



SAKSFRAMLEGG

K - 13/3 - Detaljreguleringsplan Fiskebekk-Straumen - Plan til offentlig ettersyn/høring

Utval	Møtedato	Utvalsak
Formannskapet	19.10.2023	95/23

Saksframlegg godkjent av kommunedirektør Laila Thorsen 07.10.2023.

Vedlegg

- 1 Planomtale Fiskebekk - Straumen
- 2 FiskebekkStraumen hytteområde plankart
- 3 Føresegner Fiskebekk - Straumen
- 4 Arkeologisk rapport

Faktiske tilhøve

Plankontoret har mottatt forslag til utviding og fortetting i eksisterende reguleringsplan for Straumen II. Del av gbnr 13/3 i Kviteseid kommune Ny plan får navnet: Fiskebekk - Straumen. (ny planid 2022002.)

Prosjektansvarleg er AT skog på vegne av grunneigar Halvor Nordbø.

Oppstart av planarbeidet blei varsla ved annonsering på kommunens heimeside og i lokalavisa (VTB), ved brev til offentlege og private faginstansar, naboar, og berørte i hyttefeltet 30.08.2022 med frist for innsending av innspel 17.10. 2022.

komplett planforslag til handsaming ble motteke av kommunen 08.09.23

I medhald av plan- og bygningslova § 12-11 skal kommunen snarast mogeleg, og seinast innan 12 veker ta eit privat reguleringsforslag opp til behandling. Kommunen kan sende forslaget tilbake til forslagsstillar for ytterlegare avklaringar, be om justeringar, eller t.d. vedta å vente med behandlinga til planen kan sjåast i ein større plansamheng.

Formålet med reguleringa er å leggje til rette for utviding av byggjeområde for fritidsbustadar i tre mindre delområder samt ei utviding av planområdet mot Søndingen. 5 tomter på søndingen, 6 tomter på Skjersodden og 8 tomter på Fiskodden. Utvidinga tek utgangspunkt i eksisterande infrastruktur og byggjer vidare på denne. Område er tilknytt kommunalt vatn- og avløp. Dei nye områda blir kalla FB_3-5, samla utgjør desse nye områda ca 20 daa.

Planstatus:

I kommuneplanens arealdel for Kviteseid kommune 2019-2030, er området regulert med omsynssone. Reguleringsplanar som fortsatt skal gjelde, planid 2000011 (Straumen II) og 2001003 (Straumen II- utbyggingsplan). Ein del av planområdet mot sør-aust har formål LNF. Området ligg også innunder omsynssone «Bevaring kulturmiljø». Plangrensa følger plangrensa til eksisterande plan for Straumen II, med ei lita utviding i sør-aust, mot eksisterande vegar og småbåtanlegg. Det nye byggjeområdet FB_5 ligg på Fiskeodden, ligger i sin heilheit på eit areal registrert som dyrkbar mark, og har eit areal på 7,2 daa. Byggjeområdet ligg tilbaketrekt frå strandlinja. Byggjeområdet er trekt noko nærmare vatnet, men byggjegrensa på 50 meter er lagt inn i planen, og store furutrær står i området mellom vatn og byggjeareal, desse verkar skjermende for utbygginga. I dette området er det regulert 8 tomter med areal mellom 833m² og 985 m². Arealet har ikkje direkte tilknytning til anna dyrkbarmark på eigendommen. Arealet består av barskog på midels bonitet.

FB_4 er regulert innerst på Skjerodden og utgjer ca 4.3 daa. Arealet ligg sentralt på odden og ytterkanten er avgrensa av naturlege små knausar og store steinar. Det er regulert inn 6 tomter. FB_3 er ein utviding av planområdet på ca 3,9 daa. Dei 5 tomtene utgjer ca 3,9 daa og ligg på ein kolle som i sørkant har ein naturleg avslutning i form av ein liten skrent på ca 1 m høgde. Mot vest går denne kanten nærmare vatnet enn 50 meter. Mellom tomtene og vatnet er det etablert veg som fører til småbåthamn, denne fortsett vidare som turveg til område FB_1.



