

Bykle kommune
Sarvsvegen 14, 4754 Bykle
postmottak@bykle.kommune.no

Kristiansand, 23.11.2020

PLANINITIATIV FOR DETALJREGULERING AV KOTETJØNNKOLLEN OG LANGEHAUGEN

1. Generell informasjon

Navn på forslagsstiller: Hoslemo Eigedom AS

Plankonsulent: Asplan Viak AS.

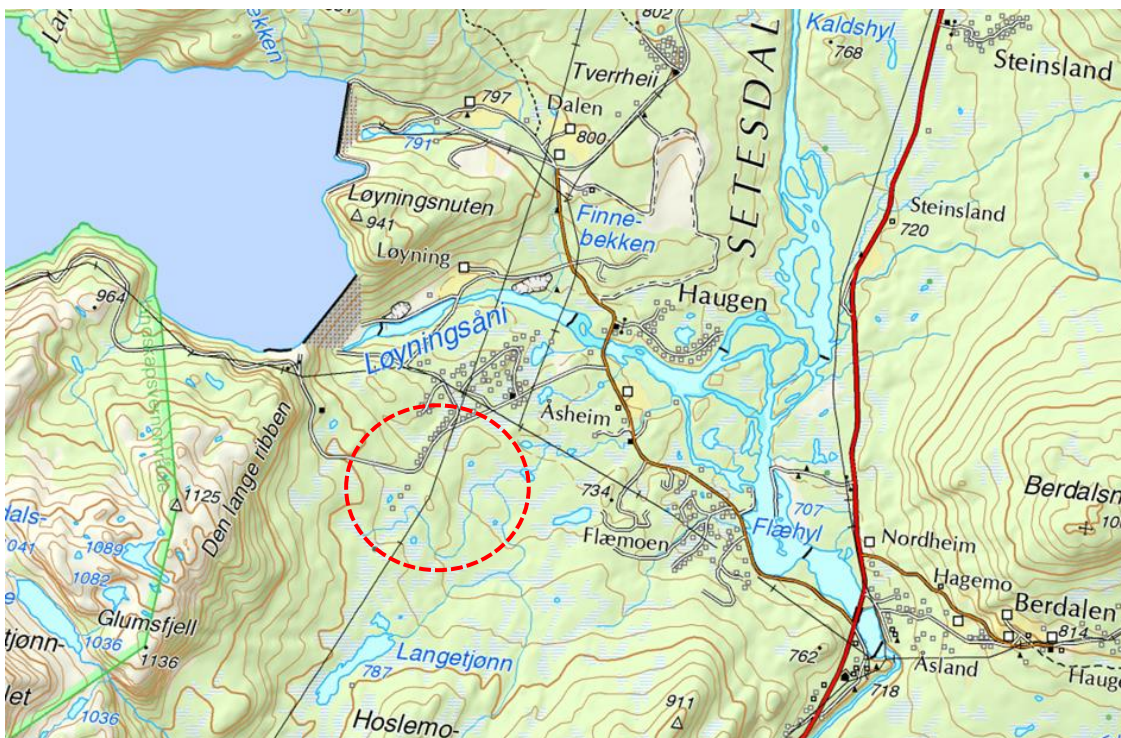
Forslag til navn på planen: Detaljregulering for Kotetjønnkollen og Langehaugen

2. Formålet med planen, jf. § 1a

Formålet med planen er å etablere hyttefelt innenfor område regulert til hytter i kommuneplanen og reguleringsplan for Midtregionen. Planen skal legge opp til hyttefortetting innenfor de aktuelle områdene.

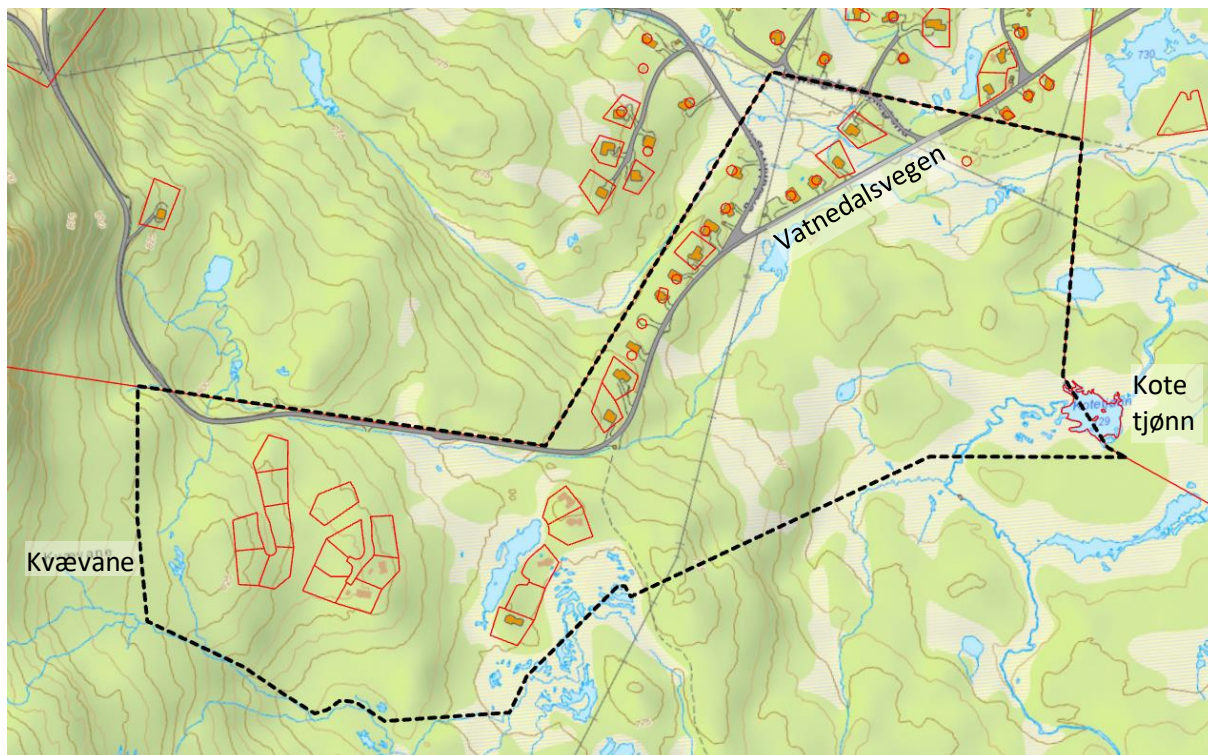
3. Planområdet og virkningen utenfor planområdet, jf. § 1b

