

Arkivsak:

Planens navn: Straumsnes (Vrådal Brygge)

PlanID: 2013002

Gjeldende plan vedtatt: 07.11.2013

Forslagsstiller: PJ Vrådal Invest Eiendom AS

Plankonsulent: Petter Johnsen

Dato (planbeskrivelse mottatt kommunen):

Eventuelt ny planID:

Planendring vedtatt: **fylles inn etter vedtak**



Flvfoto/oversiktskart som viser området som omfattes av endringene (avgrenset med rød linie)

Bakgrunn for planendringen

Mellom 2013 og 2020 har Straumsnes (Vrådal Brygge) i Vrådal blitt utviklet og bebygd av Capra Utvikling AS med fritidsboliger. Etter bebyggelsen av Felt 3 sør i planområdet gikk Capra Utvikling AS konkurs og utviklingen av resten av området ble satt på pause. Det foreligger nå et ønske om å

fullføre utviklingen av Felt 1 og Felt 2 og legge til rette for nye bolig- og fritidstomter. Deler av dette området er forbeholdt konsentrert småhusbebyggelse.

Det ønskes å søke om en mindre planendring for å bebygge dette området med 6 frittliggende helårsboliger og 8 frittliggende fritidsboliger. Dette anses å være i henhold til gjeldende bestemmelser for området:

«1 Generelt (PBL §12-5) 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. 1.2 Planens formål er å legge til rette for nye boliger og fritidsboliger med friluftsområder på land og sjø. Friluftsområdene er åpne for almenheten.»

I planforslaget ønskes det endre arealformål for tomt 13 og tomt 20 i Felt 2 til frittliggende fritidsbebyggelse, og endre arealformål for området med konsentrert boligbebyggelse i Felt 1 til frittliggende fritidsbebyggelse. Som bakgrunn for dette ligger gjentatte forsøk på å markedsføre disse tomtene med leilighetsbygg siden 2018. Etter analyser av bolig- og fritidsmarkedet i Kviteseid kommune foretatt av PJ Vrådal Invest Eiendom AS og forsøk på å markedsføre leilighetsbygg, fremkommer det at frittstående hus er generelt mer attraktive. Som utbygger ønsker PJ Vrådal Invest Eiendom AS å tilby varierte boformer i området, men avhenger av salg av fritidstomter for å gjøre det økonomisk mulig å gjennomføre prosjektet, og kunne selge boligtomter til en pris som er akseptabel for kjøpere på boligmarkedet i kommunen.

Den planlagte frittstående bebyggelsen har lav høyde og vil føre til mindre fortetning jf. konsentrert bebyggelse. Dette vil gi naboer et mer forekommende bomiljø. Frittstående bebyggelse vil også harmonisere med eksisterende frittstående fritidshus i Felt 3.

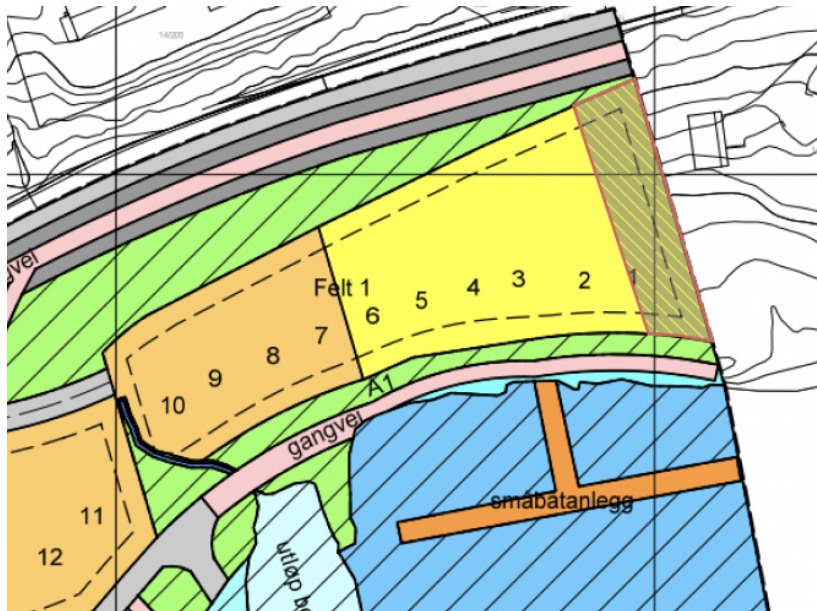
Videre er det tatt inn noen flere detaljeringer som går på feil i tomtegrense mot nabo og flytting av interne veier. Samtidig ønskes det å søke om godkjenning av endringer som allerede har blitt foretatt av Capra Utvikling AS. Detaljert gjennomgang av foreslåtte endringer går fram av planbeskrivelsen.

