konsulent:



Innhold:

1	BAKGRUNN	3
2	PLANSTATUS	3
3	EKSISTERENDE FORHOLD	3
3.1	Plassering	3
3.2	Veg- og trafikkforhold	3
3.3	Landskap - omgivelser	3
4	EIENDOMSFORHOLD	3
5	PLANPROSESS	4
6	INNKOMNE MERKNADER TIL VARSLING AV PLANEN	4
7	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	4
7.1	Plandokument	4
7.2	Innhold i planen	4
7.3	Hensikten med planen	5
7.4	Hyttetomtene	5
7.5	Terreng- og vegetasjonsbehandling	5
7.6	Atkomst og parkering	5
7.7	Avkjøring frariksvegen	6
7.8	Strøm, vann og avløp	6
8	KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	6
VEDLEGG	7

1 BAKGRUNN

Planforslaget fremmes av Vrådal hotell og hyttepark AS. Feste Grenland AS, landskapsarkitekter mnl, har i samråd med arkitektkontoret Børve og Borschenius AS, Vrådal hotell og hyttepark AS og offentlige etater, stått for utarbeiding av planforslaget.

2 PLANSTATUS

Planområdet er en del av området Vrådal sentrum, Eidsto II som er satt av til byggeområde; forretninger, kontor, herberge, hotell i gjeldende reguleringsplan, vedtatt 24.04.86.

Planen som fremmes er et forslag til endring av eksisterende formål til byggeområde; fritidsbebyggelse, offentlig trafikkområde; kjøreveg, spesialområder; frisktsoner ved veg og privat veg, fellesområder; felles avkjørsel, felles parkeringsplass, felles gangareal og felles grøntanlegg.

3 EKSISTERENDE FORHOLD

3.1 Plassering

Planområdet ligger rett nord for RV 38 i Vrådal sentrum Eidsto. Området er i sør avgrensa av sentrumsbebyggelse og i nord av skogområder, delvis utbygd til hyttefelt. I øst grenser området til adkomstveg til hyttefelt og boliger, mens det i vest grenser til regulert friområde. Planområdet er en del av eiendommene gnr.14 bnr. 7,22,45,171,197,199 og 221.

3.2 Veg- og trafikkforhold

Rv 38 går sør for planområdet. Etablert hotell og hyttepark har atkomst frå Rv.38. Denne adkomsten opprettholdes.

3.3 Landskap - omgivelser

Planområdet er en del av et markert åslandskap, som ligger i overgangen mellom den skogkledte åssida og sentrum med tilknytningen til Nisser. Det overordna landskapet står fram som storslagent og åpent. Dette bl.a. pga myke overganger mellom Nisser og de slake skogkledte lisdene opp frå vatnet. Opplevelseskvalitetene i landskapet er særlig knytta til det storskala landskapsrommet som dannes rundt Nisser og gir en flott utsikt fra planområdet.

I det småskala landskapet i åssida er det småkupert skogkledt areal. Det ligger et hyttefelt nordøst for planområdet. Furuskogen som preger området danner en veldig viktig grøn ramme hele året og er med på å minske innsynet til dagens hyttefelt. Skogområdene har et godt utbygd stinett i et tilgjengelig åslandskap.

4 EIENDOMSFORHOLD

Område det søkes om gjelder gbnr. 14/7,22,45,171,197,199 og 221. Hjemmelshaver er Vrådal hotell og hyttepark AS.

5 PLANPROSESS

Planprosessen har fulgt vanlig prosedyre med førehandskonferanse (27.11.07) (vedlegg nr. 1), varsling i Vest-Telemark blad (vedlegg nr. 2), varslingsbrev til berørte, dat. 20.12.07 (vedlegg nr.3).

Det har vært oppstartsmøte for reguleringsarbeidet sammen med kommunen og grunneier.