Planområdet ligger nedenfor Vatnedalsdammane, med et eksisterende hyttefelt mot nord og friluftsområdet mot sør og vest.



Figur 1: Oversiktskart med planområdets plassering vist med rød sirkel..

Forslag til planavgrensning er vist under. Utgangspunktet for avgrensingen er delen av eiendommen gnr/bnr 5/1 som ligger innenfor områder som er satt av til fritidsbebyggelse i vedtatte planer. Andre eksisterende hytter/eiendommer innenfor området er også inkludert i planen. Planavgrensningen kan bli mer avgrenset etter hvert.

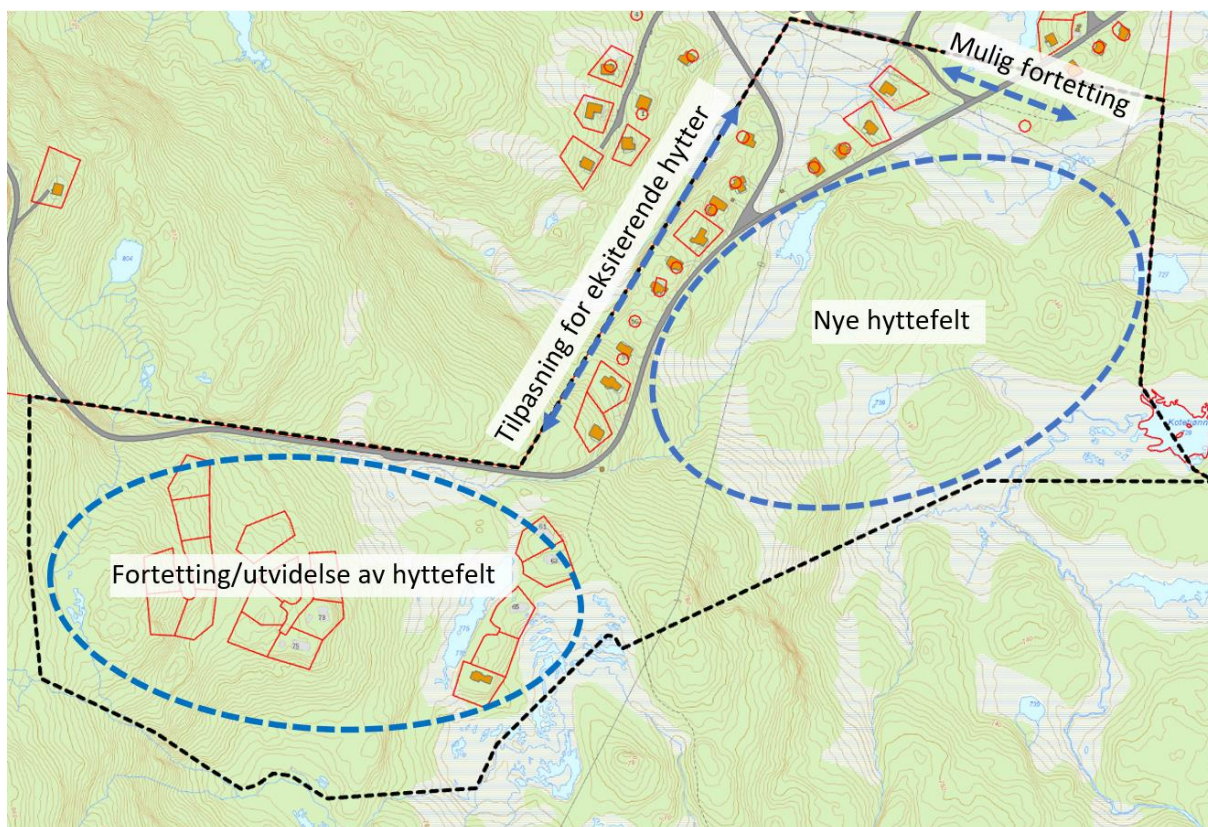


Figur 2: Forslag til planavgrensning.

Utvikling av planområdet vil først og fremst gi virkning lokalt, ved at det blir flere hytter og noe mer trafikk langs veien. Området framstår slik at det er kapasitet til flere hytter. Det er eksisterende infrastruktur og generelt gode forhold i området. Generelt vil nye hytter innenfor dette området ikke gi avstandsvirkning i forhold til landskapsinngrep. Konkret skal enkelthytter vurderes nærmere for dette videre i planprosessen.

