



Detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde – 2.gangs behandling planID 04022018

Utvalg	Møtedato	Utvalgsnr
Utvalg for næring, plan og teknikk	03.12.2019	059/19
Kommunestyret	12.12.2019	062/19

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde. Planen har planID 04022018 og består av plankart datert 20.11.2019 og bestemmelser og beskrivelse datert 21.11.2019.

03.12.2019 Utvalg for næring, plan og teknikk

Behandling i møtet:

Espen Lydersen MDG foreslo at det ikke bygges hytter på østsiden av Store Damtjønn, og området taes ut av planen.

Forslaget til Espen Lydersen MDG ble satt opp mot rådmannen.

Forslaget til rådmannen ble vedtatt med 6 mot 1 stemme som ble avgitt for MDG sitt forslag.

UNPT- 059/19Vedtak:

Rådmannens innstilling:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde. Planen har planID 04022018 og består av plankart datert 20.11.2019 og bestemmelser og beskrivelse datert 21.11.2019.

12.12.2019 Kommunestyret

Behandling i møtet:

Espen Lydersen fremma MDS sitt forslag fra UNPT.

Innstillinga fra UNPT ble vedtatt med 24 mot 4 stemmer som gikk til Espen Lydersen sitt forslag.

KS- 062/19Vedtak:

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-12 vedtas Detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde. Planen har planID 04022018 og består av plankart datert 20.11.2019 og bestemmelser og beskrivelse datert 21.11.2019.

Sammendrag

Bakgrunn

Planen legger til rette for etablering av 92 hytter. Innenfor planområdet er det også 5 eksisterende hytter. Planen er delt inn i 9 delområder for hyttebygging. For 6 av områdene er det lagt opp til hytter med høy sanitærstandard der det er krav om tilknytning til felles vann- og avløpsanlegg og kjøreveg. I de tre innerste hytteområdene kan det føres opp hytter med enkel sanitærstandard uten innlagt vann og utslipp der det ikke er krav om tilknytning til felles va-anlegg. Disse kan få innlagt vann på et seinere tidspunkt, men da må de knytte seg til felles vann- og avløpsanlegg. Adkomst til sistnevnte hytter er via trillbar kjøreveg.

Felles vann- og avløpsanlegg er plassert i nedre del av planområdet. Dette skal ikke eies eller driftes av kommunen. Vedlagte VA-plan med kart skal ikke vedtas politisk, men følger saken som informasjon.

Det er gjort vesentlige endringer av planforslaget siden den var til 1.gangs behandling. Hovedendringene er at veg inn til de tre hytteområdene i øst er tatt ut og erstattet med trillbar sti, fellesparkering P5 er flyttet til hytteområde BFR6 og stier er lagt om. Videre er rekkefølgebestemmelsene skjerpet med hensyn avklaring av vegrettigheter, opprustning av adkomstveger og parkering. ROS-analysen i planbeskrivelsen er utvidet med hensyn til vurdering av nedslagsfelt for drikkevann. Planbestemmelser og planbetrivelse er for øvrig tilpasset endringene i plankartet. Endringene er nærmere beskrevet i saksutredningen.

Planforslaget var til høring og offentlig ettersyn i perioden 27.06.2019 – 29.08.2019 (utvidet frist for veglagene 12.09.2019). Følgende kom med innspill:

- Mattilsynet
- Telemark fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestfold og Telemark
- Bane NOR
- Naturvernforbundet i Telemark og Naturvernforbundet i Midt-Telemark
- Grunneiere, hytteiere i området m.fl.
- Turid og Finn Haugen
- Trond Kasin
- Veglaget Stutebuvegen V/Einar Arud
- Einar Arud

Mattilsynet

Mattilsynet fremmer innsigelse til planforslaget. Innsigelsen er fremmet med bakgrunn i at planforslaget er i strid med kommuneplanens arealdel §7.6, drikkevannsforskrifta §4 og Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Potensielle konsekvenser for forurensning av drikkevann og nedslagsfelt er ikke utredet.

Rådmannens kommentar:

Sauherad kommune erkjenner at planforslaget ikke håndterer hensynet til avmerket nedslagsfelt for Holtsås vannverk i kommuneplanens arealdel på en tilstrekkelig måte. Forholdet burde vært beskrevet og avklart i planforslagets ROS/planbeskrivelse ved 1.gangs behandling av planen.

