



# Drangedal kommune

## Saksutskrift

Arkivsak-dok. 17/01391-4

Saksbehandler Mona Stenberg Straume

## Varsel om revisjon av KDP-Toke med Oseidvann. Oppdatert Planprogram

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø	24.08.2017	30/17

**Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljø har behandlet saken i møte 24.08.2017 sak 30/17**

### Møtebehandling

Det fremkom ingen andre forslag til vedtak.

### Votering

Enstemmig som rådmannens innstilling.

### Hovedutvalg for plan, teknikk, næring og miljøes vedtak/innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 legges forslag til revidert planprogram for Kommunedelplan for Toke med Oseidvann ut til offentlig ettersyn.

Det varsles samtidig oppstart med revidering av plankart og bestemmelser med hjemmel i pbl § 11-14.

## Rådmannens innstilling

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 legges forslag til revidert planprogram for Kommunedelplan for Toke med Oseidvann ut til offentlig ettersyn. Det varsles samtidig oppstart med revidering av plankart og bestemmelser med hjemmel i pbl § 11-14.

## Vedlegg:

Revidert planprogram juni 2017 (fornytt varslings).  
Gjeldende bestemmelser for KDP-Toke med Oseidvann  
Plankart KDP-Toke med Oseidvann

## Referanser i saken

Plan og bygningsloven  
Gjeldende KDP-Toke med Oseidvann  
Kommuneplanens arealdel med bestemmelser

## Bakgrunn

Kommunedelplan for Toke med Oseidvann ble vedtatt i 2011. Administrasjonen ser behov for å revidere denne planen da erfaringene med bruk av plandokumentene og kartet ikke er entydig gode. Det har oppstått stor usikkerhet om praktiseringen av flere av bestemmelsene og tolkning av plankartet.

I 2013 startet Asplan Viak arbeidet med revidering av delplanen på oppdrag fra Drangedal kommune.

Revisjon av oppstart av kommunedelplan for Toke med Oseidvann ble varslet i 2014.

I 2015 startet arbeidet med revisjon av kommuneplanens arealdel. Arbeidet med revisjon av KDP-Toke ble satt på vent under dette arbeidet. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i oktober 2016. Det er ønskelig å samordne kommuneplanens arealdel og kommunedelplan for Toke med Oseidvann, slik at disse i størst mulig grad vil være sammenfallende, spesielt når det gjelder formål «tillatt spredt bolig».

Revisjonen må varslet på nytt fordi det har gått for lang tid. Forslag til planprogram er rettet opp i forhold til forrige varslings.

## Saksfremstilling

Utgangspunktet for revisjonen er at vurderingene som er gjort i forbindelse med kommuneplanens arealdel skal legges til grunn og at det ikke skal utarbeides ny konsekvensutredning.

De viktigste punktene i revisjonen er:

- Sonen for spredt boligbygging i LNF-områdene legges uendret inn i KDP-Toke. Dette gjelder både plankart og bestemmelser.
- **Planområdet for KDP-Toke utvides slik at det nedlagte jernbanesporet på Neslandsvatn inkluderes fram til Eskildammen. Bakgrunnen er ønske om å etablere turveg på strekningen fra Kragerø grense til Eskildammen.** (Dette er en pågående prosess).
- Generell gjennomgang og oppretting av bestemmelsene for å gjøre disse enklere å bruke som grunnlag for byggesaksbehandling. I tillegg må det rettes en del direkte feil, som f.eks. bestemmelser om bygging på øyene i Toke hvor det er benyttet galt arealformål.
- Oppretting av plankartet med riktig lagstruktur og fargebruk.
- Vurdering av hensynssoner for landbruk og friluftsliv i KDP-Toke. Disse kan virke tilfeldige. Utgangspunktet er at hele området rundt Toke har stor verdi for friluftslivet. De innlagte hensynssonene skiller seg ikke ut på noen spesiell måte. Det samme

gjelder hensynsonene landbruk. Bestemmelsene i kommuneplanens arealdel gir føringer om hvordan hensyn til landbruk skal ivaretas, bl.a. krav om avstand fra dyrka mark til bebyggelse. Antagelig kan de fleste hensynssonene tas ut av Tokeplanen. Statlig sikra friluftsområder, som omfatter tre av øyene i Toke: Hansesøy, Beverøya og Nordstrandøya, må tas inn som hensynssoner. Disse har ikke hensynssone på gjeldende plankart for KDP-Toke.