4. Detaljer i planen, jf. § 1 c-f

Planen skal legge til rette for fortetting av eksisterende hyttedefelt, samt utvikling av nye hyttedefelt innenfor området satt av til fritidsbebyggelse i vedtatte planer. I tillegg skal tilpassing for eksisterende hytter vurderes i planen. De eksisterende hyttene vist på bildet under ligger nå inne i området for reguleringsplan for Midtregionen, som har plankrav for videre utvikling.

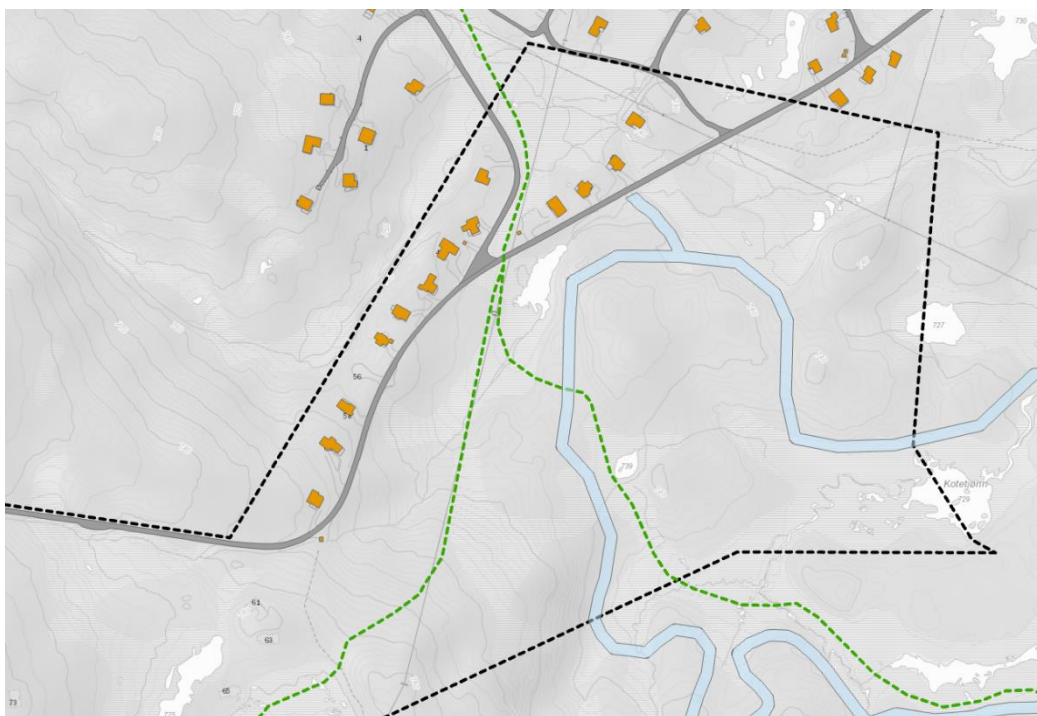


Figur 3 – Illustrasjon av hvilke forhold planen skal ta opp i forhold til hyttebebyggelse.

Den nye planen vil i hovedtrekk følge rammene i overordnede planer. Utnyttelse m.m. er angitt i reguleringsplan for Midtregionen, jf. kap. 5. Vi ønsker å vurdere mønehøyder opp til 6,5 m, som vedtatt i andre planer i senere tid, for å få en hensiktsmessig disponering av andre etasje og god utnyttelse av området.

Gjeldende reguleringsplan legger opp til at det skal være maks 62 hytter innenfor B5, som tilsvarer hele planområdet sør for Vatnedalsvegen, samt et felt mot Flæmoen i øst. Det er godkjent 18 hytter innenfor planområdet til nå, i tillegg til at det er godkjent 44 hytter innenfor «Flæmoen II». Det er stort potensiale for fortetting og god utnyttelse av områdene. En fortetting vil være i tråd med nåtidens søkelys på å utnytte gjeldende områder bedre, slik at arealinngrep og behovet for å legge ut helt nye hytteområder blir redusert. Her er det mulig å utvikle nye hytter like inntil eksisterende infrastruktur for vei, vann/avløp og turløyper. Samtidig må utnyttelsen vurderes opp mot landskapsvirkning, hensynet til natur, flomfare, m.m.

I nåværende plan for området er det definert et turveisystem som ikke er opparbeidet. Turveien kan ha en uheldig utforming opp mot hytteområdet, slik at det blir lagt opp til kryssing av vei og turvei like inn i hyttedefeltet. I virkeligheten er det eksisterende løyper i bruk som går mer utenom det området som er mest aktuelt for hytter. Vi vil vurdere omlegging av turveitraséen i planen, både for å sikre god turveistruktur for allmennheten og å unngå unødvendig kryssing av hytteområde og veier.

