



# Nissedal kommune

## Interkommunalt plankontor

«MottakerNavn»  
«Adresse»  
«Postnr» «Poststed»

«Kontakt»

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
«Ref»	2024/1848-3	Mona Helen Stenberg Straume,35 04 84 34 mona.straume@nissedal.kommune.no		29.08.2024

### K - Straumsnes, Vrådal brygge. Søknad etter forenklet planprosess

I henhold til plan- og bygningsloven § 12-8 og § 12-14, varsler Kviteseid kommune på vegne av forslagsstiller PJ Vrådal Invest Eiendom AS oppstart med arbeid med endring av reguleringsplan for Straumsnes (Vrådal brygge), planid: 4028\_2013002.

Planendringen gjelder videre utvikling av felt 1 og felt 2, samt legge til rette for nye bustad og fritidstomter, deler av området er forbeholdt konsentrert småhusbebyggelse.

#### Formål:

Dette brevet har som formål å opplyse myndigheter, eiere, festere og naboer som direkte berøres av vedtaket, skal gis anledning til å uttale seg til pågående planarbeid.

#### Planprosess:

Regjeringen har vedtatt endringer i plan- og bygningsloven § 12-14 som omhandler endring og oppheving av reguleringsplan. Endringene medfører muligheter for en forenklet saksgang dersom:

- Endringen ikke går utover hoveddrammene i planen
- Justering av grenser og arealformål kan være aktuelt for forenklet behandling og det tillates å gjøre endringer i arealformål
- Endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig.
- Ikke er i strid med nasjonale eller viktige regionale interesser (innsigelsesgrunnlag).
- Ikke berører jordvern eller viktige naturområder
- Endringen ikke er spesielt konfliktfylt (protester fra naboer vil ikke nødvendigvis føre til at det ikke kan gjennomføres en forenklet planprosess

Endringsforslaget som nå legges fram. Vurderes av kommunen å kunne behandles etter denne type saksgang.

#### 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 resten av området ble satt på pause.

PJ Vrådal Invest Eiendom AS ønsker nå å fullføre utviklingen av Felt 1 og Felt 2 og legge til rette for nye bolig og fritidstomter.

#### Forslag til endringer i plankartet:

I felt 1 er det ønske om å reduseres antall tomter fra 12 til 7 med formål frittliggende fritidsbebyggelse.

Tomt 13 og 20 i felt 2 endrer formål fra bolig til fritid. Hele felt 1 vil da få formål fritidsbebyggelse. I felt 2 reduseres antall boligtomter til 7 frittliggende tomter med formål bustad.

#### **Forslag til endringer i bestemmelsene:**

I bestemmelsen punkt 1.4 under byggeområder kan det tillates både bolig og fritidsboliger i Felt 2. og i felt 1 fjernes boliger, her blir det kun tillatt med frittliggende fritidsboliger.

I punkt 4.3 settes det inn: Det kan monteres solcellepanel på tak på hovedbygg og bod/uthus/garasje/anneks.

Punkt 4.8: det kan etableres brygger i området for småbåthavn i henhold til planen.

Punkt 5.3 her fjernes teksten: område for renovasjon opparbeides i henhold til plan og det settes inn ny setning: renovasjon tilknyttet området ligger ved Kviteseidvegen 1643 A.

Punkt 4.5 setningen: tomteinndeling er vist på planen tas ut og erstattes med illustrasjonsskisse som viser tenkt plassering av tomter.

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

Endringen 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. Endringen berører ikke byggegrenser, frisiktsoner eller linjeføring ol.

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 søke godkjenning av endringer som tidligere ble foretatt av Capra Utvikling AS.

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 Vebekkestobukti 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 båtbrygge med handicap-rampe som er skissert i reguleringsplan utgår derfor i planforslaget.