Hensynssonen i kommuneplanen ble lagt inn med bakgrunn i at Holtsås vannverk først (slutten av 70-tallet) var basert på overflatevann fra Seterdalsbekken (Holtsåa/Åbakkåa) som drenerer Store Damtjønn og Seterdalstjønn og andre mindre vannforekomster i området. Disse vannkildene er ikke lenger i bruk, heller ikke som reservevannskilder. I 1983 ble det boret etter vann i fjell, og fra da av har vannverket hentet vannet fra borebrønnene. Holtsås vannverk består i dag av to borebrønner og et høydebasseng og er lokalisert nær bebyggelsen på Holtsås.

Hensynssonen ble imidlertid ikke endret etter etablering av vannverk basert på borebrønner i fjell, og hensynssonen har blitt videreført i kommuneplanens arealdel i fra 1991, 2003 og 2017. Mattilsynet godkjente det nye vannverket basert på de to borebrønnene i 2005 uten klausuleringer.

I møte den 15.10.2019 med Mattilsynet, Miljøhygienisk avdeling og Sauherad kommune var det enighet om at avgrensingen av hensynssonen for nedslagsfeltet til Holtsås vannverk slik den er vist i kommuneplanens arealdel, er lite relevant ut i fra dagens situasjonen med borebrønner i fjell. Det var også enighet om at det var behov for å innhente en faglig vurdering for å avklare hvorvidt en utbygging i tråd med planforslaget vil kunne påvirke vannkvaliteten ved Holtsås vannverk negativt, siden utbyggingen med avløp blir liggende innenfor nevnte nedslagsfelt.

Asplan Viak har nå gjort en vurdering av risiko knyttet til det nevnte forholdet, og konkluderer med følgende : «Det er ikke lagt opp til utslipp av avløpsvann til vassdrag og rensed avløpsvann skal infiltreres. Det vil ikke bli økt belastning på vassdraget som leder ned mot området ved dagens borebrønner ved Holtsås vannverk. Dersom vassdraget likevel i noen grad skulle få økt bakteriell belastning, vil ikke vann i vassdraget ha direkte påvirkning på de aktuelle borebrønnene. Dagens borebrønner ved Holtsås vannverk ligger i betryggende avstand fra planområdet for hytter med spredegrøfter for avløp. Det er ingen risiko for påvirkning av brønnene fra avløp i planområdet ved Store Damtjønn. Det bør etableres beskyttelse av borebrønnene som forsyner Holtsås vannverk og råvannskilden (grunnvann) til brønnene.»

Vurderingen er nå innarbeidet i reguleringsplanens ROS. Ny avgrensing av hensynssone for nedslagsfelt til Holtsås vannverk vil bli tatt stilling til i forbindelse med utarbeidelse av ny arealdel for den nye Midt-Telemark kommune. Oppstart av sistnevnte planarbeid vil bli varslet i nær framtid.

Med bakgrunn i det ovennevnte, har Mattilsynet nå trukket innsigelsen.

Telemark fylkeskommune

Tfk viser til «Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023» som legger føringer for blant annet fritidsbebyggelse. Det pekes i denne sammenheng på

at fortetting av eksisterende fritidsboligområder gir mindre press på natur- og friluftsområdene, og viktigheten av sammenhengende grønnstruktur, sammenhengende områder uten hyttebebyggelse i fjellområder og god landskaps- og terrengtilpasning av infrastruktur og bebyggelse.

Tiltak må ikke medføre særlig negative konsekvenser for allmennhetens tilgang til friluftslivsområder, og det må legges til rette for nye turveier/skiløyper knyttet til planområdet med ferdsekorridorer til sti- og løypenett.

Regjeringen forventer at fylkeskommunene og kommunene vektlegger arbeidet med å redusere utslipp av klimagasser, inkludert utslipp fra arealbruksendringer, mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging.

Tfk regional plan for vannforvaltning skal legges til grunn ved kommunal planlegging.

Rådmannens kommentar:

Planforslaget har tatt hensyn til og ivaretar forholdene som tas opp.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark

Beredskap

Området ligger innenfor sikringssone drikkevann i kommuneplanen og planområdet er nedslagsfelt for Holtsås vannverk. Det er ikke analysert hvordan planforslaget kan påvirke drikkevannsforsyningen. Etter PBL jf. § 4-3 skal ROS-analysen vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformålet samt eventuelle endringer i slike forhold som følge av planlagt utbygging. Vi ber i den forbindelse om en redegjørelse for- og vurdering av påvirkning på drikkevannskilder om et eget punkt i ROS-analysen.

