



**Tokke kommune**  
**Plan, næring og teknisk etat**

AT Skog AS

V/ Mona Gundersen

**MELDING OM VEDTAK**

— Dykkar ref:

Vår ref  
2021/619-13

Saksbeh:  
Gunhild  
Austjord,35075241

Arkivkode:  
L13

Dato:  
22.10.2021

**104/2,3 - Framlegg til reguleringsplan Granaroi - 1. gongs handsaming**

Her følgjer særutskrift av formannskapet si sak nr. 21/70.

Planframlegget blir sendt på høyring/ offentleg ettersyn i veke 43.

Med helsing

Gunhild Austjord  
Kommunalsjef for plan, næring og teknisk

Kopi til:  
Espen Finstad

*Dette dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ikkje underskrift.*



**Tokke kommune**

Arkiv: L13  
 Saksnr.: 2021/619-7  
 Saksbeh.: Gunhild Austjord  
 Direkte tlf.: 35075241  
 Dato: 10.10.2021

## Saksframlegg

Utval	Utvalssak	Møtedato
Formannskapet	21/70	20.10.2021

### 104/2,3 - Framlegg til reguleringsplan Granaroi - 1. gongs handsaming

Vedlegg:

- 1 Plandokument Granaroi 11102021
- 2 REgPlanGrannaroiNystøy07102021
- 3 104/2,3 - Føresegner Reguleringsplan Granaroi
- 4 Svar frå NVE - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for veg til Granaroi og Nystøyl
- 5 Varsel om nasjonale interesser - uttalelse til reguleringsvarsel - Tokke - del av 104/2 og 3 - veg til Grannaroi og Nystøyl - reguleringsplan - planID 20210001
- 6 Uttale til varsel av reguleringsplan i Tokke kommune - Grannaroi og Nystøyl - del av gbnr 104/2 og 104/3 - Tokke kommune - planid 20210001
- 7 Innspel frå Setesdal austhei villreinnemnd
- 8 Innspel til planarbeidet Granaroi
- 9 104/ 2,3 - Referat frå oppstartsmøte reguleringsplan Granaroi 12022021

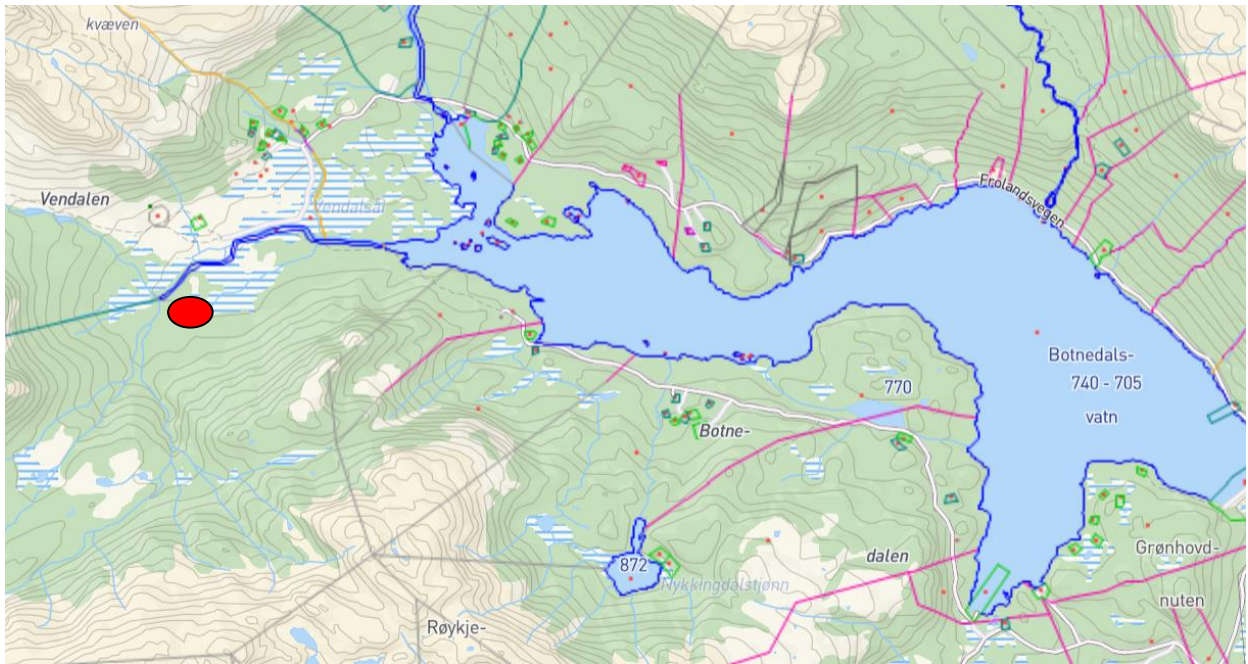
#### Saksdokument:

