



Utvalssaksnr	Utval	Møtedato
123/07	Formannskapet	27.09.07
051/07	Kommunestyret	11.10.07

Rullert kommuneplan 2008-2020, arealdelen - eigengodkjenning.

Vedlegg:

- Høyringsuttale Knut Nordbø, dat. 19.06.07.
- Høyringsuttale, Jon A. Resen-Fellie, dat. 03.07.07.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 04.07.07.
- Referat frå Planforum, dat. 25.06.07.
- Høyringsuttale, Naturvernforbundet i Telemark, dat. 10.07.07.
- Høyringsuttale, Skien-Telemark Turistforening, dat. 30.07.07.
- Høyringsuttale, Havrefjell Turlag, dat. 01.08.07.
- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 30.07.07.
- Høyringsuttale, NVE, dat. 03.08.07.
- Høyringsuttale, Våmur-Roan Villreinemnd, dat. 06.08.07.
- Høyringsuttale, Ingrid/Per Sandåker og Merete/Olav A. Felle, dat. 29.07.07.
- Melding om trekt byggeområde, Ingrid Felli Sandåker, dat. 02.08.07.
- Melding om trekt byggeområde, Olav A. Felle, dat. 02.08.07.
- Høyringsuttale, tre birøktarar frå Vestfold, dat. 08.08.07.
- Høyringsuttale, Reidar Felle, dat. 09.08.07.
- Høyringsuttale, Reidar Felle, Ingrid Felli Sandåker og Olav A. Felle, udatert.
- Høyringsuttale/underskriftsliste, 47 namn Fellegrenda, dat. 31.07.07.
- Høyringsuttale/underskriftsliste, 15 namn, ungdom i Fellegrenda, dat. 31.07.07.
- Høyringsuttale, Gøran Karlsson, dat. 04.08.07.
- Høyringsuttale, Grimstvedt AS v/Odd Pedersen, dat. 12.08.07.
- Høyringsuttale, Ing. Tyke Tveit, dat. 10.08.07.
- Høyringsuttale, Solheia vel v/Rolf M. Hagen, dat. 10.08.07.
- Høyringsuttale, Olav Mikkel Veum Eielsen, dat. 12.08.07.
- Høyringsuttale, Sigvald og Jarl Homme, dat. 12.08.07.
- Høyringsuttale Nordbygda-hytte og veilag, dat. 14.08.07.
- Høyringsuttale med motsegner, Fylkesmannen i Telemark, dat. 13.08.07.
- Høyringsuttale, Astrid Anita Fjone Felle v/Ing. Tyke Tveit, dat. 14.08.07.
- Høyringsuttale, Statskog v/Nils Olav Sunde, dat. 15.08.07.
- Høyringsuttale, tillegg, Telemark Turistforening, dat. 10.08.07.
- Høyringsuttale, Unni Løken v/Tim A. Kronborg, dat. 11.08.07.
- Høyringsuttale, Kjell Arve Sønderland, dat. 14.08.07.
- Høyringsuttale, Olav Sønderland, dat. 16.08.07.
- Høyringsuttale m/vedlegg Torleif Skåli, dat. 20.08.07.
- Høyringsuttale, Torfinn Sanden, dat. 02.08.07 (Ligg som vedlegg til kommunedelplanen for Kyrkjebygdheia. Ein mindre del av uttalen, (s.5) omhandlar støyismiljø på Nesheia (19/1).
- Høyringsuttale, bornas rep i plansaker, dat. 23.08.07.
- Kommenterar til Orrevatn og Fylkesmannens motsegn, Torleif Skåli, dat. 27.08.07.

- Oversikt over personar som har trekt seg frå underskriftsliste på Felle, Torleif Skåli 03.09.07.
- Kommenterar til behandlinga av feltet Baremsland, Jarl og Sigvald Homme, dat. 04.09.07.
- Brev om byggeområdet ved Lomkilen/Sandnes, Tor Jakob Nordbø, 04.09.07.
- Førebels rapport om feltet Vedlausfjell, Faun AS, dat. 14.09.07.

Fakta i saka:

Eit høyringsutkast av kommuneplanen i samsvar med vedtaket i planutvalet, sak 077/07 (07.06.07) var klar til utsending 13.06.07. Utkastet blei annonsert for offentleg ettersyn i VTB, Varden, TA og Agderposten, og på heimesida til kommunen, og lagt ut på kommunehuset, biblioteket, Felle landhandel, Fjone landhandel og Joker Nissedal. Planutkastet blei sendt til statlege og regionale faginstansar, interesseorganisasjonar, politiske partilag, nabokommunar, kommunale råd/utval, næringssselskap innom arealbruk og drift av viktig infrastruktur, hyttevel-lag og til grunneigarar som tidlegare i planprosessen hadde kome med innspel.

Planen låg ute til ettersyn til i perioden 19.06. -12.08.07, samkøyrte med høyringsfristen. Det kom inn 34 uttalar/kommenterar til planframlegget.

Alle desse ligg ved saka, og det vil ikkje bli gitt noko samandrag av desse i saksframstillinga. Høyringsuttalane blir derimot direkte kommentert under vurderinga. Kommentaraner konkluderer med om planen skal endrast som fylgje av innspelet, og i så fall i kva omfang.