Naturverdier

Forekomsten av lavarten mjuktjafs (rødlistet som sårbar / VU) i sørøstre del av planområdet vil ikke bli direkte berørt slik planforslaget er utformet. Det er positivt at planen legger opp til mindre grad av opparbeiding på arealene omkring voksestedet, herunder enkelt standard på adkomst til hytter videre østover samt tursti uten tilrettelegging (LF8). Dette vil til en viss grad bidra til å opprettholde et gunstig lokalklima omkring voksestedet. Vi ber likevel kommunen om å vurdere å utelate de foreslåtte nye hyttefeltene i østre del av planområdet, da økt aktivitet omkring voksestedet til mjuktjafs vil øke risikoen for at forekomsten skal bli negativt berørt, f.eks. gjennom slitasje fra friluftsliv (bålfyring og annet). Adkomstvegen til P5 vil dessuten representere betydelige inngrep i den registrerte naturtypelokaliteten med B-verdi, og utelatelse av denne vil bidra til at naturkvalitetene i området kan ivaretas i større grad. Dette er å anse som et faglig råd.

Rådmannens kommentar:

Det vises til vurderinger til Mattilsynets uttalelse vedrørende drikkevann, og til samlet vurdering av naturverdier under.

Bane NOR

Bane NOR kom først med følgende uttalelse: Planområdet berører ikke jernbanens interesser. Vi har ingen spesielle merknader til planarbeidet.

Kommunen ble i planprosessen kjent med en avtale mellom NSB og grunneiere fra 1989

vedrørende bruk av jernbaneovergang sør for Holtsås. Vi ba Bane NOR klargjøre hvilke muligheter og begrensinger avtalen innebar for bruk av jernbaneundergangen.

Bane NOR uttaler da følgende: «Planovergangen tillates ikke benyttet av anleggsmaskiner og andre kjøretøy i forbindelse med utbygging av hyttefeltet og adkomstveg. Vi tillater ikke nye planoverganger eller utvidet bruk av eksisterende. I denne saken planlegger kommunen et hyttefelt der trafikken er avhengig av å krysse jernbanen. Bane NOR forutsetter at kommunen stiller krav om utbedring av eksisterende undergang eller etablering av ny planskilt løsning for å ivareta kryssingsmuligheter for utrykningskjøretøy og trafikk knyttet til byggevirksomhet i planområdet. Kommunen må selv finne hvordan dette kan gjøres på en trygg og forsvarlig måte, og vurdere dette i tilhørende ROS-analyse.

Rådmannens vurdering:

Rådmannen vurderer det som lite sannsynlig med etablering av bru eller vesentlig utbedring av eksisterende undergang i den nærmeste tiden. Tiltakshaver og potensielle hyttekjøpere må forholdet seg til at eksisterende jernbaneundergang har begrensninger med hensyn til høyde og bredde, og må ta hensyn til dette ved valg av kjøretøy og annet utstyr når hytteområdet skal utvikles. Dette er beskrevet i planbeskrivelse som en forutsetning. Utrykningskjøretøy kan bruke eksisterende undergang slik den er i dag.

Naturvernforbundet i Telemark og Naturvernforbundet i Midt-Telemark

Naturvernforbundet beklager at Sauherad kommune ønsker å legge til rette for hyttebygging tett inntil Sauheradjella-Skrim naturreservat. For å redusere tap av biologisk mangfold peker NV på at ny hyttebygging må kanaliseres til områder som allerede er bygd ut i tråd, slik samfunnsdelen for nye Midt-Telemark kommune sier.

Selv om kommuneplanens arealdel er juridisk bindende, gir ikke det rett til å bygge ut områder mer enn hva som er forenlig med å ivareta naturverdier. Kartlagte naturverdier i etterkant av vedtatt kommuneplan viser at hytteutbygging i den østlige delen av hytteområde er utilrådelig, og delområdene BFR7, BFR8 og BFR9 må tas ut for å bevare naturverdiene.

Ifølge Asplan Viak vil utbygging i tråd med planforslaget mest sannsynlig medføre at naturverdiene innenfor den utskilte naturtypelokaliteten blir ødelagt på sikt. Selv om planforslaget ikke plasserer hyttetomter innenfor lokaliteten, er det foreslått å bygge vei gjennom den for å gi adkomst til den østlige / øvre delen av planområdet. Det planlegges videre å anlegge en parkeringsplass innenfor lokaliteten, til bruk både for allmennheten og hyttene lengst inne / øverst i planområdet. Bebyggelsen blir liggende utenfor naturtypelokaliteten, men vil i stor grad «omkranse» mjuktjafsforekomsten, med høy risiko for at også denne blir ødelagt.

