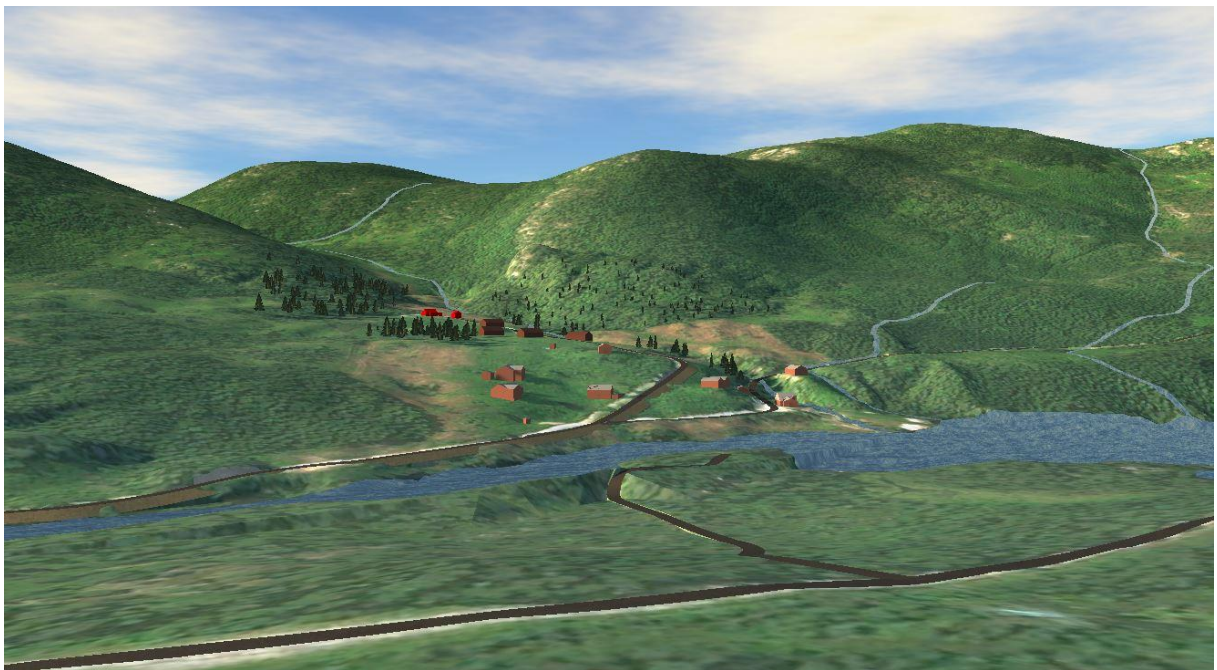


Planbeskrivelse

Hytteområde F1 ved Reskjemvannet – del 2,
Midt-Telemark kommune

Plan-ID 202117



Innhold

1	Bakgrunn	3
1.1	Hensikten med planen.....	3
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	3
1.3	Utbyggingsavtaler.....	3
1.4	Krav om konsekvensutredning	3
2	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1	Overordnede planer	4
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	4
2.3	Tilgrensende planer.....	4
2.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
3	Planprosessen	6
3.1	Varsling og medvirkning	6
3.2	Merknader	6
4	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
4.1	Beliggenhet.....	11
4.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
4.3	Landskap.....	12
4.4	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
4.5	Naturverdier	13
4.6	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.7	Landbruk.....	14
4.8	Trafikkforhold	14
4.9	Barns interesser.....	15
4.10	Universell tilgang	15
4.11	Teknisk infrastruktur	15
4.12	Grunnforhold	15
4.13	Støyforhold	16
5	Beskrivelse av planforslaget.....	17
5.1	Planlagt arealbruk.....	17
5.2	Bebyggelsens plassering og utforming.....	17
5.3	Parkering	19
5.4	Trafikkløsning	19
5.5	Tilknytning til infrastruktur.....	20
5.6	Universell utforming.....	20
5.7	Uteareal og friluftsområder	20
5.8	Miljøoppfølging	21
5.9	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22

5.10 Rekkefølgebestemmelser	24
6 Konsekvensutredning	24
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	24
7.1 Landskap.....	24
7.2 Naturmangfold	25
7.3 Barns interesser.....	26
7.4 Trafikk forhold	26
8 Vedlegg: Plandokumenter.....	26

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for utvidelse av hyttefelt F1 med 4 fritidsboligheter og tilhørende anlegg.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Olav Ødegården er forslagstiller og Søndergaard Rickfelt er konsulent for planarbeidet.

Planområdet omfatter en mindre del av eiendom 13/9 i Midt-Telemark kommune. Olav Ødegården er grunneier for det aktuelle området og tilgrensende områder.

Kommunekart på nett for Midt-Telemark viser usikker eiendomsgrense i sør for eiendom 13/9, men dette er ikke oppgitt i oppstartsmøtereferatet.



Figur 1: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett. Varslet plangrense er markert med svart stiplet linje.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er varslet forhandlinger om utbyggingsavtale, men per i dag ser ikke forslagstiller behov for utbyggingsavtale.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planen er vurdert etter forskriften om konsekvensutredninger, og det er vår vurdering at tiltaket ikke er omfattet av §6, da planen er i tråd med overordnede planer.

Vi vurderer heller ikke planens virkninger for miljø og samfunn å være så store at det er behov for egen konsekvensutredning (§8). Utredning av planens virkninger for miljø og samfunn inngår som en vanlig del av planarbeidet (med blant annet ROS-analyse).

Det konkluderes derfor med at det ikke er behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.

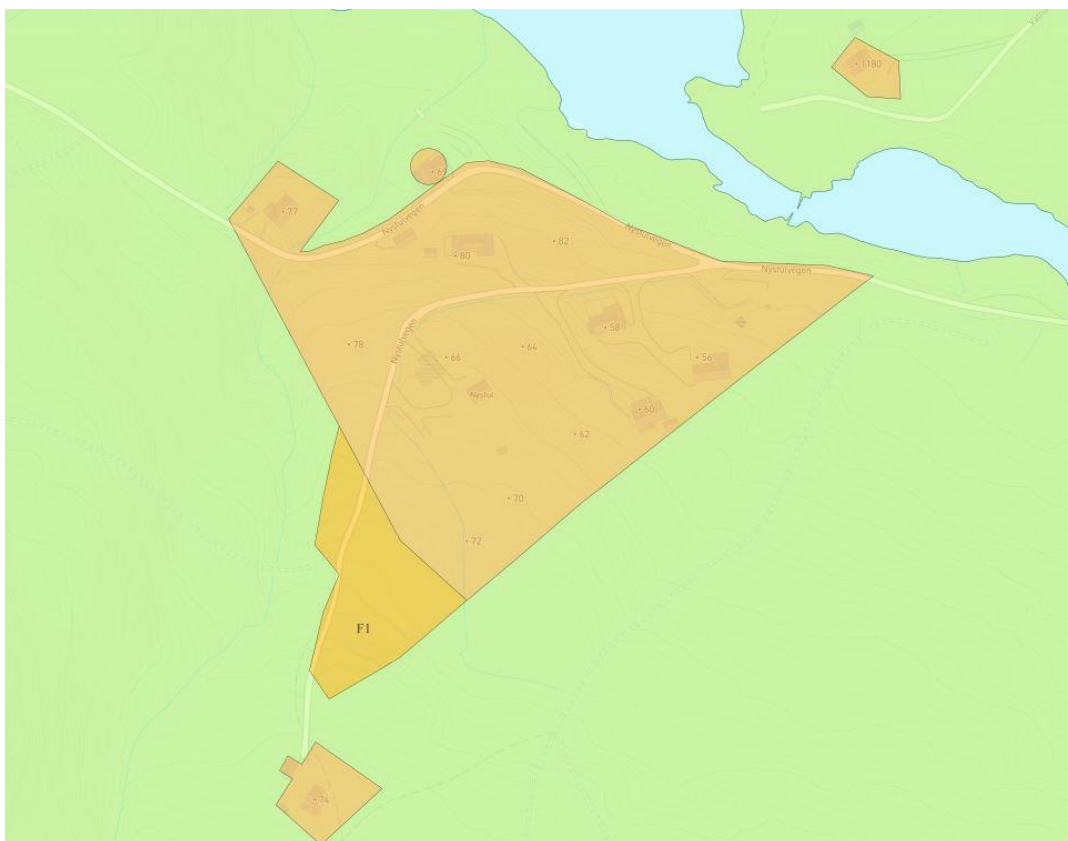
2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer

Kommuneplanens arealdel:

Planområdet ligger i stor grad innenfor areal satt av til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (figur 2). Det foreslås å inkludere en liten del av skogsareal i vest for å gi mulighet til bedre utnyttelse av planområdet og plass til adkomstveg.

