



SAKSFRAMLEGG

Forslag til detaljreguleringsplan for Kvambekk hyttefelt - Grunneigar: Bjørn Arve Nordbø

Utval	Utvalssak	Møtedato
Samfunnsutvalet		31.01.2024

Kommunedirektøren si tilråding:

I medhald av pbl § 12-14 blir forslag til detaljreguleringsplan for Kvambekk lagt ut til offentlig ettersyn og sendt på høyring i seks veker når følgjande er retta opp i kart og føresegner:

- Vegen til FB26 må leggjast utanom myra, dersom dette ikkje er mogleg må området utgå av planforslaget.
- Det må gjerast greie for korleis VA-anlegget skal organiserast og driftast.

Innleiing:

Planforslaget legg til rette for totalt 74 nye tomter med vegtilkomst på delområde Kvambekkheii. Frå tidlegare er det 89 tomter i området, av desse er tre ikkje bygd. Nye tomter er fordelt på to fortetningsområde, og eitt utvidingsområde.

Fakta:

Området rundt Kvambekk er utbygd med 87 hytter i dag, desse er bygd i tråd med reguleringsplan for området. Ved siste rullering av kommuneplanens arealdel blei det godkjent utviding av byggeområdet mot grensa til Vinje kommune. Grunneigar Bjørn Arve Nordbø har no fremja privat forslag til detaljreguleringsplan for vidare utbygging i dette området. Planen legg opp til noko fortetting i eksisterande planområde, samt regulering av eit nytt område. Området ligg frå 875 moh til 980 moh. Landskapet er høgtliggande og relativt opent og har gode soltilhøve sommartid, litt meir avgrensa om vinteren. Eksisterande utbygging ligg i stor grad i areal klassifisera som skog (uproduktiv), medan utvidingsområda ligg på open fastmark (grunnlendt) med noko mindre vegetasjon. Skogen er også kategorisert som verneskog, vern mot fjell.

Planoppstart:

Det blei gjennomført oppstartsmøte i tråd med forskrift for handsaming av private planforslag 16.03.2022. Planoppstarten blei varsla 21.03.2022 med frist for innspel 30.04.2022.

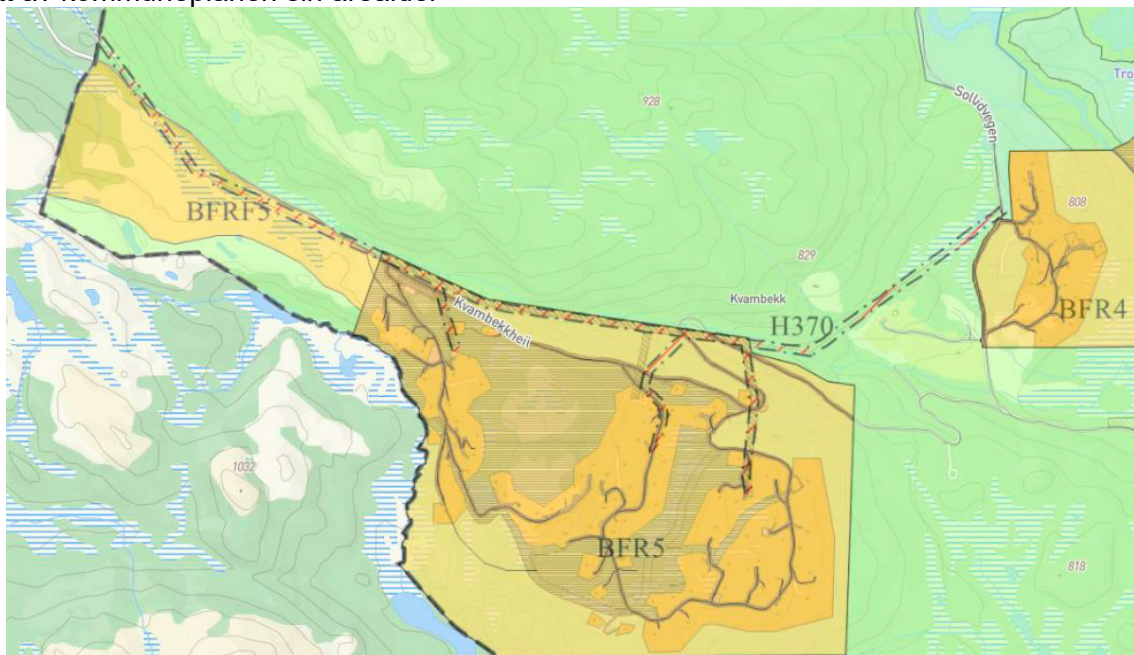
Planstatus:

Kommuneplanens arealdel blei vedtatt 16.12.2021, i denne er området regulert til byggeområde for fritidsbustader, noverande BFR4 og BFR5 og framtidig BFRF5. Noverande område er regulert i Reguleringsplan Kvambekk med planID: 08282000001.

Planområdet er merka med raud farge i dette oversiktskartet og ligg mot kommunegrensa til Vinje:



Utsnitt av kommuneplanen sin arealdel



I arealdelen til kommuneplanen blei det i avgrensa grad lagt til rette for meir hytteutbygging, området i Kvambekk var eit av få nye område for slik utbygging. Innspelet blei vurdert slik i konsekvensutgreinga i kommuneplanen:

Ei utbygging av området vil fungere som ei utviding av det eksisterande hyttefeltet på Kvambekk. Dette er i samsvar med arealstrategiane til Seljord kommune. Det er beiteinteresser i nærleiken av området. Lirype (freda art) er registrert i nærleiken av området. Arealbruksendringa og auka bilkøyring i samband med hyttebygging ville føre til ei auke i klimagassutslepp, noko som eventuell kan kompensast ved bruk av fornybare energiformer for kvart nybygg. Ein reguleringsplan må

sikre omsynet til naturmangfald, sti og skiløyper og unngå bygging i aktsemdsområde. Det bør heller ikkje byggast på toppane. VA-løysingane bør vere felles for heile hyttefeltet.
Konklusjon: Tilrår som ei forsiktig utviding av hyttefeltet

Om planforslaget

Planområdet har tilkomst frå Fv3422 Åmotsdalsvegen via privat fjellveg Kvambekkheii. Den private vegen går vidare inn i Vinje kommune og skiftar namn til Fjellvegen. Denne kjem ut på Fv 3410 Øyfjellvegen ved Lognvik. Avkøyring frå fylkesvegen dekker også vegane Myrbøenvegen og Sollidvegen som tek av frå Kvambekkheii. I tillegg til fast busetting ligg det hyttefelt langs begge desse vegane også.

Veg og avkøyring

Avkøyringa frå Fv3422 skal utbetrast i tråd med tilbakemelding frå fylkeskommunen, det er sett rekkefølgeføresegn om dette Kvambekkheii har betalingsløysing og vegen har gjennomkøyring til Øyfjell, men hovudtilkomst til hyttefeltet vil vere frå Kvambekksida. Det er i dag tre avkøyningar til hyttefeltet frå denne vegen, Søndre, Midtre og Øvre Kvambekk. Det vil bli etablert to nye avkøyningar i tråd med denne planen. Det leggst opp til at hytteeigedomane løyser parkering på eiga tomt. Parkeringsplass ved avkøyring til Øvre Kvambekk regulert i eksisterande plan vil bli vidareført. Denne kan nyttast som gjesteparkering.

