

Planbeskrivelse



Nome kommune
PlanID 2022_04

Fagkyndig: Oslo Works AS
Forslagsstiller: Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan
Dato / revisjon: : 29.03.2023 / 04

Oslo Works AS er ansvarlig fagkyndig for planforslaget på vegne av forslagsstillerne Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan. Planforslaget er utarbeidet med bistand fra Sweco og Rune Solvang.

Dokumentinfo:

04	29.03.2023	Revidert utgave før høring - slukkevann	Tone Sandøy	Eli Malmquist
03	20.03.2023	Revidert utgave før høring	Tone Sandøy	Eli Malmquist
02	06.02.2023	Revidert utgave for oversendelse til kommunen for behandling	Tone Sandøy	Eli Malmquist
01	26.10.2022	Utgave for oversendelse til kommunen for behandling	Tone Sandøy	Eli Malmquist
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Kontrollert

Rettigheter til alle kart og illustrasjoner tilhører Oslo Works AS eller Nome Kommune. Kilde er bare oppgitt dersom det avviker fra disse.

Sammendrag

På vegne av tiltakshavere og grunneiere Bodil og Olav Tveitan fremmes reguleringsplan for skogshotell Tveitankroken. Reguleringsplanen legger til rette for turistnæring og natur- og kulturbasert opplevelsesnæring i Tveitankroken, med målsetning om å bidra til å øke kunnskapen og bevisstheten om stedet gjennom aktiv bruk.

Det er planlagt for hotellvirksomhet i et mindre område i Tveitankroken, med 10 overnattingsenheter og tilhørende felleshus med servering. Planforslaget har lagt stor vekt på å tilpasse planlagt utbygging til eksisterende terreng, kulturlandskap og naturmangfold.

Området er ikke tidligere regulert, men er medtatt som område LNFR med spredt næringsbebyggelse ihht. Nome kommunes arealplan for deler av planområdet. Planforslaget er altså ihht. kommuneplanen.

Innhold

Sammendrag	3
1 Hovedtrekk i planforslaget	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep	6
2 Faktadel	7
2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger	7
2.2 Planstatus	17
2.3 Planprosessen	19
2.4 Beskrivelse av planforslaget	19
3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget	21
3.1 Overordnede planer og mål	21
3.2 Stedsutvikling	21
3.3 Landskap og grønnstruktur	21
3.4 Kulturminner og kulturmiljø	23
3.5 Bebyggelse	23
3.6 Trafikkforhold og trafiksikkerhet	24
3.7 Teknisk infrastruktur.....	27
3.8 Brannsikring og brannberedskap	28
3.9 Miljøfaglige forhold	29
3.10 Universell utforming	30
3.11 Naturmangfold.....	31
3.12 Natur- og ressursgrunnlaget	31
3.13 Barn og unges interesser	32
3.14 Folkehelse.....	32
3.15 Risiko- og sårbarhet.....	32
4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser	33
5 Illustrasjoner av planforslaget	34
6 Forslagsstillers argumentasjon	36
7 Oversikt vedlegg	39

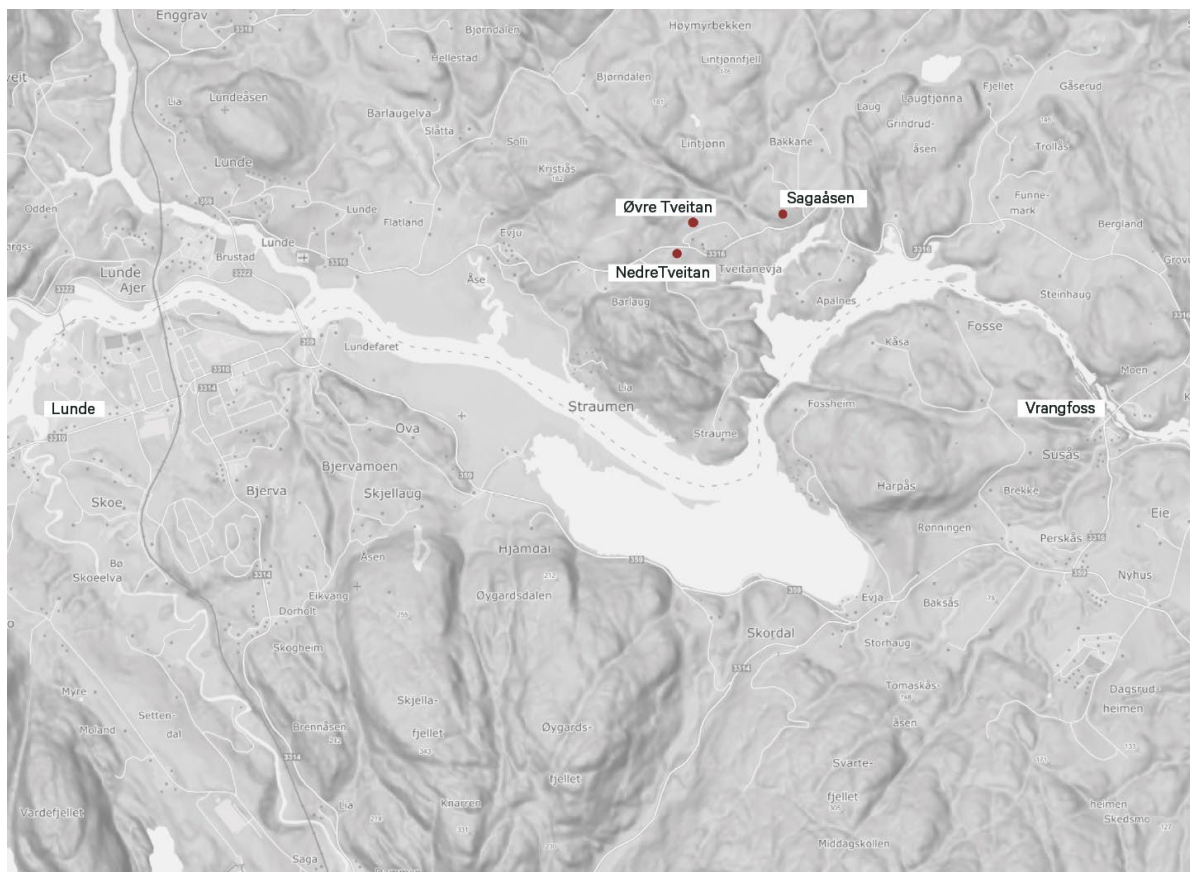
1 Hovedtrekk i planforslaget

1.1 Bakgrunn

Tveitankroken ligger i utkanten av tettstedet Lunde, på nordvestlig side av Telemarkskanalen / Tveitanevja. For skogsholtet Sagaåsen, 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.

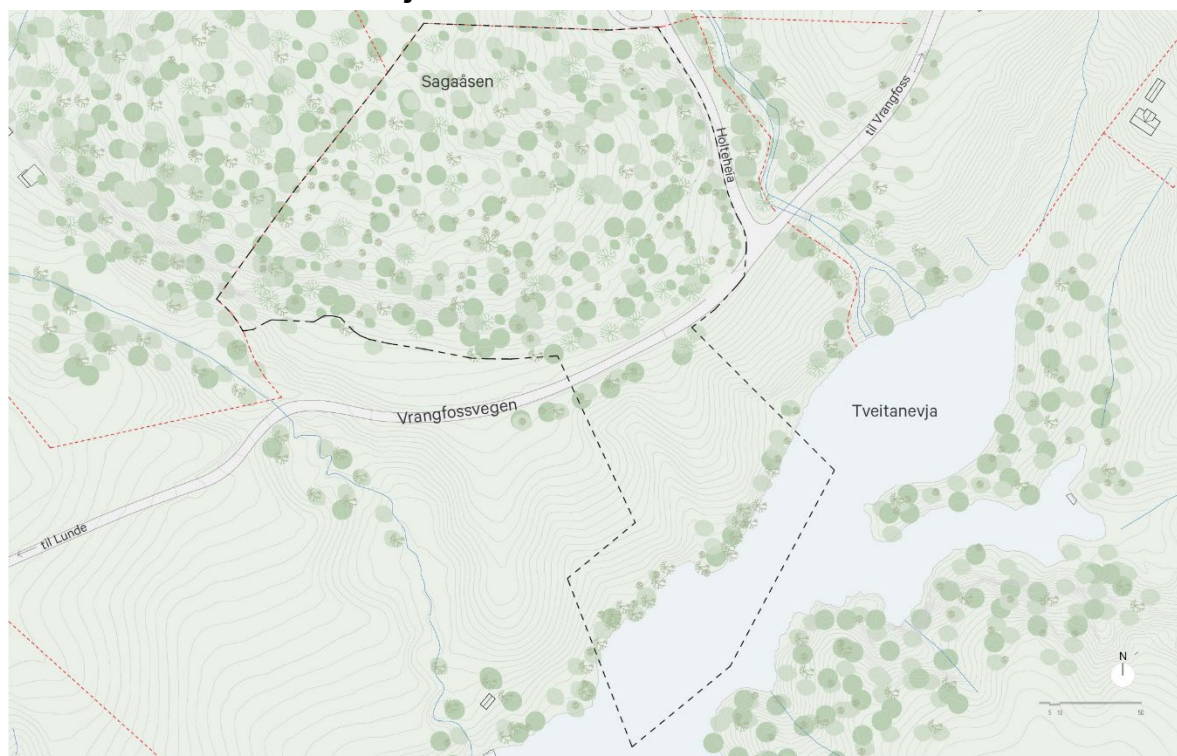
Prosjektet er et ledd i målet om å ta vare på Øvre Tveitan Gård og de natur- og kulturmessige kvaliteter den representerer for nåværende og fremtidige generasjoner. Det planlegges for et overnattings- og mattilbud, med helårsdrift. Det er et ønske at prosjektet vil kunne bidra positivt til Lundes tettstedsutvikling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

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for turistnæring og natur- og kulturbasert opplevelsesnæring i Tveitankroken. Det er et utstrakt mål å bidra til å øke kunnskapen og bevisstheten om stedet gjennom aktiv bruk. Det skal legges til rette for inntil 10 overnattingsenheter i skogen, med tilhørende felleshus for resepsjon og matservering. I tillegg legger planen til rette for et mindre anlegg for rekreasjon, aktivitet og opphold ved kanalen.



1.2 Eksisterende situasjon og fremtidig plangrep

1.2.1 Eksisterende situasjon



Situasjonsplan som viser eksisterende situasjon - med planavgrensning markert.

1.2.2 Skisse av fremtidig plangrep



Situasjonsplan med fremtidig plangrep - med planavgrensning markert.

2 Faktadel

2.1 Planforslagets nøkkelopplysninger

Forslagsstiller:

Bodil Sandøy Tveitan og Olav Tveitan

Vrangfossvegen 623

3825 Lunde

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

Fagkyndig:

Oslo Works AS

Gjøteborggata 27b, 0566 Oslo

org.nr 916 528 353

Kontakt: Tone Sandøy - tlf: 400 68 913 - e-post: tone@oslo.works

Eieropplysninger

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

Arealstørrelse – planområde

Planområdet totalt: - 46,9 daa

Reguleringsformål (PBL § 12-5)	Kode Rp	Kart- kode	Areal (daa)
Bebyggelse og anlegg §12-5 nr. 1			
- Hotell/overnatting	1320	HO1	10,3
- Hotell/overnatting	1320	HO2	1,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur §12-5 nr. 2			
- Veg	2010	f_V	0,1
- Kjøreveg	2011	o_KV	0,6
- Annen veggrunn - grøntareal	2019	o_AVG1	0,3
- Annen veggrunn - grøntareal	2019	o_AVG2	0,5
- Parkering	2080	P1	1,0
Grønnstruktur §12-5 nr. 3			
- Grønnstruktur	3002	G1	11,1
- Grønnstruktur	3002	G2	5,8
Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift §12-5 nr. 5			
- LNFR	5210	LNFR	9,4
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone §12-5 nr.6			
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	BSV1	1,4
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	6001	BSV2	2,0
- Badeområde	6770	VB	3,5

Utnyttelse – ny bebyggelse

Utnyttelse beregnes i totalt bebygd areal (BYA) for felt HO1 og HO2.

Parkering

Det skal være min. 1 p-plass til hver overnattingsenhet + p-plasser for driftsbruk og ansatte.

Totalt minimum 13 plasser på terreng innenfor felt P1.

Det skal også settes av plass til min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. overnattingsenhet.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

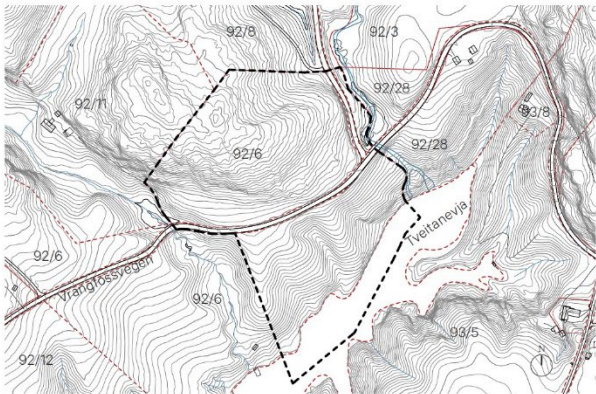
Plangrepet innenfor planavgrensingen fremmer ikke andre bruksformål enn det som åpnes for i kommuneplanen og innebærer etter vårt syn ikke vesentlige endrede konsekvenser eller utnyttelse, enn det som gis av føringer for området i gjeldende kommunedelplan. Området er konsekvensutredet i forbindelse med revidering av kommuneplanen i 2021.

Forslagsstiller har vurdert materialet i henhold til Plan- og bygningslovens §4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredning» med tilhørende forskrift. Det er vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Kunngjøring og varsling

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.07.2022 i Varden.