[Lov om planlegging og byggesaksbehandling \(plan- og bygningsloven\) - Kapittel 12. Reguleringsplan - Lovdata](#)

#### Saksutgreiing:

AT Skog SA fremjar framlegg til detaljreguleringsplan for Granaroi, del av gnr 104 bnr 2 og 3 - Klippingdalen, på vegne av grunneigar Ole Gunnar Selvaag. Reguleringsplanen har planID 20210002.

Planframlegget legg til rette for framføring av veg til støyane Nystøyl og Granaroi inst inne i Vendalen, regulering av område til fritidsbusetnad kring dei to støyane samt område for ny fritidsbustad langs planlagt veg. Intensjonen med reguleringa er å leggje til rette for bruk og utvikling av eigedommen som er på samla nesten 10 900 daa i ein teig. Vegen som er planlagt ført fram frå enden av eksisterande veg på sørsida av Botndalsvatnet, og er på omlag 1,8 km.



Figur 1 - Støylene Granaroi merka raudt



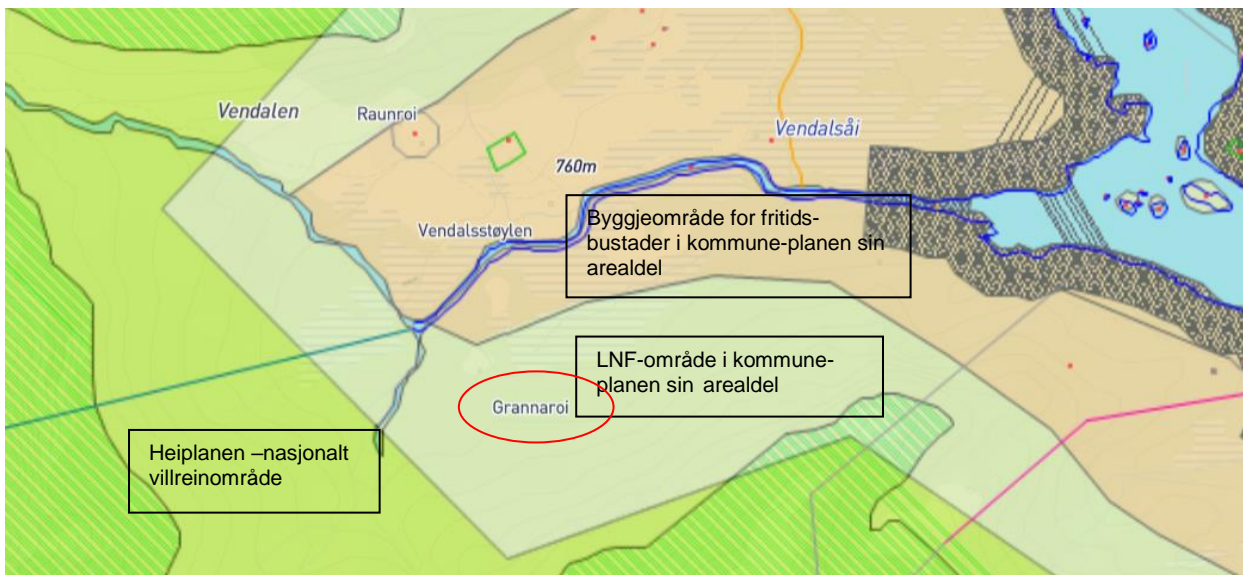
Figur 2 - Bilete teke frå Nystøyl mot nord/ nordvest - Vendalsstøylene (Foto Eie Eiendomsmegling)

