



Nissedal kommune

Arkiv: 143
 Saksmappe: 2013/345-60
 Sakshandsamar: Sveinung Seljås
 Dato: 29.01.2015

Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	22/15	26.02.2015
Kommunestyret	10/15	05.03.2015

N - Rullering kommunedelplan - Treungen sentrum - godkjenning

Vedlegg:

- Plankart, versjonen ved 2.gongs høyring.
- Planføresegner og retningsliner, versjonen ved 2.gongs høyring.
- Planomtale, versjonen ved 2.gongs høyring.
- ROS-analyse, versjonen ved 2.gongs høyring.
- Faun-rapport 028-2013, med tillegg dat. 07.10., 29.10.14.
- Uttale frå born- og unges representant i plansaker (BRP), dat. 18.10.13
- Høyringsuttale, Nissedal næringslag, dat. 27.03.14.
- Høyringsuttale, Telemark fylkeskommune, dat. 27.03.14.
- Høyringsuttale, Nisser Brygge AS, dat. 28.03.14.
- Rapport Norsk maritimt museum, Prosjekt 2011326, dat. 29.05.13.
- Høyringsuttale, Naturvernforbundet i Telemark, dat. 31.03.14.
- Høyringsuttale, Statens vegvesen, dat. 01.04.14.
- Høyringsuttale, Knut Haugsjå AS, dat. 01.04.14.
- Høyringsuttale, Fylkesmannen i Telemark, dat. 01.04.14.
- Høyringsuttale, NVE region sør, dat. 02.04.14.
- Innspel, Nissedal kyrkjelege fellesråd, dat. 09.10.14.
- Høyringsuttale, 2.gongs høyring, Statens vegvesen, dat. 02.12.14.
- Høyringsuttale, 2.gongs høyring, Telemark fylkeskommune, dat. 19.12.14.
- Høyringsuttale, 2.gongs høyring, NVE, dat. 05.01.15.
- Høyringsuttale, 2.gongs høyring, Fylkesmannen i Telemark, dat.05.01.15.

Fakta i saka:

Kommunestyret vedtok i januarmøtet 2013 dokumentet *Kommunal planstrategi*. Her blei det m.a. bestemt at kommunedelplanen for Treungen sentrum skulle rullerast. Ny plan- og bygningslov (pbl) seier at det ved slik rullering og må utarbeidast eit planprogram. Eit slikt planprogram for kommunedelplanrulleringa blei vedteke av kommunestyret i sak 049/13 20.06.13, etter at eit forslag hadde lege til offentleg ettersyn/ vore sendt på høyring. Kommunen valde ved høyringa av planprogrammet samstundes å invitere til innspel til sjølve planrevisjonen. Det kom åtte innspel til dette planarbeidet.

Ny plan og bygningslov (pbl) seier og at det til kommunedelplan med arealdel skal fylgje ein planomtale (jf pbl §11-5). Planomtalen med vedlegg svarar på kor langt målsetjingane med

planarbeidet, slik desse blei formulert i planprogrammet, er nådd. Her ligg også svara på dei ulike innspela kommunen fekk til planarbeidet.

Forslag til revidert kommunedelplan for Treungen sentrum, plankart og planføresegner med tilhøyrande planomtale blei av formannskapet (sak 119/13) lagt ut til offentleg ettersyn/ sendt på høyring. Til fastsett frist, 01.04.14, kom det inn åtte høyringsuttalar.

Ein av høyringsuttalane, den frå Nisser Brygge AS, førte til at formannskapet i eiga sak (053/14, 22.04.14) utsette plangodkjenningssprosessen. Vedtaket fekk denne ordlyden:

Ønskje frå Nisser Brygge AS om meir-utfylling i Nisser i høve til fyllingsgrensa i gjeldande plan blir tatt til fylgje. Planforslaget må difor omarbeidast og endringa må i nødvendig grad bli konsekvensutgreidd før nytt forslag kan bli lagt ut på ny høyring. Sak om dette blir lagt fram for formannskapet etter sommarferien.

I ein annan høyringsuttale, den frå Fylkesmannen, blei det reist motsegn mot eigengodkjenning av planen. Grunnlaget for motsegna var at nye areal til næring (Evja vest og odde nord for Evja) ikkje var konsekvensutgreidd i samsvar med utgreiingskrav i pbl §4-2.

