



Nissedal kommune



Planomtale
Reguleringsplan
(uendra tekst frå høyringsutkastet)

for

Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge
Nissedal kommune
Eigengodkjent i kommunestyresak 053/18, 06.09.18
Planid: 08302016001

Reguleringsplan Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge

Tittel		
Reguleringsplan for Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge i Treungen sentrum		
Prosjekt Nr.	Prosjektnamn	Sider
2016001	Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge	13
Prosjekttype		Dato
Reguleringsplan - kulturminne, off. friområde, bustader, fritidsbustader m.m.		21.02.2018
Prosjektansvarleg	Oppdragsgjevar	
Sveinung Seljås	Nisser brygge AS og Nissedal kommune	
Samandrag		
<p>Planen gjeld detaljregulering av landområde som frå før har reguleringsplanar. Det gjeld planane <i>Treungen sør del 1</i> (1996), <i>Treungen sentrum nord</i> (1996) og <i>Sundsmoen industriområde</i> (1981). I tillegg dekker planen område av Nisser lagt ut som utfyllingsområde i kommunedelplanen for Treungen sentrum (sist rullert i 2015). Planområdet er avgrensa av Fjonevegen (fv514) i sør og aust, av Tveitsund bru i aust, Av Treungen sentrum i nord/aust og av Nisser i nord/vest. Arealet er til saman ca. 240 dekar.</p> <p>I samband utfyllingsforslaget i planen, er det gjennomført marinearkeologisk registrering. Det er også utført geoteknisk undersøking av grunntilhøva, samt vist til ei tidlegare undersøking av forureining frå tidlegare sagbruksdrift i området.</p> <p>Planprosessen har ikkje avdekt arealbrukskonfliktar for dei planlagde bruksmåtene av området for tema som kulturminne, biologisk mangfald, landbruk, friluftsliv eller samfunnstryggleik. Planføremålet legg heller ikkje opp til aktivitetar som vil gje negative verknader på nærområda utanfor planområdet.</p> <p>Reguleringsforslaget skal legge til rette for ei framtidig utvikling av området der hovudmåla er at nedlagt industriareal blir omgjort til fritidsbustadføremål, og der friområdet rundt den verneverdige bygningsmassen i tilknytning til tidlegare jarnbanedrift blir endå meir tilrettelagt for allmenta. Det vil kunne skje ved at delar av kommunalteknisk aktivitet på sikt blir trekt ut av området, og der den resterande aktiviteten i vassverk og reinseanlegg blir betre avskjerma frå resten av arealet. Sommarsletta som friområde kan òg få eit lyft om ho blir knytt meir direkte opp mot handels- og serveringsfunksjonar i sentrum. Planen legg difor til rette for ei gangbruløysing mellom sentrum nord og Sommarsletta. Planen viser nå Tveitsund bru med omsynsone for kulturminnevern. Reguleringa av bustadområdet mellom brua og Sommarsletta er i stor grad ei vidareføring av gjeldande plan. Elles legg planen til rette for ein universell utforma sti/gangveg langs store delar av strandarealet i planområdet langs Nisser.</p>		

