

# PLANBESKRIVELSE

## RYTTERSPRANGET TERRASSE

<i>Oppdragsgiver:</i>	Gautefalltomter AS
<i>Oppdrag:</i>	Rytterspranget Terrasse, felt H5 – planID: 20160002
<i>Skrevet av:</i>	Henning Borgeraas
<i>Kvalitetskontroll</i>	Peder Vidnes

### Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn.....	1
1.1 Hensikten med planen .....	1
1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold .....	2
1.3 Utbyggingsavtaler.....	2
1.4 Krav om konsekvensutredning .....	2
2. Planstatus og rammebetingelser.....	2
2.1 Reguleringsplan .....	2
3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	3
4. Planprosessen.....	3
4.1 Oppstartsmøte.....	3
4.2 Varsel om oppstart.....	3
4.3 Innkommende merknader .....	4
5. Beskrivelse av planforslaget .....	5
5.1 Avgrensning av planområdet.....	5
5.2 Gjennomgang av planforslaget.....	6
5.3 Planens navn og dokumenter .....	6
6. Konsekvensutredning.....	<b>Feil! Bokmerke er ikke definert.</b>

## 1. Bakgrunn

### 1.1 Hensikten med planen

Hovedformål med planen er detaljering av feltet og mindre revisjoner av gjeldende reguleringsbestemmelser. Det blir lagt opp til en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser og interne vegger. Bakgrunnen for dette er å lette kommunens behandling ved mindre endringer i planen.

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

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Planforslaget fremmes av VA consult Grenland AS på vegne av Gautefalltomter AS. Gautefalltomter AS er hjemmelshaver av området. Planområdet omfatter tilknytning til eksisterende veg der Gautefall Smålian AS er hjemmelshaver. Etablering av tilkomst til denne vegen er avklart med hjemmelshaver.

## 1.3 Utbyggingsavtaler

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

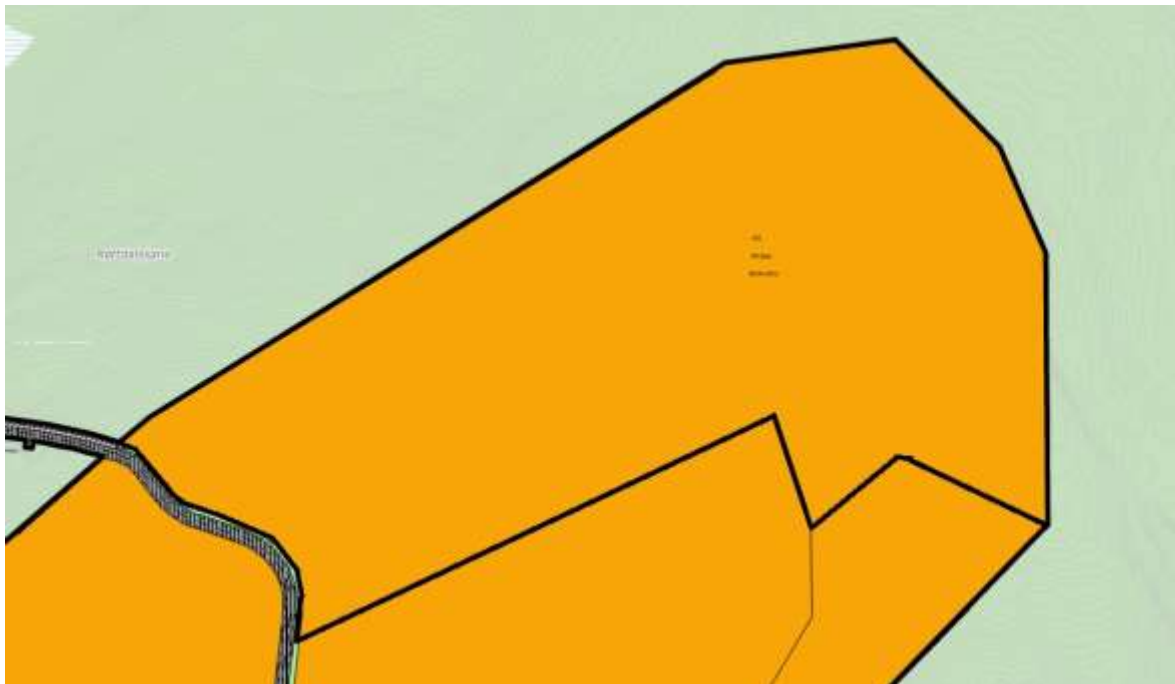
## 1.4 Krav om konsekvensutredning

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.

