

LIFJELLTOPPEN

Plankontoret Hallvard Homme A/S
4747 Valle
Tlf: 37937000
post@plankontoret.no



PlanID
04 58 2017

*DETALJ-
REGULERINGSPLAN*

Omregulering

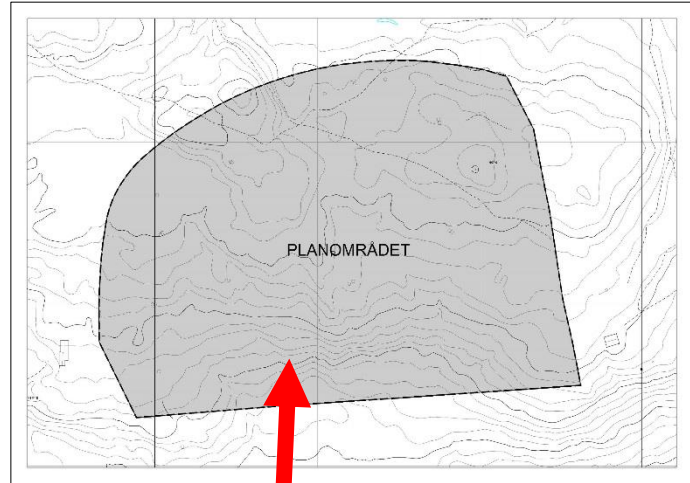
11.06. 2018

Innhald

1	BAKGRUNN	2
2	OVERORDNA PLANVERK	4
3	PLANOMRÅDET I DAG	5
4	KONSEPT	6
5	PROSESS	8
6	PLANENDRING, VURDERING OG KONSEKVENSAAR, ROS	10
7	PLANOMTALE	20

1.1 Lokalisering

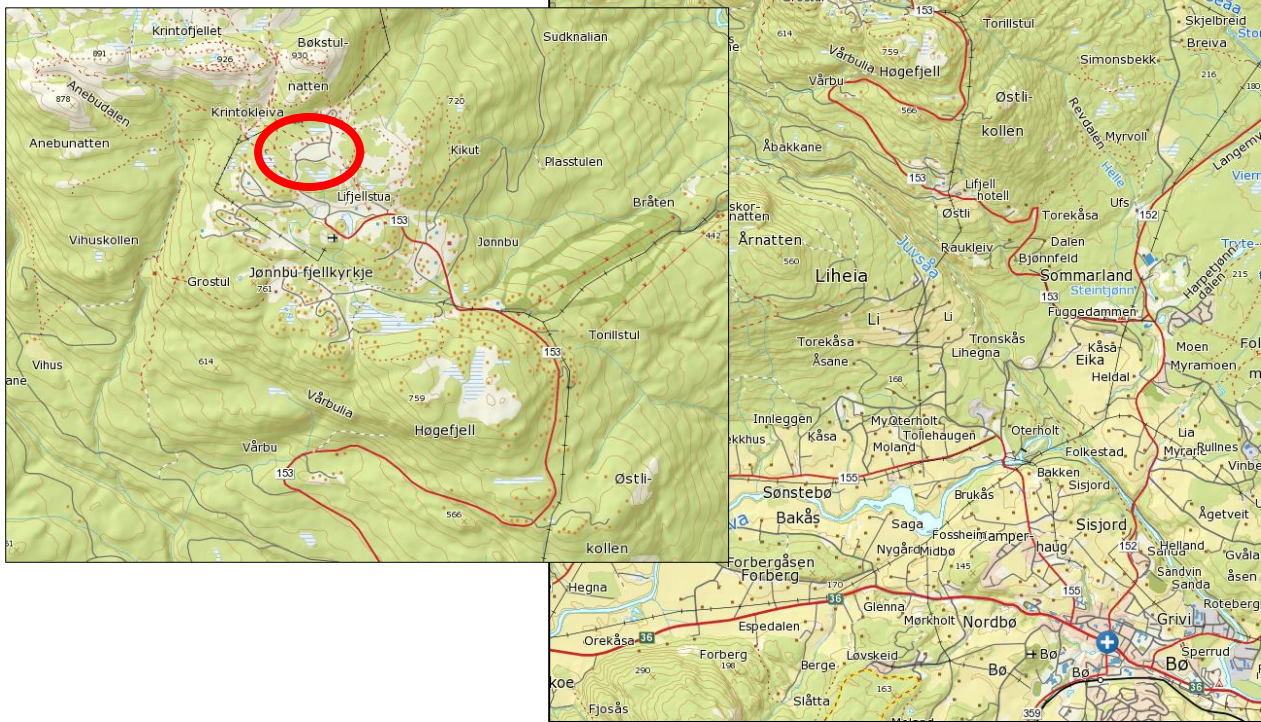
Planområdet omfattar delar av gnr./bnr. 9/106 og 9/488 på Lifjell i Bø, pluss tilstøytande friområde og løyper. Planområdet omfattar teig H15 i kommunedelplanen for Lifjell.



3

T.h.: Figur av planområdet på Lifjell

Under: Lokalisering av planområdet i Bø.



2 Overordna planverk

2.1 Kommunedelplan Lifjell

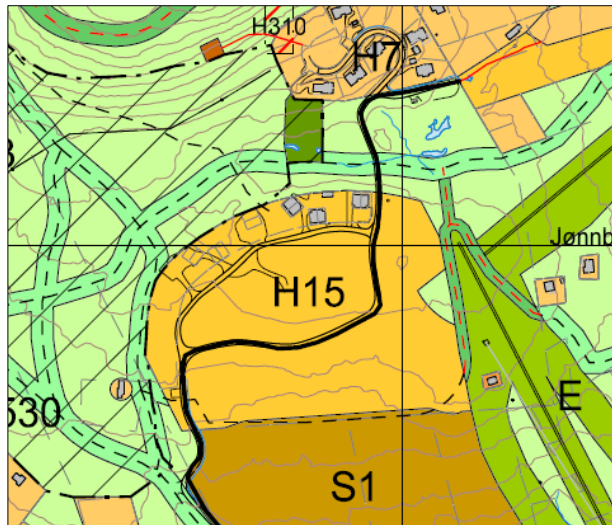
Kommunedelplan for Lifjell vart vedtatt 24.02.2014. Planområdet omfattar teig H15 i kommunedelplan for Lifjell (del av tidlegare reguleringsplan for S1_2 og H7 på Lifjell) Området er sett av til *private fritidsbustader tilrettelagt for utleige*. Det er høve til frådelling av tomter og utbygging som fritidsbustad, med høve til å leige ut bueingane gjennom ein kommersiell aktør. Føremålet med planarbeidet vil vere i tråd med overordna plan.

