

DETALJREGULERING

Sannes hytteutleie, gnr.39, bnr. 27 og 11
Nome kommune



Utarbeida av
Norsjø Arkitekter AS
Oktober 2018

Detaljregulering for Sannes hytteutleie – Nome kommune

PlanID 01_2018

Innhold:

1.	BAKGRUNN	.....	3
1.1	Hensikten med planen		
1.2	Forslagstiller		
1.3	Konsulent		
2.	PLANOMRÅDET OG FORUTSETNINGER	.....	3
2.1	Oversiktskart		
2.2	Planstatus	.....	4
2.3	Eiendomsforhold og bruk		
2.4	Grunnforhold		
2.5	Veg og trafikkforhold	.....	5
2.6	Infrastruktur		
2.7	Barn og unge		
2.8	Universell utforming		
2.8	Landbruk		
3.	ROS-ANALYSE	.....	6
4.	PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	.....	11
4.1	Oppstartmøte		
4.2	Varsling		
4.3	Merknader		
5.	PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER AV DETTE	.....	12
5.1	Plandokument		
5.2	Planforslaget	.....	13
5.2.1	Arealbruk		
5.2.2	100-meterssonen til vassdrag		
5.2.3	Teknisk infrastruktur		
5.2.4	Veg og trafikk		
5.2.5	Bygningsstruktur, form og uttrykk. Fjernvirkning		
5.2.6	Forholdet til landbruk		
5.2.7	Illustrasjonsplan (Vedlegg)	.....	14

1. BAKGRUNN

1.1 Hensikten med planen

Tilrettelegge for et felt med inntil fem mindre utleiehytter med nødvendig infrastruktur og fellesformål, for utleie i sommersesong mai til oktober, i tilknytning til og som tilleggsnæring til eksisterende landbruksseiendom.

1.2 Forslagstiller

Planforslaget utarbeides på initiativ fra grunneier Tove og Halvor Haugane.

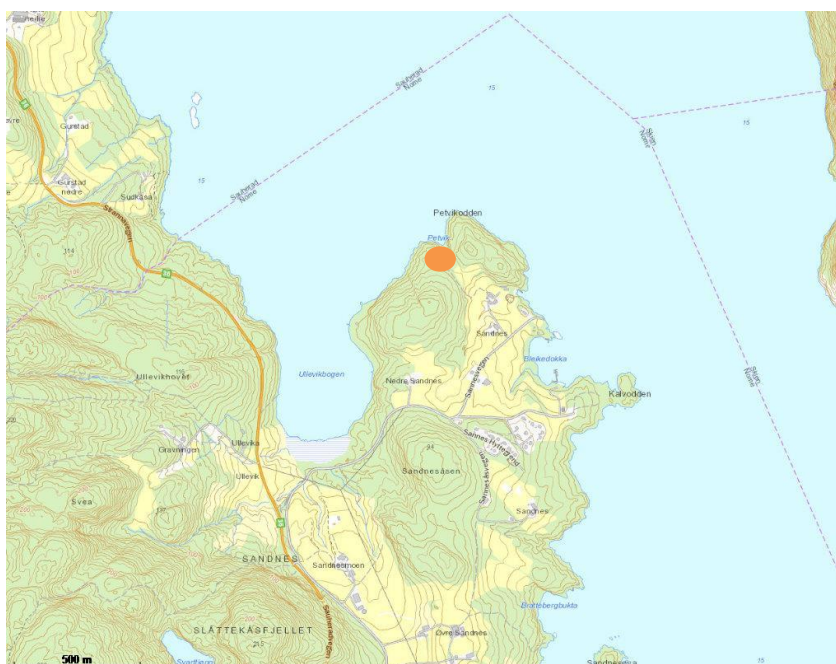
1.3 Konsulent

Planen blir utarbeida av Norsjø Arkitekter AS v/Ingrid Kvissel.