Av uttalane er det bare miljøvernavingdelinga hjå fylkesmannen av dei som har motsegnrett som nytta denne retten. (Motsegn til planen betyr at kommunestyret sjølv ikkje kan eigengodkjenne planen før motsegnene blir trekt, eller at planen er endra i samsvar med kva motsegnsinnhaldet krev.) Miljøvernavingdelinga hjå fylkesmannen hadde for arealdelen i kommuneplanen motsegn til fylgjande;

- 9 område innanfor LNF-området med høve til spreidd utbygging, på bakgrunn av manglande dokumentasjon.
- Føresegn om unntak for bygging i strandsona ved vatn som er mindre enn 20 dekar.
- Byggeområde for fritidsbustader ved Orrevatn.
- Avgrensinga av byggeområde for fritidsbustader ved Lomkiltjøna.
- Formell motsegn til planen pga feil avgrensing av Heitfjell naturreservat, og at Solhomfjell naturreservat ikkje er vist i planen.
- Formell motsegn pga verna vassdrag ikkje er vidareført i framlegg til ny plan.

I innspurten av denne saka blei saksbehandlar merksam på eit vedtak i planutvalet 18.01.07 (sak 006/07) der siste ledd i vedtaket har denne ordlyden;

Formannskapet som det faste utval for plansaker vil ta bygging av båthus langs Nisser opp i samanheng med revisjon av kommuneplanen.

Der det er gitt dispensasjon, har vilkåret vore at båthuset må halde seg innom desse avgrensingane;

- Maksimalt bebyggd (BYA) areal på 15 m²
- Maksimal mønehøgde 2,50 meter og gesimshøgde 1,70 meter
- Saltak med mørk/matt flate
- Mørke/jordfarga veggjar
- Ev. vindaugo med maksimal lysopning på 0,5 m²

I møtet 06.09.07 hadde planutvalet ein fyrste gjennomgang av innkomne uttalar. Planutvalet la i vedtaket i sak 103/07 klare føringar for kva som skulle bli den endelege konklusjonen i høve til ønskja i dei ulike høyringsuttalane. Her blei m.a. framlegget om å behalde

Orrevatn/Sesstjønnområdet tatt ut. I staden blei det tilrådd å arbeide for eit alternativt byggeområde ved nord/vestsida av Vedlausfjell, grensande til H 15. (Røystetal 4-1 etter 3-2 ved prøveavrøysting)

Planutvalet la til grunn at storleiken på båthus må tilpassast dagens båtstorleik. Det blei vidare presisert at eit båthus ikkje skal kunne kombinerast med rom for opphald av menneskje.

Planutvalet valde også eit forhandlingsutval til fastlagt meklingsmøte hjå fylkesmannen 19.09.07. Desse blei vald; Ordførar Øyvind Tveit, formannskapsmedlem Carl Erik Winther Larsen + rådmann og plansjef.

Resultata frå meklingsmøtet og korleis motsegnene er handterte, er særskild kommentert i eit eige avsnitt under vurderingane.

Vurdering:

Kommentarar til høyringsuttalar utan motsegn.

Knut Nordbø

Påpeikinga er rett. Det er utført siktrydding i samarbeid med Statens vegvesen og grunneigarane, men dette er ikkje nok, og det vil vere ein kontinuerleg prosess. Det er likevel ikkje noko i planframlegget som er til hinder for at dette arbeidet blir vidareført. (Kommunen har fått kr 100.000 til slikt tiltak i inneverande år.)

Det er uaktuelt å lage nye parkeringsplassar for sykkelturisme i strandsonene ved ferjeleia. På denne rundturen bør det kunne finnast høveleg parkeringsplassar nær sagt alle andre stader enn slik som føreslått.

Konklusjon: Inga endring.

Jon A. Resen-Fellie

Ei både/og-haldning til utbygging ved Orrevatn. Han er i mot, men blir det fyrst utbygging skal dette også omfatte andre og større areal på eigen grunn.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell, utan at dette innspelet blei tillagt avgjerande vekt.

Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen viser til referatet frå planforum som dekkande for sitt syn på planrulleringa. Av innspela referert frå planforum, blir det oppmoda til revurdering av føresegna om ikkje å ha ei generell byggegrense (50 m) mot vatn under 20 dekar. Det blir også bedt om at nye støyismiljø må konsekvensvurderast, og kommunen blir oppmoda om å kontrollere om alt i høve til fornminne er blitt med.

Konklusjon: Dei to fyrste innspela låg som motsegner frå fylkesmannen og er avklara i samband med desse. Det er på nytt gått gjennom tilgjengeleg materiale, utan at dette har resultert i nye opplysingar om fornminnefunn i dei aktuelle områda.

Naturvernforbundet i Telemark

INON-kartet over Nissedal syner Orrevatn-feltet som eit område som ved utbygging ikkje vil påverke inngrepsfri natur. Det er ei betydeleg hytteutbygging på andre sida av fylkesgrensa (Katerås, Åmli) ca 3 km-, og eldre hyttefelt i Spjotvasslia ca 2km frå Orrevatn-feltet. Det blir difor eit skjønsspørsmål om dette feltet ligg i område ikkje påverka av hyttebygging.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, likevel å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell,

Skien-Telemark Turistforening

Planen legg ikkje opp til konsentrerte hytteutbyggingar mellom dei store satsingsområda, Felle, Gautefallheia og Kyrkjebygdheia. Det er positivt at turistforeninga registrerer og krediterer kommunen for dette, og også for framleis å halde det store samanhengande

utmarksarealet mellom Nisser, Fyresvatn og Vråvatn fri for utbygging. Skal kommunen derimot få til ei vidareutvikling av hytteutbygginga, må det stillast noko nytt utbyggingsareal til disposisjon.