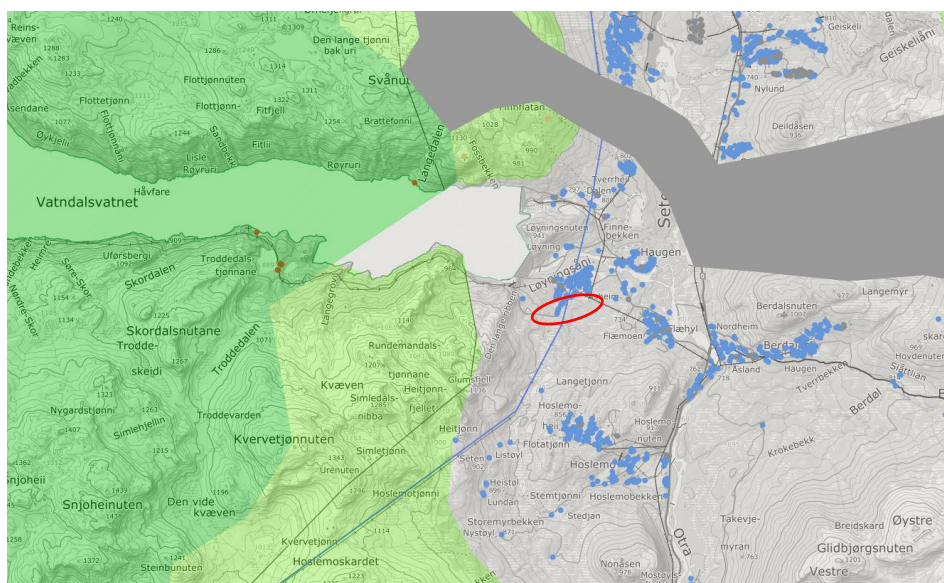


Figur 4 – Oversikt over regulerte turveier i lyseblått (ikke opparbeidet), turveier fra kommuneplanen i grønt (tilsvarende trasé i skisport.no).

5. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk, jf. § 1g

Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (2013).

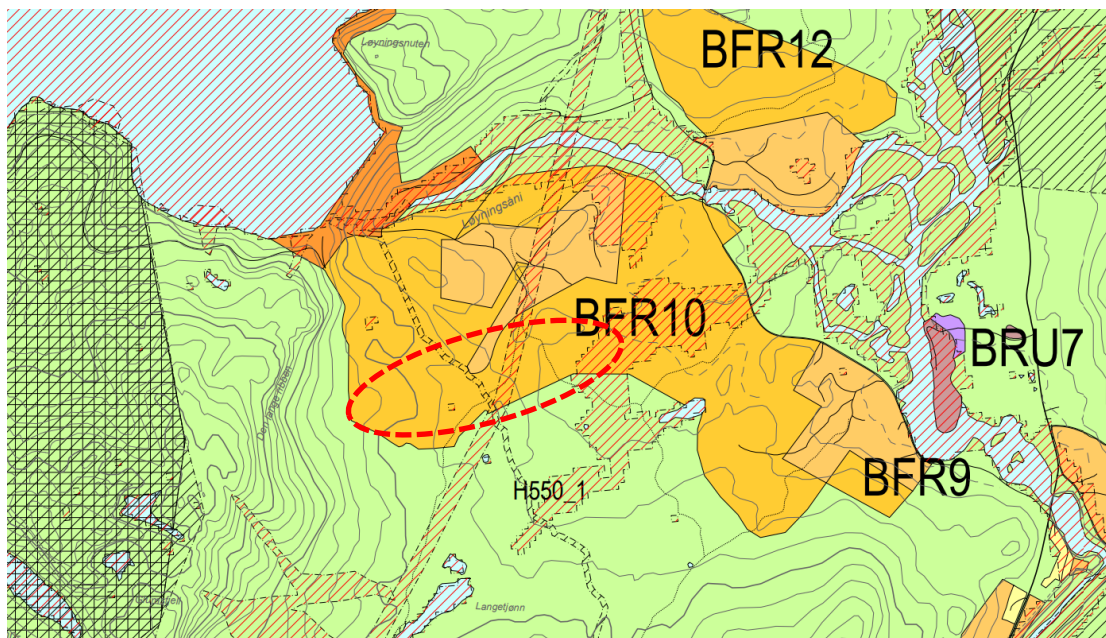
Heiplanen tar for seg helhetlig forvaltning av de viktigste villreinområdene. Intensjonene i planen er videreført i kommuneplan og andre planer. Planområdet ligger ikke inne i de viktige hensynssonene eller trekkområder for villreinen.



Figur 5 – Utsnitt av Heiplanen, der hensynssoner for villrein er vist med grønne soner og trekkområde er vist med grå sone. Planområdet er markert med rød sirkel.

Kommuneplan (2019):

I kommuneplanen er området satt av til fritidsbebyggelse. På tvers av området går det en faresone med høyspenningsanlegg. Det samme gjør en hensynssone for landskap, myntet på den vernede Ålmannvegen. Helt i øst er et større område skravert med fareområde for flom.