Formannskapet fekk i møtet 22.04. også dei andre uttalane til gjennomsyn. Under vurderingsavsnittet er det vist korleis desse uttalane påverka det nye planutkastet, med ei kort grunn-gjeving. Til ny planbehandling i formannskapet 23.10.14 (sak 113/14), var ny fyllingsgrense ved Sagbrukstomta (Nisser Brygge AS) innarbeidd, og planomtalen supplert med dei manglande konsekvensutgreiingane. Formannskapsbehandlinga resulterte derimot i at også eit område langs Skålestronda kom inn som nytt framtidig byggeområde for heilårsbustad/forretning/ kontor. Ytterlegare utgreiingar, jf planomtalen og ROS-analysen, måtte difor til, og uttalefristen til planutkastet som formannskapet vedtok å sende på 2.gongs høyring/ legge ut til nytt offent-leg ettersyn i samsvar med pbl §11-14 blei utsett til 05.01.15. Til fristen kom det inn fire uttalar/merknader. Desse blir kommenterte i vurderingsavsnittet.

Planen skal nå gå via formannskapet til kommunestyret for eigengodkjenning. Formannskapet kan tilrå endringar, men ikkje av større omfang. Slike vil igjen utløyse ny høyring. Eit eventuelt eigengod-kjenningssvedtak kan ikkje klagast på. Etter andre høyringsrunde er det ikkje lagt ned motsegn mot ei eigengodkjenning frå partar med motsegnsrett. Det vil seie at planen i nåverande form kan bli tilrådd godkjent.

Vurdering:

Generelt

Utgangspunktet for planrevisjonen var endra arealbruk av eit avgrensa omfang, (utviding av det framtidige byggeområdet for heilårsbustader ved Grova). Etter behandlingane i formannskapet i nov.13 og okt. 14, kom det inn nye ønskje om endra arealbruk. Dels skjedde dette på bakgrunn av innspel i den fyrste høyringsrunden, dels ut frå eigne prioriteringar. Endringane var to nye mindre næringsområde ved Evja, meiruttylling i Nisser ved Sagbrukstomta for ei betre tilpassing til skissert utbygging av fritidsbustader der, og tilrettelegging for ny utbygging av heilårsbustader/ forretningar/kontor langs Skålestronda.

Eit anna og viktig føremål med planrevisjonen har vore å sikre kommunen heimel for å kunne krevje eksisterande fritidsbustader i byggeområde knytt til felles/offentleg vatn- og avløpsanlegg. Dette vil vere mest aktuelt for kommunedelplanområda Kyrkjebygdheia og Gautefallheia, men vil og kunne kome til bruk i dette planområdet, for hyttefeltet Eriksneset.

Innkomne høyringssvar

1. Nissedal næringslag

Næringslaget hadde ni merknadspunkt til fyrstegongshøringa av planen:

- Det er ikkje ønskeleg med turveg på industriområdet slik denne er planlagt. Næringslaget peika på fleire alternativ.
- Odden nord for Evja bør framleis ligge som LNF-areal.
- Friområde mellom Nisser og Fjonevegen er for delar av arealet endra til næringsbygningar – nåverande. Ut frå dagens bruk bør kanskje heile arealet endrast til fritids- og turistføremål.
- Utfyllinga i Nisser ved Sagbrukstomta bør følgje forslaget frå utbyggar Nisser Brygge AS.
- Næringslaget ønskjer å synleggjere eit bruprojekt (gangbru) over Nisser, frå Sommarsletta til kommunehuset.
- Det bør leggest ut eit større parkeringsareal innom reguleringsplanen *Tveitsund*, for å avlaste sentrum. Planføremåla i kommunedelplanen og i reguleringsplanar er ikkje like. Dette er uheldig.
- Eit område ovanfor Tveitsund gard langs fv358 bør setjast av som område for bustad/nærings.
- Eit område (Grautbukta, mellom rv41 og fv358) bør setjast av til brygger og parkeringsplassar.
- Eit område langs fv358, mellom området til bustad/nærings og eksisterande bustader ved Skålestronda, og området på Øyna bør setjast av til framtidig bustadområde.