Det er halde oppstartsmøte med Tokke kommune, der føringar for planarbeidet blei drøfta. Planarbeidet er deretter varsla etter reglane i Plan- og bygningslova (pbl) § 12-8.

Det er alt gjeve løyve til framføring av straum til Granaroi, i medhald av energilova. I samband med dette er det gjort kulturminneregistreringar. Framføring av straum er lagt i den same trasèen som planlagt veg og arbeidet er påbegynt.

Planområdet ligg i gjeldande arealdel til kommuneplanen dels i byggjeområde for fritidsbustader og dels i landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF). I Heiplanen for Setesdal austhei villreinområde m.m. er området lagt ut til bygdeutviklingssone, med der det berre er omlag 200 til grensa for nasjonalt villreinområde mot vest.

Ved varsel om oppstart av planarbeidet, blei det teke inn eit område i lia sør for Granaroi, der det var aktuelt å vurdere plassering av ein fritidsbustad. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark har varsle mogleg motsegn av omsyn til heiplanen og reduksjon ab inngrepsfri natur, og i endeleg planframlegg som er lagt fram nå, er den planlagt nye fritidsbustaden nå flytt ned til område som ligg som byggjeområde i arealdelen, mellom dei to støylane.



Figur 3 - Planstatus Vendalen, heiplanen i vest - byggjeområde i arealdelen orange, området mellom LNF

Innkomne merknader til planarbeidet følgjer vedlagt, og er samanstilt og vurdert i planomtala. Nedanfor har me gjort ei samla vurdering av innspela etter høyring, ut frå dei ulike interessene som er relevante i vår vurdering av planframlegget.

#### Omsyn til landbruksinteressene og støylslandskap

I føresegnene til LNF – områda i arealdelen er det sagt at: *Kommunen er positiv til restaurering av støylar.*

Eigedomen blir bruka til jakt/ fiske/ fritid og til sauebeite. Andre eigedomar i området er positive til planane om veg, då det vil vere enklare for sanking og tilsyn med sau i området. Dei to støylane på eigedomen er i planframlegget regulert til fritidsbustader saman med ei ny tomt langs vegen, mellom støylane. Nystøyl ber preg av å vere ei vanleg fritidshytte i bjørkeskogbeltet når det gjeld byggjeskikk/ høgder/ storleik, medan Granaroi ligg på ein gamal støylsvoll, og har lafta høyløe og eit gammalt, avlangt støylshus som truleg er påbygd i nyare tid.

Dersom støylane i reguleringsplan blir regulert til byggjeområde, trer delingsforbodet i jordlova §12 og omdisponeringsforbodet i § 9, ut av kraft. Dette er ikkje ynskjeleg, og vil svekke det samla ressursgrunnlaget på eigedomen vesentleg. På ein stor utmarkseigedom som dette, så er hyttene/ støylane ein stor ressurs for eigedomen og ein viktig del av driftsapparatet.

Grunnen til at det er regulert til byggjeområde, er truleg for å byggje ut til ein storleik på bygningane jfr føresegner byggjeområda i arealdelen, der det er opna for hytter på maksimalt 150m<sup>2</sup> bruksareal BRA og anneks/ uthus på maks 30m<sup>2</sup> BRA. Driftshytter i LNF-områda kan berre byggjast ut til maks 50m<sup>2</sup> BRA.

