

Høgefjell Invest AS

► Detaljregulering for Høgefjellia

Planbeskrivelse

PlanID: 202125

Oppdragsnr.: **52106551** Dokumentnr.: **03** Versjon: **E05** Dato: **2023-04-14**



Oppdragsgiver: Høgefjell Invest AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Helge Østerli
Rådgiver: Norconsult AS, Nedre Fritzøegate 2, NO-3264 Larvik
Oppdragsleder: Aleksander S. Kristoffersen
Fagansvarlig: Stine Nyheim Folseraas
Andre nøkkelpersoner: Mari Flaatten

E05	2023-04-14	Revidering etter 1. gangsbehandling	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E04	2023-01-17	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	ASTKR	ASTKR
E03	2022-12-21	For godkjenning hos myndigheter	MARFLA	ASTKR	ASTKR
D02	2022-11-24	For godkjenning hos oppdragsgiver	MARFLA	ASTKR	ASTKR
A01	2022-11-09	For intern kontroll	MARFLA	ASTKR	ASTKR
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Innhold

1	Sammendrag	5
	Bakgrunn	6
1.1	Hensikten med planen	6
1.2	Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	7
1.3	Tidligere vedtak i saken	7
1.4	Utbyggingsavtaler	7
1.5	Krav om konsekvensutredning	7
2	Planstatus og rammebetingelser	8
2.1	Overordnede planer og formål	8
2.2	Gjeldende reguleringsplaner	9
2.3	Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet	9
2.4	Statlige og rikspolitiske retningslinjer	9
2.5	Eiendomsforhold	10
3	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
3.1	Beliggenhet	11
3.2	Historisk og tidligere bruk av området	11
3.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	11
3.4	Stedets karakter	12
3.5	Landskap	12
3.6	Kulturminner og kulturmiljø	13
3.7	Naturverdier	13
3.8	Rekreasjonsverdi og friluftsliv	14
3.9	Trafikkforhold	14
3.10	Barns interesser	14
3.11	Universell tilgjengelighet	14
3.12	Teknisk infrastruktur	14
3.13	Grunnforhold	16
3.14	Overvann	16
3.15	Støyforhold	17
3.16	Luftforurensing	17
3.17	Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)	17
3.18	Utredninger	17
4	Planprosessen	18
4.1	Oppstartsmøte	18
4.2	Medvirkningsprosess	18
4.3	Innkomne merknader	18

5	Beskrivelse av planforslaget	23
5.1	Planlagt arealbruk	24
5.1.1	<i>Reguleringsformål</i>	24
5.2	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger	25
5.2.1	<i>Boligbebyggelse og anlegg</i>	25
5.2.2	<i>Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</i>	25
5.2.3	<i>Landbruks-, natur- og friluftsmål</i>	25
5.3	Bebyggelsens plassering, utforming og høyde	26
5.4	Boligmiljø/bokvalitet	27
5.5	Parkering	27
5.6	Trafikkløsning	27
5.6.1	<i>Kjøreatkomst</i>	27
5.6.2	<i>Utforming av adkomstveg</i>	27
5.6.1	<i>Felles adkomstveier, eiendomsforhold</i>	28
5.7	Tilgjengelighet for gående og syklende	28
5.8	Rekreasjonsmuligheter	28
5.9	Uteoppholdsareal	29
5.10	Universell utforming	29
5.11	Kollektivtilbud	29
5.12	Kriminalitetsforebygging	29
5.13	Overvannshåndtering	29
5.14	Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	30
5.15	Plan for avfallshenting	31
5.16	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	31
5.17	Rekkefølgebestemmelser	31
6	Konsekvensutredning	32
7	Virkninger av planforslaget	33
7.1	Gjeldende planer	33
7.2	Landskap	34
7.3	Sol og skygge	36
7.4	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	36
7.5	Energibehov – energiforbruk	37
7.6	Skredfare	38
7.7	ROS	39
7.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen	39
7.9	Avveining av virkning	39
8	Avsluttende kommentar	40

1 Sammen drag

Detaljreguleringsplan for Høgefjellia tilrettelegger for fortetting med 9 fritidsboliger i et eksisterende hyttefelt. Planområdet ligger ca. 13 km nord for Bø sentrum, og har adkomst fra fv.3332 Lifjellvegen. Ved denne avkjøringen fra fylkesvegen til hytteområdet er det en skiløype, hvor sikkerheten for de myke trafikantene ikke er opprettholdt i eksisterende situasjon. Det stilles derfor et rekkefølgekrav i planbestemmelsene for opparbeidelse av fareskilt før igangsettingstillatelse gis.

Hyttetomtene er plassert innenfor område avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det er registrert en aktsomhetsområde for ras- og skredfare rett sør for planområdet, og det er gjennomført en skredfarevurdering for steinsprang og snøskredfare. Vurderingen har ikke medført nødvendige tiltak innenfor planområdet.

Planområdet har en relativt bratt helning i terrenget, og for å redusere høyder for murer er det stilt krav til terrengtilpasning i bratt terreng. Det er også stilt krav til blant annet estetikk og lysforurensing for å redusere påvirkningen på omkringliggende områder. Adkomstvegen til planområdet vil også ha en relativt bratt stigning. Gjennomkjøring er ikke mulig, og det er hovedsakelig beboere som vil benytte adkomstvegen. Da større kjøretøy ikke vil benytte adkomstvegen daglig, vurderes det derfor som hensiktsmessig å tilrettelegge for en brattere veg for å redusere terrenginngrep i forbindelse med veien.

Hyttene tilrettelegges på en eiendom med svært attraktiv utsikt, som vil virke positivt på bokvaliteten. Det er flere skiløyper og turområder nært planområdet, og det er flere muligheter for rekreasjon både for eldre, barn og unge.

Bakgrunn

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse ved et sammenhengende hyttefelt på Høgefjell i Lifjellsområdet. 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. Figuren under viser varslet plangrense. Størrelsen på planområdet er noe redusert i planprosessen.



Figur 1: Varslet plangrense.

1.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller

Høgefjell Invest AS v/Stein Helge Østerli
Nutestulvegen 17, 3804 Bø I Telemark
E-post: shosterli@gmail.com

Konsulent

Norconsult AS, avd. Larvik
Nedre Fritzøegate 2, 3264 Larvik
E-post: firmapost@norconsult.com

1.3 Tidligere vedtak i saken

Deler av planområdet er regulert i detaljreguleringsplan for deler av H4 på Høgefjell, Lifjell (planID 3817_04_53_2014).

1.4 Utbyggingsavtaler

Utbyggingsavtaler antas å ikke være aktuelt i forbindelse med denne reguleringsplanen.

1.5 Krav om konsekvensutredning

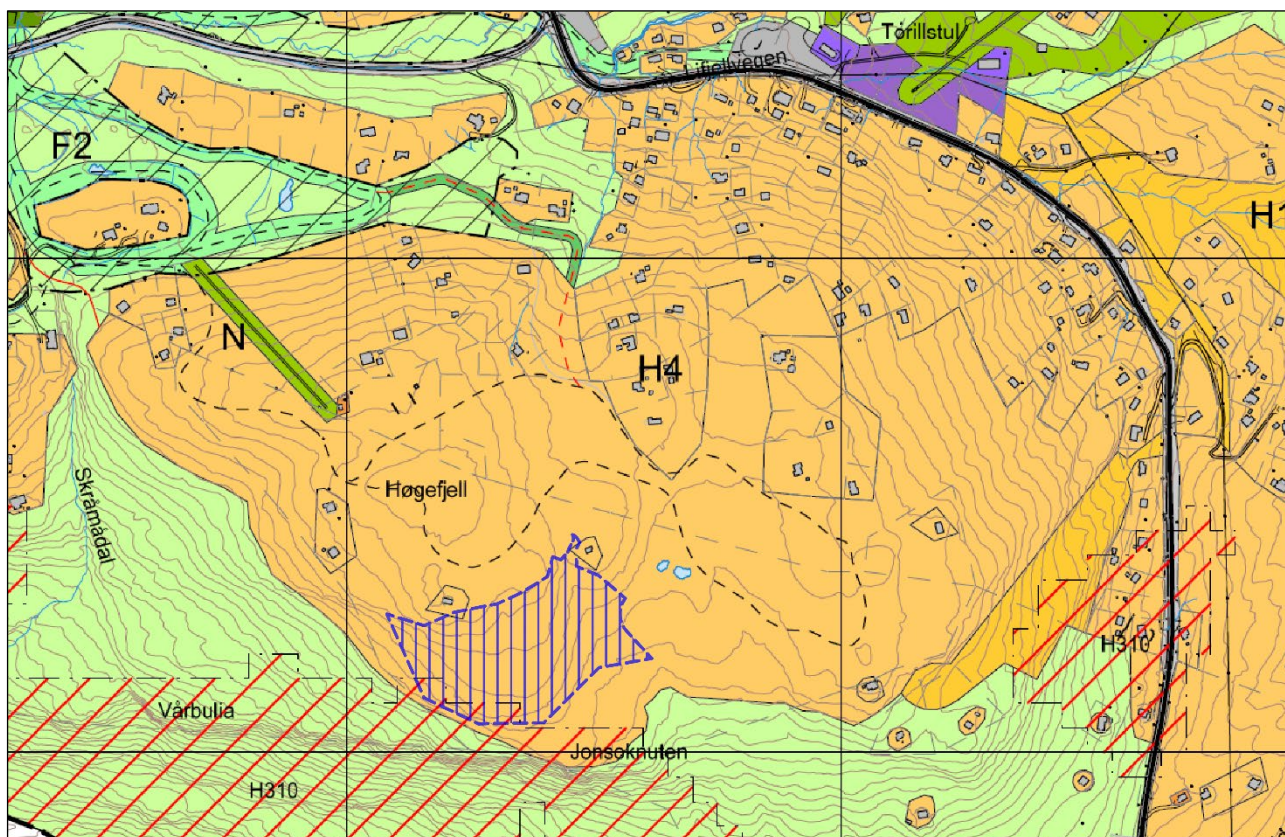
Det er i møtereferatet ved oppstart av reguleringsarbeid vurdert at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. Forskrift om konsekvensutredning §6-8. Se kap. 6 for nærmere utredelse.

2 Planstatus og rammebetingelser

2.1 Overordnede planer og formål

Kommunedelplan for deler av Lifjellsområdet

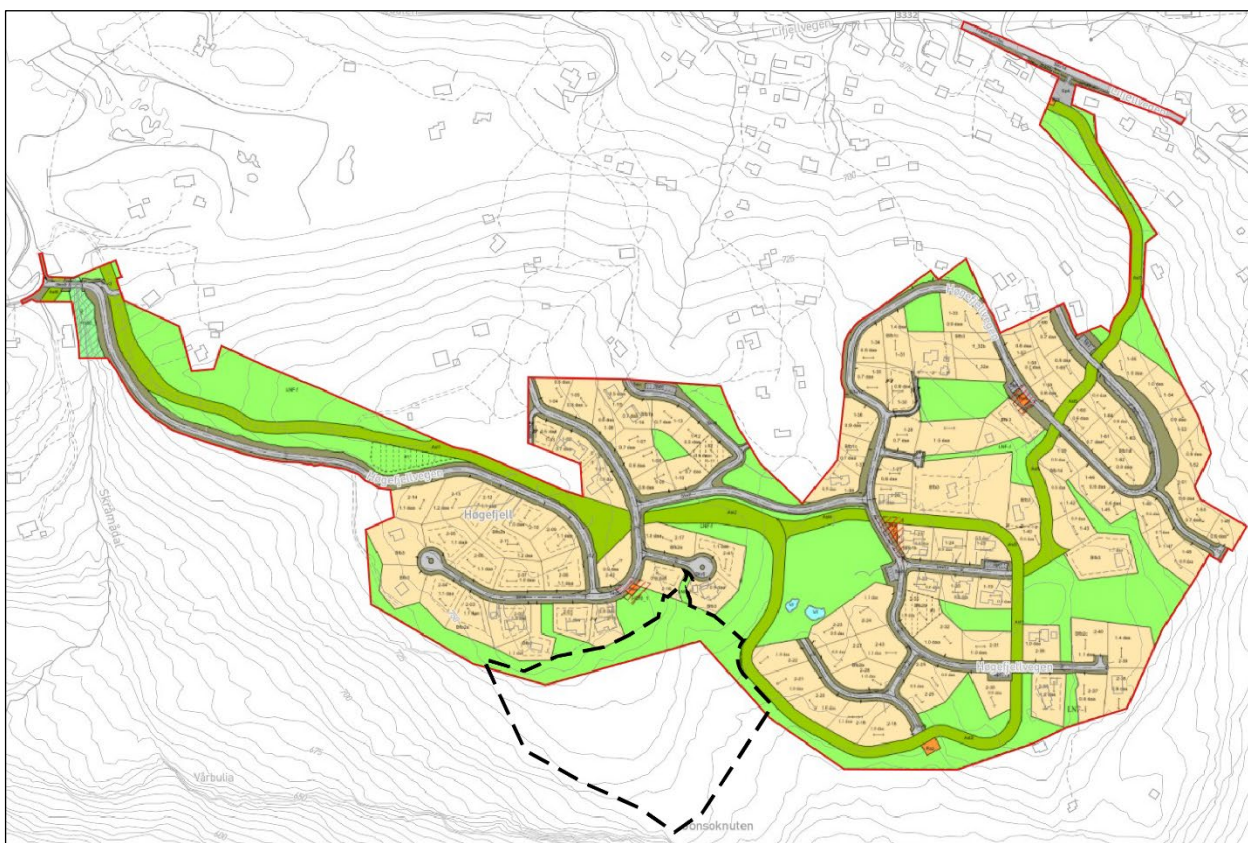
Kommunedelplan for Lifjell ble vedtatt 24.02.2014. Planområdet inngår som en del av området H4, og er avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse. Den sørligste delen av planområdet er innenfor faresone for ras- og skredfare. Planen vurderes å være utarbeidet iht. kommunedelplan for deler av Lifjellsområdet.



