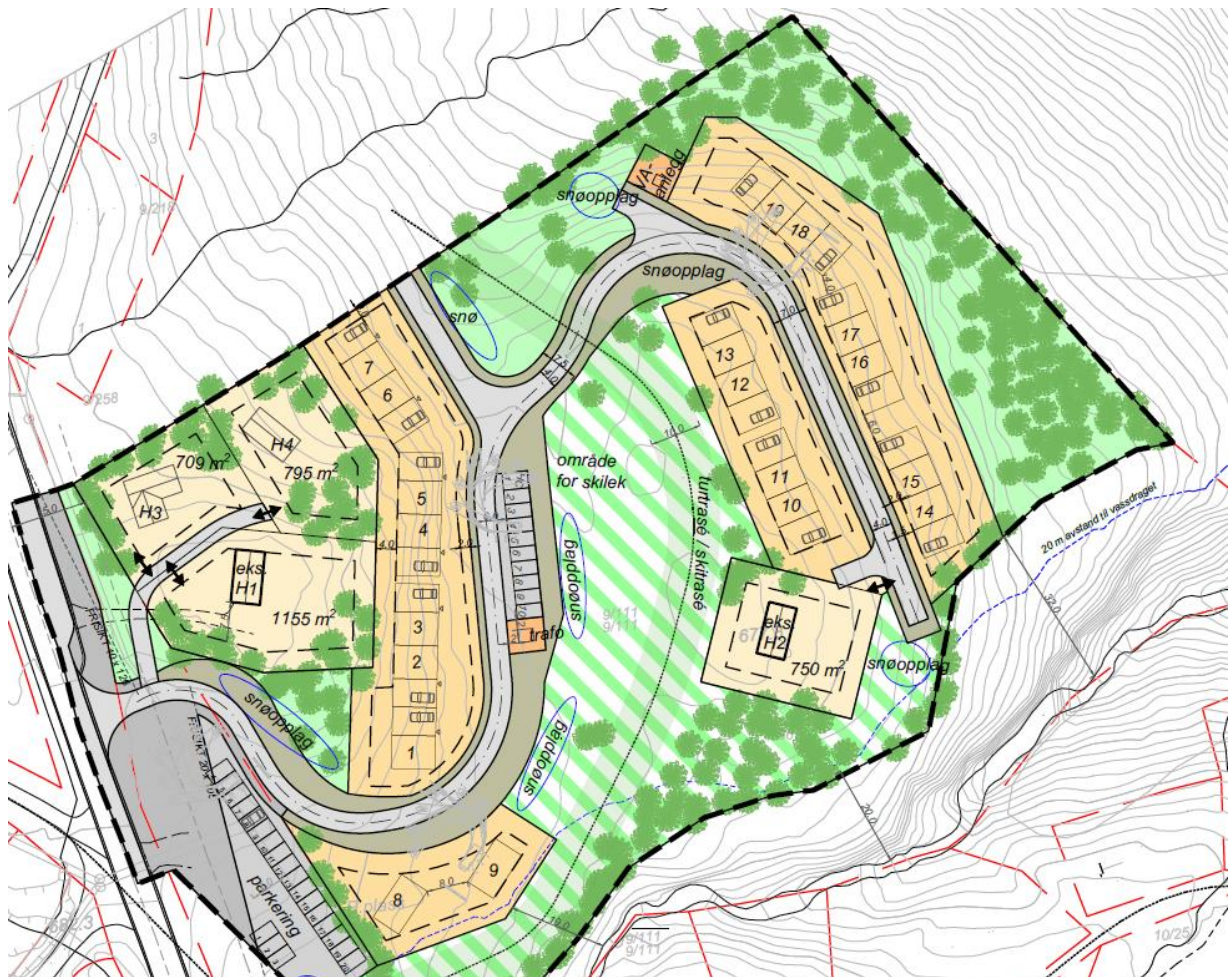


Planbeskrivelse

Detaljregulering Lifjell H9, Midt-Telemark kommune

Plan-ID 04_56_2017



Innhold

1 Bakgrunn.....	3
1.1 Hensikten med planen.....	3
1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eiendomsforhold.....	3
1.3 Utbyggingsavtaler.....	4
1.4 Krav om konsekvensutredning	4
2 Planstatus og rammebetingelser	4
2.1 Overordnede planer	4
2.2 Gjeldende reguleringsplaner	5
2.3 Tilgrensende planer.....	5
2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	5
3 Planprosessen	6
3.1 Varsling og medvirkning	6
3.2 Innspill til varsling.....	7
4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	9
4.1 Beliggenhet.....	9
4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	10
4.3 Stedets karakter	10
4.4 Landskap.....	11
4.5 Kulturminner og kulturmiljø.....	12
4.6 Naturverdier	13
4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	14
4.8 Trafikkforhold	14
4.9 Barns interesser.....	14
4.10 Universell tilgjengelighet.....	15
4.11 Teknisk infrastruktur	16
4.12 Grunnforhold.....	16
4.13 Støyforhold	18
4.14 Analyser/ utredninger	18
5 Beskrivelse av planforslaget.....	18
5.1 Planlagt arealbruk.....	18
5.2 Reguleringsformål og arealer	19
5.3 Bebyggelsens plassering og utforming.....	19
5.4 Parkering	22

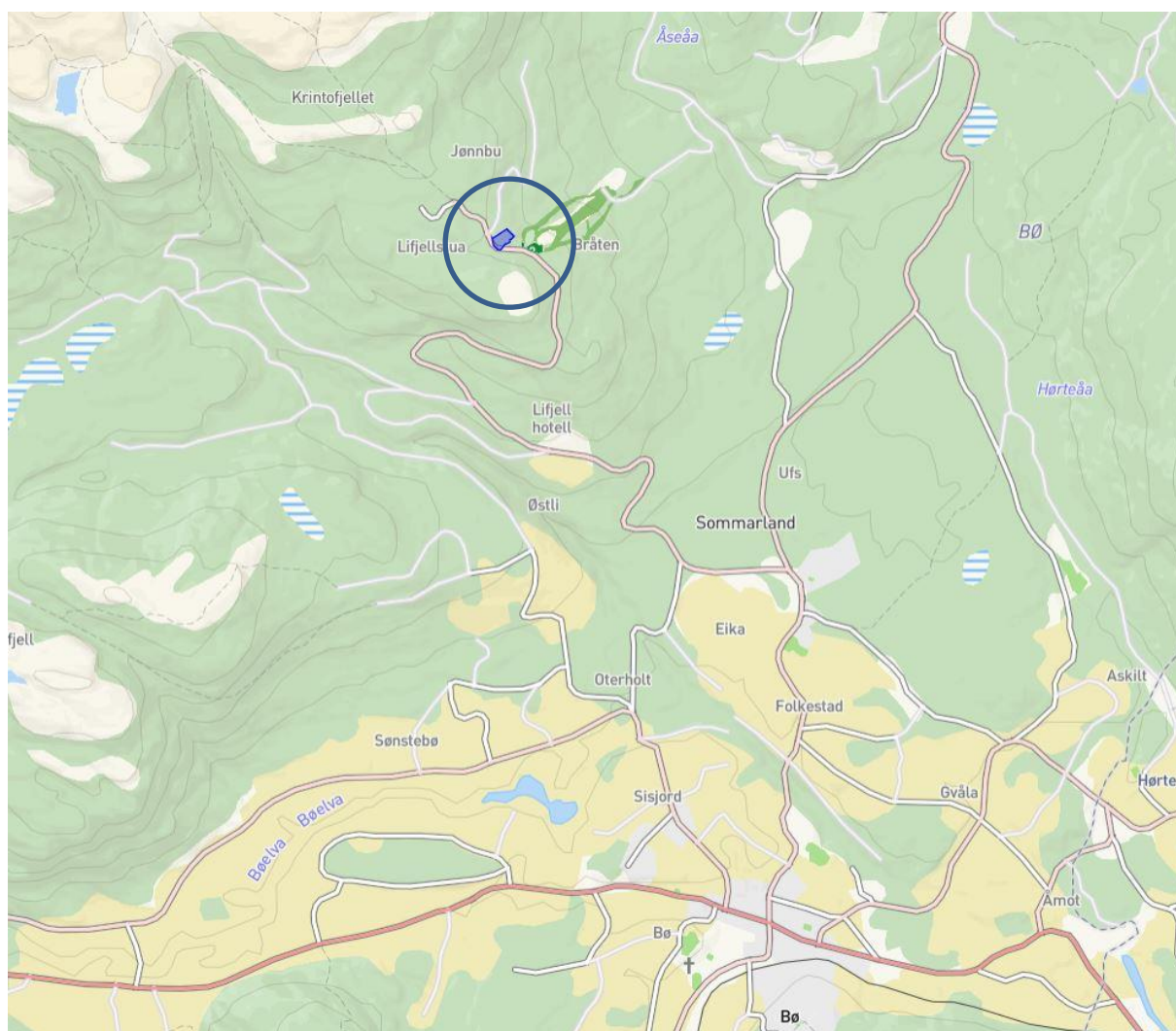
5.5 Trafikkløsning	23
5.6 Tilknytning til infrastruktur.....	23
5.7 Renovasjon	24
5.8 Miljø.....	24
5.9 Universell utforming.....	24
5.10 Uteoppholdsareal	25
5.11 Naturverdier	25
5.12 Kulturminner	26
5.13 Avbøtende tiltak / løsninger ROS	26
5.14 Rekkefølgebestemmelser	26
6 Konsekvensutredning	27
7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	27
7.1 Overordnede planer	27
7.2 Landskap.....	28
7.3 Fjernvirkning.....	29
7.4 Naturverdier	30
7.5 Barns interesser.....	31
7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	32
8 Plandokumenter	32

1 Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg og grønnstruktur innenfor planområdet. Planen legger opp til en tett utnyttelse, der bebyggelsen utformes både som enkeltstående hytter og fritidsboliger i kjede og/eller rekke. To eksisterende hytter i området skal bevares.

I tillegg skal planen legge til rette for en ny avkjøring fra Lifjellvegen (Fv3332) samt parkering for både fritidsboligene i planområdet og omkringliggende hytter.



Figur 1: Kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet i Lifjell-område (markert som blått flate innenfor en mørkblå ring) nord-vest for Bø

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eiendomsforhold

Forslagstiller er Rørvik Eiendomsutvikling AS. Søndergaard Rickfelt AS er plankonsulent.

Planen omfatter området markert som H9 i kommunedelplan for Lifjell (2014) samt resten av eiendommen gnr/bnr 9/111 (figur 3). Gnr/bnr 9/111 med bruksnavn «Møllebu» eies av Rørvik Eiendomsutvikling AS. Det står to hytter på eiendommen som er i privat eie (Lifjellvegen 865 og Lifjellvegen 867). Det er en forutsetning at disse tomtene skilles ut.