Tlf. 97665383, epost post@norsjoarkitekter.no.

2. PLANOMRÅDE OG FORUTSETNINGER

2.1 Oversiktskart



Planområdet er på ca 12 daa, inkludert vegformål, og er del av eiendommen Gnr 39/bnr 27 og 11, som ligger helt nord i Nome kommune mot kommunegrensen til Sauherad.

Området ligger på et skogkledt terrengplatå ca 20 høydemeter over Norsjø, på nordsiden av Sannes. Mot vest og nord skråner terrenget bratt ned mot Norsjø, slik at det ikke er tilgjengelighet ned til vannet, men lokaliseringen gir gode solforhold og storslått utsikt over Norsjø og mot Lifjell. Avstanden til offentlig tilgjengelig friområde med strand på Kalvodde er ca 1 km.

Beliggenheten gjør at fjernvirkning av området fra bebyggelsen langs vestsiden av Norsjø og fra vannet vil være viktig, og må tas hensyn til bl.a. når det gjelder farge- og materialbruk og vegetasjon.

2.2 Planstatus

I gjeldende kommuneplans arealdel (2008-2018, planID 2008_01) er området avsatt til LNF-formål. I kommunens arealdel er det satt en avstandsgrense på 100 meter fra Norsjø. En vesentlig del av området ligger innenfor denne grensen, dog med ca 20 meter høgdeforskjell til vannet.

2.3 Eiendomsforhold og bruk

Planområdet eies av tiltakshaver, som bor på og driver fruktgård på eiendommen. Området har adkomst via eksisterende skogsbilveg, og planen avgrenses av naturlige terreng-grenser (åsrygg og bratt li). Etter at skogsbilvegen ble etablert, er det gjort en del hogst i området, og det er oppført en mindre utleiehytte på midlertidig dispensasjon, for å prøve ut potensialet for utleie i sommersesongen. Det har vist seg at interessen er stor, med belegg på ca 150 gjestedøgn i årets sesong.

2.4 Grunnforhold, naturmangfold og kulturminner

Området har grunnlendt terreng, delvis med fjell i dagen. Vegetasjonen er preget av barskog med varierende bonitet.

I følge skrednett (<http://skredatlas.nve.no>), er området ikke avmerka som aktsomhetsområde med tanke på skred.

Området er rutinemessig sjekka i

- Naturbase.no (Miljødirektoratets naturbase)
- Artsdatabankens artskart.no
- Miljøstatus.no.

Ingen av disse kildene angir funn knyttet direkte til det aktuelle planområdet, men det er angitt funn i nærliggende områder (Petvikodden, Ullevikbogen). På denne bakgrunn er Sweco Norge v/ naturforvalter Simen Storøy engasjert til å gjøre en kartlegging av naturverdiene i området (viser til merknad fra Fylkesmannen, datert 28.05.18).

Rapport datert 10.09.18 oppsummerer kjent kunnskap om biologisk mangfold i og nær planområdet. I tillegg er det gjennomført en befarings med fokus på verdisetting av biologisk mangfold. Det ble ikke gjort funn av kjente registreringer i offentlige databaser. Planområdet ble befart den 06.09.2018.

Sammendrag fra rapporten: «Under befaringsen ble det ikke observert noen utvalgt naturtype eller arter av særlig forvaltnings-interesse. Planområdet framstår som relativt ensartet og består stort sett av blåbærfuruskog. Planområdet vurderes som godt befart. Det er et lavt potensiale for at området skal inneha rødlistearter som ikke er oppdaget. Det framtidige potensiale for biologisk mangfold vurderes også som lavt selv om planområdet skulle få lov til å utvikle seg naturlig.»

(Vedlegg 7)

Telemark fylkeskommune vurderer det nødvendig med arkeologisk registrering av planområdet, dette er utført den 04.07.18 av Knut Fossdal Eskeland. Rapport utført 16.08.18 oppsummerer med at det ikke ble registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket.