Eksisterande plan.



Forslag til ny planavgrensing.

Planområdet er ca 283 daa og ligg i austre enden av Vråvatn, mellom Straumen og Fv. 38. området er delvis utbygd i tråd med reguleringsplan for Straumen II (Området er i kommuneplanens arealdel registrert med reguleringsplan som framleis skal gjelde planid 2000011 og 2001003) og eit mindre areal i LNF området. Det er i formannskapssak, 80/22 avklart at planforslaget ikkje treng konsekvensutgreiing.

Det blei gjennomført arkeologisk registrering i planområdet i juni 2023. Det blei ikkje registrert automatisk freda kulturminner innafor planområdet. Det blei registrert eit nyare tids kulturminne i form av ein krigsminnelokalitet frå 2. verdskrig (ID 299521). Denne lokaliteten er ikkje freda.

Det er i kommuneplanens arealdel pkt 2.2.11 gitt heimel til tilknytingsplikt til kommunalt vatn- og avløpsnett. Dei eksisterande fritidsbustadene i planområdet er tilkoplede det kommunale VA-anlegget.

Planomtalen inneheld ei risiko- og sårbarhets analyse (ROS). I punkt 6.2 side 27 er det laga ei sjekkliste med hendingar, konsekvensar og tiltak. I sjekklista er det vurdert 37 hendingar/situasjonar.

Det er ikkje avdekt naturgitte farer/tilhøve som vil vere utfordrande ved utbygginga av området. Det er lagt inn Hensynssone H320 (flaumfare) i delar av plankartet som er omfatta av aktsemdsone for flaum i NVEs aktsomhetskart. Dette gjeld areal langs Vråvatn og området mellom Linstø og Toskekilen samt sideareal til Fiskebekk. Alle byggjeområda ligg utanfor denne sona, noko veg areal ligg innafor H320. Planområdet er eit etablert område for fritidsbustader som ligg med relativt kort avstand til Vrådal sentrum og andre tilbod. Det største faremomentet ved området er knytt til vegtrafikk og avkøyrslar samt utrygg is. Dette er ivaretatt i planføresegnene.

Vurdering:

Kviteseid kommunes føresegner og retningslinjer for hyttebygging er forsøkt ivaretatt der dei er vurdert relevante for planarbeidet, samt lagt til grunn ved utforming av planomtale og reguleringsføresegner. Vedlagt saken.

I gjeldane reguleringsplan for Straumen II, felt H1 og H2 (i ny plan FB_1 og FB_2) er nesten alle tomtene selde, bortsett frå 4 tomter i H2 (FB_2). I planforslaget som nå foreligger ynskjer grunneigar å utvide planen med 3 nye delområder og totalt 19 nye tomter. Dei nye områda (FB_3-5) vil innehalde frå 5-8 tomter kvar og vil kunne dra nytte av etablerte vegar/traktorvegar og eksisterande vatn og avløp.

Føresegnene til Straumen II, felt FB_1-2 endrast ikkje i forslag til ny plan. Føresegnene til felt FB_3-5 legger opp til at det tillates bebygd areal (BYA) pr. tomt på 30% av tomteareal. Nye bygg i desse områda skal være i ein etasje, maks 5 meter mønehøgde og med naturtilpassa fargar. Innafor tillatt BYA kan det settas opp anneks/bod/garasje der mønehøgda ikkje skal overstige 3,5 meter. Parkeringsarealet inngår ikkje i BYA.

Feltet skal koplast til kommunalt vatn og avløp, og leggast til rette for gjeldande renovasjonsordning. Det blir derfor ikkje auka forureining eller forureiningsfare på grunn av utbygginga.

Dette planforslaget legg opp til ei forsiktig vidareutvikling av området. Dei nye areala som er foreslått til utbygging ber ikkje krav til å vere bruka til friluftsmål.