Området er ikke omfattet av hensynssoner i gjeldende kommuneplan.



tomter gjennom reguleringsendring. Det er ikke kjent at det pågår arbeid med andre planer som vil ha betydning for planarbeidet.



Figur 3: Kartutsnitt fra Midt-Telemark kommunes kart på nett som viser gjeldende reguleringsplan for tilgrensende område.

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Nasjonale føringer som har betydning for planarbeidet:

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995):

- synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08:

- veileder for retningslinjer ovenfor

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene (2018):

- planlegging skal bidra til reduksjon av klimagassutslipp samt økt miljøvennlig energiomlegging

Hvordan planen ivaretar intensjonene i retningslinjene er omtalt i kapittel 5.8 og 7.3.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Planen er varslet i samsvar med varslingsliste. Det er ikke forventet at planarbeidet krever en omfattende medvirkningsprosess, men drøftes med naboer og direkte berørte.

3.2 Merknader

Det er kommet inn 4 innspill til varsling av oppstart av planarbeidet. Disse er oppsummert og kommentert nedenfor, og innspillene i sin helhet er lagt ved planbeskrivelsen (vedlegg 4).

	Sammendrag	Foreløpig kommentar
Statsforvalteren i Vestfold og Telemark E-post / brev Dato 26.08.2021	Planområdet er i stor grad innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det legges til grunn at varslet arealformål er avklart i overordnet plan, og at føringer herfra blir fulgt opp i det videre planarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at merknadene er av generell karakter, tilpasset forholdene i Midt-Telemark kommune. <u>Planbeskrivelse og ROS</u> Det minnes om at plan- og bygningslovens § 4-2 stiller krav om at det ved offentlig ettersyn skal foreligge en planbeskrivelse. Etter samme lovs § 4-3 skal alle planer ha en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), som viser alle risiko og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål, og eventuelle endringer i slike forhold som følge av den planlagte utbyggingen. Dersom vurderingene konkluderer med at det må settes i verk tiltak for å avverge uønskede hendelser, forventes det at tiltakene gis en grundig beskrivelse i analysedelen og sikres gjennomført i reguleringsbestemmelsene. Det minnes om at det ved siste plannivå ikke er mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. <u>Grunnforhold og sikker byggegrunn</u> Planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred, noe som må avklares og undersøkes nærmere i planprosessen. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er myndighet for skred i Norge, og det henvises derfor spesielt til deres retningslinjer 2/2011 Flaum og skred i arealplanar.	<i>Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune 2021-2033 (vedtatt 21.06.2021) er lagt til grunn for planarbeidet.</i> <i>Innspillet tas til orientering.</i> <i>Planforslaget som leveres til kommunen inneholder både planbeskrivelse og ROS-analyse. Se vedlegg 5.</i> <i>Der det er forhold som krever en vurdering av tiltak er disse opplyste om i planbeskrivelsen kapittel 5.9, og fulgt opp i planbestemmelsene.</i> <i>Rapport om vurdering av skredfare er utarbeidet av Skred AS 14.09.2021 (vedlegg 7).</i> <i>Det er konkludert med at området tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet mot skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S2.</i> <i>Fritidsboligene kan dermed oppføres uten videre sikringstiltak mot skred.</i>

	<u>Klimatilpasning og utslippsreduksjoner</u> Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det vurderes hvordan hensynet til et klima i endring kan sikres. Det er viktig at ROS-analysen inkluderer en vurdering av hvilke effekter klimaendringer vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer, og vurdere konsekvensene klimaendring vil ha for planområdet og planlagte tiltak. Det bør legges vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretaking av økosystem og arealbruk med verdi for klimatilpasning, som også kan medvirke til økt kvalitet i uteområder. Når konsekvensene av klimaendringene blir vurdert, skal høye alternativ fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Klimaprofil for Vestfold/Telemark fra norsk klimaservicesenter vil være en viktig del av kunnskapsgrunnlaget. Miljødirektoratet, NVE og DSB har laget ulike veiledere til hvordan planer kan ta hensyn til klimaendringer. <u>Overvannshåndtering</u> Håndtering av overvann bør avklares i plan før byggesak. Håndtering av overvann må beskrives konkret, inkludert mulig forurensning av overvann. Ytre miljø må dermed være en faktor i ROS analysen, som inkluderer aktuelle tema som kan være utslipp av forurenset overflatevann, akuttutslipp og mulighet for stenging av eventuelt overvannssystem, klimaendringer og påvirkning på resipient. <u>Universell utforming</u> Hensynet til universell utforming er forankret i formålsbestemmelsen til plan- og bygningsloven, § 3- 1. Forskrift om tekniske krav til byggverk (TEK17) stiller konkrete krav til arealer og anlegg som skal kunne brukes av alle. <u>Landskap</u> Vi legger til grunn at landskapshensyn blir tillagt vekt og at det blir tatt sikte på å velge løsninger som i størst mulig grad opprettholder det naturlige landskapet. Unødige terrenginngrep og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås. <u>Naturmangfold</u> Nasjonal politikk på naturmangfoldområdet går fram av kapittel 3.6 i Klima- og miljødepartementets rundskriv T-2/16, Nasjonale og vesentlige regionale interesser på miljøområdet, sist revidert februar 2021. Naturkvaliteter omtalt i rundskrivet er å anse	<i>ROS-analysen inkluderer en vurdering av effekter og konsekvenser av klimaendringer. Se vedlegg 5. Temaet er omtalt i kapittel 5.8.</i> <i>Overvannshåndtering er vurdert i ROS-analysen (vedlegg 5) og omtalt i kapittel 5.8 i planbeskrivelsen.</i> <i>Tema er omtalt i kapittel 5.6 og fulgt opp i planbestemmelsene.</i> <i>Det er utarbeidet en landskapsanalyse for planområdet. Se vedlegg 6. Tema er omtalt i kapittel 4.3 og 7.1.</i> <i>Informasjon i både Naturbase og Artskart er gjennomgått som en del av planarbeidet. I tillegg er det utarbeidet en vurdering av potensial for forekomst av naturkvaliteter (se landskapsanalyse vedlegg 6).</i>
--	---	--

	som nasjonale interesser som bør tillegges stor vekt i planprosessen. Kunnskap om viktige naturkvaliteter fremgår blant annet av Naturbase (Miljødirektoratet) og Artskart (Artsdatabanken). I planområdet kan det likevel være viktige naturkvaliteter som ikke fremgår av tilgjengelige databaser. Dersom det vurderes å være potensial for forekomst av naturkvaliteter av opptil nasjonal interesse i planområdet, bør det gjøres nye utredninger etter standard metodikk for å fremskaffe et oppdatert kunnskapsgrunnlag. Det minnes om at naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som kan berøre naturmangfold, og at vurderingene skal synliggjøres i saken.	<i>Naturmangfoldloven §§8-12 er gjennomgått og omtalt i planbeskrivelsen. Tema er omtalt i kapittel 7.2.</i>
Vestfold og Telemark fylkeskommune Epost / brev Dato 02.09.2021	Fylkeskommunen skal bidra til at nasjonale og regionale føringer blir fulgt opp i alt planarbeid. <u>Barn og unge</u> Hensynet til barn og unge er sterkt forankret i lovverket og nasjonale retningslinjer, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-1, 3-1, RPR- barn og unge pkt. 4 og 5 samt forvaltningsloven § 17. Selv om det ikke er krav til lekeplasser i forbindelse med hytteutbygging, bør interessene til barn og unge gjøres rede for. Ved fortetting av hytteområder er det viktig at behovet for gode felles oppholdsarealer, møteplasser og areal for lek og utfoldelse, hensyntas. Det videre planarbeidet må særlig legge vekt på trafikk sikre løsninger. Fylkeskommunen minner videre om at barnerepresentanten skal involveres i saker som omhandler barn og unges interesser, og følgelig få forelagt fylkeskommunens uttalelse. <u>Klima og energi</u> Med referanse til kommunedelplaner for klima og energi for Bø og Sauherad kommuner (2010-2020) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), anmoder fylkeskommunen om å ta inn reduksjon i	<i>Hensyn til barn og unges interesser er omtalt i kapittel 4.9 og 7.3. Trafikkforhold er omtalt i kapittel 4.8, 5.4, 7.4.</i> <i>Barnerepresentanten er varslet ved oppstart av planarbeidet, og inkluderes i internt planforum for å drøft plansaker i Midt-Telemark kommune.</i> <i>Temaet er omtalt i kapittel 5.8.</i>

