

Detaljregulering for Grunnevassheia

Planbeskrivelse



PlanID: 20210093
Kommune: Åseral

Dato: 25.05.2023
Siste revisjon: 23.06.2023 etter 1.-gangsbehandling i HDU

Planen er utarbeidet av Simon Stulien Plan
Forslagstiller er Bortelid Drift og Utvikling AS

Simon Stulien **PLAN**

INNHOLDSFORTEGNELSE

1.	Bakgrunn for planarbeidet	3
2.	Planområdet	3
2.1.	Planavgrensning	3
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 kommunale føringer	12
4.	Planforslaget.....	13
4.1.	Hovedgrep	14
4.2.	Arealbruk	15
4.3.	Eksisterende situasjon og hovedprinsipp for planforslaget	16
4.4.	Grønnstruktur.....	22
4.5.	Folkehelse og friluftsliv.....	23
4.6.	Naturmangfold	23
4.7.	Vassdrag	25
4.8.	Bebyggelse, struktur og tiltak.....	30
4.9.	Samferdselsanlegg.....	39
4.10.	Teknisk infrastruktur	39
4.11.	Flom/ overvann	39
4.12.	Barn og unges interesser	40
4.13.	Risiko- og sårbarhetsanalyse	40
4.14.	Landbruk.....	40
4.15.	Klima- og energiplanlegging	40
4.16.	Universell utforming.....	47
4.17.	Støy.....	47
4.18.	Veinavn	47
4.19.	Overordnede planer	47
5.	Planprosess og medvirkning.....	48
5.1.	Oppstartsmøte og varsling	48
5.2.	Medvirkning.....	57
6.	Vedlegg.....	64

1. BAKGRUNN FOR PLANARBEIDET

Bortelid Drift og Utvikling AS ønsker å fortette området med fritidsboliger, og samtidig tilrettelegge for veg, vann og avløp til eksisterende fritidsboliger. Sentralt er også regulering av skiløyper og uteareal. Bjørnen-løypa planlegges uten kryssinger av vinteråpne vegger.

Området er sentrumsnært, med god tilgang til skiløypenettet. Innenfor området er det ca. 60 eksisterende fritidsboliger. En del av fritidsboligene har innlagt vann og avløp, men kun en fritidsbolig har veg. Eksisterende bebyggelse ligger samtidig spredt, og gir rom for fortetting. Med hensyn til nærhet til viktige funksjoner og tilbud på Bortelid, og for å begrense presset på nye områder, er området vurdert som godt egnet til fortetting.

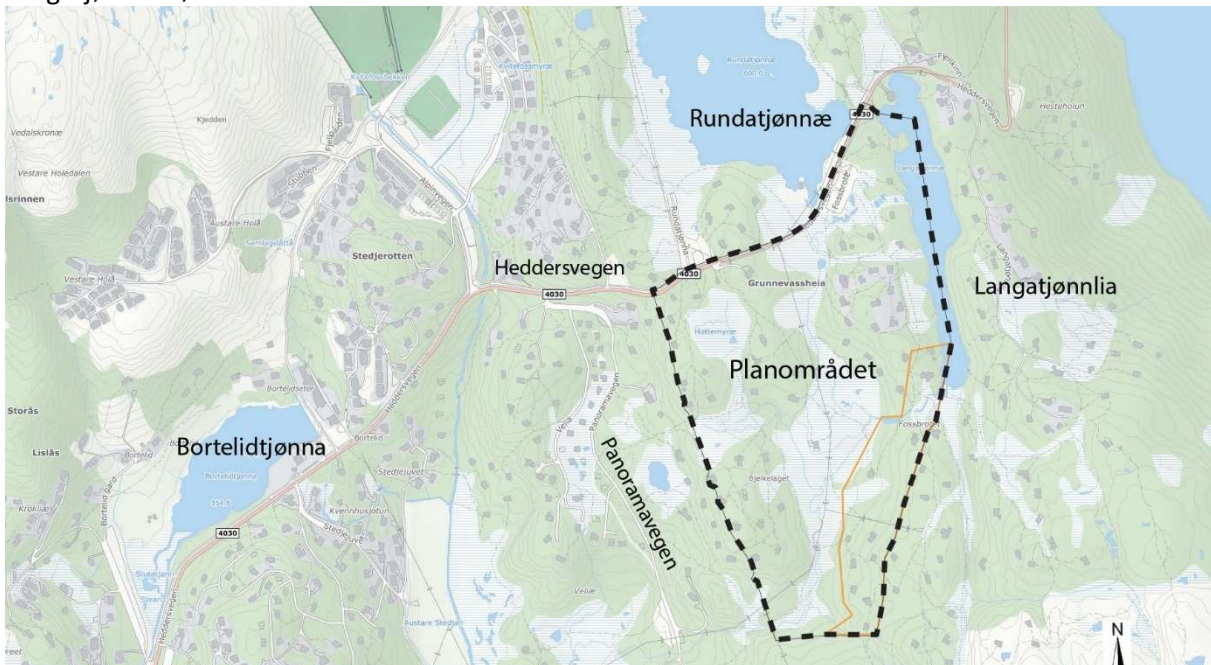
Planen utløser ikke krav om konsekvensutredning, da planen vurderes å være i tråd med overordnet plan. Den nye planen har samtidig et høyere detaljeringsnivå, og deler av den nye bebyggelsen ligger utenfor de avsatte områdene i kommuneplanen. Konsekvensene av dette er søkt tydelig vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.

Det blir utarbeidet utbyggingsavtale for planen.

2. PLANOMRÅDET

2.1. Planavgrensning

Planområdet ligger øst for Velia og Solsiden i Bortelid, og grenser Heddersvegen i nord og Langatjønnæ i øst.



Planavgrensning. Oransje linje viser plangrensen ved oppstart.

Innenfor planområdet er det i dag 58 eksisterende fritidsboliger, samt en ubebygd festetomt.

Totalt er planområdet på ca. 322 daa.

Ved varsel om oppstart av planarbeid var planområdet på ca. 279 daa. 25.03.2022 ble det det sendt ut begrenset varsel om utvidelse. Bakgrunnen var at fortettingen i de øvrige områdene ble mindre enn tenkt, for å hensynta myr og eksisterende fritidsbebyggelse. Utvidelsen gav dermed mulighet for å fordele utbyggingskostnader på flere enheter, og samtidig få en større helhet i planleggingen av landskapsrommet.

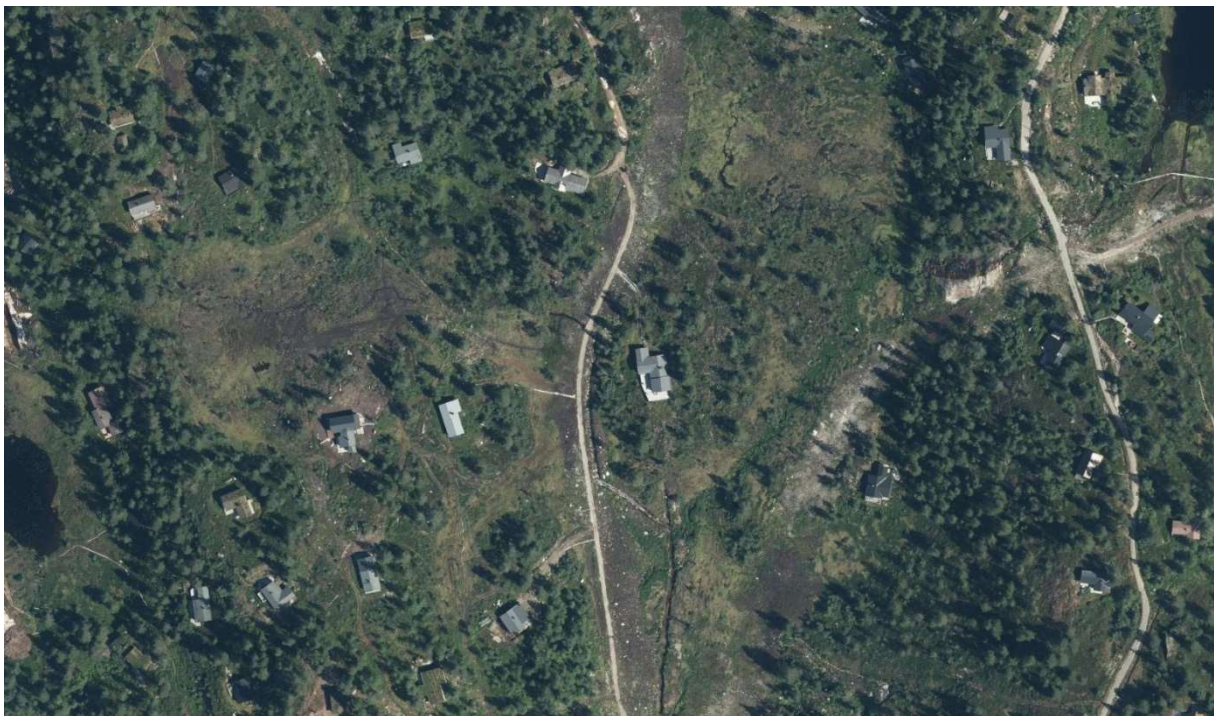
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Landskap og eksisterende bebyggelse

Planområdet er delvis kupert, med flere trekledde åser, knauser og lier som er adskilt av myrdrag. Skogen består primært av furutrær, med innslag av bjørk. På myra i midten av området møtes bekker fra Langatjønnæ, Rundatjønnæ og Hottemyræ, og renner videre ned mot Panoramavegen. Myrene fremstår som åpne og flotte, og hyttene er godt plassert i terrenget med mye skog rundt hyttene. Området har svært gode solforhold.

Det er etablert en hovedtrase med vann og avløp fra nedre del av Bjelkelaget opp til nordre del av Fossbrotet, hvor deler av denne fungerer som en gangveg/ ATV-veg i dag. Det er også en sti/ ATV-veg gjennom Fossbrotet, som også er del av Bjørnen-løypa på vinterstid.

De eksisterende fritidsboligene er eldre hytter uten veg. De fleste har innlagt vann og kloakk. Nord, øst og sør for planområdet er det primært eldre hytter. Vest for området er de nye feltene Velia og Solsiden under utbygging.





Arealbruk

Området er i dag et hyttefelt, uten bilveger. I nord er det en stor fellesparkeringsplass, som benyttes av hytteeiere i og utenfor planområdet. Området benyttes ellers til skiløyper og sykkelløype. I vest, ved Heddersvegen er det en mobilmast, og det går høyspent gjennom området. Utover dette er benyttet området ikke til gardsbruk eller andre aktivitetstilbud.

Eiendomsforhold

De største delene av planområdet ligger på gnr./bnr. 9/8 og 13/2

Øvrige eiendommer: 9/5, 9/7, 9/8, 9/18, 9/19, 9/25, 9/549, 13/3, 13/14, 13/50, 13/54, 101/36, 101/37

Festetomter:

9/7/330, 9/8/335, 9/8/337-339, 9/8/341-355, 9/8/358-364, 3/8/909, 13/2/406-415, 13/2/417-420, 13/2/422, 13/2/476, 13/3/481, 13/2/551-555, 13/2/902, 13/2/905, 13/2/906

Trafikkforhold - vei – infrastruktur – gang-/sykkelveier

Det er ikke veg inn til arealene som er aktuelle å bygge ut. Adkomsten vil bli fra Heddersvegen/ fylkesvegen. Det er gangforbindelser fra to ulike fellesparkeringsplasser og inn til hyttene. Stien/ ATV-vegen som er del av Bjørnenløypa, benyttes også som sykkelløype for terrengsykling.

Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av området.

Vegkart.atlas.vegvesen.no, sjekket 27.03.2023

Teknisk infrastruktur – VA og energi

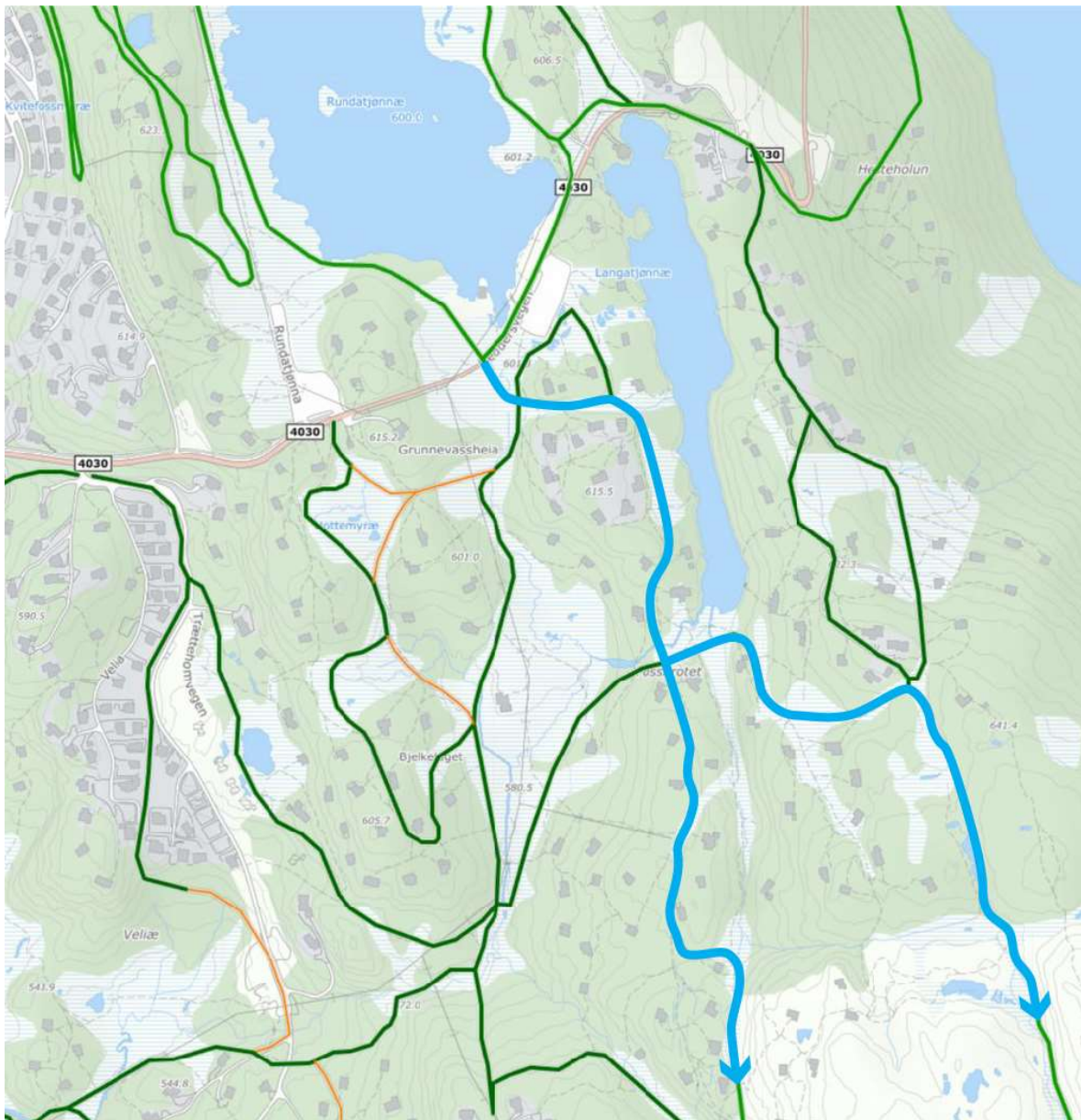
Det går høyspent i linje gjennom området. Agder Energi har formidlet aktuelle byggegrenser.

Det er etablert VA-anlegg i området. En del av de eksisterende fritidsboligene har innlagt vann og avløp. VA-anlegget er også etablert med mulighet for påkobling av nye fritidsboliger.

Rensekapasiteten på Bortelid er ikke tilstrekkelig for påkobling av nye hytter per dags dato. Kommunen arbeider med utvidelse av kapasiteten. Det antas at kapasiteten er tilstrekkelig innen rimelig tid før oppstart av bygging av nye hytter.

Grønnstruktur –lek – nærmiljø – friluftsliv

Det går skiløyper gjennom planområdet. Bjørnenløypa er markert i bildet under med blå farge. Denne er en del av hovedløypene, og har krav om planfri kryssing ved eventuelle nye kryssinger av bilveger. Øvrige løyper innenfor planområdet (grønn og oransje) er løyper som går gjennom hyttefeltene frem til hovedløypene. På disse må man derfor regne med å krysse vinteråpne veger.

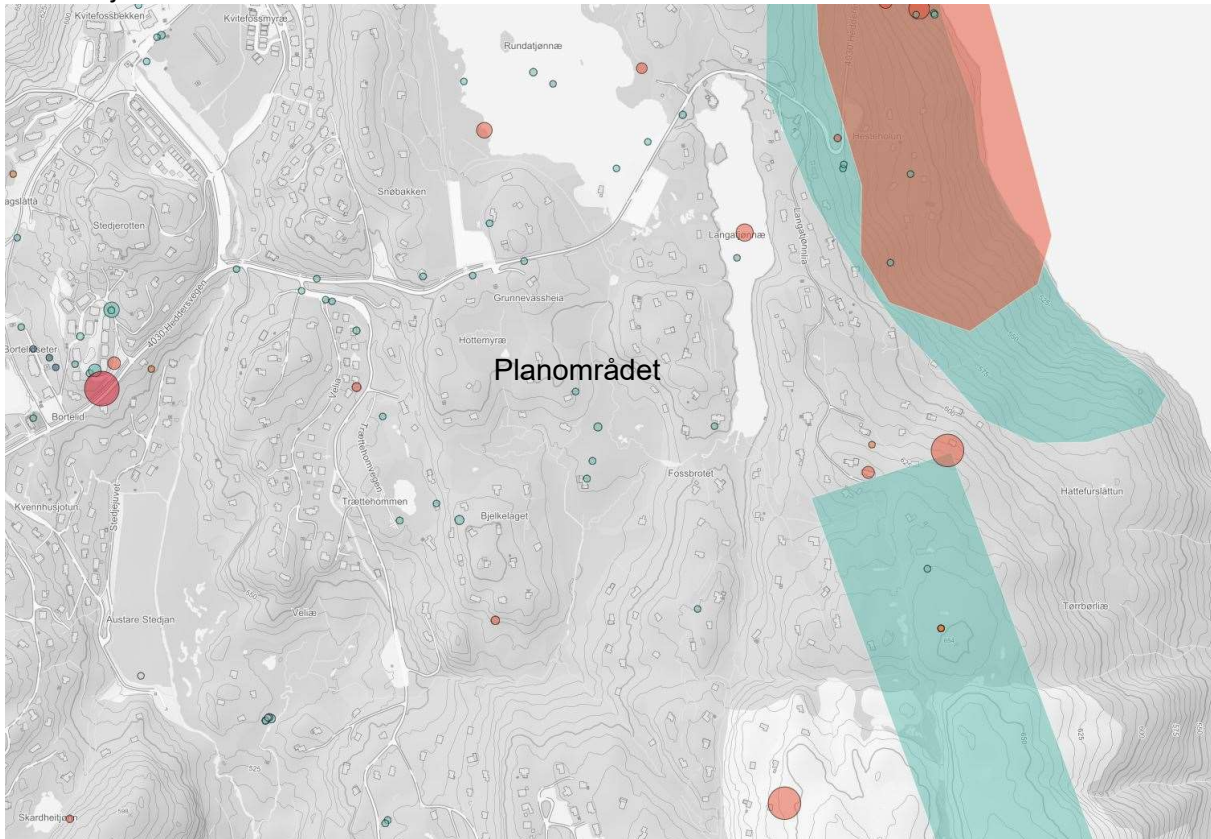


Løypekart bortelid.no, redigert for markering av Bjørnenløypa

Naturmangfold

Vedlegg: 07 Grunnevasseia – Naturtypekartlegging

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper innenfor planområdet. To sårbare (VU) fugler, samt hare er registrert innenfor eller like utenfor planområdet. Det er også enkelte livskraftige arter som er registrerte, som hvitlyng, bjørk og smørsopp. Funntypen for de overnevnte artene er menneskelige observasjoner.



*Artskart.artsdatabanken.no, sjekket 01.03.2022. Andre kilder som er sjekket:
Miljoatlas.miljodirektoratet.no, sjekket 01.03.2022*

I forbindelse med prosjektet «Gnist» utførte Natur og Samfunn AS en naturtypekartlegging av området. Rapporten er vedlagt planmateriale. Det ble ikke observert naturtyper etter Miljødirektoratets instruks i området, men det ble kartlagt lokalt viktige leveområder for fugl, insekter og amfibier.

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 01.03.2022

Støy

Det er lite støy i området.

Grunnforhold

I NGUs løsmassekart er deler av planområdet markert som tynn morene, og resten som torv og myr.
Geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/ Sjekket 28.01.2021

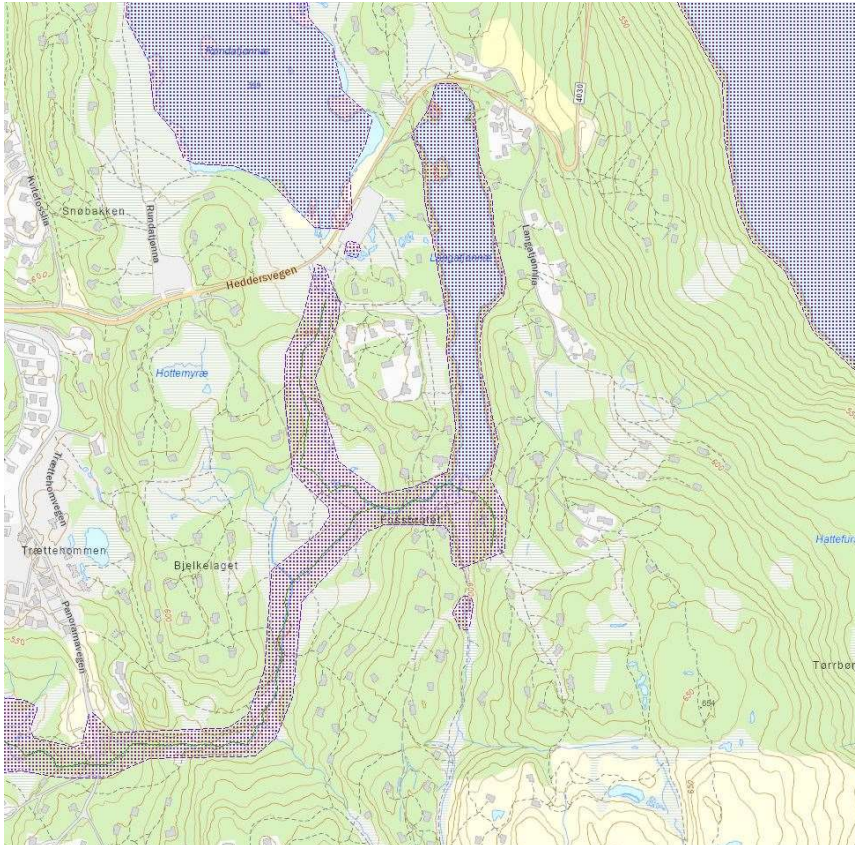
Risiko- og sårbarhet

Vedlegg: 05 Grunnevasseia – ROS-analyse med sjekklister

Grønne hendelser (rimelige tiltak gjennomføres):

01-3 og 01-4 - Flom

Store deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for flom. Flomhøyder er antatt å være mindre enn 2,5m over normalvannstand.



Avbøtende tiltak:

Vurderes etter flomanalyse.

Gule hendelser (tiltak vurderes mot nytte):

02-10 – Transportnett internt i området

Fremtidig veg vil krysse skiløype og tursti. Utforming av krysning vil være av stor betydning.

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 aktsomhetsgrad mindre deler av planområdet, og usikker i resterende areal. Avbøtende tiltak som radonsperre er nødvendig.

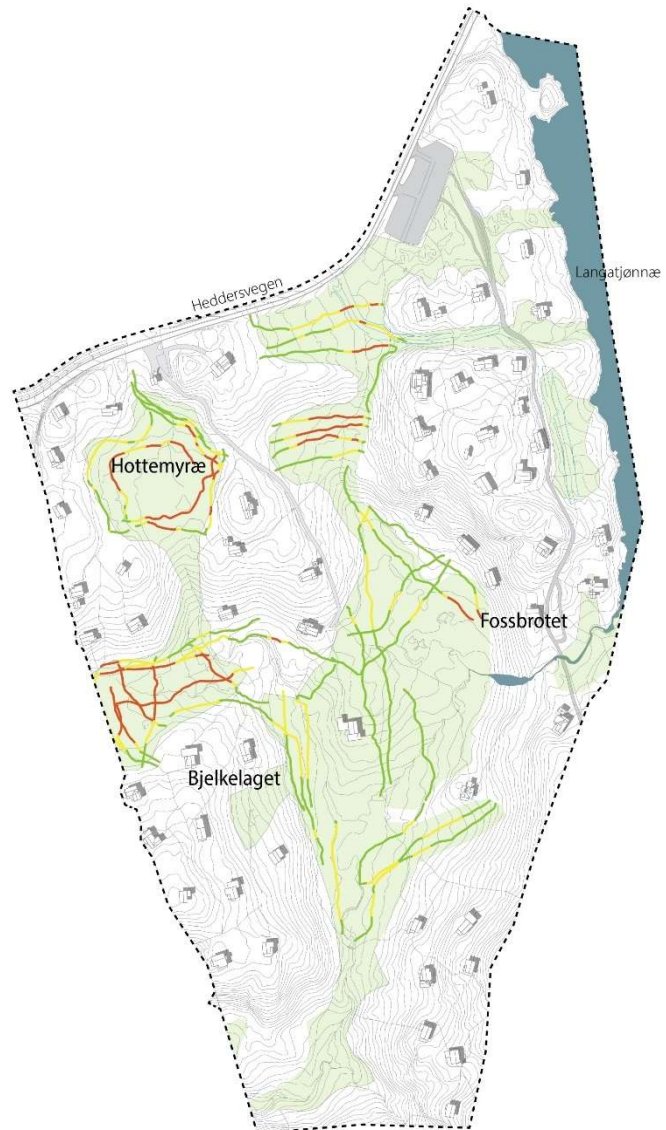
Avbøtende tiltak:

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

Klima og miljø

Store deler av planområdet består av myrarealer. AR5 angir omtrentlige grenser for disse. I tillegg til grensene i AR5, er det benyttet georadar for å kartlegge myrdybder. Registreringene viser dype partier i de mindre myrene, mens den store myra i mindten av området er relativt grunn. I illustrasjonen til høyre er myr i AR5 markert med lys grønnfarge. Grønne linjer angir dybde fra 0 til 1m. Gule linjer angir dybder fra 1 til 2m. Røde linjer angir dybder over 2m.

I løpet av det siste året har det foregått et innovasjonsprosjekt, kalt GNIST, hvor man har sett på hyttebygging med lavere avtrykk og nye uttrykk. Kjernen i prosjektet handler om bærekraft. Både i form av bærekraft for klimaet og naturen, men også den sosiale bærekraften. Prosjektet fremhever bl.a. utvikling av sentrum og aktivitetstilbudet, utvikling av støtte- og delefunksjoner, økologisk reparasjon og fortetting i allerede utviklede områder.



3. RAMMER OG PREMISER

3.1. Overordna føringer og planer

Kommuneplan for Åseral 2011-2020

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

Kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030

Området omfattes av *kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030*, og er avsatt til *Forretningsovernatting (N1), Fritidsbebyggelse, Parkering, LNF og LNF-område i sjø og vassdrag*.

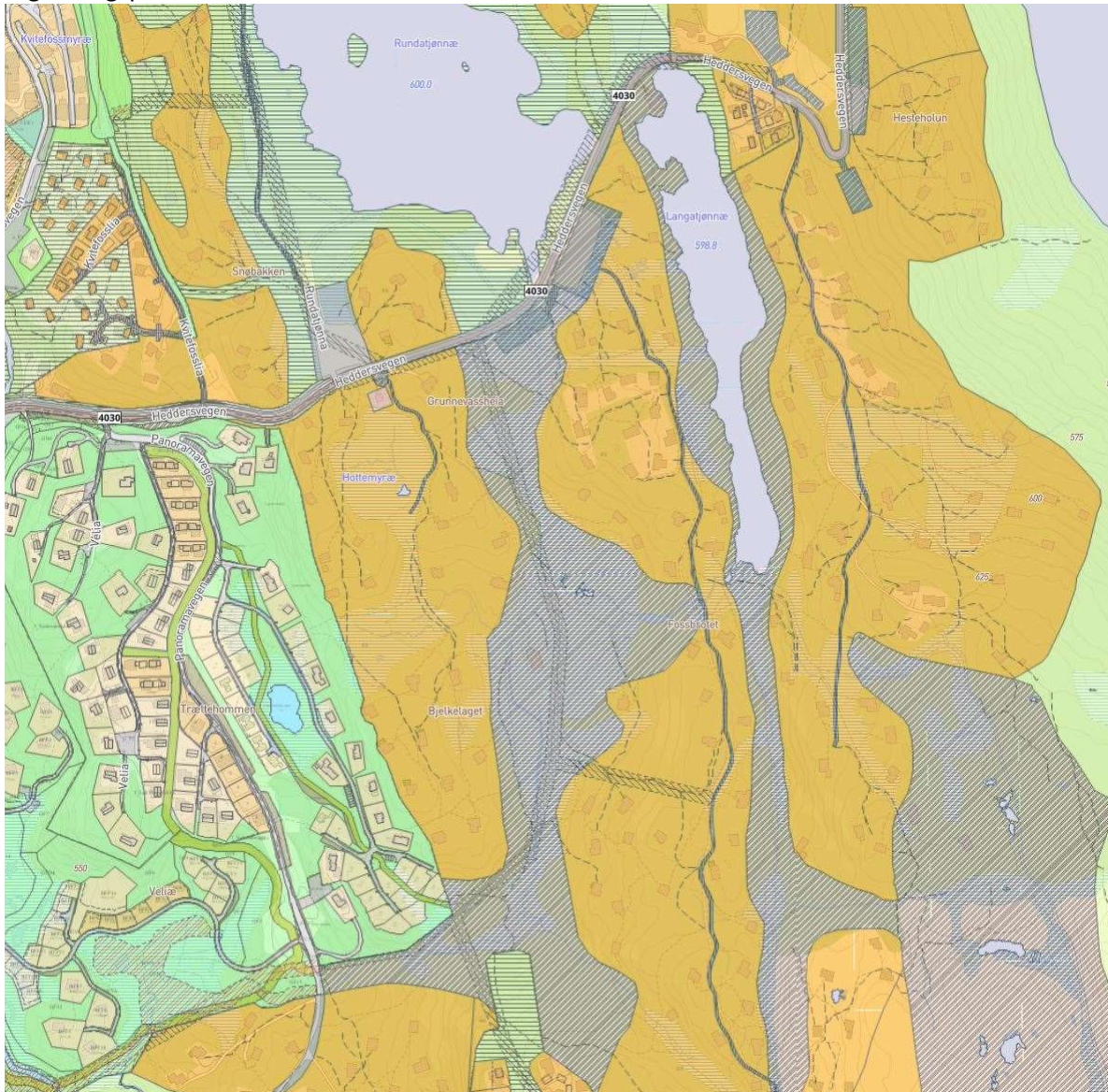


Utsnitt fra kommunedelplanen

3.2. Reguleringsplaner

Planområdet grenser til, og/ eller overlapper deler av detaljreguleringsplan for Solsiden (planID 20180082), Reguleringsplan for del av fv. 351 - Bortelid (planID 20060050), Reguleringsplan for Bortelid (planID19970019), og Bebyggelsesplan for Prestmyra (planID 19970018).

De største delene av planområdet er regulert i Reguleringsplan for Langtjønn – Hesthei (planID 19970016). Reguleringsplanen ble ikraftsatt i 1997. Kommunedelplanen gjelder dermed foran denne reguleringsplanen.



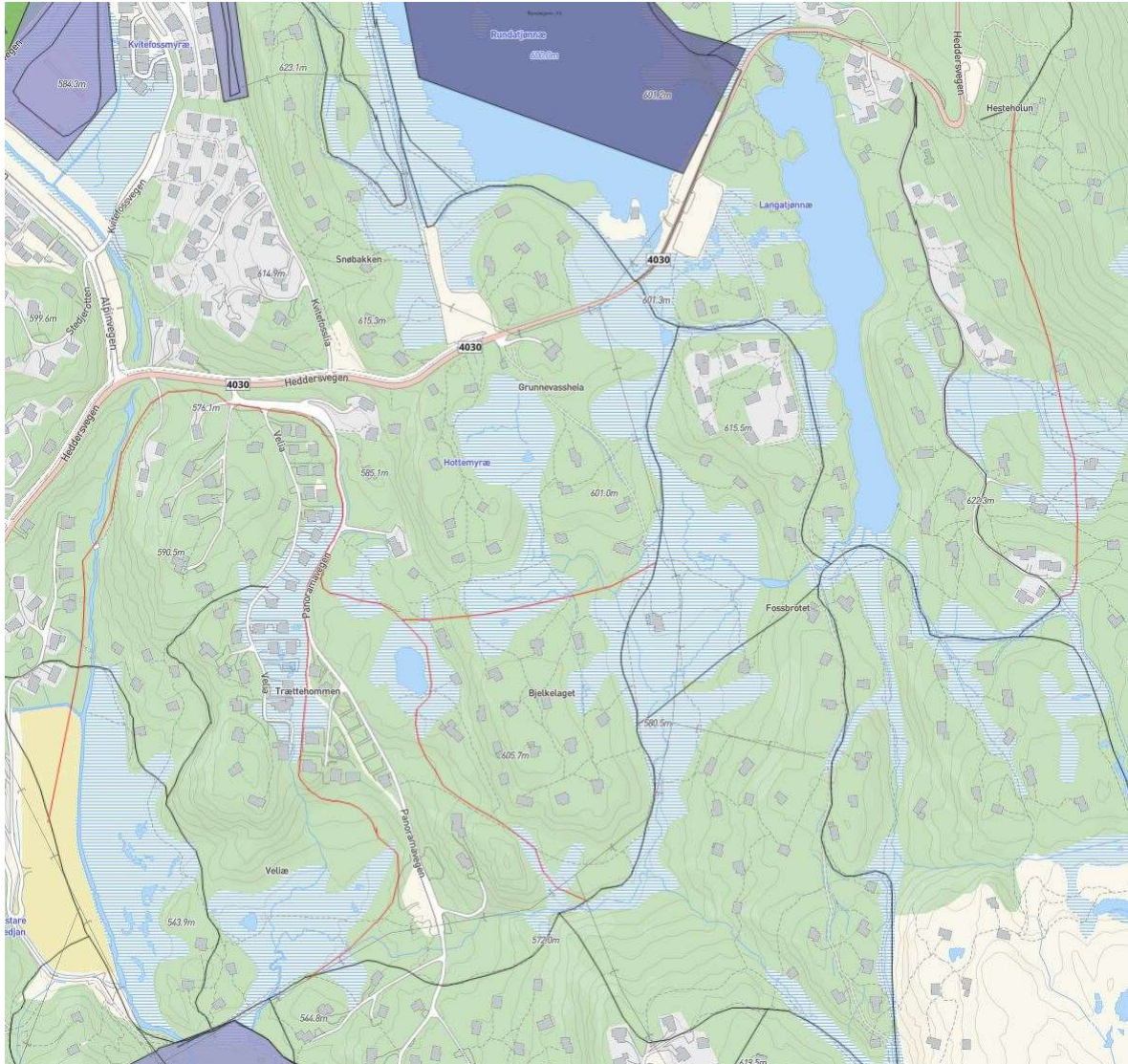
Gjeldende reguleringsstatus pr. 15.03.2023

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

3.3. Andre aktuelle kommunale føringer

Temaplan for Friluftsliv Bortelid-Ljosland 2020-2030

I temaplanen ligger det løypetraseer gjennom området. «Snarvegen» fra Gunnevasheia til Solsiden (området vest for planområdet) er ikke videreført i detaljregulering for Solsiden. Forbindelsen lengre sør er opprettholdt.

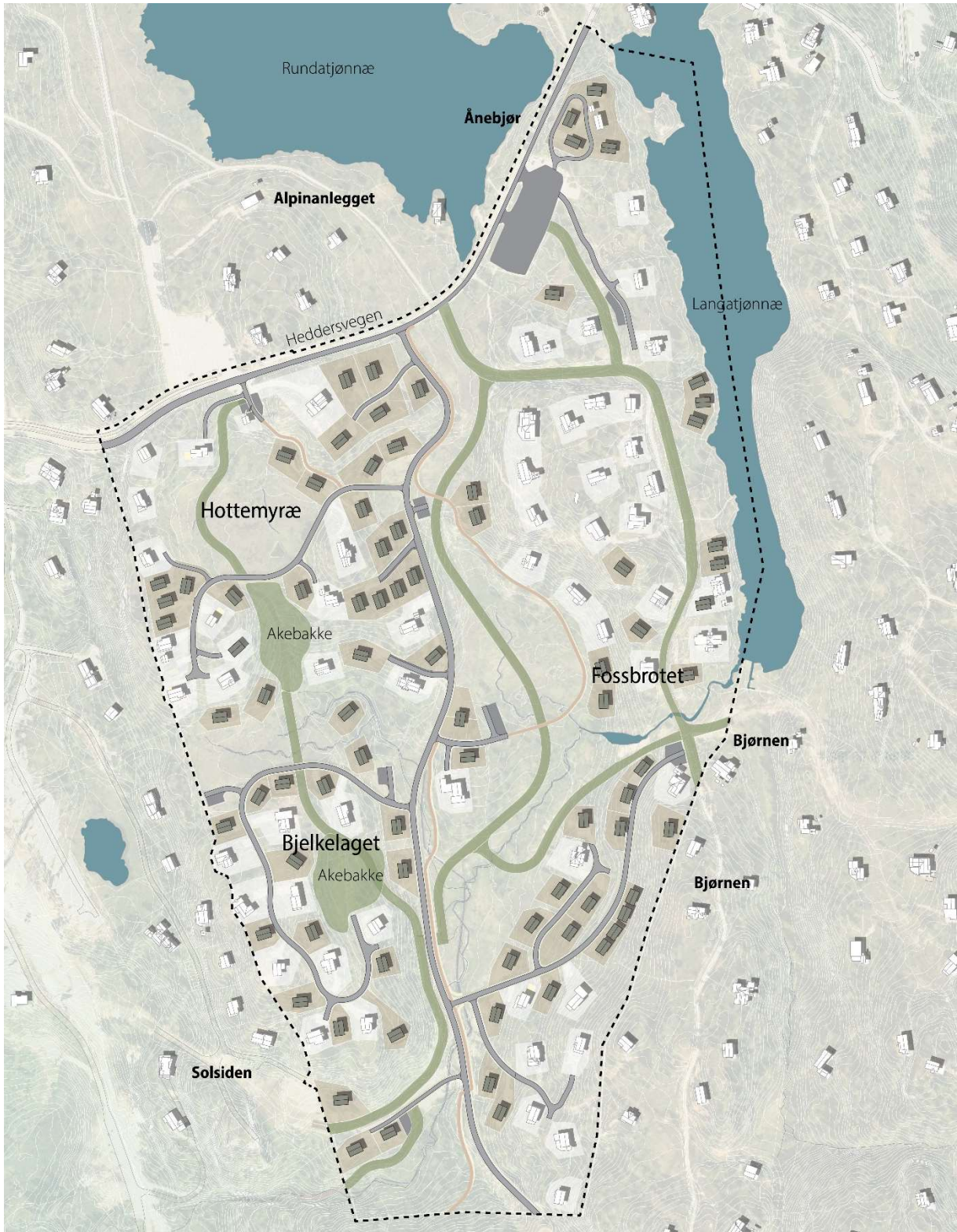


4. PLANFORSLAGET



4.1. Hovedgrep

Grunnevassheia er en foretting av eksisterende felt på Hottemyræ, Bjelkelaget og deler av Fossbrotet. Planforslaget tar utgangspunkt i å benytte store deler av eksisterende VA-trase som samleveg for området, med mindre internveger som betjener eksisterende og nye fritidsboliger. Den nye bebyggelsen er i all hovedsak lagt utenfor myrdragene, som blir viktige grønne lunger og aktivitetsområder i området.



Illustrasjonsplan. Hvite bygg er eksisterende. Grønne er nye.

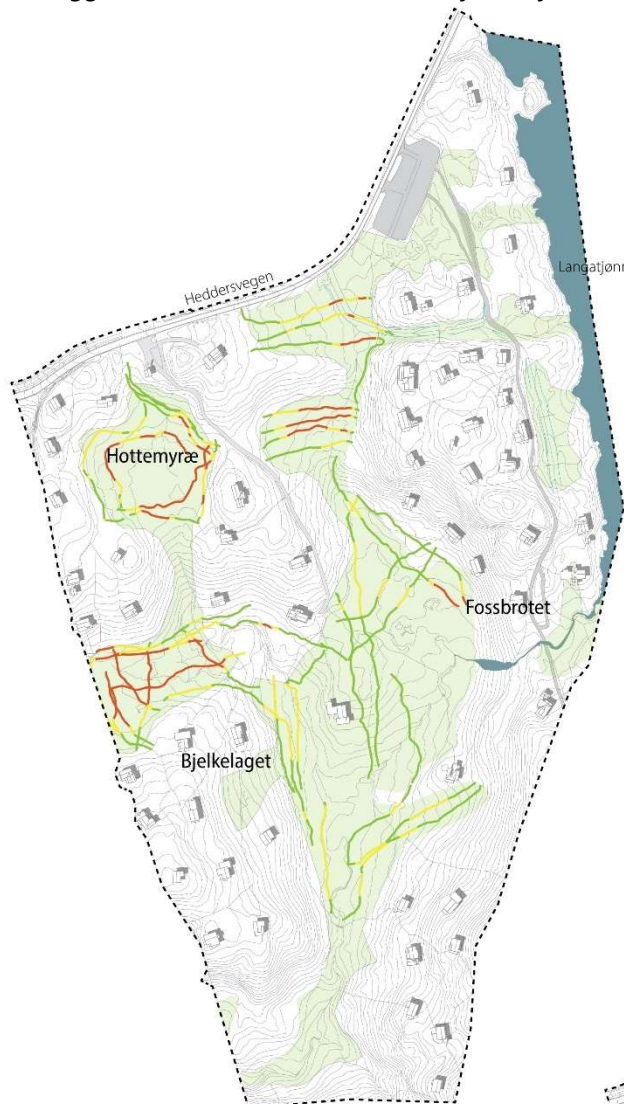
4.2. Arealbruk

Planområdet er totalt ca. 322 daa. Av dette er ca. 48 daa satt av til eksisterende fritidsbebyggelse og ca. 51 daa avsatt til ny fritidsbebyggelse.

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (114)	85,0
1122 - Fritidsbebyggelse-konsentrert (9)	14,2
1420 - Skiløypetrasé (10)	18,2
1570 - Telekommunikasjonsanlegg	0,3
1690 - Annet uteoppholdsareal (2)	5,5
Sum areal denne kategori:	123,2
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
2011 - Kjøreveg (23)	14,1
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (36)	5,9
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (17)	5,8
2082 - Parkeringsplasser (12)	4,2
Sum areal denne kategori:	30,0
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
3031 - Turveg (5)	2,4
3100 - Overvannstiltak (3)	0,3
Sum areal denne kategori:	2,7
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift	Areal (daa)
5130 - Friluftformål (35)	153,4
Sum areal denne kategori:	153,4
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (daa)
6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag	12,4
Sum areal denne kategori:	12,4
Totalt alle kategorier:	321,7

4.3. Eksisterende situasjon og hovedprinsipp for planforslaget

Vedlegg: 04 Grunnevasseha – Illustrasjonshefte

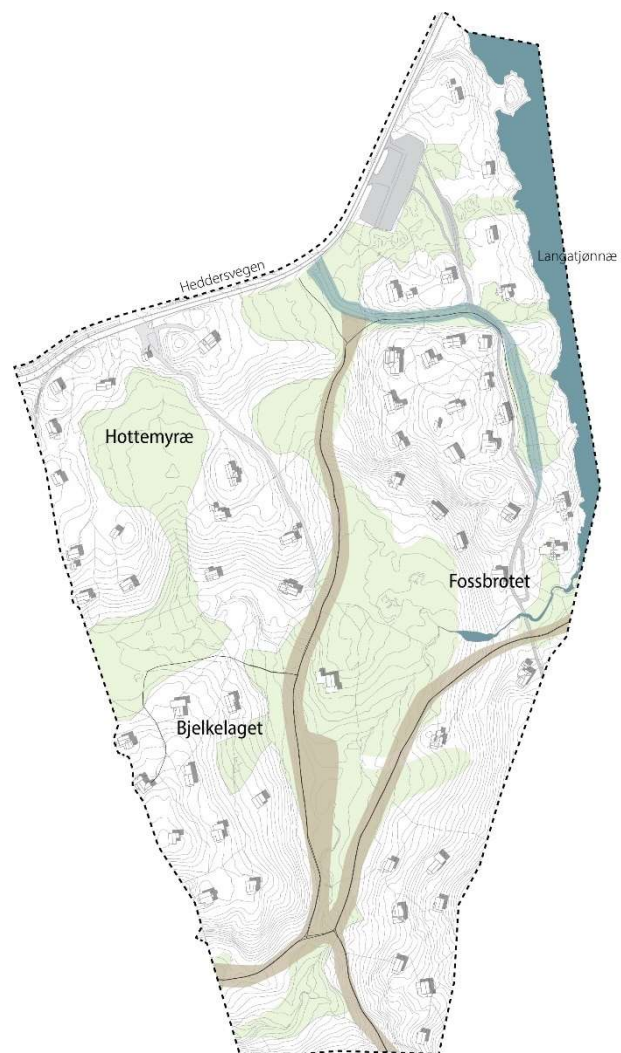


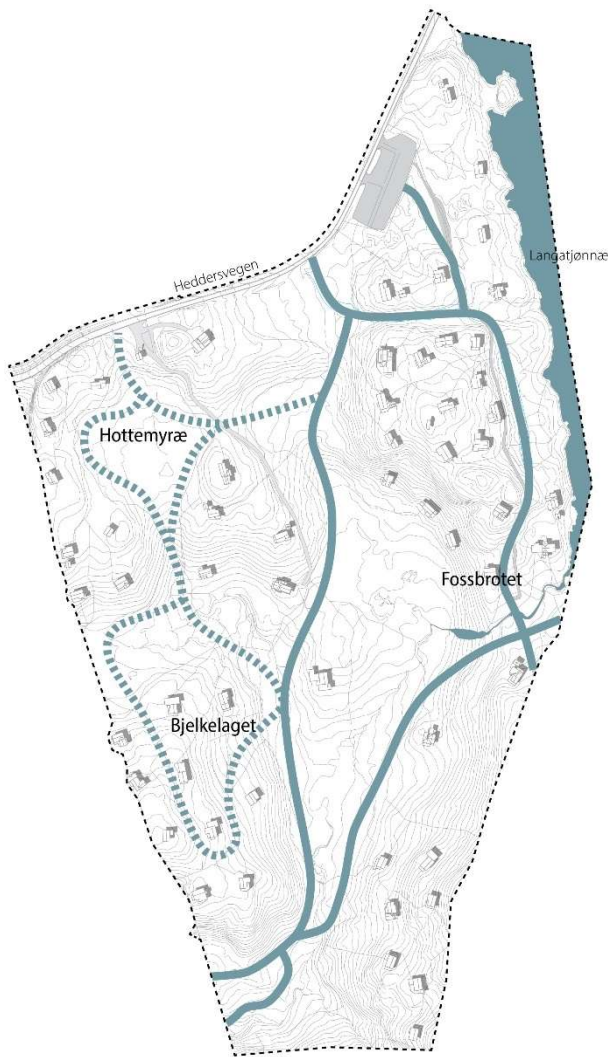
Myr

Store deler av planområdet er registrert som myr i AR5. I illustrasjonen til venstre er disse markert med lys grønnfarge. Dybdene er kartlagt i store deler av området, for å få et bedre vurderingsgrunnlag i plasseringen av nye veger og tomter. Grønne linjer angir myrdybde mellom 0 og 1m. Gule linjer er myrdybde mellom 1 og 2m, og røde er dypere enn 2m. Som det fremkommer i illustrasjonen, er det de små myrene i nord og vest som er dypest. På den store myra i midten av området er det registrert relativt lave dybder. Særlig rundt den eksisterende fritidsboligen på midten av myra, stemmer dette godt med hvordan området fremstår i dag, med hovedsakelig lyng som bakkevegetasjon. Deler av myra inn mot fossen er ikke registrert, da dette tidlig ble vurdert som et område som var særlig viktig å hensynta i utbyggingen.

Eksisterende VA og inngrep

I illustrasjonen til høyre er eksisterende hoved-VA vist med svarte linjer. Det brune området er areal som mer eller mindre er tydelig påvirket av fremføringen av VA-ledninger. I nord-øst er også deler av Bjørnen-løypa markert med blå farge. Dette er areal som er grøftet for å sikre en god skiløype. Denne kartleggingen er viktig for både å sikre en god sammenheng mellom nye veger og eksisterende VA, men også for å ta i bruk mest mulig av områdene hvor det allerede er gjort inngrep.



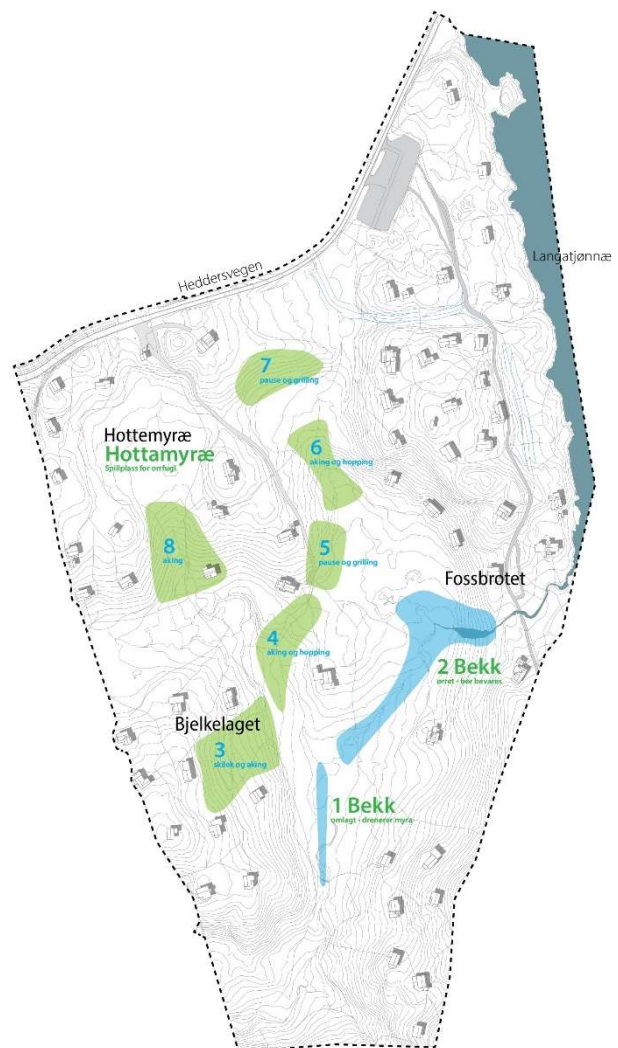


Skiløyper

De heltrukne linjene er skiløyper som både kjøres opp i dag, og som også ligger inne i temaplanen for friluftsliv. Utover disse kjøres det av og til opp interne løyper til hyttene ved Hottemyræ og Bjelkelaget (stiplede linjer). Skiløypene som går mellom Bjørnen-løypa og Solsiden (forbindelse sør i området), går mer eller mindre langs VA-traseene.

Aktiviteter

Ved varsel om oppstart ble det gitt innspill fra flere hytteiere i området hvor det ble beskrevet områder som benyttes til aktiviteter og pauser langs skiløypa. I innspillet ble det også vist særlig til Hottemyræ som plass for orrfugl, området rundt fossen som viktig landskapselement og den omlagte bekken som et sår i landskapet.





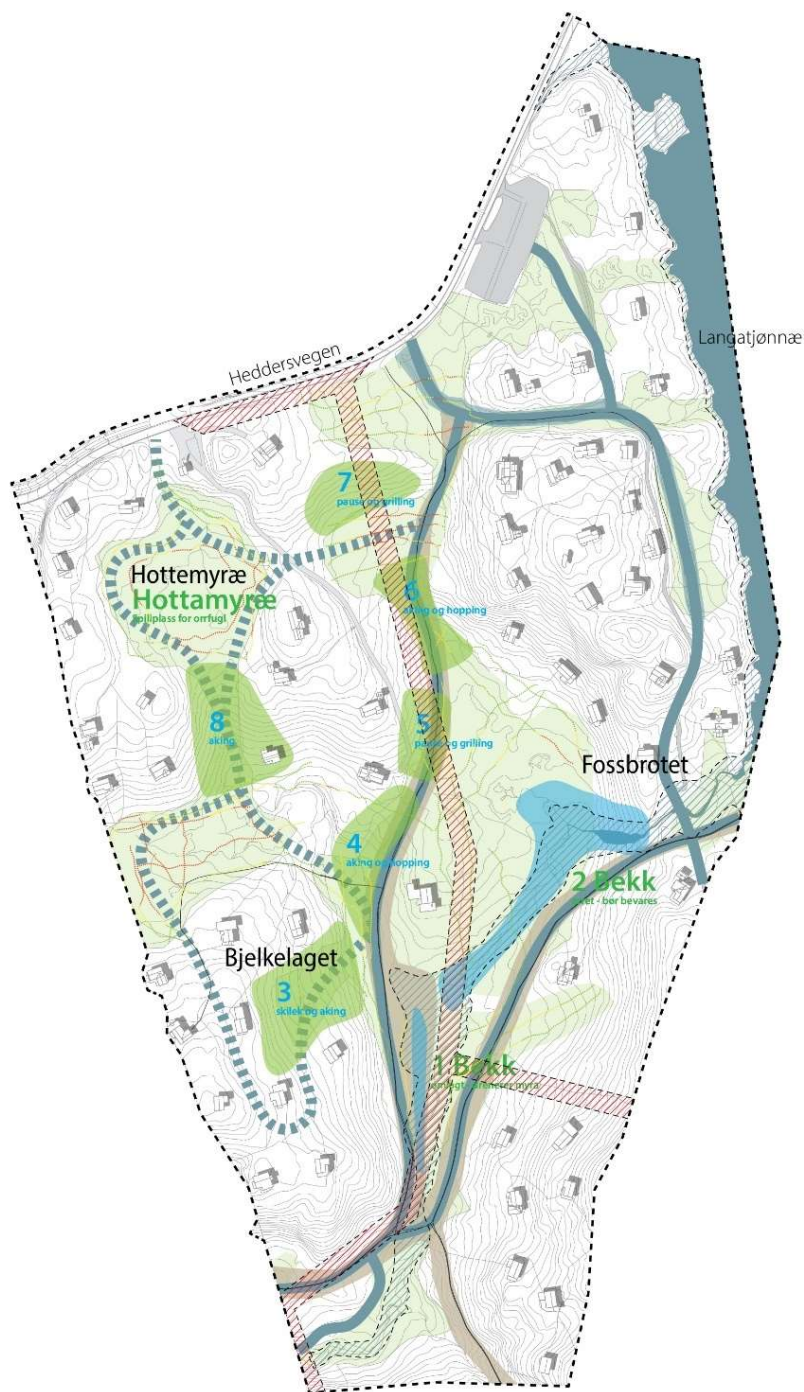
Helning

Det har gjennom hele prosessen vært et mål med en vegstruktur som ligger mest mulig naturlig i terrenget, og som også legger til rette for at nye fritidsboliger kan etableres uten store fyllinger og skjæringer. Da er helningen man finner i eksisterende terreng avgjørende. I illustrasjonen er areal som er brattere enn 12,5% (1:8) vist med grønn farge. Dersom veger skal etableres i disse områdene, blir man nødt til å gå mer eller mindre langs høydekotene.

Faresoner

Det er eksisterende høyspentledninger i området i dag. Det er også aktsomhetsområde for flom i området. Skred AS har utført flomvurdering, og faresonen er vist med blå skravur i illustrasjonen til høyre.

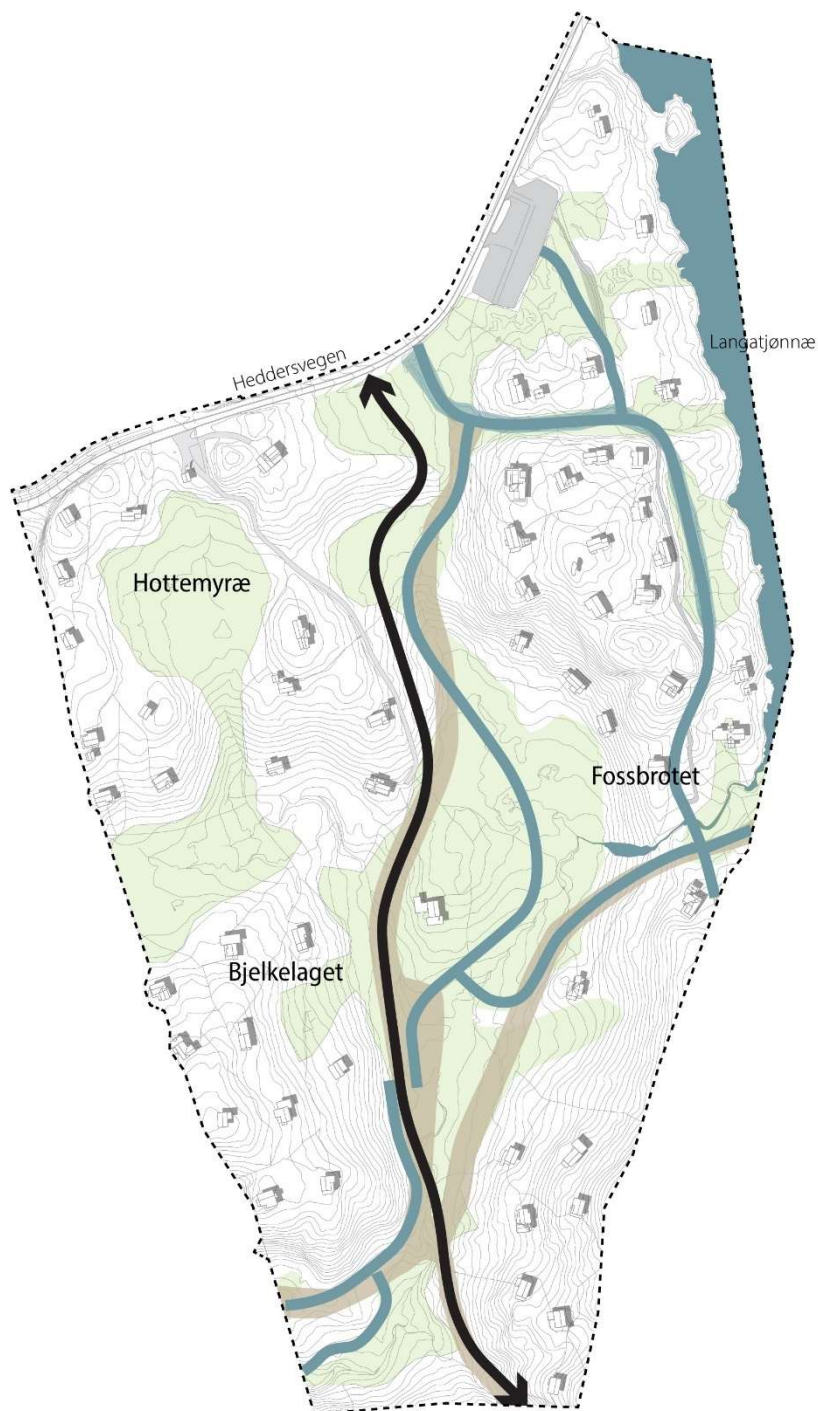




Eksisterende situasjon

Når man sammenstiller kartleggingene av eksisterende situasjon ser man først og fremst at store deler av området er i bruk i en form eller en annen, og at planen må løse mange hensyn. Videre ser man at de største inngrepene og tekniske installasjonene er plassert langs myrdraget i midten av området. Selve hyttene ligger i større grad i områder hvor det er mindre inngrep.

Siden det ikke er veger i området er det heller ikke noen steder hvor skiløypene krysser veger. Det er kun Bjørnen-løypa som har krav om planfri kryssing, men kvalitetene til de interne skiløypene er likevel viktige å hensynta i størst mulig grad.



Hovedveg og skiløype

I planforslaget er hoved-VA-traseen utgangspunktet for hovedvegen. Særlig i den sørlige delen følger disse traseene hverandre tett. I den nordlige delen er hovedvegen trukket noe vest for VA-traseen. Dette er gjort for å få avstand fra hovedvegen til Bjørnen-løypa, og for å legge til rette for en rundløype i området som ikke får vegkryssninger. Der skiløypetraseen mellom Bjørnen og Solsiden tidligere gikk langs VA-traseen, er den nå flyttet ut på myra. På denne måten får man mer avstand mellom skiløypa og vegen, og en sterkere friluftsopplevelse.

Med hovedvegen sentralt i området, blir det også enklere å legge opp til en struktur på internveger uten gjennomkjøring og med lavere trafikkmengde.



Planforslaget

Planforslaget viderefører mange av de viktige kvalitetene i eksisterende situasjon. Med hovedvegen sentralt i området og internveger videre til hver enkelt hytte, blir trafikken ved de eksisterende og de nye fritidsboligene minst mulig. Planen sikrer store sammenhengende grøntdrag, som også blir arenaer for aking og skigåing. En viktig del av tilbudet er også den vinterbrøytete turstien, markert med lysebrun farge i illustrasjonen. Denne legger til rette for de som ønsker å gå til fots gjennom hele året.

4.4. Grønnstruktur

Illustrasjonen viser den overordnede grønnstrukturen i området. Grøntdragene tar utgangspunkt i myrer og eksisterende skiløyper, og det er søkt å få mest mulig sammenhengende områder. Skiløypene vil bli en naturlig del av grønnstrukturen. Bjørnenløypa vil på sommerstid være tursti/ sykkelsti, slik den er i dag. En del av de øvrige skiløypene er allerede planert, og deler av de omlagte traseene vil kreve opparbeiding. Disse skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon, slik at de blir en mest mulig naturlig del av grønnstrukturen i sommerhalvåret. Bestemmelsene setter begrensninger for opparbeiding av skiløyper flere steder.

Grønnstrukturen sikrer ikke bare myrer og skiløyper, de er også viktige for å skape luft i området og gode kvaliteter mellom tomtene.



4.5. Folkehelse og friluftsliv

Planen legger til rette for aktivitet gjennom hele året. På vinterstid er det kort avstand til hovedløypenettet og alpinanlegget, intern skiløype uten kryssinger og akebakker. På sommerstid er store deler av skiløypetraseene tilgjengelige som turstier. Den sammenhengende grønnstrukturen legger også til rette for at barn og unge kan ut i naturen og leke og utforske.

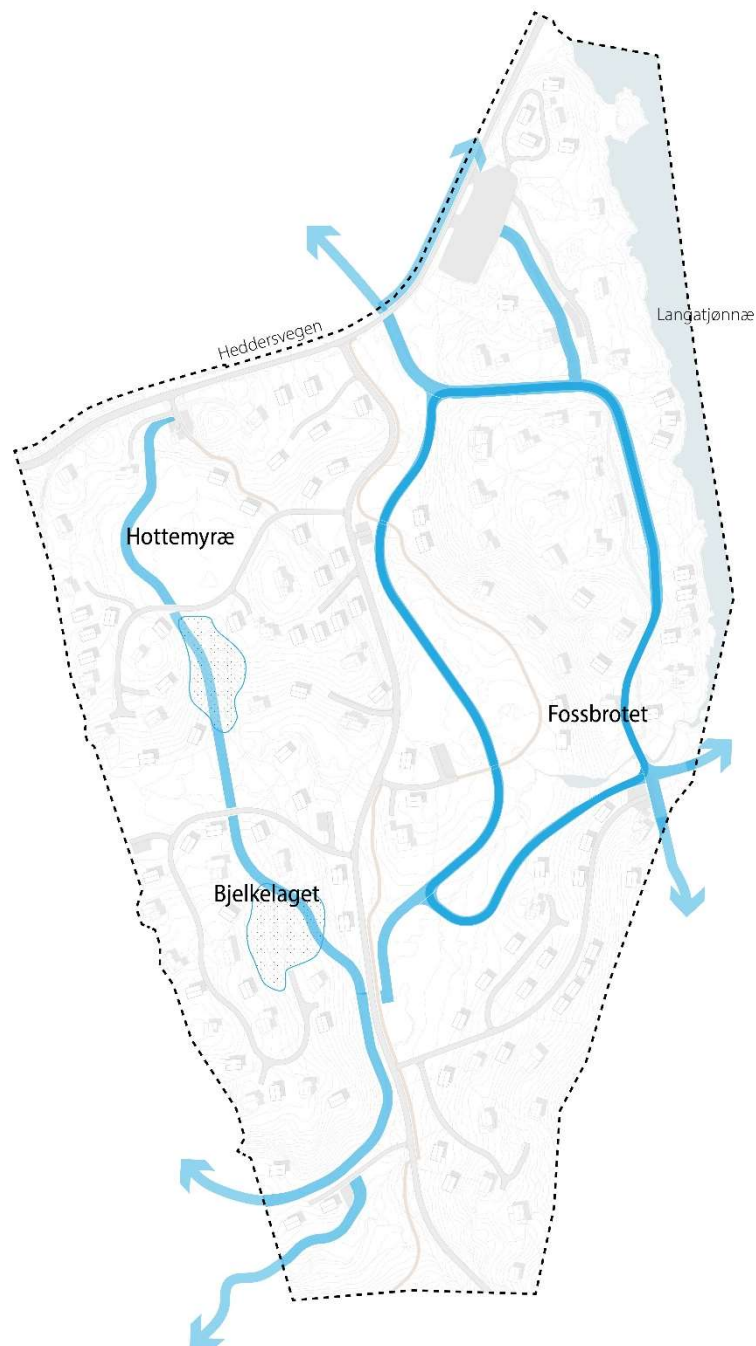
4.6. Naturmangfold

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 artsdatabankens artskart er sjekket. Det er registrert to sårbare fuglearter, henholdsvis gulspurv og grønnfink i eller rett utenfor planområdet. Det er også registrert hare, som er nær truet like utenfor planområdet. Det er ingen registrerte naturtyper innenfor planområdet. Natur og Miljø AS har i tillegg kartlagt området i forbindelse med «Gnist»-prosjektet. De gjorde heller ingen registreringer av naturtyper, men kartla lokalt viktige områder som er samlet i en egen rapport.

Kravene i §8 vurderes derfor som oppfylt.



Kartillustrasjonen til høyre er en gjengivelse av kartvedleggene i rapporten til Natur og Miljø AS, hvor planforslaget er lagt over. Natur og Miljø AS viser til myrområder (fattig og intermediær jordvannsmyr), med en avgrensing som følger AR5-grensene (lysegrønt i illustrasjonen). I tillegg er det markert mer konkrete områder som er viktige leveområder for fugl, insekter og amfibier (blåe polygoner/ områder), samt gammelskogselementer som dødved og gamle trær (blåe sirkler).

§9 Føre-var prinsippet

Det beskrives i rapporten til Natur og Miljø AS at ingen av myrene i området fremstår som upåvirkede. Det er likevel et mål å bevare mest mulig av myrområdene og sikre mest mulig sammenhengende grønnstruktur. Bekker er tenkt åpne, med unntak av der de krysser bilveg, tursti eller skiløype.

Rødlistevurderingen for grønnfinken viser til en kraftig sykdoms-epidemi som hovedårsak til nedgangen i bestanden. Påvirkninger som er nevnt for gulspurven er habitatendringer i kulturlandskapet som følge av

endrede driftsformer i landbruket, herunder med ensartede avlingsformer, redusert forekomst av åkerholmer og kantsoner, gjengroing m.m. Dataene rundt bestandsnedgangen og påvirkningen av hare er mer usikker, men det vises hovedsakelig til økt predasjon som en følge av at haren har dårligere kamuflasje ved kortere vintre. De kommende årene er det også knyttet stor risiko til fremmedarten sørhare, som kan påvirke bestander gjennom hybridisering, kanskje fortrenging og overføring av parasitter og patogener.

Det vurderes som at planforslaget ikke vil ha konsekvenser for de rødlistede artene.



§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 truede arter. Deler av områdene som er vurdert som lokalt viktige vil bli påvirket.

§11 Kostnader

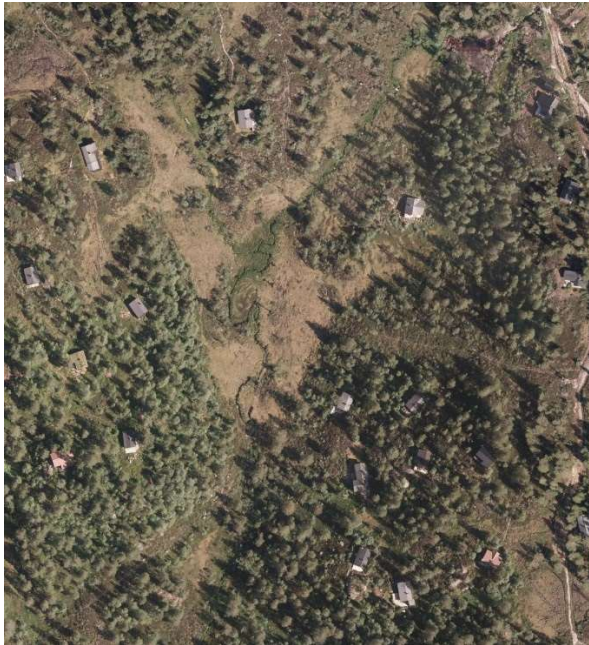
En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

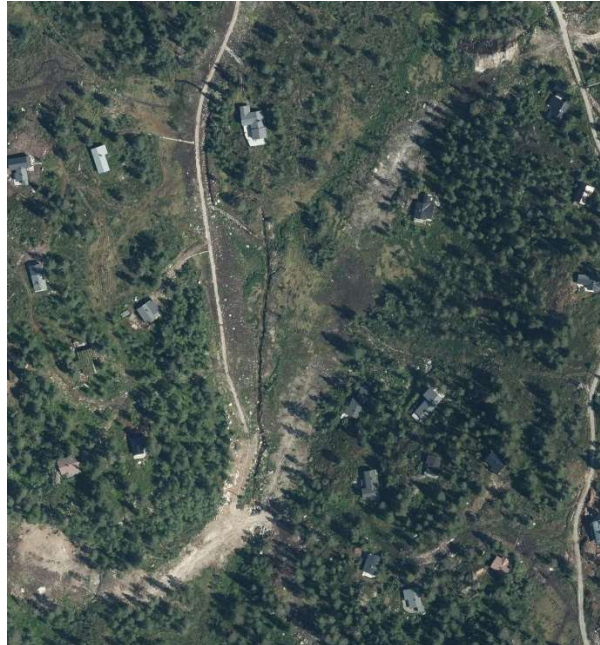
Forslagsstiller kan ikke se at planforslaget bryter med naturmangfoldlovens prinsipper.

4.7. Vassdrag

Bekken øst for Bjelkelaget



Flyfoto 2015. Kilde: 1881.no



Flyfoto 2021. Kilde: 1881.no

I forbindelse med etableringen av VA-anlegget i området ble bekken som ligger øst for Bjelkelaget rettet ut. Tiltaket er omtalt av både Agder Fylkeskommune og hytteeiere i området i forbindelse med oppstart av planarbeid. Åseral kommune har i etterkant av oppstart av planarbeid utredet konsekvensene, og avklart med Agder Fylkeskommune at det ikke er behov for restaureringstiltak. Dette ble bl.a. begrunnet i at området har liten eller ingen betydning for fiskebestanden, og at det er umulig eller svært vanskelig å tilbakeføre bekken til slik den var før omleggingen.

Selv om bekken har liten verdi for fiskebestanden, har den en estetisk verdi. I planen er det derfor et ønske om å restaurere deler av bekken. Deler av det tidligere bekkeløpet kan tas i bruk på ny, mens deler må legges om. Det viktigste blir å få tilbake en bekk som svinger seg i landskapet. I illustrasjonen til høyre er det vist et eksempel på ny linjeføring.



Hovedvegen krysser bekken to steder. Den første kryssingen er vest for FBF34 (øverst i bildet til høyre). Her er det allerede etablert kryssing av bekken, og bekkeløpet er rettet ut sør for kryssingen i forbindelse med etableringen av VA-anlegget.

Turstien er i dette området lagt på andre siden av bekken. På denne måten blir det ikke nødvendig å flytte bekken på nytt, og man får samtidig en mer koselig trase for de myke trafikantene.



I området som vises i bildet til høyre er det tre kryssinger av bekken. Kryssingen med KV5 og KV2 (hovedvegen) er nye. Kryssingen med KV19 ligger på eksisterende kryssing/ VA-trase. I flomrapporten ble det poengtert at kryssingen ikke var tilstrekkelig erosjonssikret. Erosjonssikring krever stabile steinmasser, og det vil være naturlig at bekken sikres mot erosjon helt fra kryssingen ved KV5 til kryssingen ved KV19. Planen tillater både muring av bekkeløpet og erosjonssikring med kult/ steinmasser.



Bekken ned fra Bjørnenløypa i nord

Bekken er grøftet i forbindelse med etableringen av VA-anlegget. Skiløypa, vegen og turstien er planlagt for å oppnå minst mulig justeringer av denne traseen, men det kan bli nødvendig med noe opparbeiding, særlig ved krysset mellom turstien og skiløypa.



Bekken og Fossen fra Langatjønnæ

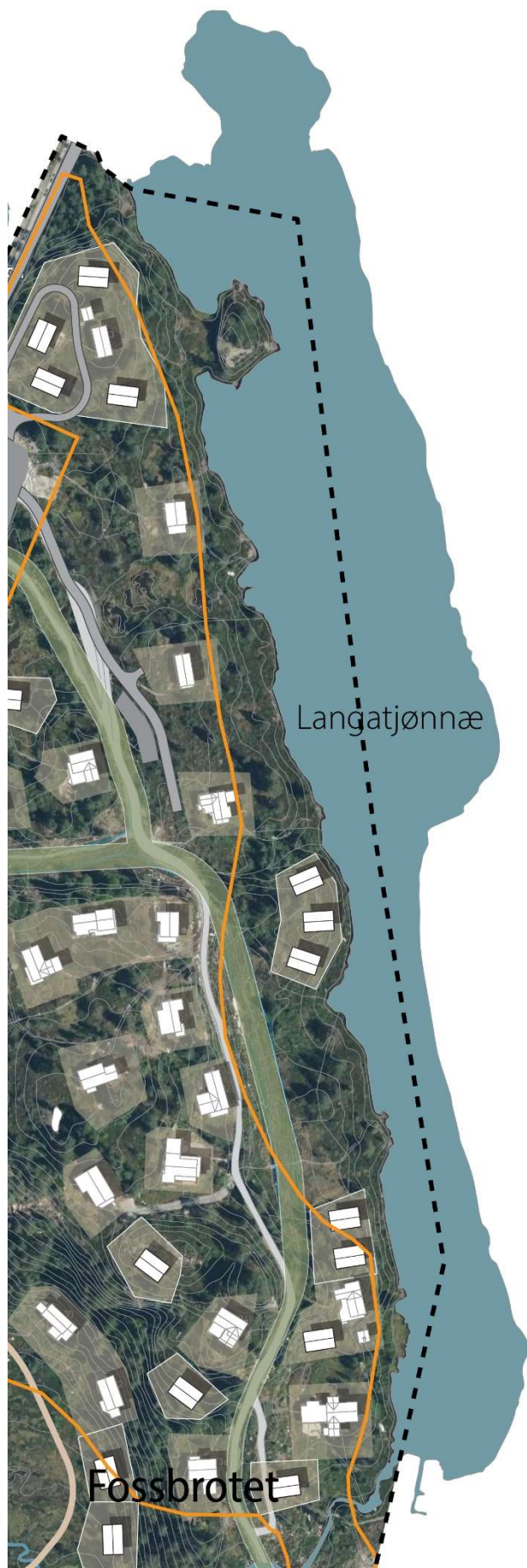


Bekken og fossen som renner ned fra Langatjønnæ er regulert som LNF-areal, med unntak av kryssingen av Bjørnenløypa. Skiløypa danner en naturlig grense mot bekken i sør. Like nord for bekken er det planlagt to nye hytter. Minste avstand fra bekken til byggegrensene er ca. 10m i FBF121 og 15m i FBF113.

Bekkedraget nord for Bjelkelaget

Nord for Bjelkelaget varierer karakteren til bekkene fra vann som renner i gamle hjulspor til akkurat nok fordypning i myra for at det dannes en bekk, til et tydelig bekkedrag/ fordypning i landskapet. Den tydeligste bekken er bekken som drar seg rundt FBF72 og går videre ned under den nye hovedvegen. Den får vann både fra bekken fra Hottemyræ og bekken som går langs myra nord for Bjelkelaget. Bekkene er regulert som friluftsmål, og særlig den tydeligste bekken blir et flott landskapselement som gir luft i området. Det er ikke regulert inn veg til tomtene som har adkomst over myra og bekkene. Flomanalysen av området gir ikke utslag på flom som fører til noen faresone i dette området. Bekkene er likevel beholdt med en god funksjon som flomveger.





Langatjønnæ

I illustrasjonen er det illustrert 10 og 20 meters avstand fra Langatjønnæ med hvit gjennomsiktig farge. Grensen for fritidsbebyggelse i kommunedelplanen er vist med oransje linje.

Planen legger til rette for syv nye fritidsboliger i nærheten av Langatjønnæ, hvor tre tomter er helt eller i hovedsak utenfor arealformålet i kommunedelplanen, og fire er hovedsak innenfor arealformålet. Tomtene i sør (FBK8 og 9) er planlagt uten vegadkomst, mens tomtene lengst nord (FBK10) vil få veg til fritidsboligen.

De aktuelle tomtene er regulert som mindre fritidsboliger, og de fem sørligste hyttene har krav om pilarer. Området som ligger mellom de tre hyttene ved midten av Langatjønnæ og de to nye hyttene lengre sør, er godt egnet som møteplass og for bading, og er regulert til friluftsmål i planen.

4.8. Bebyggelse, struktur og tiltak



Bygningers utforming

De eksisterende hyttene og landskapet i planområdet danner i dag et koselig felt. Skalaen er holdt nede, og trærne ligger tett opp mot fritidsboligene. Når de eksisterende tomtene får vegadkomst og det fortettes med nye hytter, vil dette naturligvis ha en påvirkning på hvordan området oppleves. I planforslaget er det lagt stor vekt på å videreføre mest mulig av disse kvalitetene, gjennom veger som er tilpasset terrenget, og bestemmelser for de nye hyttene som er tilpasset området.

Når bestemmelser for utnyttelse og høyde er satt på de nye hyttene, er hver enkelt tomt vurdert individuelt. Utnyttelse er vurdert ut ifra tomtestørrelse, høydeforskjeller innenfor tomta, og hvordan man beholder luft mellom nye og eksisterende hytter. Innenfor planområdet varierer maks BYA fra 70m² til 150m². I de fleste nye felt på Bortelid er det satt en maks mønehøyde på 6,5m. Dette har også vært utgangspunktet for høydene på Grunnevassheia. Der nye tomter ligger særlig eksponert i landskapet, eller ligger tett inntil eksisterende hytter, er mønehøyden trukket ned til 5,5m, og enkelte steder ned til 5,0m. Seks hytter har mønehøyde høyere enn 6,5. Den ene ligger i nærheten av det nye feltet Solsiden, hvor hyttene har en mønehøyde på 7,5m. Fire av hyttene er avsatt til konsentrert fritidsbebyggelse (FBK5 og FBK6), og skal bygges med underetasje. Disse har maks mønehøyde 7,5m over ok-gulv i underetasjen. Den siste er FBF100, som har maks mønehøyde 7,0m.

For eksisterende fritidsboliger er høydebestemmelsene hovedsakelig knyttet til mønekoten. Altså høyden på mønet i meter over havet. For eksisterende fritidsboliger er det tatt utgangspunkt i mønekoten i kartgrunnlaget og lagt til ca. 50cm.

For de fleste nye fritidsboligene er høydene bestemt gjennom mønekote og mønehøyde over OK-gulv. Det er dermed ikke satt maksimums- eller minimumshøyder for planering av terrenget. Mønekoten er samtidig basert på en aktuell planeringshøyde. Ved å utforme bestemmelsene på denne måten får man forutsigbarhet for størrelsen på fritidsboligen, og hvor høyt mønet kan ligge med hensyn til utsikt, sol m.m. Samtidig får man en plan som gjør det enklere å tilpasse terrenget til eksisterende terreng og vegger.

Planen viderefører tre som hovedkledning, og tillater torv, tre, shingel og solceller som takteking. Frem til nå har det ikke vært tillatt med solceller på Bortelid, men i lys av strømprisene de siste årene og fokuset på bærekraftige løsninger, har det sprunget ut et behov for å tillate dette.

Terrengtilpassing

De fleste tomtene ligger naturlig i terrenget, og krever begrenset med opparbeiding. Det vil likevel være aktuelt å opparbeide mange av tomtene. For å sikre at tomtene ikke blir maksimert ved bruk av murer i framkant av fyllinger, er det satt bestemmelser som ikke tillater dette, slik det er illustrert nedenfor.



En tur gjennom området

Nedenfor er det vist ulike utsnitt fra 3D-modellen. Hvite bygg er eksisterende fritidsboliger. Oransje volum er tilbygg som er søkt og enten ikke bygget eller ikke registrert/ scannet inn i nasjonale høydemodeller. Lysebrune stier er turstier. Brune stier er skiløyper. Flere steder hvor skiløypene er illustrert, er det ikke tillatt å planere disse. I plankartet er disse områdene markert med #1 - #4.



Oversiktsbilde av avkjørsel fra Heddersvegen/ fylkesvegen, starten av Bjørnen-løypa og fremtidige fritidsboliger.



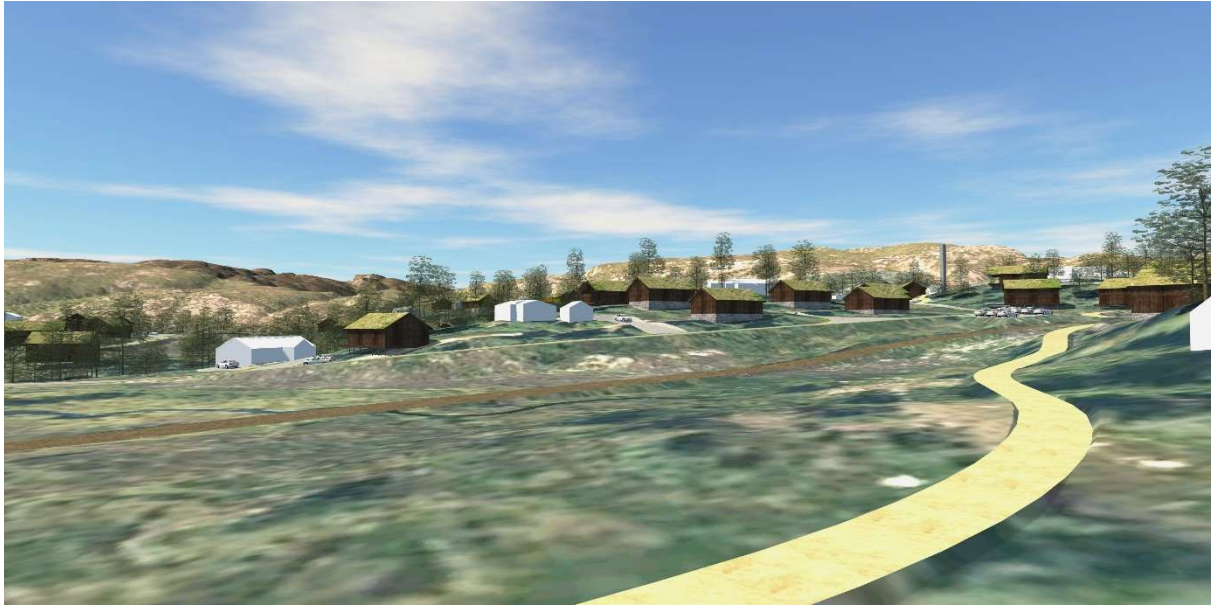
Hottemyræ. Bilde av FBF2 og FBF64 og 65, sett fra svingen langs KV3.



Oversiktsbilde av Hottemyræ. Sett mot nord-øst.



Oversiktsbilde av Hottemyræ, sett mot nord-vest.



Bilde av lia mellom hovedvegen og Hottemyræ. Sett fra turstien ved FBF113.



Oversiktsbilde av midten av planområdet. Sett mot nord-øst.



Oversiktsbilde av myra nord for Bjelkelaget og første del av Bjelkelaget. Sett mot nord – nord-øst.



Oversiktsbilde av Bjelkelaget. Sett mot vest.



Oversiktsbilde av FBF91-93. Sett mot nord. Arealet vest/ til venstre for de tre nærmeste hyttene er regulert til fritidsbebyggelse i reguleringsplanen for Solsiden. Arealet er i dag planert til tomter.



Oversiktsbilde av den sørlige delen av Fossbrotet.



Oversiktsbilde av Fossbrotet, sør for bekken. Sett mot øst.



Oversiktsbilde av deler av Fossbrotet og deler av Langatjønnæ. Set mot øst.



Oversiktsbilde av Langatjønnæ. Sett mot vest- nord-vest.



Oversiktsbilde av Fossbrotet og området sør for fellesparkeringen. Sett mot sør – sør-øst.



Oversiktsbilde av FBK10. Sett mot nord – nord-vest.

4.9. Samferdselsanlegg

Adkomst blir fra Heddersvegen. De fleste fritidsboligene har adkomst via KV2 eller PP1.

KV2 er planlagt som veg etter landbruksvegklasse 3, men med 0,5m breiere minimumsbredde for kjørebane og vegbredde. Fra Heddersvegen til KV19 har vegen en maks stigning på ca. 10%. Sør for KV19 har vegen en stigning på 12%.

KV3-7 er planlagt som veger etter landbruksvegklasse 3. Vegene har stort sett stigning under 10%, men enkelte steder har man lagt vegene brattere. Dette er gjort med hensyn til terrenginngrep og en generell bedre arealutnyttelse. KV3 har stigning under 10% frem til KV12. Den siste delen av vegen har en stigning på ca. 14,5%. KV4 følger terrenget i stor grad, og området gir lite rom for alternative løsninger mellom eksisterende fritidsboliger. Vegen har derfor flere steder stigning over 10%, med maks stigning rundt 12,5%. KV5 har en stigning opp mot 12,5% i den første bakken mot FBK5 og 6. Fra midten av FBF99 opp til parkeringsplassen har vegen en stigning på rundt 14%.

Øvrige veger er mindre veger som skal etableres med minimum 3m kjørebane.

Mot Heddersvegen er det lagt inn byggegrense på 15m/ 20m fra senterlinjen.

4.10. Teknisk infrastruktur

Alle nye fritidsboliger skal tilknyttes kommunalt VA-nett. Avløpet legges så langt det er mulig med selvfal fra tomtene via pumpestasjoner til kommunalt avløpsnett.

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.

Pumpestasjon for kloakk og trafostasjon m.v. skal eventuelt anlegges i god avstand til bebyggelse og naturlige leke- og oppholdsarealer for barn og unge.

4.11. Flom/ overvann

Vedlegg: 22251-01-1 Flomfarevurdering

SKRED AS har utført flomutredning for planområdet. I forbindelse med utredningen ble det utarbeidet en flomsone for returperiode 200år med klimapåslag. Rapporten er vedlagt.

Faresonen og tilhørende bestemmelser er innarbeidet i planforslaget. Faresonen berører to tomter – FBF113 og FBK7. I FBF113 og FBK7 er faresonen så vidt innenfor formålet. Høydeforskjeller internt på tomtene gjør det naturlig å bygge i trygg avstand fra faresonen.

4.12. Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er ivaretatt gjennom sti- og løypenettet, frittstående bebyggelse med uteoppholdsareal på tomtene og god tilgang til friluft- og aktivitetsområder i nærområdet.

Det er avsatt to områder til akebakke. I forbindelse med varsel om oppstart ble det gitt innspill på at disse også er i bruk i dag. Områdene har god tilgjengelighet fra det interne vegnettet.

Utover dette er det sikret en rundløype uten kryssinger av bilveg. Dette gir trygge rammer hvor barn og unge kan lære å gå på ski, og en fin rundløype for de som synes Bjørnen eller andre løyper fremdeles er noe lange.

4.13. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vedlegg: 05 Grunnevasseia – ROS-analyse med sjekkliste

Aktuelle punkter i ROS-analysen er fulgt opp i planforslaget. Flomanalyse er utarbeidet og faresonen er innarbeidet i plankartet. Kryssing av bilveg med skiløype er lagt på et flatt område med god sikt.

4.14. Landbruk

Planen er ikke i konflikt med landbruk.

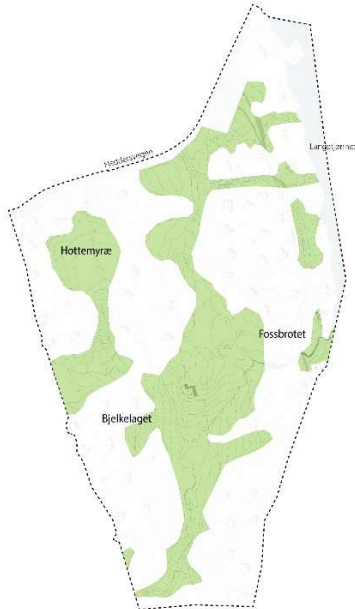
4.15. Klima- og energiplanlegging

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 vanskelig å fremskrive de faktiske klimagassutslippene, da dette har stor sammenheng med dybder og hvordan inngrepene påvirker myra.

Innenfor området er det gjort flere inngrep i myrområdene allerede, særlig i forbindelse med tidligere arbeid med vann- og avløp i området. Dette gjør det svært vanskelig å få et helt riktig bilde på hvilke konsekvenser arealbruksendringene som kommer som følge av planforslaget medfører.

Kartet nedenfor viser områder som er kartlagt som myr i AR5 i ulike scenarier.

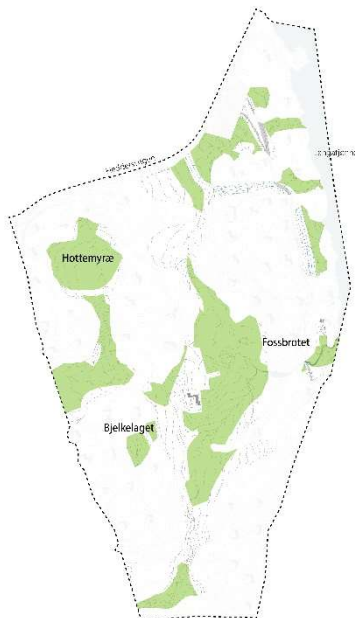
AR5
105,3 daa



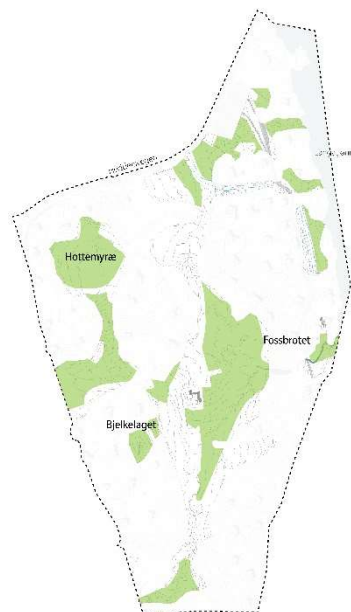
AR5 minus eksisterende inngrep
77,0 daa



AR5 minus planforslaget
62,2 daa



AR5 minus eksisterende inngrep og planforslaget
55,9 daa



Store deler av myrområdene er som nevnt gjort inngrep i. Inngrepene varierer fra etablering av VA-trase med drenering av massene, til etablering av VA-ledninger som ligger i myrmasser til etablering og grøfting av skiløyper. Ved hjelp av ortofoto er de påvirkede områdene markert i kartet. Her vil det

være en viss grad av feilmargin i avgrensningen. De ulike inngrepene vil også påvirke myrene i ulik grad. Kartleggingen gir likevel et visst inntrykk av hvilken påvirkning det er på myrene i dag. Totalt er det gjort inngrep i ca. 28,3 daa av myrene. Dette gir ca. 77,0 daa med myr som står mer eller mindre uberørt fra direkte inngrep. På midten av den store myra, rundt den ene fritidsboligen, er det et areal på ca. 7,3 daa som er registrert som myr, men fremstår som vanlig skogbunn. Dette er også støttet av dybdemålingene av myra, som viser svært lave dybder i dette området. Trekker man fra dette arealet, får man totalt ca. 70,6 daa med myr som er mer eller mindre uberørt fra direkte inngrep.

Planforslaget søker å i størst mulig grad sammenfalle områdene med inngrep i planforslaget med områdene med inngrep i dagens situasjon. Det er også utført dybdemåling av myra ved bruk av georadar, for å få et bedre bilde av hvilke områder som er særlig viktige å hensynta. På samme måte som de ulike tiltakene som allerede er gjort har ulik påvirkning på myrene, vil også de ulike tiltakene i planforslaget påvirke myra ulikt. Konkrete vurderinger som er gjort i de ulike områdene er beskrevet lengre nede.

Totalt blir ca. 43,1 daa av myrarealet i AR5 omdisponert gjennom planforslaget. I denne arealberegningen er mindre myrpartier som er regulert til grøntareal, men ligger omkranset av byggeformål regnet som bebygd areal. Parkeringsareal og veger som skal legges på duk, er beregnet som myrareal.

Slår man sammen arealene hvor det allerede er gjort inngrep og arealbruksendringene i planforslaget, er det ca. 59,4 daa myr som blir omdisponert.

Dersom man tar utgangspunkt i dagens situasjon, og ser hvor mye av den «uberørte» myra som blir omdisponert, blir tallet 21,3 daa.

Miljødirektoratets regneark for arealbruksendringer er benyttet for å estimere klimagassutslippene som følge av omdisponeringen av myrene.

Nettoeffekt av arealbruksendringen fra myr og vann til bebygd areal over 20 år:

Alle tall i tabellen er oppgitt i tonn CO₂-ekvivalenter.

Myrareal: AR5, 105,3 daa

Bebygd areal: direkte påvirket areal i dagens situasjon, 28,3 daa

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Opptak fra arealene uten å endre arealbruk	17,6	0,0	0,0	17,6
Utslipp dersom endringen gjennomføres	1639,5	0,0	0,0	1639,5
Arealbruksendingens klimaeffekt	1657,1	0,0	0,0	1657,1

Myrareal: AR5, 105,3 daa

Bebygd areal: planforslaget, 43,1 daa

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Opptak fra arealene uten å endre arealbruk	26,8	0,0	0,0	26,8
Utslipp dersom endringen gjennomføres	2496,9	0,0	0,0	2496,9

Arealbruksendingens klimaeffekt	2523,7	0,0	0,0	2523,7
---------------------------------	--------	-----	-----	---------------

Myrareal: AR5, 105,3 daa

Bebyggd areal: planforslaget + direkte påvirket areal i eksisterende situasjon, 49,4 daa

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Opptak fra arealene uten å endre arealbruk	30,7	0,0	0,0	30,7
Utslipp dersom endringen gjennomføres	2861,9	0,0	0,0	2861,9
Arealbruksendingens klimaeffekt	2892,6	0,0	0,0	2892,6

Myrareal: AR5 minus direkte påvirket areal i eksisterende situasjon, 77,0 daa

Bebyggd areal: planforslaget, 21,3 daa

	CO ₂	CH ₄	N ₂ O	Klimagasser i alt
Opptak fra arealene uten å endre arealbruk	13,2	0,0	0,0	13,2
Utslipp dersom endringen gjennomføres	1234,0	0,0	0,0	1234,0
Arealbruksendingens klimaeffekt	1247,2	0,0	0,0	1247,2

Vurderinger og avbøtende tiltak

Hottemyræ

På Hottemyræ er bebyggelsen trukket ut mot kanten, eller helt utenfor myra. Det er dypere parti i FBF65. For å legge opp til minst mulig inngrep i terrenget, er det ikke lagt opp til parkeringsplasser på FBF65. Dette gjør at dersom man ønsker å fundamentere med telefrie masser, er det lite aktuelt å planere særlig mer enn nødvendig for opparbeiding av fritidsboligene. KV3 krysser myra i sør. Her er det vurdert å legge vegen på duk. Dersom VA-traseen kan legges utenfor vegen, vil det være hensiktsmessig å legge vegen på duk. Planforslaget setter likevel ikke krav om dette. Skiløypa er omfattet av bestemmelsesområde som ikke tillater planering eller grøfting av traseen.



Myra nord for Bjelkelaget

Myra som ligger mellom Bjelkelaget og Hottamyra har store dype partier. De fleste hyttene som er innenfor området ligger i grunne områder. Unntaket er FBF75. Denne har en egen bestemmelse som ikke tillater utskifting av masser. Fritidsboligen må etableres på påler e.l. Dette arealet er derfor regnet som myr i arealregnskapet over. PP14 og KV18, som er parkeringsplass for FBF74 og 75, må legges på duk der det er myr. Skiløypa er omfattet av bestemmelsesområde som ikke tillater planering eller grøfting av traseen.



Myrdraget langs KV2

Myra oppe ved fylkesvegen er i dag grøftet langs Bjørnen-løypa. Arealet rundt er likevel bløtt, og myra har dype partier. KV2 er trukket lengre vest fra skiløypa, slik at den går på mest mulig grunne arealer. I deler av traseen er det også noe berg i dagen. Vegen retter seg ut og går over et noe dypere parti like ved krysset med Heddersvegen, slik at siktforholdene blir gode. Tomtene som berører myrarealet ligger på områder med grunn myr.



Myrdraget langs KV2

Ved krysset inn til KV3 breier myra seg ut på ny. Det sør-vestlige partiet av myra er forholdsvis grunn. I nord-øst er myra dyp.

Store deler av myra er regulert til friluftsmål i dette området. Det vil være naturlig å se på løsninger hvor man benytter seg av duk på vegene, parkeringsplassene og turstien. Med hensyn til VA-traseer som ikke er endelig prosjektert, er det ikke satt krav om duk i bestemmelsene. Arealet som er regulert til friluftsmål i dette området er derfor regnet som utbygd areal i arealregnskapet over.



Myrdraget langs KV2

Myra smales inn i den bratte helningen ned mot den store myra. Dette partiet er allerede påvirket av eksisterende VA-trase. I dette området kan det bli nødvendig med ytterligere terrengbearbeiding når skiløypa justeres. I plankartet er det lagt inn bestemmelsesområde for skiløypa når den kommer ned på flata, som setter krav til at det ikke skal gjøres terrenginngrep i skiløypa. Rydding av trær og busker er tillatt.



Myrdraget langs KV2

Store deler av den store myra i midten av området er svært grunn. Dette fremkommer også i illustrasjonen til høyre hvor områder grunnere enn 1m er markert med grønne prikker. En del av områdene som har grunne dybder fremstår tydelig som myrareal ute i terrenget. En del fremstår ikke som myr. Dette gjelder særlig området nord og nord-øst for FBF34. Tettheten av nye fritidsboliger er likevel holdt nede for å sikre en større sammenheng i grøntområdene.



Myrdraget langs KV2

Innenfor kartutsnittet til høyre ligger KV2 mer eller mindre i eksisterende VA-trase. Eksisterende inngrep strekker seg også ut et stykke til begge sidene, særlig i den sørlige delen av utsnittet. Myra som strekker seg opp i Bjelkelaget i sør-vest er regulert til akebakke/ annet uteoppholdsareal. Planen legger også til rette for restaureringstiltak langs bekken som er lagt om i dette området.



Myrdraget langs KV2

Ved FBF18, FBF103 og FBF105-107 er et mindre myrparti som ligger uberørt øst for VA-traseen/eksisterende skiløype. I dette området legger planen opp til bebyggelse øst for VA-traseen, som ligger like vest for FBF105-107.



Myrdraget langs KV2

Ved KV5 og KV19 er dagens situasjon preget av mye inngrep i forbindelse med etableringen av VA-traseen. Området vil også bli et knutepunkt i planforslaget. I dette området vil det bli nødvendig å justere bekketraseen og erosjonssikre denne.



Myra ved PP1 og Bjørnen-løypa

Myra ved PP1 medfører planforslaget få nye tiltak i myra. Den regulerte skiløypa følger eksisterende trase. Det gjør også KV8. KV8 må likevel oppgraderes fra ATV-veg til bilveg. Like sør for parkeringsplassen er det planlagt en ny fritidsbolig.



4.16. Universell utforming

Planen legger ikke opp til universell utforming.

4.17. 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.

4.18. Veinavn

Gate- og vegnavn forutsettes definert av kommunen.

4.19. Overordnede planer

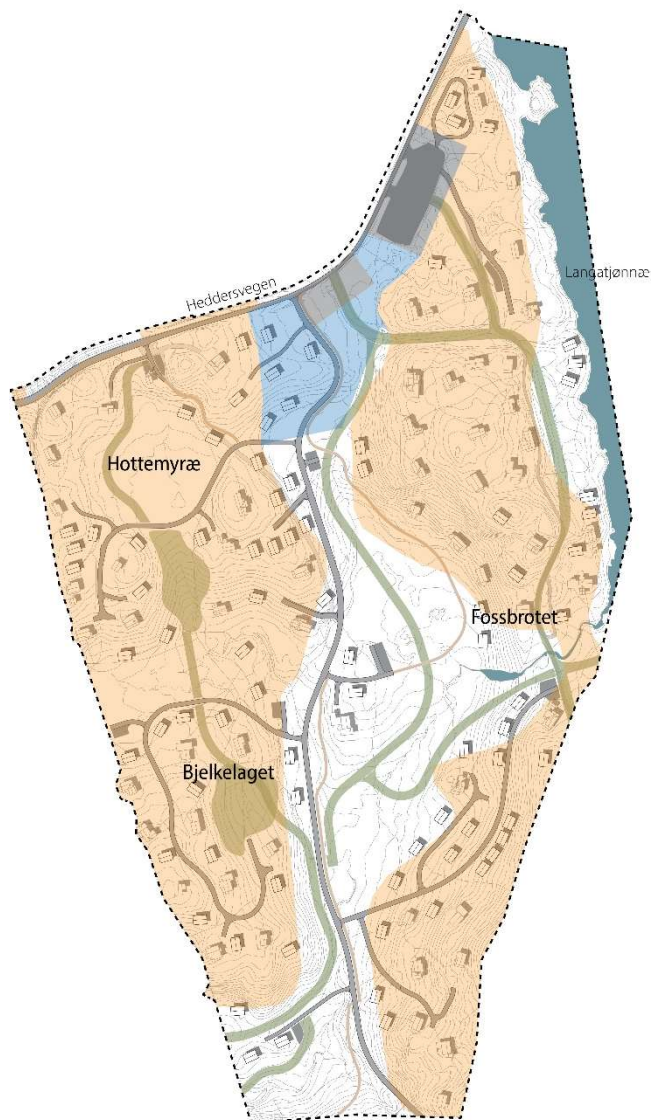
Fritidsbebyggelse og LNF

Den nye fritidsbebyggelsen følger i hovedsak arealformålene i kommunedelplanen. En del hytter ligger like utenfor det oransje området i kommunedelplanen og enkelte hytter ligger lengre ut i LNF-området. Plasseringen av disse er begrunnet i at de har en naturlig sammenheng med øvrig ny bebyggelse, og gir en bedre utnyttelse av den tekniske infrastrukturen.

Særlig i det vestlige området som er avsatt til fritidsbebyggelse, er det avsatt store områder til LNF og lek/ uteoppholdsareal detaljreguleringsplanen. Hottemyræ og myrdraget mellom Hottemyræ og Bjelkelaget er regulert til LNF, og de to brattere myrdragene sør for Hottemyræ og i Bjelkelaget er regulert som annet uteoppholdsareal, og dermed sikret som interne lekeområder.

Næringsbebyggelse

Det blå gjennomslittige området i illustrasjonen til høyre er avsatt til næringsbebyggelse (forretning – overnatting) i kommunedelplanen. Store deler av dette området er dyp og bløt myr, og det er hovedsakelig arealet fra den nye vegen og vestover som er egnet for bebyggelse. Med hensyn til myra og Bjørnen-løypa, ble det klart tidlig i prosessen at det ikke var aktuelt å planlegge for næring i dette området. Det har derimot vært sett på alternative plasseringer i området. Det mest aktuelle har vært utleiehytter ved Langatjønnæ. I løpet av planprosessen er det gått bort fra dette, da man ikke ser et tilstrekkelig marked for utleiehytter på Grunnevasheia.



5. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

5.1. Oppstartsmøte og varsling

Oppstartsmøte

Oppstartsmøtet ble avholdt 05.07.2021 i Åseral Rådhus. Det ble klart at det ikke er krav om konsekvensutredning.

Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av planarbeid, samt oppstart av forhandling om utbyggingsavtale ble varslet i brev/ mail til berørte naboer og offentlige instanser, samt i Fædrelandsvennen og på kommunens hjemmesider 16.08.2021, med frist for merknader innen 13.09.2021. Det kom totalt inn elleve merknader.

25.03.2022 ble det varslet om utvidet plangrense.

Nedenfor er merknadene oppsummert i korte trekk og kommentert. Merknadene til varsel om oppstart og varsel om utvidet plangrense er vedlagt i sin helhet som eget vedlegg.

Offentlige instanser

Agder Energi Nett AS (AEN)

16.08.2021

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)

13.09.2021

Fylkeskommunens interesser er i hovedsak knyttet til følgende forhold:

- Utbyggingen bør holde seg innenfor områder som er avsatt til byggeområder i overordna plan av hensyn til klimaet (myr), friluftsliv og forutsigbarhet
- Nye fritidsboliger bør tilpasses landskapet og eksisterende bebyggelse
- Skiløypas kvaliteter bør opprettholdes, og eventuell opparbeiding bør sikres gjennom rekkefølgekrav
- Arealet langs Langatjønnna bør ikke anvendes til byggeområder, men ivaretas som naturområde for allmennheten. Bestemmelsene som omhandler byggegrense langs vassdrag i kommunedelplan for Bortelid bør følges
- Det bør vurderes om det bør avsettes områder for skileik etc.
- Planområdet berører Langatjønnæ. Dersom det planlegges inngrep i vannet vil slike tiltak være søknadspliktige etter forskrift om fysiske tiltak i vassdrag.
- Vannforskriften § 12
- AFK vurderer det som ikke nødvendig med arkeologisk registrering. De minner likevel om aktsomhetsplikten.

Kommentar:

Fylkeskommunen løfter frem viktige tema, som det har vært mye fokus på gjennom planprosessen. Temaene er beskrevet i planbeskrivelsen.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)

08.09.2021

NVEs interesser er i hovedsak knyttet til følgende forhold:

- Reell flomfare må avklares og tas hensyn til
- Planområdet ligger utenfor aktsomhetsområde for skred. NVE minner likevel om at det ikke er utarbeidet aktsomhetskart for sørpeskred, og at aktsomhetskartene er basert på unøyaktig data som gjør at mindre løsnedområder ikke alltid vises. Lokale terrengforhold må derfor alltid vurderes i tillegg.
- Deler av området er i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplaner, punkt 10, markert med hellning brattere enn 25 grader. Det er ikke utelukket at skred kan løsne. Det må derfor dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivaretatt.
- Det er viktig å være oppmerksom på at økt andel tette flater kan gi økt avrenning, og at nye terrenginngrep kan lede vannet i nye veier.
- Dersom omgivelsene ikke har kapasitet til å ta imot økt avrenning, må det planlegges kompensierende tiltak i nedbørfeltet. Klimaendringenes påvirkning på avrenningen i byggeområdene må også avklares.
- Reguleringsplanen må vise hvordan overvann skal behandles i både kart og bestemmelser
- NVE anbefaler at det anvendes naturbaserte løsninger for å håndtere overvann
- NVE påpeker at store deler av myrrealene er avsatt til LNF i gjeldende plan, og at dette er gode grep som anbefales videreført.
- Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et avgrenset naturlig vegetasjonsbelte. Bredden kan fastsettes i reguleringsplanen.
- Dersom planen innebærer inngrep i vassdraget, må det gjøres rede for om det er knyttet allmenne interesser til vassdraget, og hvordan inngrepet påvirker disse interessene.
- Det er forbudt å hindre vannets løp i vassdrag uten hjemmel i loven, og utbygging og annen grunnutnytting bør fortrinnsvis skje slik at nedbøren fortsatt kan infiltrere i grunnen. Ved tiltak i bekker må det påses at dreneringsmønsteret ikke endres slik at avrenningen i enkeltbekker øker.
- Energianlegg
 - o Netteier må involveres i planen

Kommentar:

Det er utført flomanalyse og faresonene er innarbeidet i plankartet. Myr- og bekkedragene danner grunnlaget for grønnstrukturen.

Statsforvalteren i Agder

15.09.2021

Statsforvalterens interesser er i hovedsak knyttet til følgende forhold:

- Faglig råd om minst mulig omdisponering av myr
- Statsforvalteren legger til grunn at endringer i hydromorfologiske forhold i planområdet og nedstrøms planområdet, samt håndtering av overvann ved etablering av tette flater blir gjort rede for i planbeskrivelsen.
- Dersom planen avviker vesentlig fra gjeldende plan, må det fremkomme hvilke konsekvenser avvikene medfører
- ROS-analyse

- Sikker byggegrunn
- Naturmangfoldlovens §§ 8-12
- Andre tema:
 - Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g.
 - Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
 - Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
 - Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
 - Vannforskrifta § 12.

Kommentar:

Temaene er beskrevet i planbeskrivelsen.

Berørte parter/ naboer

Flere av innspillene refererer til skisser som ble sendt ut i forkant av oppstartsvarselet. Skissene er vist lengre nede under «medvirkning».

Eli Andås og Helge Fjermeros

10.09.2021

De er eiere av Bjelkelaget 14, og ønsker vegforbindelse inn til egen hytte.

De hadde ikke spesielle merknader til skissene som ble presentert før varsling, men hvis det blir gjort endringer, ønsker de å få muligheten til å gi innspill på disse. De mener at gjeldende reguleringsplan bør legges til grunn for høyder og areal på nye hytter. Det må ivaretas skiløyper i området, og tilstrebes løsninger med færrest mulig kryssinger av veg. Planarbeidet bør også si noe om hvordan veg og skiløype er tenkt i forhold til tilstøtende områder, selv om det ikke foreligger planer for disse enda.

Eva Lie, Bjelkelaget 20

18.09.2021

Ønsker å knytte seg til vann, avløp og veg, samt mulighet for utvidelse av hytta. Fra oversendte skisser, ønsker de å rette opp vegen og flytte to hytter.



Per Qvalben, Bjelkelaget 12
12.09.2021

Viser til servitutt i festekontrakt, som sier at bebyggelse utover det som var angitt i planskisse fra 1974 ikke er tillatt. Innsender av merknad forventer at utbygger forholder seg til dette, og at en eventuell fortetting foregår med dialog og enighet mellom utbygger og eiere av eksisterende hytter. Nye hytter som eventuelt blir plassert inn i eksisterende hyttefelt må tilpasses i form, volum og høyde, slik at det i minst mulig grad gir ulemper i sol og utsiktsforhold for eksisterende hytter. De mener de er svært viktig å sikre god trase og adgang til skiløype, og at dette må være førende for hvordan adkomstveiene i området planlegges.

De vil også påpeke det de mener har vært en svært dårlig koordinering av utbyggingsvirksomheten i området. Hyttene på Bjelkelaget har alle nylig fått pålegg fra kommunen om å koble seg på kommunens VA-anlegg, og det er etablert nye vann og avløpsgrøfter til hyttene. De fleste av disse grøftene må legges om dersom det nå skal fortettes og bygges veier. Dette mener de er uheldig og de har en forventning om at det for fremtiden blir lagt større vekt på koordinering av byggevirksomhet slik at ulempene blir minst mulig for alle berørte.

Stig Rubach, på vegne av seg selv og 15 andre
13.09.2021

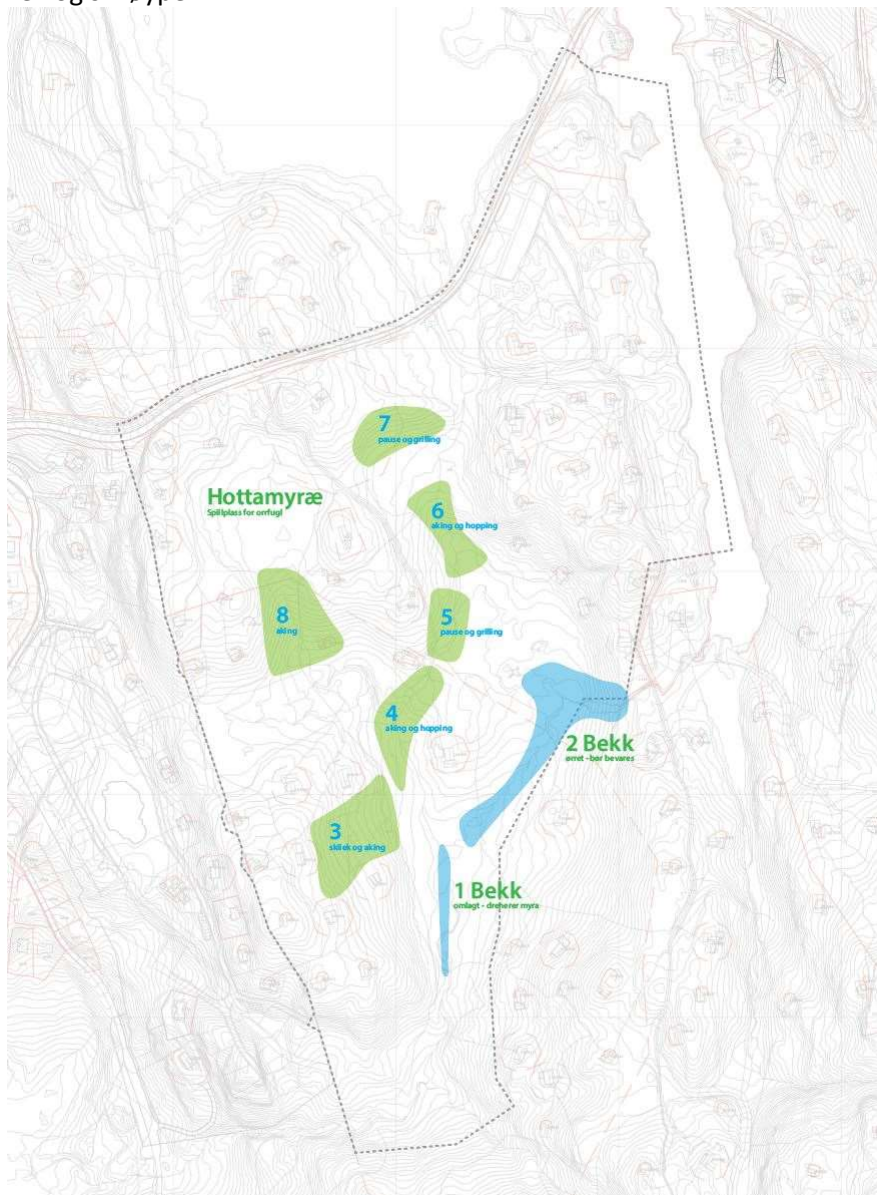
Det vises til de foreløpige planene som har blitt vist enkelte av hytteeierne. Den viste fortettingen vil i stor grad forringe området kvaliteten og særpreg som fritids- og rekreasjonsområde, og dermed også verdien av eksisterende hytter. Noen betydelig mer enn andre.

Planen kom som en stor overraskelse, da det i festekontrakter er fortetningsklausul. Det vises til Borteliddommen, og de motsetter seg fortetting av området.

Det må forutsettes at en reguleringsplan også inkluderer plan for veg, parkering og VA for eksisterende hytter i området. Det opplyses også om at enkelte hytter har VA i dag. Enkelte av disse er ikke koblet på det nye anlegget, og det må derfor tas særlig hensyn til disse ledningene. Eventuell omlegging må skje kostnadsfritt.

En fortetting som vist på illustrasjonene vil ødelegge den ro og idyll de ønsker å ha på hyttene sine. Dette gjelder alt fra de som har hatt hyttene i over 45 år, til de som nylig har kjøpt hytte, av den grunn at området har en annen ro enn man finner på Panorama eller Velia.

Lek og skiløyper:



Bildet er en gjengivelse av bildet i innspillet. Illustrasjonen er laget på grunn av dårlig oppløsning i bildet som ble oversendt. Se vedlegg med merknadene i sin helhet for å se illustrasjonen/ markeringene som ble vedlagt.

På Bjelkelaget er det store områder som benyttes av barn og unge til lek og naturbaserte aktiviteter. (blant annet område 3 markert på kart) Her er det skileik og aking både før og etter mørkets frembrudd. Med skissene de har mottatt, forsvinner alle disse områdene i fortetting og vei. Dette er ikke ønskelig, og går på tvers av det man ønsker i kommunedelplanen ved at man snarere bygger ned disse områdene, enn å legge til rette for naturbaserte aktiviteter for barn og unge i nærområdet.

Det er blitt sagt av grunneier at det var anlagt en akebakke opp mot Panorama, nederst i Fossbråte. Den har ikke blitt brukt av ungene i området i særlig grad, fordi den har vært for bratt og farlig. I tillegg har områdene markert 4 og 6, i og omkring vinterløypa, blitt flittig brukt til aking og hopping. Området 5 og 7 benyttes ofte av familier på tur, for å ha pause,

kose seg, grille, sole seg eller leke. Område 8, bakken ned fra Hottamyra brukes mye til aking. Samtidig er det slik at skiløypene på myra på nedsiden av denne bakken samt skiløypene på Bjelkelagskollen og hovedløypa på østsiden av bjelkelagskollen hyppig brukes til skilek og stafetter av barn og ungdom.

Det er også viktig å presisere at en ny hovedvei inn til Fossbrotet, rett øst for Bjelkelagskollen, slik som virker tenkt i de tilsendte skissene, ikke er forenelig med at deres lekeområder er sikret mot trafikkfare. Den kommer også i konflikt med hovedvinterskiløypa som går på vestsiden av myra. Hovedvinterskiløype i vestkanten av myra har vært en naturlig tilkomstvei til hovedandelen av hytter i området om vinteren og har eksistert i svært mange år. Å flytte denne over til østsiden av myra vil forringe vintertilkomst til hyttene i stor grad. I tillegg vil den berøre ørretbekken. (se nedenfor)

Myrområdene:

Planområdet inneholder et sammenhengende myrområder, helt fra nordenden ved Rundatjønn til sørenden av Fossbråtet. Disse myrene deler planområdet i to på langs. I dette arealet er det lagt en vinter/skiløype i vestkanten som har vært en naturlig tilkomstvei til hovedandelen av hytter om vinteren og har eksistert i svært mange år.

I tillegg er det et naturlig myrdrag fra Hottamyra i øvre vestre del og ned til midtre vestkant av ovennevnte myr. I dag er stort fokus på ikke å drenere, redusere eller bygge ned myrer både på myrenes økologiske funksjon (arts mangfold og vannhusholdning) og klimafunksjon (CO₂) Nedbygging av myrer gir økt CO₂-utslipp. Så myrene må bevares i størst mulig grad. Dette er i tråd med Åserals eget planprogram der det står å lese: «Det er og eit mål å få til ei utbygging som er meir bærekraftig og som gir lite CO₂ utslepp.»

Et annet sted i planprogrammet er ambisjonene enda større: «Kommunen skal finne løysinger som saman gir eit klimapositivt avtrykk i området, mellom anna ved å sjå på VVA, transport, materiale, og bevaring av myr.» Klimapositivt er et begrep som er brukt i bærekraftsammenheng og betyr at mer CO₂ skal lagres enn det som slippes ut i forbindelse med menneskelig aktivitet. Den eneste måten å få dette til på, er å bevare myra uten inngrep for å hindre CO₂ utslipp. I tillegg er skogen omkring myra også et viktig karbonlager der CO₂-lageret først og fremst befinner seg i jorda.

VVA utbygging som allerede er utført i planområdet har allerede redusert og drenert større deler av disse myrene. (se lenger ned) Vi står midt i en klima- og naturkrise der mer enn 50 % av alle individer fra insekter opp til pattedyr har forsvunnet de siste 50 år. Den viktigste grunnen er ødeleggelse av natur. I tillegg skal myrene bevares som fellesareal, ifølge plan for området. Miljødirektoratet har støttet Bortelid med 350.000 kroner for å se på tiltak for å bli mer miljøvennlig. Oppgraving av myrområder er å gå i motsatt retning. Sett i lys av FNs klimarapport så er det viktig at alle bidrar med å ta miljøvennlige valg, og en slik utbygging som blir gjort i Åseral for tiden er ikke forenlig med dette.

Den eksisterende bebyggelsen er bygget på pilarer og har et minimalt klimaavtrykk. Mens byggingen i Velia og Solsiden med rasering av naturverdier, å sprengte flatt, fylle ut og bygge ned myrer, ikke er forenlig med dette. Hottamyra i øverste venstre hjørne av planområdet har vært spillplass for orrfugl og tiur så lenge det har vært hytter her, sier hytteeiere i området. Selv om kanskje ikke myra fungerer som spillplass i dag pga for mye forstyrrelser, treffer de hvert år røy som sitter i trærne eller på bakken i østre kant av myra og de hører buldring fra orrfugl hvert år når de er på hytta om våren. De har også truffet på røy med 6 unger nær myra. Så storfugl trekker fremdeles til dette myrområdet, og det må bevares. Det må ikke legges vei eller hytter i dette området.

De ber om at det som en del av reguleringsplanen gjøres geotekniske undersøkelser for å dokumentere at man ikke planlegger utbygging av hytter/veier i myrområdene.

For to år siden ble det lagt vann og kloakk i området og hytteeierne ble pålagt å legge inn vann og kloakk. I den forbindelse ble en ørretførende bekk som går gjennom myra rettet ut og myra drenert. Der er streket med rødt og markert 1 på kartet hvor bekken er rettet ut og myra rundt er drenert fordi de gravde bekken helt ned til grunnfjellet. Ørreten har fått et mye dårligere elveløp på denne strekningen etter utrettingen og dreneringen. Markering 1 på kartet viser der bekken er rettet ut og myrområdet på begge sider (vest og øst) er drenert ut.

De mener de myrene som er igjen ikke må røres. Nok av myrområdene er blitt berørt av vann og kloakkutbyggingen.

I planområdet har i tillegg til 1, tatt med den ørretførende bekken som er markert med 2. Den kommer fra Langevann, går ned en foss over berg ved Fossbråtet og går så videre nedover i myrterreng til sørkanten av planområdet. Nedenfor fossen er det et deltaområde med småbekker som bør sikres. Barna som er tilknyttet hyttene i området bruker jevnlig å fiske i bekken.

Da de er bekymret for hvilke hensyn kommunen/utbygger tar til dette punktet i saken, synes de dette området ikke burde vært med i en slik fortettingsplan som denne planen ser ut til å være. de har sett planer som foreslår å flytte skiløypa (kjøres med løypemaskin) fra vestsiden av den store myra til østsiden. Da vil denne løypa måtte gå over ørretbekken i område 2. I området nedenfor fossen pleier strandsnipen å oppholde seg i sommersesongen. Den delen av planområdet som ligger øst i planområdet og inneholder område rundt bekken bør tas ut av planen (markert med rød sterk) og det må avsettes en vernesone rundt denne.

Uttalelse for:

Terje og Anette Røsnes, Bjelkelaget 15
Torstein og Monica Kjosavik, Bjelkelaget 10
Tarjei Breiteig, Bjelkelaget 8
Stig Rubach og Sissel Egeberg, Bjelkelaget 6
Pål J. og Annie D. Stokkeland, Bjelkelaget 16
Kristin Slotten Staurseth og Arne Staurseth, Bjelkelaget 27
Sune Jørgensen og Berit Roisland, Bjelkelaget 4
Alf Kimestad og Benny Marie Kvås, Bjelkelaget 5
Margrethe Tellefsen og Øyvind Johnsen, Bjelkelaget 7
Sissel Egeland, Bjelkelaget 9
Rune Møller Larsen, Bjelkelaget 2
Oddbjørn Kaaland, Bjelkelaget 3
Torbjørn Ribe, Fossbråtet 10
Iselin Alnæs, Fossbråtet 32
Rune og Ingunn Pedersen, Fossbråtet 30
Anders og Silje Kristoffersen, Fossbråtet 18.

Tarjei Breiteig, Bjelkelaget 8

26.08.2021

Kommentar 1: Eksisterende festeavtaler, bygg

I festeavtalen mellom Bjelkelaget 8 og grunneier, pkt 8, heter det: «Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt»

Hvilken betydning får denne avtaleteksten for planarbeidet?

Kommentar 2: Eksisterende festeavtaler, vei

I festeavtalen nevnt over, pkt 8, heter det videre: «Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.»

Hvilken betydning får denne avtaleteksten i planarbeidet?

Hvilken tolkning av «utilbørlig og sjenerende» vil dere benytte i planarbeidet?

Kommentar 3: Ivaretagelse av eksisterende arealer for lek og rekreasjon

Hvordan vil planarbeidet gå frem mtp å ivareta eksisterende arealer for lek og rekreasjon (herunder skiløyper)?

Kommentar 4: Bevaring av myr

Store deler av planområdet er myr. Myr er en særdeles viktig naturtype siden den både er hjem til en rekke økosystemer og arter, og at den binder opp store mengder klimagasser. Norske myrer lagrer på fem prosent av landarealet minst 950 millioner tonn karbon, tilsvarende ca 3500 millioner tonn CO2 eller Norges årlige utslipp av klimagasser i 66 år. Myr lagrer karbon, har et rikt mangfold av arter og demper tørke ved å lagre vann. Derfor er bevaring av myr en viktig klima- og miljøsak for regjeringen. Norge har bundet seg til Parisavtalen, med mål om å redusere utslippet av klimagasser drastisk. I Stortingsmeldingen «Meld. St. 14 2015-2016 Norsk handlingsplan for naturmangfold» skrives blant annet dette: «Tilstanden for våtmark i Norge har hatt en jevn, svakt nedadgående utvikling fra 1990 til 2014, med indeksverdier mellom 0,5 og 0,6. Økt bruk av myrrealene til andre formål, spesielt på Sør-Vestlandet, Sørlandet og Østlandet, er årsak til mange av de observerte reduksjonene i tilstand i lavlandet. (...) På

Norsk rødliste for naturtyper 2011 står det oppført 16 naturtyper i våtmark, hvorav 9 er vurdert som truet. Påvirkningsfaktorer varierer med natur type og geografi. De viktigste påvirkningsfaktorene er grøfting (myr), oppdyrking, skogplanting og økt skogproduksjon, samt ulike typer inngrep.»

Hvilke planer har kommunen for konsekvensutredning av å bygge ned myr?

I hvilken grad vil planarbeidet konsekvensutrede annen sårbar natur, arter og økosystemer?

I hvilken grad utgjør klimagassregnskap en del av planarbeidet?

Øyvind Johnsen, Bjelkelaget 7

12.09.2021

I deres festeavtale står det tydelig at det ikke kan fortettes i området. De har kjøpt hytten i dette området av den grunn at det er åpent og fredelig uten vei. Overraskelsen var derfor stor når planene fra grunneier kom før påske i år.

De rettet et felles skriv fra hytteeierne i området til grunneierne Kallhovd. Besvarelsen her gjorde dem ikke noe klokere. Grunneierne hadde møte med hver enkelt hytteeier for å få innspill. Her gav de utrykk for forståelse av at grunneier ønsker å utvikle området, men samtidig en bekymring for massen som var tegnet inn. Nå er området utvidet betraktelig i forhold til det utkastet de hadde møtet om.

De var tydelige på hva de forventer blir tatt hensyn til om området blir rasert av fortetting slik som vist på planene.

- Ved fortetting skal det ikke bygges flere hytter enn det er i området fra før.
- Det forventes at belastningen blir lik for alle, evt større på de som ønsker vei.
- Når området mister sin kvalitet med den ro det har, så er minste erstatning at gamle hytteeiere får veirett uten vederlag. Det kan ikke kreves betalt for noe de ikke har bedt om, og som de i festeavtalen har at ikke kan gjennomføres.
- veinettet må reduseres, og det må skiløype opp i området.

Kommentar til innspill fra naboer:

Innspillene er søkt ivare tatt i størst mulig grad i planen.

Varsel om utvidet plangrense

Offentlige instanser

Agder fylkeskommune (AFK)

25.04.2022

Fylkeskommunen har i utgangspunktet ingen spesielle merknader til varslene om utvidelse av planområdet. Innspillene gitt til oppstartsvarslene vil ha gyldighet også for det utvidede området.

Utover dette bemerkes:

Åseral kommune deltar i årets GNIST-program. Dette arbeidet kan legge føringer og ideer for utviklingen av Grunnevasshaia. Planarbeidet bør derfor stilles i bero inntil resultatet av GNIST-prosjektet foreligger.

AFK viser til deres brev til Åseral kommune den 25.11.2021 der de ber om redegjørelse fra kommunen for tiltak gjennomført i forbindelse med legging av vann og kloakk, hvor en bekk som nå ligger innenfor planområdet ble omlagt/ rettet ut, med den følge at myra blir drenert ut. I detaljplanleggingen av nytt område må tidligere bekkeløp og verdien den da hadde for fiskevandring og gytemuligheter, samt verdien av ikke drenert myr, legges til grunn for planleggingen. Det må tas høyde for at kommunen kan få pålegg om å rette opp tiltaket.

Kommentar:

Planen søker å innarbeide flere av momentene som foreslås i GNIST-prosjektet. Deriblant fortetting, bruk av eksisterende infrastruktur, solceller og fellesfunksjoner.

Etter innspillet ble mottatt har kommunen gitt en redegjørelse for omleggingen og AFK har godkjent begrunnelsen. I planbeskrivelsen vurderes dagens situasjon derfor som at bekken er omlagt. Samtidig åpner planen opp for at man kan gjøre tiltak for å restaurere bekken/ gjøre den mer naturtro.

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE)

19.04.2022

NVE viser til deres innspill datert 08.09.2021. De har ingen nye merknader.

Kommentar:

Ingen kommentar

Statsforvalteren i Agder

15.09.2021

Statsforvalteren er ikke kjent med miljøverdier eller vesentlige regionale interesser innenfor det varsle utvidede området. De viser ellers til deres innspill til oppstart av planarbeider, datert 15.09.2021, og legger til grunn at disse innspillene blir ivaretatt også i det utvidede området.

Kommentar:

Ingen kommentar

Berørte parter/ naboer

Frank Nygård

24.04.2022

Vi har ingen merknader til varsel om utvidet plangrense mottatt den 25. april, 2022.

Men i møte med grunneier, Torgeir Kallhovd og Gunnstein Kallhovd den 25. april, har vi informert dem om at vi har merknader til deres planer om fortetting og bygging av ny veg i området. Vi er bekymret for total høyde og beliggenhet på planlagt ny hytte plassert vest for vår hytte i Fossbrotet 46, festnr. 420.

Referat fra dette møtet vil bli utarbeidet av Kallhovd, og vår merknad blir også beskrevet der.

Kommentar:

Høyden på hytta er begrenset.

5.2. Medvirkning

Utover den ordinære varslingsprosessen, har det vært en omfattende medvirkning i form av telefoner, e-poster, teamsmøter og fysiske møter med naboer. I denne medvirkningen har det vært fokusert på generelle tanker om fortetting og nye veger, og konkrete innspill til planforslaget. Det har blitt sendt ut skisser for å få innspill fra naboer i 3 ulike deler av prosessen. De første skissene ble sendt ut i forkant av oppstart av planarbeidet. På denne tiden omfattet planen primært Bjelkelaget og Hottamyrå. 2. runde med skisser ble sendt ut i forbindelse med varslings av utvidet planområde. I denne runden ble det fokusert på naboer som lå innenfor det utvidede området. Den siste runden omfattet hele planområdet og alle berørte ble invitert til fysisk møte for å gå gjennom planen og komme med innspill. De som ønsket å møte, men ikke hadde mulighet til å møte fysisk, hadde teamsmøte.

Nedenfor er det vist oversiktsbilder av det som er sendt ut i de ulike rundene.

Runde 1 - før varsling om oppstart

Planforslaget omfattet kun den vestlige delen av planområdet. Hovedvegen hadde adkomst lengre vest. Planforslaget hadde en høyere tetthet av tomter, særlig i den østlige delen av Bjelkelaget. De viktigste endringene som er gjort etter disse skissene er at vegen er lagt om, bebyggelsen rundt Hottemyræ er trukket inn og aktivitetsområdene er sikret.



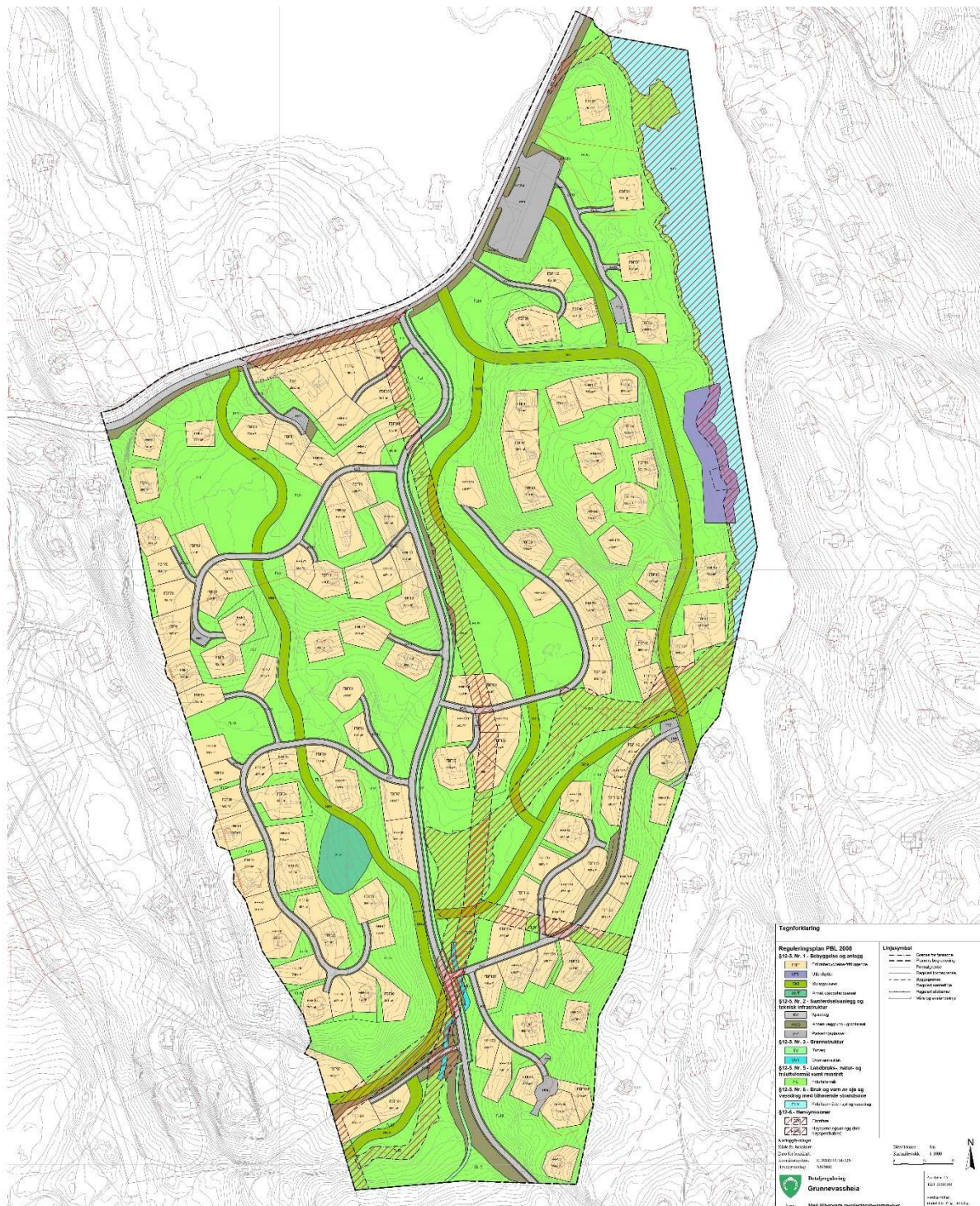
Runde 2 – i forbindelse med varsel om utvidet plangrense

Den andre runden omfattet som nevnt de utvidede arealene i øst. Endringene som er gjort siden disse skissene er i stor grad justering av veger og høyder på fritidsboligene. Vegen som var tenkt over myra er gjort om til tursti. Parkeringsplassen til eksisterende fritidsboliger i sør (til høyre i det første bildet) er erstattet med veg.



Runde 3 - før 1.-gangsbehandling

Ved tredje runde var planforslaget i store trekk klart til politisk behandling. Plankart og illustrasjoner ble sendt til naboer og de ble invitert til møter.



Førstegangsbehandling i Hovedutvalg for drift og utvikling

Planen ble førstegangsbehandlet i HDU 14. juni 2023. Det ble vedtatt å legge planen ut på høring med enkelte justeringer.

Nedenfor følger en oversikt over punktene som ble endret:

KV14



Innsendt planforslag



Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

KV14 ble tatt ut av planen, og følgelig ble FBK3 og FBK4 slått sammen til ett område. Dette gir mer rom for å vurdere vegføring og parkeringsløsning sammenheng med planleggingen av fritidsboligene.

FBF66 og FBK1



Innsendt planforslag



Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

FBF66 ble tatt ut av planen og FBK1 ble innskrenket av hensyn til myra og grønnsstruktur langs skiløypa.

FBF76 og 77 og KV16 og 17



Innsendt planforslag



Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

FBF76 og 77 og KV 16 og 17 ble tatt ut av planen av hensyn til myr. KV16 og 17 er erstattet av parkeringsplasser i nærheten av KV4. Det er også lagt inn bestemmelsesområder ved parkeringsplassene som sier at parkeringsarealene skal legges på duk der det er myr.

FBF109-111



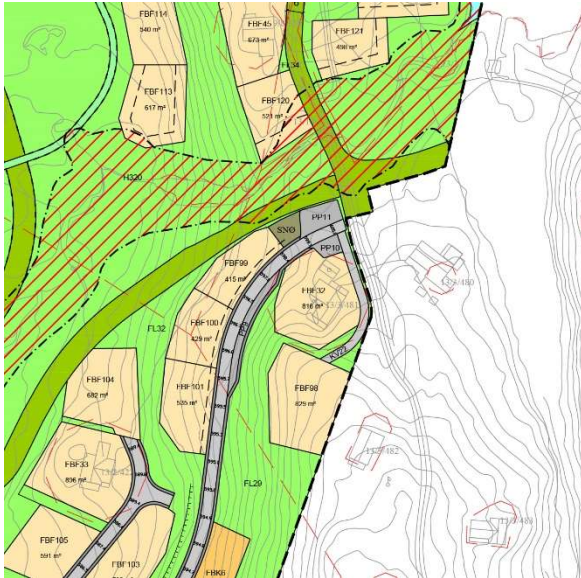
Innsendt planforslag



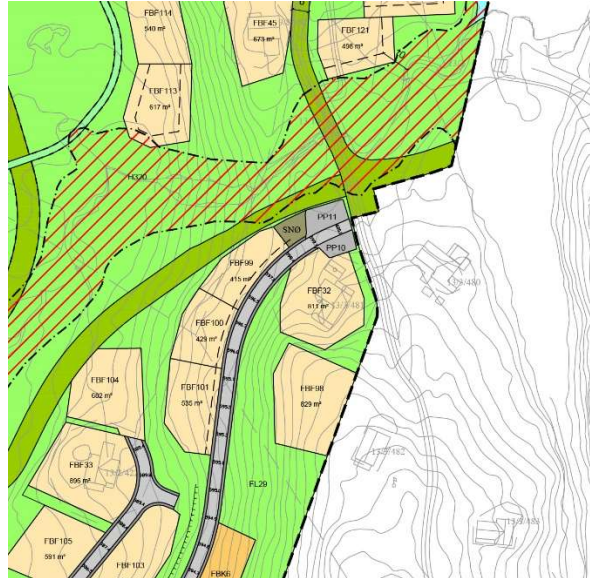
Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

FBF109-111 ble tatt ut av planen av hensyn til sammenhengende myr-/ grøntområder. Parkeringsplassene ble også trukket lengre vest.

PP9



Innsendt planforslag



Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

PP9 ble tatt ut av planen for å redusere skjæringen langs KV5.

KV26



Innsendt planforslag



Vedtatt planforslag ved 1.-gangsbehandling

KV26 ble tatt ut av planen av hensyn til myrareal.

6. VEDLEGG

- 01 Grunnevasheia – Plankart
- 02 Grunnevasheia – Planbestemmelser
- 04 Grunnevasheia – Illustrasjoner
- 05 Grunnevasheia – ROS-analyse med sjekkliste
- 06 Grunnevasheia – Flomfarevurdering
- 07 Grunnevasheia - Naturtypekartlegging
- Merknader til oppstartsvarsel og varsel om utvidet plangrense