Planforslaget legg opp til at allmenhetens interesser blir ivaretatt ved at den allereie etablerte turstien ned mot vatnet på Fiskodde og Skjerodden oppretthaldas. Byggjegrensa mot vatnet er 50 meter. Dei tomtene som strekker seg inn i 50 meters sona er avgrensa langs ein naturleg pall i

terrenget, i tillegg er det teikna inn ei byggegrense i plankartet. Dei nye byggeområda ligg avskilt frå eksisterande utbygging og vil i liten grad påverke etablerte eigedomar.

Under dei planfaglege vurderingane i planomtalen blir det konkludert med at det ikkje er risiko for svekka samfunnstryggleik frå naturgitte eller menneskeskapte farar på grunn av den planlagde utbygginga/fortettinga. Kommunedirektøren sluttar seg til desse konklusjonane, og meiner det ikkje kan vere grunnlag for å krevje noka uavhengig vurdering ut over den gjennomgangen temaet har fått i planomtalen og den tilhøyrande ROS- analysen.

Planomtalen konkluderer med at planen i liten grad vil påverke biologisk mangfald, landskap og vegetasjon. Kommunedirektøren er samd i konklusjonen i vurderinga etter naturmangfaldlova §§ 8-12. konfliktnivået mot anna arealbruk synes liten.

Planområdet har lang strandlinje til Vråvatn som gjer moglegheiter for bading, fiske og strandliv. Det er også mogleg å ha småbåt i området for båt liv og fiske frå båt. Det er interne turveggar, langs vatnet og sentralt i planområdet. Om vinteren køyrast det skiløyper. Elles er det kort avstand til Vrådal skisenter med alpinbakkar og ytterlegare skiløyper. I tillegg er det moglegheiter for toppturar i nærområdet. Det er også regulert fleire leike/møteplassar inne i området.

I planområdet er det registrert dyrkbar mark i fleire områder. Delar av desse områda er tidlegare regulert til fritidsbustadar. FB_5 ligg i sin heilhet på dyrkbar mark, byggearealet utgjer 7,2 daa i tillegg kjem 0,5 dekar vegareal. Området har ikkje direkte tilknytning til anna dyrkbar mark på eigendommen og det finns store areal med dyrkbar mark i direkte tilknytning til dyrkamark rundt gardstunet. Arealet består i dag av barskog på middels bonitet, største delen i hogstklasse 2, i sør-aust i hogstklasse 5. (ca 2,5 daa furu ca 141 år) per i dag har nærområdet god tilgang på areal for grasproduksjon per bruk med husdyr.

Planføresegnene synest å vere godt gjennomarbeidde. For kommunen er det særleg viktig gjennom rekkefylgjeføresegnene å sikre at det blir ei forsvarleg gjennomføring av tiltaka planen legg opp til.

Det er ikkje noko som tilseier at planforslaget som nå førelegger, ikkje kan leggest ut til høyring og offentleg ettersyn. Mindre endringar som både fylgje av høringsrunden og etter interne drøftingar, kan likevel påreknast. Desse vil derimot ikkje kunne endre hovudtrekka i planen.

Kommunedirektøren sin tilråding:

Kviteseid formannskap legg i medhald av plan- og bygningsloven § 12-10 forslag til detaljregulering for Fiskebekk-Straumen , planid 2022002 ut til høyring og offentleg ettersyn.

Kommunedirektøren får fullmakt til å fastsette ettersynsperiode og høyringsfrist.

Formannskapet si handsaming av sak 95/2023 i møtet den 19.10.2023

Handsaming i Formannskapet 19.10.2023

Kommunedirektøren si tilråding vart samrøystes vedtatt.

Vedtak i Formannskapet 19.10.2023

Kviteseid formannskap legg i medhald av plan- og bygningsloven § 12-10 forslag til detaljregulering for Fiskebekk-Straumen , planid 2022002 ut til høyring og offentlig ettersyn.

Kommunedirektøren får fullmakt til å fastsette ettersynsperiode og høyringsfrist.