Biologisk mangfald

Per 28.03.2023 er det i Miljødirektoratets naturbase fleire registreringar i området gjort i samband med ein større NiN (Natur i Norge) kartlegging. Registreringane er naturtypar, blant anna boreal hei, kalkbjørkeskog og gamal granskog med gamle tre. Eksisterande utbyggingsområde er del av eit større område som vart NiN-kartlagt i 2021. Det er i samband med reguleringsarbeidet utført ei supplerande kartlegging for utvidingsområdet. Denne kartlegginga førte til at naturtype boreal hei blei registrert også i det utvida og nye planområdet. Boreal hei er ein naturtype som er avhengig av menneskeleg påverknad i form av rydding av vegetasjon og beiting av husdyr for å oppretthaldast. Alle områda i planområdet er i tidleg gjenvekstfase. Beiting i området er ikkje lenger prioritert då området er avsett til hytteområde, og grunneigar ikkje ønskjer konflikt mellom hytteigarar og husdyr. Utan beitedyr vil attgroinga fortsette og kvaliteten på områda bli dårlegare. Naturtypa i området som er avsett i kommuneplanen er vurdert til å ha moderat kvalitet

Kulturminne

Vestfold og Telemark fylkeskommune undersøkte området 19. september 2022 og gjorde funn av fem kullgroper. Funna er gjort langs den austre plangrensa. Tre i det sør austre hjørne av planen, to heilt i plangrensa i aust. Det er ikkje planlagt nye tiltak i denne delen av planområdet og ein vil derfor ikkje kome i konflikt med dei nye registreringane.

Landbruksinteresser i området

Skogen i området er i stor grad klassifisera som uproduktiv skog, nokre mindre parti heilt aust i området er låg bonitet skog. Etter at området vart tatt i bruk til hytteområde har beite med husdyr vorte redusert for å unngå konfliktar. Nokre beitedyr på streif kan førekome.

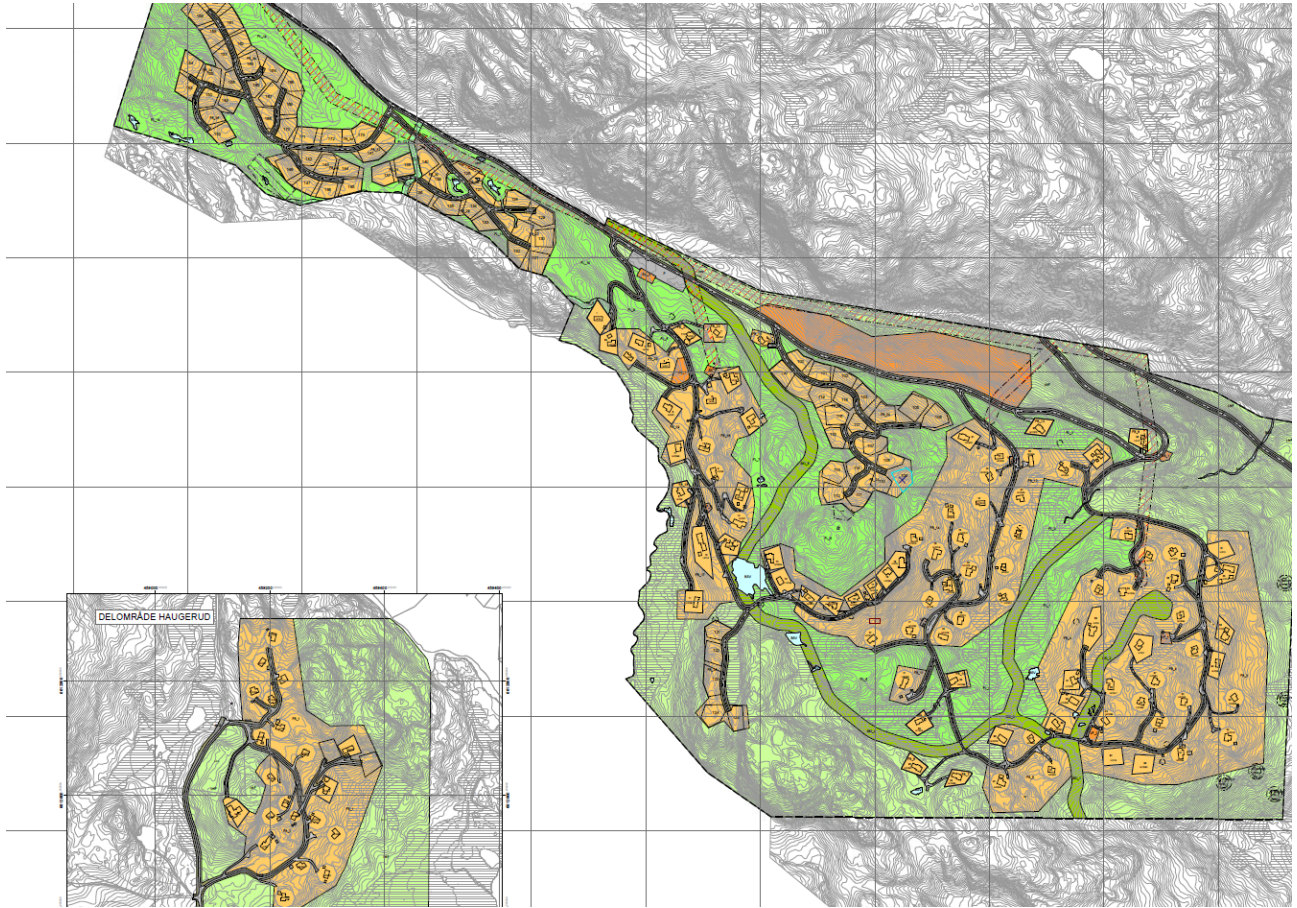
Friluftsliv

Området har etablert skiløype og etablerte stiar i nærområdet. Elles er det store moglegheiter til å gå sine egne vegar i nærområdet. Avstanden til Rauland med ytterlegare tilbod er 30-40 min. køyning unna, her er skiløyper, alpinbakkar og turstiar.

Val av utnyggingsløysing:

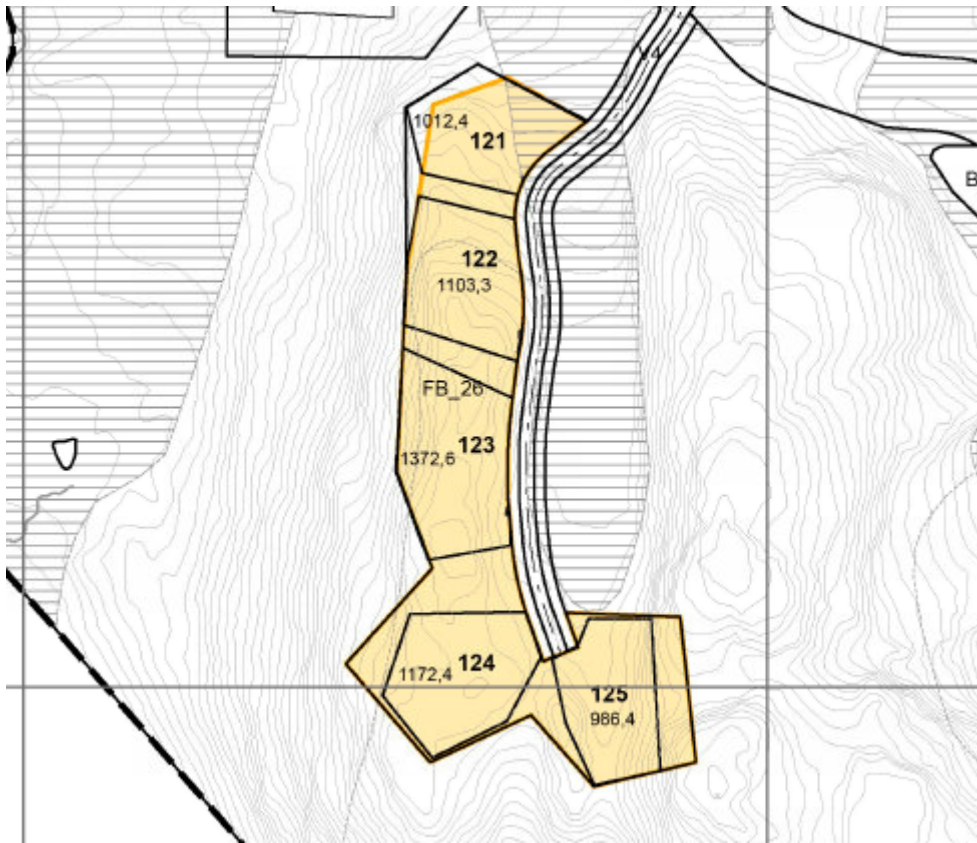
Planforslaget legg til rette for totalt 74 nye tomter med vegtilkomst på delområde Kvambekkheii. Frå tidlegare er det 89 tomter i området, av desse tre ikkje bygd. Planområdet delområde Kvambekkheii er på ca. 1157 dekar. Delområde Haugerud er berre korrigert til dagens situasjon og er på totalt 191 dekar.