	klimagassutslepp og klimatilpassing (t.d. klimapåslag i ROS) som tema i reguleringsplanen. Klimaomsyn bør inkluderes i reguleringsføresegnene. Regional klimaplan for Telemark har en strategi for økt karbonbinding i jord, som innebærer å ta særskilt vare på – og unngå omdisponering av myrområde. Vi tilrår derfor at bygg og infrastruktur i reguleringsplanen leggjast utanfor områder med myr. <u>Kulturarv</u> Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner som kommer i konflikt med reguleringsplanforslaget. Det er vurdert som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet. Det gjøres oppmerksom på meldeplikten etter kulturminneloven § 8 andre ledd. Fylkeskommunen anbefaler at meldeplikten innarbeides i fellesbestemmelsene i reguleringsplan. <u>Landskap</u> Ettersom Norge har sluttet seg til den Europeiske landskapskonvensjonen har vi plikt til å fremme vern, forvaltning og planlegging av landskap. I det tilfelle at tiltaket medfører vesentlig terrenginngrep, så ber vi om at dette gjøres på en mest mulig skånsom måte, slik at man unngår unødvendig negative landskapseffekter.	<i>Planområdet inkluderer ikke myrområde og er innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.</i> <i>Meldeplikten er innarbeidet i planbestemmelsene.</i> <i>Det er utarbeidet en landskapsanalyse for planområdet. Se vedlegg 6. Tema er omtalt i kapittel 4.3 og 7.1.</i>
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) Epost / brev Dato 06.09.2021	NVE anbefaler veileder for NVE-tema for reguleringsplan. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet. For denne plansaken viser vi særlig til tema: grunnforhold, sikker byggegrunn, skredfare og overvann. <u>Flom, erosjon og skred</u> God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom-erosjon og skred. Pågående klimaendringer vil øke risikoen for disse faretypene. Plan- og bygningsloven setter tydelige krav til sikkerhet mot naturfare og sikker byggegrunn ved planlegging og utbygging, og byggeteknisk forskrift (TEK17) kapittel 7, utdyper dette i forhold til flom-, erosjon- og skredfare, herunder kvikkleire. På reguleringsplannivå vil det ofte	<i>Veileder er gjennomgått og relevante temaer er vurdert i ROS-analysen (vedlegg 5) og omtalt i planbeskrivelsen.</i> <i>Det er utarbeidet rapport om vurdering av skredfare av Skred AS 14.09.2021 (vedlegg 7). Rapporten vurderer alle typer skred.</i> <i>Det er konkludert med at området tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet mot skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S2.</i> <i>Fritidsboligene kan dermed</i>

	være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren. <u>Overvann</u> Mer utbygging i nedbørfeltet gir økt andel tette flater. Dette bidrar til raskere avrenning og større mengder vann på terrengoverflaten (overvann). Økningen kan føre til oversvømmelser i byggeområdene og flom i vassdragene. Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging også kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som eks. flomskog, myrer og våtmarker har en flomdempende funksjon som bør bevares i størst mulig grad. Dersom omgivelsene og/eller resipienten ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompenserende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares. <u>Vassdrag- og grunnvannstiltak</u> Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, ber vi om at dette kommer klart fram i oversendelsesbrevet. <u>Energianlegg</u> Planen må ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig. <u>NVEs oppfølging av planarbeidet</u> Kommunen må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i	<i>oppføres uten videre sikringstiltak mot skred.</i> <i>NVE sitt kart viser flomaktsomhetssone rundt bekken vest for planområdet. Planområdet er innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det er vurdert at areal avsatt til fritidsbebyggelse tar hensyn til flom.</i> <i>Overvannshåndtering er vurdert i ROS-analysen (vedlegg 5) og omtalt i kapittel 5.8 i planbeskrivelsen.</i> <i>Eksisterende fritidsboliger henter vann fra fjellbrønn. Nye fritidsboliger (4 stk.) skal også hente vann fra borebrønn. Det er ikke planlagt omfattende tiltak som vil vesentlig påvirke grunnvannstand. Omfanget av tiltakene i planområdet er vurdert å være liten og med mindre alvorlige konsekvenser for grunnvannstand i området.</i> <i>Det er ikke kjent med at planen berører energiinteresser.</i> <i>Innspillet tas til orientering.</i>
--	--	---

	arealplanlegging. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	
Thor Erling Tvedt Nystulvegen 74, 3804 Bø i Telemark Epost /-brev Dato 07.09.2021	Hytte i Nystulvegen 74 ble kjøpt for ca. 10 år siden. Kontrakt ble skrevet med Olav Ødegaarden som sikrer vegrett og parkeringsrett. Disse er tinglyst. Det er også skriftlig avtale om utsikt til vannet. Undertegnet har bekostet oppgraderinger og vedlikeholdt av vegstrekingen som nå berøres av utvidelsen av F1. Vegretten er også sikret i «reguleringsplan for hytteområde F1 ved Reskjemvannet» fra 2010. De siste årene har det oppstått utfordringer knyttet til bruk, brøyting og vedlikehold av overnevnte veg. Sist vinter ble også vegretten hindret (vegen fysisk stengt), fordi hensynet til fremkommelighet til øvrige privathytter og utleiehytter ble prioritert. Undertegnet krever at skriftlige avtaler ivaretas og at fremkommelighet for kjøretøy ikke hindres - dette gjelder både under opparbeidelse av infrastruktur, under bygging av nye hytter og ved fremtidig bruk. Reguleringen må sikre at tinglyste vegrett ikke hindres/forringes dersom vegtraseen gjennom F1 legges om. Utsikt til vannet må etableres og ikke seinere hindres ved hyttebygging. Det bør lages nye skriftlige avtaler ift det overnevnte, som kan tinglyses før utvidelsen av F1. Veglag bør etableres. Undertegnet anses som gjenboere og skal få nabovarsel og nødvendig informasjon i tiden fremover.	<i>Grunnboksinformasjon viser at eiendom 13/61 har tinglyst vegrett over eiendom 13/9. Det står også i planbestemmelsene for «reguleringsplan for hyttefelt F1 ved Reskjemvannet» (2010) §3.1 Eigedomen gnr. 13 bnr. 61 har tinglyst vegrett på privat veg gjennom planområdet. Planbestemmelsen videreføres i reguleringsplan for del 2.</i> <i>Øvrige avtaler faller inn under privatrettslig forhold. En reguleringsplan gjelder regulering av de fysiske omgivelsene og regulerer ikke privatrettslige forhold eller ferdsel. Det er planlagt etablert velforening/hyttelag som skal overta drift og vedlikehold av veien gjennom planområdet og administrasjon tilknyttet dette.</i> <i>Ut i fra vurderinger gjort i planarbeidet vil utsikten til vannet kunne opprettholdes. Det vises til kapittel 7.1 i planbeskrivelsen. Planbestemmelsene skal sikre at plassering av nye fritidsboliger tilpasses både landskap og omkringliggende hytter.</i>

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i sørenden av Reskjemvannet, vest for fylkesvegen mellom Heddal og Bø, og øst for Lifjell. Det grenser til et regulert hyttefelt som er under utbygging.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er ca. 5 mål og grenser til et regulert hyttefelt som er under utbygging. Det aktuelle området blir en naturlig utvidelse av hyttefeltet.