Når det gjeld ønskjemålet om å få utarbeidd sti og løypeplan, og moglegvis ein plan for motorferdsel, vil dette ikkje kunne bli ein del av denne planrulleringa, jf planprogrammet og den fastsette tidsplanen for gjennomføringa. Det må likevel peikast på at planføresegnene (pkt 3, 3.ledd) har krav om at alle eksisterande og planlagte trasèar for skiløyper og stiar/turvegar skal synast på reguleringsplan-nivå, og også korleis desse heng saman med det øvrige løypenettet i kommuneplanområdet.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07 å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell,

Havrefjell turlag

Både Orrevatn-feltet og temaet støylsmiljø/(driftshytter) har fylkesmannen kome med motsegn til. Desse blir grundig drøfta under avsnittet om motsegnene.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07 å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell. Spørsmålet om å gje løyve til utvikling av støylsmiljø er avklara i samband med drøfting av ei av motsegnene frå fylkesmannen (sjå denne).

Statens vegvesen.

Det vil vere eit mål så langt som råd å kunne lokalisere tilkomst til offentleg veg frå nye byggeområde, til eksisterande avkøyringar/kryss. Kravet om reguleringsplan for nye byggeområde, og det innholdsmessige kravet til reguleringsplanen, vil gje vegvesenet høve til å etterprøve både dette, og dei spesifikke krava til opparbeiding (sikt m.m.)

Konklusjon: Inga endring.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Opplysinga om at det på reguleringsplan-nivå kan bli aktuelt å sjå nærare på vurderinga med omsyn til vassdragsrelatert fare, blir tatt til etterretning. For det aktuelle feltet, Tjønnsundmoen, er byggegrensa sett til 225 moh ut frå ei tilsvarande vurdering gjort av NVE i tilgrensande byggeområde, Åsmoen.

Konklusjon: Inga endring.

Våmur-Roan villreinnemnd

Det er positivt at villreinnemnda registrerer og krediterer kommunen for å halde Våmur-Roan villreinområde og også tilgrensande areal, dvs det store samanhengande utmarksarealet mellom Nisser, Fyresvatn og Vråvatn, fri for utbygging.

Konklusjon: Inga endring

Ingrid og Per Sandåker / Merete og Olav Andreas Felle

Kommunen bør i liten grad ta sjølvkritikk på informasjonsflyten i planprosessen. Alle grunneigarar (> 200 da) har fått skriftleg melding om rulleringa, med frist for innsending av innspel. Alle innkomne innspel har vore offentleg tilgjengelege. Postlistene er lagt ut på heimesida til kommunen. Kommunen kan ikkje ta ansvar for korleis forslagsstillar informerer andre (her aktuelle naboar) om innspela sine. Det er høyringsrunden, dvs den som nå er avslutta, som er kommunens formelle informasjonskanal også til berørte naboar. Sjølv om planutvalet har lagt inn eit område, her Orrevatn-feltet, skal høyringa vere reell, dvs at høyringsuttalar skal vere ein del av grunnlaget, før det blir tatt endeleg avgjerd.

Når påstandar som her, blir møtt med mot-påstandar (sjå kommentarane frå Torleif Skåli) viser dette tydeleg at både området og situasjonen i det, blir oppfatta og vurdert svært ulikt. Planutvalet la m.a. til grunn ei minst 50 meters brei byggeforbodssone langs vatnet, i samsvar med generelle føringar. Det er difor vanskeleg å sjå at eit nytt hyttefelt ville ha fått dei negative effektane på strandsona som det her har blitt peika på. Snarare ville ei utbygging ha

kunna ført til at mange positive tiltak kunne ha blitt vidareutvikla, så som tilgjenge for rørslehemma, fiske, båt- og badeplassar.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, likevel å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Ingrid Felli Sandåker

Avgjerda om å trekke tidlegare godkjent byggeområde for utviding av hyttefeltet i Spjotvasslia (H16 på gjeldande kommuneplan) er rett, om ønskje er å halde heile denne sørlege delen av kommunen fri for hyttebygging. Planutval/kommunestyre må likevel ta ei fri vurdering av dette, også i ljøs av utbyggingar og planlagte slike i nabokommunen (Katerås, Åmli).

Konklusjon: H16-feltet blir ikkje ført tilbake til LNF-område i denne omgangen.

Olav Andreas Felle

Avgjerda om å trekke tidlegare godkjent byggeområde for hyttefeltet i Skiåsen (H15 på gjeldande kommuneplan) er rett, om ønskje er å halde heile denne sørlege delen av kommunen fri for hyttebygging. Planutval/kommunestyre må likevel ta ei fri vurdering av dette, også i ljøs av utbyggingar og planlagte slike i nabokommunen (Katerås, Åmli).

Konklusjon: H15-feltet blir ikkje ført tilbake til LNF-område i denne omgangen. Dette gjeld særleg fordi det blir arbeidd med eit alternativt felt, Vedlausfjell, like ved H15.

Tre birøktarar frå Vestfold

Innspelet kjem på bakgrunn av hytteplanen ved Orrevatn. Det er ikkje naturleg å legge vekt på denne næringsinteressa særskild, både ut frå det marginale omfanget denne har, ut frå at alternative areal må kunne stillast til disposisjon, og ut frå at næringsutøvarane ikkje bur eller skattar til kommunen.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07 å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Reidar Felle

Innspelet frå Reidar Felle går i all hovudsak på det same som for dei to andre nabopara, Sandåker/Felle. Reidar Felle tek i tillegg til orde for ei ny vurdering av mogelegheten av å få omgjort heilårsbustader til fritidsbustader i Fellegrenda. Dette er inga kommuneplansak, knapt ei plansak, men må mest sjåast i samanheng med kommunens 0-konsesjonsgrensevedtak. Dette kan sjølv sagt opphevast. Ved ei slik oppheving vil neppe alle innbyggjarane på Felle bryte opp og selje husa samtidig. Det vil i staden kunne føre til ei utvikling der stadig fleire heilårsbustader blir omgjort til fritidsbustader. I ljøs av den sterke argumentasjonen mot ei blanding av heilårs- og fritidsbustader, er tilrådinga frå Felle høgst underleg.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Ingrid Felli Sandåker, Olav A. Felle, Reidar Felle

I tillegg til det som er kome fram i dei andre innspela frå desse tre grunneigarane kvar for seg, tek dette innspelet særleg opp manglande avtalar for framføring av straum, og eventuell kloakk, samt vegrett i eksisterande veg for eit framtidig hyttefelt ved Orrevatn.