Grunneiere og andre rettighetshavere er varslet ved brev datert 18.07.2022



VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
Detaljregulering skogshotell i Tveitankroken (planID 2022_04)

På vegne av grunneiere Olav Tveitan og Bodil Sandøy Tveitan varsles det i henhold til plan- og bygningslovens §12-8, om oppstart av arbeid med **Detaljregulering skogshotell i Tveitankroken**.

Planområdet ligger i Tveitankroken i Lunde i Nome kommune og er en del av gnr 92 bnr 6. Det aktuelle området er et skogsholt på oversiden av Vrangfossvegen, i tillegg til jorder nedenfor vei mot kanalen. Planen avgrenses av Tveitanveia i sør, bekk ved avkjørsel Holtheia i øst, skogsarealer i nord og jorder i vest. Kartutsnittet viser forslag til planavgrensning for detaljreguleringen. Foreslått planområde er på ca. 69 daa. Det antas ingen vesentlige virkninger utenfor planavgrensningen.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for turistnæring og natur- og kulturbasert opplevelsesnæring i Tveitankroken. 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 utstyrlagring/uthus. Planforslaget vil legge til rette for en utbygging på omtrent 500 m2 BRA. Ved kanalen vil det blant annet legges til rette for badebrygge og flytende badstu, anlegg som vil være allment tilgjengelig og bidra til å styrke kanalens attraktivitet og identitet.

Spørsmål til planarbeidet kan rettes til Oslo Works ved Tone Sandøy på e-post: tone@oslo.works eller tlf 40 06 89 13. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte med Nome kommune kan sees på www.nome.kommune.no

oslo.works Innspill og merknader til planarbeidet sendes skriftlig til Oslo Works AS, Gøteborggata 27b, 0566 Oslo eller på e-post til tone@oslo.works innen 02.09.2022.

Annonse i Varden

Planavgrensningens utstrekning er i foreslått plan redusert fra varslet plangrense. Ny avgrensning er satt med bakgrunn i en detaljering av prosjektet som har vist at opprinnelig grense var uhensiktsmessig stor.

Det kom inn i alt 11 uttalelser til varsel om oppstart, 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
5. Bane NOR 19 07 22
6. Lede 03 08 22
7. Føre 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

Nedenfor er et sammendrag av uttalelsene, med forslagsstillers kommentarer under hvert tema.

1. Vestfold og Telemark Fylkeskommune 30 08 22

Regionale planer

Regional plan for samordna areal- og transport for Telemark 2015-2025 (ATP Telemark)

Med utgangspunkt i oversendt varselbrev, hvor det opplyses at planarbeidet er i tråd med gjeldende kommuneplans arealformål (LNFR-område med spredt næringsbebyggelse), har vi ingen regionale innvendinger mot at det settes i gang detaljregulering for skogshotell i Tveitankroken. Formålet med planleggingen synes å være i tråd med intensjonene i den regionale areal- og transportplanen for Telemark 2015-2025(ATP-Telemark) og vi viser til planens generelle retningslinjer for bygging av fritidsboliger og tilrettelegging av offentlige rekreasjonsområder:

- Bygging av fritidsboliger skal fortrinnsvis skje ved fortetting i eksisterende områder for fritidsboliger og styrke eksisterende senter og/eller destinasjoner.

- Ved utbygging skal langsiktige attraksjonsverdier og sammenhengende grønnstruktur i området sikres for allmennheten, natur- og kulturmiljøer.

Vi minner om at det skal legges til rette for universell utforming og tas hensyn til barn og unge i planleggingen.

Forslagsstiller kommentar:

Områdets grønnstruktur og attraksjonsverdi vil være kjernegrunnlaget for den nye virksomheten, og vil sikres gjennom kart og bestemmelser. Bebyggelse og parkering vil konsentreres i egne felt HO1, HO2 og P1, mens majoriteten av planområdet er avsatt til grøntformål (G1/G2) og videreføring av landbruksformålet (LNFR for B) og bruk og vern av sjø (o_BSV). Bebyggelse innenfor HO1 og HO2 skal plasseres skånsomt i terrenget og plasseres på søyler/påler for å unngå større terrenginngrep. På denne måten vil en sikre at området bevares som et natur- og kulturmiljø også med bebyggelse. Dette sikres i bestemmelsen 3.1.1/3.1.2/3.1.3.

Planforslaget skal så langt som mulig utformes ihht. prinsippene om universell utforming. Men fordi tiltak innenfor området skal ha liten innvirkning på terrenget, vil det tillates avvik der eksisterende topografi og naturkvaliteter ikke lar seg forene med prinsippene om universell utforming. Dette omtales i bestemmelsen 2.6. Planforslaget vil ta hensyn til barn og unge i de deler av prosjektet hvor dette er aktuelt.

Jordvern

Det fremkommer av planvarslet at planområdet inneholder forslag om omdisponering av dyrka mark.

Dyrka mark av god kvalitet er en nasjonalt viktig ressurs som kommunen må ivareta dersom vi skal nå de nasjonale og regionale jordvernmålene. Fokuset på jordvern har de siste årene blitt strengere. Vi anmoder om at minst mulig dyrka mark tas. Vi forutsetter at det foreligger en landbruksfaglig vurdering fra lokal landbruksmyndighet ved offentlig ettersyn, og en vurdering av hvorvidt det anbefales å omdisponere den dyrka/dyrkbare marken i planområdet. Dersom det legges til rette for omdisponering av dyrka/dyrkbar mark i planområdet, skal det utarbeides en matjordplan. Denne skal følge saken når den kommer til offentlig ettersyn, og sikres i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstiller kommentar:

Nedre del av planområdet, sør for Vrangfossvegen, er dyrka mark/beiter i dag og LNFR område.

Formålet videreføres i planforslaget. Det vil i tillegg legges tilrette for en enkel gangsti over jordet, for å

sikre en tilkomst til kanalen. Stien vil plasseres skånsomt i terrenget, og skal bidra til å samle gangtrafikk i terrenget på en sti, og dermed skåne øvrig mark. Dette er i vår oppfatning ikke en omdisponering av dyrka mark, men et tiltak som bidrar til å verne om formålet samtidig som det gir adgang til kanalen for allmennheten. Gangstien og utforming av den, sikres i bestemmelsesområde #2. Kommunens landbrukskontor har vurdert gangstien som en akseptabel løsning, med omfang og plassering ihht bestemmelsen. Landbruksfaglig uttalelse er vedlagt planforslaget.

Vannressursforvaltning

Regional plan for vannforvaltning i Vestfold og Telemark 2022-2027 legger føringer for forvaltningen av vannforekomstene i vannregionen. Vannforskriftens §§ 4-7 definerer miljømål for vannforekomstene, og vannforvaltningsplanen har fastsatt de konkrete miljømålene. Av vannforskriftens § 4 fremgår at det ikke er tillatt å forringe miljøtilstanden i vannforekomstene, og dersom tilstanden er dårligere enn god tilstand skal det gjøres tiltak for å forbedre tilstanden. Planområdet er i umiddelbar nærhet til nedre del av Tveitankroken bekkefelt, som renner ut i Straumen – Bandak/Telemarkskanalen nedre. Disse vannforekomstene har begge god økologisk tilstand og er innenfor miljømålet for denne planperioden. Kjemisk tilstand for begge vannforekomstene er udefinert. Informasjon om tilstand og miljømål for de enkelte vannforekomstene finnes på: <https://www.vann-nett.no/portal/> Planarbeidet må utrede hvilken effekt planen vil ha på miljøtilstanden i berørte vannforekomster, og om det vil ha konsekvenser for oppnåelsen av miljømålene. Dersom planforslaget vil kunne påvirke måloppnåelsen må det gjøres en egen vurdering etter vannforskriftens § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep.

Forslagsstiller kommentar:

Tiltak som gjennomføres som følge av dette planforslaget skal ikke påvirke miljøtilstanden i de berørte vannforekomstene, og alle tiltak skal planlegges ut i fra dette. Tiltak beskrives i VAO-plan og skal også utredes for i søknad om rammetillatelse. Dette sikres i planbestemmelsene punkt 7.1.3.

2. Statsforvalteren 01 09 22

Landbruk - forholdet til kommuneplanens arealdel

Vi synes det er litt urovekkende at forslagsstiller i planvarslet tilsynelatende ikke forholder seg nøyaktig til arealformålene i kommuneplanens arealdel (KPA). Det sies i dokumentet Planinitiativ at adkomst til byggeområdet vil bli etablert fra Vrangfossveien (fylkesvei 3316) via egen innkjøring til parkeringsområde i utkanten av skogholtet. Det er rimelig å tolke dette slik at adkomstvei og parkeringsareal tenkes lagt på jordbruksareal mellom skogholtet og fylkesveien. Dette ligger i så fall utenfor området som ble avsatt til spredt næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

En slik plassering av biladkomst og parkering vil beslaglegge fulldyrka jord og/eller innmarksbeite ifølge arealtypekart fra instituttet NIBIO. Dette er i så fall i strid med premissene i KPA, og det er i strid med hensynet til jordvern nedfelt i jordloven og i Stortingets jordvernstrategi. Vi varsler dermed om at planforslaget kan komme i strid med nasjonale interesser dersom en slik arealbruk blir foreslått. Vi legger til grunn at dyrka mark ikke skal omdisponeres. Videre anbefaler vi at det avsettes en tilstrekkelig buffersone mellom bygge-/aktivitetsarealer og dyrka mark.

Vi er innforstått med at det i Tveitanområdet (Tveitankroken) er åpnet for spredt boligbebyggelse i KPA. Imidlertid sier retningslinjer til KPA at slik bebyggelse ikke kan komme i konflikt med dyrka eller dyrkbar mark, kfr. bestemmelsenes pkt. 2.4.2

Når det gjelder adkomst til foreslått bryggeanlegg og badstu i strandsonen, antar vi dette fordrer en fast adkomst i form av sti eller vei. Det er ikke redegjort nærmere i planvarsel eller planinitiativ for hvilken status og plassering denne adkomsten er tiltenkt.

Vi minner om at størstedelen av arealet mellom fylkesveien og vassdraget består av fulldyrka jord innenfor planavgrensningen. Avhengig av adkomstens status og plassering er det også her potensiale for konflikt med nasjonale jordverninteresser.

Forslagsstiller kommentar:

Ny avkjørsel til området foreslås innenfor det området som i KDP er avsatt til spredt næringsbebyggelse, og vil ikke berøre jordbruksareal. På nedre del av planområdet videreføres LNFR-formålet i planforslaget. For å sikre en tilkomst til kanalen, vil det her legges tilrette for en enkel gangsti over jorden. Stien vil plasseres skånsomt i terrenget, og skal bidra til å samle gangtrafikk i terrenget på en sti, og dermed skåne øvrig mark. Dette er i vår oppfatning ikke en omdisponering av dyrka mark, men et tiltak som bidrar

til å verne om formålet samtidig som det gir adgang til kanalen for allmennheten. Gangstien og utforming av den, sikres i bestemmelsesområde #2. Kommunens landbrukskontor har vurdert gangstien som en akseptabel løsning, med omfang og plassering iht bestemmelsen. Landbruksfaglig uttalelse er vedlagt planforslaget. Byggegrenser er i plankartet satt til minimum 20 meter fra landbruksareal.

Naturmangfold og vassdrag

Som ledd i revisjonen av KPA ble det utarbeidet en fagrapport av firmaet RS Naturanalyse v/ Rune Solvang om naturverdier på arealet som senere ble avsatt til område for spredt næringsbebyggelse. Det var fra tidligere registrert en forekomst av eldre eik og ask. Forekomsten ble kartlagt i regi av Miljødirektoratet i 2012 som utvalgt naturtype iht. forskrift om utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven. Forekomsten som ligger i grensen for det varslede planområdet, representerer naturverdier av nasjonal interesse.

For ordens skyld minner vi om at det ved utøvelse av naturmangfoldlovens aktsomhetsplikt etter lovens § 6, skal tas særlig hensyn til utvalgte naturtyper for å unngå forringelse av deres utbredelse og økologiske tilstand, kfr. lovens § 52. Videre registrerte RS Naturanalyse en større naturforekomst i grensen mot dyrka mark syd i det aktuelle området. Firmaet har betegnet forekomsten som et hensynsområde hvor eventuell hogst bør begrenses til maksimalt 50 % av arealet. Det anbefales videre at alle eiketrær bør merkes i terrenget og skånes for hogst, likeså gamle furutrær.

Området rommer videre den rødlistede arten rosenkjuke som har statusen «nær truet» i Norsk rødliste for arter. Firmaet opplyser videre at området har potensiale for ytterligere funn av truede arter, spesielt knyttet til jordboende sopp. Området har dermed potensiale for å romme naturverdier av nasjonal interesse, så som truede arter og deres leveområder.

På denne bakgrunnen legger vi til grunn at det må gjøres mer detaljerte studier av artsmangfoldet her som ledd i reguleringsplanarbeidet, dersom det er aktuelt å gjøre fysiske tiltak innenfor denne forekomsten.

Når det gjelder adkomstvei ned til Kanalen (Tveitevja) anbefaler RS Naturanalyse at denne bør legges skånsomt i terrenget, og at færrest mulig trær i kantsonen mot vassdraget bør hogges.

Statsforvalterens miljøavdeling støtter fullt ut disse anbefalingene, både hva gjelder adkomst til Tveitevja og bryggeanlegg med badstu. I denne forbindelsen minner vi om vannressurslovens bestemmelser om kantvegetasjon langs vassdrag, kfr. lovens § 11. Vi er imidlertid innforstått med at kanopadling ble beskrevet som en aktuell aktivitet i begrunnelsen for saken om spredt næringsbebyggelse som ledd i KPA.