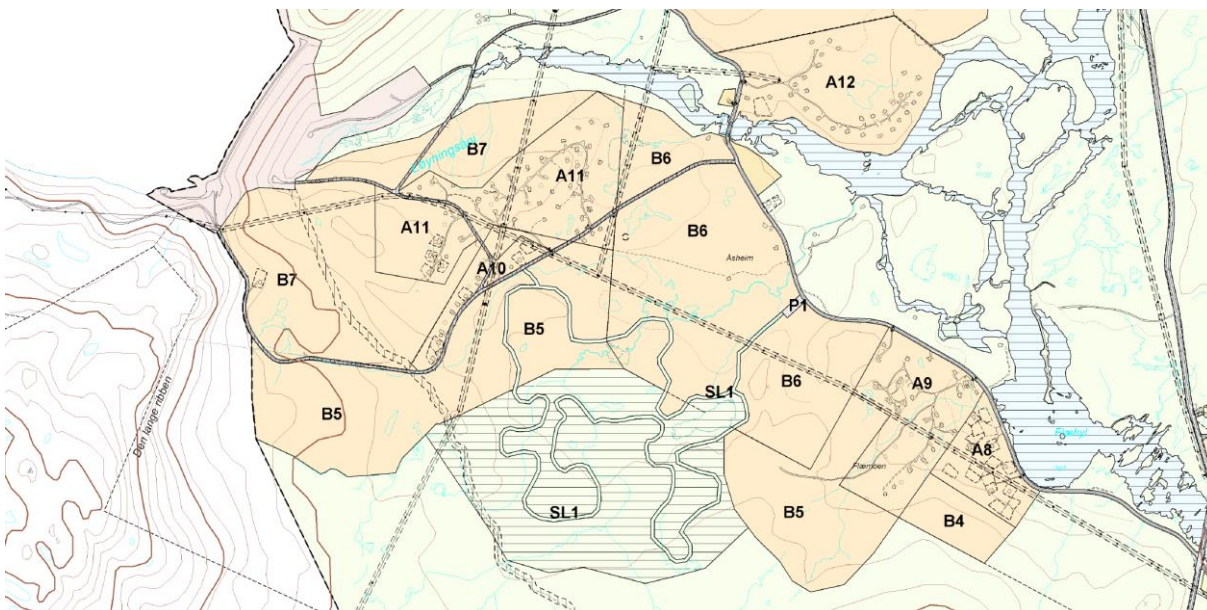


Figur 6: Utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er vist med rød sirkel.

Reguleringsplan for Midtregionen (2007):

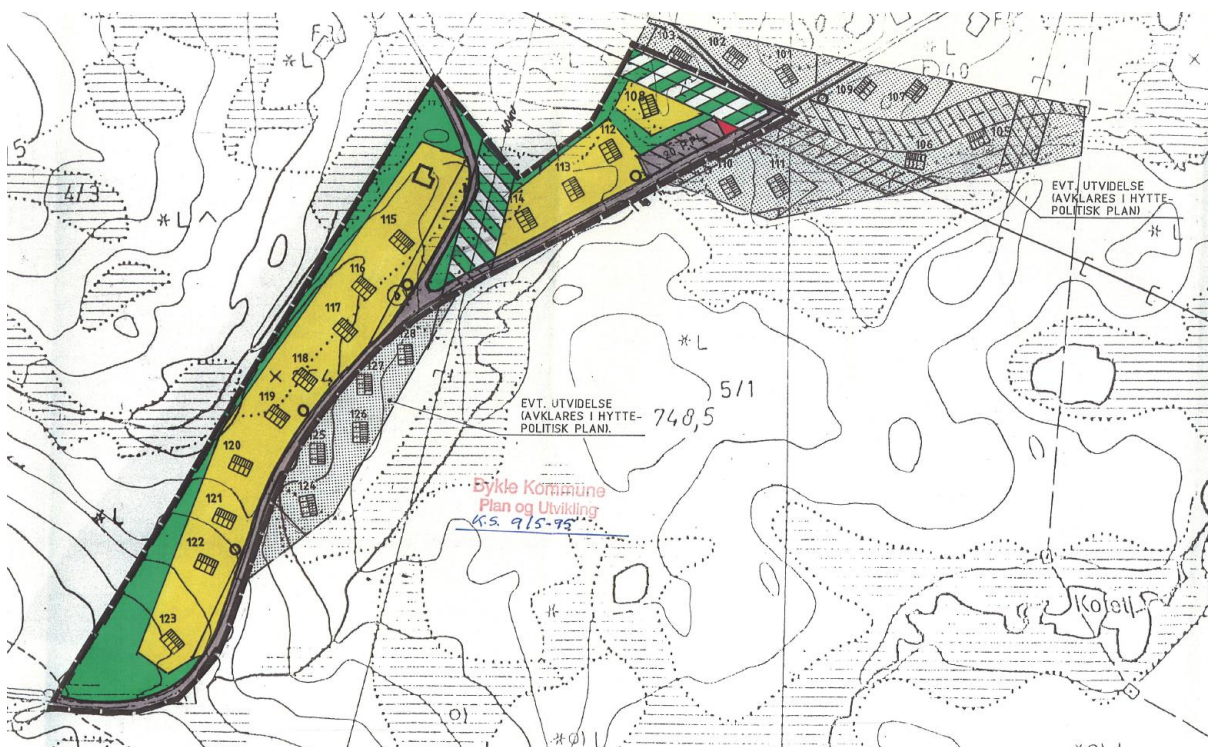
Reguleringsplan for Midtregionen er en stor reguleringsplan som dekker området fra nord for Ørnefjellvegen i nord til Hoslemobekken i sør. Bestemmelsene i planen stiller krav om rekkefølge, utforming, tilpassing til terreng og landskap, m.m. Konkret på omfang og utnyttelse for hytter sier planen oppsummert følgende:

- Maks 62 hytter innenfor B5.
- Minimum 2 parkeringsplasser.
- Maks 290 m² BRA (bruksareal), inkl. parkering.
- Inkludert i totalt BRA kan det etableres 1 uthus på inntil 20 m².
- Hver enhet kan ha carport eller garasje på opptil 30 m².
- Maks byggehøyde på hytte er 5,5 meter fra topp gulv til møne.
- Høyde fra gulv til planert terreng skal ikke være større enn 0,5 meter.



Figur 7 – Utsnitt av reguleringsplan for Midregionen.

Reguleringsplan for Midregionen overstyrer tidligere reguleringsplan for Langehaugen, som regnes som en disposisjonsplan i denne sammenhengen. Planen tillot hytter med opptil 100 m² i grunnflate og en etasje.



