

Detaljregulering for Skardhei, Åseral kommune

PLANBESKRIVELSE



PlanID: 2022095
Kommune: Åseral

Dato: 01.03.2023
Siste revisjon: 23.06.2023 etter førstegangsbehandling i HDU

Planen er utarbeidet av Simon Stulien Plan og TT Anlegg AS
Forslagstiller er Bortelid Fritidshus AS

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
2.	Planområdet	4
2.1.	Planavgrensning	4
2.2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Rammer og premisser	10
3.1.	Overordna føringer og planer	10
3.2.	Reguleringsplaner.....	11
3.3.	Andre aktuelle føringer	11
4.	Planforslaget.....	12
4.1.	Hovedgrep	13
4.2.	Arealbruk	14
4.3.	Bebyggelse, struktur og tiltak.....	15
4.4.	Samferdselsanlegg.....	25
4.5.	Teknisk infrastruktur	26
4.6.	Grønnstruktur.....	27
4.7.	Vassdrag	27
4.8.	Flom/ overvann	27
4.9.	Skred.....	28
4.10.	Naturmangfold	28
4.11.	Landbruk.....	29
4.12.	Klima- og energiplanlegging	29
4.13.	Folkehelse og friluftsliv.....	30
4.14.	Barn og unges interesser	30
4.15.	Universell utforming.....	30
4.16.	Støy.....	30
4.17.	Veinavn	30
4.18.	Fjernvirkning.....	31
4.19.	Overordnede planer – kommunedelplan for Bortelid	34
5.	Planprosess og medvirkning.....	36
5.1.	Oppstartsmøte og varsling	36
5.2.	Medvirkning.....	47
5.3.	Førstegangsbehandling	47
6.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget.....	48
7.	Vedlegg.....	48

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Mesteparten av de eksisterende hyttene på Skardhei er uten innlagt vann og avløp. De fleste har også en tung bakke å gå fra parkeringsplassen ved fylkesvegen opp til hytta. Prosjektet startet derfor med et mulighetsstudie for ny teknisk infrastruktur i eksisterende felt. Da eksisterende felt grenser til areal som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, ble det naturlig å se disse områdene i sammenheng. Særlig med hensyn til etablering av veg og annen infrastruktur, men også for å få en best mulig helhet i grøntstrukturen.

GNIST-prosjektet har vært et dagsaktuelt tema under planprosessen, og fokuset det setter på bærekraftig hyttebygging har vært en viktig inspirasjonskilde for planleggingen av fremtidens hytter på Skardhei.

Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planen er i tråd med overordnet plan.

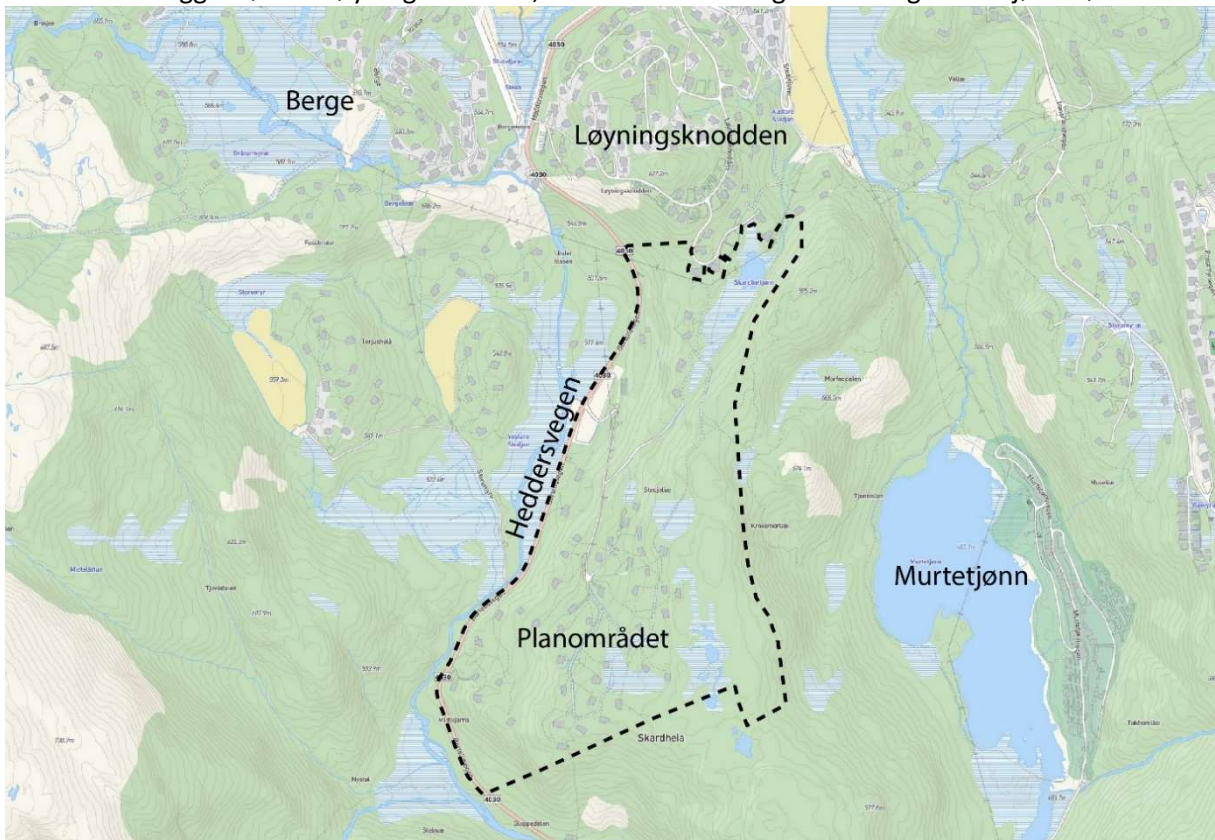
Det blir utarbeidet utbyggingsavtale for planen.



2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger sør for Løyningsknodden, mellom Heddersvegen i vest og Murtetjønn i øst.



Planområdet er i sin helhet ca. 318,3 daa. Planområdet er noe innskrenket etter varslingen av oppstart.

2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Landskap og eksisterende bebyggelse



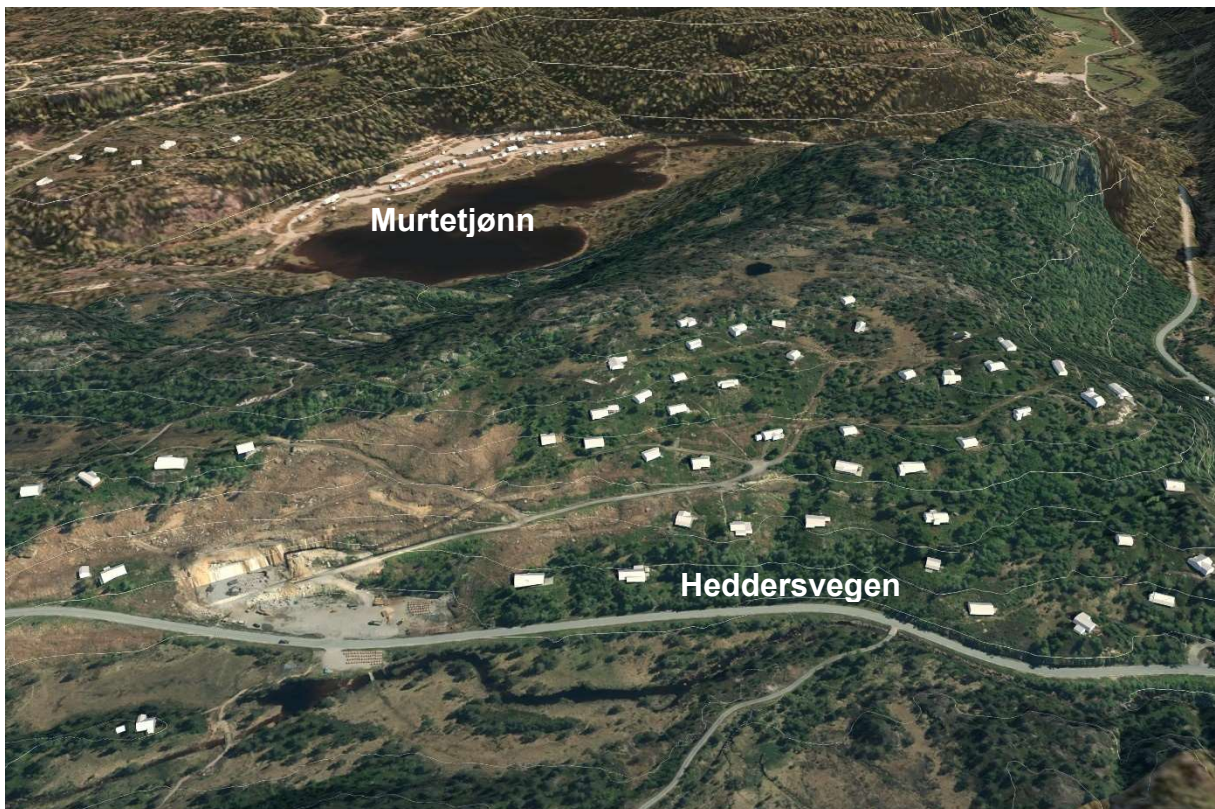
Skarheia strekker seg fra Austare Stedjan og Løyningknodden i nord og ned til hvor bekken fra Murtetjønn møter bekken fra Berge. Den høyeste toppen på Skarheia ligger et stykke sør for planområdet.

De eksisterende fritidsboligene ligger på vestsiden av Skarheia. Rett rundt hyttene er vegetasjonen stort sett holdt nede. I områdene mellom hyttene er det derimot mye skog, som gjør at mange av hyttene ligger godt skjult i landskapet. Innenfor planområdet er det 50 eksisterende fritidsboliger. De fleste av disse har strøm, men ikke veg, vann og avløp. Hyttene er eldre hytter på påler med en etasje, og maks BRA i opprinnelig plan er 100m².

Det er etablert en sommerveg et stykke inn i området, som blir benyttet som skiløype om vinteren. Fra denne er det enkle ATV-veger og stier til hyttene.

Nede ved fylkesvegen/ Heddersvegen er det en parkeringsplass og areal som blir brukt til gårdsdrift. I store deler av lia er det i løpet av de siste årene blitt drevet tømmerdrift.

Området som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen ligger i hovedsak langs ryggen til Skardheia, og trekker seg noe ned både på vest- og østsiden. Her er vegetasjonen mer skrinn. Rundt myra og myrpyttene stikker det tidvis opp berg i dagen.



Arealbruk

Området er i dag et hyttefelt, uten bilveger. Deler av området benyttes til gårdsdrift (vedproduksjon m.m.). Det er godkjent en driftsbygning nede ved fylkesvegen, som vil bli etablert i løpet av de neste årene. På vinterstid går det skiløype gjennom området.

Det går en høyspentlinje langs sommervegen, og en i grensen mot Løyningknodden.

Eiendomsforhold

De største delene av planområdet ligger på gnr./bnr. 9/3 og 9/5

Øvrige eiendommer: 101/32, 101/33 og 101/34

Festetomter: 9/3/1 til 9/3/44 og 9/3/73 til 9/3/78

Trafikkforhold - vei – infrastruktur – gang-/sykkelveier

Eksisterende avkjørsel fra Heddersvegen vil videreføres. Sommervegen opp i feltet må utbedres.

Det er ikke registrert trafikkulykker i området.

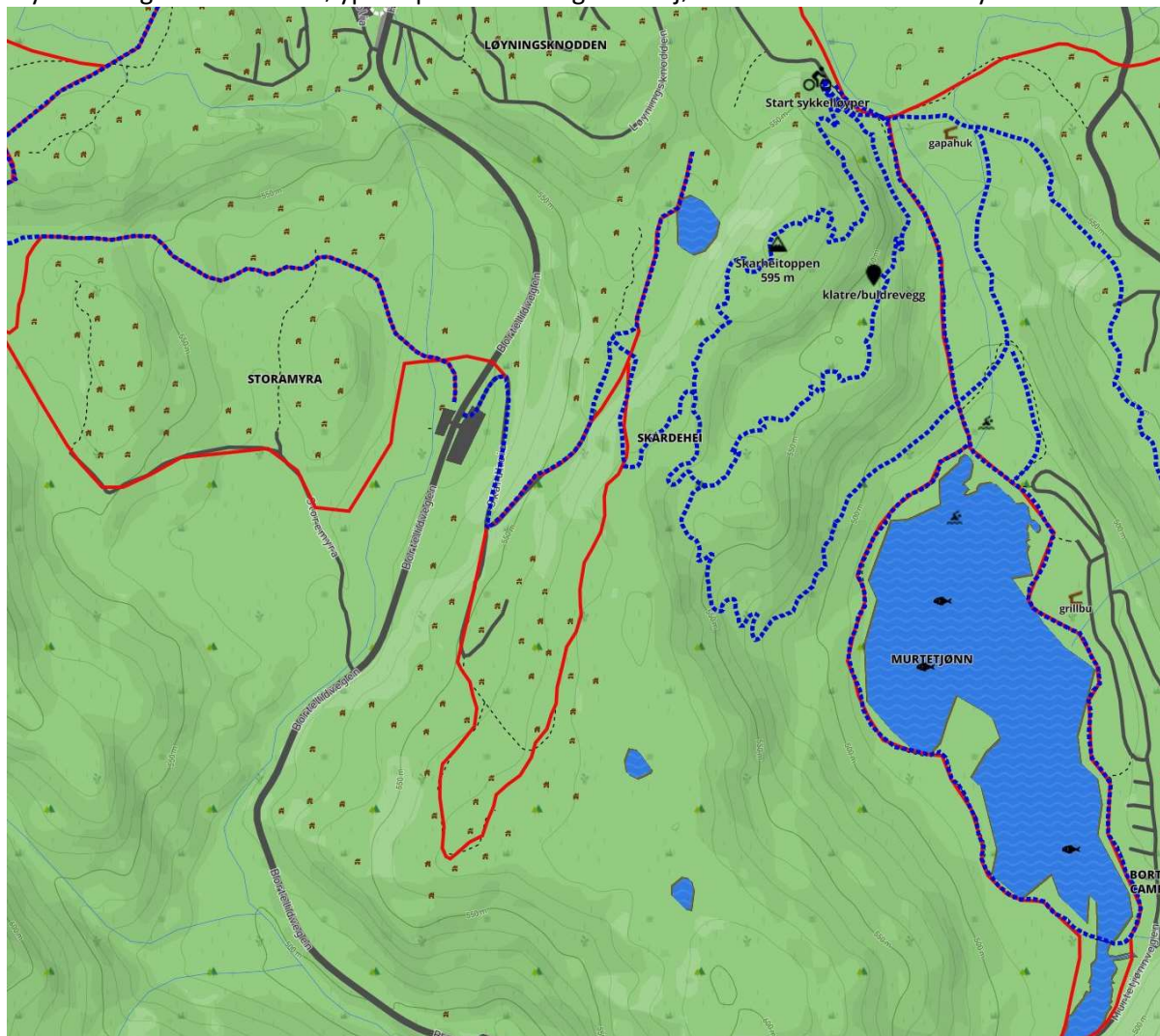
Vegkart.atlas.vegvesen.no, sjekket 19.02.2023

Teknisk infrastruktur – VA og energi

Det går høyspent i linje i deler av området. Agder Energi har formidlet aktuelle byggegrenser. Noen få hytter i nærheten av Løyningknodden er tilkoblet VA-nettet. De aller fleste hyttene er uten innlagt vann og avløp.

Grønnstruktur –lek – nærmiljø – friluftsliv

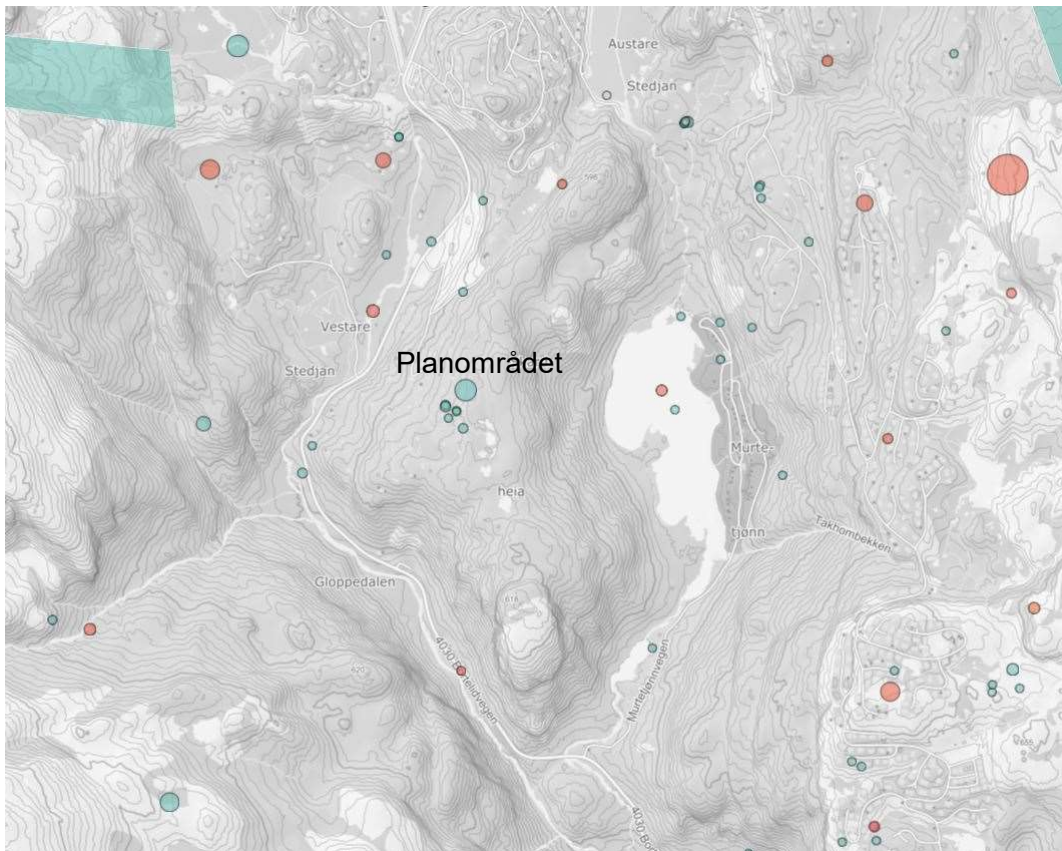
Det går skiløyper gjennom planområdet. Dette er skiløyper som blir brukt til og fra hyttene, og som tilførselsløyper til løyper utenfor planområdet. Da det ikke er hovedløyper, er det løyper som kan krysse bilveger. Mellom skiløypene på Skardehei og Murtetjønn er det etablert flere sykkelstier.



Turkart bortelid.no, rød linje – skiløype, blå stiplet linje – sykkeløype

Naturmangfold

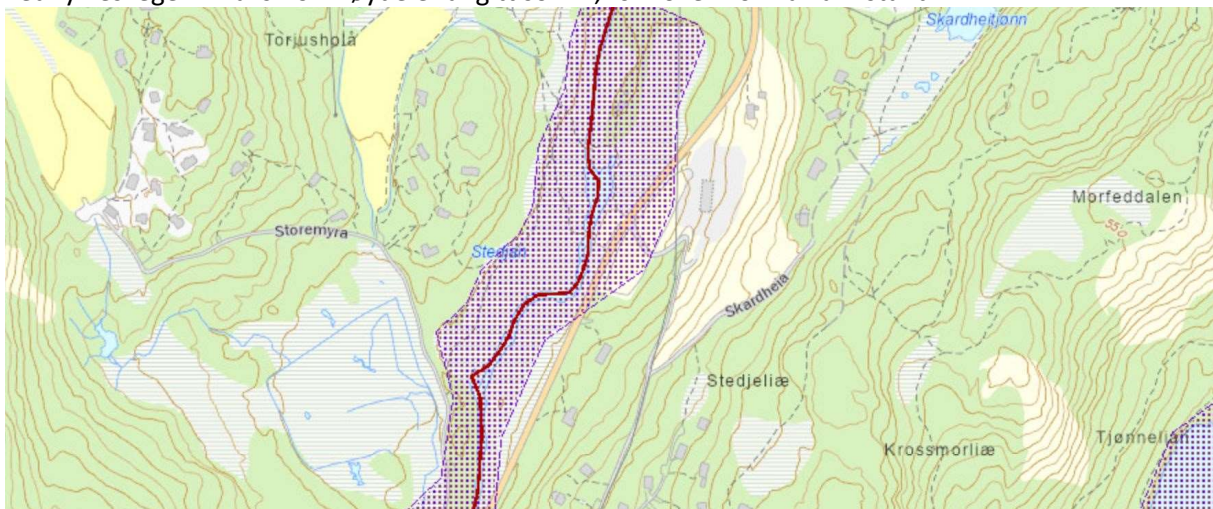
Det er ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet. To sårbare (VU) fugler er registrert innenfor eller like utenfor planområdet. Disse av artene granmeis og grønnfink. Det er også enkelte livskraftige arter som er registrerte. Funntypen for fuglene er menneskelige observasjoner.



Artskart.artsdatabanken.no, sjekket 18.02.2023. Andre kilder som er sjekket:
Miljoatlas.miljodirektoratet.no, sjekket 18.02.2023

Flom

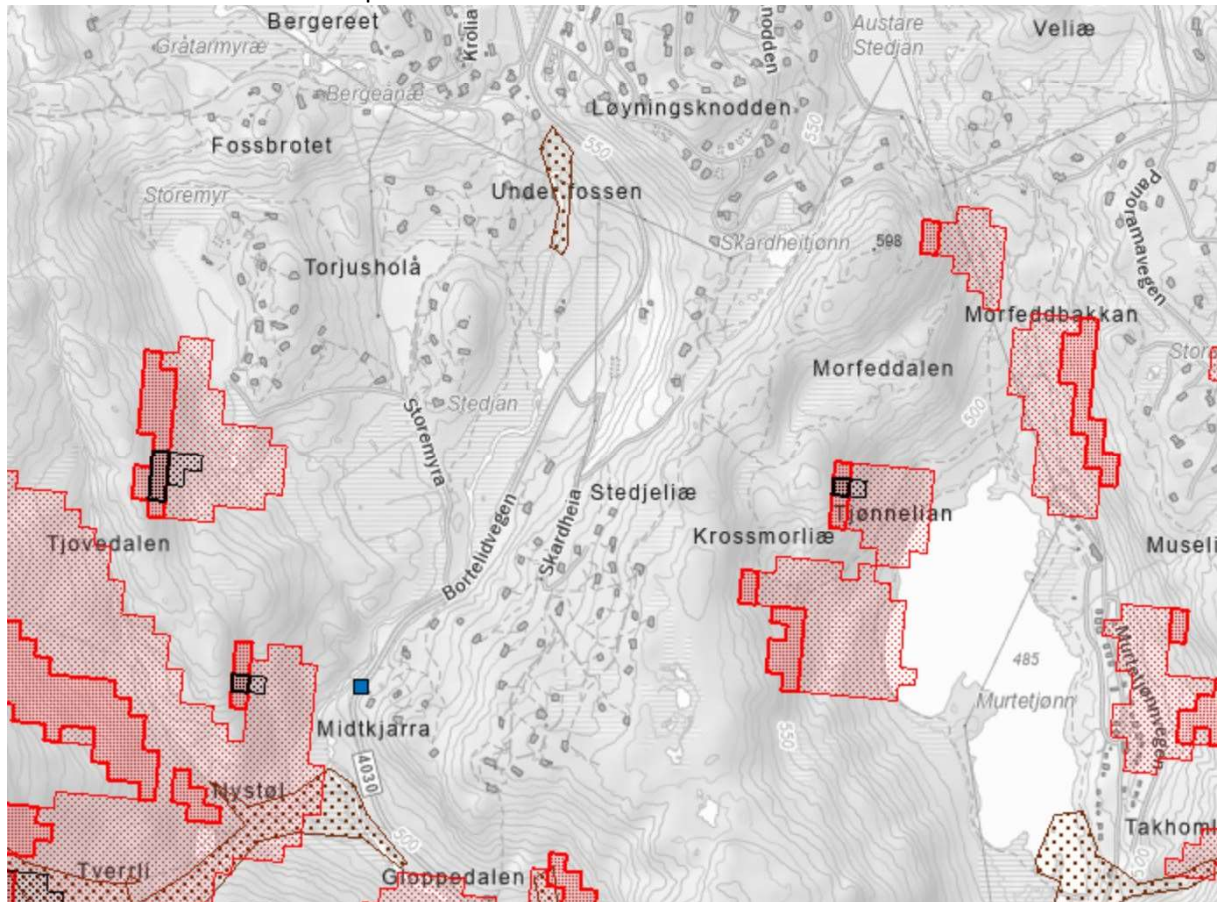
Langs bekken fra Berge er det angitt et aktsomhetsområde for flom som går inn på parkeringsplassen ved fylkesvegen. Maks flomhøyde er angitt som 4,16m over normalvannstand.



Kartbasert veileder for reguleringsplaner, NVE

Skred

Like øst for planområdet er det angitt aktsomhetsområde for snøskred. Det er ingen aktsomhetsområder innenfor planområdet.



Kartbasert veileder for reguleringsplaner, NVE

Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er svært få funn ellers på Bortelid. Agder Fylkeskommune ser ikke behov for registrering, ref. innspill til oppstartsvarelet.

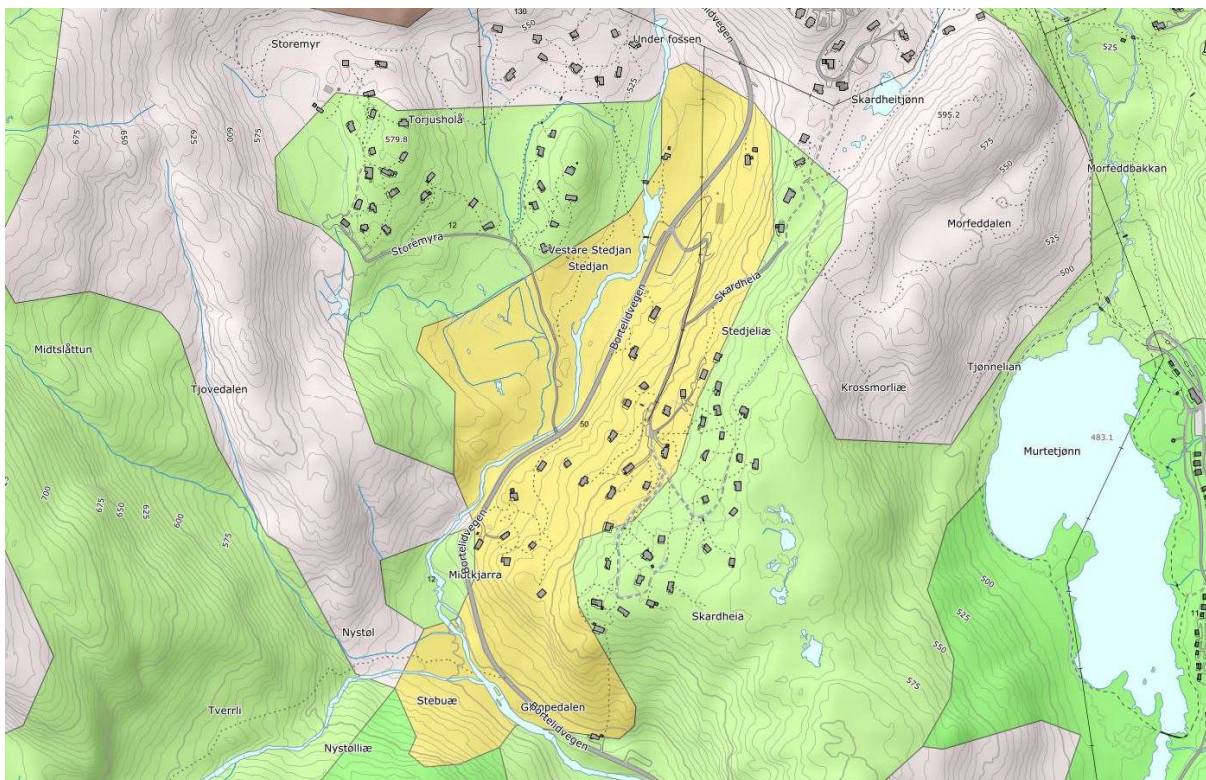
Kulturminnesok.no Sjekket 18.02.2023

Støy

Det er lite støy i området.

Grunnforhold

I NGUs løsmassekart er store deler av lia markert med elve- og bekkeavsetning (gult i kartet nedenfor), som kjennetegnes av varierende dybde hvor sortert sand og grus dominerer. I nord-øst er arealet markert som bart fjell (uten farge/ grått). Resten av området er markert som morenemateriale – usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen (grønt).



[Geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ Sjekket 19.02.2023](https://Geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/Sjekket%2019.02.2023)

Risiko- og sårbarhet

Sjekkliste for risiko- og sårbarhet er gjennomgått, og det er utført ROS-analyse for enkelte punkter. ROS-analysen med sjekkliste er vedlagt i sin helhet. Sammendraget er gjenngett nedenfor.

Grønne hendelser (rimelige tiltak gjennomføres):

01-4 - Flom

Langs bekken fra Berge er det angitt et aktsomhetsområde for flom som går inn på parkeringsplassen ved fylkesvegen. Maks flomhøyde er angitt som 4,16m over normalvannstand.

Avbøtende tiltak:

I dette området har det i forbindelse med planarbeidet vært vurdert å avsette areal til renovasjon. Da det ikke er bestemt hvilken løsning for avfallshåndtering som skal satses på fremover enda, er det ikke lagt inn areal for renovasjon i dette området. Dersom arealet blir aktuelt for fremtidig renovasjon, må sikker byggehøyde vurderes i forbindelse med ny reguleringsplan.

En liten del av arealet som er avsatt til driftsbygg og lagerplass (LSN) er innenfor aktsomhetsområdet. I dette området har bekken en høyde på ca 517,5, og aktsomhetsområdet følger like under kote 520. Som avbøtende tiltak er det satt krav til minste høyde på OK gulv innenfor hele LSN på kote +522, som tilsvarer 4,5m over bekken.

Gule hendelser (tiltak vurderes mot nytte):

02-10 – Transportnett internt i området

Fremtidig internveg vil krysse skiløype og sykkeløype/ tursti. Utforming av krysning vil være av stor betydning. Særlig viktig er sikt og stigning i kryss.

Avbøtende tiltak:

Sikre god sikt. Særlig viktig å unngå krysning i bunnen av en bakke i skiløypa/ turstien.

Røde hendelser (tiltak nødvendig):

01-10 - Radon

NGUs aktsomhetskart for radon viser høy aktsomhet i store deler av planområdet. Avbøtende tiltak som radonsperre er nødvendig.

Avbøtende tiltak:

Byggeteknisk forskrift er tydelige på krav til radonmembran. Det er ikke nødvendig med avbøtende tiltak i reguleringsplanen.

Klima og miljø

Deler av planområdet består av myrarealer. AR5 angir omtrentlige grenser for disse.

Vi er inne i et grønt skifte, og fokus på bærekraft og grønn energi er viktigere enn noen gang før.

3. RAMMER OG PREMISER

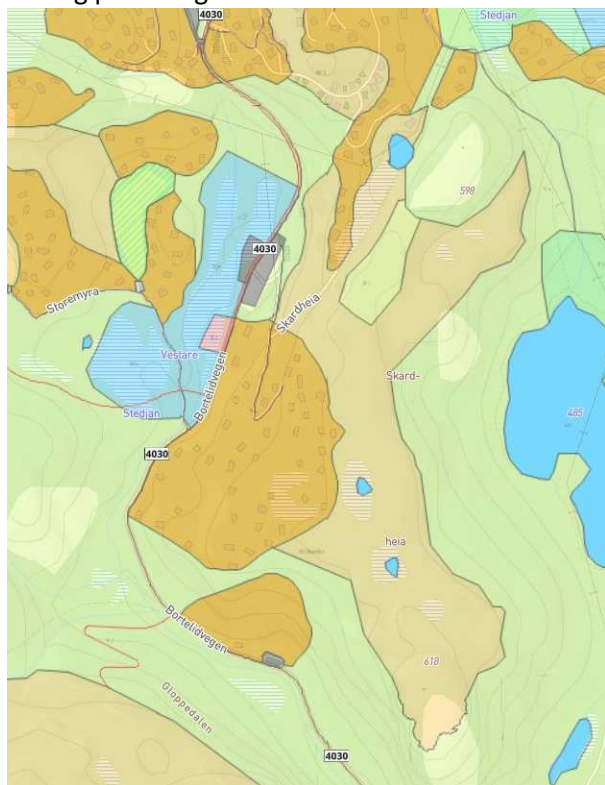
3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplan for Åseral 2011-2020

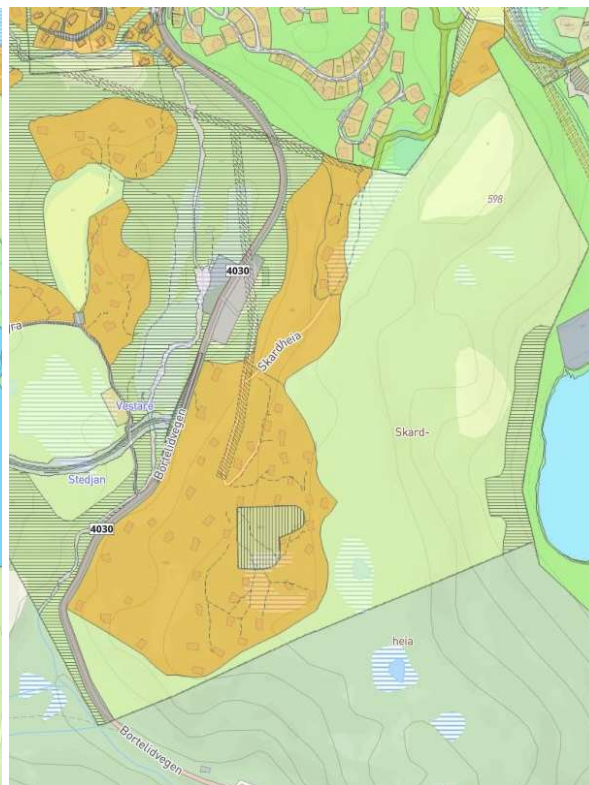
Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og LNF. Området omfattes av kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030.

Kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030

Området omfattes av kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030, og er primært avsatt til fritidsbebyggelse, både eksisterende og fremtidig. Deler av området er også avsatt til boligformål, LNF og parkering.



Utsnitt fra kommunedelplanen



Utsnitt fra gjeldende reguleringsplaner

3.2. Reguleringsplaner

De største delene av planområdet er regulert i Reguleringsplan for Bortelid (planID 19970019). Reguleringsplanen ble ikraftsatt i 1997. Kommunedelplanen gjelder dermed foran denne reguleringsplanen.

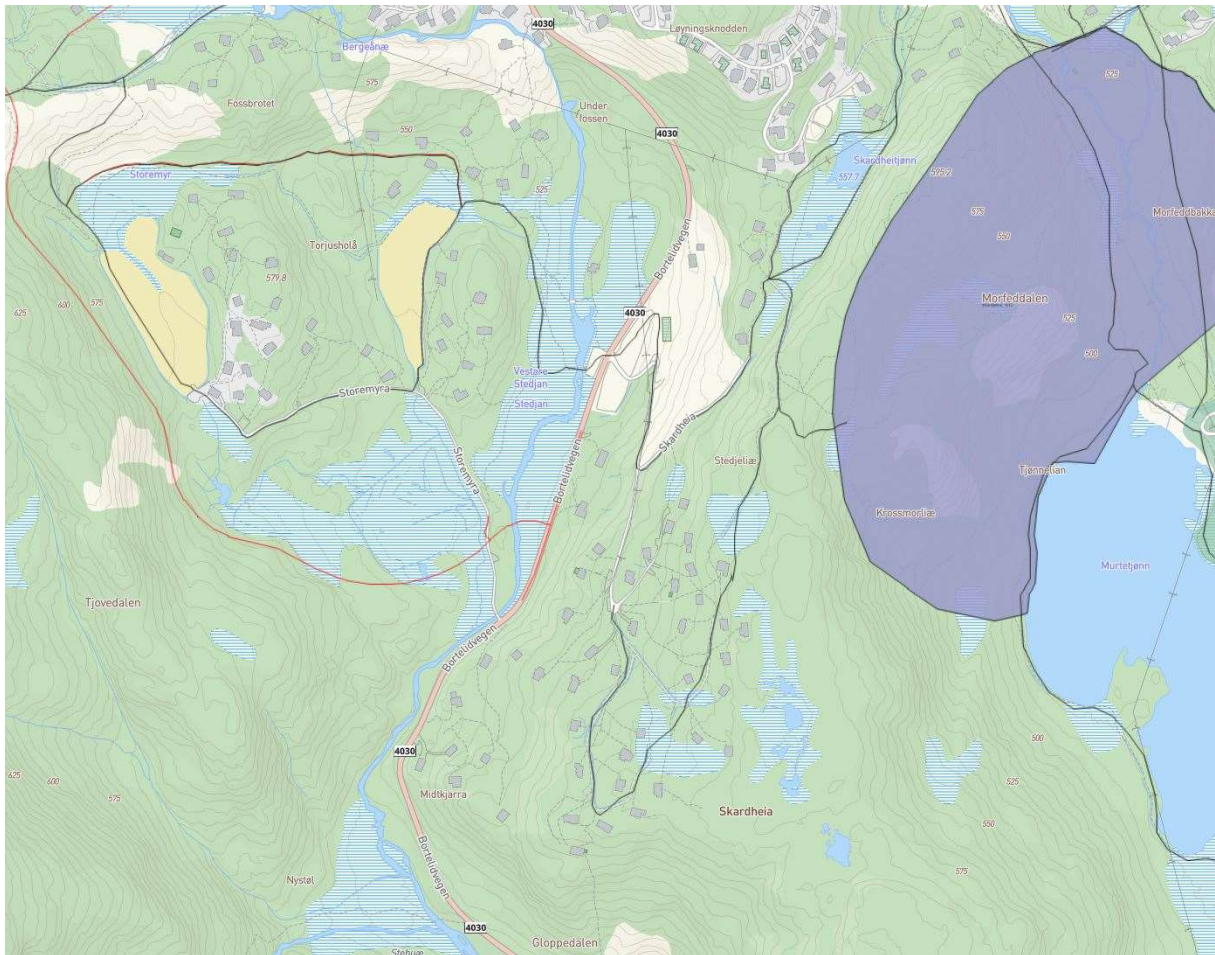
Planområdet grenser til, og/ eller overlapper deler av detaljreguleringsplan for Løyingsknodden (planID 20150074) og Reguleringsplan for veg Bortelid-Ljosland (planID 20090057). En mindre del av planområdet er ikke omfattet av tidligere reguleringsplaner.

Det er ikke andre planer under arbeid, som grenser til planområdet.

3.3. Andre aktuelle føringer

Temaplan for Friluftsliv Bortelid-Ljosland 2020-2030

I temaplanen ligger det løypetraseer gjennom området. Det er også et aktivitetsområde ned mot Murtetjønn.



Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heiplanen)

Planområdet ligger innenfor avgrensningen av den regionale planen. Planområdet ligger innenfor hensynssone bygdeutvikling, hvor interessene til villreinen er vurdert å være avklart ved at en her skal prioritere planer og tiltak som fremmer en bærekraftig bygdeutvikling.

4. PLANFORSLAGET

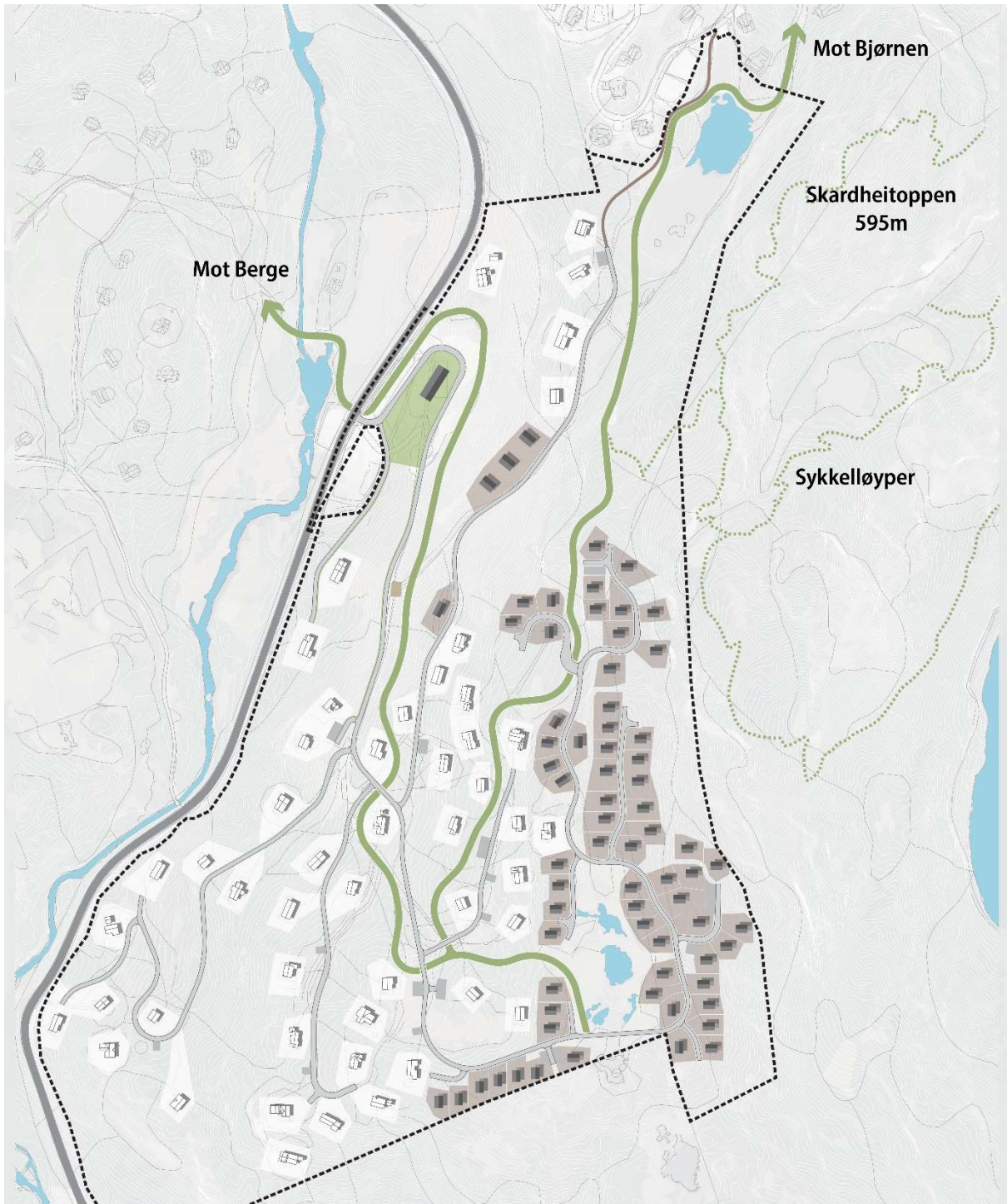


4.1. Hovedgrep

I planforslaget er hovedvekten av nye hytter lagt til toppen av området, hvor det i stor grad blir adskilt fra eksisterende felt. Dette gir større mulighet til å utforske og etablere moderne hytter med nye uttrykk, uten at det går på bekostning av opplevelsen av det eksisterende feltet. De nye hyttene er mindre i areal og har høyere mønehøyde. Noe som gir en bedre utnyttelse av områdene.

I området med eksisterende bebyggelse er det fortettet med fire hytter. Utover dette er det planlagt nye vegger, som i stor grad også vil fungere som VA-traseer.

Skiløypa er delvis lagt om, slik at den blir en forbindelse mellom eksisterende og nytt felt og områdene rundt.



4.2. Arealbruk

Planområdet er totalt 318,3 daa. Av dette er 43,0 daa satt av til eksisterende fritidsbebyggelse og 32,9 daa avsatt til ny frittliggende fritidsbebyggelse.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (76)	75,9
1420 - Skiløypetrasé (5)	10,7
1560 - Øvrige kommunaltekniske anlegg	0,2
Sum areal denne kategori:	86,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (18)	14,8
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (32)	7,2
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (4)	0,9
2082 - Parkeringsplasser (18)	1,7
Sum areal denne kategori:	24,7
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (6)	1,0
Sum areal denne kategori:	1,0
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftformål (13)	199,5
5230 - Spredt næringsbebyggelse	3,0
Sum areal denne kategori:	202,5
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag (6)	3,3
Sum areal denne kategori:	3,3
Totalt alle kategorier:	318,3

4.3. Bebyggelse, struktur og tiltak



Bygningers utforming

I eksisterende felt er bestemmelser for utforming i stor grad videreført. De fire nye tomtene i dette området har også like bestemmelser for BYA, og en lav mønehøyde for å passe naturlig inn i området. Den største endringen i bestemmelser er at planen nå åpner opp for solceller på tak og fasader.

I det nye feltet er det lagt opp til et annet uttrykk på bebyggelsen. Her ønsker man et moderne uttrykk. Fritidsboligene får et mindre fotavtrykk med inntil 80m² i BYA, og høyere mønehøyde - inntil 7,5 fra OK-gulv.

Bildene nedenfor viser eksempler av hyttetyper man åpner opp for i planen.

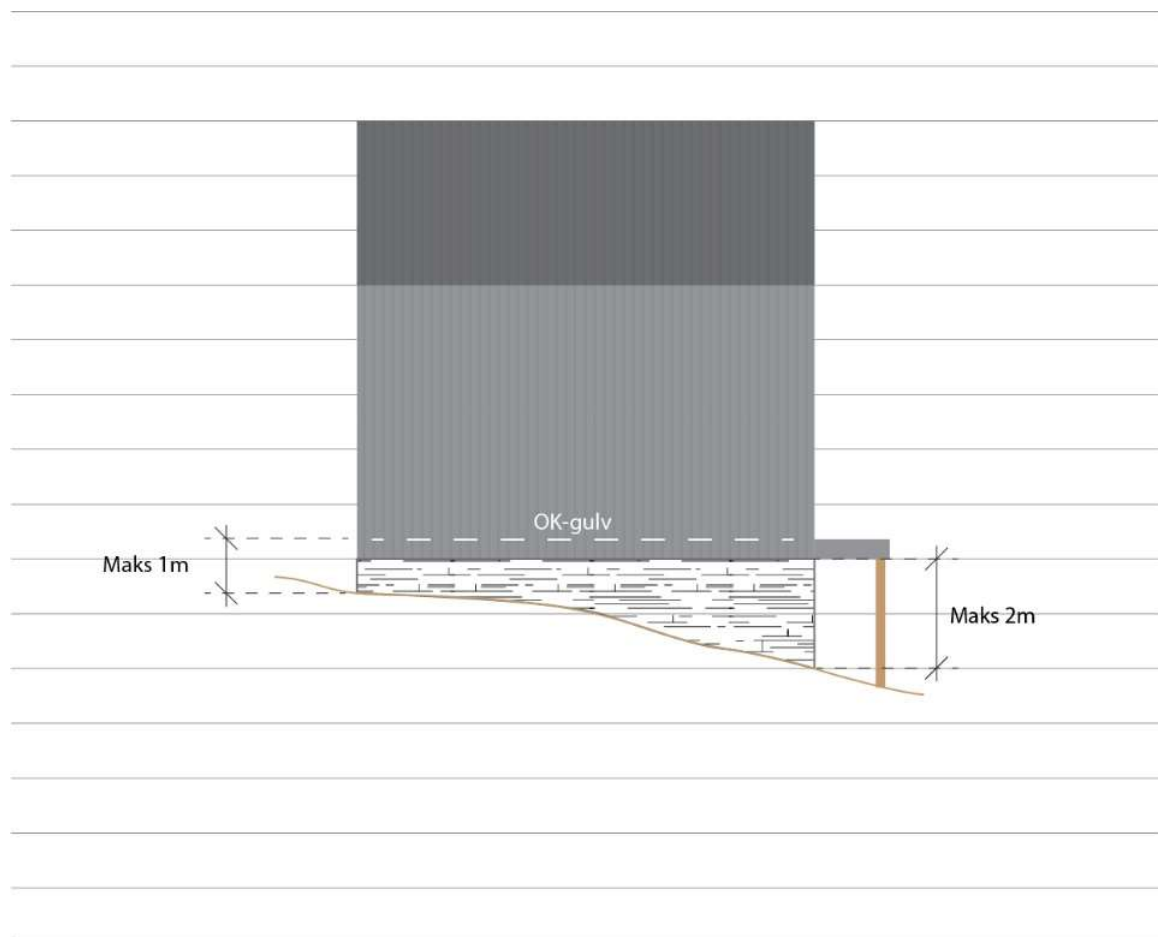


Terrengtilpassing

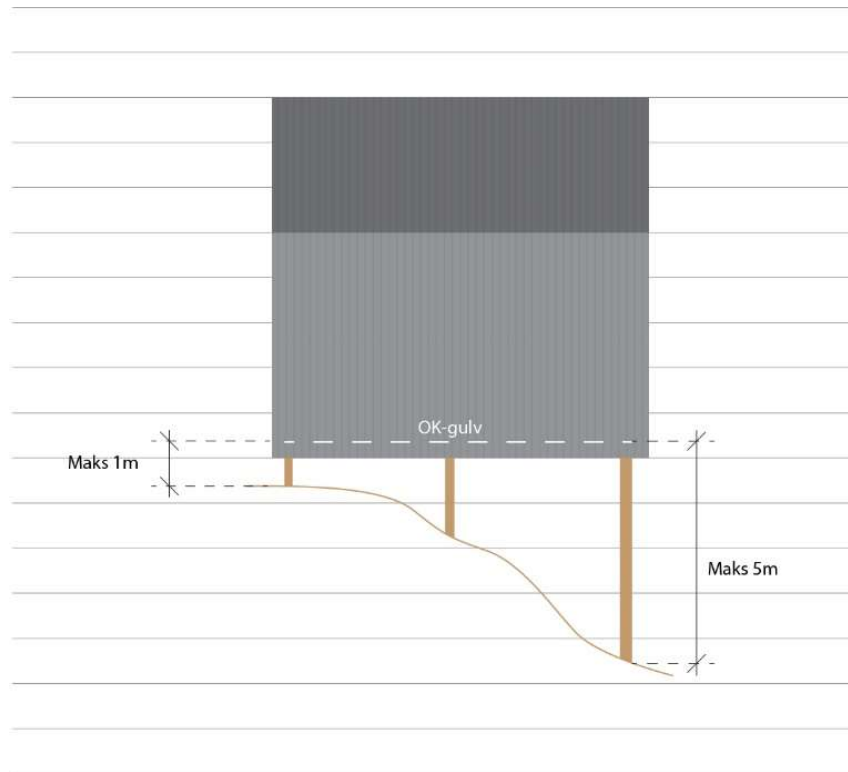
For 30 år siden satt vi hyttene på påler fordi det var den enkleste måten å få et godt fundament. I dag gjør vi det for å ta vare på og oppleve naturen. På Skardhei er målet å ta vare på landskapsformene og den stedlige vegetasjonen gjennom strenge føringer for opparbeidelse av tomter, og høydebestemmelser som tar utgangspunkt i eksisterende terreng.

OK-gulv er utgangspunktet for alle høydene i bestemmelsene, fra mønehøyde til høyder på pilarer. I stedet for å fastsette koter for OK-gulv, referer denne til eksisterende terreng. Dette gjør at de fremtidige hyttene må forholde seg til eksisterende terreng, og at de endelige høydene blir satt når man planlegger hver enkelt hytte. Den laveste høydeforskjellen mellom OK-gulv og eksisterende terreng under hytta skal ikke overstige 1m (se illustrasjonen nedenfor).

Tørrmur/ grunnmur skal ikke være høyere enn 2,5m under OK-gulv. Grunnmur med mer enn 50cm synlig høyde skal kles med steinpanel eller mures med bordforskaling. Dette åpner opp for å bygge grunnmur uten at man må planere store deler av tomta. Det åpner også opp for et estetisk uttrykk med naturlige teksturer.



Pilarer skal ikke være høyere enn 5m under OK-gulv. Dette gjør at man kan ta i bruk større deler av planområdet til fritidsbebyggelse, og dermed få en mer konsentrert bebyggelse og bedre utnyttelse av teknisk infrastruktur. Nye spennende hyttetyper kan etableres. Pilarene skal være mørke, slik at man ikke ender opp med stygge, «selvlysende» betongpilarer.



I **H65** er det en egen bestemmelse for fundamentering. Tomta er flat inn mot vegen, og har en bratt helning i midten. Her har man mulighet til å skape noe unikt og få stuen midt mellom tretoppene. For å tilrettelegge for nye og spennende løsninger, er det lagt inn romslige krav til fundamentering.



En tur gjennom området



Bildet over viser området lengst nord i planen, ved Skardheitjønn og Løyningknodden. Skiløypa er vist med grønn farge langs samme trase som den går i i dag. Det er også lagt inn mulighet for vinterbrøyta tursti fra KV8 og til vegnettet i Løyningknodden. Dersom turstien skal etableres må deler av skiløypetraseen også planeres der disse går parallelt.



Sommervegen som går inn i området i dag har en forholdsvis bratt stigning. U-svingen i starten av bakken er også relativt skarp. For å få slakere stigning og bedre horisontalkurvatur, er det lagt opp til at plasseringen til driftsbygningen må flyttes noe fra der den er søkt. Denne endringen vil også være positiv for arealet rundt driftsbygningen, som vil få en bedre tilgjengelighet.

Skiløypa er lagt om, og det er tenkt å senke denne ned i terrenget slik at skjæringen langs vegen blir lavere, og stigningen på skiløypa slakes ut. Bestemmelsene gir rom for å tilpasse traseen til terrenget. Siden KV2 trekkes innover i terrenget, får man en god avstand, ca 18m, mellom vegkant til fylkesvegen og vegkant KV2. Med det blir det god plass til både skiløype og brøytekanter.

Langs vegen som ligger bak skiløypa (opp mot Skardheitjønn) kan man se de fire nye fritidsboligene som er planlagt i eksisterende felt. Det er kun hytten lengst til høyre som ligger innenfor arealet som er *regulert* til eksisterende fritidsbebyggelse. De tre hyttene lengst nord ligger innenfor arealet for ny bebyggelse i kommuneplanen, men plasseringen oppleves som en del av eksisterende felt, og derfor er også bestemmelsene for disse hyttene tilpasset dette.



De fleste internvegene til de eksisterende hyttene kobles på hovedvegen midt i området. Her blir terrenget en del slakere og kryssene kan etableres uten store terrenginngrep. Skiløypa krysser også på et punkt hvor man har god tid til å bremse ned før kryssing.



Mellom KV8 og KV9 ligger de eksisterende hyttene i et brattere parti i lia. Dette gjør at alternative veger frem til hyttene vil gi store skråningsutslag. I dette området vil derfor flere av hyttene få parkeringsplass ved vegene over/ under, og sti frem til hytta.



I sør-vest er det godkjent en veg som ender mellom FBF7 og FBF8. Nedre del av denne er endret noe i planforslaget, slik at man kan også etablere veg ned til de nederste tomtene etter landbruksvegklasse 3.



De første fritidsboligene i det nye feltet ligger langs den siste stigningen før man kommer til toppen av heia. Hyttene vender seg mot sør med flott utsikt. Det er planlagt to fellesparkeringer som er lagt til naturlige flater i terrenget. En av hyttene får adkomst direkte fra vegen.



Oppe på heia danner hyttene små tun. Tomtene på vestsiden av vegen vil vende seg mot sør og vest med gode solforhold og utsikt over myra, pytten og vestheia. Hyttene i sør vil få utsikt østover. Litt avstand mellom hyttene gjør at solen også slipper inn til hyttene her.



I lia i øst er det planlagt en felles parkeringsplass. Her vil hyttene danne en klynge med spennende rom og private soner.





Vest for myra ligger hyttene på fjellryggen ut mot eksisterende felt.



På den lille knausen nord for myra danner hyttene og vegen en gate av naturtomter. Dette gir mindre veg per tomt, samtidig som hyttene får gode kvaliteter i form av tilgjengelighet og utsikt.



Lengst nord er det relativt mye bevegelse i landskapet. Dette fører til at hyttene blir liggende på forskjellige nivåer og danner et spennende miljø.

4.4. Samferdselsanlegg

Området får adkomst direkte fra Heddersvegen/ fylkesvegen. Avkjørselen er i bruk i dag. Hovedvegen følger i store trekk eksisterende sommerveg inn i feltet. Dagens veg har på et mindre strekk en stigning i overkant av 15%. Planen legger opp til å jevne denne stigningen ut, slik at man kommer under 12%. Veger som betjener 4 eller flere enheter planlagt etter landbruksvegklasse 3.

Internvegene er utformet med fokus på å kunne bruke disse i størst mulig grad til VA-traseer, for å og for å få færrest mulig kryssinger av skiløypa. Eksisterende ATV-veger/ skiløyper er vurdert som traseer, men med hensyn til de overnevnte hensynene og stigning, er ikke alle traseene videreført i planforslaget.

Med de nye internvegene vil de fleste eksisterende hyttene få parkering på egen tomt/ innenfor byggeområdet rundt festetomtene, og øvrige hytter vil få kort avstand fra parkeringsplasser.

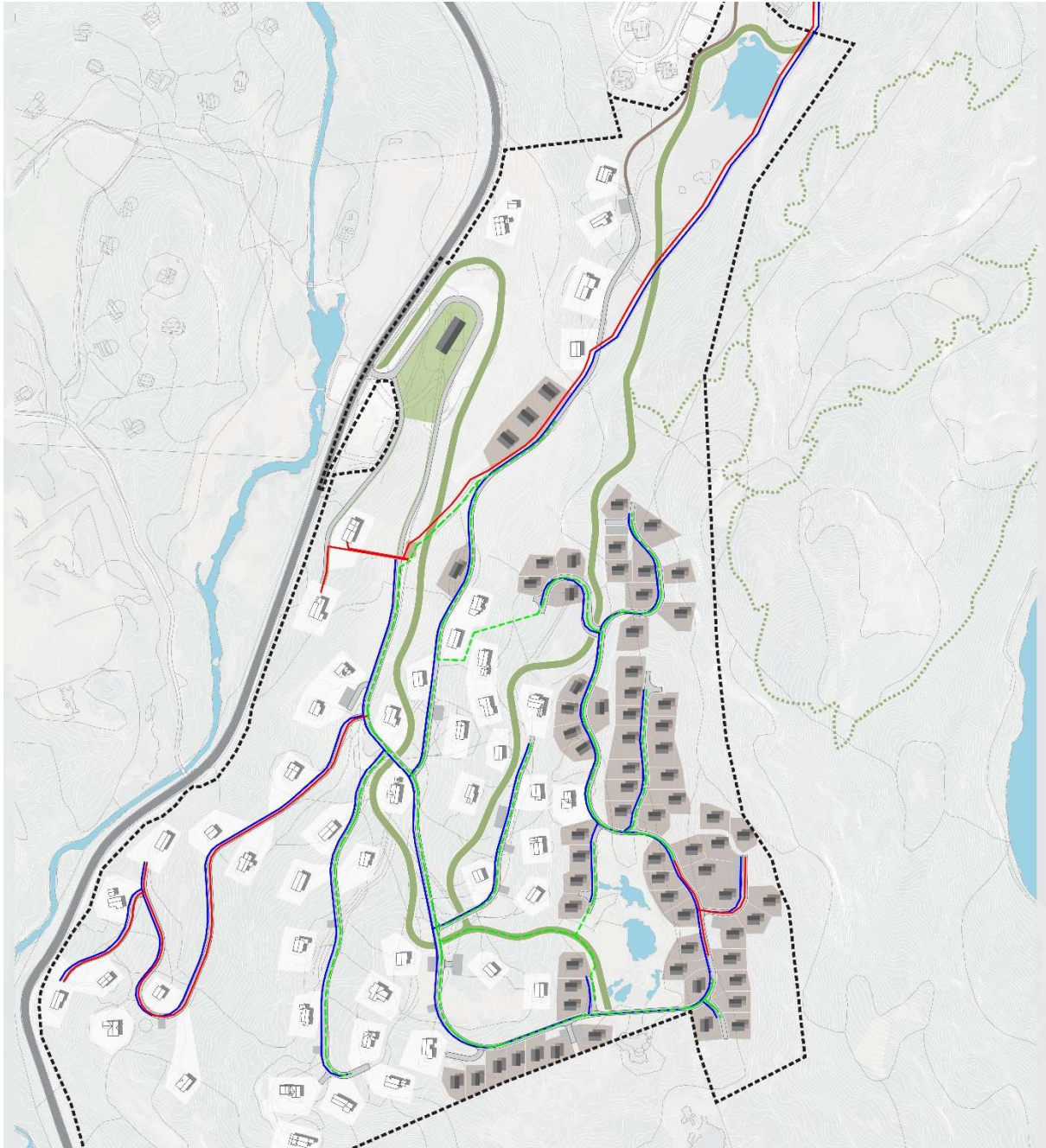
I det nye feltet får rundt halvparten av hyttene direkte adkomst til tomte eller direkte adkomst til fellesparkeringsplass fra hovedvegen. Øvrige hytter får adkomst fra internveger.

Fremtidig vegforbindelse til områdene sør for planområdet, som også er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse, er tenkt koblet på hovedvegen ved FL4, eller som en videreføring av KV14.

4.5. Teknisk infrastruktur

Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes kommunalt VA-nett. Planen legger også opp til at eksisterende fritidsboliger skal kobles på.

Vann og avløp vil gå via pumpestasjon i ØK og pumpes til pumpestasjonen ved Austare Stedjan. De fleste fritidsboligene (både nye og eksisterende) vil få selvføll ned til ØK. Enkelte fritidsboliger må ha egen pumpe. I illustrasjonen nedenfor er det vist en mulig løsning for vann og avløp. Blå linjer er vann. Grønne linjer er avløp på selvføll. Røde linjer er pumpeledninger for avløp.



Teknisk infrastruktur skal prosjekteres- og utføres i henhold til kommunalt reglement og standarder for slike anlegg.

Alle elektriske kabler for ny bebyggelse skal legges i bakken, og føringsrør kan legges i felles grøft sammen med VA-anlegg fram til tomtegrense.

4.6. Grønnstruktur

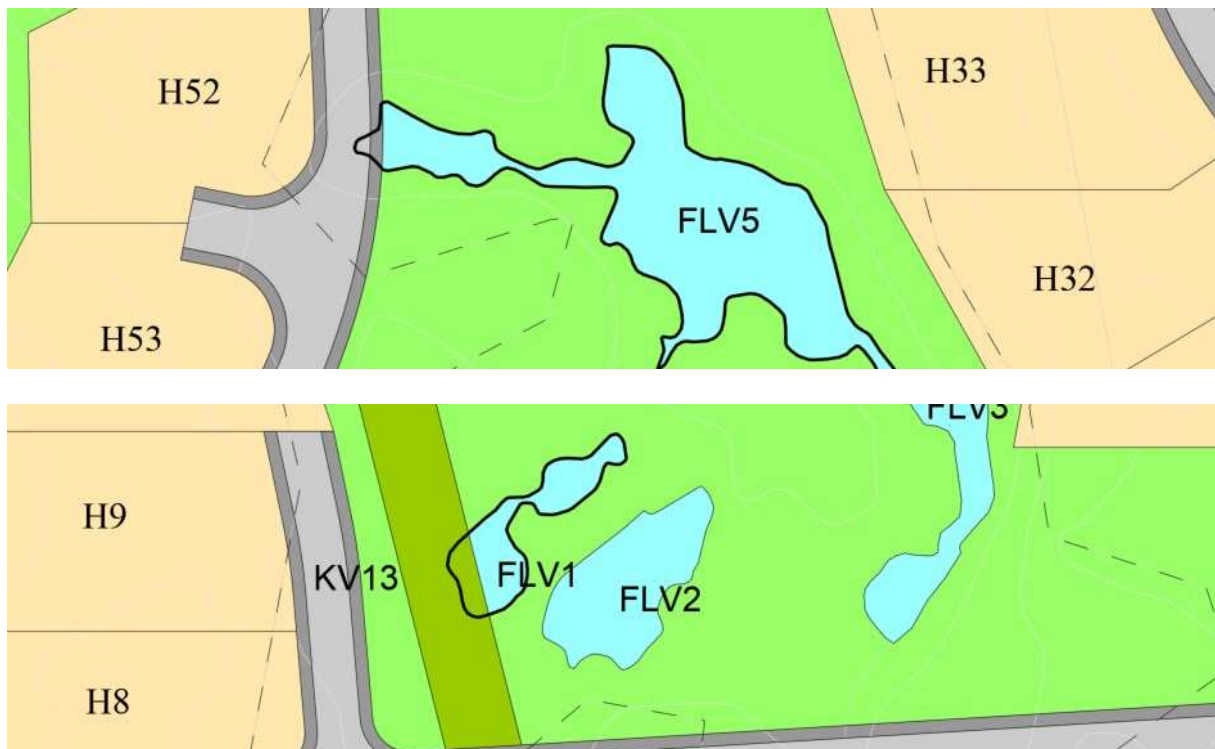
Planen sikrer store grøntområder. Den største endringen i grønnstrukturen i eksisterende felt er nye vegger og parkeringsplasser. Disse kan legges naturlig inn i landskapet, og vil i stor grad opprettholde de grønne kvalitetene i området.

I området med ny fritidsbebyggelse er det myrområder og bratte lier som primært er regulert til grøntarealer. Konseptet for fritidsbebyggelsen vil samtidig legge til rette for mye natur innenfor tomtearealene også.

4.7. Vassdrag

Det er ingen bekker som er registrert i området med unntak av grøftene langs skiløypene. Disse har liten kvalitet i dag, og deler av disse vil bli endret som følge av planforslaget.

Planen tar hensyn til de tydelige vannspeilene i området, men en liten del av FLV5 blir berørt av vegen KV16, og en liten del av FLV1 er innenfor området for skiløype. Det vurderes til at disse inngrepene ikke vil få nevneverdige konsekvenser for det biologiske mangfoldet.



4.8. Flom/ overvann

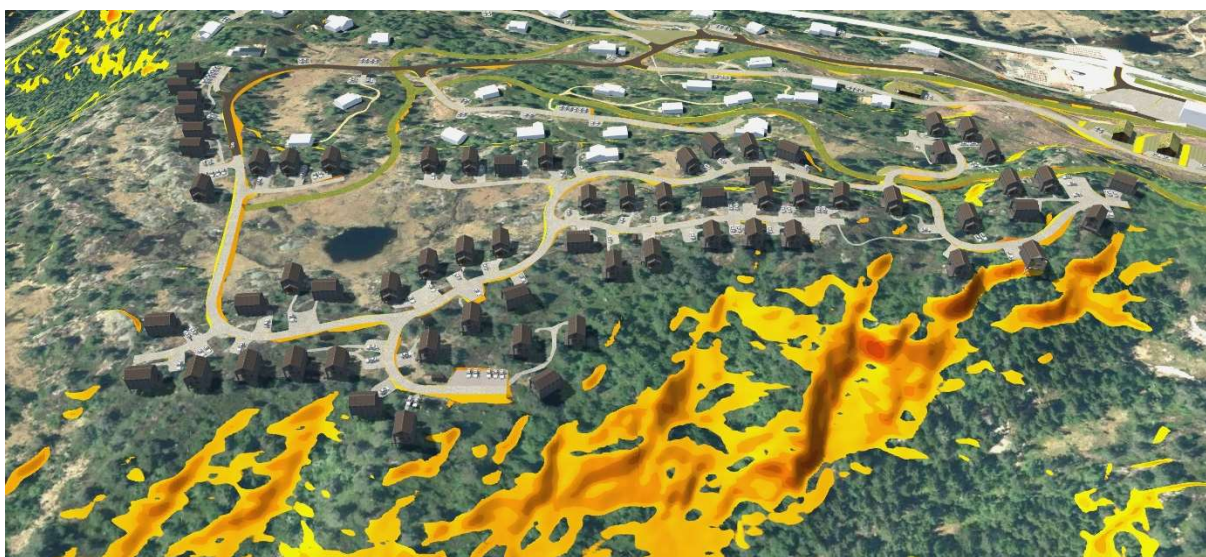
Dagens parkeringsplass nede ved fylkesvegen er omfattet av aktsomhetsområde for flom i NVEs nettkart. I dette området har det i forbindelse med planarbeidet vært vurdert å avsette areal til renovasjon. Da det ikke er bestemt hvilken løsning for avfallshåndtering som skal satses på fremover enda, er det ikke lagt inn areal for renovasjon i dette området. Det er heller ikke lagt til rette for annen bebyggelse i aktsomhetsområdet.

En liten del av arealet som er avsatt til driftsbygg og lagerplass (LSN) er innenfor aktsomhetsområdet. I dette området har bekken en høyde på ca 517,5, og aktsomhetsområdet følger like under kote 520. Som avbøtende tiltak er det satt krav til minste høyde på OK gulv innenfor hele LSN på kote +522, som tilsvarer 4,5m over bekken.



4.9. Skred

Tomtene er i all hovedsak lagt på arealer med stigning under 27 grader. I illustrasjonen nedenfor er helning mellom 27 og 90 grader vist med farger fra oransje til rød.



4.10. Naturmangfold

Etter Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippene i lovens §§8-12 legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

§8 Kunnskapsgrunnlaget.

Miljødirektoratets naturbase og artstatabankens artskart er sjekket. Kravene i §8 vurderes derfor som oppfylt.

Av sårbare arter er det registrert grønnfink og granmeis i eller i nærheten av området.

Området er delvis menneskelig påvirket ved eksisterende hytter, veger, skiløyper og tømmerhogst.

Av påvirkninger på bestanden til granmeisen nevnes fragmentering av habitater med blandingsskog i nærheten av fuktige områder samt drenering av våtmark, konkurranse fra andre meisearter om reirplass, reirpredasjon fra flaggspett og lav spredningsevne i norsk rødliste for arter.

Påvirkninger på grønnfinken er en kraftig sykdoms-epidemi, som startet rundt 2005.

§9 Føre-var prinsippet

Det meste av arealet som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse er angitt som *uproduktiv skog inkl. myr* eller *myr uten skog* i AR5, 13 klasser. I dette området er det stort fokus på bevaring av myr.

I øvrige deler av området er det mye skog. Avstanden mellom hyttene gjør det lite aktuelt med tømmerdrift i resten av området. Forholdene ligger derfor til rette for at skogen fortsetter en naturlig utvikling som blandingsskog.

§10 Samlet belastning

Det vurderes til at naturtypene som blir berørt av planen ikke er unike for stedet, og at utbyggingen ikke vil føre til et tap av biologisk mangfold.

§11 Kostnader

En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Forslagsstiller kan ikke se at planforslaget bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

4.11. Landbruk

Det drives ikke med landbruk i området. I deler av området er det nylig drevet tømmerhogst. Store deler av dette området vil være tilrettelagt også for fremtidig hogst.

4.12. Klima- og energiplanlegging

Myr

Store deler av klimagassutslippene i forbindelse med hyttebygging og hyttenes livsløp kommer fra arealbruksendringer. Det har blitt en større bevissthet rundt denne utslippsposten de siste årene. Særlig myrer er kjent for å være store karbonlagre, og det er viktig å redusere arealbruksendring av disse. Selv om man har relativt gode tall på mengden karbon i myrer, er det fremdeles knyttet usikkerhet til hvor mye karbon som frigjøres fra myrer ved drenering og arealbruksendring.

Planen tar i stor grad hensyn til myrene i området. For å legge til rette for en bebyggelse som kan plasseres fint inn i terrenget, har man vært nødt til å legge deler av vegene på myrareal. Kryssing av myr skjer primært på flate areal og i toppen av myrene. Dette er med på å forhindre at kryssingene fører til drenering av større arealer.

Bebyggelsen er også i all hovedsak lagt utenfor myrareal. Enkelte tomter ligger delvis i arealer som er registrert som myr i AR5. AR5-grensene til myrene som ligger ved H1-H76 er lagt inn i planen med bestemmelser om at bygg må settes på påler og parkeringsplasser må legges på duk der det er myr.

Bærekraftige fritidsboliger

Lavere BYA per fritidsbolig, mindre inngrep i naturen og tilrettelegging for solceller på tak/ fasade bidrar også til mer bærekraftige fritidsboliger.

På Skardhei ønsker man å satse enda mer på bærekraftige løsninger ved å koble de nye hyttene på H1-H76 til energibrønner. Energibrønner hvor bergvarmepumper henter ut solenergi som er lagret i berggrunnen. Slike anlegg har lang levetid, og tilgangen på varme er stabil gjennom hele året – også i de kalde vintermånedene. På Skardhei vil det etableres mindre bergvarmestasjoner som forsyner grupper på ca 10 enheter. Kontrollrommene legges i små boder som er plassert i nærheten av hyttene. Spreaderørene legges i VA-traseene

4.13. Folkehelse og friluftsliv

I planforslaget har det vært fokusert på å plassere skiløypa så sentralt som mulig i området. Dette gjør at de aller fleste har svært kort avstand fra hytta til løypenettet. Forbindelsen mot Berge og mot Bjørnen er opprettholdt.

På samme måte som skiløypene blir godt tilgjengelige, blir også sykkelløypene godt tilgjengelige. Enkleste adkomst vil være via KV8.

Planforslaget legger også til rette for å etablere vinterbrøyta sti fra KV8 til Løyningsknodden (TV1). Stadig flere ønsker å gå turer til fots på vinteren. Vinterbrøyta turstier er derfor noe som vil bli stadig mer aktuelt og viktig som en del av tilbudet på Bortelid. For fritidsboligene på Skardhei betyr dette også at man kan komme seg til sentrum uten å gå langs fylkesvegen i 80-sonen.

4.14. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom sti- og løypenettet og god tilgang til friluftsliv- og aktivitetsområder i nærområdet.

4.15. Universell utforming

Planforslaget legger ikke opp til universell utforming. Enkelte tomter kan fylles på en måte som gir mulighet for tilgjengelige hytter. Med hytter på påler vil det på mange tomter bli høydeforskjell mellom parkering og inngang, og vanskelig å tilrettelegge på en god måte. Sti- og løypenettet følger terrenget i stor grad, og vil få større stigninger enkelte steder.

4.16. Støy

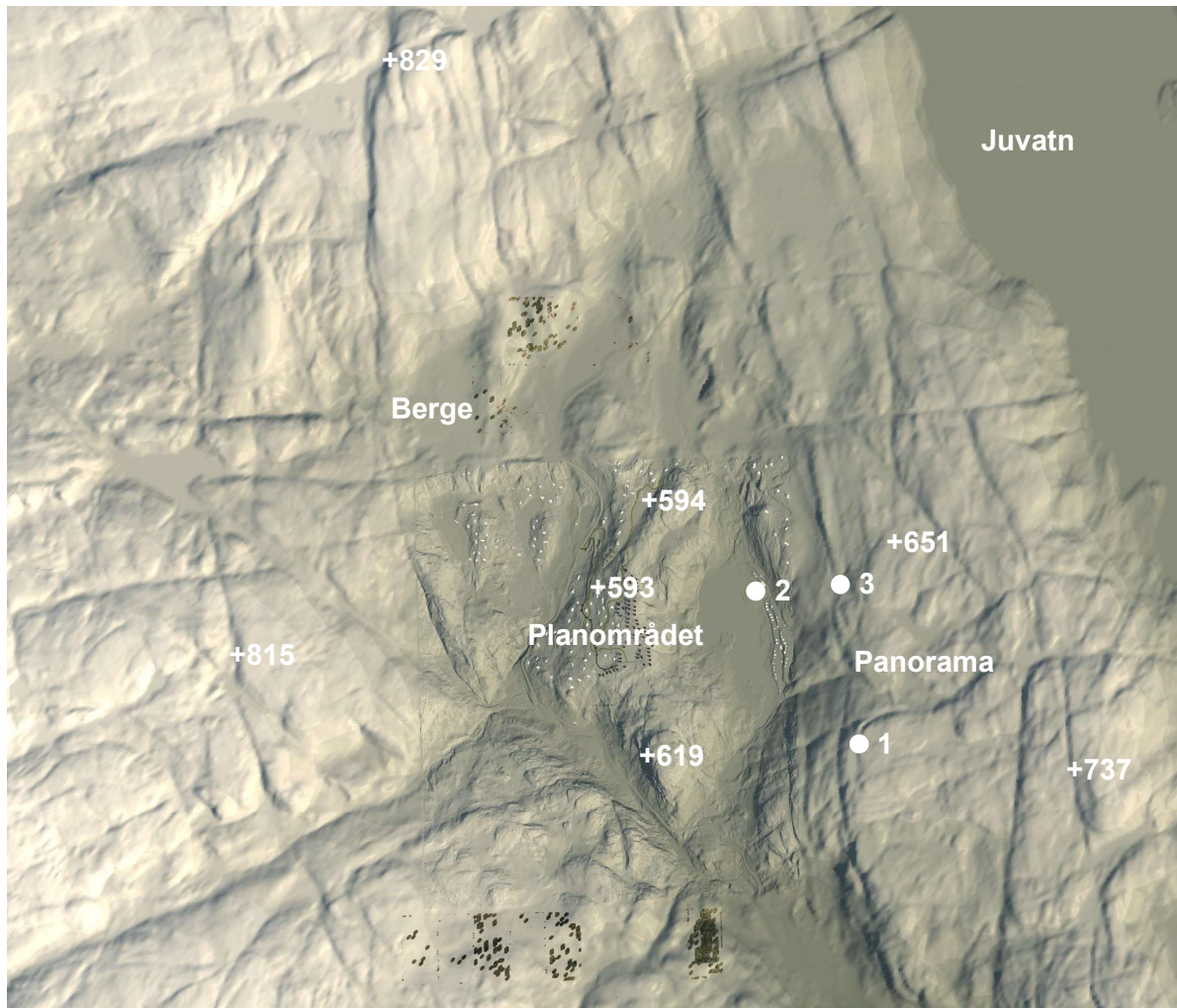
Planlagt utnyttelse i området vil ikke kreve kartlegging av støy eller gjennomføring av spesielle støyreducerende tiltak. Forholdet til støy vil ellers bli ivaretatt i byggesaksbehandlingen.

4.17. Veinavn

Gate- og vegnavn forutsettes definert av kommunen.

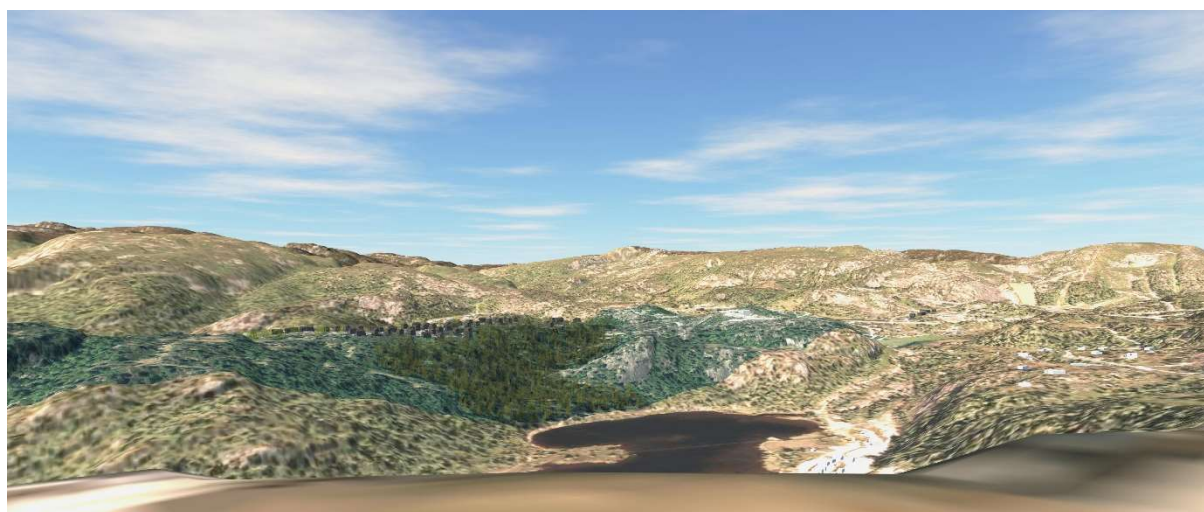
4.18. Fjernvirkning

Området for fremtidig fritidsbebyggelse ligger langs ryggen av Skardheia. Det gjør det vanskelig å unngå alt av silhuettvirkning. Samtidig er Skardheia lavere enn heiene rundt, og selv om fritidsbebyggelsen blir synlig på toppen av heia, vil det være heiene rundt som danner silhuetten.



Nedenfor er fjernvirkningen vist fra tre ulike plasser. Bildene er tatt fra stedene markert med 1, 2 og 3 i bildet over.

Punkt 1 – Panorama 4, ved krysset mellom Hestheivegen og Skiløypevegen.

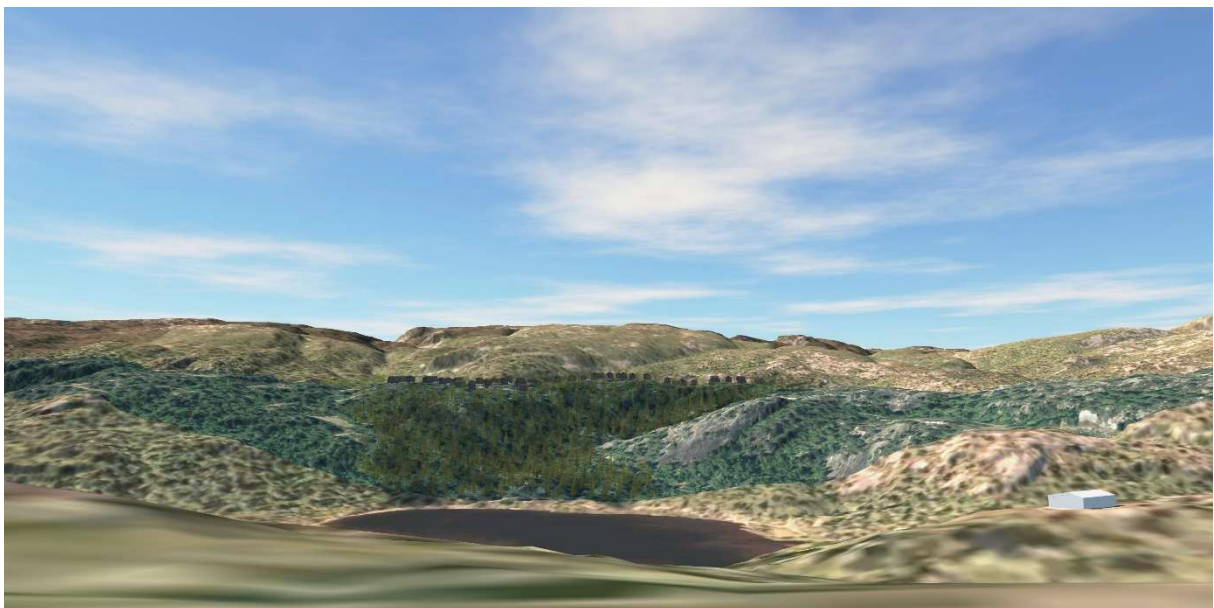


Punkt 2 – Campingplassen ved Murtetjønn





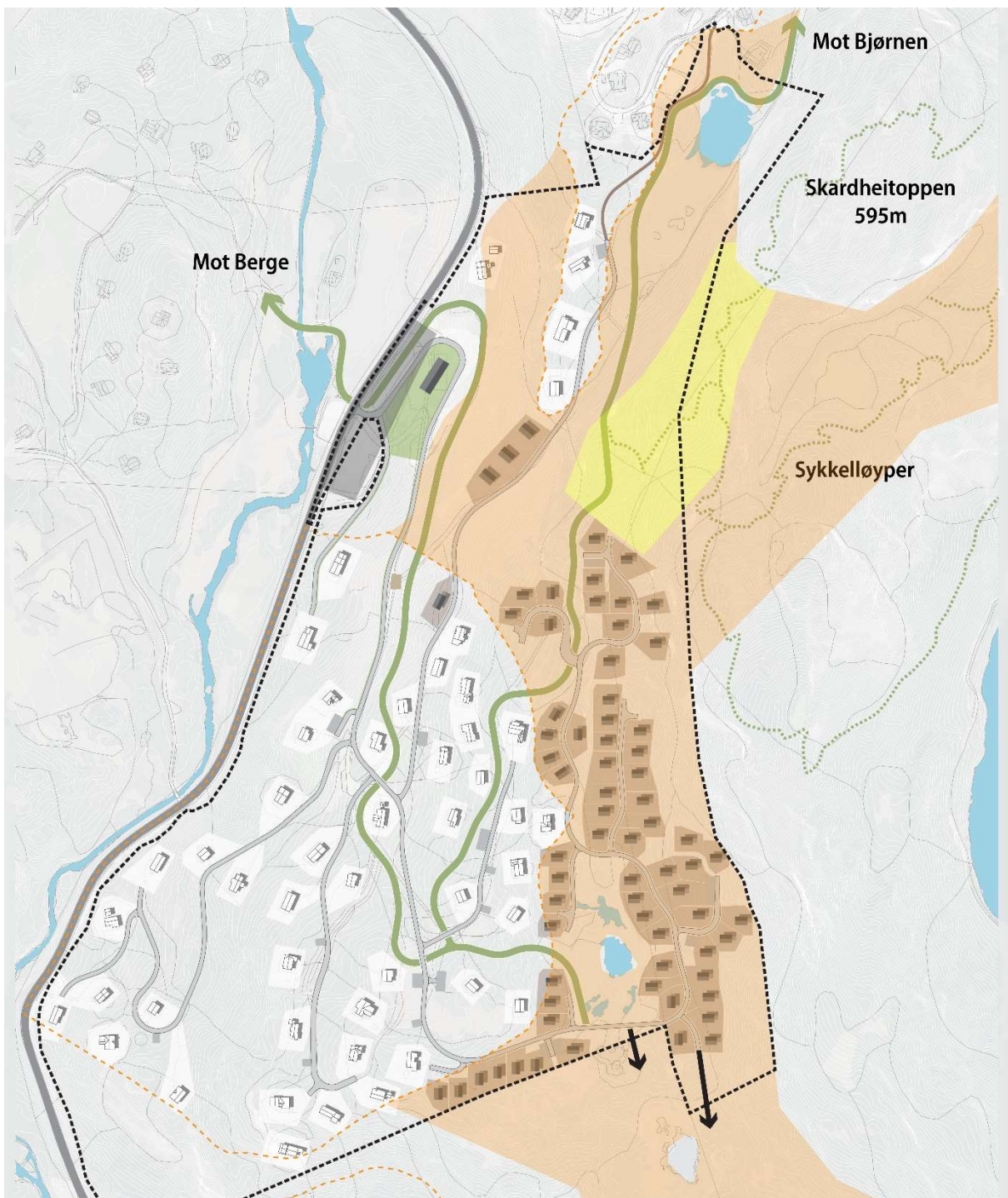
Punkt 3 – Panorama 1, ved krysset mellom Panoramavegen og Prestmyrvegen.



4.19. Overordnede planer – kommunedelplan for Bortelid

I illustrasjonen er fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen vist med oransje gjennomsliktig farge, fremtidig boligbebyggelse er vist med gjennomsliktig gul farge og nåværende fritidsbebyggelse er vist med oransje stiplet linje.

Som illustrasjonen viser blir store deler av byggeformålene i den nordlige delen av planområdet regulert til grøntformål i planen for Skardhei. Plasseringen av boligformål i kommunedelplanen fremstår som noe underlig. Kommunen har heller ikke signalisert at dette er viktige arealer å ha som reserve til fremtidige boliger. Området er til en viss grad egnet for fritidsbebyggelse, men av hensyn til de etablerte sykkelløypene er det valgt å regulere dette arealet til friluftformål.



Myra og områdene rundt myra ved Skardheitjønn, lengst nord i planområdet, er også avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse i kommunedelplanen. Dette er areal hvor man i stor grad kan bygge fritidsboliger på en økonomisk måte, og også få til gode uterom. Av hensyn til myra, tjønna og skiløypa er det ikke lagt inn nye fritidsboliger i dette området.

I kommunedelplanen finner man også areal til fremtidig fritidsbebyggelse i store deler av lia som i senere tid er hogd. Området er forholdsvis bratt, og i planen for Skardhei er det derfor kun lagt inn nye tomter på det flateste partiet langs vegen opp til de eksisterende hyttene. Dette gjør også at man får mer rom til tilpassing av skiløypa og bedre overganger til næringsarealet nede ved vegen.

Utenfor planområdet strekker området for fremtidig fritidsbebyggelse seg i to retninger. I nordøst går arealet ned til en stor hylle/ flatere parti ned mot Murtetjønn. Dette arealet overlapper også med aktivitetsområde A11 i temaplan for friluftsliv. A11 er et område hvor sykkelaktivitet er prioritert aktivitet. Terrenget mellom de nye hyttene på Skardhei og arealet som er egnet til fritidsbebyggelse lengre nede er så bratt at det ikke er naturlig med vegforbindelse denne vegen. Dersom dette området skal utvikles vil det være mer hensiktsmessig med veg fra Austare Stedjan.

Sør for planområdet er det også store områder som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse. Dette området har mange av de samme kvalitetene som området innenfor planen for Skardhei. I detaljreguleringsplanen er det lagt til rette for en påkobling til dette området, enten direkte fra KV2, eller fra KV14.

5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Oppstartsmøte og varsling

Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet ble avholdt 19.09.2022.

Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid, samt oppstart av forhandling om utbyggingsavtale ble varslet i brev/ e-post til berørte naboer og offentlige instanser, samt i Fædrelandsvennen og på kommunens hjemmesider 12.12.2022, med frist for merknader innen 23.01.2023. Det kom totalt inn 16 merknader.

Nedenfor er merknadene oppsummert i korte trekk eller gjengitt i sin helhet og kommentert. Alle merknadene til varsel om oppstart er vedlagt i sin helhet.

Offentlige instanser

Agder Energi Nett AS (AEN),

*Innspillet er oppsummert i korte trekk
19.12.2022*

AEN har etablert høyspentanlegg og lavspent anlegg i det aktuelle området. De viser til byggegrense fra ledning og kabel til nærmeste bygningsdel. Kun høyspent i luftlinje skal inn i plankartet.

Kommentar:

Merknad tas til følge.

Agder fylkeskommune (AFK),

*Den konkrete tilbakemeldingen er gjengitt i sin helhet
19.01.2023*

Åseral kommune deltok i fjorårets GNIST-program med prosjektet «Hjemme bra men Bortelid best» på Bortelid. Målet med prosjektet har vært å skape en hyttebygd med nye uttrykk og lave utslipp.

Rapporten fra prosjektet skiller hovedsakelig mellom to «hyttetyper» på Bortelid, naturhytter og landsbyhytter. Planområdet ligger i område med naturhytter. Naturhyttene ligger spredt i landskapet og er lite synlige. Hyttene nås ved stier og skogsveger fra felles parkeringsplasser. Dette er kvaliteter en ikke finner i området med såkalte «landsbyhytter». Rapporten foreslår en 4-delt utvikling mot fremtidens Bortelid.

I referatet fra oppstartsmøte står det at kommunen ikke ønsker en plan for eksisterende og nytt område til behandling før en har revidert kommunedelplan for Bortelid og fått inn overordna føringer fra GNIST-prosjektet. Fylkeskommunen støtter kommunens syn, og mener at en bør avvente et planforslag til revidert kommunedelplan for Bortelid er klar.

Landskap

Planavgrensningen mot øst ligger på et høydedrag i landskapet, med bratt helling ned mot Murtetjønn i øst. Ny bebyggelse bør utformes og plasseres med respekt for omgivelsene. En bør søke å unngå silhuettvirkning.

Det bør fremlegges visualiseringer fra kjente synsvinkler som viser eksponeringen i landskapet.

Friluftsliv/myr

Det går en preparert skiløype (rundløype) gjennom feltet med eksisterende fritidsboliger. Skiløypa er vist til i Temaplan for friluftsliv for Bortelid-Ljosland 2020-2030. I oversendelsen står det at etablering av helårsveg til eksisterende fritidsboliger vil kreve omlegging av skiløypa, og at målet er å finne et godt alternativ til dagens trasé. Fylkeskommunedirektøren mener at er viktig å finne en alternativ trasé som opprettholder det nettverket av turløyper som finnes i dag, og unngå å anlegge fylling ut i vassdrag og myrområder. Det er noen mindre vann og myrområder nord og øst i planområdet. Fylkeskommunedirektøren vil generelt gi råd om at disse områdene blir bevart.

Det står ikke noe nærmere om rekkefølge på de planlagte tiltakene i området. En bør vurdere om det mest hensiktsmessige vil være å avklare skiløypetrase først eller etter at det er lagt til rette for en midlertidig løsning for å ivareta gode adkomstmuligheter og øvrige friluftsjnteresser på stedet.

Interne stier innenfor planområdet bør bevares og vises på plankartet.

Villrein

Planområdet ligger innenfor avgrensning for regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heiplanen). Vi forvalter de siste bestandene av den opprinnelige ville fjellreinen i Europa, en bestand som er truet av utryddelse. Heiplanen er en felles plan hvor målet er å sikre en arealforvaltning som bidrar til å ivareta villreinen. I Heiplanen er det avsatt soner med retningslinjer for arealbruk. Planområdet ligger innenfor hensynsone bygdeutvikling. I denne sonen er interessene til villreinen vurdert å være avklart ved at en her skal kunne prioritere planer og tiltak som fremmer en bærekraftig bygdeutvikling, så sant intensjoner og mål i Heiplanen blir gjennomført.

Videre legger en til grunn at tilrettelegging for friluftsliv skal skje i samsvar med kommunens sti og løypeplaner (Temaplan friluftsliv for Bortelid-Ljosland 2020-2030), og at disse tar hensyn til villreinen.

Innlandsfisk og fysiske tiltak i vassdrag

Vi gjør oppmerksom på at eventuelle tiltak som berører bekker eller vann kan være avhengig av tillatelse etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag. Dersom man i reguleringsplanen har tilstrekkelig informasjon om tiltaket som viser at tiltaket utformes slik at produksjonsmuligheter for fisk eller andre ferskvannsorganismer ikke forringes, kan en vurdering av tiltaket i reguleringsplanen erstatte søknadsbehandling etter forskriften.

Samferdsel

Fremføring av veg til eksisterende hytter må ta utgangspunkt i eksisterende avkjørsel fra fylkesveg (ved parkeringsplass) og tilhørende atkomstveger. Byggegrense mot fylkesveg må innarbeides i ny plan.

Kulturminner

Planområdet er vurdert etter kunnskap om området, erfaring, digitalt kartgrunnlag mm. og vi finner at potensialet for å avdekke automatisk freda kulturminner er lav. Det er derfor ikke nødvendig med arkeologisk registrering på området. Vi minner om aktsomhetsplikten; dersom det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern og kulturturisme, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.

Kommentar:

GNIST

GNIST har satt i gang mange av de nye tankene som fremmes i planforslaget, hvor naturhyttenes lave fotavtrykk og små terrenginngrep kombineres med landsbyhyttenes tilgjengelighet og standard. Vi ser på planen for Skardhei som svært positivt for både utviklingen av Bortelid og for arbeidet med revideringen av kommunedelplanen. For utviklingen av Bortelid betyr det at det allerede nå blir fokusert på bærekraft i nye prosjekter. For arbeidet med kommunedelplanen får man en god, lokal referanse hvor man kan hente verdifull erfaring.

Øvrige tema

Temaene er beskrevet i planbeskrivelsen. Vi mener planen tar hensyn til temaene som blir nevnt.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE),

Den konkrete tilbakemeldingen er gjengitt i sin helhet

18.01.2023

Vi viser til NVE sin Kartbasert rettleiar for reguleringsplan. Rettleiaren leier dykk gjennom alle våre fagområde, og gir dykk verktøy og innspel til planarbeidet. Den som utarbeider planen har ansvar for at desse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Overvatn

Planen må ta omsyn til behovet for opne vassvegar, overordna blågrøne strukturar og forsvarleg overvasshandtering. Den som utarbeider planen skal òg vurdere korleis omsynet til eit endra klima skal ivaretakast. Ifølgje Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventar regjeringa at potensialet til vassdraga for trygg avleiing av overvatn og naturbasert demping av flaum, blir utnytta. Tiltak må ikkje blokkere tilrenning av overvatn frå høgareliggande areal og føresegner bør sikre dette. Flaumveger for overvatn bør synleggjerast i plankartet. Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing må leggest til grunn. For meir informasjon om overvatn i arealplanar, sjå Overvatn i arealplanar – korleis ta omsyn til vassmengder? (nve.no)

Flaum

Delar av planområdet, som grensar inntil Bortelidvegen, er innafor aktsemdområde for flaum. Aktsemdkart er unøyaktige. Lokale terrengforhold og trygg byggehøgde bør vurderast. Det same gjeld nærværet av mindre bekker som ikkje har vorte plukka opp i analysen. Ved eventuelle kryssingar av bekker må bruer og kulvertar planleggast med tilstrekkeleg kapasitet.

Skred i bratt terreng

Planområdet ser ut til å ligge utafor aktsemdområde for skred i bratt terreng. Ein må likevel vere merksam på at det ikkje er utarbeida aktsemdkart for sørpeskred og at aktsemdkart er basert på unøyaktige data som gjer at mindre lausneområde (< 50 meter vertikal høgde) ikkje alltid er vist i kartet. Lokale terrengforhold må vurderast. I NVE sin kartbaserte rettleiar for reguleringsplan punkt 10 er det hellingskart som kan vere til nytte i vurderinga (se kartutsnitt).

Energianlegg

Det er nettanlegg i planområdet (se kartutsnitt) som skal regulerast med omsynssone «Bandlegging etter anna lovverk» H470, jf. pbl § 12-6 og § 11-8 d. Mindre høgspenningsanlegg innafor

områdekonsesjonar kan bli regulert til "Teknisk infrastruktur" etter pbl. § 12-5 nr. 2. Vi oppfordrar god dialog med netteigar i området (Agder Energi Nett).

Uttak av vatn og vassdragstiltak

Dersom planen legg til rette for vassuttak frå vassdrag eller grunnvatn, må det kome tydeleg fram i plandokumenta. Uttak av grunnvatn som overstig 100 m³/døgn, må bli meldt til NVE for vurdering av konsesjonsplikt (§ 45).

NVE rår frå lukking av bekkar. NVE syner spesielt til varsemdplikta i vassressurslova (vrl.) § 5 som pålegg at tiltak i eller langs vassdrag skal planleggast og gjennomførast slik at dei er til minst mogleg skade og ulempe for allmenne og private interesser.

Økosystem som flaumskog, myrer og våtmarker har ei flaumdempande funksjon som bør bevarast i størst mogleg grad. Myr er viktig for naturmangfald, reinsar vatn og lagrar karbon. Å sørge for at myr og våtmark ikkje går tapt er eit langsiktig og viktig klimatiltak.

Kommentar:

Overvann

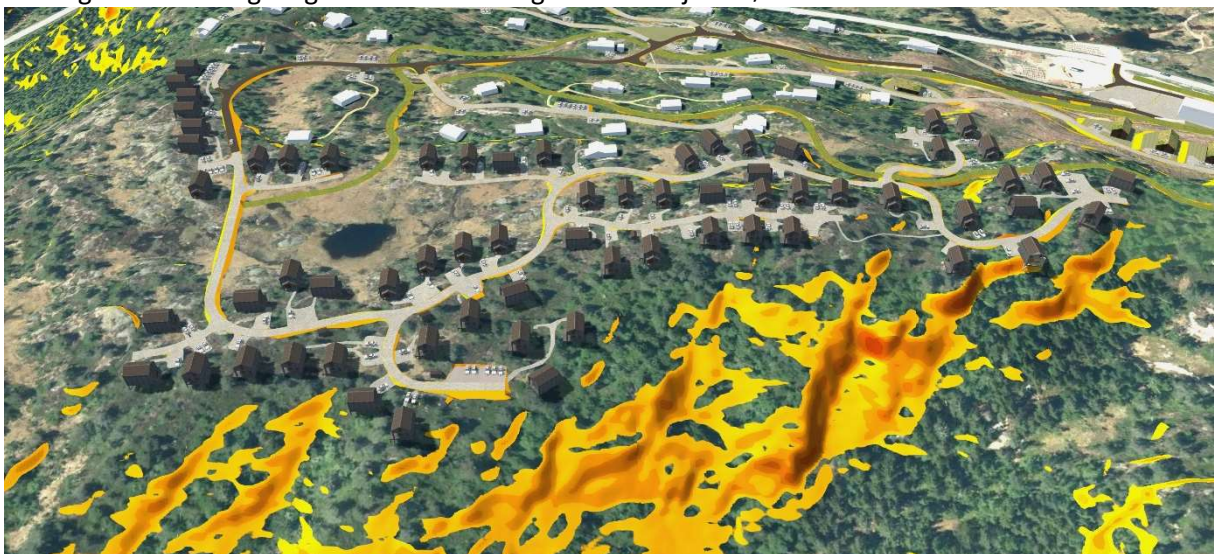
Med unntak av grøftene langs skiløypetraseene/ ATV-vegene er det ikke registrerte bekker i området i dag. Overvann vil i størst mulig grad ledes rett ut i terrenget. Planforslaget legger opp til en svært liten andel harde flater, og både grøntareal og tomter vil i stor grad ha permeable overflater. Myrer er i stor grad bevart.

Flom

Aktsomhetsområdet har i løpet av planprosessen vært vurdert som mulig område for renovasjon. Det har vært vurdert om området skulle reguleres til tross for mangel av konkrete planer for området, med en viss grad av fleksibilitet i bestemmelsene. Da det ikke foreligger konkrete planer for fremtidig bruk, har man valgt å ikke regulere dette området til byggeformål. Dersom det i fremtiden blir aktuelt å ta i bruk arealet må flomsikker høyde vurderes i egen reguleringsplan.

Skred i bratt terreng

Tomtene er i all hovedsak lagt på arealer med stigning under 27 grader. I illustrasjonen nedenfor er helning mellom 27 og 90 grader vist med farger fra oransje til rød.



Energianlegg

Høyspenningsanlegg er regulert med hensynssone. Agder Energi ble varslet om oppstart og har sendt innspill til planen.

Uttak av vann og vassdragstiltak

Planen legger ikke til rette for vannuttak eller lukking av bekker. Myrer er søkt bevart i stor grad.

Statsforvalteren i Agder

23.01.2023

Overordna plan og utfordringer knyttet til vann og avløp

I referat fra oppstartsmøte 19.09.22 ble det signalisert fra kommunen at det ikke ønskes plan for både eksisterende og nytt område til behandling før en har revidert kommunedelplanen for Bortelid.

Kommunedelplan for Bortelid ble vedtatt i 2007 med hjemmel i tidligere plan og bygningslov av 1985. Siden vedtak av planen har samfunnet rettet større fokus på at kommuner gjennom langsiktig planlegging skal legge til rette for en bærekraftig utvikling som ivaretar lokale, regionale og nasjonale interesser, for sine innbyggere i dag og for framtidige generasjoner. Vi står overfor en global klima og naturkrise, der Norge må ta sin del av ansvaret for å kutte utslipp og stanse tap av naturmangfold. I gjeldende kommunedelplan er det regulert flere områder til fremtidig fritidsbebyggelse. I en revisjonsprosess vil det være hensiktsmessig å vurdere samtlige områder opp mot ny kunnskap og nye nasjonale føringer som har kommet siden planens vedtak. Rettleiar om planlegging av fritidsbustader fra 2022 oppfordrer til at «områder som ikke er i tråd med nasjonale og viktige regionale hensyn bør tas ut og tilbakeføres til LNF-områder». Videre står det at «*omfanget av nye utbyggingsområde bør tilpasses behovet i planperioden og sees i sammenheng med fortettings- og utbyggingspotensialet i tidligere godkjente byggeområder*».

Statsforvalteren vil påpeke at det over lang tid har pågått en omfattende utbygging av fritidsboliger på Bortelid, uten at kommunen har økt rensekapasiteten ved det kommunale avløpsanlegget. Dette har medført at dagens avløpsanlegg er sterkt overbelastet, og at rensingen over lang tid ikke har tilfredsstilt gjeldende krav i utslippstillatelsen og forurensningsforskriften. Dette er tydeliggjort for Åseral kommune i tilsynsrapport etter kommunetilsyn datert 28. november 2022. Åseral kommune har nylig påbegynt prosessen med å søke om ny utslippstillatelse etter forurensningsforskriften kapittel 14 for Bortelid avløpsanlegg. Som en konsekvens av at avløpsanlegget ikke har ledig kapasitet til å motta mer avløpsvann, og at rensingen ved anlegget ikke tilfredsstiller rensekravene, har vi informert kommunen om at de ikke har anledning til å tillate etablering av nye tiltak som medfører økt tilførsel av avløpsvann målt som BOF5 til avløpsanlegget før det er etablert tilstrekkelig rensekapasitet og rensingen er i samsvar med gjeldende regelverk, jmfør plan- og bygningsloven § 27-2.

Med bakgrunn i de forhold som belyses over støtter Statsforvalteren kommunens vurdering og gir faglig råd om å avvente arbeid med reguleringsplanen til kommunen har revidert overordna plan etter plan- og bygningsloven av 2008, og etter gjeldende mål og forventninger knyttet til bærekraftig arealplanlegging. Etter våre vurderinger er det stort behov for å fastsette fremtidig utvikling av Bortelid, og løse større overordna utfordringer, særlig knyttet til vann og avløp. Om kommunen likevel velger å gå videre med reguleringsplanarbeidet før kommunedelplanen er revidert, har statsforvalteren følgende innspill.

Vann og avløp

Planforslaget må inneholde en beregning av hvor stor mengde avløpsvann, oppgitt som BOF5, tiltaket vil medføre, jamfør Norsk Standard 9426, metode 4.2. Det må også framkomme hvordan avløpsvannet skal håndteres, og hvorvidt aktuelle avløpsanlegg har kapasitet til å behandle avløpsvannet innenfor de rammene som er gitt i gjeldende utslippstillatelse og forurensningsloven med tilhørende forskrifter. Kommunen bør i reguleringsbestemmelsene stille rekkefølgekrav om at nytt renseanlegg må være ferdigstilt før en tillater utbygging og påkobling.

Snøskred

Det er registrert aktsomhetsområde for snøskred med utløpsområde østover mot Murtetjønn, hvor det er ferdsel knyttet til tur- og skiløypa som går langs vannet (NVEs aktsomhetskartet).

Utløsningsområde for snøskred ligger delvis innenfor planområdet. Byggetiltak eller terrenginngrep vil kunne påvirke skråningshøyde- og helling i det aktuelle terrenget. De fleste snøskred oppstår på grunn av naturlige forhold, men noen blir også utløst av mennesker som beveger seg i terrenget. Økt ferdsel i utløsnings- og utløpsområdet, som et resultat av økt fritidsbebyggelse, vil også kunne være en risikofaktor.

Statsforvalteren legger til grunn at dette forholdet blir utredet i en risiko – og sårbarhetsanalyse, og at det tas særskilt hensyn til eventuelle konsekvenser i utredningen. Tiltak for å hindre eller begrense uønskede hendelser må tas inn i planen som arealformål, hensynssoner og/eller generelle bestemmelser jf. pbl. §§ 11-7 til 11-10 og §§ 12-5 til 12-7. Vi minner om at areal bare kan bygges ut dersom det er tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av natur- eller miljøforhold, jf. pbl. § 28-1.

Landskap og terreng

Planområdet omfatter Skardheias nordvest-skråning og høydedrag. Det er bratt helling på øst-siden av høydedraget ned mot Murtetjønn. All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. For å ivareta landskapshensyn, bør en bl.a. søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Både arealformål og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Herunder anbefaler vi at det fastsettes tydelige og restriktive bestemmelser når det gjelder ny og eksisterende bebyggelse i området.

Statsforvalteren forventer at planforslaget, ved utlegging til offentlig ettersyn, har illustrasjoner som viser de landskapsmessige konsekvensene av tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene blant annet vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.

Natur og friluftsliv

Planområdet omfatter flere områder med myr, bekk og tjern. I tillegg til å ha viktig verdi for biologisk mangfold, tjener de oss med en rekke økosystemtjenester som bl.a. flomdemping, karbonlagring og friluftsliv. I nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023, er det trukket frem at det er viktig å ivareta natur som våtmark, myrer, elvebredder og skog ved arealplanlegging, da disse naturtypene kan dempe effektene av klimaendringer. Statsforvalteren mener at planlagt utbygging bør ta særskilt hensyn til, og at utbygging må bli lagt utenom disse områdene i videre planarbeid.

I alle saker med ny aktivitet eller nye inngrep i vann og vassdrag, må det følge en vurdering av om § 12 i vannforskriften kommer til anvendelse. Statsforvalteren minner også om at det er forbud mot tiltak i vassdrag, og at tiltak ikke kan gjennomføres før det foreligger tillatelse fra ansvarlig myndighet, jf. forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.

Statsforvalteren minner i tillegg om at kantvegetasjonen langs vassdrag med årssikker vannføring er lovbeskyttet, jf. vannressursloven § 11. I bestemmelsen fastsettes et generelt krav om at det skal opprettholdes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Vi viser i den sammenheng veileder om Kantvegetasjon langs vassdrag utgitt av NVE i 2019. Statsforvalteren kan gi fritak fra vannressursloven § 11 i særlige tilfeller.

Vi ber om at bredden på vegetasjonsbeltet fastsettes i reguleringsplan, og at arealene reguleres til LNF - naturformål eller grønnstruktur – naturområde evt. LNF-formål med hensynssone bevaring naturmangfold, med bestemmelser i tråd med kravene i vannressursloven § 11.