Naturvernforbundet mener at den eneste måten å bevare de påviste naturverdiene på, er å avslutte reguleringsplanen sør for Store Damtjønn, dvs. at vegen må avsluttes ved hyttefelt BFR 6, og at feltene BFR 7, BFR 8 og BFR 9 må utgå.

Rådmannens kommentarer

Det vises til rådmannens vurdering med hensyn til naturverdier under.

Grunneiere og hytteeiere i området m.fl.

(Kigen Sameie (hytte D i planområdet), Kari Anne Kigen Halvor, Dag Halvorsen, Tone Kigen Bjarne Sørensen (mangler underskrifter)/Bordhild og Liv Anne Kleiverud/Kathrine Rasch-Halvorsen, Anne og Svein Rasch-Halvorsen/Hans Løkka)

Det påpekes at rådmannen ikke beskriver miljøkonsekvensene av innlagt vann for BFR8 og BFR9 med hensyn til forekomsten av mjuktjafs.

Rådmannens kommentar

I kap. 2. i bestemmelsene står det «Ledninger knytt til vann- og avløpsanlegg, kabelgrøfter for strøm, fiber, tele, osv. skal følge traseer for kjøreveger, og anlegges parallelt, som anlegg i bakken. Der det ikke er kjøreveg til hytte kan nevnte infrastruktur føres fram i terreng etter søknad, men fjellsprengning tillates ikke.» Bestemmelsen er nå utvidet slik at ledninger skal følge gangareal (trillbar sti), der det ikke kjøreveg.

I 3.1.1. c. står det «Hyttene kan ikke ha innlagt vann før hyttene er knyttet til felles vann- og avløpsløsning.»

Det påpekes at rådmannen ikke har gjort tilstrekkelig vurderinger av hvilken belastningen hytteområdet vil utgjøre med hensyn til naturverdier.

Rådmannens kommentar

I saksutredningen er disse vurderingene relativt kortfattede. Beskrivelse og vurderinger av planforhold gjøres hovedsakelig i planbeskrivelsen ved 1.gangs behandling.

Det påpekes at rådmannen uttalelse om at hytteområder vurderes attraktivt er dårlig begrunnet, og det er svakhet for prosjektet at det ikke er utarbeidet noen analyse av attraktivitet og marked.

Rådmannens kommentar

Det ligger ikke grundige analyser bak vurderingen av attraktiviteten til hytteområdet, og vurderingen ble ikke godt begrunnet. Bakgrunn for vurderingen er knyttet opp mot flott utsikt, nærhet til flott store sammenhengende natur- og friluftsområde samt relativt korte avstander til større befolkningskonsentrasjoner i Midt-Telemark, Notodden, Grenland og Kongsberg. Eventuelle markedsanalyser må tiltakshaver besørge.

Det savnes en beskrivelse av kommunens rolle med hensyn til omtalt sti- og løypenett og omfanget av utvidelsen av dette sti- og løypenettet.

Rådmannens kommentar

Innenfor planområdet er eksisterende og nytt sti- løypenett vist og beskrevet. Dette nettet har knytninger naturområdene innenfor. Det er utarbeidet egen sti- og løypeplan som del av forvaltningsplanen for Skrim- og Sauheradjella naturreservat som dette området knytter seg til. Kommunen vil ikke ha noen rolle i hverken opparbeidelse av nye traseer eller vedlikehold av dette sti- og løypenettet.

Det er fremmet en rekke merknader knyttet til vegger fra Holtsås til planområdet med hensyn til rettighetshavere, rekkefølgekrav for tilgang til planområdet, vegklasser for vegene, behov for opprustning av vegene, intensjonen med vegene, kostnader med

vedlikehold av vegene, bruk av vegene vinterstid etc.

Rådmannens kommentar

I planforslaget er det stilt krav om tiltakshaver må sikre rettigheter for bruk av veg til planområdet før fradelinger eller byggetillatelse gis. Det stilles videre rekkefølgekrav til at veger inn til området inkludert møteplasser må rustes opp til opprinnelig standard. Det er også stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av ny møteplass for tømmerbil i bakken ovenfor vegbommen ved boligbebyggelsen langs Seterdalsvegen. Dette er nødvendig forhold som planen må avklare. Det øvrige er privatrettslige forhold som tiltakshaver må løse.

Det listes opp forhold som er beskrevet i rapporten til Asplan Viak vedrørende naturverdier.

Rådmannens kommentar

Rådmannens vurderinger med hensyn til naturverdier er gjort samlet lenger ned i saksutredningen.

