



SAKSFRAMLEGG

Godkjenning av arealdelen til kommuneplanen

Utval	Utvalssak	Møtedato
Samfunnsutval		08.12.2021
Kommunestyre		16.12.2021

Rådmannen si tilråding:

1. I medhald av pbl § § 11-15, 1.ledd vedtek Seljord kommune arealdelen til kommuneplanen med kart, føresegner og planomtale datert 29.11.2021.
2. I medhald av pbl § 11-16, 1. ledd blir området Åsdalen BFRF6 med tilhøyrande føresegner unntatt rettsverknad.
3. Seljord kommune ber Statsforvaltaren om mekling for området BFRF6 Åsdalen med føresegner.
4. Frå kommunestyret deltek _____ på meklinga saman med rådmannen og/eller dei representantane frå administrasjonen som ho peikar ut.

Innleiing:

Arealdelen til kommuneplanen har vore på 2. gongs høyring. Det er fremja motsegner i hyttefelta i Åsdalen frå Statsforvaltaren ved miljøverndirektøren og landbruksdirektøren. Rådmannen tilrår at kommunen vedtek kommuneplanen med unntak av hyttefelta i Åsdalen som blir unntatt rettsverknad. Rådmannen tilrår vidare at Seljord kommune ber Statsforvaltaren om mekling når det gjeld hyttefelta i Åsdalen. Kommunestyret må ta stilling til kven som ev. skal representere kommunen i meklinga i tillegg til rådmannen. Det er vanleg med politisk deltaking i meklingar.

Vedtak av arealdelen til kommuneplanen kan ikkje påklagast.

Fakta:

Arealdelen til kommuneplanen skal vise hovudtrekk i arealdisponering og rammer og vilkår for kva for nye tiltak og ny arealbruk som kan settast i verk. Vidare skal planen gje føringar for kva for omsyn som skal ivaretakast ved disponering av areala, jf. Plan- og bygningslova (PBL) §11-5.

Arealdelen er det overordna styringsverktøyet for arealbruken i kommunen. Føremålet med planarbeidet er å legge til rette for ein arealbruk i Seljord kommune som både samsvarar med dagens trendar i samfunnet og som står opp under politiske ønske om utvikling i Seljord. I tillegg skal arealdelen legge til rette for ein trygg og berekraftig arealbruk, mellom anna med tanke på tilpassing til klimaendringar og sikring av sårbart naturmangfald.

I tillegg skal arealdelen vere eit styringsverktøy for arealbruken i Seljord som gjev dei føringane som trengst for ei forsvarleg handsaming av regulerings- og byggjesaker og andre spørsmål knytt til arealbruk i Seljord. Denne planen samsvarar med gjeldande plan- og bygningslov (frå 2009) og andre standardar forankra i ulike forskrifter.

Arealdelen er ei oppfølging av mål og strategiar for langsiktig arealdisponering i samfunnsdelen. Gjeldande arealdel av kommuneplan for Seljord kommune er frå 2006. I planstrategi for Seljord kommune 2016-2019 var rullering av kommuneplanens arealdel ei prioritert planoppgåve etter rullering av samfunnsdelen. Dette er vidareført i planstrategien frå 2021 som legg opp til vedtak i 2021. Kommunedelplan for Seljord sentrum vedteken i 2017 har ved denne rulleringa ikkje fått endra arealbruk og vil såleis vere førande for arealdisponering innanfor planavgrensinga den gjeld for. Jf. PBL § 3-1 tredje ledd skal kommunen basere si planlegging på økonomiske og andre ressursmessige føresetnader, og den skal ikkje vere meir omfattande enn nødvendig. Gjennom planstrategi og planprogram er avgrensing av planarbeidet definert.

Organisering:

Planforslaget er utarbeidd av ei arbeidsgruppe med fylgjande samansetting:

Kommunalsjef, Frid E. Berge, frå 17. juni Torunn Räftevold Rue.

Rådgjever Natur og miljø, Torunn Räftevold Rue, frå 1. september Maria D. Fremmerlid.

Avd. ingeniør, Bjørn Arild Hagen.

Sweco, avd. Seljord, prosjektleiar Signe Vinje.

Planprosess så langt:

- September 2018: Varsel om oppstart av arealdelen til kommuneplanen med forslag til planprogram, høyringsfrist 19. november 2018.
- November 2018: Frist for innspel til endra arealbruk utvida til 4. januar 2019
- Januar 2019: Vedtak av planprogrammet
- 2019-2020: Fleire orienteringar i plan- og miljøutval/samfunnsutvalet.
- Januar-februar 2020: Utkast til planforslag til politisk handsaming. Vedtak om å sende planen på høyring i kommunestyret 6. februar 2020.
- 19. mars -1. mai 2020: Høyring og offentleg ettersyn, første gong
- 29. april 2021: Utkast til planforslag til 2. gongs politisk handsaming
- 12. mai – 2. august 2021: Høyring og offentleg ettersyn av arealendringar, andre gong
- Desember 2021: Utkast til planforslag til 3. gongs politisk handsaming

Dei største endringane i kommuneplanen er følgjande:

- Det er lagt til rette for eitt (1) nytt bustadområde med tilknytning til Seljord sentrum (Prestegardslia B_F1).
- Det blir lagt til rette for utviding av eitt hytteområde i tilknytning til eksisterande hytteområde på Kvambekk (BFRF5).
- ~~I tillegg er to område avsett til hytter i Åsdalen (BFRF6 Åsdalen Aust og BFRF7 Åsdalen Vest)~~ **unnateke rettsverknad på grunn av motsegn frå Statsforvaltaren.**
- Det er lagt til eitt heilt nytt område for LNF fritidsbustad og bustad nord for Hauganvegen i Flatdal (LSF_F1) og eitt for spreidd hyttebygging ved Lien (LSF_F3, 3 einingar)
- Resten av områda for LNF spreidd bustad er vidareført men tilpassa terreng og eksisterande bruk.

- Område for LNF spreidd hyttebygging er vidareført, men tilpassa terreng, tilkomstvegar og eksisterande bruk, slik at arealet er meir realistisk og mogleg å gjennomføre. Totalt areal for spreidd hyttebygging i kommuneplanen er derfor redusert med over 15 000 dekar.
- Område avsett til utbyggingsføremål for fritidsbustader i eksisterande plan er gjennomgått. Nokre av områda er vidareført i sin heilskap, nokre er justert, nokre er tatt heilt ut og nokre er innlemma i LNF spreidd fritidsbustad.
- Fleire av Skagerak energi sine installasjonar og eigedomen rundt har endra føremål frå LNF til energianlegg, slik at behovet for å få dispensasjon i samband med vedlikehaldsarbeid og anna arbeid knytt til drifta er redusert.
- Nye fareområde for flaum og ras er lagt inn i kartet, med tilhøyrande føresegner. I Flatdal er det lagt til eit klimapåslag på 20%.
- Landskapsvernområdet Brattefjell-Vindeggen er ikkje lenger unnateke rettsverknad, men er vist som LNF-område med bandleggingssone.
- Det utvalde kulturlandskapet i Svartdal er vist som omsynssone H570 kulturmiljø i plankartet, med tilhøyrande retningslinjer.
- Flatdalslandsbyen er vist som omsynssone kulturmiljø H570.
- Opplevingsvegen om Nutheim er vist som omsynssone kulturmiljø H570.

