

PLANBESKRIVELSE

RYTTERSPRANGET SYD – FELT H4

<i>Tiltakshaver/forslagsstiller:</i>	Gautefalltomter AS
<i>Plannavn:</i>	Rytterspranget Syd- felt H4 – planID: 20210004
<i>Skrevet av:</i>	Henning Borgeraas
<i>Kvalitetskontroll</i>	Kjell G. Borgeraas

Innholdsfortegnelse

1. Sammendrag	3
2. Bakgrunn	3
2.1. Hensikten med planen	3
2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold	3
2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet	4
2.4. Utbyggingsavtaler	4
2.5. Krav om konsekvensutredning	4
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1. Overordnede plan og formål	5
3.2. Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til	5
3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet	5
3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	6
3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	6
3.6. Eiendomsforhold	6
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	6
4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området	6
4.2. Historikk og tidligere bruk av området	6
4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	6
4.4. Stedets karakter (struktur, estetikk, byform og eksisterende bebyggelse)	6
4.5. Landskap (topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi) ...	6
4.6. Kulturminner og kulturmiljø	6
4.7. Naturverdier	7

4.8.	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	7
4.9.	Trafikkforhold (kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafikk sikkerhet, kollektivtilbud).....	7
4.10.	Barns interesser (områdets egnethet som lekeområde)	7
4.11.	Sosial infrastruktur (barnehagedekning, skolekapasitet med mer).....	7
4.12.	Universell tilgjengelighet	7
4.13.	Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi)....	8
4.14.	Grunnforhold (stabilitetsforhold, ledninger, evt. rasfare, radon og mulig forurensning).....	8
4.15.	Støyforhold	8
4.16.	Luftforurensning	8
4.17.	Elektromagnetisk stråling	8
4.18.	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon, alle relevante forhold skal vurderes)....	8
4.19.	Næring	8
4.20.	Analyser/utredninger	8
5.	Planprosessen	9
5.1.	Oppstartsmøte	9
5.2.	Varsel om oppstart.....	9
5.3.	Innkommende merknader	11
6.	Beskrivelse av planforslaget	16
6.1.	Planlagt arealbruk	16
6.2.	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse	17
6.3.	Bebyggelsens plassering og utforming.....	18
6.4.	Boligmiljø/bokvalitet.....	18
6.5.	Parkering.....	18
6.6.	Tilknytning til infrastruktur	18
6.7.	Trafikkkløsning	19
6.8.	Planlagte offentlige anlegg	19
6.9.	Miljøoppfølging.....	19
6.10.	Universell utforming.....	19
6.11.	Uteoppholdsareal	19
6.12.	Landbruksfaglige vurderinger	19
6.13.	Kollektivtilbud.....	19
6.14.	Kulturminner	19

6.15. Sosial infrastruktur	20
6.16. Kriminalitetsforebygging.....	20
6.17. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	20
6.18. Plan for avfallshenting/ søppelsug.....	20
6.19. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS	20
6.20. Rekkefølgebestemmelser	20
7. Konsekvensutredning.....	20
8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	20
9. Risiko og sikkerhetsanalyse	22

1. Sammendrag

Det detaljreguleres to områder i eksisterende reguleringsplan for Grønlihallen planID 20070002. Områdene er i eksisterende plan kalt felt H4 og H6.

Det er utarbeidet et plankart som viser planlagt arealbruk med tilhørende reguleringsbestemmelser. Det er også utarbeidet en illustrasjonsplan som ikke er juridisk bindende, men som viser planlagt utnyttelse av området.

Vedlagt planbeskrivelsen (dette dokumentet) følger også risiko- og sårbarhetsanalyse, sjekklister 50-011, merknader og kommentarer til merknader.

2. Bakgrunn

2.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge tilrette for bygging av frittliggende hytter og leiligheter til fritidsformål med tilhørende adkomstveier, friområder og skiløyper. Planområdet har et areal på ca. 133 daa. Planen detaljregulerer gjeldende reguleringsplan, Grønlihallen -planid 20070002.

Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert situasjonsplan / illustrasjonsplan som viser endelig plassering av interne vegger innenfor søkt område.

2.2. Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Planforslaget fremmes av teknisk sjef Henning Borgeraas, Gautefalltomter AS. Gautefalltomter AS er hjemmelshaver av området. Planområdet omfatter tilknytning til eksisterende veg der Gautefalltomter AS hjemmelshaver.

2.3. Tidligere vedtak som er av betydning for planarbeidet

Området er del av gjeldene reguleringsplan, Grønlihallen, gnr. 44, bnr. 133- planID: 20070002. Området er regulert til fritidsbebyggelse. Gjeldene reguleringsplan krever at det lages situasjonsplan for delfeltet før igangsettingstillatelse gis. Det er avtalt med Drangedal kommune at området detaljreguleres.

2.4. Utbyggingsavtaler

Gautefalltomter AS og Drangedal kommune skal inngå anleggsbidragsavtale for vann og avløpsnett av kommunal standard på feltet. Drangedal kommune har til intensjon å overta vann og avløpsnettet ved ferdigstillelse.