KPA har en byggegrense på 50 meter langs Tveitanevja. Godkjent reguleringsplan kan oppheve denne byggegrensa for definerte tiltak. Dette tilsier at planprosessen må avveie hensynet til utbygging opp mot intensjonen med kommuneplanens byggegrense.

Forslagsstiller kommentar:

Omtalt hensynsområde vil i planforslaget foreslås som hensynssone bevaring naturmiljø og det vil ikke gjøres tiltak innenfor dette området. Dette er sikret i plankart med sone H560 og bestemmelse 8.1.1 – bevaring naturmiljø. Det vil også tas meget godt hensyn til eksisterende terreng i øvrige områder av planen. Dette sikres i bestemmelsen 3.1.1/3.1.2/3.1.3. Ved kanalen foreslås et eget område for tiltak som vil være allment tilgjengelig; bestemmelsesområde #1 – bestemmelse 9.1.1. Dette vil være mindre konstruksjoner som skal ha en temporær karakter og som skal kunne flyttes uten å etterlate seg spor i terrenget. Det skal tas hensyn til kantvegetasjonen i området, noe som sikres i bestemmelsene 7.1.1 og 7.1.2. Tiltakene ved kanalen vil være innenfor den 50meters byggegrensen som er definert i KPA for dette området. Det er i forslagsstillers oppfatning at de planlagte aktivitetene her, vil komme allmennheten til gode og være et godt tilskudd for bygda og nærmiljøet, således kan ses på som et av de tiltakene som kommuneplanen kan vurdere som tillatte unntak fra bestemmelsen. Det er i dag ingen tilkomst til denne delen av kanalen, og de planlagte tiltakene vil være med på å gjøre kanalen mer tilgjengelig for nabolaget i Tveitankroken og bygda forøvrig.

Samfunnssikkerhet

Vi minner om at pbl. i § 4-3 krever at alle planer skal følges av en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROSanalyse) som viser alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen.

Områder med fare, risiko eller sårbarhet skal avmerkes i plankartet som hensynssone, kfr. pbl. §§ 4-3 og 12-6. Det skal videre fastsettes reguleringsbestemmelser som er nødvendige for å avverge skade og tap.

Vi anbefaler at metodikken i DSBs veileder Samfunnssikkerhet i kommunenes arealplanlegging (2017) legges til grunn. Temaene som nevnes i reguleringsvarsel/planinitiativ bør suppleres med sjekklisten i veilederens vedlegg 5. ROS-analysen bør som et minimum inneholde konkrete vurderinger av faremomentene og hvilke kilder og opplysninger som er lagt til grunn for vurderingene.

Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge uønskede hendelser, forventer vi at tiltakene gis en grundig beskrivelse i analysedelen og sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene.

I tråd med rundskriv H-5/18 Samfunnssikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling minner vi om at det ved siste plannivå ikke er mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken, ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt, kfr. rundskrivets punkt. 2.11.1.

I vår tilbakemelding av 26.08.2021 knyttet til KPA kommenterte vi noen aktuelle risikomomenter, så som grunnforhold, flom og skogbrann. Dette var kun ment som noen enkelte innspill uten en systematisk gjennomgang fra vår side.

Med tanke på ønsket om tilretteleggingstiltak i strandsonen av Tveitanevja, minner vi på nytt om NVEs aktsomhetskart for flom i hovedvassdraget og i sidebekken Kroktjønnbekken. Det er her stipulert en maksimal vannstandsstigning på 3-4 meter. I mindre bekker øst og vest for planområdet er det stipulert en vannstandsstigning på inntil 2,5 meter. Aktsomhetssonen berører en vesentlig del av planområdet. Vi forutsetter at flomrisikoen blir kvalifisert vurdert som ledd i planarbeidet.

Forslagsstiller kommentar:

Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger med planforslaget og de ulike temaene er også beskrevet i planbeskrivelsen. Analysen viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Det er registrert noe risiko i forbindelse med flom, radongass, brann og avkjørsel. Risikoen anses som lav og det er ikke forventet at det vil påvirke planforslaget. ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart. Analysen viser for øvrig at det er ingen aktuelle hendelser som medfører uakseptabel risiko.

Klimarelaterte spørsmål

Vi gjør oppmerksom på nasjonale føringer i Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning. Retningslinjene sier bl.a. at det ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon skal vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi. Når konsekvensene av klimaendringer blir vurdert, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

Publikasjonen Klimaprofil for Telemark fra Norsk klimaservicesenter bør være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Den viser bl.a. at et trekk i klimautviklingen i Telemark i årtiene framover vil være økt frekvens og intensitet i episoder med styrtregn. Fysisk utbygging av byggetomter og veier/stier tenderer til å øke avrenningsintensiteten sammenholdt med opprinnelig naturmark, eventuelt kan utbyggingen konsentrere avrenningen i en bestemt retning. Alt i alt kan dette føre til erosjonsskader på bebyggelse, veier, annen infrastruktur og jordbruksareal. Vi anbefaler å vie denne problemstillingen oppmerksomhet i klimatilpasningen.

Forslagsstiller kommentar:

Klimaprofil for Telemark er gjennomgått og vurdert opp mot planforslaget. Økt behov for god overvannshåndtering og økt bevissthet på flomfare er to temaer som skal være ekstra opmerksom på i det aktuelle området. I de delene av planområdet som ligger innenfor aktsomhetssone for flom planlegges det bryggekostruksjoner - faste og flytende (ved kanalen) – for aktivitet og opplevelse, og tiltakene vil ikke utgjøre noen risiko. For øvre del av planområdet, hvor bebyggelsen er planlagt, vil det planlegges for en god og naturlig overvannshåndtering. Det utarbeides en egen VAO-plan som ivaretar de nevnte forhold.

Landskap

Bandakkanalen 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.

Vi minner videre om bestemmelser til kommuneplanens arealdel vedtatt 02.03.2021 som i § 84 har krav om at tiltak langs kanalslekningen fra Flåvatn til Sjørholdt skal tilpasses Telemarkskanalens lokalhistoriske særtrekk. Vi anbefaler at landskapsvirkningen av planlagte, fysiske tiltak visualiseres i planmaterialet.

Forslagsstiller kommentar:

Planforslagets tiltak skal underordne seg eksisterende terreng og kulurlandskap, og det skal tilstrebes en varsom plassering av bygningsmassen og minimale og reversible terrenginngrep. Planforslaget omtaler forøvrig temaet grundig i planbeskrivelsen. Landskapsverdiene ved kanalen sikres gjennom planbestemmelsene 7.1.1/7.1.2

Andre forhold

Hensynet til universell utforming er forankret i formålsbestemmelsen til pbl., kfr. lovens § 1-1 femte ledd. Det samme hensynet framkommer i diskrimineringsloven kapittel 3. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK) stiller konkrete krav til arealer og anlegg som skal kunne brukes av alle. Vi markerer for ordens skyld at disse bestemmelsene er relevante for dette planarbeidet.

Forslagsstiller kommentar:

Planforslaget skal så langt som mulig utformes ihht. prinsippene om universell utforming. Planlagte tiltak innenfor området skal ha liten innvirkning på terrenget, og planen foreslår derfor likevel at det tillates avvik fra universell utforming der eksisterende topografi og naturkvaliteter ikke lar seg forene med prinsippene om en slik utforming. Dette omtales i bestemmelsen 2.6. Det skal uansett tilstrebes en så høy grad av tilgjengelighet som mulig innenfor planområdet.

3. Mattilsynet 30 08 22

Varsel om innsigelse – drikkevann

Ifølge plan og bygningsloven (PBL) §§12-13 jf. 5-4 varsler vi innsigelse til dette planforslaget. For å beskytte folks helse (drikkevannsforskriften § 1) er det viktig at det planlegges for sikker levering av helsemessig trygt og nok drikkevann (jf. drikkevannsforskriften 9 leveringssikkerhet). Mattilsynet varsler innsigelse når løsninger for drikkevann ikke er omtalt i varselet om igangsetting.

Forslagsstiller kommentar:

Det planlegges for sikker levering av helsemessig trygt og nok drikkevann, og dette omtales i planforslaget. En egen VAO-plan for området følger også planen.

Fiskehelse/fiskevelferd

Varslet sier ingen ting om avrenning og overvannshåndtering. Det er viktig for fiskehelse/fiskevelferd at det iverksettes tiltak som sikrer at det ikke blir direkte avrenning til vassdrag.

Forslagsstiller kommentar:

Overvann skal håndteres lokalt, basert på kommunens tretrinnsprinsipp fordrøye – infiltrere – lede til sikker flomvei. Så langt det er mulig og hensiktsmessig skal det tilstrebes naturbaserte løsninger. Det er ikke offentlig avløpsnett i området og det må benyttes privat avløpsanlegg, med eget minirensesanlegg. Minirensesanlegget 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.

Drikkevann

Løsninger for drikkevann er en del av infrastrukturen, og utbygger skal i en tidlig planfase vurdere gode løsninger for drikkevann. Vi etterspør derfor løsninger gjennom VA-plan og bindende bestemmelser i

reguleringsplan slik at drikkevannet er i tråd med regelverkets krav. Dersom det planlegges for et vannforbruk på over 10 m³/d (den uka i året med størst vannforbruk) må det gå frem av rekkefølgebestemmelse at vannforsyningen skal være plangodkjent av Mattilsynet. Med rekkefølgebestemmelsene skal det sikres at løsninger for drikkevann er etablert før utbygging av området.

Forslagsstiller kommentar:

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. Dette er innarbeidet som eget rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. En egen VAO-plan for området følger også planen

Det planlegges for et vannforbruk under 10m³/d, men dersom det i den videre planleggingen overstiger dette, skal vannforsyningen plangodkjennes av Mattilsynet.

Vi viser til PBL §§ 3-1 og 4-2 hvor det står at det skal legges til rette for en helhetlig forvaltning av vannets kretsløp og nødvendig infrastruktur, videre står det at planbeskrivelsen skal gi en særlig vurdering og beskrivelse av planens virkning på miljø og samfunn. Det betyr at reguleringsplanen skal inneholde en gjennomarbeidet VA-plan for område før plan kommer på 1. gongs høring, slik at vi som sektormyndighet kan vurdere vårt saksområde (jf. PBL § 5-4). Vi etterspør derfor en VA-plan for planområdet, og at denne er en del av detaljreguleringen som senere kommer på høring.

Forslagsstiller kommentar:

En egen VAO-plan for området følger planen.

4. Direktoratet for mineralforvaltning 27 07 22

Uttalelse uten merknad fra DMF

DMF kan ikke se at den foreslåtte planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for skogshotell i Tveitankroken i Nome kommune. Dersom videre behandling av planen viser at noen av våre fagområder blir berørt, ber vi om å få saken oversendt når den blir lagt ut til høring og offentlig ettersyn.

Forslagsstiller kommentar:

Dette tas til orientering.

5. Bane NOR 19 07 22

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og vi har derfor ingen merknader.

Forslagsstiller kommentar:

Dette tas til orientering.

6. Lede 03 08 22

Det er ikke noe nett i dette område.

Forslagsstiller kommentar:

Dette tas til orientering og vil sees nærmere på før tiltak på området.

7. Føre nettselskap 01 08 22

Føre er nettselskap i området, og viser til regelverk for anleggsbidrag for evt tilknytning av nett/strøm.

Forslagsstiller kommentar:

Dette tas til orientering og vil sees nærmere på før tiltak på området.

8. Agder og Telemark Bispedømme 10 08 22

Reguleringsområdet ligger relativt langt fra Lunde kirke og vil derfor så vidt vi kan se ikke ha noen innvirkning på kirkested.

Forslagsstiller kommentar:

Dette tas til orientering.

9. Øyvind Kaasa – Ulefoss og Omegns Arbeiderforening 22 07 22

I beskrivelsen av planen står det ingenting hvordan lovbestemmelsen om tiltak i 100 m beltet vil bli ivarettatt. Dette må komme tydelig fram i fortsettelsen av planarbeidet.

Forslagsstiller kommentar:

Tiltakene ved kanalen vil være innenfor den 50meters byggegrensen som er definert i KPA for dette området. Det er i forslagsstillers oppfatning at de planlagte aktivitetene her, vil komme allmennheten til gode og være et godt tilskudd for bygda og nærmiljøet, således kan ses på som et av de tiltakene som kommuneplanen kan vurdere som tillatte unntak fra bestemmelsen. Det er i dag ingen tilkomst til denne delen av kanalen, og de planlagte tiltakene vil være med på å gjøre kanalen mer tilgjengelig for nabolaget i Tveitankroken og bygda forøvrig. Se ellers planbeskrivelse og illustrasjonsprosjekt for omfang.

10. Tor Håkon Kaasa og Susann Kleiva 23 08 22

Som nabo til planområdet vil vi komme med et par momenter vi ønsker at det tenkes på i det videre arbeidet med planen og prosjektet for øvrig.

1: Det foregår aktiv landbruksdrift i området. Per i dag dreier dette seg stort sett om beite og forproduksjon, men det er potensiale for andre produksjoner også på flere arealer i umiddelbar nærhet av planområdet. Dette kan medføre ulike former for støy, støv, lukt og annet. Det kan være snakk om spredning av naturgjødsel på jordene med den luktproblematikk det medfører, det kan være at slått eller jordbearbeiding av jordene må gjøres på en søndag eller tidlig morgen på grunn av værforhold og lignende. Det er viktig at dette tas hensyn til, ikke bare i planprosessen, men også i utviklingen, promoteringen og driften av det som planlegges her slik at man i størst mulig grad unngår konflikt mellom jordbruket og de som vil være kunder av dette tilbudet. Som det ble snakket om på informasjonsmøte kan dette sikkert ivarettas og innarbeides i konseptet på mange forskjellige måter. Vi er opptatt av at dette tas opp tidlig i prosessen slik at ulike parter forventninger, tanker og behov kan samfundere på best mulig måte.