Vurdering av dei innspela som har kome inn:

Frå	Innspel	Kommentar
Kystverket	Ingen merknad	Ingen kommentar.
Skagerak kraft AS	Ber om at arealbruken på deira anlegg som i hovudsak er frå 70-talet blir endra frå framtidig til noverande.	Kartet syner kva som er nytt i kartet, ikkje at det er tale om ny arealbruk. Det har ingen praktisk betydning for drifta av anlegga.
	Synes det er bra at det er laga juridisk bindande temakart som syner aktsemdområde for snøskred, steinsprang og flaum med tilhøyrande føresegner som seier at det ikkje skal tillatast bygningar eller installasjonar som kan ta skade ved flaum, og at det heller ikkje skal etablerast tiltak som kan forverre ein flaumsituasjon. Dei ser at det likevel er sett av framtidige utbyggingsområde i desse omsynssonene bl.a. ved Seljordsvatnet.	Blir tatt til orientering.
Direktoratet for mineralforvaltning	Dei ser at innspelet frå Dir. min til fyrste høyring om å syne mineralske ressursar med omsynssone ikkje er prioritert. Kommunen risikerer at ressursar som er viktige for framtida kan bli omdisponert og bandlagt i planperioden.	Det er vurdert tidlegare og ikkje tatt med.
Vestfold og Telemark fylkeskommune	Fylkeskommunen vurderer at det ikkje er gjort tilstrekkelege vurderingar kring omfang og konsekvensar av å legge til rette for utviding av området for fritidsbustadføremål i Åsdalen. Fylkeskommunen rår kommunen til å gjennomføre ein overordna vurdering av lokalisering og omfang av fritidsbustader i kommunen, før området i Åsdalen vert lagt	Blir tatt til orientering

	inn i kommuneplanen. Fylkeskommunen rår difor kommunen til å ta ut området, evt redusere omfanget vesentleg. Fylkeskommunen ser at det er utarbeidd gode føresegner som vil ta vare på landskapsrom, stiar og friluftsliv, og at desse føresegnene kan bidra til ein god lokal tilpassing av fritidsbustadene.	
	Fylkeskommunen hadde tidlegare innspel knytt til RPR for BU pkt. 5d om plikta til å skaffe fullverdig erstatningsareal for omdisponering av område som er eigna til eller i bruk av barn og unge. Fylkeskommunen rår igjen om at dette takast inn i føresegna. Fylkeskommunen vil òg gjenta innspel om det ikkje er høve til å rekna leikeareal som del av kravet bustadene har til uteopphaldsareal. Leikeplass og noko av bustadane sitt uteopphaldsareal kan gjerne kombinerast på eit fellesområde, men ikkje på private eigedomar då det lett kan privatiserast.	Kommunen har vurdert dette tidlegare i prosessen. Rikspolitiske retningslinjer for å ivareta barn og unges interesser i planlegginga vil gjelde sjølv om ikkje alt er tatt inn i føresegnene.
	Fylkeskommunen tilrår å ta inn føresegn om gjenbruk av matjord. Forslag til formulering av føresegn i kommuneplanens arealdel jf. pbl. § 11-9 nr. 8 og rettleier til matjordplan: <i>I alle typar plan- og byggesaker som tillate formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar mark, skal det krevjast matjordplan som sikrar at matjordlaget brukast til oppfyllingsområde for nytt matjordareal, nydyrking eller forbetring av anna dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon. Forslag til matjordplan skal følgja med som del av høyringsgrunnlaget ved offentleg ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeidast føresegner som sikrar at matjorda ivaretakast i samsvar med matjordplanen.</i>	Behovet for matjordplan blir vurdert i den enkelte reguleringsplan der det er aktuelt og ev. blir lagt opp til omdisponering av matjord.
	Atkomst til det nye område BFTF1 (Garvik camping) må skje via eksisterande avkjøyrse til campingplassen.	Blir tatt til orientering.
	Seljord kommune har hatt ein god og konstruktiv prosess med fylkeskommunen og Riksantikvaren for å finne løysing på motsegna til bustadfeltet Prestegardslia som blei vedteke på møtet i HKAP 23.04.2020. Det blei fremma motsegn til planen då den ikkje tok godt nok omsyn til Seljord mellomalderkyrkje og kyrkjestad og Seljord prestegard. Dette er no løyst, og fylkeskommunen takkar for ein god dialog med kommunen. Planen som no er lagt ut, er heilt i tråd med det vi vart samde om i vår.	Blir tatt til orientering.

	Område for fritidsbustadar i nærleiken av Svartdal er noko endra. Svartdal er eit utvalt kulturlandskap i jordbruket, det tyder at det er knytt nasjonale interesse til kulturlandskapet. Det er positivt at kommunen har lagt inn krav om at det ikkje skal byggjast på toppar og at seinare reguleringsplanar må sjå til at fritidsbustader ikkje blir eksponert mot Svartdal. Så lengje dette blir fylgt så vil kulturlandskapet vere godt ivareteke. Kulturarv har difor ikkje nokon merknad til endringar av areala for fritidsbustader.	Det blir tatt til orientering.
Hegna Camping	Innspelet om omdisponering ved Hegna camping blei ikkje tatt inn ved 1.gongs høyring grunna konflikt med biologisk mangfald. Eigar meiner at området alt er omdisponert i samband med Storegut kor kommunen anla offentleg båthamn og lager på staden. Det er primært tale om veg og vatn, og planane vil ikkje gje varige inngrep eller kome i konflikt med flaum. Meiner biologisk mangfald kan ivaretakast i ein reguleringsplan. Meiner den faktiske bruken må fangast opp.	Blir ikkje tatt med, endring av arealføremålet vil utløyse krav om ny høyring. Campingplassen må ev. fremje ein ny reguleringsplan for området for å sjå om det lar seg gjere med ei omdisponering.
Tor Lien	Nøgd med at planen no opnar for fem hytter. Stiller spørsmål til rekkefølgekravet om oppgradering av Svartdalsvegen. Kven skal gjere det, Seljord kommunen, eller berre nye brukarar, er det heimel, og kva reglar skal gjelde. Skal kvar hytteeigar bidra med ein sum og skal det betalast ved byggeløyve? Her må det ligge føre klare retningslinjer, ingen vil gå på ei hyttebygging med så uavklarte økonomiske spørsmål. Da seier planen i realiteten nei til hytter i området.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren og Svartdalsvegen.
Gunleik Mæland	Ynsker at det settast av areal til LNF-spreidd hytte på 5-8 dekar til 2 fritidsbustader til nær familie. Driftshusværa på staulen må no prioriterast til nær familie etter at det er starta med mjølkeproduksjon. Ber om at det misvisande kartet blir retta, og at vedlagt kart blir lagt til grunn for vurderinga. Dei har no trekt tomtene lenger inn på åsen, ute av syne frå staulen og omlag 20 min gang etter traktorveg frå parkeringsplassen på staulen. Justert plassering er lenger unna setermiljøet, nyttar eksisterande infrastruktur. Nær familie vil vere ein ressurs for staulsdrifta.	Nye innspel blir ikkje tatt inn i denne omgangen då det vil utløyse krav om ny høyring. Det kan ev. søkast om dispensasjon då omfanget er avgrensa. Då blir spørsmålet om ei ev. godkjenning lagt til samfunnsutvalet.
Halvorsen og Reine	Ser for seg hytter som er skånsamt plassert, utan veg (felles parkering) og ikkje synleg frå Svartdalsvegen/kulturlandskapet i Svartdal. Dei ber om at området sett av til framtidig hyttebygging blir justert i tråd med vedlagt kart	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren.

