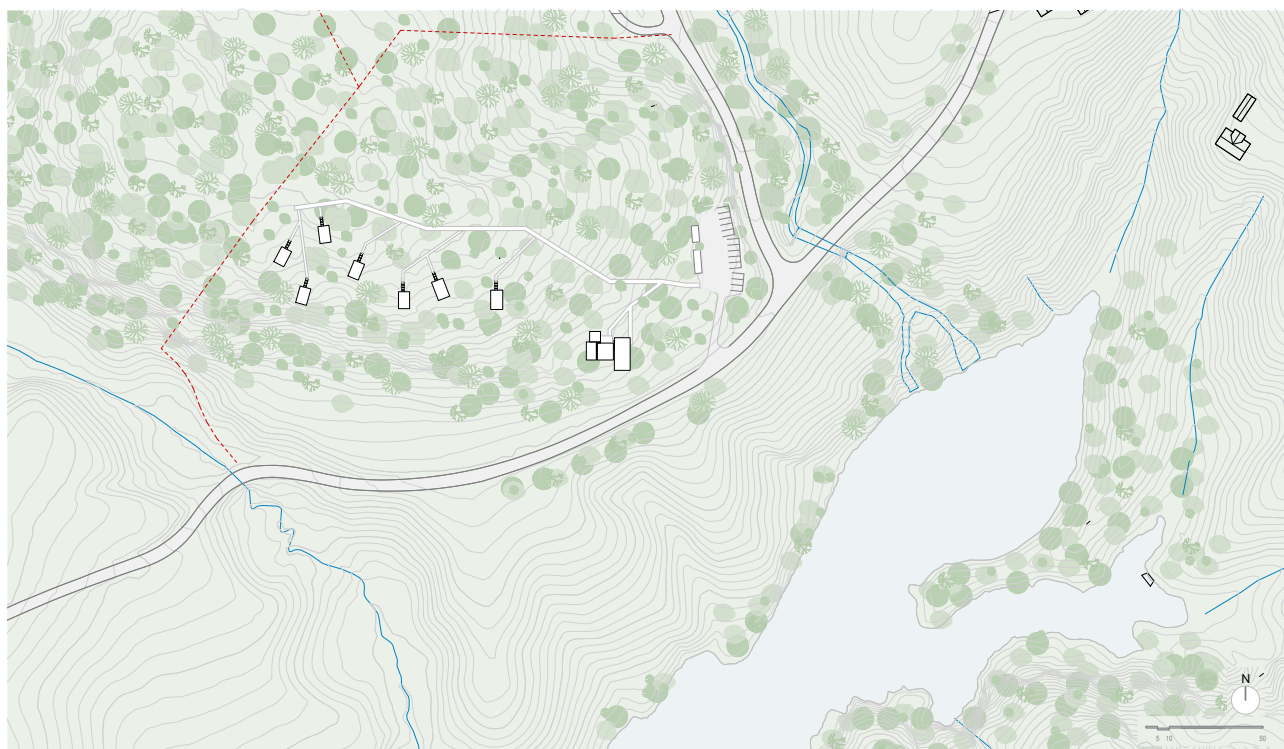


Detaljregulering - skogshotell Tveitankroken - gnr 92 bnr 6

Planinitiativ



Illustrasjon skogshotell i Sagaåsen - Tveitankroken

foreløpige volumer

Forslagsstiller

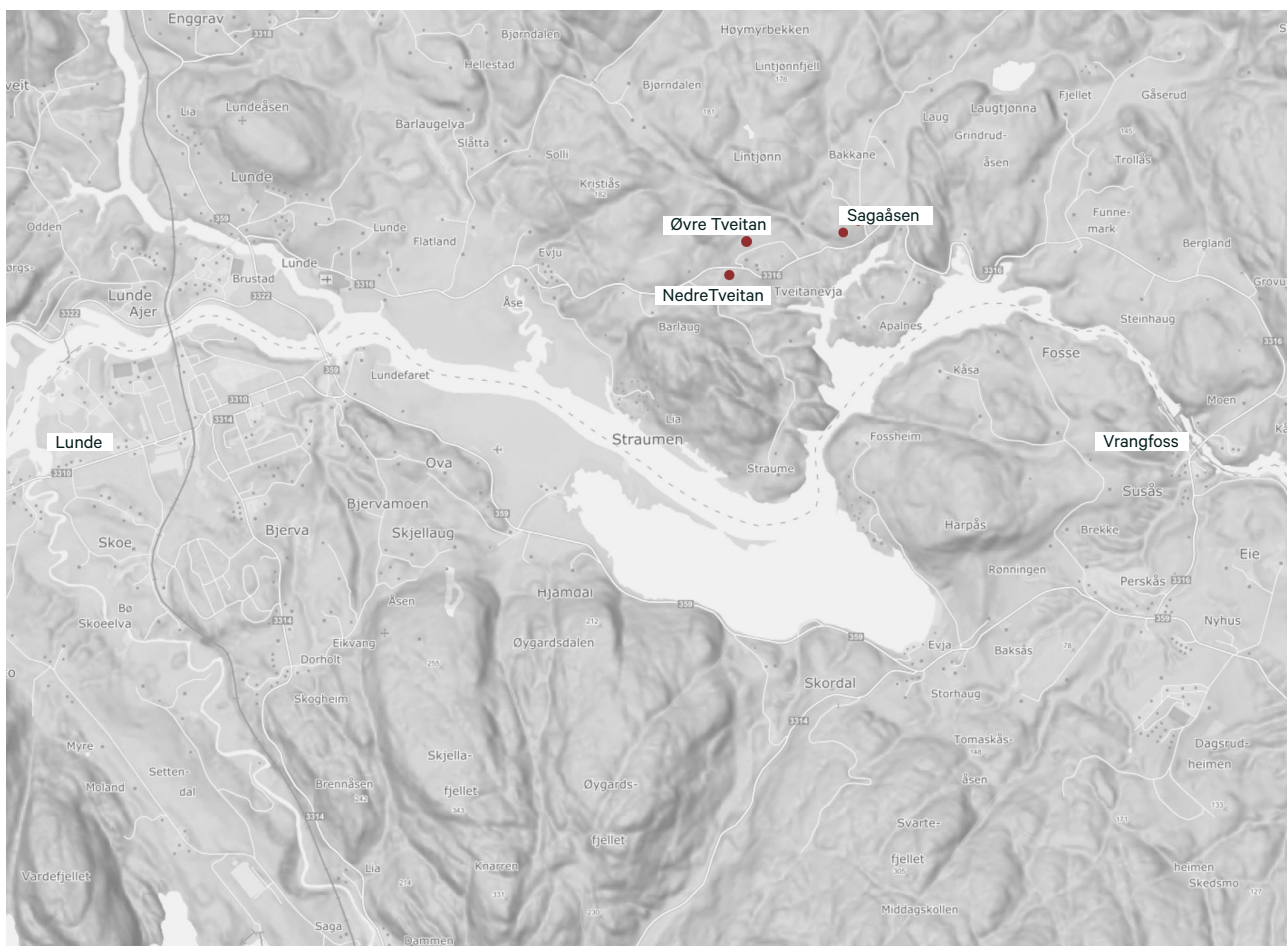
Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan
e-post: bodiltveitan@gmail.com / tlf: 40 85 11 88

Plankonsulent

Oslo Works AS (org. nr. 916 528 353)
e-post: tone@oslo.works / tlf: 40 06 89 13

Innholdsfortegnelse

A	Innledning og bakgrunn	s. 4
B	Formålet med planen	s. 4
C	Planområdet,	s. 4
D	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	s. 5
E	Utbyggingsvolum og byggehøyder	s. 5
F	Funksjonelle og miljømessige kvaliteter	s. 5
G	Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser	s. 5
H	Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer og pågående planarbeid	s. 6
I	Vesentlige interesser som berøres	s. 8
J	Samfunnssikkerhet	s. 8
K	Samarbeid og medvirkning	s. 8
L	Vurdering av behov for konsekvensutredninger	s. 8



A Innledning og bakgrunn

Tveitankroken ligger i utkanten av tettstedet Lunde, på nordvestlig side av Telemarkskanalen / Tveitanevja. For skogsholtet Sagåsen, ønsker grunneierne Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan å utvikle reiselivsnæring som tilleggsnæring til gårdsdrift. Oslo Works er i den forbindelse engasjert for utarbeidelse av en detaljregulering.