I planframlegget er følgjande utnyttingsgrad/ maks storleik på bygningane i regulerte byggjeområde for fritidsbusetnad:

• *Grad av utnytting (§ 12-7 nr. 1)*

*a. Tilkomst, parkering, byggjegrop og uteareal skal lokalisrast og utformast slik at det blir minst mogleg skjemmaende terrenginngrep. Øvrige areal på tomta skal framstå som urørt naturtomt.*

*b. Bygningane skal harmonere med omgjevnadene når det gjeld utforming, materialval og fargeval. Bygningar på same tomt skal harmonere i lag.*

*c. Alle bygg skal målast eller beisast i mørk-/naturtilpassa farge og skal ha mørk taktekking/grønt tak som ikkje reflekterer.*

*d. Maksimalt bygd areal pr tomt er BYA = 100m<sup>2</sup>, parkering inngår ikkje i dette.*

*e. Uthus/anneks kan maksimalt ha BYA = 20 m<sup>2</sup>*

*f. Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 7):*

*- Det skal vere to biloppstillingsplassar pr. tomt.*

*- Plassering av bygningar på tomta skal ikkje medføre planering av terreng på over 1 meter.*

Dette er dermed ei auke i tillatt storleik på bygningane på støylen, men ikkje maks av det som arealdelen opnar for. Føresegnene har vidare reglar om terrengtilpassing og byggjeskikk. For å kunne utvikle støylane og leggje til rette for bruk, meiner me at ei slik samla utnyttingsgrad som utgangspunkt, kan godkjennast.

Ein moglegheit som kan sikre at hyttene/ støylane framleis blir ein del av eigedomen har me i jordlova § 2 andre lekk som seier at: *Ved vedtak eller godkjenning av kommuneplan eller reguleringsplan kan det gjerast vedtak av planmyndigheitene om at føresegnene i §§ 9 og 12 skal gjelde for planområda eller avgrensa deler av dei.*

På denne måten «gjeninnfører» ein jordlova §§ 9 og 12 for å sikre landbruksinteressene i området. Rådmannen rår til at det vert gjort på denne måten, men er meir usikker på om den nye, ubebygde tomta skal ha same føringa. Den ligg innanfor byggjeområdet for fritidsbusetnad i arealdelen, og skal byggjast opp som ny eining. Me har likevel konkludert med at når intensjonen med planen, med veg og utvikling av hytter/ støylar, er å leggje til rette for bruk av eigedomen, vil me rå til at også den nye tomta blir ei driftshytte liggande til eigedomen. Eigedomen Klippingdalen er heilt spesiell, med berre utmark som ressurs, og driftshyttene – «støylane».

Eit alternativ vil vere å regulere «attende» til landbruk i reguleringsplan, men då vil det vere vanskelegare å styre byggeskikken slik det her er gjort framlegg om. Det er mindre høve til å legge føringar/ reglar for landbruksbygg i LNF – område samanlikna med bygningar i regulert byggeområde.

Når eigaren av ein stor utmarkseigedom ynskjer å utvikle den med vegframføring, straum og oppgradering av hytter/ støylyar, og planverket i hovudsak opnar for det, meiner kommunedirektøren at dette er positivt for landbruksnæringa.

#### Kulturlandskap/-miljø:

Av omsyn til gammalt støylys-/ kulturlandskap rår så til at den inste støylen Granaroi, som ligg i LNF-område i arealdelen, bør halde seg til grensene for driftshytter på maks 50m<sup>2</sup> per eining, med takvinkel 25-32 grader og med føresegn om at stilen skal tilpasse seg tradisjonell støylysbusetnad for området. Dette for at Granaroi med støylyslandskapet ikring, blir teke vare på som meir autentisk i de opne landskapsromet inn mot fjellheimen. Dei andre to områda for bygging og utvikling av hytter/ støylyar, meiner me kan byggjast ut slik som planframlegget gjer greie for.