Det påpekes at planforslaget legger til rette for 38-43 parkeringsplasser innenfor parkeringsareal P5 som ligger tett opp til mjuktjafs-lokaliteten, og at det legger stort press på et sårbart området.

Rådmannens kommentar

Både kjøreveg og parkeringsareal P5 er nå tatt ut av dette området.

Det bes om uttalelse fra kommunen om opparbeidede gangareal kan brukes til ATV eller lignende motorisert ferdsel.

Rådmannens kommentar

De trillbare stiene har planformål gangveg. Dette planformålet åpner ikke for motorisert ferdsel, med mindre det er spesielt presisert i bestemmelsene. Det er det ikke her. For øvrige sti- og løypetrasser gjelder lov om motorferdsel i utmark.

Det påpekes at det ikke fremgår av dokumentasjon hvordan fordeling av parkeringsplasser skal foregå i praksis. For fellesparkering er det beregnet 1 plass per hytte noe som ansees som for lite. Det er heller ikke tatt hensyn til de som har hytter utenfor planområdet og som kan risikere miste mulighet for å søke scooterløype fordi avstanden til hytta nå blir kortere enn 2,5 km.

Rådmannens kommentar:

I planforslag som nå legges fram er det presisert at allmennheten skal ha tilgang til minimum 12 plasser innenfor fellesparkering P5, og at disse skal merkes i terrenget. Videre kreves det 1,5 parkeringsplass per hytte for hytter knyttet til fellesparkering. Hvordan sistnevnte plasser skal disponeres er opp til tiltakshaver eventuelt hytteeierforening. Hvordan hytter utenfor planområdet påvirkes av planen med hensyn til mulighet for å søke om scooterløype, er ikke tatt stilling til i planen.

Det konkluderes med at de ikke støtter omregulering av området Store Damtjønn. Det er et enormt ikke-reversibelt inngrep i naturen som gir større skader enn fordeler. Mindre utbygginger med spredt hyttebebyggelse over lengre perioder med mindre inngrep i naturen bør heller vurderes og utredes.

Rådmannens kommentar

Gjeldende arealdel til kommuneplanen legger til rette for tett fritidsbebyggelse her. Det er dette rådmannen styrer etter med de tilpasninger nye kunnskap har gitt i planprosessen.

Turid og Finn Haugen

Med bakgrunn i begrenset etterspørsel etter denne type hyttetomter basert på erfaringer fra lignende hyttefelt inn mot dette fjellområdet og for å redusere naturbelastningen, bør prosjektet deles i to faser, der hyttene vest for Store Damtjønn prioriteres først.

Rådmannens kommentar

I planforslaget som nå legges fram er hytteområdet i stor grad delt i to med en vestre del med full standard og kjøreveg, og en østre del med enklere standard. Når nå østre del ikke skal ha kjøreveg eller felles parkering i denne delen, vurderes det ikke hensiktsmessig å styre rekkefølgen på utbyggingen.

Haugen ber om at Naturvernforbundet og Asplan Viaks rapport tas på alvor med hyttefeltets økte press på naturreservatet. De frykter at denne utbyggingen kan legge til rette for ytterligere utbygging inn i villmarksområdene.

Rådmannens kommentar

Det vises til samlet vurdering med hensyn til naturverdier under.

Haugen ønsker ikke at eksisterende hytter skal være del av planen, og dette området bør ikke fortettes men bevares for hytter med lav sanitær standard.

Rådmannens kommentar

Fortettingen innenfor dette området vurderes som beskjeden og akseptabel innenfor dette området som i kommuneplanens arealdel er avsatt til utbyggingsområdet.

Haugen peker på forhold knyttet til adkomstveger til planområdet.

Rådmannens kommentar:

Det vises til vurderinger gjort til dette temaet over.

Haugen peker på forhold knyttet til avløp fra hytteområdet og nedslagsfelt for drikkevann.

Rådmannens kommentar:

Det vises til vurderinger gjort til dette temaet over knyttet til Mattilsynets uttalelse.

Trond Kasin

Kasin peker på forhold knyttet til adkomstveger til planområdet.

Rådmannens kommentar:

Det vises til vurderinger gjort til dette temaet over.

Når det gjelder trafiksikkerhet forbi boligbebyggelsen, må denne og eventuelle avbøtende tiltak vurderes etter som hytteområdet utvikler seg.