2: Det burde vurderes hvilke konsekvenser planene kan ha for nærområdet i forhold til retter og plikter som følger av Lov om friluftslivet. Hvilken påvirkning vil planen kunne ha for naboeiendommer i form av f.eks. økt turtrafikk i skog og mark og eventuelle konflikter det kan medføre seg? Dette kan både tenkes å komme i konflikt med skogbruk, jakt og annet. Turtrafikk med bålrensing og medfølgende skogbrannfare, nedtråkking/skader på ungsog, forsøpling, osv. Eventuell kommersialisering (f.eks. kartlegging og promotering ovenfor gjester, samt eventuell utbedring/opparbeidelse o.l.) av turstier i skog og mark må skje i samråd med aktuelle grunneiere.

3: Er det utarbeidet, eller skal det i planfasen utarbeides budsjett og markedsanalyser som viser at prosjektet er økonomisk realistisk i den målestokk det er tenkt? Det er relativt store 'fellesinvesteringer' i planene, og det er viktig at planene er gjennomførbare i praksis, og at man ikke nå selger inn et prosjekt som ikke er gjennomførbart og hvor naboer, kommunen og andre parter i neste trinn blir 'tvunget' til å godta et prosjekt av en helt annen skala eller konsept for at økonomien skal gå opp.

For øvrig synes vi det er et spennende prosjekt og at det er tøft gjort å satse relativt sprekt i et område som Tveitankroken. Lokal verdiskapning er viktig for å opprettholde bosetting og livet på steder som Tveitankroken og prosjekter som vil satse på og fremme lokal verdiskapning er viktige i det henseende.

Forslagsstiller kommentar:

Landbruksdrift er en stor og selvfølgelig del av Tveitankroken og omegn, og er noe av det som bidrar til de kvalitetene området har. Det ligger i prosjektets natur og motivasjon å ta vare på og spre kunnskap om det vakre kulturlandskapet i Tveitankroken - inkludert et aktivt landbruk. Det vil være skogshotellets oppgave å gjøre dette til en naturlig del av opplevelsen for gjestene. For å få til det på en god måte er vi imidlertid også avhengig av å ha en løpende og god dialog med aktuelle naboer.

Planforslaget foreslår turistnæring, herunder overnatting og opplevelse i skogsholtet og ved kanalen. Organiserte aktiviteter for gjestene vil primært foregå på egen eiendom, men tilreisende kan likevel bevege og oppholde seg i nærområdene på samme måte som fastboende; privat eiendom må respekteres og allemannsretten gjelder. 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. Dersom det skal planlegges aktiviteter utover dette, på områder som naboer eier, vil det selvfølgelig planlegges i samråd med de respektive eierne.

Budsjett og markedsanalyser er en parallell prosess i prosjektutviklingen. Det fungerer som underlag for hva man planlegger for, men har ingen direkte kobling til planarbeidet som skal synliggjøres i planforslaget.

11. Bente Grindrud 28 07 22

Gjelder hevdvunnen rett til båtplass i Tveitanevja

for gnr. 92 bruksnr. 9 og 10 Grindrud, Holteheia 41, 3825 Lunde

Jeg ser av planområdet som er merket ut i forbindelse med bygging av Skogshotell på gnr. 92/6 i Nome kommune at dette også omfatter planer for bygging av brygge, flytende badstu i/ved Tveitanevja.

Olav Tveitan har også nevnt muntlig for meg tidligere om planer for en scene ved/i Tveitanevja.

Jeg viser også til telefonsamtale med Olav Tveitan 26.07.22 vedr. dette.

Jeg vil allerede varsle om at disse planene vil kunne komme i konflikt med båtplassen som min gård Grindrud (92/9 og 10) har hatt gjennom mange generasjoner i Tveitanevja, der vi fortsatt har båt liggende. Dette har vært en gammel avtale mellom Olav Tveitans forfedre og mine forfedre på Grindrud som fortsatt gjelder. Jeg kjenner til at det minst har gjeldt i 4 generasjoner bakover, og sannsynligvis lenger. I telefonsamtale 26.07.22 bekrefter Olav Tveitan at han er kjent med dette.

Jeg varsler om dette nå, slik at dette kan tas hensyn til i de planene som legges i tilknytning til strandkanten/vannet Tveitanevja. Som jeg gav uttrykk for i telefonen med Olav Tveitan er jeg innstilt på en dialog og at vi kommer fram til en løsning på dette der retten til båtplass beholdes, og at dette løses på en god måte både med hensyn til de utbygginger som planlegges og at båtplassen lar seg forene med dette. Jeg ønsker også at retten til båtplass formaliseres som en tinglyst rett. Ser fram til en god dialog og løsning.

Forslagsstiller kommentar:

Dialog om dette tas direkte mellom partene og har ikke noen innvirkning på planforslaget.

2.2 Planstatus

2.2.1 Kommunale planer

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 fra kommuneplanens arealdel – 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

Planforslaget 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:

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. Det skal i samarbeid 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.*

2.3 Planprosessen

2.3.1 Medvirkning

Berørte parter og høringsinstanser er tilsendt varsel om oppstart reguleringsplanarbeidet etter liste fra Nome kommune. I tillegg er det oversendt varsel til:
Komplett liste til varsling er vedlagt innsendelsen for planforslaget.

Naboer i Tveitankroken ble i tillegg invitert til informasjonsmøte 22.08.22, der prosjektet ble presentert av tiltakshaver og arkitekt. 21 naboer møtte opp.

2.3.2 Uttalelser til planforslaget – etter offentlig høring

Fylles inn etter offentlig høring.

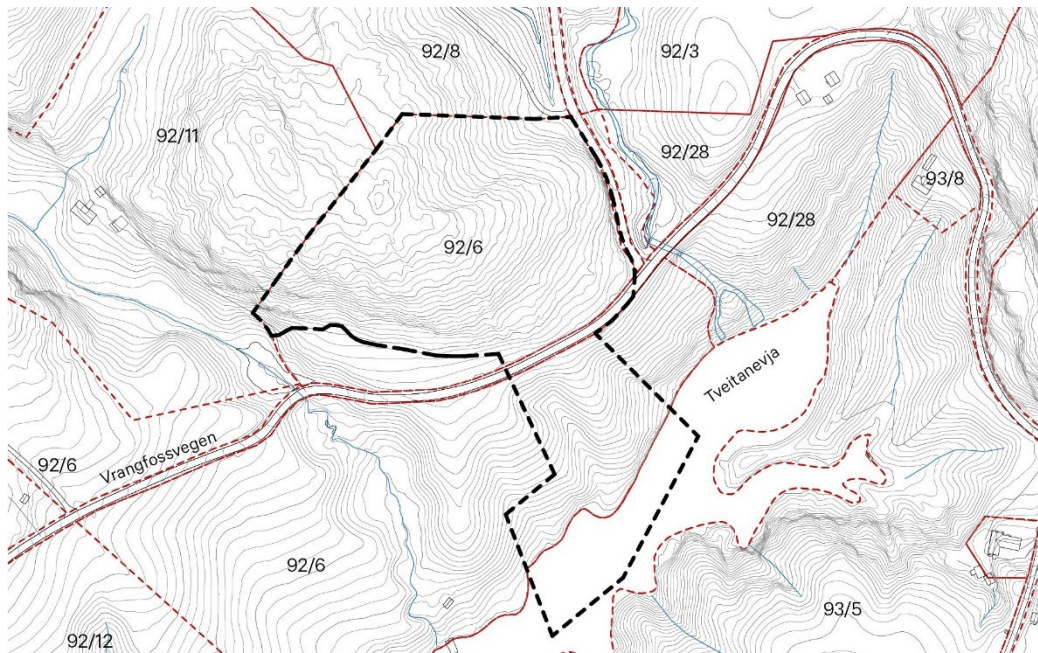
2.4 Beskrivelse av planforslaget

2.4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet



Ortofoto av nærområdet i Tveitankroken med planavgrensning markert.

Planområdet ligger i Tveitankroken i Lunde i Nome kommune og er en del av gnr 92 bnr 6. Det aktuelle området er et skogsholt på oversiden av Vrangfossvegen og jorder nedenfor vei mot kanalen. Planen avgrenses av Tveitanevja i sør, Holteheia i øst, skogsarealer i nord og jorder i vest. Planavgrensningen forholder seg til eksisterende eiendomsgrenser i nord og delvis i øst, mens avgrensning i sør er satt i kanalen og mot vest midt i egen eiendom. Innenfor planavgrensningen i gjeldende kommuneplan finnes formålet LNFR med spredt næringsbebyggelse (LNFR_N1), LNFR med spredt boligbebyggelse (LNFR_B4), veiformål og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det foreslåtte planområdet er på ca. 46.9 daa. Planavgrensningens utstrekning er redusert fra varslet avgrensning.

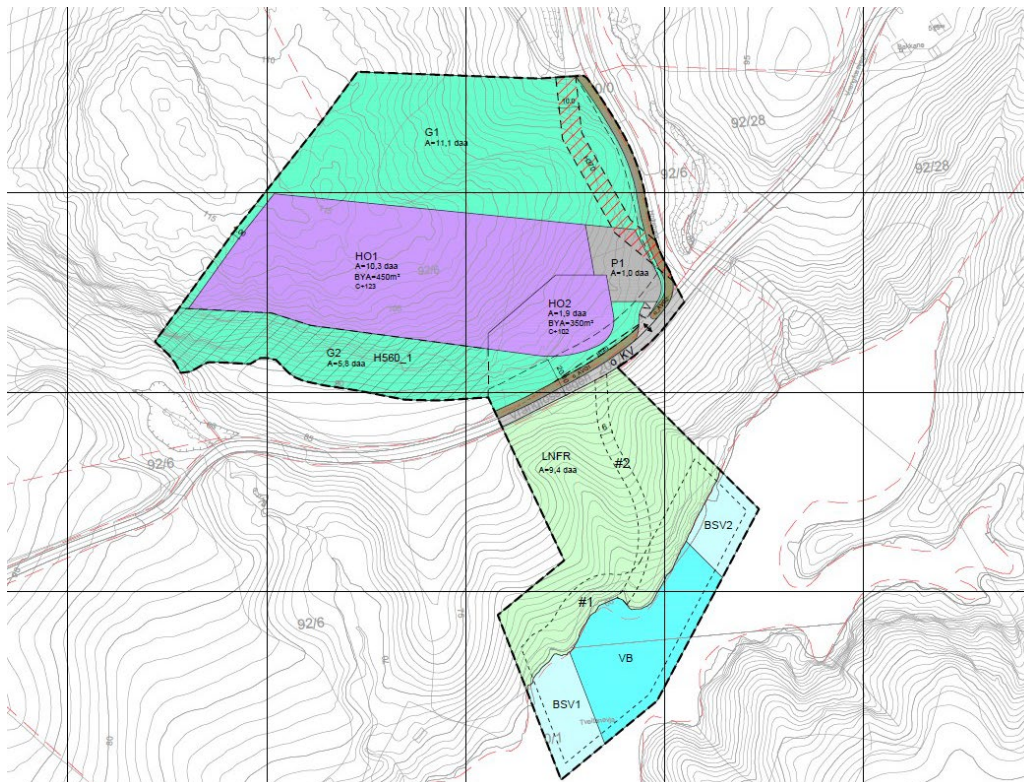


Kartutsnitt av nærområdet i Tveitankroken med planavgrensning markert. Eiendomsgrenser i rødt.

2.4.2 Arealformål – planlagt arealbruk

Hensikten med planforslaget er å legge til rette for spredt næringsbebyggelse i hht. Nome kommunes arealplan for deler av planområdet. De delene av området man ønsker å bebygge foreslås med formål bebyggelse og anlegg med underformål hotell/overnatting. Overnattingen som skal tilbys skal være naturnær og opplevelsesbasert, og det er derfor satt av store områder til formålet grønnstruktur for å sikre at man kan beholde så mye som mulig av terrenget rundt. For nødvendig avkjørsel, parkering og teknisk er det satt av areal til formålet Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Del av planområdet på sørside av Vrangfossveien er foreslått med formål som i kommuneplanen; LNFR med spredt boligbebyggelse og Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.



Foreslått plankart

2.4.3 Kultur- naturmiljø og hensyns- og sikringssoner

I nedre del av skogsholtet er det satt av en hensynssone for bevaring av naturmiljø (H560_1), for å sikre et område med særlig potensial for funn av truede arter, spesielt knyttet til jordboende sopp som lever i symbiose med trær som hassel, eik, furu med flere på områder med rik bakkevegetasjon.

Det er i tillegg satt av hensynssone for frisikt ved avkjørsel og hensynssone høyspentledning ved parkeringsområdet.

2.4.4 Byggegrenser

Planforslaget avviker fra Veglovens generelle byggegrense for avstand fra fylkesvei, som er 50 meter. Formålsgrensen er byggegrense for formålene for bebyggelse og anlegg i planforslaget, og formålsgrensen mot Vrangfossvegen – fylkesvei 3316 – er på det nærmeste 11 meter fra midt vei. 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 og det er også lite sannsynlig at det vil være behov eller ønskelig å bygge ut en større vei gjennom et kulturlandskapsområde som Tveitankroken. Dersom det likevel skulle være ønskelig, er det mest sannsynlig med en utvidelse mot sør, for minst mulig terrenginngrep.

Planforslaget forholder seg til kommuneplanens §11: byggegrense langs dyrka mark - 20 meter og til kommuneplanens §15. Byggegrense langs kommunale veger - 8,5 m i uregulerte områder.

