

 Nome kommune	Forslag til detaljregulering for hytteområdet ved Øvre Stavsjø 1.-gangsbehandling		
	Arkivsaknr: 21/1503		
	Jnr.:	Arkiv	Saksbehandler
	2023010147	K2-L80	Valentijn van Ammers

Forvaltningsorgan	Dato	Sak nr
Samfunnsutviklingsutvalg	31.08.2023	030/23

Innstilling fra kommunedirektøren:

Detaljreguleringsplan for hytteområde Øvre Stavsjø legges ut til offentlig ettersyn jf. PBL 12-10 med følgende endringer:

§ 3.1.4 Avløpsanlegg (AV1-AV2) Ny tekst: Innenfor formålet er det tillatt å etablere renseanlegg for avløp, anlegg skal etableres i henhold til VAO-planen.

§ 5 Rekkefølgebestemmeser

§ 5.1 Før opprettelse av eiendommer for fritidsbolig (FBF) Nytt kulepunkt:

– skal VA-anlegg være opparbeidet og godkjent.

(Samfunnsutviklingsutvalget gjør endelig vedtak).

Samfunnsutviklingsutvalg 31.08.2023:

Behandling:

Forslag fra Vidar Høglid, SP:

Kulepunkt om rekkefølgekrav §5.1 Før opprettelse av eiendommer for fritidsbolig (FBF) Nytt kulepunkt:

– skal VA-anlegg være opparbeidet og godkjent, fjernes.

Kommunedirektørens forslag, justert med forslag fra Vidar Høglid, Sp ble enstemmig vedtatt.

SU- 030/23 Vedtak:

Detaljreguleringsplan for hytteområde Øvre Stavsjø legges ut til offentlig ettersyn jf. PBL 12-10 med følgende endringer:

§ 3.1.4 Avløpsanlegg (AV1-AV2) Ny tekst: Innenfor formålet er det tillatt å etablere renseanlegg for avløp, anlegg skal etableres i henhold til VAO-planen

Vedlegg:

22.08.2023	Planbeskrivelse reguleringsplan for hytteområde ved Øvre Stavsjø_KS_IJJ	417771
22.08.2023	Plankart reguleringsplan for hytteområde ved Øvre Stavsjø_KS_IJJ	417769
17.08.2023	Reguleringsplanbestemmelser - reguleringsplan for Øvre Stavsjøfor SU	417979
22.08.2023	Vedlegg 1 Illustrasjonsplan	410367
22.08.2023	Vedlegg 2 ROS-analyse reguleringsplan for Øvre Stavsjø	410368
22.08.2023	Vedlegg 3 VA Øvre Stavsjø. Vurdering av avløpsløsning og resipient	410369
22.08.2023	Vedlegg 4 Kartlegging av naturmangfold	410370
22.08.2023	Vedlegg 5 Flomvurdering	410371
22.08.2023	Vedlegg 6 Lengdeprofil av tilkomstveg	410372
22.08.2023	Vedlegg 7 Innspill ved varsel om oppstart	410373
22.08.2023	Planprogram detaljregulering for hytteområde ved Øvre Stavsjø (L)(839903)	417988
22.08.2023	Innspill fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	417831
22.08.2023	Innspill fra Vestfold og Telemark Fylkeskommunen	417832
22.08.2023	Innspill fra Statens vegvesen	417830
22.08.2023	Innspill fra NVE	417829
22.08.2023	Innspill fra Mattilsynet	417828
22.08.2023	Innspill fra Føre	417827
18.08.2023	Bamble Bruk as Øvre Stavsjø dam Østre Herrevassdrag	418228

Bakgrunn for saken

Saken gjelder 1.gangs behandling av planforslag for detaljregulering for hytteområde Øvre Stavsjø (planId. 2021_03). Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse i tilknytning til eksisterende fritidsbebyggelse ved nordøstre ende av Øvre Stavsjø i Nome kommune.

Forslagsstiller er SD Cappelen Skoger. Plankonsulent er Asplan Viak AS. Forslagsstiller er grunneier for hele planområdet med unntak av de tre eksisterende hytteeiendommene og den delen av Øvre Stavsjø som inngår i planområdet.

