
PLANBESKRIVELSE - HØYRINGSUTKAST

Reguleringsendring for Lifjelltoppen – planID 04_58_2017
Midt-Telemark kommune



Kunde: Lifjell Utvikling AS

Prosjekt: Lifjelltoppen

Prosjektnummer: 10220223

Rev.: A Dato 25.08.2021

Rapporteringsstatus:

- Endelig
 Oversendelse for kommentar
 Utkast

Utarbeidet av:	Sign.:
Svenja Doreen Roncossek Alexander Stettin	NOSVRE NOALST
Kontrollert av:	Sign.:
Signe Vinje	NOSIVI
Prosjektleder:	Prosjekteier:
Alexander Stettin	John Kleiv

Revisjonshistorikk:

A	25.08.2021	Justering etter 1. gongs handsaming i utval for plan teknikk og næring	NOAMBR	NOALST
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1	Arealoppgave	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Beliggenhet	6
2.3	Forslagsstiller og plankonsulent.....	7
2.4	Utbyggingsavtaler	7
2.5	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	7
3	Planprosess og medvirkning.....	8
3.1	Medvirkningsprosess og saksbehandling	8
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader.....	8
4	Planstatus og rammebetingelser	11
4.1	Rammer.....	11
4.2	Overordnede planer	11
4.3	Gjeldende reguleringsplaner	12
5	Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold.....	13
5.1	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	13
5.2	Eiendomsforhold	13
5.3	Landskap.....	13
5.4	Kulturminner og kulturmiljø	13
5.5	Naturmiljø	14
5.6	Friluftsliv og rekreasjon	14
5.7	Barn og unges interesser	15
5.8	Trafikk.....	15
5.9	Teknisk infrastruktur	15
5.10	Andre risiko- og sårbarhetsforhold	15
6	Beskrivelse av planforslaget	17
6.1	Formål	17
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	17
6.3	Bebyggelsens plassering og utforming	18
6.4	Trafikkløsning.....	19
6.5	Friluftsliv og nærmiljø/uteoppholdsareal	19
6.6	Teknisk infrastruktur	19
7	Virkning av planforslaget	20
7.1	Overordnede planer	20
7.2	Stedets karakter	20
7.3	Eksisterende eiendomsforhold.....	20
7.4	Landskap.....	20

7.5	Kulturminner og kulturmiljø	20
7.6	Naturmiljø	20
7.7	Friluftsliv og rekreasjon	20
7.8	Barn og unges interesser	20
7.9	Trafikk.....	20
7.10	Teknisk infrastruktur	20
7.11	Andre risiko- og sårbarhetsforhold	21

Vedlegg

1. Plankart, datert 25.08.2021
2. Bestemmelser, datert 25.08.2021
3. ROS-hendelse regnskyllsflom
4. Terrengsnitt

1 Arealoppgave

Nøkkelopplysninger		
Gnr/bnr.	9/538 og deler av 9/106	
Tiltakshaver og forslagsstiller	Lifjell Utvikling AS	
Planen er utarbeidet av	Sweco Norge AS	
Planområdets størrelse	25,9 daa	
Hovedformål	Fritidsbebyggelse, Skiløypetrasé og tilhørende infrastruktur	
Antall tomter	26	
Utnyttelsesgrad	Varierende, men maks 30%BYA	
Krav om KU	Nei	
Kunngjøringer	Varsel om planoppstart	25.03.2021

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

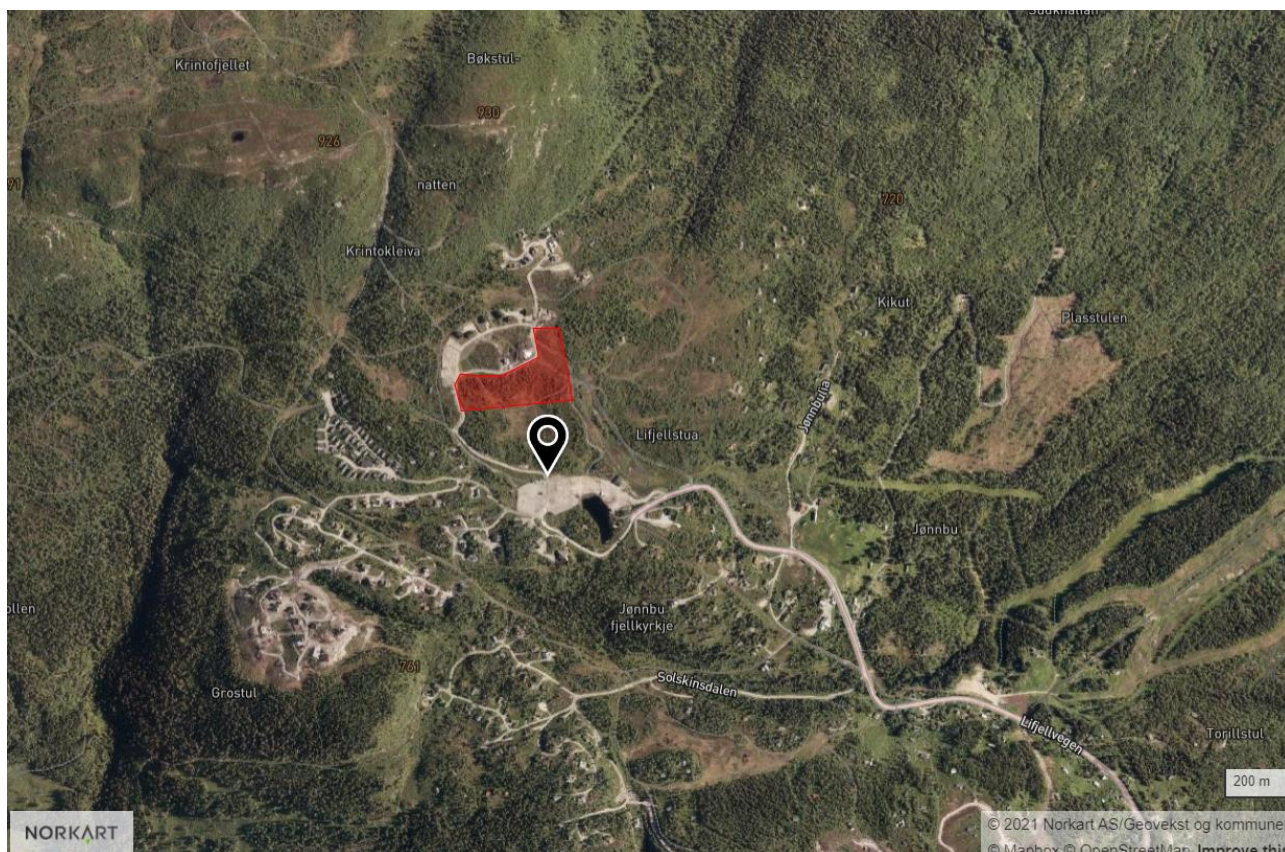
Lifjell Utvikling AS ønsker å omregulere deler av planområdet planID 04_58_2017. Bakgrunnen er at selskapet ønsker en endring av tomtedimensjonene i den sørlige og østlige delen av teigen, som er mer tilpasset de mest brukte bygningstypene i markedet. for å øke salgbarheten.