2.5. Krav om konsekvensutredning

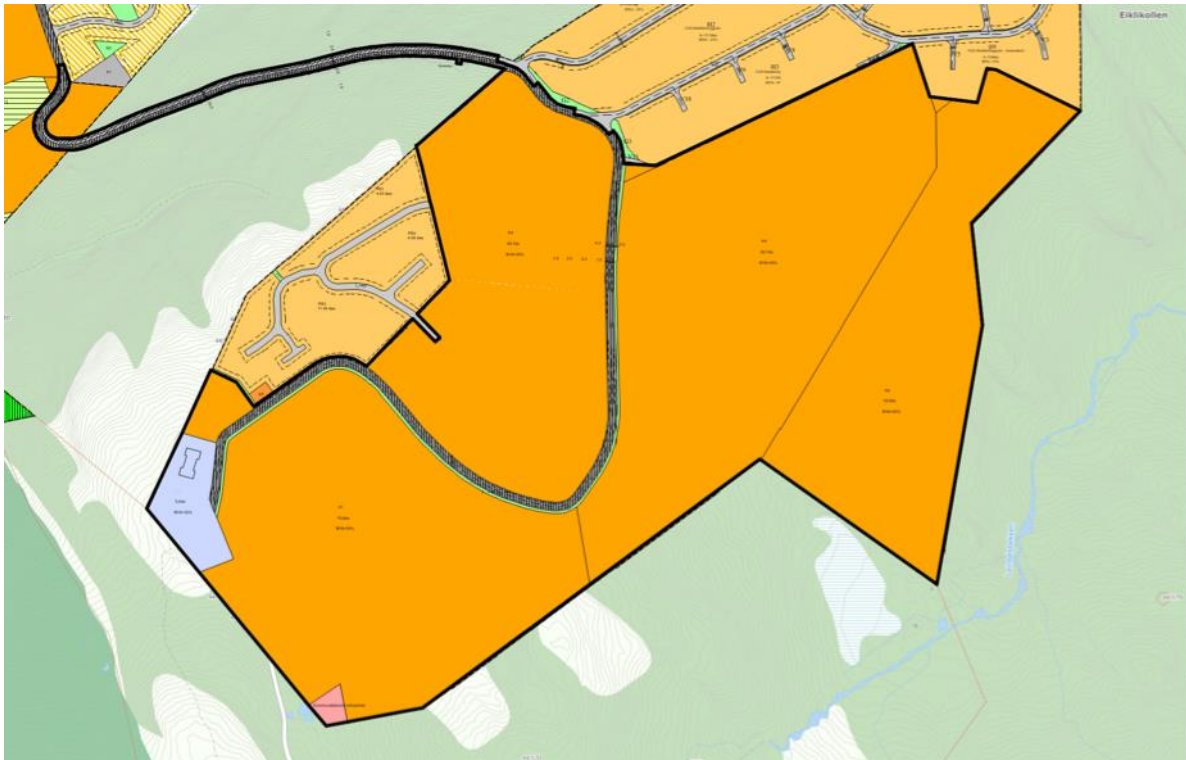
Det er foretatt konsekvensutredning i forbindelse med gjeldende "reguleringsplan for Grønlihallen". Da formålet med reguleringsplanen ikke vil gå ut over formål for gjeldende plan anses det som ikke nødvendig å utføre ytterligere konsekvensutredning.

3. Planstatus og rammebetingelser

3.1. Overordnede plan og formål

Gjeldene reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Grønlihallen" planID 20070002. Felt H4 og H6 er del av et større område med hovedformål for fritidsbebyggelse.

Hele området er satt av til fritidsbebyggelse i gjeldene kommuneplan.



Figur 1. Utsnitt av gjeldende reguleringsplan for felt H4 og H6

3.2. Gjeldende reguleringsplaner som helt eller delvis skal erstattes og hva området i dag er regulert til

Gjeldene reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Grønlihallen" planID 20070002. Felt H4 og H6 er del av et større område med hovedformål for fritidsbebyggelse.

3.3. Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet og hvilken betydning de har for planarbeidet

Det er ingen kjente igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet.

3.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

Det er ingen kjente temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk e.l.

3.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene.

3.6. Eiendomsforhold

Tiltakshaver er hjemmelshaver for planområdet. Hele området ligger innenfor gnr/bnr: 44/133, 3815-Drangedal.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1. Beliggenhet og avgrensning/størrelse på området

Planområdet ligger på Gautefall i Drangedal, i nær tilknytning til eksisterende hyttefelt og Gautefall skisenter. Planområdet har et areal på ca.133daa. Området avgrenses av delfelt H4 og H6 i reguleringsplan Grønlihallen, gnr. 44, bnr. 133- planID: 20070002.

4.2. Historikk og tidligere bruk av området

Området er tidligere benyttet som utmarksområde.

4.3. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Det vises til pkt. 4.1 og 4.2.

4.4. Stedets karakter (struktur, estetikk, byform og eksisterende bebyggelse)

Det vises til pkt. 4.5

4.5. Landskap (topografi, landskap, solforhold, lokalklima, estetisk og kulturell verdi)

Området består av spredt skog, bart fjell og fjell med skrinn vegetasjon. Området er pr. dags dato ikke utbygd. Felt H4 har hovedsakelig slak helning mot syd og syd-øst og dels flate områder. Felt H6 har bratt helning mot øst. Området har gode solforhold på store deler av området. Området ligger på fjellterreng 480- 550 moh. Området ligger i nær tilknytning til store friluftsområder, Gautefall skianlegg, langrennsløyper og terrengsyklingsløyper. Hovedveg forbi området er opparbeidet og i bruk.

4.6. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner i planområdet.

4.7. Naturverdier

Det vises til pkt. 4.5.

I henhold til Miljødirektoratets naturbasekart er det ikke registrert områder for

- Naturvernområder
- Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- Naturtyper eller naturmangfold
- Truede arter
- Landskap
- Statlig sikret friluftsområde
- Kulturminner
- Reindrift
- Vassdrag og energi

I henhold til Miljødirektoratets naturbasekart er Gautefallområdet er omfattet av kategorien vernskog.

Generelt er Telemark registrert som forvaltningsområde for gaupe.

4.8. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det vises til pkt. 4.5.

4.9. Trafikkforhold (kjøreadkomst, vegsystem, trafikkmengde, trafikksikkerhet, kollektivtilbud)

Området vil ha kjøreadkomst fra eksisterende privat hovedvei, Rytterveien, som er adkomst til eksisterende hytteområder. Hovedvegen har ikke gjennomgangstrafikk. Nærmeste kollektivholdeplass er ved Gautefall hotell ca. 1,3 km fra området.