Det ble gjennomført oppstartsmøte med Nome kommune 25.10.21. Forslaget er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, og ligger i et område med særlige interesser og mulige konsekvenser for natur og miljø. I oppstartsmøtet ble det derfor avklart at det var krav om planprogram med konsekvensutredning for reguleringsplanen slik det er slått fast i § 6 iforskrift om konsekvensutredninger. Planprogram ble vedtatt i samfunnsutvalget 19.05.22, sak 042/22. Enstemmig vedtatt:

Nome kommune fastsetter planprogram for detaljreguleringsplan (datert 15.03.22) for hytteområde ved Øvre Stavsjø.

Planprogrammet gjelder for en del av eiendommen gnr 16, bnr 1 i Nome. Fastsettelsen gjøres i henhold til §§12-9, 4-1 og 5-2 i plan- og bygningsloven.

Faktiske opplysninger

Dagens status i området:

Dagens arealbruk

Innenfor planområdet er det tre hytter med enkel standard.

I tillegg ligger der tre hytter i nærheten, men utenfor planområdet. Hyttene er bygd på 50-60-tallet. Det er strøm fram til området, men det er ingen infrastruktur for vann og avløp. Arealet rundt hyttetomtene består av hogstflater etter nylig hogst.

Planstatus: Kommuneplan

Kommuneplanens samfunnsdel 2019 – 2030 har målsetning om å legge til rette for bygging av hytter i kommunen for å øke besøks og næringsaktiviteten i kommunen, kfr. kap. 5 pkt. 8.

Arealet ble i forbindelse med rullering av kommuneplans arealdel foreslått som LNF (landbruk, natur og fritids) område med spredt hyttebygging. Statsforvalteren varslet innsigelse til formålsendringen på grunn av manglende konsekvensutredning knyttet til spesielt naturverdier i området. Området ble derfor videreført som LNFR med hensynssone (H740_1) for verna vassdrag i gjeldende kommuneplan for Nome (vedtatt 02.03.21, kommunestyresak 003/21).

Det betyr at planområdet ikke samsvarer med arealformål i kommuneplanens arealdel.

Det er utarbeidet planprogram og konsekvensutredning. Dette ble sendt på høring 15.03.22, og innspillene ligger som vedlegg til saken.

Planstatus: Reguleringsplan

Planområdet er per i dag uregulert.

Eiendomsforhold

Planområdet omfatter følgende gnr./bnr.: 16/1, 16/23, 16/24, 16/32 og del av Øvre Stavsjø (0/0).

Gjennomgang av planforslaget:

Planområdet er på ca. 62 daa. Planen legger til rette for 18 nye fritidsboliger.

Forslag til plankart



Forslaget følger som eget vedlegg.

Bebyggelse

Kommuneplanen setter en byggegrense mot vassdrag. All ny bebyggelse er foreslått plassert utenfor denne byggegrensa mot Øvre Stavsjø slik den er vist i kommuneplanens arealdel. Alle hyttene foreslås med tilkomst fra dagens veg inn i området, med unntak av to hytter som foreslås med direkte atkomst fra Brennebuvegen.

Tomteinndeling er regulert i plankartet. Tomtene er av ulik størrelse, fra ca. 700 m² til ca. 1200 m².

Friluftsliv

Forslaget legger til rette for at dagens skiløype gjennom området skal opprettholdes, men denne er forskjøvet noe nordover. Et område øst for eksisterende hytte ved Øvre Stavsjø foreslås regulert til friluftsmål. Den delen av Øvre Stavsjø som inngår i planområdet inkluderer dagens enkle bryggeanlegg, og planforslaget legger til rette for utviding med tilsvarende enkle brygger.

Sanitær

Forslaget legger opp til at etterfølgende byggesøknader skal vise sanitærløsning. For hytter uten innlagt vann skal gråvann føres til enkel filter kum før utløp til stedlige masser. Forslaget legger opp til at hytter uten innlagt vann kan ha vanntank inne i hytta med maksimal størrelse på 25 liter. Forslagsstiller legger opp til at avløp fra hytter med innlagt vann krever utslippstillatelse og at gråvann skal føres til felles renseanlegg.