Sjølv om temaet er av privatrettsleg art, og ikkje treng si avklaring i kommuneplanssamanheng, var signal om vanskar på desse områda også med i vurderinga planutvalet gjorde av det innspela byggeområdet ved Orrevatn, dvs særleg omsynet til realismen og tidsplanen for ei eventuell utbygging her.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

47 underskrivarar med tilknytning til Fellegrenda.

Uttalen blir tolka slik at underskrivarane fryktar at utbyggingsplanane ved Orrevatn vil føre til privatisering av området, særleg langs vassdraga, og til ei framandgjerung i eige lokalmiljø. Planutvalet la m.a. til grunn ei minst 50 meters brei byggeforbodssone langs vatnet, i samsvar med generelle føringar. Det er difor vanskeleg å sjå at eit nytt hyttefelt ville hatt dei negative effektane på strandsona som det her er peika på. Snarare ville ei utbygging kunne ha ført til at mange positive tiltak kunne vidareutviklast, så som tilgjenge for rørslehemma, fiske, båt- og badeplassar både for lokalbefolkninga og hytteeigarane.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, likevel å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

15 underskrivarar av unge med tilknytning til Fellegrenda.

I høve til utbygging ved Orrevatn er dei same argumenta om privatisering og framandgjerung framført her. I tillegg blir det åtvart mot at ungdomen ikkje vil bygge og busetje seg i ei grend omringa av hytter.

Det siste utsegnet er subjektivt, og delast neppe av alle, heller ikkje av alle innbyggjarane på Felle. Planlagt felt ved Orrevatn ligg ca 6 km frå Fellegrenda. Dei andre nye planlagte byggeområda skjer i eller i nær tilknytning til eksisterande hyttefelt (Kyrstjønn, Slokdalsfjellet og Busetheia.) Ingen av desse har det ein kan karakterisere som nærkontakt med den faste busetjinga på Felle.

Det er i dag under oppføring fire nye heilårsbustader. To av desse ligg i sjølve grenda. To ligg utanfor, men nært opp til godkjent hyttefelt. Det eine har i tillegg fått dispensasjon for å kunne bli plassert innom planområdet for hyttefeltet (Slokdalsfjellet). Kommunen har neppe før hatt større byggeaktivitet av heilårsbustader på Felle enn nå.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, likevel å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Gøran Karlsson

Det er ikkje lagt fram nye opplysingar av avgjerande vekt. Argumenta frå førre runde står seg. Sjølv om det ikkje har vore fast busetjing her på fleire år, skal nettopp slike bruk, av denne storleik og plassering, brukast til å lokke nye innbyggjarar til kommunen. Det vil gje eit feil signal å godkjenne ei oppdeling her. Kjøp av småbruk vil i så fall kunne framstå som reine spekulasjonsobjekt.

Konklusjon: Inga endring.

Grimstvedt AS v/Odd Pedersen

Planutvalets grunngeving for ikkje å ta med feltet, var at dette opna for tung og lang infrastrukturbygging (vatn, avlaup og straum, i tillegg til vegutbetring). Dei felte som alt er etablerte på Nesheia, er utbygde med låg sanitærteknisk standard. Argumentasjonen den gongen og i dag, er at det også er ein marknad for denne hyttestandarden, og at det er viktig å kunne tilby dette. Den skisserte vidareutviklinga av Nesheia vil bryte med dette, i eit område som ikkje bør få større utbyggingar utover det som alt er godkjent ved Rapvatn, Vehustjønn og Åbog.

Konklusjon: Inga endring.

Ingeniør Tyke Tveit

Innspelet kjem på bakgrunn av at gjeldande planføresegner avgrensar bygging på kvar tomt til fritidsbustader til ei hytte + ei bod/uthus(maks BTA= 15 m²) pr tomt.

Det er ikkje ønskeleg å gje generelle føringar for at det kan byggast inntil tre bygg pr tomt. Dette gjeld særleg fordi dette også fylgjast opp med at den kan byggast anneks (jf her problema rundt kva som vil bli definert som eining i avgiftssamanheng m.m.). Det er derimot forståing for ønskje om garasje. Føresegnene vil difor bli endra til også å omfatte garasje, samstundes som arealgrensa blir heva. For felt som eignar seg for tre bygg pr tomt, får dette framleis kome fram og bli avklara på reguleringsplan-nivå.

Konklusjon: Føresegnene får endra innhald til at det ikkje er lov å føre opp meir enn ei hytte og eitt uthus/bod/garasje pr fritidstomt. Arealet blir auka frå BTA= 15 m2 til BTA =30 m2.

Solheia vel

Motstanden mot utbygging av Smedalen og Sollipalane har ei privatrettsleg side som kommunen ikkje skal ta stilling til. (Vellaget hevder at det ligg ein munnleg lovnad frå utbygger om at det ikkje skal byggast i desse områda.)

Når vellaget vidare hevdar at ei utbygging vil ha store negative konsekvensar både for natur og dyreliv, er det for så vidt støtte for dette i rapporten som kommunen har fått utarbeidd over konsekvensar for flora/fauna ved ei utbygging av Sollipalane. Særleg gjeld den delen av feltet som går mot Ikonntjønna.