Planområdet omfatter også adkomst fra Lifjellvegen over en del av eiendom gnr/bnr 9/38. Eiendom 9/38 (Hellekås) (figur 2) grenser til eiendom 9/111 i både nord, øst og vest. Eiendommen 9/38 er i privat eie.

1.3 Utbyggingsavtaler

Det er behov for utbyggingsavtale i forbindelse med anleggsbidrag for VA. Oppstart av arbeid med forhandling om utbyggingsavtale er varslet 03.05.2018.

1.4 Krav om konsekvensutredning

Planforslaget er hovedsakelig i samsvar med overordna plan og utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer



Figur 2: Utsnitt fra kommunedelplan for Lifjell. Område H9 (fritidsbebyggelse formål) utgjør den største delen av planområdet. Plangrense er vist med svart stiplet linje.

2.1.1 Kommunedelplan for Lifjell

Kommunedelplan for Lifjell er vedtatt 24.02.2014. Planområdet omfatter område H9 i kommunedelplanen som er satt av til fritidsbebyggelse, samt areal til parkering (område P8) og LNF-formål (figur 2).

Detaljreguleringsplanen er hovedsakelig i tråd med overordnet plan, men ytre avgrensing av formål «fritidsbebyggelse» i planforslaget er litt justert fra det som står i kommunedelplan. En liten del av det som er LNF-formål i kommunedelplan er avsatt til fritidsbebyggelse-formål i detaljreguleringsplan.

Bestemmelsene i kommunedelplan for Lifjell som har spesielt betydning for reguleringsplanen:

- 1.1 Byggegrense vassdrag
Krav om 100m avstand gjelder bare utenfor byggeområder. Planområdet er stort sett innenfor fritidsbebyggelse formål H9, og da er det kun krav om å sette av en grønn sone langs vassdrag. Plangrensen sikrer en slik «buffersone».
- 1.2 Terrengbehandling, uteområde og utforming av bygg
Bestemmelsen setter krav om god terrengtilpasning, skånsomt terrenginngrep og bevaring av naturlig vegetasjon hvor det er mulighet for det. Nybygg skal tilpasses eksisterende bygg og tradisjoner, ha mørke jordfarger, og størrelse tilpasset terrenget.
- 1.4 Avkjørsler
Bestemmelsen krever at det ryddes opp i eksisterende uoversiktlige avkjørsler og parkeringslommer langs hovedvegen (Lifjellvegn, Fv3332).
- 2.6 Grønnstruktur og skiløyper
Det er krav om innregulering av grønne strukturer i områder til fritidsbebyggelse. Dette inkluderer grønne korridorer for ferdsel og bevaring av naturlandskapet, viktige elementer i naturlandskapet som myrområder og koller, og kantsoner til elver og bekker som er allmenn tilgjengelige.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det finnes ikke eksisterende reguleringsplan for eiendommen. Kommunedelplan for Lifjell (vedtatt 24.02.2014) er gjeldende plan for området. Ingen andre planarbeid er i gang i, eller i nær tilknytning til, området.

2.3 Tilgrensende planer

Planområdet grenser til reguleringsplan «Del av Østerli sameige», vedtatt 25.06.2001. Tilgrensende areal er regulert til trafikkområde (kjøreveg) og tilhørende frisiktsoner.

2.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

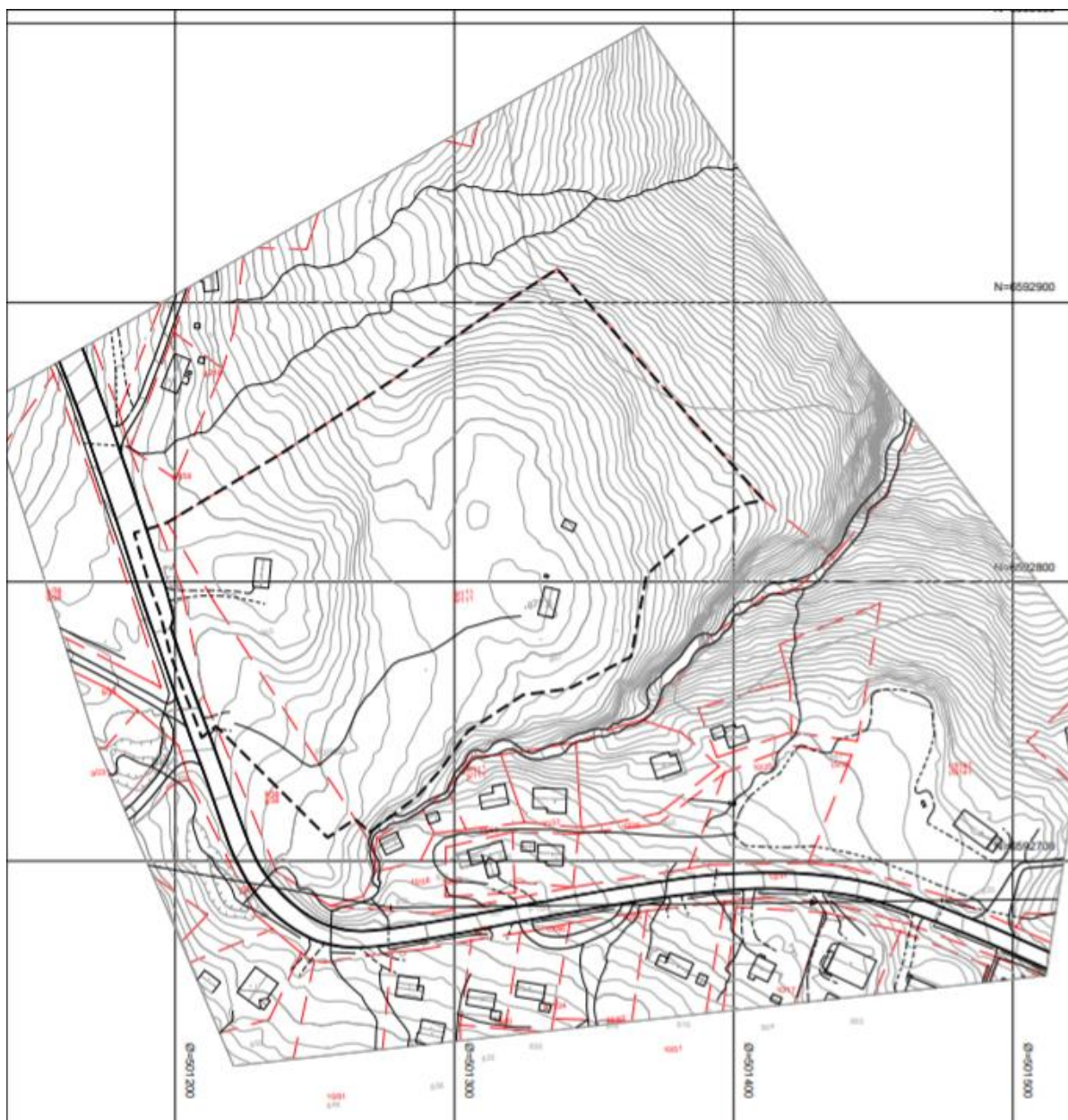
Planforslaget forholder seg til rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser. Konsekvensene av planen for barn og unge er vurdert og gjort rede for under punkt 7.5. Intensjoner

for den fysiske utformingen av området har tatt i betraktning barn og unges behov for sikkerhet og tilgang til områder for variert lek og opphold.

3 Planprosessen

3.1 Varsling og medvirkning

Oppstartsmøte med Bø kommune ble holdt 29.09.2017. Etter gjennomgang av hovedtemaene ble følgende pekt ut som spesielt viktig for planen: terrengtilpasning av både hytter og veg, nær- og fjernvirkning, kartlegging av biologisk mangfold, konsekvenser for vassdraget, avkjørsel fra



Figur 3: Kart som viser varslet plangrense

Lifjellvegen over eiendommen 9/38 (parkeringsområde P8), og vurdering av løsning for vann- og avløp.

Oppstart av planarbeidet ble varslet 03.05.2018 med annonse i Bø blad (11.05.2018), kunngjøring på Bø kommune sine nettsider og brev til naboer og offentlig instanser (03.05.2018). Varslet plangrense vises i figur 3. Det kom inn 5 innspill og disse oppsummeres og kommenteres under punkt 3.2.

Eieren av eiendommen 9/38 har ikke kommet med innspill til varslingsrunden, men både forslagstiller og plankonsulent har hatt kontakt med dem under utarbeidelse av planen. Det er gitt muntlig innspill til adkomst og renovasjonsløsning.

3.2 Innspill til varslings

5 innkomne innspill:

Innspill fra:	Sammendrag av merknader	Foreløpig kommentar
Statens vegvesen 25.05.18	- Planområdet må omfatte hele parkeringsareal mellom H9 og Lifjellveien i tillegg til H9. - Det må planlegges en felles adkomst til hytteområdet H9. Denne må også være adkomst til hele parkeringsarealet.	<i>Parkeringsarealet er inkludert i planen.</i> <i>Planen legger opp til en felles adkomst til både område H9 og parkeringsarealet. Tema er omtalt i kapittel 5.5.</i>
Fylkesmannen i Telemark 01.06.18	- Alle beslutninger som berører naturmangfold skal bygge på kunnskap om naturmangfoldet og hvordan et planlagt tiltak påvirker det. - Fylkesmannen forventer at det tas hensyn til bekkeløpet og at bekkene ikke lukkes. - I tillegg forventer fylkesmannen at naturlig kantvegetasjon blir tatt vare på i et belte langs bekken. Oppfordrer at bredden på vegetasjonsbelte fastsettes i reguleringsplanens bestemmelser og at bekken inkluderes i hensynssone naturmiljø. - Hensyn til barn og unge og universell utforming. - Viktig at tomtene blir plassert slik at en slipper negative virkninger på landskapet. Det er viktig at det ved lokalisering er gjort	<i>Det er utarbeidet en biologisk mangfold-rapport og landskapsanalyse som er brukt som grunnlag i planarbeidet. Tema er omtalt i kapittel 4.4, 4.6, 5.11, 7.2, 7.4.</i> <i>Planen innebærer ikke tiltak som skal forstyrre bekkeløpet. Tema omtales i kapittel 5.11, 7.2.</i> <i>Kantvegetasjon langs Torillbekk vurderes som en del av områdets naturkvaliteter. Det er en fordel for området hvis den kan beholdes. Bekken ligger utenfor plangrensen og derfor fungerer plangrensen som en buffer mot bekken.</i> <i>Temaene omtales i kapittel 4.9, 4.10, 5.9, 5.10, 7.5.</i> <i>Hytter/leiligheter og adkomstveger skal plasseres slik at de mest mulig følger terrenget. Materialbruk er også vurdert med</i>

