Stærk.

Planbeskrivelse

Detaljregulering
Felehovet Sør og
Reinsvatn hyttegrend
Nissedal kommune
Planid 2018004

Egengodkjent av Nissedal kommunestyre, sak 017/22, 12.05.2022.

Planbeskrivelse
Detaljregulering Felehovet Sør og Reinsvatn hyttegrend, Nissedal kommune

Dato	Prosjektnummer	Gradering
12.05.2022	181590	Åpen

Oppdragsgiver	Oppdragsgivers representant/forslagstiller
Sverre Tveit (991 922 237)	Sverre Tveit

Sammendrag

Det er utarbeidet en detaljert reguleringsplan for Felehovet Sør og Reinsvatn hyttegrend som viser helårsvei til alle tomtene i planområdet, stiller krav til vann og avløp, legger opp til fortetting av eksisterende hytteområder og utbygging i planlagte utvidelsesområder og som tar hensyn til landskap og friluftsinteresser i og utenfor området. En liten del av planområdet er avsatt til ti enkle utleiehytter, som skal ha et minimalt fotavtrykk i naturen og være reversible.

Fortettingen som planlegges er i tråd med nasjonale, regionale og kommunale føringer om bærekraftig arealbeslag, som innebærer at nye fritidsboliger bør bygges som fortetting i tidligere utbygde områder. Planforslaget legger opp til tomter med variert størrelse, utnyttelsesgrad og byggehøyde, fordelt på 10 utbyggingsområder. Mange av veiene i planen er eksisterende veier, men det er også et nett av nye veier som vil gi inngrep i naturen. Tomtene er plassert slik at det er mulig å tilpasse hver enkelt hytte til terrenget, slik at inngrepene blir så små som mulig. Det er et mål at utbyggingen skal sette et så lite fotavtrykk som mulig. Hyttene det planlegges for vil få moderne standard inkludert nødvendig infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for utmarksbasert reiseliv ved å bygge ti utleiehytter på halvøya i Reinsvatn i ytterkanten av planområdet. I området ligger det godt til rette for aktivt friluftsliv både i sommer- og vinterhalvåret. Overnattingskonseptet er utviklet av arkitekt SANDEN+HODNEKVAM i samarbeid med forslagstiller og planlegger, for å møte etterspørsel etter et enklere og mer tilgjengelig overnattingstilbud i tilknytning til stisykkelløypene på Gautefallheia og Heimdalsheia. Prosjektet er skreddersydd med tanke på sykkelturisme, men egner seg også særlig godt til vannaktiviteter som padling, bruk av kano og padlebrett (SUP). I vinterhalvåret er området godt egnet for langrennsski både i og utenfor oppkjørte skiløyper. Det skal ikke sprenges for å føre fram infrastruktur til utleiehyttene og brukerne skal ikke kjøre inn i området, men parkere på felles parkeringsplass. Utleiehyttene skal punktfundamenteres og infrastruktur for vann- og avløpsledninger og strøm skal borres i fjell til hver hytte.

Planlagte utleiehytter bryter ikke opp sammenhengende grønnstruktur og det skal være mulig for allmennheten å benytte seg av det planlagte felles sanitæranlegget, sykkelvaskestasjonen og utleie av utstyr. Tilretteleggingen av stier på halvøya og en kabelferge som forbinder den med Reinsvassodden på andre siden av sundet vil styrke allmennhetens tilgang til og bruk av området i forbindelse med turer i stisykkelløypene og DNT-løypa.

Det er lagt inn trase for hovedskiløypa som går gjennom planområdet i dag og en rundløype i Fela-området og ved Reinsvatn/Sagtjønna med tilkopling til denne. Hovedskiløypa får ingen nye veikrysninger og det er planlagt for å gjøre dagens krysning planskilt. Det eksisterende

løypenettet for fot- og sykkelturer i området skal ivaretas. Det legges til rette for flere nye ferdselsårer innenfor og gjennom planområdet. Tilretteleggingen av stier og fasiliteter i utleieområde er noe både hytteeiere, lokalbefolkning og allmennheten vil få glede av.

Uteområdene som tilrettelegges tar hensyn til slåttemyrer og andre menneskelige aktiviteter i vassdraget mellom Sagtjønnhelleren og Mjåvatn. Området er undersøkt for slåttemyrer av Faun naturforvaltning. Lokalkunnskap er innhentet for å belyse overnattingsaktiviteter i forbindelse med slått av myrer hvordan dette området har blitt brukt til jakt og fiske flere hundre år tilbake i tid. Det legges til rette for stier, skilt og informasjonstavler som gir hyttefolk og andre turgåere mulighet til å bli kjent med de lokale natur og kulturhistoriske forholdene i området.

Utbyggingen i hytteområdet vil bidra til positive ringvirkninger for kommunen i form av handel, bruk av lokale håndverkere og andre tilbud som fins i kommunen. Satsingen på utmarksturisme vil kunne bidra vesentlig mer til lokalt næringsliv enn bare hyttebygging og føre til økt omsetning i dagligvarehandel og sportsforretninger. Prosjektet kan være med å gi grunnlag for arbeidsplasser i forbindelse med guiding, transport og annen tilrettelegging for utmarksturisme.

		Planbeskrivelsen er ikke rettet etter 2. høring. Formannskap sak 029/22, datert 17.03.2022 redegjør for endringer i plankart og bestemmelser.		
2	06.12.2021	Rev. iht. PL sak 132/2021, datert 02.12.2021	Erling Ingolf Aas	
1	03.11.2021	Nytt planforslag	Erling Ingolf Aas	Guro Marie Mykland Marvik
0	14.06.2020	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Guro Marie Mykland Marvik	Erling Ingolf Aas
Rev.	**Dato**	**Beskrivelse**	**Utarbeidet av**	**Kontrollert av**

Stærk & Co as, Havnegt. 1, 4836 Arendal Tlf 37 00 57 50 www.staerk.no Org.nr.921 026 455 MVA

Innholdsfortegnelse

.....1
1. Bakgrunn og hensikten med planen 6
1.2 Begreper og nummereringer 6
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet 7
3. Planstatus og rammebetingelser 7
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer 7
3.1.1 Nasjonale mål 7
3.1.2 Lover 8
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning 8
3.1.4 Universell utforming 8
3.2 Overordnede planer med relevans for planarbeidet 8
3.2.1 Fylkeskommunale planer 8
3.2.2 Kommunale planer 9
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer 11
3.3.1 Reguleringsplan for Felehovet nord, PlanId 2014007 12
3.3.2 Reguleringsplan for Støylsheia Sør, PlanId 2010005 12
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 13
4. Planprosess 14
4.1 Oppstartsmøte 14
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid 14
4.3 Medvirkning 15
4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen 15
4.5 Kommunal behandling av planforslaget 15
4.6 Endringer i nytt planforslag 16
5. Beskrivelse av planforslaget 19
5.1 Generelt 19
5.2 Planavgrensning 19
5.3 Arealbruk 20
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen 21
5.4.1 Bebyggelse og anlegg 21
5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 26
5.4.3 Grønnstruktur 27
5.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR) 28
5.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone 28
5.4.6 Hensynssoner 28
5.4.7 Bestemmelsesområde 28
5.4.8 Rekkefølgebestemmelser 28
6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget 30
6.1 Forholdet til overordnede planer og rammeverk 30
6.2 Avvik 33
6.2.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område og innenfor byggegrensen til vann 34
6.2.2 Utleiehytter med tilhørende anlegg i LNF-område og innenfor byggegrensen til vann 35
6.3 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter 38
6.4 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse 47
6.5 Barn og unges interesser 57
6.6 Universell utforming 58
6.7 Kulturminner og kulturmiljø 59
6.8 Naturmiljø – biologisk mangfold 59
6.8.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven 61
6.9 Naturressurser 62
6.9.1 Skogbruk 62
6.9.2 Geologiske ressurser 62
6.10 Transport og trafikkavvikling 63
6.11 Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak 64
6.11.1 Støy 64
6.11.2 Luftforurensning/støv 64
6.11.3 Grunnforurensning 64

6.11.4 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften 64
6.12 Teknisk infrastruktur 65
6.13 Grunnforhold 66
6.14 Lokale og regionale virkninger, klima og energi 67
6.15 Risiko- og sårbarhet 67
7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen 68
8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering 68
9. Vedlegg 69

1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for Felehovet Sør og Reinsvatn. Planen skal vise kjørevei til alle fritidsboligtomter, fortetting av eksisterende hytteområder og nye hytter i planlagte utvidelsesområder, legge til rette for fremføring av kommunal vannforsyning og avløpsanlegg, uteoppholdsarealer og friluftsområder for rekreasjon, en gjennomgående skiløypekorridor og ta hensyn til viktige landskapselement.