Veglager Stutebuvegen V/Einar Arud

Adkomst til hytteområdet er via Stutebuvegen og vilkårene for denne bruk skulle hvert samkjørt med veglaget, før hytteplanen ble fremmet.

Før oppstartning med arbeid for klargjøring av hyttefelt, må derfor eierne av gnr. 27 bnr. 1 og 5 inngå en ny avtale med veglaget Stutebuvegen, eller bruke veglova ved rettsbehandling.

Før Sauherad kommune godkjenner oppstart på arbeid ved hyttefelt plan ID 04022018, må det foreligge avtale vedr. bruk av Stutebuvegen eller rettskraftig dom.

Rådmannens kommentar:

Nødvendige rettigheter til bruk av veger fram til det planlagt hytteområde må tiltakshaver sørge for, før utvikling av området. Det er stilt rekkefølgekrav til dette i bestemmelsene.

Einar Arud

Hytteplanen gir et feil bilde vedr. hytters rettigheter i vegen Strømdalen — Seterdalen. Hytter er ikke med i veglaget jfr. Overnevnte rettsbok, og har derfor ikke rettigheter i veglaget. Arud ber derfor om at rettsbok blir lagt til grunn vedr. rettigheter for bruk av veg for hytter.

Rådmannens kommentar:

Dette er privatrettslige forhold som ikke vedrører kommunen. Som beskrevet over må nødvendige rettigheter til bruk av veger sikres av tiltakshaver før utbygging.

Vurdering

Rådmannens vurderinger er gjort forløpende i saken. Når det gjelder vurderinger knyttet til naturverdier, er disse gjort samlet her.

Samlet vurdering av naturverdier

Med bakgrunn i faglig råd fra Fylkesmannen, innspill fra Naturvernforbundet og øvrige har rådmannen gjort nye vurderinger av planforslaget med hensyn til bevaring av naturverdier. Det er også vært dialog med tiltakshaver med hensyn til hvilke begrensinger som kan være akseptable med hensyn til at prosjektet fortsatt skal være levedyktig. Av hensyn til bevaring av naturverdiene i området, er det gjort betydelige endringer av planforslaget i forhold til planforslaget som var til offentlig ettersyn.

Kjøreveg fra BFR6 gjennom naturtypen til hytteområdene i den østre delen av planområdet er nå tatt ut og erstattet med en enkel trillbar sti. Dette vil gi vesentlig mindre inngrep og arealbeslag innenfor naturtypen. Eksisterende trær og annen vegetasjon vil i stor grad bli bevart og sannsynligheten for vindfall som en følge av stien vil være svært liten. Økologien i området vurderes å bli lite endret. Stien vil gi adkomst til hyttene i øst. Den sørger også for tilgang til de attraktive naturområdene innenfor for hytteområdene i vestre del av planområdet og for allmennheten, og stien vil ha en kanaliserende effekt på denne trafikken. Tiltakshaver er klar på at prosjektet ikke kan gjennomføres uten denne koblingen.

Ny adkomstløsningen gjør også at fellesparkering P5 som i forrige planforslag lå øst for Store Damtjønn, nå er flyttet ut av naturtypen og inn i hytteområde B6 sørvest for Store Damtjønn.

For ytterligere å begrense inngrep i naturtypen er ny tursti i lia nedenfor og parallelt med tidligere foreslått kjøreveg tatt ut av planforslaget, og nå ledet opp til trillbar sti.

For å ivareta mjuktjafsforekomsten legger dette planforslaget opp til at trafikk kanaliseres utenom forekomsten, ved at eksisterende sti som går nært (ca. 10 m unna) treet lavarten

er funnet på også tas ut. Den eksisterende stien vil isteden følge foreslått trillbar sti SSGG8 sør for myra i god avstand fra lavarten.

Det er pekt på at mjuktjafslokaliteten vil være truet når den blir omkranset av hytteområder, og at det derfor ikke bør forgå hytteutviklingen øst for Store Damtjønn. Rådmannen vurderer at økt aktivitet i området vil kunne gi større fare for utilsiktet og uønsket påvirkning av mjuktjafslokaliteten, men er mer usikker på om dette kan spesifikt kan relateres til hyttebebyggelsen i de østre deler av planområdet. Det nærmeste hytteområdet BFR8 ligger ca. 50 m unna på et høydenivå over denne lokaliteten med adkomst i god avstand fra lavarten, og er således til en viss grad adskilt fra lokaliteten. BFR9 ligger nest nærmest, ca. 100 m unna, med adkomst ledet i relativt god avstand utenom mjuktjafs-forekomsten.