Det er knytt retningslinjer i KDP til teigen H15, som tilrår ein maksimal storleik på kvar eining på 70 - 100 m² BRA, inkludert parkering og pluss bod på inntil 15 m² BRA. Det er gitt rom for enkelte større hytter med stor overnattingskapasitet innafør kvart utbyggingsområde. Mønehøgde tilrådest maksimalt 8,5 m målt frå topp grunnmur/sokkel med grunnmurshøgde på 0,3 m i flatt- og 1,0 m i bratt terreng.

2.2 Detaljplan for teig H15

Detaljplan for H15 i KDP vart vedtatt 16.04.2015 (planID 04_52_2014).

Vegane frå sør og gjennom området mot teigen er etablerte, stikkvegane manglar. Ein del tomter lengst nord i den søndre teigen er utbygde med 6 vertikaldelte tomannsbustader. Noko meir areal langs med den nordre vegsløyfa er klargjort for utbygging, i den sentrale delen av feltet (mellom dei etablerte vegane) er det gjennomført ein del terrengtiltak. Utvikling av teigen i samhøve med reguleringsplanen har elles stoppa opp av marknadsmessige grunner.



Over: Utdrag av KDP for Lifjell.

Under: Reguleringsplanen for S1_2 og H7



3 Planområdet i dag

3.1 Landskapsbiletet

Planområdet er del av eit ope landskapsrom kring Jønnbuflotine. Einaste tydelege vegg i dette romet er Bøkstulliane nord for planområdet. Mot sør avgrensast landskapsromet utydeleg av ein skrent med tiltakande halling ned mot flatene kring Lifjellstua. Planområdet har ingen landskapsgrenser mot aust eller vest.

Nordre del av planområdet er relativt flatt med små høgdevariasjonar. Området er bart for trevegetasjon, det er delvis noko gras og lyng. Elles er denne delen av området prega av terrengingrep. Søndre del av planområdet ligg i ei li med låg trevegetasjon. Lia har relativt jamn halling.



3.2 Naturmangfald

Planområdet består av impediment blandingskog; grunn som er uskikka til jordbruk og/eller skogbruk, og som kan vere utan planteliv, eller ha mindre planteproduksjonsevne enn det som krevjast til å nå opp i lågaste klasse i ein bonitetsskala. Det er ingen registrerte truga eller sårbare arter eller naturtypar i planområdet.

Naturmangfoldlovens §8 er vurdert ut frå informasjon henta frå Naturbase, Artskart og andre tilgjengelege baser. Planen vurderast ut ifrå desse registreringane å ha oppfylt krava i Naturmangfoldlovens §8. Planområdet har ingen registrerte truga eller sårbare arter/naturtypar.

Ut i frå gjeldande registreringar i dei offentlege basane ser det ikkje ut til at det kan påvisast effektar av tiltaket på truga, nær truga eller verdifull natur, jfr. §9. Planleggjar legg derfor til grunn at det ikkje er nødvendig å foreta vurderingar etter miljøprinsippa i Naturmangfoldlovens §§ 9 – 12.

3.3 Lausmassegeologi

Planområdet ligg på bergarten kvartsitt; ein næringsfattig sandstein som består for det meste av kvarts. Kvarts er eit mineral som forvitrar langsamt. Den frigir ingen plantenæringsstoffar og gir næringsfattig jord. Lausmassetypen i området er tjukk morene, samanhengande morenemateriale med stadvis stor mektigheit.

4 Konsept for «NYE Lifjelltoppen H15»

VISJON

Lifjelltoppen skal bli eit tett utbygd område med nært samband til skiheis og nedfartar. Det skal vere høg tettleik av senger, som tilfører mest mogleg potensielle kundar for næringsverksemdene på Lifjell spesielt og Bø generelt. For å oppnå denne ambisjonen, må planen vere attraktiv for ulike utbyggjarar å byggje etter. Nøkkelen i utforminga av planforslaget ligg difor i omgrepet «**marknadsfleksibilitet**». Det skal med andre ord vere høve til å byggje på ulike måtar med heimel i planen. Plankartet og føresegnene skal gjeve nok fridom til at tiltakshavar får ei større potensiell kundegruppe å vende seg til, enn om planen hadde vore snever med lite heimel til variasjon.

HOVUDGREP, AREALDISPONERING

Planen legg opp til små tomter. Dei minste tomtene regulerast med bindande tomtegrense. Dei fleste felt regulerast utan bindande tomtegrense, her skal det leggjast fram ein tomtedelingsplan ved første søknad om rammeløyve innanfor same føremålsteig. Desse teigane synast med ikkje bindande tomtegrenser i ein illustrasjonsplan/situasjonsplan. Tomtestorleiken er større, men det er høve til å dele opp teigen med fleire og mindre tomter i tomteplanen. Tomter med bindande grenser vil rette seg mot ein sluttbrukarmarknad, der kjøparen treng ein større planleggingstryggleik ved kjøp av tomta. Tomter utan bindande grenser vil rette seg mot ein utviklarmarknad, der hyttebyggjarar kjøper råtomta og utviklar ferdige hytter for sal til sluttbrukarar. Desse utviklarane treng ein større grad av fridom for å kunne utvikle eit produkt dei har tru på i marknaden.

UTLEIGE, VARME OG KALDE SENGER

Føresegnene til planen opnar eksplisitt for at einingane **kan** leigast ut gjennom ein kommersiell aktør. Det ligg elles **ingen «tvang»** til utleige i planen. Gjennom utleigeverksemda på Lifjelltunet finst eit fungerande kommersielt apparat, som kan brukast av dei hytteeigarane som ynskjer utleigeaktivitet i sine hytter. Omfanget av denne aktiviteten er dermed ikkje kjent i planen og vil kunne variere over tid. Hytteeigarar med interesse for utleige kan leggje opp til dette frå første stund av og evt. bruke inntektene frå utleiga til å delfinansiere hytta. Dette høvet for delfinansiering vil auke den potensielle kjøpargruppa ytterlegare.