Foreslått tiltak langs kanalen vil være innenfor byggegrensen til kanalen, som satt i kommuneplanen. I følge §12 i kommuneplanen, gjelder ikke byggeforbudet for tilrettelegging for friluftstiltak som vil komme allmennheten til gode. Foreslått bryggeanlegg med tilhørende tiltak, vil være allment tilgjengelig og vil bidra til å tilgjengeliggjøre kanalen og øke dens attraktivitet som lokal attraksjon.

3 Dagens situasjon og konsekvenser av planforslaget

3.1 Overordnede planer og mål

Overordnede planer for området er oppsummert i kap. 2.2 – planstatus. Planforslaget er i tråd med disse planene.

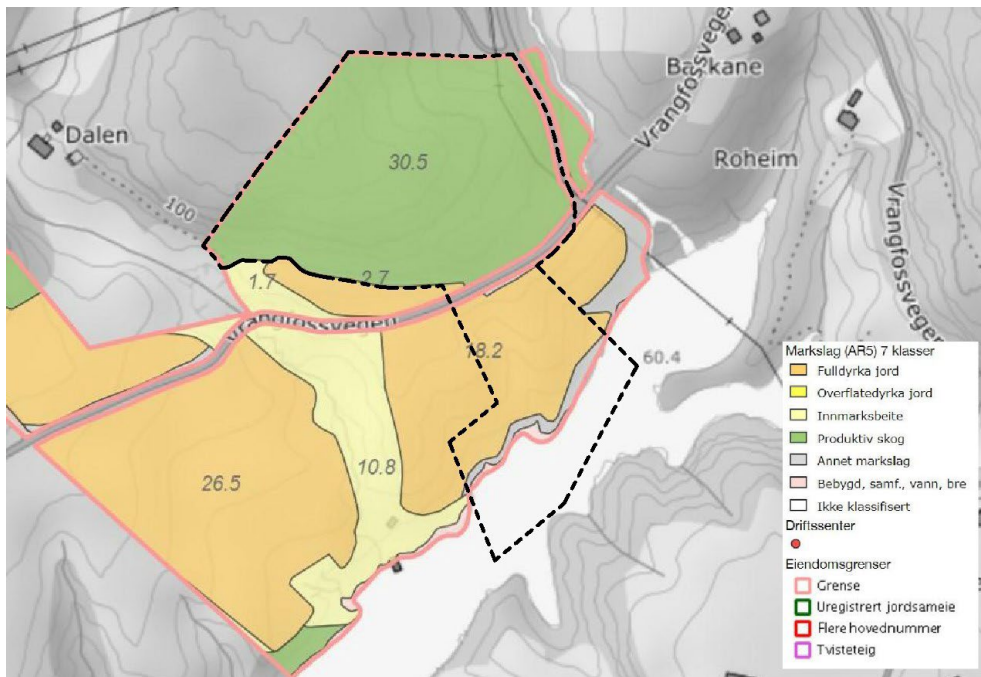
3.2 Stedsutvikling

Tveitankroken er et lite sted med noen få gårdstun, i utkanten av bygda Lunde i Telemark. Området har et vakkert og karakteristisk bølgende landskap, og er tett på kanalen som er en av fylkets største attraksjoner. Området kan ha stort potensiale for å tiltrekke seg tilreisende, for å oppleve og være tett på naturen og kulturlandskapet som Telemark er kjent for. Utvikling bør skje på eksisterende kvaliteters premisser og underordne seg disse, og planforslaget legger opp til en utvikling som er i tråd med dette.

3.3 Landskap og grønnstruktur

Planområdet er et skogsholt på oversiden av Vrangfossvegen, jorder nedenfor veien mot kanalen, samt en del av kanalen/evja. Området ligger i et vakkert kulturlandskap med intakte ravinedaler. Beitemarker med beitebakker, åkerholmer og åkerreiner gir et variert småskalajordbrukslandskap. Planen avgrenses av Tveitanevja i sør, Holteheia i øst, skogsarealer i nord og jorder i vest. Landskapet for planområdet er ikke tidligere utbygd, med unntak av veiene. Det er ingen etablerte stier.

Terrenget i planområdet er kupert og det ligger fra kote +60 til kote +116. Skogsområdet består hovedsaklig av lyngdominert furuskog, med noe osp, rogn, bjørk, eik, gran og einer. Nedre del av skogsområdet er en liten kantsone med rik bakkevegetasjon med blandingsskog med noen gamle trær. Markslaget i planområdet består av skog og fulldyrka jord jfr. kartutsnitt fra Gårdskart.



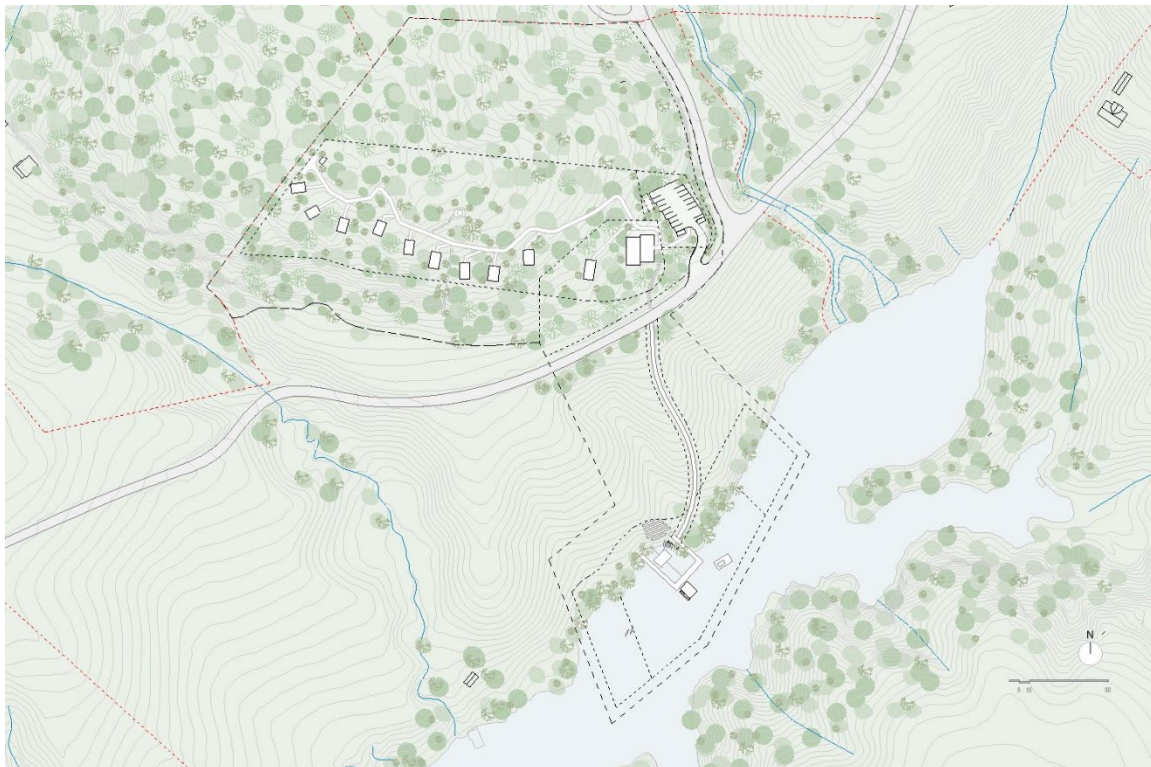
Markslag i området - Kartutsnitt fra gardskart.nibio.no – med planavgrensningen markert.

Det foreslås bygde tiltak primært inne i det eksisterende skogsholtet, og de ulike bygningsvolumene vil plasseres med god avstand til hverandre og således tillate fritt terreng i mellom de. Overnattingskonseptet skal baseres på nærhet til naturen og det skal tilstrebes minimale inngrep i terrenget. Parkering og noen tekniske installasjoner vil kreve et større inngrep for å tilfredstille tekniske krav, men disse arealene skal ikke planlegges større enn strengt nødvendig. Tiltakene ved kanalen skal ha en lettere karakter som heller ikke vil endre eksisterende terreng i særlig grad. På land vil det være mindre konstruksjoner som benker, terrasse på bakken, frittliggende skur/levegg/gapahuk. Konstruksjonene skal ha en temporær karakter og vil enkelt kunne flyttes/fjernes uten å etterlate spor i terrenget. I vann vil det kunne etableres bryggekonstruksjoner for blant annet ferdsel, bading og kajakkbruk og flytende konstruksjoner som badstu og badeplattformer. Jordene skal fortsatt benyttes som landbruksareal, men det skal kunne tillates en gangforbindelse fra veien til kanalen. Denne gangstien skal bidra til å kanalisere og konsentrere gangtrafikken i området, og dermed minimere slitasje på omkringliggende landbruksareal.



Planområdet sett fra sørvest

foto: James Stensby Fountain



Situasjonsplan av planområdet med formålsgrenser.

3.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet i dag, men pga kunnskap om kulturminner i nærområdet skal det utføres arkeologiske registreringer i regi av Vestfold og Telemark fylkeskommune. Arkeologiske registreringer er bestilt, men siden de bare kan utføres på bar og frostfri mark, vil dette først gjennomføres til våren.

I følge foreslåtte planbestemmelser punkt 10.2.1, vil det ikke være anledning til å gi rammetilatelse på tiltak innenfor planområdet før disse registreringene er utført. Dersom det gjøres funn av arkeologiske interesser innenfor areal regulert til bebyggelse og anlegg (HO1, HO2 og P1), innehar konseptet en viss fleksibilitet med tanke på disponering og plassering av bygg. Det vil si at begge interesser kan ivaretas på en god måte.

Dersom det under anleggsarbeid i området fremkommer automatisk fredete kulturminner, skal de regionale kulturvernmyndigheter straks varsles og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. jfr. kulturminneloven § 8.2.

3.5 Bebyggelse

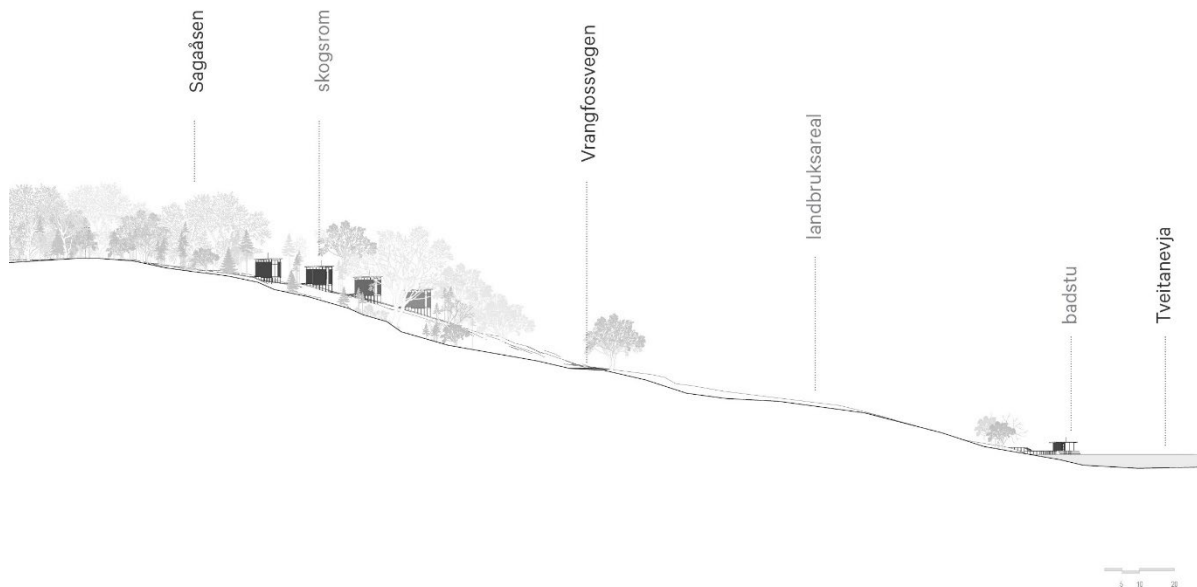
Det er ikke noe bebyggelse innenfor planområdet i dag.

Planforslaget vil legge til rette for inntil 10 overnattingsenheter/rom i skogen, et fellesthus for matserving, kjøkken, resepsjon, gjestestue og nødvendige lager/driftsarealer for dette, samt noen enkeltstående driftsbygninger som vedskjul, lager, teknisk, sykkelkur mm. Mellom enhetene og mellom skogen og kanalen går det et stisystem som knytter hele skogshotelllets opplevelser sammen.

Overnattingsenhetene og fellesthuset er frittstående volumer spredt i skogen med god avstand til hverandre. Hensikten er å la skogen leve fritt mellom volumene og gi nok privatliv til hvert enkelt volum. Overnattingsenhetene er høyreiste smale volumer, som innordner seg de høyreiste trærne i skogen. De er skånsomt plassert på påler, for å gi naturen fritt spillerom under bygget og gjøre minimale inngrep i terrenget. Terrenget er kupert og relativt bratt, og selv om enhetene er høye skal de aldri komme høyere

enn skogens silhuettlinje. Dette gjør at prosjektet har lite visuell innvirkning på omkringliggende omgivelser

Skogen vil omslutte alle bygningsvolumene og det er svært lite av bebyggelsen som vil være synlig fra de omkringliggende områdene. Felleshuset og noen av de nederste overnattingsenhetene vil være noe synlig fra Vrangfossveien.



Prinsippsnitt gjennom planområdet

Bygningsmassen vil ha et moderne formspråk, men med henblikk på tradisjonell byggeskikk fra området. Det skal primært benyttes treverk og en material- og fargepalett av jordfarger og naturlige trefarger.