Drikkevann

Det er ingen offentlig infrastruktur i planområdet. Planforslaget legger opp til en felles brønn. Fra brønnen skal drikkevannet ledes til frostfrie vannposter. Forslaget legger opp til at drikkevannskvalitet skal dokumenteres. Drikkevannsbrønnene foreslås sikret med sikringssone for grunnvannsforsyning.

Avløp/renseanlegg

Det er i utgangspunktet planlagt for enkel standard uten innlagt vann i hyttene. Forslagsstiller har likevel satt av areal til felles renseanlegg, slik at det er mulig å etablere dette i framtida dersom dette blir gjennomførbart både økonomisk og med hensyn til strømforsyning til området. Forslaget inkluderer to arealer slik at det er mulig å dele installasjonene på to områder dersom det viser seg hensiktsmessig.

Vann- og avløpsløsning, overvann og konsekvenser for vannmiljø er beskrevet i rapport i vedlegg 3.

Flom

Forslagstiller har gjennomført en flomsonekartlegging. Flomsonekartet viser hvilke områder som er berørt, samt kotehøyde for vannstand. Det påpekes at analysen er basert på dagens terreng og naturtyper. Flomberegningen er fulgt opp med faresone for flom med tilhørende bestemmelser.

Forslaget inkluderer arealformål og byggegrenser på en måte som skal sikre at bygg kommer utenfor faresonen også med sikkerhetsmargin på 30 cm.

Trafikk

Trafikken vil øke en del med flere fritidsboliger i området, forslagstiller gir tilbakemelding om

at eksisterende atkomstveg vil bli oppgradert i tråd med nytt behov, jf. regulert veibredde og rekkefølgekrav.

Skogs-/landbruk

Størstedelen av planområdet er hogd ut, området har formål LNFR, som inkluderer skogbruk. Dette videreføres i store deler av området.

Forslag til arealutnyttelse:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Friidsbebyggelse - fritliggende (8)	19,7
1420 - Skiløypetrasé (3)	2,3
1541 - Vannforsyningsanlegg (2)	0,3
1542 - Avløpsanlegg (2)	0,3
1900 - Angitt bebyggelse og anleggsformål kombinert med andre angitte hovedformål	1,2
Sum areal denne kategori:	23,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg (4)	2,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	1,5
2080 - Parkering (4)	1,7
Sum areal denne kategori:	5,2
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3002 - Blågrønnstruktur (4)	3,2
3030 - Turdrag (3)	1,2
3040 - Friområde	2,5
Sum areal denne kategori:	6,9
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for land bruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag (8)	26,2
Sum areal denne kategori:	26,2
Totalt alle kategorier: 62,0	

Innkomne merknader til planprogram:

Det har kommet inn 6 merknader ved varsel om oppstart og høring av planprogram.

1. Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Øvre Stavsjø er en del av Herrevassdraget som ble varig vernet mot (ytterligere) kraftutbygging som del av Stortingets verneplan 1, vedtatt i 1973. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (RPR verna vassdrag) klargjør mål og føringer for forvaltning av vernede vassdrag. Et gjennomgående mål er formulert i retningslinjenes pkt. 3 bokstav a); å unngå inngrep som reduserer verdien for landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø.

Statsforvalteren påpeker at forvaltningsplanen for Herrevassdraget stiller opp strenge rammer/begrensninger for en utvidelse av hytteområdet ved Øvre Stavsjø, for at hovedmålene i vassdragsvernet ikke skal settes til side. Vannkvaliteten i Øvre Stavsjø er god, men vannforskriften forbyr forringelse av vannkvaliteten. Fordrøyning av overflatevann på hver tomt er nødvendig for å unngå at overflatevann påvirker vassdraget negativt.