4.10. Barns interesser (områdets egnethet som lekeområde)

Ved den søndre adkomstveien på felt H2 er det anlagt lekeplass for mindre barn. Lekeplassen har direkte adkomst til et sentralt plassert friområde inne på område H4. Arealene rundt planområdet består av utmark som egner seg særdeles godt til lek både sommer og vinter. Området grenser direkte inn til alpinbakker og det er opparbeidet skiløyper som er tilrettelagt for alle aldersgrupper.

4.11. Sosial infrastruktur (barnehagedekning, skolekapasitet med mer)

Ikke relevant til denne planen.

4.12. Universell tilgjengelighet

Hele området H4 er regulert til fritidsboliger med en boenhet, og krav til universell tilgjengelighet vil derfor ikke gjelde for disse - jfr. TEK §1-2 andre ledd. I felt H6 vil det bli lagt til rette for oppføring av fritidsleiligheter. For disse vil krav om universell tilgjengelighet bli utløst der det føres opp bygg med 2 boenheter eller fler. Alle kjøreveger er utført i henhold til vegnormalene.

4.13. Teknisk infrastruktur (vann og avløp, trafo, energiforsyning og alternativ energi)

Det er kommunalt vann og avløpsnett i området. Det er etablert høydebasseng i nærheten av feltet som er beregnet for å dekke behov for brannvann til dagens regulerte område for Grønlihallen reguleringsplan.

Avløpsvann føres via nyere kommunalt avløpsnett til kommunalt renseanlegg. Dagens rensekapasitet er beregnet for utbygging av hele planområdet for Grønlihallen. Utvidelse av dagens kapasitet på renseanlegg er p.d.d. under utførelse.

Det er i tidligere faser av utbyggingen av hytteområdet satt klart trafostasjon for tilkobling av strømforsyning til området.

4.14. Grunnforhold (stabilitetsforhold, ledninger, evt. rasfare, radon og mulig forurensning)

Området består av stabile fjellmasser, med stedvis skrinn jord. I henhold til DSB karttjenester er det ikke registrert områder utsatt for snøskred eller løsmasseras. I DSB karttjenester anses området som ikke utsatt for radon. Det er ikke foretatt radonmålinger.

4.15. Støyforhold

Området er ikke utsatt for støy.

4.16. Luftforurensning

Området er ikke utsatt for luftforurensning.

4.17. Elektromagnetisk stråling

Området er ikke utsatt for elektromagnetisk stråling.

4.18. Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon, alle relevante forhold skal vurderes)

Viser til risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 5

4.19. Næring

Det er ingen områder avsatt til næring innenfor planområdet.

4.20. Analyser/utredninger

Området er omfattet av reguleringsplan for Grønlihallen, gnr. 44, bnr. 133- planID: 20070002. Det er ikke foretatt analyser eller utredninger i området ut over det som framkommer av denne planen.

5. Planprosessen

5.1. Oppstartsmøte

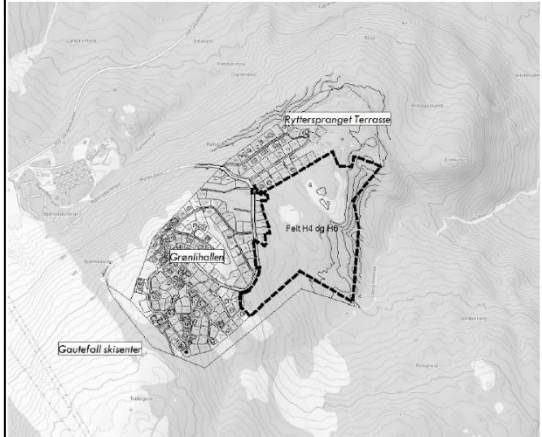
Oppstartsmøte med Drangedal kommune ble avholdt 14.04.2021. Det ble skrevet referat fra møtet (vedlegg 12).

5.2. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Drangedalsposten, innsendt 21.04.21 (vedlagt under). Varsel ble også sendt til berørte naboer og samtlige grunneiere på Rytterspranget (Vedlegg 13). Svarfrist ble satt til 20.05.2021.

VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED DETALJREGULERINGSPLAN FOR RYTTERSPRANGET SYD I FELT H4 OG H6 I REGULERINGSPLAN FOR GRØNNLILHALLEN I DRANGEDAL KOMMUNE

Med hjemmel i plan og bygningsloven §12.8 varsles det at Gautefalltomter AS setter i gang arbeid med detaljreguleringsplan for Rytterspranget syd på gbnr 44/133 i Drangedal kommune. Området er en del av, og benevnt H4 og H6 i gjeldende reguleringsplan for Grønnlilhallen, planid. 20070002, i Drangedal kommune. I reguleringsbestemmelsene for Grønnlilhallen er det satt som krav at område H4 og H6 skal detaljreguleres for vange tiltak igangsettes innenfor området.



Planområdet er avgrenset som vist på kart under. Hensikten med planen er å legge til rette for bygging av frittliggende hytter og leiligheter til fritidsformål med tilhørende adkomstveier, friområder og skiløyper. Planområdet har et areal på ca. 133 daa. Detaljreguleringsplanen har fått planID: 20210004. Planen er i samsvar med overordnet plan, og vil ikke utløse krav til konsekvensutredning.