6 INNKOMNE MERKNADER TIL VARSLING AV PLANEN

Følgene innspill har kommet til varslinga:

Fylkesmannen i Telemark, Miljøvernavdelinga, dat. 15.01.08 (vedlegg nr. 4)

Fylkesmannen mener at en bør vurdere om det er rett å legge til rette for vanlige fritidshytter i et så sentrumsnært område, der det frå før av er satsa på utleieenheter, hotell og servicetiltak i tillegg til boligområder.

Telemark fylkeskommune, dat.08.01.08, vedlegg nr. 5.

Fylkeskommunen mener at reguleringsplanen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og ikke i konflikt med regionale bruksinteresser. Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner i området. Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på slike, må arbeidet stanses og det regionale kulturminnevernet varsles.

Inge Straumsnes, dat 09.01.07. (vedlegg nr. 6)

Mot eiendom 14/8 er det ein ustabil mur i grensa til planområdet. Denne må settes i stand. Det vises til brev sendt i mai 2002 om samme sak.

7 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

7.1 Plandokument

Det innsendte planforslaget inneholder følgende dokumenter:

1. Reguleringsplankart, dat.10.04.08
2. Reguleringsbestemmelser, dat.10.04.08
3. Beskrivelse av planforslaget, dat. 10.04.08
4. Illustrasjonsplan dat. 26.03.08
5. Beskrivelse til illustrasjonsplan
6. Vedlegg

7.2 Innhold i planen

Byggeområder

Områder for fritidsbebyggelse

Offentlige trafikkområder

Avkjørsel

Spesialområder

Privat veg

Frisiktsone ved vei

Fellesområde

Felles avkjørsel

Felles parkeringsplass

Felles gangveg
Felles grøntanlegg

Annet kombinert formål
Fritidsbebyggelse og parkering

Planområdet utgjør totalt ca. 39daa.

Reguleringsplanen innbefatter 36 eksisterende hytteenheter. I tillegg er det vist 33 nye hytteenheter. I tillegg til reguleringsplanen er det utarbeidet tilhørende illustrasjonsplan. Planen inneholder områder for fritidsbebyggelse. Tilkomstveg er vist som offentlig veg slik den ligger i den gjeldende reguleringsplan, Vrådal sentrum, Eidsto II, godkjent 24.04.86. For å komme opp med atkomstveg til hyttefelt i vest, som ikke skal bli for bratt, er grensa mot regulert friområde noe justert.

7.3 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge tilrette for salg av hytter og ombygging av hotellet til leiligheter (fritidsbebyggelse). Området ligger nært Vrådal sentrum, Eidsto og vil være en fortetting av bygningsstrukturen i området. Økt utbygging vil styrke næringsgrunnlaget i Vrådal sentrum.

7.4 Hyttetomtene

Det er vist totalt 33 nye hytteenheter. Bygningsmassen skal plasseres slik det er vist på illustrasjonsplanen. De nye hyttene vil ha en grunnflate på ca 90m², varierende i 1etasje med underetasje der dette passer inn i terrenget.

Plassering av hytter

Hyttene er plassert slik at de stort sett tar opp terreng i bygningsmassen og en kan komme ut på terrasse på terreng fra underetasje. Hyttene ligger relativt tett og er gruppert i mindre grupper på to og tre enheter på ca 90m². Dette er viktig for å samle inngrep og på den måten oppnå at skogsmarka rundt blir sammenhengende og at grønne korridorer blir tatt vare på mellom hyttegruppene.

7.5 Terreng- og vegetasjonsbehandling

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om hvordan terrenginngrep skal håndteres, at vegetasjon skal taes vare på der det er mulig og at det skal være en god tilslutning til eksisterende vegetasjon der det skal gjøres inngrep. Dessuten skal terrenginngrep settes i stand rett etter at inngrepet er gjort. I planområdet er det samme type vegetasjon som det er i eksisterende hytteområde, - mye furuskog og noe løvskog i søkk og forsenkinger.

7.6 Atkomst og parkering

Dagens avkjøring inn i området opprettholdes. En forlenging av denne veglinja er tenkt som tilkomst til det nye hyttefeltet nord for dagens hotell.