TERRENGFORMING

Terrenget fell mot sør. Aust-vestgåande vegar ligg relativt jamne i terrenget, mens tomtene terrasserast i høve til vegane. Dermed får ein samanhengjande inngrepssoner med omfattande terrengendringar, som lar seg gjennomføre rasjonelt. På oppsida av nye vegar vil vegskjeringar og tomteskjeringar gå over i kvarandre, mens vegfyllingar og tomtefyllingar vil korrespondere på nedsida av vegen. Sprengstein frå skjeringar kan nyttast i fyllingane. Tomter med skjering vil byggjast ut med sokkeletasje, slik at skjeringsflata vert skjult av bygget. Fyllingar vert vegeterte og skjermast i tillegg av eksisterande vegetasjon nedanfor fyllingsfot. Gjennom denne terrasseringa vil det vere gode utsikts- og soltilhøve for dei fleste tomtene, trass i høg tettleik.

TEKNISK INFRASTRUKTUR

Vegnettet regulerast «as built» når det gjeld eksisterande vegar forbi dei eksisterande husværeiningane og eksisterande hovudveg gjennom teigen. Nye vegar regulerast for å danne ein optimal tomtestruktur. Ny tverrveg i aust-vest retning vert tilkomstvegen for tomtene inntil. Stikkvegane endar i løype- og nedfartsnettet for å gjeve gode tilkomsttilhøve til aktivitetstilboda for ålmenta og dei av tomtene som ikkje har direkte løypetilkomst. I tillegg vil desse vegane vere viktige i samband med vedlikehald av skitrekk og gjeve rask tilkomst for naudetatar.

Aust for utbyggingsteigen ligg eksisterande skiheis og –nedfart, som i KDP Lifjell er planlagt modifisert. Denne modifikasjonen er det teke omsyn til. Det regulerast i tillegg ei skiløype parallelt med nedfart, som svingast inn i aust-vest retning, parallelt til ny tverrveg gjennom tomteområdet. Løypa skal både vere tilbringar til langrennsløypenettet kring planområdet og tilbringar frå skiheisen til tomtene i planområdet. Denne løypa har planovergang over samlevegen i sørvest. Her leggjast traséen slik at brukarane møter ein oppoverbakke før vegkryssingane ifrå begge retningane – dette skal sikre at ikkje skigåarar hamnar på køyrevegen i stor fart. I tillegg til denne transittløypa regulerast ei stikkløype frå toppstasjonen til skiheisen og inn mot hovudvegen.

PARKERING: Det regulerast 2 parkeringsplassar, dels for å dekke behov internt i området og dels for å dekke opp lovnad om parkering utanfor planområdet. Parkering til nye hytteiningar innanfor planområdet handterast på tomtene. Det er krav til 2,0 p-plassar per eining, eller 1,5 per eining dersom fleire seksjonar brukar felles parkeringsplassar.

HØGDEBASSENG: I samråd med teknisk etat i Bø kommune regulerast eit anna område til vassforsyning enn i gjeldande plan. Lokasjon i nytt planforslag er heilt nord i området. Her skal kommunen etablere eit nytt høgdebasseng, langt større enn det som først var tenkt. Området har grei køyretilkomst.

5 Prosess

5.1 Innspel til planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt ut den 11.09.2017, med svarfrist 15.10.2017. I etterkant av varselmeldinga vart det registrert 5 innspel til planarbeid.

5.1.1 Fylkesmannen i Telemark

Området er alt regulera og me oppfattar det slik at tomtestrukturen og storleiken på tomtene skal liggje fast men at det er ynskje om å tillate ein høgare utnytting av tomta enn kva reguleringsplanen i dag heimlar. Det er opna for ein etablering av mange fritidsbustader i planområdet. Planområdet ligg i innfallsporten til Lifjell som er eit mykje bruka turområde. Me vil difor oppmode kommune til å vurdera om auka byggehøgder kan ha negative effektar på landskapet.

Merknadar:

Tomter er detaljregulert med mønehøgder, der busetnaden er vurdert for kvar einskild tomt. Ein eksisterande, slak topp senkast ned for å unngå eksponering av busetnaden. Busetnaden vurderast til å vere godt tilpassa landskapsbiletet. Nye justerte høgder vil ikkje ha negativ innverknad i landskapet eller i høve til alt bygde hytter.

ROS analyse er gjennomført i tråd med rettleiar frå DSB.

5.1.2 Telemark fylkeskommune

Hensyn til estetikk og landskap

Det vil være viktig å ivareta landskapsvirkningar ved hyttebygging i fine naturområder. Bygningene bør ikke ruve i landskapet, men heller innordne seg sine omgivelser på en god måte.

TFK kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kan kome i konflikt med planarbeidet, men minner om meldeplikten.

Merknadar:

Planleggjar meiner å ha teke vare på omgjevnaden gjennom den nye planen.

5.1.3 Bø kommune sin barn- og unge sin representant (Kjersti Helene Kvammen)

Det er viktig at gjennomfartsårene blir vekta tungt og ivaretatt på ein optimal måte når ein foreslår endra føresegner. Stien frå vasstårnet på toppen av barneskibakken ca der Skv 6 ligg, er mykje nytta av fjellfolk som går vidare til Auo2.

Bff5 er det sørlege området vendt mot løypetraséen.

Det er viktig at revisjonsforslaget i Bff5 gjer at attraksjonsverdien av skiløypa kloss i ikkje tapar seg. Jmf Homme om kor utelivet skjer. Dette er ei mykje nytta skiløype.

Merknadar:

Merknadane er tekne omsyn til.

5.1.4 Statens Vegvesen

SVV har i brev den 5.10.2017 meldt at det blir ikkje sett fram merknadar.

5.1.5 Knut Årdalen

Har ikke mottatt informasjon angående sameiestruktur/rekkefølge krav fra hverken forslagsstiller eller plankontor. Innebærer dette for eksempel endring eller oppløsning av sameiet? Se mail under.