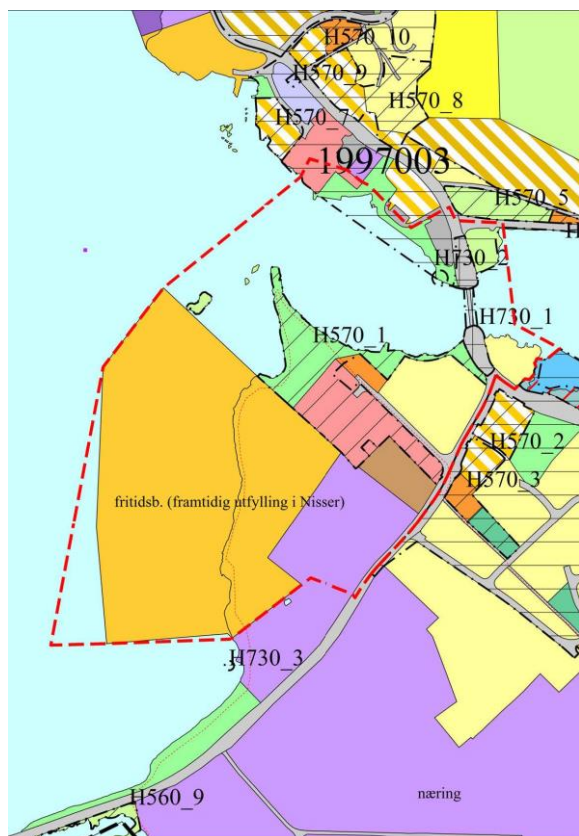
Innhald

1	BAKGRUNN	4
2	PLANPROSESS OG MEDVERKNAD	5
2.1	Planvarsel.....	5
2.2	Gjennomførte undersøkingar	5
2.3	Innkomne førehandsmerknader	5
2.4	Møte med grunneigar	7
3	PLANOMTALE	8
3.1	Kartgrunnlag.....	8
3.2	Plassering og dagens arealbruk	8
3.3	Generelt om arealet	9
	Landskap/vegetasjon/grunntilhøvr	9
	Naturverdiar/ biologisk mangfald	9
	Dyreliv	9
	Friluftsliv	9
	Landbruk	9
	Kulturminne	10
4	PLANLØYSINGAR, VURDERINGAR	10
4.1	Utbyggingsomfang	10
4.2	Landskapsverknader	11
4.3	Bygningsestetikk	11
4.4	Avkøyring - frisiktssoner.....	11
4.5	Forureining - støy.....	11
4.6	Utbyggingsrekkefylgje	12
4.7	Omsynet til born og unge	12
4.8	Særleg vudring etter Naturmangfallslova §§ 8 og 12	12
4.9	Samfunnstryggleik og beredskap.....	12

1 BAKGRUNN

Eigar av det nedlagde sagbruket, Treungen bruk, har i lengre tid hatt planar om å utvikle delar av det tilhøyrande industriområdet til fritidsbustadføre mål. Alt i kommunedelplanen for Treungen sentrum frå 1990, som planområdet er ein del av, låg det eit høve til å utvide dette tomtearealet ved utfylling i Nisser, den gongen til industriføre mål. Ved rulleringa av kommunedelplanen i 2007, blei arealføre målet endra til fritidsbustader, og då eigar nokre år seinare fekk kjøpe eit tilleggsareal frå kommunen, la det seg ytterlegare til rette for å realisere ei slik utbygging. Eigar har skissert ei utbygging med 70-90 fritidsbustader med tilhøyrande småbåtanlegg/brygge.

Nissedal kommune som den andre store grunneigaren i dette området, hadde samstundes eit behov for ein revisjon av gjeldande regulering av areal på og rundt Sommarsletta. Ut frå dette blei det gjort avtale om i fellesskap å utarbeide ein detaljreguleringsplan for eit område mellom rv41, Fjonevegen (fv514) og Nisser. Kommunen v/plankontoret skulle stå for utarbeiding av eit planforslag, mot høvesvis refusjon av planutgifter frå den private interessenten. Etter vurdering av innkomne innspel, er planavgrensinga justert (reduert areal), sjå kartet under og pkt. 2.3.



Utsnitt av kommunedelplanen for Treungen sentrum (2015), m/planavgrensinga.

I planføresegn 2.1 i kommunedelplanen er det sett krav om reguleringsplan (detaljregulering) før utbygging her kan finne stad. I 2012 blei det varsla oppstart av arbeid med ein detaljreguleringsplan for Sagbrukstomta. Ved nytt varsel i 2016 blei området utvida til også å gjelde kommunalt og anna privat areal innom den nye planavgrensinga.

2 PLANPROSESS OG MEDVERKNAD

2.1 Planvarsel m.m.

Planvarselet i 2012 og det reviderte varselet i 2016 om planoppstart blei annonsert på kommunens heimeside og i VTB, sendt statlege og regionale sektorstyresmakter, samt naboar (16 stk). Til desse varsla kom det fem innspel/ merknader, frå Fylkesmannen i Telemark (2012), Naturvernforbundet i Telemark (2012), Telemark fylkeskommune (2012 og 2016), Statens vegvesen (2016) og NVE (2016).