Når det gjeld ulempene med anleggs- og trafikkstøy, og reduserte friluftsområde, vil fylgjene av desse for planar om utvidingar av byggeområda her, lett bli ei vurdering også av det som er privatrettsleg omstridd (sjå og kommentarane frå Olav Sønderland); Utbygginga i området Solheia/Utsjå har vore vellykka. Kommunen bør kunne medverke til at ei slik utbygging kan halde fram. Normalt bør difor alle, også dei etablerte, ut frå dette vente eit vidare utbyggingspress. Kommunen bør difor heller ikkje ta særskild omsyn til om det eventuelt ligg privatrettslege hinder for ei slik vidareutvikling.

Ei utbygging av Smedalen vil i alle høve i liten grad gje sjenerande anleggs- og trafikkstøy for dei etablerte i Solheia I-II.

Det er vurdert å lage rekkefylgjføresegner for områda Solheia I-II, Smedalen og Sollipalane, dvs at Solheia I-II må vere utbygd til eit gitt måltal (t.d 90 %), før det kan startast opp i andre felt. Dette blir likevel ikkje tilrådd.

Konklusjon: Av omsyn til fugle- og dyrelivet i området, blir utbyggingsområdet Sollipalane redusert ved at den austre delen ved Ikonntjønna blir tatt ut.

Olav Mikkel Veum Eielsen

Uttale gjeld same område som Grimstvedt AS v/Odd Pedersen har uttala seg til. Også med tilbod om makeskifte i godkjent byggeområde H16, blir dette avvist med same grunngjeving som under vurderinga av uttalen til Grimstvedt AS.

Konklusjon: Inga endring.

Sigvald og Jarl Homme

Ønskje om ei ny vurdering blir grunngjeve med nye opplysingar; Sommarfuglen svabergringving er ikkje lenger på raudlista over truga og sårbare artar i Norge. Kulturminne kan på ein minst like god måte sikrast i eit regulert område som i eit uregulert.

Planutvalet la til grunn at desse punkta var negative/problematiske. Men det var ut frå ei samla vurdering at feltet ikkje blei tatt med. Andre moment var trafikkstøy frå rv41, faremomentet ved kryssing av trafikkert veg mellom felt og vatn, lite kveldsol og redusert utsikt/kontakt mot vatn. (Elles er det slik at planutvalet står fritt til å ta med eller utelate felt. Situasjonen nå er at det snarare trengs grunngjeving for å ta med feltet, framfor grunngjeving for å utelate det, jf talet på innspel i høve til kva som er realistisk utbyggingstakt i kommunen samla i åra framover.)

Konklusjon: Inga endring.

Nordbygda hytte- og veilag

Her er det ein feil i nåverande plan; Området T4 er tatt ut av planen, men har framleis blitt liggande i planteksta. Elles er det signalisert frå grunneigar at føreslege byggeområde rundt Lomkiltjønna vil bli trekt.

Når det gjeld avfallshandteringa, vil det ikkje vere føremålsteneleg å gje detaljerte føresegner om denne i kommuneplanen. Løysingane må finnast i eit praktisk samspel mellom brukarane, kommunen og renovasjonsselskapet.

Konklusjon: Den registrerte feilen vil bli retta, elles inga endring.

Astrid Anita Fjone Felle v/Ing. Tyke Tveit

Det er uheldig at endring av godkjent framtidig byggeområde, H13 i gjeldande plan, fyrst kjem i høyringsrunden. Av dei to alternativa blir alternativet utan utleigebygg sett på som ei mindre justering, som bør kunne godkjennast utan ny høyring. Vilkåret vil derimot vere at landbruks- og miljøinteressene ikkje har vesentlege innvendingar til endringa.

Konklusjon: Byggeområdet H13 blir juster i samsvar med alternativ 2 frå forslagsstillar.

Statskog

Kommentarane frå Statskog v/Nils Olav Sunde går i hovudsak på presiseringar i høve til andre innspel til planen, vesentleg forslaget om hyttefelt ved Orrevatn/Sesstjønn.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Unni Løken v/Tim A. Kronborg, Feltpatcompagniet

Det er rett at den freda eika ikkje ligg på denne sida av riksvegen, og såleis heller ikkje kjem i konflikt med utbyggingsplanen. Sjølv om planområdet nå er meir konkretisert og avgrensa, er det likevel ikkje noko som tilseier at dei potensielle konfliktområda mot friluftsliv og skogbruk er borte. Det må også peikast på at skissert vegframføring til feltet er urealistisk med tanke på bilvegsstandard (alt for bratt).

Konklusjon: Inga endring.

Kjell Arve Sønnerland

Innvendingane hans er av privatrettsleg karakter, og må finne si løysing som slike.

Konklusjon: Inga endring.

Olav Sønnerland

Dette er ein direkte kommentar til uttalen frå Solheia vel, og syner klart ei ulik forståing av kva som ligg av privatrettslege avtalar mellom utbyggar og hytteeigarane i Solheia I-II. Uttalen tek ikkje til orde for nokon avgrensing av byggeområda grunna omsyn til fugle- og dyrelivet. Desse blir hevda å vere godt ivaretatt. Det er likevel neppe slik at det både utbyggar og vel-laget er samde om, at området har eit variert og rikt dyreliv, har kome på grunn av utbygginga.

Konklusjon: Av omsyn til fugle- og dyrelivet i området, blir utbyggingsområdet Sollipalane redusert ved at den austre delen ved Ikonntjøna blir tatt ut.

Torleif Skåli

Uttalen er korreksjonar/presiseringar av det inntrykket andre uttalar vedkomande framlegget til byggeområde ved Orrevatn spesielt, og til utbygging i Felle/Skålmark generelt.