Reguleringsplanen syner at Kvambekkheii er det store planområdet, og Haugerud det mindre utsnittet:

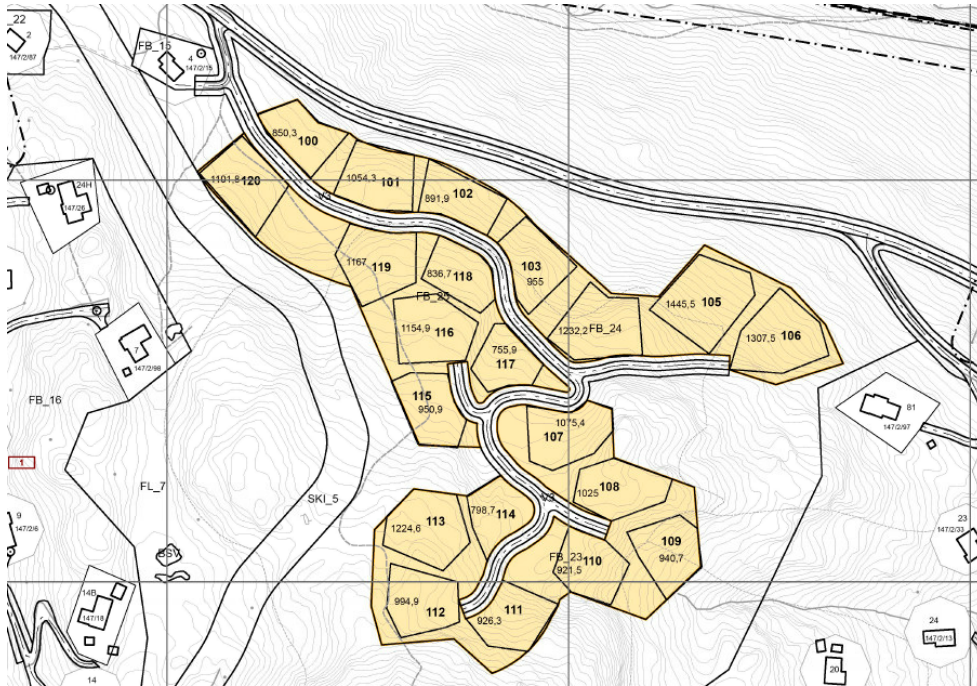


På delområde Kvambekkheii er 397,5 daa avsett til fritidsbustader av dette utgjør 102,9 daa dei nye tomtene. Nokre mindre justeringar av eksisterande plan er gjort der det ikkje var samsvar mellom plan og utbygging. To tomter i delområde Haugerud er etter dispensasjon flytta til Øvre Kvambekk og derfor tatt ut av planen på Haugerud. Det er ikkje føreslått nye hytter på Haugerud, men dei nye føresegnene vil erstatte dei gamle på Haugerud, og vil etter planvedtak gjelde også her.

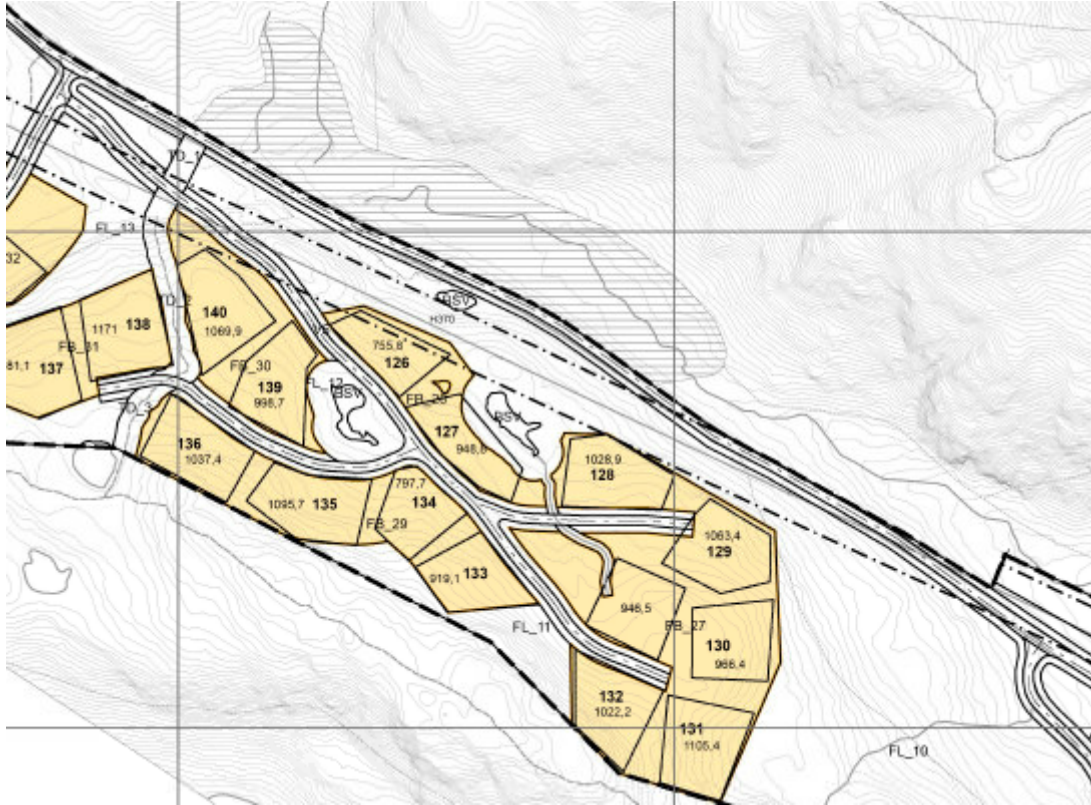
Det er planlagt eit mindre fortettingsområde i tilknytning til Øvre Kvambekk. Område utgjer ein mindre rygg som strekkjer seg sørover mot Øykjetjønn, her er det planlagt fem tomter.