I 2012 blei planforslaget slik avgrensinga var då, drøfta i planforum for Telemark. Det var her særleg fokus på den føreslåtte utfyllinga, og undersøkingar som måtte vere gjennomførte før detaljplanen kunne kome til behandling.

2.2 Gjennomførte undersøkingar

Kulturminneregistrering

Norsk Maritimt Museum (NMM) utførte arkeologisk registrering under vatn av området i veke 21 i 2013. Det blei ikkje gjort funn under vatn som tilseier at planlagd utfylling i Nisser vil kome i konflikt med kulturminne, det vere seg automatisk freda kulturminne eller nyare tids kulturminne. Det blir derimot poengtert at vrakrestar av D/S Nissen som delvis ligg på land, delvis ute i vatnet, er omfatta av kml §14, statens eigedomsrett til skipsfunn. Rapporten er lagt ved.

Grunnundersøking

Det er gjennomført grunnundersøking for delar av utfyllingsområdet i Nisser. Lausmassane er vurdert til å vere sandige. Naturleg yttergrense for fylling er tilrådd lagt ved kote 242,0, noko som også er innarbeidd i planen. Undersøkinga viser at det er mogleg å etablere vassspeil som vist i plankartet. Rapporten frå Grunnundersøkelser AS dat. 07.12.15 er lagt ved.

Forureina grunn

Arealet som fram til 1996 hadde sagbruksdrift er tidlegare undersøkt i samband med utbyggingsplanar då (1987). Ved prøvegravingar og uttak av miljøprøver blei det avdekt at området har fyllingar av sagmugg etc, men at prøvene ikkje viste teikn til forureining i området. I samband med grunnundersøkinga i 2015 blei det også tatt jordprøver (3 stk). Rapporten frå Noteby (1987) og resultatet av miljøprøvene er lagt ved. Etter at sagbruksdrifta innstilte har delar av området vore i bruk til diverse lager, m.a. har vegvesenet hatt eit sandlager. Desse bruksmåtene kan ikkje ha gitt auka forureiningsfare.

2.3 Innkome førehandsmerknader

Telemark Fylkeskommune (TFK) (06.02.12 og 19.07.16) skriv at det vil bli krav om arkeologisk registrering av planområdet. Dette blir i det siste brevet, sidan det då var kjent at det alt var utført arkeologisk undersøking under vatn, avgrensa til eigedomane g/bnr 33/127, 35/71 og 35/148.

Føremålet med vedtaksfredinga av Tveitsund bru (ID 86881) må sikrast ved at det i planen blir lagt inn tilstrekkelege omsynssoner.

TFK ber om at fylgjande føresegn blir tatt inn i planen kva gjeld meldeplikt etter kulturminnelova:

Om det viser seg først medan arbeidet er i gang at det kan virke inn på eit automatisk freda kulturminne, skal Telemark fylkeskommune kontaktast og arbeidet stansast i den utstrekkinga det kan røre kulturminnet. Kulturminnemyndighetene avgjer snarast mogleg – og seinst innan 3 veker – om arbeidet kan fortsetje og vilkåra for det. Fristen kan forlengast når særlege grunnar tilseier det (jf. kulturminneloven § 8 andre ledd).

Reguleringsplan Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge

Fylkeskommunen minner elles om at trafikktryggleik, universell utforming, born og unges interesser, allmentas interesser for friområde langs Nisser, grønnstruktur, møteplassar og landskapsomsyn er tema som bør takast opp i planarbeidet.

Kommentar:

Det er som alt nemnd gjennomført arkeologisk registrering av område som skal fyllast ut, jf. pkt 2.2. Kravet om ytterlegare registreringar på spesifiserte landdelar av planområdet, er derimot ut frå ei kost/nytte-vurdering ikkje oppfylt. Løysingar har difor blitt å avkorte planområdet med desse areala. Den nye avgrensinga kan forsvarast ut frå at dei uttrekte areala ikkje var særleg prioriterte kva gjeld tiltak, arealføremål eller endringar av desse. Den nye planarronderinga vil slik sett vere likeverdig med den gamle.