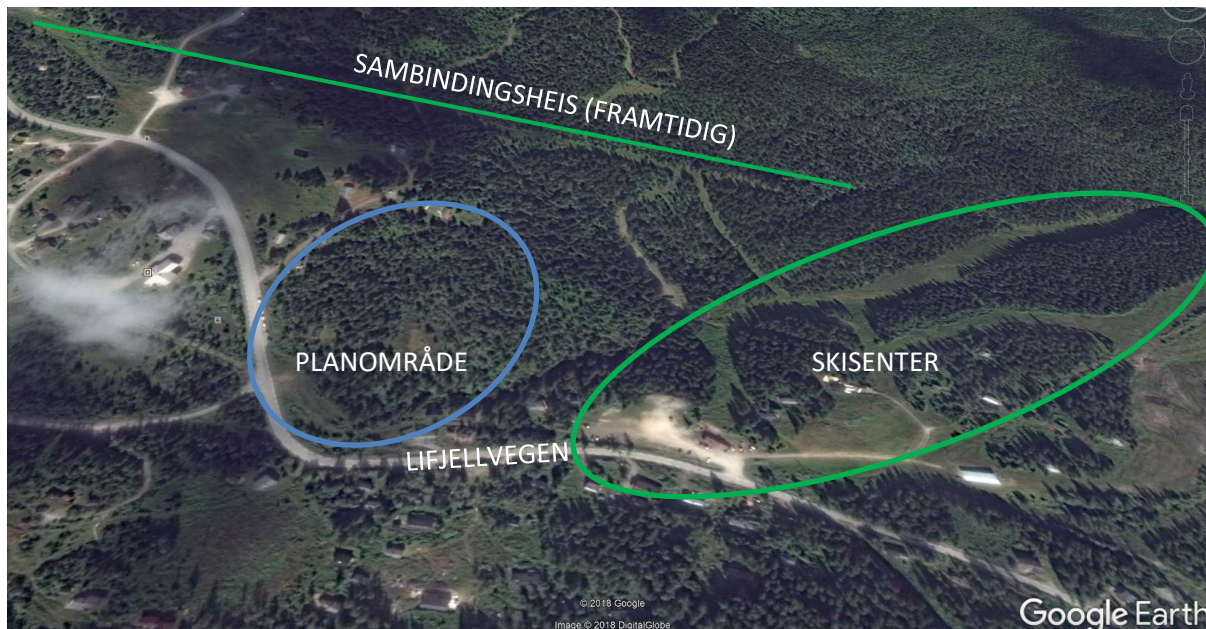
	konkrete vurderinger av hensyn til nær- og fjernvirkning på landskapet. - Samfunnssikkerhet og beredskap har vært et tema på oppstartsmøte. Kartlegging av fareområder er viktig. Krav om ROS analyse. Området med fare, risiko eller sårbarhet skal merkes i planen. Det bør legges spesiell vekt på håndtering av overvann, og håndtering av mindre, uregulerte vassdrag spesielt.	<i>hensyn til nær- og fjernvirkning. Tema omtales i kapittel 5.3, 7.2, 7.3.</i> <i>ROS-analyse er utarbeidet. Se vedlegg 5.</i>
Telemark fylkeskommune 06.06.18	Viser til tidligere uttale datert 31.01.17, hvor det står: Uavklart om reguleringsplanen er i konflikt med regionale og/eller nasjonale arealbruksinteresser. Tfk vil ikke gi endelig uttalelse før etter varslede undersøkelser er gjennomført. Trekker krav om registrering – epost datert 29.08.18 Planområdet ble arkeologisk registrert i 2004 i forbindelse med tidligere planarbeid. Vi vurderer at denne registreringen tilfredsstiller de krav vi har stilt knyttet til undersøkelsesplikten og trekker derfor vårt krav om registrering datert 06.06.18.	<i>Forholdet til automatisk fredede kulturminner, inkludert meldeplikten, tas inn i reguleringsbestemmelsene.</i>
NVE 07.06.2018	Generelle innspill. Gir bistand på konkrete problemstillinger.	<i>Innspill er tatt til følge.</i>
Barnerepresentanten epost 07.06.18	- Viktig at det tas hensyn til barn og unge sine interesser i dette området. - Det er framtidsretta at det går skiløype gjennom H9, og som knytter øvre del av Lifjell og Vinterland ned til Torilstul uten flere krysningspunkt med bilveg enn det som er til Jønnbu seter. - Det må legges inn skitrase fra ytterkant H9 mot start Solskinnsdalløypa uten kryssing av bilveg. - Det må være oversiktlig innkjøring til H9.	<i>Tema er omtalt i kapittel 4.9 og 5.10, 7.5.</i> <i>Planen legger til rette for tur muligheter gjennom området både sommer og vinter. Det vil være nødvendig å krysse internbilveg i nord, men ikke fylkesvegen.</i> <i>Skitraseen fra Solskinnsdalen er vist i kommunedelplan for Lifjell. Det er foreslått kobling til dette i planen.</i> <i>Plassering av hoved adkomst til planområdet tar høyde for kobling til Solskinnsdalløypa.</i> <i>Temaer som gjelder ski- og turtraseer, samt adkomst og trafiksikkerhet er omtalt i kapittel 4.7, 4.8, 5.5, 5.13, 7.5.</i>

	- Må ta omsyn til store snømengder ved planlegging av plassering av bygninger i forhold til snørydding av hyttetak, innkjørsler og brøyting av veg. - Små barn leker ved egen hytte – dette må tas hensyn til i utnytting av tomter. - Viktig å beholde stier i område ... Bra å ha grønne korridorer inne i feltet. - Fint om dere lager et barnevennlig område nært til Torilstul og barnevennlig skiløype Solskinnsdalen.	<i>Planen inkluderer areal til snørydding og lagring.</i> <i>Tema omtales i kapittel 5.3, 5.10, 7.5.</i> <i>Tema omtales i 5.10, 5.11.</i> <i>Temaene rundt barnas interesser er omtalt i kapittel 5.10, 5.11, 7.5.</i>
--	---	---

4 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet ligger i Lifjell-området i Midt-Telemark (tidligere Bø) kommune. På lang sikt utvikles Lifjell-området som en fritidsdestinasjon, med hytter og fritidsbolig til både eie og leie, sentrumsfunksjoner, alpinbakker, langrennsløyper og sommertilbud. Planområdet ligger godt plassert i forhold til områdets utvikling, med Lifjell Skisenter like sørøst for planområdet og Vinterland i nordvest. Det er regulert for sambindingsheis i området som vil knytte de eksisterende alpinanleggene sammen nord for planområdet.



Figur 4: Flyfoto som viser en del av Lifjell-området, med Lifjellvegen på tvers i bildet. Planområdet er sirklet i blått. Lifjell Skisenter og planlagt sambindingsheis er markert i grønt.

Lifjellvegen (Fv3332), som er hoved-adkomstveg for hele Lifjell-området, passerer like vest for planområdet. Bekken Torillbekk går langs den sørøstlige grensen av eiendom 9/111.

Sør og vest for planområdet er det utviklet store hytteområder med primært enkeltstående hytter. I nordvest, ved Lifjell Vinterland, finnes en mer kompakt fritidsbebyggelse med hytter og leiligheter til utleie.

4.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet er i dag bevokst med middels tett granskog, som er definert som uproduktiv skog. Det er ikke kjent at eiendommen er mye brukt til rekreasjon, trolig på grunn av det bratte terrenget og noe våtlendt grunn.

Det står to hytter på eiendommen; den ene i den nordvestre delen av planområdet ved Lifjellvegen (Lifjellvegen 865), og den andre på den midtre delen av eiendommen (Lifjellvegen 867). Per i dag er det ikke biladkomst helt fram til hyttene. Biler parkerer i en parkeringslomme langs Lifjellvegen (FV3332). Parkeringslommen brukes ellers som dagparkerings (offentlig grunn). Her er det også plassert 2 renovasjonscontainere til et felles hytterenasjonspunkt (drevet av IRMAT AS).



Figur 5a: Parkeringslomme og renovasjonscontainere sett fra nord mot sør.



Figur 5b: Parkeringslomme og renovasjonscontainere langs Lifjellvegen sett fra sør mot nord.

4.3 Stedets karakter

Lifjell-området er tydelig dominert av hyttebebyggelse. Eldre hytter oppført i tradisjonell byggeskikk ligger spredt, mens det er tegn til at bygging i felt er blitt mer utbredt nå i senere år. Nordvest og sør for planområdet ligger noen store hyttefelter, mens i nord og øst er det relativt dominert av skogsareal.

Den tradisjonelle byggeskikken på Lifjell er lave enkeltstående hytter med saltak, bygd i naturmaterialer med mørke farger slik at de er tilpasset landskapet. Sett fra hovedvegen er mange av de frittliggende hyttene helt eller delvis skjermet av stedstilpasset vegetasjon (figur 6).

På grunn av utbygging av hyttefelt, overnattings- og fritidsinfrastruktur er det kommet flere veger gjennom landskapet. Både adkomstvegene og parkeringsarealer er blitt mer synlig.

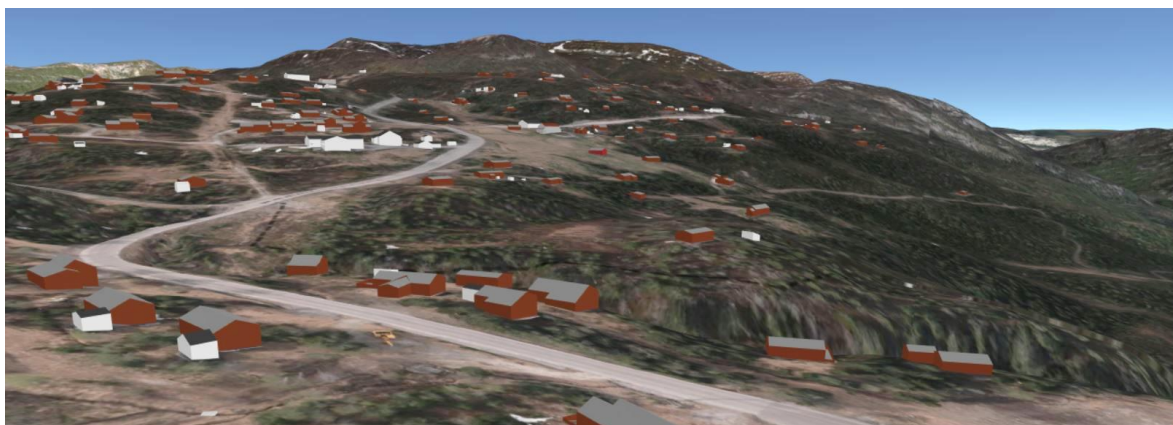


Figur 6: Hyttebebyggelse i nærområde (bilde tatt fra innkjøring til planområdet 13.08.2019)

4.4 Landskap

Terrenget skråner fra vest og ned mot øst fra Lifjellvegen. Det høyeste punkt er i nordvest ved eksisterende adkomst til Lifjellvegen 865. Laveste punktet er i sørøstre hjørnet på eiendommen. Kotene ligger omtrent rett nord-sør. Hovedformen på terrenget er skrånende med to flater. Den første flaten mot Lifjellvegen er minst, der ligger en hytte (Lifjellvegen 865). Den andre flaten utgjør en snau tredjepart av arealet, og er hovedsakelig myrområde. Den bratteste delen av tomten er i eiendommens sørøstre hjørne.

