



Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	35/22	28.04.2022
Kommunestyret	17/22	12.05.2022

N - Detaljreguleringsplan - Felehovet sør og Reinsvatn - Godkjenning

Søkar: Erling/Sverre Tveit v/ Stærk & Co AS Havnegt. 1 4836 ARENDAL

Vedlegg:

- Fylgjeskriv til reviderte plandokument, Stærk & co AS, dat. 08.04.22.
- Trekking av motsegn, Statsforvaltaren, dat. 08.04.22.
- Planomtale, høyringsutkast, revidert i samsvar med f-sak 132/21, 02.12.21.
- Plankart, revidert etter f-sak 029/22, dat. 08.04.22. (Lagt på eige område)
- Planføresegner, revidert etter f-sak 029/22, dat. 08.04.22.
- ROS-analyse, revidert etter f-sak 029/22, dat. 19.04.22..
- Illustrasjonar (Sanden-Hodnekvam), dat. 11.06.20.
- Kart, grønstruktur og barmarks- og skiløyper, dat. 03.11.21.
- Faun-rapport 014-2020, dat. 04.11.20.
- Høyringsuttale, Bodil og Olav Gautefall, dat. 22.01.22.
- Høyringsuttale, Knut Berggrund, dat. 29.01.22.
- Høyringsuttale, Svein Gunstein Dahl, dat. 31.01.22.
- Høyringsuttale, Tor Tveit, dat.31.01.22.
- Høyringsuttale, Gunn og Tor Erik Hegle, dat. 31.01.22.
- Høyringsuttale Gunilla Berggrund, dat. 30.01.22.
- Høyringsuttale, Tor Berggrund, dat. 31.01.22.
- Høyringsuttale, Kari Tveit, dat. 31.01.22.
- Høyringsuttale, Herdis Gautefall m.fl., dat. 01.02.22.
- Høyringsuttale, NVE, dat. 28.01.22.
- Høyringsuttale, Direktoratet for mineralforvaltning, dat. 01.02.22.
- Høyringsuttale, Vestfold og Telemark fylkeskommune, dat. 01.02.22.
- Høyringsuttale, Mattilsynet, dat. 30.01.22.
- Høyringsuttale, Naturvernforbundet i Vest-Telemark, dat. 31.01.22.
- Høyringsuttale m/motsegn, Statsforvaltaren v/miljødirektøren, dat. 09.02.22.
- Samordning av motsegn, Statsforvaltaren, dat. 10.02.22.
- Høyringsuttale Felehovet Sør og Reinsvatn Veilag, dat. 14.02.22.
- Høyringsuttale, Reinsvatn Hyttelag, dat. 11.02.22.
- Høyringsuttale, Forum for natur og friluftsliv i Telemark, dat. 15.02.22.
- Høyringsuttale Felehovet Sør Hytteeierlag, dat. 15.02.22.
- Innspel, Sverre Tveit med notat frå Stærk & co, dat. 15.02.22.

Kommunen har i tillegg mottatt 105 høyringssvar, enkeltvis frå hytteeigarar i planområdet. Desse er knytt til saka fortløpane utan ny teksting.

Fakta i saka:*Siste utvikling i saka*

I formannskapssak 029/22 17.03.22 blei det gjort dette vedtaket:

Nissedal formannskap viser til saksframstillinga og ber forslagsstillar endre planforlaget, plankart, planføresegner og ROS-analyse i samsvar med konklusjonane som der er trekt. Revidert planforslag blir tatt opp til ny behandling så snart dette ligg føre, og med målsetjing om å legge planen fram til eigengodkjenning i kommunestyret 12.mai.

Saksframstillinga med behandlinga og vedtaket blei straks etter sendt til søkar/forslagsstillar for omarbeiding av dei nemnde plandokumenta. I brevet av 08.04.22 som fylgde tilsendt omarbeidd plankart og planføresegner, er det punktvis kommentert kva endringar som er gjort. For at politiske utval, formannskap og kommunestyre, skal få den best moglege oversikta, blir saksframstillinga frå f-sak 029/22 her lagt inn på nytt, men der det etter kvar konklusjon som varsla krav om endringar/rettingar, blir stadfesta korleis dette nå er fylgd opp i plandokumenta. (Dette er markert som understreka tekst i saksframstillinga.)

Utan at dette kom til uttrykk direkte i vedtaket, blei det også protokollført fylgjande frå behandlinga i møtet:

Formannskapet ønsker ei skjerping av rekkefølgebestemmingane knytt til frådelte tomter i eit området før ein kan gå vidare i eit nytt område.

Eit slikt skjerpa krav er nå lagt inn i rekkefylgjeføresegnene, jf. planføresegnene, punkt 9.08.

Statsforvaltaren hadde i høyringsrunden fremja motsegn til planen. I saksframstillinga i f-sak 029/22 blei det signalisert at kommunen var viljug til å løyse motsegnstemaet slik Statsforvaltaren føreslo. Brev om dette blei sendt til Statsforvaltaren, og svarbrevet derifrå 08.04.22 stadfester at motsegna vil bli trekt dersom forslaget til løysing blir innarbeidd i vedtatt plan. Det føreslåtte tillegget er tatt inn som siste setning i føresegn 3.17. I plankartet er det i tillegg lagt inn seks omsynssoner (560) for slåttemyrar med tilhøyrande føresegn, sjå føresegn 8.04.

Her fylgjer den tidlegare saksframstillinga, men med nye kommentarar (understreka tekst).

Planområdet

Forslaget omfattar areal tilhøyrande eigedomane g/bnr. 38/54, 38/441 og 38/447 sør for fylkesveg 358, og areal utskild frå desse i dette området, til saman 1922 dekar, inkludert areal i vatn. Plangrensa fylgjer fylkesvegen i nord og nord/vest. I nordaust fylgjer den kommunegrensa mot Drangedal. I sør/sørvest er plangrensa felles med grensa for reguleringsplanen *Støysheia sør* og føremålsgrensa for byggeområdet i kommunedelplanen med nokre justeringar. I sør/søraust fylgjer plangrensa Mjåvassåna og går i Reinsvatn.

Arealet ligg i kommunedelplanen for Gautefallheia for størstedelen som eksisterande og framtidige byggeområde for fritidsbustader, og for resterande som LNFR-område, mest som randsoner mot vatn og vassdrag. Området har ein eldre disposisjonsplan (1969, revidert i 1978).

Føresegnene i kommunedelplanen krev utarbeiding av reguleringsplan (detaljplan) før nye byggetiltak i området kan setjast i verk. Kommunedelplanen legg opp til fortetting av området, og med krav om tilkopling til godkjent (kommunalt) vatn- og avløpsnett for nybygg eller tilbygg. Kommunedelplanen gir heimel etter plan- og bygningslova § 30-6 for tilkoplingsplikt til eit slikt v/a-nett også for eksisterande fritidsbustader.