Prosjektet er et ledd i målet om å ta vare på Øvre Tveitan Gård og de natur- og kulturmessige kvaliteter den representerer for nåværende og fremtidige generasjoner. Det planlegges for et overnattings- og mattilbud, med helårsdrift. Vi er av den oppfatning at prosjektet vil kunne bidra positivt til Lundes tettstedsutvikling og Nome kommunes attraktivitet som reiselivsdestinasjon, samtidig som det vil kunne gi et rikere tilbud til nærområdet og skape nye arbeidsplasser i bygda.

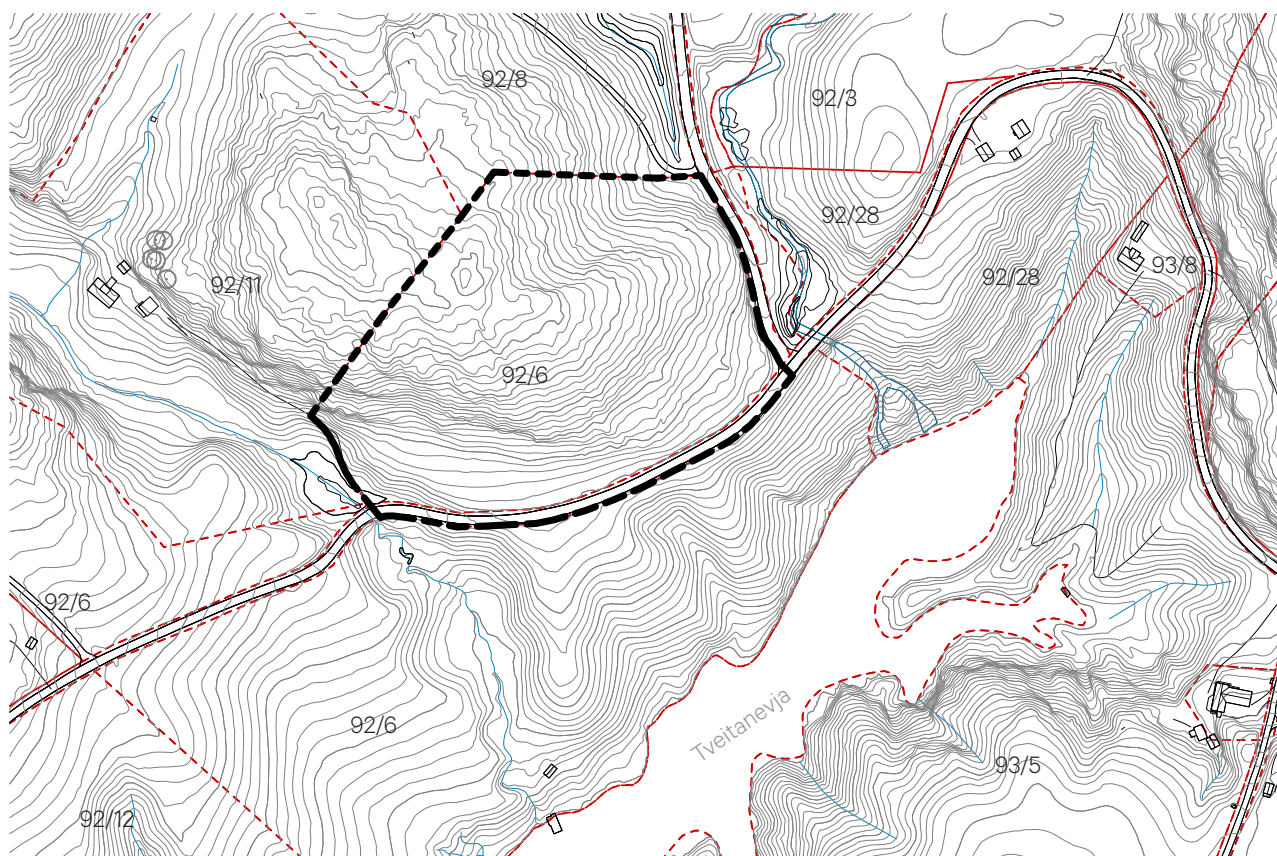
B Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for turistnæring og natur- og kulturbasert opplevelsesnæring i Tveitankroken. Det er et utstrakt mål med prosjektet å øke kunnskapen og bevissthet om stedet gjennom aktiv bruk. Planforslaget vil være iht. formålet i gjeldende kommuneplan.