Det er lagt inn tilstrekkelege omssynssoner rundt Tveitsund bru. Den alternative gangbrua har ein avstand frå denne brua og får så låg høgde at synsinntrykket av Tveitsund bru i liten grad blir påverka, jf. uttale frå arkitekt.

Det er lagt inn eiga føresegn om meldeplikt etter kulturminnelova (noko omarbeidd).

Når det gjeld dei andre tema fylkeskommunen ber om at blir behandla i planen, blir det vist til andre punkt i denne omtalen og til plankart og planføresegner for korleis desse konkret er fylgd opp i planen.

Naturvernforbundet i Telemark (NVT) (05.02.12) er kritisk til ei utfylling i Nisser i det omfanget varselet signaliserer. Ei mindre utfylling i samband med utbygging av bryggje/småbåthamn kan framstå som eit naturleg element i området. Ei utfylling som deretter skal byggast ut med fritidsbustader vil derimot vere eit unaturleg element som vil bryte både med tradisjon og med meir prinsipielle grenser. NVT ser heller ikkje behovet for utfylling, og rår til at det heller blir bygd på eksisterande landareal. NVT minner også om problematikken klima/flaum ved å byggje i strandsona.

Kommentar:

Ved godkjenning av kommunedelplanen for Treungen sentrum, sist rullert i 2014, er det tatt stilling til prinsippet om utfylling for oppføring av fritidsbustader. Det er omfanget og utforminga av dette detaljplanen nå skal fastsetje. Utbyggar har tidlegare presentert ønsket sitt for utfyllinga. Dette ligg til grunn for kommunedelplanen. Detaljplanlagt utfylling har derimot ikkje tidlegare vore kjent. Det vil difor fyrst vere aktuelt etter høyringsrunden på nytt å drøfte omfanget av utfyllinga.

Når det gjeld flaumfaren, er det sett krav om at nye bygg skal ligge over kote 248,40 moh.

Fylkesmannen i Telemark (FTE) (10.02.12) krev undersøkt faren for spreining av gamal forureining for planlagde fritidsbustader på ny fylling. Utfyllinga må også utgreiast nærare med omsyn til påverknad på vasskvaliteten, andre forureiningsfarar (båtanlegg/brygge), effekten på strandsone, landskap m.m. FTE peiker på at nasjonal politikk skal sikre allmentas frie ferdsel langs vatn/vassdrag, og at biologisk mangfald og landskapet skal ivaretakast ved grønne soner langs vassdraga. FTE minner om at areal som skal brukast av born og unge, skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og annan helsefare. Fylkesmannen legg til grunn at kommunen lokalt fylgjer opp tiltak som gjeld allmenne friluftslivinteresser, omsyn til born og unge og tilkomst til standsona gjennom plansikring av areala.

Kommentar:

Det er gjennomført grunnundersøking, jf. pkt 2.2. For planens påverknad på strandsone, landskap og vasskvalitet, sjå andre punkt i denne planomtalen. Når det gjeld allmenta og born og unges tilgang til strandsona og elles til friområde eller til friluftsområda i planen, må det minnast om at den vestre delen av planområdet i dag er industriområde der dagens strandline er resultat av tidlegare utfyllingar, og der allmenn tilgjenge til arealet og strandsona er uaktuell og også forbunde med fare. Ei endring av arealføremålet slik planen legg opp til, vil virke positivt med omsyn til begge desse tema. I den austre delen av planområdet, som for ein stor del består av kommunal grunn regulert som friområde, vil tiltaka som planen opnar for, styrke allmentas, inklusive born og unges, tilkomst til og bruk av areal og strandsone.

Reguleringsplan Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge

Statens vegvesen (SVV) (08.06.16) meiner at Tveitsund bru kan reserverast for gang/sykkelftrafikk når RV41 blir lagt om med ny bru over vassdraget lengre aust. SVV meiner likevel at ei gangbru, om den kjem før riksvegomlegginga, bør kome nærare Tveitsund bru enn den planlagde brua frå Stasjonsbrygga vil gjere.