(Vedlegg 6)

Meldeplikt for eventuelle funn under anleggsarbeidet blir innarbeida i reguleringsbestemmelsene.

2.5 Veg- og trafikkforhold

Utleiehyttene tilknyttet eksisterende private skogsbilveg. Dagens vegstandard tilfredsstillende behovet ved ny bruk. Denne har avkjøring fra kommunal veg, Sannesvegen, som igjen har avkjøring fra Rv 36/Sauheradvegen.

Ved avkjøring til Rv 36 er det god kollektivdekning både mot Skien/Ulefoss og Bø. Sykkelveg er under etablering mot Gvarv, og den gamle vegtraseen (Slåttekåsvegen/ Romnesvegen) kan sykles fram til Ulefoss.

2.6 Infrastruktur

Vanntilførsel til området vurderes fra Norsjø eller fra borebrønn. Da det ikke er offentlig avløp i området, er det planlagt installering av minirensanlegg. Om dette blir ett felles eller to mindre separate anlegg, må vurderes. Avløp skal vurderes av Miljøhygienisk avdeling (Notodden), som er kommunens fagmyndighet, i samråd med kommunens byggfaglige personell. Det blir innarbeidet rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene til godkjent VA-plan før byggetillatelse kan gis.

Punkt for avfallshenting/renovasjon vil bli etablert i tilknytning til avkjøringa fra gårdsveien.

I dag har den ene hytta i området strøm og breiband i jordkabel fra gården. Denne kan forsyne to hytter. Ved utbygging av flere hytter vil strømforsyning skje ved å grave lavspent fra nettstasjon Sannes Nedre, jft. Midt-Telemark Energi.

2.7 Forhold for barn og unge

Trafikksikkerhet:

Trafikk vil være avgrenset til de fem hyttene. Her er lav fart og ingen gjennomgangstrafikk, heller ikke på gårdsveien som fører ut til området.

Sikkerhet mot fallulykker:

Området avgrenses av bratt terreng som faller mot nord og nordvest. Der brattheng grenser mot hytte eller uteplass til hytte, må det sikres i hht. Teknisk forskrift.

Leik og aktivitet:

Det er gode muligheter for leik og naturaktiviteter for alle aldersgrupper i området rundt feltet.

2.8 Universell utforming

Området er planlagt utbygd med små hytter, og med minimal opparbeiding av terrenget rundt hyttene. I hht. krav om universell utforming i plan- og bygningslova, vil ei av hyttene bli planlagt med vekt på tilgjengelighet.

2.9 Landbruk

Utleiehyttene er planlagt som tilleggsnæring til eksisterende gårdsdrift, med adkomst på skogsbilveg gjennom frukthagen.

Midt-Telemark landbrukskontor er varslet på vanlig måte, deretter har det vært uformell dialog pr. telefon med kontoret, som har signalisert at planlagt regulering ikke medfører konflikt i forhold til landbruk.

Etter 2.gangs varsling og ny uttale fra Fylkesmannen i Telemark, der det blir bedt om at kommunens landbruksforvaltning blir trekt inn i arbeidet med hensyn til konsekvenser for landbruket, har kontoret gitt skriftlig uttale, der det vises til at adkomstveg går gjennom frukthagen. Så lenge planen er utleiehytter som ikke fradeles, og planen har et begrenset omfang, bør dette kunne kombineres uten store interessekonflikter. Etableringen kan bli en tilleggsnæring til gårdsdrifta. Det presiseres videre at skogsbilvegen er ferdiggodkjent som skogsbilveg med vegklasse 5; sommerbilveg for tømmerbil uten henger (vedlegg 4.2).

Illustrasjonsplanen (vedlegg 5.2.7) viser vendehammer for tømmerbil, samt leggeplass for tømmer. Vendehammer vil vanligvis bli benyttet som parkeringsplass for hyttene, da tømmerdrift og utleie av hyttene ikke vil skje samtidig.

