

Reguleringsplan for teig H2 og H3 Hovden Aust

ULEBERG ANS

Plankontoret Hallvard Homme AS
4747 VALLE
TLF: 37937000
POST@PLANKONTORET.NO



ARKITEKT STOKKEBOKJÆR AS
BORØYVEIEN 505 – 4916 BORØY

PLANID: 201705
DATO: 23.11.2018
REVIDERT 25.04.2019
PROSJEKTNR: 2694

Innheld

1 BAKGRUNN	3
1.1 LOKALISERING	3
1.2 FØREMÅL MED PLANARBEIDET	5
1.3 FORSLAGSSTILLAR OG PLANLEGGJAR	5
2 PLANOMRÅDET I DAG	6
2.1 OVERORDNA PLANVERK	6
2.1.1 REGULERINGSPLAN FOR HOVDEN AUST	6
2.2 BESKRIVING AV DAGENS SITUASJON I PLANOMRÅDET	7
2.3 NATURMANGFALD	9
3 PROSESS	10
3.1 INNSPEL TIL PLANARBEID	10
3.1.1 1. VARSLING 12. MAI 2015	10
3.1.2 2. VARSLING 29. OKTOBER 2015	10
3.2 HØYRINGSUTTALAR TIL 1. G. HANDSAMING I PLANUTVALET	11
3.3 NY 1. HANDSAMING	12
4 PLANOMTALE	13
4.1 BYGNINGAR OG ANLEGG	16
4.2 SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
4.3 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFØREMÅL SAMT REINDRIFT	16
4.4 OMSYNSSONER	16
5 KONSEPT	17
5.1 HOVUDGREP	17
5.2 INFRASTRUKTUR	18
5.2.1 INTERNE VEGER	18
5.2.2 GANGSAMBAND/SKILØYPER/TURVEGAR	18
5.2.3 RENOVASJON	19
5.2.4 STRAUM, VATN OG AVLAAUP	19
5.3 GRØNSTRUKTUR	21
5.3.1 SKILØYPER OG TURSTIAR	21
5.4 TOMTESTRUKTUR	23
5.5 BYGNINGSKONSEPT OG BYGGJESKIKK	25

6 VURDERINGAR**29**

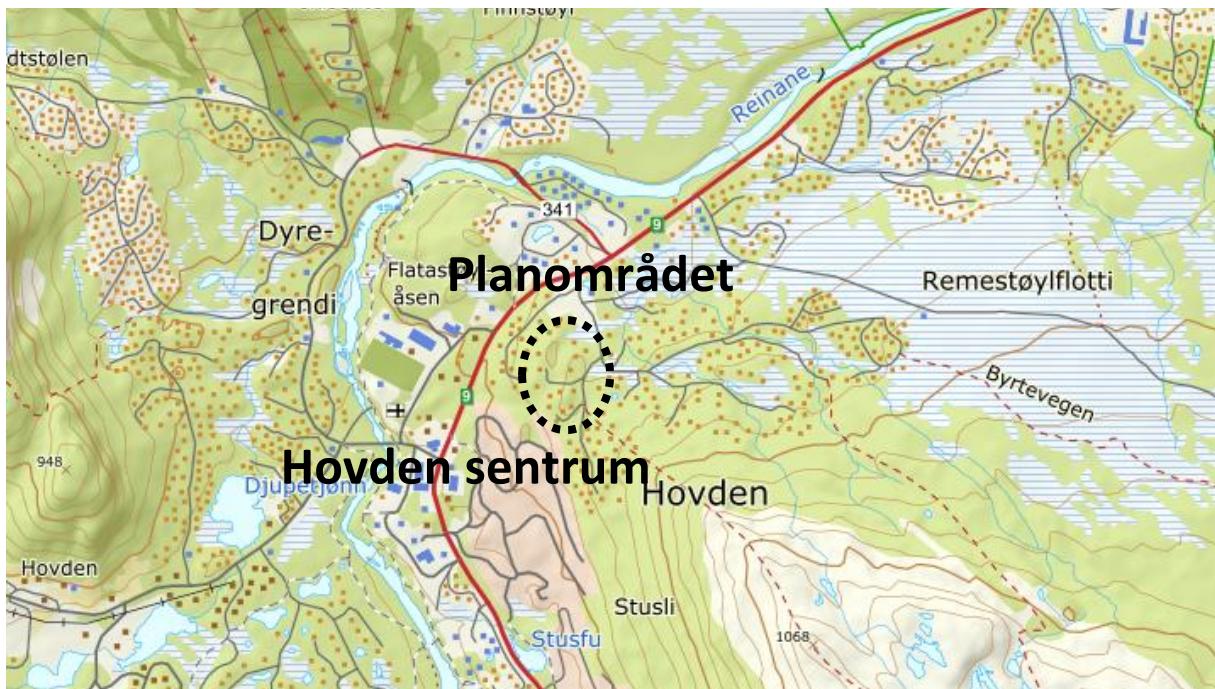
6.1	KULTURLANDSKAP OG KULTURMINNE	29
6.2	VEG- OG VEGTEKNISKE FORHOLD/TRAFIKKSIKKERHET	29
6.3	KONSEKVENSAR FOR BARN OG UNGE	29
6.4	NATURMANGFALDET	30
6.5	GRØNSTRUKTUREN	31
6.6	ARKITEKTUR OG BYGGJESKIKK	32
6.7	ANDRE FORHOLD, «JORDSKIFTE», TOMTEDELINGAR	32
6.8	ROS	32
6.8.1	SAMANDRAG	32
6.8.2	METODE OG FØRESETNADER	32
6.8.3	OVERORDNA RISIKOVURDERING	34
6.8.4	ENDELEG RISIKOVURDERING	36
6.8.5	KJELDER	37
6.9	RADON	37

1 Bakgrunn

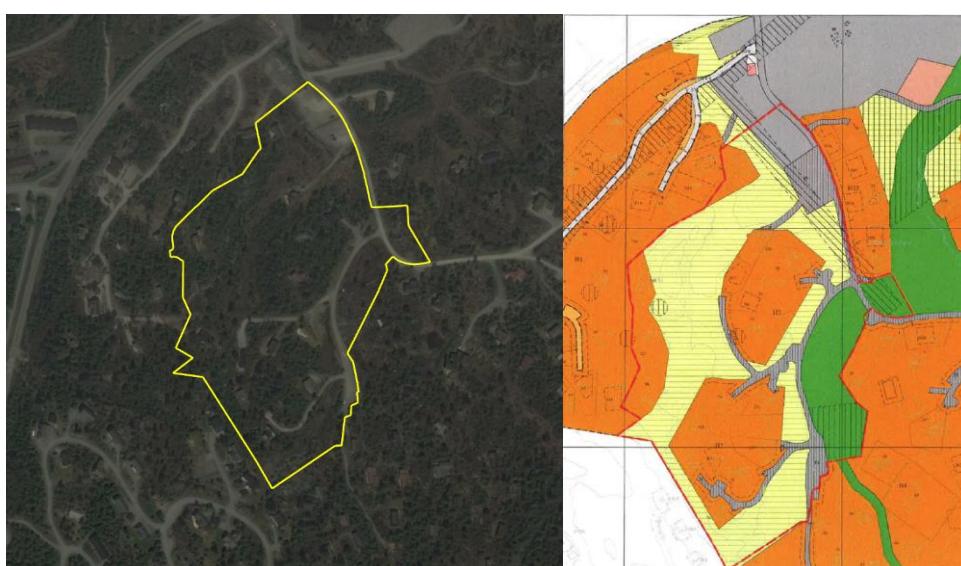
Otralaft Eiendom AS ønska opprinnelig å fortette eidegdomen 2/100 innanfor teig H2 i detaljreguleringsplan for «Hovden Aust». På bakgrunn av innkomne innspel, og i samråd med kommunens planetat, vart planområdet utvida til å omfatte heile teig H2 og også inkludere teig H3 i Hovden Aust-planen. Dette for å få ein meir heilskapleg vurdering av problemstillingar og potensialet i området.

1.1 Lokalisering

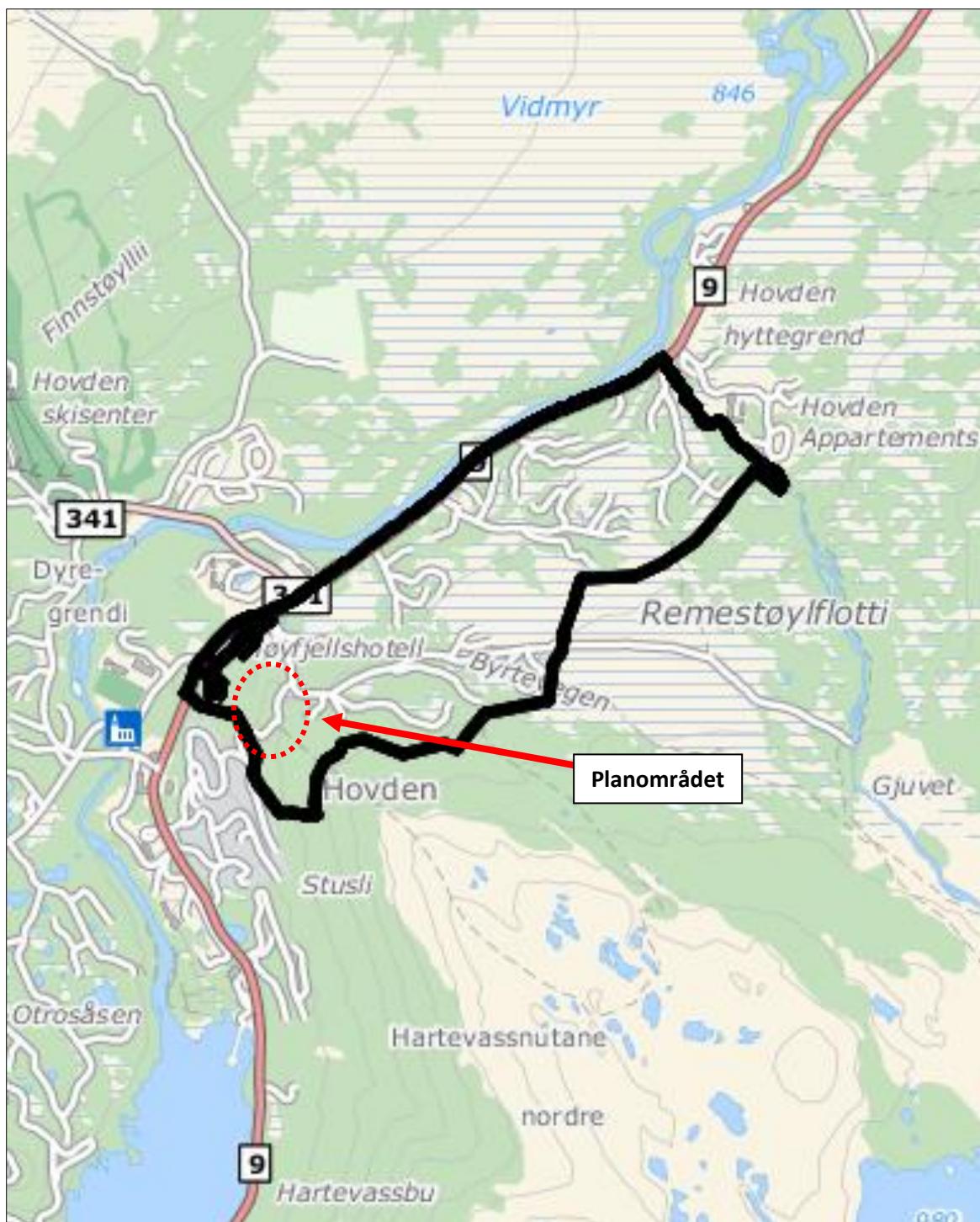
Planområdet ligg nord for Hovden sentrum. Området ligg innanfor teig H2 og H3 i gjeldande detaljreguleringsplan for del av Hovden Aust, aust for riksveg 9 og sør for Hovden appartements.