Figur 4 - Granaroi

#### Omsynet til naturmangfaldlova:

Ein veg inn til Granaroi vil fyrst og fremst auke tilgangen til støylyane og gjere det enklare å bruke området både ved uttak av jaktutbyte, tilsyn med sau og sauesanking. At ferdselen inn i villreinområda i fjella innanfor, blir vesentleg større enn den er i dag jfr Statsforvaltaren sitt innspel, er me ikkje samde i. Desse fjellområda blir i dag bruka til jakt og sauebeite. Det ligg ikkje noko etablerte turmål eller merka stiar i området som kan auke bruken av området for turgåarar. Arealet frå enden av byggeområdet i arealdelen og omlag 600 meter fram til Granaroi, ligg som Bygdeutviklingssone i Heiplanen, der me meiner at forholdet til nasjonalt villreinområde er avklara der. Kommunedirektøren meiner at slike tiltak som planen opnar for, med tilrettelegging for bruk av utmarkressursane, nettopp er i medhald av intensjonen i føremålet bygdeutviklingssona.

Tokke har i vedteken planstrategi sagt at me skal i gang med arbeidet med sti- og løypeplan som oppfølging av Heiplanen. I denne samanheng skal stiar og løyper vurderast i høve til m.a. villreininteressene.

Omsynet til naturmangfaldlova §§ 8-12 utover villreininteressene er vurdert. Etter det me kjenner til av registreringar, ligg det ikkje føre konfliktar i høve til viktige artar eller naturtyper i området. Me meiner det heller ikkje ligg føre grunnar som gjer det naudsynt med særskilde registreringar utover det som er kjent i databasen miljodata.no og vurderingar gjort i planframlegget.

#### Born og unge:

Omsynet til barn og unge i planarbeidet er vurdert. Planframlegget er ikkje i konflikt med deira interesser eller viktige område for deira bruk.

#### ROS – analyse

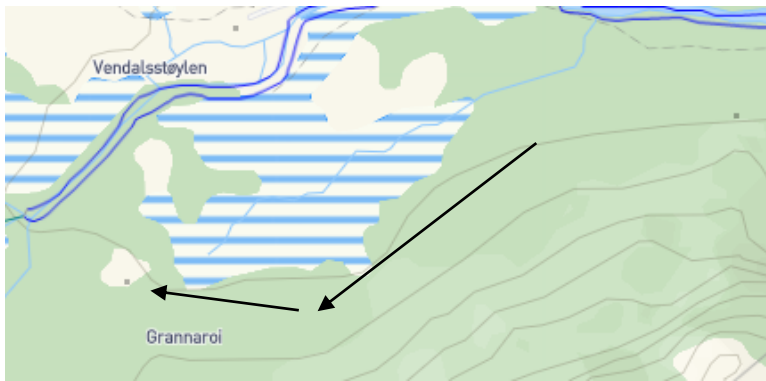
Det er laga risiko- og sårbarheitsanalyse i planarbeidet, og omsyna til m.a. ras og flaum, verkar godt ivareteke i planframlegget og i dei løysingane som er valt. Kommunedirektøren meiner dette sikrar omsynet til klimatilpassing og «føre-var» prinsippet med tanke på auka nedbørsmengder og meir ekstremvær.

#### Sanitær standard:

Planen opnar opp for boring etter vatn og veg fram til hyttene. Det er likevel ikkje sagt at det kan leggjast inn vatn i hyttene, med tilhøyrande utslepp. Det meiner me er naturleg at det vert gjeve opning for som følgje av intensjonane i planen. Det er ikkje vinterbrøyta veg inn, og me vil difor ikkje godkjenne septiktank som krev tømning. I dag er det utvikla mange minireinseanlegg der dette ikkje trengst. I samband med evt innlegging av vatn i hyttene må det søkjast utsleppsløyve, der desse tilhøva må avklarast. Me ser det ikkje som naudsynt med avlaupsplan, sidan einingane ligg med god avstand frå kvarandre.