C Planområdet

Planområdet ligger i Tveitankroken i Lunde og er en del av gnr 92 bnr 6. Det aktuelle området er et skogsholt, som avgrenses av Vrangfossvegen i sør, Holteheia i øst og skogsarealer i nord og vest. Planavgrensningen forholder seg til eksisterende eiendomsgrense og veiarealet inntil. Innenfor planavgrensningen finnes formålet LNFR med spredt næringsbebyggelse (LNFR_N1), LNFR med spredt boligbebyggelse (LNFR_B4) og veiformål.

Kartutsnittet under viser forslag til planavgrensning for detaljreguleringen. Foreslått planområde er på ca. 34 870 m². Det antas ingen vesentlige virkninger utenfor planavgrensningen.



Forslag til planavgrensning

D Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Den planlagte utviklingen av planområdet vil baseres på ny bebyggelse for turistnæring i eksisterende skogsholt. Det planlegges for 8-10 enheter på området: et felles samlingssted/felleshus, overnattingsenheter og utstyrslagring/uthus. Planforslaget vil legge til rette for en utbygging på omtrent 500 m2 BRA.

Adkomst med bil til tomt vil bli fra sør, fra eksisterende fylkesvei Vrangfossvegen. via egen innkjøring til parkeringsområde i utkanten av skogsholtet. Området utover parkeringsområdet vil være bilfritt, med adkomst til de ulike enhetene på gangbaner/stier skånsomt plassert i terrenget.

Infrastruktur for området vil vurderes i samråd med kommunen gjennom planarbeidet. Det vil tilstrebes løsninger som vil påvirke naturen i minst mulig grad.

Det vil utarbeides en forenklet overvannsplan i tråd med kommunens krav.

E Utbyggingsvolum og byggehøyder

Den planlagte totale utnyttelsen av området vil være lav, med hovedsaklig små enheter spredt på et stort området. Bebyggelsen er foreløpig illustrert med frittliggende volumer innimellom trærne, plassert i ulike høyder i terrenget. Høyder og volum avklares som del av planprosessen med kommunen.

F Funksjonelle og miljømessige kvaliteter

Planens hovedfokus er å legge til rette for en bærekraftig reiselivsutvikling, som vil aktivisere området og styrke tettstedet Lunde. Det vil være et særskilt fokus på naturbasert aktivitet, som del av en programstrategi og identitetsgivende profil for området.

Området ønskes opparbeidet med grunnlag i et høyt ambisjonsnivå knyttet til energi og miljø og det vil planlegges for bærekraftige løsninger med hovedfokus på å ivareta naturen og lokalmiljøet rundt på best mulig måte.

G Virkning og tilpasning til landskap og omgivelser

Prosjektet vil ha høy fokus på opplevelsen av å være i naturen og enhetene vil plasseres innimellom trærne på mest mulig skånsomt vis. Skogens karakter og naturkvalitet vil ivaretas i størst mulig grad, og vil være førende for hvor enhetene plasseres. Det er gjort en innledende kartlegging av naturmangfold i forbindelsen med nylig vedtatt kommuneplan, og prosjektet vil følge opp de anbefalte føringene fra dette notatet for å sikre et fortsatt rikt naturmangfold på området.