Det kan oppstå forurensning til Øvre Stavsjø fra sanitærløp/kloakk og overflatevann fra det planlagte hyttefeltet med omkring 15 nye hytter, i tillegg til eksisterende. Statsforvalteren vurderer at felles avløps-/rensesystem er den beste løsning for planområdet for å unngå forurensning.

Statsforvalteren viser til sårbarhet i naturmangfoldet og ber om ekstra varsomhet overfor dette og det verna vassdraget. Statsforvalteren kommenterer videre behovet for skiløyper og at nye brygger bør få et offentlig preg.

Statsforvalteren påpeker at med tanke på produksjonen av trevirke i LNFR-områder i nærhet til planområdet, er det av betydning at hytteutbygging ikke legger føringer for skogsdriften, i form av ballbaner el.l. i LNFR-områdene.

Kommunedirektørens kommentar til Statsforvalterens innspill:

Kommunedirektøren vurderer vann- og avløp i planområdet er sikret i forslaget til VAO-plan i kombinasjon med forslag til planbeskrivelse og planbestemmelser. Avløp fra hytter med innlagt vann foreslås ført til felles renseanlegg. Forslaget til bestemmelser slår fast at felles renseanlegg skal være etablert før utslippstillatelse kan gis. For å sikre at det blir etablert felles renseanlegg vurderer kommunedirektøren at bestemmelsene §3.1.1. g og § 3.1.4 bør suppleres med følgende presisering: «renseanlegget skal etableres i henhold til VAO-planen». Kommunedirektøren vurderer at forslaget om maksimalt 25 liter vann inne i hytta vil hindre større avrenning av gråvann.

Kommunedirektøren støtter anbefaling om å sette av tilstrekkelig kantsone gjennom bekken, og er av den oppfatning at dette er dekket i planforslaget. Kommunedirektøren viser for øvrig til konsekvensutredning som inneholder beskrivelse av konsekvenser for naturmangfold, vannmiljø og landskapet rundt Øvre Stavsjø. Dette er en del av vedtatt planprogram.

Kommunedirektøren vurderer at skiløypa bør lokaliseres og innpasses i utkanten av området. Foreslått plankart inneholder inntegnet skiløype.

Kommunedirektøren viser også til kommuneplanens forud mot bygg langs vassdrag (§ 12) med følgende unntak: «Forbudet gjelder ikke tilrettelegging for friluftstiltak som vil komme

allmennheten til gode». Kommunedirektøren vurderer derfor at eventuelle nye brygger må være åpen for allmennheten. Forslaget til bestemmelser sier at flytebrygge skal være allment tilgjengelig (§ 3.2.1.a). Kommunedirektøren anser dette som tilfredsstillende.

Forslaget legger til rette for tømmerbil, jf. Planbeskrivelse § 7.7. Kommunedirektøren vurderer at skogsdriften ikke blir begrenset av planforslaget.

Kommunedirektøren vurderer at Statsforvalterens innspill dermed er dekket i planforslaget.

2. Vestfold og Telemark fylkeskommune (VTFK)

VTFK viser til regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2025-2025 (ATP-Telemark), og understreker at bygging av fritidsboliger skal skje ved fortetting i eksisterende område for fritidsboliger. Dette vil i følge VTFK styrke eksisterende sentrum og destinasjon. I tillegg peker VTFK på viktigheten av å ta vare på langsiktige attraksjonsverdier og sammenhengende grønnstrukturer slik at det sikres for allmennheten, natur-, og kulturmiljøer. Befolkningsvekst og bærekraft er de to overordnede målsetningene i ATP Telemark. ATP peker på at virkemidler for å oppnå dette er blant annet å øke attraktiviteten og tilgjengeligheten for å bo, drive næringsvirksomhet og besøke byer og tettsteder i Telemark. VTFK vurderer at dette oppnås gjennom effektiv arealbruk som understøtter miljøvennlig transport og som minimerer arealbeslagene. VTFK er av den oppfatning at planene for Øvre Stavsjø inkluderer mange av disse prinsippene. VTFK vurderer at den regionale vannforvaltningsplanen er ivaretatt gjennom føringer i planprogrammet.

Kommunedirektørens kommentar til VTFK innspill:
Tas til orientering.