Det er lagt opp til en biloppstillingsplass ved hver hytte. I tillegg vil det etableres gjesteparkering og parkering for leilighetene rett nord for leilighetsbygget. Nord for adkomstvegen inn i hyttefeltet er det mulig å legge et parkeringshus bygd inn i terreng med vegger forblendet med naturstein, jord og vegetasjon på taket.

Ved ny adkomst til leilighetene i det tidligere hotellet, vil det være ei rundkjøring med et felt for av og pålessing.

7.7 Avkjøring fra riksvegen

Ligger som dagens reguleringsplan, planen viser siktlinjer.

7.8 Strøm, vann og avløp

Alle ledningsanlegg blir ført fram i grøft.

8 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Utbygging/infrastruktur blir løst i privat regi, uten økonomiske konsekvenser for det offentlige.

Ved at utbygging og tilrettelegging for mer aktiv bruk av hotellbygget skjer i direkte tilknytning til Vrådal sentrum, vil tiltaket støtte det lokale arbeidslivet og styrke aktivitetene i sentrum.

VEDLEGG

1. Notat fra forhandskonferanse, dat. 27.11.07
2. Annonse om oppstart av reguleringsplanarbeid
3. Brev med kartvedlegg til berørte, grunneiere og rettighetshavere, dat. 20.12.07
4. Innspill til reguleringsplanarbeidet frå Fylkesmannen i Telemark, dat. 15.01.08
5. Innspill til reguleringsplanarbeidet frå Telemark fylkeskommune, dat. 08.01.08
6. Innspill fra Inge Stramsnes, dat. 09.01.08

VRÅDAL HOTELL OG HYTTEPARK

Filnavn: " 2007-11-27-referat-kommune "
Referent Bengt Næspe

REFERAT Møte med Kviteseid kommune

Dato: 27/28-11-2007

Møte nr: 1

Neste møte: ikke berammet

Deltakere

Styringsgruppe:

	Firma	Kontaktperson	Telefon	Mobil	E-post
x	Choise Quality Straand Hotel& Resort	Johan Straand	35 06 90 30	900 28 842	johan.straand@choise.no
	Conceptor	Bernt Einersen	66 77 83 83	907 46 982	ei@conceptor.no
x	Bratsberggruppen	Petter Øygarden	35 56 95 93	911 56 687	petter.oeygarden@bratsberggruppen.no

Prosjekteringsteam:

	Firma	Kontaktperson	Telefon	Mobil	E-post
	Stay Group	Øyvind Bakken	23 19 46 08	911 33 648	oyvind.bakken@stay-group.no
	Stay Group	Rune Jakobsen	23 19 46 10	909 87 587	rune.jakobsen@stay-group.no
x	Børve og Borchsenius	Lars Gabrielsen	35 56 97 31	918 623 45	lars.gabrielsen@ark-bb.no
x	Feste Grenland	Jan Odvar Feste	35 93 02 16	913 509 03	jan@feste.no
x	Feste Grenland	Stina Lindland Østevik	35 93 02 18	470 103 30	stina-lindland.ostevik@feste.no
x	Bratsberggruppen	Berit Berg	35 56 95 95	926 107 48	berit.berg@bratsberggruppen.no
x	Sivilarkitekt B. Næspe Prosjektleder	Bengt Næspe	ingen	913 918 40	post@arkidata.no

Kviteseid kommune

	Kviteseid kommune	Kontaktperson	Telefon	Mobil	E-post
x	Ordfører	Torstein Tveit			torstein.tveit@kviteseid.kommune.no
x	Rådmann	Tor Borgenvik	35 06 81 18		tor.borgenvik@kviteseid.kommune.no
x	Plansjef	Sveinung Seljas	35 04 84 00		sveinung.seljas@nissedal.kommune.no