Eventuelle innspill / merknader som har betydning for planarbeidet kan sendes skriftlig til: Gautefalltomter AS, Plassen 30, 3919 Porsgrunn eller på epost til henning@gautefalltomter.no med kopi til Drangedal kommune, Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal eller postmottak@drangedal.kommune.no

Nærmere opplysninger kan fås ved henvendelse til Gautefalltomter as v/Henning Borgeraas, tlf 48 28 26 27 eller henning@gautefalltomter.no
Varslingsmaterialet kan ses på www.drangedal.kommune.no
Frist for å komme med merknader er 20.05.2021

Varslingsliste:

Velforeninger			frode.eikeland@vistin.no geir@markloft.no
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim	mail@dirmin.no
Direktoratet for samfunnsikkerhet og beredskap	Rambergveien 9	3115 Tønsberg	postmottak@dsb.no
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark (tidligere Fylkesmannen)	Postboks 2076	3103 Tønsberg	sfvtpost@statsforvalteren.no
Grenland friluftsråd	Postboks 3004 Handelstorget	3707 Skien	grenland@friluftsrad.no
Miljørettet helsevern i Grenland	Postboks 128	3901 Porsgrunn	marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no
Norges geotekniske institutt (NGI)	Postboks 3930	0806 Oslo	ngi@ngi.no
Riksantikvaren Distriktskontor syd	Postboks 8196 Dep	0034 Oslo	postmottak@ra.no
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	firmapost-sor@vegvesen.no
Vestfold og Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien	post@vtfk.no
Barnerepresentant Ole Ivar Luggens			postmottak@drangedal.kommune.no
Drangedal e-verk	Gudbrandsveien 28	3750 Drangedal	postmottak@drangedaleverk.no
Forum for natur og friluftsliv, Telemark	Postboks 3089	3707 Skien	telemark@fnf-nett.no
IATA, Indre Agder og Telemark avfallsselskap	Langmoen	3855 Treungen	iata@iata.no
Naturvernforbundet i Telemark	Fogtegt. 19	3936 Porsgrunn	tormod@svartdal.net
Norges handikapforbund, Oslofjord vest	Rindes veg 16	3950 Brevik	v-kvenno@online.no
Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne			postmottak@drangedal.kommune.no

5.3. Innkommende merknader

Uttalelse fra Telemark og Vestfold fylkeskommune (vedlegg 7)

Barn og unge:

Vestfold og Telemark fylkeskommune viser til at hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og at interessene til barn og unge bør gjøres rede for i planforslaget.

Fylkeskommunen minner om viktigheten av gode felles oppholdsarealet, møteplasser og areal for lek og utfoldelse og at det må legges vekt på trafikksikre løsninger.

Fylkeskommunen minner videre på viktigheten av at barnerepresentanten involveres i saker som omhandler barn og unge.

Kommentar:

Forholdet til barn og unges interesser og tiltak for trafikksikring er beskrevet i plandokumentene. Barnerepresentanten har fått varsel om oppstart og det forutsettes at endelig planforslag sendes barnerepresentanten til uttalelse.

Landskap:

Fylkeskommunen forutsetter at myrområdet rett sør for planområdet får en byggegrense i god og hensiktsmessig avstand fra bebyggelsen. Fylkeskommunen forutsetter videre at de to små vannene / tjernene midt i planområdet avsettes til grøntområde og ikke nedbygges.

Kommentar:

Vestfold og Telemark fylkeskommune minner om viktigheten av at framtidig bebyggelse ikke bør fremstå som sjenerende for landskapet og at fortetting av fritidsboliger ikke må skje på bekostning av landskapskvaliteter.

Hyttefeltet vil ikke komme i konflikt med myra sør for planområdet. Det gjøres oppmerksom på at dette området i dag blir benyttet i forbindelse med alpinsenteret.

Naturlige vannforekomster som skogstjern, elver og bekker er viktige miljøskapende elementer i hytteområder og i turområdene rundt, og en vil i forbindelse med utbygging av hytteområder forsøke å bevare slike elementer for å øke attraktiviteten i området.

Vannforekomstene som det vises til i uttalelsen er svært små og kan ikke karakteriseres som for eksempel et skogstjern. Det er hverken bekker inn eller ut av området. Vannspeilet som oppstår dannes ved at regnvann magasineres i en lomme i terrenget. Vannmengden varierer i forhold til nedbørsmengdene. Denne lommen er svært grunn med en gjennomsnittlig dybde på 0,3- 0,5 meter, ved ett punkt er det en maksimal dybde på ca 1,3 m ved store nedbørsmengder.

Vannforekomsten vil ved en utbygging i praksis være umulig å bevare uten at en må gjøre store tiltak. Hele området som er planlagt til hyttebygging består av svært skrinne løsmasser (jord og torv), og det vil bli nødvendig med omfattende fjellspregning for å opparbeide veger og annen infrastruktur som vann, avløp og strøm. Disse tiltakene vil føre til sprekkdannelser som igjen vil drenere ut vannet fra området.

Det vil derfor være nødvendig med omfattende tiltak med tetting i bunn og på terskelkantene for å bevare regnvannsbassenget. Slike tiltak anses som ikke realistiske.

Dersom slike tiltak allikevel ble gjennomført ville bassenget kunne oppfattes som kunstig opparbeidet, og ville da utløse krav til sikring i henhold til plan- og bygningslovens regler. Sikring i henhold til plan og bygningsloven vil oppfattes svært skjæmmende og hindre at området kan benyttes som friluftsområde.

Hytteområdet er planlagt arealeffektivt opparbeidet. En vanndam ville derfor ligge tett inn på hyttetomtene og vil være et naturlig lekeområde for små barn. Av sikkerhetsmessige vurderinger vil dette derfor heller ikke kunne anbefales.

Med bakgrunn i overnevnte begrunnelse er området ikke lagt inn som grøntområde/friluftsområde i reguleringsplanen.

Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, vedlegg 8:

Statsforvalteren minner om at det i en reguleringsplan skal foreligge en planbeskrivelse og at alle planer skal ha en risiko- og sårbarhetsanalyse. Statsforvalteren minner om at klimaendringene medfører at historiske erfaringer alene ikke lenger vil være tilstrekkelig grunnlag for å vurdere fare for uønskede hendelser som følge av økt nedbør.