# 2. Planstatus og rammebetingelser

## 2.1 Reguleringsplan

Gjeldene reguleringsplan for området er "Reguleringsplan for Grønlihallen" planID 20070002. Felt H5 er del av et større område med hovedformål for fritidsbebyggelse.



Figur 1. Utmitt av gjeldende reguleringsplan for felt H5

### 3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

Planområdet er på ca 95,3 daa og ligger på Gautefall i Drangedal kommune i nærhet til Gautefall skisenter.

Hovedveg forbi området er opparbeidet og i bruk. Området består av skog, myr og bart fjell og generell uberørt natur som pr. dags dato ikke er i bruk. Det er ingen deler av området som er opparbeidet. Området har bratt til slak helning mot nord. Store deler av området er flatt og godt egnet til å begrense terrenginngrep ved utbygning av fritidsbebyggelse.

Det er kommunalt vann og avløpsnett i området. Det er etablert høydebasseng i nærheten av feltet som vil dekke behov for brannvann.

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

### 4. Planprosessen

#### 4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med Drangedal kommune ble avholdt 08.06.2016. Det ble skrevet referat fra møtet (vedlegg 1).

#### 4.2 Varsel om oppstart

Varsel om oppstart av planarbeidet ble kunngjort i Drangedalsposten den 23.06.2016 (vedlagt under). Varsel ble også sendt til berørte naboer og videresendt til medlemmer av velforeninger på Gautefall den 22.06.2016 (Vedlegg 2). Svarfrist ble satt til 20.07.2016.

**VARSEL OM IGANGSETTING AV ARBEID MED  
DETALJREGULERINGSPLAN FOR  
RYTTERSPRANGET FELT H5 I REGULERINGS-  
PLAN FOR GRØNLIHALLEN PLANID 20070002,  
I DRANGEDAL KOMMUNE**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens §12-8 gjør vi med dette kjent at VA consult Grenland AS på vegne av Gautefalltomter AS starter opp reguleringsplanarbeid for felt H5 gbnr 44/366 i reguleringsplan for Grønliahallen i Drangedal kommune.

Planområdet er vist i kartutsnitt nedenfor:



Hovedformålet med planen er mindre revisjoner av gjeldende reguleringsbestemmelser i forhold til bl.a. byggeskikk og takvinkel, samt en detaljering av feltene. Det er også til hensikt å få en mer fleksibel løsning i forhold til tomtegrenser enn eksisterende løsning, og krav om situasjonsplan for hele feltet. Området har en størrelse på ca. 93,9 daa. Detaljreguleringsplanen har fått PLANID: 20160002

Nye detaljreguleringsplaner vil erstatte deler av gjeldende plan: Reguleringsplan for Grønliahallen, planID: 20070002.

Planen vurderes å ikke utløse krav om konsekvensutredning da den i all hovedsak vil være i tråd med gjeldende reguleringsplan.

For mer informasjon om planarbeidet kontakt:  
VA consult Grenland AS v/Henning Borgeraas  
tlf 48 28 26 27, epost: hb@vaconsult.no.

Merknader/innspill kan sendes til VA consult Grenland AS, Trommedalsvegen 245, Skien eller epost til hb@vaconsult.no.

Med kopi til Drangedal kommune, Gudbrandsvei 7, 3750 Drangedal eller postmottak@drangedal.kommune.no.  
Frist for å komme med merknader er satt til 20.07.2016