Figur 2: Utklipp fra kommunedelplanen for deler av Lifjellsområdet. Planområdet er markert med blå skravur.

2.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet overlapper noe med vedtatt detaljreguleringsplan for deler av H4 på Høgefjell, Lifjell (ID 3817_04_53_2014). Planen ble vedtatt i 2015, og omfatter utvikling av fritidsbebyggelse med tilhørende samferdselsanlegg, grønnstruktur og skiløype. Omtrent 1,5 daa friområde omgjøres i planen fra friområde til fritidsbebyggelse eller samferdselsanlegg. Det er ingen kjente stier eller verdifulle, allment tilgjengelige elementer innenfor dette friluftsområdet.



Figur 3: Detaljreguleringsplan for deler av H4 på Høgefjell, Lifjell (ID 3817_04_53_2014).

2.3 Igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet

Det er ingen kjente igangsatte planarbeid i nærheten av planområdet, som vil påvirke planarbeidet.

2.4 Statlige og rikspolitiske retningslinjer

Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unges interesser

Hensikten med planen er å styrke barn og unges interesser i planlegging, som bidrar til å sikre et trygt oppvekstmiljø med kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag (verneplan for Lifjellsområdet)

Retningslinjen er utarbeidet for å sikre vern av viktige vassdrag, som blant annet Lifjellsområdet. Dette området omfatter flere elver og bekker som drenerer fjellmassivet. Lifjell inneholder et variert utvalg av de naturtyper som finnes i midtre og indre deler av Telemark, som barskogkledde åser, edelløvsog, lind og ask.

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging

Den statlige planretningslinjen skal sikre planleggingen av løsninger som både bidrar til å redusere utslipp samt risiko og sårbarhet som følger av klimaendringene. Retningslinjen er gjeldende for hele landet, og skal legges til grunn ved planlegging av tiltak som behandler klima- og energispørsmål.

2.5 Eiendomsforhold

Eiendommene som direkte påvirkes av planen tilhører forslagstiller. Det anses å ikke oppstå forhold som kan komplisere gjennomføringen av planen.

Tabell 1: Oversikt over eiendommer innenfor plangrensen.

Gnr.	Bnr.	Eierforhold
18	44	Høgefjell Invest AS
18	302	Høgefjell Invest AS

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Høgefjell i Lifjellsområdet, omtrent 13 km nord for Bø sentrum. Adkomst til planområdet er via fylkesveg 3332, Lifjellvegen. Planområdet ligger ca. 750 moh. i skrånende terreng med utsikt mot sør-vest.



Figur 4: Planområdets beliggenhet sør for Bø i Telemark.

3.2 Historisk og tidligere bruk av området

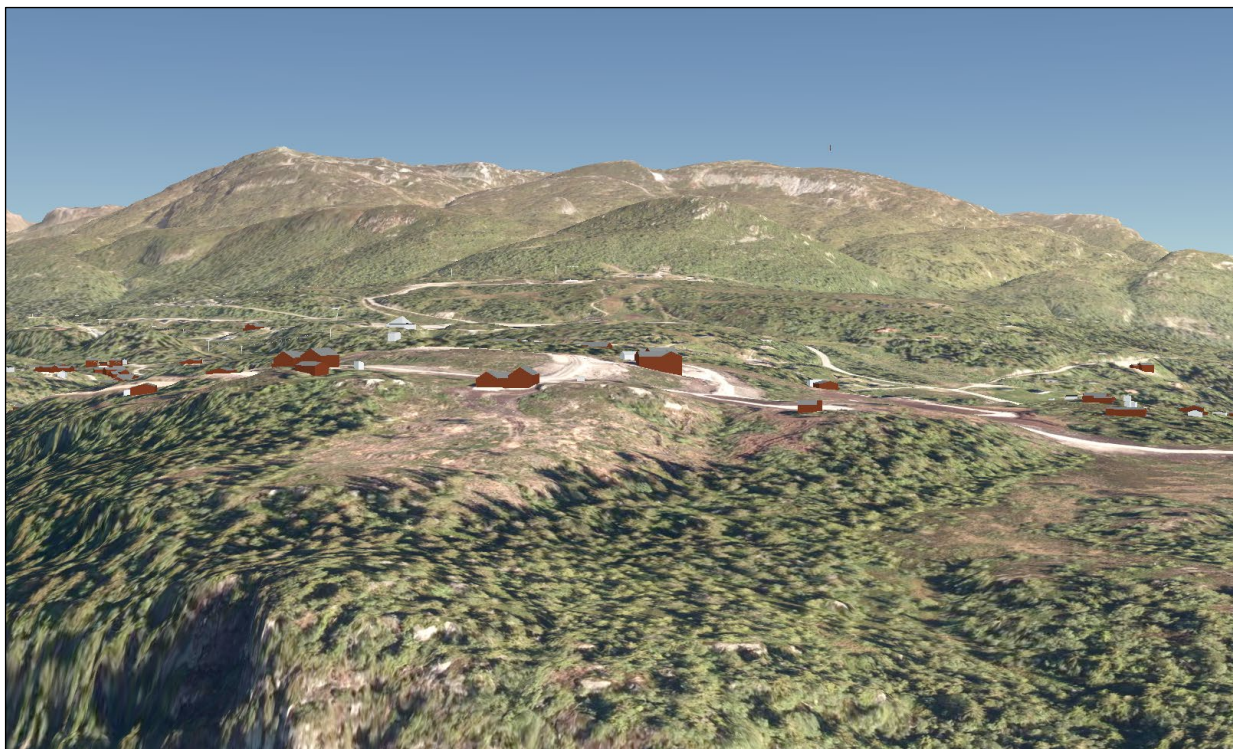
Området er ubebygget, og er i dag et fjell- og skogsområde. Historiske kart viser at omkringliggende områder har fungert som et hytteområde som er utvidet over tid.

3.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Området består av skog, og tilstøtende areal består av fritidsbebyggelse og fjell.

3.4 Stedets karakter

Høgefjellia har fritt utsyn i alle himmelretninger, kun underordnet av de høyeste toppene som ligger nord-vest for området. Stedet er preget av frittliggende fritidsbebyggelse, skog, fjell og annen natur slik 3D-visning fra kommunekart viser. Innenfor planområdet er store deler av skogen fjernet.

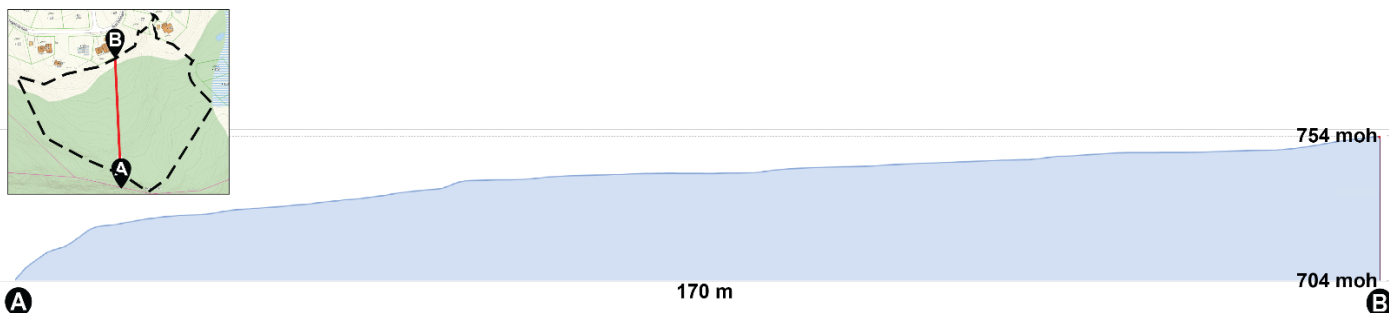


Figur 5: 3D-visning av planområdet fra kommunekart. Kilde: Kommunekart.

3.5 Landskap

Terrenget innenfor planområdet øker i høyde mot nord, slik som Figur 6 viser. Det er omtrent 50 m forskjell i høyde mellom punktene A og B i figuren. I Miljødirektoratets kartdatabase, Naturbase, er planområdet registrert innenfor innlandsås- og fjellandskap. Planområdet ligger mot sør-vest, noe som sammen med landskapet skaper attraktiv utsikt og gode solforhold.

Klimaprofil for Telemark viser at fjellstrøkene i Telemark har en gjennomsnittlig årstemperatur på -2 grader. Årsnedbøren varierer fra under 800 mm i enkelte dalstrøk, til over 1500 mm i vestlige deler av fylket.



Figur 6: Terrengprofil gjennom planområdet fra sør til nord. Kilde: Kommunekart.

Det er flere myrområder nær planområdet. Myra har varierende tykkelse, men er trolig ikke «bunnløse». Disse ligger hovedsakelig i søkk mellom topper og har svak helling. Det er mye vegetasjon innenfor myrområdene, og de er tydelig preget av suksesjon. Det er ingen registrerte myrområder innenfor plangrensen.

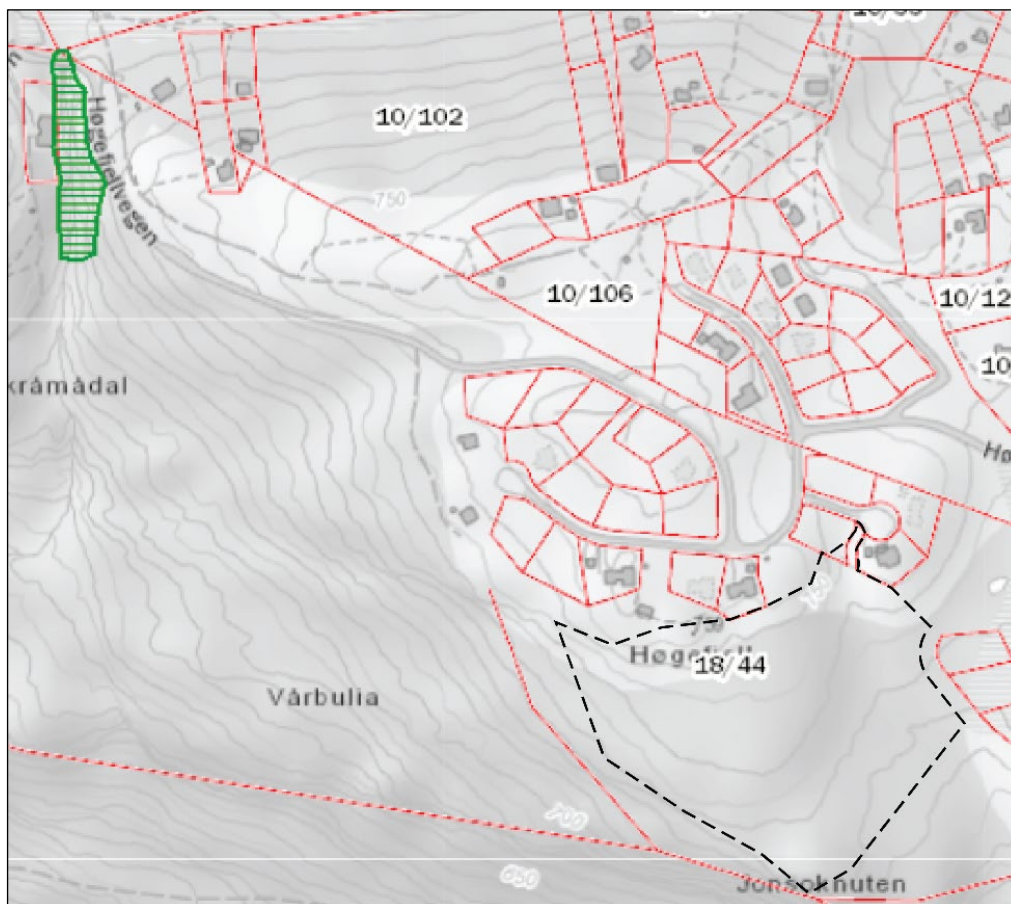
3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor eller med umiddelbar nærhet til planområdet.