Hensikten med denne reguleringsendringen av deler av teig H15 er å:

- legge til rette for endret tomtestruktur i forhold til gjeldende plan og redusere antall tomter
- ikke realisert infrastruktur og grøntstruktur vil bli endret
- ikke-detaljerte deler av planområdet (felt uten tomtegrenser) vil få bindende grenser gjennom planendringen.
- gjeldende bestemmelser vil hovedsakelig bli videreført, med mindre justeringer

2.2 Beliggenhet

Planområdet omfatter deler av gnr./bnr. 9/106 og 9/538 på Lifjell i Midt-Telemark kommune, pluss tilgrensende friområde og løyper. Planområdet omfatter deler av teig H15 i kommunedelplanen for Lifjell.



Figur 1. Lokalisering av planområdet på Lifjell. Kilde: Kommunekart.

2.3 Forslagsstiller og plankonsulent

Lifjell Utvikling AS er forslagstiller bak planendringsforslaget og Sweco Norge AS er leid inn som plankonsulent.

2.4 Utbyggingsavtaler

Området omfattes av utbyggingsavtale datert 15.01.2015. Det er ikke varslet oppstart av nye forhandlinger.

2.5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredning (KU) skal forlagsstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for KU. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Det vurderes at tiltaket ikke får vesentlige konsekvenser for miljø eller samfunn, og faller ikke inn under § 6, § 7 eller § 8 i forskriften. Planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I eller II. I gjeldende reguleringsplan og i kommunedelplanen for Lifjell er utbyggingsområdet regulert til fritidsbebyggelse. Forslagsstiller vurderer at behandling av planfaglige tema samt ROS-analyse vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

3 Planprosess og medvirkning

3.1 Medvirkningsprosess og saksbehandling

Oppstartsmøte	22.03.2021
Varsling av planoppstart	25.03.2021
1.gangsbehandling	xx.xx.xxx
Høring og offentlig ettersyn	xx.xx.xxxx
2.gangsbehandling	xx.xx.xxx
Sluttbehandling	xx.xx.xxxx

Vi ser ingen potensielle interessekonflikter, som vil kreve økt medvirkning.

3.2 Varsling av planoppstart – inntak merknader

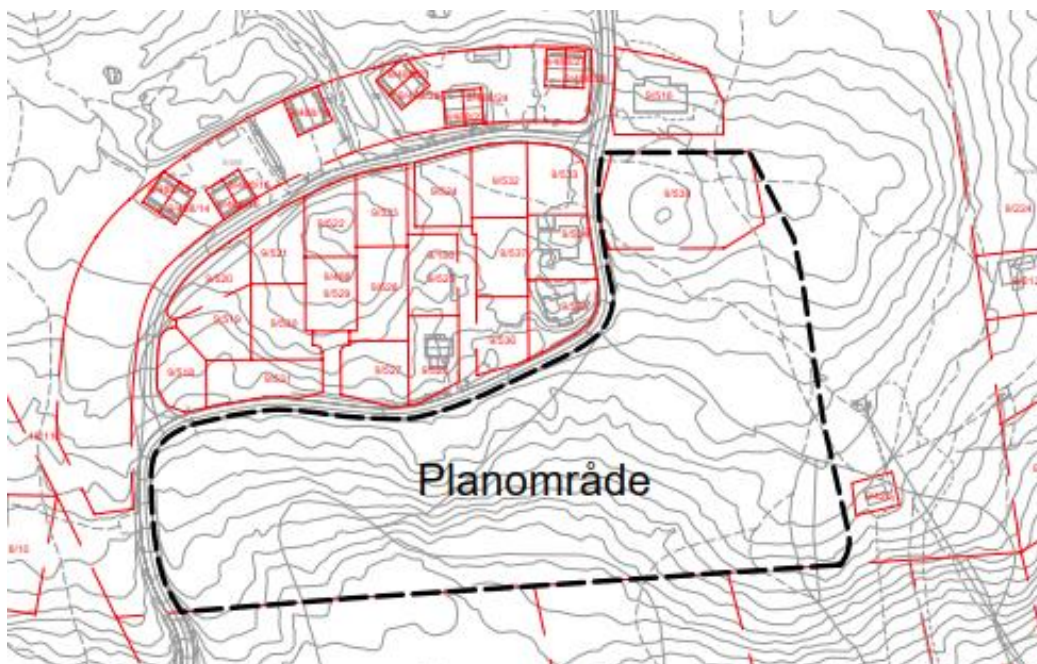
Varsel om oppstart av planarbeid ble kunngjort i Bø blad, på Midt-Telemark kommune og Sweco sine hjemmesider, og med brev til aktuelle høringsinstanser, grunneiere og naboer den 25.03.2021.