Kommentar: Etter andre gongs høring er det ikkje grunnlag for å endre vurderingane formannskapet gjorde i sak 133/14 av desse strekpunkta. Det vil seie: Turvegen blir liggande, men der det kan bli aktuelt med ulike former for skjerming mellom turvegen og industriområdet. Det er eit ønske om å kunne legge til rette for næringsbygg for kontor/service-bedrifter. Odden nord for Evja er sett på som eigna til dette føremålet. Det som er friområde i kommunal eige bør framleis ligge som friområde. Utfylling ved Sagbrukstomta er tilrådd utforma slik formannsapsvedtaket 22.04. tilseier. Det er neppe realisme i å kunne finansiering endå eit bruprojekt. Arbeidet må konsentrerast om å få til ei omlegging av rv41. Den freda Tveitsund bru vil då etter omlegging fungere som lokalveg/gangveg. Området ovafor og aust for Tveitsund gard, kalla Skålestronda, er lagt inn med kombinasjonsføremål bustad/forretning/kontor, men avgrensa noko, sjå høyringssvaret frå fylkeskommunen og NVE. Andre område er ikkje lagt inn då det er lite truleg å få godkjent utbygging langs fv358 før det er etablert g/s-veg på strekninga. Eit slikt prosjekt vil vere nært knytt opp mot ei omlegging av rv41. Det bør difor ligge meir konkrete planar for vegomlegginga før kommunen legg ut nye byggeområde her. Dei endringsforslaga som omfattar areal i reguleringsplanar der desse planane skal gjelde framfor kommunedelplanen, må takast opp som endringsforslag av reguleringsplanane. (Det vil gjelde strekpunkt 6 og 8).

Konklusjon: Inga endring i høve til det som ligg i planforslaget til 2.gongs høring med unnatak av ny avgrensing av det føreslegne byggeområdet ovafor Tveitsund gard. (Sjå og kommentarane til høyringssvara frå Telemark fylkeskommune, Fylkesmannen og NVE.)

2. Telemark fylkeskommune

Fylkeskommunen bad i 1.høyringsrunde om at det i planføresegnene blei lagt til to nye ledd som omhandla kulturminneforvaltinga. Fylkeskommunen ønskja og, for å sikre at omsynet til kulturminne blir vurdert, ei eiga generell føresegn om at det ved all planlegging og saksbehandling skal lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden. Til 2.gongs høring var føresegnene supplert med desse formuleringane:

-Dersom det i samband med tiltak under vatn eller i marka blir funne automatisk freda kulturminne som ikkje er kjent, skal arbeidet straks stansast i den grad det rører kulturminnet eller sikringssona rundt kulturminnet. Alle tiltak som vil eller kan røre slike kulturminne skal leggest fram for kulturminnemynda for godkjenning. Undersøkingssplikta/varslingsplikta i samsvar med kulturminnelova gjeld uavkorta i heile kommunen.

-Alle byggesøknader på bygningar eldre enn 1850, som fører til riving eller vesentleg endring, skal sendast fylkeskommunen til uttale før kommunen gjer vedtak i saka.

- Ved all planlegging og saksbehandling skal det lastast ned oppdatert datasett med kulturminne frå Askeladden.

Frå Brygga og området sør/aust for denne, har Tveitsund bru Skålestronda som bakgrunn. Ved 2. gongs høring ber fylkeskommunen om at det for det planlagde byggeområdet ved Skåle-

stronda blir sett føresegner som sikrar at denne siktlinja i størst mogeleg grad blir ubygd. For å sikre nasjonale kulturminneverdiar må føresegnene og innehalde krav om at utbygginga skal tilpassast omgjevnadene (Tveitsund bru) med tanke på plassering og fjernverknad.

Kommentar: Sett på bakgrunn av at også uttalen frå NVE og Fylkesmannen stiller spørsmål ved delar av dette byggeområdet, blir det tilrådd å avgrense det slik at bakgrunnen i dei omtala siktlinene blir haldne ubygd. Det vil resultere i at byggeområdet blir om lag halvvert ved avkorting av den austre delen. Ved dette grepet blir det mindre aktuelt med særskilde reguleringsføresegner i høve til kulturminnet Tveitsund bru for utbygging av restområdet.

