

 Nome kommune	1.gangsbehandling forslag til detaljregulering Tveitankroken 2022_04		
	Arkivsaknr: 22/2435		
	Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
	2023004621	K2-L12	Valentijn van Ammers

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	09.03.2023	006/23

Innstilling fra kommunedirektøren:

Før detaljreguleringsplan for skogshotell Tveitankroken kan legges ut til offentlig ettersyn jf. PBL 12-10 må følgende endres i plankart og bestemmelser til plan:

Plankart:

1. Tiltent badeplass vises på plankart.
2. Hensynssone vises der høyspenningslinje går over planområde.
3. Byggegrense vises langs fylkesveg/kommunal vei.
4. Tiltent gangsti over landbruksarealet vises på plankart.
5. Parkering og snumulighet for slamtømming, renovasjon og varelevering vises på plankart.

Bestemmelser:

6. § 5.1 Fellesbestemmelser G1 og G2 5.1.1 Hogst, tilføres: «....skal merkes....» Alle eiketrær med omkrets over 50cm én meter over bakken skal merkes og alle gamle furutrær innenfor.....»
7. §6.1 Felt LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse, endres til §6.1 LNFR.
8. §7.1 Felt o_BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, endres til §7.1 Felt BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .
9. §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av IATA, endres til §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskap.
10. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde for de arealene som ikke reguleres til bygge- og anleggsformål.

Annet:

11. Arkeologisk registrering må gjennomføres og dokumenteres før endelig sluttbehandling av planen. Forslagstiller bekoster dette.

12. VAO-plan skal utvides med et alternativ med infiltrasjon etter minirensanlegget.

13. ATV må kunne benyttes på internveier for frakt av utstyr ved en eventuell brann.

14. Tilstrekkelig tilgang til slokkevann er ikke sikret i planforslaget. Forslagstiller må tilfredstille dette kravet med en løsning der slukkevann hentes fra Telemarkskanalen. Det forutsettes at forslagstiller bekoster etablering av frostsikker ledning fra kanalen som brann og redning kan koble seg på ved en evt. brann.

(Samfunnsutviklingsutvalget gjør endelig vedtak).

Samfunnsutviklingsutvalg 09.03.2023:

Behandling:

Enstemmig for kommunedirektørens innstilling.

SU- 006/23 Vedtak:

Før detaljreguleringsplan for skogshotell Tveitankroken kan legges ut til offentlig ettersyn jf. PBL 12-10 må følgende endres i plankart og bestemmelser til plan:

Plankart:

1. Tiltent badeplass vises på plankart.
2. Hensynssone vises der høyspenningslinje går over planområde.
3. Byggegrense vises langs fylkesveg/kommunal vei.
4. Tiltent gangsti over landbruksarealet vises på plankart.
5. Parkering og snumulighet for slamtømming, renovasjon og varelevering vises på plankart.

Bestemmelser:

6. § 5.1 Fellesbestemmelser G1 og G2 5.1.1 Hogst, tilføres: «....skal merkes....» Alle eiketrær med omkrets over 50cm én meter over bakken skal merkes og alle gamle furutrær innenfor.....»
7. §6.1 Felt LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse, endres til §6.1 LNFR.
8. §7.1 Felt o_BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, endres til §7.1 Felt BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone .
9. §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av IATA, endres til §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskap.
10. Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde for de arealene som ikke reguleres til bygge- og anleggsformål.

Annet:

11. Arkeologisk registrering må gjennomføres og dokumenteres før endelig sluttbehandling av planen. Forslagstiller bekoster dette.

12. VAO-plan skal utvides med et alternativ med infiltrasjon etter minirensesanlegget.

13. ATV må kunne benyttes på internveier for frakt av utstyr ved en eventuell brann.

14. Tilstrekkelig tilgang til slokkevann er ikke sikret i planforslaget. Forslagstiller må tilfredstille dette kravet med en løsning der slukkevann hentes fra Telemarkskanalen. Det forutsettes at forslagstiller bekoster etablering av frostsikker ledning fra kanalen som brann og redning kan koble seg på ved en evt. brann.