Statsforvalteren forventer videre at det i utformingen av områder og bygninger blir tatt hensyn til alle brukergrupper.

Statsforvalteren er ikke kjent med at det er registrert viktige naturverdier i planområdet.

Statsforvalteren ber om at det i planforslaget gis opplysninger om avløpsanleggets tilstand nedstrøms planområdet.

Statsforvalteren forventer at allmenhetens interesser, herunder hensynet til friluftsliv og rekreasjon ivaretas i planarbeidet.

Kommentar:

Alle merknader og synspunkter fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark er vurdert og beskrevet i planbeskrivelse og ROS-analyse.

Kommentarer fra naboer

Uttalelse Olav Gautefald og Bodil Gautefald, vedlegg 9

Kommentarer og innsigelse til mottatt nabovarsel for videre detaljregulering av Rytterspranget Syd:

Generelt vedr. vann og avløpssituasjonen

Olav og Bodil Gautefall viser til den fortsatt uavklarte situasjonen for interkommunalt renseanlegg, og at det er løsningen på dette som vil måtte styre videre utbygging av områder som tilsluttes Gautefall RA.

De skriver videre at «Uten løsning på det interkommunale planarbeidet vil videre utbygging føre til ytterligere belastning på Gautefall RA, og det mener vi ikke er forsvarlig framover.

Vi viser til vår klage til Statsforvalteren i Vestfold og Telemark og Miljødirektoratet, og vi vil hevde at det ikke bør settes i gang ytterligere utbygging før det eksisterer en konkret, vedtatt gjennomførbar løsning på den totale avløpssituasjonen.»

Kommentar:

Det vises til planbeskrivelsens pkt. 4.13.

Olav og Bodil Gautefall skriver videre:

«Spesielt for denne reguleringsplanen

Totalutbyggingen av Grønlihallen/Rytterspranget blir for stor i og med altfor lite, eget avlastnings- og friluftareal utover byggefeltet for brukerne. Urørte naturområder og manglende tilrettelegging av traseer for løyper og turstier er ikke godt nok ivare tatt.

For intensiv utnyttelse av areal utløste tidligere ulovlige inngrep fra utbyggers side, og vi forventer at dette ikke gjentar seg.»

Kommentar: Det vises generelt til planbeskrivelsen. Det er i planen lagt stor vekt på å legge til rette for turløype og skitrase for å lette tilkomsten til omkringliggende friluftarealer/naturområder fra planområdet samt omkringliggende hyttefelt. Det er satt av områder egnet for friluftsmål i planen. Planen legger ikke opp til ulovlige inngrep eller inngrep utover planområdet.

Olav og Bodil Gautefall skriver videre:

«Som en ekstra kommentar synes det lite korrekt å betegne dette nye området som

Rytterspranget Syd da dette ligger vendt mot øst! Dette også sett i forhold til hele denne totale planen.»

Kommentar:

Planområdet ligger syd og øst i gjeldene reguleringsplan for Grønlihallen. Området har hovedsakelig helning mot syd og øst.

Uttalelse fra Tarjei Retterholt m/fer, vedlegg 10

«Grøntstruktur med godt løypenett er viktig for at hyttefeltene på Rytterspranget skal være attraktive. Løypenettet må være en del av det overordnede løypenettet på Gautefall, eller i det minste gi en fullverdig adkomst til dette. Adkomsten må gjelde både for turskigåing og aktiviteter i alpinanleggene. Det er også ønskelig at løypenettet fungerer i barmarksesongen.

Et slikt opparbeidet løypenett er også helt nødvendig for at salgsargumentet Ski inn/ut fra Gautefalltomter skal ha noen mening utover kun for noen få tomter i noen av ytterkantene av disse store hytteområdene på Rytterspranget.

Kvalitetskrav for grøntstrukturen/løypenett i H4 og H6 må være:

– Grønnstrukturen/løypenettet må gå helt bort til Rytterspranget Terrasse og gjennom hele de nye områdene H4 og H6.

– Egen trasé opparbeidet for maskinell løypepreparering og grei turvei på barmark

– Gjennomgående trase uten vegkryssninger

– Relativt lite horisontal stigning som er egnet for ski ut\ski inn både for langrenn-/turski og alpinski, eventuelt egen løype inn og egen løype ut med større stigning.

Det er også ønskelig at løypenettet gis en bedre tilknytning til lysløypeanlegget, selv om løsningen for dette temaet nok ligger utenfor selve reguleringsområdet for H4 og H6.

Det er også ønskelig at Gautefall løypelag tas med på råd i prosessen for å finne gode løsninger for løypenettet.»

Kommentar:

Det vises generelt til planbeskrivelsen pkt. 6.

Det legges opp til sammenhengende ski/turtrase gjennom hele planområdet. Denne traseen er satt av kun til dette formålet. Traseen skal fungere som en allmenntilgjengelig sammenkobling av eksisterende hyttefelt og eksisterende løypenett. Løype/turtraseen er sammenhengende og gjennomgående i planområdet og er plassert og dimensjonert i samarbeid med løypelaget. Det vil ikke være mulig å unngå veikryssinger, men disse kryssningene er i planforslaget minimalisert i størst mulig grad. Det er lagt opp til følgende sikkerhetstiltak i forbindelse med veikryssingene:

- løypene er lagt opp med stigning inn mot vegkryssinger for å redusere fart inn mot veg, spesielt med tanke på skiløype, vinterstid.

- Veikryssinger skiltes både på veg og løype

- Kryssingspunktene er lagt på oversiktlige plasser der hastighet på biltrafikk er forutsatt å være lav.

Løypetrase er lagt opp med stigning på maks. ca. 7% noe som anses å være lavt i et slikt relativt kupert terreng. Det legges også opp til plass for to stk. parallelle skitraser for å minimere fare for møtende skigåere.

