

Arkivsak: L00

Planens navn: REGULERINGSPLAN FOR FOSSØY

PlanID: 2014001

Gjeldende plan vedtatt: 18.12.2014, sak 75/14 – endringer går frem av planens tittelfelt

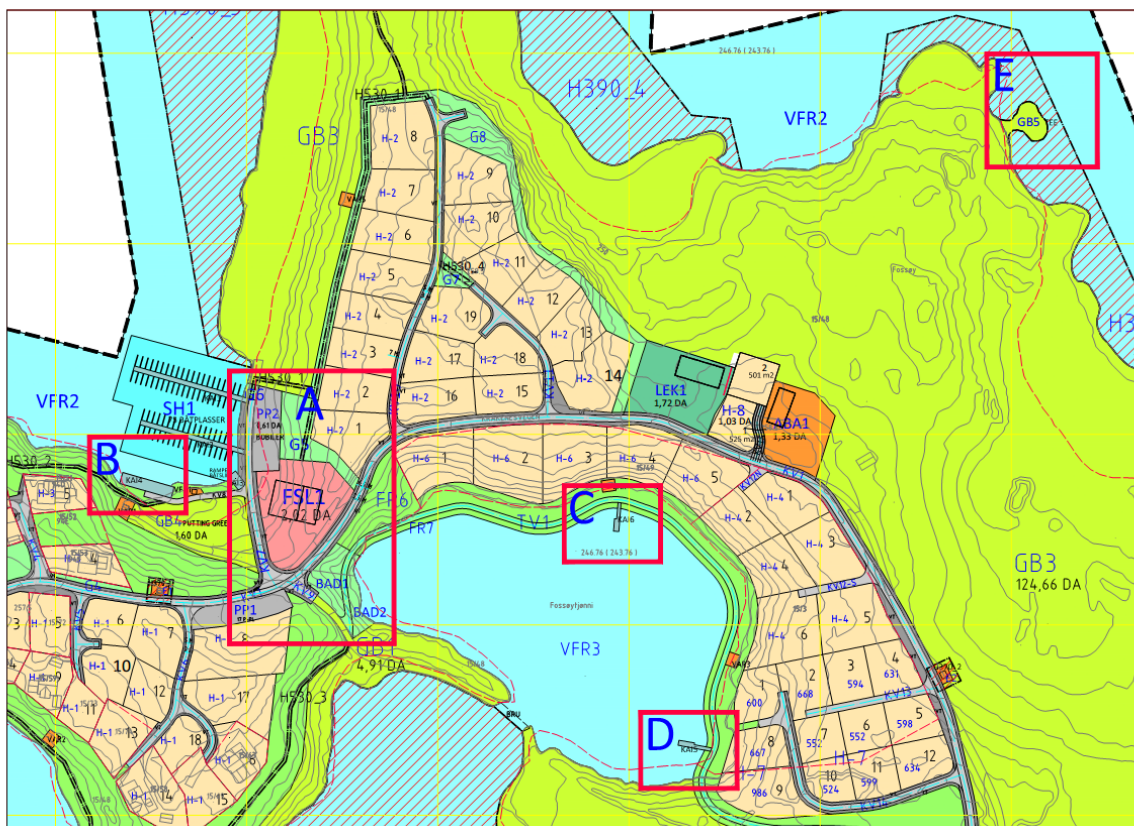
Forslagsstiller: Vrådal Golf og Hyttepark AS

Plankonsulent: Landskapsarkitekt John Lie

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: fylles inn etter vedtak



Oversiktskart som viser områdene – A, B, C, D og E, der endring skal skje

## Bakgrunn for planendringen

Forslagsstiller Vrådal Golf Og Hyttepark AS ha ønske om å endre deler av planen for å bedre aktivitetstilbudet knyttet til utvidelse av forsamlingshuset og parkeringsområdet nedenfor - ved småbåthavna, bading i Fossøytjønni, og golfbanen med anlegg av et nytt tee-område (utslagssted) for hull 5 i nordøstre del. Det legges opp til å anlegge brygge for turistbåten Fram og atkomstveg fram til brygge betinger forlengelse av veg KV8. Byggegrenser tas bort fra reguleringsplankartet, og det foreslås at det skal være mulighet til å oppføre 3 bygg pr. tomt. Tiltakene skal skje i områdene A, B, C, D og E – se kartet over.