Vedlegg:

15.02.2023	Tveitankroken - Landbruksfagling uttale til reguleringsplan for Tveitankroken	401647
02.03.2023	Tveitankroken - branntekniskrapport Sweco NOT01_RIBR_Brannstrategi_A_Rev01	401648
02.03.2023	Tveitankroken - notat naturmangfold - Rune Solvang	401649
02.03.2023	Tveitankroken - notat VAO-plan	401650
02.03.2023	Tveitankroken - ROS vedlegg til planbeskrivelse Tveitankroken - rev 07 11 22	401651
02.03.2023	Tveitankroken - høringsuttalelser etter varsel om oppstart - samlet	401652
02.03.2023	Tveitankroken - illustrasjonsprosjekt - 01 02 23	401653
02.03.2023	Tveitankroken - Planbeskrivelse - 06 02 23	401654
02.03.2023	Tveitankroken - Plankart - 31 01 23	401655
02.03.2023	Tveitankroken - Varslingsannonse detaljregulering	401656
02.03.2023	Tveitankroken - Varslingsbrev detaljregulering	401657
02.03.2023	Tveitankroken - Vestfold og Telemark fylkeskommune - Uttalelse etter befaring 220221 - avkjørsel	401658
02.03.2023	Tveitankroken - VAO-plan	401659
23.02.2023	Tveitankroken - reguleringsbestemmelser - 06 02 23 endelig forslag	402483
02.03.2023	Tveitankroken - VAO og plassering gangsti avrenningsrør (L)(889857)	402484

Bakgrunn for saken

Saken gjelder 1.gangs behandling av planforslag for detaljregulering for skogshotell Tveitankroken (planId 2022_04). Tveitankroken ligger i utkanten av tettstedet Lunde, på nordvestlig side av Telemarkskanalen / Tveitanevja (se oversiktskart). Planforslaget er utarbeidet av Oslo Works på vegne av grunneierne Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan. Forslagsstiller ønsker å legge til rette for inntil 10 overnattingsenheter i skogen, med tilhørende felleshus for resepsjon og matservering, samt mindre anlegg for rekreasjon, aktivitet og opphold ved kanalen.

Det ble gjennomført oppstartsmøte den 21.06.22. Nome kommune, grunneiere og plankonsulent var til stede (referat fra oppstartsmøte, se eget vedlegg). Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 18.07.22. Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.07.22 i Varden.

Faktiske opplysninger

Planforslaget legger opp til 10 spredt liggende overnattingshytter og et fellesbygg.

Overnattingshytter (HO1) er plassert tilbaketrukket i skogen. Fellesbygget (HO2) er plassert nærmere Vrangfossvegen.

Delen av planområdet på sørside av Vrangfossveien er foreslått med formål LNFR med spredt boligbebyggelse og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. I dette område er det foreslått å etablere gangsti ned til kanalen, samt opparbeide strandsonen med tiltak som skal ha en «lettere» karakter. På land foreslår forslagsstiller mindre konstruksjoner som benker, terrasse på bakken og gapahuk. Alle disse konstruksjonene vil kunne flyttes uten å etterlate spor i terrenget. I vann/vannkant er det foreslått bryggekonstruksjoner og flytende konstruksjoner som badstue og badeplattformer.

Det er også forelått egne bestemmelser for bevaring av grønnstruktur og gamle trær.

Arealstørrelse – planområde er på totalt: - 46,9 daa.

Eierforholdene er som beskrevet under:

Gnr/Bnr	Navn	Hjemmelshavere/grunneiere
92/6		Bodil S. Tveitan og Olav Tveitan (forslagsstillere)
	F3316 / Vrangfossvegen	Vestfold og Telemark fylkeskommune
	Telemarkskanalen	Nome kommune

Planforslaget følges av plankart, bestemmelser, planbeskrivelse, visualisering/illustrasjonsprosjekt, ROS-analyse, brannteknisk rapport, VAO-rammeplan, landbruksfaglig-uttalelse og notat for naturmangfold.

Det kom inn i alt 11 uttalelser til varsel om oppstart. Naboer i Tveitankroken ble i tillegg invitert til informasjonsmøte 22.08.22, der prosjektet ble presentert av tiltakshaver og arkitekt. 21 naboer møtte opp.