Da fristen var ute hadde det kommet inn 6 innspill. Disse er lagt ved og oppsummert og kommentert nedenfor.

Det fremheves innspillet fra Vestfold og Telemark fylkeskommune som ber om en utredning om det er hensiktsmessig å redusere antall hyttetomter, og hvorvidt dette vil føre til økt press på hytteutbygging på andre (uhensiktsmessige) områder.

Varslet plangrense

Under vises det en illustrasjon av varsla plangrense. Planforslaget er innanfor varsla plangrense.



Figur 2. Varsla plangrense.

Innkømne merknader

Statsforvalteren, 16.04.2021

Klimarelatert uønskede hendelser bør vektlegges spesielt. Det må gis opplysninger om avløpsnettets kapasitet nedstrøms og tekniske tilstand. Eksisterende stier og løyper må i størst mulig grad bevares, og de må tegnes inn på plankartet. Det må også tas hensyn til stier og løyper som ikke nødvendigvis er registrert på kartet i dag, men som er viktige for de som benytter området.

Kommentar fra planlegger:

VA-nettet vurderes til å ha tilstrekkelig kapasitet, særlig når antallet tomter reduseres. Det vil bli mindre bygningsavtrykk enn tidligere regulert, dette vil redusere overvannsavrenning sammenlignet med regulert situasjon. ROS-analyse ble supplert med hendelse for regnskyllflom, der det anbefales å etablere avskjæringsgrøft i regulert skiløype. Skiløype regulert nedstrøms hyttefeltet vil virke avskjærende for overvannsavrenning og dermed hindre skade for bebyggelse nedenfor.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 27.04.2021

Kommunen må vurdere om det er hensiktsmessig å redusere antall hyttetomter, og hvorvidt dette vil føre til økt press på hytteutbygging på andre (uhensiktsmessige) områder.

Kommentar fra planlegger:

Tomtetettheten har hittil vært for tett i gjeldende plan. Markedet etterspør tomter til hyttetyper, som ikke vil kunne bygges på tomtene i hht. gjeldende reguleringsplan. Reduksjon av antallet hytter her vil ikke ha betydning for hvor Midt Telemark kommune tillater utbygging av andre felt – dette blir vurdert i overordnet plan med utgangspunkt i en egnet analyse.

NVE; 28.04.2021

Kun generelle kommentar, ber om bruk av ny kartløsning rettet mot reguleringsplaner.

Kommentar fra planlegger:

Ny kartløsning ble brukt ved vurdering av planens virkninger.

Statens vegvesen; 29.04.2021

Ingen merknader som myndighet for trafiksikkerhet.

Midt-Telemark energi; 31.03.2021

Strømtilførsel til planområdet vil komme i fra nettstasjon 000205 Jønnbuflåtin. Det er lagt kabler tilgjengelig i kant av området.

Kommentar fra planlegger:

Informasjonen tas til etterretning.

Nils Wilhelmsen; 13.04.2021

Ønsker at det legges til rette for en uhindret passasje mellom skitrekket og hyttefeltet.

Kommentar fra planlegger:

Passasje er lagt inn på omtrent samme måten som i gjeldende plan, dvs. delvis med grønnkorridor, og dels med en vegadkomst.

Svein Fossheim; 6.04.2021

Ønsker ikke gjennomgående skiløype i S1. Skiløypen skal ikke legges gjennom 9/486. Traseen fra 2007, gjennom 9/429, er ok.

Kommentar fra planlegger:

Skiløypa ligger i overordnet plan og reguleringsendring følger denne. En ev. endring av løypenettet må tas i forbindelse med rullering av kommunedelplanen for Lifjell.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Rammer

I alt planarbeid skal statlige regel- og lovverk følges.

Rundskriv/retningslinjer

- T-2/08 Om barn og planlegging (rundskriv 12.6.2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging (20.09.1995) FOR-1995-09-20-4146

4.2 Overordnede planer

Kommunedelplan Lifjell



Figur 3. Kommunedelplan for Lifjell. Utklipp av H15 (Arealformål: Fritidsbebyggelse) og omgivelsene. planID 2012001, Ikraft. 24.02.2014

Kommunedelplan for Lifjell ble vedtatt 24.02.2014. Planområdet omfatter teig H15 i kommunedelplan for Lifjell. Området er satt av til private fritidsboliger tilrettelagt for utleie. Det er mulighet til fradeling av tomter og utbygging som fritidsbolig, med mulighet til å leie ut boenhetene gjennom en kommersiell aktør. Formålet med planarbeidet vil være i tråd med overordnet plan.