## Beskrivelse av planendringen

Det skal legges til rette for følgende nye tiltak:

1. I område A skal regulert felt FSL1 utvides slik at en får plass til innendørsaktivitet med golfsimulatorer, klasserom, toaletter, servicefunksjon for bobiler etc. Tilliggende parkeringsområde – for parkering av både bobiler og personbiler skal endres ved utvidelse. Som følge av dette vil felt UN1 – båtนาust, bli tatt ut. Videre skal badestrandområde ved Fossøytjønni, samt minigolf-anlegg tilpasses i eget regulert felt for slik aktivitet.
2. Brygge for turistbåten «Fram» skal anlegges i i område B. Her vil det være behov for noe mudring i vannet der bryggen skal etableres. Veg KV8 skal forlenges, og vil være atkomst fram til brygga.
3. To småbåtbrygger i Fossøytjønni – områdene C og D. En av bryggene er allerede anlagt – område C, og en ny skal bygges i område D.
4. Område E viser lokaliseringen av utslagsstedet (tee-område) i vannet nordøst i golfbaneområdet – nytt felt BB5, ved hull 5 på golfbanen. Dette området er blitt utfyllt tidligere. Det må utvides noe - og terrengnivået må heves, for å bedre tilgjengeligheten med god forbindelse mellom eksisterende gofbane-område og det utslagsområdet slik at grasklipper kan kjøres til og fra. Og det skal tilrettelegges for en romsligere plass for utslagsstedet og en tilfredsstillende gras-etablering rundt. Det skal gjøres god terrengtilpasning med sams masse med slak helling etter kantene mot vannet og tilliggende strandområde i sør og nord.

### Byggegrenser

Det foreslås også andre endringer. Det gjelder blant annet at byggegrenser fjernes fra kartet.

### Antall bygg på hver tomt

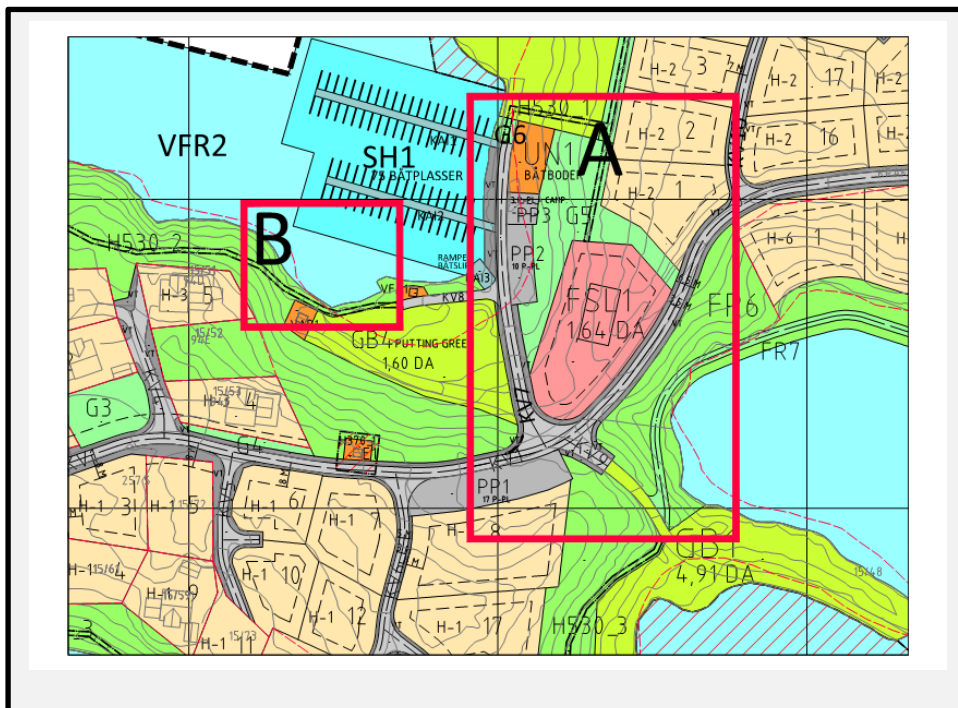
Det er også ønskelig at det tillates 3 bygg på hver av tomtene – hovedhytte, annek og garasje/ uthus. Bestemmelser foreslås endret i forhold til dette.