Ønsker i tillegg forklaring på hva revisjonen innebærer for Bff1. Uansett endringer er vi ikke enige dersom revisjonen innebærer økning i BYA eller mønehøgde for tomt 21 og 22. Vi mener at mønehøgde på 5,5 m ikke er i hht vår avtale i kjøpekontrakt når minimumsavstand til vår enhet er 11 m.

Merknadar:

Dei nemnde tomtene 21 og 22 får ikkje endra mønehøgde. Føresetnadar som elles ligg i eksisterande plan vert ikkje endra.

5.1.6 Wenche Moseng

Ho stilte nokre spørsmål i epost 4. okt. 2017 om konsekvensar for hennar tomt 16 for så vidt gjeld planeringshøgder og mønehøgder. Tilsvar frå planleggjar bekreftar ho i epost den 13. februar 2018 gjev dekkande informasjon på dei spørsmåla ho stilte. Planendringa medfører ikkje konsekvensar for hennar eigedom.

5.1.7 Jan Folkvard Evensen/Ingunn Folkestad

Det vart stilt spørsmål i epost den 15. okt. 2017 om varsla endringar på planeringshøgder/mønehøgder. Vidare vart det hevda at vedtatt plan måtte respekterast. Innspelet gjorde ikkje kjent kva interesser desse 2 representerte.

Merknad:

Tilsvar vart gjeve direkte på det spørsmålet i epost 17. okt.: «I klårtekst betyr dette at der utbyggjar/forslagsstiller har gitt forsikringar om ei viss mønehøgde i forbindelse med sal av tomter ligg desse forsikringane fast, utover det vil det bli VURDERT fritt å løfte mønehøgder på enkelte tomter. Kommunens planavdeling har i oppstartsmøtet gitt anledning til å gjennomføre ei slik revurdering.»

6 Planendring, vurdering og konsekvensar

6.1 Endringar i planforslaget

I innleiinga side 2 er endringane, og føremålet med dei, kort omtala. Oppstartsvarslinga hadde denne ordlyd:

Føremålet med revisjonen er å vurdere endring av utnyttingsgrad (BYA, planerings- og mønehøgder) på delar av planområdet, i all hovudsak teigane Bff1, Bff2, Bff3, Bff4, Bff5, Bff6, Bff7, Bff8 og Bff9. Bø kommune har starta planlegging av oppgradering av vassforsyningsanlegget for Lifjell og skal mellom anna byggje nytt høgdebasseng, jfr. avsett teig til føremålet Bva. Regulert areal har synt seg å vera i minste laget og ny lokalisering med større teig aust i området vil verte vurdert, i tett samarbeid med forslagsstillarane/utbyggjarane.

10

I det fylgjande vil ein gjere nærare greie for behov for endring og omtale nye løysingar og vurdere tiltaka.

I varslinga gjekk ein breitt ut for å skaffa handlingsrom til å ta heile planområdet opp til vurdering. Planprosessen har konkludert med at berre teigane **Bff2 og Bff3** er vurdert endra for så vidt gjeld utnyttingsgrad (mønehøgde og BYA). Teigen Bff6 utgår ved at den vert konvertert til tomt for vassforsyningsanlegg, Bva. Teigane **Bff1, Bff10 og Bff11** er uendra. Teigane **Bff7, Bff8 og Bff9** heilt i aust er uendra med unnatak av at tidlegare tomt til vassforsyningsanlegg er lagt til teigen Bff8, som føremål fritidsbustad.

Planavgrensing, vegstruktur og teigstruktur elles er uendra.

Merknader etter endeleg vedtak: PlanID er endra frå 04_52_2014 til 04_58_2017

UTNYTTINGSGRAD:

Tiltakshavarane ynskjer å revurdere H15 slik at ein kan få inn større fleksibilitet og auka handlingsrom til å møte krav og forventningar i marknaden – på same tid som ein held sideblikk til grunntanken i KDP-Lifjell om å auka tilgong på sengekapasiteten tilgjengeleg i leigemarknaden. Erfaringane er at dette særleg regimet med føresegnar diskvalifiserer tomtene for sal. Ved alle anledningar, der kjøpar er i posisjon til å slutte ein handel, vert alternativet forkasta som arena for å sikre seg hyttedraumen i Telemark. Reisa for å finne denne draumeplassen sluttar ein annan stad enn på Lifjell. Tiltakshavarane bak Lifjelltoppen har kome i ein slik situasjon at det må gjerast grep for å få sal av tomter i gang. Marknadsframstøytar frå eigne rekker, og med hjelp av dyktige folk i hyttemarknaden, har ikkje ført fram. Initiativtakarane og utbyggjarane vurderer eigne og eksterne aktørar sine salsevner som rimeleg gode og vil ikkje legge skulda for manglande kontraheringar på inkompetent salsarbeid.

Etter å ha analysert tilbakemeldinga frå interessentar i marknaden er signala tydelege på at rammene i føresegnene ikkje er vide nok til å kunne oppfylle ein hyttedraum. Tomtene er rett nok små og «økonomiske», men mangelen ligg ikkje åleine der, fritidsdraumen er ikkje å drive «hage-arbeid». Utelivet skjer i løyper, stiar og nedfartar, som er tett ved. For stramme rammer i volumkrava stengjer for å kunne byggje nok senge- og opphaldsplassar for ein «standard-familie». Forventningane er at det skal vera minst 3-4 soverom, gode tørke- og lagerplassar og ei sosial avdeling der alle kan vera samla. Tomtekjøparar kjem ofte med hyttekatalogar i handa der draumetomta er funnen, men typehytta sitt

fotavtrykk og mønehøgde får ikkje plass innanfor dei tomtene dei har sett seg ut. På denne bakgrunn har ein sett seg nøydd til å ta grep, og eitt grep kan vera å gjera tilpassingar i plankart og føresegner, individuelt tomtevis, som kan **opne opp for større fotavtrykk og høgare møne**. BRA vert føreslege endra til BYA og sett til **150 m², inkludert bod og parkering**. Dette talet er meir i harmoni med det som elles er gjengs på Lifjell. Dette er likevel eit avvik frå retningslinjene for KDP Lifjell (100 m² for hytta), 15 m² for bod.