Ovanfor vises områdets beliggenhet.



Over: Planen begrensning slik den ble varslet 29. oktober 2015.

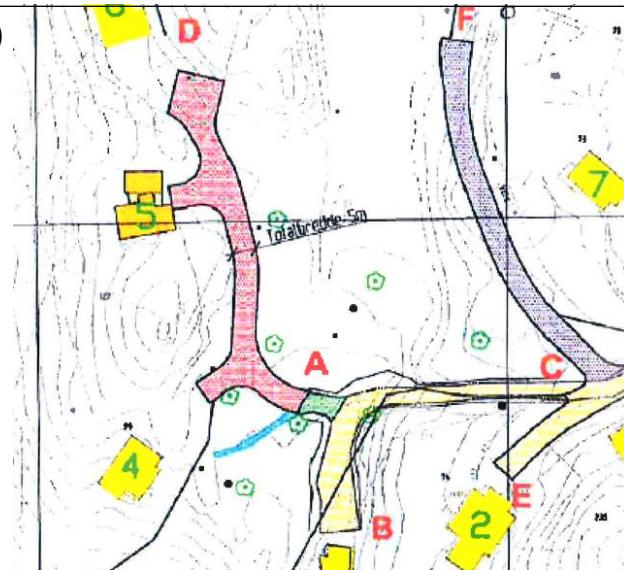


Over: Lokalisering av planområdet innanfor gjeldande reguleringsplan
«Hovden Aust» på Hovden.

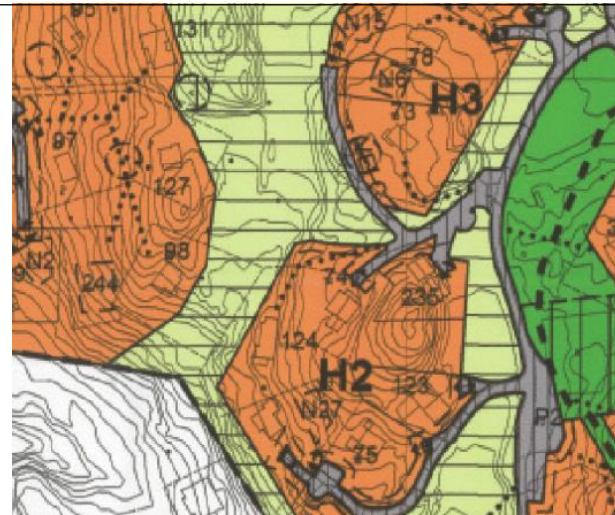
1.2 Føremål med planarbeidet

Føremålet med planarbeidet er, med utgangspunkt i initiativet frå Otralaft Eigedom AS, å vurdere potensialet i området med sikte på å innpasse fleire hytteeiningar innan planområdet, teigane H2 og H3. Dernest ser forslagsstilla det også viktig å vurdere grøntstrukturen i området på nytt etter at det er vedteke dispensasjonar frå opprinnlege plan som har medført endring i det opprinnelige mønsteret, mellom anna ved at det er opna opp for i teig H2 med vegtilkomst frå aust til den vestre delen av teigen. Delar av myrdraget er dermed omdisponert til vgeføremål. Planen skal også sikre tilkomst til hytteeiningar.

Figuren syner etablert vefsamband (som disp.) mellom H2 i aust og H1 i vest.



Gjeldande plan



Målet er å optimalisere tomteutnyttinga innan teigane og samstundes sikre ein god nok kvalitet på ferdsel (sommar og vinter) internt innan teigane og i korrespondanse med omliggjande felt.

1.3 Forslagsstilla og planleggjar

Uleberg ANS er forslagsstilla til denne omreguleringa. Planen er utarbeidd av Plankontoret Hallvard Homme AS, i samarbeid med Arkitektfirma Jan Erik Stokkebokjær, Risør.

2 Planområdet i dag

2.1 Overordna planverk

2.1.1 Reguleringsplan for Hovden Aust

Gjeldande reguleringsplan for Hovden Aust vart vedteken 27.05.2010 og syner eit stort område for fritidsbustader. Planområdet gjeld teig H2 og H3 i den gjeldande planen og vil vere ei omregulering.



Ovanfor er det vist utdrag frå gjeldande reguleringsplan for Hovden Aust, teig H2 og H3. Rød stipla linje illustrerer planens begrensning.

2.2 Beskriving av dagens situasjon i planområdet

Området har i per dags dato 16 eksisterande fritidsbustadar. Desse ligg utan nokon overordna struktur i eit område som består av myr, skog og stadvis bart fjell.

Ni av einingane som ligg innanfor området i dag har etablert tilkomst, mens sju manglar tilkomstveg. Anlagde vegar i området er opparbeidet med permeable underlag.

Planområdet påvirkast ikkje av aktsomhetsområde eller fareområde for snø- eller steinskred.

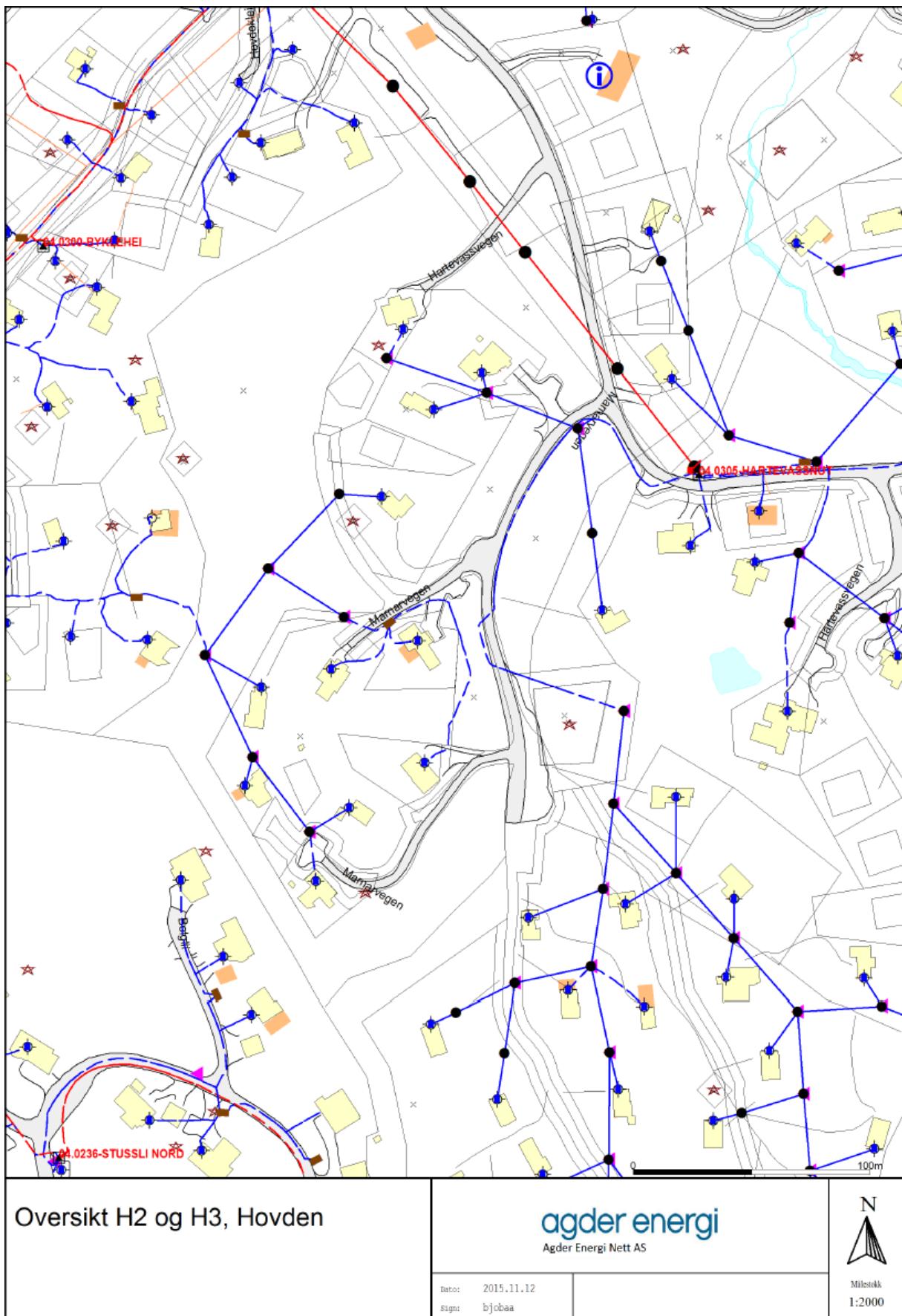
Det er ikkje fastbuande innanfor området, skuleveg og skulekapasitet blir derfor ikkje beskrive. Området har heller ikkje per dags dato avsett areal til lek.



Flyfoto over visar dagens bruk av området. Rød stipla linje illustrerer planområdet.

Innanfor en radius på om lag 600 meter frå senter av området ligg det skule, idrettsanlegg, daglegvarehandel, bensinstasjon, post i butikk mm.

På neste side er ein oversikt over lavspentnett i området.



Oversikt H2 og H3, Hovden

agder energi
Agder Energi Nett AS

Dato: 2015.11.12
Sign: bjøbaa

N
Mlestok
1:2000

2.3 Naturmangfold

Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut frå informasjon henta frå Naturbase, Artskart og annan tilgjengeleg kunnskap. Det er ikkje registrert nokon truga eller sårbare artar eller naturtypar innanfor eller i nærleiken av planområdet. Sør, aust og nord for planområdet er leveområde for Setesdal Austhei villreinen lokalisert. Planområdet ligg innanfor omsynssone Bygdeutvikling i Heieplanen.

3 Prosess

3.1 Innspel til planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid av teigen H2 vart sendt ut den 20. mai 2015, med svarfrist 20. juni 2015. I etterkant av varselsmeldinga kom det inn 3 innspel til planarbeid. I samråd med planavdelinga i kommunen vart det, etter ei samla vurdering, bestemt også teigen H3 også skulle inkluderast. På den bakgrunn vart det sendt ut eit nytt varsel (tilleggsvarsel) om oppstart den 29.10.2015.

3.1.1 1. varslig 20. mai 2015

Fylkesmannen i Aust-Agder, 12. juni 2015:

Miljøvernnavdelinga oppmodar til at grønstrukturen blir bevart slik den er regulert i gjeldande plan. Ei fortetting bør skje i områda som er sett av til fritidsbustader, ikkje i område sett av til frilufts-område. Kommunen må vurdere konsekvensomsyn og lokale miljø- og friluftsomsyn.

Det er uheldig å omregulere små område i ein ganske ny plan. Ein bør vurdere heile feltet, ikkje berre ein tomt. Ein bør vurdere å sjå på heile planen for Hovden Aust igjen, då føremålet bak ein planprosess mellom anna er å oppnå styring og kontroll med utviklinga av eit område, og sikre at ulike tiltak i størst mogleg grad inngår i ein heilsakleg tenking rundt utnyttinga av areala i området. Ein planprosess vil og sikre større høve for både lokal og sentral medverknad, slik at eventuelle arealkonfliktar lettare kan kartleggjast og avklarast. Då vil ein kunne unngå ein eventuell bit for bit nedbygging av grøntareala i planen.

Det stillast krav om ROS-analyse.

Kommentar frå forslagsstillar:

Det er i planen båndlagt eit område med hensyn til landskap, men all grønstruktur er ikkje bevart.

Innspel om at eit større område bør regulerast er tatt til følgje. Planens begrensning er utvida og detaljreguleringa vurderar eit større område.

ROS-analyse er gjennomført.

Ketil Uleberg, 20. juni 2015

Grunneigar Ketil Uleberg har godkjend at Otralaft Eigedom AS har iverksett ei mindre planendring og stillar nødvendig grunn til å oppfylle tilkomstbehovet og det som måtte vera nødvendig for dekkande parkering. Planen må og syne tilkomst til nabotomter.