### Endrede planbestemmelser

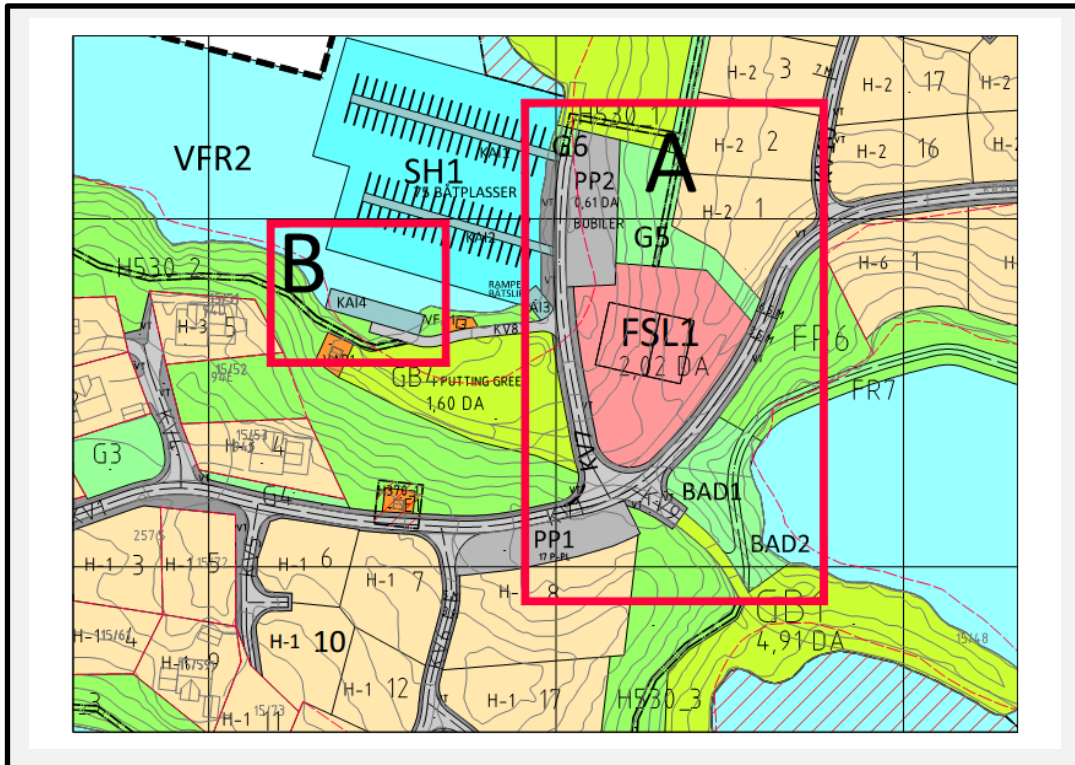
Planbestemmelsene endres slik at disse samsvarer med endret plankart.