Planområdet er nord-øst vendt, noe som gjør at de beste solforholdene er midt på dagen når solen er i sør/sørvest, og spesielt på den øvre delen av eiendommen. Store deler av planområdet ligger i skygge tidlig på formiddagen eller sent på ettermiddagen også om sommeren.

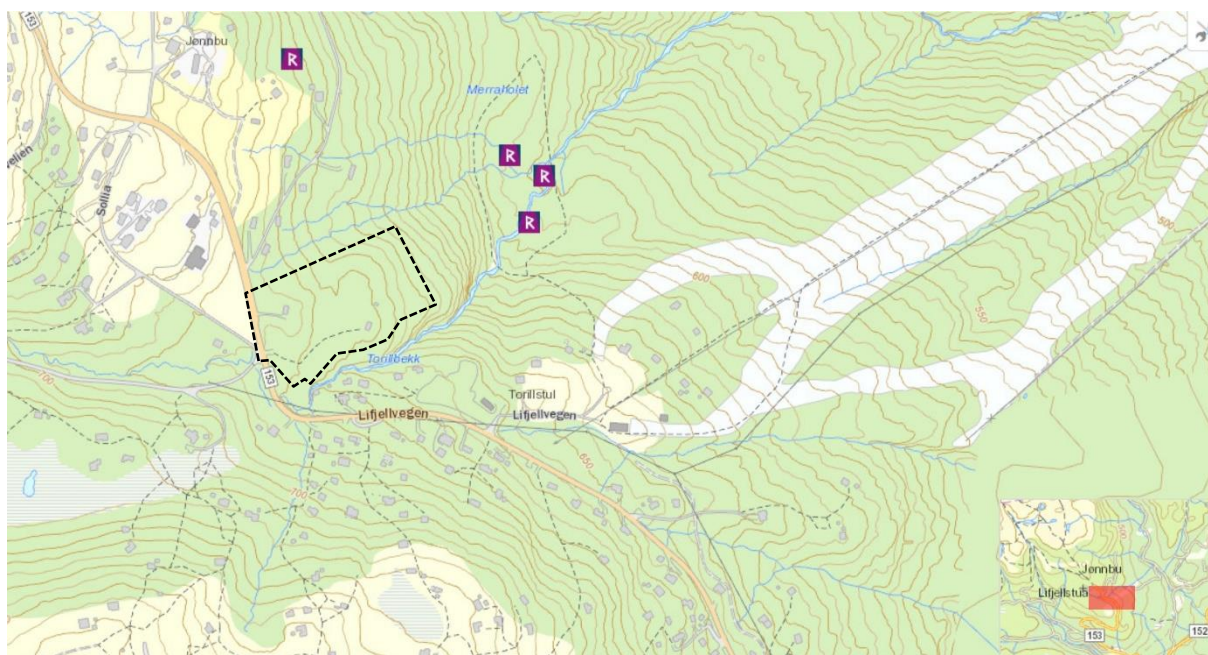


Figur 7: Utsnitt fra 3D kommune kart som viser landskapets form i og rundt planområdet (sett fra sør).

Det er utarbeidet en landskapsanalyse som omtaler landskapets verdier (se vedlegg 7).

4.5 Kulturminner og kulturmiljø

En kulturhistorisk analyse av Lifjell ble utført av Telemark fylkeskommune i 2004. Lifjell området har en del kulturminner (figur 8), men det er ikke registrert funn av kulturminner innenfor planområdet.



Figur 8: Plassering av registrerte kulturminner i Lifjell området

4.6 Naturverdier

I eiendommens sørøstre hjørne er det registrert en naturtypelokalitet vurdert som lokal viktig (figur 9). Naturtypen er gammel barskog som vokser langs Torillbekk. Den er ikke en utvalgt naturtype, men har naturverdi på lokalt nivå; det vil si at det er noe av den mest interessante naturen i nærområdet. Avgrensingen av planområdet ivaretar en buffersone mot naturtypelokaliteten, og planlagt utbygging vurderes ikke å ha konsekvenser for naturtypen.

Andre merkbare naturverdier i, eller i nærheten av planområdet, er Torillbekk og en liten jordvannsmyr sentralt i planområdet (figur 10).

Disse kvalitetene omtales nærmere i vedlagt biologisk mangfold-rapport og landskapsanalyse (vedlegg 6 og 7).



Figur 9: Utsnitt fra NIBIO sin database over markslag og naturtyper



Figur 10: Bildet fra midt i planområdet som viser myr, vegetasjon og en av de eksisterende hyttene.

4.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til alpinanlegg ved Lifjell Skisenter og Lifjell Vinterland. I tillegg til alpinanlegg har Lifjell-området 80km med langrennsløyper (figur 11). Skitraséen som kobler Solskinnsdalen i vest med Lifjell Skisenter i sørøst går forbi planområdets sørvestre grense. Planforslaget tar hensyn til skitraséen og tilgang til den.

Lifjell har også mye å tilby i sommerhalvåret. Her er det flere fiskevann og mange varierte vandreruter. Det er ingen markerte turstier som krysser planområdet, stiene som finnes i planområdet har en transportfunksjon som adkomst fra eksisterende veger og inn til hyttene. Tilgang til turvegnettet er fra de markerte stiene i nærheten av Jønnbu fjellkyrkje, ved enden av Lifjellvegen.

4.8 Trafikkforhold

Lifjellvegen (Fv3332) er hovedvegen i området, og eneste adkomstveg til Lifjell-området. Fra Lifjellvegen går det flere veger inn til de ulike hyttefeltene, hvor noen av disse også er vinteråpen veg.

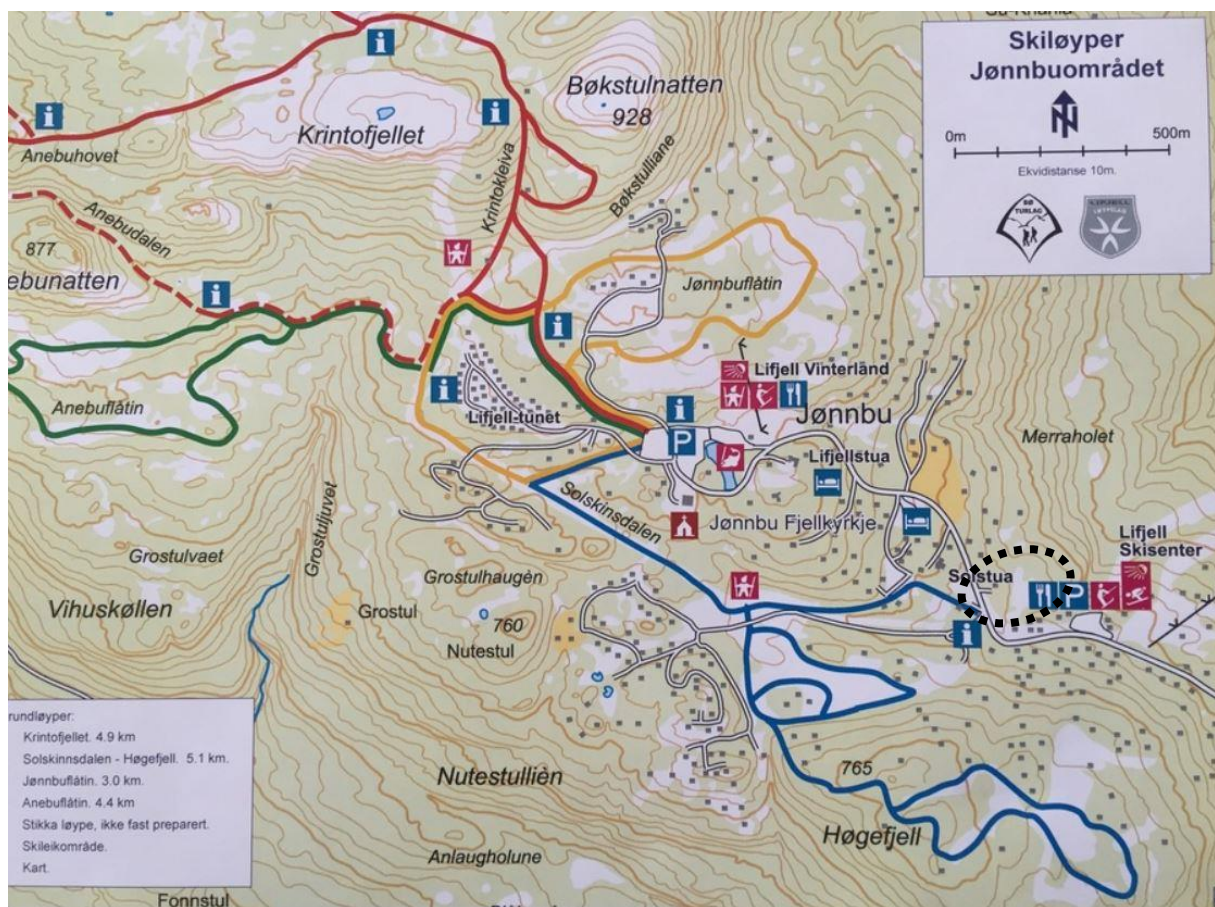
Lifjellvegen er en fylkesveg med fartsgrense 80km/t. Stigning ved adkomst til planområdet er ca. 7%, men nord for planområdet er stigningen mellom 8% og 12%, som kan bety at trafikk har høyere hastighet i nedoverbakke mot planområdet. Grunn- og hytteiere langs Lifjellvegen har ved flere anledninger levert innspill til vegvesenet / fylkeskommunen, med ønske om redusert fartsgrense fra 80 km/t til 60 km/t.

