



Styre/råd/utval	Møtedato	Saknr
Utval for plan teknikk og næring	07.02.2023	06/23

Saksansvarleg: Arne Engravslia  
Jenssen

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

Arkivsaknr.: 21/6689

## Detaljregulering for Høgefjellia - 1.gongs behandling

### Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for Høgefjellia vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Føresegna pkt 2.1b endras til: «Før det gis igangsettingstillatelse for områdene avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning være ferdigstilt og dokumentert jf. §2.2.2.»
2. Planomtala pkt 5.10 blir oppdatera til å inkludere forslag og tiltak for å imøtekomme kravet til universell utforming.

### 07.02.2023 Utval for plan teknikk og næring

#### Behandling:

Framlegg frå Frid Elisabeth Berg V:

3. Før planen sendes på høring skal punkt 3.1.1 b få et tillegg om at materialbruk til bebyggelse skal være i tre.

Utvalet drøfta seg fram til redigert endringsforslag:

3. Før planen sendes på høring skal punkt 3.1.1 b få et tillegg om at materialbruk til fasade skal være i tre.

Tilrådinga med endra framlegg til nytt punkt 3 frå Frid Elisabeth Berge vart samrøyses vedteke.

#### PTN- 06/23Vedtak:

##### Kommunedirektørens innstilling:

Før detaljregulering for Høgefjellia vert lagt ut til offentleg ettersyn jf. Plan- og bygningslova § 12-10, må følgjande endrast:

1. Føresegna pkt 2.1b endras til: «Før det gis igangsettingstillatelse for områdene avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning være ferdigstilt og dokumentert jf. §2.2.2.»
2. Planomtala pkt 5.10 blir oppdatera til å inkludere forslag og tiltak for å imøtekomme kravet til universell utforming.
3. Før planen sendes på høring skal punkt 3.1.1 b få et tillegg om at materialbruk til fasade

skal være i tre.

### **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 Lifjellområdet. Planen legger opp for utbygging av 9 nye fritidsboliger.

Vedlagt følger plankart, føresgener, planomtale med vedlegg og innspel til varsel om oppstart.

### **Saksmtale:**

Oppstart av planarbeidet vart varsla 03.03.2022 med frist for å kome med merknader 08.04.2022. Det kom 3 innspel til planarbeidet:

1. Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark
2. Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)
3. Vestfold og Telemark fylkeskommune

Sammenstilling av merknader er vedlagt (vedlegg 6), og oppsumert og kommentert i planomtala kap. 4.3.

### **Tilhøve til overordna plan**

Planområdet ligg i kommunedelplanen for Lifjell som ein del av området H4, og er satt av til fritidsbebyggelse. Planforslaget vil delvis erstatte detaljreguleringsplan for H4 på Høgefjell, planid 2817\_04\_53\_2014.

Se figur i eget vedlegg

*Figur 1. Utklipp frå kommunedelplanen for Lifjell. Planområdet er markert med blå skravor.*

Se figur i eget vedlegg

Se Figur i eget vedlegg

*Figur 2. Gjeldande reguleringsplan med planområdet.*

*Figur 3. Plankart.*

### **Vurdering av planforslaget**

Planforslaget er i tråd med overordna planer. Ei gjennomføring slik det ligg føre bidra til fortetting innanfor overordna planformål for fritidsbustader. Kommunedirektøren kan ikkje så at føreslåtte endringar vil kome i konflikt med eksisterande situasjon.

Planforslaget og virkningane er forklart i vedlagt planomtale.

## Rekkefølgekrav

Kommunedirektøren ser det positivt at §2.1.a. Rekkefølgekrav legg opp til at dokumentasjonskrava legg opp til ein dokumentering av feltet som ein helhet. Dette for å sikre seg at det blir ein heilhetlig plan som beskriv hvordan alle momenta for tekniske planar løysas i samanheng med kvarandre. Kommunedirektøren set spørsmålsteget ved den understreka delen av §2.1.b Rekkefølgekrav:

«Før det gis igangsettingstillatelse for områdene avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning frem til det enkelte delfeltet være ferdigstilt og dokumentert jf. §2.2.2.»