Foreløpige skisser til plangrep introduserer bebyggelse på 2 etasjer. Bebyggelsen er ikke planlagt så høy at den vil komme over tretoppene, og vil dermed ikke endre virkningene av landskapet fra de tiliggende områdene. Prosjektet skal underordne seg områdets naturkvaliteter, kulturlandskap og kulturmiljø.

Landskapsvirkning, og fjernvirkninger generelt vil bli utredet i planforslaget.



H Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Aktuelle overordnede planer:

- Kommuneplanens arealdel 2014-2036, vedtatt 05.10.2015
- Kommunedelplan for klima, samfunnsikkerhet, miljø og naturmangfold 2022-2030, vedtatt 09.11.2021
- Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2030
- Strategisk Næringsplan for kommunane Nome og Midt-Telemark 2020-2032

Kommuneplanens arealdel 2020-2030, vedtatt 02.03.2021

Det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med spredt næringsbebyggelse (5230). Kommuneplanens bestemmelser punkt 2.4.4. §81 angir følgende: *Det er tillatt å utnytte gårdens og områdets ressursgrunnlag til turistnæring, naturbasert opplevelsesnæring og lignende. Tiltak må underordne seg områdets naturkvaliteter, kulturlandskap og kulturmiljø.*

Retningslinjer: Veileder «H-2401 Garden som ressurs» er retningsgivende for tilrettelegging av ny landbrukstilknyttet næringsvirksomhet.



Utsnitt av kommuneplanen kartdel - med aktuelt område LNFR_N1 markert.

Kommunedelplan for klima, samfunnsikkerhet, miljø og naturmangfold 2022-2030, vedtatt 09.11.2021

Visjon: Nome skal være trygt og grønt.

Mål: Nome kommune skal bidra til å nå Norges klimamål og jobbe for folks sikkerhet fra ekstremvær.

Strategier: Planen er bygget opp etter disse strategiene. Nome skal:

- Redusere klimagassutslippene
- Sette et grønnere avtrykk
- Forberede kommunen for klimaendringene
- Være en veiviser som gir god informasjon og mulighet til å bidra
- Sikre et naturlig mangfold
- Ha en god vannforvaltning
- Jobbe effektivt med sikkerhet og miljø
- Planlegge for en trygg og grønn kommune

Prosjektet skal støtte opp om kommunedelplanen og har strategiene som grunnleggende beslutningspremiss. Dette

gjelder vurderinger som går på både innhold, drift og bygg.

Kommuneplanens samfunnsdel 2019-2030.

Nome kommunes visjon er: Nome – nært og godt

Dette er de viktigste verdiene for folk i Nome, og en rettesnor for arbeidet framover.

Planen inneholder 7 strategier som skal hjelpe kommunen nærmere visjonen:

1. Nært og godt å bo
2. Nærhet til mulighetene – gode forbindelser
3. Nær de du er glad i – god eldreomsorg, barnehage og skole
4. Nær der du bor – godt samhold
5. Nær jobben – gode jobber, arbeidskraft og kompetanse
6. Nær brukervennlig natur – godt å bruke naturen
7. Nært til kommunen – god kommune

For planforslaget er særlig strategi 4 og 5 naturlige punkter for planforslaget å knytte seg på:

Strategi 4 :

Nome skal ta vare på særpreget i det enkelte tettsted, og gi hver bygd mulighet til å utvikle sin identitet, samtidig som fellesskapets beste blir ivaretatt.

Herunder punkt 3 : *Nome skal styrke tettstedenes identitet med kultur, fritid og frivillighet:*

Styrke infrastruktur rundt Telemarkskanalen. God arkitektur, historiske bygninger og miljø skal bidra til å skape stedsidentitet og positive opplevelser. Hensynssoner for kulturhistoriske miljø blir nedfelt i kulturminneplan, og skal ivaretas gjennom kommuneplanens arealdel.

Strategi 5:

Nær jobben – gode jobber, arbeidskraft og kompetanse

I Nome skal det være et variert næringsliv og videregående skoler som bidrar til god kompetanse og rekruttering for bedriftene og universitet i nærområdet.