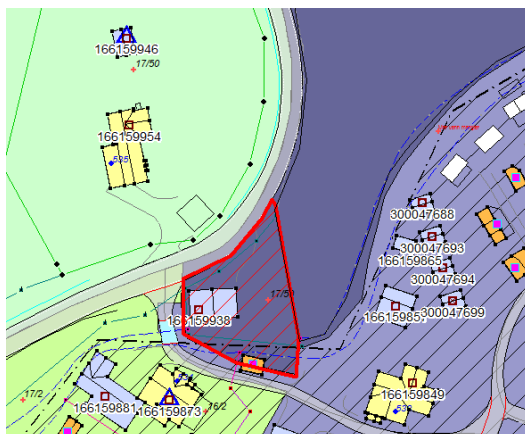
	Ynskjer å fjerne krav om felles reguleringsplan for heile BFRF6. Grunneigar for området rundt Leitingshaugen (92/8) vil ikkje ha same problemstillingar som Aase og Flatland, og vi er ikkje kjent med andre grunneigar sitt ynskje om framdrift.	Området er føreslått delt i to, Åsdalen aust og vest. Totalt 55 hytter i dei to områda er føreslått, men motsegnene er ikkje trekt, og det er ikkje semje med Statsforvaltaren om kor mange hytter det kan byggast. Området er difor unntatt rettsverknad (BFRF6)
	Fjerne krav om opprusting av Svartdalsvegen. Dersom tomtene skal bere kostnader ved generell oppgradering av Svartdalsvegen vil det ikkje vere berekraftig økonomisk	Sjå kommentarar vedk. Svartdalsvegen
Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark	Statsforvaltaren har med omsyn til det heilskaplege kulturlandskapet motsegn til utvidinga av området BFRF6 Åsdalen og til at området BFRF8 Lien leggjast inn til føremål fritid. Direktørane påpeiker at vilkåra i føresegna vurderast ikkje å vere gode nok for å dempe presset på landskapet eller det totale arealbeslaget som veg og infrastruktur vil gje. Kommunen har framleis ikkje gjort tilstrekkelege vurderingar av omfang og konsekvensar av bygging av fritidsbustader i desse områda.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren. Motsegna til Lien er seinare trekt.
	Med ei endring på 260 dekar frå fyrste gongs høyring og nå totalt 760 dekar til fritidsføremål, gjev det signal om eit svært stort utbyggingsområde. Det er ikkje sett makstal for kor mange einingar det kan leggjast opp til.	Det er føreslått 55 hytter men det blir vurdert som ei for kraftig utbygging. Sjå elles kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren ved. Åsdalen.
	Statsforvaltaren syner òg til at det er sett rekkeføljekrav om utbering av Svartdalsvegen, før BFRF6 og BFRF8 kan takast i bruk. Auka vegstandard og infrastruktur vil auke arealinngrepet gjennom heile Svartdalsvegen, og ein må leggje til grunn eit betydeleg arealinngrep og påverknad på omgjevnadane. Dette vil røre ved kulturlandskapsverdiar gjennom heile Svartdal ved at ein må bygge ut og auke standarden på vegen. Dyrka mark og slåttemark ligg tett på heile vegstrekingen, og rører ved konkrete jordvern vurderingar og naturmangfald ved ei utviding.	Sjå kommentarar vedk Svartdalsvegen

	Statsforvaltaren har også motsegn til utvidinga av område BFRF6 Åsdalen då forslaget vil ha ein uakseptabel negativ påverknad på eit viktig funksjonsområde for villrein gjennom tilrettelegging for betydeleg auke i menneskeleg ferdsel inn i villreinen sitt leveområde.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren.
	Miljødirektøren syner til at det utvida området BFRF6 samanlikna med fyrste gongs høyring, ligg på det næraste under 650 meter frå Brattefjell-Vindeggen landskapsvernområde. I Statsforvaltarens fråsegn til fyrste gongs høyring blei det påpeika at Norsk Villreinsenter i 2017 sette ei grense for villreinen sitt leveområde som går gjennom BFRF6. Leveområdet til villreinen strekker seg òg sør for BFRF6 på både aust- og vestsida. Bevegelsane til GPS-merka villrein registrert på dyreposisjoner.no viser at området rett nord og aust for BFRF6 har vore mykje brukt av villreinen det siste året. Statsforvaltaren ser på dette som eit viktig villreinområde.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren.
	Miljødirektøren meiner planforslaget kjem i konflikt med eit viktig funksjonsområde for villrein når det blir opna for ei utviding av område BFRF6 for fritidsbusetnad. Det utvida området er på 250 dekar. Sjølv om det ikkje er angitt eller anslått kor mange nye fritidsbustader dette kan medføre (i seg sjølv ein mangel ved utgreiing av påverknaden på villreinen), så er området så stort at direktøren vurderer hytteutbygging her til å medføre ein uakseptabel auke i ferdselen inn i viktige leveområde for villreinen. Ferdsel og forstyrring frå menneske har stor negativ påverknad på villreinen sin bruk av sine leveområde, og direktøren vurderer derfor planforslaget for å vere i konflikt med viktige funksjonsområde for villrein. Miljødirektøren legg vekt på at kommunen ved fyrste gongs høyring av planen fekk klare tilbakemeldingar på at ein auke i talet på fritidsbustader i desse områda er negativt for villreinen, og at kommunen likevel vel å utvide området vesentleg til andre gongs høyring.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren.

	Miljødirektøren påpeiker at motsegna kan løysast ved at utvidinga av området BFRF6 blir tatt ut av planen, slik at BFRF6 ikkje aukar i storleik samanlikna med det som var foreslått i fyrste gongs høyringa.	Sjå kommentarar vedk. motsegn frå statsforvaltaren.
	Statsforvaltaren v/ Miljødirektøren varslar med dette at han kan sjå seg naudsynt til å kome med motsegn mot reguleringsplanar for dei einskilde hytteområda, grunna manglande avklåring av avlaup med heimel i PBL § 5-4 og vassforskrifta § 12 , jf. rundskriv om innvending pkt. 3.7, når Planen kjem i konflikt med krava i vassforskrifta §12 om «å tillate ny aktivitet og nye inngrep i strid med miljømåla».	Blir tatt til orientering.
	For området BFRF8 syner direktørane òg til at arealet utgjer om lag 50 dekar og at føresegna opnar for inntil fem fritidsbustadar. Dette arealet ligg innanfor sone for spreidd bustadbygging kor det er opna for inntil 5 einingar i Svartdal (LS5). Arealet ligg langs Svartdalsvegen og i kort avstand frå gardsanlegg og aktiv slåttemark. Direktørane meiner generelt at det er svært uheldig å leggje til rette for fritidsbygg innanfor ei sone for bustadføremål. I dette området legg kommuneplanen opp til fast busetnad. Direktørane meiner at å leggje opp til fritidsbygg her vil undergrave dette målet.	Det at statsforvaltaren meiner det er «uheldig» å leggje til rette for fritidsbygg i eit område med spreidd bustadbygging meiner rådmannen ikkje er «nasjonale og viktige regionale interesser eller andre interesser av stor samfunnsmessig betyding» som gjev grunnlag for motsegn jf. H 2-14 Retningslinje for motsegn i plansaker etter plan- og bygningsloven eller T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltnings innsigelsespraksis. I Svartdal er det ei blanding av gardsbruk, bustadhus, fritidsbustader og våningshus som nyttast til fritidsbruk. Rådmannen kan vidare ikkje sjå at utbyggingsarealet er i konflikt med kulturhistoriske verdier og naturmangfaldsverdier knytt til landskapet jf. rundskriv T-2/16. Etter dialog med grunneigar er området redusert, endra til spreidd hyttebygging med maksimalt 3 einingar. Statsforvaltaren har difor trekt motsegna til Lien den 23.11.21.

	Når det gjeld § 1.1.3 b i føresegnene om krav til ny ROS-analyse i regulerte område kan Statsforvaltaren ikkje sjå at det er heimel i pbl. til å stille krav i kommuneplanen om at det skal gjennomførast ei ny ROS-analyse før søknad om tiltak blir handsama. Om føresegna er meint å vere eit krav om ny planlegging før det blir tillate nye tiltak i område som ikkje er tilfredsstillande vurdert gjennom ei ROS-analyse, må det i så fall bli utforma som eit klart plankrav.	Rådmannen er samd i denne vurderinga og dette er endra i føresegnene.
	I høringsbrevet er det opplyst at føresegn nr. c presiserer utnyttingsgraden for erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustader. Det er sett ei øvre grense 120m² for fritidsbustad og 300 m² for bustad. Statsforvaltaren viser til kommentarar av 27.04.2020 og minner om at ein erstatningsbustad til fritidsføremål, eller til bustadføremål som ikkje er naudsynt for landbruksdrifta, ikkje kan tillatast utan dispensasjon innanfor eit område avsett til LNF-føremål i kommuneplanen. Slik føresegna i bokstav c) lyder i forslaget, er den ikkje gyldig. På fritidsbustader og bustader som ikkje er naudsynt for landbruksdrifta, er det berre vedlikehald som kan utførast utan dispensasjon. Føresegna om endringar/reparasjonar bør òg skrivast om, slik at den ikkje gir inntrykk av at alle endringar og reparasjonar til dømes på ein fritidsbustad, er tillate. Endringar og reparasjonar som går utover vedlikehald, vil vere avhengig av dispensasjon frå arealføremålet.	Rådmannen er samd i denne vurderinga, og dette er endra i føresegnene. Forslaget hadde sin bakgrunn i at ein ynskte å unngå så mange dispensasjonssakar i LNF-områda. Men det har ikkje vore mogleg å gjere dette berre med føresegner til LNF-føremålet, då må føremålet vere LNF-spreidd utbygging.