Planprosessen til nå

Framlagt forslag til detaljreguleringsplan *Felehovet sør* og *Reinsvatn* er eit revidert forslag i høve til det som blei behandla og lagt ut til offentleg ettersyn/sendt på høyring i samsvar med f-sak 076/20, 25.06.20. Bakgrunnen for dette er formannskapsbehandlinga etter høyring/offentleg ettersyn av planforslaget i 2020, jf. vedtaket i sak 128/20, 05.11.20:

Formannskapet sender planen tilbake til administrasjonen for ei omarbeiding i samsvar med konklusjonen i kvart drøftingspunkt i vurderingsavsnittet.

Ordføraren skal delta i dialogmøtet med Fylkesmannens miljøverndirektør. Blir det ikkje oppnådd semje som fører til at dei reiste motsegnene blir trekt, skal ordføraren også delta i meklingsmøtet leia av Fylkesmannen.

Nytt revidert planforslag kan ikkje takast opp til ny behandling før motsegnene er avklara/trekte. Formannskapet avgjer om revidert plan må ut på ny høyring.

Motsegner frå Statsforvaltaren og dette vedtaket utløyste nye undersøkingar. Tinga og utført feltarbeid vedkomande slåttemyrar og gamal furuskog i planområdet resulterte i fagnotatet 014-2020 frå Faun Naturforvaltning AS, sjå vedlegg. Det blei også gjort ei fagleg vurdering av restkapasiteten ved Treungen Reinseanlegg (TRA), utført av Asplan Viak. Resultatet frå desse undersøkingane saman med konklusjonar/semje i dialogmøte mellom kommunen og Statsforvaltaren 01.12.20 og seinare korrespondanse, la grunnlaget for at Statsforvaltaren i brev av 12.03.21 signaliserte at motsegnene ville bli trekt om nytt planforslag innarbeidde i seg dei nødvendige og skisserte endringane.

Etter dette blei det frå forslagsstillar arbeidd med eit revidert planforslag. I punkt 4.6, side 16-19 i den nye planomtalen (vedlagt), er endringane fyldig forklara. I formannskapssak 132/21, 02.12.21, blei det ved ny 1.gongsbehandling av det reviderte planforslaget gitt eit kortare samandrag av desse endringane. Samtidig blei det bedt om nye endringar/rettingar i plandokumenta. Vedtaket fekk denne ordlyden:

Nissedal formannskap legg i medhald av pbl § 12-10 revidert forslag til reguleringsplan, detaljregulering Felehovet sør og Reinsvatn, ut til offentleg ettersyn og sender han på høyring til aktuelle høyringsinstansar, og til naboar til- og tomteeigarar/ tomte/punktfestarar i planområdet etter at planomtale og planføresegner er retta/endra i samsvar med saksframstillinga over. Det kan bli aktuelt å endre rekkefylgjeføresegnene i retning av meir spesifikke krav. Kommunedirektøren får fullmakt til å fastsetje ettersynsperioden og høyringsfrist.

Etter at plandokumenta også var blitt retta i samsvar med dette vedtaket, blei planen annonsert utlagt til offentleg ettersyn i VTB og på kommunens heimeside, og høyringspartar, inklusive alle tomteeigarar/festarar innom planområde fekk ved eiga melding planforslaget til uttale. Høyringsfristen blei sett til 01.02.22, for nokre, etter søknad, forlenga til 15.02. Til dei fastsette fristane kom det inn til saman 124 uttalar. Alle ligg som vedlegg i saka.

I høyringssvaret frå Statsforvalaren er det også til det reviderte planforslaget fremja motsegn ved miljødirektøren. Motsegna er fremja fordi planforslaget kjem i konflikt med nasjonal politikk på grunn av inngrep i slåttemyr (raudlista som sterk truga).

Planinnhaldet

Det reviderte framlegget til detaljreguleringsplan inneheld 157 eksisterande tomter, av desse 11 utan bygg, og 340 nye tomter for frittliggande sjølveigarhytter innom dei 14 BFF-felta. I tillegg kan det i 15 BFR-felt delast frå mellom 74 og 173 tomter, alt etter vald storleik, og i BUH-feltet er det planlagd 10 nye utleigehytter. Det skal byggast bilveg fram til kvar tomt, også til eksisterande hytter, og v/a-nett for høg sanitærteknisk standard, dvs innlagt vatn og avløp til felles løysing for alle hyttene. Det er lagt inn tre område for tekniske anlegg - eitt for felles sanitæranlegg ved utleigehyttene, eitt for kloakkpumpestasjon nærast Mjåvatn og eitt for renovasjon ved fv 358 ved hovudinnkøyringa til området. Det er lagt inn tre avkøyringar mot fylkesvegen. Alle desse ligg i eller like ved eksisterande avkøyringar, men må få løyve til utvida bruk og ny utforming.

Dei to sentrale kapitla i planomtalen er kap.5 *Beskrivelse av planforslaget* og kap.6 *Virkninger/konsekvenser av planforslaget*. I desse kapitla blir tema som landskap, kulturminne/kulturmiljø, naturmiljø, friluftsliv og rekreasjon, naturressursar, sosial infrastruktur, universell utforming, barn og unges interesser, trafikk, teknisk infrastruktur forureining, støy/luftkvalitet, grunnforhold m.m. omtala.

I planomtalen er det også gjort vurderingar av planen opp mot naturmangfaldlovas §§ 8-12. For konklusjonen i desse blir det vist til punkt 6.8.1 i omtalen (side 61).

Feltet skal koplast til kommunalt v/a-nett, og leggst til rette for gjeldande renovasjonsordning. Det blir derfor ikkje auka forureining eller forureiningsfare på grunn av utbygginga. Det vil bli utarbeidd ein rammeplan for v/a-utbygginga av området.

Planomtalen har i punkt 6.15 (side 67) ei oppsummering av samfunnstryggleiken ved gjennomføringa av planforslaget. Dette bygger på ei eiga ROS-analyse (sjå vedlegg). Denne analysen har ikkje avdekt naturgitte farar/tilhøve som vil vere utfordrande for utbygginga av området. (Det er m.a. ikkje planlagt bygg i det som i NVE`s aktsemdskart for snøskred er avmerkt som utløysings/utløpsområde for slike.) Menneskeskapte farar kan derimot oppstå. Det kan vere trafikkulykker, særleg ved kryssing av fylkesvegen av gåande/syklande, og/eller arbeidsulykker/sprengingsulykker under anleggsarbeidet. Konklusjonen er likevel at desse faremomenta kan fjernast/reduserast til det akseptable ved avbøtande tiltak (siktrydding, gode arbeids- og tryggingrutinar etc).