I årene etter det kom kommunal vannforsyning og avløpsledning (VA) over Gautefallheia har stadig flere hytteeiere i området etterspurt dette. I området nærmest eksisterende kommunalt anlegg (Deildenuten) er arbeidet med bygging av vei, vann og avløp gjennomført på dispensasjon på grunnlag av at samtlige direkte berørte hytteeiere sluttet opp om tiltaket. Kommunen har stilt krav om reguleringsplan for å fradele nye tomter det kan bygges på. Det er interesse for vei, vann og avløp spredt rundt i hele området Felehovet sør og Reinsvatn. Fortetting er viktig økonomisk for å få til utbygging av vei, vann og avløp. Det er derfor viktig at det blir utarbeidet en helhetlig plan for fremføring av vei, vann og avløp i hele området Felehovet Sør og Reinsvatn. Eksisterende bebyggelse er svært spredt, hvilket medfører en svært kostbar utbygging. Framdrift i utbyggingen av planen vil avhenge av hytteeieres ønske om VA i de ulike delene av planområdet og grunneiers muligheter til få omsatt nye tomter i disse områdene.

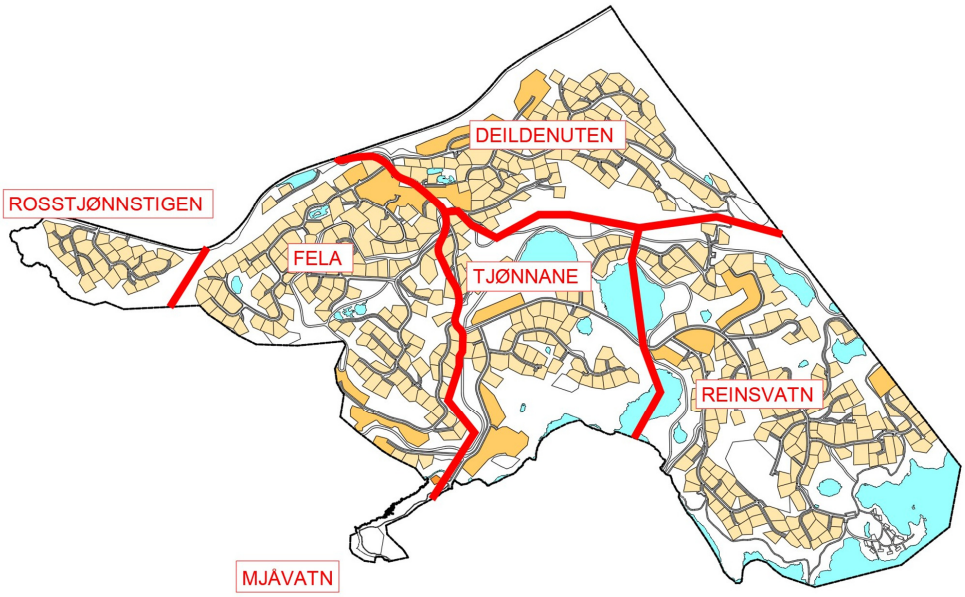
Hovedveien gjennom området inn til Reinsvatn er en av hovedinnfartsårene for sykkelturister. Forslagsstiller ønsker å tilrettelegge for utleiehytter som kan betjene denne gruppen turister og mennesker som ellers ønsker en aktiv ferie med utgangspunkt i naturen og aktiviteter som ikke eller i liten grad er kommersialiserte og tilrettelagt (ski, padling/roing, skøyter, fiske, turgåing, bær- og soppsanking mv.). Et område er derfor avsatt til enkle små reversible utleiehytter.

Utbygger opplever økt etterspørsel etter mindre og rimeligere hytter. Det er derfor avsatt 15 områder som egner seg for utbygging av mindre frittliggende hytter som ligger forholdsvis tett.

Rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as fremmer planforslaget på vegne av Sverre Tveit.

1.2 Begreper og nummereringer

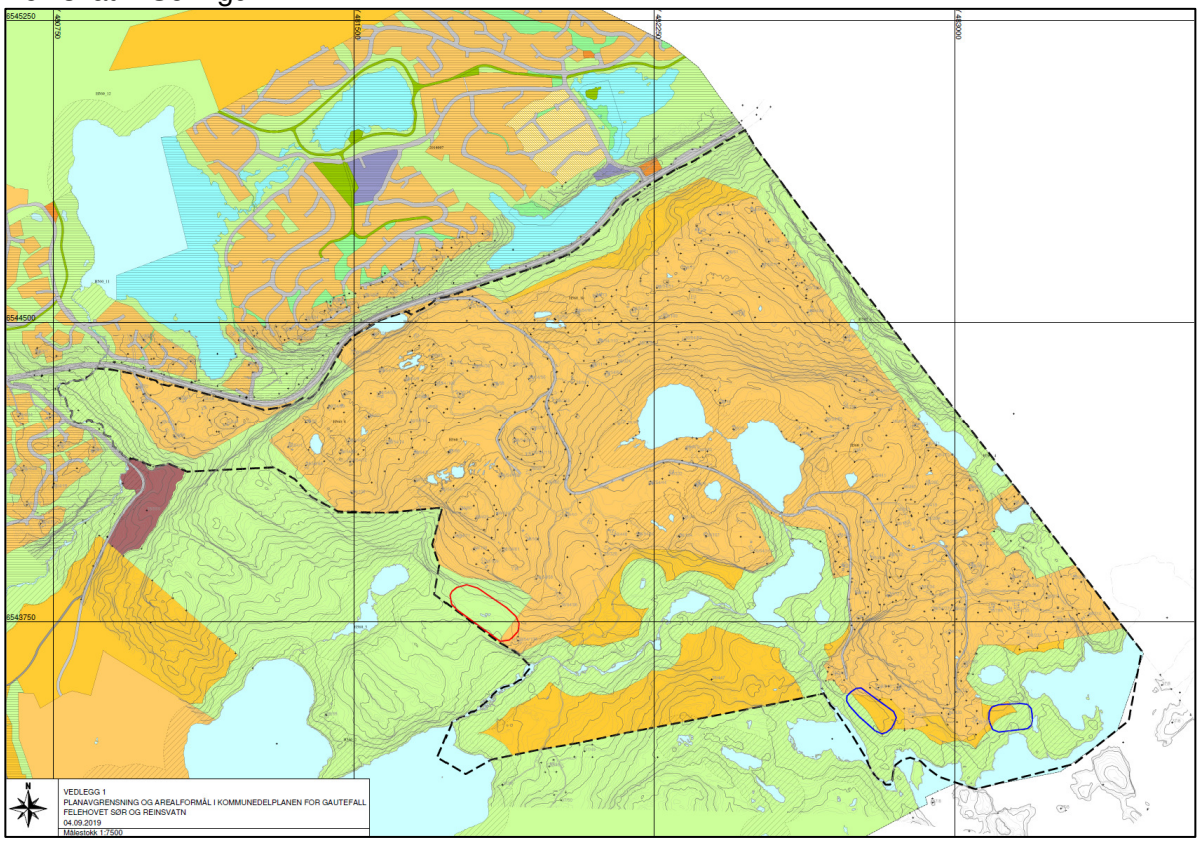
I planomtalen beskrives området med referanse til 5 ulike delområder med navn som vist på Figur 1 og Figur 13 (Deildenuten, Fela, Tjønnane, Reinsvatn og Rosstjønnstigen)



Figur 1. Kart over delområder innenfor planområdet med områdenavn.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger øst i Nissedal kommune og grenser til Drangedal kommune. Planområdet ligger innenfor kommunedelplan Gautefallheia 2014-2025. Planen omfatter gnr. 38, del av bnr. 54, 441 og litt av bnr. 447 med opprettede eiendommer (fradelte eiendommer, festetomter og punktfester). Planområdet er ca. 1924 daa stort, inkludert arealer i vann. Plangrensen følger fylkesveien i nord/nordvest, kommunegrensen i nordøst. I sør/sørvest er plangrensen felles med plangrensen til reguleringsplan for Støylsheia Sør og formålsgrensen for byggeområdet i kommuneplanen med noen justeringer. I sør-sørøst følger grensa Mjåvassåna og går i Reinsvatn. Se Figur 2.



Figur 2. Oversiktskart over planområdet med planavgrensning ved oppstart (svart stiplet linje).

For nærmere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til kapittel 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget, der hvert delkapittel/tema innledes med en situasjonsbeskrivelse.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om fortetting av eksisterende byggeområder før utbygging av nye byggeområder, god/høy utnyttelse av de arealene som tas i bruk, redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk

mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet:
De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Lover
I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl.) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning
Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, vedlegg I og II, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning. Avvik fra kommuneplanen er særskilt omtalt og vurdert i kapittel 6.

3.1.4 Universell utforming
Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl.a. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsloven og lov om offentlige anskaffelser.
En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler».

3.2 Overordnede planer med relevans for planarbeidet

3.2.1 Fylkeskommunale planer

- <u>Areal og transportplanen for Telemark (ATP-Telemark)</u>
  - Retningslinjer om bærekraftig arealbeslag der nye fritidsboliger bør bygges som fortetting i tidligere utbygde områder.
  - Langsiktige attraksjonsverdier og sammenhengende grønnstruktur må sikres for allmennheten.
  - Kryss med fylkesveier må være trygge for alle typer trafikanter, herunder også syklister gjennom økt satsing på sykkelturisme.

Relevans for planarbeidet:
Temaene har stor relevans og er nærmere omtalt i kapittel 6.