Kommunen har også blitt kontakta av eigar av gnr./bnr. 17/50 etter høyringa, eigar ynskjer ikkje at arealet skal settast av til næring/campingplass på Garvikstrondi camping. Dette er endra tilbake til LNF i tråd med gjeldande kommuneplan.



Prosess etter høyringa:

Etter orientering i samfunnsutvalet har rådmannen hatt møte med grunneigarane for å sjå på løysingar som kan imøtekomme motsegnene i Åsdalen og på Lien.

I møte med grunneigarane blei vi samde om:

- Eit noko redusert areal til fritidsføremål. BFRF6 er delt i to. BFRF6 Åsdalen aust og nytt areal BFRF7 Åsdalen vest. Det er laga føresegner om maksimalt 15 hytter for Åsdalen vest og 40 for Åsdalen aust. Rekkefølgekrav om utbetring av Svartdalsvegen er føreslått fjerna.
- Området på Lien er endra frå område for fritidsbustad med plankrav, til område for spreidd hyttebygging med maksimalt 3 einingar. Rekkefølgekrav om oppgradering av Svartdalsvegen er fjerna.

Dette forslaget blei sendt over til Statsforvaltaren. Den 23.11.2021 fekk vi attendemelding om at Statsforvaltaren trekte motsegna til spreidd hyttebygging på Lien, men held fast på motsegnene til Åsdalen. Dei meiner at areal til fritidsbusetnad ikkje kan vere større enn 510 dekar, og det skal settast eit øvre tal for fritidsbustader i dei to områda som ikkje føresett negative veg- og infrastrukturgrep langs Svartdalsvegen. Det er ut frå Statsforvaltarens meining framleis eit for stort fotavtrykk og som innverkar negativt på berekraftsomsynet, og det er såleis ikkje grunnlag for å trekke motsegnene.

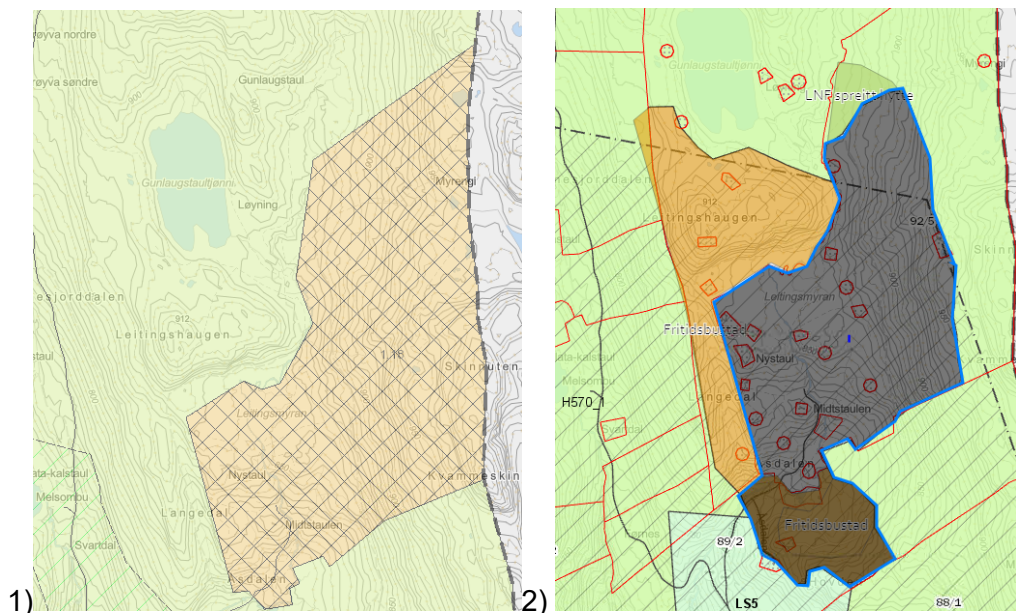
Dei seier ikkje kor mange hytter dei meiner kan akseptrast, men meiner 55 hytter er «ei kraftig utbygging».

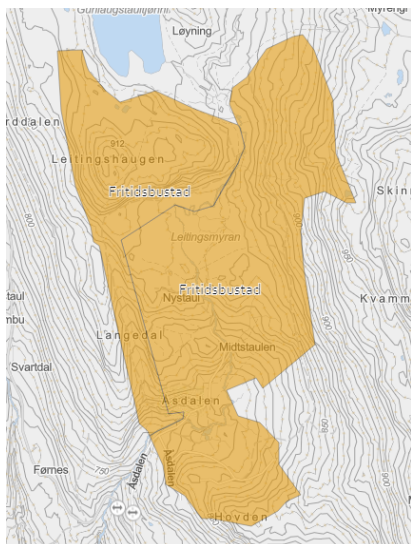
Då statsforvaltaren har brukt over ein månad på å gje oss tilbakemelding, har rådmannen ikkje hatt tid til å jobbe vidare med alternative løysingar for Åsdalen. Rådmannen ser no eit stort behov for at resten av planen blir vedtatt då prosessen er mykje på overtid samanlikna med skissert prosess i planprogrammet, og det er andre tiltakshavarar som ynsker å starte på sine prosjekt.

Åsdalen

Motsegnene mot hyttefeltet i Åsdalen har Statsforvaltaren grunngjeve med at dei er i strid med villrein og heilskapleg kulturlandskap.

- 1) Gjeldande plan frå 2006 (gjeldande reguleringsplan vidareført, ca 710 dekar)
- 2) 1. høyring (blå ramme) (ca, 510 dekar) og 2. høyring (det oransje området blei lagt til, totalt ca. 760 dekar)
- 3) Forslag til løysing oktober 2021, 640 dekar)





Rådmannen vil også gje ein kort bakgrunn for dei grensene som er sett når det gjeld landskapsverneområde Brattefjell-Vindeggen og Hjartdal og Svartdal UKL.

Brattefjell-Vindeggen landskapsvernområde:

Etablering av verneområde av ein lang, krevjande og konfliktfylte prosess. Her var grensa for verneområdet i Svartdalsheiane særst omstridt i fleire rundar. Seljord kommunestyre og grunneigarane ynskte at grensa skulle gå om lag ved kote 920 m.o.h. Fylkesmannen ville ha grensa lenger sør. Grensa blei til slutt vedtatt av miljøverndepartementet i tråd med Fylkesmannen sitt syn. Grunneigarane som var tett på i verneprosessen syner til brev frå Direktoratet for naturforvaltning der det blei uttalt at det ikkje skulle vere omsynssoner for villrein utanfor verneområdet.

I rundskriv T2/16 om miljøforvaltningens innsigelse står det under artar kva som gjev grunnlag for motsegn:

- *Truede artar (CR-Kritisk truet, EN-Sterkt truet og VU-Sårbar) og deres leveområder, jf. gjeldende Norsk rødliste for artar.*

Villreinen har på ny raudliste frå 2021 fått status som Nær trua

Rein *Rangifer tarandus* (Linnaeus, 1758)



Vurdert av [ekspertkomité for pattedyr](#)

Publisert: 24. november 2021



[Til artssiden](#)

Arten er vurdert til *nær truet* NT for Norsk rødliste for artar 2021. Kategorien kommer av reduksjon i populasjonsstørrelse og liten populasjonsstørrelse og pågående nedgang.