Fylkesvegen er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Skiløyper/-traseer er forsøkt holdt bort fra Lifjellvegen, men krysser likevel fylkesvegen på et par steder – mellom Solskinnsdalen og Skisenteret for eksempel.

Per i dag er det to avkjøringer fra Lifjellvegen til planområdet, men ingen interne veger. Eksisterende hytter i planområdet kan nåes til fots.

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 derimot et par områder til skilek, eller aktiviteter rettet mot barn, i nærheten: et skilek-område i Solskinndalen, et i Lifjell Vinterland, og et ved Krintofjellet (figur 11).



Figur 11: Løypekart fra Lifjell Løypelag som viser de mest sentrale skiløyper og skilekområder (vist med et bilde av et barn som holder ski i hendene). Planområdet er ringet i svart stiplet linje.

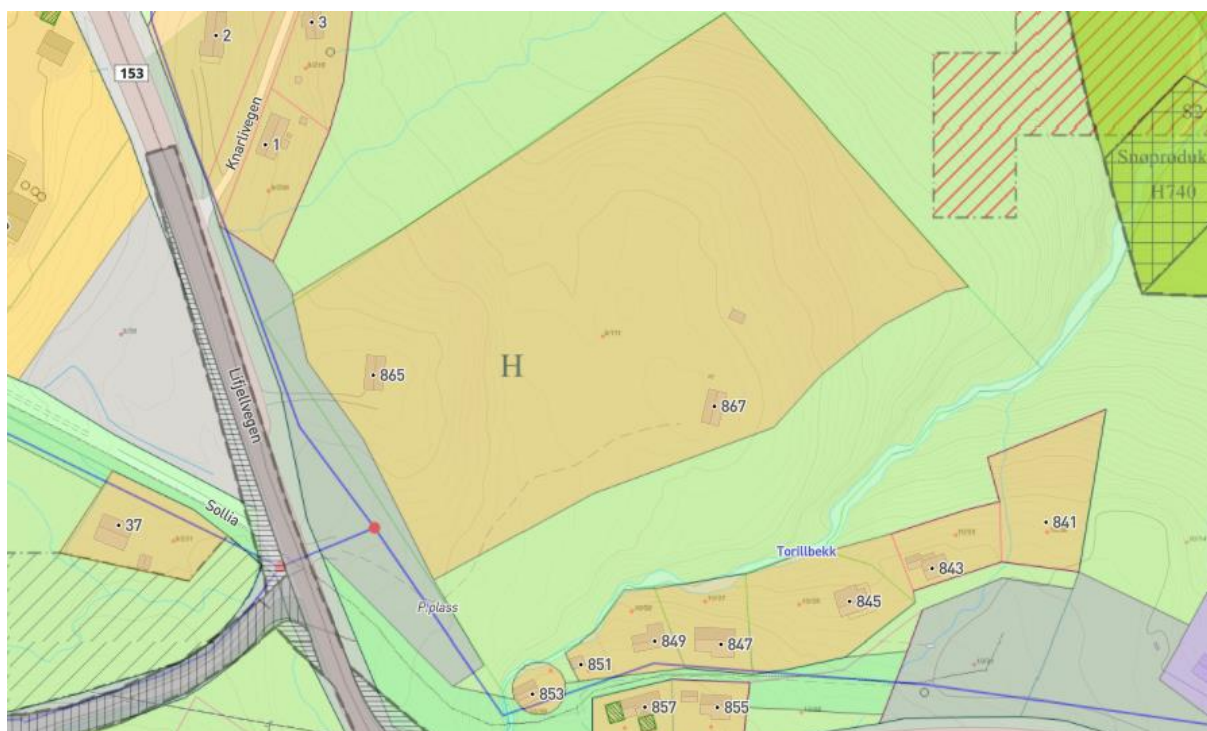
I tillegg til å ha skilek-område, fungerer løypene i Solskinnsdalen som en barnevennlig kobling mellom Lifjell Skisenter ved Torillstul og Lifjell Vinterland ved Jønnebu.

4.10 Universell tilgjengelighet

Per i dag er planområdet vanskelig tilgjengelig siden det ikke er bilveg eller universelt utformet sti fram til hyttene. I tillegg er terrenget for det meste skrånende og ganske bratt i områder, med noe våtlendte deler.

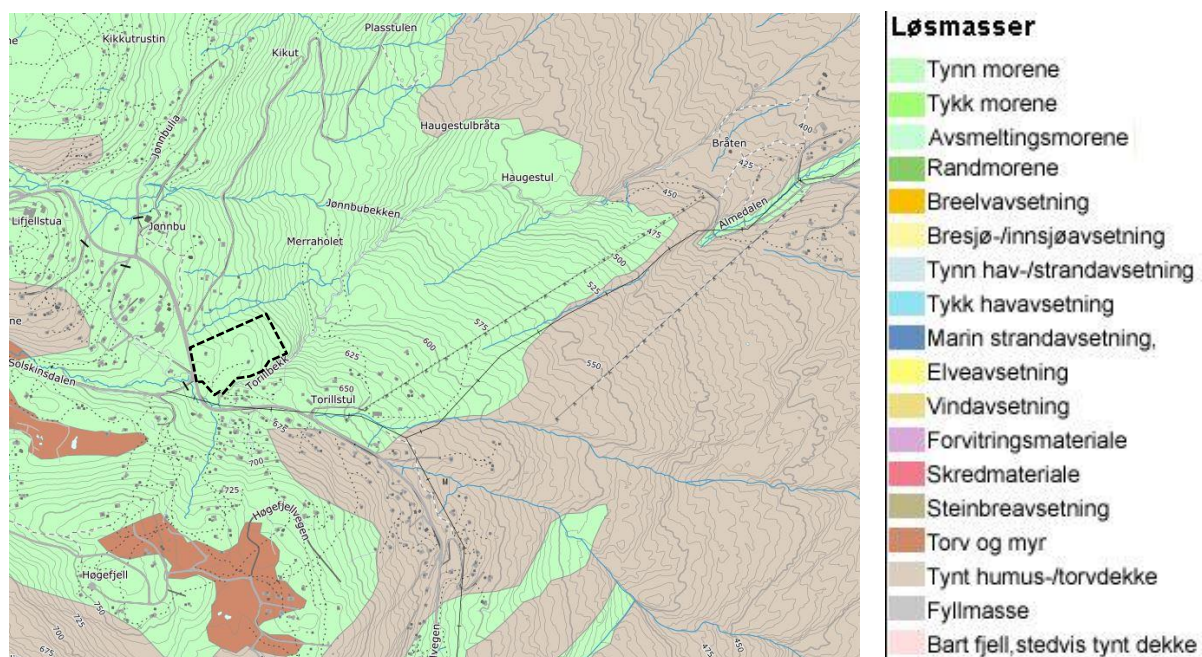
4.11 Teknisk infrastruktur

Trasé for kommunale vann- og avløpsledninger ligger øst for Lifjellvegen, i område mellom Lifjellvegen (FV3332) og eiendom 9/111 (figur 12). Kapasitet er vurdert til å være tilstrekkelig.



Figur 12: Kartutsnitt som viser kommunale vann- og avløpsledninger (blå linjer) og kummer (røde prikker).

4.12 Grunnforhold



Figur 13: Utsnitt fra NGU sitt kart som viser løsmasser

Det er ikke foretatt detaljerte grunnundersøkelser i planområdet. Løsmassekart, hentet fra databasen til Norges Geologiske Undersøkelse (NGU), viser at det er usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn i planområdet (figur 13). Dybde til fjell er ikke kjent.

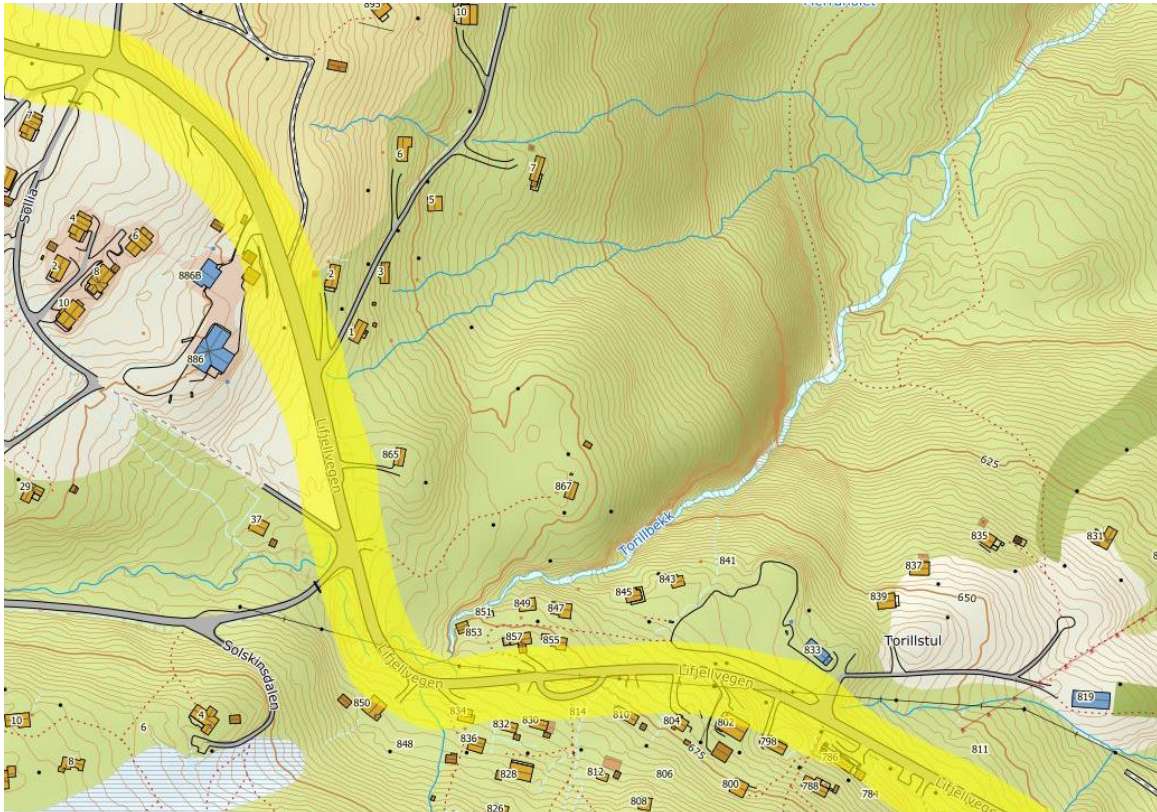
Det er registrert fare for snøskred nordøst for planområdet, men aktsomhetsområdet ligger utenfor plangrensen. Dessuten er det registrert potensiell fare for jordskred langs Torillbekk. Det er ikke planlagt tiltak i nærheten av disse områdene på grunn av at terrenget er for bratt.