## Varslingsliste:

Velforeninger			<a href="mailto:frode.eikeland@vistin.no">frode.eikeland@vistin.no</a> <a href="mailto:geir@markloft.no">geir@markloft.no</a>
Direktoratet for mineralforvaltning	Postboks 3021 Lade	7441 Trondheim	<a href="mailto:mail@dirmin.no">mail@dirmin.no</a>
Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap	Rambergveien 9	3115 Tønsberg	<a href="mailto:postmottak@dsb.no">postmottak@dsb.no</a>
Fylkesmannen i Telemark	Postboks 2604	3702 Skien	<a href="mailto:fmtepost@fylkesmannen.no">fmtepost@fylkesmannen.no</a>
Grenland friluftsråd	Postboks 3004 Handelstorget	3707 Skien	<a href="mailto:grenland@friluftsrad.no">grenland@friluftsrad.no</a>
Miljørettet helsevern i Grenland	Postboks 128	3901 Porsgrunn	<a href="mailto:marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no">marit.rosvik@porsgrunn.kommune.no</a>
Norges geotekniske institutt (NGI)	Postboks 3930	0806 Oslo	<a href="mailto:ngi@ngi.no">ngi@ngi.no</a>
Riksantikvaren Distriktskontor syd	Postboks 8196 Dep	0034 Oslo	<a href="mailto:postmottak@ra.no">postmottak@ra.no</a>
Statens vegvesen Region Sør	Postboks 723 Stoa	4808 Arendal	<a href="mailto:firmapost-sor@vegvesen.no">firmapost-sor@vegvesen.no</a>
Telemark Fylkeskommune	Postboks 2844	3702 Skien	<a href="mailto:post@t-fk.no">post@t-fk.no</a>

## 4.3 Innkommende merknader

### Fylkesmannen i Telemark (vedlegg 3)

Uttaler at det må tas hensyn til om arealet er egnet til utbyggingsformålet samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Fylkesmannen minner om at kravet til risiko- og sårbarhetsanalyse gjelder for alle planer for utbygging etter pbl.

I sammenheng med analysearbeidet vil Fylkesmannen vise til Fylkes-ROS for Telemark som omhandler flere tema som kan være aktuelle i planprosessen.

I planarbeidet er det derfor viktig at tomtene plasseres slik at det unngås store negative landskapsvirkinger. Dette kan oppnås ved å: unngå topper og øverste høydedrag og områder med sparsom vegetasjon. Det bør i tillegg vurderes mulighetene for etablering av turstier og annen grønnstruktur i byggeområdet og omkringliggende naturområder.

Fylkesmannen minner om at for alle offentlige beslutninger som kan berøre naturmangfold skal det gjøres vurderinger etter naturmangfoldlovens §§ 8-12.

#### *Kommentar:*

*I planen foreslås det ikke å ta nye arealer til byggeformål. Planforslaget omfatter kun arealer som allerede er regulert til byggeformål. Arealer som blir liggende høyest i feltet vil ligge på flatere områder, dette gjør at behovet for terrenginngrep reduseres. Kotehøyder i illustrasjonsplanen er lagt opp for å minske terrenginngrep så mye som mulig. Det er regulert inn grøntområde midt i feltet, gangsti og flere turveger for å lette tilgjengeligheten til naturområder og nærliggende skiløyper.*

*I og med at det ikke foreslås å ta i bruk areal utover det som allerede er regulert til byggeområder, er det ikke ansett som nødvendig å gjøre ytterligere vurderinger av naturmangfold.*

## Miljørettet helsevern i Grenland (vedlegg 4)

Uttaler at på bakgrunn av tilsendt dokumentasjon i saken har vi ingen kommentarer eller merknader.

*Kommentar:  
Tas til etterretning*

## Statens Vegvesen (vedlegg 5)

Statens vegvesen uttaler at de ikke har merknader til planen.