[Alt om kategoriskalaen](#)

Ekspertenes oppsummering

Utvikling

2021: NT Nær truet

2015: LC Livskraftig

2010: LC Livskraftig

Videre lesning

[2015 vurdering](#)

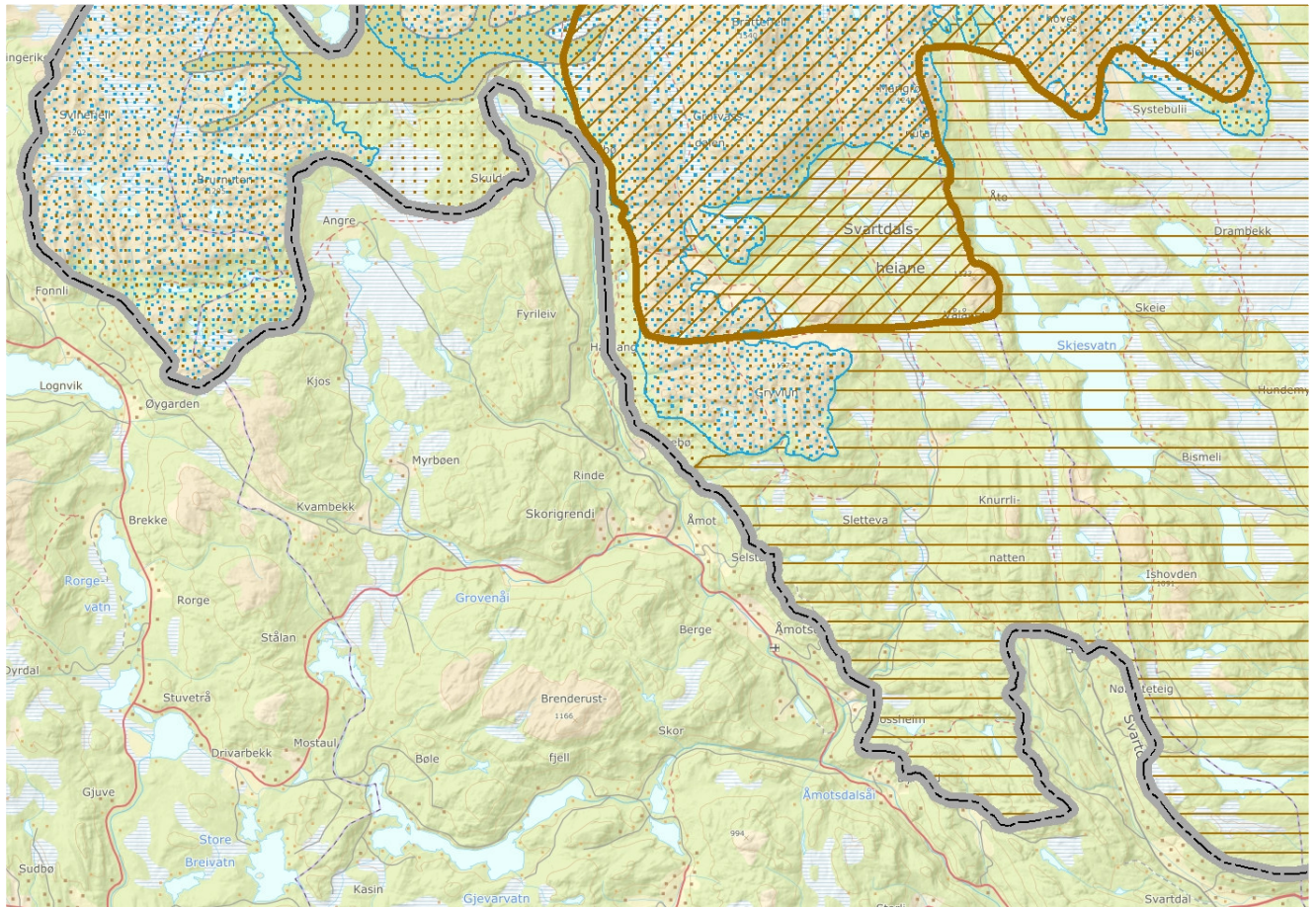
[2010 vurdering](#)

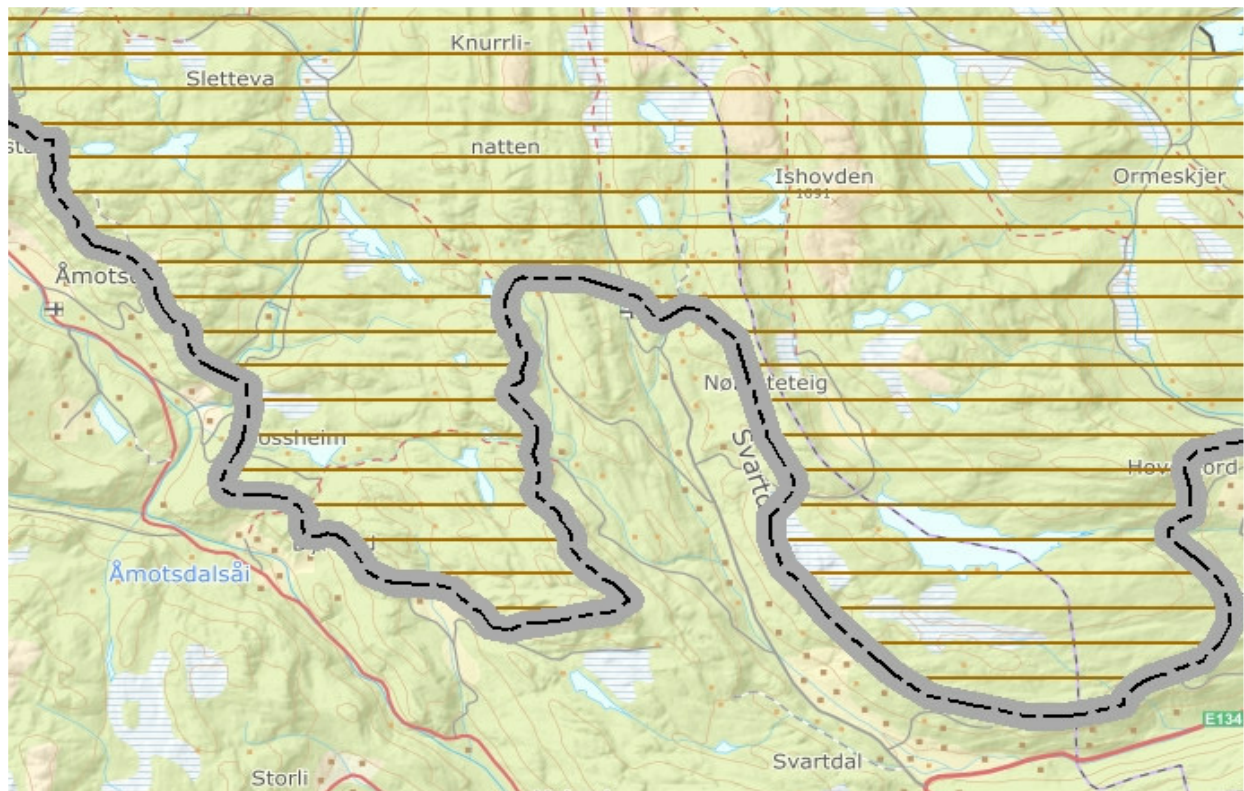
- Andre arter som er spesielt hensynskrevende, jf. arter med nasjonal forvaltningsinteresse i naturbase:

Villrein er ein ansvarsart for Noreg då nær heile den europeiske stamma lever i Noreg. Trugslar mot villreinen er klimaendringar, arealtap som direkte følgje av inngrep og barriereeffekt, samt menneskeleg ferdsel i og omkring fjellområda som øydelegg dei tradisjonelle trekkvegane til reinen og forstyrar den.

- Viktige funksjonsområder for villrein.

I motsegnene blir det synt til at Norsk villreinsenter har utarbeidd eit kart som syner Villreinen sin arealbruk i Brattefjell-Vindeggen, og at grensa her går gjennom hytteområda i Åsdalen.