Figur 14: Utsnitt fra Geonorge sitt kart som viser skredfare i nærheten av planområdet (planområde markert med svart stiplet linje)

4.13 Støyforhold

Grove støyberegninger for fylkesvegen 3332 (Lifjellvegen) er utført av Statens vegvesen og tilgjengelig på Geonorge sin nettside (figur 15). De viser at det er kun områdene nærmest vegen som vil være belastet med støy, det vil si areal avsatt til parkering i kommunedelplan for Lifjell.



Figur 15: Utsnitt fra Statens vegvesens støyvarselkart viser sone langs Lifjellvegen med støynivå Lden 55-65 dB

4.14 Analyser/ utredninger

Som grunnlag for planarbeidet er det utarbeidet ROS-analyse og landskapsanalyse av Søndergaard Rickfelt AS (hhv. vedlegg 5 og 7).

Biologisk mangfold-rapport utført av BioFocus (vedlegg 6).

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Reguleringsplanen skal legge til rette for utvikling av både frittliggende og konsentrert fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Hovedkonseptet er å utvikle området med en tettere utbygging av fritidsboliger slik at det kan tilbys et kompakt felt i nærheten av alpinbakke.

Planen åpner for muligheten til å kjøre helt fram til de ulike enhetene ved å legge til rette for ny felles avkjøring fra Lifjellvegen, samt internt vegnett. Det reguleres også til parkeringsareal for både fritidsboligene i planområdet og omkringliggende hytter, men dette vil være en privat parkeringsplass og det må derfor inngås avtale med grunneier.

Areal til grønnstruktur i planen er tenkt både for å bevare eksisterende natur og å tilby område til rekreasjon og lek. Det skal ikke bygges innenfor areal avsatt til grønnstruktur, men planen åpner for at det etableres tur- /skitrasé som er lett tilgjengelig fra alle enhetene, og som kobler til det øvrige skiløype- og turvegnettet i Lifjell-området.

5.2 Reguleringsformål og arealer

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 – Fritidsbebyggelse- frittliggende (2)	3,2
1122 – Fritidsbebyggelse- konsentrert (4)	5,8
1510 – Energianlegg	0,1
1540 – Vann- og avløpsanlegg	0,1
Sum areal denne kategori:	9,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2010 - Veg	1,7
2011 - Kjøreveg	0,3
2019 - Annen veggrunn - tekniske anlegg	1,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	0,9
2080 – Parkering	1,4
Sum areal denne kategori:	5,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3020 – Naturområde	4,0
3080 – Kombinert grøntstruktur	5,2
Sum areal denne kategori:	9,2
Totalt alle kategorier:	23,8

5.3 Bebyggelsens plassering og utforming

5.3.1 Byggetrinn

Planen legger opp til at utbygging kan skje trinnvis. Interne adkomstveger, parkering, vann og avløp samt øvrig infrastruktur skal opparbeides før nye fritidsboliger kan bygges. Masser omdisponeres, lagres og brukes innenfor planområdet, slik at det er minst mulig behov for kjøring av masser.

Forslag til byggetrinn følger formålsområder, det vil si BFK1, BFK2, BFK3 og BFK4. Frittliggende fritidsbebyggelse i BFF1-2 bygges etter behov.

5.3.2 Bebyggelsens høyde

Områder BFF1 og BFF2 ligger på planområdet to høyeste flater og skal derfor bygges med lav bebyggelse. Det vil si én-etasjers bygg, eventuelt med hems, med maksimum gesimshøyde 3,5m og maksimum mønehøyde 6,0 m, målt fra topp grunnmur.

Ny bebyggelse innenfor de øvrige områdene (BFK1-4) bygges på skråningene mellom flatene (figur 16). Planen legger til rette for bebyggelse i inntil to etasjer (inkludert sokkeletasje). Det er bebyggelsen som skal ta opp bratthet i terrenget gjennom å bygge med sokkeletasje. Maksimum byggehøyde blir 6,0 m målt fra topp grunnmur, eller 4,5 m til gesims for bygninger med pulttak.



Figur 16: terrengsnitt vest-øst som viser eksisterende bebyggelse, ny bebyggelse og høyde på internveier (se også vedlegg 2)

5.3.3 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgrad per tomt innenfor områder for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1-2) er $BYA=150m^2$ der hovedhytte ikke må overstige $BYA=125m^2$. Anneks eller uthus kan samlet ha areal inntil $BYA=25m^2$. Parkering inngår ikke i BYA.

Planen legger opp til tettere utbygging av fritidsboliger i kjede/rekke, eventuelt leiligheter, innenfor områdene BFK1-4. For å sikre en tettere utnyttelse, er det satt et maksimalt bebygd areal (BYA) på hver enhet på $100m^2$.

5.3.4 Antall boliger, leilighetsfordeling

Planen tilrettelegger for etablering av 23 enheter, inkludert de to eksisterende hyttene (figur 17). Fire av disse enheter vil være frittliggende hytter. Opptil 17 enheter er tenkt som fritidsboliger eller leiligheter i kjede/rekke over to plan (inkludert sokkeletasje), og 2 mindre enheter over ett plan (evt. med hems)



Figur 17: Utsnitt fra illustrasjonsplan som viser oversikt over antall enheter

5.3.5 Utforming

Eksisterende hytter er bygd etter tradisjonell lokal byggeskikk for fritidsbebyggelse – lav bebyggelse med saltak, bygd i tre og malt i mørke jordfarger som svart, brun og rød. Ny hyttebebyggelse innenfor områdene BFF1-2 skal også tilpasses tradisjonell byggeskikk, eventuelt nytolke elementer fra den.

Fritidsbebyggelsen innenfor BFK1, -3 og -4 er tenkt som fritidsboliger/-leiligheter med et mer moderne preg – pulttak, store vindusflater mot utsikten, innbygd carport og terrasse som uterom. Selv om utformingen er mindre tradisjonell, skal material- og fargebruk følge lokal byggeskikk gjennom bruk av naturmaterialer som naturstein og tre, i mørke og natur-farger.

Ny bebyggelse i områder BFK1, -3 og -4 plasseres slik at den både følger terrenget og internvegene, så at det dannes to hoved-rekker eller «gater» (figur 18). Bebyggelsens kompakte form og «gate-struktur» bidrar til at området får preg av en «alpin-bygd», med utgangspunkt i planområdets nærhet til skisenteret / alpinbakke.



Figur 18: «gate»-perspektiv

Fritidsboligene/-leilighetene bygges med sokkeletasje for å ta opp høydeforskjellene i terreng – de blir nesten bygd inn i skråningene. Fasadene mot vest vil ligge lavt i terrenget og ha en mer nøktern utforming. Fasadene mot øst vender seg mot utsikten og er derfor mer åpne med store vinduer og større takhøyde.

Fritidsbebyggelsen innenfor BFK2 er tenkt som enkle fritidsboliger, med uteplass mot sør. Utformingen tilpasses tradisjonell byggeskikk gjennom bruk av naturmaterialer som naturstein og tre, i mørke og natur-farger.

5.4 Parkering

For frittliggende hytter i områdene BFF1-2 tilrettelegger planen for minst 2 parkeringsplasser per hytte på egen tomt – dette tilsvarer 36m² enten plassene er på bakkeplan eller i garasje/carport.

For fritidsboliger/-leiligheter i områdene BFK1-4 åpner planen for enten 2 parkeringsplasser per enhet med parkering på egen tomt, eller 1,5 plasser per enhet hvor det er tilgang til felles parkeringsområde. Skisseforslag til fritidsbebyggelse viser en carport integrert i bygningskroppen. Videre detaljprosjektering avgjør om det er plass til én eller to biler ved hver enhet. Om det er behov for felles parkeringsområde er det satt av areal til 10 parkeringsplasser i område f_SPA2.

Planen tilrettelegger for areal til parkering (SPA1) på en del av eiendommen 9/38 ved avkjøring fra Lifjellvegen (Fv3332). Det er areal til cirka 20 parkeringsplasser på SPA1. Siden eiendom 9/38 er i privat eie, må rett til bruk, og ansvar for opparbeidelse og vedlikehold av SPA1 avklares.

Parkeringslommene langs fylkesveien er per i dag brukt som dagparkering av besøkende til Lifjellområdet og til omkringliggende hytter uten biladkomst/egen parkering.

5.5 Trafikkløsning

5.5.1 Kjøreadkomst

Hele planområdet får tilkomst via felles avkjøring fra Lifjellvegen (Fv3332). Den erstatter eksisterende avkjøringer til Lifjellvegen 865 og Lifjellvegen 867. Ved maksimal utbygging av enheter vil det dreie seg om 23 enheter som skal benytte adkomsten.

Internveg f_SV1 skal brukes som kjøreadkomst fram til alle enheter i BFK1-4 og BFF2 (inntil 20 enheter). Vegen er felles for disse enhetene.

Adkomst til enhetene i BFF1 (inntil 3 enheter) er via stikkveg f_SV2.

5.5.2 Utforming av veger

Kryss ved Lifjellvegen (Fv3332), internvegene f_SV1 og f_SV2 og parkeringsområder er utformet i henhold til håndbok N100 (Statens vegvesen). Det er satt krav i planbestemmelsene til tekniske planer for tilkomst og internveger, som skal utarbeides i tråd med kommunal vegnorm/ vegvesenets vegnormal 100 og godkjennes av kommunen før det kan igangsettes arbeid på disse. Frisiktssoner må være opparbeidet og etablert før det blir gitt brukstillatelse for nye fritidsboliger innenfor planområdet.

En kort strekning av f_SV1 har stigningsgrad på cirka 9%, ellers har internvegene en maks stigning på 8%.

Felles adkomstveg f_SV1 har regulert bredde på minst 7m. Den skal opparbeides med minimum kjørebredde 4,0 m. På hver side av vegen skal det være minst 1,5 m til grøft og snøopplag. Stikkveg f_SV2 kan være smalere, men må likevel opparbeides i tråd med vegnormen.

Vendehammere i enden av internvegen er dimensjonert for en liten lastebil.