Elles ber SVV om at fylgjande tema blir vurdert i planarbeidet:

- Samanhengande trasèar for gang-/sykkelftrafikk.
- Gang-/sykkelfveg eller fortau langs FV514.
- Krysset RV41/FV514.
- Stenging/omlegging av tilkomstar.

Kommentar:

Planen tek ikkje stilling til framtidig bruk av Tveitsund bru då dette som vegvesenet skriv, truleg ligg langt fram i tid. (Brua blei i 2016 skriven opp til 60 tonn totalvekt.)

Kulturminnemynde har etter vedtaksfredninga av brua avvist løysinga med ei g/s-bru hangande i-, eller bygd nær Tveitsund bru slik gjeldande reguleringsplan, *Treungen nord* (1996) opnar for. Alternativet vegvesenet ser føre seg er difor ikkje aktuelt.

I reguleringsplanen *Treungen sør* (2012) er det lagt inn g/s-veg langs sørsida av FV514, frå kryss RV41 og til kryss med Sagvegen. Ut frå dette er det ikkje behov for ytterlegare g/s-vegar i planområdet nord for FV514. Krysset RV41/FV514 er for den sørlege halvdelen avklara i reguleringsplanen *Treungen sør*. Tilsvarande avklaring er lagt til grunn for den nordlege halvdelen som blir liggande i denne planen. Det er lagt opp til at dagens austlege avkøyring til Saga Camping blir flytta noko mot aust, og blir felles for campingplassen og for dei planlagde fritidsbustadene. Utover dette er de ikkje lagt opp til stengingar/ omleggingar av tilkomstar/avkøyrslar i planområdet. Planen legg opp til ein monaleg trafikkauke frå området avsett til fritidsbustader. Denne trafikken vil kome ut på FV514, men på ei oversikteleg strekning med fartsgrense 50 km/t.

NVE (21.06.16) kjem med eit sterkt fagleg råd om å ta omsyn til klimaframskrivingane og plassere nye bygg over kote 248,40. Denne byggegrensa er berekna ut frå ein 200-årsflaum i år 2100, dvs med 20 % meir enn dagens maksimale flaumvassføring i Nisser.

Kommentar:

Det er i føresegnene sett krav om at nye bygg skal ligge over kote 248,40 moh.

2.4 Møte med grunneigar av Sagbrukstomta og andre næringsdrivande i planområdet

Det er halde møte med grunneigar/utbyggjar av Sagbrukstomta. Det siste møtet var 30.01.18 der også andre med næringsaktivitet i planområdet deltok. Planforslaga er i stor grad ei formidling av dei utbyggingsønska som har kome fram i desse dialogmøta.



Flyfoto over planområdet

3 PLANOMTALE

3.1 Kartgrunnlag

Det ligg føre digitale data frå fkb-geovekstkartlegging med høgdekote generert frå laserdata, ekv. 1 m for området. Dette er nytta som kartgrunnlag i plandokumenta.

3.2 Plassering og dagens arealbruk

Planområdet ligg i sørenden av Nisser der avgrensinga går fram av vedlagte kart, sjå pkt.1. Planområdet utgjer 240 dekar, der vassareal i dag er 139 dekar, og etter utfylling 117 dekar. Planområdet inneheld i gjeldande planar samferdsels-anlegg, industri/næringsområde, kommunaltekniske bygg og anlegg, kommunalt friområde (Sommarsletta), spesialområde bevaring (Tveitsund bru og området ved Lokstallen), område for kontor/forretning, landbruksområde og område med ordinære einestader.

Den delen av Nisser som det er planlagt utfylling i, er eit gruntvassområde som ved lågvatn i Nisser er tørt land, sjå foto (tatt 25.03.17) neste side der vass-standen er ca. 244,30 moh. På tilstøytande areal er det campingplass (Saga Camping), industriområde (Sundsmoen), bustader, og på nordaustsida i kommunesenteret forretningar/kontor. I nærområdet ligg det dessutan museum, idrettsbane, sykkel/turløype og lysløype.