3.6 Trafikkforhold og trafiksikkerhet

3.6.1 Vei

Vrangfossvegen går tvers gjennom planområdet, og eksisterende kryss til Holteheia er i utkanten av området. Vrangfossvegen er fylkesvei FV3316, en gruset vei med lav trafikkbelastning (ÅDT 450, kilde: Vegkart - Statens Vegvesen). Holteheia er kommunal veg med lavere trafikkbelastning enn Vrangfossvegen. Det er primært trafikk til eiendommene på vegnettet her, men også noe gjennomkjøring til/fra Gvarv og Ulefoss.

3.6.2 Kollektivtilbud

Det går ikke kollektivtransport (kun skoleskyss) gjennom eller i nærheten av planområdet. Fra Lunde sentrum går det buss til Bø og Ulefoss og tog til Oslo og Stavanger. Veiene i området er populære ruter for sykkelturn, og Vrangfossvegen er en del av Nasjonal Sykkell rute 2 – kanalruta.

3.6.3 Avkjørsel

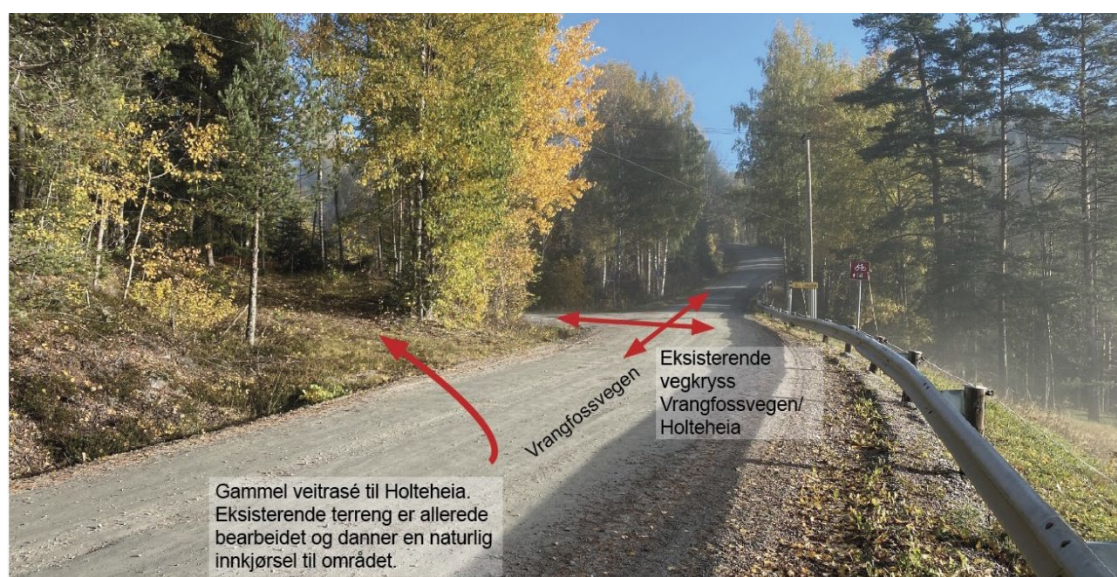


Foto av eksisterende veisituasjon – Vrangfossvegen sett mot kryss til Holteheia og vei videre mot Ulefoss.

Det foreslås ny avkjørsel fra Vrangfossvegen til den øvre delen av planområdet. Avkjørselen plasseres på samme sted som eksisterende avkjørsel fra gammel veitrasé til Holteheia (vei fra før 1980). Den gamle vegtraséen som gikk her gir en naturlig åpning og har allerede en terrengtilpasning for foreslått ny avkjørsel og et platå for foreslått parkeringsområde. Det er ønskelig å holde planområdet mest mulig bilfritt, og parkering og adkomst til denne er derfor plassert helt i utkanten. Parkeringen plasseres i en del av området som er mindre kupert og ulendt enn øvrig område, og pga den gamle traséen er det også en naturlig tilkomst dit. Det er få andre deler av området som egner seg til avkjørsel, enten pga for bratt terreng eller fordi en må via nabolomter for å komme til eller over hensynssoner for naturmiljø.

Ny avkjørsel vil ligge tett på eksisterende kryss til Holteheia. Det er mulig å oppnå friskt 4x100m i begge retninger, og pga av den relativt lave trafikkbelastningen i området vurderes det likevel som en tilfredsstillende trafikksikker løsning. Evt. tiltak for å forbedre sikkerheten kan vurderes i samråd med veimyndighetene.



Skisse avkjørsel.

3.6.4 Parkering

Området for overnattingsenhetene og felleshuset skal være bilfritt og parkering for området skal legges til rette for i utkanten av planområdet innenfor felt P1.

Det skal etableres min. 1 p-plass pr overnattingsenhet + 3 plasser til drift/ansatte.
Minimum 1 plass skal avsettes til HC parkering.

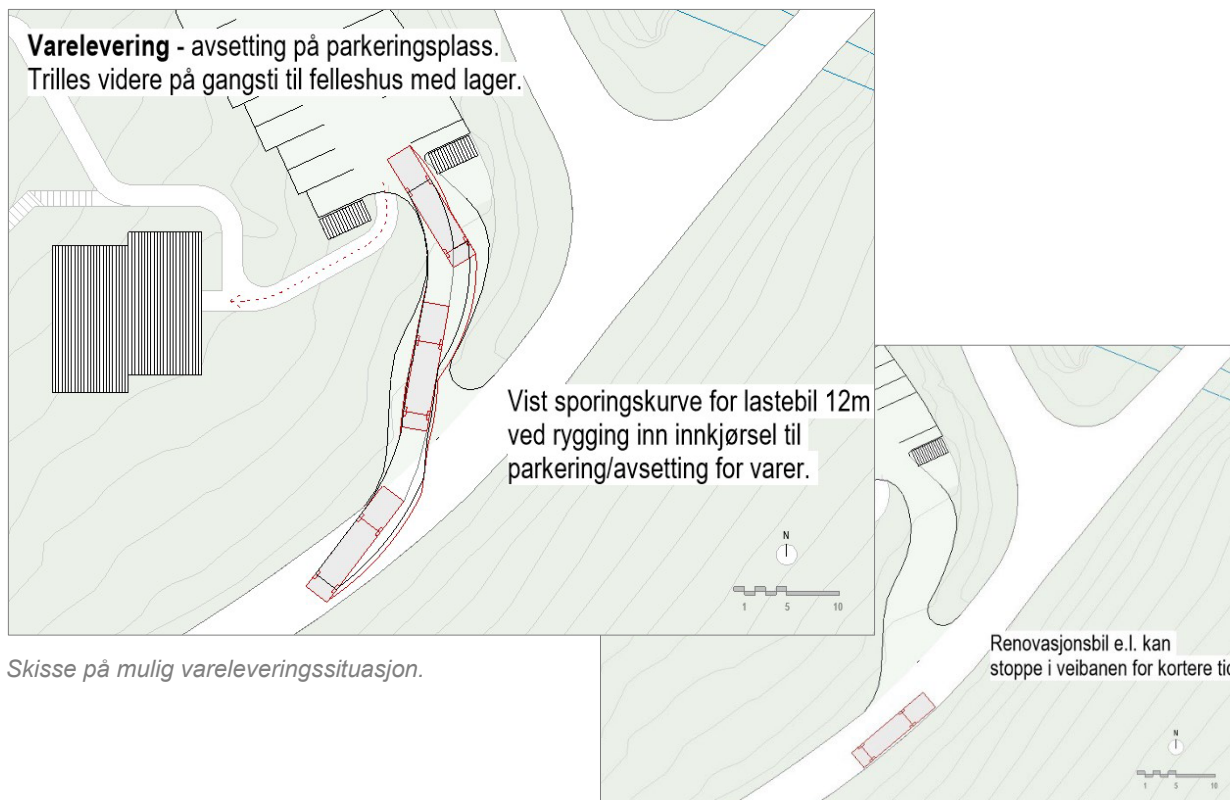
Det skal tilrettelegges for min. 2 sykkelparkeringsplasser pr. enhet, hvorav halvparten skal være overdekket. Sykkelparkeringen kan skje innenfor felt HO1, HO2 og P1.

Parkering P1 skal primært fungere som parkering for hotellgjestene. Som en del av hotellets bærekraftige profil vil det oppfordres til at gjester minimerer bilbruken, og heller ankommer hotellet via tog/buss/kanalen. For dagsturgjester til kanalen, oppfordres det til å benyttes sykkel eller komme vannveien, i tråd med at det skal være en del av områdets friluftstilbud.

3.6.5 Varelevering – renovasjon - trafikkavvikling

Parkeringsplassen er beregnet for å kunne ta i mot planlagte antall gjester, men det er ikke ønskelig å utvide dette feltet for å muliggjøre vendehammer/snuplass for renovasjonsbil/varelevering etc. Snuplass er meget arealkrevende og vil utløse behov for et mye større parkeringsfelt enn det som nå er foreslått. Dette vil utgjøre uheldige store inngrep (sprenging, planering og mer hogst) i forhold til det man faktisk oppnår, ettersom det vil være en relativ lav frekvens på vareleveransene her.

På grunn av den lave trafikkbelastningen som er i Vrangfossvegen, anser vi det som lite problematisk at større biler må rygge enten inn eller ut av innkjørselen etter levering/tømming etc. Renovasjonsbilene i området stopper allerede i dag i Vrangfossvegen for alle boligene langs med veien. Selv om dette ikke er en optimal trafiksituasjon, er det likevel en ganske vanlig situasjon og også noe man får til å fungere i tett by. Det bør derfor kunne muliggjøres her, i et område som har minimale hindringer og enkle trafikkforhold.



3.7 Teknisk infrastruktur

3.7.1 Energi og miljø

Eksisterende trafo for området er lokalisert utenfor planområdet, ved veien ned mot Holteheia 60. Det er i følge nettselskapet Føre, sannsynlig med enten en utvidelse av denne trafoen eller etablering av ny trafo for å kunne dekke nytt forbruk. Behov for og evt. lokalisering av ny trafostasjon skal tilpasses behovet og avklares før det kan gis rammetillatelse innenfor planområdet. Det er ikke vist en eksakt plassering av en evt. ny trafo i planforslaget, men den skal gis en hensiktsmessig plassering innenfor område P1.

Det skal vurderes energireduserende løsninger, alternative energikilder og vannboren varme, i tillegg til materialvalg med liten miljøbelastning. Valgene skal redegjøres for i søknad om rammetillatelse.

Det skal planlegges for å redusere lysforurensningen på området. Det skal benyttes belysning kun der det er nødvendig og armaturer skal være godt avblendet mot himmelen. Belysningsstyrken skal ikke være sterkere enn nødvendig og det skal benyttes minst mulig lys i det blå spekteret.

3.7.2 Vannforsyning

Det er ikke offentlig vanntilførsel til området i dag, og vannforsyning til bygningene vil skje med tilkobling til egen borebrønn innad på planområdet.

Detaljplan VAO må foreligge før byggetillatelse på området kan gis. Ihht. gjeldende kommuneplanens bestemmelser, skal vann og avløp, inkludert drikkevannsforsyning, være ferdig etablert før det kan oppføres bebyggelse på området. Dette er innarbeidet som eget rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.

Det planlegges for et vannforbruk under 10m³/d, men dersom det i den videre planleggingen overstiger dette, må vannforsyningen plangodkjennes av Mattilsynet.

3.7.3 Avløp

Det er ikke offentlig avløpsnett i området og bebyggelsen skal tilknyttes privat avløpsanlegg, med eget minirensesanlegg innad på området.

Minirensesanlegget 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.

Avløpsløsning skal koordineres og vurderes av kommunens fagmyndighet. Detaljplan VAO-plan må foreligge før byggetillatelse på området kan gis. Detaljplanen må utrede virksomhetens virkning på miljøtilstanden i de berørte vannforekomstene i området: og om nødvendig vurdere tiltak for å opprettholde miljømålene for det aktuelle bekkefeltet og kanalen, jmf vannforskriftens §12.

3.7.4 Renovasjon

Nome kommune har renovasjonsordning gjennom IATA - Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS. Det planlegges for et avfallsrom/skur ved parkeringsområdet P1. Endelig plassering av avfallsanlegg skal fremgå av situasjonsplan som følger søknad om rammetillatelse og renovasjonsløsning skal være godkjent av renovasjonsselskapet før det kan gis tillatelse.

3.8 Brannsikring og brannberedskap

Iht veiledning til Forebyggende forskrift § 21 er tettbygd strøk definert som minst 200 enheter. Denne bebyggelsen blir dermed ikke å betrakte som tettbygd strøk og det legges opp til at behov for slokkevann kan dekkes av tankbil eller vann fra Tveitanevja. Dette som følge av følgende betraktning:

Hver overnattingsenhet er et lavt og lite byggverk med areal under 40 m². Oppstår det brann i denne enheten vil det beredskapsmessige arbeidet være å hindre brannspredning til andre enheter. Bebyggelsen skal planlegges slik at avstanden mellom enhetene er større enn 8 m. Dette, i tillegg til at byggverket har en høyde på under 9 m, gjør faren for brannspredning mellom enhetene liten.

Personer som oppholder seg i bygningene vil kunne bringe seg selv i sikkerhet. Dette både ut fra hvordan enhetene er innrettet og tilkomstvei til de ulike enheter. Hvert bygg har utgang direkte til terreng og er dimensjonert for kun 2-3 personer. Det vil dermed være begrenset behov for rednings- og slokkeinnsats i eller på byggverket.

Det legges opp til adkomst for tankbil/mannskapsbil fra eksisterende fylkesvei Vrangfossvegen til parkeringsområde i utkanten av skogholtet. Området utover parkeringsområdet vil være bilfritt, med adkomst til de ulike enhetene på gangbaner/stier. I en beredskapssituasjon vil det kunne benyttes ATV på stier/gangbaner for frakting av utstyr. Forholdet kan sammenlignes med tradisjonelt hyttefelt der avstand mellom hytter er mer enn 8 m.