Området har vært bevokst med tett skog i flere tiår (flyfoto fra norgebilder.no tilbake til 1969, f.eks. i 2004 – figur 4), men området er hogd ut for noen år siden. Tilgrensende områder er brukt til skogsdrift.

Det er ikke etablert bebyggelse innenfor det foreslåtte planområdet men det er etablert veg fram til et lite tun med eldre bebyggelse i sørvest. Ca. halvparten av de regulerede hyttetomtene i gjeldende reguleringsplan er bygd på.



Figur 4: Flyfoto av området fra 2004 som viser når det var bevokst med tett skog. Planområdet er vist med blå sirkel. (norgebilder.no)



Figur 5: Flyfoto som viser området som er ryddet for trær, samt hyttebebyggelse under utbygging. (norgebilder.no)

4.3 Landskap

Terrenget skråner fra sørvest og ned mot Reskjemvannet i nordøst. Dette gir fin utsikt over Reskjemvannet og relativt gode solforhold. I planområdet er hovedformen skrånende med en flate midt i planområdet. Kotene ligger omtrent rett østvest.

Terrengformen gjør at planområdet er synlig fra Vatnarvegen (fv. 3330) i nord, og fra hyttene på østsiden av Reskjemvannet (figur 6). Grad av synlighet vil variere etter årstid og mengde vegetasjon langs veien.



Figur 6: Utsikt fra Vatnarvegen (fv. 3330) mot eksisterende hyttefelt. (Bilde tatt på befaring 01.11.2021)

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er registrert 3 SEFRAK bygninger i området (eldre seterbebyggelse), men samtlige av disse er fjernet. De står oppført i SEFRAK-registeret som ruin/fjernet objekt.

Fylkeskommunen kjenner ikke til automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det er også vurdert som mindre sannsynlig at ikke kjente, automatisk fredede kulturminner er bevart i planområdet.

4.5 Naturverdier

Det er ikke gjort registreringer av naturtyper/nøkkelbiotoper-MIS (Naturbase/Kilden) eller arter med stor forvaltningsinteresse eller oppført på rødlista for trua arter (Artsdatabanken).

Sør Arkitekter har foretatt en vurdering av potensial for naturmangfold i området. Befaring ble utført 25.06.2021 av Øyvind Dag Dahle, Sør Arkitekter. Det ble observert at området nå er i ferd med å bli revegetert med ungskog av bjørk, gran og noe rogn og selje med mer. Kun vanlige blomster/urter som skogstorkenebb, firkantperikum, skogstjerneblom, norsk mure og diverse grasarter ble observert. Området vurderes å ha lite potensiale for viktig naturmangfold knyttet til skog.

Det er ikke åpne, eksponerte flater med sand eller grus. Området ligger vendt mot nordøst. Området vurderes derfor å ha lite potensial for sand-/grusboende insekter.

Vest for planområdet renner en bekk med relativt stor høydeforskjell til området rundt. Bekken er en del av elvenettet som forsyner Reskjemvannet. Bekkeløpet var observert som tørr i sommermånedene, men er vannførende i andre perioder, spesielt om våren.

Bekkeløpet er utenfor plangrensen og derfor også utenfor vurdering av potensial for naturmangfold.

4.6 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Nærmiljøet består av skogsareal og hytter, hovedsakelig i nærheten av vannet. Det finnes få attraksjoner eller tjenester i nærområdet. Grønkjær skisenter (langrennsløyper) ligger ca. 6 km nord for planområdet og Bø Sommarland ligger ca. 12 km sør for planområdet, med alpinområdene på Lifjell ca. 20 km unna.

Området i nærheten av Reskjemvannet har noen fjellvegger som egner seg til klatring, samt noen vandreruter til fjelltopper eller utsiktspunkter (klatrefelt.no; ut.no). En del av Reskjemvannet er dekket av fiskekort for Lifjell (inatur.no).

Innenfor planområdet er det noen stier markert på kartet, men disse er ikke tydelig markert /synlig på bakken. Det er ikke kjent at planområdet brukes til rekreasjon annet enn nærturer.

4.7 Landbruk

Det er ikke dyrket eller dyrkbar jord i eller i nærheten av planområdet.

Området har vært bevokst med tett skog og brukt til skogsdrift i flere tiår, men er hogd ut for noen år siden. Tilgrensende områder er brukt til skogsdrift.

Det er flere skogsbilveger og traktorveger utenfor planområdet, som sannsynligvis er brukt til skogsdrift. En traktorveg tar av fra Nystulvegen på planområdets vestre side, krysser bekken og knytter seg til et traktorvegnett lengere opp i skogen i vest. Det må sikres videre tilkomst til den.

4.8 Trafikkforhold

Området har adkomst via Vatnarvegen (fv. 3330) og videre via Rønningslandvegen og Nystulvegen som er begge private veger. Det er bom ved avkjøring fra fylkesvegen til Rønningslandvegen.

Adkomst til planområdet er via Nystulvegen som er en privat veg. Den er opparbeidet som grusveg fram til eksisterende hyttefelt, og fortsetter som enkel trasé fram til et lite tun med eldre bebyggelse i sørvest. Det vil være naturlig å bruke traseen til videreføring av adkomstvegen til de nye hyttetomtene.

Eiendom 13/61 har tinglyst vegrett over eiendom 13/9 (eiendommen som planområdet er en del av).

2009/703711-1/200
22.09.2009

BESTEMMELSE OM VEG
RETTIGHETSHAVER: KNR:3817 GNR:13 BNR:61
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Figur 7: Utsnitt fra grunnboksinformasjon for eiendom 3817-13/9

4.9 Barns interesser

Det er ikke kjent at planområdet er noe særlig brukt av barn i dag, utover lek på private tomter ved hyttene. Det finnes ikke områder til aktiviteter rettet mot barn innenfor gåavstand. Attraksjoner og tjenester er som nevnt i 4.6.

4.10 Universell tilgang

Adkomstveg til eksisterende hyttefelt og planområdet er bratt, med stigning på opp til 21%.

Terrengformen i planområdet består hovedsakelig av flatt eller svakt skrånet terreng, som gir flere muligheter for plassering av hyttebebyggelse der det skal være mulig å få til tilfredsstillende tilkomst mellom parkering og hytte/fritidsbolig.

4.11 Teknisk infrastruktur

Strømnett og interne veger er utbygd i det regulerte hyttefeltet.

Planområdet er ikke tilknyttet kommunalt vannledningsnett. Eksisterende hytter har infiltrasjonsanlegg eller mini-renseanlegg for avløp, og vann fra brønn delt på to tomter.

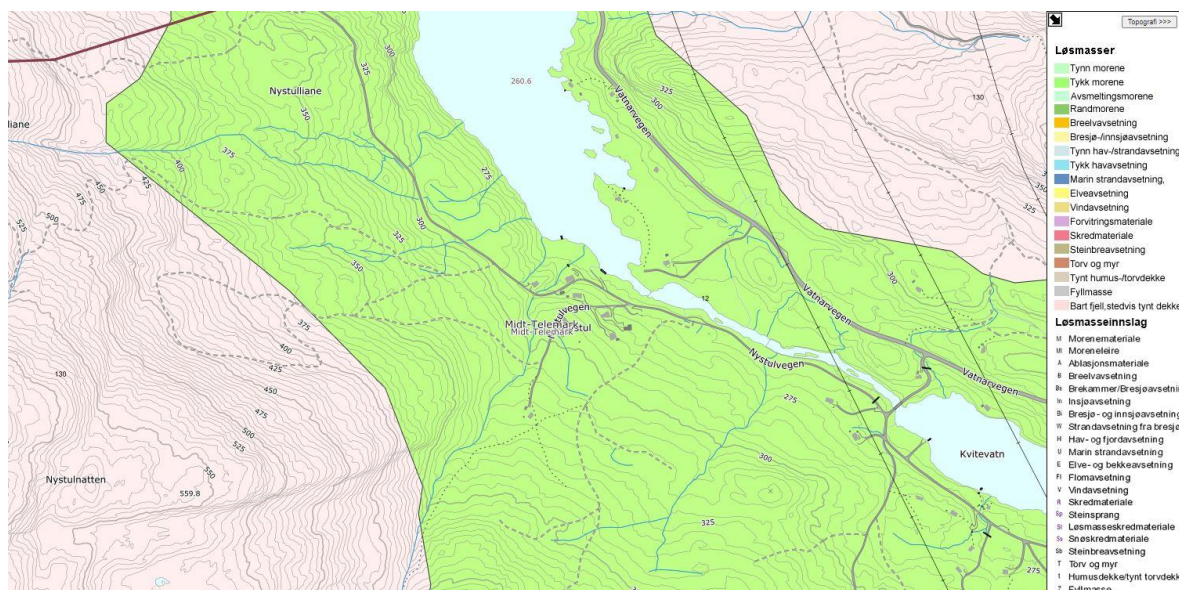
4.12 Grunnforhold



Figur 8: Utgravd tomt i planområdet. Synlig fjell under tynt dekke. Bilde tatt på befaring 25.06.2021

Jordsmonnet er observert på befaring å bestå av et tynt morenedekke, anslagsvis 10-20 cm (figur 8).