Uttalelse fra Benny André Johansen, vedlegg 11

«I sonene ut mot eksisterende hyttefelt mot nord (Rytterspranget terrasse) og øst (Grønlihallen) bør det legges til rette for å bevare preget av enkeltstående hytter, og ikke bryte opp hyttefeltene med leilighetsbygg og større bygg her.

Evt større bygg/mer konsentrert bebyggelse bør heller ligge i utkanten av felt H4/H6, og slik at de er lavere i terrenget (f.eks. den sørøstlige "spissen" av området som skal reguleres). Det burde kanskje også reguleres for noen grøntområder/fellesområder som kan fungere som sosiale samlingsplasser og arenaer felles for de regulerte hytteområdene.»

Kommentar:

Det er i planforslaget tatt hensyn til forholdene tatt opp i uttalelsen fra Andre Johansen. Det vises generelt til planbeskrivelsen pkt. 6. Det legges opp til frittstående hytter mot eksisterende hytter i nord og vest for planområdet. Felt H6, som i gjeldende reguleringsplan for området er satt av til leilighetsbebyggelse, er redusert i størrelse.

Dette området skiller seg ut fra omkringliggende områder ved at det har større helning og ulik naturtype (store deler bart fjell). Det er satt av områder egnet for friluftsmål/offentlige samlingsplasser i planen.

Uttalelse fra Øystein Slemdal

Jeg stiller meg positiv til dette arbeidet, da jeg mener dette vil gjøre området mer attraktivt og øke muligheten for god tilkomst til skiløyper og alpinanlegg.

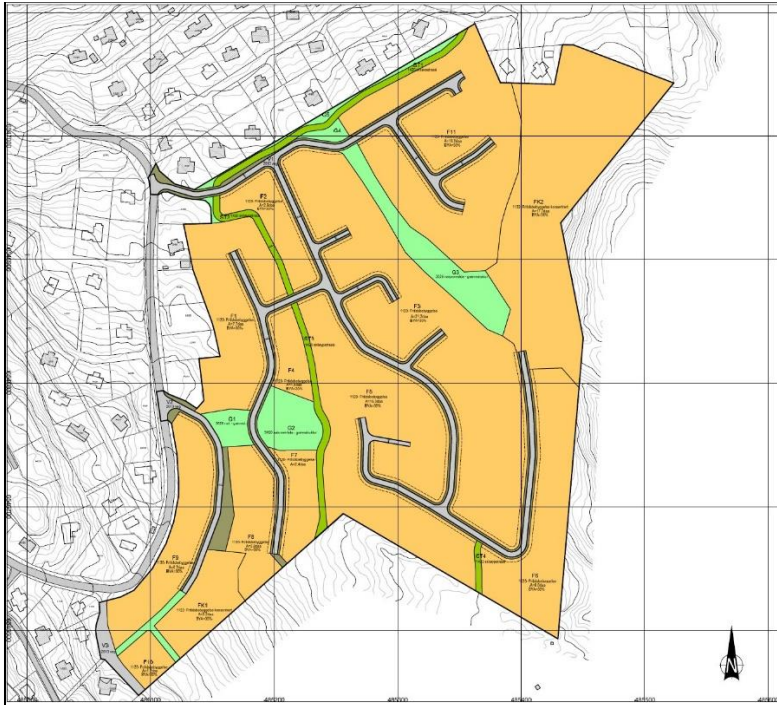
Det er jo et berettiget håp om at bebyggelsen ikke blir generende for eksisterende hyttetomter.

Kommentar:

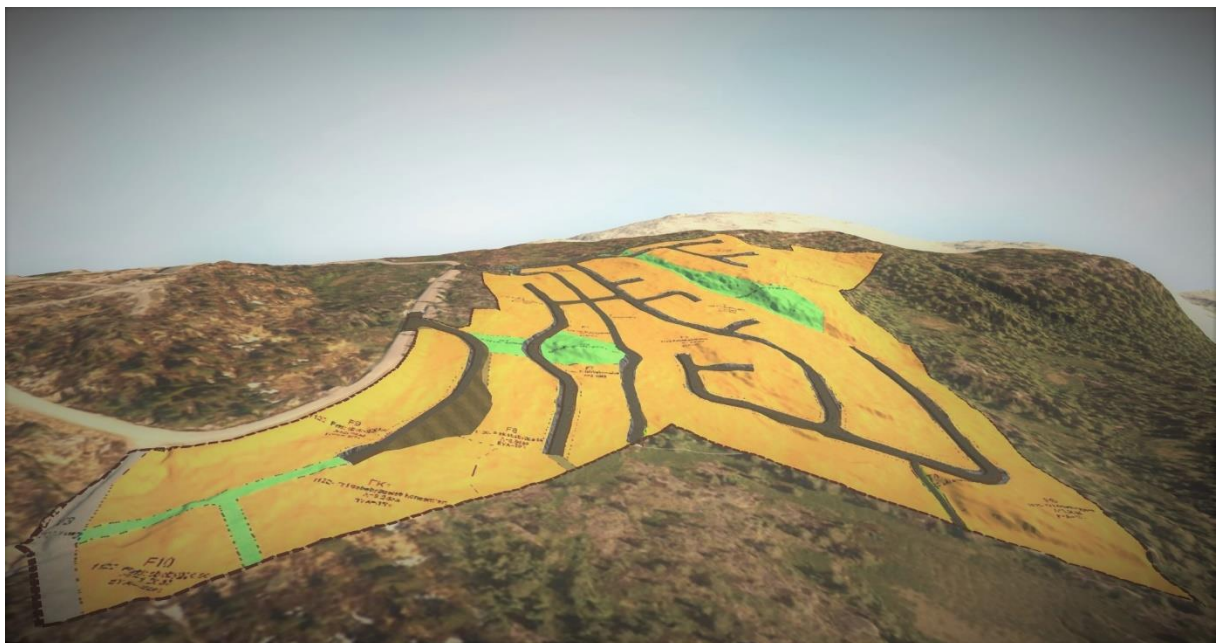
Det vises til forrige kommentar og generelt til planbeskrivelsens pkt 6.