Bakgrunn for kartet til Norsk villreinsenter:

- **KART OG RAPPORTER OM VILLREINENS AREALBRUK**
- Norsk villreinsenter fikk i perioden 2007-2008 i oppdrag fra Direktoratet for naturforvaltning (nå Miljødirektoratet) å stå for en oppdatering og sammenstilling av alle tilgjengelig villreindata i våre nasjonale villreinområder. Resultatet ble faglige oppdatert kartgrunnlag med tilhørende rapporter for bruk i de regionale planprosessene. Dette gjelder områdene Hardangervidda, Nordfjella, Setesdalsheiene, Rondane-Sølnkletten, Snøhetta-Knutshø, Ottadalsområdet (nå Reinheimen-Breheimen) og Forollhogna.
- I etterkant av disse prosessene har Norsk villreinsenter, på oppdrag fra Miljødirektoratet, påbegynt et liknende arbeid for de 13 andre norske villreinområdene. Norefjell-Reinsjøfjell er ferdigstilt, mens **Brattefjell-Vindeggen er i slutfasen.**

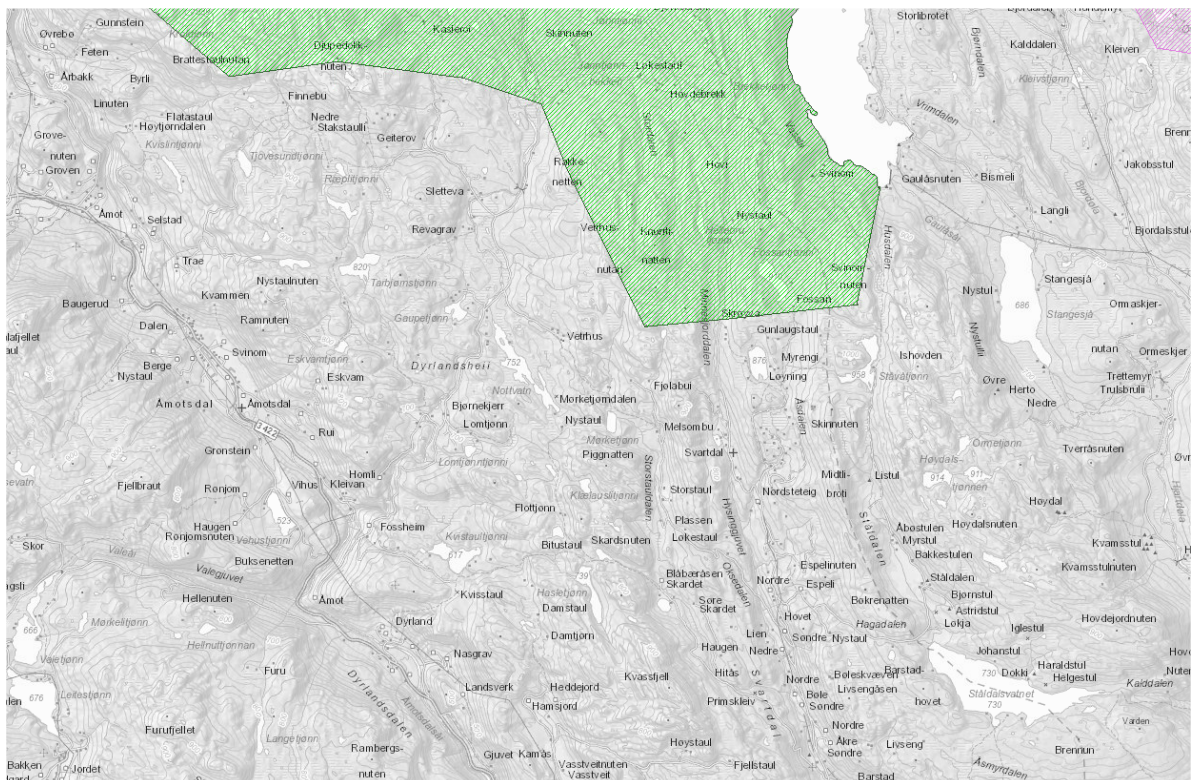
I rapporten står det bl.a.

Når det gjelder den ytre biologiske grensen, også kalt leveområdet, er det ikke satt noen absolutt grense for hvor mange og ev. hvilken kategori dyr som måtte være observert i et område, for at det vil være tilstrekkelig for å innlemme det i leveområdet. Generelt var det et mål at om området ville kunne betegnes som leveområde, måtte det i dag eller i tidligere tider vært i jevnlig bruk.

Leveområdet vil være en tilnærming til biologisk avgrensning av villreinområdet. I biologien er det svært sjelden eksakte grenser, men som regel glidende overganger. For villreinområdene er det ofte en glidende overgangssone mot ytterkanter og bebodde dalstrøk. En slik sone varierer bl. a. gjennom sesong og med ulike tidsepokers bestandssituasjon.[...]

Leveområdekartet er et faglig arbeid. Avklaring av forholdet mellom villreinens arealbehov og andre samfunnsinteresser er ikke gjort her.

Kartet går vesentlig utover det som er dagens verneområde merka med grønt:



Hjartdal og Svartdal UKL.

Hjartdal og Svartdal blei spelt inn som Telemark sin kandidat til UKL ved oppstart i UKL-prosessen, der til slutt Jomfruland og Stråholmen blei Telemark sin kandidat. I 2017 blei Hjartdal og Svartdal så Telemark sitt andre UKL-område.

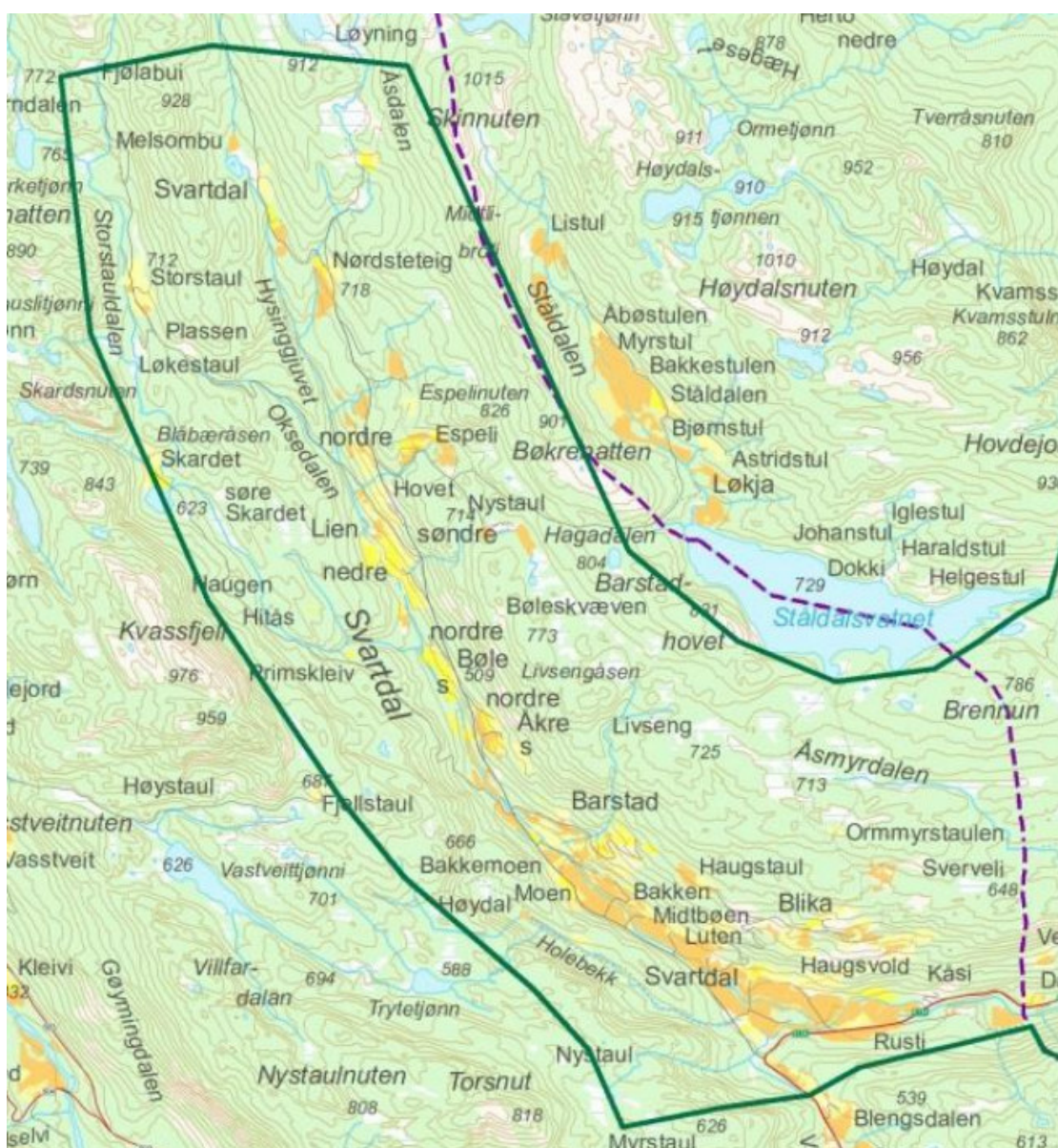
Dei to kommunestyra stilte seg i utgangspunktet positive til å vere med i UKL, men frå Seljord kommune blei et uttrykt skepsis mot kva konsekvensar UKL skulle føre med seg for sakar etter plan- og bygningslova. Det var i 2017 oppstartsmøte for UKL på Teleros samdriftsfjos i Hjartdal. Der deltok ordførar og representant frå planutvala i båe kommunane i tillegg til administrasjonen, Fylkesmannen i Telemark og Telemark fylkeskommune.