Uleberg ANS ser gjerne at det vert vurdert innpassing til nye tomter i den «grøne korridoren» lenger mot nord.

Kommentar frå forslagsstillar:

Planen ivaretar tilkomst til nabotomter.

3.1.2 2. varslig 29. oktober 2015

Sissel og Kjell O. Johannessen, 10. november 2015

Eigar av tomt 25, 2/52. Ønsker at formålsgrensen samanfallar med tomtegrensen.

Kommentar frå forslagsstillar:

Det har i planprosessen vært dialog med naboar og det er oppnådd einigheit om plassering av grenser.

Harald Kimestad, 21. desember 2018

Eigar av tomt gnr/bnr 2/52. Tilkomstvegen som er etablert til tomtene 4,5, og 6 (g/b 2/52, /189) ligger innanfor planområdet, og vi ønsker at det i reguleringen legge stil rette for at denne vegen kan videreførast som ein sekundær løysning som adkomstveg til Hovdekleivi 23, (g/b 2/53). Grunneigar Uleberg har uttrykt seg positivt til at den aktuelle traseen kan benyttaast som adkomst til g/b 2/53.

Det er primært et ønske om å etablere adkomst til g/b 2/53 frå vest (Hovdekleivi) hvor vi er medeigare i andelslaget, men vi ønsker at det legges til rette for en sekundær løysning frå H2 når det nå varslast om oppstart.

Kommentar frå forslagsstiller:

Det har i planprosessen vært dialog med naboar og det er oppnådd einigheit om plassering av grenser.

Kjell O. Johannssen, Harald Kimestad og Ole Karl Solli

Tomteeigarane har kome med ynskje om tomtemessige arronderingar og har vore i forhandlingar med grunneigar Uleberg ANS og kome til løysingar. Det same gjeld tilkomst til Harald Kimestad. Det er funne løysingar som partane er samde om.

Kommentar frå forslagsstiller:

Forslag til reguleringplanen ivaretak løysningar som partane er samde om.

Otto Magne Isaksen, Søgne

Han har kome med ytringar om planlegging knytt til eiga tomt, nr 2/1-228. Under synfaring i juli 2016 fekk han påvist planforslaget i marka og det vart gjort tilpassingar etter hans ynskje.

Kommentar frå forslagsstiller:

Forslag til reguleringplanen ivaretak løysningar som partane er samde om.

3.2 Høyringsuttalar til 1. g. handsaming i planutvalet

Planutvalet handsama planforslaget 13. mars 2017. Plandokumenta og vedtaket var lagt ut til offentleg ettersyn og sendt ut på høyring.

Det kom inn desse høyringsuttalane:

Private naboar og andre berørte:

- Anne-Grete og Ernst Tore Jonassen
- Otto Isaksen
- Stussli velforening
- Frode Kulien
- Helge Hammer
- Thorsten Lenz
- Line, Siri og Kristine Mørch
- Arne A. Nerhus
- Johan Brommeland Selmar

- Micke og Kari Pålson, Torun og Bjørnar Mørenskog og Sigrun Skare

Offentlege organ:

- Barn og unges representant v/Camilla Nygård
- Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder
- Aust-Agder Fylkeskommune

Høyringsuttalane er oppsummert og kommentert frå forslagsstilla i vedlagt dokument.

3.3 Ny 1. handsaming

Etter innsending til 1. handsaming ble planforslaget endra i tråd med tilbakemeldinga som kom fram i prosessen. Endringane i planforslaget frå første 1.handsaming er innarbeida i alle dei innsendte dokumenta.

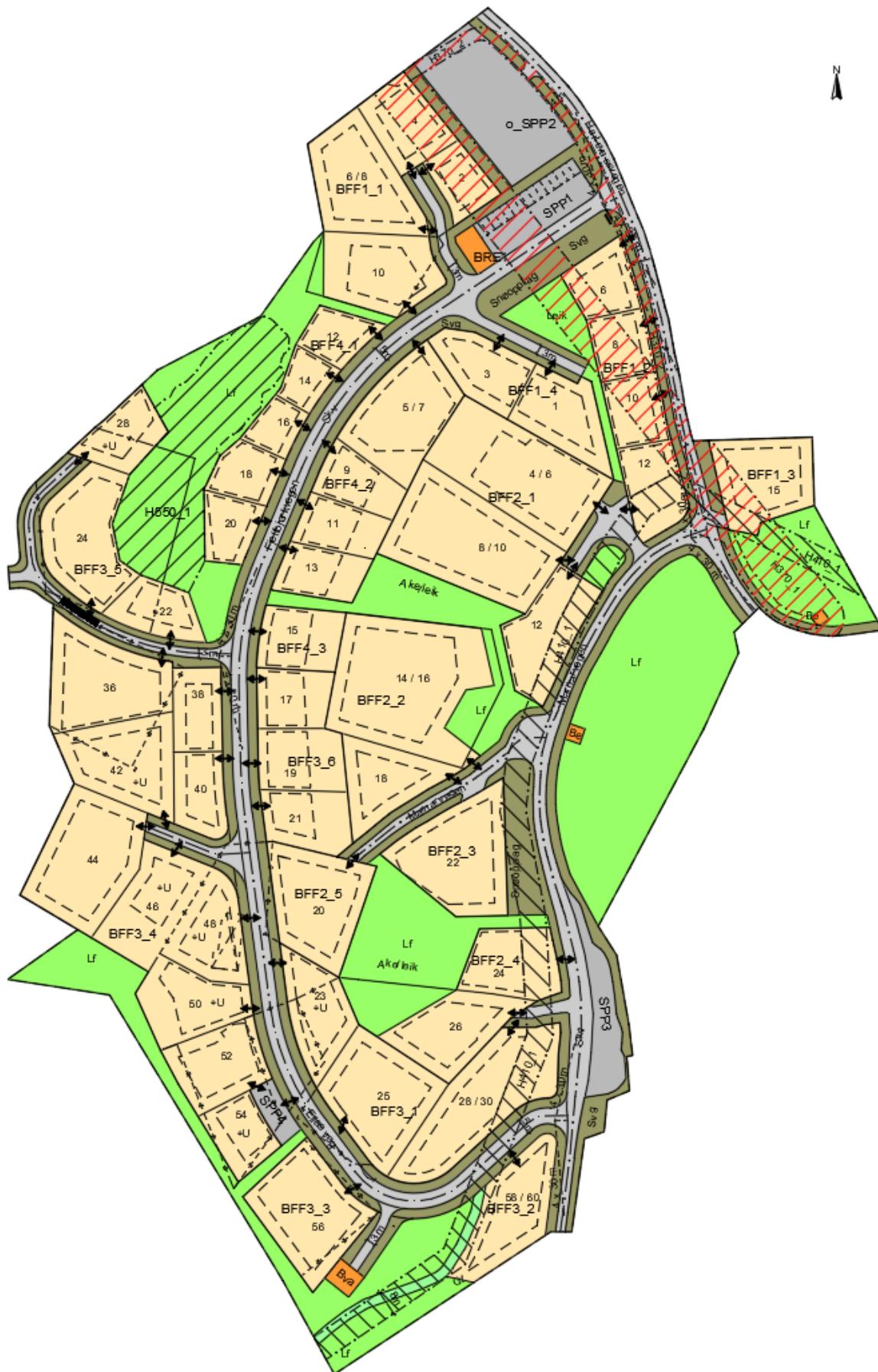
Endringane er følgjande:

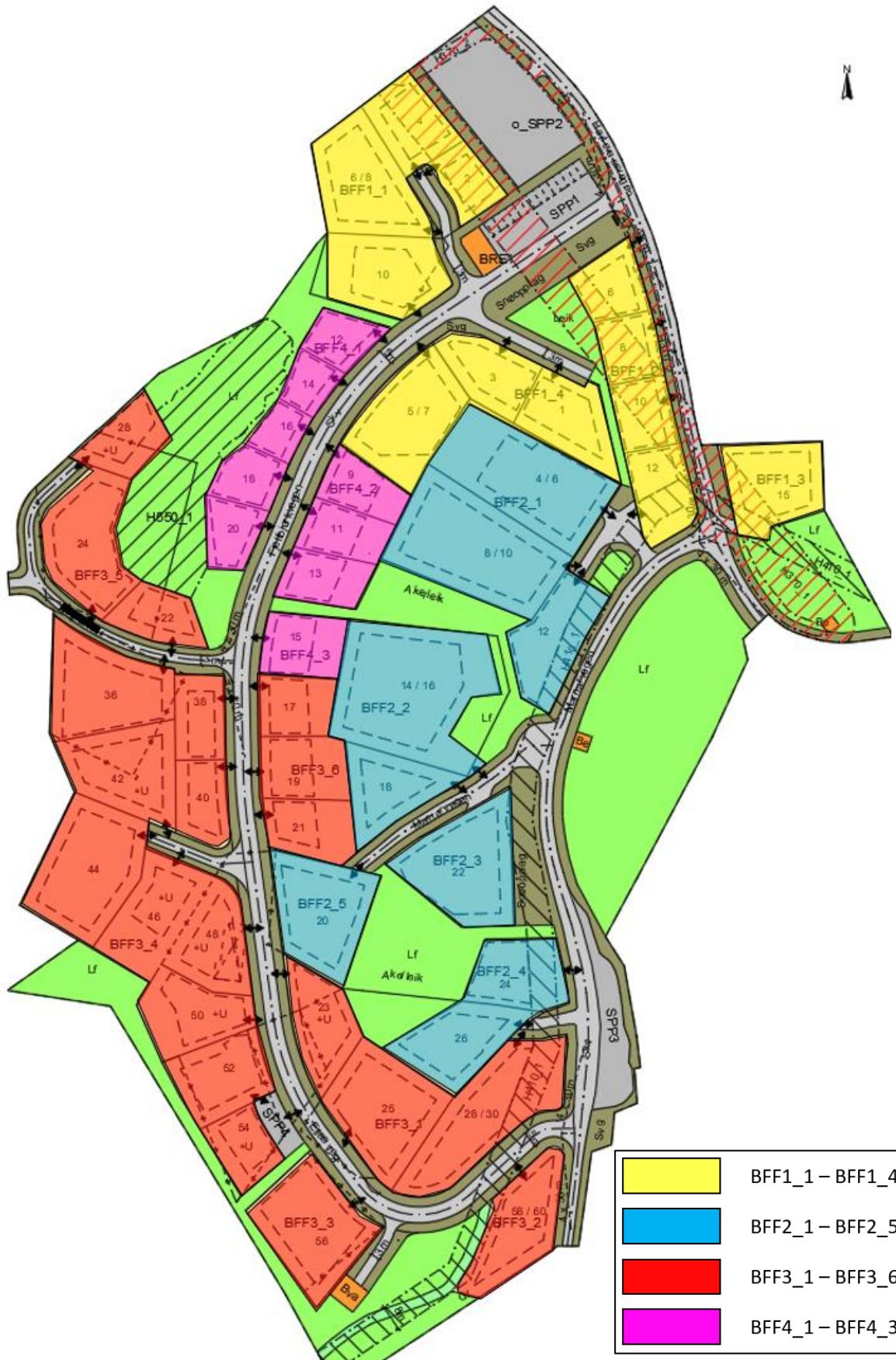
- Hensynssone Høgspenningsanlegg er teke inn. (Dette burde vorte unødvendig dersom det setjas ein rekkefølgjebestemmelse om at ny busetnadur ikkje tillates før eksisterande luftanlegg er lagt i bakken. Med hensynssone inntatt i forslaget må ein ha ein bestemmelse om at hensynspona utgår når det er lagt i bakken.)
- Hensynssone VA anlegg er teke inn. Eksisterande VA ledninger har ein 4 + 4 m sikringssone. Ei tomt er utgått, og bygjegrenser på berørte tomter er justert for ikkje å komme i konflikt med denne.
- Planområdet er redusert ved at noko friluftsføremål og parkering SPP3 er redusert i planforslaget pga. konflikt med automatisk freda kulturminne.
- Frisiktlinjer er påført.
- Betre landskapskvalitetar gjennom betra arrondering rundt eksisterande terreng har medført noko reduserte tomter og bygjegrenser.
- Tursti til Hartevassnut er teke inn og har medført reduserte tomteareal og bygjegrenser.
- 6 hytteeiningar har fått auka mønehøgde frå 6,5 til 9 m, 3 hytteeiningar har fått auka mønehøgde frå 6,5 til 7 m og 29 hytteeiningar har fått auka mønehøgde frå 6,5 til 7,5 m
- Det er vist adkomst til pumpestasjon BVA.
- Område for felles renovasjon er vist i forlengelsen av parkering SPP1.
- Nytt energianlegg for transformator er teke inn.
- Adkomst til Fjellbjørkvegen 2 og 4 er endra.
- Det er lagt inn ein 4 m byggegrense mot tursti (GT).