Dette er positivt at nokre av tomtene utanfor avsett byggeområde i kommunedelplanen nå er trekt frå planforslaget, særleg dei som også ligg i vassdragsnær sone. Kommunedirektøren meiner at for dei attverande tomtene vil det derimot vere ulike argument for å godta valde plasseringar, fyrst og fremst at det ligg hytter i denne sona frå før, slik at sona alt er privatisert, og der nye slike bygg vil gjere lite frå eller til.

Vidare saksgang

I det fleste tilfelle vil eit planforslag gå til kommunal godkjenning etter avslutta høyringsrunde. I Nissedal kommune vil det seie at planen fyrst blir behandla i formannskapet. Blir det av formannskapet tilrådd endringar, blir dette uttrykt i tilrådinga som blir sendt derifrå til kommunestyret som godkjenningsorgan. I dette tilfellet vil, fordi kommunedirektøren vil føreslå fleire endringar, og som også kan gi naturlege fylgje-endringsbehov, kan ein slik direkte prosess bli uheldig. Det blir derfor lagt opp til at formannskapet gjer vedtak om nødvendige endringar, for deretter å be forslagstillar rette opp plandokumenta i samsvar med vedtaket, og også gå gjennom planen med tanke på om endringane får fylgjeverknader som fører til andre endringsbehov/ønske. Skissert saksgang vil då bli at omarbeidd plan kan takast opp i nytt formannskapsmøte 28.april og til eigengodkjenning i kommunestyret 12.mai.

Utbyggingsavtale

Kommunen har innført heimel etter pbl § 17 til å kunne krevje utbyggingsavtale med privat utbygger før eventuell utbygging i samsvar med reguleringsplan, kan ta til. Ved planvarsla og ved førehandskonferansen (i 2018) blei det frå kommunens side ikkje signalisert at eit slikt krav ville bli stilt her. Bakgrunnen for eit slikt krav ville ha vore å sikre medfinansiering i offentleg infrastruktur som t.d. nødvendig veg- og v/a-nett, for å kunne tilby tilkopling til dette i utbyggingsområdet, dvs ført fram til feltgrensa. Det kommunale v/a-nettet er alt ført inn i del av planområdet, og frå kommunens side er eit slikt avtalekrav derfor ikkje nødvendig her.

Vurdering:

I dette avsnittet vil det bli gjort ein tematisk gjennomgang av det som har kome fram i høyringsrunden, og der det må drøftast om uttalane skal føre til endring(ar) av planen. Det vil med andre ord ikkje bli ein gjennomgang av uttale for uttale, både ut frå omfanget dette ville fått, men mest ut frå at uttalane i stor grad er knytt til dei same tema og med same ønskemål. Bare unntaksvis vil det bli vist til kven som har uttala seg til omtala tema. For kvart tema blir det konkludert med om gjennomgangen må føre til endring(ar) i planen, og om ja, kva endringane må gå ut på.

Privatrettslege tilhøve

Planen viser framtidige tomteinndelingar, vegframføringar og anna infrastruktur eigedomsuavhengig. Det vil seie at forslagsstillar vil vere avhengig av å kome til semje med eigar/festar av grunnen, eventuelt av rettsavgjerder, før tiltak i samsvar med planen kan utførast. Fleire av uttalane problematiserer retten til å planlegge eigedomsuavhengig, m.a. blir det vist til ein uttale frå Sivilombodet (tidl. Sivilombodsmannen) (Somb 2005-9). Denne uttalen som gjeld byggesøknader, og som er ei presisering av lovtæksta i § 21-6 i byggesaksdelen av plan- og

bygningslova, blir feilaktig lagt til grunn også å gjelde for reguleringsplanprosessar. Noko krav om at det må ligge føre privatrettsleg semje før ein kan fremje eit tiltak plangodkjent, eksisterer derimot av innlysande grunnar ikkje. Det er derfor uheldig at vel-lag opprettheld og vidareformidlar eit slikt feilaktig inntrykk til medlemmane sine.

Som uttalane syner, vil det særleg vere i høve til tomtefestarar at forslagstillar må kome til ei privatrettsleg semje for å kunne dele frå, eller bygge ut området slik planen legg opp til. Signala frå fleire av tomtefestarane er negative med tanke på å oppnå slik semje.

Spørsmålet som reiser seg, er kvifor kommunen då ikkje like godt kan forlange trekt ut dei tomtene, vegløyisingane m.m. det ikkje er privatrettsleg semje om. Det er fleire argument som tilseier at kommunen ikkje bør ta stilling til planforslaget på eit slikt grunnlag. Ein hovudgrunn vil vere at dette vil gi ein uheldig presedens, ved at kommunen ikkje vil få den beste planløyisinga presentert, bare løyisingar som nå-situasjonen gjer mogleg. Ein annan viktig grunn er at nå-situasjonen ikkje vil vere varig. Festetomter skiftar eigarar. Haldningane kan òg skifte med tida. I dette tilfellet er også ikkje kartfesta, både avklara og uavklara, grenser rundt festetomtene, ein tredje grunn for ikkje å fylgje eit slikt ønske. Utan at dette talet kan fastsetjast eksakt, vil om lag 110 av dei nye tomtene vere avhengig av ei privatrettsleg løyising mellom tomtefestar og forslagsstillar. Dette talet er underkommunisert i planprosessen til nå. At plankartet også viser kva som vil bli ny avgrensing av tomte dersom denne skal gå frå festetomt til sjølveigartomt, vil vere ein fjerde grunn for ikkje å fylgje opp uttalar frå mange av tomtefestarane. Kommunen har som kjent sett ei generell maksimalgrense på 2 000 m² ved etablering av nye sjølveigartomter for fritidsbustader. Det vil vere føreseieleg for partane at dette arealet er fastsett i planen.

Konklusjon: Manglande privatrettsleg semje om gjennomføring av tiltak i samsvar med planen, gir ikkje grunnlag for endringar i det framlagte planforslaget.

Tilkoplingsplikt til felles vatn- og avløpsnett

Mange av hytteeigarane gir uttrykk for å ha fått for liten informasjon om kva ei reguleringsplan-godkjenning vil ha å seie for om-, når- og på kva vilkår kommunen vil nytte heimelen til tvangs-tilkopling av eksisterande fritidsbustader i planområdet. Svaret her vil vere to-delt:

Heimelen til tvang har kommunen allereie i dag, og utbygging av eit v/a-nett til eksisterande fritidsbustader treng ingen ny detaljreguleringsplan. Derimot, ein ny reguleringsplan med fortettingstomter vil gjere det mykje meir truleg at situasjonen der kommunen kan nytte tvang, vil oppstå. Det må også seiast at hytteeigarane i planområdet har hatt lang tid til å førebu seg på at ein situasjon der tilkoplingsplikt blir aktualisert/realisert.