3.3 Generelt om arealet

Landskap/vegetasjon/grunntilhøve

Planområdet på sør/vestsida av Nisser har opphavelig vore ei sand/grusavsetjing frå ei tid då Nisser har stått høgare. Avsetjinga har varierende tjukkeleik, men ikkje særleg mektig. Det er ikkje fjell i dagen for utan i strandsona. Planområdet på nord/austsida av Nisser har mindre med lausmasse og der er det òg meir fjell i dagen. Strandssona er for den vestlege delen av planområdet endra ved utfyllingar over fleire år. Også området på nord/austsida av Nisser har endra strandsona som følgje av utfyllingar. Heile strandsona er påverka (erosjon) av at Nisser er eit regulert magasin med reguleringshøgde 3,00 m.

Den opphavelige vegetasjonstypen, furumo, er i stor grad fjerna ved utbyggingar.

Utbyggingane gir likevel ikkje eit dominerande uttrykk då det er terrengbakgrunn for god landskapstilpassing.



Naturverdiar/ biologisk mangfald

Søk på Miljødirektoratets nettstad naturbase.no gir ikkje treff på registreringar innan verneområde, naturtypar, MIS eller sjeldne eller truga artar.

Dyreliv

Det ligg ikkje føre kjende registreringar av viltinteresser i området. Tveitsundet er ein del av Nisser der det er ope vatn lengst. Området har dei siste åra hatt ein fast overvintringsbestand på 30-60 stokkendar. (Delvis også pga mating frå lokalbefolkninga.)

Friluftsliv

Delar av planområdet blir nytta til friluftslivsaktivitetar sommarstid, badeplass m.m. Området er også knytt til bruken av Nisser (padling, bading, fisking) og til den nedlagte jarnbanelina som tur/sykelsti.

Landbruk

Den dyrka marka ca. 2 dekar, mellom RV41 og FV358 (Gautefallvegen) og Nisser blir fortsatt halden i hevd. Arealet er ei grøn lunge i sentrumsområdet, og er viktig for å gje god utsikt og for friskt i vegkrysset.



Kulturminne

Som alt nemnd ligg den vedtaksfreda Tveitsund bru i planområdet. Også kommunens tusenårsstad med Sommarsletta og Lokstallen ligg i planområdet. Snuskiva og vasstårnet er andre kulturminne frå jarnbanetida (1913-67). Det er derimot ikkje sefrak-registrerte bygningar i privat eige i planområdet. Denne registreringa synest å vere godt kvalitetssikra.

4 PLANLØYSINGAR, VURDERINGAR

4.1 Utbyggingsomfang

I kommunedelplanen for Treungen sentrum er det i dette planområdet lagt til rette for ei endring av arealføremålet frå byggeområde industri til byggeområde for fritidsbustader, og med ei utviding av dette på utfyllt areal i Nisser. Omfanget vist i detaljplanen er i samsvar med innspel/prospekt frå grunneigar, der det er skissert eit plassbehov for 70-90 fritidsbueiningar.

Detaljplanen viser ei mogleg plassering av gangbru mellom Sommarsletta (Stasjonsbrygga) og sentrumsområdet ved kommunehuset. Skisseteikninga som ligg til grunn for arealføremålsendringa her, syner ei bru med lengde ca. 110 m.

G/s-bru ved sida av Tveitsund bru slik denne ligg i gjeldande reguleringsplanar, er tatt bort. Den skisserte brua mellom kommunehuset og Stasjonsbrygga blir derimot ikkje sett på som nokon fullgod erstatningsløyising for samanhengande g/s-veg for trafikk mellom sør- og nordsida av Tveitsundet.

Detaljplanen viser også at delar av det som i dag er kommunaltekniske anlegg/bygg bør flyttast/fjernast for å gje større plass til kultur- og fritidsaktivitetar knytt til Sommarsletta/Lokstallen. Alternativ plassering av desse kan vere arealet avsett til kollektivknutepunkt i gjeldande plan.

Areala på nordaustsida av Nisser er ikkje vurdert endra i denne planen. Årsaka til det er at desse areala høyrer til reguleringsplanen *Treungen sentrum nord* som også er vedtatt revidert i valperioden 2015/19. Eventuelle endringar her skal difor utestå til då. For områda med vidareført arealbruk er det elles bare gjort mindre justeringar av føremålsgrenser og planføresegner.