3. ROS-ANALYSE

3.1 Generelt

Analysen er basert på systematikk som vist i «Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet», utarbeida av Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.

Analysen skal vise forhold knytta til risiko/sårbarhet/samfunnssikkerhet i planområdet – og forhold knytta til risiko/sårbarhet/samfunnssikkerhet som følger som konsekvens av planlagte tiltak.

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i kjent informasjon og dokumentasjon som er skaffa fram i planprosessen, jfr. foreliggende planbeskrivelse med vedlegg, samt uttalelser fra tiltakshaver.

3.2 Metode

Vurdering av hvor sannsynlig uønskede hendelser er:

1. Lite sannsynlig	Teoretisk mulig (sjeldnere enn hvert 100. år) / marginalt omfang
2. Mindre sannsynlig	Ikke usannsynlig (kan skje ca. hvert 10.år) / lite omfang
3. Sannsynlig	Kan skje av og til (årlig) / middels stort omfang
4. Svært sannsynlig	Kan skje regelmessig eller kontinuerlig / stort omfang

3.3 Kriteriene for å vurdere konsekvenser av uønska hendelser er:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eiendom, forsyning mm
1. Ubetydelig	Ingen alvorlig skade	Ingen alvorlig skade	Systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig	Få/små skader	Ikke varig skade	Systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig	Behandlingskrevende skader	Midlertidig/ behandlingskrevende skade	System blir satt ut av drift over lengre tid; alvorlig skade på eiendom
4. Svært alvorlig	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System blir satt varig ut av drift; uopprettelig skade på eiendom

3.4 Vurdering av risiko basert på sannsynlighet og konsekvens:

Konsekvens	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Røde felt indikerer uakseptabel risiko. Det må settes i verk tiltak for å redusere risiko ned til gult eller grønt felt.
- Oransje felt indikerer at tiltak er nødvendig.
- Gule felt indikerer risiko som gjør at det bør vurderes tiltak for å redusere risiko.
- Grønne felt indikerer akseptabel risiko.

3.5 Uønska hendelser, risiko og tiltak

Hendelse / situasjon	Konsekvens for/av planen	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kilde / kommentar / tiltak
----------------------	--------------------------	---------------	------------	--------	----------------------------

Punkt som er gitt risikofarge grønn (akseptabel risiko), er ikke vist med farge i tabellen.

Hendelse / Situasjon	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer Tiltak
Naturrelatert risiko						
Er planområdet utsatt for risiko som:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	
- Flom: elv, sidevassdrag	nei					
- Stormflo	nei					
- Havnivåstigning	nei					
- Overvann / vanninntrenging	nei					
- Grunnforhold	nei					Viser til pkt. 2.4
- Radon	ja		2	3	6	Fare for radon må elimineres i hht. Teknisk forskrift.
- Kvikkleireskred	nei					
- Jord- og flomskred	nei					
- Snøskred	nei					Sesong for utleie vil være fra mai til oktober
- Steinsprang	nei					
- Fjellskred	nei					Viser til pkt. 2.4
- Skogbrann	nei					
- Gressbrann	nei					
- Endret lokalklima (f.eks. fjerning av vegetasjonssoner, bygninger som gir ugunstige vindforhold)	nei					Det vil bli oppført små bygg med stor avstand (se illustrasjon). Eksisterende vegetasjon blir så langt mulig beholdt.
- Påvirkes planområdet av naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare.	nei					