5.5.3 Tur- og skiløypetrasé

Planen tilrettelegger for en tur-/skiløypetrasé innenfor *Bestemmelsesområde #1* som går i retning nord-sør gjennom grøntområdet (GN/GKG) midt i planområdet. Det er til nå ikke planlagt at denne traséen blir inkludert i sti- og løypenettet i Lifjell-området som driftes av Lifjell Løypelag. Intensjonen med å legge bestemmelsesområde #1 inn i planen er heller å legge til rette for en trasé som kobler planområde til øvrige traséer/løyper i området, og som er lett tilgjengelig fra alle enhetene i planområdet.

5.6 Tilknytning til infrastruktur

Eksisterende kommunale vann- og avløpsledninger ligger øst for Lifjellvegen, gjennom området som reguleres til parkering og adkomst. Disse er hovedledninger for Lifjell-området. Sikringssonen H190 i planen sikrer at ledningene er tilgjengelige for drift og vedlikehold, og at det ikke tillates tiltak som kan skade ledninger i grunnen.

Vann- og avløpsinfrastruktur skal etableres innenfor planområdet før det kan bygges nye fritidsboliger. Det er forventet behov for en pumpestasjon i området på grunn av at en del av planlagt bebyggelse vil ligge lavere enn hovedavløpsnett. Pumpestasjonen er foreslått plassert nord i planområdet. VA-ledninger legges i grøft langs internvegene, eller under framtidige tomtegrenser, og kobles til kommunalt nett ved parkeringsområde SPA1 sør i planområdet.

Midt-Telemark kommune mener at det er tilstrekkelig slokkevanns-kapasitet i området – høydebasseng i nærområdet er dimensjonert med tanke på forsyning av slokkevann.

5.7 Renovasjon

Et av eksisterende felles hytterrenovasjonspunkter for Lifjell-området er plassert i kanten av parkeringslommen ved Lifjellvegen 865, på eiendom 9/38. I følge IRMAT AS, som drifter renovasjonsordningen for Midt-Telemark kommune, har dette renovasjonspunktet størst belastning i dag i og med at det ligger langs hovedvegen. Det står 2 renovasjon- containere på ca. 10m³ hver til restavfall, men ingen til kildesortering. IRMAT AS har planer om etablering av nye renovasjonspunkter i Lifjell-området, men ser at en begrenset økningen i antall hytteenheter kunne tas opp ved at det legges opp til kildesortering. I tillegg til restavfall bør det settes ut en container til glass og metallemballasje og en til papp/papir. Ved introduksjon av kildesortering er det forventet at mengden av restavfall vil gå ned og at det vil derfor holder med to containere til restavfall selv om det blir noen flere hytter.

Underveis i planarbeidet har det kommet et ønske fra grunneieren av gbnr. 9/38, om at plassering av hytterrenovasjon bør vurderes på nytt. Det er foreslått å flytte renovasjonspunktet til et område vest for Lifjellvegen, som også er en del av samme eiendommen (9/38), og som i gjeldende kommunedelplan for Lifjell er satt av til parkering. Det er satt i gang en prosess hvor plassering av nytt renovasjonspunkt vurderes i samarbeid med kommunen og renovasjonsfirma IRMAT.

5.8 Miljø

5.8.1 Støy

I følge støykart fra Statens vegvesen (se kapittel 4.13) er det kun områdene nærmest vegen som vil være belastet med støy. Det omfatter hovedsakelig areal til parkering og veg. En liten del av område BFF1 vil kunne være påvirket og dette bør tas hensyn til ved plassering av hyttebebyggelse og uteområde på tomten. Bygningskroppen bør plasseres slik at den skjerner uteområdet for støy og innsyn fra vegen.

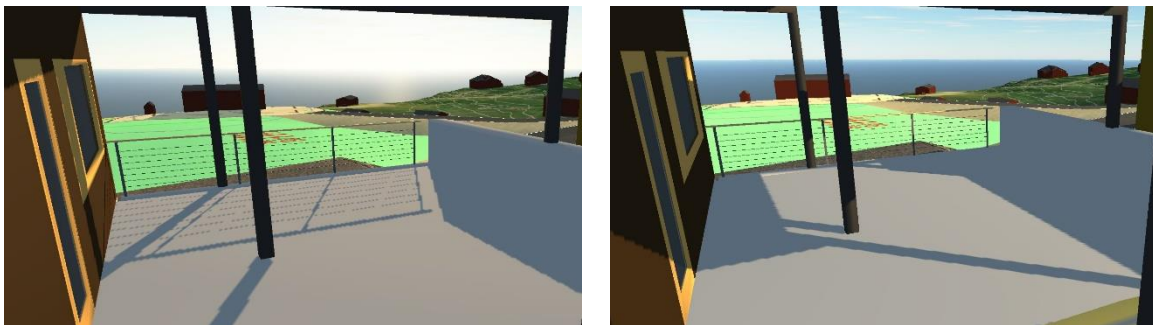
5.9 Universell utforming

Terrenget i planområde er utfordrende med tanke på universell utforming, og hensyn til landskap og natur går foran krav til universell utforming. Der terrenghold tillater det skal tilkomst mellom parkering og hytter/fritidsboliger utformes etter prinsippene om universell utforming. Dette kan for eksempel være stier som er gruslagt.

5.10 Uteoppholdsareal

Innenfor områdene BFF1-2 skal krav om grad av utnytting sørger for at det er tilstrekkelig plass på egen tomt til privat uteoppholdsareal. De 4 tomtene i BFF1-2 har gode solforhold og utsikt mot nordøst/øst.

Fritidsboligene/-leilighetene i BFK1-4 har terrasse over/foran carport som privat uteoppholdsareal, og tilgang til sentral grønnstruktur som også tilbyr område til rekreasjon og lek. Uteoppholdsareal som er sørvendt (BFK2) har gode solforhold, også i vinterhalvåret. Fritidsboliger med øst-vendte terrasser (BFK1, BFK3, BFK4) har tilfredsstillende solforhold, med sol på formiddagen året rundt og senere på ettermiddagen i sommerhalvåret (figur 19). Disse enhetene har også fin utsikt mot alpinbakkene og åsene mot Reskjem. Enhetene med nordøst-vendt terrasse får begrenset sol i vinterhalvåret og mest sol sent på ettermiddagen i sommerhalvåret.



Figur 19: Solforhold på øst-vendt terrasse på vårjevndøgn, kl.08 til venstre og kl.15 til høyre.

Planen åpner for at det sentrale grøntområde GKG som er regulert til kombinert grønnstrukturformål (naturområde og infiltrasjon/fordrøyning/avledning) kan tilrettelegges for rekreasjon, lek og opphold, samt at det forbinder planområdet med omkringliggende grønnstruktur og friluftsområder. Arealet GKG har gode solforhold året rundt og er lett tilgjengelig fra alle enheter. Omkringliggende bebyggelse vil skjerme det fra støy, trafikk og vind, samtidig som at terrenget er flatt. Det vil være mest aktuelt å bruke arealet til lek i vinterhalvåret, siden grunnen vil være noe våtlendt utenfor vintersesongen.

5.11 Naturverdier

Areal regulert til grønnstruktur-naturområde omfatter granskog med undervegetasjon av blåbærlyng, og vegetasjonsareal mot bekkedraget. Intensjonen med å regulere til grønnstruktur er å bevare den eksisterende naturen, slik at den også bidrar til kvalitet i uteområdene og for friluftslivet.

Plangrensen og areal regulert til grønnstruktur-naturområde (GN3) og kombinert grønnstrukturformål (GKG) opprettholder en buffersone mot eksisterende naturtypelokalitet (gammel barskog) langs Torillbekk.

5.12 Kulturminner

Det er ikke registrert funn av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet.

Etter varsling av oppstart av planarbeidet kom Telemark fylkeskommune med krav til arkeologisk registrering (i brev datert 06.06.2018), men trakk kravet etter at det viste seg at planområdet ble arkeologisk registrert av Telemark fylkeskommune i 2004 som en del av tidligere planarbeid i Lifjellområdet.

Fylkeskommunen minner likevel om varslingsplikten etter kulturminneloven, og dette er innarbeidet i planbestemmelsene.

5.13 Avbøtende tiltak / løsninger ROS

Se egen ROS-analyse vedlegg 5. Anbefalte tiltak:

Overvann – Dagens overvann går til terreng og fordrøyes naturlig videre til det eksisterende myrområdet midt på eiendommen (GKG), og deretter ned i bekke drag både i nord og sør. Tiltak i planområdet bør, hvor det er mulig, ikke forstyrre dette naturlige systemet.

Det skal utarbeides en VA-plan som inkluderer plan for overvannshåndtering. Utbyggingen skal skje slik at nedbøren fortrinnsvis skal infiltreres og fordrøyes.

Veg – Utbygging i området vil lede til økt trafikk som kan resultere i påkjørsel av myke trafikanter eller møteulykker. Antall avkjøringer begrenses og gode siktlinjer må opprettholdes.

Avkjørsel m/frisiktssoner skal opparbeides i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100 og godkjennes av både SVV og kommunen.

Påkjørsel av myke trafikanter - Lifjellvegen har fartsgrensa 80km/t som gir risiko for større konsekvenser ved påkjørsel. Siden det er hyttefelt og aktivitetsområder på begge sider av Lifjellvegen, kan det forventes at noen myke trafikanter vil krysse fylkesvegen mellom planområdet og Solskinnsdalen. Kommunedelplan for Lifjell viser at en ski-/turtrasé mellom Solskinnsdalen og Lifjell Skisenter krysser Lifjellvegen like ved planområdet. Her må det sikres god sikt i alle retninger. Ny avkjørsel fra Lifjellvegen, internveger og parkeringsområde skal utformes i tråd med Statens vegvesens vegnormal N100. Det skal utarbeides en situasjonsplan for tiltak innenfor planområdet som viser hvordan trafikksikre og oversiktlige ganglinjer skal løses.

I løpet av planbehandlingen har det vært møte mellom fylkeskommunen og kommunen der bl.a. fartsreduksjon langs Lifjellvegen var tema. Fylkeskommunen har pr. 21.06.21 ikke behandlet kommunen sin søknad om fartsreduksjon fra 80km/t til 60km/t.

5.14 Rekkefølgebestemmelser

Det finnes i bestemmelsene rekkefølgekrav om utarbeidelse av godkjente tekniske planer for både ny avkjøring til planområdet fra Lifjellvegen, internveger og vann- og avløpsledninger, før byggearbeid

kan settes i gang. Det er også krav til at nødvendig infrastruktur er opparbeidet før ny fritidsbebyggelse kan tas i bruk.

6 Konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert etter forskriften, og det er konkludert med at planforslaget hovedsakelig er i tråd med overordna plan og ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget utløser derfor ikke krav om konsekvensutredning.