4.2 Landskapsverknader

Utfyllinga i Nisser med nye fritidsbustader vil vere eit tiltak som vil gje tydelege landskapsverknader. Illustrasjonar (sjå vedlegg) av utbygginga viser at utbygginga skal framstå som ein tett vrimmel av små bygg med uthus og anneks. Arkitekten bak denne utbygginga har i eige notat analysert landskapsverknadene, og der det blir konkludert med at det stereotype er brote ned ved hjelp av bygningsutformingane. Notatet ligg ved.

Den planlagde gangbrua mellom sentrum og Jernbanebrygga vil også gje endra landskapsverknad. Brua blir låg, med tyngde mot vatnet. Ho vil difor gje liten fjernverknad. Påverknaden vil vere avgrensa til randsona rundt, der det er bygg frå før. Arkitekten som har arbeidd med bruforslaget legg m.a. vekt på at den nye brua ikkje skal fortrenge synstrykket av Tveitsund bru; *For at den gamle brua fortsatt skal være det store og viktige landemerket, er det viktig at en ny gang- og sykkelbru ikke ødelegger bruas ikoniske profil* (John Sanden 2018).

4.3 Bygningsestetikk

Det er sett krav til utnyttingsgrad på kvar tomt. Nye fritidseigedomar vil gjennomgåande vere små og kompakte. Reguleringsføresegnene skal sikre ei god utforming av bygg og tomter, m.a. ved høgdeavgrensingar og fargeval. Fritidsbustadene vil vere standardiserte, men likevel såpass mangfaldige at det arkitektoniske uttrykket ikkje blir uniformt. For å dele opp fritidstomtene og for å skape ein meir privat og hyggeleg sfære kan det setjast opp gjerde, plantast hekk eller annan vegetasjonsskjerm mellom tomtene.

4.4 Avkøyring – frisiktssoner - parkering

Planforslaget inneheld ikkje nye avkøyringar frå riksveg 41 eller fylkesveg 514 (Fjonevegen), men ei av dei er flytta/utvida. Det er regulert inn siktsoner i alle avkøyringar i 50-sona langs FV514.

Det er lagt ut areal for felles parkeringsplassar for byggeområdet for fritidsbustader. Det skal i tillegg vere ein parkeringsplass på kvar tomt for desse.

4.5 Forureining – støy

Utfyllinga i Nisser vil gje lokal avrenning til vatnet. For å redusere dette mest mogeleg, vil det vere avgjerande at utfyllinga skjer ved låg vass-stand. Masser til bruk ved utfyllinga skal vere kontrollert og godkjent med omsyn til at dei skal vere fri for forureining.

Det kan kome støy frå Sundsmoen industriområde. For å avbøte dette, skal det etablerast ei barriere mellom næringsområdet og fritidsbustadområdet i form av ein tilplanta voll. Vollen vil samstundes skjerme for innsyn.



4.6 Utbyggingsrekkefylgje

Føresegnene har rekkefylgjekrav om at det ikkje kan bli gitt byggeløyve før det er ført fram veg, straum, vatn og avløpsleidningar til den aktuelle tomte. Det er også krav om at alle bygg for opphald av menneske skal knytast til kommunalt vatn- og avløpsnett. Avkøyninga frå fv514 skal i tillegg vere lagt om før utbygging i områda avsett til fritidsbustader kan ta til.

4.7 Omsynet til born og unge

Detaljplanen legg opp til å styrke attraktiviteten planområdet har for denne gruppa. Området Sagbrukstomta har tidlegare ikkje vore i bruk av born og unge. Dette vil nå bli opna, med nye aktivitetsmogleghetar knytt opp til Nisser (bading, fiske, padling). Sommarsletta, friområdet i kommunal eige, vil i endå større grad bli tilrettelagt for kultur- og fritidsaktivitetar retta mot denne gruppa. Planarbeidet har skjedd i nært samarbeid med bornas representant i plansaker.

4.8 Særleg vurdering etter Naturmangfallslova §§ 8 til 12.

Vurderinga her er avgrensa til konsekvensar for naturmangfaldet ved utfyllinga i Nisser. Utfyllinga er i samsvar med overordna plan.