- Spesielt vindutsatt	nei					
- Spesielt nedbørutsatt	nei					
- annet (fyll ut)	nei					
Virksomhetsrelatert risiko	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer Tiltak
Er planområdet i fare pga. risiko som:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	
- Industrianlegg (brann/eksplosjon, kjemikalieutslipp / forurensninger)	nei	nei				
- Lagringsplasser for farlige stoffer (industri, bensinstasjoner)	nei	nei				
- Veitrafikk/ transportnett	nei					
- Påkjørsel av myke trafikanter	Ja	nei	2	3	6	Trafikk vil være avgrenset til de fem hyttene. Her er lav fart og ingen gjennomgangstrafikk, heller ikke på gårdsveien som fører ut til området.
- Møteulykker	nei	nei				
- Utforkjøring	nei	nei				
- Anleggstrafikk	nei	nei				
- Trafostasjoner	nei	nei				
- Elektromagnetisk felt fra kraftledninger	nei	nei				
- Elektrisitet / ledningsbrudd elektrisitetsforsyningsområde	nei	nei				
- Nærhet til jernbane	nei	nei				
- Risiko for vannledningsbrudd	nei	nei				
- Dambrudd	nei	nei				
- Avrenning fra fyllplass / tidligere avfallsdeponi.	nei	nei				
- Utslipp til sjø og vassdrag	nei	nei				Det vil bli etablert minirensesanlegg
- Utslipp til grunn	nei	nei				
- Transport av farlig gods (spesielle traséer)	nei	nei				
- annet	nei					

Beredskapsrelatert risiko	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer tiltak
Er området utsatt for risiko knyttet til beredskap og infrastruktur:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	
- Utrykningstid for brannvesen	nei	nei				Avstand til brannstasjon er 6 km (7 min).
- Slukkevannskapasitet /vanntrykk	ja	nei	2	3	6	Slokkevann må sikres i hht. forskrift., og legges inn som krav i reg.-bestemmelsene.
- Manglende avløpskapasitet /sårbart vassdrag	nei	nei				
- Manglende alternativ vegforbindelse	???					
- annet	nei					
Infrastruktur						
Infrastruktur	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentarer tiltak
Vil planen utgjøre en risiko for eksisterende infrastruktur som:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	
- Vannledninger	nei	nei				
- Spillvannsledninger	nei	nei				
- Overvannsledninger	nei	nei				
- veier	nei	nei				
- gangveier / fortau	nei	nei				
- Telekommunikasjon	nei	nei				
- annet	nei					
Støy og forurensing						
Støy og forurensing	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar tiltak
Kan tiltaket medføre:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	
- Luftbåren støy	nei	nei				
- Vibrasjoner	nei	nei				
- Forurensing av luft	nei	nei				
- Forurensing av grunn	nei	nei				
- Forurensing av sjø og vassdrag	nei	nei				Det blir stilt krav til godkjent VA-plan før Før det gis tillatelse til bygging
- Forurensing av drikkevannskilde	nei	nei				Som over
- annet	nei					

Sårbare objekter	Aktuelt?	Anleggsp.	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar tiltak
Vil planforslaget påvirke sårbare objekter i nærområdet som:	Ja / Nei	Ja / Nei	1 - 5	1 - 5	Farge	

- barnehage	nei	nei				
- Skole	nei	nei				
- Helse- og omsorgsinstitusjoner	nei	nei				
- andre viktige offentlige bygg (brann- og politistasjon, rådhus, etc.)	nei	nei				
- barns leke- og oppholdsarealer	nei	nei				
- kulturminner /kulturmiljøer	nei	nei				Se pkt. 2.4 (Registrering kulturminner)
- kulturlandskap	nei					Det blir stilt krav til størrelse, plassering og materialbruk, for å ivareta fjernvirkningen av området
- jordbruksarealer	nei					
- viktige naturområder: (biomangfold)	nei	nei				Se pkt. 2.4, (registrering av naturmangfold)
- Sårbar flora / rødlistearter	nei	nei				Se pkt. 2.4, (registrering av naturmangfold)
- sårbar fauna / fisk / rødlistearter	nei	nei				
- viktige friluftsområder	nei	nei				
- viktige oppholdsområder og trekkveien for vilt	nei	nei				
- drikkevannskilder	nei	nei				Det blir stilt krav til godkjent VA-plan før Før det gis tillatelse til bygging.
- vernede vassdrag (innenfor 100 m sonen)	nei	nei				
- andre viktige vassdrag	nei	nei				
- øvrig sårbar infrastruktur	nei	nei				
- annet	nei					

3.6 Konklusjon / Endelig risikovurdering

Konsekvens:	1. Ufarlig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig			X X X	
1. Lite sannsynlig				

Det er identifisert 3 relevante hendelser i gule felt (pkt.3.6).