Dette stemmer godt med NGUs løsmassekart som viser at løsmassene i området består av tynt morenedekke og bart fjell.

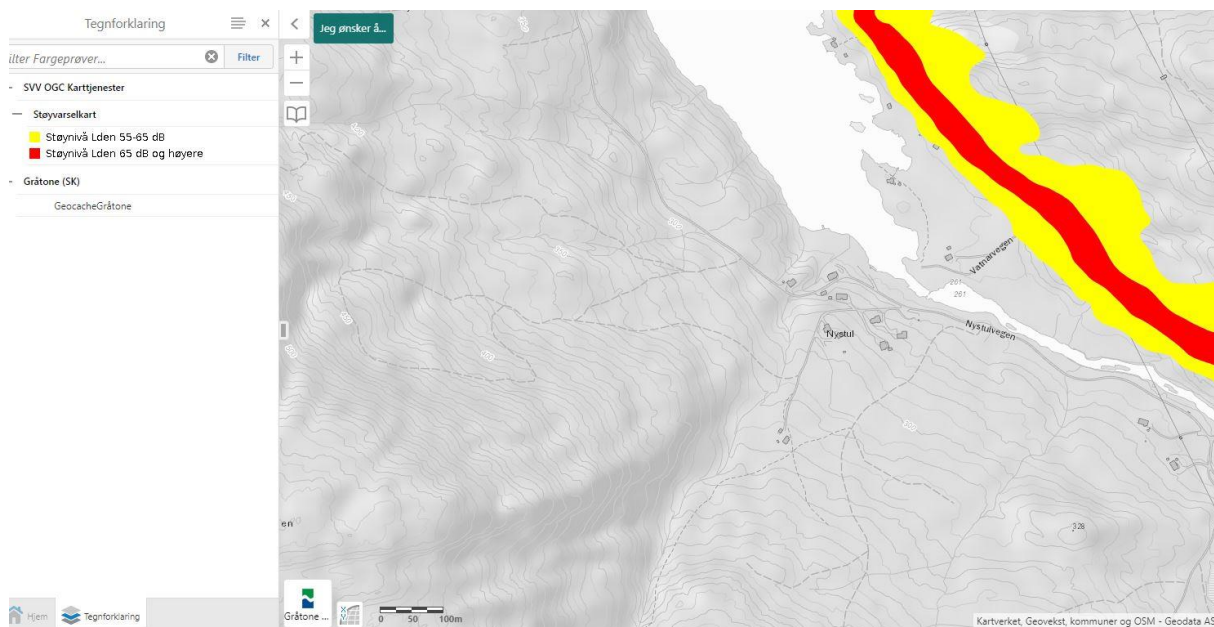


Figur 9: Løsmassekart for området (Norges geologiske undersøkelse, NGU)

4.13 Støyforhold

Planområdet ligger utenfor gul støysone for trafikkstøy. Vegtrafikkstøy fra fylkesvegen vil ikke påvirke hytteområdet (figur 10).

Plankonsulent er ikke kjent med andre kilder til støy som vil ha konsekvenser for planområdet.



Figur 10: Kartutsnitt som viser støysoner for Vatnarvegen (f.v. 3330). (Kilde: Naturbase - <https://www.miljodirektoratet.no/tjenester/naturbase/>)

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Hovedformål i planen vil være fritidsbebyggelse. Det er ønskelig med 4 nye hyttetomter, og det legges opp til frittliggende hytter i samme stil som øvrige hytter i området. Deler av planområdet reguleres til vegformål.

5.1.1 Reguleringsformål

Området reguleres til følgende formål:

- **Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 nr.1)**
Fritidsbebyggelse (BFR)
- **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5 nr.2)**
Kjøreveg (SKV)
Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)

5.2 Bebyggelsens plassering og utforming

5.2.1 Bebyggelsens plassering

Terrengform har mye å si for de visuelle konsekvensene av utbygging i området. For å få til best mulig løsning både landskapsmessig og visuelt legges det opp til at bebyggelsen følger terrengform istedenfor å bryte det. De flate områdene midt i planområdet egner seg best til utbygging, spesielt siden eksisterende bebyggelse foran planområdet vil dempe fjernvirkning og synligheten fra Vatnarvegen og Reskjemvannet.

Planen tilrettelegger for fradeling av tomter til fritidsbebyggelse. Det er inkludert forslag til plassering av bebyggelsen i illustrasjonsplanen, samt krav i planbestemmelsene til at plassering av nye fritidsboliger tilpasses både landskap og omkringliggende hytter. Endelig plassering av fritidsboliger på tomten skal fastsettes ved søknad om tiltak.

Byggeområdet tilsvarer areal avsatt til fritidsbebyggelseformål i kommuneplanens arealdel. Innenfor dette arealet er plassering av tomtene styrt av hensyn til bekkeløpet og eksisterende vegtrasé. Det er vurdert som mest hensiktsmessig å følge eksisterende vegtrasé for å unngå unødvendige terrenginngrep.



Figur 11: Illustrasjonsplan for planområdet. Eksisterende hyttefelt vises med gjeldende reguleringsplan. Forslag til plassering av hytter/planlagt bebyggelse vises med enkle linjer, eksisterende bebyggelse vises med grønn skravur.

5.2.2 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsen skal generelt ligge lavt i terrenget. Planen legger opp til fritidsboligbebyggelse i 1 eller 1,5 etasjer, med maksimal mønehøyde 6,0 m. Dette tilsvarer byggehøyder fastsatt i kommuneplanens arealdel.

5.2.3 Grad av utnytting

De 4 nye tomtene har størrelse mellom 751 – 885 m², som er noe mindre enn tomtene i eksisterende del av feltet der de fleste tomtene er større enn 1 daa. Gjeldende kommuneplanens arealdel har retningslinje på at tomter til fritidsbebyggelse ikke bør overstige 1 daa, derfor er størrelse på de nye tomtene i tråd med dagens politikk.

Grad av utnytting på tomtene tilsvarer bestemmelsene i kommuneplanens arealdel der maksimal utnyttelse er BYA = 150 m². Av dette skal ikke areal på hovedhytte overstige BYA = 125 m². Øvrig areal kan benyttes til anneks eller uthus.

Det tilrettelegges for parkering på egen tomt, men parkeringsareal skal ikke regnes med i BYA.

5.2.4 Antall fritidsboliger

Planen legger opp til 4 nye tomter med en fritidsbolig på hver tomt.

5.2.5 Utforming

Planen tilrettelegger for fradeling av tomter, det foreligger ikke tegninger for planlagt bebyggelse. Endelig utforming av fritidsboligene skal fastsettes ved søknad om tiltak, men det legges opp til at de nye hyttene utformes i samme stil som øvrige hytter i området, med unntak av detaljer som vindusrammene. Eksisterende hytter er frittstående moderne hytter i tradisjonellstil, med trekledning i mørke, natur farger, hvite vindusrammer og torv tak (figur 12).



Figur 12: Bebyggelse i regulert hyttefelt nordøst for planområdet. (Bilde tatt på befaring 01.11.2021)

Planbestemmelsene setter krav om bruk av dempede farger på fasader, inklusivt beslag, rekkverk, listverk, vinduer og tak. Dette samsvarer med kommuneplanbestemmelsene.

