



Seljord kommune

Arkiv: 141
Saksnr.: 2018/1291-117
Sakshand.: Frid Berge
Direkte tlf.: 35065152
Dato: 20.04.2021

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Kommunestyret		29.04.2021

Seljord kommune - Kommuneplanens arealdel 2020 – 2032. 2. gongshandsaming

Saksdokument:

Vedlegg:

- 1 Særutskrift Rullering av kommuneplanens arealdel 2020 -2032. 1. gongs handsaming
- 2 Føresegner til 2.gongs handsaming
- 3 KP Seljord_Planomtale_til 2.gongs handsaming
- 4 Konsekvensutgreiing og ROS_til 2. gongs handsaming
- 5 Plankart til 2. gongs handsaming
- 6 H310 - snøskred
- 7 H310 - steinsprang
- 8 H310 -flaumskred
- 9 H320 - ROS flaum
- 10 Svar på høyring - Kystverket Sørøst
- 11 Svar på høyring - Arne Jørgen Heddejord
- 12 Svar på høyring - Villreinnemnda Brattefjell-Vindeggen, Blefjell og Norefjell-Reinsjøfjell
- 14 Svar på høyring - Mattilsynet
- 15 Svar på høyring - NVE
- 16 Høyringsmerknader med rådmannens kommentarar
- 17 Gjeld kommuneplan og hyttetomter 231105
- 18 Innspill til ny kommuneplan 010420
- 19 Hytteplan fra Tjønnås
- 20 Grunningsdalen - Innspel til kommuneplanens arealdel
- 21 Epost - Svar på høyring - Bård Berge
- 22 Brev fra Riksantikvaren.PDF
- 23 Forslag til uttale til offentlig ettersyn av kommuneplanens arealdel.PDF
- 24 Innstilling til kommuneplanens arealdel- Seljord kommune.PDF
- 25 Vedtak HKAP, 23042020, Sak 13_20, Innstilling til kommuneplanens arealdel-Seljord.PDF
- 26 Uttale med motsegn – høyring av kommuneplan – arealdel – Seljord – 2020–2032.pdf

- 27 Samordning av statleg motsegn - motsegn fremmast - høyring av kommuneplan - arealdel - Seljord - 2020-2032.pdf
- 28 A5000 Innspill_Arealdelen_Åsdalen
- 29 Innspel til kommuneplan for Seljord Kommune
- 30 Skjermdump av bekrefta e-post mottatt 2.1.2019

Saksutgreiing:

Kommuneplanen er det viktigaste verktøyet for styring av kommunen i eit langsiktig perspektiv. Arealplanen gir kommunen moglegheit til å styre arealbruken i kommunen, på en måte som er samfunnsnyttig og gir ynskja og god utvikling, lokalt og globalt. Føringsane for arealplanen er gitt av kommunestyret i samfunnsplanen som vart vedteke i 2017 og planprogrammet som vart vedteke januar 2019. Kommuneplanens arealdel ble sist gang revidert i 2006.

Planprosess

- September 2018: Varsel om oppstart av kommuneplanens arealdel 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
- Juni 2020: Drøfting av innkomne merknader og motsegn. Samfunnsutval og kommunestyre.
- Hausten 2020 orientering til samfunnsutvalet og dronevisning av område som er spilt inn i samband med planprosessen.
- April 2021: Utkast til planforslag til 2. gongs politisk handsaming.

Rådmann har saman med innleidd planrådgjevar hatt dialog med Statsforvaltar og Vestfold og Telemark fylkeskommune om motsegn til planen. Det er gjennomført synfaring der representantar frå kommunen og fylkeskommunen deltok. Dette arbeidet har ført fram og med mindre justeringar er no motsegn heva.

Alle innspel, merknader og kommentarar til desse er gjennomgått i kommunestyret i juni 2020, og dei ligg ved som vedlegg i saka. Rådmannen kjem med framlegg endringar i kommuneplanens arealdel. Planomtala, føresegn, plankart og konsekvensutgreiinga er justert i samband med dette.

Endringar i kommuneplanens arealdel etter 1. gongs høyring og offentleg ettersyn

Innspel om nye arealføremål

- **Utviding av Åsedalen gnr. 88/1, 89/2, 92/5 og 92/8 (BFRF6):** Området er konsekvensutgreidd (nr 4.16), og den nye konsekvensutgreiinga erstattar dei tidlegare konsekvensutgreiingane for Åsedalen og Lien. Begge områda er tilrådd, på vilkår at det blir teke omsyn til kulturlandskapet i Svartdal

- **Nytt område for fritidsbustader på Myrvoll, gnr. 148/2:** Området er konsekvensutgreidd (nr. 26) og det blir rådd i frå utbygging av området.
- **Fossheim, gnr. 121/1 (BFRF5):** Ønske om å utvide området som er sett av til fritidsbustad, og som har blitt vesentleg redusert i første utkast til ny reguleringsplan. Det er tilrådd å utvide utbyggingsføremålet sørover innanfor området som er sett av til fritidsbustad i den gjeldande kommuneplanen. Ei utviding utanfor gjeldande føremål er konsekvensutgreidd (nr. 28) og rådd i frå.