Tur- og skiløype

Planlagt omlegging av tur- og skiløype, som følge av etablering av helårsvei til eksisterende hytter, bør sees i sammenheng med eksisterende løypenettverk. Vi oppfordrer også i arbeid med å velge ny løypetrasé, til å tenke på friluftsopplevelsen i sammenheng med overnevnte tema. Å bevare naturkvalitetene som vannforekomster, trær og annen vegetasjon bidrar til å styrke friluftskvalitetene langs skiløypa og i planområdet for øvrig, både sommer og vinter. Det bør reguleres rekkefølgekrav om at ny skiløype er sikret opparbeidet før utbygging tillates.

Utover dette ber vi om at følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-iarealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales. Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.

Kommentar:

Avløp

Tilstrekkelig rensekapasitet er en viktig forutsetning for utbygging. Med hensyn til behandlingstid for plan og byggesak, er det ikke ønskelig å vente med behandling av planen til kapasiteten er økt, men heller være klar for utbygging når kapasiteten er tilstrekkelig. Det er derfor lagt inn rekkefølgekrav til tilstrekkelig rensekapasitet.

Øvrige kommentarer

Temaene er beskrevet i planbeskrivelsen.

Andre

Berit og Audun Løvgren

Innspillet er gjengitt i sin helhet

04.01.2023

Vi ser positivt på at nye hytter/veier planlegges med lavest mulig avtrykk i naturen. Skardheia er ei perle og vi ser det som viktig å bevare myrområdene på toppen av heia. Flere av de eksisterende hyttene øverst ligger lavt i terrenget, hvilket gjør at sola kommer seint vinterstid. Vi ber derfor om at nye hytter legges slik at de ikke tar sol fra eksisterende hytter.

Kommentar:

Planen fokuserer på å lave avtrykk. Det er også i stor grad skilt mellom nytt og eksisterende felt, slik at nærvirkningen for eksisterende hytter blir minst mulig.

Bjørn Pettersen, på vegne av Hanne Sofie og Simon Rosenvinge, Elisa og Erik Arild, Febe og Ola Pettersen, Anne-Marie og Bjørn Pettersen.

Innspillet er gjengitt i sin helhet

20.01.2023

Ang. saksbehandling og info til oss hytteeiere så etterlyses det innkalling til informasjon, orienteringsmøte om reguleringsplanen, da dette vil være med til å avklare en del av problema som vi nå stiller spørsmål om.

1) Hyttefeltet i Skardheia er et "gammelt" felt hvor det er rom og fri natur mellom hyttene. Det er et mangfold av dyreliv iom at det ikke er fortettet. Det er ikke ønske om fortetting eller andre inngrep i naturen som forringer kvaliteten til det å ha en hytte med tildels enkel standard og fri natur mellom hyttene.

2) Det ble for et par år siden vedtatt å legge helårsvei fram til sommerparkeringen. Dette ble akseptert, men videre vei inn i hyttefeltet er ikke ønsket. På sommerstid er det greie stier fram til hyttene, og på vinteren kan en følge skiløypa, og alternativer er scooter transport, som er positiv attåtnæring for grunneier.

3) Pr.dd har det ikke vært problemer med utslipp fra hyttene og det naturlige avfallet fra mennesker er hygienisk behandlet uten helsemessige problemer eller konsekvenser for miljøet.

Kommentar:

Planen tar vare på naturen mellom hyttene. Nye vegger til eksisterende hytter vil naturligvis også bli en del av dette arealet. Flere har ytret et sterkt ønske til kommunen om veg, vann og avløp, de siste årene. Dersom det ene eller det andre skal etableres er det en fordel at dette planlegges sammen. Også med hensyn til arealene som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse på Skardheia, er det naturlig å se dette i sammenheng med veg og parkering i eksisterende felt. For å bevare mest mulig av kvalitetene i området er det lagt stor vekt på en vegstruktur som er tilpasset terrenget.

Per Arne Birkeland

Innspillet er gjengitt i sin helhet

13.12.2022

Vi er fornøyd med at planarbeidet endelig er satt i gang. Vi har lenge signalisert sterk interesse for å få både vei og vann/avløp til vår hytte Skardeheia 21, og håper at planen legger opp til at våre ønsker blir innfridd.

Kommentar:

Planen legger til rette for vann og avløp til eksisterende hytter, samt parkering i kort avstand fra hytta.

Simon Levinsen Rosenvinge

Innspillet er gjengitt i sin helhet

21.01.2023

I forbindelse med utbygging av hytteområde i Skardeheia på Bortelid har jeg som hytteeier en del innvendinger med tanke på dette. Jeg stiller meg undrende til tanken om å ødelegge dagens landskap grunnet fortetning med hytter og ytterligere vei i området. Området er en av de områdene på Bortelid som fortsatt fremstår som urørt ved at hyttene ligger spredt og det har fortsatt en viss «sjarm» i området. Området er rolig, hyttene ligger skjermet fra hverandre og det er et område for å trekke seg tilbake og nyte naturvennlig stillhet. Når vi kjøpte hytta var det nettopp dette vi likte og håper derfor det forblir på denne måten. Vi ble skissert en vintervei lik den som er i dag og stilte oss positive til dette grunnet alder og fysisk form på noen av hytteeierne, men å gjøre området om til et «boligområde» av hytter er jeg svært negativ til. Håper dette blir tatt med i den videre utredning av området.

Kommentar:

Nye vegger vil bli en del av området. Disse er søkt plassert mest mulig skånsomt. Det er heller ikke fortettet mellom eksisterende hytter, slik at dagens kvaliteter blir ivaretatt best mulig.

Øystein Ramstad

Innspillet er gjengitt i sin helhet

06.01.2023

Vedrørende regulering av området Skardehei på Bortelid.

Vi har mottatt varsel om regulering som berører området helt opp mot vår hytte i nordenden av Skardeheitjønn, Løyningsknodden 53e. Det er de siste år regulert inn vei og 3 nye hytter like ved oss som vi har godkjent. Vi vil motsette oss ytterligere fortetting i dette området. Vi er spesielt opptatt av at Skardeheitjønn med omliggende myrområde ikke blir berørt. Dette er et flott naturområde med vanspeil og myr. Det er et rikt område med mye dyreliv, fugler og insekter som er særdeles viktig å bevare. Vi vil motsette oss en hver form for inngrep i dette området. Det vil være svært ødeleggende om det skulle bli mere graving i form av veg, rørlegging eller annet her. Dette gjelder også ytterligere barklegging av løypetrasseer som ødelegger myrlandskapet. Vi ønsker selvsagt oppdatert informasjon om planen videre.

Kommentar:

Det er ikke fortettet i dette området. Skiløype og tursti er lagt på samme side som skiløypa går på i dag. Planen regulerer også at man ikke skal gjøre inngrep i vannspeilet på Skardheitjønn. Det kan bli

aktuelt å legge VA-traseen på sørsiden av Skardheitjønn. Eventuelle arealer som blir berørt må jordkles og sås med stedegen vegetasjon.

Kurt Vatneli

Innspillet er gjengitt i sin helhet

19.12.2022

Flott at vi hytteeiere på toppen av Skardheia, endelig skal få den etterlengtede og tidl. lovet vei til hytta. Kommende vinter skulle være den siste vi skulle slite oss opp, og det håper vi fortsatt.

Kommentar:

Ingen kommentar

Lars Tore Fedjestad

Innspillet er gjengitt i sin helhet

19.12.2022

Hei, er intresert i vintervei til hytta. Sån jeg ser på reguleringsplan er det ikke tegnet inn noen vei ned til hytta vår. Stemmer dette?

Kommentar:

Det er ikke tegnet veg helt ned til hytta, men vegen går forbi i bakkanten av hytta. Parkering kan etableres langs vegen.

Jan Rune Berås og Tone-Lill Løland

Innspillet er gjengitt i sin helhet

05.01.2023

Vi har mottatt varsel om oppstart av regulering nær vår hytte i Løyningsknodden 55. Planen ser ut til å gå rundt vår hytte og vi vil motsette oss ytterligere utbygging i nærheten av denne.

Det er allerede godt utbygd med både vei og fortetting av hytter i nærheten og vi mener det vil være ødeleggende både for hytten samt naturområdet rundt hytten ved ytterligere utbygging. Vi ble også opplyst da vi kjøpte hytten om at det måtte samtykke fra festere i området ved utvidelse av flere hytter.

Da det ble anlagt vei bak vår hytte nylig var det en premiss den gang at veien skulle gå bak hytten og at det ikke skulle bygges noe på fremsiden av hytten. Vi godtok utvidelsen av denne veien med løfte om at det ikke skulle bebygges mer enn vei og 2 nye tomter.

Slik reguleringsplanen er varslet nå ser det ut som det blir berørt store deler foran vår hytte. Vi har ikke mottatt noen detaljregulering, så det eneste vi har av informasjon er reguleringsområdet.

Kommentar:

Det er ikke fortettet i dette området.

Ingrid Sandrib og Magnar Flaag
Innspillet er gjengitt i sin helhet
15.01.2023

Vi har på tidligere initiativ fra Alexander Skeibrok til utbedret veiløsning i Skardhei, respondert positivt på en utbedring til vintervei et stykke opp i området (til dagens trafo-stasjon). Dette gitt kostnad som signalisert, samt at vi som hytteeiere gis en sikret rett til 1-2 parkeringsplasser i området. I forhold til en eventuell videreføring av slik veiløsning høyere opp i terrenget og evt. inntil/forbi (baksiden av) vår hytteeiendom, signaliserte vi at dette for vårt vedkommende betinges av både samlet kostnad og ikke minst at et terrenginngrep for slik videreføring fremstår skånsomt.

Når det gjelder de samlede formål med planarbeidet - tilrettelegging for veg, vann og avløp til eksisterende samt planlegging av et evt. hyttefelt øst i planområdet – vil vi gjerne bemerke følgende;

- I likhet med veiløsning tenker vi også at det for vann- og avløpstilknytning er særlig viktig at terrenginngrep i slik forbindelse skjer så skånsomt som mulig. Vi oppfatter at mye av kvalitetene ved Skardheis hytteområde fra 70-80 tallet ligger i luft mellom hyttene, lite lysforurensning og få og skånsomme terrenginngrep. Slik ønsker vi også å ha det i fortsettelsen!
- Når det gjelder et eventuelt nytt hyttefelt øst i området så vil dette kunne utfordre ovennevnte. I fall hyttefeltet allikevel skulle godkjennes, håper vi sterkt at dette skjer med langt mindre inngrep og mildere fotavtrykk i naturen enn det som har vært tilfelle i senere års utbygginger på Bortelid.
- Forøvrig minner vi om gjeldende festekontrakt for egen eiendom som tydelig angir at fortetting i form av nye hytter i eksisterende hytteområde, ikke tillates.

Kommentar:

Punktene er forsøkt ivaretatt i planforslaget.

Jan Helge Rosseland
Innspillet er gjengitt i sin helhet
26.12.2022

Ut fra varselet og plankartet ser vi at vår hytte (nr. 26) blir liggende i den sørlige utkanten av planområdet. Ifølge varselet er det aktuelt med nye hytter i østre del av området, uten at det er spesifisert nærmere hvor langt dette området strekker seg. I den sammenheng ønsker vi å få fram vårt syn om at det eksisterende hyttefeltet må skjermes i størst mulig grad fra fortetting, og at den egenarten som er ved hyttefeltet i Skardheia må ivaretas best mulig. Det vil si at man må ta hensyn til at det er et av få hyttefelt som er igjen, hvor man har relativt god plass mellom hyttene og mye uberørt natur. For vår del er det særlig viktig at det ikke kommer ny bebyggelse tett på hytta som blir liggende i veien for utsikt eller solforhold.

Vi ser fordelene av å kunne få vei fram til hyttene, og vi kommer sannsynligvis også til å kjøpe oss inn i en eventuell vei. Men vi ønsker at veier i området blir lagt slik at de er til minst mulig sjenanse for eksisterende hytter. Vi er særlig opptatt av å ikke få noen vei tett innpå hytta på sør- eller vestsiden, da det er de sidene som er viktigst i forhold til utsikt, sol og bruk av uteområde. Vi ønsker heller ikke en vei med gjennomgangstrafikk tett på hytta.

Kommentar:

I kommuneplanen er det avsatt areal til fremtidig fritidsbebyggelse sør og øst for hytta. I planforslaget er deler av arealet i øst regulert til nye hytter, men arealet rett sør for nr. 26 er regulert til grøntareal. Kollen er i stor grad bevart, og vegene ligger i god avstand fra hytta i sør og vest.

Elisa Levinsen Arild

Innspillet er gjengitt i sin helhet

21.01.2023

Det har vært plan om helårsvei til sommerparkeringa, noe som er godtatt. men betingelsene var at det ikke skulle legges vei videre inn i det gamle hyttfeltet. Det gamle hyttfeltet er fredelig og med et rikt dyreliv. Med vei inn i området vil naturen og miljøet ødelegges. Ber om at dette tas med i reguleringsplanen at det ikke er ønske om vei i området fra flere hytteeiere. Hytta vår har enkel standard og med evt pålegg om tilkobling av vann og kloakk vil det bli svært vanskelig økonomisk å gjennomføre.

Kommentar:

Ingen kommentar

Jon Pedersen

Innspillet er gjengitt i sin helhet

19.12.2022

Jeg ønsker minst mulig utbygging av nye hytter og veier. De fleste utbygginger av hytter i dag skjer med hytter tett i tett med mye veier og trafikk rundt., med innlagt vann og bilvei til døren Det bygges få om noen byggefelt slik som vi har på Skardheia i dag. Jeg skulle ønske at Åseral kommune ville ta vare på byggefelt slik som Skardheia ser ut i dag. Med lite trafikk rundt hyttene,men desto mer natur og ro. Vii setter pris på roen og nærheten til naturen slik det er i dag, og er redd for å miste det unike som Skardheia pr i dag gir. Alle hytter trenger ikke bilvei til døren og innlagt vann. Jeg skulle ønske at Skardheia kunne fortsette å være slik den er i dag, og er det noen som ønsker det anderledes, så er det nok av byggefelt som gir bilvei til døren og innlagt vann. La Skardheia være slik det er i dag, ikke ødelegg noe som ikke bygges lengre.

Kommentar:

Det er søkt å ta mest mulig hensyn til kvalitetene som er i området.

5.2. Medvirkning

Utover varslingen har det vært dialog med eiere av eksisterende hytter ang. deres ønsker om veg og parkering.

5.3. Førstegangsbehandling

Planen ble vedtatt i Hovudutval for Drift og Utvikling (HDU) 14.06.2023. I behandlingen ble det tatt ut 10 tomter (H11, 26, 30, 41, 49, 54, 55, 62, 64 og 66).

6. FORSLAGSSTILLERS VURDERING AV PLANFORSLAGET

Planen er et spennende og viktig bidrag i den fremtidige utviklingen av Bortelid, ved at den gamle hyttebebyggelsens små inngrep i naturen gjeninnføres og lavere fotavtrykk og nye energiløsninger som solceller og geoenergi introduseres. Dette kombineres med full standard og god tilgjengelighet, som gjør det enklere å ta i bruk hyttene uavhengig av vær og alder.

De nye hyttene danner et nytt felt, og er ikke direkte en fortetting. Dette betyr at nye urørte områder utbygges. Av ubebygde områder på Bortelid vurderes området til å være godt egnet til fritidsbebyggelse, blant annet da området er relativt sentrumsnært, har direkte adkomst fra fylkesvegen og da det ikke fører til at bebyggelsen trekkes lengre inn mot høyfjellet. Å ta i bruk nye områder i nærheten av eksisterende infrastruktur og fritidsbebyggelse gir også muligheten til å få en bedre utnyttelse av området, og med det en mer konsentrert utbygging. Det gjør det også enklere å satse på nye uttrykk, da man i mindre grad må forholde seg til arkitekturen i eksisterende felt.

7. VEDLEGG

- 01 Skardhei – Plankart
- 02 Skardhei – Planbestemmelser
- 04 Skardhei – ROS-analyse med sjekklister
- Merknader til oppstartsvarsel (16 stk)