6. Beskrivelse av planforslaget

6.1. Planlagt arealbruk



Figur 1- Plankart



Figur 2- Illustrasjon reguleringsområde

Planavgrensningen er trukket langs avgrensning for felt H4 og H6 i reguleringsplan for Grønliahallen, gnr. 44, bnr. 133- planID: 20070002. Enkelte justeringer er gjort grunnet utskilling av tomt og tilpasning av innkjøring til eksisterende veg.

Området skal reguleres til følgende hovedformål:

Idrettsanlegg

- Skiløypetrase- SOSI kode1420

Bebyggelse og anlegg

- Fritidsbebyggelse -SOSI kode1120
- Fritidsbebyggelse- konsentrert -SOSI kode1122

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg-SOSI kode2010
- Annet vegareal – grøntområde -SOSI kode2019
- Annet vegareal – tekniske anlegg-SOSI kode2018

Grønnstruktur

Naturområde- grønnstruktur -SOSI kode3020
Turveg -SOSI kode3031

6.2. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål med løsningsbeskrivelse

Planforslaget legger opp til en arealeffektiv utnyttelse med klare skiller mot offentlige arealer. Utformingen av hyttefeltet er tilpasset miljøet og preget til de eksisterende tilgrensede hyttefeltene.

Det er satt av en bred trase for skiløype og tursti gjennom hele hyttefeltet, som kobler dette og omliggende hyttefelt til løypenett og alpenserter. Skiløypen er plassert for i størst mulig grad unngå kryssing av veger/avkjørsler.

Det er satt av areal til grøntkorridorer for å lette adkomsten til skiløype. Et sentralt plassert høydedrag i terrenget er avsatt til et attraktivt fellesareal (se bilde).



Figur 3 Areal i planområdet bevart til grøntområde / fellesareal

Veger er prosjektert tilpasset terreng for å minske skjærende skjæringer og fyllinger.

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan datert 24.08.2021 som har til formål å illustrere mulig tomteinndeling samt vise mulig løsning på internveger. Denne illustrasjonsplanen er ikke juridisk bindende. Planen viser også terrenginngrep (veiskråninger) som er nødvendig for å etablere vegene.

Tomteplasseringer er utformet for å minske behovet for terrenginngrep og skape naturlige plasseringer av hyttene.

I reguleringsbestemmelsene er det satt krav til følgende rekkefølgekrav:

"Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert situasjonsplan som viser endelig plassering av interne vegar innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommunes planavdeling."

6.3. Bebyggelsens plassering og utforming

Området består hovedsakelig av tomter for enkelthytter. Tomtene varierer i størrelse fra 300 til 1380m², med en gjennomsnittsstørrelse på 820m².

Reguleringsbestemmelsene legger opp til at bebyggelsen skal harmonere med omkringliggende hyttefelt mhp takvinkel og materialbruk. Grad av utnyttning er redusert fra 35%BYA til 30%BYA.

Det er satt av to områder til leilighetsbebyggelse med rekkefølgekrav om illustrasjonsplan før utbyggelse. Leilighetsområdene er anlagt i områder med stor helning og er tiltenkt terrassert bebyggelse. Grad av utnyttning er satt likt som gjeldene reguleringsplan, til 35%BYA.

6.4. Boligmiljø/bokvalitet

Ikke relevant i denne planen.

6.5. Parkering

Det er satt av til mulighet for 2 parkeringsplasser pr tomt på tomter for enkelthytter.

6.6. Tilknytning til infrastruktur

Det er kommunalt vann og avløpsnett i området. Det er etablert høydebasseng i nærheten av feltet som er beregnet for å dekke behov for brannvann til dagens regulerte område for Grønlihallen.

Avløpsvann føres via nyere kommunalt avløpsnett til kommunalt renseanlegg. Dagens rensekapasitet er beregnet for utbygging av hele planområdet for Grønlihallen. Utvidelse av dagens kapasitet på renseanlegg er p.d.d. under utførelse.

Ny intern avløpspumpestasjon for feltet er planlagt i området.

Det er i tidligere faser av utbygningen av hytteområdet satt klart trafostasjon for tilkobling av strømforsyning til området.

Det skal utarbeides en plan for infrastruktur som skal godkjennes av Drangedal kommune.

6.7. Trafikkløsning

Det er lagt opp til to kjøreadkomster til området for å begrense gjennomgangstrafikk. Vegbredden er satt til 4m kjørebane + 2x0,25m skulder. Dette vil bli oppfattet som en smal vegbredde og vil resultere i nedsatt hastighet.

Det er benyttet vegvesenets standard for vegutforming og kryss. Vegnettet vil være privat. Det er planlagt skilt for å varsle om kryssende skitraseer.

6.8. Planlagte offentlige anlegg

Det vises til pkt. 6.6.

6.9. Miljøoppfølging

Det er lagt opp til et arealeffektivt hytteområde for å redusere hyttefeltets fotavtrykk.

Det vil bli dimensjonert strømtilførsel for lading av elbil. Det er åpnet for å anlegge solcellepanel på hyttetak.

6.10. Universell utforming

Hele området F1-F11 er regulert til fritidsboliger med en boenhet og to boenheter, og krav til universell tilgjengelighet vil ikke gjelde for fritidsboliger med en boenhet - jfr. TEK §1-2 andre ledd. I felt FK1 og FK2 vil det bli lagt til rette for oppføring av fritidsleiligheter. For disse vil krav om universell tilgjengelighet bli utløst der det føres opp bygg med 2 boenheter eller fler.