Følgende retningslinjer i KDP er knyttet til teigen H15:

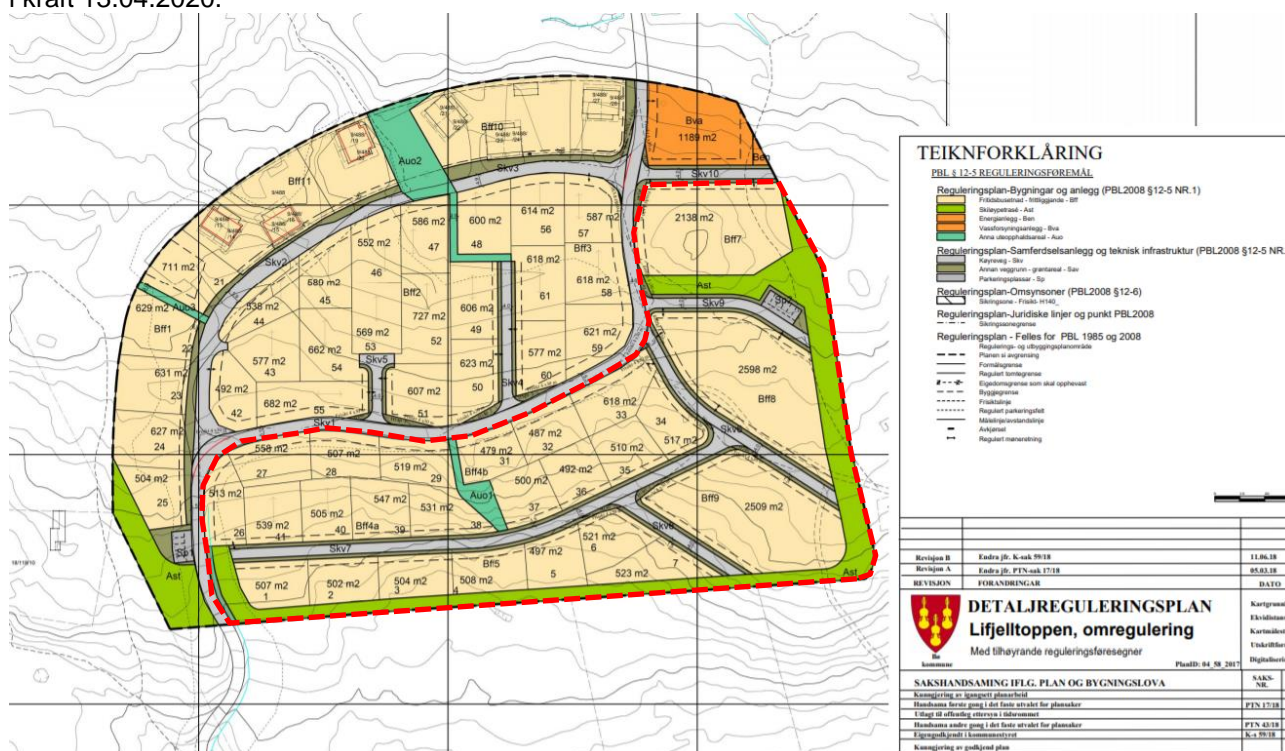
- Maks. størrelse på 70 - 100 m² BRA, inkludert parkering. Bod på inntil 15 m² BRA er utenom.

- Mønehøyde på maks. 8,5 m målt fra topp grunnmur/sokkel med grunnmurshøyde på 0,3 m i flatt- og 1,0 m i bratt terreng.

4.3 Gjeldende reguleringsplaner

Endring av reguleringsplan for Lifjelltoppen, planID 04_58_2017

Den gjeldende reguleringsplan for Lifjelltoppen, H15, er «Endring av reguleringsplan for Lifjelltoppen» med planID 04_58_2017. Den gjeldende reguleringsplan i området trådte i kraft 11.06.2018. Denne planen er en endring fra den opprinnelige planen «Detaljregulering for Lifjelltoppen» med planID 04_52_2014 som trådte i kraft 13.04.2020.



Figur 4. Plankartutklipp fra gjeldende reguleringsplan «Endring av reguleringsplan for Lifjelltoppen» med planID 04_58_2017. Varslet plangrense med rødstiplest strek.

Per i dag er det bygd ut enkelte tomter nord for Skv1, mens arealet syd og øst for Skv1 er per i dag urealisert.

5 Beskrivelse av planområdets eksisterende forhold

5.1 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Per i dag fremstår hele planområdet som ubebygget. Det er lav trevegetasjon i området som ønskes omregulert. Tidligere utbyggingsplaner i områder er per i dag ikke realisert. Nord for området som ønskes omregulert, er det enkelte tomter som er bygd ut, men det er mye tomteareal igjen også i denne delen av hyttefeltet.



Figur 5: Flybilde (2019) over planområdet som viser arealbruken. Kilde: norgebilder.no

5.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter gnr/bnr. 9/538 og deler av 9/106.

5.3 Landskap

Planområdet er del av et ganske åpent og forholdsvis flatt landskapsrom Jønnbuflåtin. Landskapsrommet er avgrenset av Bøkstulliane i nord og en skrent som heller nedover mot nedenfor liggende platå ved Lifjellstua. Området er preget av tidligere terrenginngrep og eller lav trevegetasjon med liten og jevn helling.

Deler av området ligger i en helling mellom flata på Lifjelltoppen og Jønnbu. Terrenghelning er en faktor som har høy tåleevne for høye bygningskropper, samtidig er det noe skrinnt trevegetasjon, som gjør at bygningskropper ikke vil få harmoniserende ryggdekning eller innramming.