#### Omsyn til landskap og myr

Den planlagte vegen inn til Granaroi, ligg innanfor byggjeområde for fritidsbusetnad dei fyrste omlag 1,2 km, medan dei siste 600 m opp mot Granaroi, ligg i LNF – område. Vegen er lagt inntil li-foten av omsyn til dei opne myrområda ned mot Vendals-åi, sjå kart nedanfor. Me meiner dette er ein god løysing, som søkjer å ta omsyn til landskapsinteressene med å få vegen lagt godt i landskapet og vekk frå opne myrområde. Samstundes kjem ein her inn mot fjellskogen, som òg vil vere med å skjerme inngrepet.



Figur 5 - blå skravur syner myraområda, piler prinsipp for vegframføring

### Kulturminne:

Det er gjennomført kulturminneregistrering hausten 2021, men rapport føreligg ikkje endå. Etter dialog med kulturminneteamet i Fylkeskommunen er det regulert inn funn av kolgroper i planframlegget, som skal søkjast frigjevne. Dette er regulert som bandlagt areal, fram til at søknaden er avklara.

### **Konklusjon:**

Kommunedirektøren rår til at planframlegget blir fremja og lagt ut til høyring/ offentlig ettersyn med endringar som går fram av saksutgreiinga.

### **Rådmannen si tilråding:**

I medhald av Plan- og bygningslova §12-10, blir framlegg til detaljreguleringsplan for Granaroi, del av gnr 104 bnr 2 og 3, fremja og lagt ut på høyring/ offentlig ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Ny føresegn i pkt 2 - fellesføresegner:  
Jordlova sine reglar i §§ 9 og 12 gjeld framleis for heile planområdet, jfr jordlova § 2 andre lekk.
2. Ny føresegn i pkt 2 - fellesføresegner:  
Planen opnar for innlegging av vatn på hyttene. I samband med dette må det søkjast om utsleppsløyve etter forureiningslova som avklarar reinseløysing m.m.
3. Tilleggsføresegner til 3.1.2 om byggjeskikk Granaroi:  
På støylen Granaroi skal bygningane tilpassast tradisjonelt støylsmiljø med maks storleik 50m<sup>2</sup> per bygg, innanfor samla tillatt utnyttingsgrad på maks 100 m<sup>2</sup> BYA. Takvinkel 25-32 grader og maks mønehøg 4,5 meter. Gamle bygningar på støylen skal så langt som råd takast vare på/ restaurerast.

Resten av føresegnene i 3.1.2 gjeld tilsvarande.

### **Saksprotokoll i Formannskapet - 20.10.2021**

Det blei stilt spørsmål om habilitet i saka hjå ordførar.



Samrøystes habil i saka.

Framlegg frå Thor Arne Heggveit, Sp:

Stryke «med maks storleik 50m<sup>2</sup> per bygg» i pkt 3.

Røysting:

Pkt 1 og 2:

Samrøystes vedteke.

Pkt 3, med endringa frå Heggveit:

Vedteke med 6 – 1 røyster. Benedikte Nes stemte imot.

### **Vedtak**

I medhald av Plan- og bygningslova §12-10, blir framlegg til detaljreguleringsplan for Granaroi, del av gnr 104 bnr 2 og 3, fremja og lagt ut på høyring/ offentleg ettersyn, på følgjande vilkår:

1. Ny føresegn i pkt 2 - fellesføresegner:  
Jordlova sine reglar i §§ 9 og 12 gjeld framleis for heile planområdet, jfr jordlova § 2 andre lekk.
2. Ny føresegn i pkt 2 - fellesføresegner:  
Planen opnar for innlegging av vatn på hyttene. I samband med dette må det søkjast om utsleppsløyve etter forureiningslova som avklarar reinseløysing m.m.
3. Tilleggsføresegner til 3.1.2 om byggjeskikk Granaroi:  
På støylen Granaroi skal bygningane tilpassast tradisjonelt støyismiljø, innanfor samla tillatt utnyttingsgrad på maks 100 m<sup>2</sup> BYA. Takvinkel 25-32 grader og maks mønehøg 4,5 meter. Gamle bygningar på støylen skal så langt som råd takast vare på/ restaurerast.

Resten av føresegnene i 3.1.2 gjeld tilsvarande.