*Kommentar:  
Tas til etterretning*

## Kommentarer fra naboer

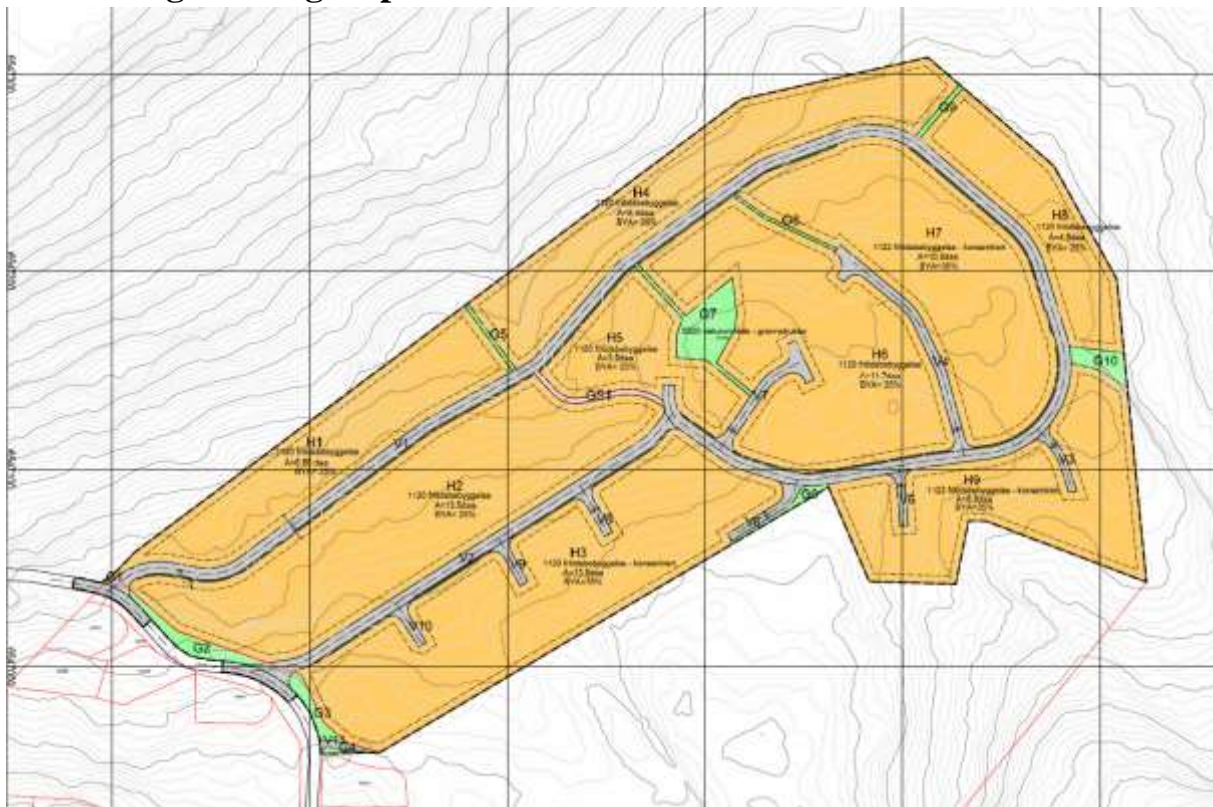
### Tommy Andersen (vedlegg 6):

Uttaler at det må tas hensyn til belastning på vegen opp til rytterspranget grunnet økende trafikk.

*Kommentar:  
Dette er tatt opp med nabo og avklart. Veien opp til feltet er dimensjonert ut i fra et ferdig opparbeidet felt i "reguleringsplan for Grønlihallen". Dette er derfor hensyntatt.*

## 5. Beskrivelse av planforslaget

### 5.1 Avgrensning av planområdet





Planavgrensningen er trukket langs avgrensning for felt H5 i reguleringsplan for Grønlihallen. Enkelte justeringer er gjort grunnet utskilling av tomt. Planavgrensningen er trukket til å inkludere deler av eksisterende veg. Dette fordi disse delene av vegen må utbedres og tilpasses nye stikkveger.

## 5.2 Gjennomgang av planforslaget

Området skal reguleres til følgende hovedformål:

- Fritidsbebyggelse (Bebyggelse og anlegg)
- Veger (samferdsel og teknisk infrastruktur)
- Grønnstruktur

Det er gitt en illustrasjonsplan datert 01.11.2016 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.

Tomtekoter og plasseringer 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 igangsetningstillatelse for utbygging av hele eller deler av hyttefeltet skal det foreligge oppdatert situasjonsplan som viser endelig plassering av interne veger innenfor søkt område. Denne situasjonsplanen skal godkjennes av Drangedal kommunes planavdeling."

Planen er utformet med tanke på trinnvis utbyggelse for å lette anleggstrafikk i området. Det er også tatt hensyn til at delområder skal fungere mest mulig normalt under utbyggelse av andre delområder. Trinnvis opparbeidelse fri/grøntområder er ikke hensyntatt da feltet har god tilgang til friområder.

Det er lagt opp til at interne veger, under utbyggelsesfasen, skal kunne tilpasses for best mulig å harmonere med eksisterende terreng.