Praktiseringa av «tvangstilkopling» har derimot mange atterhald. For det fyrste: Ein hytteeigar kan ikkje bli tvunga til tilkopling dersom utgiftene til dette blir som lova seier, «uforholdsmessige». I Nissedal kommune blir kostnaden definert som «uforholdsmessig» dersom stikkleidningen frå hovudgrøft og til tomtegrense/stoppekran blir over kr 100 000 + mva. Men sjølv om kostnaden blir under denne grensa, vil det vere opp til hytteeigar om egedomen skal bli fysisk tilkopla. Det er fyrst dersom hytteeigar ønsker å gjere søknadspliktige bygningsmessige endringar på hytta at den fysiske tilkoplingsplikta oppstår. Blir hytta verande i dagens standard, vil «tilkoplingsplikta» bare resultere i krav om innbetaling av ei eingongs tilkoplingsavgift for vatn og for avløp, for 2022 kr 170 000 + mva samla for begge.

All anna snakk om økonomi m.m. knytt til v/a-utbygging i feltet, vil skje på eit frivillig privatrettsleg grunnlag.

Konklusjon: Høyringsssvar med tilkoplingsplikt som tema endrar ikkje planforslaget.

Planomfanget - rekkefylgjekrav

Planforslaget er eitt av dei største forslaga til detaljreguleringsplan kommunen har handtert. Og som plan for fortetting av eit eksisterande byggeområde for fritidsbustader er det absolutt det største. Også denne andre høyringsrunden har vist eit stort engasjement, og talet på tilbakemeldingar er så stort at kommunal saksbehandlar har problem med å gje full merksemd til dei enkelte endringsønska. Ein plan som viser samla utbyggingspotensiale, vil sjølv sagt gje fordelar, men når omfanget blir så stort som dette, og når det bare er realistisk å realisere delar av planen dei fyrste åra, vil det kunne oppstå ein situasjon der planvedtaket lett kan bli forelda. Etter den fyrste høyringa blei det derfor frå kommunen konkludert med at planområdet burde avkortast til det som det er realistisk at blir bygd ut i komande tiårs-periode.

Som svar på dette la forslagsstillar, etter å ha delt inn planområdet i ti delområde ut frå naturlege utbyggingsområde for vatn- og avløpsnett, inn ei ny rekkefylgjeføresegn. Denne sa at utbygging ikkje kunne skje i meir enn to delområde samtidig, og at hovudnettet for v/a-nettet må vere ferdig i eitt felt før det kan startast tilsvarande arbeid i eit nytt felt.

I mange av uttalane blir det reagert negativt på dette. Ønsket er tydeleg: Planen må reduserast ved at ny plangrense utelet areal.

Kommunedirektøren finn derimot at det greitt kan argumenterast for at ei rekkefylgje-styrt utbygging vil ha om lag same effekt som ei arealavkorting av planomfanget. Vilkårer er at eit slikt rekkefylgjekrav blir spissa både i omfang og målbarhet. Det blir derfor føreslått å endre delar av rekkefylgjeføresegn 10.08 slik at føresegna uttrykker at veg og vatn/avløpsnett skal vere ført fram til tomtegrensa til minimum 75 % av dei tomtene utbygger/grunneigar har full råderett over i delområdet, før vilkåret for å kunne starte veg og v/a-utbygging i eit nytt delområde er oppfylt. Med råderett meinast også rett til å føre bilveg fram til tomta.

Områda BFR9, BFR10 og BFR11 blir føreslått haldne utanfor dette rekkefylgjekravet.

Grunngjevinga for dette er at desse felta ligg mest for seg sjølv, og der utbygginga neppe er aktuell med det fyrste.

Konklusjon: Tredje setning i føresegn 10.08 blir endra, og det blir lagt til eit tillegg som fjerde og femte setning, slik:

Det skal maksimalt være utbygging av vei, vann og avløp i to utbyggingsområder samtidig. Før slik utbygging kan starte i nytt utbyggingsområde, skal vei og vann/avløpsnett være ført fram til tomtegrensa til minimum 75 % av de tomtene utbygger/grunneier av 38/54 m.fl. har full råderett over i igangsatt utbyggingsområde. Seinere utbygging, utover 80 % dekningsgrad, kan skje uten hensyn til begrensingene over. Felta BFR9, BFR10 og BFR11 er unntatt fra dette rekkefølgekrevet.

Dette rekkefylgjekravet er tatt med og også utvida, slik formannskapet uttrykte ved saksbehandlninga 17.03., jf. innleiinga, og sjå føresegn 9.08.

Fortetting og fortettningsgrad

Frå 1998 har dette området lege i kommunedelplanen for Gautefallheia som byggeområde for fritidsbustader som kan fortettast. Vedtaket då, og som er blitt fornya ved kvar planrullering (2003, 2007 og 2014) var i samsvar med nasjonale føringar for hyttebygging; fortetting framfor å ta i bruk nye urørde område. Den nasjonale politikken er ikkje endra, jf. gjeldande vegleiar T-1450 *Planlegging av fritidsbebyggelse* (2005), pkt. 10.2 om fortetting. Heller ikkje eit førearbeid til revisjon av denne vegleiaren synest å legge om denne politikken (Rambøll-rapport *Innspill til revidering av veileder T-1450* (2018), pkt. 6.5).

I svaret frå fylkeskommunen blei det i den førre høyringsrunden vist til at denne målsetjinga også er nedfelt i gjeldande ATP Telemark, der det i retningslinene står: *Bygging av fritidsbustader skal fortrinnsvis skje ved fortetting i eksisterande område for fritidsbustader, og styrke eksisterande sentra og/eller destinasjonar. Ved utbygging skal langsiktige attraksjonsverdiar og samanhengande grønstruktur i området sikrast for allmennheten, natur- og kulturmiljø.*

Innanfor dette kommunedelplanområdet har kommunen godkjent fire fortettningsplanar;

Støylsheia nord, Støylsheia sør, Øverlandsheia II og Felehovet nord. Det er i omfang, ikkje i fortettningsgrad dette planforslaget skil seg mest frå dei tidlegare fortettningsplanane.

Høyringsvara frå hytteeigarande i planområdet gir nokså eintydige signal om at fortettinga er blitt for omfattande. Det gjeld både talet på nye tomter/bygg, storleiken på desse, og for fleire særleg høgda på bygga. Det som heller ikkje her kjem tydeleg fram, er at hytteeigarane sjølve for ein stor del sit med nøkkelen til kor stort omfanget av denne fortettinga vil bli, jf. det høge talet på tomter som er avhengig av semje mellom tomtefestar og forslagsstillar/utbygger for å bli realisert. I høyringsvara er det også peika på konkrete tomtenummer som er ønska trekt ut. Dette summerer seg til ca. 130. Mange av desse tomtene ligg utanfor festetomtene og talet er eit minimum då fleire av svara inneheld utsegn som at «alle tomter på myr, på svåfjell, nær vatn osv må bort». Resultatet er at kanskje så mykje som halvparten av alle tomtene i planen er føreslått tatt ut. Kommunedirektøren finn ikkje at det er argumentert særleg godt for ein så sterk reduksjon, men vil kome tilbake til dette under avsnitta byggegrense til vatn/vassdrag og utbygging av areal utanfor avsett byggeområde.

