



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	25.04.2023	45/23
Kommunestyret	08.05.2023	56/23

Saksansvarleg: Arne Engravslia
Jenssen

Arkiv: PLANID-202125,
PLANNAVN-Høgefjell, PLANTYPE-
35, FA-L12, GBN-18/44

Arkivsaknr.: 21/6689

Detaljregulering for Høgefjellia - 2. gongs behandling

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Høgefjellia vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12 med følgande endringar:

- Planomtala får eit nytt avsnitt som skildrar korleis ein kan bruke smarte energiløysingar og energikjelder for å oppnå eit klimavennleg hyttefelt med lågt klimagassutslepp.
- Føresegnene får eit nytt punkt hvor smarte energiløysingar og energikjelder skal vurderas i ein byggjesak.

08.05.2023 Kommunestyret

Behandling:

Tilrådinga frå PTN utvalet vart samrøystes vedteke.

KS- 56/23Vedtak:

Detaljregulering for Høgefjellia vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12.

25.04.2023 Utval for plan teknikk og næring

Behandling:

Kommunedirektørens innstilling blei samrøystes vedteke. To kulepunkt blei teke vekk.

PTN- 45/23Vedtak:

Kommunedirektørens innstilling:

Detaljregulering for Høgefjellia vert endeleg godkjent jf. plan- og bygningslova § 12-12.

Saka skal leggast fram for kommunestyret.

Bakgrunn for saka:

Norconsult fremjar på vegne av Høgefjell Invest AS forslag til detaljregulering for Høgefjellia. Formålet med planen er å leggje til rette for fritidsbebyggelse ved eit samanhengende hyttefelt på Høgefjell i Lifjellområdet. Planen inngår som en del av et område avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Lifjellsområdet. Planen legger opp for utbygging av 9 nye fritidsboliger. Planen har vore ute til offentlig ettersyn i perioden frå 23.02.2023 til 06.04.2023, og det har kome tre merknader, sjå vedlegg. Vedlagt følgjer reviderte føresegner, planomtale, høyringsutgåve av plandokumenta, samt andre relevante dokumentar i saka.

Saksumtale:

Innkome merknader:

1. **NVE**

NVE har ingen merknader til planen.

Kommentar:

Innspelet tas til orientering.

2. **Vestfold og Telemark fylkeskommune**

Fylkeskommunen merkar at det er positivt at det er rekreasjonsmoglegheiter i nærheita av området, myr ikkje blir omdisponert og at det er lagt vekt på god terrengtilpassing. Dei saknar ei skildring på korleis ein kan bruke smarte energiløysingar og energikjelder for å oppnå eit klimavennleg hyttefelt med lågt klimagassutslepp og føresegner knytta til dette.

Kommentar:

Dei positive merknadane tas til orientering.

Norconsult og forslagsstiller stiller seg positiv til å utvikle klimavennlege hytter, men ønsker ikkje at det skal stilles krav til dette i planføresegnene for ein reguleringsplan av dette omfang. Kommunedirektøren merkar at føresegnene til KPA beskriver at «Miljøvenlege, alternative energikjelder skal vurderast i reguleringsplanar og ved søknad om tiltak.» Kommunedirektøren er enig i Norconsults vurdering om at man ikkje bør stille konkrete krav om miljøvenlege tiltak, men saknar i likheit med fylkeskommunen ei skildring korleis dette er mogleg. Kommunedirektøren tilrår at planomtala beskriv korleis ein kan bruke smarte energiløysingar og energikjelder for å oppnå eit klimavennleg hyttefelt med lågt klimagassutslepp og at føresegnene får eit nytt punkt om at dette skal vurderast i byggjesak.

3. **Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark**

Statsforvaltaren merkar at det er positivt at konsekvensar av klimaendringar er vurdert i ROS-analyse. Dei merkar at skog- og lyngbrannfare, som er vurdert i ROS-analyse, ikkje tilstrekkeleg er integrert i planen og risikoreducerande tiltak knytta til dette ikkje er beskrevet.

Dei merkar at det er positivt at det er lagt opp til opne og naturbaserte overvatnløysingar, men anbefaler å utforme dette meir konkret for å sikre tilstrekkeleg dimensjonar for forventa auka nedbørmengder.

Kommentar:

Dei positive merknadane tas til orientering.

Etter merknaden vert Norconsult engasjert for å imøtekomme merknadene. Det vert lagt inn bestemmelse §2.10 punkt c): «Det skal sikres tilstrekkelig fremkommelighet for brannbil og tilgang på brannvann i anleggsfasen.» og krav til slokkevatn fremkommer av §2.2.2 Tekniske planer.

For å konkretisere overvannshåndteringen har VA-ingeniør i Norconsult sett på beregning for maksimal avrenning med klimapåslag, og nødvendig dimensjonering av rør for å unngå overflatevann på kjørevegen. Bestemmelse vert også supplementert: §2.7: «Forventet nedbørsøkning og klimapåslag må legges til grunn ved detaljprosjektering.»

Kommunedirektøren vurderar at merknadane er løst med dei supplerande oppdateringane.

Konklusjon

På bakgrunn av saksomtala over, meiner kommunedirektøren at detaljregulering for Høgefjellia bør vedtas i tråd med plan- og bygningslova § 12-12 med dei endringane går fram av innstillinga. Saka skal deretter leggest fram for kommunestyret.

Vedlegg:

18.04.2023	Vedlegg 1_Plankart_Høgefjellia	1546423
18.04.2023	Vedlegg 2_Planføresegner_Høgefjellia	1546424
18.04.2023	Vedlegg 3_Planomtale_Høgefjellia	1546425
18.04.2023	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan_Høgefjellia	1546426
18.04.2023	Vedlegg 5_ROS-analyse_Høgefjellia	1546427
18.04.2023	Vedlegg 7_VA-vurdering-Sweco	1546428
18.04.2023	Vedlegg 8_VA-plan_Høgefjellia	1546429
18.04.2023	Vedlegg 9_BioFokusnotat_Høgefjellia	1546430
18.04.2023	Vedlegg 10_Vurdering av steinsprang og snøskred	1546431
18.04.2023	Vedlegg 11_C101	1546432
18.04.2023	Vedlegg 12_Høgefjellia_uttalelser_samlet	1546433
18.04.2023	Vedlegg 12_Høyringsutgåve_Planføresegner_Høgefjellia	1546434
18.04.2023	Vedlegg 13_Høyringsutgåve_Planomtale_Høgefjellia	1546435

Parter:

Norconsult As

Høgefjell Invest AS