4 Planomtale

Planforslaget legg opp til følgande arealbruk:

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (18)	33960,01
1510 - Energianlegg (2)	41,01
1540 - Vann- og avløpsanlegg	75,67
1550 - Renovasjonsanlegg	102,52
Sum areal denne kategori:	34179,21
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2011 - Kjøreveg (6)	5831,30
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (23)	7192,68
2082 - Parkeringsplasser (4)	2333,25
Sum areal denne kategori:	15357,22
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3031 - Turveg	222,36
Sum areal denne kategori:	222,36
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift	Areal (m²)
5130 - Friluftsformål (9)	13048,67
Sum areal denne kategori:	13048,67
Totalt alle kategorier: 62807,47	





Oversikt over delfelt i planområdet

4.1 Bygningar og anlegg

Fritidsbustader regulerast til *bygningar og anlegg*, *Fritidsbusetnad – frittliggjande* og merkast **BFF** på plankartet.

Energiplattform, nettstasjon til å forsyna området. 1 er eksisterande og ein annan sentralt plassert ifeltet til å dekka meir bruk. **Be**.

Vassforsynings- og avlaupsanlegg er det tilrettelagt for og merka **Bva**

Renovasjonsanlegg i tilknyting til felles parkeringsplass, **Bre**.

4.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Køyreveg regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, køyreveg* og merkast **Skv** på plankartet.

Areal til grøfter, fyllingar og skjeringar regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, annan veggrunn - grøntareal* og merkast **Svg** på plankartet.

Parkeringsplassar i planområdet regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplassar* og merkast **Sp** på plankartet.

4.3 Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift

Grøntomåde regulerast til *Landbruks-, natur- og friluftsføremål samt reindrift - friluftsformål* og merkast **Lf** på plankartet, med ake/leik.

4.4 Omsynssoner

Omsynssoner merkast med skarvur, faresone, høgspenning og VA-anlegg.

5 Konsept

5.1 Hovudgrep

Forslaget som nå fremmest legg til rette for etablering av 37 nye fritidsbustadstometer. Desse er foreslått etablert med tilhøyrande tilkomst. Etablerete fritidsbustader får også tilkomst som følgje av planforslaget.



Som ein vil sjå av flybiletet er strukturen i området uklår. Oppgåva i denne saka er å få fram potensialet som finst i området med sikte på å få plass for fleire hytteeiningar i et sentrumsnært hytteområde, samstundes med ivaretaking av ferdselkorridorar, internt og eksternt. Sidan siste regulering er det dispensert mellom anna for bygging av bilveg tvers over eit grøntdrag nord/sør. Grunngjevinga var at denne aksen ikkje var i bruk til føremålet, ferdselkorridorar var utvikla andre plassar.

Det blir i Konseptet for området lagt opp til at det kan innpassast småskala hyttebygg i daldraget mellom Marnarvegen og «Gumpelia».

5.2 Infrastruktur

5.2.1 Interne veger

Ny veg gjennom området, frå nord til sør, er føreslege og vil verte ei viktig ferdselåre mellom soner i sør og nord/aust. Tilgrensande eigedomar vil få tilkomst frå vegen. For å handtera snø i området er det lagt inn ei 3 meter brei skulder til vegen og i tillegg tre meters byggegrense frå ytste kant av skulder. Føreslått vegnamn på ferdelsåra gjennom området er Ellas veg. Ellas veg vil vere om lag fem meter brei.



Biletet over visar et utsnitt frå 3D-modellen, interne vegar, og busetnad er vist. Eksisterande busetnad er vist med turkis farge.

5.2.2 Gangsamband/skiløyper/turvegar

Området har i dag ikkje skiløyper eller gangvegar. Nytt vegsystem og supplerande stiar skal etablerast i ein meir heilheitleg struktur. Kontakta med eksterne kommunikasjonar er viktig.



5.2.3 Renovasjon

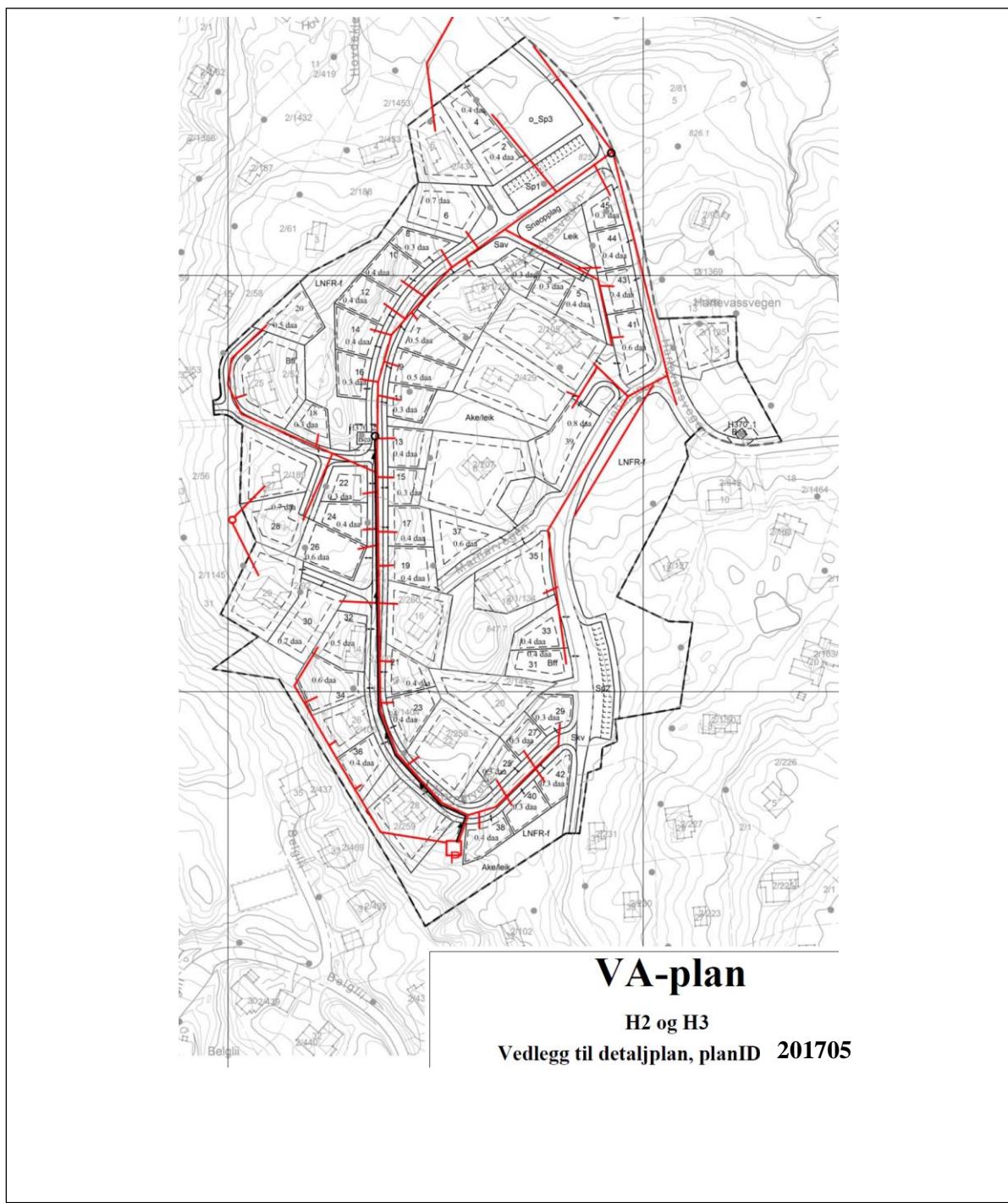
Renovasjonsordninga for området er drifta av det interkommunale renovasjonsvesenet og oppsamling av bortfrakting skjer etter dei statuttar som er kommunalt fastsett. I planen er det lagt til rette for føremålet med avsett teig til eventuell avfallsbu.

5.2.4 Straum, vatn og avlaup

Det er på det reine at det eksisterande vass- og avlaupssystemet må sanerast. Tiltakshavar ynskjer å etablere eit nytt system gradvis, som skal forsyne nye hyttetomter. Eksisterande tomter vil kunne koplast til dette anlegget. Også straumforsyninga vil etablerast på nytt, slik at ein på sikt kan fjerne luftlinjene gjennom området.

Til noverande tidspunkt finst ingen konkrete planar om korleis dette arbeidet skal gjennomførast. Det skal lagast ein ny samla teknisk plan, som vil syne detaljane for VA og straumforsyning. Også breiband vil inngå i denne planen. Føre denne tekniske planen ligg føre, er det ikkje høve å påbyrje den vidare utviklinga.

VA-plan ligg som vedlegg til denne detaljplanen. Prinsippa for ein VA-plan/grøfteplan vil vera slik:



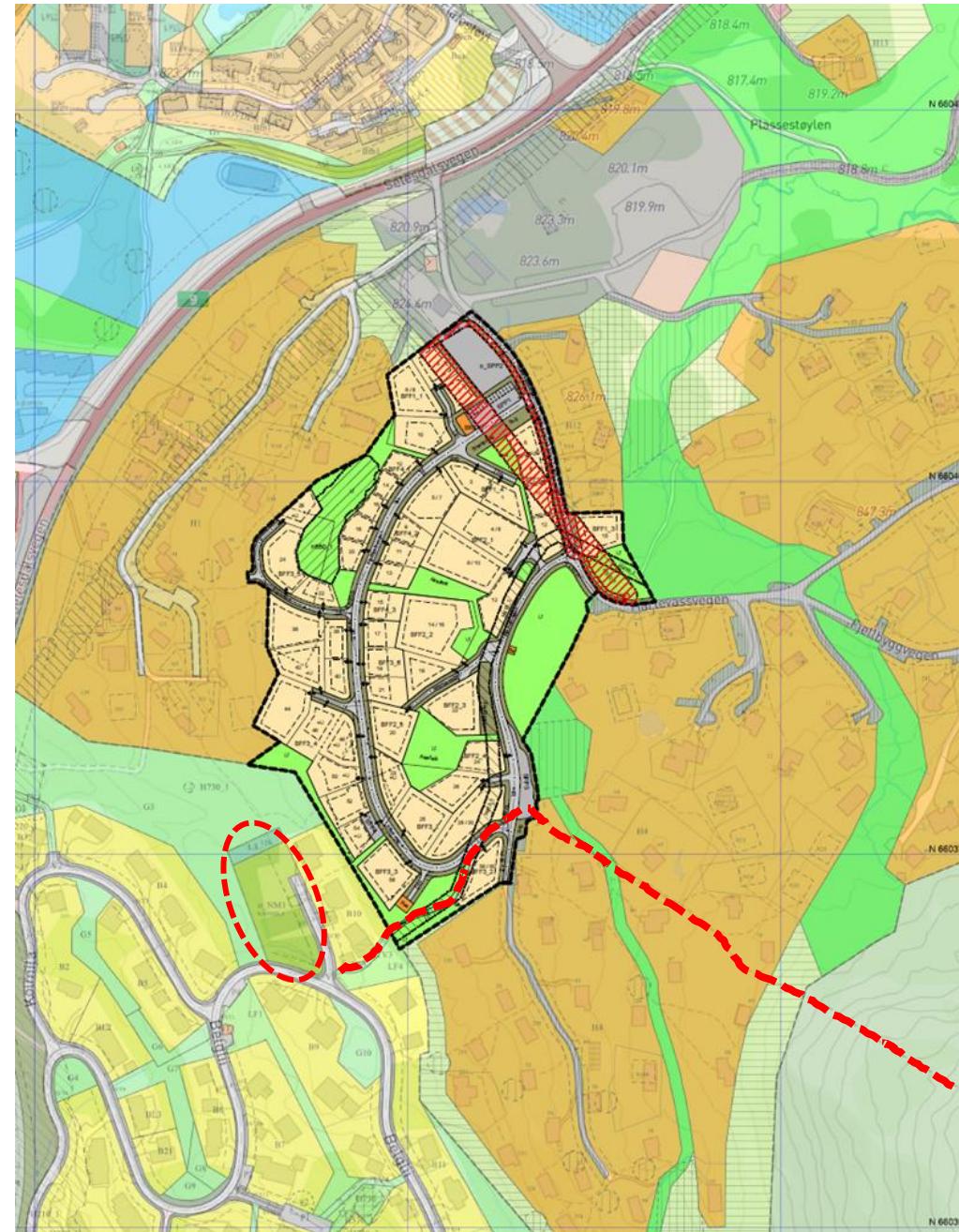
Ovanfor er VA-planen vist. Planen er utarbeidde på grunnlag av tidlegare tomtestruktur. Det er gjort mindre endringar i plankartet ift. Tomtestruktur. VA-planen er ikke oppdatera då det ikkje er behov for endringar i planen.