## Utsnitt av gjeldende plan og endret plan

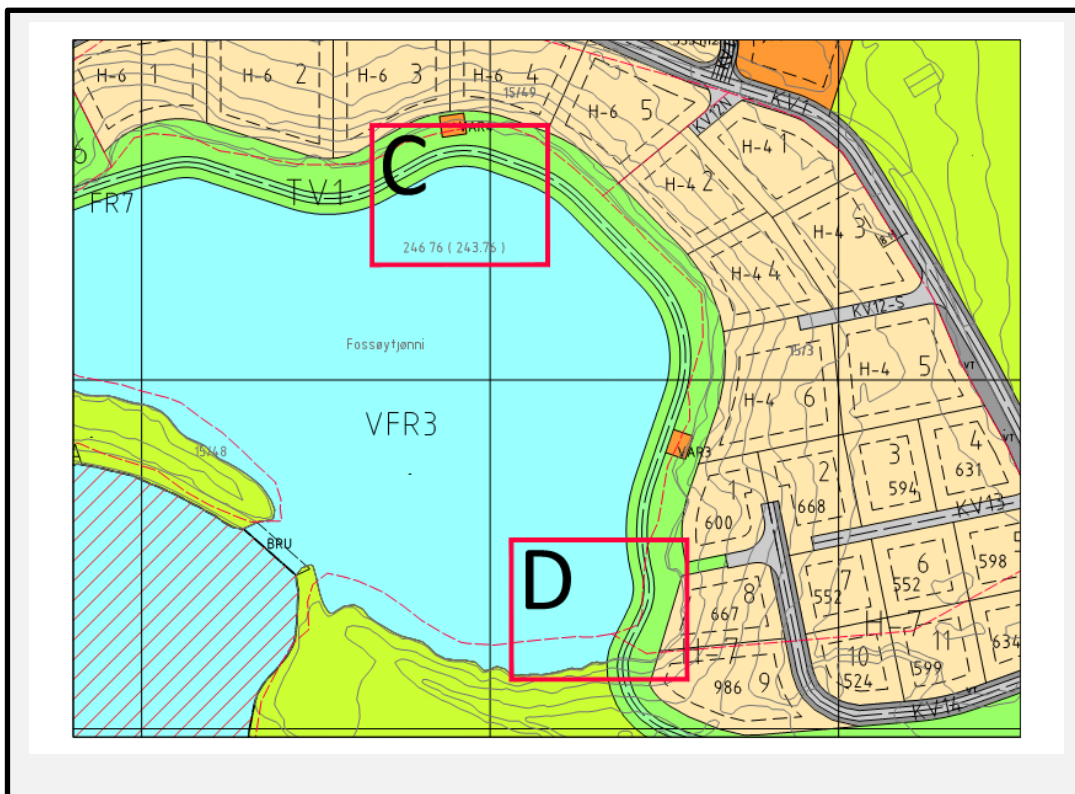
Det vises til kartene under som viser gjeldende plan og endret plan for hvert av områdene A, B, C, D og E.



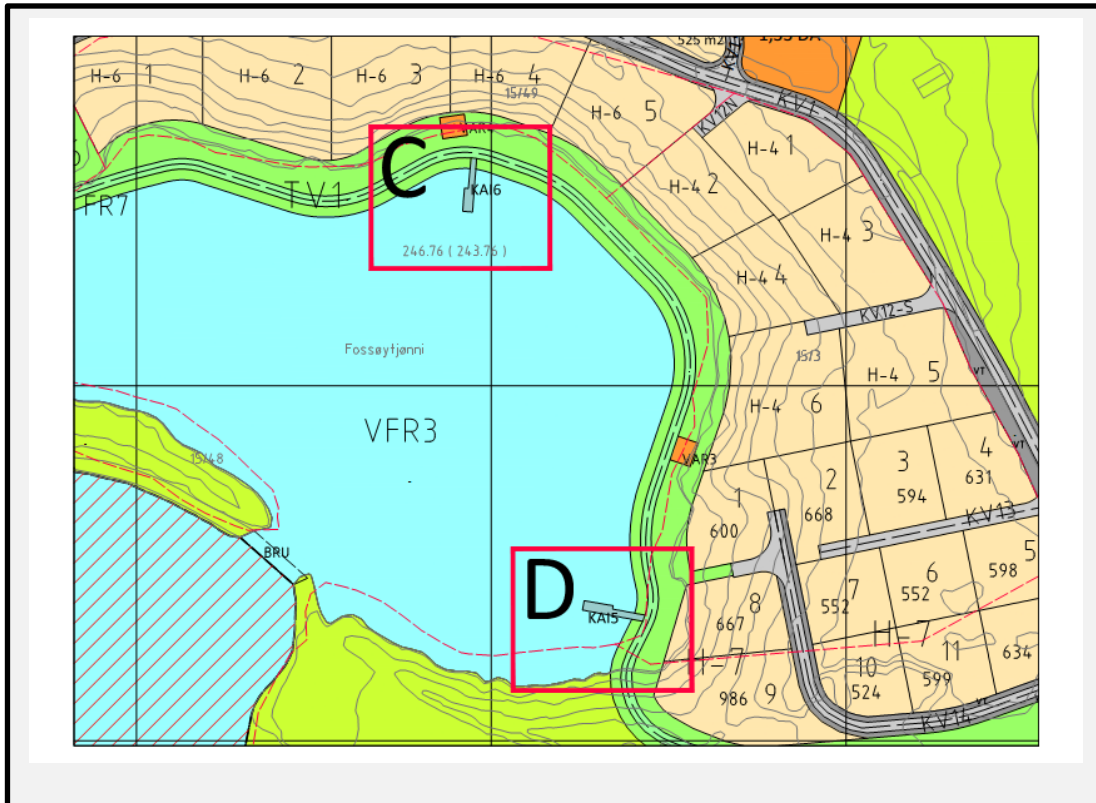
### Gjeldende plan for markerte områder A og B