Det er gitt innspill fra følgende avsendere:

1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune 30.08.22
2. Statsforvalteren 01.09.22
3. Mattilsynet 30.08.22
4. Direktoratet for mineralforvaltning 27.07.22 – ingen merknader
5. Bane NOR 19.07.22 – ingen merknader
6. Lede 03.08.22
7. Førre nettselskap 01.08.22
8. Agder og Telemark Bispedømme 10.08.22
9. Ulefoss og Omegns Arbeiderforening 22.07.22
10. Tor Håkon Kaasa 23.08.22
11. Bente Grindrud 28.07.22

I tabell under er de gjengitt et kort sammendrag av alle innspill, samt et kort sammendrag fra forslagsstillerens håndtering av innspill. Innspill og forslagsstiller sine utfyllende merknader er å finne i planbeskrivelsens avsnitt 2, Planforslagets nøkkelopplysninger.

Høringspart	Innspill	Forslagsstiller forslag
Vestfold og Telemark	Fylkeskommunen har flere tematiske innspill. De går på	Forslagsstiller viser til at planforslaget skal så langt som mulig utformes ihht.

Fylkeskommune	blant annet: Universell utforming Jordvern – forslaget innebærer nedbygging av dyrka mark Vannressursforvaltning- Planområdet er i umiddelbar nærhet til nedre del av Tveitankroken bekkefelt, som renner ut i Straumen/Bandak. Det er viktig at tiltak ikke forringer vannkvalitet Biladkomst/parkering – ønsker ny vurdering av tilkomst. Kulturarv - I henhold til kulturminneloven (kulml) § 9 må det derfor utføre en arkeologisk registrering før det kan gi endelig uttalelse til planforslaget.	prinsippene om universell utforming. Formålet LNFR videreføres i planforslaget. Forslagsstiller ønsker i tillegg å legge til rette for en gangsti over jordet, for å sikre en tilkomst til kanalen. Tiltak som gjennomføres som følge av dette planforslaget skal ikke ha negativ påvirkning på miljøstanden i de berørte vannforekomstene, og alle tiltak skal planlegges ut ifra dette. Tiltak beskrives i VAO-plan og skal også utredes for i søknad om rammetillatelse. Dette sikres i planbestemmelsene punkt 7.1.3. Området som skal opparbeides for å tilfredsstille tilkomst/vegkrav er markert i plankartet.
Stats-forvalteren i Vestfold og Telemark	Landbruk/tilkomstvei - forholdet til kommuneplanens arealdel Naturmangfold og vassdrag Samfunnssikkerhet Klimarelaterte spørsmål Landskap – Telemarkskanalen og vern Andre forhold – Universell utforming	Forslagstiller har videreført LNFR-formål og tiltaket berører ikke dyrka mark, men beiteareal. Det skal legges en sti skånsomt i terreng ned til vannet. Det er ivaretatt naturmangfold og bevaring med både hensynsonber og bestemmelser. Det er utarbeidet ROS- analyse som viser sannsynlighet og konsekvenser ved ulike hendelser. Nasjonale føringer i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er fulgt i utarbeidelse av planforslaget Landskapsverdiene ved kanalen er sikret gjennom gjennom planbestemmelsene 7.1.1/7.1.2 For Universell utforming vises til kommentarer i første punkt fra VTFK.
Mattilsynet	Mattilsynet har varselet om innsigelse – drikkevann.	Det planlegges for sikker levering av helsemessig trygt og nok drikkevann,