3. Statens Vegvesen (SVV)

SVV forutsetter at atkomst blir planlagt via Kirkebakken/Berget og Ulefoss sentrum og påpeker at atkomst via Hollavegen ikke tilfredsstiller kravene til atkomst. SVV vurderer at kommunen bør vurdere å stenge Hollavegen ved rv. 36. SVV ber om at kommunen vurderer behovet for trafikksikkerhetstiltak gjennom sentrum. Evt. tiltak bør legges inn som rekkefølgekrav. SVV peker på at alle trafikantgrupper skal være sikre i trafikken, og at det bør legges til rette for klima- og miljøvennlige løsninger.

Kommunedirektørens kommentar til SVV innspill:
Kommunedirektøren vurderer at trafikkøkningen i området vil bli på om lag 10-15 biler stort sett konsentrert rundt fredag ettermiddag og søndag, samt ved ferier. Kommunedirektøren vurderer derfor at utbyggingen vil føre til minimal trafikkøkning.

4. NVE

NVE gir en generell tilbakemelding og minner om at kommunen har ansvar for å se til at NVEs saksområder blir ivaretatt. NVE anbefaler at kommunen bruker kartbasert veileder.

Kommunedirektørens kommentar til NVE innspill:

Kommunen har ansvar for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann og energianlegg uavhengig av om NVE har gitt råd i saken.
Kommunedirektøren tar innspillet til orientering.

5. Mattilsynet

Mattilsynet anbefaler rekkefølgekrav som sikrer opparbeiding av VA før fradeling. Det må undersøkes om det er mulig å levere tilstrekkelig og godt drikkevann.
Nedbørsfelt og hensynssone for inntak av drikkevann må vises med hensynssone.
Mattilsynet peker på at dersom det etableres flere brønner, blir dette vurdert som ett anlegg med krav om plangodkjenning dersom det produserer minst 10m³ vann pr døgn.
Mattilsynet peker på at ikke anleggsarbeidet ikke må påvirke fiskehelsen i vassdraget.
Mattilsynet foreslår videre at det legges inn rekkefølgebestemmelser som ser til at VA er opparbeidet/godkjent før nye tomter blir fradelt jf plan – og bygningslova § 27-1.

Kommunedirektørens kommentar til Mattilsynets innspill:

Kommunedirektøren viser til forslaget til VAO-plan (vedlagt). Denne beskriver forslag til sikring av drikkevannskilde og løsning for vannforsyning. Forslaget til planbestemmelser inneholder dokumentasjonskrav for å sikre tilfredsstillende vannkvalitet (§ 5.1.a).
Kommunedirektøren vurderer videre at felles renseanlegg må sikres før hyttene er etablert. Siden Øvre Stavsjø er en del av et verna vassdrag foreslår kommunedirektøren derfor følgende endringer i planbestemmelser:

Ny tekst: § 3.1.4 Avløpsanlegg (AV1-AV2)

Innenfor formålet er det tillatt å etablere renseanlegg for avløp, anlegg skal etableres i henhold til VAO-planen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før opprettelse av eiendommer for fritidsbolig (FBF)

Nytt kulepunkt: – skal VA-anlegg være opparbeidet og godkjent.

Kommunedirektøren vurderer at Mattilsynets innspill er dekket gjennom bestemmelser og VAO-plan.

6. Føre AS

Føre AS peker på at det ikke er ledig kapasitet i strømmettet i området og viser til regelverk for anleggsbidrag for videre prosess.

Kommunedirektørens kommentar til Føre AS innspill:

Kommunedirektør er orientert om at forslagstiller har avklart med Føre gjennom planprosessen at det er tilstrekkelig kapasitet til en enkel standard som området er planlagt for, d.v.s. felles drikkevannsbrønn, felles vannposter og evt. gråvannsrenseanlegg.
Forslagsstiller legger opp til at solcelleanlegg tillates på alle hytter for å legge til rette for strømproduksjon i området.
Kommunedirektøren vurderer derfor at innspillet fra Føre AS er tilstrekkelig hensyntatt i forslaget.