Punkt 01, Radon, tas hånd om i hht Teknisk forskrift.

Punkt 02 Trafikk: Adkomst til området skjer via kommunal veg fra kryss mot riksveg. Det er begrenset trafikk og fart i området, og ingen gjennomkjøring. Adkomstvegen til hyttefeltet har god oversiktighet, og vil ikke bli tilrettelagt for høy fart.

Punkt 03: Slokkevannskapitet. Det er bratt og dårlig tilgjengelighet ned til vannet, så slokkevann må sikres i hht. forskrift i forbindelse med etablering av øvrig vanntilførsel. Dette legges inn som rekkefølgekrav i reg.-bestemmelsene.

4. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartmøte

Det er holdt oppstartmøte med Nome kommune den 11.04.18, der bakgrunn, forutsetninger og framdrift ble gjennomgått. Kommunen er positiv til etablering av overnattingstilbud i dette området.

Kopi av referat vedlagt. Viktige utgreiingsbehov vil være:

- 100-metersbeltet til Norsjø, som området ligger innenfor.
- Løsninger for vann og avløp.
- Fjernvirkningen av bygg, særlig fra nord/Norsjø.
- Planen utløser ikke krav om KU

4.2 Varsling

Oppstart av planarbeidet ble annonsert i Varden og Kanalen, og varsla i brev til grunneiere, offentlige instanser og andre berørte parter den 23.04.18, jfr. adresselister. Det viste seg senere ønskelig å formalisere status for adkomstveg ved å ta denne inn i planen. Brev med varsel om utvida område ble sendt til naboer og offentlige instanser den 02.08.18

(Vedlegg 3)

4.3 Merknader

Det har kommet inn 11 innspill/uttaler fra åtte instanser til varsling om planoppstart. Under følger en oppsummering av disse, sammen med vår vurdering og beskrivelse av tiltak som er gjort. Alle innspill legges saken i kopi.

(Vedlegg 4)

Fra	Uttale	Vurdering/kommentar
Fylkesmannen i Telemark	<p>Til 1. varsling <u>Strandsone langs vassdrag.</u> Viser til forbud mot tiltak i 100-metersbeltet langs Norsjø. <u>Landbruk:</u> Det må redegjøres for adkomst, og landbruksforvaltningen må kobles inn. <u>Naturmangfold:</u> Det må vurderes om kunnskapsgrunnlaget er godt nok, og ev. gjennomføres en kartlegging. <u>Landskap:</u> Ved plassering av bygg skal det tas hensyn til landskap og estetikk, samt hensyn til nær- og fjernvirkning. <u>Samfunnsikkerhet og beredskap:</u> Minner om kravet til ROS-analyse, som skal være premiss for planforslaget. Til 2. varsling (nytt punkt): Presiserer problemstillinger knyttet til vegframføring over landbrukseiendom. Er kritisk til at varselet ikke tar inn landbruk under «viktige utgreiingsbehov».</p>	<p><u>100-metersbeltet:</u> Se vurdering pkt. 5.2.4. <u>Landbruk:</u> Som adkomst vil benyttes eksisterende skogsbilveg. Se uttale fra Midt-Telemark Landbrukskontor, under. <u>Naturmangfold:</u> Det er utført kartlegging, som oppsummerer med at det ikke er registrert noen utvalgt naturtype eller arter av særlig forvaltnings-interesse. Se rapport vedlegg 7. <u>Landskap:</u> Det blir lagt inn bestemmelser med krav til størrelse, plassering, materialbruk og fargesetting på bygg som oppføres. <u>ROS-analyse:</u> Se pkt. 3.</p>