Foreslåtte endringer fra gjeldene reguleringsplan i området:

- BYA reduseres i enkelte områder fra 35% til 25%.
- Enkelte endinger i fargevalg og materialbruk og mindre konstruksjoner.
- Maksimal møne- og gesimshøyde er justert.
- Område for godkjent takvinkel er justert.
- Skråninger skal ikke ha brattere helning enn 1:1,15
- Det åpnes for tretak og skifertak for å få en viss variasjon

## 5.3 Planens navn og dokumenter

Detaljreguleringsplanens navn er: Rytterspranget terrasse

Planmaterialet består av følgende dokumenter:

- Plankart datert 01.11.2016 – Vedlegg 7
- Reguleringsbestemmelser datert 01.11.2016
- Illustrasjonsplan datert 01.11.2016 – Vedlegg 8
- Planbeskrivelse (dette dokumentet) datert 01.11.2016

## 6. Risiko og sikkerhetsanalyse

Planforslaget legger kun opp til en detaljering og mindre endringer i forhold til gjeldende reguleringsplan. Ved utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan ble det foretatt konsekvensutredning. Da forutsetningene for denne konsekvensutredningen ikke er endret anses det som ikke nødvendig å utføre dette.

I forhold til vurdering av risiko og sårbarhet er det foretatt en ROS av reguleringsområdet. Radon anses å kunne være en utfordring. Radon blir ivaretatt gjennom teknisk forskrift (Tek10, §13-5).

Brannvannsdekning er beregnet i gjeldende reguleringsplan, nødvendig brannvannstilførsel er etablert i tidligere faser av utbygningen. Fare for bortfall av vanntilførsel er vurdert til å være av mindre risiko, grunnet tiltak ved forsyning fra to sider og ringledning i feltet. Under følger utført ROS analyse (vedlegg 9)

### Fare, risiko og sårbarhet (ROS) i reguleringsplan

Område:	Rytterspranget Terrasse, felt H5
Dato:	28.10.2016

Arealer (slik det er i dag og slik det blir ved ev. utbygging) skal vurderes opp mot et rekket forhold og uønskede hendelser.

	Forhold/uønsket hendelse	Vurdering		
		Vurdert (Seft x)	Ikke behov for nærmere vurdering/utredning	Vedlegg nr
Naturgitte forhold	Snøskred		X	
	Stensikred		X	
	Utgildding (geoteknisk stabilitet)		X	
	Springflo		X	
	Flom i sjø eller vann		X	
	Flom i elv/bekk/lukka bekk		X	
	Overvann		X	
	Radon i grunnen	X		
	Takras (snø/is) mot fortau, sykkelvei, gate		X	
	Annet			
Infrastruktur	Vegtrafikk			
	• uønsket hendelse		X	
	• glønde, syklende og kjørende til/fra barnehage og skole, idrettsanlegg, forretning, busstopp m.m.		X	
	Jernbane		X	
	Sjøtrafikk og transport på vann/elv		X	
	Lufttrafikk		X	
	Gang- og sykkelstier		X	
	Elektrisitet		X	
	• bortfall			
	• stråling		X	
	• klatrefare i master		X	
	Teletjenester, bortfall		X	
	Vannforsyning, bortfall	X		
	Renovasjon, bortfall		X	
	Varsling og evakuering ved katastrofer e.l.		X	
Spillvann		X		
Annet				
☉ ☐ ☒	Giftige gasser/væsker		X	

	Eksplosjonsfare		X	
	Brannfare:		X	
	• farlige anlegg			
	• tilstrekkelig forsyning av brannvann (mengde og trykk)	X		
	• atkomst for brannbil	X		
Støvrystelser/vibrasjoner		X		
Visuell forurensing		X		
Annet				
Tidligere bruk	Forurenset grunn		X	
	Sjakter, steintipper, farlige strukturer		X	
	Militære anlegg		X	
	Annet			
Omgivelser	Regulerte vannmagasiner		X	
	Farlige terrengformasjoner		X	
	Støv fra anleggsperiode		X	
	Sel-skygge relatert til godt bormiljø		X	
	Elv/vann/so og fare for drukning		X	
	Allmenn fr ferdsel		X	
	Groutstrukturer		X	
	Barns lekeareal		X	
Annet				
Ulovlige virksomheter	Kriminalitet: utrygge områder, lite oversiktlige arealer		X	
	Sabotasje og terror:		X	
	• Er tiltaket et potensielt mål			
	• Potensielle mål i nærheten		X	
Annet				