Det er forøvrig avsatt hensynssone med bestemmelser for naturtypen og konkret for området rundt treet lavarten vokser på. Dette skal sikre at vegetasjon og markforhold (myr) ikke endres. For mjuktjafs er det viktig at fuktighetsforhold og mikroklima ikke endres for at den skal trives.

Med de nevnte avbøtende tiltakene som er gjort i planen mener rådmannen at lokaliteten er ivaretatt på en tilstrekkelig måte. Det bør vurderes om det skal settes opp informasjon om mjuktjafs-forekomsten fysisk i marka, slik at utilsiktet skade av forekomsten unngås. Dette kan også bidra til å spre god informasjon om viktige naturverdier.

Det er også pekt på at utviklingen av hyttefeltet vil være negativt med hensyn til nærhet til Skrim- og Sauheradjella naturreservat og nærhet til fiskeørnlokalitet. Dette er forhold som er tatt stilling til og avklart ved rullering av gjeldende kommuneplan da hytteområdet ble lagt inn i arealdelen.

Når det gjelder avstand til verneområdet, er det et prinsipp at arealene utenfor verneområdet ikke har noen spesielle begrensninger med mindre ny virksomhet utenfor kan gi skade inne i verneområdet (jfr. naturmangfoldloven § 49). Rådmannen vurderer ikke at §49 kan gjøres gjeldende her. Innenfor arealet som verneområdet dekker har det i en årrekke vært et aktivt og omfattende friluftsliv, og området vurderes som et regional viktig friluftsområde. Forvaltningsplanen for verneområdet legger opp til at området skal videreføres som et regionalt viktig friluftsområde.

En kan ikke utelukke at den forslåtte utbyggingen vil påvirke funksjonsområdet til fiskeørnen som hekker i området, siden fiskeørnen jakter over store områder. Selve hekkestedet ligger imidlertid flere kilometer unna Store Damtjønn. Det er for øvrig betydelig menneskelig aktivitet i området allerede. 30-40 hytter ligger nærmere og til dels vesentlig nærmere fiskeørnens hekkested enn planområdet, og disse vurderes å ha større innvirkning på fiskeørnens leveområder. Som nevnt over er området også i dag aktivt brukt til friluft aktiviteter som turgåing, fiske og jakt.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark har heller ikke påpekt forhold knyttet til fiskeørnlokalitet eller verneområdet i sin høringsuttalelse. Det bemerkes at det i og rundt den østlige delen av planområdet ikke er urørt i dag, men spredtbebygget med hytter.

Naturtyperegistreringene som Asplan Viak har gjennomført beskriver en betydelig negativ konsekvens for naturtypen. Rådmannen bestrider ikke vurderingene av naturverdiene som er registrert, men mener at det er behov for å nyansere premissene for vurderingene

av konsekvens. Rapporten baserte seg på en tidlig planversjon. Det står i rapporten at «Inngrepene består av tomtene 59-67 og parkeringsplass som begge ligger innenfor lokaliteten.» Disse hyttetomtene ble flyttet ut av naturtypen før 1.gangs behandling av planen.

I rapporten står det også «*Videre vil veitraséen gå igjennom store deler (og viktigste) deler av lokaliteten, delvis i bekkesona øst for søkket. Lengst i øst går veitraséen gjennom forekomsten av mjuktjafs som vil forsvinne. Veibygging vil medføre at store deler av lokaliteten må hogges, da veitraséen vil ligge i ei bratt lise. De deler her som ev ikke blir hogd, vil miste sin økologiske funksjon, etter som gjenstående trær sannsynligvis vil blåse ned, da en bygging vil medføre klart redusert stabilitet for gjenstående trær. Kontinuiteten i liggende dødved og gamle trær vil bli brutt og rødsteartene vil forsvinne pga uttørking og mangel på framtidig dannelse av substrat. Dette inkluderer at forekomsten av mjuktjafs vil bli ødelagt.*» Nevnte planversjon viste kjøreveg gjennom mjuktjafs-forekomsten. Kjørevegen ble også tatt ut før 1. gangs behandling.

Premisset om at store deler av lokaliteten må hogges på grunn av veibygging i bratt terreng, og at gjenstående trær sannsynligvis vil blåse, er rådmannen uenig i. Følgende vurdering er gjort av skogbruksansvarlig på Midt-Telemark landbrukskontor:

«Forutsetning 1: Store deler av lokaliteten må hogges fordi vegen skal legges i en bratt lise.