Her uttrykte politisk leiing i Seljord kommune skepsis til å bli med i UKL då dei var bekymra for at UKL skulle bli nytta som eit argument mot ei kvar plan- og byggesak for grunneigarar som alt har fått store delar av eigedomane sine bandlagt i verneprosessen for Brattefjell-Vindeggen LVO.

Dette førte bl.a. til at kommunestyret i Seljord vedtok at det ikkje var ynskjeleg å ta med Flatdal i UKL.

På møtet blei det frå statleg hald sagt at UKL berre skulle vere positivt for kommunane. Det skulle vere ein pluss-pluss ordning der grunneigarane kunne søke tilskot, og UKL var noko dei kunne smykke seg med. UKL skulle berre brukast i plan- og byggesaker der det var konkret i konflikt med kulturhistoriske verdiar og naturmangfaldverdiar knytt til landskapet i UKL Hjørtal og Svartdal, og ikkje som eit generelt argument i ei kvar sak i området. Dette bl.a. fordi prosessen med UKL ikkje er av same karakter og med dei krav til medverknad som det t.d. er i ein verneprosess etter naturmangfaldloven. Det same blei gjentatt frå Statsforvaltaren på møtet på Bergtun i samband med høyring av forvaltningsplanen i 2018.

I ljøs av korleis ordninga blei presentert, altså berre som noko positivt, blei det aldri noko nærare prosess omkring grensene for UKL området slik det bl.a. var i verneprosessen til Brattefjell-Vindeggen. Grensene i Naturbasen som kom i frå ein tidlegare kartlegging (Brun, M. et al. 1994. *Verdifulle kulturlandskap i Norge. Mer enn bare landskap.*) blei i sin heilskap lagt til grunn som grensene for UKL-området med unntak av Flatdal:

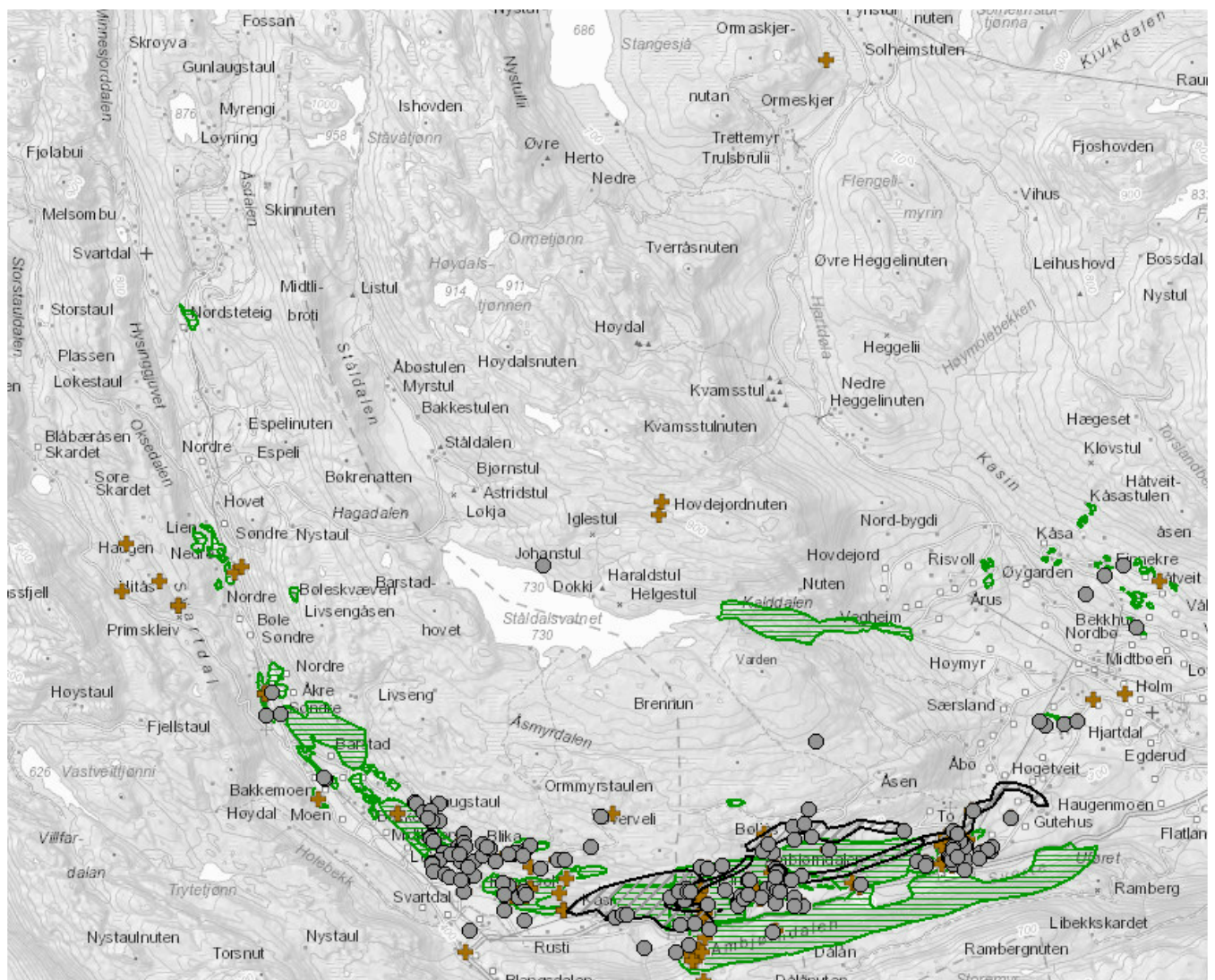


I rundskriv T-2/16 *Klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis* står det at motsegn skal vurderast når planforslaget kjem i konflikt med:

Kulturhistoriske verdier og naturmangfoldverdier knyttet til landskap i:

Helhetlige kulturlandskap av nasjonal eller vesentlig regional interesse, herunder utvalgte kulturlandskap i jordbruket, jf. Naturbase.

Rådmannen meiner framleis ikkje at Statsforvaltaren v/landbruksdirektøren har gjort særleg greie for korelis hyttefelta i Åsdalen er i strid med kulturhistoriske verdier og naturmangfaldsverdier knytt til landskap, utover eit mogleg behov for å utvide Svartdalsvegen. Området ligg med god avstand frå slåttemark, slåtteenger og haustingsskog i utkanten av UKL-området (sjå kart). Området er heller ikkje eit brukt område for utmarksbeite, og er ikkje eksponert mot dalen om ein ikkje bygger på toppar og dei mest eksponerte plasseringane jf. føreseigner.



Svartdalsvegen.

I samband med utvidning av området i Åsdalen blei det sett krav om utbetring av Svartdalsvegen. Det er kome innspel frå grunneigarane om kva dette har å seie for dei, og kven og kor mykje dei ev. skal betale. Dei seier at eit slik rekkefølgetiltak vil gjere et umogleg å få økonomi i hytteprosjektet. Hytter i denne delen av Seljord har ikkje det same marknadspotensial som hytter i nabokommunane våre.