5.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke kjennskap om kulturminner i planområdet. Det henvises til tidligere planer i området.

5.5 Naturmiljø

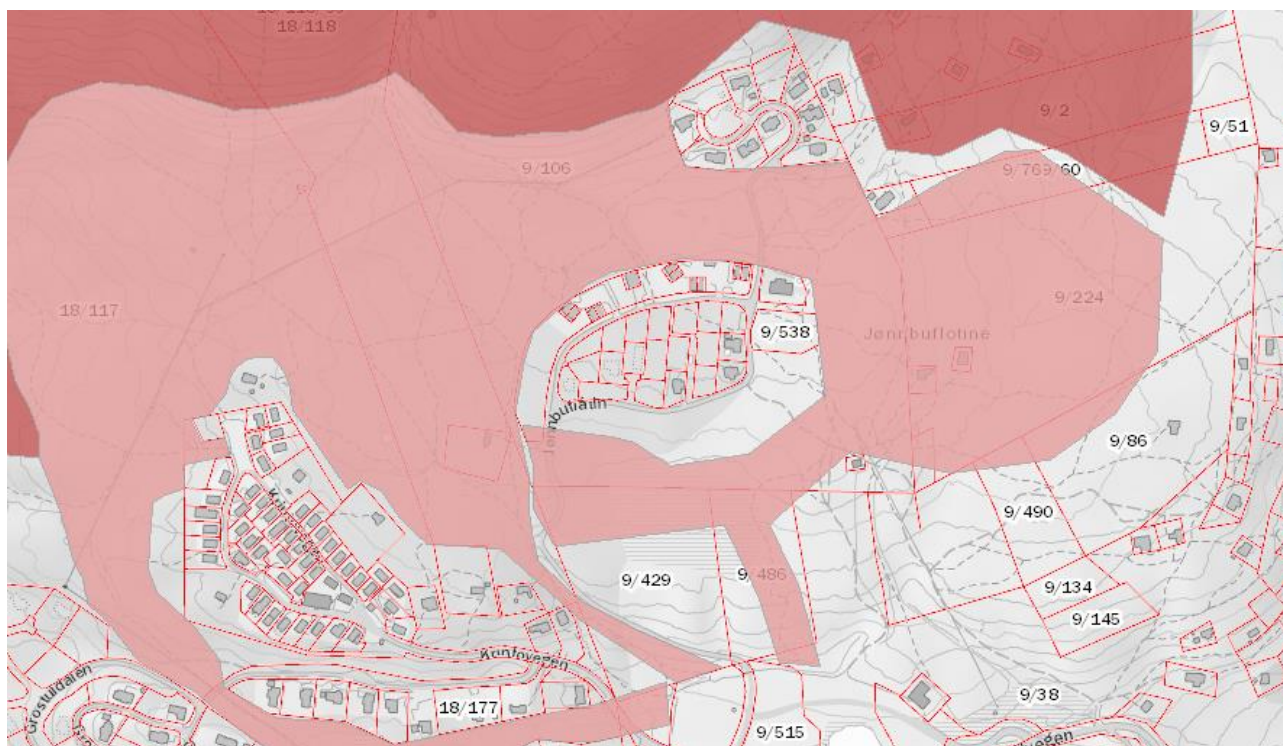
Planområdet består av impediment blandingskog, et plantemiljø med liten produksjonsevne på svært næringsfattig jord. Det er ingen registrerte truede eller sårbare naturtyper i planområdet. Ansvarsarter registrert i nærområdet i naturbase per 04.05.21 er: molte, lappvier, dvergbjørk, blålyng, slirestarr, stivstar og gråsisik. I tillegg er det tre registreringer av gulvspurv som er en nær trua art. Det henvises til gjeldende plan og overordna plan sin vurdering om at hytteutbygging i området ikke ville medføre vesentlige negative effekter på rødlistede arter eller verdifull natur, jfr. §9, og at planen oppfyller kravene i Naturmangfoldlovens §8.

5.6 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet overlapper delvis med et viktig friluftsområde «Solskinnsdalen-Jønnbuflåtin». Et uttrekk fra naturbase viser at friluftsområdet per i dag er preget av hytteutbyggingen i nærområdet, der deler av turstiene krysser hyttefeltene. Slik er det også i området som ønskes omregulert. Det er minst to stier rettet mot skiheisen som krysser området.

Tabell 1. Egenskaper friluftsområde – Uttrekk fra naturbase (04.05.21).

Områdenavn	Solskinnsdalen-Jønnbuflåtin
Kartleggingsår	2015
Områdetype	Stort turområde med tilrettelegging
Områdeverdi	Viktig friluftslivsområde
Områdebeskrivelse	Område for dags- og hytteturister. Godt merka skiløyper, som leder vider til ski- og turløyper til Lifjellplataet. Utbygd hytteområde. Deler av turstiene går gjennom hyttefeltene, og må flere steder krysse veien i løypene. Fint egnet for familier som ikke skal gå de lange turene. Området har fått begrenset funksjon som friluftsområde pga utbygde hyttefelt og flere krysninger av bilveg. Fungerer nå mer som utfartsløyper fra hytte til fjell, og mindre egnet som eget turmål. Tilgjengelighet, tilrettelegging og bruksfrekvens gir området økt verdi.



5.7 Barn og unges interesser

I forbindelse med gjeldende plan er det bemerkta følgende med tanke på barn og unges interesser:

- Stien fra vasstårnet på toppen av barneskibakken (omtrent der Skv 6 ligger), er mye brukt.
- Skiløypa sør for Bff5 er mye brukt og det er viktig at opprettholde attraksjonsverdien.
- Det er ellers ikke tilrettelagt for lek i området.