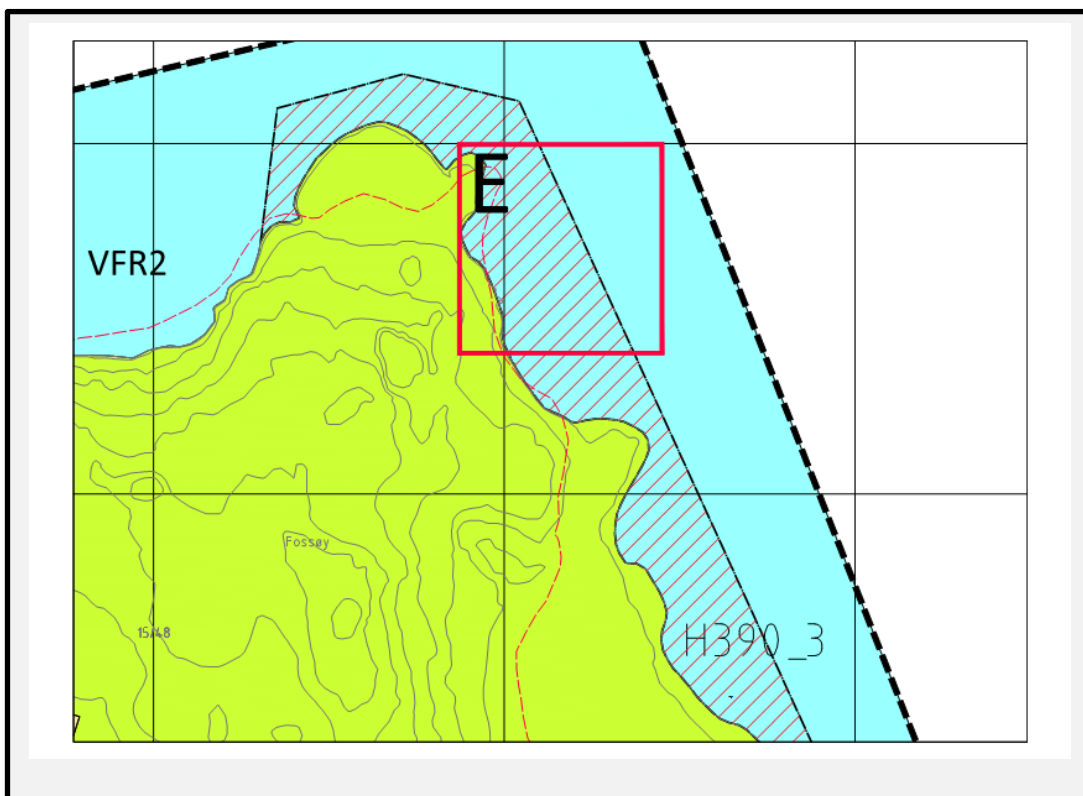
Endret plan for markerte områder A og B. Område A viser utvidet felt FSL1, felt P2, og badeområdene felt BAD1-2 . Område B viser ny brygge for turistbåten Fram, med forlengelse av veg KV8 fram til denne.