Offentlege leiingar har fått omsynssone i plankartet.

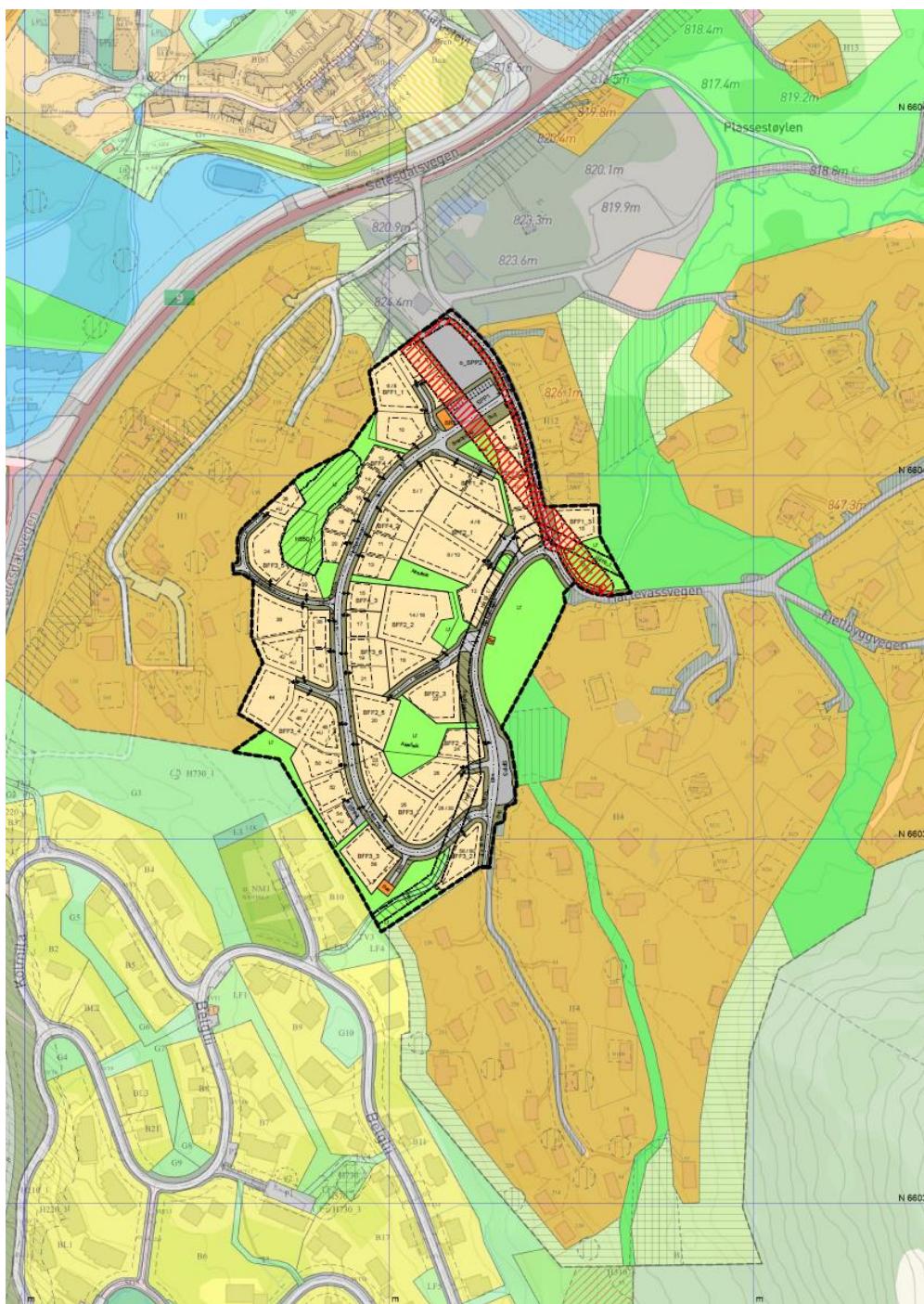
5.3 Grønstruktur

5.3.1 Skiløyper og turstiar

Eksisterande turvegar/stiar regulerast stort sett som bygt. Også nye greiner inn i byggjeområdet leggjast inn under den same teigen. Desse nye gruinene er viktige for å knyte hyttefeltet optimalt til løypenettet, samstundes som dei vil vere krevjande å opparbeide. I planforslaget er det lagt inn tursti opp mot Hartevassnuten. Rød stipla linje viser dagens sti til Hartevassnuten. Innafor plangrensa har denne stien fått ein endra kurvatur som vil kunne gi betre stigningsforhold opp mot Marnarvegen. Denne stien gir også god tilgang til leikeplass sørvest for planområdet (vist med rød stipla sirkel).



Grønstrukturen i planområdet.

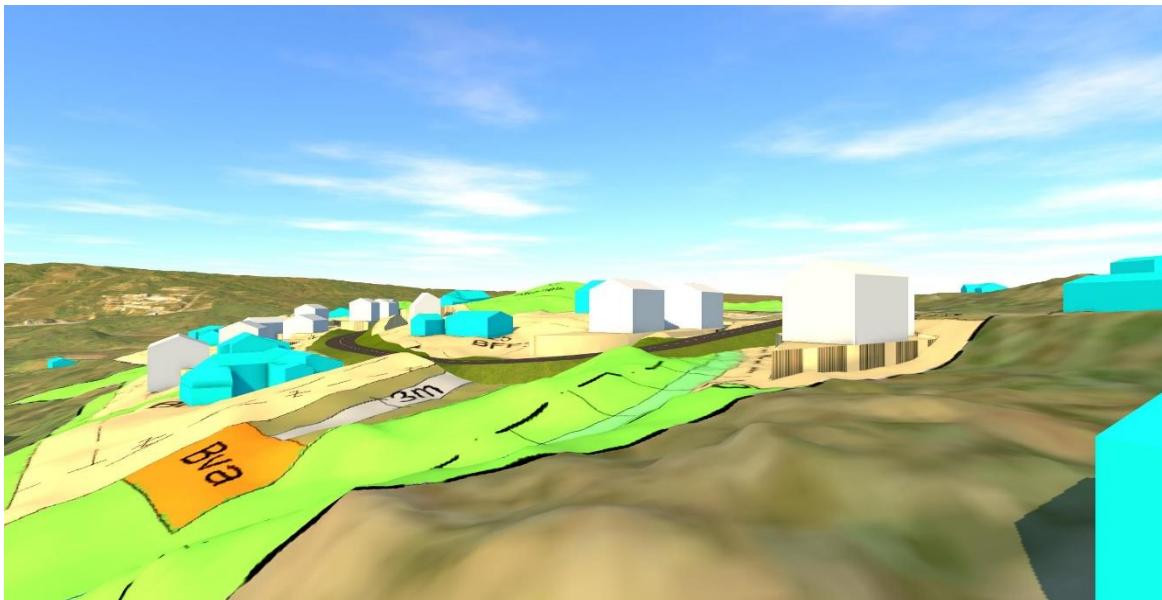


Planområdet i samanheng med omgjevnadene.

5.4 Tomtestruktur

Tomtegrenser er plassert kring eksisterande hytter med omsyn til avstanden til eksisterande bygg (min. 4 m), gode uteoppahaldsområde (særleg i sør og vest) og avgrensning på jamn høgde (grenser parallelt med høgdekotene). Eksisterande tilkomstar og parkerings-plassar har ein forsøkt å inkludere i tomtearealet, så langt dette let seg gjere innanfor ramma på 1 da ned mot 3-500 m².

Videre vises planen illustrert i en 3D-modell. Området ses fra sør (øvst) og nordøst (nedst).



Nye tomter er lokalisert på stader, som vil kunne opparbeidast utan omfattande transformasjon av landskapet. Ein del tomter går inn i myrdraga. Her vil det vere noko fastmark, som vil kunne utvidast med forsiktig masseutskifting i randen av myra. Ein har unngått å lokalisere tomter på toppen av bratte skrentar, då dette vil redusere landskapsverdiar. Ein har også forsøkt å forsterke eksisterande klynger.

Storleiken på nye tomter er noko meir varierande og stort sett tilpassa tilhøva i landskapet, men orienterer seg vesentleg til i underkant av $\frac{3}{4}$ da.

Eksisterande hytter beheld sin opphavlege adresse. Nye einingars adresse vil avklarast med kommunen.

Ein har nummerert nye hyttetomter i samråd med kommunen. Hovudvegen har fått namnet Fjellbjørkvegen.



Ovafor visast utsnitt frå 3D-modellen. Området ses frå nordvest (øvst) og sørvest (nedst).