	(Mattilsynet varsler innsigelse når løsninger for drikkevann ikke er omtalt i varselet om igangsetting.) Fiskehelse/fiskevelferd- Mattilsynet peker på at det er viktig for fiskehelse/fiskevelferd at det iverksettes tiltak som sikrer at det ikke blir direkte avrenning til vassdrag. Drikkevann- Mattilsynet peker på at løsninger for drikkevann er en del av infrastrukturen, og utbygger skal i en tidlig planfase vurdere gode løsninger for drikkevann. Vann, Avløp og Overvannsplan (VAO-plan)	og dette omtales i planforslaget. En egen VAO-plan for området følger også planen. Det er ikke offentlig avløpsnett i området og det må benyttes privat avløpsanlegg, med eget minirensanlegg. Minirensanlegget skal til enhver tid ivareta de krav som er for denne type anlegg, jmf. Forurensningsforskriften og kommunens egne krav med hensyn til resipienter som badevann, drikkevann og sårbar natur. Dette skal sikre godkjent avrenning til vassdrag. En egen VAO-plan for området følger også planen. Forslagsstiller kommenterer at det er ikke offentlig vanntilførsel til området i dag, og vannforsyning til bygningene vil skje med tilkobling til egen borebrønn innad på planområdet. Ihht. gjeldende kommuneplans bestemmelser, skal vann og avløp, inkludert drikkevannsforsyning, være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse på området. Viser til at VAO plan er utarbeidet og følger planforslaget
Lede	De har ikke nett i dette området	Dette tas til orientering og vil sees nærmere på før tiltak på området.
Føre	Føre er nettselskap i området, og viser til regelverk for anleggsbidrag for evt tilknytning av nett/strøm.	Dette tas til orientering og vil sees nærmere på før tiltak på området.
Agder og Telemark Bispedømme	Reguleringsområdet ligger relativt langt fra Lunde kirke og vil derfor så vidt vi kan se ikke ha noen innvirkning på kirkested.	Tas til orientering
Øyvind Kaasa – Ulefoss og Omegns Arbeiderforening	Innspiller peker på at beskrivelsen av planen står det ingenting hvordan lovbestemmelsen om tiltak i	Forslagsstiller ønsker å etablere noen tiltak innenfor 100-meters beltet. Dette er tiltak som forslagsstiller vil gjøre allment tilgjengelig og forslagsstiller

	100 m beltet vil bli ivaretatt. Dette må komme tydelig fram i fortsettelsen av planarbeidet.	mener derfor at dette er innenfor det kommuneplanen tillater som unntak fra bestemmelsen.
Tor Håkon Kaasa og Susann Kleiva	Innspill på at planen kan komme i konflikt med aktivt landbruksdrift Må se på konsekvenser for nærmiljø – og økt bruk av tilliggende naturområder Frykter en bit for bit utbygging og at dette er byggetrinn 1.	Planforslaget foreslår turistnæring, herunder overnatting og opplevelse i skogsholtet og ved kanalen. Allemannsretten gir alle rett til å ferdes og oppholde seg i utmark, men du skal opptre hensynsfullt og varsomt. Dette vil hotellet informere sine gjester om.
Bente Grindrud	Gjelder hevd på båtplass i nærheten av planområdet	Dialog om dette tas direkte mellom partene og har ikke noen innvirkning på planforslaget.

Vurdering

Planforslaget legger opp til turistvirksomhet som er basert på naturopplevelser og nærhet til naturen. Forslagstiller prøver å minimalisere det miljømessige fotavtrykket av dette prosjekt, ved å gjennomføre så små inngrep i landskapet som mulig. Kommunedirektøren baserer sine vurderinger på illustrasjoner og dialog med forslagstiller. Kommunedirektøren har også vurdert planforslaget i forhold til notat om naturmangfold (vedlagt). Det skal være sterke restriksjoner på hogst i området. Det er satt av et område til hensynssone bevaring, hvor det både er funnet særlige naturverdier og hvor det er stort potensial for å finne ytterligere naturverdier.

Kommunedirektøren viser til regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025 (ATP-Telemark). Planforslaget er, etter kommunedirektørens vurdering, i tråd med intensjonene i ATP-Telemark og overordnede planer for kommunen.

Deler av det foreslåtte planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNFR-område med spredt næringsbebyggelse (5230). Formålet er vist som LNFR_N1 i kartutsnittet under. LNFR med spredt næringsbebyggelse er næringsvirksomhet som er basert på og knyttet til gården ressursgrunnlag. Ikke på gårdens tradisjonelle ressursgrunnlag alene, men en virksomhet som er basert på landskapet, nærområde, stedsidentiteten, kulturlandskapet, m.m.

HO-1 og HO-2 ligger begge i LNFR_N1, mens gangstien, badeplassen, amfi-en og brygge ligger i LNFR (landbruksareal). LNFR_N1 område er et skogsareal med lav, middels og høy bonitet. Hogst i planområdet er begrenset og i tillegg skal store eiketrær og gamle furutrær beholdes. Kommunedirektøren mener at planforslaget følger notatet og vurderinger om naturmangfold.