5.8 Trafikk

Adkomstvegen til planområdet er Jønnbuflåtne (privat veg) som springer ut ifra Lifjellvegen (fylkesveg), som har en ÅDT på 300 og en fartsgrense på 80 km/t. ROS-analysen gjort i forbindelse med gjeldende plan viser at trafiksikkerhet fikk en middels risiko. Det er vurdert at det ikke er nødvendig med tiltak med tanke på trafiksikkerheten.

5.9 Teknisk infrastruktur

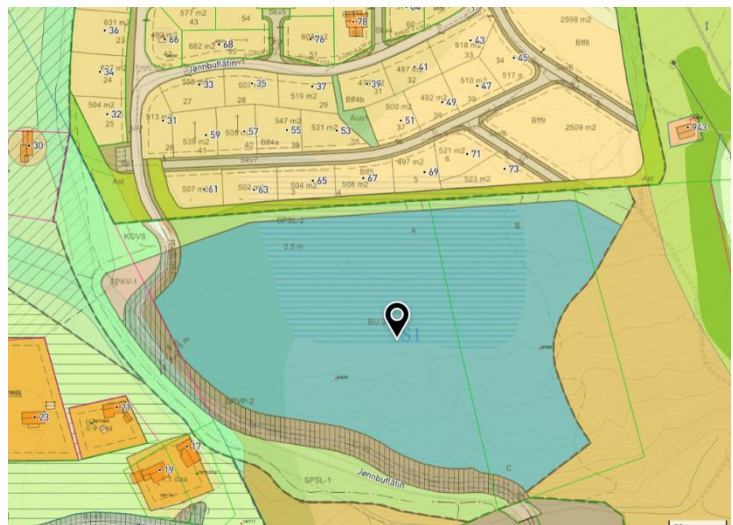
Brannvannsdekning følges opp i forbindelse med byggesaksbehandling. Det er nylig bygget et nytt høydebasseng på Lifjell basert på gjeldende plan. Det tas utgangspunkt i at det er tilstrekkelig med brannvann i området basert på gjeldende planer.

Ledningsnett for drikkevann og avløp er dimensjonert i hht. gjeldende reguleringsplan.

5.10 Andre risiko- og sårbarhetsforhold

Det vises til ROS-analysen av gjeldende plan. Risikoene med gult (middels) farenivå identifisert i analysen er trafiksikkerhet, brann og sterk vind. Det er også vurdert at det ikke er nødvendig med tiltak knyttet til de identifiserte farene.

Overvann er et ROS-forhold som ikke er omtalt nærmere i gjeldende plan. Med bakgrunn i klimaendringene og forventet økt nedbør er det selvfølgelig en mulighet for at det periodevis er mye overvann og lokale oversvømmelser også i dette området. Området ligger imidlertid høyt oppe i terrenget med en svak helling nedover. Bebyggelsen og infrastrukturen bør altså utformes slik at det ikke endrer unødvendig mye på området naturlige avrenningsmønstre. Planområdet overlapper med en myr i sør:



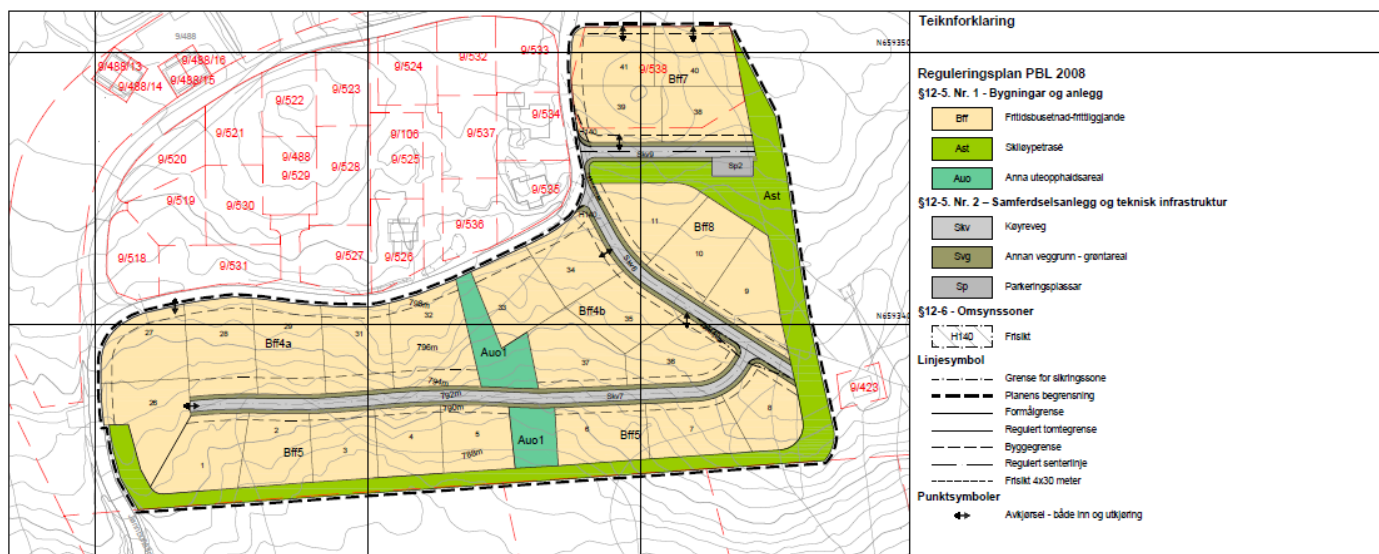
Denne myren er satt av til sentrumsformål i overordna plan og til herberge og bevertningssted i gjeldende reguleringsplan og er dermed foreslått bygd ut. Våtmarker, deriblant myr, er naturlige fordrøyningsområder. Hvor stor bufferevne denne myren har er ukjent. Generelt har myr allerede enn ganske høy vannmetning og kan i mindre grad fungere som buffer ved sterk nedbør. Per i dag er det ikke kjennskap om en overvannsproblematikk i området. Se kapittel 7 for virkning av planforslaget med tanke på overvann.