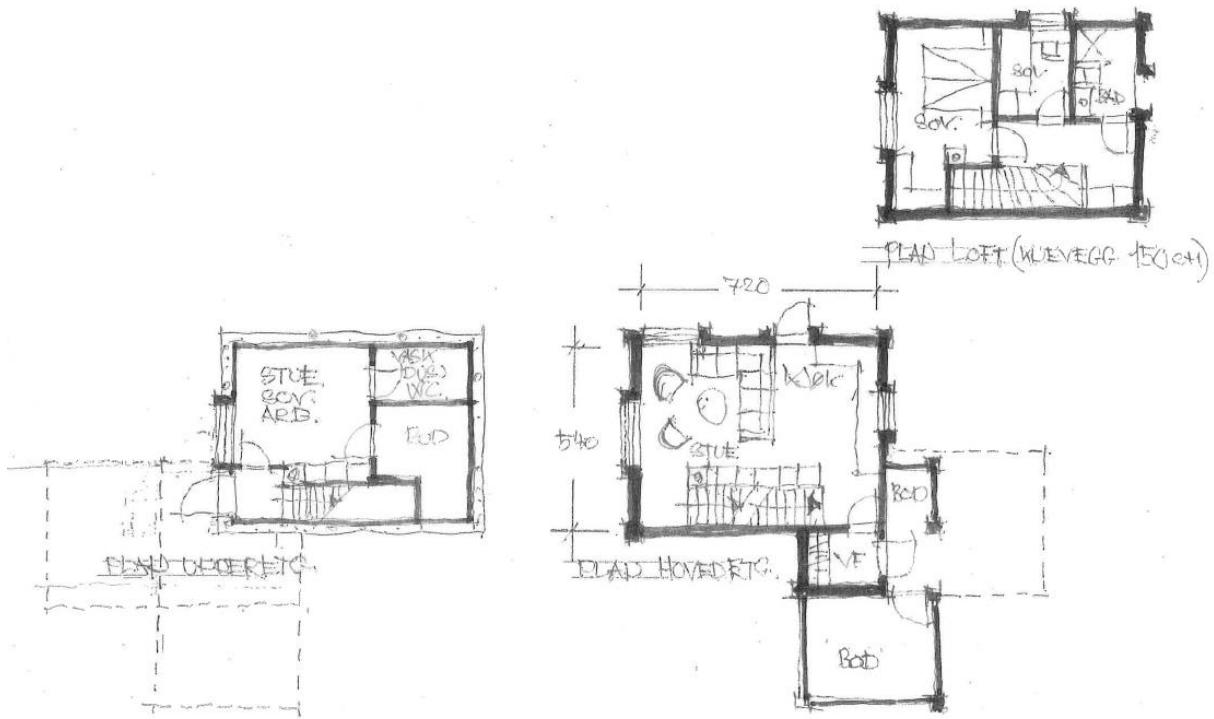
5.5 Bygningskonsept og byggjeskikk

Området er bygt ut heilt fra 1960-talet til vår tid. Hyttebygningen er såleis svært ueinsarta. Det er vanskeleg å finne ein felles nemnar. Tomtene er dels frådelte og dels punktfeste, felles er at det er god avstand imellom. Desse mellomromma som er å sjå på som opplagt byggjeområde er søkt lagt inntil eksisterande tomter og det er opna opp for fleire bueiningar, mellomromma er dermed utnytta til byggjeføremål.

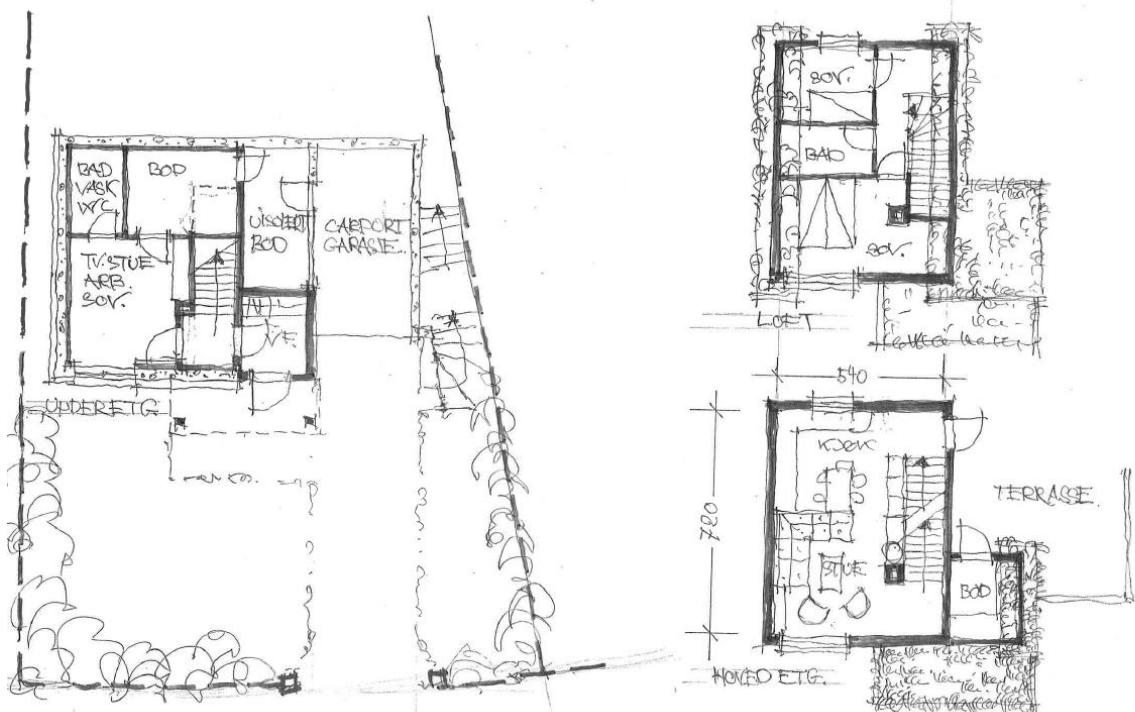
Mange tomter er i dette planforslaget tilrettelagt for småskala nybygg, der alle skal ha sams formspråk. Fellesnemnar her er bu-funksjonar på små flater og med relativ stor mønehøgde. Ein har lagt opp til 2- planløysingar, med høve til å byggje også hems på 3. nivå, der hyttebygget legg seg inn i terrenget med sokkeletasjen, og har god ryggdekning. Høgder er regulert i eigen tabell i føreseggnene. Det vert opna opp for at 7 tomter kan seksjonerast til 2 bueiningar. Dette er nedfelt i føreseggnene.

Som ein intensjon for utforming, materialbruk og farge tilrår ein dette på nye hytteeiningar:

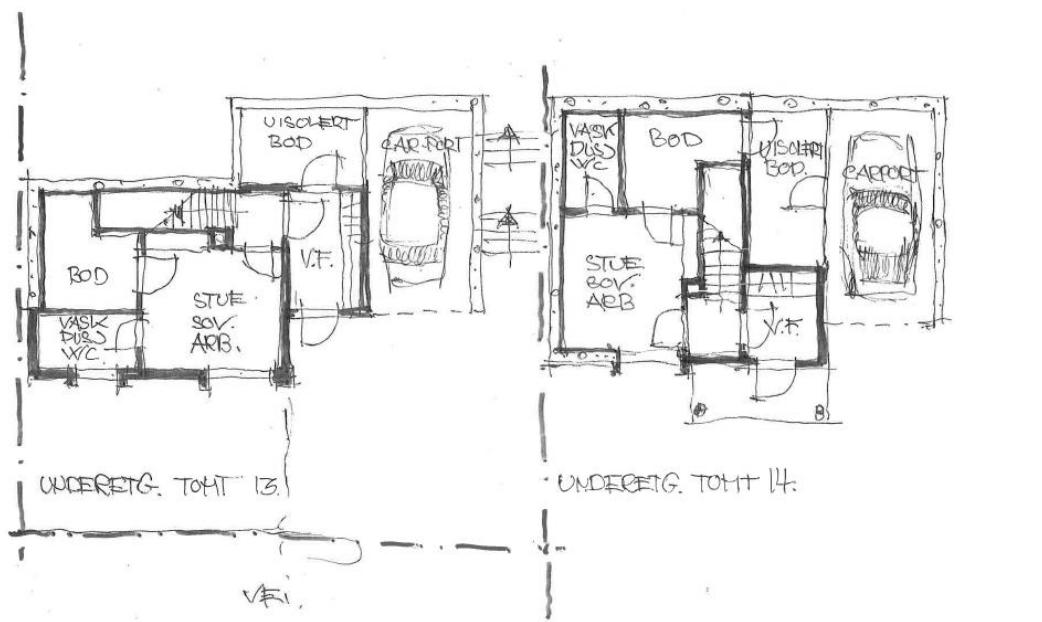
- Som utvendig kledning bør det brukast ukanta panel («villmarkspanel»), lektepanel og slett løepanel.
- Fargesetting: Utvendig panel bør ha tretjøre eller jarnvitriol. Lekte- og løepanel bør målast i dei klassiske fargane, lóeraud og djup oker. Vindauger bør vera tilnærma kvite. Terrassar på terrenget bør ha overflater av steinmateriale, terrassar over bygningsdeler kan ha tredekke.
- Piper over tak bør forblendast med naturstein. Dersom det vert nytta elementpiper med tynne natursteinsellementer som forblending, må pipa først påforast slik at pipa får utvendige mål større enn 80x80 cm.
- Innhegning skal utførast som skigard, laga av splitta trevirke, og oppførast i max. 90 cm høgde. Skigardsstaurane kan vera høgare. Gjerdet skal oppførast innafor byggjegrense til veg og i grannegrense.



Eksempel på planløysingar i fleire plan, Ark. Stokkebokjær AS.



Eksempel på situasjonsplan og planløysingar i fleire plan, Ark. Stokkebokjær AS.



Eksempel på tett busetnad, bruk av brannvegg



Eksempel på fasade, Ark. Stokkebokjær AS.



Illustrasjoner: Visar eksempel på korleis ny fritidsbusetnad kan utformast. Illustrasjonane er utarbeida av Ark. Stokkebokjær AS.

6 Vurderingar

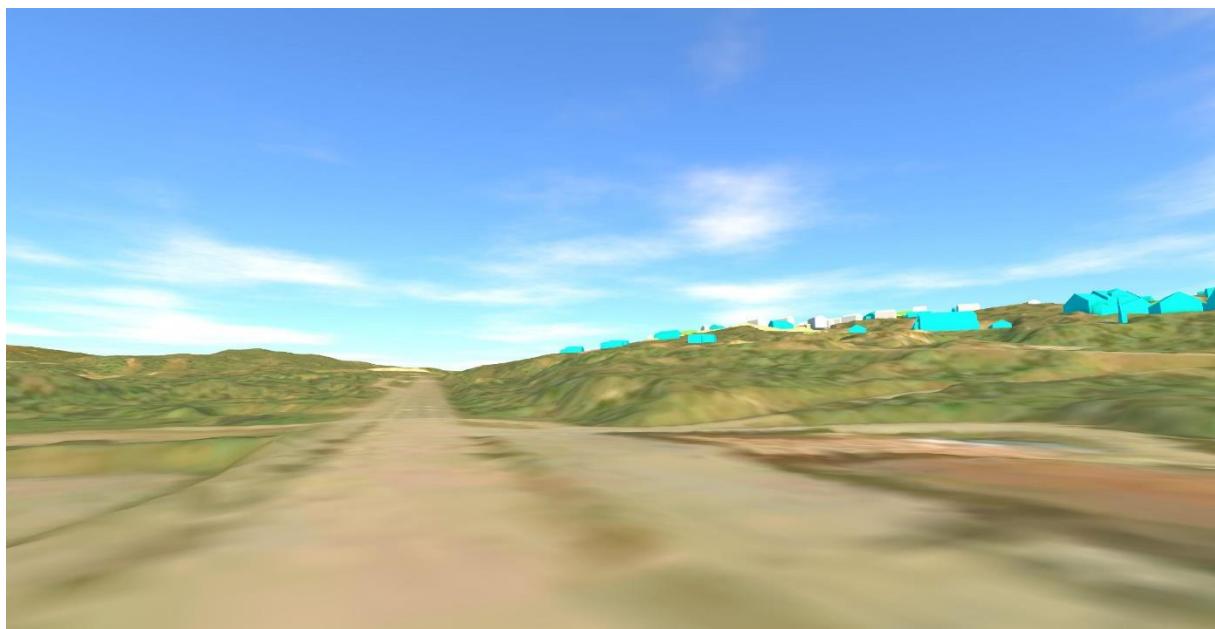
6.1 Kulturlandskap og kulturminne

Kjende kulturminne er kartlagt og registrert. I planprosessen av 2010 er alle frigjevne.

6.2 Veg- og vegtekniske forhold/trafikksikkerhet

ÅDT på Rv.9 forbi innkøyrsla til planområdet var målt til 1000 i 2014. Fartsgrensa er 60 km/t. Fartsgrensa på dei private vegane internt i planområdet er 50 km/t. Det er gangfelt langs med Rv.9 i begge retningar. Det planleggjast ei fortetting innanfor teigane H2 og H3 som vil føre til meir trafikk i området. Den planlagde hovudvegen i planområdet regulerast med 5 meter breidde. Frisiktlinjer i plankartet ivaretar frisikt i kryssa i området.