Beskrivelse av planendringen

For at bebyggelsen av dette området skal være økonomisk gjennomførbar, ønskes det å redusere antallet tomter i Felt 1 og endre arealformålet i området med konsentrert boligbebyggelse til frittliggende fritidsbebyggelse. I det planlagte bolig- og fritidsprosjektet ønskes det å redusere antall tomter fra 12 til 7 tomter i Felt 1, samt endre formål for tomt 13 og tomt 20 i Felt 2 til frittliggende fritidsbebyggelse.

I planen er det også skissert forslag til flytting av intern vei frem til tomtene i nord ca. 5 meter mot nord for å plassere boligene på tomtene på en ideell måte. Ved flytting av veien vil bekken nordøst i området legges i rør. Dette anses å være i henhold til konklusjon i Planomtale, pkt. 3.2.5 Fisk: *«Fylkesmannen har stilt spørsmål ved en liten bekk som kommer ut nordøst i planområdet mht gyting. Faun konkluderer med at de gyteområdene som betyr noe for ørreten først og fremst ligger på strømmen i overkant av slusene. Bekken synes ikke å være viktig for fisken i området.»*

Ved tidligere oppmåling av tomt 14/55 ble det gjort en feil ved nord-østlige grense. Som følger av denne feilen går en del av planområdet på naboens eiendom (tomt 14/82). I henhold til avtale med nabo er den overlappende delen av planen utelatt i forslaget til planendring.



Tegning 1: Overlappende del av planområde skravert med grå farge.

Det er påvist kulturminner i planområdet:

«3.2.7. Kulturminner Det er påvist tre automatisk fredete kulturminner. En av disse er Steinalderlokaliteten med id115827 som skal tydelig merkes i anleggsperioden slik at det ikke skjer aktiviteter/tiltak i lokaliteten og dens sikringszone. De to andre kulturminnene er to kullgroper (id115825 og id115826). Her er det gitt dispensasjon med betingelse om utgraving. Tiltakshaver må gi beskjed om når utgravingene er ønsket gjennomført.»

Ved endringsvedtak av 24.04.2019 utvalssak 115/19 ble rekkefølgekravet om utgraving oppheva og kullgroperne ble i ettertid fjernet i samsvar med vedtaket:

«Vedtaket: Kviteseid kommune godkjenner i medhald av pbl §12-14 som ei mindre planendring av reguleringsplanen Straumsnes (Vrådal brygge), slik ny ordlyd for reguleringsføresegn 2.4: De automatisk freda kulturminna i form av to kullgroper (id115825 og id115826) i planområdet kan fjernes uten ytterligere arkeologisk undersøkelse.»

Det freda området for kulturminne vedvarer og er tatt hensyn til i planforslaget. Gangvei langs Vebekstobukti er plassert vest for kulturminneområdet. Lekeplass er plassert sør for kulturminneområdet for å unngå at gangvei overlapper og skaper ulemper ved å dele lekeområdet.

Det har ikke vist seg mulig å anlegge gangvei i skråning nord for tomt 12 og 13, slik det ble skissert i reguleringsplan, da skråningen er for bratt. I den foreslåtte endringen fortsetter gangveien fra Vebekstobukti mellom tomt 12 og 13 og følger deretter intern vei mot vest og forbindes med gangvei langs hovedveien nord i området.

Et samlepunkt vil bli tilrettelagt i tilknytning boligtomtene i Felt 2 i henhold til reguleringsplan. For fritidsboliger finnes det tre returpunkt i Vrådal med full kildesortering. Renovest ser på dette som en velfungerende ordning.

Pumpehus nordøst for kulturminneområdet er flyttet ca. 5 meter nord grunnet tekniske løsninger vedrørende fall på avløp.

Det er anlagt småbåtanlegg nordøst i planområdet i henhold til reguleringsplan. Denne er allerede tilrettelagt adkomst for rullestol. En mindre båtbro med handicap-rampe som er skissert i reguleringsplan utgår derfor i planforslaget.

I konklusjon i Planomtale, pkt. 3.2.5 Fisk fremkommer at bekken som det ønskes å legge i rør ikke har fungert som gyte plass. Dette er grunnet liten vannføring og at den ligger tørr i lange perioder av året. Rørlegging av bekken vil derfor ikke være av betydning for fisken i området. Planforslaget vil ikke påvirke annet dyreliv i området.

2. Virkning av planforslaget på gjennomføring av planen

Endringene i planforslaget går ikke utover hoveddrammene i planen og oppfyller formål med å legge til rette for nye boliger og fritidsboliger med friluftsområder på land og sjø. Endringene berører ikke byggegrenser, frisiktsoner, linjeføring for infrastrukturlegg og lignende.

Planforslaget inneholder endringer som kan være avgjørende for å fullføre utviklingen av Vrådal Brygge, og er i hovedsak rettet mot å gjøre boligprosjektet levedyktig fra et økonomisk ståsted, samt å søke godkjenning av endringer som tidligere ble foretatt av Capra Utvikling AS.