7. Bamble Bruk AS

Orienterte i e-post 06.09.22 om at de har rettigheter i Øvre Stavsjø og at de ønsker å bli holdt orientert videre i planarbeidet. Bamble Bruk AS stiller seg positive til hytteplanene.

Kommunedirektørens kommentar til Bamble Bruks innspill:

Tas til orientering.

Økonomiske konsekvenser

Det er ikke foreslått tilkoblinger på kommunale nettverk. Alle veier og parkeringsplasser innenfor og i nærheten av planområdet er private. Trafikkøkningen anses som så minimal at det ikke utløser behov for vegutbedring på kommunal tilførselsveg.

Kommunedirektøren vurderer derfor at planforslaget ikke vil få økonomiske konsekvenser i form av utbedringer eller utbygginger av kommunal infrastruktur.

Miljø- og klimakonsekvenser

Planområdet er en del av et vernet vassdrag. Vannforekomsten i Øvre Stavsjø har en god økologisk tilstand.

Avrenningsintensiteten vil øke med nyetablering av bygninger, gangstier og parkeringsplasser. Det kan føre til erosjonsskader ved styrtregn.

Overvann og vann fra renseanlegget er foreslått med avrenning ut i Øvre Stavsjø. Ukontrollert avrenning kan gi konsekvenser for vannkvaliteten og fiskehelse.

Kommunedirektøren vurderer at forslaget til VAO-plan gir riktige beregninger og beskriver nødvendige tiltak for overvann/nedbør og avrenning.

Rapport om naturmangfold er etter kommunedirektørens vurdering utført etter veileder om naturmangfoldkartlegging og etter anerkjent metode. Kommunedirektøren tar derfor denne til følge. Rapporten konkluderer med at en skånsom utbygging ikke vil komme i konflikt med naturmangfoldet.

Vurdering

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet og inkluderer en del av Øvre Stavsjø, som er en del av et vernet vassdrag Herrevassdraget. Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (RPR verna vassdrag) gir mål og føringer for forvaltning av vernede vassdrag. Kommunedirektøren vurderer derfor spesielt natur og vannkvaliteter ifm planforslaget.

Utbygging av eksisterende hyttebebyggelse rundt Øvre Stavsjø kan ha konsekvenser for vannkvaliteten i Øvre Stavsjø. Forslagstiller har utarbeidet en VAO-plan. Denne er administrativt behandlet og forslagsstiller har justert planen etter merknader og innspill.

Kommunedirektøren vurderer at VAO-plan og øvrige plandokumenter på en tilfredsstillende måte tar være på vannkvaliteten i og rundt planområdet og dermed fiskehelse og naturliv. Kommunedirektøren vurderer likevel at planbestemmelsene må endres noe for å fullt ut sikre at renseanlegg opparbeides i tråd med VAO-planen.

Kommunedirektøren merker seg avvik fra kommuneplanens arealdel og viser til at dette er godkjent gjennom vedtak av planprogram med konsekvensutredning. Kommunedirektøren

vurderer at forslaget støtter opp under kommuneplanens samfunnsdel.

Oppsummering/konklusjon

Kommunedirektøren vurderer at planforslaget er utarbeidet etter gjeldende retningslinjer og føringer, og at innkomne innspill og tilbakemeldinger fra kommunen er tilstrekkelig ivaretatt. Kommunedirektøren kan derfor konkludere med at planforslaget kan behandles i 1.gangsbehandling og sendes på offentlig høring.

Detaljreguleringsplan for hytteområde Øvre Stavsjø legges derfor ut til offentlig ettersyn jf. PBL 12-10 med følgende endringer:

§ 3.1.4 Avløpsanlegg (AV1-AV2)

Ny tekst:

Innenfor formålet er det tillatt å etablere renseanlegg for avløp, anlegg skal etableres i henhold til VAO-planen.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

§ 5.1 Før opprettelse av eiendommer for fritidsbolig (FBF), nytt kulepunkt:

– skal VA-anlegg være opparbeidet og godkjent.

Ulefoss, 16.05.2023
Kommunedirektøren