Felleshus som skal oppføres ligger tett på parkeringsplass og hovedinngang kan nåes med 50m slangeutlegg fra oppstillingsplass. Rømningsveier ivaretas ved rømning med direkte utgang til terreng.

Det er ikke knyttet spesielle forhold til dette anlegget opp mot tilrettelegging for rednings og slokkeinnsats. Det anses som lav risiko ettersom det er liten fare for brannspredning mellom byggene.

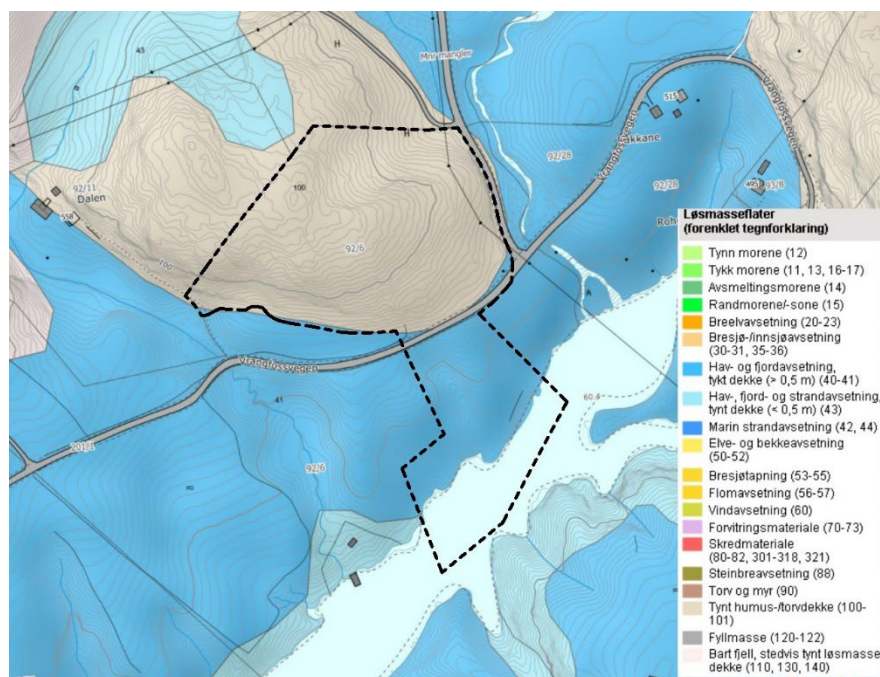
Det er ikke kommunal vannforsyning til planområdet i dag. Kommunen har pr i dag ikke tankbil tilgjengelig ved alle utrykninger, og dersom dette fortsatt er situasjonen ved utbyggingstidspunktet, må det etableres en alternativ brannvannsforsyning før det kan gis tillatelse til tiltak. Dette kan fks. løses med frostsikker vannledning fra kanalen / Tveitanevja, som brannmannskapene kan koble seg på ved behov.

I tider på året vil det være større fare for skogbrann i dette området enn brannsmitte mellom enhetene. Dette er noe som må utredes nærmere av stedlig brannvesen.

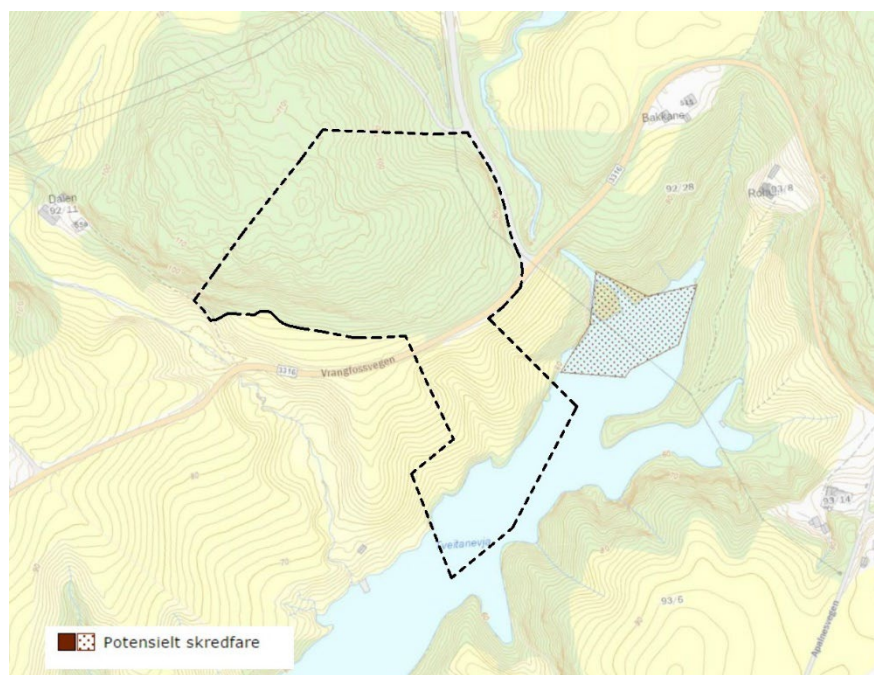
3.9 Miljøfaglige forhold

3.9.1 Grunnforhold

Det er ikke foretatt detaljerte grunnundersøkelser i planområdet. Løsmassekart fra NGUs database viser at det er et sammenhengende tynt humus-/torvdekke i skogsholtet, og et tykt dekke av hav- og fjordavsetning på jordene ned mot kanalen. I skogsområdet er det berggrunn under torvdekket, delvis oppe i dagen. Det er ikke registrert fare for jord- og flomskred innenfor planområdet. Områdestabiliteten anses som god.



Kartutsnitt av NGUs løsmassekart – med planavgrensning markert.



Kartutsnitt av Jord- og flomskred- aktsomhetskart fra www.miljostatus.miljodirektoratet.no – med planavgrensning.

3.9.2 Forurensning i grunn

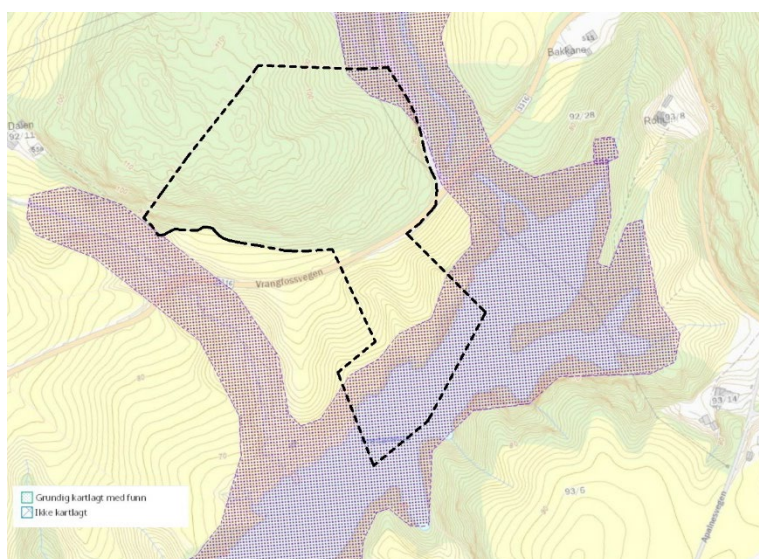
Det er ikke registrert områder med grunnforurensning i nærområdet.

3.9.3 Støy og luftforurensning

Vrangfossvegen er eneste kilde i området, men med lav trafikkbelastning gir dette minimalt med støyforstyrrelse og luftforurensning til planområdet.

3.9.4 Flom

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetssone for flom, ifølge aktsomhetskart fra Miljøstatus. Dette er områder hvor det kun er planlagt parkeringsplasser (ved bekkefelt) og bryggekonstruksjoner - faste og flytende (ved kanalen), og som derfor ikke vil utgjøre noen risiko.



Kartutsnitt av Flom- aktsomhetskart fra www.miljostatus.miljodirektoratet.no – med planavgrensning markert.

3.9.5 Overvann

Bebyggelse skal plasseres spredt på området i skogsholtet, og vil i stor grad være omgitt av tilnærmet uberørt naturlig vegetasjon. Skogsbunnen vil sørge for naturlig infiltrasjon av overvannet fra de ulike enhetene, både ved siden av og under.

Detaljplan VAO må være i henhold til kommunens retningslinjer for overvannshåndtering og må foreligge før byggetillatelse på området kan gis. Så langt det er mulig og hensiktsmessig skal det tilstrebes naturbaserte løsninger for overvannshåndteringen.

For å sikre fiskehelse/fiskevelferd i kanalen, skal det iverksettes tiltak som sikrer at det ikke blir direkte avrenning til vassdrag.

3.10 Universell utforming

Terrenget i skogsholtet er i dag ulendt, bratt og relativt lite tilgjengelig. Planforslaget vil legge til rette for universell utforming av felleshus og en overnattingsenhet og adkomsten til disse. Utover dette vil en tilstrebe en god tilgjengelighet, men pga av terrengets bratthet og ønske om lite terrenginngrep vil det ikke være hensiktsmessig å opparbeide en fullt ut universelt utformet tilgang til alle deler av området.

Naturen og kulturlandskapet har en høy egenverdi som må ivaretas, og som er grunnstenen i dette prosjektet. All tilrettelegging må derfor først og fremst tilpasses topografien og landskapet, og det må tas hensyn til vegetasjonen og andre viktige spor i landskapet. Tilretteleggingstiltak kan ikke gå på bekostning av enkeltelementene i kulturlandskapet.

Det er ønskelig at en skal kunne tilby denne opplevelsen til flest mulig, og prosjektet vil tilrettelegge for flest mulig der det ligger til rette for det uten å gjøre store inngrep. Noen steder innenfor området vil fks stien være for bratt for rullestolbrukere, men en kan likevel tilrettelegge for andre grupper som fks svaksynte og blinde. All tilrettelegging skal være naturvennlig tilrettelegging, som innebærer å sørge for at tiltak glir godt inn i terrenget og ikke reduserer naturopplevelsen.

3.11 Naturmangfold

Planområdet ligger i et vakkert kulturlandskap med intakte ravinedaler og er et kjerneområde for store gamle edle løvtrær i kulturlandskapet i Nome. Mange naturtypelokaliteter med store gamle trær er kartlagt i området og er beskrevet i Naturbasen. Fuglelivet er rikt, med en rekke arter knyttet til et variert kulturlandskap med stor grad av naturvariasjon.

Området som i planforslaget er satt av til hensynssone for bevaring av naturmiljø er en liten kantsone mot dyrket mark med rik bakkevegetasjon (ikke lyngpreget som resten av kollen) med blandingsskog med noen gamle trær, for eksempel av furu og middels stor eik. Busksjiktet består av spredt med hassel. Feltsjiktet er stedvis rikt med blåveis, skogfiol, fingerstarr, krattfiol m.m (spesielt sistnevnte er fåtallig i kommunen). Den rødlistede arten rosenkjuke (NT-nær truet på rødlista) er registrert på gammel liggende død ved av gran i område 2. Grunnen til at dette er et foreslått hensynsområde er at dette området har et potensial for ytterligere funn av truede arter, spesielt knyttet til jordboende sopp som lever i symbiose med trær som hassel, eik, furu med flere på områder med rik bakkevegetasjon. Dette delområdet har også funksjon for enkelte fuglearter.

Det er i planbestemmelsene satt begrensninger for hogst også i øvrige deler av planen, for å ivareta naturmangfoldet i hele området.

3.12 Natur- og ressursgrunnlaget

Det er ikke etablerte turstier innenfor planområdet i dag. Skogsholtet er meget ulendt og delvis gjengrodd og er ikke et mye brukt turområde. Området langs kanalen er heller ikke spesielt tilgjengelig i dag, da eneste tilgang er over jordene eller via vannveien.

Bebyggelsen i skogen vil i noe grad privatisere deler av området, da det nok ikke vil være naturlig for folk flest å gå tur tett på husveggene. Det betyr likevel at bruken av skogen for allmennheten vil være ganske uforandret fra i dag.

Tiltakene langs kanalen vil kunne bidra til en større tilgjengeliggjøring til vannet enn man har i dette området i dag. Etablering av en gangsti vil muliggjøre en styrt ferdsel over jordene, og bryggeanlegg og badstu skal være tilgjengelig for allmenn bruk. Dette er tiltak som vil kunne bidra til å styrke både kanalen og områdets attraktivitet.

Det er viltstyrer som hjort og elg i skogsområdene både innenfor og utenfor planområdet i dag. Skogsholtet er ikke en del av det etablerte jaktområdet, og etablering av bebyggelse her vil ikke være i konflikt med viltinteressene.

Dagens jordbruk på nedre del av planområdet videreføres i planen. For å tilgjengeliggjøre kanalen, som nevnt over, foreslås det å tillate en gangsti over jordene. Dette vil bidra til å kanalisere persontrafikken ned til kanalen, og således verne bedre om den øvrige delen av jordbruksarealet.

3.13 Barn og unges interesser

Det er ikke spesielle forhold som er av betydning for barns lek og opphold i friluft. Det er ikke registrert stier eller barnetråkk innenfor planområdet som kommer i konflikt med tiltaket.

3.14 Folkehelse

Planforslagets vil legge til rette for en naturbasert turistnæring, som skal bidra til at tilreisende kan komme tett på naturen og oppleve den i mange ulike former. Dette skal være en del av et bærekraftig reiseliv som skal bidra til en bedre folkehelse.