5.3 Parkering

Planen legger opp til parkering på egen tomt, med plass til minst 2 biler pr. tomt.

5.4 Trafikkløsning

5.4.1 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er via en forlengelse av regulert veg (Nystulvegen) på etablert vegtrasé. Vegtraséen er foreslått lagt om i mindre grad mellom tomt 13 og tomt 14 for å gi tilstrekkelig bredde på byggeområde i tomt 13. Se illustrasjonsplan (vedlegg 1).

Alle fritidsboligene skal ha adkomst fra Nystulvegen (SKV) og veg fram til tomt.

Eiendom gnr. 13 bnr. 61 har tinglyst vegrett på kjørevei SKV gjennom planområdet. Dette er tatt inn i planbestemmelsene.

For traktorvegen som krysser bekken sør for tomt 13 er det foreslått en mindre omlegging for å tilpasse plassering av tomt 13. Se illustrasjonsplan (vedlegg 1).

5.4.2 Utforming av veger

Kjørevegen reguleres med bredde 7,0 m. Av dette er minst 4,0 m til kjørebane, og 1,5 m på hver side til grøft og snøopplag.

Ved å legge adkomstvegen langs eksisterende vegtrasé vil behov for terrenginngrep være minimalt.

5.4.3 Alternative transportmidler: tilgjengelighet for gående og syklende / kollektivtilbud

Som de fleste hytteområder i kommunen må det regnes med at trafikk til planområdet blir bilbasert. Det er ingen kollektivdekning på strekningen Bø-Reskjem-Heddal forbi området.

5.5 Tilknytning til infrastruktur

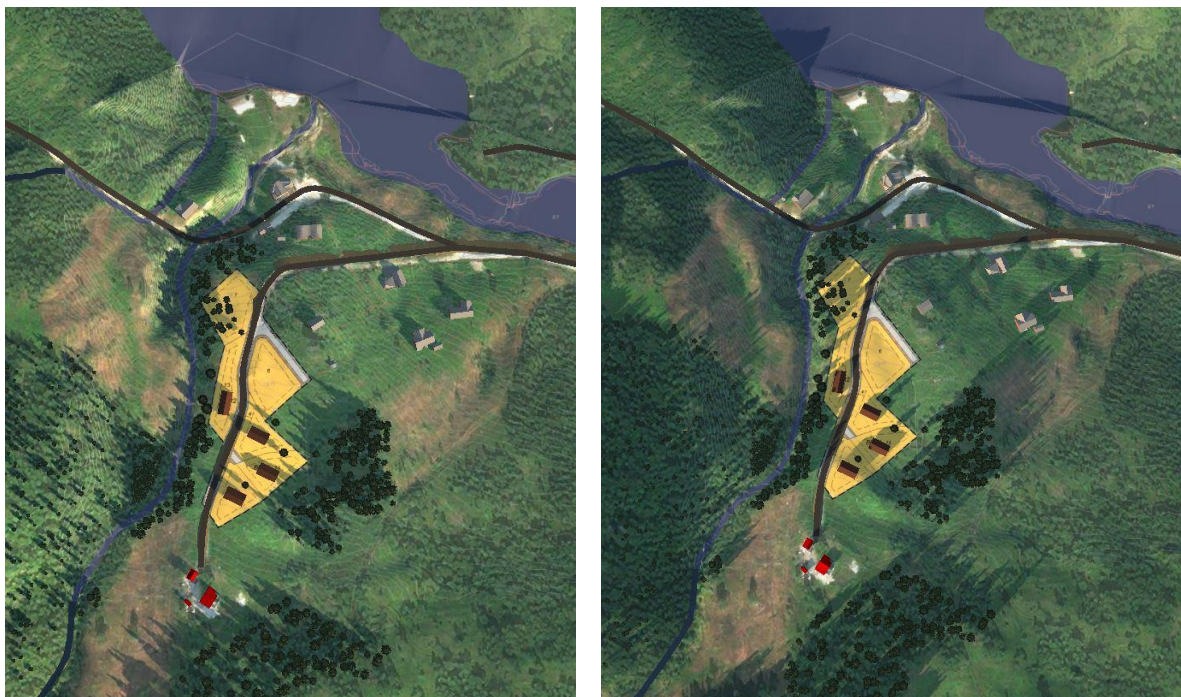
Eksisterende hytter har infiltrasjonsanlegg for avløp, og vann fra brønn delt på to tomter. De nye fritidsboligene vil også kobles til denne infrastrukturen. Det kan være aktuelt med mini-rensanlegg på tomtene nord for vegen for å begrense terrenginngrep i forbindelse med legging av avløpsledninger.

5.6 Universell utforming

Planen legger opp til parkering på egen tomt, og at tilkomst mellom parkering og fritidsboliger utformes etter prinsippene om universell utforming der terrengforhold tillater det.

5.7 Uteareal og friluftsområder

Ved vårjevndøgn (også høstjevndøgn) ligger planområdet solrikt fra før kl.09 til etter kl.15. Fjellene i vest kaster skygge over hele området fra ca. kl. 16. Ved midtsommer har hele området sol fram til ca. kl. 20.



Figur 13: Solforhold (f.v.), vårjevndøgn/høstjevndøgn kl.09 og kl.15



Figur 14: Solforhold (f.v.), vårjevndøgn/høstjevndøgn kl. 16 og midtsommer kl.20

Vegetasjon har verdi som visuell buffer mellom hyttene, og som kvalitet i friluftsområdene og langs bekkeløpet. Derfor legger planen opp til at mest mulig av områdets skogspreg og naturlige vegetasjon bør søkes bevart, selv om det ikke er observert viktige elementer som må bevares. Dette er spesielt viktig på ikke utbygde deler av planområdet og i områdene langs vassdrag.

5.8 Miljøoppfølging

5.8.1 Klimatilpassing

Det forventes at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil føre til mer overvann. Prinsipper for håndtering av overvann beskrives i 5.8.2.

Vegetasjon har verdi som visuell buffer mellom hyttene, og som kvalitet i friluftsområdene og langs bekkeløpet. I tillegg har både vegetasjon, områdene langs bekkeløpet og åpent terreng verdi for klimatilpassing. Planen legger opp til at mest mulig av områdets skogspreg og naturlige vegetasjon bør søkes bevart, samt naturlige flomveger og søkk i terrenget.