X = deltok på møtet

1. MØTE MED KOMMUNEN

Johan Straand redegjorde for inngått samarbeid med Bratsberggruppen AS og Conceptor AS. Det arbeides med å videreutvikle Vrådal hotell og hyttepark mot et nytt konsept med fritidslieiligheter, med mulighet for utleie via Vrådal Booking

Petter Øygarden foretok en presentasjon av Bratsberggruppen og Conceptor

<http://www.zity.no/kontakt/kontakt.php>

<http://www.conceptor.no/index.php>

Begge firmaer har funnet det interessant å satse på Vrådal, som har store kvaliteter som helårsdestinasjon. Det tas sikte på å styrke Vrådal hotell og hyttepark som et levedyktig reiselivsprodukt. Det satses samtidig på å styrke Vrådal Sentrum både i forhold til økt

kundegrunnlag og en opprusting av noen bygninger. Det planlegges et velkomstsenter for turistnæringen.

Det er tatt kontakt med Porsgrunn boligbyggelag, som har vist interesse for å være med på å utvikle konseptet med ferieleiligheter.

I tillegg til eiendommen rundt hotellet, er det innledet kontakt med grunneier for å få opsjon på et ytterligere område oppover i lia (ved siden av området som Favoritthyttene utvikler).

Kommunen orienterte om arbeidet med planen for hovedgata og området ned mot sjøen og ved renseanlegget.

Område ned mot vannet skal bidra til å løse parkering for Joker og byen for øvrig og skal utformes som et "trivelig" område. I tillegg trenger renseanlegget opprustning. Dette krever ny tilkomst. Område langs vannet ønskes ferdig før sommeren. Kommunen se etter privat partner som kan bygge og administrere båt plasser etc.

Det arbeides parallelt med opprustning av hovedgata med utbygging av gang/sykkelvei. planarbeidet og finansiering skjer i samarbeid med Statens vegvesen og Fylkeskommunen.

Framdriften forutsetter planlegging og finansiering i 2008 med fullføring i 2009
Det er planlagt et folkemøte 6. desember for å presentere planene om sentrum.

Status regulering.

Reguleringsplan for sentrum er fra 1986. Det må opprettholdes en stripe med næring/forretning langs hovedgata. Blandet formål med bolig i 2. etasje. Kommunen har null-konsesjonsgrense, dvs. det skal være helårsboliger i de deler av sentrumsområdet som er merket med "A" i gjeldende plan. Detaljplan for hovedgata trenger ikke ny regulering. Det er egen plan for nytt hytteområde (Favoritthytter)

Planprosess for hotellområdet kan gå parallelt med planarbeidet i sentrum. Det kan kjøres en egen og senere planprosess for området det ønskes opsjon på.

Når det gjelder planlegging og omregulering av Vrådal Hotell og hyttepark er det viktig å være tydelig og ha klare planprinsipper. Det er også viktig å være klar på hva som kan og bør kommuniseres ut til enhver tid. Det må foretas en grenseoppgang mellom regulering til oransje / blått i ny reguleringsplan

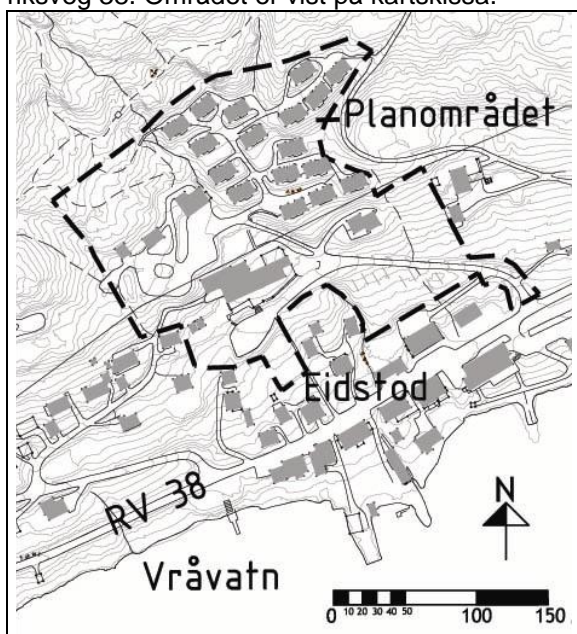
Videre oppover (området med opsjon) kan reguleres til ferie/fritid med oransje regulering.