Konklusjon: Kommunen må kunne legge til grunn at areal som har lege som byggeområde med høve til fortetting i over tjuе år, må kunne fortettast. Graden av fortetting må også kunne bli så stor at irreversible inngrep som v/a-nett- framføring og vegbygging må kunne forsvarast i høve til nedbygd areal, i form av meter veg og meter leidningsgrøft pr. tomt, jf. T-1450. Som generell ytring meiner kommunedirektøren at det ikkje er grunnlag for å hevde at fortettinga i form av bygg pr. arealeining skil seg ut frå dei andre fortettingsplanane i kommunen. Det er derfor ikkje på eit slikt grunnlag aktuelt å tilrå tomtereduksjonar i planen.

Planen er i samsvar med nasjonal og lokal målsetjing om fortetting av eksisterande byggeområde med påfylgjande oppgradering av sanitært teknisk standard. For at dette praktisk skal kunne la seg gjennomføre, er det forståing for at planen må legge opp til høg utnyttingsgrad. Det er derfor avgrensa kor mange tomter som kan fjernast utan at dette får konsekvensar for om utbygginga kan gjennomførast. Høg utnytting bør derfor kunne godtakast ut frå at utbygginga blir både kostnads- og areal-effektiv, og tek av for utbyggingspress andre stader.

Samfunnstryggleik

Under dei planfaglege vurderingane i planomtalen blir det konkludert med at det ikkje er risiko for svekka samfunnstryggleik frå naturgitte eller menneskeskaptе farar på grunn av den planlagde utbygginga. Kommunedirektøren slutta seg ved 1.gongsbehandlinga til desse konklusjonane, og meinte det ikkje var grunnlag for å krevje noka uavhengig vurdering ut over den gjennomgangen temaet har fått i planomtalen og den vedlagte ROS-analysen.

I høyringsuttalen frå Statsforvaltaren kjem det derimot fram at faremoment som til dømes skred og flaum avdekt i varsemdkart frå NVE, ikkje er omtala i ROS-analysen, avmerkt på plankartet eller nemnd i planføresegnene. Tilsvarande er tema som frisikt og høgspenliner heller ikkje omtala i ROS-analysen. Statsforvaltaren tilrår ei oppdatering av ROS-analysen i samsvar med nyaste rettleiar frå Direktoratet for Samfunnssikkerhet og Beredskap (DSB).

Fylkeskommunen ber om at avkøyringa frå fylkesvegen til SKV1 blir utforma med fri sikt minimum 10 x 120 meter til høgre, og at dette blir innarbeidd i planen.

Frå eit par av høyringspartane blir det stilt spørsmål ved om plasseringa av kloakkpumpe-stasjonen ved Mjåvassåna (BKT1) er risikovurdert. Det blir særleg peika på at Mjåvassåna er gyttestad for auren i dette vassdraget. Kommunedirektøren legg her til grunn at ei utbygging, og seinare drift av kommunalt v/a-nett vil måtte gjennom dei same risikovurderingane som anna avløpsnett i og nært vassdrag, og såleis blir ivaretatt uavhengig av planvedtaket her.

Plasseringa blir derimot vurdert som gunstig i høve til å samle feltet til ein felles pumpe-stasjon og akseptabel i høve til risiko for-, og konsekvensar av eit uhell.

Konklusjon: Frisiktsona i avkøyringa til SKV1 frå fv. 358 blir lagt inn med fri sikt 10 x 120 meter til høgre. Utover dette og ei supplering av vedlagte ROS-analyse, men tilhøyrande justeringar i plankart og planføresegner, fører ikkje denne tema-gjennomgangen til andre endringar av planinnhaldet.

Frisiktssona i avkøyringa til SKV1 er lagt inn, jf. her også føresegn 4.03. ROS-analysen er revidert i samsvar med Statsforvaltarens merknader. Det er lagt inn omsynssoner for flaum og skred i plankartet, med tilhøyrande føresegner, jf. føresegn 8.01 og 8.02. Forslagsstillar har også vald å trekke ut BKT1, pumpe-stasjonen, og la plasseringa stå open til ei seinare vurdering, jf. føresegn 2.02.

Naturmangfald – klimapåverknad – nye undersøkingar

Statsforvaltaren har fremja motsegn også mot det reviderte planforslaget. Forslaget kjem i konflikt med nasjonal politikk på grunn av inngrep i slåttemyr (raudlista som sterk truga).

Statsforvaltaren kjem også med ei tilråding på korleis denne motsegna kan løysast:

Føresegnene for dei delane av skiløypetrasé BST som går over myr, må endrast slik at det går fram at det ikkje skal gjerast fysiske inngrep i form av graving, masseskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påverke hydrologien i myrareala. Myrareala registrerte som slåttemyrar bør i tillegg synast som omsynssone H560, naturmiljø der det ikkje er lov med masseutskifting, graving, påfylling eller andre tiltak som kan påverke hydrologien.

Kommunedirektøren vil tilrå at dette er løysinga som blir lagt til grunn og innarbeidd i plandokumentata.

Natur/miljøvernorganisasjonane, vel-laga og mange av hytteeigarane er kritiske til utbyggingas konsekvensar for klimaet. Nedbygging av myr vil auke utsleppet av skadelege drivhusgassar

som metan og karbondioksyd. Nokre av reknestykka på tiltak som gir CO₂-utslepp frå myr er isolert sett sikkert rett. Det som desse ikkje drøftar er om tilsvarande utbygging på andre stader i eller utanfor kommunen vil gje eit betre resultat. Så lenge det ikkje er sett nasjonale grenser for den vidare hytteutbygginga, verken i tal, storleik eller geografisk lokalisering, meiner kommunedirektøren at det ikkje går ann å sjå bort frå ei slik drøfting. Tilsvarande er det merkeleg at nokre av dei som er i mot nedbygging av myr, synest å vere for å få veg og vatn/avløp til tomte, bare det ikkje blir noko særleg med fortettingstomter langs veggen. Kommunedirektøren må slå fast at ei utbygging i dette området nødvendigvis vil føre til noko nedbygging av myr. Dette er derimot neppe eit større problem her enn i andre byggeområde for fritidsbustader. Området er i utgangspunktet karakterisert som eit område med skrint jordsmonn, med til dels store område med bart fjell.

Natur/miljøvernorganisasjonane, vel-laga og mange av hytteeigarane er svært kritisk til dei registreringane firmaet FAUN Naturforvaltning AS har gjort i samband med naturtypekartlegginga av området. Det blir uttrykt mistillit til resultatet og bedt om nye registreringar. Statsforvaltaren som hadde motsegner mot manglande registrering av naturtypene ved førre høyringsrunde, har ikkje kome med tilsvarande merknader nå. Kommunedirektøren legg derfor til grunn at registreringane er tilfredsstillande for føremålet.