Nye føresegner må gjeve rom for større bygningskropp. I hovudsak må dette skje ved at BRA/BYA vert auka, og ved å auke mønehøgda. Meir utnyttbart areal over 2 etasjar kan då auke tilgjengeleg opphaldsareal. Større krav til isolasjonstjukkleik er ein medverkande årsak at den totale høgda på bygget må aukast opp i høgda. I planforslaget er det innført differensierte høgder, mellom 5,5 m og 7,5, med hovudvekt på høgare enn 5,5 m. Høgdefastsettingane er avstemte godt med kvarandre. Tidlegare lovnadar om bestemte mønehøgder er vidareført i ny plan, alt uttrykt i tabell i føresegnene, kap.3.2.

Merknad etter vedtak: For teigane Bff2 og Bff3 er maksimal BYA pr. tomt satt til 150 m² (inkludert parkering). Det vil vere høve til å sette opp 2 frittstående bygg på kvar tomt, dvs. eit hovudbygg og eit anneks/uthus/bod/garasje. Maksimal BYA hovudbygg opptil BYA 120m² og bygg utanom hovudbygg opptil BYA 20m².

MØNEHØGDER, GESIMSHØGDER OG TOLERANSEKRAV:

Mønehøgder er sett til eit fiksert tal i **moh**. Med takvinkelbestemmelsar vurderer ein desse føringane som styrande nok for bygningstforma og har med det utelete gesimshøgde-krav.

Toleransekravet i fastsette mønehøgder i tabell pkt. 3.2.c er sett til +/- 0,5 m, som var forslagsstillars opprinnelege ynskje. Bø kommune sette dette talet i behandlingsprosessen til +/- 0,1. Til å støtte eit slikt krav er prosjekteringsgrunnlaget, dvs. grunnkartet, for upresist. Det er avdekka unøyaktigheit i kartgrunnlaget slik at koting med basis berre utifrå kotelinjene på kartet kan medføre feil, langt ut over toleransekravet. Kartkonstruksjonen er basert på flyfoto med vegetasjon og då kan store avvik førekome. Skulle meir presis høgdesetting garanterast må det særskilt gps-måling til på den enkelte tomt. I dette heielandskapet ser ein ikkje behov for det. I tettbygt sentrumsbebyggelse har toleransekravet meir relevans.

Under arbeidet med prosjektering av teknisk infrastruktur er det avdekka opplagte feil/manglar i kartet, og dermed oppgitte planeringshøgder, som gir grunnlag for endring. Dette gjeld tomtene:45, 46,48,51,52,53,54 og 56. Feil er retta opp og innarbeidde i nye føreslegne mønehøgder.

I føresegnene gjer ein forslag om at planeringshøgde vert teken ut som juridisk bindande føresetnad. I staden er det utarbeidd tabell der MØNEHØGDA er sett fast i **moh**. For hyttebyggjaren og omgjevnaden rundt er det den som betyr mest, og med fastsett tal på denne faktoren i moh er dette lett påviseleg, og kan lett etterkontrollerast. Forslagsstillar er tvilande til bruk av gesimshøgder som eit styrande element. Administrasjonen meiner dette kravet ligg i KDP og skal respekterast.

Med desse styrande utnyttingsdefinisjonane sikrast: tettleiken i busetnaden vil haldast på eit avgrensa nivå, samstundes som storleiken på einingane haldast relativt lågt på dei fleste tomtene.

Teigane Bff7+8+9 skal ha same fridomen som i gjeldande plan til å utvikle konsept med større bygningskroppar og eit stort sengetal. Ein kan tenkje seg firmahytter i tun, eller private hytter av større omfang. Spesielt skal det vere høve til eit «storfamiliekonsept», der bygg med fleire sovefløyer har eitt felles opphaldsområde.

Merknad etter endeleg vedtak: Toleransekrava i opprinneleg plan (04_52_2014) vert ikkje endra. Planeringshøgde er tatt ut som juridisk bindande føresetnad for Bff2 og Bff3. Det er gjennomført gps-målingar på enkelte av tomtene ila. planprosessen og under arbeidet med prosjektering av teknisk infrastruktur. Feil er retta opp og innarbeida i nye føresegner. Det vert kunn gjort endring av mønehøgder innanfor områda Bff2 og Bff3. Dette gjeld tomtene: 45(+1,0m), 47(+ 0,5m), 48(+1,0m), 50(-0,5m), 52(+1,0m), 53(+2,0m), 54(+2,0m), 56(+1,0), 57(+0,5), 58(- 0,5m), 59(-0,5m) og 61(+1,0m).

FLYTTING AV HØGDEBASSENG:

Teknisk avdeling i kommunen har prosjektert forsterking og tryggjing av vassforsyninga til Lifjell-området. I det arbeidet har det synt seg at volumet til eit basseng må vera langt større enn først tenkt. Kommunen har hatt tingingar med Lifjell Utvikling AS og kome til at avsett areal i detaljplanen kan fråvikast for ein ny lokasjon heilt nord og aust i planområdet (regulert Bff6 på ca. 1.200 m²). Eit bygg på ca. 12x22 m er tenkt plassert på den aktuelle tomta. Terrenget fell ned mot dalen og skiløypa. Eit tilpassa bygg vil kunne leggje seg naturleg inn mot nordsida av kollen, utan å verka dominerande i terrenget. Hovudvolumet av tankanlegget vil verta nedgraven, og maks mønehøgde vil verte sett til 810 moh, slik som dagens plan opnar for.

Opprinneleg areal Bva ligg i solvendt skråning på sørsida av kollen og er svært godt eigna som fritidstomt. Areal er tenkt lagt til eksisterande teig Bff8.

Merknad etter endeleg vedtak: Prosjektering av høgdebassenget viser at mønehøgda bør aukast med 0,5m til 810,5m.o.h.

6.2 Konsekvensar

Konsekvensar av endringsforslaget vurderast temavis i det fylgjande.

6.3 Konsekvensar for barn, unge og rørslehemma

Tilhøva endrar seg lite innan området ved nytt forslag. I dag vert området ikkje nytta til leik eller opphald av barn og unge, utover privat leik på private tomter. Tiltak i samsvar med planen vil soleis ikkje føre til reduserte tilbod til denne befolkningsgruppa.