7 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Detaljreguleringsplanen er hovedsakelig i tråd med overordnet plan, men ytre avgrensing av formål «fritidsbebyggelse» i planforslaget er litt justert fra det som står i kommunedelplan. En liten del av det som er LNF-formål i kommunedelplan er avsatt til fritidsbebyggelse-formål, veg-formål, og grønnstruktur i detaljreguleringsplan (figur 20).

Hovedårsaken til at byggesone H9 er utvidet mot sør er tilpasning av intern adkomstveg og fritidsbebyggelse i terrenget. Fritidsbebyggelsen er foreslått plassert langs interne adkomstvegene for å begrense inngrep i terreng. Derfor flyttes areal til fritidsbebyggelse-formål lengere mot sør enn det som vises i kommunedelplan.

En annen grunn til at fritidsbebyggelse-formål er justert mot sør er at den sentrale delen av planområdet ikke skal brukes til areal for bebyggelse og anlegg, men er satt av til grøntområde. Den reguleres til *kombinert grønnstrukturformål* – naturområde og infiltrasjon/fordrøyning/avledning for å beskytte eksisterende vegetasjon og myr og sikre løsning for overvannshåndtering, og for å tilby areal til rekreasjon og felles uteopphold. For å gi rom til naturområdet, og begrense fylling og terrengarbeid i myr-området, må veg og bebyggelse plasseres lengere ut mot planområdets grenser.

Konsekvensen av å plassere veg og bebyggelse lengere mot sør er at det truer ivaretagelse av både vegetasjonen langs Torillbekk og vassdraget selv. Kommunedelplanen for Lifjell tillater tiltak innenfor 100m-beltet i byggesoner så lenge det settes av en grøntsone langs vassdrag. Det er ikke satt krav til bredde på grøntsone – bredden skal tilpasses situasjonen. Plangrensen er vurdert i biologisk mangfolds-rapporten til å opprettholde tilfredsstillende avstand til bekken og naturtypen langs bekken. Områdene regulert til «naturområde» fungerer som en utvidelse av grøntsonen utenfor plangrensen. Til sammen sørger de for en «buffer-sone» på variabelt bredde mellom 15-30m. Det er i tillegg satt krav i planbestemmelsene til utarbeidelse av teknisk plan for infrastruktur og situasjonsplan for å sikre at grensene kan opprettholdes.



Figur 20: Illustrasjon som viser forhold mellom plankart og kommunedelplan (KDP). Grense for område H9 (fritidsbebyggelse formål) i KDP er markert med oransje linje på illustrasjonen

Kommuneplanens arealdel for Midt-Telemark kommune vart vedtatt 21.06.2021. Jf. bestemmelsene til denne nye kommuneplanen skal pkt. 3.1.3 Fritidsbygninger a) og b) gjelde framfor kommunedelplan på Lifjellområdet (24.02.14)

3.1.3 Fritidsbygninger

- a) For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige $BYA=125\text{ m}^2$. Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil $BYA=25\text{ m}^2$. Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.
- b) Parkering inngår ikkje i BYA.

Behandling av detaljreguleringsplan for H9 ble kjørt parallelt med rullering av ny kommuneplan og pkt. 3.1.3 a) og b) ble derfor lagt til grunn ved behandling av detaljreguleringsplanen.

7.2 Landskap

Terrengform har mye å si for de visuelle konsekvensene av utbygging i området. Flater (kolletopt) bør lengst mulig være uberørt, eventuelt kun bygges med lav bebyggelse slik som de eksisterende

hyttene som står der i dag. Derfor er det i planen satt av areal til (lav) frittliggende bebyggelse på planområdet høyeste punkter. Konsentrert fritidsbebyggelse-formål er lagt til skråningene. Ved å bygge på skråningene mellom flatene kan bebyggelsen ta opp høyde-forskjellene i terrenget slik at de naturlige flatene kan brukes til rekreasjon og friluftsmål. Foreslått bebyggelse og infrastruktur vil derfor følger terrengform istedenfor å bryte det.

Bekkeløp og myrflate ivaretas som viktige landskapselementer som bidrar til kvalitet i friluftsområdet. I tillegg legger planen opp til at de er en del av det naturlige overvanns-systemet (vegetasjon, myr og bekk) som brukes i håndtering av overvann. Dette innebærer at eksisterende vegetasjon beholdes i områdene satt av til grønnstruktur, og blant fritidsbygninger i planområdet, så langt det lar seg gjøre. Grøntområder og områder med vegetasjon hjelper til å forsinke avrenning gjennom infiltrasjon. Overvann kan også ledes til grøft langs internvegene. Det er ikke planlagt permanente tiltak innenfor GKG som vil påvirke myren. Den har en viktig rolle i naturlig fordrøyning av overvann i området fordi den holder igjen vannet, og forsinke avrenning.

7.3 Fjernvirkning

Foreslått bebyggelse skal tilpasses både terrenget, omgivelsene og lokal byggeskikk gjennom å bygge lavt, følge terreng og bruke naturmaterialer og mørke farger. Planområdet er mest synlig fra nord, vest og sør. Ved å beholde mest mulig av områdets skogspreg og naturlig vegetasjon vil fritidsbebyggelsen skjermes for innsyn og konsekvenser av fjernvirkning dempes.

Ny bebyggelse i områder BFK1, og BFK 3-4 er foreslått bygd delvis inn i terrenget med sokkeletasje. På den måten blir kun første etasjen synlig over bakken fra vest (figur 21), og bebyggelsen vil ikke ligge høyere enn planområdets høyeste punkter (se også terrengsnitt - vedlegg 2). Denne utformingen gjør at alle enhetene får god utsikt, samt at byggefeltet sees som helhetlig og ikke dominerende i landskapet.



Figur 21: Utsnitt fra 3D-modell som viser hvordan foreslått bebyggelse ligger lavt i terrenget (sett fra vest).



Figur 22: Utsnitt fra 3D-modell som viser oversikt over planområdet sett fra øst, og den nye bebyggelsens forhold til eksisterende hytte-bebyggelsen i området (utsnitt av planforslag til off. høring).

7.4 Naturverdier

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

§ 8 Kunnskapsgrunnlag

Miljødirektoratets innsynside «naturbase.no» og innsynssiden «artsdatabanken.no» viser ikke registrering av prioriterte, truede eller nær truede arter på Norsk rødliste, eller utvalgte naturtyper i planområdet. Det er derimot registrert en lokal viktig naturtype like ved planområdet (se vedlegg 6 og 7). Det er 11.10.2017 foretatt en biologisk vurdering av planområdet av BioFokus v/ John Gunnar Brynjulvsrud.

Det har ikke kommet frem opplysninger som tyder på at det kan være arter eller naturtyper i området som ikke er fanget opp av Miljødirektoratets databaser eller den biologiske vurderingen. Kunnskapsgrunnlag om naturmangfold i området vurderes som tilfredsstillende.

§9 Føre var – prinsipp

Utbygging av hytter/fritidsboliger og tilhørende anlegg er planlagt på et avgrenset område som er avsatt til formålene fritidsbebyggelse, parkering og LNF-område i kommunedelplan for Lifjell. 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 kommunedelplan for Lifjell. Utbygging vurderes ikke å medføre konsekvenser for naturmangfoldet utenfor/ i nærheten av planområdet. Det forutsettes at både myren og noe eksisterende vegetasjon beholdes som en del av samlede naturverdiene i Lifjell-området.

§11 Kostnader ved miljøforringelse

Planforslaget medfører ikke naturforringelse så lenge det brukes miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det er satt krav i planbestemmelsene til utarbeidelse av en anleggsplan, som redegjør nærmere for gjennomføring av byggefasen. Byggefasen, og dermed anleggstrafikk, forsøkes holdt mest mulig innenfor utbyggingsområder og planlagte vegtraséer. Det er i tillegg satt krav i bestemmelsene om å bevare mest mulig eksisterende vegetasjon. Det er ikke grunn til å tro at planlagt utbygging/anlegg vil medføre negative konsekvenser for naturområdet og naturmangfold utenfor/ i nærheten av planområdet.

7.5 Barns interesser

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

Planområdets beliggenhet gjør at områder til skilek, løyper og bakker til barn er innenfor 500-700m avstand. Dette er en overkommelig avstand på tilrettelagte løyper for barn i skole-alder, eller for småbarn sammen med en voksen. Planen tilrettelegger for at det kan etableres en tur- /skitrasé som kobler planområdet til Lifjell skisenter i sør, og til Lifjell vinterland i nord uten å krysse Lifjellvegen. Ved å krysse fylkesvegen ved parkeringen (SPA1) kommer man til løypene i Solkinnsdalen som kobler videre til øvrige løyper. Siden Lifjellvegen (Fv 3332) har fartsgrense 80 km/t er det satt krav i planbestemmelsene til dokumentasjon av hvordan trafikksikre og oversiktlige ganglinjer skal løses. Etter befarig med Vestfold og Telemark fylkeskommune 10.05.21 ble kommunen oppfordra til å sende inn søknad om at fartsgrensa langs Lifjellvegen burde reduserast til 60 km/t og det ble oversendt kart som viser de viktigste kryssingspunktene langs Lifjellvegen.

Det er forventet at barn, spesielt småbarn, også vil leke ved egen hytte. I områdene BFF1-2 er det mulighet til dette på selve tomten. Ved fritidsbebyggelsen i BFK1-4 er det mer begrenset med uteområde rett ved boenheten (utenom terrasse). Derfor legger planen opp til at grøntareal midt i planområdet (GKG) kan brukes til felles rekreasjon, uteopphold og lek. Området er sentralt plassert og lett tilgjengelig fra alle enhetene. Det har gode solforhold både vinter og sommer, og er skjermet for støy, trafikk og innsyn fra fylkesvegen. Som naturområde med myrflate og vegetasjon av type blåbærlyng vil det være et spennende utforsknings-område sommerstid, mens det egner seg til skilek og aking vinterstid.

7.6 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Planen innebærer ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen, utover det som er forbundet med eventuelt utbyggingsavtale.

8 Plandokumenter

Plankart datert 03.06.2021

Planbestemmelser datert 21.06.2021

- 1. Illustrasjonsplan** datert 03.06.2021
- 2. Terrengsnitt** datert 21.03.2018
- 3. Varslingsbrev med adresseliste** datert 03.05.2018
- 4. Innspill til varsling**
- 5. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)** datert april 2019, revidert august 2020
- 6. Biologisk mangfold rapport** datert 23.11.2017
- 7. Landskapsanalyse** datert 19.09.2019
- 8. Vegprofiler** datert 30.08.2019 / 20.10.2019
- 9. Sjekkliste for fullstendig planmateriale** datert 19.02.2019