



**Planbeskrivelse**  
**for**  
**Rådyrtoppen 3**

Vrådal Panorama skisenter.

## **Innholdsfortegnelse**

	Side
1. Nøkkelopplysninger	3
2. Bakgrunn for planarbeidet	3
3. Overordnede planstatus/overordnet retningslinjer	3
4. Beskrivelse av planområdet	4
5. Beskrivelse av planforslaget	5
6. Konsekvenser av planforslaget	6
7. Uttalelser og merknader	6

## **1. Nøkkelopplysninger**

Sted/Adresse: Vrådal Panorama skisenter, Kråknesveien 77

Gnr/Bnr: 1/1 og 1/3

Grunneiere: Tormod Johan Kråkenes og Halvord Lind Kråkenes

Forslagstiller: Vrådal Panorama A/S

Dato plankart og reguleringsbestemmelser: 23.11.2009

Overordnet plan: del av kommuneplanens arealdel R24, R44 og område avsatt til bebyggelse.

Planområdets areal: 48.7 daa.

Foreslåtte reguleringsformål: Fritidsbebyggelse med tilhørende veinett, turstier/skiløper og anlegg for lek.

Antall boenheter: 9 frittstående og 40 duplex fritidsbygg. I alt 89 fritidsboenheter.

Kunngjøringsdato: 20.10.2009 Vest Telemark Blad

Varslingsdato berørte parter (brev): 15.10.2009

Konsekvensutredningsplikt: Nei

Foreligger det varsel om innsigelser: Nei

## **2. Bakgrunn for planarbeidet**

### **2.1. Bakgrunn**

Rådyrtoppen 3 er en del av en langsiktig plan for utbygging av fritidsboliger med tilknytning til Vrådal panorama skisenter.

### **2.2. Formål med planen**

Formålet med planen er å legge til rette for helårs fritidsboliger med fasiliteter som vann, avløp og elektrisitet. Området skal etter utbygging gi gode muligheter for friluftaktiviteter og rekreasjon. Med denne, de foregående og de kommende utbyggingene vil det kunne gi en positiv virkning for det lokale næringsliv på kort og lang sikt.

## **3. Overordnede planstatus/overordnet retningslinjer**

### **3.1. Rikspolitiske retningslinjer**

Ingen innvirkning

### **3.2. Fylkesdelplanens innflytelse**

Ingen innvirkning

### **3.3. Gjeldende kommuneplan**

I kommuneplanens arealdel er områdene avsatt til bebyggelse/fritidsbebyggelse.

### **3.4. Eventuelle temaplaner for området, eks rasfare, radon, villreinområde etc.**

Ingen

### **3.5. Gjeldende reguleringsplaner i området eller tilstøtende områder**

Planen ligger i sin helhet innenfor reguleringsplanene R24, R44 og areal avsatt til fremtidig byggområde i kommuneplanens arealdel.

### **3.6.Tilstøtende vei**

Trafikk inn til området vi skje via Riksveg 38 og Kråknesvegen.

## **4. Beskrivelse av planområdet**

### **4.1.Beliggenhet**

Området ligger i Kviteseid kommune, Vrådalen og er i direkte forbindelse med Vrådalen Panorama skisenter og eksisterende bebyggelse der.

**4.2.Tilstøtende arealer** på alle sider er enten bygd ut til fritidsbebyggelse eller vil bli det i forbindelse med den langsiktige utbyggingsplanen som er i tråd med kommuneplanens arealdel.

### **4.3.Avgrensning**

Se vedlagt oversiktskart og reguleringsplankart, vedlegg 1.

### **4.4.Størrelse**

Planområdet har en utbredelse på 48,7 daa.

### **4.5.Eiendom og eierforhold**

Gnr/bnr 1/1 Tormod Johan Kråknes og gnr/bnr 1/3 Halvord Lind Kråknes.

### **4.6.Topografi og landskapstrekk**

Området stiger fra nord mot sør. Det er i enkelte områder kupert terreng.