Omtalen konkluderer med at planen i liten grad vil påverke biologisk mangfald, landskap og vegetasjon. Kommunedirektøren er samd i konklusjonen som vurderinga etter naturmangfaldlova §§ 8-12 har munna ut i. Dette er i samsvar med kommunens egne vurderingar ved rullering av kommunedelplanen for Gautefallheia der området blei vidareført som byggeområde for fritidsbustader, og der fortetting var ønskeleg og prioritert.

I høve til friluftsliv/rekreasjon er det positivt og i tråd med føresegnene i kommunedelplanen at det er lagt inn friluftsområde rundt vatn/vassdrag sjølv om desse ikkje over alt er på 50 m eller meir. Krav om at tomteareal overalt skal gjerast til byggeområde, blir derfor avvist. På same viset er det positivt at skiløyper gjennom planområdet er sikra, og utan nye vegkryssingar, og at det er planlagt for aktivitetar som bading, padling og terreng/stisykling.

Der skiløyper kryssar veg, må dette markerast/skiltast tydeleg.

Konklusjon: Det blir lagt til grunn at motsegna blir løyst slik Statsforvaltaren føreslår. Elles gir ikkje høyringsrunden grunn til planendingar for desse tema.

Føresegn som sikrar at det ikkje, der skiløype går over myr, er tillate med fysiske inngrep i form av graving, masseutskifting, påfylling av masser eller andre inngrep som kan påverke hydrologien i myrareala, er på plass, jf. føresegn 3.17. Det er lagt inn ei tilsvarande føresegn for myr i LNFR-områda, jf. føresegn 6.01. Det er i tillegg lagt inn omsynssoner for bevaring av naturmiljø for seks slåttemyrar, vist i plankartet og med tilhøyrande og tilsvarande føresegner som omtala for skiløyper, jf. føresegn 8.04.

Støy

Statsforvaltaren har merknader til at planen i for liten grad tek omsyn til støy for eksisterande fritidsbustader, både støy frå anleggsverksemd og meir permanent trafikkstøy under og etter utbygginga. Det blir minna om dei nasjonale retningslinene for behandling av støy i arealplanlegginga, T-1442/2021, og tilrådd at det i føresegnene blir sett krav til arbeidstid og støy.

Konklusjon: Føresegnene blir supplert med punkt som krev at støy frå tiltak og trafikk, og tidspunkt støyaktivitet er lov, ligg innanfor grenseverdiane gitt i retningslinene T-1442/2021. Dette er lagt inn i ny føresegn, jf. føresegn 2.09.

Byggegrense til vatn/vassdrag

Kommunedelplanen opererer med ei generell 50 meters byggeforbodssone mot vatn/vassdrag. I plankartet er den også lagt inn som omsynssoner H560, naturmiljø.

I planvarselet blei det opplyst at denne grensa kunne bli redusert til 30 meter der særlege grunnar tala for å gjere unntak. Slike særlege grunnar kan vere at eksisterande fritidsbustader alt har privatisert strandlina, og at det med det vil bli danna naturlege byggelinjer nærare vatn/vassdrag enn 50 m. Også der terrenginngrepet vil bli større og meir synleg/skjemmaende ved å gå utanfor 50-metersgrensa, som t.d. ved veg- eller løypeframføring, bør det kunne gjerast unntak. Statsforvaltaren viser i høyringssvaret til at heller ikkje denne grensa er halden, og ber om at det både i plankart og planføresegner blir oppretta byggegrense på minimum 30 meter frå vatn/vassdrag.

Kommunedirektøren er samd i dette, og også ut frå fleire andre høyringssvar vil det vere viktig å vere føreseieleg på dette punktet.

Konklusjon: Det blir lagt inn ei generell byggegrense på minimum 30 meter frå vatn/vassdrag. Der kommunedelplanen viser omsynssoner H560 i byggeområde, og der vatnet er under 2 000 m², blir det ikkje lagt inn slik byggegrense. M. a. vil dette omfatte kunstig etablert vassflate ved tomt 103. Tomter med eit restareal som ut frå dette ikkje let seg utbygge på ein naturleg/forsvarleg måte, blir trekt ut av planen og omgjort til friluftsområde. Det gjeld tomtene 217, 220, 221 og 222 (4 stk.). Det betyr også at byggeområda BFR8 og BFR10 må avkortast noko. Byggegrenser skal omtalast i planføresegnene. Byggegrenser skal derimot ikkje vere absolutte, og skal til dømes ikkje gjelde teknisk infrastruktur på tomta (veg, parkering, v/a-nett). Det er lagt inn ei generell byggegrense på 30 meter mot vatn større enn 2 dekar. Dei nemnde tomtene er omgjort til friluftsområde. BFR8 og BFR10 er avkorta. Det er lagt til ei føresegn om at byggegrenser ikkje er absolutte, jf. føresegn 2.07.

Utbygging utanfor avsett byggeområde i kommunedelplanen

Avgrensinga av det eksisterande byggeområdet i kommunedelplanen har fylgd ytterkantane av tomteareala til etablerte fritidsbustader. Fortettinga skal i utgangspunktet skje i dette arealet. Ved detaljregulering må det derimot vere høve til å sjå på meir naturlege avgrensingar. Det kan vere ut frå terrengtilhøva, t.d. for å få ført fram ein veg på meir skånsamt vis, eller kunne utnytte areal langs veg/va-trasear som likevel må byggast. Eksisterande hytter som dannar byggelinjer mot vatn/vassdrag, og der det alt ligg bilveg eller tur/skiløype som vil sikre allmenn ferdsel og hindre privatisering mot vatn/vassdrag, kan også vere sjølvstendige argument for avvik frå kommunedelplanen.

Planen blei lagt ut til ettersyn/sendt på høyring utan at det blei trekt ut planlagde tomter. Det blei likevel signalisert at dette kunne skje ved godkjenninga, både som resultat av innkomne høyringsuttalar og som resultat av ei nærare vurdering ut frå dei nemnde kriteria.

Kommunedirektøren kan ikkje sjå at det i høyringsrunden har kome avgjerande argument mot ei slik tolking av det kommunale handlingsromet, men vil tilrå at tomter som både ligg i LNFR-areal og i vassdragsnær sone (0-50 meter) blir trekt ut av planen.

Av det reviderte plankartet går det fram at 31 av dei nye tomtene ligg heilt eller delvis (meir enn 50 %) i LNFR-areal. 11 av desse ligg også nærare vatn/vassdrag enn 50 meter. Det er desse som blir føreslått trekt ut av planen.