3.7 Naturverdier

Gjennom naturtypekartlegging fra BioFokus, datert 2015, er det registrert en viktig naturtypelokalitet av typen bekkeløft og bergvegg. Naturverdien er lokalisert ca. 400 m. nord-vest for planområdet.

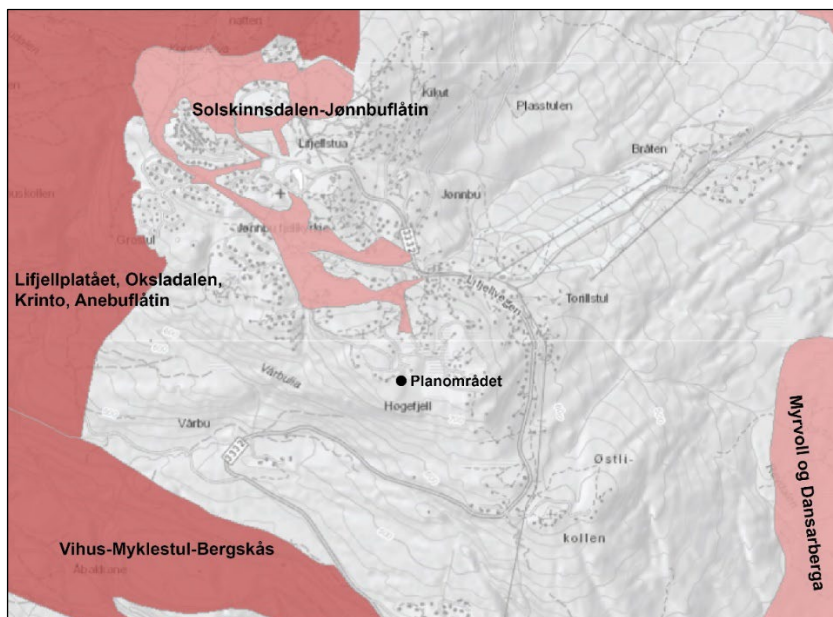
Det er ikke registrert viktige naturverdier innenfor planområdet i kartdatabasene Miljøstatus eller Naturbase.



Figur 7: Naturtypelokalitet registrert nord-vest for planområdet.

3.8 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Det er flere større friluftslivsområder i nærheten av planområdet, som vist i Figur 8. «Solskinnsdalen – Jønnebuflåtin» og «Myrvoll og Dansarberga» er registrerte viktige friluftsområder. «Vihus-Myklestul-Bergskås» og «Lifjellplatået, Oksladalen, Krinto, Anebuflåtin» er registrert som svært viktige friluftsområder.



Figur 8: Kartlagte friluftslivsområder i nærheten av planområdet. Kilde: Naturbase.

Det er også en del stier på Høgefjell, som skaper mulighet for rekreasjon i området. Stiene kan deles opp i hovedstinnett og tilkomststier. Hovedstinettet kommer både fra vest- og østsiden av Høgefjell, og kan delvis kategoriseres som traktorstier. Det er også flere tilkomststier som føres fra hovedstinettet og til hyttetomtene. Stinettet brukes delvis som skiløype om vinteren.

3.9 Trafikkforhold

I NVDB er det registrert trafikkmengde (ÅDT) for Lifjellvegen på 300 kjøretøy per døgn. Det er også registrert en andel på 5% lange kjøretøy. Det er ikke registrert noen trafikkulykker i området. Lifjellvegen har en vegbredde på mellom 6 – 7,5 m. Inn til planområdet fra Lifjellvegen går adkomsten via privat veg med bredde på ca. 3,5 - 4,5 meter.

3.10 Barns interesser

Planområdet ligger også ca. 15 minutter fra Bø Sommarland, som er en aktivitet- og badepark. Det er også større friluftsområder nær planområdet.

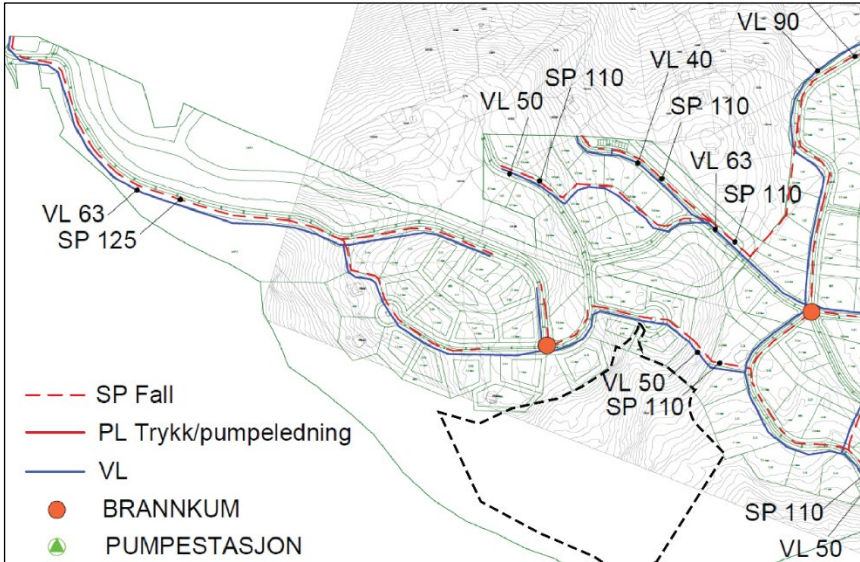
3.11 Universell tilgjengelighet

Ved eksisterende situasjon består området av ulent terreng, og er ikke universelt tilgjengelig.

3.12 Teknisk infrastruktur

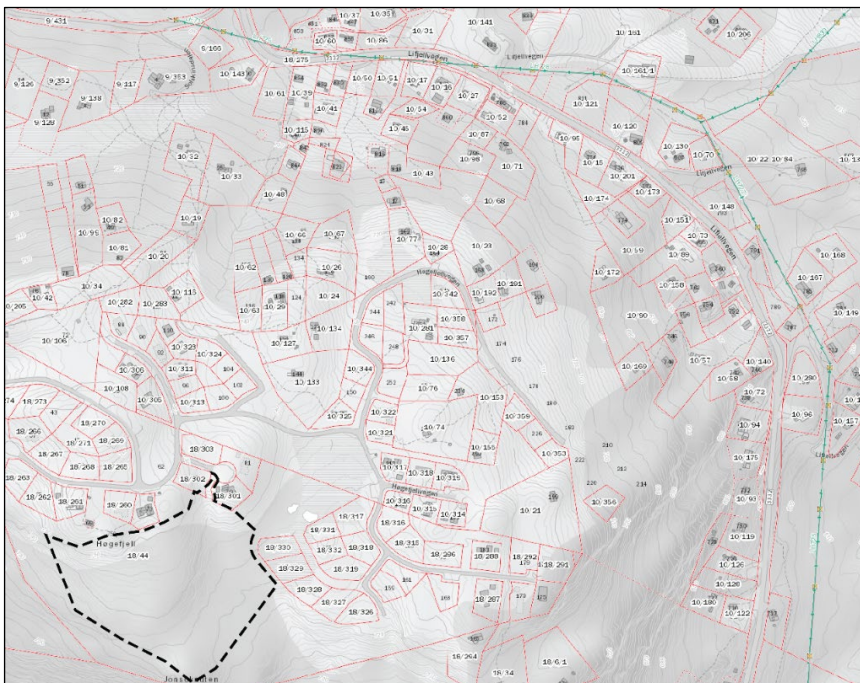
I forbindelse med detaljreguleringsplan for deler av H4 på Høgefjell, Lifjell (ID 3817_04_53_2014), ble det utarbeidet en VA-plan (Figur 9). Planen viser vann- og avløpsnett innenfor planområdet, samt

tilretteleggelse av brannkum og pumpestasjoner. VA-nettet planlegges hovedsakelig tilrettelagt innenfor vegtraséene for å unngå unødvendig terrenginngrep.



Figur 9: Utklipp av VA-plan til tilgrenset plan for Høgefjell (ID 3817_04_53_2014).

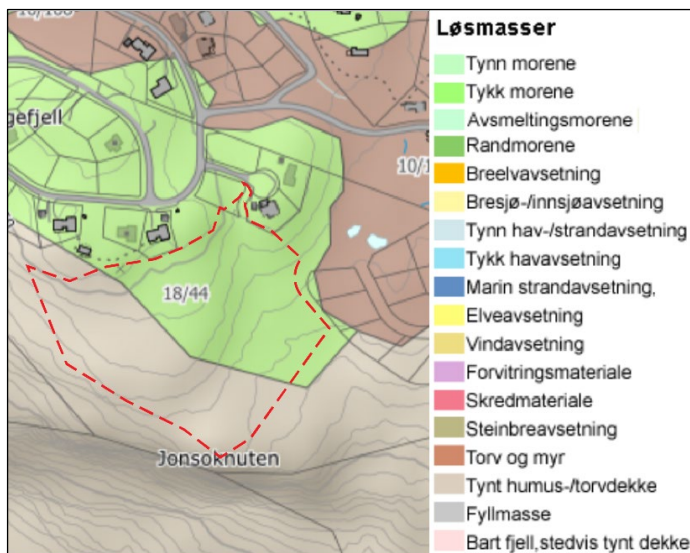
I kartdatabasen til NVE er det registrert en 22 kV høyspentlinje nord-øst for planområdet, som eies av Midt-Telemark Energi AS.



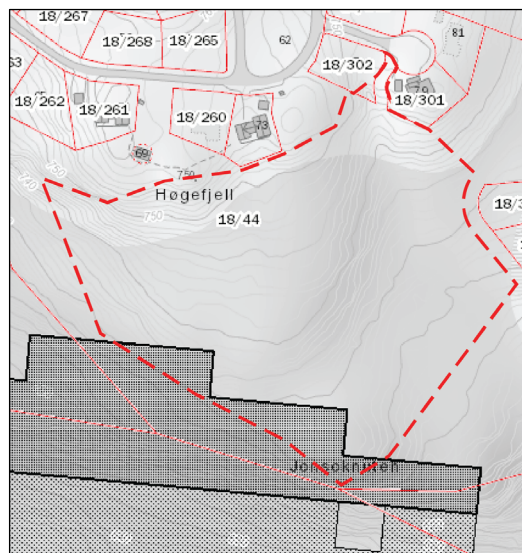
Figur 10: Grønn linje viser høyspentlinje nord-øst for planområdet. Kilde: NVE.

3.13 Grunnforhold

Innenfor planområdet er det registrert tynt morenemateriale over berggrunnen samt tynt humusdekke/ tynt torvdekke over berggrunnen. Det er registrert et utløsningsområde for steinsprang sør i planområdet. Det samme området er også registrert innenfor aktsomhetsområdet for snøskred i kartdatabasen til NVE.



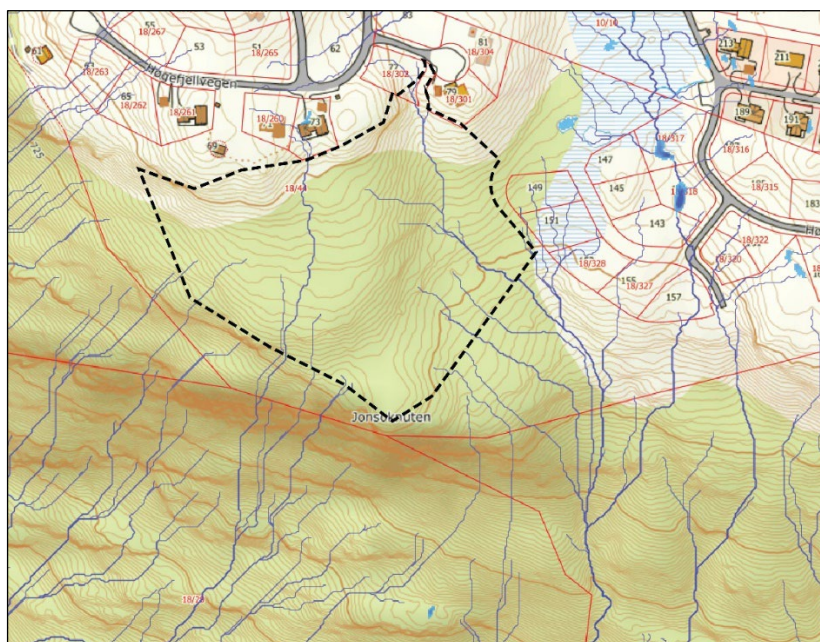
Figur 11: Kvartærgeologisk kart som viser løsmasser innenfor planområdet. Kilde: NGU.