### **4.7.Grunnforhold**

Det er varierende grunnforhold fra bart fjell til jorddekket mark. I et område helt i nord er det myrlendt mark.

### **4.8.Vegetasjon**

Området er i hovedsak dekket av barskog med lav bonitet og beskjedent innslag av løvtrær.

### **4.9.Kulturminneverdier**

Fylkeskommunen har ved tidligere anledninger vært i området uten å finne kulturminner. Det er ikke krevd ny undersøkelse nå jmf brev av 20.10. fra fylkeskommunen.

### **4.10. Trafikkforhold/atkomst**

Atkomst til område skjer via Riksveg 38 og Kråknesvegen. Begge disse veiene har kapasitet til å klare den beskjedene økningen i trafikk denne planen vil medføre.

### **4.11. Vei/vann/avløp og elektrisitet**

Pr i dag foreligger det vei/vann/avløp og elektrisitet frem til reguleringsområdet.

### **4.12. Eksisterende bebyggelse**

Ingen eksisterende bebyggelse innenfor området.

#### **4.13. Privatretslige bindinger**

Det er ikke registrert spesielle privatretslige bindinger.

### **5. Beskrivelse av planforslaget**

#### **5.1. Formål med reguleringen**

Forslagstiller ønsker å fremme en plan som legger til rette for fritidsbebyggelse med høy standard og som i tillegg har nærhet til fasiliteter som alpinanlegg og friluftsområder.

#### **5.2. Reguleringsformål/daa**

PBL § 12-5

##### **Nr 1 Bebyggelse og anlegg**

Fritidsbebyggelse/ 35,5

##### **Nr 2 Samferdsel og teknisk infrastruktur**

Kjøreveg/ 5,7

Avkjørsel og parkeringsplasser/ 5,4

##### **Nr 3 Grønnstruktur**

Turstier/skiløyper/ 0,6

Anlegg for lek/ 0,5

Friluftsområde / 1,0

#### **5.3. Bebyggelsesstruktur**

Området skal bebygges med 9 enkeltstående og 40 duplex fritidshus.

Bebyggelsen vil få torvtak og ha en takvinkel fra 22° til 30°. Bebyggelsen skal plasseres på en slik måte at den ikke gir uønskede silhuetvirkninger eller virker prangende. Det skal tas hensyn til fri ferdsel, rekreasjon og estetikk i området som en helhet.

#### **5.4. Grad av utnyttning**

BYA er satt til maks 40%.

#### **5.5. Byggehøyder**

Mønehøyde er satt til maks 6,5 meter over gjennomsnittlig terreng.

Grunnmur kan maks være 2,20 meter høyt. Grunnmur over 0,60 meter skal forblendes med stedegen naturstein.

Pilarer skal ha en maks høyde på 0,60 meter.

#### **5.6. Radon**

Det er i Statens Strålevern sin rapport for Kviteseid kommune opplyst at det er betydelig radonproblem i kommunen. Det er ikke kjent hvor store verdier det er i området rundt Vrådal Panorama skisenter. Tiltak i forhold til radon vil bli satt i verk. Det vil bli lagt radonhemmende duk under bygninger og det skal sørges for gode utluftingsmuligheter i krypkjeller, kjeller og oppholdsrom, jmf reguleringsbestemmelsene punkt 3.6 første ledd.

#### **5.7. Fellesareal**

Det er satt av et areal til Anlegg for lek (ballspill og lek).

Det er satt av turløyper til felles bruk mellom bebyggelsen. Turløyper skal også fungere som skiløyper vinterstid.

Ved etablering av turstier og ballplass/lekeplass utføres dette så skånsomt som mulig uten vesentlig skade på omkringliggende vegetasjon.

### **5.8.Parkering**

Det skal oppføres 2 parkeringsplasser pr boenhet. Parkeringsplassene skal etableres i tilknytning til sine respektive boenheter.

## **6. Konsekvenser av planforslaget**

### **6.1.Forhold til overordnede planer**

Planen kommer ikke i konflikt med overordnede planer.