Konklusjon: Plankartet blir endra slik kommentaren over viser.

3. Nisser Brygge AS

Utbyggingsselskapet har varsla planoppstart av privat reguleringsplan for Sagbrukstomta med tilhøyrande område for utfylling i Nisser (02.01.12). Areal til utfylling som kom inn i kommunedelplanen ved rulleringa i 2007, blei vidareført uendra i planforslaget som låg til høyring fram til 01.04.14. Utbyggingsselskapet meldte behov for ei justering av dette arealet. Utfylt areal blir om lag som tidlegare, men med ei anna arrondering. I tillegg blei det bedt om ei justering av grensene mellom "næringsbygningar-nåverande" og "fritidsbustader-framtidige".

Kommentar: Vedtaket formannskapet gjorde 22.04. tok sikte på å innarbeide desse endringane i planen. Sjølv om utfyllingsarealet vil bli om lag det same, vil utfyllinga gå lenger ut i Nisser, og såleis legge beslag på nytt areal. Utfyllinga vil ikkje bli ei kompakt flate, men får meir form av ein molo med vassareal innanfor. Utbyggar har lagt ved rapport frå arkeologisk registrering som syner at den endra utfyllinga ikkje vil kome i konflikt med kulturminne omfatta av kulturminnelova.

Kommunen har ikkje dokumentasjon på andre undersøkingar av området. Det er kjent for utbyggar at området før utbygging vil bli pålagt grunnundersøkingar både på land og sjø for byggegrunn (geoteknikk) og for eventuell forureining (miljøteknikk). Området er som kjent eit eldre industriområde (sagbruk) der tomte i fleire omgangar er utvida med fylling ut i Nisser. Både stabiliteten i desse fyllingane og innhaldet i dei vil vere undersøkingstema. Utbyggar har fått eit prisoverslag for slike undersøkingar på i overkant av kr 500 000 + mva. Utbyggar ber difor om ei overordna avklaring før ein slik kostnad blir tatt; Vil området kunne bli frigitt til føremålet? Det er vanskeleg å sjå at kommunen kan kome nærare ei endeleg avklaring før desse undersøkingane er gjort. Det er derimot ikkje andre tilhøve som kan tilseie at prosjektet ikkje kan gjennomførast. Området er som nemnd ikkje urørt natur, men eit nedlagt industriområde som i lengre tid har stått uskjøtta. Det er heller ikkje noko som tilseier at arealet i framtida vil ha alternativ utnytting utan betydelege grunninvesteringar. Det synest difor rimeleg at utbyggar får den forsikringa det blir bedt om, dvs at det på overordna plannivå blir sagt ja til den skisserte utviklinga. Så får geotekniske og miljøtekniske undersøkingar i detaljplanfasen avgjere om prosjektet er gjennomførbart.

Konklusjon: Aktuelt utfyllingsareal og nye avgrensingar mellom fritidsbustader og næringsbygningar blei lagt inn i planutkastet til 2. gongs høyring. Det har ikkje kome høyringssvar som gjer det aktuelt å endre på dette, men sjå kommentaren under høyringssvaret frå Fylkesmannen.

4. Naturvernforbundet i Telemark

Naturvernforbundet ber om at byggeforbodssona langs Nisser framleis må bli på 100 m, ikkje 50 m slik det låg forslag om i det fyrste høyringsutkastet.

Kommentar: Etter høyringsfristen 01.04. er både kommuneplanen og kommunedelplanen for Kyrkjebygda vedtekne med 50-meters byggeforbodssone langs Nisser. (Frå før var det unnatak der ei slik sone blei delt av offentleg veg. I slike tilfelle gjeld byggeforbodet bare arealet mellom vegen og Nisser.) Kommunedelplanen for Treungen sentrum har lite areal som ei

asvstandsending får verknad for. Sidan det alt er gjort vedtak for dei to andre planane om 50-meterssone, og då Treungen-området vil ha meir press på desse areala enn elles i kommunen, kan det ikkje vere rett å behalde 100-metersgrensa her.

Konklusjon: Endringsforslaget om 50-meterssone blir oppretthalde.