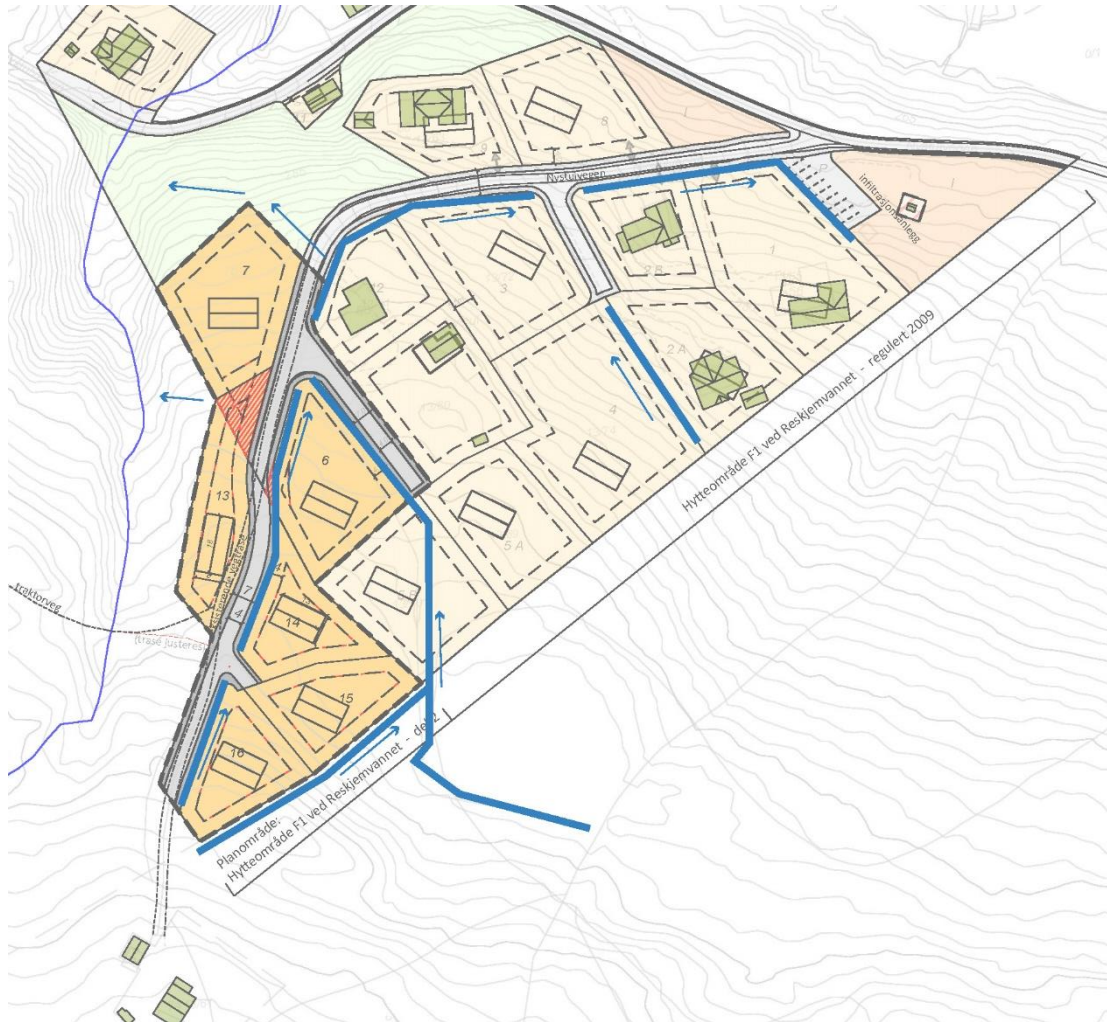
5.8.2 Overvann

Dagens overvann går til terreng og deretter til bekken langs planområdets grense i vest. Grunnen er registrert med lite infiltrasjonsevne. Det er observert en liten bekk tvers over planområdet i retning nord-sør ved mye nedbør, eller snøsmelting om våren. Grøfter er etablert langs adkomstvegen. Disse tar i mot overvann og leder vannet mot bekken i vest, eller infiltrasjonsområde/innsjø i øst.

Det er utført en flomveisanalyse for området i forbindelse med skredfarevurderingen. Den viser at avrenningen fra et større felt i vest drenerer ned mot planområdet og samler seg i bekken langs planområdets grense i vest.

Det er foreslått at det etableres grøfter langs adkomstvegen gjennom planområdet for å ta i mot og forsinke avrenning fra vegarealet. I tillegg kan det etableres åpen grøft langs planområdets østre grense som videreføres til bekken/grøft som renner nord for planområdet. Bruk av åpne overflater

og permeable dekke (f.eks. grus) i trafikkarealer vil gjøre at vannet kan infiltreres i grunn før den ledes videre mot grøft/bekk. Planbestemmelser stiller krav til plan for håndtering av overvann ved søknad om tiltak, og krav til forsvarlig håndtering av overvann med hensyn til terrenget og vannets naturlige kretsløp.



Figur 15: Diagram som viser forslag til håndtering av overvann. Tykke blå linjer viser åpen grøft, piler viser fallretning.

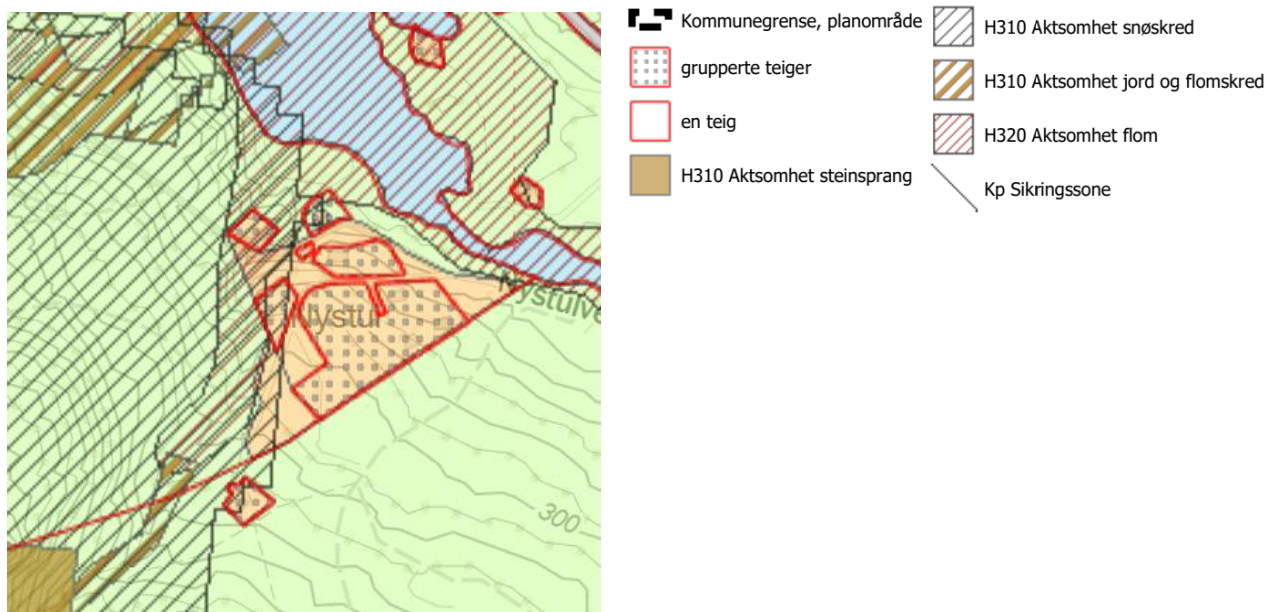
5.8.3 Renovasjon

Planen legger opp til at de nye enhetene i planen kan benytte eksisterende renovasjonsordning som er etablert ved avkjøring fra Vatnarvegen (f.v. 3330) inn til feltet.

5.9 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Følgende temaer ble vurdert i oppstartsmøtet som særlig relevant for planarbeidet: grunnforhold, skredfare, flomfare og overvann. Det vises til ROS-analysen (vedlegg 5) for risikovurderingen av aktuelle hendelser, og forslag til tiltak der det er behov for det.

Gjennomgang av risikofaktorene i risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) viser at planen generelt ikke er risikopreget, og at de hendelsene som kan utgjøre en risiko er for det meste vurdert på overordnede nivå.



Figur 16: Utsnitt fra kartinnsyn til arbeid med kommuneplanens arealdel, som viser aktuelle aktsomhetsområder som berører planområdet.

Skred

Risiko knyttet til skred er vurdert av Skred AS i en rapport datert 14.09.2021 (vedlegg 7). Det er konkludert med at området tilfredsstiller dagens krav til sikkerhet mot skred i bratt terreng for sikkerhetsklasse S2. Fritidsboligene kan dermed oppføres uten videre sikringstiltak mot skred.

Flom

Risiko knyttet til flom er vurdert som minimalt så lenge bekkeløpet holdes utenfor byggeområdet. Areal avsatt til fritidsbebyggelseformål i kommuneplanens arealdel er utenfor flomaktsomhetssonen. Planområdet ligger innenfor areal avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Overvann

Det er ikke en spesiell risiko knyttet til overvann i området, men problemer kan oppstå ved dårlig håndtering av overvann og drenering. I tillegg forventes det at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet. Dette vil føre til mer overvann.

Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, og skal infiltreres og fordrøyes slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes. Ved opparbeidelse av planområdet må det utarbeides løsninger for fordrøyning av overvannet før det ledes ut av tomten. Vannet på overflaten må ledes til sluk og renner, og videre til fordrøyning over eller under bakken, der vannet kan infiltreres og holdes igjen. Vannet kan for eksempel fordrøyes på overflaten i form av regnbed eller grøfter.

Planbestemmelser setter dokumentasjonskrav til plan for håndtering av overvann ved søknad om tiltak, og setter krav til at tretrinnsprinsippet følges og flomveier bevares.