Plankartet

- **Prestegardslia nr. B_F1:** Justert storleiken på bustadføremålet i etter dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune.
- **Kvambekk nr. BFRF5:** Justert storleiken på fritidsføremålet etter dialog med Vestfold og Telemark fylkeskommune og Statsforvaltaren.
- **Nr. BFRF6 Åsedalen:** Området er utvida frå 1. gongs høyring mot sør og vest. Eit lite område i nord er gjort om til LNF. Dette er i samsvar med konsekvensutgreiinga, men området er redusert litt rundt Hoven frå det opphavlege innspelet og er trekt tilbake frå vassdraget.
- **Nr. BFTF1 Garvikstrondi camping, gnr. 17/2:** Nytt område for fritids- og turistføremål:
- **Nr. BFRF8 Lien gnr. 88/1:** Nytt område for fritidsbustad, i samsvar med konsekvensutgreiinga.
- **BFR6 Fossheim gnr. 121/1:** Utvida område for fritidsbustad, vidareført frå gjeldande plan.
- **BFR17 Solli gnr. 145/2:** Reguleringsplan for fritidsbustader på Solli (planID 19900001), som var omgjort til LNF spreidd fritidsbustad i første utkast, er teken inn att som fritidsbustad. Bakgrunnen er at fleire av tomtene er delt i frå, nokre er utbygd, andre er ikkje det. Utbygginga bør følgje reguleringsplanen og ikkje reglane for LNF spreidd i kommuneplanen.
- **Omsynssone H560 Bevaring naturmiljø:** Ved Heggenes er omsynssone H560 erstatta med registrerte naturtyper i området. Dermed gjeng omsynssona heilt ned til Seljordsvatnet, som tilrådd frå Statsforvaltaren.
- **Vassverket og reinseanlegget i Flatdal** er vist som BAB1 og 2
- **Temakart for aktsemdsområde:** Det er oppretta eitt temakart for kvart aktsemdskart for å sikre ein viss lesbarheit, til saman 4 stykk. Aktsemdsområda blir vist som omsynssoner og viser til føresegnene. Dette gjer temakarta mindre lesbare, men meir juridisk bindande, etter innspel frå NVE og Statsforvaltaren.

FØRESEGNENE

Generelle føresegner:

§ 1.1.1. Krav til reguleringsplan

- Nr. a): Kravet om reguleringsplan gjeld i område avsett til bygg og anlegg.
- Nr. b) Unntak for krav om reguleringsplan gjeld ikkje for dei områda der det er spesifisert krav om reguleringsplan i føresegnene. Dette er lagt inn for å sikre at det ikkje blir ei flekkvis utbygging i område som bør regulerast, til dømes Prestegardslia.
- Føresegnene i 1.1.2 er omskrivne, slik at dei ikkje viser krav til dokumentasjon, men kvalitetskrav som må vere i orden. Dette er i samsvar med innspel frå Statsforvaltaren.

Planar som framleis skal gjelde:

- Plan nr 1990001 Sollid skal framleis gjelde, som skildra over. Dette blir sikra i føresegnene § 1.1.3 a).
- Ei ny retningslinje utdjupar føresegna som opnar for at kommunen kan krevje ny ROS-analyse (§ 1.3.1 b)). Her kjem det fram når kommunen eventuelt bør krevje ny reguleringsplan. Dette er i samsvar med innspel frå Statsforvaltaren.

Teknisk infrastruktur: Samordning og krav til dokumentasjon (§1.3.2)

Det er lagt inn ei retningslinje som minner om at enkelte fjellvatn vil vere sårbare resipient for ureina avløpsvatn og overvatn, og at dette må takast særleg omsyn til. Dette er i samsvar med innspel frå Statsforvaltaren.

Rekkefølgjekrav (§1.4)

Rekkefølgjekrava er heilt ombygd. Rekkefølgjekrava i førsteutkastet var avgrensa i tematikk. I staden for å seie noko om kvar i byggeprosessen eit rekkefølgjekrav skal gjelde for, så er det lagt inn eit generelt rekkefølgjekrav som famnar vidare og som seier at temaa skal vere sikra på ein måte som er tilfredsstillande for kommunen. Dette møter innspel om rekkefølgjekrav frå mellom anna Statens Vegvesen, Mattilsynet, Statsforvaltaren og fylkeskommunen.