### **6.2.Konsekvensutredning etter PBL**

Ikke relevant

### **6.3.Bebyggelsesstruktur**

Bebyggelsen vil føye seg inn i den tradisjonelle stilen for området og vil bli en videreføring av eksisterende byggeområde som i de tilgrensende planområdene.

### **6.4.Fjernvirkning/Visuel virkning**

Ingen

### **6.5.Topografi/grønn struktur**

Området vil beholde dagens terrengformasjon og vegetasjon med unntak av i de områdene som vil bli bebygd.

### **6.6.Kulturminner**

Det er ikke registrert kulturminner i området.

### **6.7.Friområder/friluftsliv i nærmiljøet**

Det er korte avstander til store friluftsliv og rekreasjonsområder.

### **6.8.Forurensning**

Ikke aktuelt utover radon hemmende tiltak.

### **6.9.Vann og luftforurensning**

Ikke relevant

### **6.10. Grunnforhold, ras og flomfare**

Ikke relevant

### **6.11. Trafikk**

Ingen vesentlige konsekvenser for trafikk.

## **7. Uttalelser og merknader**

### **7.1.Liste over innkommende merknader**

- 1) Statens vegvesen, datert den 2.11.2009, vedlegg 2.
- 2) Fylkesmann i Telemark, datert den 9.11.2009, vedlegg 3.
- 3) Telemark Fylkeskommune, datert den 20.10.2009, vedlegg 4.

## 7.2. Kommentarer til hver enkelt uttalelse

- 1) Statens vegvesen, datert 2.11.2009  
"Vi tar saken foreløpig til etterretning." Utover dette er det ingen kommentarer.
- 2) Fylkesmann i Telemark, datert 9.11.2009  
**"Hensyn til landskap og landskapstilpasning"**  
Vi viser til avsnitt "Andre innspill" i uttalelse av 20.10.2009 fra Telemark fylkeskommune og slutter oss til dette."

Kommentar: Vi takker for tilbakemeldingen og tar den til etterretning.

- 3) Telemark fylkeskommune, datert 20.10.2009  
Uttalelsene fra fylkeskommunen er forkortet ned. Det er lagt vekt på å få med essensens i uttalelsene. For nøyaktig gjengivelse av brevet, se vedlegg 3.

### **"Forhold til automatisk freda kulturminner"**

*Terreng og topografi innenfor planområdet er av en slik art at det er liten sjanse for å finne automatisk fredete kulturminner. Slik plangrensa foreligger nå vil ikke telemark fylkeskommune kreve arkeologisk registrering. Dersom plangrensa blir endret vil vi vurdere behovet for registrering på nytt."*

Fylkeskommunen gjør videre oppmerksom på Kulturminneloven § 8 annet ledd. Det er også redegjort for hvordan man skal forholde seg hvis man finner kulturminner og hvor ansvaret ligger hvis arbeidet ikke stanses og disse blir skadet.

Videre uttaler de: Det er ikke kjent nyere tids kulturminner av regional eller nasjonal verdi i området og at kommunen må ta hensyn til dette under sin saksbehandling.

Fylkeskommunens siste innspill

### **"Andre innspill"**

*Ved utlegging av hytteområde bør man være spesielt oppmerksom på fjernvirkning og silhuett. Det viser seg ofte at godt synlige bygninger og bygninger plassert høyt i terrenget dominerer og privatiserer landskapet rundt med de følger dette får for bruk og ferdsel. I forlengelsen av dette bør terreng og landskap få beholde sin karakter og bebyggelsen bør underordne seg de stedegne forhold slik at det blir samklang mellom hus og landskap. Størrelse og form på bygningene bør også tilpasses eksisterende terreng slik at de utgjør moderate inngrep i terrenget. Videre bør møneretning som prinsipp ved oppføring av bygninger med skråtak/saltak ligge langs etter landskapets helning. Fortetning og nybygging bør legges opp på en slik måte at det blir mulighet for private soner rundt den enkelte fritidsbolig."*

Kommentar: Vi takker for tilbakemeldingen og tar den til etterretning.

Antall vedlegg: 4.