5.10 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelser skal sikre at tekniske planer for veg og vann- og avløpsanlegg foreligger før igangsettelse av anleggsarbeid, og at området istandsettes etter at anleggsarbeidet er avsluttet.

De skal også sikre at nødvendig teknisk anlegg og infrastruktur er opparbeidet før fradeling av tomter eller før brukstillatelse gis.

6 Konsekvensutredning

Planen er vurdert etter forskriften om konsekvensutredninger, og det er vår vurdering at tiltaket ikke er omfattet av §6, da planen er i tråd med overordnede planer.

Vi vurderer heller ikke planens virkninger for miljø og samfunn å være så stort at det er behov for egen konsekvensutredning (§8). Utredning av planens virkninger for miljø og samfunn inngår som en vanlig del av planarbeidet (med blant annet ROS-analyse).

Det konkluderes derfor at det ikke er behov for konsekvensutredning eller utarbeidelse av planprogram.

Det vises til ROS-analyse, vedlegg 5.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Landskap

Det vises til landskapsanalyse utarbeidet av Sør Arkitekter (vedlegg 6).

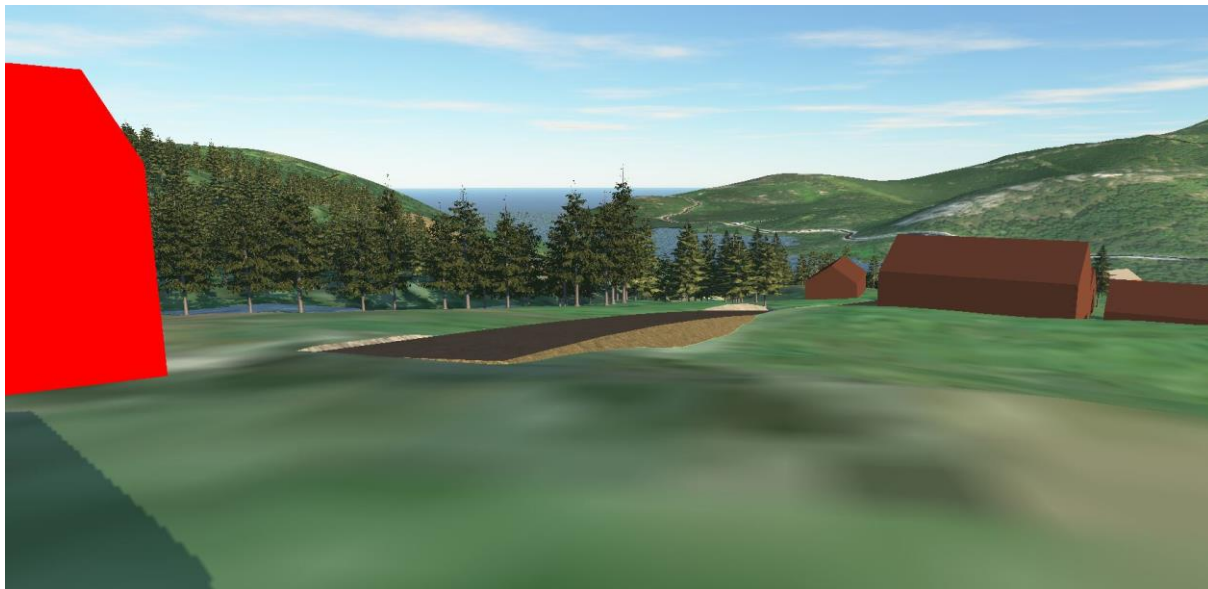
For å få til best mulig løsning både landskapsmessig og visuelt, er det foreslått at tiltakene følger terrengform istedenfor å bryte det. Planen legger opp til at ny bebyggelse tilpasses både terrenget, omgivelsene og omkringliggende bebyggelse, helst med lav bebyggelse som følger terrenget. De flate områdene midt i planområdet egner seg best til utbygging, spesielt siden eksisterende bebyggelse foran planområdet vil dempe fjernvirkning og synligheten fra Vatnarvegen og Reskjemvannet.

Illustrasjonsplanen (vedlegg 1) inkluderer forslag til plassering av fritidsboligbebyggelse på tomten, slik at de er tilpasset både terrengform, landskap og omkringliggende hytter. Planbestemmelser skal sikre lav byggehøyde på både bygg og terrengmurer, og plassering tilpasset omgivelsene gjennom restriksjoner på terrenginngrep og krav til plassering av bygg på tomtene.



Figur 17: Utsikt gjennom planområdet mot hyttetunet i sørvest. Bilde til venstre tatt på befaring 15.04.2021. Bilde til høyre fra 3D-modellen av planforslaget.

Terrenget skråner ned mot Reskjemvannet, slik at det bør være mulig å opprettholde utsikt til vannet for samtlige hytter i feltet, og spesielt for den på eiendom 13/61.



Figur 18: Utsikt mot vannet fra det gamle hyttetunet (eiendom 13/61).

Planen legger opp til at mest mulig av områdets skogspreg og naturlig vegetasjon kan beholdes, selv om det ikke er observert viktige elementer som må bevares. Vegetasjon har verdi som visuell buffer mellom hyttene, og som kvalitet i friluftsområdene og langs bekkeløpet.

7.2 Naturmangfold

Forholdet til Naturmangfoldloven §§8-12 er vurdert på følgende måte:

§8 Kunnskapsgrunnlag

Det er gjennomgått informasjon i miljødirektoratets innsynside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no». I tillegg er det utarbeidet et notat med vurdering av potensial for naturmangfold for området.

Det har ikke kommet inn innspill eller merknader som peker på spesifikke arter eller naturtyper av interesse. Kunnskapsgrunnlag for naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp

Utbygging er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplanens arealdel. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente konsekvenser for naturmangfold.

§10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Planlagt utbygging er i samsvar med arealbruk som er vedtatt gjennom kommuneplanens arealdel. Det er vurdert at området har lite potensial for viktig naturmangfold knyttet til skog eller sand-/grusboende insekter. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet. Det forutsettes at bekkeløpet holdes utenfor byggeområde, og at fremmede, uønskede arter ikke spres til området ved flytting av jordmasser.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Aktuelle tiltak fokuserer på å unngå spredning av uønskede plantearter.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er ikke noe til hinder for at tradisjonell bruk av naturen kan fortsette.

Det er heller ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor planområdet.

7.3 Barns interesser

Området er ikke noe særlig brukt av barn i dag, utover lek på private tomter ved hyttene.

Planområdets beliggenhet gjør at skogsområder som kan brukes til lek både sommer og vinter er innenfor kort gåavstand. For større barn er det kort vei til muligheter for fisking og bading i Reskjemvannet.

Det er forventet at barn, spesielt småbarn, vil leke ved egen hytte. Det er mulighet til dette på selve tomten. Alle tomtene har gode solforhold både vinter og sommer, og er skjermet for støy. Det er vurdert å være liten risiko forbundet med trafikk i planområdet. Nystulvegen (SKV) er en oversiktlig og mindre trafikkert veg. Planbestemmelser skal sikre frisiktskravet i avkjørsler.

7.4 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet er via en forlengelse av regulert veg (Nystulvegen) på etablert vegtrasé. Etablert veg til eksisterende hyttefelt er bratt, med stigning på opp til 21%. Grusvegen gjennom planområdet er noe mindre bratt med stigning mellom 10-16%.

Det er vurdert som mest hensiktsmessig å følge eksisterende vegtrasé for å unngå unødvendige terrenginngrep, selv om eksisterende trasé har en brattere stigning enn anbefalt i kommunens eller vegvesens vegnormal. Det vises til vegprofilen i vedlegg 8 (kun grovt utarbeidet, ikke prosjektert).

8 Vedlegg: Plandokumenter

Plankart datert 09.11.2021

Planbestemmelser datert 11.11.2021

- 1. Illustrasjonsplan** datert 09.11.2021
- 2. Varslingsbrev med adresseliste** datert 11.08.2021
- 3. Avisannonse** datert 12.08.2021
- 4. Innspill til varslings**
- 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert 10.11.2021
- 6. Landskapsanalyse** datert 05.11.2021
- 7. Skredfarevurdering** datert 14.09.2021
- 8. Vegprofiler** datert 12.11.2021
- 9. Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert 12.11.2021