Konklusjon: Tomtene 045, 309, 310, 350, 351, 438, 439, 440, 444, 517 og 602 (11 stk.) blir trekt ut av planen og areala omgjort til friluftsføremål.

Dei nemnde tomtene er trekt ut av planen og omgjort til friluftsområde. Som fylgje av dette er også nokre vegar korta inn.

Byggehøgder og byggevolum

Mange hytteeigarar gir i høyringssvara uttrykk for at maksimale mønehøgder i feltet er sett for høge og storleiksgrensene for vide. Det blir m.a. vist til kommunens egne retningslinjer for hyttebygging. To av kulepunktene der har denne ordlyden:

- *Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.*
- *Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.*

Dette blir av fleire bruka som argument for at nye hytter må innordne seg dei eksisterande i form og uttrykk, også med tanke på mønehøgde og bygningsvolum.

Kommunedirektøren meiner dette blir ei for streng/snever tolking. Forslagsstillar har hatt ein gjennomgang av alle tomtene, og der dette har resultert i at tomtene er delt inn i fire ulike «høgdeklasser», med maksimal mønehøgde 4,7, 5,7, 6,7 og 7,7 meter, og fire «volumklasser» med maksimalt BYA 80, 120, 180 og 250 m² pr. tomt, og m.a. med BYA pr. sekundærbygning 30 eller 50 m². Desse avgrensingane er avmerkt med eigne bokstavsymbol på kvar tomt i plankartet. Kommunedirektøren meiner det her er gjort ei grundig fagleg vurdering av kva som kan seiast å vere tomtas tåleevne, både med omsyn til nabohytter (utsyn/innsyn) og til terrengformasjonar/vegetasjon (silhuettfare). Samanlikning av desse og føresegnene for nabofeltet Felehovet nord viser likevel at det er lagt inn auke på mønehøgder på 20 cm for alle fire intervall. I alle fall for dei to høgste synest dette ugrunna. Tilsvarande er det for tomter i dei

to størst BYA-klassene lagt inn at sekundærbygg kan vere opptil 50 m² BYA. Dette er over kva kommunen godkjenner som sjølvstendige bueingar. Avgrensinga må derfor for desse setjast til maksimalt 40 m² BYA. Alle sekundærbygg må også ha høgdegrense lik 4,7 meter. Kommunedirektøren meiner også at føresegn 3.14 (at kommune kan godkjenne større mønehøgde ved god dokumentasjon og ved grunneigars og/eller naboars samtykke) må strykast.

Konklusjon: Føresegnene blir endra i samsvar med innhaldet i dette vurderingsavsnittet. Føresegnene er her endra i samsvar med kva som var endringskravet. For dei to største høgdeklassene er maksimal mønehøgde redusert til høvesvis 6,5 og 7,5 meter. Maksimalt bygd areal (BYA) pr. sekundærbygg er sett til 40 m². Høgda på slike bygg til maksimalt 4,7 meter. Endringane er lagt inn i føresegnene, jf. føresegn 3.07, 3.09, 3.12 og 3.13. Føresegna om at kommunen på visse vilkår kan godkjenne større mønehøgder, er tatt ut.

BFR-felta (1-15)

Kommunedirektøren kommenterte ikkje ved 1.gongsbehandlinga forslaget om å legge ut 15 BFR-område der tomtegrensene/tomtetalet ikkje er bestemt, utover at det må takast stilling til tomtetalet i kvart slikt område seinast samtidig med søknad om løyve til fyrste tiltak. Det kan heller ikkje seinare påreknast å få godkjent tilbygg til slike hytter utover maksimumstalet på 80 m² eller 100 m² BYA pr. tomt, jf. føresegn 3.06 og 3.07.

Det har frå vel-laga og hytteeigarane kome mange negative reaksjonar på denne endringa frå 2020-planforslaget. Særleg går dette på at utbygginga vil bli mindre pårekneg, og også bety ytterlegare fortetting.

Forslagstillar har opplyst at BFR-felta skal vere lagt ut etter prinsippet at ingen av dei skal ha føremålgrense direkte mot planlagt tomtegrense for eksisterande fritidsbustad. Dette er eit plangrep som vil redusere eventuelle negative konsekvensar av BFR-felt-etableringane. Dette prinsippet synest derimot ikkje å ha blitt fylgd konsekvent, der BFR14 og BFR15 har tomter for eksisterande fritidsbustader som grensar direkte til desse arealføremåla.

Konklusjon: BFR-areala kan vidareførast, men omfanget av BFR14 og BFR15 må endrast slik at tomter for eksisterande fritidsbustader får detaljert klarlagt bruken av arealet som grensar direkte til desse tomtene.

BFR14 er redusert slik at det ikkje lenger grensar direkte mot utbygd nabotomt ved at fire tomter (803-806) er blitt lagt inn. BFR15 er fjerna heilt, og erstatta av to tomter.

Utleigehytter (BUH 1-10)

Dette gjeld dei 10 små utleigehyttene som er plassert på neset ut i Reinsvatn. Utleigehyttene, på maks 50 m² kvar, låg også i forslaget som var til høyring i 2020. Tiltaket har fått brei dekning både i planomtalen og planføresegnene, og blir av utbyggar sett på som svært viktige for det framtidige driftsopplegget på eignedomen. Heile tiltaket ligg i LNFR-areal, dvs utanfor området avsett som byggeområde i kommunedelplanen, og nærare Reinsvatn enn 50 meter. I planomtalen blir det argumentert sterkt for at tiltaket ikkje vil virke privatiserande. Likeså blir det poengtert at tiltaket skal vere reversibelt, ved at alle bygg skal punktfundamenterast på fjell, at det ikkje skal vere lov å sprengje og at bygga bare skal ha tilkomstveg som gangveg. Traséen skal bare nyttast som bilveg i anleggsfasen. Vatn- og avløpsleidningar skal fylgje denne gangvegen til eit felles sanitærbygg. Leidningsforgreiningar ut frå dette, til bygga skal førast fram i borehol. Planføresegnene 3.18 – 3.23 tek opp i seg desse føresetnadene.

Tiltaka som er omtala i planen synest i stor grad å ta høgde for at området ikkje skal bli privatisert, i ei snever tolking av dette ordet. Tilbod om overnatting i små utleigehytter med tanke på dagsturar i sykkelstinettet som er opparbeidd i dette nærområdet, vil truleg gi ein større del av allmenta tilgang til området. For dei som har bruka neset som sitt nærrekreasjonsområde vil nok likevel ei kvar nedbygging av arealet også oppfattast som ei form for ekskludering /privatisering.

Sidan det er få slike utleigeprosjekt i kommunen, då reiseliv/turisme er eit satsingsområde, og då det planlagde tiltaket skal vere reversibelt, uttrykte kommunedirektøren ved 1.gongsbehandlinga av planforslaget ønske om å gi prosjektet plangodkjenning.