Uttalen viser tydeleg at både området og situasjonen i det, blir oppfatta og vurdert svært ulikt.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, likevel å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Torfinn Sanden

Det vil vere rett å lokalisere utbygginga ved Rapstøyl til det gamle støylsområdet. Særleg etter at Sanden gjer merksam på at den nye plasseringa ligg ved ein gamal ferdselsveg. Søkar Kristian Grimstvedt har i ettertid presisert at søknaden ikkje gjaldt flytting av dette støylsmiljøet, men ei driftshytte i tillegg. Elles ligg dette støylsmiljøet (S2) inne på gjeldande plan, utan at det er vidareutvikla i planperioden.

Konklusjon: Søkar har alt eit godkjent område (S2) som kan utviklast i nærings samanheng. Det er difor ikkje behov for ytterlegare område til driftshytte i området.

Bornas representant i plansaker (BRP)

Planen er lagt fram for BRP der konklusjonen er at det ikkje ligg saker utanom utbygginga ved Orrevatn som synest å kome i konflikt med born og unges interesser.

Konklusjon: Planutvalet valde 06.09.07, etter ei samla vurdering, å trekke Orrevatn-feltet, mot at det blei arbeidd med eit alternativt felt ved Vedlausfjell.

Kommentarar til høyringsuttale med motsegn / meklingsresultat.

Fylkesmannen i Telemark.

Landbruksfaglege merknader (utan motsegn).

Merknaden til planinnhaldet om støyismiljø kan sjå ut til å bygge på ei mistyding. Det er ikkje meininga at desse fritidsbustadene skal delast frå eigedomen. (§ 9 i jordlova skal framleis gjelde.) Hovudgrunngevinga for å vidareføre føresegnene om støyismiljø i ny kommuneplan, og også opne for å godkjenne fleire slike område i planen, er at dette kan hindre gjengroing og betre vedlikehaldet av desse miljøa ved at dei kjem i meir aktiv bruk. Slike støyismiljø vil, særleg ved at det blir gitt løyve til fleire bygg, kunne utviklast til utleigeobjekt for eigar, som bygg i samband med utnytting av utmarksressursane, særleg jakt og fiske, eller som eigars eigen rekreasjonsstad. Ein framtidig konflikt mellom dette og oppstart av ny støyldrif blir avvist. Så lenge fritidsbygga er ein del av eigedomen, vil framtidig eigar ha fullt herredøme over bruken av dei. Blir støyldrif på ny aktuelt, må det vere eit pluss at støylen i det minste har tidmessig bygningsmasse for opphald av menneske. Ut frå innspelet frå kommunens landbrukskontor, er det tatt til etterretning at rulleringa denne gongen ikkje kan omfatte ei kartfesting av kjerneområde for jordbruk og viktige kultur-landskap.

Miljøvern faglege merknader (utan motsegn).

Landskapsmessige vurderingar.

Kommunen tek til etterretning at det er tatt atterhald om at miljøvern avdelinga kan gje merknader/uttale eller reise motsegn til utbyggings- og reguleringsplanar om det viser seg at det ikkje blir tatt nok omsyn til landskapsverdiar av regional eller nasjonal verdi.

Nye byggeområde, fritidsbustader.

Det går ikkje fram av tilsendt materiale, men *Gårnkilen* blir liggande i same landskapsrom som både eksisterande og planlagt utbygging av fritidsbustader på Åmli-sida av Stokksvatn. Planutvalet er fullt merksam på verneverdiane ved *Fjonemonen*, og legg til grunn at desse verdiane blir ivaretatt ved ei eventuell utbygging, sikrast ved eigne føresegner om vern i reguleringsplanssamanheng.

Feltet *Smedalen* vil bli justert til bare å omfatte arealet på austsida av vegen.

Feltet *Flostad* er eit nytt område for fritidsbustader. Det er ei mistyding at dette ligg eller har ligge i plankartet som næring/utleige.

Villreinområdet.

Avgrønsinga av Våmur-Roan villreinområde vil bli vidareført og vist i plankartet.

Plankartet.

Kommunen merkar seg kritikken frå fylkesmannen over manglar ved det tilsendte høyringsmaterialet, særleg kartgrunnlaget med teiknforklaring. Kommunen er klar over desse manglane, og vil sørge for at kartet blir retta i samsvar med dei aktuelle lovkrava. Skal det på nokon måte søkast å rettferdiggjere kva som blei gjort, er oppsett tidsplan i høve til å få planen sendt på høyring før sommarferien, før planforummøtet 18.06., og med det ein mogleighet for at sitjande kommunestyre kunne vedta planen, hovudforklaringa. Ved oversendinga av høyringsutkastet blei nokre av desse manglane påpeika, men dette burde ha vore gjort meir ryddig og konsekvent.

Planføresegnene.

Det er i gjeldande føresegner sett krav om utbyggings- eller reguleringsplan før tiltak i planlagte byggeområde kan iverksetjast. Det er ikkje noko i vegen for at det her blir innført eit generelt krav om reguleringsplan, dvs at planen skal godkjennast av kommunestyret, ikkje av planutvalet (som for utbyggingsplan). (Gjeld både for bustadfelt og hyttefelt.)

Den generelle føresegna for bustadhus i LNF-området blir tatt ut, då det ikkje er nokon kartfesta tilvising til dette punktet.

Føresegnene for H1, H2, H3 og H4 vil referere seg til påteikningar i plankartet.

Det vil bli gjort eige vedtak for byggeområde der jordlovas § 9 og §12 og skoglovas §12 skal gjelde.

På same måte som ei generell heving av grensa for å utvide eksisterande hytter frå 90 til 120 m² BRA, bare blir gjeldande for hytter i regulerte felt utan særskilde storleiksgrenser, bør det heller ikkje innførast generelle grenser for nye felt. Dette bør vurderast frå felt til felt.