Det er lagt inn rekkefølgjekrav for enkeltområde Prestegardslia B_F1 (krav om landskapsanalyse), Område for råstoffutvinning BRU og andre typar bygg og anlegg BAB (krav om godkjenning av avkørsler) og Åsedalen BFRF6 og Lien BFRF7 (krav om oppgradering av Svartdalsvegen).

Byggjegranser (§ 1.5)

Ei generell byggjegrænse på 100 meter frå alle vassdrag gjeld no berre for Seljordsvatnet, Sundsbarm og Gjevarvatn. Alle andre område skal ha ei byggjegrænse på 50 meter. Det blir opna for at offentlege tilgjengelege vegar kan fungere som ei byggjegrænse mot vassdrag, slik at det er mogleg å byggje på motsett side av vegen for vassdraget. Innanfor byggjegrænsa opnar føresegnene for at påbygg på eksisterande bygningar er lov. Presiseringane er gjort for å unngå for mange dispensasjonssøknader. Statsforvaltaren tilrådde òg ei grunngjeving av byggjegransene.

For byggjegrænsa mot dyrka mark blir det presisert at grænsa er på *minst* 10 meter, og grunngjeve kva byggjegrænsa skal oppnå. Dette er for å gjere vurderingane enklare i dispensasjonshandsaminga.

Byggjegranser mot veg er ikkje gitt for europa-, riks- og fylkesvegar fordi dette er heimla i eigne lover. Dette er presisert som ei retningslinje slik at ikkje folk skal få inntrykk av at det ikkje er byggjegranser til desse vegane.

Landskap og estetikk (§1.10)

Det er lagt inn to føresegner som skal sikre omsynet til landskap. Punkt 1.10.1 a) erstattar ei tidlegare føresegn og skal sikre at nye tiltak blir utforma i samspel med omgjevnadene. Punkt 1.10.1 d) set krav om estetiske vurderingar i reguleringssaker.

Miljø (§1.10.3)

Føresegnene presiserer at vegetasjonssona langs vassdrag skal vere på 10 meter. Heimelen til vassressurslova er tatt bort.

Kulturminne og kulturmiljø § 1.11

Føresegna er heilt omarbeidd etter konkrete innspel frå Vestfold og Telemark fylkeskommune. Ulike litt vage føresegner med dårleg heimling er erstatta med eit krav om at regional kulturminneforvalting må kontaktast ved planlegging av nye tiltak.

Forhold som skal avklarast og sikrast i reguleringsarbeid (§ 1.12)

Det blir vist til temakart for aktsemdsområde.

Kravet om naturmangfaldskartleggingar i § 1.12.2 presiserer at undersøkingane skal følgje metodikk frå Miljødirektoratet, og der det er relevant skal vassmiljø skildrast. Dette er lagt inn etter innspel frå fylkeskommunen og statsforvaltaren.

Det er lagt inn eit krav om at klimagassutslepp som følgje av arealendringar skal reknast ut i samsvar med nasjonale retningslinjer. Dette er gjort for å sikre at reguleringsplanar dokumenterer klimagassutslepp.

Føresegner til arealføremål

Bustader (§2.1.1):

§2.1 Bygningar og anlegg (pbl § 11-10)

- e) Maksimal BYA for garasje/uthus er endra frå 65 m² til 70 m².

Det er presisert kva ein meiner med byggjehøgde. Sjølv høgdene er uendra. Kravet om gode solforhold er tatt ut som eit vilkår for frådeling, sidan det er vanskeleg å dokumentere.

For Prestegardslia er føresegnene presisert. Det er sett eit eksplisitt krav om detaljregulering, og uttrykkelege krav om utgreiing av landskap og tiltak for å ta omsyn til prestegarden og Seljord kyrkje. Dette er gjort i samråd med Vestfold og Telemark fylkeskommune som har reist motsegn til området. As

Fritidsbustader (§ 2.1.2)

Føresegnene til enkeltføremål er retta og presisert.

BFRF Kvambekk er tydeleg på at det ikkje skal byggast på toppar, og at ein reguleringsplan må ta omsyn til eksisterande stiar. Dette er gjort i samråd med Statsforvaltaren, som hadde motsegn til området.

BFRF6 Åsdalen og BFRF7 Lien er utvida og nye arealføremål. Her blir det sett krav om at det ikkje skal byggast på toppar og at ein skal unngå eksponering mot grenda Svartdal. I BFRF7 Lien kan det etablerast opptil 5 bustader. Det er for å sikre at det ikkje blir lagt til rette for ei omfattande utbygging tett på grenda Svartdal, med fast busetnad og store landskapsverdiar.