§ 8. Kunnskapsgrunnlaget.

Det er ikkje gjort ei biologisk-mangfaldundersøking spesifikt for dette planområdet. Utfyllinga vil i hovudsak skje i reguleringssona på 3,00 m (243,76-246,76). Denne sona er i dag sterkt påverka av vassdragsreguleringa. Det er vanskeleg å sjå at utfyllinga vil gje noka ekstra belastning på det biologiske mangfaldet i denne sona då reguleringa i seg sjølv ikkje gir grunnlag for noko stabilt levemiljø. Dette, halde opp mot manglande funn i aktuelle databasar, leier til konklusjonen om at kunnskapsgrunnlaget om området er godt nok.

§ 9. Føre – var – prinsippet.

Kommunen meiner å ha eit såpass godt bilde av tiltaket, med dei fylgjer dette får, at "føre - var – prinsippet" ikkje vil bli brukt, jf. at det ikkje ligg føre risiko for skade som ikkje let seg rette opp att.

§ 10. Økosystem – samla belastning.

Utfyllingsområdet utgjer ein mindre del av eit større, samanhengande økosystem (reguleringssona). Tilsvarande økosystem finnast langs/i vassdraget. Sett på bakgrunn av dette, blir skadeverknadene av ei utfylling avgrensa.

§ 11. Kostnader ved "ytre" miljøtiltak må berast av utbyggjar.

Dersom det oppstår situasjonar som krev "ytre" tiltak for å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet, skal utbyggjar i prinsippet ta kostnadene med desse. Det er i reguleringsplanen lagt opp til at det ikkje skal oppstå noko som krev slike avbøtande tiltak.

§ 12. Miljøforsvarlege driftsteknikkar og metodar.

Utfyllinga skal skje på låg-vatn og med masser kontrollert forureiningsfrie. Det er lagt opp til fellesanlegg for handtering av avløpsvatn og avfall frå alle nye fritidsbustader. Alt tilseier at utbygginga vil skje etter miljøforsvarlege driftsteknikkar og metodar.

4.9 Samfunnstryggleik og beredskap

Det er utarbeidd ein ROS-analyse for planområdet. Analysen bygger for naturgitte farar på opplysningane i nettsidene nve.atlas. Desse viser at området korkje er flaum- eller skredutsett eller utsett for annan naturfare. Når det gjeld flaumfaren er atterhaldet at det ikkje blir bygd under kotehøgde 248,40. Ei overfløyming av lågareliggande areal i strandsonene vil uansett ikkje gje stort skadepotensiale då dette vil arte seg som ein sakte oppfylling og ditto nedtapping av det store reguleringsmagasinet Nisser.

Området er ikkje undersøkt for radon, men etter TEK17 er det krav om avbøtande tiltak (radonsperre, lufting m.m.) for alle nye bygg der det ikkje er dokumentert at radonstrålinga frå grunnen ligg under fastsette grenseverdier. Dette kravet er tatt inn i planføresegnene.

Reguleringsplan Tveitsund bru-Sommarsletta-Nisser brygge

Andre naturgitte tilhøve/ tilhøve med omgjevnaden som ein risiko for samfunnstryggleiken kan vere utrygg is på Nisser. Her må dette avbøtast med skiltig og eventuelt plassering av livreddande utstyr (livbøye etc.)

For menneskeskapt farar er det konkludert med at utbygginga i liten grad vil gje auke av slike. Planforslaget vil gje ny avkøyring til FV514. Området er oversiktleg. Tiltaket kan ikkje føre til redusert samfunnstryggleik utover kva trafikkauken av tiltaket elles vil utgjere.

Området i sørenden av Nisser er vindutsett. Bygg eksponert for vind skal difor tilfredsstillende ei auka vindbelastning noko som er lagt inn i planføresegnene som eit dokumentasjonskrav ved byggesøknaden.

Utrykkingsavstanden for redningskøyrety vil vere 2 km eller mindre ved ulykker/brann. Nisser vil vere ein sikker reservekjelde for nok brannvatn.

Det blir elles vist til den vedlagte ROS-analysen.