Med bakgrunn i innspillet fra Statsforvalteren og det faktum at ROS-analyse fra 2013 trolig ikke har fanget opp forhold rundt økt nedbørsmengde godt nok, har Sweco gjennomført et enkelt hendelsesscenario for regnskyllsflom.

6 Beskrivelse av planforslaget

6.1 Formål

Formålet med reguleringsendringen av deler av Lifjelltoppen er at tilpasse tomte dimensjonene til markedsbehov. Resultatet er færre og noe større tomter. Dette medfører også endringer i tilhørende infrastruktur veg og grøntstruktur. Tomtene som ikke hadde bindende tomtegrenser i gjeldende plan, vil nå får fastsatt tomtegrenser.



Figur 6. Illustrasjon av planendingsforslaget.

6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellen nedenfor gir oversikt og reguleringsformålene som inngår i planforslaget iht. pbl. § 12-5 og § 12-6.

Reguleringsformål (forkortelse i plankart)	Størrelse (daa)
Bebyggelse og anlegg	
Fritidsbebyggelse – frittliggende (Bff)	18,5
Skiløypetrasé (Ast)	3,6
Annet uteoppholdsareal (Auo)	0,9
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg (Skv)	1,6
Annan veggrunn – grøntareal	1,1
Parkeringsplassar (Sp2)	0,1
Sum	25,9

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Gjeldende reguleringsplan korrigeres ved at veg Skv7 flyttes litt. Vegarm Skv8 sløyfes. Dette gir rom for tomter med større bredde og dybde, størrelsen øker med 100 m² hver, delvis mer. Det reguleres 26 tomter i et område som tidligere regulerte 21 tomter pluss 3 felt uten detaljering (med plass til 3-4 tomter i hvert felt).

Vedlagte snittegninger a-D viser effekten tomtenes maksimale bygningshøyde vil ha for hverandre og for terrenget under.

Byggehøyder

Byggehøyder er nå oppgitt med m.o.h., i tråd med BFF2 + 3. Dette gir forutsigbarhet i fht. utsikt/skyggevirksomheter, samtidig som det gir fleksibilitet for tomteeier med tanke på inngrep i bakken. Kravet til sokkeletasjer blir redusert i forhold til gjeldende plan, da inngrepsintensiteten reduseres. Fastsatte M-høyder er et resultat av planeringshøyder i tråd med gjeldende plan (justert for ny tomtestruktur) pluss mønehøyder i tråd med gjeldende plan. Maksimal bygningshøyde sett i m.o.h. vil dermed ikke bli større enn hittil tillatt, mens planeringshøyden kan justeres til å tillate høyere mønehøyde over terreng på den enkelte tomt.

Grad av utnyttning

Bolig per daa utregnes i tråd med veileder «grad av utnyttning». Parkeringsplasser medregnes ikke, i tråd med vedtatt KPa Midt Telemark. Generelt maksimum for utbygging er 30% BYA. Forslaget til endring fjerner grepet med begrensing til 115 m² BRA og at tomter med større bruksareal må dokumentere stor overnattingskapasitet i hht. intensjonen om muligheten for privat utleie i gjeldende planen. For Bff4-8 gjelder nå det samme som for Bff2-3: Maksimalt 150 m² BYA. Bestemmelsene endres i tillegg i tråd med vedtatt kommuneplan, og tillater 125 + 25 m² for hovedhytte og sekundærbygg.

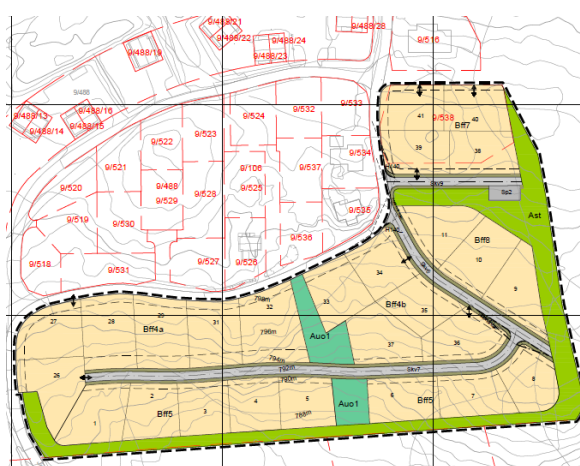
BFF7 skal nå bebygges med 4 tomter, som hver er på ca. 650 m². Mønehøyden er satt lavt, slik at en bebyggelse vil forutsette senking av terrenget med ca. 2 m. På denne måten vil konflikter med tilstøtende områder bli redusert. Det vil også være mest naturlig med lave bygningshøyder.