Fritids- og turistføremål § 2-1-6)

Nye føresegner til det nye føremålet BFTF1 Garvikstrondi camping. Det blir opna for at området kan nyttast til leike- og badeområde med tilhøyrande funksjonar. Styvingstre skal ikkje fellast.

Landbruk- natur og friluftsføremål (LNF) (§2.4.1)

Føresegn nr. c presiserer utnyttingsgraden for erstatningsbustad, tilbygg og påbygg til eksisterande bustader. Det er sett ei øvre grense 120 m² BRA for fritidsbustad og 300 m² BRA for bustad.

Retningslina presiserer kva som er meint med erstatningsbustad; det er ein bustad som erstattar ein annan bustad heilt, til dømes grunna brann eller alderdom.

LNF spreidd utbygging, generelle føresegner (§ 2.4.2)u

Det er ikkje krav om veg inn til fritidsbustader i område for LNF-spreidd. Derfor opnar føresegn a), andre strekpunkt, for at det er nok å dokumentere parkeringsløyisingar dersom det ikkje er tilkomstveg til fritidsbustaden.

Det er teke inn ei retningslinje som seier at det ikkje bør etablerast nye tilkomstvegar frå riks- eller fylkesveg. Statens vegvesen ønskjer dette som ei føresegn, men kommunen fryktar at det blir for strengt og at spørsmålet om avkøyring må kunne avklarast i den vanlege søknadsprosessen. Derfor er det lagt inn som ei retningslinje.

LNF spreidd utbygging - bustad, næring, fritid (LS) (§ 2.4.3)

Det er eitt område for LNF spreidd utbygging som både opnar for bustader, næringsbygg og fritidsbustader, og det er LS3 Mandal – Langlim. For å sikre at føresegnene for dei områda som berre gjeld spreidd fritidsbustad blir følgt også her, viser punkt f) til at krava i § 2.4.4 skal gjelde for fritidsbustader.

LNF spreidd fritidsbustad (LSF) (§ 2.4.4)

Det var behov for å presisere kravet om reguleringsplan. Derfor er ord som «samstundes» (vanskeleg å tolke).

Sidan LSF4 Myrbøen har fått utvida areal, så har kvoten auka frå 3 til 6 einingar.

I retningslinjene er det lagt inn ein tekst som viser kva som er meint med på høg, middels og låg sanitær standard.

Føresegner til omsynssoner

Ras og skredfare (§ 3.1.1) og Flaumfare (§ 3.1.2)

Fareområde for ras- og skredfare er vist i temakart, og punkt a) i føresegnene gjev temakartet juridisk verknad.

Punkt b) sikrar at bygg- og anleggsområde må tilfredsstille gjeldande krav i plan- og bygningslova og tilhøyrande forskrifter. Dette er lagt inn etter ønske frå NVE. Formuleringa er eigentleg ikkje naudsynt, sidan plan- og bygningslova og teknisk forskrift uansett gjeld, men det blir tatt med for å vise at ein må ta desse omsyna på alvor i plan- og byggesaker.

Kulturminne og kulturmiljø H730 (§ 3.2.2.)

Det er lagt inn heilt nye formuleringar til omsynssona etter innspel frå Vestfold og Telemark fylkeskommune.

Krav om felles planlegging for fleire eigedomar H810 (§ 3.3)

Føresegna set krav om at alt arealet innanfor sonene skal ha ein felles reguleringsplan. Det er sett av éi slik sone i plankartet, og det er i Åsedalen. Sona blei teken inn då utbyggingsarealet for Åsedalen blei utvida, i samsvar med tilrådinga i konsekvensutgreiinga.

Vurdering:

Innspel til kommuneplanens arealdel har vore gjennomgått politisk både i kommunestyret og samfunnsutvalet. Det har blitt gjennomført synfaring og det er tatt dronofilm av områda (med unntak av Sollid) som er har blitt spela inn i samband med høyringa. Rådmannen kjem med endringsforslag som er i tråd med tilråding i vedlagt konsekvensutgreiing og vedteke arealstrategiar i planprogrammet. Då endringane er så store frå førre runde planen var på høyring, er det krav til ny høyringsrunde. Planen må difor sendast på ny høyringsrunde jf. PBL §11-14.

Rådmannen si tilråding:

Kommunestyret vedtek endringar som går fram av vedlagt plankart, føresegn og planomtale til forslag til kommuneplanens arealdel. Forslag til kommuneplan for Seljord 2020 – 2032 vert lagt ut til offentlig ettersyn jf. PBL §11-14.

Utskrift til: