

Hoslemo Eigedom AS
**DETALJREGULERING AV
KOTETJØNNKOLLEN OG LANGEHAUGEN
PLANBESKRIVELSE**

Dato: 12.04.2021



Innhold

1.	Bakgrunn	3
1.1.	Hensikten med planen	3
1.2.	Forslagsstiller og plankonsulent	3
1.3.	Utbyggingsavtaler	3
1.4.	Krav om konsekvensutredning	3
2.	Planstatus og rammebetingelser	4
2.1.	Overordnede planer og formål	4
2.2.	Gjeldende reguleringsplaner	5
2.3.	Igangsett planarbeid	7
2.4.	Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.	7
3.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
3.1.	Beliggenhet og avgrensning	8
3.2.	Historikk og tidligere bruk av området	8
3.3.	Dagens arealbruk og landskap	9
3.4.	Eiendomsforhold	11
3.5.	Kulturminner og kulturmiljø	11
3.6.	Naturverdier	11
3.7.	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder	12
3.8.	Barn og unges interesser	13
3.9.	Trafikkforhold	13
3.10.	Teknisk infrastruktur	13
3.11.	Støy- og luftforurensning	14
4.	Beskrivelse av planforslaget	15
4.1.	Planlagt arealbruk	16
4.2.	Utforming av bebyggelse	17
4.3.	Universell utforming	19
4.4.	Turløyper, grøntstruktur og møteplasser	19
4.5.	Parkering	19
4.6.	Trafikkløsning	20
4.7.	Renovasjon	20
4.8.	Offentlige anlegg	20
4.9.	Vann- og avløp, samt tilknytning til offentlig nett	20
4.10.	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)	21
4.11.	Rekkefølgebestemmelser	22
5.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	23
5.1.	Fjern og nærvirkning	23
5.2.	Trafikksikkerhet	23
5.3.	Naturmiljø	23
5.4.	Miljø og klima	24
5.5.	Folkehelse	24
6.	Planprosessen	25
6.1.	Oppstartsmøte	25
6.2.	Varsel om oppstart	25
7.	Vedlegg	28

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Formålet med planen er å legge til rette for et nytt hyttefelt og fortetting med frittstående enheter på selveide tomter. Dette skal skje innenfor områder satt av til fritidsbebyggelse i overordnede planer.

1.2. Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Hoslemo Eigedom AS. Asplan Viak er plankonsulent og har utarbeidet planforslaget.

1.3. Utbyggingsavtaler

Det er kunngjort oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

1.4. Krav om konsekvensutredning

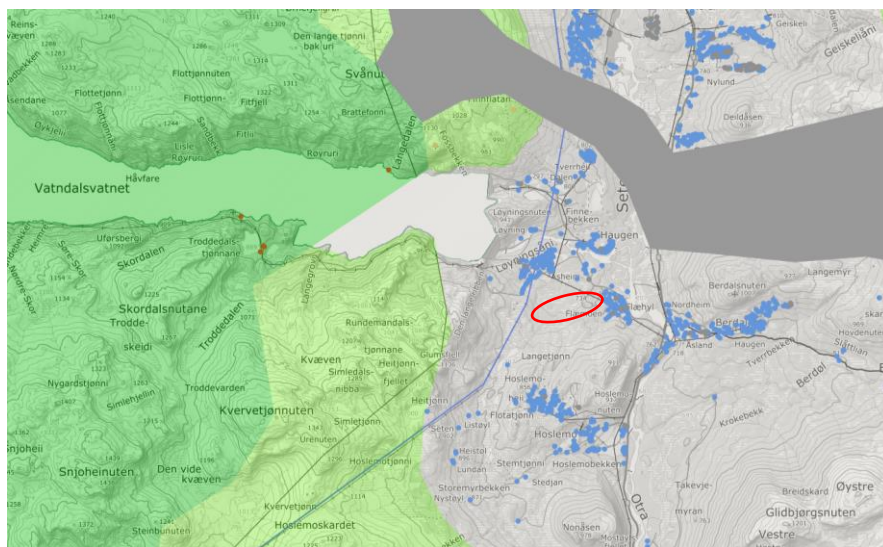
Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II, forskrift om konsekvensutredninger (FOR-2017-06-21-854). Området er avklart i overordnet plan. Planen har ikke egenskaper som tilsier vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn. Med bakgrunn i dette følger det ikke krav om konsekvensutredning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

2. Planstatus og rammebetingelser

2.1. Overordnede planer og formål

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

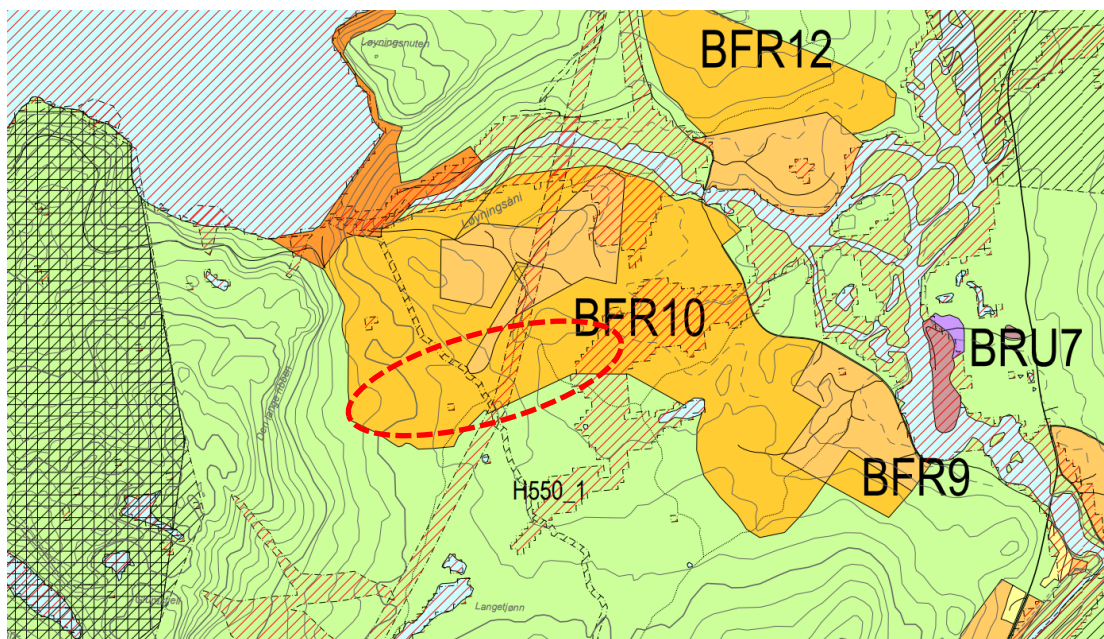
Heiplanen tar for seg helhetlig forvaltning av de viktigste villreinområdene. Intensjonene i planen er videreført i kommuneplan og andre planer. Planområdet ligger ikke inne i de viktige hensynssonene eller trekkområder for villreinen.



Figur 1 – 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 Ålmannnvegen. Helt i øst er et større område skravert med fareområde for flom.



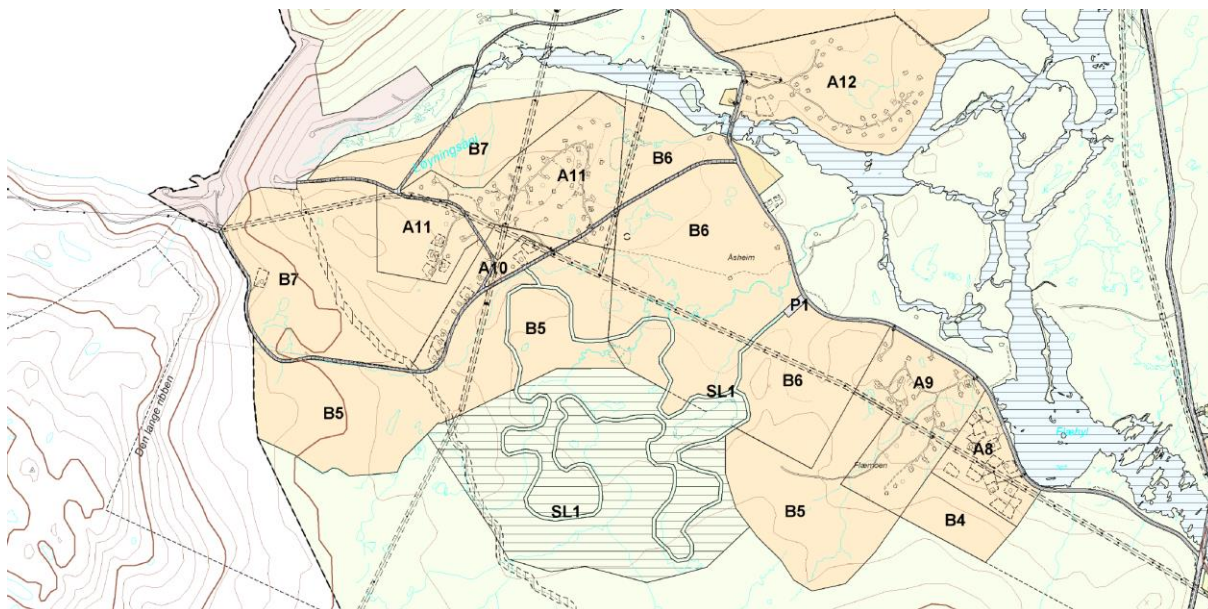
Figur 2: Utsnitt av kommuneplanen. Planområdet er vist med rød sirkel.

2.2. Gjeldende reguleringsplaner

Reguleringsplan for Midtregionen (2007):

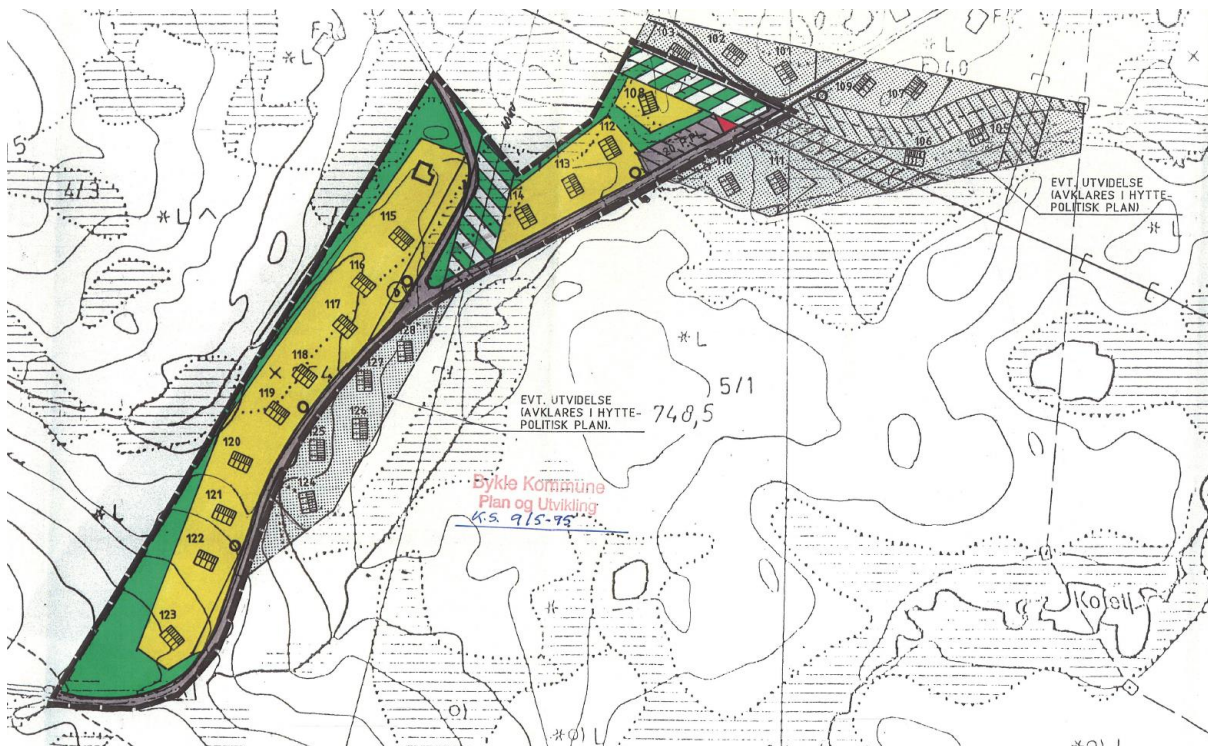
Reguleringsplan for Midtregionen er en stor reguleringsplan som dekker området fra nord for Ørnefjellvegen i nord til Hoslemobekken i sør. Bestemmelsene i planen stiller krav om rekkefølge, utforming, tilpassing til terreng og landskap, m.m. Konkret på omfang og utnyttelse for hytter sier planen oppsummert 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 3 – Utsnitt av reguleringsplan for Midtregionen.

Reguleringsplan for Midtregionen 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 4 – Utsnitt av reguleringsplan for Langehaugen.

Reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo (2009):

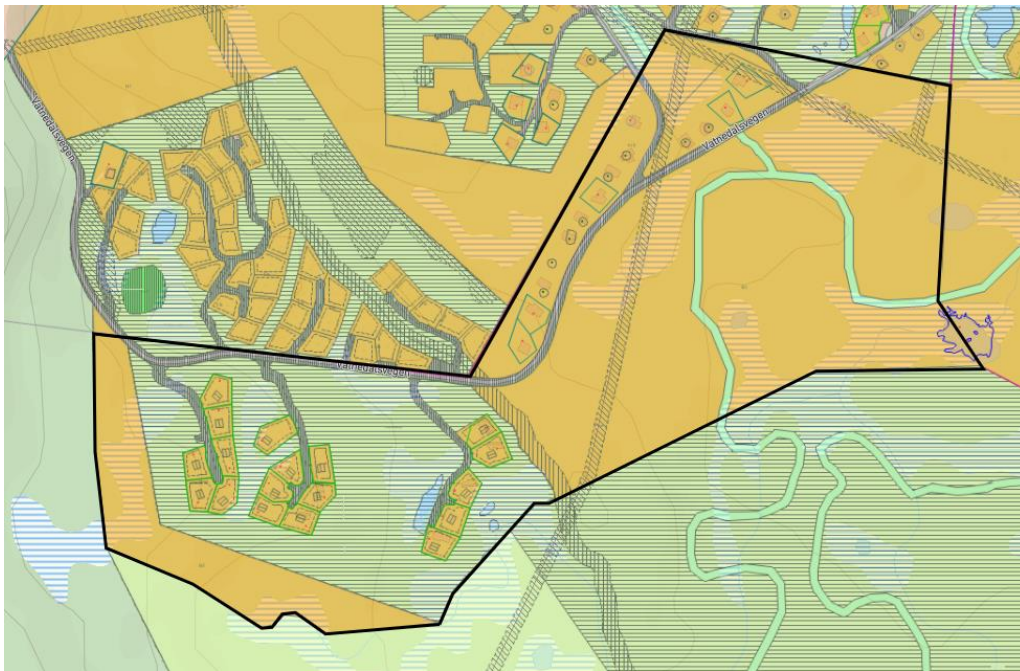
Vest i planområdet er det vedtatt en plan for 18 hytter, med friluftsområde rundt hyttene. Planen er først og fremst en detaljering, og bygger i hovedtrekk på bestemmelsene i reguleringsplan for Midtregionen.



Figur 5 - 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 6 – Planstatus for området.

2.3. Igangsatt planarbeid

Det er ikke igangsatt annet reguleringsarbeid som vil ha betydning for planen.

2.4. Temaplaner eller andre planer som legger føringer for utforming, arealbruk etc.

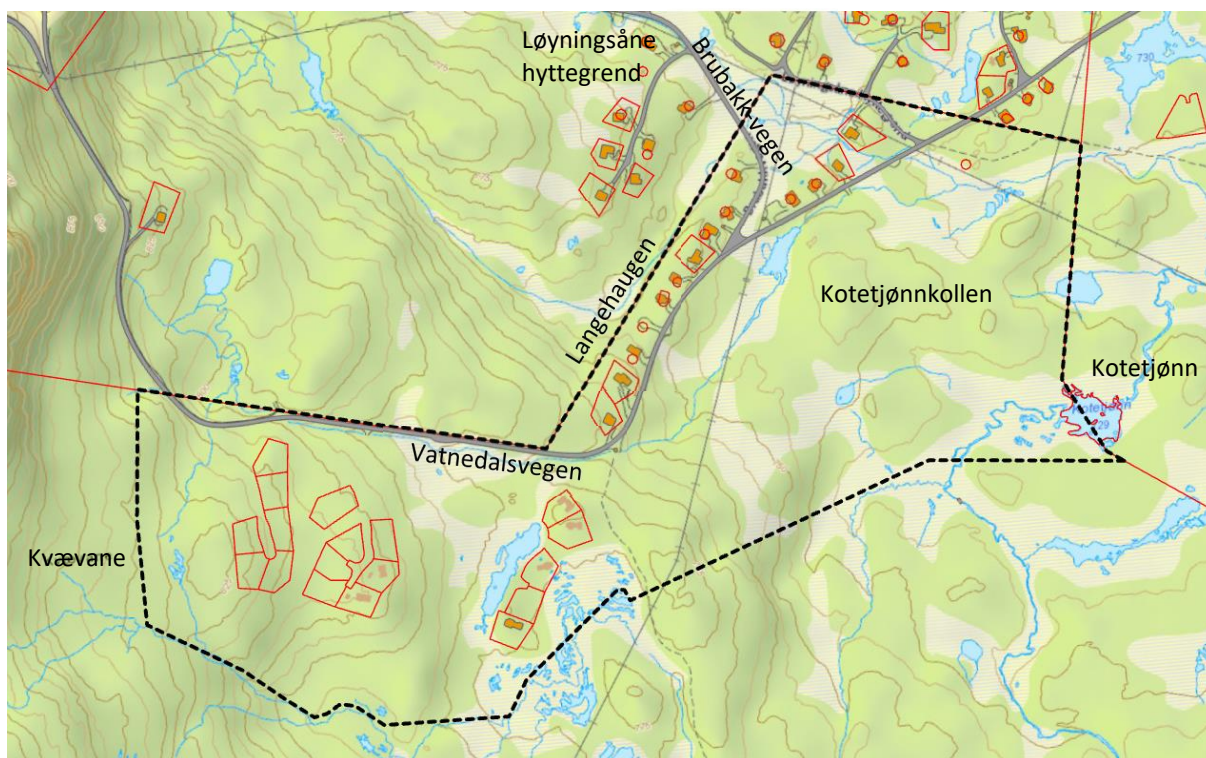
Detaljreguleringen berøres ikke direkte av temaplaner eller andre planer.

3. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1. Beliggenhet og avgrensning

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

Forslag til planavgrensning er vist under. Utgangspunktet for avgrensningen 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.



Figur 7 – Planens avgrensning med stedsnavn og andre navn vist til i planen.

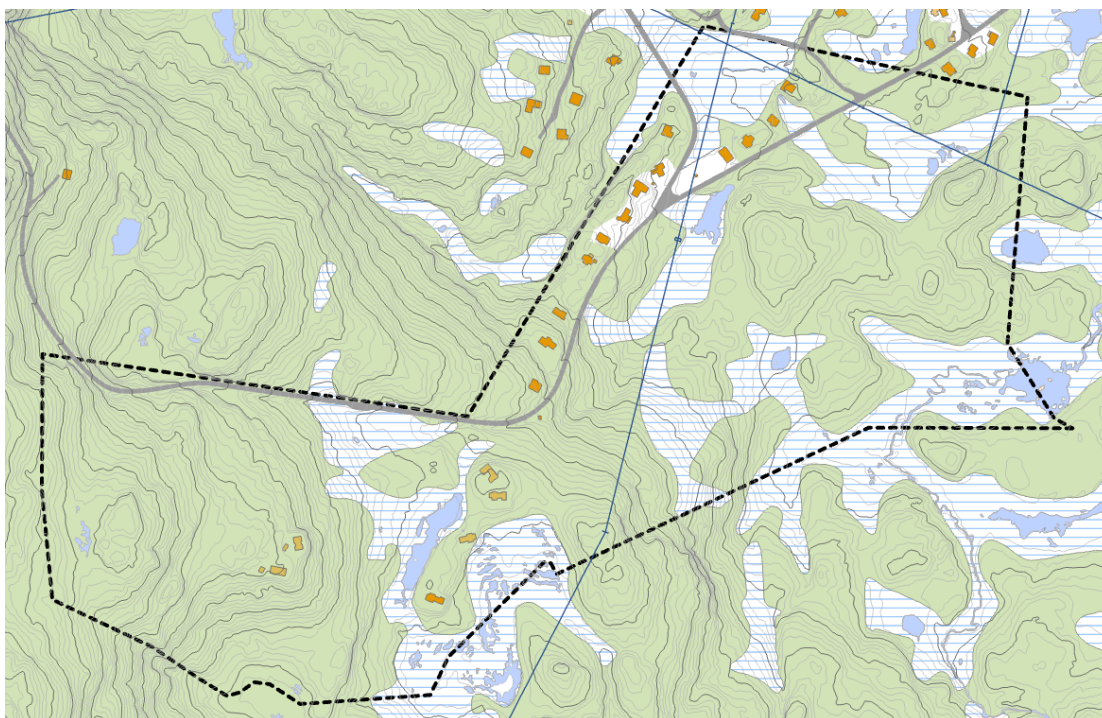
3.2. Historikk og tidligere bruk av området

I moderne tid har området vært et naturområde, brutt opp av vei til Vatnedalsdammane og av kraftledninger. Området Langehaugen, på nordsiden av vegen, ble bygd ut før årtusenskiftet. I de senere årene har området opp mot Kvævane blitt delt opp. Her er det nye hytter, og tomter under utvikling.

3.3. Dagens arealbruk og landskap

I dag fremstår planområdet som et delvis utbygget hytteområde, naturområde og friluftsområde. Hovedløypene for ski går gjennom området.

I hovedtrekk består planområdet av skog, myr og småvann. Mot sør og øst er det rene naturområder, kun brutt opp av kraftledninger og turveier. Mot nord er det bygd ut flere hytter langs Vatnedalsvegen. Mot vest er det hyttefelt under utbygging per i dag. Terrenget i planområdets østre del er småkupert med Kotetjønnkollen liggende sentralt i feltet. Mot vest stiger landskapet med relativt stor stigning oppover mot fjellene og Vatnedalsvatnet. Stigningen er avbrutt av mindre platåer med eksisterende hytter og hytter/tomter under utbygging.



Figur 8 – Kart med overordnede landskapstrekk. Platåene vest i området bærer større preg av utbygging enn det som kommer fram av kartet – se figur 5 og 6.

Nord for planområdet ligger Løysningsåne hyttegrenn, et eksisterende hyttefelt med relativt lav utnyttelse. Området bærer preg av store tomter, men i virkeligheten har mange hytter ikke fradelt full tomt, slik at hovedeiendommen går mellom de enkelte hyttene. Hyttene ligger relativt spredtliggende strukturert langs småveier med stikkvei til den enkelte hytte.

Mot vest, øst og sør er det naturområder. Naturområdene mot vest og sør strekker seg over store avstander, med fjellpartiene i vest og skogs- og myrområder mot sør.



Figur 9 Bilde fra Kotetjønnkollen.



Figur 10 – Bilde fra del av Kotetjønnkollen. Området er en del av planforslagets foreslåtte friområder.



Figur 11 – Bilde av eldre hyttebebyggelse langs Vatnedalsvegen.

3.4. Eiendomsforhold

Tallak Hoslemo eier brorparten av planområdet som Hoslemo Eigedom AS, etter avtale, planlegger på. Det er skilt ut mindre tomter rundt dagens hyttebebyggelse og de nye hyttene opp mot Kvævane. Se Figur 7 for oversikt over eiendommer som er delt fra hoved-eiendommen.

3.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er kun registrert ett kulturminne innenfor planområdet: Ålmannvegen. Veggen er omtalt i kulturminneplan for Bykle 2016-2019:

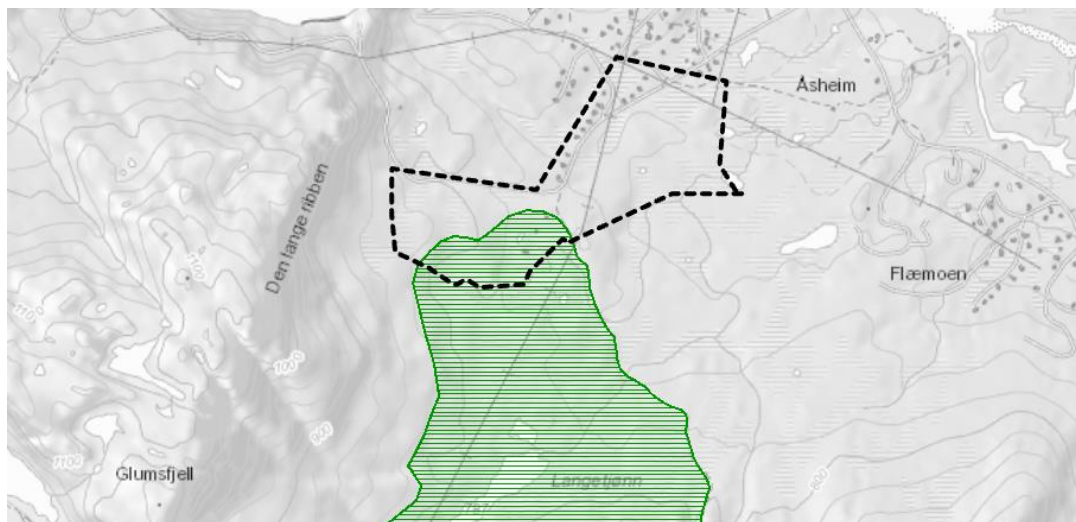
Ålmannvegen var ein enkel rideveg som vart avløyst av kjerreveg frå Valle til Bykle kyrkje i 1879, vidare til Hoslemo i 1904, og køyreveg frå Berdalsbru til Hovden ca. 1930. Før denne tid gjekk Ålmannvegen opp Hoslemogardane og til Dalen, med bru over Løyningsåne og vidare til Ørnefjædd. Etter dette gjekk den til Hartevatn, og på vestsida av Hartevatn til Breive og Hovden.

Veien er merket av som hensynssone i kommuneplanen og reguleringsplan for Midtregionen.

3.6. Naturverdier

Det er registrert naturverdier som naturtypen «ikke forsuret restområde», regnet for å være verdifullt som beite- og hekkeområde for vann- og vadefugl. Lokaliteten er gitt verdien «viktig». Beskrivelse fra Naturbasen om arts mangfoldet er som følger:

Innsjøene med våtmarker er alle i naturbasen anført å huse en rik fuglefauna. En del ender, vadefugler og våtmarkstilknyttede spurvefugler. Lokalitetene bør kunne huse et rikt biomangfold også av andre organismegrupper, og bør undersøkes nærmere

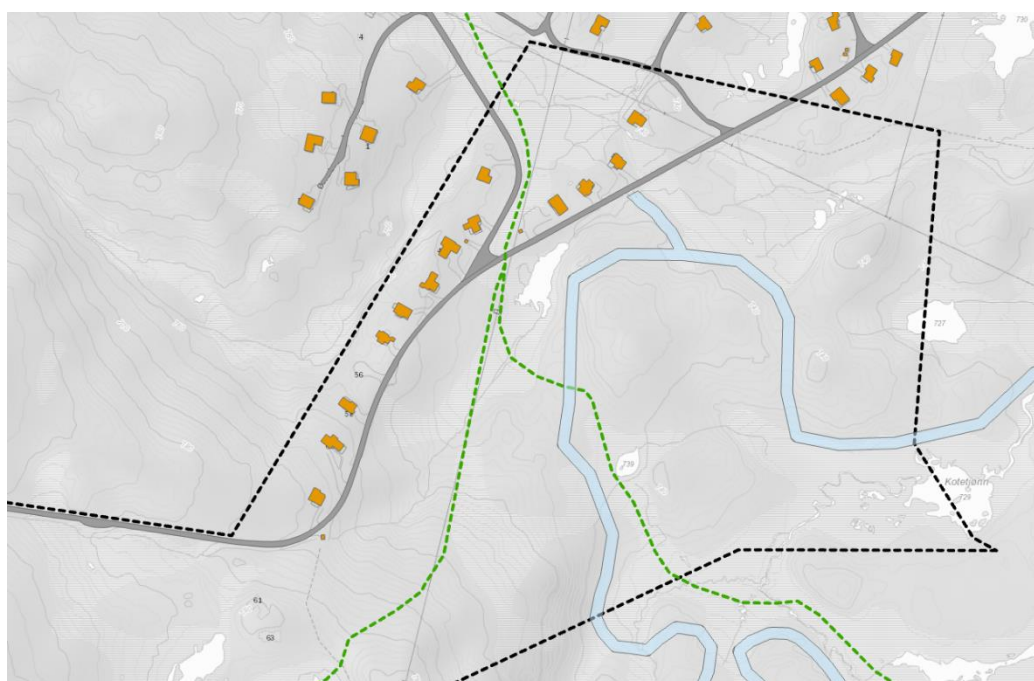


Figur 12 - Naturtype «ikke forsuret restområde».

Lirype er registrert i et stort område som går ned til Bykle og inn i fjelltraktene. Dette er en art av særlig stor forvaltningsinteresse. Avgrensning mot villrein er avklart i overordnede planer, jf. Heiplanen og kommuneplanen. Det er ikke registrert rødlistearter i området.

3.7. Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det går turveier og skiløyper gjennom området. Skiløypene blir preparert og vedlikeholdt som en del av hovednettlet gjennom området. I gjeldende reguleringsplan for området er det også lagt opp til en løype mellom hyttebebyggelsen som ikke er opparbeidet.



Figur 13 – Oversikt over regulererte turveier i lyseblått (ikke opparbeidet), turveier fra kommuneplanen i grønt (tilsvarer trasé i skisporet.no).

3.8. Barn og unges interesser

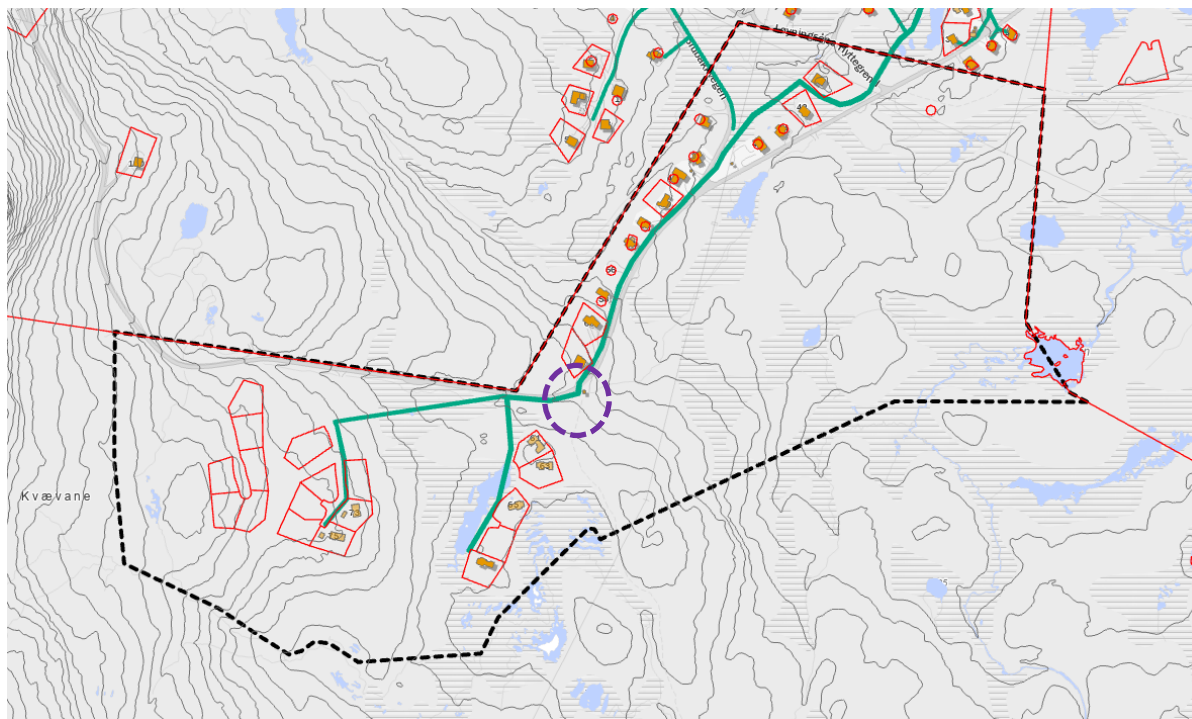
Det er ikke lagt til rette for lekeplasser i området. Vi er ikke kjent med at området er spesielt brukt til lek eller opphold for barn og unge.

3.9. Trafikkforhold

I offentlige registre er Vatnedalsvegen registrert som skogsbilvei, men har en bruk og status som minner mer om en mindre samlevei for området. Den brukes også som adkomst til Vatnedalsdammane. Veien er asfaltert og har fartsgrense 30 km/t registrert i vegvesenets veidatabase. Veibredden varierer innenfor 4-4,5 meter, enkeltvis ned mot 3,5 meters bredde. Veistrekningen har relativt lite trafikk, på grunn av få hytter, særlig på strekningen ovenfor avkjørselen til Løyningsåne hyttegrend. Det er også noe trafikk til Vatnedalsdammane. Alle småveiene som går ut fra Vatnedalsvegen er private veier opparbeidet med grus. Nærmeste kommunale vei er Løyningsvegen ca. 400 lenger ned mot øst i retning av riksvei 9.

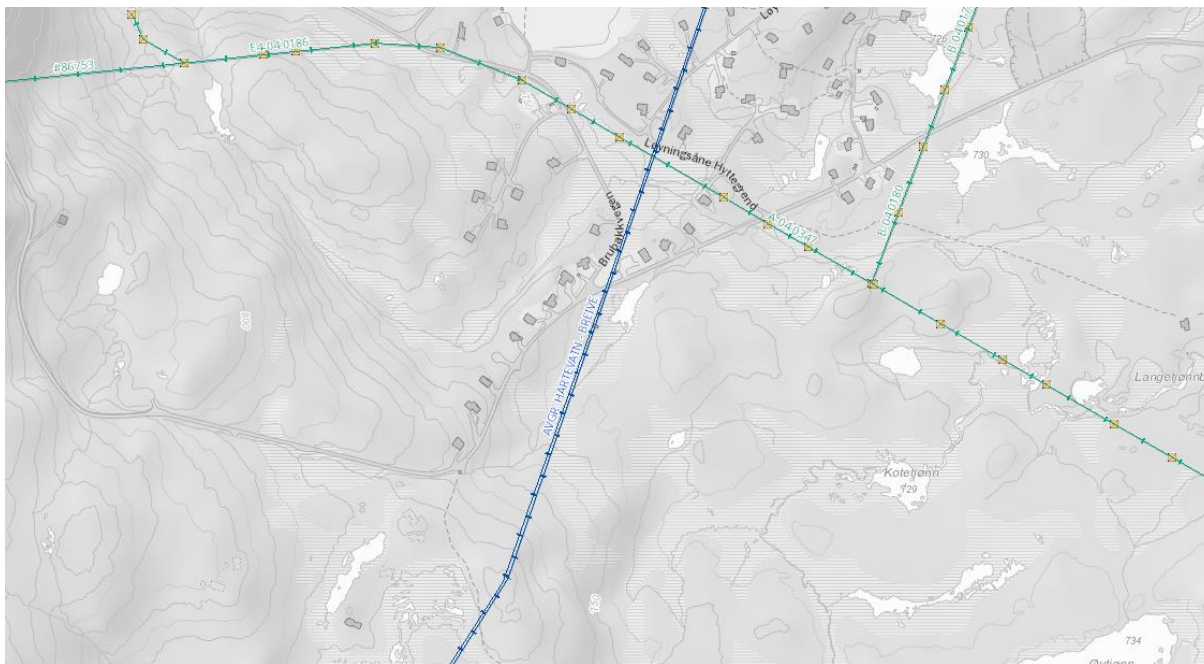
3.10. Teknisk infrastruktur

Det er etablert en hovedstruktur for VA-ledninger til toppen av feltet. I hovedtrekk følger ledningen Vatnedalsvegen. Fra Brubakkvegen går ledningene bort fra vegen og mot andre hyttefelt. Avløpet går i selvføll. Det er en pumpestasjon for vann i Svingen av Vatnedalsvegen, nær Ålmannvegen.



Figur 14 – Trasé for VA-ledninger er markert med turkis linje. Pumpestasjon er marker med stiplet lilla sirkel.

Det er etablert nettanlegg gjennom området som vist i figuren under.

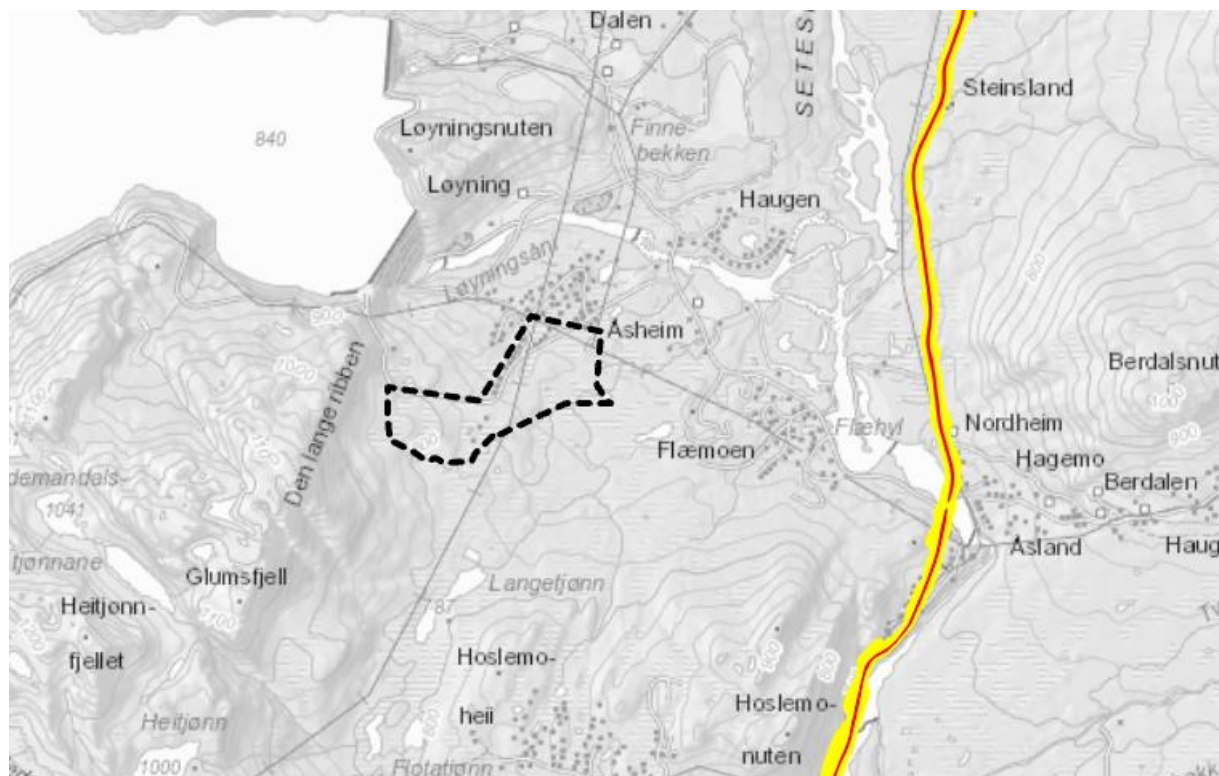


Figur 15 – Utbygde nettanlegg i området. Den blå ledningen tilhører Otra Kraft og har spenning på 132 kV. De turkise ledningene tilhører Agder Energi og har spenning på 22 kV.

3.11. Støy- og luftforurensning

Nærmeste kjente støykilde er riksvei 9. Gul støysone er beregnet til å gå 40-50 meter ut fra veien. Det er ca. 1,6 km i luftlinje til riksvegen.

Det er ikke registrert forurensende virksomheter nær planområdet.



Figur 16 – Beregnede støysoner i forhold til planområdet.

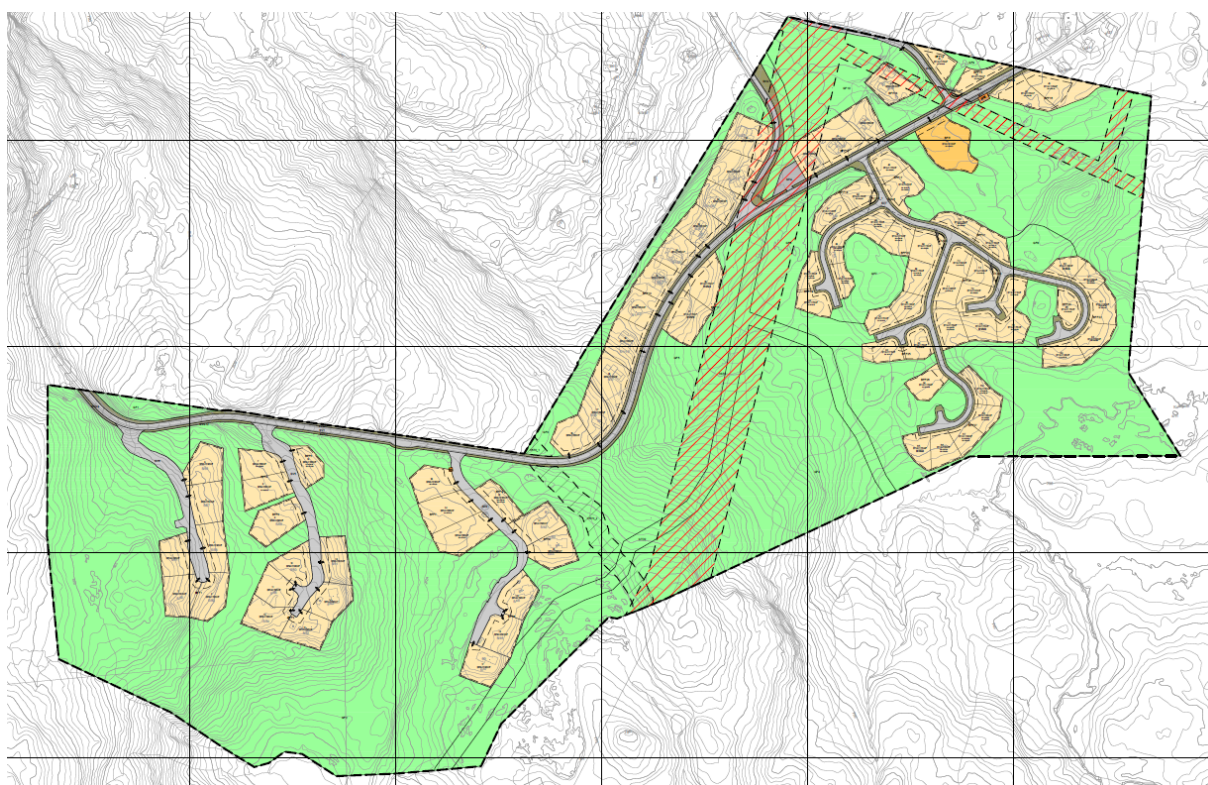
4. Beskrivelse av planforslaget

Planforslaget legger opp til utvikling av Kotetjønnkollen og fortetting av eksisterende hytteområde i nærområdet.

Totalt legger planen opp til ca. 87 fritidsboliger. Av det totale antallet blir 32 tomter videreført fra eksisterende reguleringsplaner. Det er allerede bygd fritidsboliger på mange av disse tomtene, og flere er også under utbygging.

Planen legger opp til ca. 55 helt nye fritidsboliger som ikke allerede er vedtatt i plan. De fleste er plassert i det nye feltet «Kotetjønnkollen», mellom Vatnedalsvegen og Kotetjønn. Resterende 14 tomter er fortetting av eksisterende hyttefelt i området.

Hovedgrepet er å bygge relativt tett på områder der det passer godt inn i landskapet, uten å bygge ned myr, vannsystem, eller registrerte viktige naturområder. Området er planlagt med høyere utnyttelse enn det som er gjort i området eller fram til nå. Samtidig er graden av utnyttning ikke til å sammenligne med de tettest bebygde områdene i Hovden. Nærtilbudet i området for planforslaget er ikke det samme som i Hovden, og det er behov for større kvaliteter og mer naturpreg inn i hytteområdet. Området Kotetjønnkollen er et flott område lett tilgjengelig fra Vatnedalsvegen. Planforslaget har mål om at en del av særpreget ved området og gode naturmessige kvaliteter og landskapstrekk blir tatt vare på og blir en naturlig del av hyttemiljøet.



Figur 17 – Utsnitt av plankart.

4.1. Planlagt arealbruk

Planområdet er ca. 377 dekar stort. Areal og innhold på regulerte formål i planen er vist i tabell under.

Tabell 1 – Arealtabell (arealer er rundet av til nærmeste dekar opp/ned).

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse - frittliggende	83,9
Fritidsbebyggelse	2,1
Renovasjonsanlegg	0,1
Energianlegg	0
Sum areal for kategorien	86,1
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Veg	19,4
Annen veggrunn - tekniske anlegg	0,1
Annen veggrunn - grøntareal	9,8
Parkering	0,5
Sum areal for kategorien	29,8
§12-5. Nr. 3 - Grøntstruktur	
Friområde	248,9
Turdrag	12,3
Sum areal for kategorien	261,2
Totalt alle kategorier	377,1

Samlet legger planen opp til utnyttelse på ca. 11.500 m² BRA og 7.500 m² BYA. Samlet utnyttelse for ulike områder er vist i tabellen under. Tillatt utnyttelse for hver tomt er vist i plankartet.

Tabell 2 – oversikt over grad av utnyttning og høyder innenfor ulike deler av planen. Se kartillustrasjoner i kap. 4.2. for oversikt over feltene. Tomteantallet for nederste rad, delområde BFR, er angitt som et minimum antall tomter. Her åpner planen opp for en annen utforming, se beskrivelse lenger ned i kap. 4.2. Ved maks antall boenheter og seksjonering av enhetene kan maks antall tomter i planen bli 90.

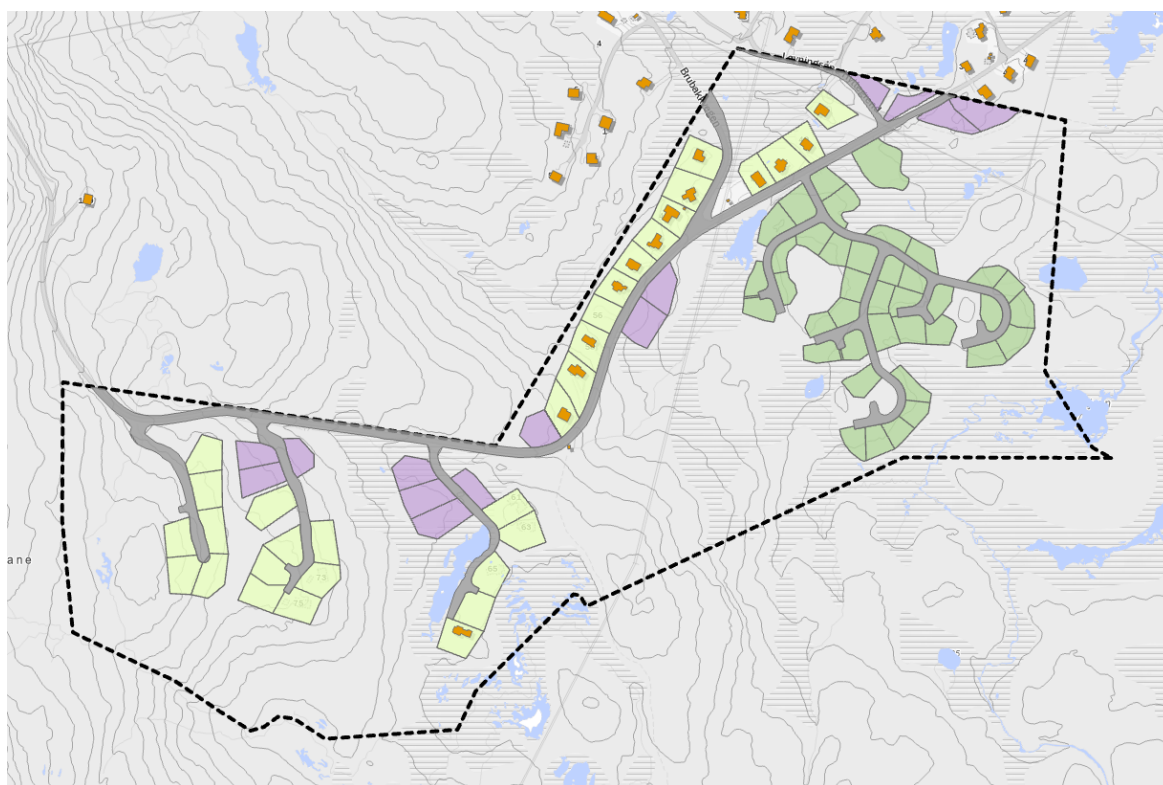
Felt/område	Tomter	BRA per tomt	Samlet BRA	BYA per tomt	Samlet BYA	Tillatte høyder
Tomter som er overført fra reguleringsplan for del av B5 Nigard Hoslemo	18	290	5220			5,5
Tomter på Langhaugen og langs Vatnedalsvegen overført fra reguleringsplan for Midtregionen	14	260	3640			5,5
Nye tomter/fortetting innenfor Nigard Hoslemo og inntil nåværende hytter på Langhaugen	10	260	2600			5,5
Nye tomter/fortetting mot Løysningsåne hyttegren	4			180	720	5,5
Kotetjønnkollen hyttefelt	38			130-180	7050	5,5/7,5
Kotetjønnkollen delområde BFR	3			540	540	5,5/7,5
Totalt	87		11460		7770	

I denne planen har vi brukt både BYA og BRA for å styre grad av utnytting. BYA er godt egnet for å styre fotavtrykk fra bebyggelsen, og er det vi har lagt opp til som styringsredskap for det nye hyttefeltet. Innenfor det gamle feltet er BRA allerede i bruk og det er derfor gode grunner til å beholde beregning etter BRA som styringsredskap. Deler av feltet er under utvikling, noe som kan gjøre det utfordrende å konvertere til BYA uten å tillate potensielt unaturlig høy BYA for å kompensere for tillatelser som allerede er gitt eller er under behandling. Det er heller ikke ønskelig å innføre en grad av utnytting som kan gi restriksjoner til felt eller tomter som allerede er under planlegging med BRA som ramme. Med dette som bakgrunn er vår vurdering at en styring av feltet samlet gjennom både BYA og BRA vil fungere greit.

4.2. Utforming av bebyggelse

Bebyggelsen i planen er i hovedtrekk delt inn i tre: bygninger som blir videreført fra dagens planer, fortetting av disse feltene og det nye feltet på Kotetjønnkollen.

Det er stilt ulik grad av utnytting til de forskjellige tomtene. Felles for alle feltene er bestemmelser om maks størrelse og utforming av uthus/anneks på maks 20 m² BYA og garasje på 30 m² BYA. Planen stiller også noen fellesbestemmelser om mer detaljert utforming av områdene.



Figur 18 – Illustrasjon av tomtene i planen. Gule tomter er videreført fra eksisterende planer. De lilla tomtene regner vi for fortetting. Det nye feltet Kotetjønnkollen er vist med grønne tomter.

Dagens felt

Vi har ikke gjort noen vesentlige endringer for tomtene for dagens bebyggelse mot vest i området. Dette gjelder 18 tomter fordelt over 3 stikkveier øverst i feltet. Hoveddrømmer som grad av utnytting og høydebestemmelser er videreført i det nye planforslaget. Bestemmelsene om detaljert utforming av byggene er noe forenklet sett opp mot tidligere plan.

Tomtene på Langehaugen og ellers langs Vatnedalsvegen lenger nede i området har ikke hatt tydelige føringer i dagens planer. Alle disse tomtene har nå fått bestemmelser om grad av utnytting, høyder osv., se tabell 2. De fleste av tomtene vil få anledning til å bygge ut med flere tiltak som uthus

o.l., med den grad av utnytting som nå er satt i planforslaget. Planen setter også nye eiendomsgrenser for tomtene i dette området.

Vi har ikke angitt høyder på overkant gulv på tomtene som blir overført fra dagens planer. Det er ikke naturlig ut fra at slike premisser ikke er gitt for bebyggelsen tidligere og at det meste av bebyggelsen allerede er etablert eller under oppføring.

Fortetting

Alle fortettingstomter er lagt inntil eksisterende eller allerede planlagte veier. De 14 tomtene vi regner som fortetting av eksisterende hyttefelt er spredt over området som følger :

- 4 tomtar inngår som en forlengelse av Løysningsåne hyttegren. Disse tomtene ligger godt til nær veien.
- 3 tomtar som utvidelse av Langehaugen. Den ene hytta er plassert i enden av feltet, opp mot Ålmannvegen. Dette er en tilpassing til den vedtatte planen for «Løyning II, del av gnr. 4 bnr. 3», som har lagt opp til en hel rekke hytter inn langs Ålmannvegen fra denne tomten. De to andre tomtene er plassert på andre siden av Vatnedalsvegen, ved midten av dagens hytterekke.
- De siste 7 fortettingstomtene inngår i Nigård Hoslemo- feltet, som er under utvikling nå. Dette feltet er delt inn i tre deler, med hver sin stikkvei inn fra Vatnedalsvegen. Langs første veg er det lagt opp til 4 tomtar. Tre av tomtene vil ligge godt tilbaketrukket på et slakt skrånende terreng på oppsiden av veien. Den fjerde tomten på nedsiden av veien er gitt en avlang utforming langs veien for å sikre god tilpassing til terrenget. De siste tre tomtene er lagt inn langs andre stikkvei. Her er terrenget brattere enn ellers i planen. Vi har vurdert at disse tre tomtene vil kunne passe inn i terrenget med god plassering og utforming av bebyggelsen. Lenger opp har vi vurdert ytterligere fortetting som mindre hensiktsmessig, både av hensyn til landskapsinngrep og for å holde bebyggelsen unna det registrerte rasfareområdet med god klaring.

Utnyttelsen for de 4 tomtene nederst i området, som ligger tettest på Kotetjønnkollen er av samme type som utnyttelsen for selve kollen. For de andre fortettingstomtene har vi gitt utnyttelse som tilsvarer bebyggelsen rundt tomtene ellers i planen.

Kotetjønnkollen.

Det nye feltet Kotetjønnkollen er i all hovedsak planlagt med frittliggende fritidsboliger. Planen legger opp til tettere og mer kompakt bebyggelse her enn i området ellers. Rundt hyttene er det gode naturområder med løyper og mulighet for felles møteplasser. Et sentralt premiss for utforming av dette feltet har vært å tilpasse veg og bebyggelse til landskap og terreng. Ingen tomt er lik og alle bygg og veier er plassert i forhold til terrenget. Dette gjør også at det er angitt ulike bestemmelser og hver tomt har i praksis egne bestemmelser for utnyttelse og høyder. Forholdet til byggehøyder er nærmere beskrevet under. Utnyttelsen er angitt med maks BYA opptil 130 og 160, samt 180 m² for de største og mest fleksible tomtene. Opptil 40/50 m² er beholdt parkering i tråd med overordnede bestemmelser for området. Etter vår vurdering kan det bli mange flotte tomtar i området, der den fremste kvaliteten først og fremst er nærhet til natur og landskapet rundt og inn mellom hyttene.

I tillegg til feltet med frittliggende fritidsboliger er det et lite felt med egen adkomst fra Vatnedalsvegen som har fått noe fleksibilitet for utvikling i planen. For felt BRF er det tillatt å bygge ut med ett av følgende tre alternativ: 3 vanlige fritidsboliger, 6 rekkehytter eller 2 tomannshytter med fire enheter totalt. Samlet utnyttelse for feltet er 540 m² BYA, tilsvarende 3 tomtar for fritidsbebyggelse med BYA på 180 m².

Byggehøyder.

Vi har allerede nevnt at tomtene som blir videreført fra eldre planer ikke får endringer når det gjelder byggehøyde. For alle fritidsboligene på Kotetjønnkollen og de nye fortetnings- tomtene viser planen høyde på overkant gulv for hver tomt. Vi har angitt en generell usikkerhet på +/- 0,5m på de angitte høydene. Det er helt nødvendig å ha noe fleksibilitet for høydene da det er lagt opp til stor grad av terrengtilpassing og det kan være unøyaktighet i høydegrunnlaget.

Generelt har vi lagt opp til maks mønehøyde på 5,5 meter, etter mal fra kommuneplan og rammene for dagens bebyggelse i området. Ettersom vi har lagt opp til stor grad av terrengtilpassing, uten unødvendig mye skjæringer og fyllinger, anbefaler vi at noen bygg kan ta opp høydeforskjeller i terrenget med sokkeletasje. Totalt gjelder dette 24 tomter. For å få en hensiktsmessig utforming bør fritidsboligene med sokkeletasje ha maks mønehøyde på 7,5 meter. Flere av disse byggene vil få inngangsparti fra vegen i en etasje over sokkelen. Da bør dette kunne bygges som en full etasje. De ekstra meterne gir også rom for nødvendig vinkel på saltaket. Disse byggene kan framstå høyere på en side, men lavere på den andre siden, sammenlignet med resten av bebyggelsen. Den samme byggehøyden er nylig vedtatt for fritidsboliger med sokkel på Hartoll setergrend. Det vil ikke være mulig å realisere planforslaget uten sokkel uten at vi samtidig legger opp til vesentlig større terrenginngrep enn det planen har lagt opp til per nå.