Midt-Telemark Energi	Det må påregnes å grave lavspent fra nettstasjon Sannes Nedre for strømforsyning.	
Telemark Fylkeskommune	<u>Ev freda kulturminner</u> : Vurderer det som nødvendig å utføre arkeologisk registrering.	Registrering utført. Rapport 16.08.18 oppsummerer med at det ikke ble registrert automatisk fredete kulturminner som kommer i konflikt med tiltaket. Se vedlegg 6.
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	<u>Flom, erosjon og skred</u> Minner om utredning av naturfare, samt forventede klimaendringer. <u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u> <u>Energianlegg</u>	Området har grunnlendt terreng, delvis med fjell i dagen. I følge skrednett (http://skredatlas.nve.no), er området ikke avmerka som aktsomhetsområde med tanke på skred.
Mattilsynet	Minner om krav til <u>drikkevann</u> . Til 1.gangsbehandling må det leveres med VA-plan som viser løsning for VA. Minner også om <u>slokkevann</u> .	I telefonsamtale med saksbehandler i Mattilsynet den 12.09.18 er det avtalt at kravet til VA-plan til 1.gangsbehandling utgår, og at det blir lagt inn rekkefølgekrav i bestmmelsene, til godkjent VA-plan før byggetillatelse blir gitt.
Miljøhygienisk avdeling	Ingen merknad	
Statens vegvesen	Ingen merknad	
Midt-Telemark Landbrukskontor	Uttale 1: - Eksisterende skogsbilveg skal brukes, denne er godkjent som vegklasse 4. - Det er viktig at planen tar hensyn til skogsdrifta, slik at det ikke oppstår konflikt med hytteinteresser. - Veg med snuplass og leggeplasser for tømmer bør vises i plankartet. - Så lenge planen er utleiehytter som ikke fradeles, og planen er av begrenset omfang, bør dette kunne kombineres (med gårdsdrifta) uten store interessekonflikter. Uttale 2: Viser til at skogsbilvegen er ferdiggodkjent med vegklasse 5 , sommerbilveg for tømmerbil uten henger.	Hytteutleie vil kun skje i sommerhalvåret (mai til oktober). -Skogsbilveg (eksisterende og godkjent som klasse 4), er tegnet inn på planen der denne er godkjent og opparbeidet. -Vendehammer (snuplass for rygging) er vist som del av parkering for hyttene, da det ikke er naturlig at skogsdrift foregår samtidig med utleie av hyttene. Leggeplasser for tømmer er vist på illustrasjonsplanen.

5. PLANFORSLAGET OG KONSEKVENSER AV DETTE

5.1 Plandokument

- Reguleringsplankart med bestemmelser. (vedlegg 1 og 2)
- Kopi av varslingsdokument med adresselister (vedlegg 3)
- Innkomne innspill til varsel om oppstart (vedlegg 4)
- Kopi av referat fra oppstartmøte (vedlegg 5)

- Resultat fra arkeologisk undersøkelse (vedlegg 6)
- Resultat av kartlegging av naturmangfold (vedlegg 7)

5.2 Planforslaget

Planområdet er totalt på 12 daa. Av dette utgjør område for utleiehytter ca 10 daa, resterende areal er område for adkomstveg.

Planforslaget legger til rette for verdiskaping og næringsutvikling for eksisterende landbrukseiendom. ved å regulere inn overnattingstilbud i et område der det dette er etterspurt (jfr. prøveperiode med ei hytte som har hatt godt belegg.) Dette er i tråd med målsettingen for Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging.

Plassering av fem hytter og fellesanlegg er ikke endelig fastlagt, men illustrert på vedlagte illustrasjonsplan (pkt. 5.2.9).