Plansjef Sveinung Seljas er saksbehandler for all regulering og utbygging og sitter på felles plankontor for Kviteseid og Nissedal i Nissedal kommune.



**OPPSTART REGULERINGSPLANARBEID
gnr. 14 bnr. 7, 22, 45, 171, 197,199 og 221.
Vrådal Hotel og Hyttepark i Kviteseid
kommune.**

I samsvar med § 27-1 i Plan- og bygningslova (PBL), varslar vi med dette om igangsetting av reguleringsplanarbeid for gnr. 14, bnr.7, 22, 45, 171, 197, 199 og 221. Vrådal i Kviteseid. Planområdet ligg ved Vråvatn, nord for riksveg 38. Området er vist på kartskissa.



Området som skal regulerast er ein del av vedtatt reguleringsplan (24.04.86) for Eidstod. **Målet med planarbeidet er å vidareutvikle området for dagens hytter og hotell til fritidsbebyggelse.** Planområdet er ca. 39 daa. Området som heilskap skal gjevast ei terrengform og landskapsmessig handsaming som sikrar interesser med omsyn til framtidig bruk av områda. Ny bebyggelse skal tilpassast eksisterande anlegg.

Feste Grenland as utarbeider planen for Johan Straand, Bratsberg Gruppen as og Conseptor as. Eventuelle synspunkt som kan vera viktige i høve til planarbeidet, kan sendast innan **21. januar** til: Feste Grenland as, landskapsarkitektar mnl, postboks 120, 3901 Porsgrunn, eller e-post grenland@feste.no. tlf.: 35 93 02 10 Kontaktperson: Jan Feste eller Stina Lindland Østevik. Kopi av uttala sendast til Kviteseid kommune, 3850 Kviteseid post@kviteseid.kommune.no



Feste Grenland as
Landskapsarkitekter mnl

Til berørte grunneigarar og
rettighetshaverar

20.12.07

OPPSTART REGULERINGSPLANARBEID gnr. 14 bnr. 7, 22, 45, 171, 197, 199
og 221 Vrådal Hotell og Hyttepark i Kviteseid kommune.

I samsvar med § 27-1 i Plan- og bygningslova (PBL), varslar vi med dette om igangsetting av reguleringsplanarbeid for gnr. 14, bnr.7, 22, 45, 171, 197, 199 og 221 Vrådal i Kviteseid. Planområdet ligg ved Vråvatn, nord for riksveg 38. Området er vist på vedlagte kartskisse.

Området som skal reguleras er ein del av vedtatt reguleringsplan (24.04.86) for Eidstod.

Målet med planarbeidet er å vidareutvikle området for dagens hytter og hotell til fritidsbebyggelse. Planområdet er ca. 39 daa. Området som heilskap skal gjevast ei terrengform og landskapsmessig handsaming som sikrar interesser med omsyn til framtidig bruk av områda. Ny bebyggelse skal tilpassast eksisterande anlegg.

Feste Grenland as utarbeider planen for Johan Straand, Bratsberg Gruppen as og Conseptor as. Eventuelle synspunkt som kan vera viktige i høve til planarbeidet, kan sendast innan 21. januar til: Feste Grenland as, landskapsarkitektar mmla, postboks 120, 3901 Porsgrunn, eller e-post grenland@feste.no. tlf.: 35 93 02 10 Kontaktperson: Jan Feste eller Stina Lindland Østevik. Kopi av uttalelsen sendes til Kviteseid kommune, 3850 Kviteseid post@kviteseid.kommune.no

Med venleg helsing

Jan Feste
seniorlandskapsarkitekt

Stina Lindland Østevik
landskapsarkitekt

Vedlegg: Kartskisse som viser planområdet.