Øvre Tveitan gård har per i dag ingen egen dyr, men jord leies bort til beite og gressproduksjon. Selv om LNFR-delen er avsatt som fulldyrka er denne delen av arealet kun egnet som beite. Ulempene med å bruke delen av beitearealet til et annet formål enn

landbruk er driftsmessig.

Endring fra Land/skogsbruk til naturbasert turisme har konsekvenser for:

- driften av den sørlige delen som per i dag brukes til beite og grasproduksjon;
- hogst og hogstmuligheter blir begrenset ved utbygging av HO-1 og HO-2

Driftsendringer på den sørlige delen vil føre til ulemper i form av merarbeid og kostnader til vedlikehold av gjerder og drift av arealene. Særlig vurderes arealet øst for stien å kunne bli litt mer tungdrevet. I forhold til merverdien av badeplassen/brygge anses disse driftsendringer som akseptabelt.

Kommuneplanens bestemmelser punkt 2.4.4. slår fast at:

§81. Det er tillatt å utnytte gårdens og områdets ressursgrunnlag til turistnæring, naturbasert opplevelsesnæring og lignende.

Planforslagets bestemmelser knyttet til G 1-2 (grønnstruktur/skog) og HO 1-2

(overnattingsenheter/bebyggelse/stier) vil etter kommunedirektørens vurdering sikre et grønt og naturlig preg hvor tiltaket er underordnet natur og landbruk.

For G 1-2 gjelder ikke jordlova. Det betyr at området kan deles fra, og tilknytning til gården forsvinner. Dermed er G 1-2 ikke i tråd med formålet LNFR med spredt næring. G1-2 er per i dag en skogsområde med lav-middels-høy bonitett med en del høydeforkjellen.

Skogsområde anses ikke på være lett til å drive skogsbruk i. Å miste G 1-2 som skogsbrukareal er til å akseptere etter kommunedirektørs vurdering.

Forslagsstiller ønsker å anlegge en gangsti med en maksimal bredde på 2 meter fra Vrangfossvegen til Tveitanevja. Forslagsstiller mener at gangstien skal underordne seg landskapet og at matjord skal gjenbrukes. Denne gangstien ligger over området med formål LNFR med spredt boligbebyggelse.

Landbrukskontoret i Midt-Telemark og Nome har vurdert gangstien opp mot verdien av landbruksarealet. I følge landbrukskontoret er den største driftsmessige ulempen med en gangsti som planlagt, at beitearealet vil bli delt, noe som vil føre til ulemper i form av merarbeid og kostnader til vedlikehold av gjerder og drift av arealene.

Alternativ adkomst i utkanten langs bekken på østsiden og videre langs kanalen er vurdert. Dette vil gi en lengre adkomst, og kreve større terrenginngrep.

En opparbeidet gangsti kan være positivt, dersom den blir gjort tilgjengelig for allmenheten og tilgangen synliggjort. Samla sett vurderer landbrukskontoret at den planlagte gangstien med tilhørende bestemmelse er en akseptabel løsning. Landbrukskontoret vurderer at reguleringsbestemmelsene må fastslå at jordlovas §§ 9 og 12 skal gjelde for de arealene som ikke reguleres til bygge og anleggsformål, dvs områdene G1 og G2.

Kommunedirektøren slutter seg til denne vurderingen.

Forslagsstiller har vurdert materialet i henhold til forskrift om konsekvensutredninger § 6 og vurderer at planen ikke omfattes av vedlegg 1. Videre er det vurdert at planarbeidet heller ikke omfattes av forskriftens § 8, men at både bokstav c) «Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige områder og tilknyttet utbygging» samt bokstav d) «Permanente campingplasser» er tiltak som ligger i grensesjiktet for de bruksformål det åpnes for i

reguleringsplanen.

På bakgrunn av dette har kommunedirektøren tatt en vurdering etter § 10 i forskriften.

I forbindelse med gjeldende kommuneplanens arealdel for Nome kommune ble arealet konsekvensutredet, og det ble da vurdert at tiltaket kan ha konsekvenser for naturtyper og sårbare/truede rødlistearter av fugl, samt at en stor del av arealet har gammel skog i hogstklasse 5. Det ble derfor foretatt en utredning av naturmangfold av Asplan Viak. Vurderingen av naturmangfold på overordnet plannivå, er etter kommunedirektørens vurdering tilfredsstillende innarbeidet i planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning. Plangrepet innenfor planavgrensningen fremmer ikke andre bruksformål enn det som åpnes for i kommuneplanen og innebærer etter kommunedirektørens vurdering ikke vesentlige endrede konsekvenser eller utnyttelse, enn det som gis av føringer for området i gjeldende kommuneplan.