- <u>Regional klimaplan for Telemark 2019 – 2026 med handlingsprogram</u>

Følgende strategier er spesielt relevante for reguleringsplanen:
  - Styrke arbeidet for bærekraftig reiseliv.
  - Stimulere til rehabilitering, energiomlegging og energisparing i private husholdninger.
  - Ta i bruk løsninger for å distribuere og lagre fornybar energi fra småskala anlegg.

Relevans for planarbeidet:
Temaene er relevante og omtales i kapittel 6.

- <u>Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder for planperioden 2016 – 2021</u>

- Målet er at alle vannforekomster skal ha minst like god økologisk og kjemisk tilstand etter planperioden som før, helst forbedret.

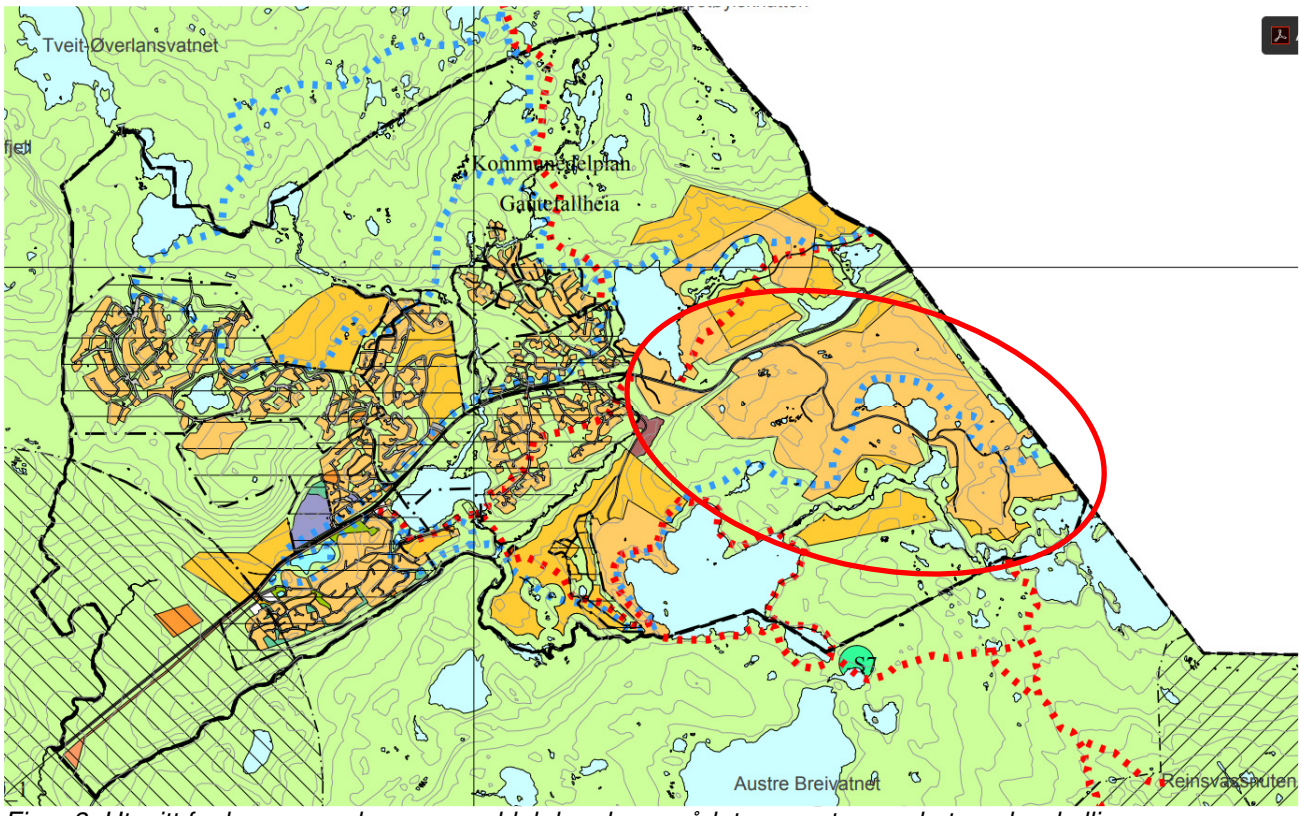
Relevans for planarbeidet:
Temaene er relevant og omtales i kapittel 6.

3.2.2 Kommunale planer

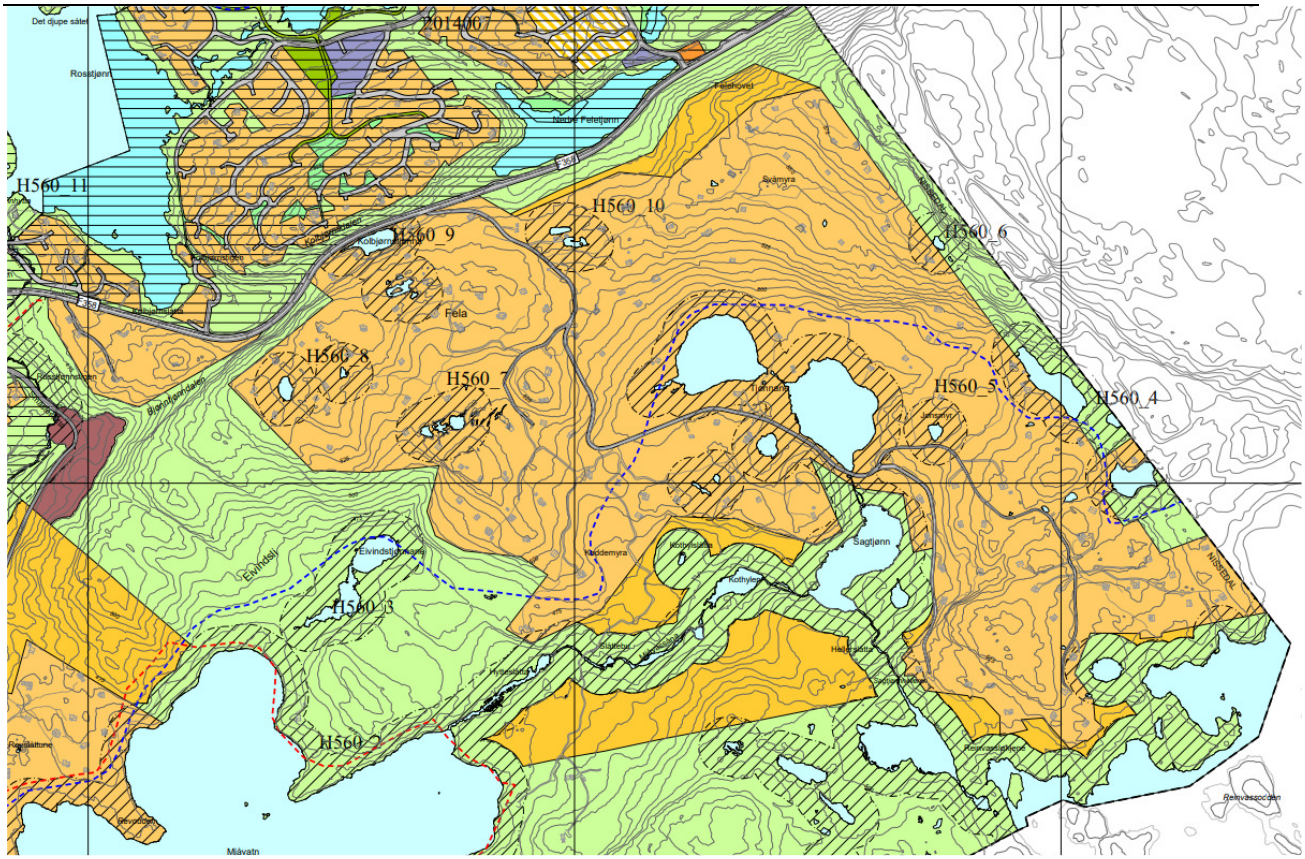
- <u>Kommuneplanen og kommunedelplaner</u>
  Kommune(del)planens arealdel er overordnede planer for hvordan arealene i kommunen skal brukes. I Nissedal er det 5 kommunedelplanområder som viser en ønsket utvikling innenfor de viktigste utviklingsområdene. Området her inngår i kommunedelplan for Gautefallheia, vedtatt 28.05.2014.

  Området er avsatt til nåværende fritidsbebyggelse (lys oransje farge) og fremtidig fritidsbebyggelse (mørk oransje farge), landbruks-, natur- og friluftsformål (grønn farge) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (blå farge). I tillegg er det med blå stiplet linje markert vinterturløyper og med rød stiplet linje sommerturveier (ikke juridisk bindende) Se *Figur 3*. Arealet omfattes også av hensynssone H560_2 – H560_10, som angir byggegrense mot vann, vist som bevaring av naturmiljø Se *Figur 4*.

  Arealer for fritidsbebyggelse er en viktig del av kommunens plan for utvikling av turisme, der eldre områder fortettes og utvides og planlegges med kjøreadkomst til hver hytte. Kommune(del)planen legger føring for at eksisterende og ny fritidsbebyggelse skal tilkobles det offentlige vann- og avløpsnettet. Kommunal vann- og avløpsledning er ført inn i planområdet til område 0 - Deildenuten. Dette skal gi en høy og effektiv arealbruk, med flere bruksdøgn og mange synergieffekter i kommunen.



Figur 3. Utsnitt fra kommuneplanens arealdel der planområdet er grovt avmerket med rød ellipse



Figur 4. Utsnitt av kommunedelplanens arealdel som viser det aktuelle planområdet og hensynssoner, bevaring av naturmiljø rundt vann.

Kommunedelplanen for Gautefallheia har egne retningslinjer for hyttebygging. De er gjengitt i sin helhet under:

Retningslinjer for hyttebygging:

Retningslinene under er meint som rettleiing for utarbeiding av regulerings- og utbyggingsplanar for hytter og for utforming av det einskilde bygg. Retningslinene er av rettleiande karakter og kan ikkje nyttast som heimel for vedtak.

Generelt.

- *Hyttebygging skal lokaliserast til avsette, eventuelt seinare regulerte byggeområde. Dette for å sikre moglegheit for private og offentlege servicetiltak, minst mogleg motorisert ferdsel i utmarka og størst mogleg samanhengande areal for næringsverksemd (skogbruk og utmarksnæringar), samt tilgjenge til mest mogleg urørt natur. Før godkjenning må grunntilhøva vedkomande ras-, flaum- og radonstrålingsfaren vere vurderte.*
- *Konsentrert hyttebygging vil gjere det enklare å oppfylle ønske om komfort og lett tilgjenge og kravet om høg standard på sanitærtekniske løysingar, renovasjon, brannberedskap, m.v.*
- *Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.*

Omfang av hytter i planområde.

- *Planmynde i kommunen må vurdere talet på hytter innanfor det einskilde planområdet. Ved vurdering leggast primært vekt på storleik av arealet og høve mellom utbyggingsareal og areal fri for utbygging, tilkomst, vass- og avlaupstilhøve.*

Utforming, materialbruk og farge.

- *Det skal leggast stor vekt på å skape vakre og harmoniske hyttebygg i kommunen, og utbygging skal i størst mogleg grad ta vare på urørt natur i området.*
- *Bygga skal mest mogleg underordne seg naturpreget med god utforming, material- og fargebruk. Følgjande normer skal leggast til grunn:*
- *Hytter innanfor same planområde må sjåast i samanheng og tilpassast kvarandre når det gjeld plassering og utforming.*
- *Hytter skal ha ei plassering som gjer at desse ikkje verkar dominerande i landskapet, og skal plasserast og utformast med best mogleg tilpassing til terrenget.*
- *Taktekking skal vere tilpassa tradisjonell byggeskikk. Fasadekledning bør vere i Tre. Ein skal som hovudregel nytte tømmervegg. Fasaden kan ein blende med naturstein.*
- *Høgde på mur bør ikkje overstige 1 meter.*
- *Utvendig skal det nyttast materialar og fargar som harmonerer med landskapet.*

Natur- og miljøomsyn.

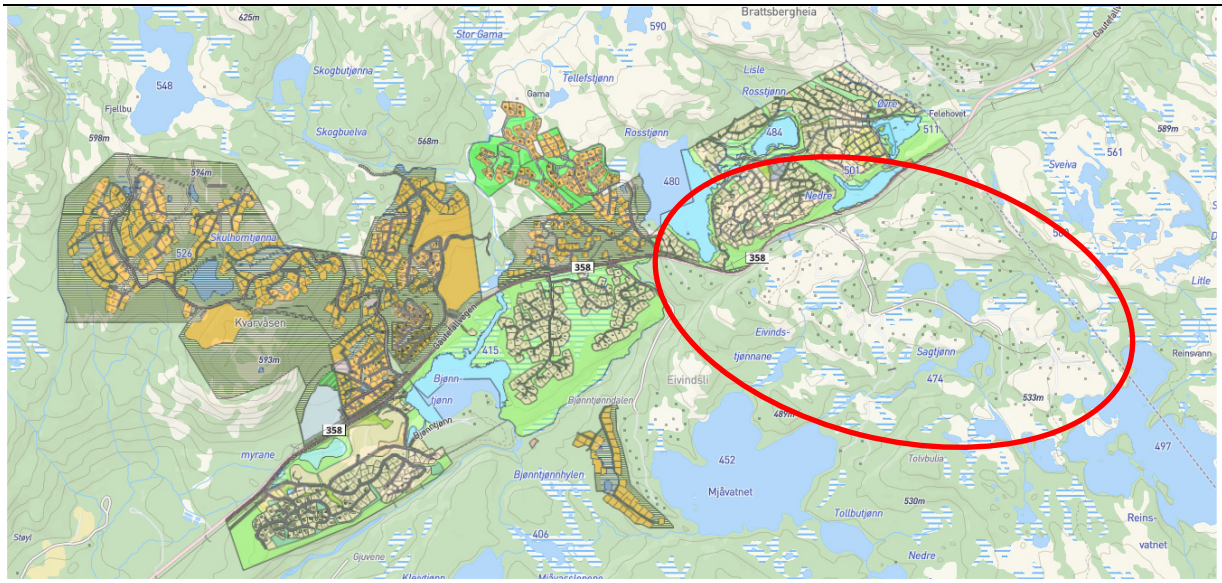
- *Utbygging av hytteområda bør i størst mogleg grad tilpassast og underordne seg landskap og naturmiljø. Dette gjeld både bygningar, veg, parkeringsanlegg og øvrige tekniske anlegg.*
- *Hyttebygga bør ikkje leggast inntil eller nær vassdrag. Dette for å sikre at både hytteeigarar og folk flest får moglegheit til uhindra tilkomst til vatn og vassdrag som ein del av ferie- og fritidsopplevinga (bade, fiske, m.v.).*
- *Det skal ikkje setjast opp flaggstenger i tilknyting til fritidsbustader innanfor planområdet.*
- *All hogst innanfor planområdet skal ta omsyn til bruken av arealet som hytteområde.*
- *Veg og tekniske anlegg for vatn, kloakk og elektrisitet bør samlast mest mogleg og ledningsanlegg leggast i grunne fellesgrøfter, for å unngå unødvendige inngrep i terrenget.*

Tilkomst, parkering og tekniske anlegg.

- *Byggeområda for hytter bør vere tilgjengeleg med bil heile året.*
- *Det bør vere minst 2,0 biloppstillingsplassar til kvar hytte.*
- *Hytter skal ha sikker og god vassforsyning, frå kommunalt vassverk eller frå felles vassforsyningsanlegg som dekker det enkelte planområde. Vassforsyninga må planleggast slik at den gir tilstrekkeleg brannvatn, både trykk og mengde.*
- *Avlaup frå hytter skal førast til godkjent avlaupsanlegg, kommunalt eller privat.*
- *Hytteområde skal vere tilrettelagt for, og sikra ei forsvarleg renovasjonsordning. Felles avfallsbu(er) skal leggast ved innfallsporten til hytteområdet, og vere lett tilgjengeleg heile året.*

Retningslinjene er svært relevant for planarbeidet. De gitte retningslinjene er forsøkt fulgt opp i bestemmelser, på plankart og er omtalt i kap.5 og kap.6.

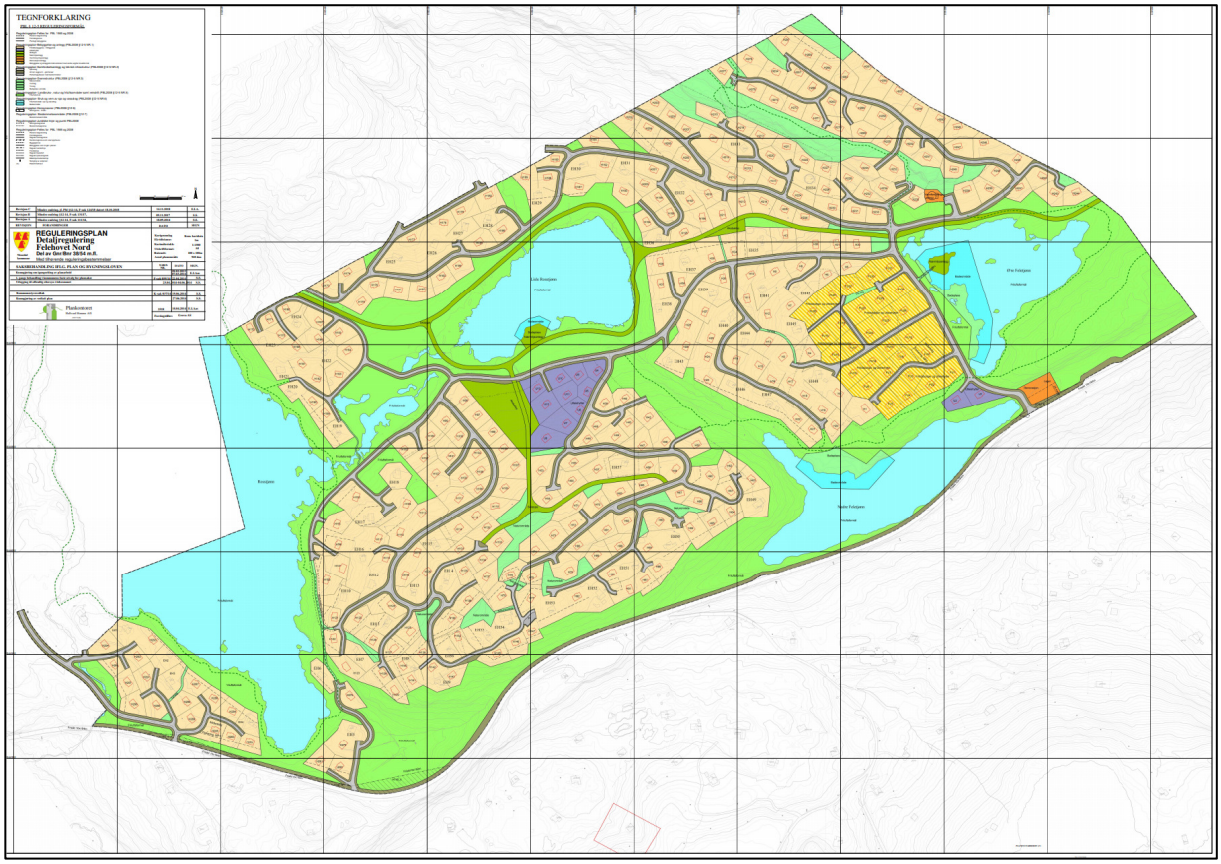
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer



Figur 5. Reguleringsplaner i Gautefallområdet, planområdet er vist med rød ellipse.

3.3.1 Reguleringsplan for Felehovet nord, PlanId 2014007

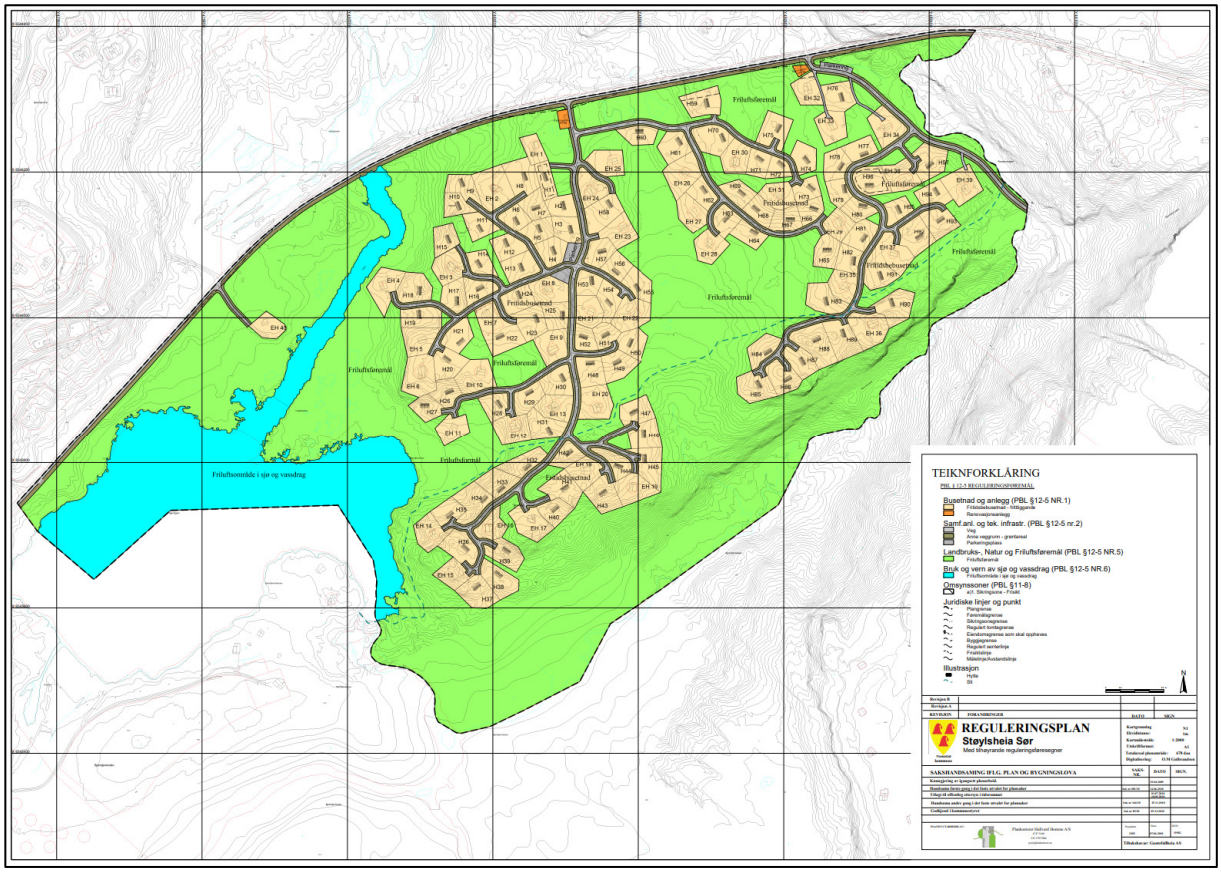
Planen ble vedtatt 19.06.2014 og ligger nord for Gautefallvegen. Planen tilrettelegger for gammel og ny hyttebebyggelse, utleiehytter, turløyper, kjørevei og en grønnstruktur som sikrer allmennheten tilgang til naturområder og vann. Se Figur 6.



Figur 6. Reguleringsplankart for Felehovet nord.

3.3.2 Reguleringsplan for Støylsheia Sør, PlanId 2010005

Planen ble vedtatt 09.12.2010 og ligger vest for Felehovet sør, på sørsiden av Gautefallvegen. Planen tilrettelegger for gammel og ny hyttebebyggelse, turløyper, kjørevei og en grønnstruktur som sikrer allmennheten tilgang til naturområder og vann. Se Figur 7.



Figur 7. Reguleringsplankart for Støylsheia sør.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- <u>Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging</u>
  Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

  Relevans for planarbeidet: Planområdet legger opp til fortetting innenfor et areal som ligger innenfor kommunedelplanen, avsatt til dette formålet. Adkomst fra fylkesvei skal søkes utbedret og utformet så nært opp til håndbok N100 som det lar seg gjøre. Interne kjøreveier skal dimensjoneres ut ifra forventet trafikkmengde. Se omtaler av temaene i kapittel 5 og 6.

- <u>Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene</u>
  Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:
  a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
  b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
  c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

  Relevans for planarbeidet: Se kommentarer til regional klimaplan for Telemark.

- <u>Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen</u>

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Gjennom Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen skal barn og unge sikres gode oppvekstsvilkår og gis mulighet til å utvikle ferdigheter i friluftsliv.

Retningslinjene gir følgende føringer:

- Arealer som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare.
- I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø.
- Kommunen skal sørge for at det skaffes fullverdig erstatningsareal ved omdisponering av areal som barn bruker uavhengig av reguleringsstatus dersom slike områder bygges ned. Et slikt krav kan overføres til utbygger. (Kilde V712)

  Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kapittel 5 Planforslaget og 6 Konsekvenser av planforslaget.

- <u>Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag</u>
  Formålet med rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag er å:
  a) unngå inngrep som reduserer verdien for landskaps-bilde, naturvern, friluftsliv, vilt, fisk, kulturminner og kulturmiljø
  b) sikre referanseverdien i de mest urørte vassdragene
  c) sikre og utvikle friluftslivsverdien, særlig i områder nær befolkningskonsentrasjoner
  d) sikre verdien knyttet til forekomster/områder i de vernede vassdragenes nedbørfelt som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi
  e) sikre de vassdragsnære områdenes verdi for landbruk og reindrift mot nedbygging der disse interessene var en del av grunnlaget for vernevedtaket.

Relevans for planarbeidet: Planområdet ligger ikke i tilknytning til verna vassdrag.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt forhåndskonferanse 29.08.2018 for Detaljregulering Reinsvatn hyttegrend. Etter oppstartsmøtet har planområdet blitt utvidet med området Felehovet sør. Dette er gjort i forståelse med kommunen, som bekrefter at viktige føringer for planleggingen er de samme som alt kommer frem i referatet fra oppstartsmøtet. Det ble derfor besluttet å ikke avholde nytt oppstartsmøte.

Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget (Vedlegg 4).

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 09.09.2019 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner. I tillegg ble arbeidet annonsert i Vest-Telemark Blad den 13.09.2019, samt på hjemmesidene til Stærk & Co og Nissedal kommune. Frist for merknader ble satt til 21.10.2019 og senere forlenget til 29.10.2019.

4.3 Medvirkning

Det ble avholdt folkemøte i forbindelse med kunngjøringen den 19.10.2019 på Gautefall Ski & Lodge. Det var ca. 100 fremmøtte. Grunneier og planlegger orienterte om reguleringsplanarbeidet. Nissedal kommune orienterte om utbygging av vann- og avløpsnett.

I tillegg har forslagstiller hatt dialog med de to vellagslederne i Felehovet sør hyttelag og Reinsvatn hyttelag, som igjen har kontakt mot sine medlemmer. Forslagstiller har også hatt dialog med formann i Felehovet sør og Reinsvatn veilag. Planlegger og forslagstiller har hatt dialog med mange av hytteeierne underveis i planleggingsprosessen.

Det var tiltenkt å holde nytt folkemøte før overlevering av planen til kommunen til behandling. Dette lot seg ikke gjøre på grunn av faren for koronasmitte. Det ble derfor besluttet at man skulle ta seg tid til å svare ut og forsøke å finne løsninger på spørsmål som blir reist ved offentlig høring med den/de berørte før 2.gangsbehandlig og godkjenning i kommunen. Forslagsstiller ba om at planforslaget blir gjort tilgjengelig i kommunens hjemmeside / karttjenesten *kommunekart*, som ga alle mulighet til å orientere seg i planen i nettleser på datamaskin eller i programvare som enkelt og gratis kan lastes ned på smarttelefoner og nettbrett. Forslagsstiller inviterte til dialog med de enkelte hytteeierne med utgangspunkt i disse digitale verktøyene. Dette sikret gode muligheter for medvirkning.

4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 28 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, hvorav 4 fra offentlige instanser, 3 fra vei- og velforeninger og 21 fra privatpersoner/naboer. Alle merknadene ble vedlagt første planforslag. Da ble det også laget et eget vedlegg med et kort sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer til disse.

Merknadene fra berørte hytte-/tomteeiere, naboer og vel-lagene kan kort sammenfattes slik:

1) Noen ønsker, andre ønsker ikke, vei, vann og avløp.
2) Noen er positive, andre er negative til fortetting og nybygging.
3) Flere uttrykker at det ikke er ønskelig med nye tiltak i LNFR-område eller i byggeforbudssone til vann.
4) Flere er negative til etablering av utleiehytter i planområdet, der de opprinnelig var tenkt ved varsel om oppstart. Noen av disse argumenterer for at utleiehytter heller bør plasseres nær fylkesveien.
5) Ønsker om å bevare området som det er eller kun en beskjeden fortetting.
6) Ønsker om å bevare eksisterende turområder uten bebyggelse eller anlegg.
7) Grunneiere og festere utenfor planområdet med veirett gjennom området og vinterparkering i området ber om at deres interesser ivaretas i planforslaget.
8) Ønsker om fortetting av dagens/eksisterende byggeområder, før utbygging i nytt planlagt byggeområde på bnr. 447.

Merknader kom fra 14 % av de berørte/tilskrevne partene i området og naboer (24 innspill av 172 berettigede).

4.5 Kommunal behandling av planforslaget

Forslag til reguleringsplan for Felehovet sør og Reinsvatn hyttegrend ble behandlet første gang i planutvalget 25.06.2020, sak 076/2020 og lagt ut på offentlig høring i perioden 01.07.2020 til 01.10.2020. Det ble senere gitt utsettelse på høringsfristen til 20.10.2020. I høringsperioden ble det avhold folkemøte (23.09.2020) med mulighet for både fysisk og digitalt oppmøte (møtet ble streamet, med mulighet for å stille spørsmål), der forslagstiller, planlegger og Nissedal kommune deltok. Det møtte i alt opp i underkant av 100 deltakere.

Det kom inn i alt 118 høringsuttalelser. 98 fra berørte hytteeiere, 6 fra naboer/andre og 14 fra statlige og regionale forvaltingsorgan, energiselskapet VTK, organisasjoner knyttet til natur, naturvern og friluftsliv og fra lag og foreninger.

Det er 146 eksisterende berørte hytteeiere i området. 6 av disse har også 11 ubebygde tomter i planområdet, hvorav en omtvistet. Dette gir 152 uttaleberettigde i planområdet. Det var dermed 64,5 % som kom med høringsuttalelser.

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark reiste innsigelse til planarbeidet på temaene naturmangfold, avløp og landskap.

Nissedal kommune behandlet i sak 128/2020 i møte den 05.11.2020 hvordan planforslaget skulle behandles videre, med vekt på innspillene som er kommet og hvordan innsigelsene kan løses.

Planutvalget (formannskapet) vedtok å sende *«planen tilbake til administrasjonen for ei omarbeiding i samsvar med konklusjonen i kvart drøftingspunkt i vurderingsavsnittet. Ordføraren skal delta i dialogmøtet med Fylkesmannens miljøverndirektør. Blir det ikkje oppnådd semje som fører til at dei reiste motsegnene blir trekt, skal ordføraren også delta i meklingsmøtet leia av fylkesmannen.*

Nytt revidert planforslag kan ikkje takast opp til ny behandling før motsegnene er avklara/trekte. Formannskapet avgjer om revidert plan må ut på ny høyring.»

I vurderingsavsnittet er følgende tema tatt opp:

- Planomfanget
- Fortetting og fortettingsgrad
- Byggegrense til vann og vassdrag
- Utbygging utenfor avsatt byggeområde i kommunedelplanen
- Naturmangfold
- Landskap
- Avløp, og
- Vei, avkjøring

I saksfremstillingen står det at planforslaget i større eller mindre grad vil måtte omarbeides med utgangspunkt i kommunens merknader til disse vurderingstemaene, før det på nytt kan legges frem for politisk behandling med avsluttende egengodkjenning i kommunestyret.

Vedtaket i kommunen om å sende planforslaget tilbake til administrasjonen for omarbeidelse, og høringsuttalelsene, er gjennomgått av forslagstiller og planlegger. Vi har i fellesskap utarbeidet et nytt planforslag der innsigelsene er imøtekommet og kommunens vurderingstema er hensyntatt så langt det er mulig. Gjennom mer enn et år har grunneier ført dialog og forhandlinger med en rekke eksisterende hytteeiere om tema som har fått betydning for utformingen av nytt planforslag. I neste kapittel er det i korte trekk gjort rede for de endringer som er gjort i nytt planforslag.

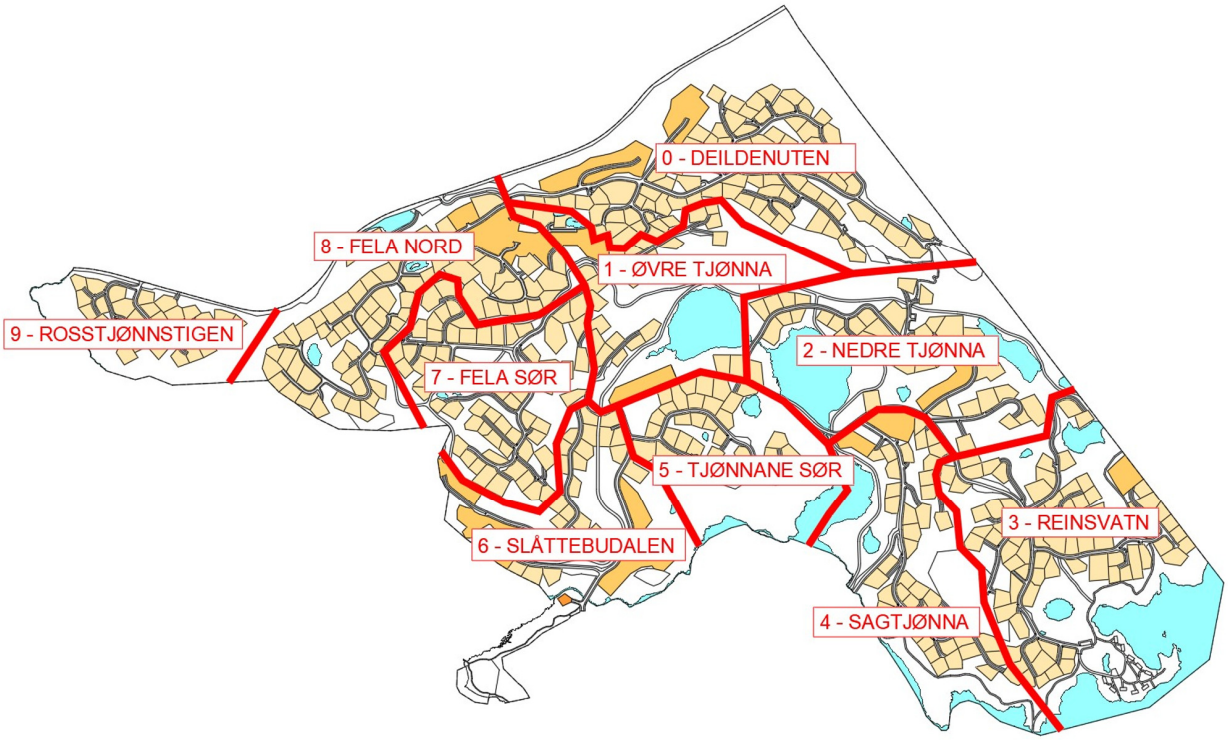
4.6 Endringer i nytt planforslag

<u>Planomfang</u>
Kommunen har gått i dialog med forslagstiller om å begrense planområdet til det som er realistisk å bygge ut i kommende 10 årsperiode, og at resten av området bør legges på vent til et senere tidspunkt. Dette ønsker ikke forslagstiller da han stadig får forespørsler om byggetiltak spredt rundt i <u>hele</u> planområdet som enten utløser krav om dispensasjon eller reguleringsplan. Det er dessuten sannsynlig at det i alle deler av planområdet vil være grunnlag for utbygging av VVA de neste ti årene. Kommunen på sin side har sagt at de ikke ønsker å gi flere dispensasjoner og at det må lages reguleringsplaner før videre utbygging (veier og hytter) kan finne sted og man er sikret fremføring av VA.