5.2.1 Arealbruk

Innenfor regulert område planlegges totalt fem mindre hytter for utleie i sommersesongen, samt areal for felles adkomst, parkering og minirensanlegg. Eksisterende skogsbilveg vil benyttes som adkomstveg, og inngår i planområdet, og det settes av et mindre område for renovasjon/avfallslevering ved innkjøring fra kommunal veg.

5.2.2 100-meterssonen til vassdrag

I kommunens arealdel er det satt en avstandsgrense på 100 meter fra Norsjø, og en vesentlig del av planområdet ligger innenfor denne grensen.

Planlagt hytteplassering har i luftlinje en avstand på fra 40 til 100 meter fra vannkanten. Nærheten til vannet oppleves likevel visuell og ikke fysisk, da det er ca 20 meter høgdeforskjell ned til Norsjø. Hyttene er planlagt i tilknytning til et terrengplatå som ligger på kote 36. Norsjø ligger på kote 15 Lia på vest- og nordsiden framstår som utilgjengelig, med brattheng ned mot vannet. Det vil ikke bli lagt til rette med sti eller lignende fra hyttene ned til vannet på denne siden. Hyttene blir oppfordret til å benytte gårdens båtplass på sørsiden av odden, eller friområdet på Kalvodde. Planlagt bygging på terrengplatået vil derfor ikke påvirke eventuell bruk av naturområdene langs Norsjø.

5.2.3 Teknisk infrastruktur:

Vanntilførsel til området vurderes fra Norsjø eller fra borebrønn. Det er vanskelig å oppnå trykk-krav til slokkevann, så brannvesenet må benytte tankvogn.

Det er ikke offentlig avløp i området, så det vil bli etablert minirensanlegg i hht. kommunens krav og i samråd med Miljøhygienisk Avdeling. Planlagt plassering av tank(er) er vist på illustrasjonsplanen, enten som ett felles anlegg eller delt på øst- og vestsiden av platået.

Hyttene vil bli forsynt via lavspentkabel fra nettstasjon Sannes Nedre.

5.2.4 Veg og trafikk

Planområdet har adkomst via eksisterende skogsbilveg, som vil benyttes uten særlig behov for oppgradering. Det vises en felts privat veg med avkjøring fra kommunal veg på samme sted som i dag. Illustrasjonsplanen viser vendehammer for tømmerbil, og parkering for hyttene slik det er tenkt. Pla

5.2.5 Bygningsstruktur, form og uttrykk. Fjernvirkning:

Planområdet ligger på en terrenghulle i en skogkledd åsside. Mot sør (kulturlandskapet) er området ikke synlig. Mot nord vil området være synlig på lang avstand (fjernvirkning), men med den barskogleddede åsen som bakteppe.

Som vist på illustrasjonsplanen, ønsker tiltakshaver å plassere fem mindre hytter med god innbyrdes avstand og med vegetasjon mellom. Særlig vil det være viktig at store lauvtre kan beholdes. Hyttenes orientering på tvers av terrengfall er valgt for at bygningene visuelt i størst mulig grad skal underordnes det store landskapsbildet.

Reguleringsbestemmelsene setter krav til maksstørrelse, møne- og gesimshøyde, samt krav til bruk av trematerialer og mørke naturfarger. Eksisterende hytte skal males om i tilpasset farge.



5.2.8 Forholdet til landbruk

Viser til pkt. 2.9 over.

Utleie av hytter er planlagt som en tilleggsnæring til eksisterende jordbruk, med en sesong fra mai til oktober. Midt-Telemark Landbrukskontor viser i sin uttale til at adkomstveg går gjennom frukthagen. Men sier videre at så lenge planen er utleiehytter som ikke fradeles, og planen har et begrenset omfang, bør dette kunne kombineres uten store interessekonflikter.

5.2.9 Illustrasjonsplan (vedlegg)