- Tokeplanen omfatter ulike områder som legger til rette for boligbebyggelse, både områder for bebyggelse og anlegg (pbl § 1-7, 1.ledd – gule) og spredt boligbebyggelse i LNF-områdene (pbl § 11-7, 5.ledd – grønne). Det er bygget svært få boliger i områdene hvor det er lagt til rette for boligbygging, dette til tross for at de fleste arealene er sammenfallende med tidligere versjon av kommuneplanen (fra 2003). I områdene for bebyggelse og anlegg (gule) er det bygget noen få boliger (en bolig på Merkebekk og 2 på Solberg). Disse områdene har krav til reguleringsplan fra 1 bolig, men det er ikke utarbeidet reguleringsplan for noen av dem. Det er avklart at de relativt store arealene med krav om reguleringsplan neppe er i samsvar med grunneiernes innspill og ønsker. Det bør derfor gjøres en vurdering av om det er aktuelt å opprettholde arealene

Følgende fremgangsmåte foreslås:

- Områder i Tokeplanen avsatt til spredt boligbygging i LNF-områdene ligger innenfor arealer med samme formål. Kommuneplanen legger til rette for et mindre antall boliger enn Tokeplanen. Det legges til grunn at antallet vil være tilstrekkelig og at områdene kan tas ut som egne områder og innlemmes i delområdene SB4-SB7 i kommuneplanen.
- Områder i Tokeplanen avsatt til boligbebyggelse, med hovedformål bebyggelse og anlegg (pbl § 11-2, 2.ledd) tas i utgangspunktet ut av planen. Alle områdene ligger innenfor arealene SB 4-SB6 som er avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF i kommuneplanen. De aktuelle grunneierne varsles med anmodning om å melde tilbake hvis de har konkrete planer om å igangsette tiltak med mer enn 1-2 boliger. Hvis de skal opprettholdes bør arrondering fra Tokeplanen legges til grunn. I hht kommuneplanens bestemmelser gjelder Tokeplanen sammen med (må tolkes som foran) kommuneplanens i områder avsatt til bebyggelse og anlegg.
- Områder avsatt til fritidsbebyggelse opprettholdes uendret. Når det gjelder fritidsbebyggelse med hovedformål bebyggelse og anlegg forutsettes det at områdene i størst mulig grad bør utformes som i gjeldende Tokeplan.

### **Rådmannens vurdering**

Rådmannen mener det er fornuftig å revidere plankart og bestemmelser for KDP-Toke med Oseidvann, dette for å lette saksbehandlingen til administrasjonen.

Revidert planprogram gir føringer for de problemstillinger som skal rettes opp.

Kommuneplanens arealdel er nylig vedtatt og legger opp til tillatt spredt bolig og næring. Bestemmelsene til KDP-Toke vil bli revidert slik at kommuneplanens bestemmelser om spredt bolig i LNF- områdene innarbeides.

Det synes fornuftig at samtidig med at planprogrammet vedtas lagt ut til offentlig høring varsles det også oppstart av revidering av plankart og bestemmelser.

### **Konklusjon**

Med hjemmel i plan og bygningsloven § 11-13 legges forslag til revidert planprogram for Kommunedelplan for Toke med Oseidvann ut til offentlig ettersyn.

Samtidig varsles det oppstart med revidering av plankart og bestemmelser med hjemmel i pbl §11-14

\*Pbl § 11-13:

For kommuneplan skal det utarbeides planprogram etter reglene i § 4–1. Forslag til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn senest samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse skal være minst seks uker.

Planprogrammet fastsettes av kommunestyret. Kommunestyret kan delegere myndigheten i samsvar med kommunelovens regler. Kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging skal inneholde en særskilt vurdering og beskrivelse av planens virkninger for miljø og samfunn, jf. § 4–2 andre ledd.

Forslaget til planprogram skal sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn. Dette skal senest skje samtidig med varsel om oppstart og kunngjøring av planarbeidet. **Fristen for å avgi uttalelse skal ikke være kortere enn seks uker.** Selv om høringen ikke gjelder selve planforslaget, men grunnlaget for et formelt planforslag som skal legges ut senere, vil det være viktig at statlige og regionale myndigheter og andre gir klare innspill til planprogrammet. Dersom berørt regional eller statlig myndighet allerede i forbindelse med forslag til planprogram ser at en plan kan komme i konflikt med nasjonale eller viktige regionale hensyn, har de plikt til å varsle kommunen om dette i forbindelse med uttalelsen til planprogrammet. Dersom kommunen ikke tar hensyn til merknader som berører nasjonale eller viktige regionale hensyn, vil dette imidlertid kunne gi grunnlag for senere innsigelse til planen. Der hvor det ligger an til å kunne bli konflikt, bør kommunen og aktuelle myndigheter drøfte spørsmålet før planprogrammet fastsettes.

§ 11–14 Høring av planforslag

Forslag til kommuneplanens samfunnsdel og kommuneplanens arealdel sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn, kunngjøres i minst én avis som er alminnelig lest på stedet og gjøres tilgjengelig gjennom elektroniske medier. Fristen for å gi uttalelse og eventuelt å fremme innsigelse til kommuneplanens arealdel skal være minst seks uker.

Av saksframlegget skal det framgå hvordan virkningene av planen og innkomne uttalelser til planforslaget har vært vurdert, og hvilken betydning disse er tillagt ved vedtaket. Det skal også framgå hvordan planen ivaretar nasjonale og regionale hensyn

---

RETT UTSKRIFT

DATO 29.august.2017