5. Statens vegvesen

Vegvesenet kommenterte ved 1.gongs høyring at planen stort sett er ei vidareføring av gjeldande plan, og der trase for omlegging av rv41 er med. Ved 2.gongs høyring er det ikkje kome til nye merknader.

Kommentar: Ingen

Konklusjon: Inga endring av planen som fylgje av desse høyringsuttalane.

6. Knut Haugsjå AS

Entreprenørfirmaet Knut Haugsjå AS som er etablert med kontor/verkstad/maskinparkering på industriområdet Sundsmoen ønskjer ikkje turveg i dette området. Hovudargumentet for å gå mot etableringa er tryggingaspektet for menneske og dyr (born, hundar) ved denne kombinasjonen. Eit anna argument er at turvegen vil lette tilgjenge for uønska besøk (drivstofftjuveri etc).

Kommentar: Det var fleire kryssande og motstridande interesser i denne saka; folkehelse, kommuneøkonomi, godt naboskap etc. Formannskapet gjennomførte synfaring, og fekk synspunkta frå dei aktuelle aktørane presentert. I møtet i oktober 14 vedtok formannskapet at turstien skulle bli liggande der han var planlagt. Eventuelt skulle det gjennomførast skjermingstiltak. 2.gongs høyring har ikkje gitt grunnlag for eit endra standpunkt.

Konklusjon: Turstien blir liggande slik høyringsutkasta har synt.

7. Fylkesmannen i Telemark

A) Fylkesmannen hadde i fyrste høyringsrunde motsegn til at det i planforslaget var lagt inn to nye område som byggeområde for næring utan at desse var konsekvensutgreidd på ein forsvarleg måte (Evja vest og odden nord for Evja). I høyringssvaret etter 2.gongs høyring er desse motsegnene trekt. For odden nord for Evja blir dette gjort på vilkår av at det blir tatt inn i føresegnene at det må gjerast nærare undersøkingar på reguleringsplannivå av naturkvalitetane her, særleg i myr/ våtmarksområda.

Kommentar: Formannskapet ønska å supplere byggeområde for næring med desse to områda særleg med tanke på etablering av kontor/service-bedrifter. Erfaringane kommunen gjorde seg med vanskanane i saka om å skaffe teknologibedrifta Hitec utvidings- og utviklingsmogleghetar sentrumsnært og ikkje i samrøre med tradisjonell industri, gjorde mange betenkt. Områda er nå konsekvensutgreidd på tilsvarande måten som for dei andre byggeområda, m.a. er rapporten om potensiale for biologisk mangfald supplert med faktaark for begge områda. Det er noko overraskande at denne undersøkinga ikkje er tilstrekkeleg. Kommunen har ikkje planar om ei nedbygging av våtmark her. Kravet om at nærare undersøking blir lagt inn i føresegnene, blir likevel tilrådd godtatt.

Konklusjon: Konsekvensutgreiinga gav ikkje grunnlag for å endre planforslaget på desse punkta. 2.gongs høyring fører til at planføresegnene får eit tillegg om at det må gjerast nærare undersøkingar av naturkvalitetane her for myr- og våtmarksområda i/ved odden nord for Evja.

B) Fylkesmannen har merknad til endringsforslaget i samband med utfylling ved Sagbruks-
tomta. Fylkesmannen vil måtte vurdere om tiltaket krev behandling etter forureiningslova før
utfyllinga eventuelt kan få klarsignal. Tiltakshavar må difor i god tid før utfyllinga skal
gjennomførast, legge fram nødvendig dokumentasjon.

Kommentar: Det blir her vist til kommentaren under høyringsinnspelet frå Nisser Brygge AS. Det
er kjent for utbyggar at området før utbygging vil bli pålagt grunnundersøkingar både på land og
sjø for byggegrunn (geoteknikk) og for eventuell forureining (miljøteknikk).

Konklusjon: Inga endring.

C) Fylkesmannen saknar ei vurdering av tiltaka etter naturmangfaldlova §§ 8-12. Ei slik
vurdering skal ligge til grunn ved alle vedtak som kan påverke naturmangfaldet.