Herunder punkt 7: *Nome kommune skal videreutvikle Telemarkskanalen som reisemål. Kommunen skal se nærmere på turisme og kulturarv kombinert med andre utviklingsbehov. Nome kommune skal gi gode og forutsigbare rammer for drift, vedlikehold og utvikling i kulturlandskapene.*

Strategisk Næringsplan for kommunane Nome og Midt-Telemark 2020-2032

Kommunene Nome og Midt-Telemark har utarbeidet en felles strategisk næringsplan for Midt-Telemarkregionen, som er støttet opp om de to kommunenes samfunnsdeler i kommuneplanene. Følgende punkter fra strategien er spesielt relevant for planforslaget:

Mål 1:

Midt-Telemarkregionen har ein befolkningsutvikling på høgde med landsgjennomsnittet. For å oppretthalde sysselsettingsandelen etableres det, i tillegg til å styrke eksisterande arbeidsplassar, 500 nye arbeidsplasser i planperioden.

Mål 6:

Regionen skal vera eit berekraftig og attraktivt reisemål heile året, med Lifjell, Bø Sommarland, Telemarkskanalen og det historiske Ulefoss som fyrtårn og med tettstader som inviterar til besøk der ein har lagt til rette for at alle kan delta.

Mål 8:

Næringsliv og kommunane i regionen skal videreutviklast i tråd med det grønne skiftet.

Dte skal i samabried satsast på berekraftig reiselivsutvikling, både for einskilde bedrifter og for regionen samla.

Mål 9:

Kommunane skal ha en kulturpolitikk som ivaretek og videreutviklar regionen som attraktiv kulturregion.

Kommunane legg til rette for etablering av kulturarenaer og kulturaktiviteter som styrkjer verdiskapninga og talet på tilsette innanfor kulturfeltet.

I Berørte interesser av planinitiativet

Foreslått planavgrensning berører 2 tomteeier direkte:

- 92/6: grunneiere Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan
 - Fylkesvei 102 - Vrangfossvegen: grunneier Vestfold og Telemark Fylkeskommune
- Planforslaget vil koble seg på fylkesveien med avkjørsel.

Naboeiendommer som berøres som nærmeste direkte nabo til planområdet:

- 92/11: grunneier Ole Gunnar Tveitan
- 92/8: grunneiere John Trygve Arnesen Bakke og Ann Sissel Lyngen

Andre interessenter som vil kunne være interessenter:

- Telemarkskanalen regionalpark
- Nome Næringsformum
- Midt-Telemark og Nome Utvikling

Varslingsliste vil utarbeides i samarbeid med kommunen.

J Samfunnssikkerhet

Plangrepet, og ønskede tiltak innenfor planavgrensingen medfører ingen spesifikke konsekvenser for samfunnssikkerhet. Om det kommer innspill som omfatter dette i forbindelse med oppstartsvarsling, vil dette behandles/omtales i plansaken.

K Samarbeid og medvirkning

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte.

Det vil videre være ønskelig med dialogmøter med Nome Kommune v/ planavdelingen i løpet av fasen mellom varsling av planoppstart og innsending av planforslag til 1. gangsbehandling og høring.

L Vurdering av behov for konsekvensutredninger

Området er konsekvensutredet i forbindelse med revidering av kommuneplanen i 2021.

I en vanlig detaljreguleringsprosess kreves det som del av planbeskrivelsen grundige vurderinger av og redegjørelser for konsekvenser av planforslaget for alle relevante tema, uavhengig av om et planforslag utløser krav om konsekvensutredning. I planbeskrivelsen vil dermed aktuelle virkninger og konsekvenser avdekkes og belyses som en videre og mer utdypende oppfølging av kommunedelplanens vurderinger.

Plangrepet innenfor planavgrensingen fremmer ikke andre bruksformål enn det som åpnes for i kommuneplanen og innebærer etter vårt syn ikke vesentlige endrede konsekvenser eller utnyttelse, enn det som gis av føringer for området i gjeldende kommunedelplan.

En samlet vurdering av området og planen sitt formål vurdert opp mot forskriften for KU, viser at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.