Konsekvensane for veg- og vegtekniske forhold/trafikktryggleik vil vere svakt negativt.



Illustrasjonen over visar området sett frå rv. 9.

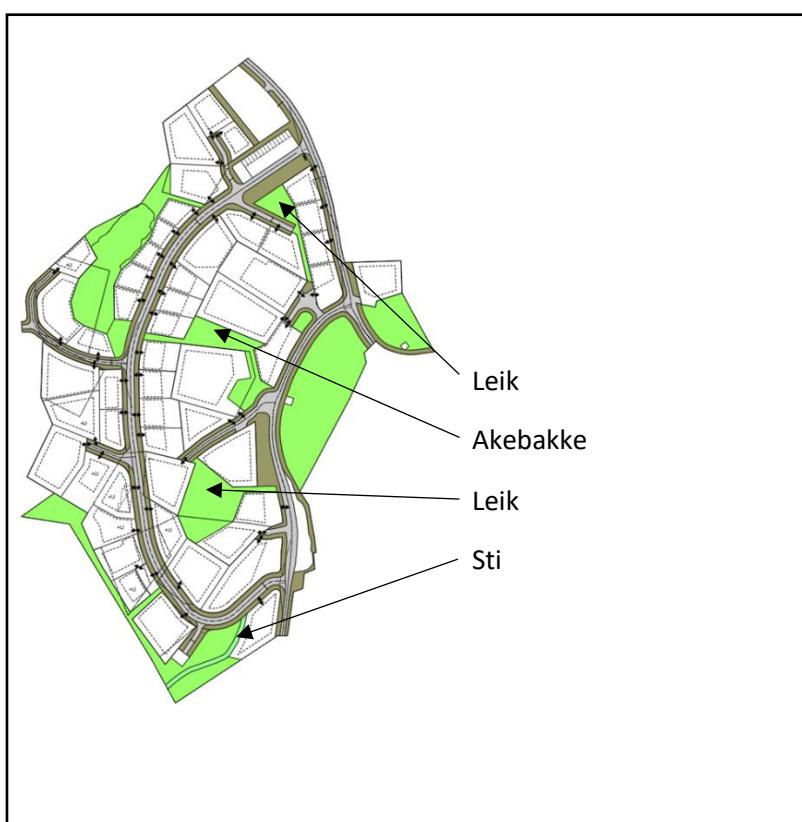
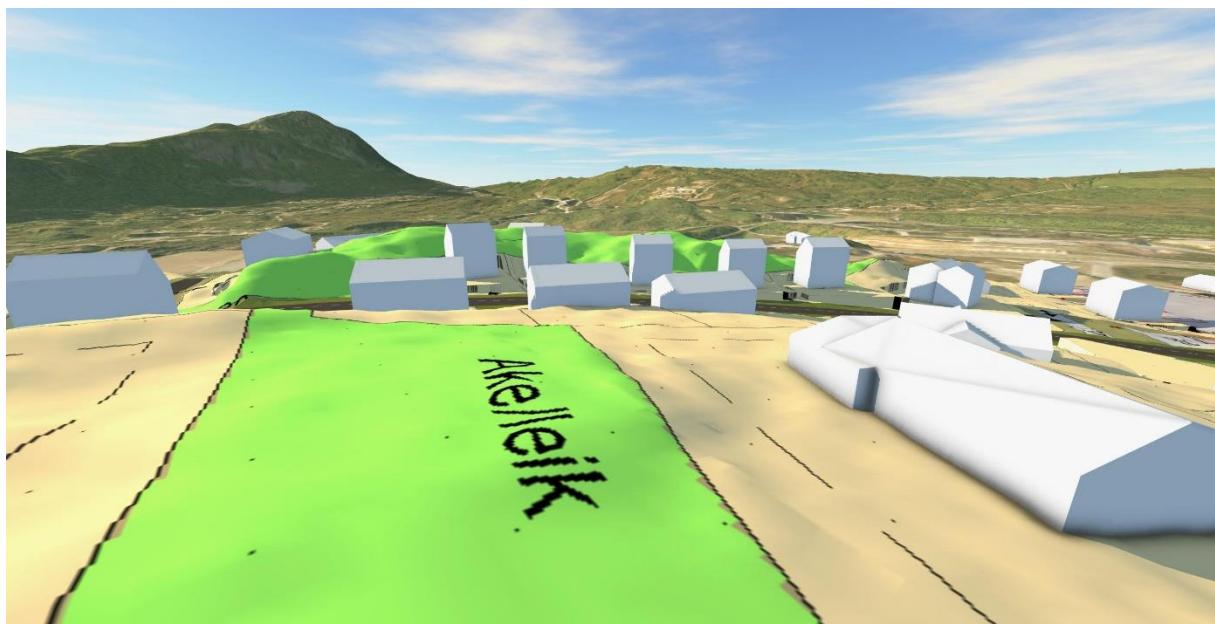
6.3 Konsekvensar for barn og unge

Det er lagt stor vekt på opne grøne drag og vegar for ferdsle i planområdet. Planen inneholder mykje grøntareal som kan brukast av alle. Om vinteren er det moglegheiter for ake/ski og anna leik fleire plassar i planområdet og i nærlieken.

Trafikken vil auke noko som eit resultat av fortettinga. Vegane er regulert breie, og farta i eit lite hyttefelt vil normalt vere låg.

Konsekvensane for barn og unge vil vere svakt negativt grunna auka trafikk.

Illustrasjonane på neste side visar eit område avsett til ake/leik i planen.



6.4 Naturmangfaldet

5.4.1 Forholdet til krava i kap II i Naturmangfoldloven

Etter Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippa i lovens §§8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndighet. Det er gjort følgjande vurderinger:

KUNNSKAPSGRUNNLAGET (§8):

Desse basane er sjekka:

Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens Artskart, NVE, Rovbasen, Nasjonal Arealinformasjon og Skog og Landskap. Det er ingen registreringar innanfor planområdet. Krava i Naturmangfoldlovens §8 sjåast med dette som oppfylt.

Planområdet er menneskeleg påverka av vegar og fritidsbustader.

FØRE VAR PRINSIPPET (§9):

Området for ynskja fortetting er sett av til fritidsbustader og LNF-område i KDP for Hovden. Ein ynskjer å bruke noko av områda sett av til LNF som byggeområde òg. Under planlegginga er det teke mykje omsyn til grøntkorridorar både i omreguleringa av teig H2 og H3 og sett i samanheng med heile Hovden Aust planen. I forhold til villrein ligg området i bygdeutviklingssona. Området er allereie bygd ut med fritidsbustader og ein vil sjå på å utnytte området og fortette det allereie eksisterande byggjeområdet. Hovden er sterkt bygd ut og ei fortetting i eit allereie eksisterande område vil truleg ikkje kunne påverke leveområde for vilt eller fugl i betydeleg grad.

ØKOSYSTEMTILNÄRMING OG SAMLET BELASTNING (§10):

Det er ikkje utført ein kartlegging av det biologiske mangfaldet i planområdet, men det vart gjort ein synfaring. Konklusjonen etter synfaringa er at det er lite sannsyn for å finne truga eller sårbare artar der. Fjellbjørk (*Betula pubescens*), bær og lyng er dominerande, og området består av ein av Noregs mest vanlege naturtypar. Det er også fattige myrområde vekslevis.

I ei samla vurdering av belastningane på dei naturtypane som blir bygd ned har ein kome fram til at naturtypane ikkje er unike for staden og at ein utbygging ikkje vil føre til eit tap av biologisk mangfald.

KOSTNADANE VED MILJØFORRINGING SKAL BERAST AV TILTAKSHAVAR (§11):

Det ligg ikkje føre forslag til tiltak mot miljøforringing som har nokon kostnad i seg.

MILJØFORSVARLEGE TEKNIKKAR OG DRIFTSMETODE (§12):

Ein samla vurdering av området, mellom anna gjennom KDP, har vist at planområdet har ein støre verdi for samfunnet som fortetta utbyggingsområde.

VURDERING:

Det planleggjast fortetting i eit allereie eksisterande bygd hytteområde. Hovden er ein populær destinasjon, då spesielt om vinteren. Området går under bygdeutviklingssona og vil ikkje kome i konflikt med villreinen. Det er heller ikkje truleg at anna vilt eller fugl vil bli påverka. Naturtypane for områda er veldig vanlege og det er lite truleg at ein kan finne truga eller sårbare artar eller naturtypar i området. Planleggjar meiner difor at det ikkje er nødvendig med nærmare undersøkingar. Naturmangfoldlovens §§8-12 sjåast med detta som oppfylt.

6.5 Grønstrukturen

Grønstrukturten kan delast inn i aktive og passive område: aktive er tilrettelagde løyper og stiar. I planforslaget er det lagt inn en tursti mot Hartevassnut. Skiløyper er ikkje preparert innafor området, nordlege delen ligg nær opp til hovudløypesystemet som går nordover og austover. Opprinneleg var det tiltenkt ein aktiv korridor mellom busetnaden i sør og vest, men på grunn av topografien var det ikkje hensiktsmessig å gjera store inngrep for å oppretta slik forbindelse. Historisk er slik bruk ikkje registrert. Dette faktum var ein del av grunnlaget for at kommunen godtok dispensasjon frå Hovden Aust-planen ved å opne opp til vegforbindelsen mellom H2 og H1. Dette er omtala under 4.2.1.

Ved at den passive grøne korridoren no vert opna opp som tilkomst til nye og gamle hytter vil denne passasjen også vera ein del av ferdavegar, vinter som sommar internt i felta H2 og H3, og kommunikasjonen med nabo-området og sti/løypenettet generelt aust for Rv9.

6.6 Arkitektur og byggjeskikk

Forslagsstillar og utbyggjar har som mål å organiserer i eigen regi utbygginga av stort sett alle nye einingar. I Konseptet er det vist prinsipløysingar og modellar. Dette skal gjeva området ein viss karakter, småskala og naturtilpassa, med små tomter og småskala hyttebygg. Hensikta med dette er å underordne seg eksisterande «villabusetnad» og samstundes ha eit sams uttrykk. Småskala hyttebygging er manglevare på Hovden og konseptet er meint å vera ei løysing på noko som er etterspurt: hytte på Hovden til overkomeleg pris for dei fleste.

Typisk for nye tomter er at det er her tilrettelagt for småskala nybygg, der alle skal ha sams form-språk. Fellesnemnar her er bu-funksjonar på små flater og med relativ stor høgde. Ein har lagt opp til 2-planløysingar, med høve til å byggje også hems på 3. nivå, der hyttebygget legg seg inn i terrenget med sokkeletasjen, og har god ryggdekning. Høgder er regulert i eigen tabell i føresegnene.

6.7 Andre forhold, «jordskifte», tomtedelingar

Tilveksten av tomter innan planområdet er i hovudsak lagt til areal som forslagsstillaren disponerer, areal som har lege som passivt grønt område av di dette er stort sett myrdrag. Ved oppstarten av området på 1960-70-talet var slik grunn ikkje mogeleg å byggja på, anten veg eller hytter. I dag med fullskala utbygging er stoda annleis og kostnadane med å gjere desse restareal aktive er fullt overkomelege. Forslagsstillar meiner at denne fortettinga ikkje vil vera til ubotleg skade for eksisterande. Vinsten vil og vera at infrastrukturen får eit skikkeleg løft, også miljømessing ved av VA vert sikra på forsvarleg vis.

I arbeidet med forsiktig fortetting imellom eksisterande er dette gjort for det meste i nært samarbeid med dei som er involvert. Store tomter er delt opp og med tillegg av mark som ligg til grunneigar er nye einingar etablert.

Det er også sørga for i planen ved ombyte av grunn at tomt 2/253 i teigen H1 får sikra varig tilkomst via H2, ettersom han vart nekta byggjeløyve til å gjennomføre veggtiltak fram til hytta innan teigen H1.