Kommentar: Kommunen meiner at det materielle innhaldet av slike vurderingar alt ligg i
planomtale-dokumentet, sjølv om ikkje det her uttrykkeleg er nemnd lov og paragrafar.
Kommunen merker seg og at denne mangelen ikkje er nemnd i høyringsuttalen frå
Fylkesmannen ved 1.gongshøyringa av planen. Konsekvensvurderingsskjema under punkt 3 i
planomtalen kan redigerast noko om for å tilfredsstillе dei formalistiske krava.

Konklusjon: Planomtalen blir omarbeidd slik det går fram av kommentaren over.

D) Fylkesmannen ønskjer at det for byggeområdet *Grova, utviding mot sør*, blir lagt inn ei
føresegn som krev nærare undersøkingar av naturkvalitetar (ugjødsla naturbeitemark) på
reguleringsplannivå. Fylkesmannen har berekna arealet her til 23 dekar.

Kommentar: Det er uklart kva (eventuelle) funn frå ei slik undersøking kan brukast til.
Kommunen har fleire hundre dekar dyrka mark i gjengroingsfase. Om det er tanke på skjøtsel/
bevaring burde undersøkingar heller vore konsentrert om eit utval av desse der det ikkje ligg
føre omdisponeringsplanar. Kommunen vil likevel ikkje motsette seg eit slikt krav som skissera,
om det kan førast ein rimeleg argumentasjon for nytten av slike undersøkingar. Utvidinga av
dette byggeområdet er ca 10-12 dekar. Frå før låg det eit godkjent areal for framtidig bustad-
bygging her. Det er difor det er kalla *utviding mot sør*. Det er summen av desse som er ca 23
dekar. (Planomtalen er nå supplert med arealopplysingar om kvart av dei nye byggeområda.)

Konklusjon: Planføresegner og planomtale blir justert i samsvar med kommentaren over.

E) Fylkesmannen meiner området Skålestronda kan ha naturkvalitetar som må undersøkast
nærare (edellauvtre, m.a. eik i nord/austre hjørnet). Ut frå samfunnstryggleik og beredskap blir
det reist tvil om eit vegetasjonsbelte vil vere god nok sikring for området, der austre delar av
dette ligg i utløpsområde både for snøskred og steinsprang. Fylkesmannen ønskjer difor at det
blir gjennomført geologiske og geotekniske undersøkingar.

Kommentar: Fleire av høyringspartane har hatt merknader til dette byggeområdet. Avgrensinga
som er tilrådd, ei halvering ved at austre del gått ut, blir tilrådd etter ei samla vurdering. Ei slik
tilråding gjer og innvendingane frå Fylkesmannen på dette punktet uaktuelle.

Konklusjon: Plankartet blir korrigert ved at om lag halve byggeområdet Skålestronda går ut.

F) Fylkesmannen meiner omlegginga av fv358 ved Treungen kyrkje/bedehuset må
konsekvensutgreiast då tiltaket ikkje er i tråd med gjeldande plan (LNF).

Kommentar: Dette tiltaket er inngrepsmessig av eit avgrensa og oversiktleg omfang. Det er ikkje
andre aktuelle alternative omleggingstrasear. Omlegginga har heilt openberre trafikk-sikrings-
og kulturminnemessige fordelar. LNF-arealet her, snauhoggen skogsmark i vekslande bonitet,

har ingen kvalitetar utover gjennomsnittet for slikt areal. Det er uråd å sjå at ei konsekvensutgreiing kan gje tilleggsinformasjon som på noko vis kan endre planinnhaldet her.

Konklusjon: Kommunen gjennomfører ikkje konsekvensutgreiingar for tiltaket på dette plannivået, utover den informasjonen som er gitt.

G) I høve til den vedtekne generelle byggegrensa på 50 m langs Nisser, peiker Fylkesmannen på at denne sona kan regulerast til grønstruktur (pbl §11-7 nr 3) med tilhøyrande føresegner, eller omfattast av omsynssone (§11-8 c) med retningsliner. Blir omsynssoner vald, må det i teiknforklaringa skiljast mellom dei ulike omsynssonene i kategori c. Sonegrensa må vidare fylgje vassfronten, også for framtidige utfyllingsområde. Framtidige byggeområde bør avgrensast slik at dei ikkje går inn i denne sona. Utan ei slik avgrensing vil det bli skapt forventingar om at det er opna for ei utvikling også innanfor 50-metersbeltet.