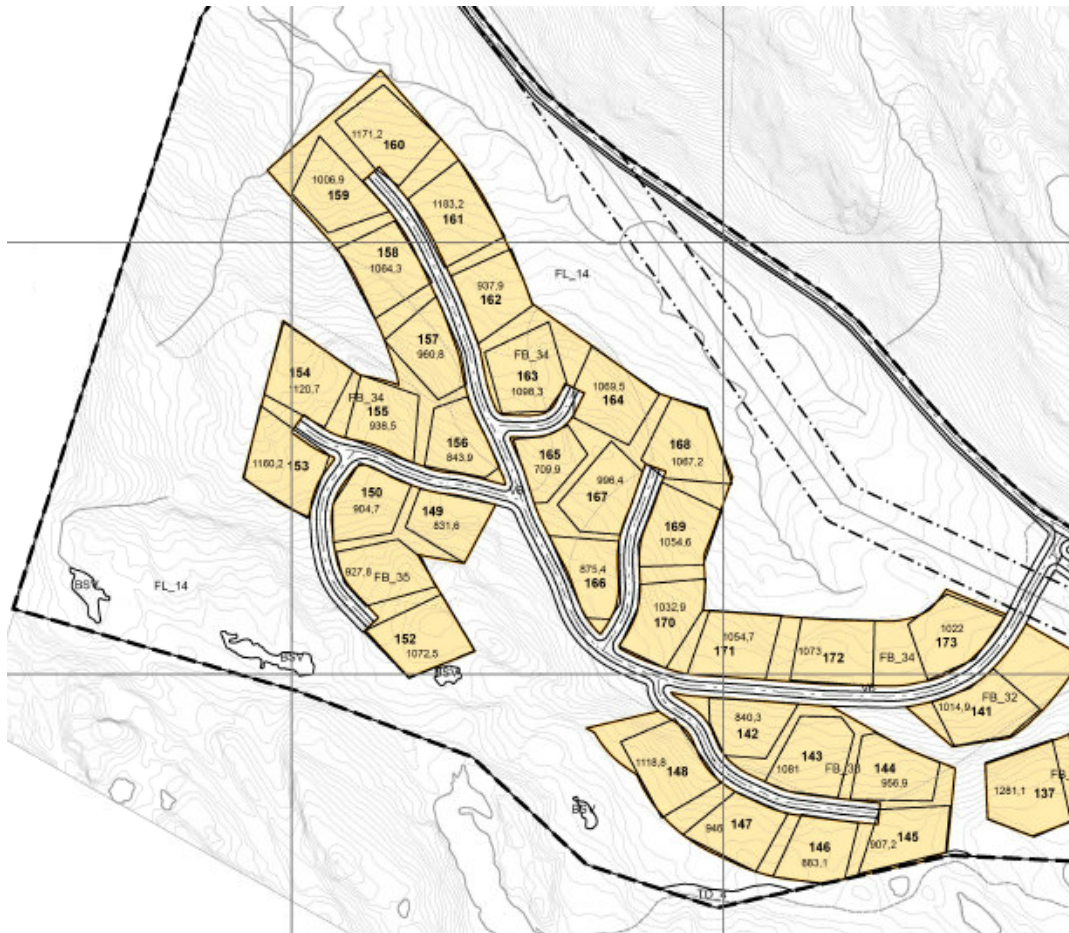
På nordsida av «mastetoppen» er det planlagt eit fortetningsområde med avkøyring frå Kvambekkheii. I dette området er det planlagt 21 tomter. Desse ligg i eit område som planleggar meiner berre eit fåtal av eksisterande hytter har innsyn til. Dette området vil berre vere dels synleg for eit fåtal av dei eksisterande hyttene lengst mot aust i den nordlege delen av Øvre Kvambekk området.



Resterande tomter er plassert lengst nordvest, i den delen av planområdet som er ein utviding frå tidlegare planområde. Det er her planlagt eit vegsystem som har ein avkøyring frå Kvambekkvegen og forgreinar seg ut i området. Det går ein avstikkar søraustover med eit par mindre forgreiningar, her er det totalt planlagt 16 tomter.



I området er det bevart kantsoner rundt to vasspegel samt kantsoner til ein mindre bekk. Eksisterande sti er regulert til turdrag i ein timeters korridor. Vegen mot vest/nordvest har fire forgreiningar og totalt 33 tomter. Alle tomter er lagt vekk frå fuktige områder og bratt terreng.



Vatn, renovasjon og straum

Eksisterande hytter på Kvambekkheii og Haugerud har anten låg sanitær standard, eller innlagt vatn og avløp til tette tankar for svartvatn og gråvassanlegg for gråvatn. Dette er bygd ut etter godkjent VA-plan utarbeidd av Vidar Tveiten AS rådgivende ingeniørar i 2001 godkjent Teknisk utval 12.09.2001. Denne skal fortsatt gjelde for dei gamle områda.

Det er utarbeidd ein ny VA-plan for dei nye utbyggingsområda av Sweco. Det er ikkje tatt inn føresegner som sett krav om at eksisterande hytter skal koplast på det nye anlegget. VA-planen legg opp til å etablere drikkevassforsyning frå fjellbrønnar med eit felles utjamningsbasseng i kvart delfelt eller hydrofortanker i kvar hytte for å unngå å bore for mange brønnar. For avløpsanlegg anbefalast eit felles anlegg med reinsing og avløp til infiltrasjonsgrøfter. VA-plan frå 2001 og ny frå 2023 følgjer reguleringsplanen og gjer utfyllande opplysningar..

ROS-analyse

Planleggar har gjennomført ROS analyse som konkluderer med at ekstremnedbør er den største risikoen i området. For nedbør som regn ligg området øvst i sine respektive nedbørfelt og risikoen for øydeleggingar som følgje av ekstremnedbør sjåast som liten. Elles er det ikkje avdekt moglegheiter for alvorlege hendingar innafor planområdet utover følgjande:

- Det bør sørgast for at overflatevatn frå tak og andre tette flater infiltrerast på eigne tomter. Vegane må ha tilstrekkelege grøfter og stikkrenner, slik at overflatevatn har fri veg og ikkje stuvast opp og tek nye vegar.
- I samband med byggesak skal TEK 17 sine krav til radonnivå i alle nye bygg med fast opphald for menneskje vere ivareteke ved at dette er dokumentert ved innsending av byggesøknad til kommunen.
- Brøyteberedskap, ev. tilsyn/kontroll av belegg på hytter i ein ekstremsituasjon.

Innspel til planforslaget:

Det er kome følgjande innspel til planoppstarten. Kommunedirektøren si vurdering av dei ulike innspela kjem fram under kvart innspel der det er relevant. Generelt synes kommunedirektøren at svara i planomtala er avgrensa og lite utdjupande for dei som skal lese dokumenta.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark

Dei minner om at alle planar skal he ein risiko og sårbarheitsanalyse som syner alle risiko- og sårbarheitsforhold som har betydning for om arealet er eigna til utbyggingsformål , og eventuelle endringar i slike forhold som følgje av den planlagde utbygginga

Utbygging og fortetting av områder med fritidsbustader kan føre med seg både eit jamt og eit sesongbasert press på kommunale tenester og vil dessutan auke risikoen for uønskte hendingar (jf. skogbrann og pandemi).

Ved planlegging av nye område for utbygging/fortetting, skal det vurderast korleis det kan takast omsyn til eit endra klima. Det bør leggast vekt på gode heilskaplege løysingar og å ta vare på økosystem og arealbruk med tyding for klimatilpassing. Ein må ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering

Før det kan akseptierast ytterlegare utbygging i området må det leggast fram dokumentasjon for at avløp frå utbygginga kan gjevast tilfredsstillande reinsing. Det må også gjerast greie for den noverande avløpssituasjonen i området slik at det ikkje er tvil om kva for hytter som er tilkoppa dagens anlegg og ikkje. For dei hyttene som eventuelt ikkje er tilknytte må det gjerast greie for kva for avløpsløysingar som blir nytta og omfanget av desse.

Rundt bekkar og vatn bør det setjast av ei omsynssone for bevaring av kantvegetasjon. Dei rår til at det generelle byggeforbodet på 50 meter som ligg i kommuneplanens arealdel blir halde.

Største delen av BFRF 5 er ikkje kartlagt med unntak av heilt i sør der det er registrert naturtypen boreal hei, som er ei naturtype av nasjonal interesse. Dei vurderer at det er sannsyn for at denne naturtypen kan gå vidare inn i området det nye området BFRF 5. Dei føreset derfor at det blir gjort nye undersøkingar av naturmangfald i samband med utarbeiding av reguleringsplanen, og at det blir gjort etter NiN metodikken.

Det er i føresegnene til arealdelen sagt at reguleringsplanen må ta omsyn til eksisterande stiar. Det må takast omsyn til friluftsinteressene i heile det varsla planområdet. Stiar og løyper må størst mogleg grad bevarast og dei må teiknast inn i plankartet.