Kravet om utbyggingsplan vil bli gjort gjeldande for området *Fjonemonen vest*, område avsett til kontor/forretning/bustad.

Lokaliseringskrav i høve til vassdrag, dyrka mark og kulturlandskap bør vere ivaretatt i og med at det generelt for tiltak i støyismiljøa ligg eit krav om utbyggingsplan.

Ved ny gjennomgang er det ikkje oppdaga motsetnad mellom formføresegnene for spreidd fritidsbygging i LNF-området, og dei generelle føringane i pbl §74 nr 2.

Retningslinene.

Storleiksgrensa for utviding av eksisterande hytter vil bli retta frå 90 til 120 m² T-BRA.

Retningslina for bygging etter dispensasjon i LNF-områda nær vassdrag skal samanfalle med det som er føresegner for byggeområda.

For bygging av båthus blir dei tidlegare siterte punkta tatt inn i retningslinene, men med ein storleiksauke til 40 m² maksimalt bebygd areal (BYA), mønehøgde maksimalt 3,5 m og gesimshøgde maksimalt 2,7 m.

Konsekvensutgreiinga

Nødvendig dokumentasjon i høve til nye spreidde utbyggingar i LNF-området (støyismiljø og driftshytter) blir lagt fram før godkjenning i kommunestyret 11.10.07. (Sjå også drøftinga av motsegna mot nye støyismiljø grunna manglande dokumentasjon.)

Konklusjon: Merknadene til planinnhald, kart og føresegner vil bli innarbeidd i den grad og slik det går fram av kommentarane i underavsnitta ovanfor.

Motsegner frå miljøvernavdelinga hjå fylkesmannen / meklingsresultat.

- 9 område i LNF-området med høve til spreidd utbygging – manglande dokumentasjon. Utgangspunktet her er at det blir sett på som viktig og positivt at dei generelle føresegnene som gjeld for utvikling av støyismiljø kan bli gjort gjeldande for fleire slike. Det er difor arbeid i gang med å skaffe fram den dokumentasjonen som er nødvendig, og ut frå ei vurdering av det framkomne, blir dei områda som er avklara, lagt inn.

I meklingsmøtet 19.10.07 sa fylkesmannen seg nøgd med denne framgangsmåten, og motsegna til dette punktet blir trekt når tilfredsstillande dokumentasjon ligg føre.

Konklusjon: Dokumentasjonen i form av konsekvensvurdering for dei 9 områda (støyismiljø/driftshytte) vil fyrst vere klar til kommunestyrebehandlninga. Dokumentasjonen dannar grunnlaget for kva som blir fremja av nye byggeområde i LNF-området. Det er alt klart at området ved Rapstøyl (driftshytte) går ut (sjå tidlegare omtale.) Elles er førehandssignalet at dei andre områda blir lagt inn.

- Føresegn om unntak for bygging i strandsona ved vatn som er mindre enn 20 dekar. I meklingsmøtet 19.09.07 blei det semje om å tilrå at denne sær-ordninga for Nissedal kommune fell bort. Med det er også grunnlaget for motsegna borte. I praksis vil endringa ha

lite å seie for utviklinga innom avsette byggeområde. Det vil derimot få som fylgje at fleire dispensasjonssøknader må sendast fylkesmannen til uttale, noko som igjen fører til at fylkesmannen også får auka høve til å omgjere kommunale dispensasjonsvedtak.

- **Byggeområde for fritidsbustader ved Orrevatn.**

Utgangspunktet før meklingsmøtet 19.09.07 var at planutvalet alt hadde trekt ut dette området. Planutvalet ønska derimot å legge inn eit alternativt felt ved Vedlausfjell, etter at ein av grunneigarane ved Orrevatn var oppmoda om å kome med alternative byggeområde. Det alternative området ligg i forlenginga av H15-feltet.

Området er konsekvensvurdert slik det tidlegare er gjort med dei andre felta. Mot dei åtte parametra feltet blei vurdert, er det klart at det kjem i konflikt med INON (0-1 km). Vilt og biologisk mangfald blir lite berørt (jf rapport frå Faun AS). Det same gjeld landbruk(middels og låg skogbonitet). Det er ikkje kjente kulturminne i området. Det er ikkje geologiske formasjonar av særleg interesse i området. Området er ikkje utsett for flaum, ras, skred eller annan naturbunden fare. Vedlausfjell er tradisjonelt eit utfartsmål, særleg vinterstid.

Utbygginga ber likevel ikkje i seg kjend konflikt i høve til lokalbefolkninga. Utbygginga blir ikkje rekna som satellitt-utbygging, jf det godkjente feltet H15 og kort avstand til fast busetnad på Skåli, ca 1 km. Feltet vil saman med H15 og Skåligrenda kunne koplust mot eksisterande kommunalt v/a-nett, i dag under utbygging til feltet Slokdalsfjellet.

Grunnlaget for motsegna er borte i og med at Orrevatn-feltet er trekt. Fylkesmannen gav i meklingsmøtet tilslutnad til å legge inn eit alternativt felt, men kravde samstundes at dette feltet måtte leggest ut til høyring. Feltet Vedlausfjell vil i kommuneplanen vere unnateke rettsverknad inntil høyringsrunden med påfylgjande nytt vedtak endrar denne statusen.

Ved høyring blir det lagt inn to avskilde byggeområde; Eitt aust og eitt vest for Tangetjønn. Det blir samstundes gitt planføresegn om at området vest for tjønna skal vere bygd ut med over 50 % av godkjente tomter før utbygging aust for tjønna kan ta til (rekkefylgjeføresegn).