Figur 8 – Utsnitt av reguleringsplan for Langehaugen.

Reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo (2009):

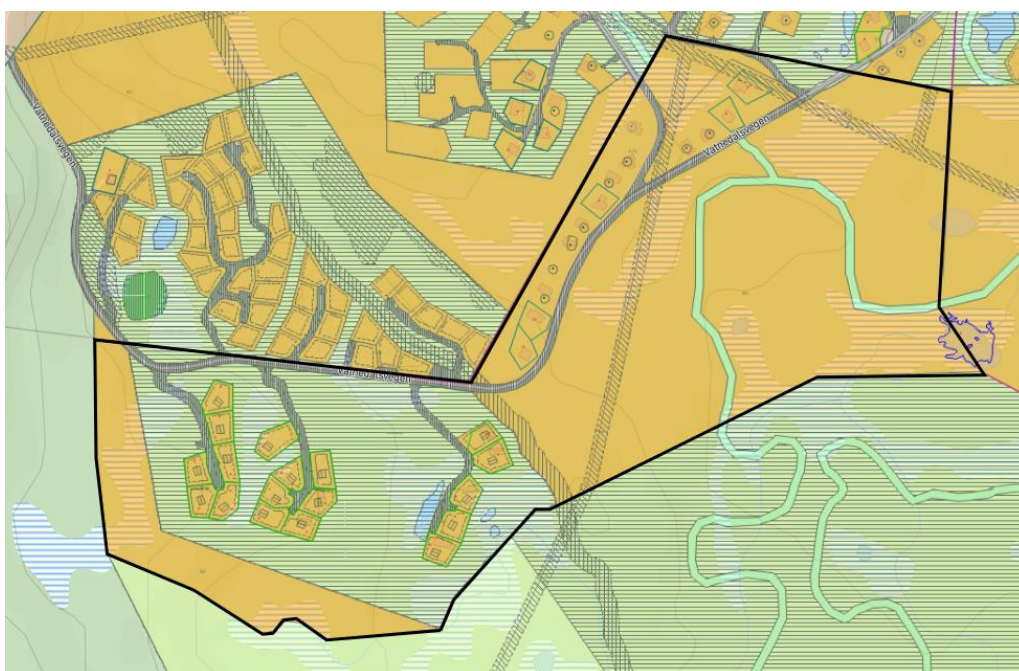
Vest i planområdet er det vedtatt en plan for 18 hytter, med friluftsområde rundt hyttene. Planen er først og fremst en detaljering, og bygger i hovedtrekk på bestemmelsene i reguleringsplan for Midtregionen.



Figur 9 - Utsnitt av reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo

Andre reguleringsplaner

Like nord for reguleringsplanen for del av B5 Nigard Hoslemo ligger reguleringsplan Løyning II, del av gnr 4 bnr 3.

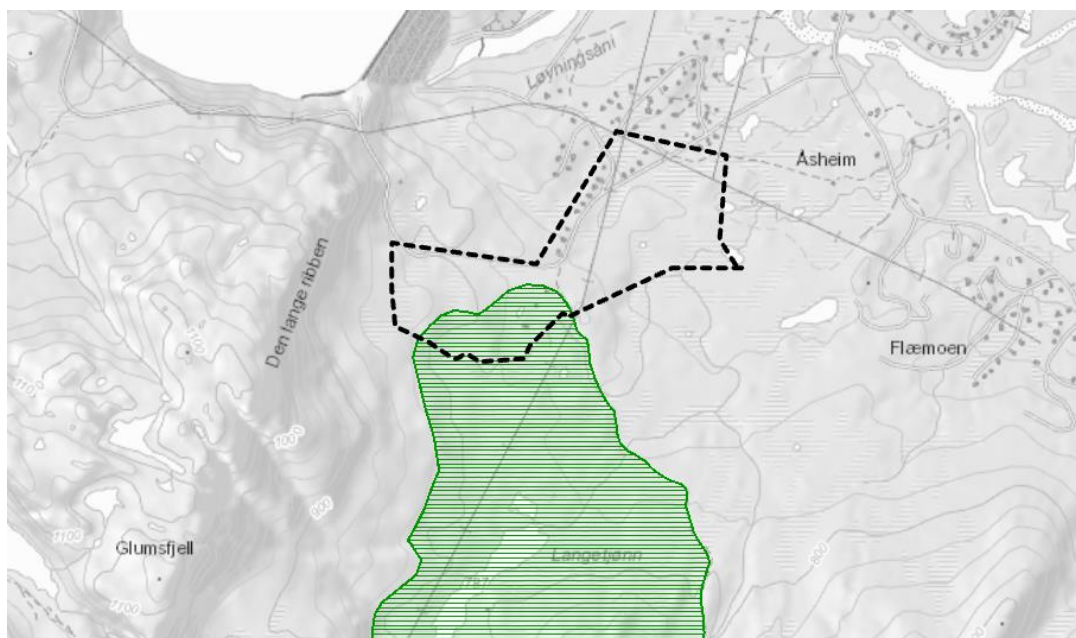


Figur 10 – Planstatus for området.

6. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet, jf. § 1h

Hele planområdet ligger inne som utbyggingsområde i overordnede planer. Etter vår vurdering er det ikke vesentlige interesser som blir berørt av planen. Friluftslivet blir ivaretatt gjennom tilpassing av turløype. Kjent kulturarv, som Ålmannvegen, skal ivaretas i tråd med allerede vedtatte planer.