Nytt brev av 09.02.2023 etter førespurnad frå Seljord kommune på ny vurdering etter at det er gjennomført NiN kartlegging i BFRF5.

Boreal hei er ein raudlista naturtype som er trua (VU), og det er i T-2/16 definert at slik naturtype med verdi moderat er å sjå på som nasjonal interesse. Vidare har boreal hei ein sentral økosystemfunksjon, som og er å sjå på som ein nasjonal interesse ved minst moderat lokalitetskvalitet etter NiN.

I denne saken vil vi legge vekt på at dette omhandlar ei vidare utbygging av eit eksisterande område for fritidsbustader. Vidare at område er avklart i kommuneplanens arealdel, sjølv om det no er ny kunnskap om verdiane innanfor området. Boreal hei er avhengig av rydding og/eller beiting for at den ikkje skal gro igjen. Statsforvaltaren ser at den boreale heia innanfor Kvambekk er av moderat kvalitet fordi den er i ferd med å gro igjen. Reguleringsplan for Kvambekk ligg i utkanten av beiteområdet til Åmotsdal beitelag, i utgangspunktet skulle det derfor vore godt grunnlag for å ta vare på den boreale heia dersom heile området hadde vore beita på.

Kommunen viser til at beiting i området i dag er sporadisk pga. synkende tal på beitedyr, og fordi grunneigar beiter lengre aust for å unngå konflikt med eksisterande hyttenaboar.

Statsforvaltaren vil på denne bakgrunnen ikkje motsette seg ei forsiktig utvikling av dette området. Det er viktig at det framover blir oppretthalde ein god buffer mot dei øvrige områda med boreal hei, særleg dei delane som har høg eller svært høg kvalitet, slik at beiting kan opprettshaldast og dermed også kvaliteten på den boreale heia på lengre sikt.

Kommentar

Det er utarbeidd ROS-analyse utan større funn som må takast omsyn til.

Når det gjeld avstand til vassdrag seier kommuneplanen:

Tiltak etter §20-1 er ikkje tillate nærare enn 100 meter frå Seljordsvatnet, Sundsbarmvatnet og Gjevarvatn. For andre områder langs vatn og vassdrag som har betydning for natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser, eller for vassdragets kapasitet er byggjegrensa 50 meter, jmf pbl § 1-8 siste ledd. Kommunen vil ved skjønn sette byggjegrense for tiltak langs andre vassdrag.

Slik denne føresegna er utforma er det litt uklart kva vatn som skal ha 50 meter byggjegrense, men kommunedirektøren legg til grunn at det ikkje er tale om dei alle minste vatna. Innanfor Kvambekkei er det eit par små «pyttar» sør aust i utvidingsområdet som alle har friluftsføremål regulert rundt seg. Frå det største vatnet i planområdet, Øykjetjønn, til dei nye tomtene i FB26 er det meir enn 50 meter. Det ligg eksisterande tomter nærare. Kommunedirektøren legg til grunn at dette er ei god nok løysing.

Når det gjeld vatn og avløp visar kommunedirektøren til svaret til Mattilsynet og vurderingane til slutt.

Ein viser til dialogen som har vore om naturtypen boreal hei. Statsforvaltaren skriv at dei ikkje vil motsette seg ein forsiktig utviding i dette området. Det kan diskutast om omlag 50 tomter er ein forsiktig utviding. Tomtene er relativt store med tanke på at det berre er lov med 150 m³ BRA pr.

tomt, og det er luft mellom tomtene så ein total nedbygging er det ikkje tale om, men utbygginga er av eit slikt omfang at kvalitetane i naturtya mest truleg vil bli redusert ytterlegare ettersom utbygging skrid fram, og det blir enda mindre beiting og rydding som naturtya er avhengig av for å ikkje gro att. Naturtya i utvidingsområdet ber alt preg av attgroing og har moderat kvalitet i dag.

Tilkomsten til FB25 er i konflikt med registrert myrområde. Kommunedirektøren tilrår at anten må vegen leggast om, eller viss det ikkje er mogleg å få til ei ny vegløyning som ikkje er i konflikt med myrområdet, må området utgå av planforslaget.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Dei peikar på omsynet til born og unge og at deira interesser må greiast ut i planen. Det er svært viktig at det blir lagt til rette for gode fellesareal for opphald, møteplassar og areal for leik og utfolding. Det må leggast særleg vekt på trafikksikre løysingar og gode gong- og sykkelløysingar.

Eventuelle konfliktar med utmarksbeite må greiast ut.

Krysset ved fylkesvegen må utbetrast slik at det blir i tråd med gjeldande handbøker, dette må gjerast før nye hytter blir tatt i bruk.

Dei oppmodar om å ta inn reduksjon i klimagassutslepp og klimatilpassing (t.d. klimapåslag i Ros) som tema i reguleringsplanen.

Fylkeskommunen ser det som positivt at ein ikkje ynskjer å tilby størst mogleg hytter på Kvambekk. Klimaomsyn bør inkluderast i reguleringsføresegnene. Dei meiner det leggast opp til hyttebygging på myr, og ser planforslaget å være i strid med fleire regionale og nasjonale retningslinjer. Dei vil vurdere motsegn om det skal byggast på myr.

Dei har ikkje kunnskap om tidlegare registrerte automatisk freda kulturminne i området. Deira kunnskap og vurdering av landskap og terreng tilseier at slike kan vere bevart, dei vil difor undersøke området. (sjå eigen rapport)

Kommentar

Når det gjeld barn og unge er det ikkje lagt til rette for leikeplasser, men det er gode moglegheiter for frileik, tur og friluftsliv i og rundt planområdet.

Vedk. utbygging på myr viser kommunedirektøren til innspelet til Statsforvaltaren og innstillinga.

Det er gjennomført arkeologiske undersøkingar i området, det er gjort funn som er merka med omsynssone. Meldeplikta etter kulturminnelova er tatt inn føresegnene.

Planforslag følger opp kommuneplanens arealdel når det gjeld storleik på hyttene. Det var eit bevist politisk val når kommuneplanen blei vedtatt, at Seljord kommune ikkje skulle ha dei største hyttene med tanke på energibruk og arealbeslag.

Når det gjeld utbetring av krysset ved fylkesvegn er det tatt inn rekkefølgeføresegna § 5.1.2. Byggjeplan og ferdig kryss skal godkjennast av fylkeskommunen.

NVE

Har sendt over sitt generelle innspel som syner til deira rettleiingsmateriell og kompetanse.

Kommentar

Overvatn, nedbørsfelt, skred og flaum er vurdert i ROS-analyse.

Mattilsynet

Mattilsynet kan ikkje sjå at eksisterande vassforsyning er registrert hos dei, det er derfor uklart korleis eksisterande vassforsyning og avløpssystem er bygd opp for 87 hytter. Kommunen har gitt råd om at vassforsyning må avklarast med mattilsynet. Dei vil fremme motsegndersom løysing for drikkevatt ikkje er tilstrekkeleg utgreia som felles løysingar og VA-plan manglar ved kommande høyring.