Kommunedirektøren har gått gjennom bakgrunnsdokumentene for planforslaget og vurderer at forslaget ikke utløser KU-plikten (KU-forskriften vedlegg II).

Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget bygger oppunder Strategisk Næringsplan for Nome og Midt-Telemark 2020-2032 (strategi 6 om bærekraftig næringsutvikling og attraktive reisemål). Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget er i tråd med strategisk næringsplan.

Det er i samarbeid med ROS-analyse vurdert beredskap for sløkkevann ved en eventuell brann. Det er utarbeidet brannteknisk notat som ligger vedlagt planen. Dette notatet konkluderer med at brannberedskapen er sikret gjennom at bebyggelsen etableres med god avstand som minsker risiko for spredning, samt at det er tilgjengelig tankbil ved Lunde brannstasjon.

En tankbil for å frakte slukkevann er ikke en del av brannberedskapen ved Lunde brannstasjon slik dagens situasjon er og kommunen har ikke ledningsnett for vann i området. Slik kommunedirektøren ser situasjonen er tilstrekkelig tilgang til sløkkevann ikke sikret i planforslaget. Planforslaget må derfor tilfredstille dette kravet gjennom å basere seg på en løsning der slukke vann hentes fra Telemarkskanalen. Dette er en mulighet som brannteknisk notat har vurdert og funnet akseptabelt. Det forutsettes at forslagstiller bekoster etablering av frostsikker ledning fra kanalen som brann og redning kan koble seg på ved en evt. brann.

Deler av planområdet langs kanalen og deler av G 1 ligger innenfor NVE's aktsomhetssone for flom. Område G 1 ligger 5-10 meter over bekkennivået og er skjermet av med en fjellvegg langs Holteheia, her viser aktsomhetskartet en maksimalt vannstigning på 3-4 meter. Det planlagte aktivitetsområdet langs kanalen ligger innenfor aktsomhetssone for flom med et maksimalt vannstigning på 3-4 meter. Det er ikke planlagt bebyggelse i dette området som inngår i en sikkerhetsklasse for flom (TEK17) og det er sikret gjennom bestemmelsene § 7.1.2. at vegetasjonsbelte langs kanalen skal ivaretas. Ved konsekvensutredning utarbeiding av kommuneplanen ble det konkludert at det er en konflikt med aktsomhetskartet (som beskrevet overfor) i sørvest og sørøst, men at dette ikke anses som problematisk på grunn av minimal grad av konflikt.

Det er ikke foretatt detaljerte grunnundersøkelser i planområdet. Løsmassekart fra NGUs database viser at det er et sammenhengende tynt hummus-/torvdekke i skogsholtet, og et tykt dekke av hav-og fjordavsetning på jordene ned mot kanalen. Forslagstiller har utarbeidet en ROS-analyse hvor grunnstabilitet var et av temaene. I skogsområdet er det berggrunn under torvdekket, delvis oppe i dagen. Det er ikke registrert fare for jord- og flomskred innenfor planområdet. Områdestabiliteten anses derfor som god i byggeområde.

Det er ikke offentlig vanntilførsel til området i dag, og vannforsyning til bygningene vil skje med tilkobling til egen borebrønn i planområdet. Ihht. gjeldende kommuneplans bestemmelser skal vann og avløp, inkludert drikkevannsforsyning, være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse i området.

Vann og avøpsløsningen er basert på et borehull høyt opp i terrenget og et felles privat renseanlegg ved P1/parkeringsplassen. Spillvann fra renseanlegget er påplanlagt ført i isolert rør under gangstien ned til kanalen ved badebrygge. Vann- Avløp -Overvannsplan (VAO) samt drikkevann er sikret i rekkefølgebestemmelser § 10 - § 10.2.1.