6.8 ROS

6.8.1 Samandrag

Planområdet og planlagde tiltak er omtalt i vedlagte planomtale. Det er Plankontoret HH AS som har utarbeidd risiko og sårbarheitsanalyse.

Analysa har avdekt følgande forhold/hendingar, kor alle er kategorisert i grøn risikovurdering og dermed ikkje trenger særskilte tiltak i plankart eller føresegner:

- 1) Radon – Nokre usikre område
- 2) Brann – berre 1 tilkomstveg
- 3) Glatte vegar kan føre til ulykker som stengjer vegen til området
- 4) Ulykke i av- og påkjøring, samt med mjuke trafikantar

6.8.2 Metode og føresetnader

Analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv frå DSB. Analysen er basert på føreliggjande planforslag. I risikovurderingane er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokument. Informasjon om kor data og informasjon er henta frå er oppført for kvar risikovurdering.

Moglege uynskte hendingar er sortert etter tema. Vidare er hendingane sortert i to hovudgrupper; dei som kan påverke planområdets funksjon, utforming med meir, og hendingar som direkte kan påverke omgjevnadane (høvesvis konsekvensar for og konsekvensar av planen). Tilhøve som er med i sjekklista, men ikkje er til stades i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og berre unntaksvis kommentert. Det oppgjevest likevel kva kjelde ein har brukt for å kome fram til konklusjonen. Vurdering av **sannsyn** for uynskte hending er delt i:

- Svært sannsynleg (4) kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstade
- Sannsynleg (3) kan skje av og til; periodisk hending (årleg)
- Mindre sannsynleg (2) kan skje, ikkje usannsynleg; ca. kvart 10 år
- Lite sannsynleg (1) en teoretisk sjanse for hendinga; sjeldnare enn kvart 50 år

Kriteria for å vurdere **konsekvensar** av uynskte hendingar er delt i:

	Personskade	Miljøskade	Skade på eigedom, forsyning med meir
1. Ubetydeleg	Ingen skade	Ingen skade	Uvesentleg
2. Mindre alvorleg	Få/små skader	Ikkje varig skade	Skade dersom reservesystem ikkje finst
3. Alvorleg	Behandlingskrevjande skader	Behandlingskrevjande skade	System settast ut av drift over lengre tid; alvorleg skade på eigedom
4. Kritisk	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settast varig ut av drift; uoppretteleg skade på eigedom

Berekna **risiko** som funksjon av sannsyn og konsekvensar er gitt i følgande tabell:

Konsekvens:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Kritisk
Sannsyn:				
4. Svært sannsynleg	Yellow	Red	Red	Red
3. Sannsynleg	Green	Yellow	Red	Red
2. Mindre sannsynleg	Green	Green	Yellow	Red
1. Lite sannsynleg	Green	Green	Green	Yellow

- Hendingar i røde felt: Tiltak naudsynt
- Hendingar i gule felt: Tiltak vurderast i høve til nytte
- Hendingar i grøne felt: Rimelege tiltak gjennomførast

Tiltak som reduserer sannsyn vurderast først. Om dette ikkje gjer effekt eller er mogleg, vurderast tiltak som avgrensar konsekvensane.

6.8.3 Overordna risikovurdering

Tenkelege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i fylgjande tabell.

Hending/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak	Kjelde
Natur- og miljøtilhøve						
<i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>						
1. Skred frå fjell (steinsprang, Stein- og fjellskred)	Nei					NVE atlas
2. Jordskred	Nei					NVE atlas
3. Flaumskred	Nei					NVE atlas
4. Kvikkkleireskred	Nei					NVE atlas
5. Snøskred (laussnø-, flak- og sørpeskred)	Nei					NVE atlas
6. Elveflaum	Nei					NVE atlas
7. Radongass	Ja	2	4		For det meste låg fare, men også usikre område. Tiltak i høve til TEK10.	NVE atlas
<i>Vær, vindeksponering. Er området utsett for:</i>						
8. Vind (lokalklimatisk)	Nei					eKlima
9. Nedbør (lokalklimatisk)	Nei					eKlima
10. Springflo	Nei					NVE atlas
11. Havnvåstigning	Nei					NVE atlas
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>						
12. Viktige naturtypar og sårbare artar	Nei					Naturbase
13. Verneområder	Nei					Naturbase
14. Vassdragsområder	Nei					Naturbase
15. Fornminner (tfk)	Nei					Askeladden
16. Kulturminne/-miljø	Nei				Fjernet	Askeladden

Menneskeskapte tilhøve						
<u>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvensar for:</u>						
17. Veg, bru, knutepunkt	Nei					
18. Havn, kaianlegg	Nei					
19. Sjukehus/-heim, kyrkje	Nei					
20. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	1	3	Berre ein åtkomstveg		
21. Kraftforsyning	Nei					
22. Vassforsyning	Nei					
23. Forsvarsområde	Nei					
24. Tilfluktsrom	Nei					
25. Område for idrett/leik	Nei					
26. Rekreasjonsområde	Nei					
<u>Forurensingskjelder. Berøres planområdet av:</u>						
27. Akutt forureining	Nei					
28. Permanent forureining	Nei					
29. Støv og støy; industri	Nei					
30. Støv og støy; trafikk	Nei					
31. Støy; andre kjelder	Nei					
32. Forureina grunn	Nei					
33. Forureining i sjø/vassdrag	Nei					
34. Høgspentlinje (stråling)	Nei					
35. Risikofylt industri mm - kjemikaliar/eksplosivar	Nei					
36. Avfallsbehandling	Nei					
37. Oljekatastrofeområde	Nei					
<u>Forureiningskjelder. Medfører planen/tiltaket:</u>						
38. Fare for akutt forureining	Nei					
39. Støy og støv frå trafikk	Nei					
40. Støy og støv frå andre kjelder	Nei					
41. Forureining til sjø/vassdrag	Nei					

42. Risikofylt industri mm - kjemikaliar/eksplosivar	Nei					
<u>Transport. Er det risiko for:</u>						
43. Ulykke med farleg gods	Nei					
44. Vær/føre avgrensar tilgjengeleheit til området	Ja	1	1	Green		
<u>Trafikktryggleik</u>						
45. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1	3	Green		
46. Ulykke med gåande/syklande	Ja	1	3	Green		
47. Andre ulykkespunkt	Nei					
<u>Andre forhold</u>						
48. Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål	Nei					
49. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærleiken?	Nei					
50. Naturlege terrenghformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei					
51. Gruver, opne sjakter, steintipper etc.	Nei					
<u>Spesielle forhold ved utbygging/qjennomføring</u>						
52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Nei					
53. Ulykke ved sprenging	Nei					

6.8.4 Endeleg risikovurdering

Konsekvens: Sannsyn:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Svært alvorleg
4. Svært sannsynleg	Yellow	Red	Red	Red
3. Sannsynleg	Green	Yellow	Red	Red
2. Mindre sannsynleg	Green	Green	Yellow	Red

1. Lite sannsynleg	44		20, 45, 46	
--------------------	----	--	------------	--

Hendingar som er vurdert å vere sannsynlege til svært sannsynlege og ha alvorlege konsekvensar krev tiltak. Følgeleg er det nærmere oppgjevne hendingar som kommenterast nærmere i det fylgjande.

6.8.5 Kjelder

Kulturminner: <https://askeladden.ra.no/>; Artsdatabanken: <http://artsdatabanken.no/>

Risiko og sårbarheit: <http://www.dsb.no/>; NVE: <http://www.nve.no/>;

Naturbase: <http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktøy/Database/Naturbase/>

Norges geologiske undersøkelse: <http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/>

NVE Atlas: <http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/?Viewer=NVEAtlas>

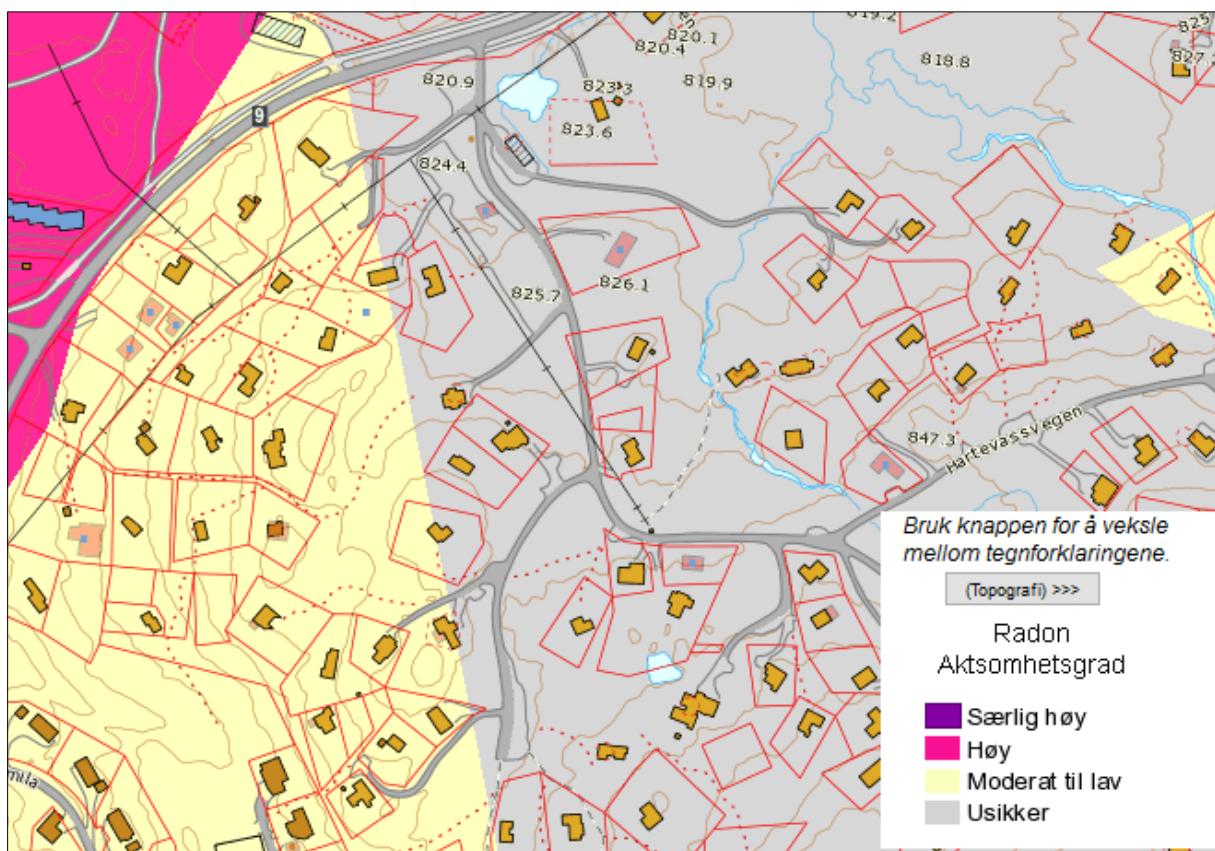
Statens strålevern: <http://www.nrpa.no/>

Statens vegvesen, vegkart:

[https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#!/kartlag:geodata/sok:{%22lokasjon%22%3A{%22bbox%22%3A%22-2000965%2C5912325%2C3200965%2C8537675%22}%2C%22objektTyper%22%3A\[\]}}](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#!/kartlag:geodata/sok:{%22lokasjon%22%3A{%22bbox%22%3A%22-2000965%2C5912325%2C3200965%2C8537675%22}%2C%22objektTyper%22%3A[]})

6.9 Radon

NGUs aktsemdkart for radon synar at det meste av området har låg potensiell fare for radon, men den austlege delen er usikker. Radonsperre er påbode i høve til TEK10. Dette er eit tiltak som vil hindre radongassen frå å sive inn.



Over: Kartutsnitt fra NGUs radonkart.

Valle den 15.01.2019

Plankontoret Hallvard Homme AS i samarbeid med **Arkitekt Stokkebokjær AS og Planfolket AS.**

Hallvard Homme