Det legges opp til kjøreadkomst til samtlige tomter. Veger er i henhold til vegvesenets normaler på private veger. Det er ikke lagt opp til spesielle tiltak utover dette.

6.11. Uteoppholdsareal

Det vises til pkt. 6.2.

6.12. Landbruksfaglige vurderinger

Dette er ikke ansett som relevant i planområdet. Området er ikke tidligere benyttet som landbruksareal.

6.13. Kollektivtilbud

Nærmeste kollektivholdeplass er ved Gautefall hotell er lokalisert ca. 1,3 km fra området.

6.14. Kulturminner

Det er ikke registrert kulturminner i området.

I reguleringsbestemmelsene pkt 2.4 er det satt følgende formulering:

Automatisk freda kulturminner

Om det viser seg først mens arbeidet er i gang at det kan virke inn på et automatisk fredet kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktes og arbeidet stanses i den utstrekning det kan berøre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjør snarest mulig – og senest innen 3 uker – om arbeidet kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan forlenges når særlige grunner tilsier det (jf. kulturminneloven §8 andre ledd).

6.15. Sosial infrastruktur

Det er ikke lagt opp til spesiell sosial infrastruktur i området.

6.16. Kriminalitetsforebygging

Det er ikke lagt opp til spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak i området.

6.17. Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det vises til pkt. 6.6.

6.18. Plan for avfallshenting/ søppelsug

Det er etablert en felles avfallsstasjon for nærliggende hyttefelt innenfor reguleringsplan for Grønlihallen. Planområdet skal tilknyttes denne. Avfallsstasjonen er driftet av Indre Agder og Telemark Avfallsselskap IKS.

6.19. Avbøtende tiltak med hensyn til ROS

Viser til utført risiko- og sårbarhetsanalyse, vedlegg 5

6.20. Rekkefølgebestemmelser

I reguleringsbestemmelsene er det lagt opp til følgende rekkefølgekrav:

- Før det gis igangsettingstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert overordnet illustrasjonsplan som viser endelig plassering av interne vegger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommunes planavdeling.
- Før det gis tillatelse til tiltak på den enkelte tomt skal det utarbeides situasjonsplan for tomten.

7. Konsekvensutredning

Det er foretatt konsekvensutredning i forbindelse med gjeldende "reguleringsplan for Grønlihallen". Da formålet med reguleringsplanen ikke vil gå ut over formål for gjeldende plan anses det som ikke nødvendig å utføre ytterligere konsekvensutredning.

8. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Under følger punktvis avklaringer iht sjekkliste 50-011, se vedlegg 6.

1.6. Viser til pkt 7.

1.10 Hele planområdet vil innordne seg inn under eksisterende hyttefelt i området. Det vurderes at tiltaket ikke vil resultere at det vil oppstå uønsket silhuettvirkning.

1.11 Reguleringsbestemmelsene legger opp til at bebyggelsen skal harmonere med omkringliggende hyttefelt mhp takvinkel og materialbruk. Det er også satt føringer i reguleringsbestemmelsene at byggene skal ha utforming, materialbruk, dimensjoner og fargebruk som passer inn i det lokale bygningsmiljøet, og som harmonerer med landskapet og omgivelsene. Fargene skal være mørke naturfarger.

1.12 Det vises til pkt. 4.5

1.13 Det vises til pkt. 6.2 og 6.13

1.15 Planforslaget ligger i tilknytning til eksisterende hytteområder og vil benytte eksisterende infrastruktur som strøm, veg, vann og avløp. Bebyggelse i området vil bidra positivt til lokal næringsvirksomhet.

1.16 Det er satt av areal til grøntkorridorer for å lette adkomsten til skiløype for allmennheten. Et sentralt plassert høydedrag i terrenget er avsatt til et attraktivt fellesareal for hyttefeltet

1.17 Infrastruktur vil bli opparbeidet før området bygges ut.

3.35 Det vises til pkt. 4.7

3.38 Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til store sammenhengende friluftsområder. Det er lagt vekt på å ivareta tilkomsten til disse områdene ved å legge gjennomgående offentlig skiløype gjennom området.

3.39 Det vises til pkt. 3.38, punkt ovenfor.

3.40 Det vises til pkt. 3.38, punkt ovenfor.

6.69 Det vises til pkt. 1.16 i sjekklisten.

6.70 Det vises til pkt. 1.16 i sjekklisten.

7.76 Utbygging av planområdet vil føre til økt trafikk. Eksisterende veg til området er dimensjonert for den økte trafikkbelastningen. Disse forholdene er vurdert i overordnet plan.

7.78 Det vises til planbeskrivelsens pkt. 6.13

9. Risiko og sikkerhetsanalyse

Det er foretatt en risiko- og sårbarhetsanalyse i forbindelse med reguleringsarbeidet, vedlegg 5.

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart datert 01.09.2021, Vedlegg 1
- Reguleringsbestemmelser datert 01.09.2021, vedlegg 2
- Illustrasjonsplan datert 01.09.2021 Vedlegg 3
- Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 01.09.2021, vedlegg 4
- Risiko og sårbarhetsanalyse datert 27.08.2021, vedlegg 5
- Utfylt sjekkliste 50-011, vedlegg 6.
- Uttalelse fra Telemark og Vestfold fylkeskommune, vedlegg 7
- Uttalelse fra Statsforvalteren i Vestfold og Telemark, vedlegg 8
- Uttalelse Olav Gautefald og Bodil Gautefald, vedlegg 9
- Uttalelse fra Tarjei Retterholt m/fler, vedlegg 10
- Uttalelse fra Benny André Johansen, vedlegg 11
- Referat fra oppstartsmøtet, datert 14.04.2021, vedlegg 12
- Varslingsliste naboer, vedlegg 13