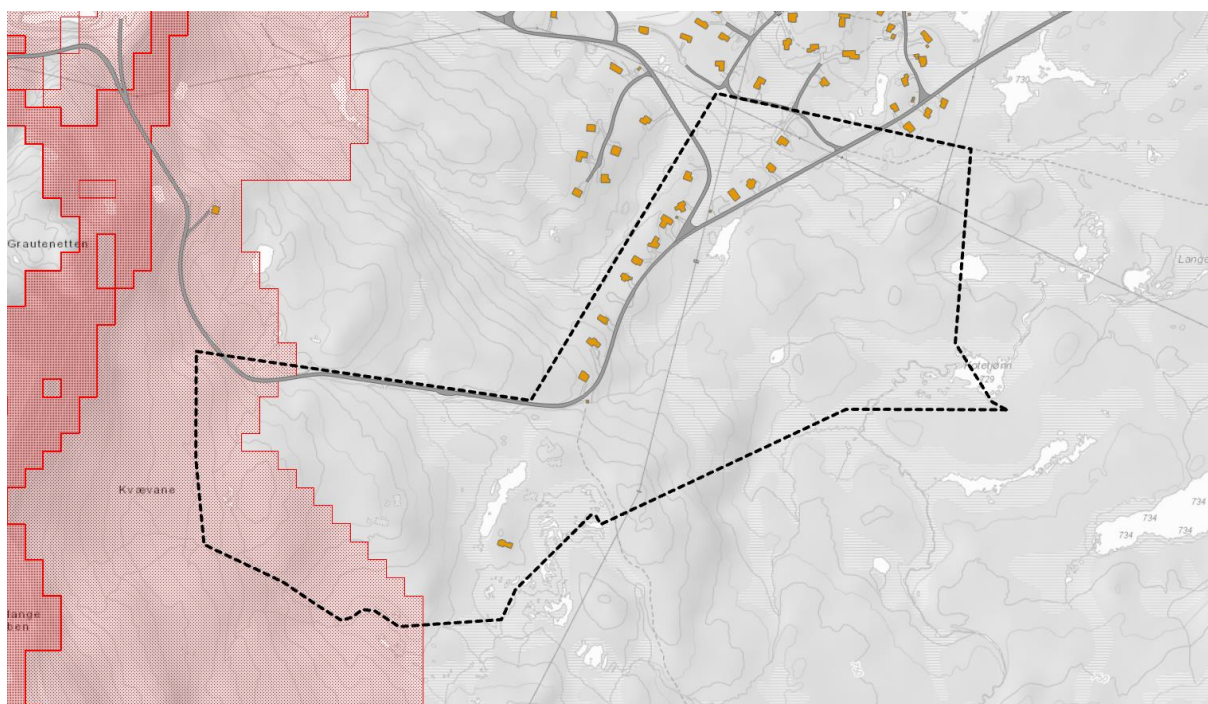
Det er registrert naturverdier som naturtypen «ikke forsuret restområde», regnet for å være verdifullt som beite- og hekkeområde for vann- og vadefugl. Det dreier seg i hovedsak om store sammenhengende områder med avgrensing inn mot hytteområdet. Dette er forhold som må vurderes i planarbeidet. Lirype er registrert i et stort område som går ned til Bykle og inn i fjelltraktene. Dette er en art av særlig stor forvaltningsinteresse. Avgrensing mot villrein er avklart i overordnede planer, jf. Heiplanen og kommuneplanen. Det er ikke registrert rødlistearter i området.



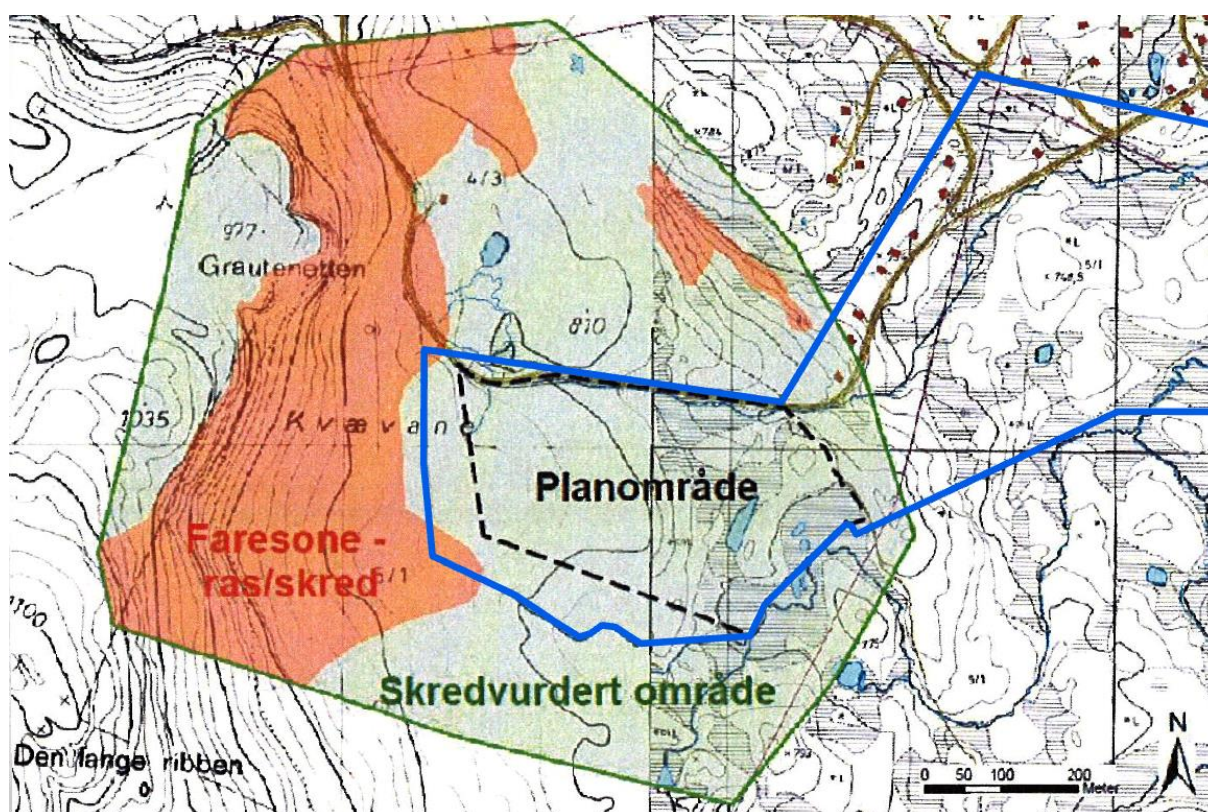
Figur 11 - Naturtype «ikke forsuret restområde».