Figur 12: Aktsomhetskart for steinsprang. Kilde: NVE.

3.14 Overvann

Det er hovedsakelig to flomveier innenfor planområdet, som Figur 13 viser. Terrenget gjør at overvannet beveger seg i sørgående retning.



Figur 13: Illustrasjon som viser hvor vannet vil oppsamles i og ved planområdet.

3.15 Støyforhold

Det er ikke registrert støykilder nært området. Planområdet er ikke lokalisert nær høytrafikkerte veger, eller andre støykilder.

3.16 Luftforurensing

I kartdatabasen Miljøstatus er det registrert relativt lave verdier for NMVOC- og NOx-utslipp til luft. Det er registrert middels verdier for forurensing av svevestøv fra vedfyring for hytter.

3.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Ved eksisterende situasjon er det en fare for steinsprang innenfor aktsomhetsområdet for steinsprang registrert i kartdatabasen til NVE.

3.18 Utredninger

- ROS-analyse, Norconsult AS, datert 09.11.2022.
- Skredfarevurdering, Norconsult AS, datert 07.11.2022
- Supplerende undersøkelser av Biologisk mangfold, Biofokus, datert 07.10.2015
- VA-vurdering, SWECO, datert 28.03.2006

4 Planprosessen

4.1 Opstartsmøte

Opstartsmøte for reguleringsplanen ble avholdt 17.02.2022. Følgende var til stede: Stein Helge Østerli (Høgefjell Invest AS), Stine Nyheim Folseraas (Norconsult AS), Aslak Gilde og Elin Blütecher (Midt-Telemark kommune). Referat fra opstartsmøte er gjengitt som vedlegg til planvarselet.

4.2 Medvirkningsprosess

Oppstart for detaljreguleringsplanen ble varslet 03.03.2022 til naboer, grunneiere og relevante offentlige instanser samt andre interessenter basert på varslingsliste fra Midt-Telemark kommune. Frist for innspill til reguleringsplanen var 08.04.2022. Reguleringsplanen ble varslet gjennom varslingsbrev oversendt på e-post eller per post.

Kunngjøringsannonse for varselet ble publisert i Bø bladet 03.03.2022.

4.3 Innkomne merknader

Tabell 2: Oversikt over innkomne innspill fra offentlige instanser, naboer, grunneiere og evt. andre interesser.

Dato	Navn/Bedrift	Kommentar
01.04.2022	Statsforvalteren i Vestfold og Telemark	
04.04.2022	Norges vassdrag- og energidirektorat (NVE)	
08.04.2022	Vestfold og Telemark fylkeskommune	
20.04.2022	Hanssen, Larsen og Enger	Høgefjellvegen 71 og 73

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark

Samfunnssikkerhet

Alle planer skal 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. Vi ser at deler av området faller inn under aktsomhetsområdet for skred i bratt terreng, der det både er vist utløsningsområde for steinsprang, og utløsning- og utløpsområde for snøskred. Dette må følges opp i ROS-analysen, og tas hensyn til i planforslaget.

Klimatilpasning og utslippsreduksjon

Det er viktig at ROS-analysen inkluderer en vurdering av hvilken effekt klimaendringer vil gi, om planområdet er utsatt for klimaendringer, og vurdere konsekvensene klimaendringer vil ha for planområdet og planlagte tiltak. Klimaprofil for Telemark påpeker at klimaendringene vil føre til mindre nedbør, og dermed økt sannsynlighet for tørke og skogbrann mot slutten av århundre. ROS-analysen bør drøfte risiko og avbøtende tiltak knyttet til skogbrannfare som kan true hytter i området.

Overvannshåndtering

Planarbeidet skal i tråd med SPR-klima ta hensyn til forsvarlig overvannshåndtering. Håndtering av overvann må omtales konkret, inkludert mulig forurensing av overvann. Overflatevann fra byggeområde kan påvirke vannforekomster negativt, m.a. gjennom økt flomvassføring og partikkeltransport etter utbygging.

Avløp

Tiltakshaver plikter tilkobling på kommunalt nett, dersom dette finnes i nærheten. Planen må da vise aktuelt avløpsanlegg og resipient. For større feltmessige utbygginger som skal knyttes til eksisterende avløpsnett,

må det i planforslaget gis opplysninger om størrelsen på utvidelsen (i personekvivalenter), avløpsnettets sin kapasitet nedstrøms og tekniske tilstand.

Naturmangfold

Det kan være viktige naturkvaliteter som ikke kommer frem i tilgjengelige databaser, dersom området ikke tidligere er kartlagt. Dersom det vurderes å være potensial for forekomster av naturkvaliteter av opptil nasjonal interesse, bør det gjøres nye utredninger etter anbefalt NiN-metoden. Naturmangfoldloven §§ 8-12 skal legges til grunn i alle saker som kan røre ved naturmangfold, og vurderingene skal synliggjøres i saken.

Universell utforming

Hensynet til universell utforming er forankret i plan- og bygningsloven §3-1 og diskrimineringsloven kapittel 3. Vi forventer av planarbeidet omhandler temaet.

Fysisk aktivitet og friluftsliv

Det må tas hensyn til friluftsliv ved plassering av tomter, infrastruktur og andre tiltak. Stier og løyper må i størst mulig grad bevares, og de må tegnes inn på plankartet. Allmenhetens tilgang til friluftsområder må sikres, og hensyn til friluftsliv må være et sentralt tema i planarbeidet.

Landskap

Konsekvensene for landskapet må være tilstrekkelig utredet, og landskapseffekten må synliggjøres gjennom gode og relevante illustrasjoner. Unødvendige terrenginngrep, store fyllinger og skjæringer, og plassering av tomter høyt i terrenget bør unngås.

Forslagstillers kommentar

ROS-analyse er utarbeidet som vedlegg til planen iht. veileder fra DSB. Analysen følger opp aktsomhetsområdet for skred i bratt terreng samt utløsningsområdet registrert innenfor plangrensen. ROS-analysen tar også for seg effekt fra klimaendringer.

Overvannet håndteres lokalt, og hovedsakelig i form av åpne naturbaserte løsninger. Det skal tilrettelegges for grøfter for å håndtere overvann. Bestemmelsene sikrer en sammenhengende flomveg. Videre prosjektering av løsning vil skje i byggefasen

Det foreligger en VA-plan fra tilgrenset reguleringsplan for deler av H4 på Høgefjell, Lifjell (ID 3817_04_53_2014). Planen tilrettelegger for tilkobling til kommunalt vann- og avløpssystem. VA-nettet har tilstrekkelig med kapasitet for tilkobling for denne reguleringsplanen. Hele VA-anlegget må detaljprosjekteres før byggetillatelse for tomter kan gis.

Naturmangfold er utredet for området i tilgrenset plan. Det ble ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet, og forholdet til kravene i Naturmangfoldloven §§8-12 er svart ut i kap. 7.4.

Det er ingen stier eller løyper innenfor planområdet. Tiltaksområdet ligger nær flere skiløyper, som det er tilrettelagt for i tilgrenset plan for Høgefjell med planID 04_53_2014. Innenfor planområdet er det svært bratt, og adkomst til skiløyper anbefales derfor via adkomstveg (SKV). Adkomstvegen til planområdet ligger ca. 70 m fra skiløypa, noe som anses som en akseptabel avstand.

Bebyggelsen er tilpasset landskapet i størst mulig grad, og det stilles krav til opparbeidelse av halvetasje ved eiendommer hvor terrenget er brattere enn 1:5. Landskapspåvirkningen er illustrert gjennom 3D-visning av mulig utbygging. Bebyggelsen må detaljeres og prosjekteres i byggefasen.

NVE

Skredfare

Deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang, jf. NVE Atlas. Mindre løsnemråder (<50 meter vertikal høyde) vises ikke alltid på aktsomhetskartene. Lokale terrengforhold må derfor alltid vurderes. Reell skredfare må avklares i forbindelse med planarbeidet og det må dokumenteres at sikkerheten er ivaretatt, jf. plan- og bygningsloven §§ 4-3 og 28-1, samt TEK17 § 7-3. Eventuelle krav om risikoreduserende tiltak må ivaretas i plankart og bestemmelser.

Klimatilpasning og overvannshåndtering

Det er viktig å være oppmerksom på at ny utbygging kan blokkere avrenningen ovenfra, som igjen kan føre til skader på selve bygget eller lede overvannet i uønsket retning. Økosystem som f.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. Dette må gjøres tidlig i planprosessen slik at det blir satt av tilstrekkelig areal før bygninger og infrastruktur planlegges.

Overvannshåndtering bør i størst mulig grad skje lokalt, og helst i form av åpne, naturbaserte løsninger. Planforslaget må beskrive hvordan overvannshåndtering tenkes løst, da overvannshåndtering er en viktig premisse for plasseringen og utformingen av de ulike tiltakene i reguleringsplanen. Reguleringsplanen bør gjennom bruk av reguleringsformål, hensynsoner og bestemmelser sørge for at de arealene som er best egnet til overvannshåndtering, og som trolig er avgjørende for en sikker vannhåndtering, ikke blir bebygd.

Vassdrags- og grunnvannstiltak

Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktavurdering av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

Forslagstillers kommentar

Det er ikke registrert myr innenfor planområdet. Overvannet håndteres lokalt, og hovedsakelig i form av åpne naturbaserte løsninger. Det skal tilrettelegges for en grøft for å håndtere en flomveg som er registrert gjennom tiltaksområdet. Bestemmelsene sikrer at flomvegen skal sikres. Videre prosjektering av løsning vil skje i neste fase.

I forbindelse med reguleringsplanen har Norconsult gjennomført en vurdering av fare for steinsprang og snøskred, datert 07.11.2022. Vurderingen er basert på tilgjengelig kartdata samt befaring av området. Konklusjon for vurderingen er at det ikke er indikasjon for at utbyggingsområdet er utsatt for skredfare for verken steinsprang eller snøskred.

Vestfold og Telemark fylkeskommune

Barn og unge

Selv om det ikke er krav til lekeplasser ved hytteutbygging, bør interessene til barn og unge utredes. Når det legges opp til tett utbygging er det svært viktig at det blir lagt til rette for gode fellesareal for opphold, møteplasser og areal for lek. Videre arbeid må legge særlig vekt på trafikk sikre løsninger, og gang- og sykkelløsninger.

Samferdsel

Nytt hyttefelt har adkomst fra fv. 3332. Våre interesser som fylkesvegmyndighet er avgrensa til kryssområdet mot fylkesvegen, som ligger utenfor plangrensa. Slik vi ser det er det flere forhold i kryssområdet som må vurderes og løses i planarbeidet før det kan tillates økt trafikk i krysset. I Solskinnsdalen er det etablert bom nær fylkesvegen, slik at om det kommer flere biler samtidig vil det føre til kø ut på fylkesvegen. Bommen bør flyttes lengre inn i den private veggen. Planen må sikre friskt i samsvar med krav i gjeldende vegnormal.

Nord for krysset er det i dag en tilrettelagt skiløype som krysser fylkesvegen tett inntil krysset. Dette er uheldig i forhold til trafiksikkerheten, og planen må se på muligheter for å endre kryssutforming eller løypetrase. Det anbefales derfor å endre plangrensen slik at nødvendig areal for friskt og eventuell endring av kryss eller løypetrase blir tatt inn i planen.

Nødvendige tiltak må sikres gjennomført med rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene før nye fritidsboliger kan tas i bruk. For alle tiltak som berører fylkesveg må det settes krav til at byggeplan skal være godkjent av fylkeskommunen før det gis igangsettingstillatelse for tiltaket.

Klima og energi

Med referanse til kommunedelplanene for klima og energi for Bø og Sauherad kommuner (2010-2020) og gjeldende regional klimaplan for Telemark (2019-2026), oppfordrer vi til å ta inn reduksjon i klimagassutslipp og klimatilpasning (klimapåslag i ROS) som tema i reguleringsplanen for Høgefjellia. Fylkeskommunen anbefaler å unngå utbygging i risikoområder for flom, ras og skred. Klimahensyn bør inkluderes i bestemmelsene. Det er mulig å sette krav til at det skal vurderes hvordan lavt energibruk og lavt klimautslipp i byggeprosjektet kan oppnås på best mulig måte. Vi oppfordrer til å sette klimakrav i innkjøp av byggeprosjekt.