Kommentar: Det er her vald bruk av omsynssone (§11-8 c) med retningsliner. Teiknforklaringa blir retta slik Fylkesmannen ber om. Det er derimot ikkje aktuelt å avgrense alle byggeområda slik Fylkesmannen tilrår. Ei slik avgrensing ville i så fall ha gjeldt fire område (dei fire byggeområda nær Nisser utan reguleringsplan). Ei slik avgrensing, om enn ikkje fullt ut, vil bare kunne forsvarast for området Steinuvsknatten, og då ut frå topografien. For dei andre tre områda synest dette ugrunna: Eriksneset er utbygd. Nesten alle fritidsbustadene her ligg i sona nærare Nisser enn 50 m. Ei fortetting er ønskjeleg. Den bør i så fall bare avgrensast til at nye bygg/tilbygg ikkje kjem nærare Nisser enn dagens byggeline. Når det gjeld byggeområdet på odden nord for Evja, vil ei 50-meterssone her fjerne omtrent heile arealet. Resten ville forsvinne med byggegrensa mot Fjonevegen. Krav om vidare naturundersøkingar for myr og våtmarksområde her heng difor heller ikkje saman med eit krav om å fjerne byggeområdet i 50-meterssona her. Avgrensinga bør difor kome ved detaljplanlegginga. I endå sterkare grad gjeld dette for den planlagte utfyllinga i Nisser ved Sagbruksomtå. Det vil vere meningslaust med utfylling, for så å trekke bygg og anlegg 50 m inn frå den nye vassfronten. Dette er sentrumsnære område der byggeaktiviteten både historisk og i nåtid har skjedd nettopp i 50-meterssona langs Nisser.

Konklusjon: Plankart og planføresegner blir retta opp i samsvar med kommentaren over.

H) Fylkesmannen hadde kommentarar til kart med teiknforklaring, føresegner, og retningsliner til kommuneplanens arealdel. Så langt desse var aktuelle for denne kommunedelplanen, blei dei også framførte som merknader til denne planen ved 1. gongs høyring. Det blei i tillegg vist til at føresegnene mangla oversikt over dei regulerings- og utbyggingsplanane som var vist i plankartet, og at dette måte rettast opp. Ved 2. gongs høyring meiner Fylkesmannen at føresegnene i kommunedelplanen ikkje er utdjupande nok til å sikre oppfylgjing av nasjonal politikk. Det blir vist til T-1497 Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging, og kommunen blir bedt om å innarbeide desse i føresegner og retningsliner.

Kommentar: I den grad det blei tatt omsyn til merknadene frå Fylkesmannen til kommuneplanen, og dei er aktuelle for denne kommunedelplanen, blei endringane også innarbeidde i planen før 2.gongs høyring. I planføresegnene er det lista opp gjeldande regulerings- og utbyggingsplanar innom kommunedelplanområdet.

Føresegnene legg opp til at all vidare utvikling av byggeområda bare kan skje etter godkjent reguleringsplan. Dette sikrar at vurderingane rundt kva som er nødvendig og tilstrekkeleg, også med omsyn til å fylgje opp nasjonal arealpolitikk, blir tatt på eit nivå som gjer differensiering mogleg. Kommunen har i lang tid levd med kommuneplan og kommunedelplanar som har hatt få detaljerte føresegner. Det har ikkje tidlegare kome signal frå Fylkesmannen om at dette har resultert i uforsvarleg arealforvaltning eller manglande oppfylgjing av nasjonale mål i arealpolitikken. Kommunen har heller ikkje mottatt noko høyringssvar om dette korkje til kommuneplanen, til dei andre kommunedelplanane eller til 1.gongshøyringa av denne planen, sjølv om desse prosessane gjekk så seint som for eitt år sidan.

Konklusjon: Inga endring etter 2.gongs høyring.

l) Fylkesmannen meiner at å utabeide retningslinjer ved dispensasjon for utbyggingstiltak i LNF-områda, slik kommunen har gjort, er i strid med prinsippa i plan- og bygningslova. Retningslinene vil kunne skape forventingar til utfallet av ein dispensasjonssøknad.