De eldre bestemmelsene inneholdt noe motstridende bestemmelser om gesimshøyde og tillatte kvister o.l. Etter vår vurdering styres gesimshøyden naturlig etter tillatt mønehøyde og kravene som er satt til vinkel på saltaket (mellom 25 og 35 grader). Planen legger derfor kun opp til mønehøyde og takvinkel som styringsverktøy.

4.3. Universell utforming

Forholdet til universell utforming og tilgjengelighet blir ivaretatt gjennom kravene i teknisk forskrift (TEK) for dette området.

4.4. Turløyper, grøntstruktur og møteplasser

Tur- og skiløypene er regulert med 12 meters bredde. Løypene er justert noe i forhold til dagens trasé i kommuneplanen, for å unngå et område med vannansamling der to løypespor møtes under kraftledningene, og ellers for å få en noe bedre plassering til bebyggelsen. Løypene ligger ellers relativt tett på bebyggelsen slik strukturene er lagt i området fra før. Dette fremstår som en naturlig løsning for en situasjon der turløypetraséen krysser både Vatnedalsvegen og eksisterende hyttefelt.

Planen åpner opp for etablering av felles møteplasser innenfor grøntområdene GF7 og GF8. Her er det tillatt å bygge f.eks. en gapahuk eller lignende på opptil 20 m² BYA. Ellers er det flere naturlige møteplasser i og rundt friområdene i området, f.eks. et lite tjern like ved hyttene (se forsidebilde) som kan bli en god skøytebane for de minste.

4.5. Parkering

Parkering skal være på egen tomt. Planen tillater 2 parkeringsplasser per fritidsbolig.

Nær krysset Vatnedalsvegen X Brubakkvegen er det regulert en parkeringsplass. Her er det mulig å parkere for turgåing i området eller for gjester til feltet.

4.6. Trafikkløsning

Vatnedalsvegen er regulert som samleveg etter veinormalen som er under utarbeiding i Bykle kommune. Dette gir mulighet for utvidelse av veibredde sett opp mot det som er asfaltert vei i dag.

Planen legger opp til å etablere en ny hyttevei inn fra Vatnedalsvegen. Denne skal betjene hele det nye feltet «Kotetjønnkollen, mellom Vatnedalsvegen og Kotetjønn. Unntatt er 2 tomter (hvorav felt BFR som kan ha flere enheter) som får direkte adkomst til Vatnedalsvegen like før den nye hytteveien.

Det nye feltet Kotetjønnkollen er dimensjonert med hyttevei på 4,5 m og snuhammere som håndterer lastebil (L) og brannbilen.

I tillegg er det 7 tomter/felt som får ny direkte adkomst til Vatnedalsvegen, som del av fortetting langs veien. De ytterligere 7 nye hyttene planer legger opp til å fortette med oppe i høyden får adkomst fra etablerte stikkveier.

4.7. Renovasjon

Innenfor arealet «BRE» langs Vatnedalsveien er det satt av areal til renovasjonsbod. Plasseringen er lagt slik at flest mulig kan dra via boden på vei ned fra feltet.

4.8. Offentlige anlegg

Det er ikke planlagt nye offentlige anlegg. Vatnedalsvegen er regulert med høyere standard enn den er bygd ut med per i dag.

Det er satt av fareområder for kraftledningene i området, med lik avgrensing som i kommuneplanen. Innenfor fareområdet er det ikke tillatt med ny bebyggelse for varig opphold. Det er gjort et unntak i bestemmelsene for tomt 39. Denne er allerede bygd, og uten dette unntaket kan den ikke, i tråd med planen, gjenoppbygges ved ev. brann eller lignende. Til informasjon gjelder unntaket kun reguleringsplan, ikke gjeldende forskrifter om lovpålagt avstand til bygg.

4.9. Vann- og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Det er lagt opp til at de fleste hyttene for fortetting kan kobles på med selvfall. For feltet Kotetjønnkollen må avløpet pumpes fra en del av tomtene lengst mot sørøst. Her vil det trolig bli aktuelt med private pumpekummer som sikrer transport videre til selvfallsledningen på andre siden av Vatnedalsvegen.

Vi forventer ikke særlige utfordringer med overvann i området. Det er ikke lagt opp til asfaltering av veien. Alle tomtene ligger nær naturområder og myrer der det er mulig å la overvannet renne rett ned og bort. Enkelte tomter må la ev. overvann renne forbi noen andre tomter langs veigrøft før vannet kan gå videre til naturlige områder. Tilnærmet hele Kotetjønnkollen er registrert som godt egnet for infiltrasjon.



Figur 19 – registrert infiltrasjonsevne i grunnen.

4.10. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er laget en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) for planen. Denne er utført i tråd med DSBs veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging» (DSB, april 2017). Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert i analysen:

- Flom
- Skogbrann

Risiko og sårbarhet er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Tabell 3 – Oppsummering av ROS-analyse

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom				• Hindre utbygging av konstruksjoner i friområdet som kan endre vannstrømminger. • Ikke tillate konstruksjoner utenfor regulert byggegrense som vender i retning mot flomutsatte områder.
Skogbrann				• Informere om skogbrannfare på stedet. • Informere om det generelle bålforbudet med skilt på stedet. • Sikre tilstrekkelig tilgang på slokkevann.

Risikoen ved planforslaget regnes som akseptabel. Det er ikke avdekket behov for tiltak i planen gjennom ROS-analysen. De nødvendige grepene for å sikre mot flom er allerede gjort gjennom utforming av området, ved at det ikke er tillatt med utbygging innenfor aktsomhetssonen for flom.

4.11. Rekkefølgebestemmelser

Planen stiller følgende rekkefølgekrav:

Før det gis rammetillatelse:

- Det skal foreligge teknisk plan godkjent av Bykle kommune.

Før det gis igangsettingstillatelse:

- Renovasjonsbod skal være ferdig bygd.
- Før igangsetting innenfor BFF17-BFF27 skal omlagt del av turdraget GTD2 i planen være opparbeidet og egnet til skiløype.

5. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

5.1. Fjern og nærvirkning

Planen er laget med landskapstilpasning som premiss. På Kotetjønnkollen tar vi vare på de grunnleggende terrengformasjonene. Både veien og hytter følger landskapet, slik at det blir minst mulig skjæringer og fyllinger. Der høydeforskjellene er relativt store legger planen opp til at forskjellen skal tas opp av fritidsboligene, med bruk av sokkeletasjer. Det er ikke planlagt bebyggelse på de viktigste toppene i terrenget. Feltet vil etter vår vurdering framstå som et godt og terrengtilpasset hyttefelt. Feltet ligger også relativt lavt og vil ikke gi noen særlig fjernvirkning. Det vil være noe nærvirkning. Ettersom feltet er tilpasset terrenget vil mye av feltet ikke være synlig, men det er avhengig av ståsted. Vi har tatt vare på terrengtrekk og topper som vil skjerme mye av virkningen. Fortettingstomtene nede i feltet vil passe naturlig inn sammen med eksisterende bebyggelse.

Lenger oppe i feltet har vi kun lagt opp til nye tomter der de gir minimale terrenginngrep. Enkelte bygg vil trolig ha noe fjernvirkning, men dette vil ikke være særlig merkbart sett i forhold til at det allerede er lagt opp til bebyggelse i området. De nye byggene vil etter vår vurdering generelt få mindre terrenginngrep og landskapsvirkning enn flere av de nåværende byggene/tomtene i denne delen av området, og vil slik sett passe godt inn.

5.2. Trafikksikkerhet

Planen vil føre til noe mer trafikk langs Vatnedalsvegen, ettersom det kommer flere fritidsboliger. Kapasiteten på vegen fremstår som god i dag. Veien er oversiktlig og har fartsgrense 30 km/t registrert i vegvesenets database. Vi kan ikke se at trafikkøkningen vil gi vesentlig negative konsekvenser for området.

De fleste fritidsboligene ligger slik til at de kan gå tilnærmet rett ut til regulert friområde og videre til ski/turløypa. Det vil være et relativt lite behov for å ferdes langs hovedveien.

Hoveddelen av den nye bebyggelsen er lagt på nedsiden av krysningspunktene for Ålmannvegen og for skiløypa. Samlet gjør dette at konsekvensene for trafikksikkerhet og forholdet mot myke trafikanter er minimale.

5.3. Naturmiljø

Vurdering av naturmangfoldlovens § 8-12:

§ 8 (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget om planen og planområdet er basert på registreringer fra offentlig tilgjengelige databaser. Dette står i forhold til tiltaket, som har vært avklart gjennom kommuneplan og tidligere regulering.

§ 9 (føre-var-prinsippet)

Planforslaget berører registrerte naturverdier som omfatter store og langtrekkende områder der planområdet ligger helt i ytterkant. Vi kan ikke se at det er så stor risiko for konsekvenser for naturmangfoldet av planen at føre- var- prinsippet bør vurderes.

§ 10 (økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planområdet er lite av omfang og det er ingen åpenbare økosystemfunksjoner eller landskapsøkologiske trekk som trues av tiltaket og fører til vesentlige skadevirkninger.

§ 11 (kostnadene ved miljøforringelse)

Det forutsettes at tiltakshaver bekoster eventuelle skadereduserende tiltak for å sikre at utbyggingen ikke får unødige konsekvenser for naturverdiene i området.

§ 12 (miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Det forutsettes at det under anleggsfasen benyttes mest mulig skånsomme metoder og maskiner, slik at utbyggingen ikke gjør mer skade enn strengt nødvendig. Bevaring av gamle trær, vegetasjon på tomtene og minimere terrenginngrep kan være aktuelle tiltak.