I høyringsrunden har det kome sterke reaksjonar mot ei slik godkjenning. Området er ikkje bare eit nær-rekreasjonsområde, men fungerer som eit sjølvstendig turmål for hyttebrukarane i ein større omkrins. Det blir også reagert negativt mot at plasseringa vil føre til trafikk gjennom heile

planområdet, trafikk som kan fjernast ved i staden å gi eit eventuelt område for utleigehytter ei meir naturleg plassering, nærare fylkesvegen.

Konklusjon: Kommunedirektøren tilrår at alle 10 utleigehyttene (BUH1-10) blir trekt ut av planen, og områda omgjort til areal for friluftsføremål. Plankart og planføresegner må omarbeidast i samsvar med kva endringa fører med seg.

Alle utleigehyttene (BUH1-10) er trekt ut av planen. Det gjeld også den tilhøyrande parkeringsplassen (SPP5). Køyrevegar og turvegar er tatt ut/avkorta/lagt om som fylgje av endringa. Planføresegner som gjaldt spesifikt for BUH1-10 er også tatt ut.

Planføresegnene

Reguleringsføresegnene 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. Feltet skal byggast ut med høg sanitært teknisk standard. I heile planområdet vil det bli tilkoplingsplikt til det kommunale v/a-nettet, også for eksisterande fritidsbustader. Rekkefylgjeføresegnene slik desse er utforma, vil bidra til å oppfylle dette. Det reviderte planforslaget har på bakgrunn av fremja motsegner tatt inn fleire rekkefylgjekrav. Desse synest godt tilpassa tilbakemeldingane frå faginstansane med motsegnrett, jf. rekkefylgjekrava for ny avkøyning mot fv 358, for ny avfallsbu og for nytt Treungen reinseanlegg, og dei tidlegare motsegnene på desse tema er trekt.

Under dei tidlegare avslutta avsnitta; Planomfang-rekkefylgjekrav, Naturmangfald-klimapåverknad-nye undersøkingar, Støy, Byggegrenser til vatn/vassdrag og Byggehøgder er det konkludert med behov for nye endringar i planføresegnene. Statsforvaltaren ber også om at krav til universell utforming av alle fellestiltak som til dømes trafikkområde og bygningar for fremje av friluftslivet blir fylgd opp i føresegnene.

Fylkeskommunen ber om ei endring av føresegn 10.04 i planforslaget. Her er det sagt at avkøyrseil til SKV1 frå fylkesvegen skal vere bygd før byggeløyve til den 50. hytta innanfor denne avkøyninga kan bli gitt. Dette talet på byggeløyve ønsker fylkeskommunen redusert til 30. Sidan utbyggar har planar om å kome i gang med ombygginga av denne avkøyninga så raskt som råd, er dette uproblematisk. Blir denne bygd, fell også grunnlaget for rekkefylgjekravet 10.06 bort. Føresegn 10.06 kom for å gi ei sikker avlasting av bruken av eksisterande avkøyning dersom denne ikkje raskt blei bygd om.

Konklusjon: Krav til universell utforming av fellestiltak blir tatt inn i føresegnene. I rekkefylgjekrav 10.04 blir talet på byggeløyve redusert frå 50 til 30. Rekkefylgjekravet i 10.06 blir ståande, men blir ein nullitet når avkøyninga til SKV1 er bygd.

Krav til universell utforming av fellestiltak i planen er lagt inn som ny føresegn, jf. føresegn 2.08. Talet på byggeløyve i rekkefylgjekravet for ombygging av SKV1 er redusert frå 50 til 30, jf. føresegn 9.04. Føresegna knytt til føremålet øvrige kommunaltekniske anlegg, pumpestasjon, er fjerna, og også fjerna i plankartet (BKT1). Den er erstatta med føresegn 2.02 som gir heimel for plassering av pumpestasjon og trykkaukestasjon der det kan passe, og etter kommunal godkjenning. Andre endringar i føresegnene er gjort for å tilpasse dei endringane som alt er omtala i punkta over.

Andre endringsønske

Frå hytteeigarane er det kome ei rekke krav/ønske om å fjerne planlagde fortettingstomter. Oftast er dette næraste nabotomt(er), og med grunngjevinga at tomte kjem for nær på, vil ta utsikt eller vil føre til auka trafikk. Som alt opplyst, vil det å godta desse argumenta i stor grad gjere planen som fortettingsplan til ein illusjon. Kommunedirektøren ønsker likevel å opne for at forslagsstillar kan gjere endringar i planforslaget der desse blir funne også å oppfylle ønske frå hytteeigarane. Det vil gjerne dreie seg om endra tomteplassingar, eller veg- eller løypeframføringar.

Konklusjon: Forslagsstillar kan gjere andre endringar i planen der desse er i samsvar med ønske frå hytteeigarane, eller der eit slikt vilkår med stor sansynlegheit er oppfylt.

I fylgjeskrivet er det nå nemnd fire punkt: Endra tilkomst til Felehovet sør 17 og 19, endra tilkomst til tomtene 421 og 422, maksimal mønehøgde på 5,7 meter på tomtene 433 og 434, men også avgrensa til maksimal mønehøgdekote 510,70 og omlegging av skiløypa ved tomtene 218 og 219. Kommunedirektøren er positiv til at også desse endringane, som fylgje av semje mellom søkar/utbyggar og nokre av tomteeigarane, er tatt inn i planen.

Avsluttande merknader

Planforslaget etter dei endringane det blir konkludert med i saksframstillinga, kan leggest fram for kommunestyret til eigengodkjenning. Endringane er derimot så mange og så store at planforslaget bør reviderast på nytt, før ei slik framlegging.

Kommunedirektøren ser ikkje behov for ei ny høyring av det reviderte forslaget, utover at Statsforvaltaren skal kontaktast med tanke på stadfesting av at fremja motsegn blir trekt.

Føresetnadene som ligg i desse merknadene er nå oppfylte, og kommunedirektøren vil tilrå planforslaget lagt fram for formannskapet og kommunestyret til godkjenning.

Kommunedirektørens tilråding:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 detaljreguleringsplanen, *Felehovet sør og Reinsvatn*, planomtale, plankart og planføresegner, slik desse nå ligg føre.

Saksprotokoll i Formannskapet - 28.04.2022

Behandling:

Votering: samrøystes for kommunedirektøren si tilråding.

Formannskapet si innstilling til kommunestyret:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 detaljreguleringsplanen, *Felehovet sør og Reinsvatn*, planomtale, plankart og planføresegner, slik desse nå ligg føre.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 12.05.2022

Behandling:

Kommunalsjef plan og næring, Sveinung Seljås, innleia i saka.

Votering: samrøystes som tilråding.

Vedtak:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner i medhald av pbl § 12-12 detaljreguleringsplanen, *Felehovet sør og Reinsvatn*, planomtale, plankart og planføresegner, slik desse nå ligg føre.