Feste Grenland as
Postboks 120
3901 PORSGRUNN

Innspel til planvarsel, reguleringsplan for Vrådal Hotell og Hyttepark, Kviteseid kommune

Vi syner til planvarsel, kart og telefonkontakt med Feste Grenland. Fagavdelingane hjå Fylkesmannen har handsama saka og svarar med dette samla. Vi har følgjande innspel til planvarselet:

Tilhøvet til overordna plan og tidlegare reguleringsplan


Planen er så langt vi kan sjå ikkje i samsvar med overordna plan for sentrumsområdet. Reguleringsplanen som er nemnd i planvarselet (godkjend 24.04.86) er heller ikkje med på planoversikta eller kartet i kommuneplanens arealdel, og har soleis ein noko uklår status. Vi har fått opplyst at den inneber ei justering av sentrumsplanen R11 frå 1973.

I det aktuelle planområdet er føremålsfarga i planen frå 1986 blå for hotell, servicenæring m.v. Ut frå planvarselet og telefonkontakt er det no snakk om bygging av vanlege fritidshusvære, m.a.o. ei endring av planføremålet. Dette burde ha kome fram i planvarselet, som i det heile synast noko mangelfullt.

Planfagleg sett meiner vi at ein bør vurdera om det er rett å leggje til rette for vanlege fritidshytter i eit så sentrumsnært område, der det frå før av er satsa på utleigeeiningar, hotell og servicetiltak i tillegg til bustadområda.

Med helsing


Morten Johannessen
avdelingsdirektør


Sigmund K. Hansen
rådgjevar

Kopi til:
Kviteseid kommune

3850 KVITSEID



Feste Grenland AS
Postboks 120

3901 PORSGRUNN

Ref.

Vår ref. 07/5318-2
L12 /KITP

Dato 08.01.2008

**SVAR - OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID - KVITSEID KOMMUNE -
VRÅDAL HOTELL OG HYTTEPARK - 14/7,22,45,171,197,199 OG 221 -**

Det vises til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid dat. 20.12.07.

Reguleringsplanen skal omfatte et område nord for Rv. 38 i sentrum av Vrtådal i Kviteseid. Hensikten med reguleringsplanen er å legge forholdene til rette for videreutvikling av eksisterende fritidsboliger og hotell.

Området er i kommuneplanens arealdel vist som et eksisterende og framtidig byggeområde for boliger.

Hensyn til automatisk freda kulturminner

Det er ikke kjente automatisk freda kulturminner i området. Dersom en ved tiltak i marka skulle støte på slike, må arbeidet straks stanses og det regionale kulturminnevernet varsles, jmfør §8, 2. ledd i kulturminneloven av 9. juni 1978.

Vurdering

Reguleringsplanen vil være i samsvar med kommuneplanens arealdel og ikke i konflikt med regionale arealbruksinteresser.

Med hilsen

Per Ove Kittelsen

rådgiver - Infrastruktur, areal og kulturminne

per-ove.kittelsen@t-fk.no

Kopi: Kviteseid kommune, 3850 Kviteseid.

Feste Grenland AS
Postboks 120
3901 Porsgrunn

Skien, 9.1.2008.

Vedr. reguleringsplanarbeid Vrådal hotell og hyttepark.

Gnr. 14 bnr. 7, 22, 45, 171, 197, 199 og 221.

Mot min eiendom, gnr. 14, bnr. 8, er der ein ustabil mur i grensa, som må ordnes opp i.

Eg viser i denne sammenheng til brev sendt i mai 2002, uten å få nokon annan reaksjon enn ein telefonhenvendelse, om at han ikkje hadde tid til å gjere noko med dette.

*Med hilsen
Inge Straumsnes
Århusveien 79
3721 Skien*



2 vedlegg: Kart og bilder av muren.

Kopi: Kvitseid kommune, 385 Kvitseid.