Kommunedirektøren forventer at det tas hensyn til de forholdene som Mattilsynet peker på i sine høringsinnspill. VAO-planen legger opp til at avrenningrøret for avløp ender i badesone i Kanalen, det er ikke en idealt løsning slik kommunedirektøren vurderer saken. Røret må derfor plasseres på en annet sted ellers det må være en infiltrasjonsmulighet mellom renseanlegget og kanalen. Foreslåtte avrenningsløsning må forbedres og det er vurdert at en avløpsløsning med infiltrasjon/etterpolering etter minirensanlegget er en bedre løsning enn det som er skissert i VAO-planen. Infiltrasjon i område mellom Vrangfossvegen og kanalen kan ha noen utfordringer på grunn av bratt terreng. Et alternativ med infiltrasjon etter minirensanlegget må også utredet videre. Infiltrasjon bør heller ikke føre til omdisponering av landbruksarealet.

Kanalstrekningen mellom Ulefoss og Dalen er fredet etter kulturminneloven og har dermed nasjonal verdi. Statsforvalteren legger til grunn at kanallandskapet på strekningen har landskapsverdi av regional karakter. Dette tilsier varsomhet med inngrep og utbygging som kan forringe preget av et intakt, småskala jordbrukslandskap i Tveitankroken. Bestemmelser til kommuneplanens arealdel (§ 84) har krav om at tiltak langs kanalstrekningen fra Flåvatn til Sjørholdt skal tilpasses Telemarkskanalens lokalhistoriske særtrekk. Kommunedirektøren er av den oppfatning at planforslaget er godt underordnet omkringliggende terreng og kulturlandskap.

Planforslaget legger opp til skogsturisme og bærekraftig reiseliv basert på natur og miljø. Kommunedirektøren er av den oppfatning at det er gitt klare krav som tilfredsstiller dette premisset i forslaget til bestemmelser. Kommunedirektøren er også av den oppfatning at planforslaget er godt underordnet omkringliggende terreng og kulturlandskap. For øvrig viser kommunedirektøren til allemannsretten og lovverket som er tydelig på ferdsel i utmark.

Planforslaget hjemler tiltak for friluftsliv som vil komme allmennheten til gode. Foreslått bryggeanlegg med tilhørende tiltak må derfor være allment tilgjengelig slik at disse kan bidra til å tilgjengeliggjøre kanalen og øke dens attraktivitet som lokal attraksjon. Forslag til bestemmelser vil etter kommunedirektørens vurdering ivareta allmennhetens tilgang til vannområdet og omkringliggende landskap.

Planforslaget avviker fra Veglovens generelle byggegrense for avstand fra fylkesvei. Byggegrensene i vegloven er primært satt for å sikre utvidelsesmuligheter for veiene i fremtiden. Det er ikke kjente planer for utvidelse av Vrangfossvegen forbi planområdet. Fylkeskommunen og Statens vegvesen har ikke krevd byggegrense til vei i innkomne merknader. Kommunedirektøren har vurdert at det er uproblematisk å avvike fra byggegrense i denne saken.

Per i dag er det ingen strømnnett i planområde. Nord for planområde er det en «trafo». En høyspenningslinje krysser planområde på øst-siden og det bør tegnes inn hensyns-sone under EL-linje på plankart.

Miljø- og klimakonsekvenser

Det er utarbeidet en fagrapport av firmaet RS Naturanalyse v/ Rune Solvang som omtaler naturverdier i planområdet. Det er registrert truende arter, naturtyper og planter/trær. I registreringen anbefales det at deler av planområdet må undersøkes nærmere før det kan gjøres tiltak. Forslagsstiller foreslår at disse områdene etableres som hensynsone for bevaring naturmiljø (H 560_1). Kommunedirektøren vurderer at dette er en tilfredsstillende løsning for å bevare naturmangfoldet i dette området.

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til nedre del av Tveitankroken bekkefelt. Dette har utløp i Straumen – Bandak/Telemarkskanalen nedre. Disse vannforekomstene har begge god økologisk tilstand og tilfredsstiller miljømålet for denne planperioden.

Når det etableres bygninger og opparbeides gangstier og parkeringsplasser vil avrenningsintensiteten øke og det kan oppstå erosjonsskader ved styrtregn. Overvann, flom og nedbør er for øvrig vurdert i ROS-analysen. Konsekvenser av overvann/nedbør samt avrenning er beregnet og analysert i VAO-planen under § 9 Overvann.