Kulturarv

Det er ingen kjennskap til automatisk fredet kulturminner innenfor planområdet. Vi vil likevel gjøre oppmerksom på meldeplikt etter kulturminneloven §8 andre ledd.

Landskap

Vi minner om at fremtidige bygg bør underrette seg områdets landskap, utformingen av nye bygg bør derfor ikke virke sjenerende for landskapet. Fortetting av fritidsboliger må ikke skje på bekostning av landskapskvaliteter. Tiltaket vil medføre vesentlige terrenginngrep. Vi ber om at inngrep gjøres på en mest mulig skånsom måte, slik at man unngår unødvendige negative landskapseffekter.

Forslagstillers kommentar

Barn og unges interesser utredes som en del av planforslaget. Det er flere rekreasjonsmuligheter nær planområdet, som skiløyper, turområder og fornøylespark. Planen tilrettelegger ellers for private uteoppholdsarealer.

Bommen ved Solskinnsdalen er åpen på dagtid da det er flest besøkende. Denne er også automatisk, og kan åpnes ved bruk av elektronisk forbindelse. Bilene vil derfor ikke ha behov for å stoppe utenfor bommen over lengre tid dersom de ankommer etter bommen er stengt. Køproblematikk i forbindelse med denne anses derfor som lite relevant også ved utvidelse av 9 fritidsboliger. Friskt i krysset mellom Solskinnsdalen og fylkesveg 3332 er sikret i reguleringsendring for del av Østerli sameige (planID 04_23_2001).

Det opplyses om at skiløype som krysser fylkesvegen er tidligere utredet og sikret i vedtatt detaljreguleringsplan for del av H4 på Høgefjell (planID 04_53_2014). Flere løsninger for dette ble diskutert, hvor det ble konkludert at mest hensiktsmessig løsning er å stille et rekkefølgekrav for opparbeidelse av et fareskilt i krysset. Fareskiltet er i etterkant av vedtak for detaljreguleringsplan for del av H4 på Høgefjell satt opp, og sikkerheten vurderes derfor som ivaretatt. Det anses ikke som relevant å iverksette ytterligere tiltak da dette er utredet og tiltak er gjennomført.

Bebyggelsen er tilpasset landskapet i størst mulig grad, og det stilles krav til opparbeidelse av halvetasje ved eiendommer hvor terrenget er brattere enn 1:5. Landskapspåvirkningen er illustrert gjennom 3D-visning av mulig utbygging. Bebyggelsen må detaljeres og prosjekteres i neste fase.

Andreas S. Hanssen, Flemming Larsen og Helene Enger

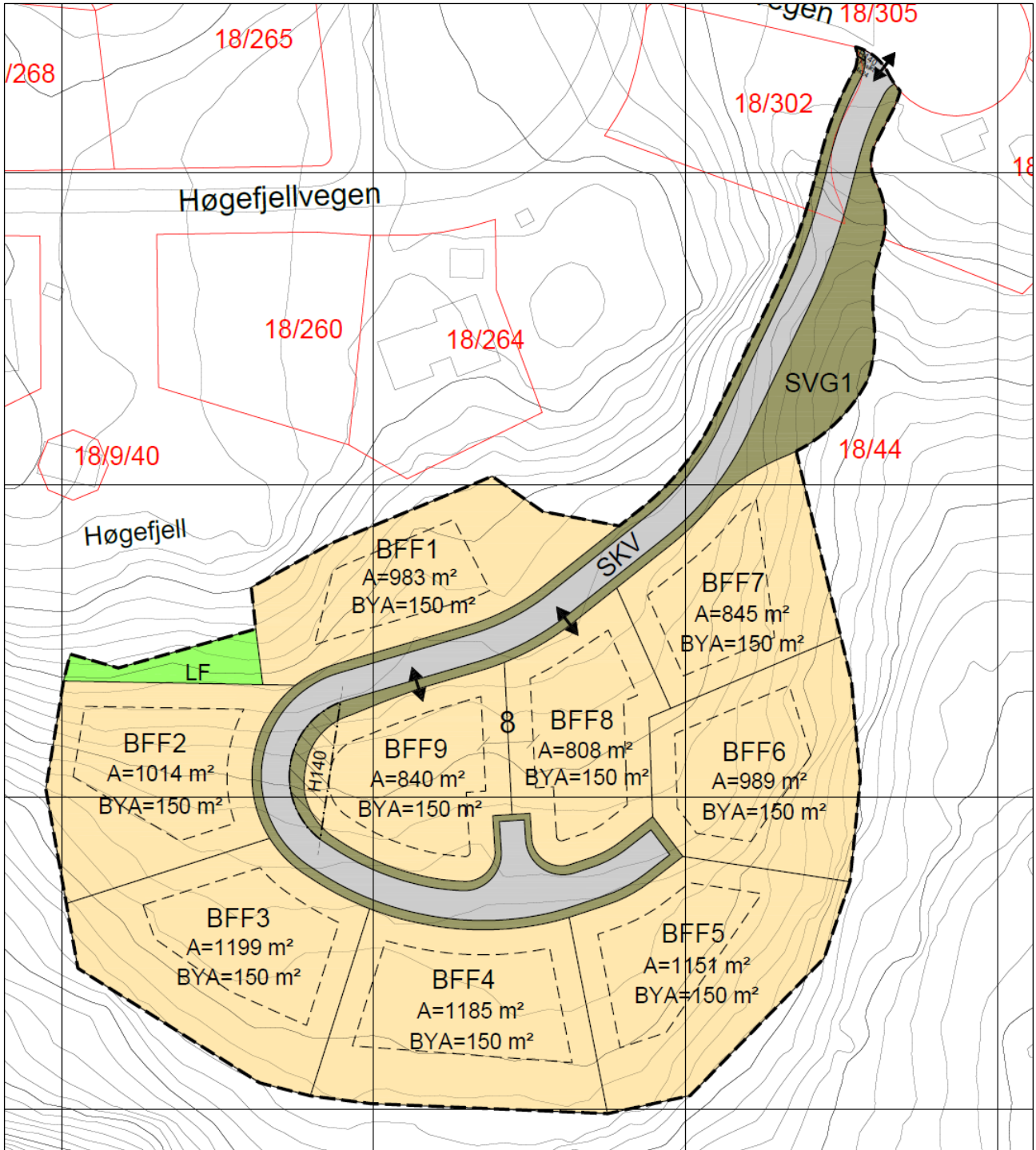
Vi er positivt innstilt til utvikling av Lifjell, og ønsker videre utbygging velkommen. Det er viktig for oss at kommunen er tro til allerede vedtatte planer, og at grøntarealer vernes for å skape rom til natur, dyreliv og turgåere. Området foran hyttene er regulert som grøntareal, som var grunnen til at vi valgte å bygge hytte her på Lifjell. Vi ønsket å unngå og havne midt i et boligfelt, og ble lovet at grøntarealet i front skulle vernes da vi kjøpte tomten av Høgefjell Invest.

I forkant av hyttene er det en mye brukt tursti som fører frem til en liten høyde, og naturlig rasteplass. Her henger det også en geoboks, og bakken er mye brukt av både barn og voksne til aking, ski og tur. Skulle dette området bli ytterligere fortettet kan en konsekvens være at allmennheten blir utestengt og området privatisert. Vi har et sterkt ønske om at grøntarealene vernes.

Forslagstillers kommentar

Felt BFF1 er plassert slik at det vil fremdeles vært et grøntdrag mellom eksisterende hytter og ny bebyggelse. Planen vil dermed ikke hindre et sammenhengende grøntområde, og allmenheten vil fremdeles ha mulighet for ferdsel. Området er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og planforslaget vil dermed ikke være i strid med overordnede kommunale planer.

5 Beskrivelse av planforslaget















Figur 14: Plankart for reguleringsplan for fritidsbebyggelse på Høgefjellia, planID 202125.

5.1 Planlagt arealbruk

5.1.1 Reguleringsformål

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (9)	9,0
Sum areal denne kategori:	9,0
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg	1,1
2019 - Annen veggrunn - grøntareal	1,2
Sum areal denne kategori:	2,3
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftsmål	0,2
Sum areal denne kategori:	0,2
Totalt alle kategorier:	11,5

Tegnforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	
	Fritidsbebyggelse-frittliggende (annen eierform)
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
	Kjøreveg (annen eierform)
	Annen veggrunn - grøntareal (annen eierform)
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
	Friluftsmål (annen eierform)
§12-6 - Hensynssoner	
	Frisikt
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålgrense
	Byggegrense
	Frisiktlinje
	Grense for sikringszone
	Måle og avstandslinje
Punktsymboler	
	Avkjørsel - både inn og utkjøring

Figur 15: Arealoppgave og reguleringsformål i planen.

5.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål og løsninger

5.2.1 Boligbebyggelse og anlegg

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg

Utnyttelse

Areal for hoved fritidsbolig skal ikke overstige BYA = 125 m². Anneks og/eller uthus kan ha samlet areal inntil BYA = 25 m². Det tillates å bygge separat anneks og/eller uthus under forutsetningen at disse plasseres inntil eller i sammenheng med fritidsboligen.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 3,5 m på den enkelte fasaden og maksimal mønehøyde 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Høyde for grunnmur eller pilarer skal i gjennomsnitt ikke være mer enn 0,3 m i flatt terreng, og 1,0 m i bratt terreng.

Estetikk

Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende bygg med tanke på material- og fargebruk, stiluttrykk, vindusplassering og byggehøyder, og skal tilpasses landskapet. Bebyggelsen skal ha mørke jordfarger, og til taktekking skal det benyttes skifer, tre eller torv.

Terrengtilpasning

Bygg skal plasseres lavest mulig i terrenget for å unngå store planerte fyllinger til hyttegrunn. Størrelse og form for bygg må tilpasses terrenget for å unngå store terrenginngrep. I bratt terreng (fra 1:5) skal løsning med underetasje benyttes, eventuelt kan gulvnivået trappes ned etter terrenget (halvetasje).

Parkering

Det skal tilrettelegges for minimum 2 parkeringsplasser per fritidseiendom

Lysforurensing

Det stilles krav til lysforurensing for utendørs lyskilder, for blant annet antall lyspunkter, plassering, fargetemperatur og bruk.

5.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg (SKV)

SKV skal opparbeides som privat veg, etter godkjenning fra kommunen og fylkeskommunen. For å redusere lysforurensing i området, skal kjøreveg SKV ikke belyses.

Annen veggrunn – grøntareal

Det tillates grøfter, lav vegetasjon, kabler/kabeltrasé, gjerder, støttemurer, støyskjerm, kum, sandfang og andre infrastrukturanlegg som ikke er til hinder for områdets bruk som trafikkområde. Sammenhengende flomvei skal sikres innenfor formålet. Området kan benyttes til snøopplag om vinteren. Avkjørsler til eiendommer tillates over formålet.

5.2.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Friluftsmål

Formålet skal benyttes som grønn buffer mellom fritidseiendommene. Det skal være et vegetert preg. Formålet kan tilrettelegges for friluftslivsbruk.

5.3 Bebyggelsens plassering, utforming og høyde

Innenfor planområdet er det tilrettelagt for 9 fritidsboliger. Planbestemmelsene stiller krav til bebyggelsens høyde iht. bestemmelser fra kommunedelplanen for Lifjell §2.7, hvor maksimal gesimshøyde er 3,5 m og maksimal mønehøyde 5,5 m. over gjennomsnittlig planert terreng. I bratt terreng (fra 1:5) skal løsning med underetasje benyttes, eventuelt skal det tilrettelegges for at gulvnivå trappes ned etter terrenget, hvor det kan tilrettelegges for «halvetasjer». I vedlagt illustrasjonsplan er bebyggelsen plassert på en kotehøyde slik at det er mulig å skape fall mot adkomstveien (SKV), for å unngå behovet for VA-pumpe til hver enkelt fritidsbolig.

Planen tilrettelegger for at hovedhytta ikke skal overstige $BYA = 125 \text{ m}^2$. Samlet kan anneks og/eller uthus ha et samlet areal på $BYA = 25 \text{ m}^2$. Hver eiendom skal derfor ikke overstige maksimal $BYA = 150 \text{ m}^2$ iht. kommunedelplan for Lifjell §2.7. Illustrasjonsplanen i figuren under viser tenkt løsning for plassering av bebyggelse. Byggegrenser er justert i forhold til kotene, for å unngå utbygging i svært bratt terreng.



Figur 16: Utklipp fra illustrasjonsplanen for planområdet som viser bebyggelsens plassering.

5.4 Boligmiljø/bokvalitet

Fritidsboligene tilrettelegges i et område med mange rekreasjonsmuligheter. Det er samtidig svært gode solforhold og utsikt for fritidsbebyggelsen innenfor planområdet, som vurderes som en attraktiv kvalitet som øker bokvaliteten.