Det er ikkje beskrevet andre delfelt i planen anna enn dei enkelte tomtene. Ved ein slik formulering legg man opp til ein oppstykket anleggsfase med potensielt 9 anleggsperiodar for opparbeidelse av infrastruktur til dei individuelle tomtane. Man kan også risikere at den fyste tomte som ønsket bebygd må ta på seg hovedopparbeidelsen og kostnadane for infrastrukturen som kreves før ein igangsettingstillatelse grunna lengda på vegen inn til feltet (figur 3). Det er heller ikkje positivt med tanke på sår i terreng ved anleggsfase og overvatnshandtering.

Kommunedirektøren merkar at infrastruktur har vært delt opp til delområder for andre planar tidligere, men ikkje for hver enkelt tomt langs ein veg i underkant av 250 meter.

Føresegn 2.4 i KDP for Lifjell seier: «For område avsett til bygg og anlegg kan utbygging ikkje finne stad før elektrisitetsforsyning, veg, vatn og kloakkledning fram til området er bygd.»

Kommunedirektøren tilrår at §2.1.b. Rekkefølgekrav blir endra til:

«Før det gis igangsettingstillatelse for områdene avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning være ferdigstilt og dokumentert jf. §2.2.2.»

## Universell utforming

Statsforvaltaren skrev i sitt innspel at dei forventar at planarbeidet omhandler temaet universell utforming, UU. Kommunedirektøren vurderar at punktet 5.10 i planomtala som omhandlar temaet ikkje er tilstrekkelig. Kommunedirektøren tilrår at planomtala punkt 5.10 blir oppdatert til å inkludere forslag og tiltak for å imøtekomme kravet til UU, jfr. innspelet til Statsforvaltaren.

## Virkinger av planen

Planen legg til rette for at Felt BFF1 og deler av kjøreveg SKV og SVG1 vil erstatte deler av areal avsatt til friluftsmål (LNF-f) i gjeldende plan for deler av H4 ved Høgefjell. Det kommenteras at det ikkje er felles rekreasjonsmoglegheiter i området og er svært bratt, og dermed ikkje har store verdiar som friluftsområde. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i overordna KDP for Lifjell og vil ikkje være i strid med overordna plan. Kommunedirektøren er enig i denne vurderinga og merkar at det er positivt at §2.5 og §2.10b) i føresegnene legg opp til at vegetasjon skal bevaras så langt det er mogleg og sår i terreng skal fortløpende tilbakeføres til naturleg terreng.

## Konklusjon

På bakgrunn av vurderinga ovanfor anbefalast det at detaljregulering for Høgefjellia tas til 1. gongs behandling, og leggst ut til offentleg ettersyn/høyring med de endringar som er føreslått.

## Vedlegg:

30.01.2023	Vedlegg 1_Plankart_Høgefjellia	1530718
30.01.2023	Vedlegg 2_Planføresegner_Høgefjellia	1530719
30.01.2023	Vedlegg 3_Planomtala_Høgefjellia	1530720

30.01.2023	Vedlegg 4_Illustrasjonsplan_Høgefjellia	1530721
30.01.2023	Vedlegg 5_ROS-analyse_Høgefjellia	1530722
30.01.2023	Vedlegg 6_Sammenstilling-merknader_Høgefjellia	1530723
30.01.2023	Vedlegg 7_VA-vurdering-Sweco	1530724
30.01.2023	Vedlegg 8_VA-plan_Høgefjellia	1530725
30.01.2023	Vedlegg 9_BioFokusnotat_Høgefjellia	1530726
30.01.2023	Vedlegg 10_Vurdering av steinsprang og snøskred	1530727
30.01.2023	Vedlegg 11_C101	1530728
30.01.2023	Vedlegg 12_Varslingsbrev_Høgefjellia	1530729
30.01.2023	Vedlegg 13_Referat fra oppstartsmøte	1530730
30.01.2023	Vedlegg 14_Planinitativ til oppstartsmøte	1530731
30.01.2023	VEDLEGG 15 FIGURER TIL SAKSFRAMLEGG	1530936
30.01.2023	VEDLEGG 15 FIGURER TIL SAKSFRAMLEGG	1530936

**Parter:**

Høgefjell Invest AS

Stine Nyheim Folseraas