Barn og unge som brukarar av hytteområdet vil først og fremst kunne bruke private tomteareal til leik og utandørs opphald. Skiløype går kring store delar av planområdet, og er ein fin løype om vinteren, samt ein fin tursti om sommaren med grei høve for tilkomst til turterrenget ikring. Det er fleire utfartsårer og nærrekreasjonsområde kring planområdet. Lifjell Skisenter ligg like inntil planområdet, med sal av heiskort og skiutleige ligg ved den kommunale parkeringsplassen.

Dette er eit hytteområde, noe som gjer at det er lite tilrettelagt for rørslehemma. Planframlegget har ingen ambisjonar om å overgå krava i PBL om universell utforming i bygg eller utandørs anlegg.

Konsekvensane for barn, unge og rørslehemma vurderast til å vere nøytrale og ikkje svekka ved nytt forslag.

6.4 Landskapsbiletet

Planområdet blir transformert til eit tett utbygd hyttefelt. Ikkje bebygde delar av tomtene vil ha ein stor grad av bearbeiding på grunn av tomteinterne trafikkområde og trongen for terrengplanering. Dagens terreng og vegetasjonsdekke vil ikkje la seg oppretthalde på meir enn nokre striper kring tomtegrenser, som går parallelt med høgdekotene. Dette er i og for seg dramatiske endringar, som vil vere synlege i området mens anleggsarbeidet pågår og ei stund etter det. Likevel vil transformasjonen ikkje få langvarige visuelle konsekvensar, då inngrepa er planlagt med terrenget – og ikkje på tvers av terrengets føringar. Førsegner om tomtehøgde låsar terrenginngrepa til eit naturleg nivå, dermed vil ikkje tomtene eksponere seg i landskapet. Kravet om revegetering på tomter og i vegskråningar gjer at ein med tida vil få eit grønar preg av planområdet i vekstsesongen, slik at busetnaden også vil gli meir inn i landskapet.

Nordre del av planområdet ligg nokså tilbaketrekt for innsyn, slik at inngrepa her ikkje vil ha betydning for fjernverknaden (med unntak av verknaden frå høgareliggjande område). Lia i den søndre delen av planområdet vil derimot vere synleg frå området kring Lifjellstua og Fjellkyrkja. I og med at denne teigen skal vere blant dei tyngst utbygde delane av destinasjonen Lifjell, vurderast denne eksponeringa til å vere rett på staden. For å dempe den nye busetnaden sin verknad på eksisterande hytter med omsyn til utsikt og sol, senkast nye bygg i Bff2&3 i høve til dagens terreng. I tillegg regulerast mønehøgda til å liggje i retning nord/sør, dermed vil det vere mindre takflate i siktlinjene frå eksisterande bygg mot sør. Regulert mønelinje brukast ikkje der planleggjar meiner det ikkje er naudsynt.

Planendringa vil endre dette biletet lite sjølv om mønehøgda i m.o.h. for enkelte av hyttene i teigane Bff2&3 blir endra. Auke i mønehøgde skjer avtrappande nedover lisida og påverkar ikkje solinnslepp eller utsyn nemneverdig for hyttene i Bff 10 og 11. Internt i Bff 2 og 3 vil verknaden vera liten som fylgje av auke av mønehøgde og bygningsvolum. Bukvaliteten vil ikkje svekkast vesentleg. Styrte møneretning medverkar til at utsyn/solinnslepp frå sør oppretthaldast.

Konsekvensane for landskapet og intern bukvalitet vurderast til å vere svakt negative.

6.5 Løypetrasé

Løypetraséen Ast er regulert med totalt 10 m breidde, derav 5 m innanfor planområdet. Løypeanlegget vil utan noko som helst problem tole ein auka påverknad som fylgje av større bygningsmasse og dermed fleire brukarar internt i området.

Løypetrasé vurderast som optimal og svekkast ikkje av auka utnytting.

6.6 Utnyttingsgrad, BRA/BYA, mønehøgder

Ved å tillata ein forsiktig auke av bygningsmassen innan teigane Bff2&3, gjennom auka BYA og justert mønehøgde, vil det bygde landskapet endre noko karakter ved at det vert mindre ubygt areal. Med auka bygningsmasse vil menneskeleg bruk og påverknad av uteareal og fellesanlegg auka. Ein vurderer likevel den prosentvise auke så liten at det vil ha små konsekvensar inne i dette sentrumsområdet. Auka volum vil skape større rom for overnattingsplassar og fleire senger, og dette vil vera positivt for

Lifjell som destinasjon. Det er ein viktig del av visjonen for området og H15. Visuelt vil det ha små verknadar både i høve til nærverknad og fjernverknad.

Auke av utnyttingsgraden vurderast til framleis å støtte utvikling av mange mindre einingar med tomtestrukturen det er gjort framlegg om. Føremunane vert vurdert som større enn ulempene med auka bygningsmasse.

6.7 Grønstruktur

Planendringa vil oppretthalde at utbyggingsområdet skal vere tett utbygd, med lite felles grøntområde. Det vil vere noko privat og semiprivat uteopphaldsområde på tomtene. Elles legg planframlegget framleis opp til nokre ferdslekorridorar, som gjev lettvinntilgjenge til grøntområda inntil planområdet. Slike «snarveggar» regulerast til «anna uteopphaldsområde» og vil kunne bearbeidast for å gjeve terrengmessig samanheng med tomteområdet inntil. Desse ferdslekorridorane vil ikkje vere brøytta om vinteren, funksjonen deira vil dermed vere redusert på denne årstida.

Skiløypene igjennom området (merka med «Ast») gjev høve til å kome ut til turløyper og til skibakken. Nokre av vegkorridorane endar rett i skiløypa for å gjeve «saumlause» overgangar mellom brøytta veg og trakka løype. Vegane internt i feltet vil bli brukte som løypetilkomstar ein gjerne vil gå på ski på, dermed er det viktig at overgangen til trakka løype kan formast utan brøytekannt. Gode tilkomstar til løype- og bakkenettet frå hytta vil vere ein av kjernane i salskonseptet for området.

Planleggjar vurderer at grønt- og aktivitetsområda ikring planområdet har ein høg rekreasjonsverdi. Det er desse områda brukarane vil søkje til, dei vil i tillegg bruke privat tomteareal som eit supplement. Felles nærrekreasjonsområde internt i feltet vurderast som ikkje naudsynte.

Brukarane sitt tilgjenge til rekreasjonsområda vurderast som framleis mykje gode i planframlegget.