5.5 Parkering

Det antas at beboere vil benytte bil for ankomst til fritidsboligene, og planen tilrettelegger for minimum 2 parkeringsplasser per bolig iht. kommunedelplan for Lifjell §2.9. Parkering skal tilrettelegges innenfor hver eiendom.

5.6 Trafikkløsning

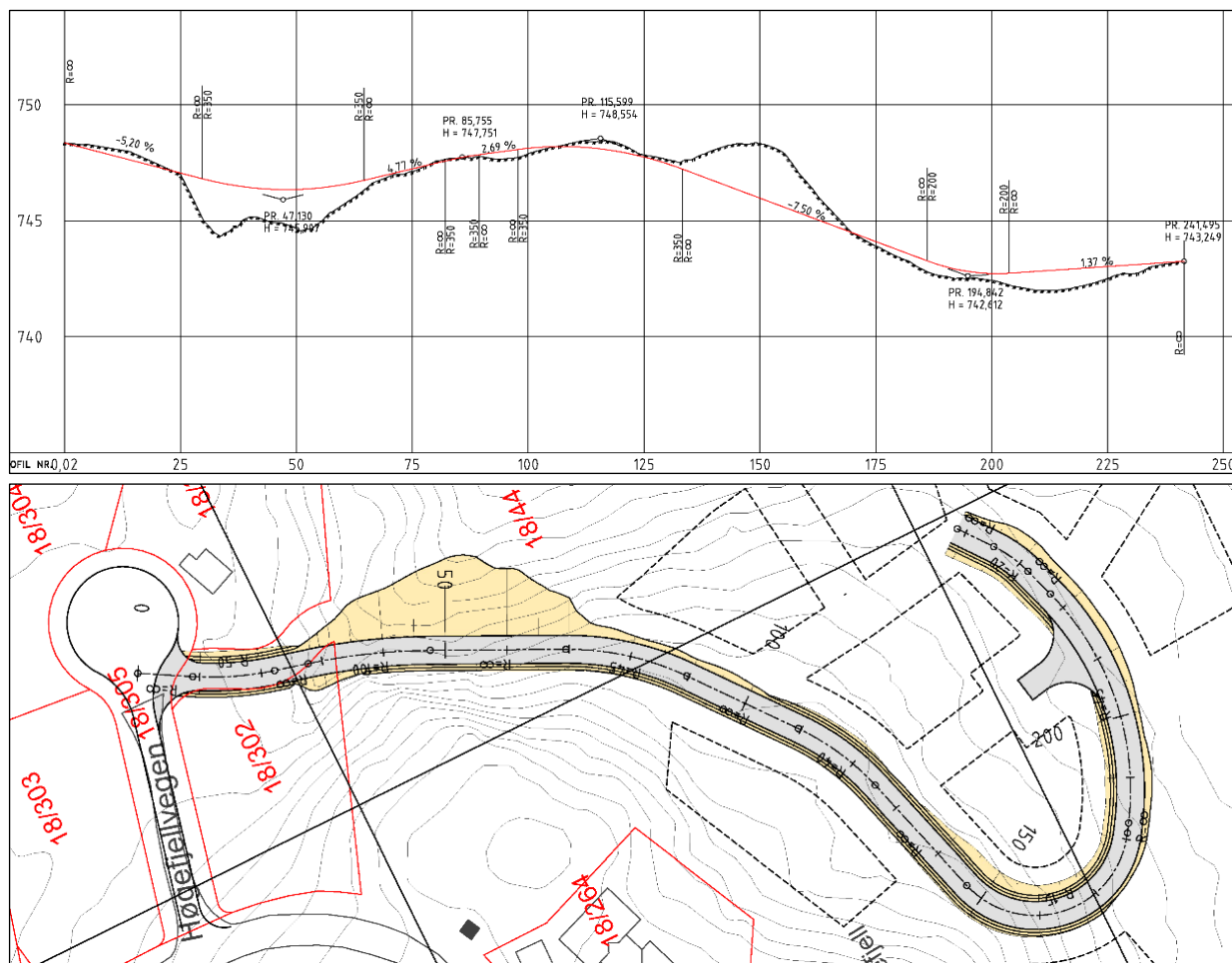
5.6.1 Kjøreatkomst

Adkomst til planområdet er fra Lifjellsvegen, gjennom Solskinnsdalen, Skråmådsvegen og Høgefjellvegen. Planområdet tilknyttes overordnet vegnett via Høgefjellsvegen ved eiendom Gbnr. 18/305.

Planbestemmelsene sikrer at det skal være opparbeidet fareskilt ved kryss mellom veg og skiløype ved innkjøring til Solskinnsdalen før igangsettingstillatelse for tiltaket gis.

5.6.2 Utforming av adkomstveg

Vegen innenfor planområdet (SKV) er utformet iht. Statens vegvesen veinormal N100. Den er utformet med en kjørebanebredde på 4,5 m samt 1,5 m annen veggrunn grøntareal. Bratteste stigning på vegen er ca. 7,5%. Det legges ikke opp til gjennomgangstrafikk, og vegen skal hovedsakelig benyttes av privatbiler fra fritidseiendommene innenfor planområdet. Vegen er dimensjonert for liten lastebil, for å sikre tilgang for utrykningskjøretøy. Det er tilrettelagt for snuhammer i enden av vegen.



Figur 17: Plan og profil C101 av adkomstveg SKV, som viser utforming og stigningen på vegen.

5.6.1 Felles adkomstveier, eiendomsforhold

Adkomstvegen skal opparbeides som privat veg, og vil være en felles adkomst for alle fritidsboligene innenfor planområdet.

5.7 Tilgjengelighet for gående og syklende

Det er ikke tilrettelagt for gjennomkjøring ved adkomstvegen inn til planområdet, og vegen skal derfor kun benyttes av de 9 fritidsboligene det er tilrettelagt for. Dette vil gi en svært lav trafikkmengde, og samtidig er vegen tilrettelagt med en kurvatur som bidrar til å redusere farten på kjøretøyene. Tiltaket anses derfor å gi tilstrekkelig trafiksikker tilgjengelighet for gående og syklende.

5.8 Rekreasjonsmuligheter

Tiltaksområdet ligger nær flere skiløyper, som det er tilrettelagt for i tilgrenset plan for Høgefjell med planID 04_53_2014. Innenfor planområdet er det bratt, og adkomst til skiløyper anbefales derfor via adkomstveg (SKV). Adkomstvegen til planområdet ligger ca. 70 m fra skiløypa, noe som anses som en akseptabel avstand.

5.9 Uteoppholdsareal

Det tilrettelegges hovedsakelig for private uteoppholdsarealer innenfor hver enkelt eiendom. Det er ikke stilt krav om felles uteoppholdsarealer. Det er flere tilgjengelige skiløyper, turområder og fritidsaktiviteter i nærområdet. Nærmeste skiløype ligger ca. 200 meter nord for planområdet. Som følger av bratt terreng er det ikke mulig med direkte kobling til skiløypene i området.

5.10 Universell utforming

Naturen i området er ikke tilgjengelig for alle, da området består av kupert terreng og vegetasjon. Det tilrettelegges ikke for universell utformet gangadkomst til hver fritidsbolig, da stigningen for kjørevegen overgår kravene for universell utforming. Området anses likevel som mer tilgjengelig for flere brukergrupper, da det tilrettelegges for en veg som gir kjøreadkomst til hver fritidsbolig. Dette gjør det mulig å utvikle fritidsboliger som er tilgjengelig for flere brukergrupper iht. gjeldende forskrift for universell utforming.

5.11 Kollektivtilbud

Det er ingen kollektivtilbud i nærheten av planområdet.

5.12 Kriminalitetsforebygging

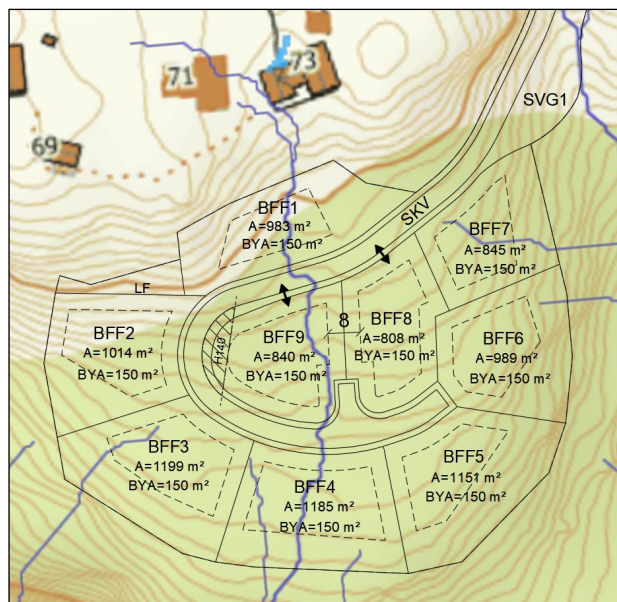
Det er ikke funnet behov for spesielle kriminalitetsforebyggende tiltak.

5.13 Overvannshåndtering

Overvannet innenfor området skal løses som åpne, naturbaserte løsninger for å unngå større terrenginngrep ved å legge flomveier i rør. Det er registrert flomveier innenfor området, som vist tidligere i kap. 3.14 og i Figur 18. Det tillates at overvann legges i rør under vegger og avkjørsler.

Flomveien går relativt rett gjennom området. Planbestemmelsene §2.7 stiller krav til at overvannshåndteringen skal løses som åpne, naturbaserte løsninger, som skal sikre en sammenhengende flomvei. Det stilles ikke krav til nøyaktig plassering av flomveien. I illustrasjonsplanen som er vedlagt planen er flomveien tegnet opp mellom feltene BFF8 og BFF9, og videre nedover mellom BFF4 og BFF5. Det er også en mulighet å benytte feltet SVG1 for håndtering av overvann. Løsningen må detaljeres videre i neste fase.

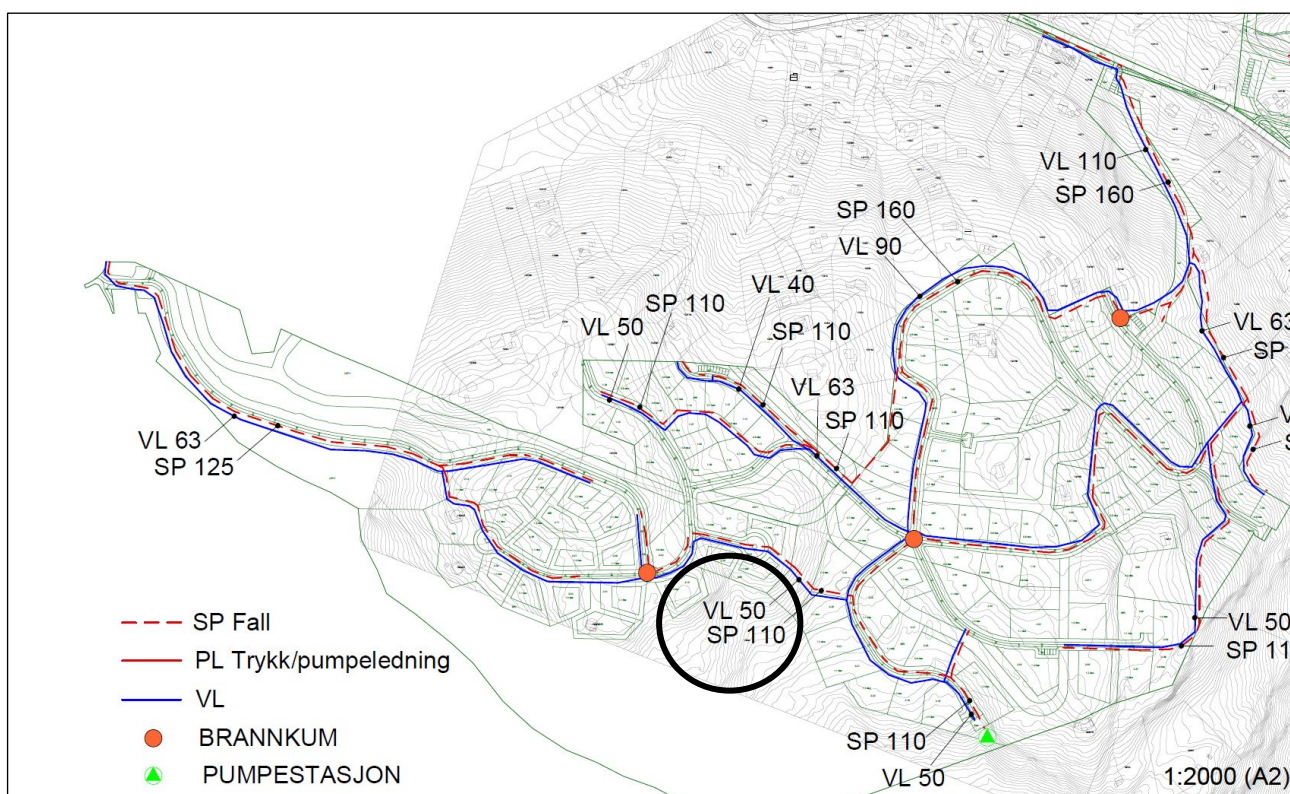
For å unngå overflatevann for planlagt kjøreveg (SKV) bør det plasseres en stikkrenne under veien. Basert på beregninger av maksimal avrenning med klimapåslag 40% er det estimert at stikkrenne med dimensjon 300 mm vil være tilstrekkelig for å unngå overflatevann for kjørevegen.