1. Løysingar for drikkevatt er en del av infrastrukturen, og utbygger skal i tidleg planfase utvikle området og ta inn gode løysingar for drikkevatt, mest mogleg felles løysingar, med god kapasitet og med moglegheit for at alle nye abonnentar og aktivitetar skal kople seg til.
2. Anlegg bør dimensjonerast slik at også eksisterande einingar og aktivitetar i området kan kople seg til felles løysingar på vatn og avløp.
3. Vi etterspør langsiktige løysingar gjennom VA-plan, bindande føresegner i reguleringsplan, og ein tydeleg organisering av drift og ansvar som sikrar at drikkevatt er i tråd med regelverkets krav.
4. Med rekkefølgekrev skal det sikrast at løysingar for drikkevatt er etablert før byggetillatelse blir gitt.
5. VA-plan skal følge reguleringsplanen på kommande høyring. Utgreiingane må vise at vassforsyninga har en reell moglegheit til å utvide og sikre trygt og tilstrekkeleg drikkevatt til alle nye einingar og aktivitetar innanfor området. Dersom oppgradering av leidningsnett også skal sikre slokkevatn må dette med i berekningane.
6. Detaljreguleringskonsekvensar for eksisterande vassforsyning og løysingar for vatn og avløp må utgreiast.
7. Mattilsynet minner om at tiltakshavar, kommune og konsulentar i prosessen med planarbeid må vurdere hele området på Kvambekk/Kvambekkhei som er tilrettelagt for fritidsbustader. Dersom det er tilgrensande hyttefelt må dette sjåast i samanheng, spesielt dersom det er spreidd avløp av enkeltvassforsyningar i dag. Mattilsynet ønsker å delta på møte for å få oversikt over tidlegare VA utbyggingar i området.

Utvidingar og endringar av eksisterande vassforsyningssystem skal registrerast hos Mattilsynet og vesentlege endringar i vassforsyninga skal plangodkjennast etter søknad. Drikkevassforsyningar som består av fleire grunnvassbrønner må normalt sjåast på som eit samla vassforsyningssystem og må plangodkjennast etter § 18 i Drikkevassforskrifta.

Kommentar

Grunneigar må syte for at vassforsyninga blir registrert hos Mattilsynet.

Det er positivt at det er utarbeidd ein VA plan for dei nye hyttene som legg opp til fellesløysingar, denne vil følgje planen på høyringa. I dialog med grunneigar kjem det fram at denne berre skal gjelde for dei nye hyttene. Dersom dei gamle hyttene som har ulik sanitær standard, fleire med tett tank, skal koplast til det nye anlegget vil utbygginga ikkje kunne realiserast slik grunneigar ser det.

Det er etter dialog med Mattilsynet tatt inn i føresegnene at den gamle VA planen frå 2001 skal gjelde for dei gamle delfelta på Haugerud og Kvambekkheii, men det er ikkje sett krav om at hytter i desse felta som skal oppgradere må koplast på det nye anlegget for dei nye hyttene, dei kan følgje den same VA planen som resten i det gamle feltet. Ein ser difor at pkt. 2 i Mattilsynet sitt innspel ikkje er tatt til følgje då det ikkje leggst opp til nokon plikt for at dei eksisterande hyttene skal koplast til det nye anlegget ved oppgradering av sanitær standard.

Den mest eigna løysinga for avløpsanlegg i området, er å etablere infiltrasjonsgrøfter i lausmasser. I samråd med grunneigar og AT plan er det identifisert eit aktuelt område på nordsida av vegen i Kvambekkheii. Av omsyn til at området ligg nær eksisterande hytter, samt å avgrense naudsynt areal til infiltrasjonsgrøfter, tilrår Sweco at det blir etablert forbehandling anten i form av kjemisk eller biologisk reinsing.

Av føresegnene går det fram at VA-anlegg skal etablerast samstundes med anna infrastruktur og at hyttene må vere tilkopla veg/vatn og avløp før det kan blei gjeve ferdigattest. Det er ikkje lagt opp til slokkevatn, grunna avstand for brannvesenet er det truleg meir eller mindre kontrollert nedbrenning som er aktuelt i dette området.

Vinje kommune

Vinje kommune peikar på at arealet som grensar inn mot området i Vinje er sett av til LNF-område i kommuneplanens arealdel. Heiområdet mellom Øyfell og Kvambekk er nytta til beite for sau og storfe. Dei minner om at Vinje kommune har utvida bandtvang til 10. oktober og rår til at dette vert informert om ved for eksempel skilting. Ved tilrettelegging nær beiteområde er det viktig med informasjon og kanalisering av ferdsel.

Kommentar

Informasjon om utvida bandtvang er kjent for grunneigar som må syte for ei høveleg måte å gjere dette kjent på for hytteeigarane sine.

Renovest IKS

Ingen kommentar

Øvre Kvambekk Vel

Øvre Kvambekk Vel ynskjer at det eksisterande, veletablerte hyttefeltet, med adresse Øvre Kvambekk takast ut av det føreslegne planområdet. Dei meiner denne delen av området må sjåast på som ferdig utbygd, og ein bit for bit utbygging av LNF-areal ikkje bør akseptierast.

Dei nemner at det totalt er anslått ein stad mellom 40-60 nye hytter i eit orienteringsmøte med grunneigar og styret i Øvre Kvambekk Vel. I den eksisterande utbygginga er alle hyttene og infrastrukturen gjennomtenkt plassert i terrenget, dette er viktig å vidareføre når nye hytter planleggast.

Det er viktig at stiar og løypetraser behaldast. Hytteområdet ligg over tregrensa og det er heilt nødvendig at reguleringsutvidinga tek omsyn til både topografi og turmoglegheiter. Det er viktig for etablerte hytter i området at eventuelt nye retningslinjer for avlaup ikkje blir gjeldande for dei etablerte hyttene, som har godkjente og velfungerande løysingar.

Dei er mest bekymra for fortetting sør for Øvre Kvambekk 55 og at dette vil bryte med dagens regulering. På generell basis er dei bekymra for økt hytte tettheit og meir trafikk i området. For dagens hytteeigarar settast det stadig meir pris på dei korte turane i nærmiljøet. Fortetting mellom Øvre og Midtre Kvambekk vil ikkje kome i konflikt med dei opprinnelege hyttefelta. Det same gjeld utvidings område nordvest over. Dei meiner nødvendige konsekvensutgreiingar må utførast.

Kommentar

Det er ikkje lagt til rette for fortetting innimellom dei eksisterande hyttene. Det er kommunen som ynskjer ein felles plan for grunneigar sine hytteområde på Kvambekk. I forslaget til grunneigar er det lagt til rette for fem tomter sør for Kvambekk 55 i FB 26, her er vegen i konflikt med myra, vegen må anten leggest om, eller feltet må utgå. Det er føreslått frå grunneigar at den gamle VA planen frå 2001 gjeld for dei gamle delfelta.

Ann Myhre (Øvre Kvambekk 57)

Ho ønsker ikkje fortetting i området sør for sin hytte. Hun nemner også at forlenginga av vegen til de siste hyttene i Øvre Kvambekk har ført til endringar i myrområdet vegen går forbi.

Kommentar:

Sjå kommentar til innspelet til Øvre Kvambekk Vel, det er lagt til rette i planforslaget for fem nye hytter her.

Erik Lundby Bull-Hansen

Han er generelt positiv til vidareutvikling, men det er viktig at karakteren til eksisterande hyttefelt ikkje øydeleggast. Nye felt som ligg skjemma frå eksisterande kan godt ha tettare mellom hyttene. Det er også viktig å sjå på moglegheit for skiløyper etc. i samband med utvikling. Løyper mot Rorge og Mjøltenuen hadde vore flott.

Kommentar: Eksisterande skiløyper er regulert inn, det er ikkje regulert nye, men det er ikkje til hinder for at grunneigar og hytteeigarane kan jobbe for dette uavhengig av planen.

Anon Lognvik

Han undrar på kva tiltak det er snakk om og ynskjer informasjon og oversikt før vidare handsaming. Han har eigedom som grensar til Kvambekk i Vinje kommune.

Kommentar:

Kommunedirektøren er ikkje kjent med om Lognvik har fått tilsendt informasjon frå planleggar.

Marit Røraas

Ynskjer ikkje fortetting i Søndre Kvambekk.

Kommentar:

Det er ikkje lagt til rette for fortetting i Søndre Kvambekk.

Knut Olav Rykkelid

Stiller seg bak uttala frå Øvre Kvambekk Vel, og at grunneigars ynskje om å auke tal hytter kan dekkast utan å fortett sør for Øvre Kvambekk 55.

Kommentar:

Det er lagt til rette for fem hytter, sjå tidegare kommentar.