Nissedal kommune har senere uttalt at en vesentlig tanke bak å dele planområdet i flere mindre planområder var å begrense i hvor stort eller mange områder det kunne foregå utbygging i dette

området samtidig. Som alternativ til å dele planområdet i flere mindre planer har kommunen derfor uttalt at de kan vurdere en bestemmelse til et samlet planområde som sikrer en begrenset/kontrollert utbyggingstakt i området. Dette har forslagstiller imøtekommet ved å dele planområdet inn i 10 utbyggingsområder og ta inn en rekkefølgebestemmelse som sier at det maksimalt kan pågå utbygging av VVA i to områder samtidig, i tillegg til hovedledningstraseen med tilhørende pumpestasjon og enkelttomter som kommunen eller detaljprosjektering av VA konkluderer med at naturlig henger sammen med et planlagt/pågående utbyggingstrinn.

De 10 områdene består av både byggeområder for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF1-114) og for fritidsbebyggelse (BFR1-15), samt området for utleiehytter (BUH1-10). Byggeområdene for frittliggende fritidsbebyggelse (BFF) er gitt slike tomtenummer og navn: 001-092; Deildenuten, 101-127; Øvre Tjønna, 201-238; Nedre Tjønna, 301-377; Reinsvatn, 401-444; Sagtjønna, 501-535; Tjønnane sør, 601-622; Slåttebudalen, 701-762; Fela sør, 801-869; Fela nord og 901-931; Rosstjønnstigen. Utbyggingsområdene og tomtene har stigende nummerering «med klokka» rundt planområdet og det enkelte utbyggingstrinn. Se Figur 8.



Figur 8. Kart som viser ulike utbyggingstrinn med områdenavn.

Dette sikrer at utbygger suksessivt kan gå i gang med utbygging i definerte områder der det oppnås enighet om det, uten hver gang å måtte avvente godkjenning av en ny og mindre reguleringsplan. Planlegger mener det er bør være en klar fordel for berørte parter å få en samlet plan for området.

Fortetting og fortettingsgrad

Graden av fortetting i planforslaget er opprettholdt. En god del tomter er av ulike hensyn tatt ut av planforslaget og nesten like mange er lagt til slik at det netto er 10 færre hytter (581/571) i planforslaget ved en lik utnytting som i første planforslag.

Det er nytt i dette planforslaget at 15 områder (BFR1-15) er foreslått utnyttet enten som i første planforslag til store tomter med store hytter, eller til flere små hytter på små tomter og med en i sum for hvert område omkring like stor eller mindre samlet utnyttelsesgrad og lavere byggehøyde. Dette for å imøtekomme et marked som etterspør mindre og rimeligere hytter. Dersom de 15

BFR-områdene bare bygges ut med store hytter er det åpnet for maksimalt 74 hytter/tomter. Planforslaget hjemler da 571 fritidsboliger, hvorav 146 eksisterende hytter og 11 tomter ligger på frikjøpte tomter og 414 ligger på grunneiers eiendom eller festetomter. Derom det bare bygges små hytter i BFR-områdene hjemler disse maksimum 173 hytter/tomter. Planforslaget hjemler da til sammen 670 store og små fritidsboliger, hvorav 513 på grunneiers eiendom eller festetomter. For hver stor hytte som bygges reduseres antallet små hytter med 2, og motsatt.

Byggegrense til vann og vassdrag

Det er kun gjort små/ubetydelige endringer av byggegrense til vann på tomtene i det nye planforslaget. Noen steder er det lagt inn ny byggegrense mot vann, andre steder er byggegrensen trukket litt lenger bort fra vann sammen med formålsgrense for byggeområde, andre steder litt nærmere.

Det er gjort en endring av plassering av vei i området Fela ved VFV5 som medfører bygging av vei og tomter nærmere vann enn 50 meter i kommunedelplanen. Dette veiforslaget har vært vurdert som et alternativ gjennom hele planprosessen, og tvang seg frem som løsningsforslag når det skulle oppnås enighet blant eksisterende hytteeiere med selveiertomter om plasseringen av fremtidig adkomstvei. Det er nylig søkt dispensasjon om å få bygge veien i dette området.

Ved VFV6 og VFV11 er vei og tomt tatt ut eller blitt lagt lenger bort fra vann. Ved VFV7 og 8 er vei flyttet fra den ene til den andre siden av vann utenfor avsatt byggeområde. Ved Sagtjønna (VFV14) er byggeområdet justert og i sum trukket mer bort fra vannet.

Utbygging utenfor avsatt byggeområde i kommunedelplanen

Det er to endringer av utbygging utenfor avsatt byggeområde i kommuneplanen. Dette gjort for å imøtekomme to hytteeiere ved Reinsvatn ved tomt 337/336 og ved 338/339. Ved 337/336 er byggeområdet utvidet mot vann, men byggegrensen er opprettholdt som i kommunedelplanen. Ved 338/339 er byggeområde og byggegrense trukket lenger vekk fra vannet.

Naturmangfold

Statsforvalteren reiste innsigelse til planforslaget da det ikke var utført naturtypekartlegging etter standard metodikk som kan avklare om planforslaget er i konflikt med naturtypen «slåttemark» eller gammel furuskog med høy verdi.

Temaene er utredet av Faun Naturforvaltning. Se vedlegg 10, Faunrapport 014-2020 datert 04.11.2020. Resultatet av kartleggingen, sammen med Statsforvalterens merknader til rapporten, er lagt til grunn ved utarbeidelse av revidert planforslag. Se omtale i kap. 6.8, side 63, konsekvenser og avbøtende tiltak.

Landskap

Bestemmelsene i første planforslag åpnet for at ved opparbeidelse av skiløyper kunne sprenges og gjøres inngrep i svafjell. Dette var ikke meningen. Der skiløype går over svafjell står det nå at det ikke er tillatt med sprenging. Ved behov for tilrettelegging av trase på svafjell skal det settes bolter i fjell som holder en natursteinmur med fylling på baksiden på plass. Et slikt tiltak er reversibelt og tilpasset omgivelsene.

Avløp

Nissedal kommune har avklart restkapasiteten til Treungen renseanlegg med Statsforvalteren. I endret planforslag er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse med begrensning på antall nye tilkoplinger til eksisterende renseanlegg, før nytt må være godkjent og satt i drift. Det forutsettes at tilsvarende bestemmelse blir lagt inn i alle nye planer før nytt renseanlegg er bygd og satt i drift.

Vei, avkjøring

Underveis i høringsperioden ble en mulig innsigelse fra Vestfold og Telemark fylkeskommune vedrørende utforming av hovedadkomsten (SKV1) til planområdet avklart. Nytt forslag til

utforming av kryss som fylkeskommunen aksepterte i oktober 2020 er innarbeidet i endret planforslag.

Dette innebærer videre at det er tillatt å bygge inntil 50 nye fritidsboliger før nytt kryss må være bygd, og at det må være bygd avfallsbod i området Felehovet nord før det gis brukstillatelse til ny fritidsbolig, og senest innen 31.12.2022.

Endringer av planforslaget som følge dialog med berørte hytteeiere og merknader til planforslaget
Flere av de store parkeringsplassene i området er nå regulert til parkeringsplasser og tomter tatt ut. I tillegg er det presisert at utbygging på eksisterende parkeringsplass ikke kan finne sted før de bruksberettigede har fått vei til og parkering på tomta, eller alternativ parkeringsplass.

Det er utført omfattende interne justeringer av plassering av veier og tomter i deler av området. Særlig i området Fela, men og øst og nordøst for Tjønnane som følge av løsningsforslag på innsigelse. Det samme gjelder sørvest for Øvre tjønna ved LF 77.

Det er gjort en ny og grundig gjennomgang av alle tomter i planområdet med hensyn på maksimal utnyttelsesgrad og byggehøyde. Bestemmelsen om å senere fastsette utnyttelsesgrad og byggehøyde på mange tomtene i planområdet er fjernet.

Ski- og turløyper
Etter ønske fra forslagstiller er det arbeidet mye med å få til flere skiløyper og turveier i området. Dette er omtalt i planomtalen og fremgår også av revidert vedlegg 8.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Generelt