7. Samfunnssikkerhet, jf. § 1i

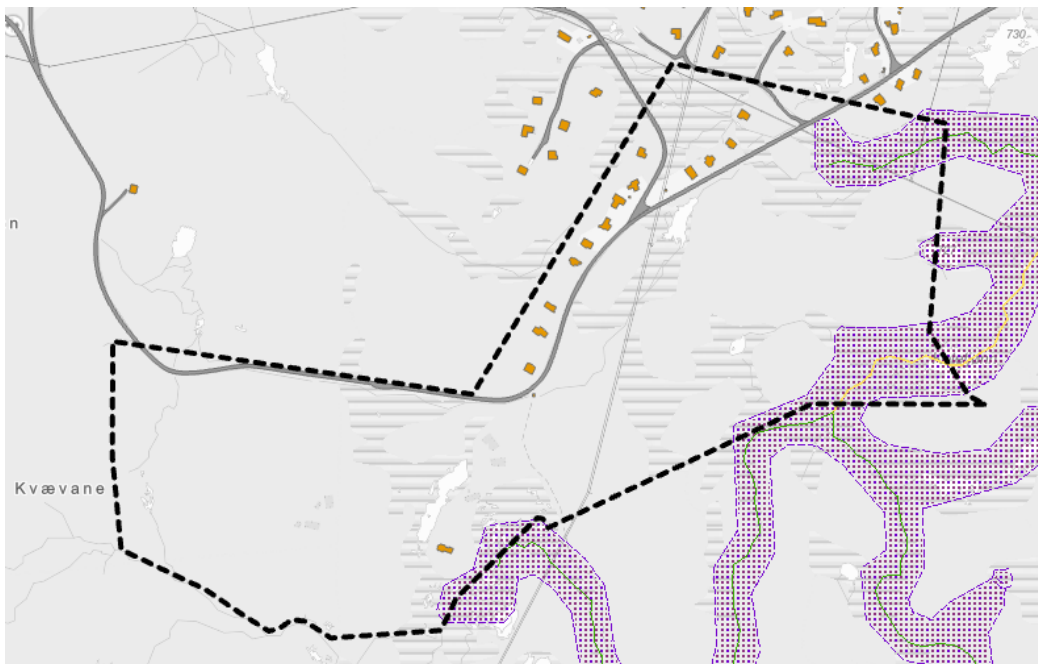
Etter en innledende undersøkelse i offentlige databaser har vi funnet mulig risiko for deler av planområdet, innenfor tema flom og skred. Som del av planprosessen vil vi lage risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse), der risikotema vil bli vurdert.



Figur 12 - Vest i området er det registrert aktsomhetsområde for snø- og steinskred (Kilde: NVE). Aktsomhetsområde for steinskred går like utenfor planområdet. For snøskred går utløpsområdet inn i planområdets østside.



Figur 13 - Ved tidligere planlegging i området er det gjennomført en konkret undersøkelse av NGI. Denne undersøkelsen kan tenkes å være av en slik kvalitet at den står seg for dagens situasjonsbilde. Dette må vurderes i det videre planarbeidet. På bildet er plangrensen for Kotetjønnkollen og Langhaugen vist med blå strek. Plangrensen er lagt over bilde fra NGI's rapport.



Figur 14 – Registrerte aktsomhetsområder for flom.

8. Varsel om oppstart og medvirkning, jf. § 1j-k

Vi ser for oss en ordinær planprosess, etter plan- og bygningslovens krav om medvirkning. Det innebærer kunngjøring i lokalavis, på kommunens hjemmeside, og eget brev til private og offentlige berørte parter, foreninger, m.fl. Møter med naboer og lignende kan være aktuelt underveis i planprosessen.

8. Vurdering om konsekvensutredning, jf. § 1l

Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II, forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Området er avklart i overordnet plan. Planen har ikke egenskaper som tilsier vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Dette gjør etter vår vurdering av det ikke er krav om konsekvensutredning av planen.

9. Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Etter vår vurdering er det i utgangspunktet ikke behov for delutredninger som følge av planen. Det må gjøres en nærmere vurdering av NGI's rapport på skredfare. Hvis det er behov for nye vurderinger eller supplerende opplysninger på skredfaren må dette gjennomføres som en del av planarbeidet.