Tore Christian Skobba

Ynskjer å få oversendt og bli gjort kjend med dei konsekvensutgreiingane som vart gjennomført i samband med rulleringa av arealdelen.

Kommentar

Planleggar skriv at denne informasjonen er formidla.

Sigurd Lindahl

Dei ynskjer ikkje fortetting med nye hytter i nærområdet til si hytte (Søndre Kvambekk 27).

Kommentar:

Det er ikkje fortetta rundt Søndre Kvambekk 27.

Kathrine Gjerde

Ho har ingen motførestillingar til planforslaget. Det er bra at det kommer fleire hytter for å dele på faste utgifter til veg og skiløyper.

Kommentar:

Innspelet er tatt til orientering.

Kommunedirektøren sin vurdering

Slik kommunedirektøren ser det er det særleg tre problemstillingar knytt til planforslaget:

- Grunneigar sitt ynskje om mest mogleg fleksibilitet i planforslaget, sett opp i mot krava om at ein detaljreguleringsplan skal vere så detaljert at den eignar seg for direkte frådeling og byggjesaksbehandling.
- VA løysinga for dei eksisterande hyttene, samt at det er juridisk godt nok forankra at dei nye hyttene skal bli bygd i tråd med VA-planen.
- Forholdet til biologisk mangfald og bygging på myr.

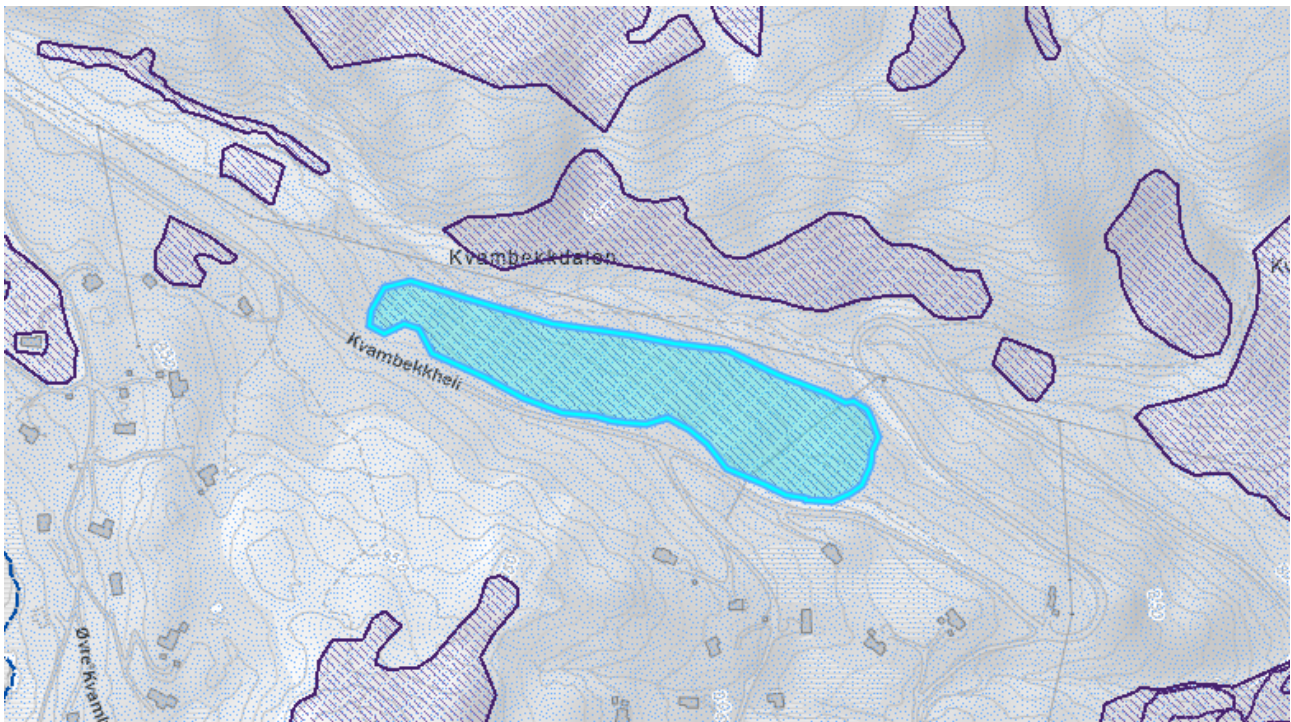
Grunneigar ynskjer at planen skal vere mest mogleg fleksibel, han meiner dette har fungert bra i det gamle planområdet, og ynskjer å tilby sine hytteigarar fleksibilitet med tanke på justering av grenser og storleik på tomtene. Det er eit stort planområde, og det er ikkje gjort detaljerte målingar av tomtegrenser. Tomtene er vurdert i terrenget av grunneigar og planleggar, og tomtene er etter dette teikna ut i frå digitalt kartgrunnlag. Grunneigar sitt ynskje er at tomtegrenser ikkje skal vere juridisk bindande, men berre vist i ein tomteplan, og at dette kan justerast på ettersom utbygginga skjer i området.

Kommunedirektøren på si side har meint at dette er ein detaljert reguleringsplan og at det skal vere pårekeleg for alle i både dei nye og gamle hyttene i feltet i tillegg til kommunen sin plan og byggjesakshandsaming. Det som no blir presentert for utvalet må kallast eit mindre kompromiss der tomtegrensene er vist, men føresegnene opnar for mindre justeringar innanfor det regulerte byggområdet. Det er likevel slik at dersom ein ser at planen ikkje har tatt høgde for den utviklinga som skjer, kan det alltid søkast om endring av planen etter forenkla prosess seinare.