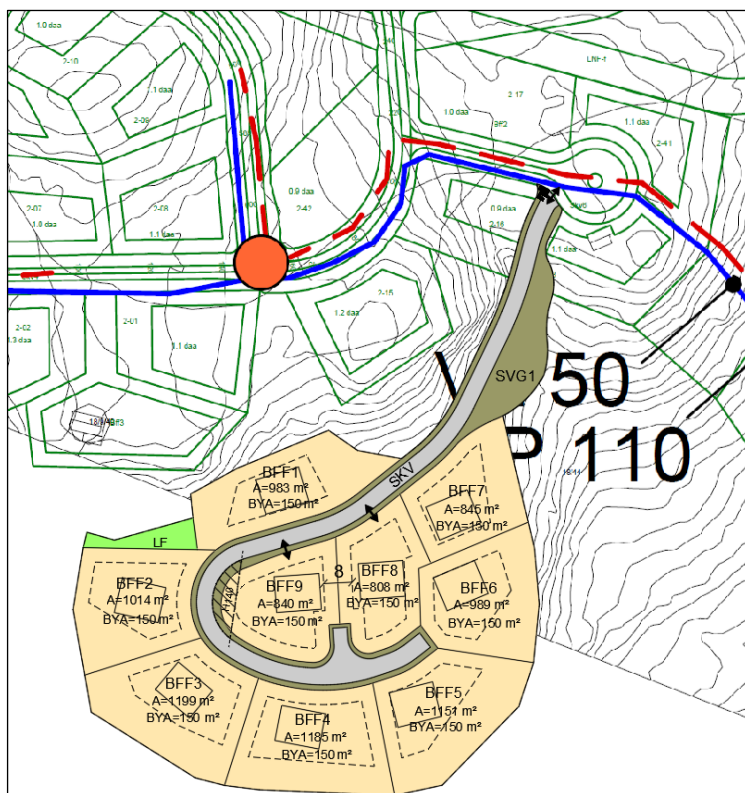
Figur 18: Eksisterende flomveier sett sammen med plankartet.

5.14 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Planen legger opp til tilkobling til det kommunale vann- og avløpssystemet. Det skal benyttes samme tilkobling som tilgrenset plan for Høgefjell med planID 04_53_2014. Her tilrettelegges det for anlegg med minimale inngrep i terrenget, og dermed legges deler av VA-nettet innenfor regulert grøntområder. Det tilrettelegges for en kloakkpumpestasjon i laveste punkt i sør, som ligger sør-øst for planområdet. VA-anlegget må detaljprosjekteres og godkjennes før igangsettingstillatelse kan gis. Figur 19 viser et utklipp av overordnet VA-vurdering for området, og Figur 20 viser plasseringen av planområdet og mulig tilkoblingspunkt til VA-nettet.



Figur 19: Utklipp av VA-plan for områdene rundt planområdet.



Figur 20: Planområdets plassering innenfor plan for VA-løsning og mulig tilkoblingspunkt for planområdet.

5.15 Plan for avfallshenting

Hyttefeltet på Høgefjellia er tilkoblet eksisterende kommunal renovasjonsløsning, hvor det er tilrettelagt for to returpunkt for hytter langs Solskinnsdalen og Høgefjellvegen. Planområdet vil benytte disse punktene for avfallshåndtering.

5.16 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Tabell 3: Tiltak fra ROS-analyse.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Skog- og lyngbrannfare	Planen må sikre tilstrekkelig tilgang til brannvann og fremkommelighet for brannbil, også i anleggsfasen.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesen.	Etterkomme krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann (TEK17 § 11-17) i forbindelse med videre prosjektering av arealer og bygg i området.
Ekstremnedbør/overvann	Detaljprosjektering av overvannshåndtering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag.

5.17 Rekkefølgebestemmelser

- Før det gis igangsettingstillatelse for tiltak, skal dokumentasjonskravene jf. §2.2 være oppfylt.
- Før det gis igangsettingstillatelse for områder avsatt til bygg og anlegg skal elektrisitetsforsyning, veg, vann og kloakkledning frem til området være ferdigstilt og dokumentert iht. §2.2.2.

6 Konsekvensutredning

Planen vurderes i forhold til forskrift om konsekvensutredning §6, §7 og §8.

Iht. til forskriftens §6 Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding, omfattes ikke planforslaget av bokstav a) ettersom dette er en detaljreguleringsplan. Iht. b) er planen i tråd med kommunedelplan for deler av Lifjellområdet. Planen omfattes ikke av §6 bokstav c).

Planforslaget havner ikke innunder §7 Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding, bokstav a) eller bokstav b).

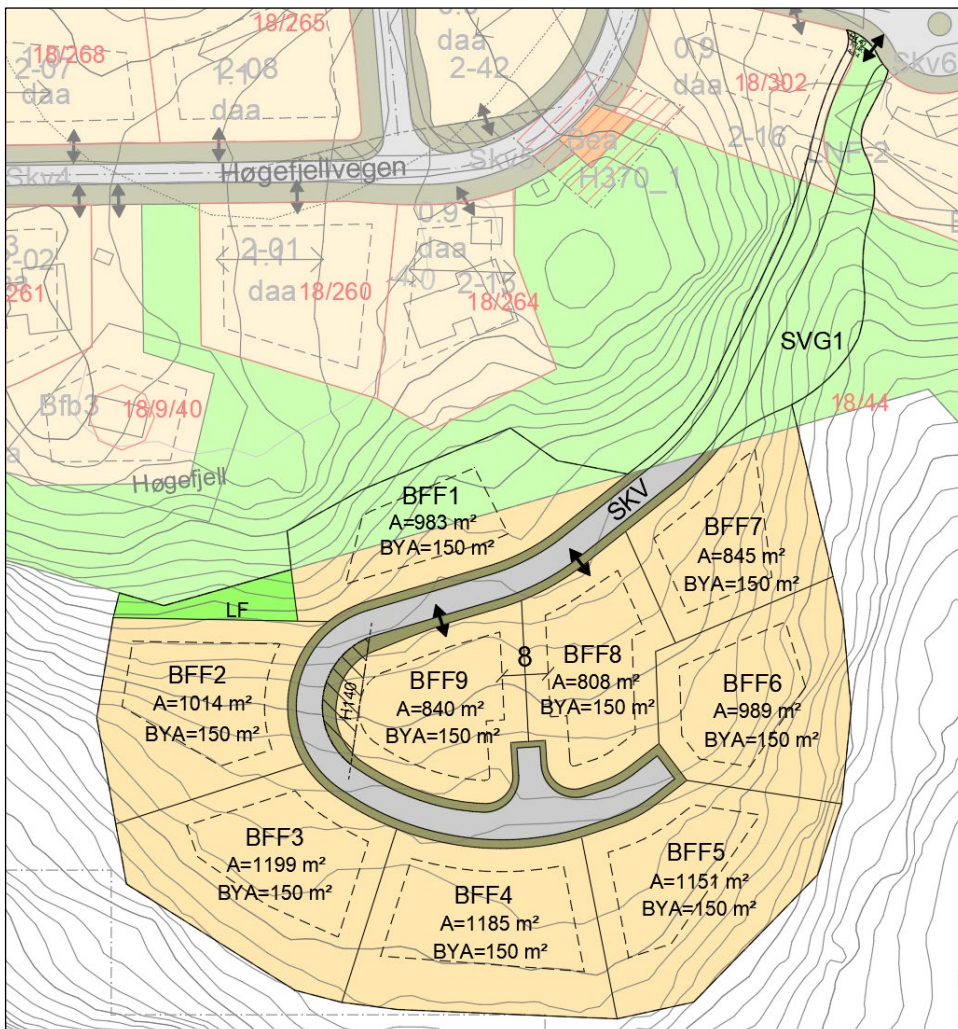
Iht. §8 Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn bokstav a) vurderes planen å ikke være omfattet av tiltak i vedlegg II. Planforslaget faller ikke innunder bokstav b) innenfor §8 i forskrift om konsekvensutredning da planforslaget behandles etter PBL.

Planen vurderes ikke å havne innunder kriteriene som krever utarbeidelse av konsekvensutredning i gjeldende forskrift om konsekvensutredninger.

7 Virkninger av planforslaget

7.1 Gjeldende planer

Planen er utarbeidet iht. formål for fritidsbebyggelse i kommunedelplan for Lifjell. Det er utarbeidet en reguleringsplan for deler av H4 ved Høgefjell (planID 04_53_2014), som denne planen vil overlape noe med. Felt BFF1, 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. Figuren under illustrerer hvilke områder som vil overlape med gjeldende plan. Det er ingen felles rekreasjonsmuligheter som skiløyper og turstier innenfor feltet LNF-f, og området er bratt. Det vurderes derfor at området ikke har en stor verdi som friluftsområde. Arealet er også avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Lifjell, og planen anses å ikke være i strid med overordnet kommunal plan.



Figur 21: Utklipp av overlapp mellom gjeldende reguleringsplan for deler av H4 ved Høgefjell (04_53_2014) og reguleringsplan for Høgefjellia (202125).

7.2 Landskap

Planbestemmelsene stiller krav til terrengtilpasning for bebyggelsen, med hensikt om å ivareta eksisterende terreng så mye som mulig. Planområdet har en helning, som gjør at det må gjøres noen tilpasninger i forbindelse med etablering av adkomstvegen. Tilpasninger er likevel gjort for å redusere landskapspåvirkningen i forbindelse med vegen så mye som mulig. 3D-illustrasjoner av tiltaket er vist under.



Figur 22: Planlagt tiltak sett fra sør-vest.



Figur 23: Planlagt tiltak sett fra vest.



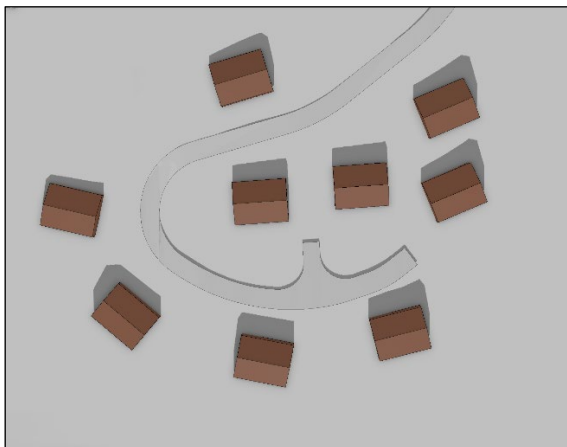
Figur 24: Oversikt over planlagt tiltak.



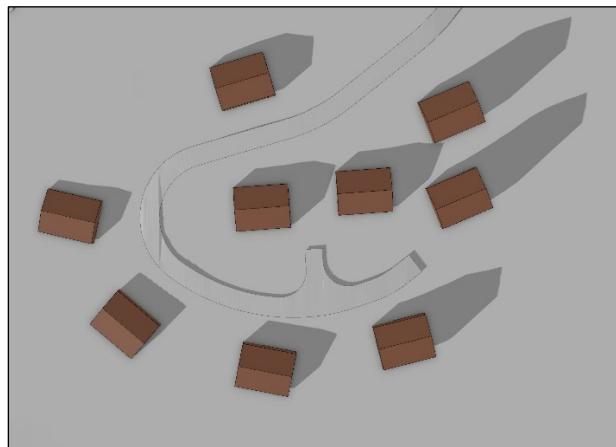
Figur 25: Planlagt tiltak sett fra nord-øst.