Vannforskriften

Planen medfører minimale inngrep i vannmiljø. All myr er i prinsippet satt av til grønne formål. Et lite unntak her er tomt 23 og 25 som grenser noe ut over registrert myr i offentlige kart. Etter en konkret vurdering ser vi at det aktuelle arealet ikke er full myr, mer fuktig mark som renner ned mot myr og et vann. De to tomtene vil ikke hindre vannstrømmene ned mot myra nedenfor. Dette er minimale justeringer som ikke vil gi særlig merkbar virkning. Ellers krysser veien mellom tomt 63 og 64 en registrert bekk. På befaring fremstår dette ikke som en bekk, mer som rennende vann mellom mose. Vannet kommer fra et lite tjern like ovenfor og renner videre ned mot Kotetjønn. For å få fram veien må dette vannet legges i rør for noen meter. Tiltaket vil ikke påvirke vannstrømmingen og vannet og bekken er for små til at det kan gå fisk. Dette regner vi for ubetydelig for vannsystemet og vannmiljøet i området. Ved adkomstveien til Kotetjønnkollen må det også være rør, dette er en etablert løsning allerede i dag. Overflatevann fra hytteområdene vil ikke medføre noen merkbar effekt på vannkvaliteten i området.

5.4. Miljø og klima

Hyttene er konsentrert rundt eksisterende infrastruktur og lagt i en tettere struktur enn området for øvrig. Det gir mindre behov for nye inngrep. Gruset vei og små terrenginngrep gir behov for mindre anleggsmaskiner til området, noe som gir noe lavere utslipp. Planen tillater akseptable hyttestørrelser, men legger ikke opp til svært store og energikrevende bygg.

5.5. Folkehelse

Området ligger tett på flott natur, turstier og skiløyper som vil få folk ut i aktivitet. Felles møteplasser og god nærhet til skiløypene gir gode muligheter for et godt naboskap i hytteområdet.

6. Planprosessen

6.1. Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 26. november 2020 der kommunen ga innspill til planarbeidet. Det kom ikke krav fra kommunen om konsekvensutredning av planen. Det var opprinnelig krav om vurdering av skredfare, men planforslaget legger nå ikke opp til ny bebyggelse nær det utsatte området. Se ellers vedlagt referat fra oppstartsmøtet.

6.2. Varsel om oppstart

Det ble varslet om oppstart av planarbeid 3. desember 2020, med frist for merknader 14. januar 2021. Det er kommet inn 5 uttalelser fra følgende parter:

- Tallak og Reidun Bjørnara, 15.12.2021
- Statens vegvesen, 22.12.2021
- Statsforvalteren i Agder, 13.01.2021
- NVE, 14.01.2021
- Agder Fylkeskommune, 14.01.2021

I tillegg har Setesdal Brannvesen IKS har sendt over veileder for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap.

Under følger en oppsummering av uttalelsene som kom inn, med forslagstillers kommentar og vurderinger for hver uttale.

Tallak og Reidun Bjørnara, 15.12.2021

Oppsummering:

Opplyser om at renovasjonsbu ligger på sitt område innenfor reguleringsplan for A11. Med de hyttene som er der nå er kapasiteten på renovasjonsbua nådd. Siden den nye planen er for et relativt stort område, må det settes av egen plass for renovasjon innenfor planen.

Kommentar:

Det er satt av egen plass for håndtering av renovasjon i planen, se felt «BRE».

Statens vegvesen, 22.12.2021

Oppsummering:

Utbyggingen vil gi økt trafikk til krysset til RV. 9. Det er kapasitet i krysset for dette. Minner om å se på konflikter mellom myke trafikanter på ski/til fots og motorferdsel mot ev. omlegging av turvei.

Kommentar:

Merknad om krysset mot RV. 9 er tatt til orientering. Når det gjelder turveien blir denne ikke lagt om i forhold til krysningspunkt over vei. Dette vil være det samme punktet som tidligere. Planen legger ellers opp til at det ikke skal være kryssninger mellom turvei og veier til fritidsboligene. Dagens kryssing av turveien over Vatnedalsvegen må opprettholdes.

Statsforvalteren i Agder, 13.01.2021*Oppsummering:*

Minner om at all planlegging skal ivareta estetiske hensyn. For å ivareta landskapshensyn bør det søkes løsninger som hindrer at bygg får silhuettvirkning og at bebyggelsen plasseres og utformes etter de premissene landskapet legger.

Deler av planområdet er preget av våtmark og myr. De har en sentral rolle i flomhåndtering og holder på betydelig karbonrike areal med potensial for klimagassutslipp. De har også viktig funksjon som levested og biologisk mangfold. Ber om at det blir tatt hensyn til dette ved planlegging av området.

Kommunen skal sikre at det blir laget en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet.

Klimaendringer/klimatilpassing skal inngå i denne, og en oppsummering av analysen skal inngå i planbeskrivelsen. Tiltak for å hindre eller avgrense uønskede hendelser må tas inn i planen.

Minner om at areal kun kan bygges ut dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold.

Hensynet til naturmangfoldloven skal vurderes og gjøres rede for. Mangler ved dette kan være saksbehandlingsfeil.

Ber ellers om at planen redegjør for følgende forhold:

- Klima- og energiplanlegging
- Folkehelse
- Universell utforming
- Vannforskriften §12

Kommentar:

Vi har vurdert landskapshensynene og lagt dette som grunnlag for planlegging av hyttene. Etter vår vurdering får det nye hyttefeltet bedre landskapsmessig tilnærming enn flere sammenlignbare områder ellers. Kotetjønnkollen og området rundt de eksisterende hyttene ved Langehaugen vil tåle ny bebyggelse godt. De eksisterende hytteområdene lenger opp er mer eksponert. Her er det lagt til rette for enkeltvis fortetting der det passer best inn. Helt øverst har vi vurdert området for eksponert til at det er hensiktsmessig å legge til rette for ny hyttebebyggelse.

Planforslaget kommer i praksis ikke i konflikt med myr eller vannveier. Dette er beskrevet nærmere i kap. 5.3.

Forholdet til ROS-analyse, naturmangfoldloven og forholdene nevnt i sjekklisten er gjort rede for i planforslaget.

NVE, 14.01.2021*Oppsummering:*

Har et generelt innspill om å ivareta hensyn til flom, erosjon, skred og overvann. Planen må også ta hensyn til vassdrag og energianlegg, dersom planen kan komme i konflikt med slike. Viser til nyttige veiledere og verktøy for planleggingen. Dersom planen har følger for NVE sine saksområder skal de ha planen tilsendt ved offentlig ettersyn.

Kommentar:

Planen legger ikke til rette for ny bebyggelse mot de rasutsatte områdene som ligger helt øverst mot vest. Det finnes flomutsatte områder i nærheten av deler av det nye hyttefeltet. De nederste delene av enkelte hyttetomter grenser inntil aktsomhetsområde for flom. Det er ikke lagt til rette for bebyggelse innenfor aktsomhetsområdene.

Agder Fylkeskommune, 14.01.2021

Oppsummering:

Det er registrert beiteområde for lirype i et stort område fra planområdet og sør til Bykle og vestover inn i fjellområdene. Effekten av utbyggingen på Lirypa må vurderes, sammen med en vurdering av ev. avbøtende tiltak.

Av hensyn til villreinen må ev. nye tur/skiløyper ikke blir lagt vestover inn i fjellområdene.

Det nye løypenettet bør legges før tomtene til fritidsboligene blir tegnet inn, for å knytte det godt på eksisterende løypenett.

Løyningsåni har periodevis hatt usikker is slik at skiløypene ikke kan kjøres opp. Det ville vært positivt for hyttene sør for elva med en bruovergang for skiløype over elva.

De små vannene i området bør bevares som en del av den interne blå/grønne strukturen. Eventuelt bør det vurderes om et område i tilknytning til vann kan brukes til skilek (ev. skøyte). Tiltak som gjør at vassdrag blir berørt, kan medføre krav om vurdering etter vannforskriften § 12.

Kjenner ikke til om det er fisk i vann/bekker innenfor planområdet. Antar at de kan ha en funksjon for fisk på grunn av forbindelsen med Langetjønnbekken og videre nedstrøms. Tiltak i vassdrag som kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk eller andre ferskvannsorganismer kan være søknadspliktig etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Hensynet til vannforekomstene og akvatisk naturmangfold bør derfor i størst mulig grad sikres i planen. Bekkekryssinger må ikke redusere vandringsmulighetene.

Det kan finnes uregistrerte fredete kulturminner i området og det må derfor tas en arkeologisk befarings. Dersom det er behov for en mer omfattende registrering, vil utbygger bli varslet.

Kommentar:

Området for lirype dekker et totalt areal på over 38.000 daa. Mesteparten av arealet dekker rene naturområder. Det aktuelle hyttefeltet ligger helt i utkanten av det registrerte lirypeområdet. Utvikling av fritidsboliger innenfor planen bidrar dermed ikke til ytterligere oppdeling av habitatet. Vi vurderer det som en fordel å utvikle områder nær eksisterende inngrep, framfor at det må legges ut helt nye hyttefelt andre steder.

Planen legger ikke opp til nye skiløyper vestover inn i fjellområdene.

Alle vann og myrer er tatt vare på i planforslaget, det er kun gjort marginale tilpassinger som omtalt i kap. 5.3.

Det ble gjennomført arkeologiske registreringer i forbindelse med reguleringsplan for Midtregionen. Etter nærmere dialog med fylkeskommunen ble det avklart at det ikke er behov for arkeologisk befarings.

7. Vedlegg

Vedlagt planforslaget (plankart, bestemmelser og planbeskrivelse) følger følgende vedlegg:

- 01 Plankart, datert 12.04.2021
- 02 Reguleringsbestemmelser, datert 12.04.2021
- 03 ROS- analyse, datert 12.04.2021