6.8 Grøfter og tekniske anlegg inntil veg

Ny plan medfører ingen endringar på eksisterande vegar, som regulerast «som bygt». Her er det etablert køyrebane, grøft og terrengskjeringar/-fyllingar mot tilstøytande terreng. Ein regulerer arealet inntil køyrebane til byggjeområde for fritidsbusetnad, med ei byggjegrense mot veggen på 4 m. Terrenget vil bearbeidast for å møte veghøgda, dvs. ein vil få nye skjeringar med utgangspunkt i veghøgda eller fyllingar.

Langs nye vegar er det regulert ei stripe med «annan veggrunn», som er nok til å etablere veggrøft. Fyllingar og skjerangar må etablerast i tomteområde inntil. Tomtene krev terrengarbeid også, som vil redusere vegkroppen sin arealbruk.

I og med at noko areal leggjast på private tomter, som brukast til etablering og drift av køyrevegen, må ein inngå privatrettslege avtaler med framtidige tomteeigarar om retten til snøopplag og vedlikehald av vegrelaterte anlegg. Dette må stå som klausul i kjøpekontrakt og tinglysast. På denne måten har vegeigar sikra tilgjenge til annan veggrunn, men eigarskapet ligg formelt på tomteeigarar. Denne framgangsmåten sikrar heilskaplege terrengløyser, permanent vedlikehald langs vegane og god utnytting av heile planområdet.

6.9 ROS-analyse

Som del av planarbeidet for detaljreguleringsplan 04_52_2014 vart det utarbeidd ROS-analyse. Denne er ettergått med utgangspunkt i dei tillegg som fylgjer av nytt endringsforslag. Ein har vurdert endringane til ikkje å medføre konsekvensar for den analyse som er gjort. Analysa er oppdatert og innarbeidd i nytt planforslag.

6.9.1 Bakgrunn

I forbindelse med reguleringsplan del av Lifjelltoppen er det krav om utarbeiding av Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS- analyse) i medhald av plan- og bygningsloven §4.3. Hensikta med ROS- analyse er å avdekke om reguleringsplanen kan forårsake endringar som kan medføre ein uakseptabel risiko for menneske, miljø og materiell og økonomiske verdiar, og som det bør leggjast spesielt vekt på å førebygge.

6.9.2 Metode

Grunnlag for analysen er planomtale for reguleringsplan, analyser og innkomne merknader under planprosessen. ROS- analysen er utført i medhald av DSBs veileder "Samfunnssikkerhet i arealplanlegging- Kartlegging av risiko og sårbarhet" (revidert utg. jan 2010).

Analysen er basert på kjent kunnskap.

6.9.3 Sannsyn og konsekvens

Sannsyn vurderast slik:

Lite sannsynleg Mindre enn en gang i løpet av 50 år

Mindre sannsynleg Ein gong i løpet av 10 - 50 år

Sannsynleg En gong i løpet av 1 - 10 år

Svært sannsynleg Meir enn ein gong i løpet av 1 år

Konsekvensane vurderast slik:

Ufarleg Ingen person- eller miljøskadar

Mindre alvorleg Få/små personskadar, miljøskadar < 1 år

Alvorleg Alvorlege personskadar, miljøskader > 1 år

Svært alvorleg Ein eller fleire døde, langvarige miljøskadar

Sannsyn x Konsekvens = Risiko

6.9.4 Risikomatrise

Konsekvens:	Ufarleg	Mindre alvorleg	Alvorleg	Svært alvorleg
Sannsyn:				

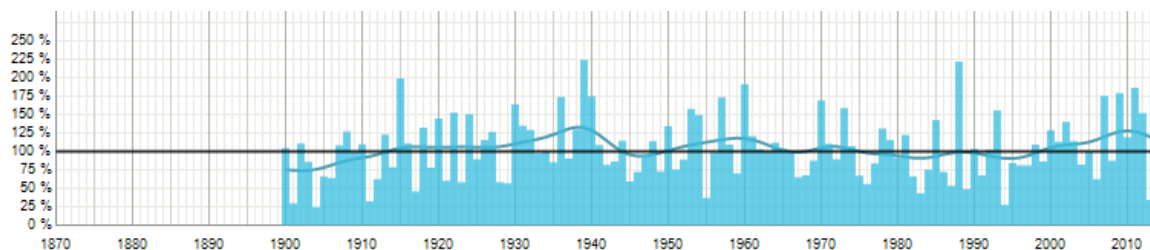
Svært sannsynleg	risiko som bør vurderast	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko
Sannsynleg	akseptabel risiko	risiko som bør vurderast	uakseptabel risiko	uakseptabel risiko
Mindre sannsynleg	akseptabel risiko	akseptabel risiko	risiko som bør vurderast	uakseptabel risiko
Lite sannsynleg	akseptabel risiko	akseptabel risiko	akseptabel risiko	risiko som bør vurderast

6.9.5 Uønska hendingar, konsekvensar og tiltak

(1) FLAUM

Konsekvens: Flaum kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Det er ingen nærliggande vatn ved planområdet. Området ligg høgt oppe og har ein svak helning nedover. Nedbørmengda over dei siste åra ser ut til å vere normale (tabell 1.1). Det er lite sannsynleg at dette området vil rammast av flaum.



Tabell 1.1: Utsnitt frå www.yr.no som viser nedbørmengda for området.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig med omsyn til busetnad.

Grunnlagsdata: NVEs flomsonekart (www.atlas.nve.no), grunnlagskart

(2) SKRED

Konsekvens: Ras kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Skredkart i NGUs baser viser at området ikkje er utsatt for rasfare. Det er heller ikkje registrert kvikkleire.

Tiltak: Ingen tiltak i forbindelse med byggeområdet.

Grunnlagsdata: NVEs Skredatlas (www.skredatlas.nve.no), NGUs løsmassekart (www.ngu.no).

(3) STERK VIND – KLIMAENDRINGER

Konsekvens: Sterk vind kan føre til skader på bygg og tap av liv og helse.