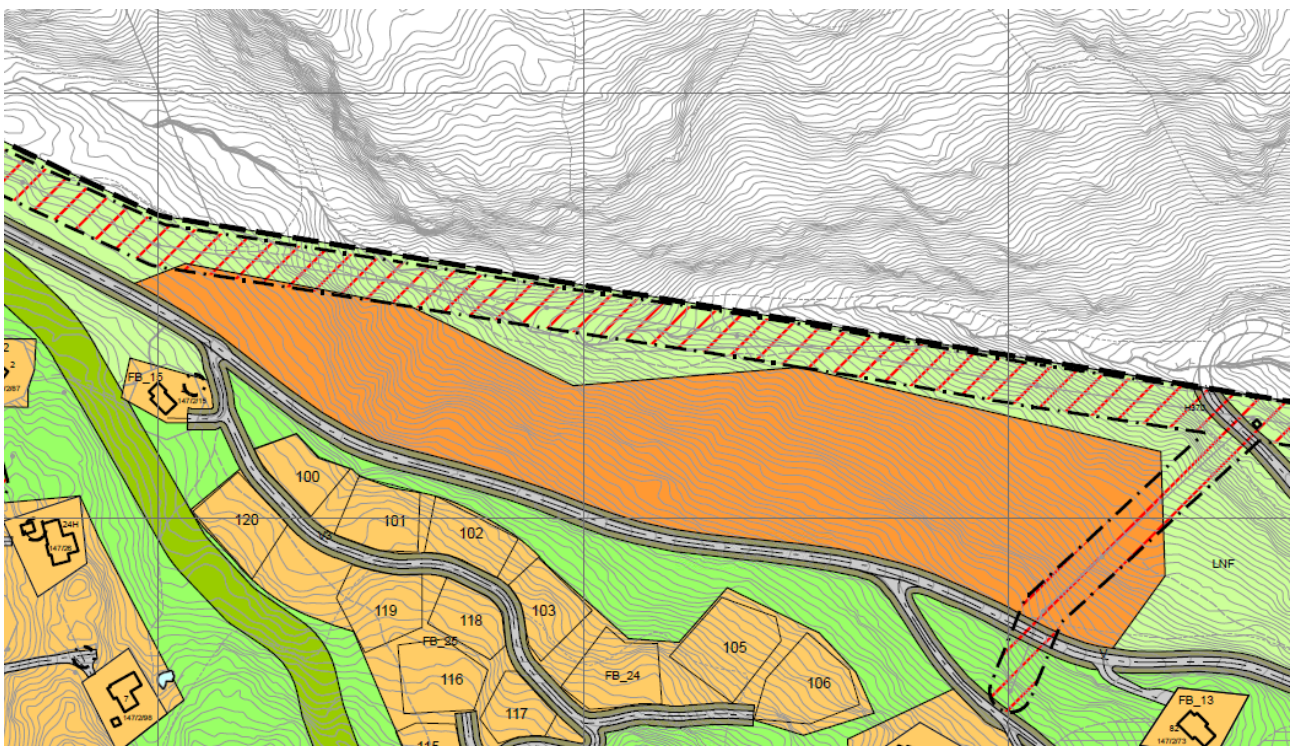
Biologisk mangfald

Forholdet til boreal hei i det nye området avsett i kommuneplanen synes for så vidt avklart jf. korrespondanse med Statsforvaltaren. Dei nye byggeområda inne i eksisterande planområdet er ikkje i konflikt med registreringar av boreal hei gjort av Norconsult i 2021. Området som er sett av til *Avløpsområde* kor det skal vere infiltrasjon er i konflikt med eit område for kalkbjørkeskog registrert i naturbase som blei verdsett med *Høg verdi* og *moderat tilstand* i den same NiN kartlegginga:

Naturmangfoldet vurderes til stort grunnet størrelsen på området (ca. 27 daa og svært ekstensiv bruk (beiteskog). Det forekommer enkelte store bjørketrær i skogen, men få læger over 30 cm (0-1 per daa) og ingen hule lauvtrær. Ingen rødlistearter er registrert og ingen rødlistearter er kjent fra før. Bjørk var det dominerende treslaget. Av arter i bunnsjiktet ble det bla. funnet tyrihjel, turt, hvitbladtistel, skogstorkenebb, skrubbær, blåbær, kratthumbleblom, mjørdurt, harerug, sumpmaure og forglemmegei.



Utsnitt frå naturbase



VA planen seier at det bør vere anten biologisk eller kjemisk forbehandling. I VA planen er det skissert at det vil vere trong for 4000 m² til infiltrasjonsgrøfter dersom anlegget er utan biologisk forbehandling, og 2500 m² dersom det blir etablert biologisk forbehandling. Området som er sett av er difor mykje større enn det som er naudsynt i følgje VA planen.

Når det gjeld myrområda i planen er desse for det meste ikkje i konflikt med den nye utbygginga. Unnataket er området på fem ny hytter i FB26. Myra er i tillegg registrert som boreal hei med moderat kvalitet. Både statsforvaltaren og fylkeskommunen har signalisert motsegn ved bygging på myr, og dette også er vedtatt som eit politisk verbalpunkt i samband med vedtak av interkommunal klima og miljøplan for Vest-Telemark:

«Ta vare på viktig natur (våtmark, myr, kantvegetasjon, skog) som kan avgrense effektane av klimaendringane i arealplanlegginga, i tråd med nasjonale planretningslinjer for kommunal og regional planlegging.»

Kommunedirektøren tilrår at vegen må leggjast om, og det ser ikkje enkelt ut når ein ser på høgdekurvene. Viss dette ikkje er mogleg, må dette området på fem hytter takast ut. Mindre justeringar av byggjeområde i samband med omlegging av vegen er greitt før det blir lagt ut på høyring.

VA løysingar i planen:

Grunneigar ynskjer at det blir etablert fjellbrønner for kvart delfelt, til saman seks stk. med tilhøyrande utjammingsbasseng (7 stk). VA planen legg til grunn at eigar av brønnen har ansvar for vasskvaliteten og at det skal utarbeidast plan for prøvetaking som skal leggjast til grunn for vassbehandling. Det er viktig ved etablering av nye brønner at det ikkje går utover vassgjevarevna til dei eksisterande brønnane i området (vassressurslova § 43 a), det er ein risiko når dei ligg i same sprekkesystem. Sweco har vurdert det som gjennomførbart å etablere brønner for drikkevatt i fjell, og at lausmassebrønner ikkje er aktuelt med tanke på avstand til planområdet.

Sweco skriv i VA-planen:

Det er ikke foretatt prøveboringer i fjell, uttak av løsmasseprøver eller andre hydrogeologiske kartlegginger i felt i forbindelse med utarbeidelsen av planen. Det er heller ikke tatt vannprøver i denne fasen. Før endelig beslutning av vannkilde og plasseringer, må det derfor gjøres nærmere undersøkelser i felt. Det må også tas vannprøver for å beslutte behov for eventuell vannbehandling.

Den mest eigna løysinga for avløpsanlegg i området, er å etablere infiltrasjonsgrøfter i lausmasser då overflatevannresipientene (bekker) i området er for små til å kunne nyttast til dette føremålet og det er for langt til Øvre Grovåi som har tilstrekkeleg vassføring (3 km). I samråd med grunneigar og AT plan er det identifisert eit aktuelt område på nordsida av vegen i Kvambekkheii. Av omsyn til at området ligg nær eksisterande hytter, samt å avgrense naudsynt areal til infiltrasjonsgrøfter, tilrår Sweco at det blir etablert forbehandling anten i form av kjemisk eller biologisk reinsing. Det er ikkje gjennomført infiltrasjonstest i stadeigen masser i samband med utarbeiding av VA planen.

Føresegnene legg til grunn at:

- For dei nye områda i FB_23 - FB_25 og FB_27 - FB_35 kan byggast ut i tråd med VA-plan utarbeid av Sweco, datert 07.07.2023. For FB_26 skal det etablerast felles minirensanlegg som skal godkjennast av kommunen.
- Vatn og avløp for dei eksisterande hytteområda FB_1 - FB-22 skal anlegg vere i tråd med VA-planar for Kvambekk hyttegrend datert 20.03.2001.
- Før det blir gitt ferdigattest skal eigedomen vere tilkoppa elektrisitet, veg, vatn og avløp

Mattilsynet har i brev til planleggar godkjent at eksisterande hytter med innlagt vatn og avlaup kan behalde sine løysingar, men krev at eksisterande hytter utan VA må koplast på nye løysingar. Slik grunneigar har opplyst til kommunen har alle hyttene på Kvambekkheii innlagt vatn, ikkje alle har tett tank, men andre toalett-løysingar. Det er på feltet på Haugerud at det er hytter med lav sanitær standard, å kople gamle hytter på Haugerud på det nye anlegget blir ikkje vurdert som realistisk. Kommunedirektøren meiner difor at dei eksisterande hyttene kan forhalde seg til den gamle VA planen slik føresegnene legg opp til

Det er ikkje gjort greie for i planforslaget korleis anleggets skal organiserast og driftast, ein viser her til § 2 i lov om kommunale vass- og avløpsanlegg.

<https://lovdata.no/dokument/NL/lov/2012-03-16-12>

Det er viktig med ein skikkeleg organisering slik at krav til prøvetaking osv. blir fylgt opp på ein skikkeleg måte.

Konklusjon:

Med dei endringane som går fram av innstillinga tilrår kommunedirektøren at forslag til detaljreguleringsplan for Kvambekk blir lagt ut til offentlig ettersyn

Vedlegg

- 1 Plankart Kvambekk
- 2 Føresegner Kvambekk
- 3 Planomtale Kvambekk
- 4 Tomtedelingsplan Kvambekk
- 5 Miljørapport Kvambekk hyttefelt
- 6 Rapport arkeologisk registrering - Kvambekk hyttefelt
- 7 VA-plan Kvambekk hyttefelt 2023
- 8 Oversiktstegning nye VA-anlegg.
- 9 VA plan for Kvambekk frå 2001