7.3 Sol og skygge

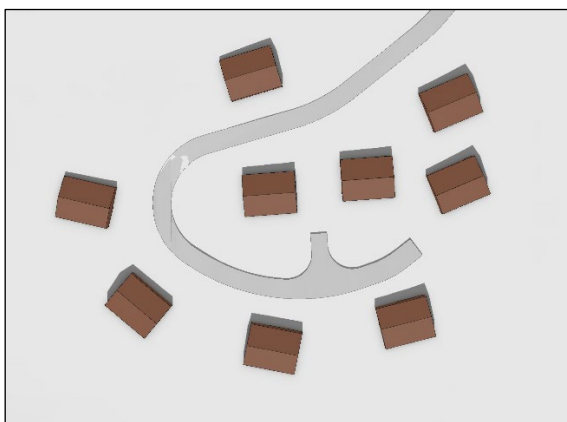
Sol- og skygge diagrammene under viser at planområdet vil ha liten påvirkning på omkringliggende bebyggelse både innenfor og utenfor planområdet. Illustrasjon for vårjevndøgn kl. 12:00 og 15:00 samt 23. juni kl. 12:00 og 15:00 er vist under.



Figur 26: Sol-/skyggediagram for vårjevndøgn kl. 12:00.



Figur 27: Sol-/skyggediagram for vårjevndøgn kl. 15:00.



Figur 28: Sol-/skyggediagram 23. juni kl. 12:00.



Figur 29: Sol-/skyggediagram 23. juni kl. 15:00.

7.4 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 8 setter krav til kunnskap om både forekomster av naturmangfold og effektene av tiltaket. Planområdet er på totalt ca. 11,5 daa, hvorav ca. 9 daa settes av til fritidsformål med til sammen 9 hytter. Det tilrettelegges også for parkeringsareal, vei og friluftformål.

I forbindelse med tilgrenset reguleringsplan for Høgefjell med planID 04_53_2014, ble det i 2015 gjennomført supplerende undersøkelser av det biologiske mangfoldet på Høgefjell. Undersøkelsene er gjort av BioFokus på oppdrag fra Trygve Bjarkø og Stein Helge Østerli. Notatet inneholder utfyllende informasjon om forekomst av naturtyper og rødlistearter i området, og naturtypene er avgrenset etter DN-håndbok 13. Rødlistekategorier følger Norsk rødliste for naturtyper fra 2010. Det er registrert en naturtyperlokaltet i området, av naturtypen bekkeløft og bergvegg med utformingen bekkeløft som er gitt verdi B (viktig) ca. 400m fra planområdet. Lokaliteten ligger øverst i skråmådal, som vist i kapittel 3.7.

Naturmangfoldloven § 9 gir bestemmelser om bruk av føre-var-prinsippet i tilfeller der det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om naturmangfoldet eller virkninger av planlagte tiltak. Kunnskapsgrunnlaget for naturmangfold knyttet til det omsøkte tiltaket vurderes som godt, og gir et godt grunnlag for skadeforebyggende tiltak i detaljplanleggingen. Føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9 vurderes derfor ikke å komme til anvendelse.

Naturmangfoldloven § 10 setter krav til at tiltaket skal vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for. Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet, og store deler av skogen innenfor planområdet er fjernet. Tiltaket vurderes å ha en marginal virkning i form av økt samlet belastning på naturmangfoldet jf. naturmangfoldloven § 10.

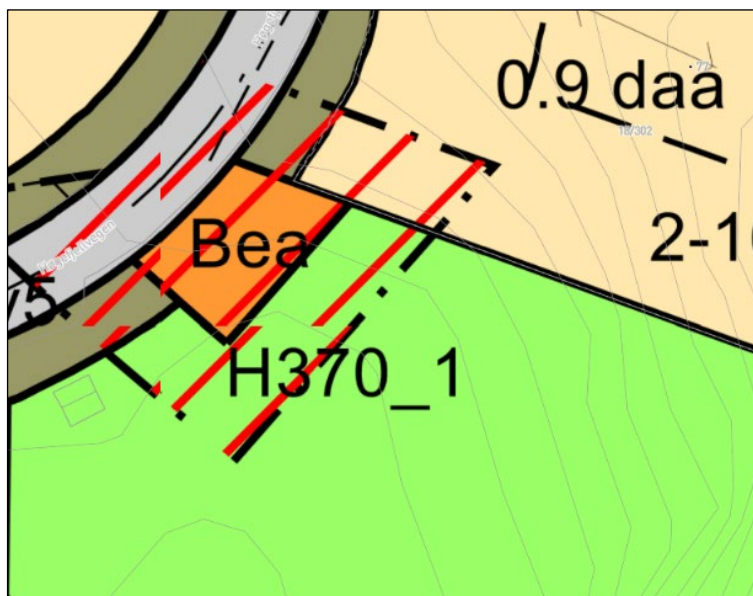
Naturmangfoldloven § 11 setter krav til at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver. Dette anses som oppfylt i detaljreguleringsprosessen. Det forutsettes også at mest mulig miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder benyttes i utbygging av tiltaket, og at bestemmelsene i naturmangfoldloven § 12 oppfylles.

Kunnskapen som ligger til grunn med hensyn på forekomster av naturmangfold og effekter av tiltaket vurderes samlet sett å oppfylle bestemmelsene om bærekraftig bruk gitt i §§ 8-12 i naturmangfoldloven kap. II.

7.5 Energibehov – energiforbruk

Det er tilrettelagt for en trafo i tilgrenset reguleringsplan for deler av H4 ved Høgefjell (planID 04_53_2014). Arealet er avsatt til energianlegg med tilhørende hensynssone for høyspenningsanlegg (H370). Tiltaket legger opp til at fritidsbebyggelsen innenfor planområdet kan kobles til denne trafoen. Planbestemmelsene tillater grøft for underjordiske anlegg lagt i eiendomsgrenser, i tråd med tilgrenset plan for deler av H4 ved Høgefjell (planID 04_53_2014).

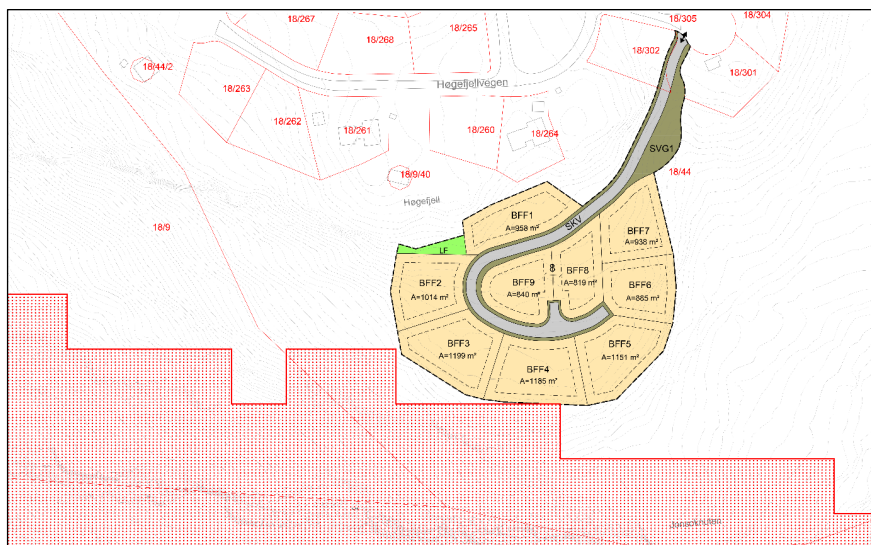
For å tilrettelegge for eventuell lading av elbiler, er estimert effektbehov per hytte beregnet til ca. 7,5 kW. Det vil si at planområdet vil ha et totalt effektbehov på litt i underkant av 70 kW.



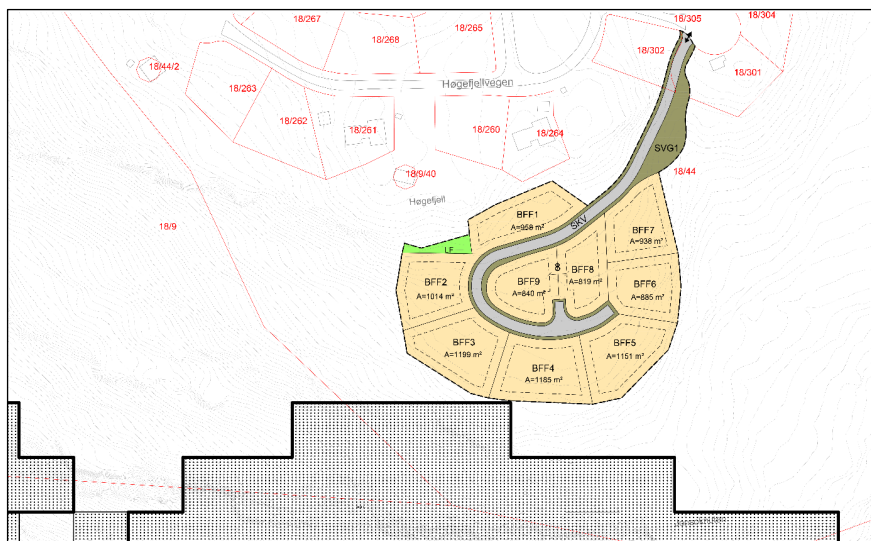
Figur 30: Areal avsatt til trafo i tilgrenset plan for deler av H4 ved Høgefjell (planID 04_53_2014).

7.6 Skredfare

Som følger av NVEs aktsomhetsområde for steinsprang og snøskred ved planområdet, har Norconsult gjort en vurdering av fare for steinsprang og snøskred, rapport datert 07.11.2022. Aktsomhetsområdene er generert ut ifra en pikselinndeling av terrenget, hvor pikslene er særdeles grove, og kan kun brukes som en pekepinn på behovet for å vurdere skredfare. Aktsomhetsområdene er illustrert i figurene under.



Figur 31: Aktsomhetsområdet for snøskred. Kilde: NVE.



Figur 32: Aktsomhetsområdet for steinsprang. Kilde: NVE.

Det er gjennomført studier av relevante kartgrunnlag og bilder samt en befaring av området som grunnlag for vurderingen. Konklusjon for skredfarevurderingen er at det ikke er indikasjon for at utbyggingsområdet er skredutsatt, for verken steinsprang eller snøskred.

7.7 ROS

Tabellen under viser sårbarhets- og risikoreduserende tiltak som er identifisert gjennom ROS-analysen. Planområdet fremstår generelt, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt, som lite sårbart.

Fare	Sårbarhets- og risikoreduserende tiltak
Skog- og lyngbrannfare	Planen må sikre tilstrekkelig tilgang til brannvann og fremkommelighet for brannbil, også i anleggsfasen.
Fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann for brannvesen.	Etterkomme krav til fremkommelighet for utrykningskjøretøy og slokkevann (TEK17 § 11-17) i forbindelse med videre prosjektering av arealer og bygg i området.
Ekstremnedbør/overvann	Detaljprosjektering av overvannshåndtering må legge til grunn forventet nedbørsøkning og klimapåslag.

7.8 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltaket anses å ikke få økonomiske konsekvenser for kommunen.

7.9 Avveining av virkning

Totalt sett vurderes det at planen vil ha liten virkning på omkringliggende områder. Plankart og bestemmelser stiller krav til estetikk og terrengtilpasning, som vil bidra til å gjøre fritidsbebyggelsen mindre synlig i terrenget. Det er ingen viktige og allment tilgjengelige friluft- og naturverdier innenfor området, og det vurderes som hensiktsmessig å benytte eiendommen til fritidsformål da arealet er avsatt til fritidsbebyggelse i gjeldende kommunedelplan for Lifjell.

8 Avsluttende kommentar

Planforslaget legger opp til 9 nye fritidsboliger i Høgefjellia, som vil ha adkomst fra fylkesveg 3332 via Solskinnsdalen. Denne veien er tilrettelagt med en elektronisk bom som er åpen på dagtid, og som kan åpnes ved bruk av elektronisk forbindelse. Det er også en skiløype i dette krysset, hvor det er iverksatt tiltak for å øke sikkerhet for skiløperne ved å sette opp fareskilt.

Det er relativt store terrengforskjeller innenfor planområdet, og det er derfor innarbeidet bestemmelser for estetikk og terrengtilpasning for å redusere landskapspåvirkningen og omkringliggende områder. Det er ingen registrerte friluftsfelt eller naturverdier innenfor planområdet. Det anses da som hensiktsmessig å utnytte eiendommen til fritidsbebyggelse da bokvaliteten anses som høy som følger av at hyttetomtene er vendt mot sør og det er svært god utsikt.

Tiltaket legger opp til at eventuelt overvann skal håndteres som åpne og naturbaserte løsninger. Det skal tilrettelegges for flomveger i grøft langs adkomstveg, samt mellom felt BFF3 og BFF4.

Vedlegg

1. Sammenstilling av merknader
2. Avisannonse for varsling av planen
3. Varslingsbrev
4. VA vurdering, Sweco
5. VA-plan
6. BioFokus notat
7. Vurdering av steinsprang og snøskred
8. Vegtegning C101
9. Illustrasjonsplan