I sitt svar på rådmannens forslag til løysing skriv Statsforvaltaren:

Landbruksdirektøren og miljødirektøren peika på at motsegna kunne løysast dersom ein fastheld grensene frå fyrste gongs høyring, saman med eit øvre tal for fritidsbustadar som ikkje føresett negative veg- og infrastrukturinngrep gjennom Svartdalsvegen. Talet på hytter som nå er lagt inn, med maksimalt 55 fritidsbustader, vurderast om ei kraftig utbygging. Sjølv om rekkjefølgjekravet til veg er tatt bort, meiner landbruksdirektøren og miljødirektøren at omfanget vil kunne gjere det naudsynt med tilpassingar til veg og infrastruktur på Svartdalsvegen i det vidare. Det er ut frå det framleis eit for stort fotavtrykk og innverkar negativt på berekraftsomsynet, og det er såleis ikkje grunnlag for å trekkje motsegna.

Rådmannen meiner at Svartdalsvegen har trong for utbetring og vedlikehald som så mange andre kommunale vegar, og det er ikkje tale om ei utbetring som berre er knytt til eit ev. hyttefelt. Dette ikkje minst av omsyn til dei fastbuande, tømmertransport og dyretransport/slaktebilar og annan næringsverksemd i Svartdal.

Rådmannen meiner kommunen vil kunne vedlikehalde og oppgradere vegen på same vis som andre kommunale vegar, sjølv om vegen ligg i eit utvalt kulturlandskap. UKL er ikkje eit verneområde, og det var heller aldri diskutert på noko tidspunkt i prosessen at UKL skulle legge slike hinder på vedlikehald og utbetring av kommunal infrastruktur.

Trong for «tilpassingar til veg og infrastruktur» kan difor vere naudsynt uavhengig av hytteutbygging. Rådmannen har føreslått å ta borte rekkefølgekravet om oppgradering av Svartdalsvegen, men det har ikkje endra Statsforvaltaren sitt syn på saka.

Verken miljødirektøren eller landbruksdirektøren seier kor mange hytter som ikkje føreset veg- og infrastrukturinngrep langs Svartdalsvegen. Det er også vanskeleg for kommunen å svare på all den tid utbetring av vegen kan vere naudsynt av andre omsyn enn det som er utgreidd i denne saka. Det er sjølv sagt også naudsynt med budsjettmidlar, og tiltaket ligg ikkje inne i økonomiplanen.

Motsegn og ev. mekling:

I denne saka er motsegnene knytt til klart avgrensa delar av planen, nemleg hyttefeltet i Åsdalen. Dei har ikkje konsekvens for resten av planen, verken i kart eller føresegner. I følge plan- og bygningslova og H-2/14 Retningslinjer for innsigelse i plansaker etter plan- og bygningsloven kan kommunen vedta resten av planen dersom motsegnene er knytt til klart avgrensa delar av planen slik det er i denne saka:

For kommuneplanens arealdel kan kommunestyret ved innsigelse til klart avgrensede deler av planen vedta planen for øvrig med rettslig bindende virkning, jfr. plan- og bygningsloven § 11-16 første ledd. Det kan gjelde avgrensede deler av plankartet eller bestemmelser til planen. De områder eller deler som det er fremmet innsigelse til, skilles da ut for videre behandling. Tilsvarende bestemmelse gjelder for reguleringsplaner etter § 12-13 første ledd.

Det same rundskrivet seier følgjande om mekling i saker med motsegn:

Kommunen og vedkommende innsigelsesorgan skal så langt som mulig bli enige om planløsningen. Enkelte konflikter kan av ulike årsaker være av en slik karakter at det er vanskelig for kommunen og vedkommende organ å komme fram til omforente planer, selv om dette er et mål. Det kan være klare interessemotsetninger og uenighet om arealbruken.

Ordningen med mekling i innsigelsessaker er lovfestet i plan- og bygningsloven § 5-6. Meklingen tar sikte på at plankonflikter kan bli løst i en videre prosess mellom kommunen og vedkommende organ. Meklingen skal foretas av fylkesmannen, med nødvendig planfaglig bistand fra fylkeskommunen. Etter loven skal det ordinært foretas mekling. Det betyr at det bare unntaksvis og i helt spesielle tilfeller vil være grunnlag for ikke å holde meklingsmøte. Dersom det ikke foretas mekling, ber Kommunal- og moderniseringsdepartementet om at fylkesmannen begrunner dette i oversendelsesbrevet til departementet. Siden bestemmelsen ikke gir en ubetinget plikt til å gjennomføre mekling, vil det ikke være en formell feil om det ikke er blitt foretatt mekling.

Alternative løysingar.

Statsforvaltaren meiner 510 dekar kan godkjennast til hytteføremål i Åsdalen, det var det same som ved 1. høyring av planen. Dei krev samstundes eit makstal på hytter som ikkje gjer det naudsynt med veg- og infrastrukturtiltak langs Svartdalsvegen. Forslaget på 55 hytter er avvist som ei for kraftig utbygging. Dei vil også ha krav i føresegnene til arealdelen om villreinutgreiing ved utarbeiding av reguleringsplan for områda og krav om at ferdseilen ved ei framtidig utbygging blir kanalisert bort frå områda som er viktigast for villreinen.

Bl.a. grunna at det har tatt lang tid å få attendemelding frå Statsforvaltaren har det ikkje vore tid til å kome fram til eit forslag på tal hytter som kan akseptast. Rådmannen kan difor ikkje legge fram eit forslag som gjer at heile kommuneplanen kan vedtakast. Det vil vere naudsynt med ein ekstra runde om arealet i Åsdalen både når det gjeld storleik, kor mange hytter og føresegner/krav til vidare reguleringsarbeid. Resten av arealdelen vil vere gjeldande frå kommunestyret sitt vedtak, noko det er fleire som ventar på og som ynskjer å starte på sine prosjekt.

Konklusjon:

Det er kome få nye innspel til kommuneplanen. Det er kome to ynskje om tiltak som tidlegare er vurdert og som tidlegare har fått nei. Rådmannen føreslår at dei ikkje blir tatt med no heller, men dei kan løysast anten ved at det blir søkt om dispensasjon (Mæland), eller at det blir fremja ein reguleringsplan (Hegna camping) for ei vurdering av miljøverdiane knytt opp mot campingplassen sitt ynskje om utvikling. Tiltaka er avgrensa og ikkje av ein slik storleik eller omfang at rådmannen vurderer det som føremålstenleg med enda ei ny høyring av saka.

Motsegnene mot hyttefeltet i Åsdalen er ikkje løyst. Grunna historikken til området og at det ikkje har vore tid til å bli einige med Statsforvaltaren, vil rådmannen tilrå at kommunen ber om mekling for desse areala.

Elles vil rådmannen peike på at det er positivt at kommuneplanen no blir vedtatt. Det er lagt inn fleire nye område som kan gje positiv utvikling for kommunen. Det er positivt at vi no får eit oppdatert planverktøy for arealbruken i kommunen, med oppdaterte føresegner.

LINK til plankartet:

<https://swecono.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=bc0d59d3fbd40f0a2c946dd85d9a450>

Vedlegg

- 1 Plankart_KP Seljord_til 3.gongs handsaming
- 2 KP Seljord_Planomtale_til 3.gongs handsaming_
- 3 Føresegner_etter 2.gongs høyring
- 4 Konsekvensutgreiing og ROS
- 8 Vurdering av motsegn - justert forslag - kommuneplan - arealdel - Seljord - 2020 - 2032.pdf
- 9 Forslag til justert kommuneplanens arealdel for Seljord kommune
- 10 Høringsinnspill_Åsdalen_Komm_plan_H2
- 11 Uttale til kommuneplanens arealdel - Gunleik Mæland

- 12 Uttale til kommuneplanens arealdel - Hegna Camping
- 13 Samordning av statlege motsegner – motsegnene fremmast – andre gongs høyring av kommuneplanens arealdel i Seljord kommune.pdf
- 14 Uttale med motsegn - kommuneplan - arealdel - Seljord - 2020 – 2032.pdf
- 15 Kommentarer frå Justis- og vergemålsavdelinga til føresegner til kommuneplan for Seljord
- 15 Uttale til kommuneplanens arealdel - 2. gongs høyring - Seljord kommune.PDF
- 15 Vedtak HKAP, 26082021, Sak 55-21, Innstilling til kommuneplanens arealdel-Seljord kommune- 2.gongs høyring.PDF
- 15 Innstilling til kommuneplanens arealdel-Seljord kommune- 2.gongs høyring.PDF