Vurdering: Normalt kreves et ryddebelte på 15m ved nybygging av skogsbilveger med tilsvarende standard som antagelig er aktuell her. Slik terrenget er i innerste del, ser det ut til at vegen kan følge en naturlig trase der vegbygging er mulig uten å måtte øke ryddebeltet ut over 15m. Veg gjennom naturtypelokaliteten vil utgjøre ca 300m fram til foreslått snuplass, og et ryddebelte vil dermed legge beslag på 4-5 dekar. (forkortet versjon - hele vurderingen er vedlagt saken)

Forutsetning 2: Gjenstående trær vil blåse ned på grunn av endrede vindforhold/ redusert stabilitet for gjenstående trær.

Vurdering: Samlet sett vurderes en ny vegtrase i seg selv til ikke å medføre en for stor vindbelastning på gjenstående skog. Dersom vegen skal bygges må man ha bevissthet rundt hvilke trær som skal utgjøre kant-trærne langs traseen. (svært forkortet versjon - hele vurderingen er vedlagt saken).»

Asplan Viak har etter ny vurdering med bakgrunn i planforslaget som var ute til offentlig ettersyn, opprettholdt konsekvensvurderingen for naturtypen. Asplan Viak har ikke gjort nye vurderinger med bakgrunn i planforslaget som nå legges fram.

Konklusjon

Rådmannen anbefaler at planen vedtas slik den foreligger.

Åse Egeland
rådmann

Trykte vedlegg:

Dok.dato	Tittel	Dok.ID
26.11.2019	RegPlanStoreDamtjønn_plankart_20112019	264048
24.11.2019	ReguleringsbestemmelserStoreDamtjønn_21112019_mod_sk	264049
26.11.2019	PlandokStore_Damtjønn_21112019_mod_sk	264051
26.11.2019	Vurdring av beskyttelse av Holstsås vannverk - Aspaln Viak 06112019	264052
26.11.2019	Vurdering av adkomstveg i tilknytning til Store Damtjønn hyttefelt - Sauherad (531484)	264053
26.11.2019	190528 VA-plan situasjon	264054
26.11.2019	190611 Vann- og avløpsplan Store Damtjønn hyttefelt - tekst	264055
26.11.2019	Faun rapport 023-2018 Store Damtjønn hytteområde_rev 240119	264056
26.11.2019	Store Dammtjønn, naturverdier og konsekvensvurdering	264057
26.11.2019	Innsigelse reguleringsforslag - Store Damtjønn (520716)	264058
26.11.2019	Uttale til høring og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde gbnr. 271 og 5 i Sauherad kommune (518237)	264059
26.11.2019	Uttalelse reguleringsforslag - Store Damtjønn hytteområde - gbnr 271 - 275 (520718)	264060
26.11.2019	Sauherad kommune - svar på forespørsel om bruk av planovergang - Detaljregulering for Store Damtjønn (L)(530153)	264061
26.11.2019	Sauherad kommune - svar på forespørsel om bruk av planovergang - Detaljregulering for Store Damtjønn (L)(530153)	264062
26.11.2019	Høringsuttalelse til reguleringsplan for Store Damtjønn hyttefelt (520187)	264063
26.11.2019	Høringsinnspill til planforslag for hyttefelt ved Store Damtjønn (519144)	264064
26.11.2019	Innspill og spørsmål til Detaljregulering for Store Damtjønn hytteområde - planid 04022018 (520188)	264066
26.11.2019	Kommentar til detaljreguleringsplan for Store Damtjønn hytteområde planid 04022018 (519878)	264067
26.11.2019	5FA6FC1737EE404B92CC8248DE538E24 (519887)	264068
26.11.2019	Merknad til offentlig ettersyn - Detaljregulering for Store Damtjønn hytteområde gnrbnr 271 og 5 (514201)	264069
26.11.2019	Merknader til detaljereguleringsplan for Store Damtjønn hytteområdet (519892)	264070
26.11.2019	Merknader til detaljereguleringsplan for Store Damtjønn hytteområdet (519895)	264071
26.11.2019	Merknader til Detaljregulering for Store Damtjønn hytteområde (519504)	264072
26.11.2019	Merknader til Detaljregulering for Store Damtjønn hytteområde (519514)	264073
26.11.2019	Merknader til detaljregulering for Store Damtjønn hytteområde (520193)	264074
26.11.2019	Vedl. fra Asplan Viak AS - Reguleringsforslag Store Damtjønn hyttefelt (520186)	264075
26.11.2019	Vedl. fra Asplan Viak AS - Reguleringsforslag Store Damtjønn hyttefelt (520186)	264076