Konklusjon: Planutvalet legg nye alternative byggeområde i Vedlausfjell ut på høyring.

Kommuneplanen elles blir lagt fram for godkjenning, men med avmerka byggeområde i Vedlausfjell unnateke rettsverknad.

- **Avgrensinga av byggeområde for fritidsbustader ved Lomkiltjønn.**

Planutvalet la ved behandlinga av denne motsegna 06.09.07 til grunn at søkar hadde trekt dette framlegget. I ettertid er det blitt kjent at så likevel ikkje er tilfelle (jf brev av 04.09.07).

Kommunen har i 2007 vedteke å forlenge kommunalt v/a-nett til Sandnes. Ved tingingar om anleggsbidrag frå aktuelle utbyggarar på denne strekkinga, seinast i august, sa søkar seg ikkje interessert i å delta. Brevet av 04.09. gir heller ikkje sterke signal om at feltet vil bli byrja på med det fyrste. Uakta kva søkar nå kjem fram med, er det ikkje nokon særleg grunn for å legge dette feltet ut som byggeområde nå.

Konklusjon: Feltet ved Lomkiltjønn blir ikkje lagt inn som byggeområde. Grunnlaget for motsegna er med det borte.

- **Formell motsegn til planen pga feil avgrensing av Heitfjell naturreservat, og at Solhomfjell naturreservat ikkje er vist i planen.**

Konklusjon: Dette vil bli retta opp, slik det også er skissert i fylggebrevet ved utsendinga av høyringsdokumenta 09.06.07.

- **Formell motsegn pga at verna vassdrag ikkje er vidareført i framlegg til ny plan.**

Konklusjon: Dette vil bli retta opp i det endelege plankartet.

Andre endringar i planføresegnene

I tillegg til endringane som fylgjer direkte av uttalar/merknader/motsegner er det lagt inn endringar for eksisterande hytter i område avsett til fritidsbustader; Desse kan utvidast til 120 m² (før 90 m²) bruksareal (T-BRA). Det er også lagt til ei setning i føresegna i samband

med krav til utarbeiding av regulerings- eller utbyggingsplan (gjeld radonstrålefare); *Eller det skal i reguleringsføresegnene krevjast kompensierende tiltak, radonsperre etc.*

Oppsummering.

Dei seks motsegnene fylkesmannen har hatt til planframlegget er nå rydda av vegen. Dette har for ei av motsegnene skjedd ved at det blir lagt fram betre dokumentasjon, for to av motsegnene ved at framlegget er trekt, og for tre av motsegnene at dei er tatt til fylgje ved at planen er omarbeidd.

Dei andre innspela er delvis tatt til fylgje og delvis avvist. Vurderingane av- og grunn-gjevingane for desse er nødvendigvis ikkje uttømande, men er tilstrekkelege for at planutval og kommunestyre kan ta ei avgjerd. Godkjenningsvedtaket kan ikkje klagast på, med mindre det kan påvisast saksbehandlingsfeil.

Det er såleis ikkje noko som talar mot at arealdelen i kommuneplanen kan godkjennast slik han samsvarar med delkonklusjonane i saksframstillinga.

Rådmannen si tilråding :

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av arealdelen i kommuneplanen 2008-2020, kart og føresegn slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga. Felta H20 og H21 i Vedlausfjell med tilhøyrande rekkefylgjføresegn er unnateke rettsverknad fram til denne statusen eventuelt blir endra ved nytt kommunestyre-vedtak.

Jordlovas § 12 skal gjelde i planlagte byggeområde H1, H2, H3, T1 og T2.

Jordlovas §§ 9 og 12 og skoglovas § 12 skal gjelde for Støylsmiljøa (S1-S13 og S15-S21), og for fritidsbustadene(driftshyttene) F1, F2 og F3 i LNF-området.

Behandling i Formannskapet 27.09.2007:

Votering: Samrøystes som rådmannen si tilråding.

Tilråding i Formannskapet - 27.09.2007:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av arealdelen i kommuneplanen 2008-2020, kart og føresegn slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga. Felta H20 og H21 i Vedlausfjell med tilhøyrande rekkefylgjføresegn er unnateke rettsverknad fram til denne statusen eventuelt blir endra ved nytt kommunestyre-vedtak.

Jordlovas § 12 skal gjelde i planlagte byggeområde H1, H2, H3, T1 og T2.

Jordlovas §§ 9 og 12 og skoglovas § 12 skal gjelde for Støylsmiljøa (S1-S13 og S15-S21), og for fritidsbustadene(driftshyttene) F1, F2 og F3 i LNF-området.

Behandling i Kommunestyret 11.10.2007:

Habilitet til Jon Inge Nordbø og Øyvind Sønderland vart vurdert.

Båe funne samrøystes ugilde i saka.

Votering: Formannskapet si tilråding samrøystes vedteke.

Vedtak i Kommunestyret - 11.10.2007:

Nissedal kommunestyre eigengodkjenner med heimel i pbl §20-5 rullert utgåve av arealdelen i kommuneplanen 2008-2020, kart og føresegn slik han er lagt fram, samsvarande med saksutgreiinga. Felta H20 og H21 i Vedlausfjell med tilhøyrande rekkefylgjeføresegn er unnateke rettsverknad fram til denne statusen eventuelt blir endra ved nytt kommunestyrevedtak.

Jordlovas § 12 skal gjelde i planlagte byggeområde H1, H2, H3, T1 og T2.

Jordlovas §§ 9 og 12 og skoglovas § 12 skal gjelde for Støylsmiljøa (S1-S13 og S15-S21), og for fritidsbustadene(driftshyttene) F1, F2 og F3 i LNF-området.