Foreslått bebyggelsen dekker en liten del av planområde (cirka 2 %). Overnattingshyttene skal stå på søyler over bakken. Kommunedirektøren vurderer at vannfordrøyleskapasiteten i planområdet ikke blir vesentlig mindre. Terrenget har en naturlig avrenning til omkringliggende bekker som er naturlige flomveger.

Kommunedirektøren vurderer at tiltakene som er foreslått har et lavt klimaavtrykk ettersom planen ikke legger opp til vesentlig planering og masseutskiftninger i områder med høyt karbonopptak. Det er ikke utarbeidet klimakonsekvenser for planforslaget, og siden dette ikke er innarbeidet i kommuneplanen har ikke kommunedirektøren hjemmel til å kreve dette utarbeidet.

Oppsummering/konklusjon

Planforslaget bygger opp under kommuneplanens samfunnsdel og strategisk næringsplan for Nome og Midt-Telemark. Natur og kulturbasert reiseliv langs Telemarkskanalen er et ønsket utviklingstrekk i kommunen og fylket. Et skogshotell i Tveitankroken vil kunne gi positive ringvirkninger for allerede etablert næringsliv/reiseliv og kan føre til flere arbeidsplasser i kommunen.

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget i det store svarer ut de forventningene som er gitt i forbindelse med oppstartsmelding og innkomne merknader. Det er gjennomført ROS-analyse, og innhentet de vurderinger som er viktig for å kunne gi gode svar på konsekvenser av planforslaget.

Det er likevel slik at planforslaget har noen mangler som må rettes før det kan godkjennes og

legges ut på offentlig høring. Det gjelder noen få endringer i plankart og bestemmelser, samt andre vurderinger som kommer frem i kommunedirektørens vurderinger i denne saken.

Konkret gjelder det for plankart at:

- Tiltent badeplass bør vises på plankart, slik at området er definert.
- Hensynssone vises der høyspenningslinje går over planområde.
- Byggegrense vises langs fylkesveg/kommunal vei.
- Tiltent gangsti over landbruksarealet vises på plankart.
- Parkering og snumulighet for slamtømming, renovasjon og varelevering må vises på plankart.

Konkret gjelder det for bestemmelser: at

- § 5.1 Fellesbestemmelser G1 og G2 5.1.1 Hogst, tilføres: «....skal merkes....» Alle eiketrær med omkrets over 50cm én meter over bakken skal merkes og alle gamle furutrær innenfor.....» slik at man sikrer at det ikke felles trær med omkrets over 50 cm.
- §6.1 Felt LSB - LNFR med spredt boligbebyggelse” endres til §6.1 LNFR”;
- §7.1 Felt o_BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone” endres til §7.1 Felt BSV - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone” (eiendomsforhold er ikke avklart – ikke offentlig)
- §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av IATA” endres til §10.1.2 Før det kan gis tillatelse til tiltak, skal det foreligge godkjent detaljplan for VAO for området og renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskap” (bedrifter har fritt valg av renovasjonsselskap og dette kan ikke knyttes til IATA).
- Det må tas med i reguleringsbestemmelsene at jordlova §§ 9 og 12 skal gjelde for de arealene som ikke reguleres til bygge- og anleggsformål.

Annet:

- Arkeologisk registrering må gjennomføres og dokumenteres før endelig sluttbehandling av planen. Forslagstiller bekoster dette. Kommune kan ikke godkjennes planen før arkeologiske registreringer er gjennomført og forholdet til fredete kulturminner er avklart.
- VAO-plan skal utvides med et alternativ med infiltrasjon etter minirensanlegget.
- ATV må kunne benyttes på internveier for frakt av utstyr ved en eventuell brann
- Tilstrekkelig tilgang til slokkevann er ikke sikret i planforslaget. Forslagstiller må tilfredstille dette kravet med en løsning der slukkevann hentes fra Telemarkskanalen. (Dette er en mulighet som brannteknisk notat har vurdert og funnet akseptabelt). Det forutsettes at forslagstiller bekoster etablering av frostsikker ledning fra kanalen som brannmannskapet kan koble seg på ved en evt. brann.

Ulefoss, 15.02.2023
Kommunedirektøren