Landskap

Tettheten i området reduseres. Dermed blir synlige inngrep også redusert. Tomtestørrelsen går opp, dette øker sannsynligheten for at det vil være igjen eksisterende vegetasjon, som vil dempe helhetsinntrykket. Dette gjelder særlig nedre deler av tomtene 28-32 og hele rekka i Bff5. Grøntdraget i Auo er blitt større og trekkes helt ned til skiløypa. Dette vil gi et grønt opphold i utbyggingen.

6.4 Trafikkløsning

Kjørevegene (Skv 7-9) og parkeringsplassen (Sp2) foreslåes endret. Også Auo1 foreslåes endret med forskyvning og utvidelse. Både Skv 6, 7 og 9 er forslått endra i planendningsforslaget som følge av endringen i tomtedimensjonene. Skv9 foreslåes flyttet på oppsiden av skiløypa istedenfor på nedsiden. Parkeringsplassen i tilknytning til Skv9 reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - parkeringsplasser, og beholder markering Sp2 på plankartet. Det er forslått at stikkvegen Skv8 utgår og at det istedenfor reguleres inn en gjennomgående snarveg (Auo1) mot skiløypa i sør. Avkjøring Skv6/Skv7 foreslåes forskyves mot sør, nedover i planområdet. Skv7 blir dermed noe slakere enn i gjeldende plan.



6.5 Friluftsliv og nærmiljø/uteoppholdsareal

Planendringen legger ikke til rette for felles oppholdsareal i planområdet. Det tas utgangspunkt i at framtidige hyttebrukere bruker nærmiljøet til lek og opphold ved siden av privat tomter. Området grenser mot både skiheisanlegg og skiløypeanlegg. To snarveger og skiløypetrasse skal gjøre det lett å komme seg fram til fots og eller på ski. Både skiløypa (Ast) og to snarveger, merket med annen uteoppholdsareal (Auo) i planen, imellom bebyggelse blir forslått regulert i området.

6.6 Teknisk infrastruktur

Det er foreløpig ikke utarbeidet VA-plan. Denne vil sendes inn før søknad om rammetiltalelse.

Areal til grøfter, fyllinger, skjæringer og snø-opplag inntil veg reguleres til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, annen veggrunn – grøntareal. Auo1 ligger i et lavbrekk i terrenget og vil tjene som overvannsrenne, særlig i snøsmelting. Lavbrekk i vegen og grøfter inntil bør prosjekteres tilsvarende, stikkrenne må dimensjoneres tilstrekkelig for å sørge for vanntransport inn i søndre teigen av Auo1. Skiløype bør ha grøft for å lede overvann unna bebyggelse i sør.

7 Virkning av planforslaget

7.1 Overordnede planer

Planendningsforslaget er i tråd med overordnede kommunedelplan for Lifjell.

7.2 Stedets karakter

Det forslås en litt mindre tett bebyggelse ved denne planendring. Området ville oppfattes som mer åpent og landskapstilpassa enn i tidligere planforslag.

7.3 Eksisterende eiendomsforhold

Planendningsforslaget medfører ingen endring i eksisterende eiendomsforhold eller nye arealinngrep på private eiendommer sammenlignet med gjeldende plan.

7.4 Landskap

Byggehøyder orienterer seg etter gjeldende plan og vil ikke medføre endringer. Totalt inntrykk av bebyggelse blir redusert av større tomter.

7.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planeendningsforslaget medfører ingen konsekvenser for kulturminner og eller -miljø.

7.6 Naturmiljø

Vurdering etter naturmangfoldsloven er allerede gjort i gjeldene plan og det vurderes at planendringen forslått her ikke medfører nye virkninger på naturmiljø.

7.7 Friluftsliv og rekreasjon

Planendningsforslaget foreslår mindre endringer på skiløypa som er regulert i planområdet i forbindelse med foreslått endret plassering av Skv9 og Sp2. Endringen vurderes ikke til å påvirke friluftsliv- eller rekreasjonsverdi av skiløypa, siden det ikke medfører endring i avsatt areal eller andre vesentlige endringer av løypenettet.

7.8 Barn og unges interesser

Planendningsforslaget gjør ingen endringer i forhold til eksisterende barnetråkk eller andre forhold som har betydning for barn sammenlignet med gjeldene plan.

7.9 Trafikk

Planendningsforslaget reduserer samlet antall tomter og dermed mulig trafikkmengde. Det konkluderes at endningsforslaget ikke har noen virkninger på trafikkmengde. De foreslåtte endringer på vegnettet/parkeringsplassen og tomteplasseringen fører ikke til vesentlige endringer for trafiksikkerheten i gjeldende plan.

7.10 Teknisk infrastruktur

Planendningsforslaget har ingen virkninger på eksisterende infrastruktur sammenlignet med gjeldende plan. Ledningsnett og produksjonskapasitet er dimensjonert i hht. føringer fra gjeldende planer.

7.11 Andre risiko- og sårbarhetsforhold

Planendringsforslaget medfører ingen nye risiko- og sårbarhetsforhold sammenlignet med gjeldene plan. Det vises imidlertid til at eldre planer i mye mindre grad dekker overvannsproblematikken tilstrekkelig med tanke på klimaendringen og forventet økning av ekstrem nedbør. Utbyggingens omfang reduseres, og dette vil uansett bety en reduksjon av risiko i forhold til gjeldende plan. Det er i tillegg en myr sør for planområdet, som også strekker seg ut i planområdet. Gjeldende planer viser at myren er tenkt bygd ut.

For å forebygge skade på tilstøtende, fremtidig bebyggelse i S1, er det lagt inn krav til avskjæringsgrøft langs Ast i bestemmelsene, i tråd med hendelsesvurdering for ROS-analyse.