Kommentar: Retningslinene er som ordet seier ikkje juridisk bindande føresegner, og kan aldri nyttast som heimel for eit vedtak. Retningslinene er derimot eit praktisk vertøy for i størst mogleg grad å sikre likebehandling av samanliknbare saker. Det kan umogleg vere i strid med lovverket å vedta retningslinjer for dispensasjonar på det grunnlaget.

Konklusjon: Inga endring.

8. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE vurderte i hovudsak arealdelen til kommuneplanen, og ikkje i same grad dei fem kommunedelplanane. Direktoratet kom likevel med eit fagleg råd felles for alle planane, eit råd om å innarbeide ei generell føresegn om at flaum og skredfare skal vurderast meir detaljert i ROS-analyser for reguleringsplan og ved enkeltsaker.

I høyringsuttalen etter 2. gongs høyring ber NVE om at det i planføresegnene blir stilt krav om at skred og eventuelle førebyggjande tiltak skal vere vurdert før ein eventuell reguleringsplan for Skålestronda blir sendt på høyring.

Kommentar: Kommunen har lagt til grunn at flaum- og skredfaren blir vurdert meir detaljert ved utarbeiding av reguleringsplan og i enkeltsaker. Til 2.gongs høyring var også dette innarbeidd i ei generell planføresegn, slik NVE tilrådde.

Når det gjeld det nye byggeområdet Skålestronda, og der delar, ut frå *Skrednett*, kan vere skredutsett område, er dette som vist under kommentarar til fylkeskommunen og Fylkesmannen tilrådd avgrensa (halvvert). Ved ei slik avgrensing har innhaldet i det siste høyringssvaret frå NVE mist sin relevans.

Konklusjon: Byggeområdet Skålestronda blir om lag halvvert ved at austre del blir tatt ut.

9. Nissedal kyrkjelege fellesråd

I innspelet frå fellesrådet er det referert til fellesrådsak 036/14 frå 11.09.14. Frå dette er det spesielt peika på punktet om omlegging av fv 358 som ein del av prosjektet utviding av Treungen kyrkjegard. Fellesrådet ber om at vegomlegginga visast som nytt trafikkområde bak bedehuset. Omleggingsforslaget kom med til 2 høyringsrunde av planen.

Kommentar: Sjølv om det har kome merknader til at forslaget ikkje er blitt konsekvensutgreidd, er det ikkje noko frå høyringsrunden som tilseier at løysinga ikkje bør kunne plangodkjennast på kommunedelplannivå. M.a. har Statens vegvesen som fagetat ikkje hatt merknader til vegomlegginga.

Konklusjon: Inga endring etter 2. gongs høyring.

Avsluttande merknad

Kommunedelplanen *Treungen sentrum* har nå vore på to høyringar. Det har gått to år sidan vedtaket om planrullering blei gjort. Endringane planen legg opp til er ikkje særleg store, men må meir karakteriserast som ei naturleg vidareutvikling av det gjeldande plan har peika fram mot. Høyringsrundane har likevel gitt nyttige innspel, som sjølv om ikkje alle er tatt til fylgje, har gjort planen betre. Det er nå ikkje noko hinder for at kommunestyret i medhald av pbl § 11-15 kan eigengodkjenne planen.

Rådmannen si tilråding:

I medhald av pbl §11-15 eigengodkjenner Nissedal kommunestyre revidert kommunedelplan for Treungen sentrum på vilkår av at planomtale, plankart og planføresegner blir endra i samsvar med konklusjonane trekt i saksframstillinga over.

Saksprotokoll i Formannskapet - 26.02.2015

Votering: Samrøystes for rådmannen si tilråding.

Innstilling til kommunestyret:

I medhald av pbl §11-15 eigengodkjenner Nissedal kommunestyre revidert kommunedelplan for Treungen sentrum på vilkår av at planomtale, plankart og planføresegner blir endra i samsvar med konklusjonane trekt i saksframstillinga over.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 05.03.2015

Votering: samrøystes som tilråding.

Vedtak:

I medhald av pbl §11-15 eigengodkjenner Nissedal kommunestyre revidert kommunedelplan for Treungen sentrum på vilkår av at planomtale, plankart og planføresegner blir endra i samsvar med konklusjonane trekt i saksframstillinga over.