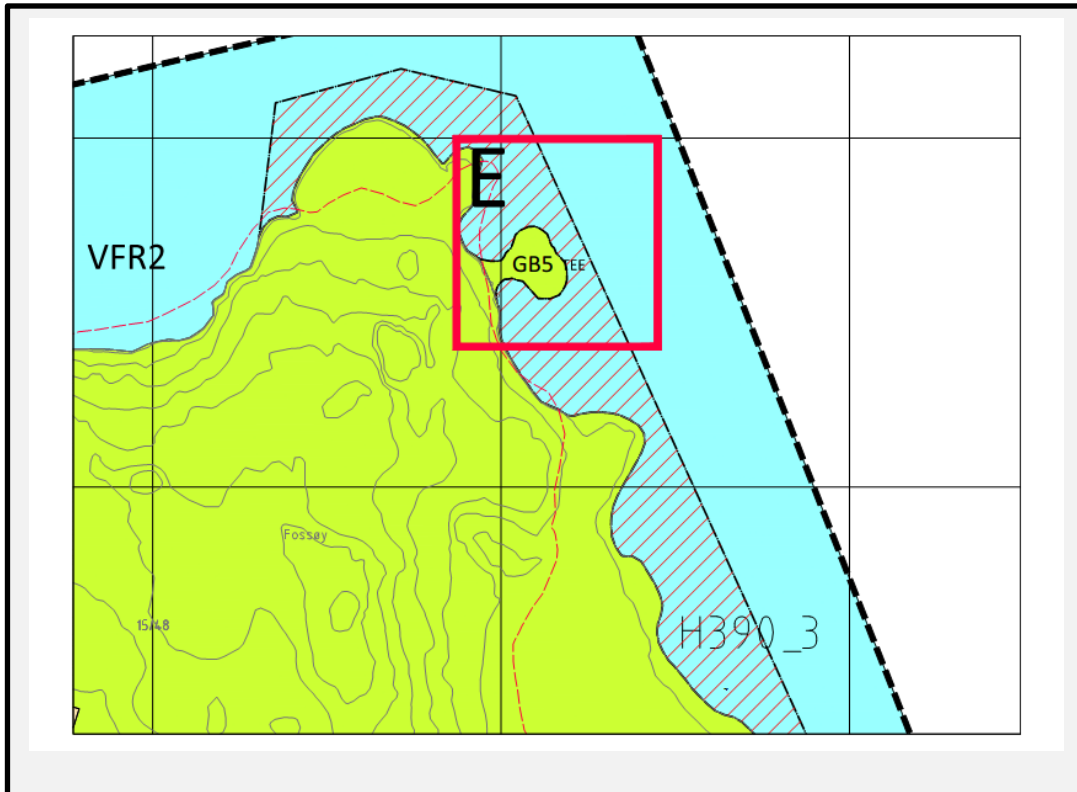
Gjeldende plan for markerte områder C og D



Endret plan for markerte område C og D. I område C ligger eksist. badebrygge



Gjeldende plan for markert område E



Endret plan for markerte område E – utbedr. av utslagsomr. (GB5) - for hull 5 på golfbanen



*Utslagsstedet for hull 5 - slik det fremstår i dag, skal utbedres og gjøres større og gis et høyere nivå ved utfylling med samsmasser og tilpasses tilliggende golfbaneområde og strandområdene på sør- og nordsiden, ved etablering av slake overganger og med gras og plen som kan slås med grasklipper - med god tilgjengelighet og tilfredsstillende forbindelse mellom golfbane og utslagsområde for hull 5.*

### **Forslagsstillers vurdering av virkninger av planendringen og planfaglig vurdering**

I tråd med kommunens anbefalinger søkes det om mindre endring av planen i samsvar med § 12-14 i plan- og bygningsloven:

## § 12-14. Endring og oppheving av reguleringsplan

*For utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan gjelder samme bestemmelser som for utarbeiding av ny plan.*

*Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.*

*Før det treffes slikt vedtak, skal saken forelegges berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg. Jf. for øvrig § 1-9.*

### **Sluttkommentar**

Tiltakene som skal gjennomføres vil ha positiv effekt for golfbanedriften, og bruk av golfbanen. Det vil være et godt tilbud for hytteeierne på Fossøy hotellgjester ved Straand Hotell, og for annet turistbesøk.

Tiltakshaver vurderer at de nye plantiltakene som det søkes om endring for, ikke har negative konsekvenser for miljø-, natur- og friluftslivsverdier innenfor planområdet – men snarere en positiv verdi, og derfor kan behandles som mindre endring i tråd med kommunens anbefaling og i hht. § 12-14 i plan- og bygningsloven.

Skien 25.01.2025

Landskapsarkitekt John Lie

Mobil: 906 81024

Vedlegg – i tillegg til dette søknadsdokumentet:

1. Endret detaljreguleringsplan – PDF-fil dat. 27.01.25 – målestokk 1:1000 – A1-format
2. SOSI-fil av endret plan – datert 27.01.25
3. Reguleringsbestemmelser – endret i tråd med endret detaljreguleringsplan

Gjenpart: Vrådal Golf og Hyttepark v/ Geir Arnfinn Hansen