3.15 Risiko- og sårbarhet

Gjennomført ROS-analyse viser at det er få aktuelle hendelser som medfører nevneverdig risiko. Det er registrert noe risiko i forbindelse med flom, radongass, brann og avkjørsel. Risikoen anses som lav og det er ikke forventet at det vil påvirke planforslaget. ROS-analysen har ikke avdekket forhold som krever ytterligere avbøtende tiltak enn beskrevet og forankret i planforslagets utredninger, reguleringsbestemmelser eller plankart.

Analysen viser for øvrig at det er ingen aktuelle hendelser som medfører uakseptabel risiko.

4 Forhold som sikres i plankart og reguleringsbestemmelser

Følgende forhold er spesielt viktige forhold i planområdet og er derfor sikret i planbestemmelsene:

Utforming og plassering av bebyggelsen

Reguleringsbestemmelsene sikrer at bygningsmassen skal ha en høy arkitektonisk kvalitet, og at volumene skal plasseres skånsomt i terrenget for å bevare mest mulig av eksisterende terreng og kulturlandskap.

Sikring av naturmangfold

Det er i plankart og reguleringsbestemmelser satt av et eget hensynsområde for naturmiljø i et område av planen som skal ha særlig vern av eksisterende natur.

Parkering for gjester

Det er i planen satt av tilstrekkelig areal for gjesteparkering, for å sikre at ikke veinettet/restarealer i omkringliggende område blir benyttet til denne type parkering.

Allmenn tilgjengeliggjøring av kanalen

Det er i plankart og reguleringsbestemmelser avsatt et område for etablering av tiltak for aktivitet og opplevelse ved kanalen. Sammen med en gangsti over jordene, er dette tiltak som bidrar til tilgjengeliggjøre kanalen for allmennheten.

Universell utforming

Det er i reguleringsbestemmelsene sikret at felleshus og en overnattingsenhet skal være universelt utformet.

Lysforurensning

Planforslaget skal legge til rette for en næring som baserer seg på å være naturnær og gi gode opplevelser i naturen. Lysforurensning er et stort miljøproblem og vil også kunne forringe opplevelsen av omgivelsene. Reguleringsbestemmelsene for planforslaget vil sikre riktig bruk av belysning for å ivareta naturen rundt på en god måte.

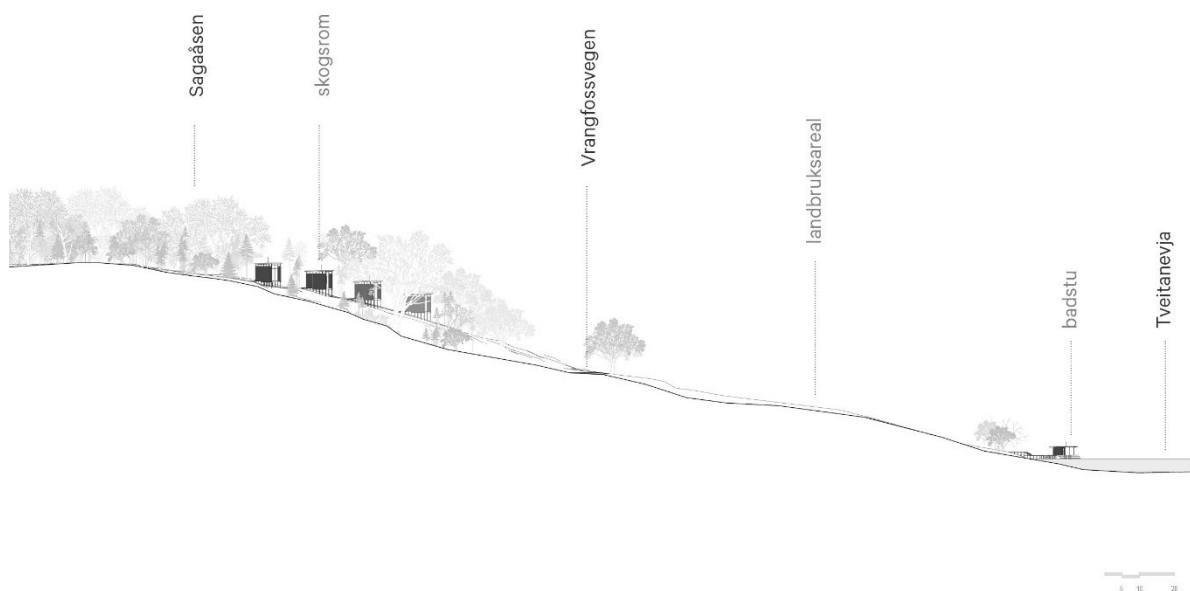
Bevaring av trær og vegetasjon

Det at planforslaget skal legge til rette for en naturnær næring gjennom å bidra til formidling av kunnskap om naturen og ved å ivareta eksisterende naturkvaliteter på en god måte, gjør det ekstra viktig å sikre de naturkvalitetene som er i området i dag. Reguleringsbestemmelsene sikrer en god bevaring av trær og vegetasjon, og der er også satt av en egen hensynsone for bevaring av naturmiljø i det mest sårbare området.

Risiko og sårbarhet

Ikke relevant. Ut i fra vurderingene i ROS-analysen kan man konkludere at planforslaget ikke vil avstedkomme noen vesentlig risiko eller sårbarhet for området.

5 Illustrasjoner av planforslaget



Prinsippsnitt gjennom planområdet



Situasjonsplan



Utsnitt av situasjonsplan – adkomstområder og felleshus.



Utsnitt av situasjonsplan – aktivitetsområde ved kanalen.

6 Forslagsstillers argumentasjon

Tveitankroken ligger strategisk plassert ved en sideevje til Bandakkanalen som er en del av den større Telemarkskanalen. Kanalen er i dag regionens største turistattraksjon og en viktig identitetsskaper for området. Kanalen er vannveien fra Skien til Dalen, og seiler man hele strekket passerer man 8 sluser. Tveitankroken ligger 4 km fra Vrangfoss sluser, som er en av de største og mest spektakulære slusene. Det er mye aktivitet langs kanalen allerede i dag, men det er også et stort potensiale i nye attraksjoner og aktiviteter. I dag kan man seile på cruise med kanalbåtene Henrik Ibsen, Viktoria og Telemarken. Det er mye småbåtaktivitet og det er mange nydelige padlestrekninger.

Et nytt overnatting- og samlingssted ved Tveitankroken kan lett bli en yndet destinasjon for de som reiser langs kanalen, eller et sted man kommer til for å oppleve den.

Planområdet - et nydelig skogsholt tett på kanalen - er det perfekte sted for å etablere et skogshotell, som inviterer gjester til å oppleve skogen, kanalen og Telemark.

Skogshotellet blir ikke et tradisjonelt hotell. Typologien brytes opp og fordeles som mindre volumer spredt utover skogsholtet Sagaåsen. Hotellrommene vil være enkeltstående overnattingsenheter – skogsrom - spredt mellom trærne med god avstand, både for å la naturen få fritt spillerom i mellom og for å sikre privatliv og et utsyn som gir en følelse av å være alene i skogen. I tillegg til rommene planlegges et felleshus som vil være gjestenes samlingspunkt, med resepsjon, matsal, kjøkken og stue.



Visualisering av mulig arkitektur og plassering av overnattingsenheter i skogsholtet.

Nede ved kanalen kan gjestene finne frem til en hyggelig brygge med kajakklandingsplass, badstu og badebrygge. Et lite amfi ned mot kanalen og en flytende scene, kan også danne et samlingssted for utendørs kulturopplevelser, både for gjester og lokalbefolkningen. Mellom skogsrommene og felleshuset og mellom skogen og kanalen vil det være et stisystem som knytter hele skogshotellets opplevelser sammen. Bebyggelsen i skogen vil i stor grad være introvert – i den forstand at gjestenes oppmerksomhet er vendt innover i skogen og at bygningene er lite synlig fra områdene rundt. Den multifunksjonelle bryggen ved kanalen vil derimot være mer tilgjengelig, iallefall om en kommer vannveien, og har et potensiale for å bli et tydelig identitetsskapende element ved kanalen på lik linje med f.eks. Soria Moria badstuen øverst i kanalen ved Dalen.



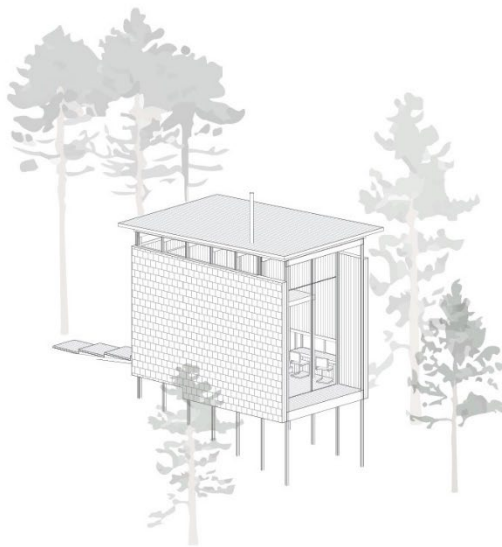
Visualisering av mulig arkitektur for brygge og badstu ved kanalen.

Hotellet skal både bygges og drives med et bærekraftig perspektiv. Ønsket om å etablere et slikt sted akkurat her, bunner i grunnleggende kjærlighet for naturen og et ønske om å kunne tilby en opplevelse av å komme tett på den. Byggeri og drift går derfor hånd i hånd om en skal skape et unikt, solid og fremtidsrettet tilbud.

Det skal tilstrebes nennsomme plasseringer av bygningene og å bygge så skånsomt en kan, for å unngå for store sår og inngrep i terrenget. Opplevelsen av å være i naturen, en natur som er mest mulig uberørt, skal være grunntanken for hotellvirksomheten. Derfor skal skogsrommene bygges på påler i terrenget, slik at skogsbunnen løper fritt under med en minimal bearbeiding av terrenget. På den måten skal det også være mulig å demontere prosjektet en gang i fremtiden, uten å etterlate seg store spor i naturen.

Bygningene skal primært oppføres i treverk og det skal i størst mulig grad velges kortreiste og bærekraftige materialer. Utformingen skal ha utgangspunkt i en moderne arkitektur som også spiller på tradisjonell byggeskikk, gjerne med lokal forankring i Telemark.

Arkitekturen, omgivelsene og hotellets innhold skal sammen gi gjestene opplevelse av rik natur og stolt lokal kultur.

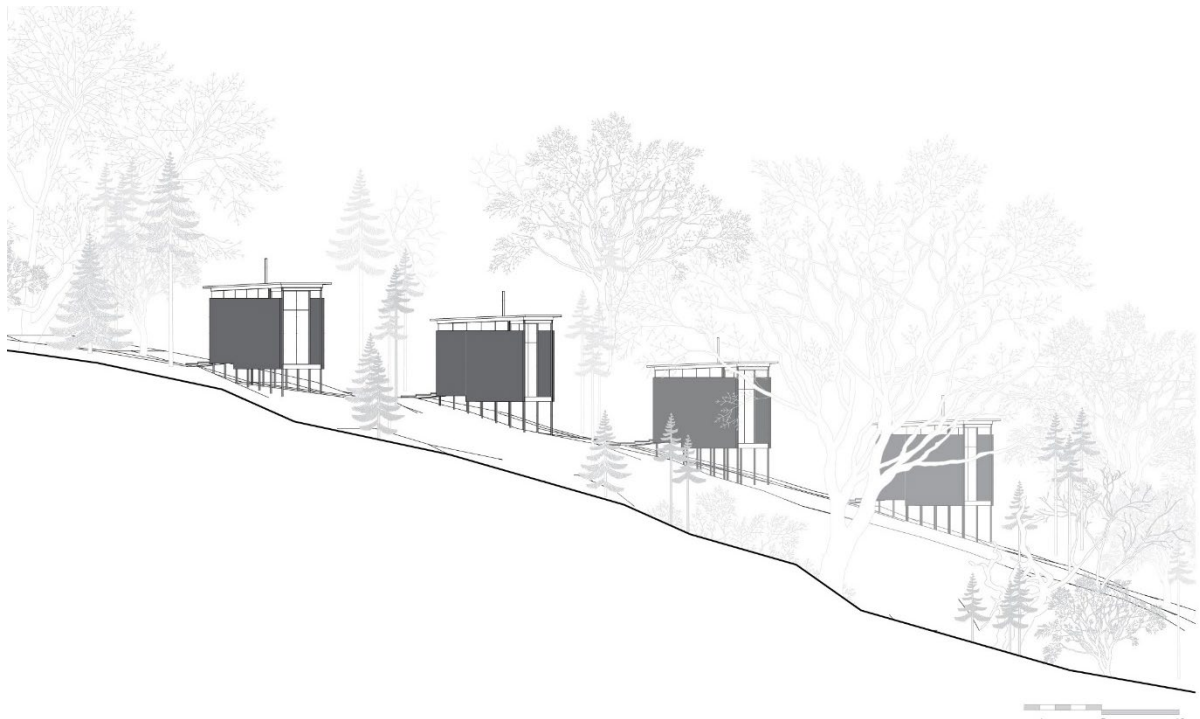


Skisse av overnattingsenhetene.





Skisse av felleshus – allrom / matsal



Prinsippsnitt – skogsrommene i Sagaåsen

7 Oversikt vedlegg

Vedlegg til planbeskrivelsen:

1. Forslag til reguleringsbestemmelser
2. Forslag til plankart
3. Illustrasjonsprosjekt
4. Kopi av varslingsbrev, kunngjøringsannonse i Varden og innkomne merknader til varsling.

Underlagsrapporter og -notater:

- Brannteknisk rapport - Sweco
- ROS-analyse – Oslo Works
- Notat naturmangfold - Rune Solvang
- Uttalelse etter befaring - tema: avkjørsel - Vestfold og Telemark fylkeskommune
- Landbruksfaglig uttale til reguleringsplan for Tveitankroken skogshotell
- Notat VAO og VAO-plan – Asplan Viak