Risikovurdering: Yr.no har månedsstatistikk for Jønnbuflotline som ligg i nærleik av planområdet frå siste år (2013) og fram til idag. Måleområdet ligg i Bø kommune, 1102 m.o.h. Det er den næraste offisielle målestasjon. Den sterkaste vinden som vert målt er 36,7 m/s 1.desember 2013, ellers ligger den månedlige gjennomsnittlige vindhastigheten på mellom 3,0 og 8,9 m/s. Det er skogvegetasjon rundt heile planområdet som kan vere med på å skjerme noko for vind. Byggjeskikken på fjellet består av tunge konstruksjonar, som er godt tilpassa vind og ekstreme nedbørshendingar.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: www.yr.no

17

(4) RADON

Konsekvens: Radonforekomst i grunnen kan forårsake helseskadelege konsentrasjonar av radongass i bygning.

Risikovurdering: Det finnes ikkje målingar av radon i grunnen, eller grunnforhold som tilseier fare for radongass (Radonkart, NGU). Bergartene i planområdet er ingen særskilte produsentar av radongass. TEK 10 krev bruk av radonsperre mot bakken.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig, dersom TEK 10 brukast.

Grunnlagsdata: NGUs radonkart (www.ngu.no).

(5) FORUREINA GRUNN

Konsekvens: Forureining i grunnen kan forårsake helseskader og miljøfare.

Risikovurdering: Det er ikke kjent at det finnes forureining i området. Ein slik forekomst vil være usannsynleg, då det i moderne tid ikkje har vært virksomhet i området med kjente forureiningskilder.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: lokalkunnskap.

(6) BRANN

Konsekvens: Brann kan føre til store materielle skader og helsefare for innbyggjarar. Brann kan medføre dødsfall. Ukontrollerte brannar kan spre seg over større områder i by og natur og dermed provosere svært alvorlege konsekvensar. Ved brann i planområdet vil viktig veginfrastruktur måtte stenges.

Risikovurdering:

Bø brannstasjon ligg ca. 13 km frå planområdet. Vegen opp til planområdet er 5 meter brei og vegen i planområdet er 4 meter brei. Brannforskrifta krev ei viss tilgjengeleg brannvasskapasitet. Dette fylgjast opp i byggesakshandsaming. Problemet er dermed handtert. Det planleggjast relativt høg utnyttelsesgrad i området, og tomtene vil ha moglegheit for fleir einingar pr. tomt. Tett busetnad og eit høgt tal hytter vil kunne auke faren for brann, men risikoen for tap av liv og helse vil ikkje vere spesielt høg, då hytter er ubebodd store delar av året.

Tiltak: ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: Allment kjente fakta, heimesida til Bø kommune

(7) TRAFIKKTRYGGLEIK

Konsekvens: Kollisjoner / påkjørsler ved veg kan føre til tap av liv og helse (+ tap av materielle verdiar).

Risikovurdering: På Lifjellvegen som går opp mot planområdet er ÅDT målt til 300. Fartsgrensa på denne vegen er 80 km/t. Nasjonal vegdatabase har registrert 8 ulykker på Lifjellvegen. Ingen i nærleiken av planområdet. Ein person vert hardt skada og ulykka skjedde i 2000. Ulykkesplassen er langt unna planområdet, men skjedde på Lifjellvegen som fører til det aktuelle området. Farten i planområdet vil vere betrakteleg lågare enn på Lifjellvegen.

Det går berre ein gjennomfartsveg gjennom området. Elles er det stikkvegar som går fram til tomtene. Sørvest i planområdet ligg ei skiløype i plankryss over hovudvegen. På austsida er det ein naturleg oppoverbakke i skiløypa som vil bremse ned farta inn mot vegen og på vestsida er det ein kunstig oppoverbakke i svingen før krysset som også vil bremse ned. Vegstigninga er relativt slak på staden, slik at trafikken på veg ned vil ha lett for å bremse – samstundes som oversiktlegheita er høg.

Tiltak: Ingen tiltak nødvendig

Grunnlagsdata: (www.vegvesen.no).

6.9.6 Oppsummering

Konsekvens:	Ufarleg	Mindre alvorleg	Alvorleg	Svært alvorleg
Sannsyn:				
Svært sannsynleg				
Sannsynleg				
Mindre sannsynleg			Trafikktryggleik Brann	

			Sterk vind	
Lite sannsynlig		Forureining	Flaum Radon Skred	

Ut fra en total vurdering av sannsynlighet og konsekvens, synes det samlet sett å være liten sannsynlighet for risiko knyttet til de omtalte faktorer, og dermed liten konsekvens forbundet med tiltaket.

Det er ikke identifisert hendinger med uakseptabel risiko (rødt).

Risiko som bør vurderes (gult) er:

- Trafikktryggleik
- Brann
- Sterk vind

Hendingar med akseptabel risiko (grønt) er:

- Flaum
- Radon
- Skred
- Forureina grunn

7 Planomtale

7.1 Bygningar og anlegg

Nye hyttetomter regulerast til *bygningar og anlegg, fritidsbusetnad – frittliggjande* og merkast **Bff** på plankartet. Eksisterande hytteeiningar ligg i teig Bff10 og Bff11.

Skiløype som går langs plangrensa i sør og aust regulerast til *bygningar og anlegg, skiløype trasé* og merkast **Ast** på plankartet.

Eit område for ny trafokiosk regulerast til *bygningar og anlegg, energianlegg* og merkast **Ben** på plankartet.

Vassforsyningsanlegg regulerast til *bygningar og anlegg, vassforsyningsanlegg* og merkast **Bva** på plankartet. Her er det høve til å byggje nytt høgdebasseng.

To snarvegar skal gjere det lett vint å kome seg fram til fots. Desse regulerast til *bygningar og anlegg, anna uteopphaldsareal* og merkast **Auo** på plankartet.

7.2 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Alle køyreveggar regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, køyreveg* og merkast **Skv** på plankartet.

Areal til grøfter, fyllingar, skjeringar og snøopplag inntil veggar regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, annan veggrunn - grøntareal* og merkast **Sav** på plankartet.

Alle parkeringsplassar regulerast til *samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur, parkeringsplassar* og merkast **Sp** på plankartet.

Valle den 14. februar 2018

Plankontoret Hallvard Homme AS

Revisjon A – med enkelte kommentarar etter 1.gongs handsaming 5.3.18 (PTN-sak 17/18).

Revisjon B – med enkelte meknader etter endeleg vedtak 11.06.18 (K-sak 59/18).