#### **1. Natur, fisk og dyreliv**

I konklusjon i Planomtale, pkt. 3.2.5 Fisk fremkommer at bekken som det ønskes å legge i rør ikke har fungert som gyteplass. 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**

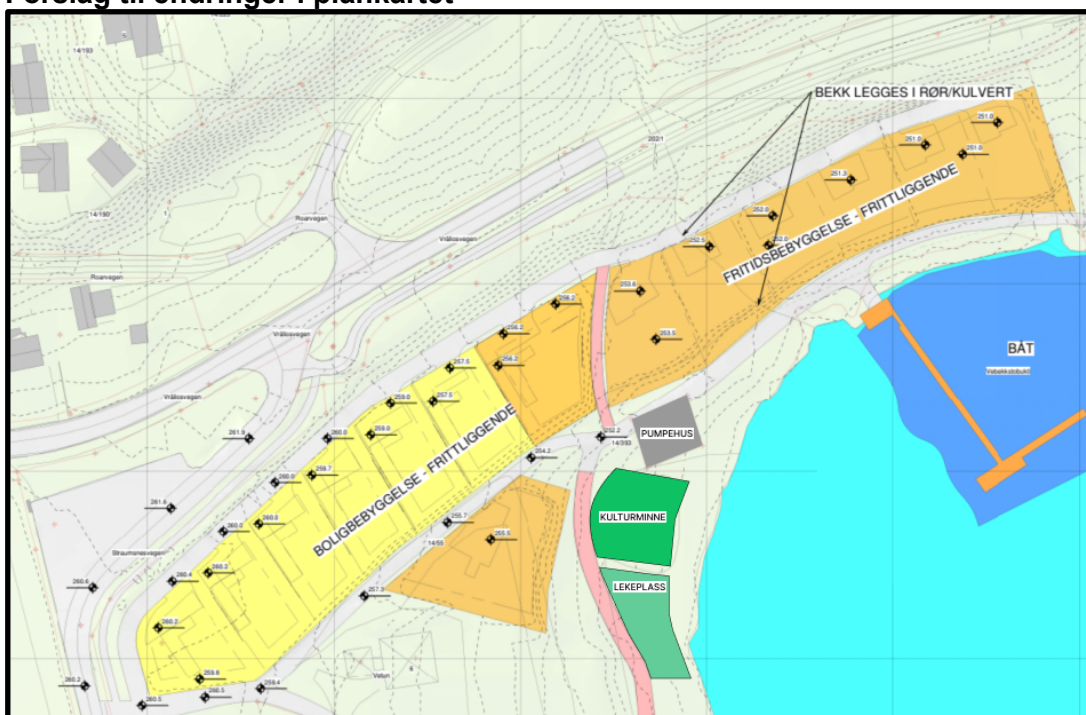
Endringene i planforslaget går ikke utover hoveddrammene i planen og oppfyller formål med å legge til rette for nye boliger og fritidsboliger med friluftsområder på land og sjø. Endringene berører ikke byggegrenser, frisiktsoner, linjeføring for infrastrukturanlegg og lignende.

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.

### Gjeldende reguleringsplan for Straumsnes (Vrådal brygge)



### Forslag til endringer i plankartet



**Kommunens vurdering:**

Administrasjonen mener her at forslag til endringer i bestemmelsene og endring fra fritid til boligformål er ivare tatt i søknaden. Antall tomter i planen reduseres både for fritid og bolig. Arealbeslaget i planen blir nedskalert og området vil framstå mer helhetlig. De freda kulturminnene er hensyntatt ved at stien/gangveien flyttes.

Endringene vil ikke bli gjeldende før kommunen har mottatt oppdatert plankart, bestemmelser og sosi-fil.

**Videre saksbehandling**

Søknad og vedtak etter plan- og bygningsloven § 12-14 behandles i henhold til kommunens delegeringsreglement av formannskapet.

Dokumenter tilhørende saken kan ses på Kviteseid kommunes hjemmeside: [www.kviteseid.no](http://www.kviteseid.no)

**Frist for merknader til saken settes til 27 september 2024**

**Merk henvendelsen med Straumsnes**

Henvendelser som omhandler saken kan rettes til undertegnede på e-post: [Mona.straume@nissedal.kommune.no](mailto:Mona.straume@nissedal.kommune.no) eller til [info@nissedal.kommune.no](mailto:info@nissedal.kommune.no)

Med helsing

Mona Helen Stenberg Straume  
Plansjef

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.*

Vedlegg

- 1 52-033-vrådal-brygge.docx
- 2 K - Søknad etter forenklet planprosess - endring i reguleringsplan
- 3 Straumsnes Vrådal brygge føresegner Rød tekst.docx
- 4 Straumsnes Vrådal brygge føresegner.docx