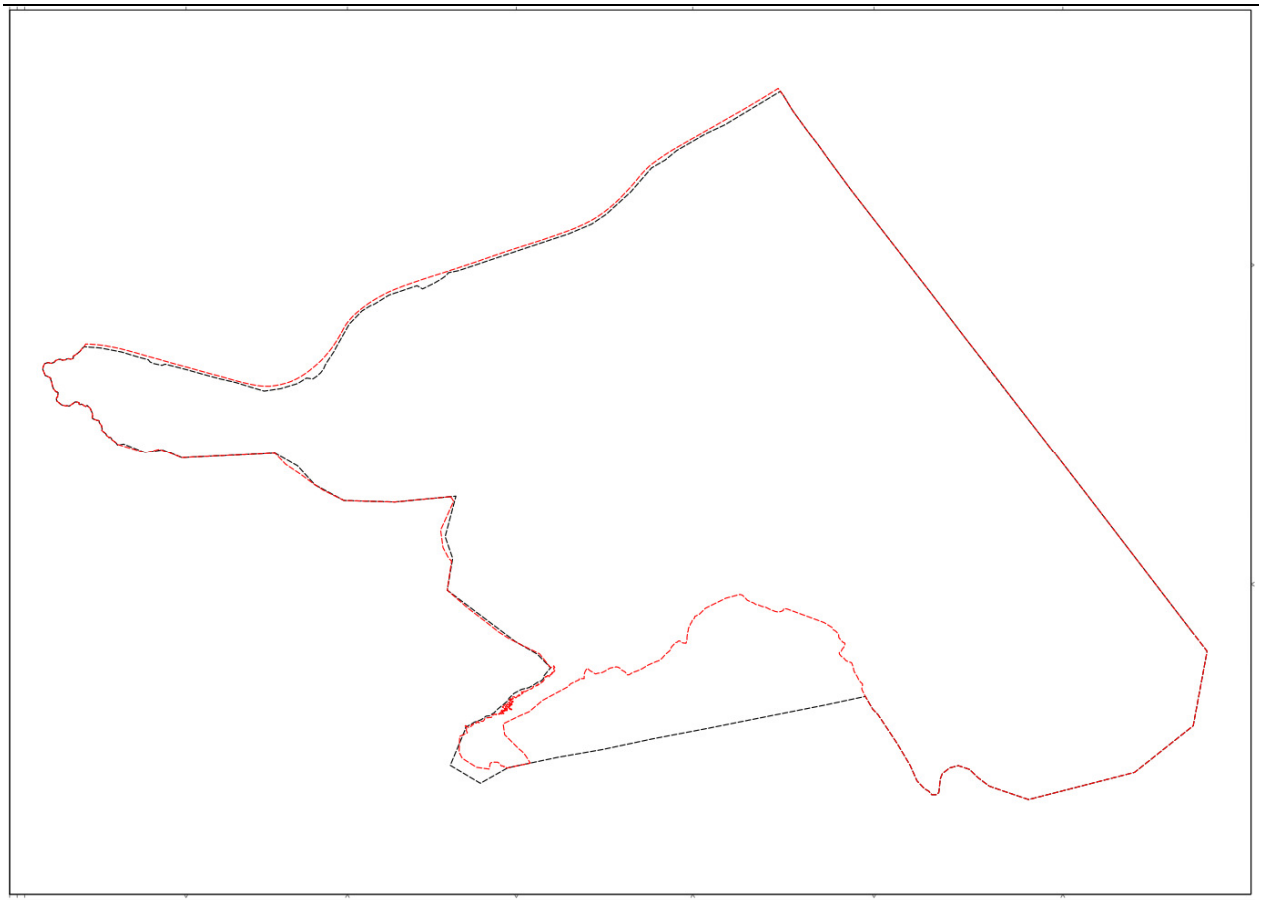
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht. § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. PBL § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref 89 koordinatsystem, sone 32, med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2019 er benyttet til fremstilling av reguleringsplankartet, og NovaPoint er brukt til konstruksjon og visualisering av veier. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter gnr. 38, del av bnr. 54 og hele bnr.441 med avledede eiendommer. Planavgrensning som ble kunngjort er vist på Figur 9 med svart stiplet strek. Planområdet i planforslaget er redusert i omfang (Bnr. 447 er tatt ut, med unntak av et lite område som er avsatt til friluftsliv, uteopphold og badeområde nede ved Mjåvatn), som vist med rød stiplet strek.

Plangrensen følger fylkesveien i nord, kommunegrensen i øst, eiendomsgrense i Reinsvatn og Mjåvassåne i sør, og byggeområdets avgrensning i kommunedelplanen i vest, med mindre avvik, se kapittel 6.1. Tilpasninger til eiendomsgrenser og veikant fylkesvei.



Figur 9. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 09.09.2019, er vist med svart stiplet strek, og i planforslaget med rød stiplet strek.

5.3 Arealbruk

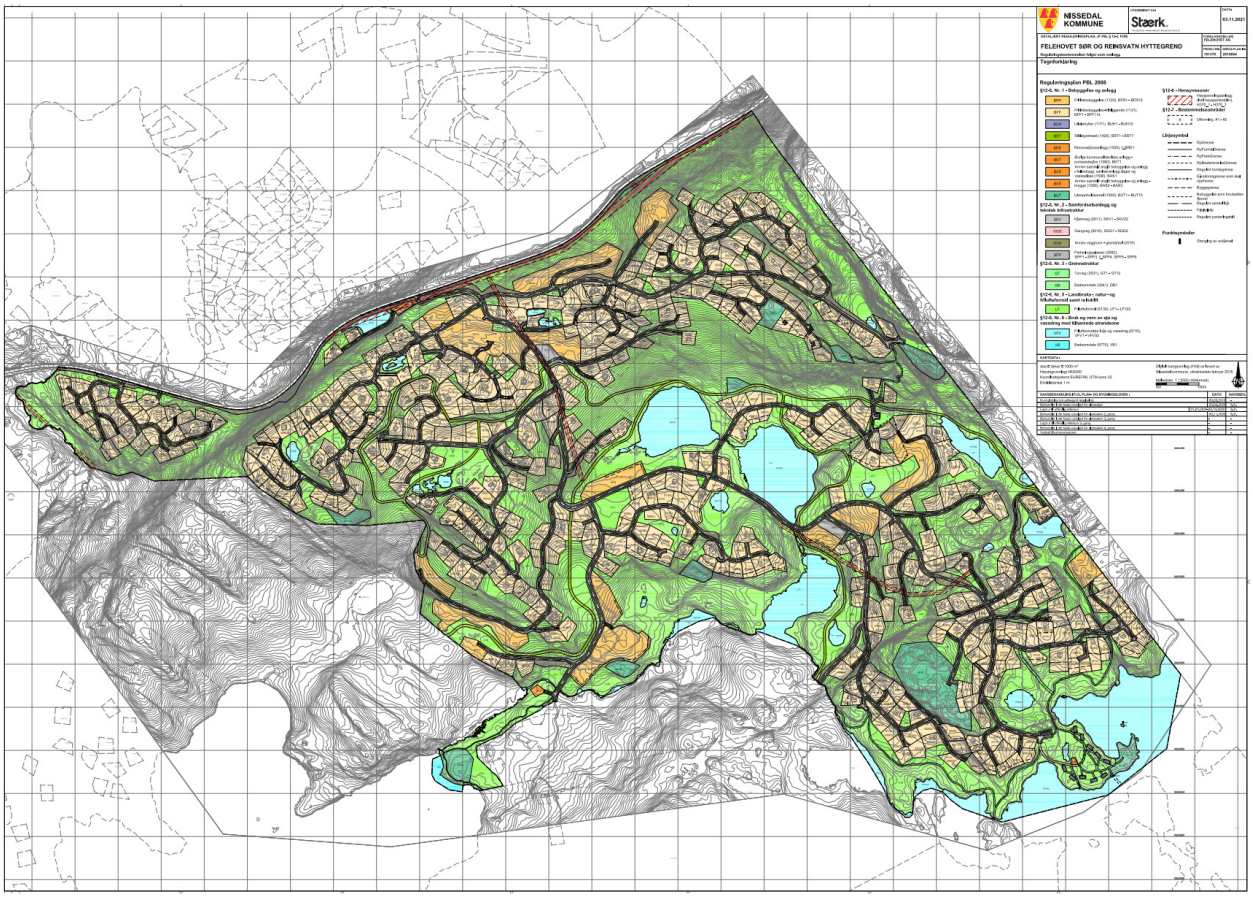
Planområdet omfatter et areal på ~1924 daa inkludert arealer i vann. I Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	***Symbol***	***Areal (m²)***
Bebyggelse og anlegg		
Fritidsbebyggelse (1120)	*BFR1-BFR15*	*94 081*
Frittliggende fritidsbebyggelse (1121)	*BBF1-BFF114*	*591 211*
Utleiehytter (1171)	*BUH1-BUH10*	*1 050*
Skiløypetrase (1420)	*BST1-BST7*	*23 915*
Renovasjonsanlegg (1550)	*f_BRE1*	*930*
Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560	*BKT1*	*515*
Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (1590)	*BAS1-BAS3*	*227*
Uteoppholdsareal (1600)	*BUT1-BUT10*	*42 695*
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjørevei (2011)	*SKV1-SKV22*	*80 533*
Gangvei (2016)	*SGG1-SGG2*	*651*
Annen veigrunn, grøntareal (2019)	*SVG*	*122 066*
Parkeringsplasser (2082)	*SPP1-SPP6*	*3 238*
Grønnstruktur		

Turvei (3031)	*GT1-GT12*	*8 350*
Badeplass-/område (3041)	*GB1*	*861*
Landbruks- natur og friluftslivformål samt reindrift		
Friluftsformål (5130)	*LF1-LF123*	*789 883*
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone		
Friluftsområde i sjø og vassdrag (6710)	*VFV1-VFV32*	*160 021*
Badeområde (6770)	*VB1*	*2 189*
Hensynssoner		
Fareområde høyspentledninger	*H370_1-H370_7*	
Bestemmelsesområde		
Utforming	*#1 - #2*	
Sum totalt areal		***1 922 417***

Tabell 1. Viser oversikt over arealformålene i planen.

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur *10*10.



Figur 10. Forslag til reguleringsplankart.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Under bebyggelse og anlegg ligger følgende formål:

- Fritidsbebyggelse (1120) – BFR1-BFR15

- Fritidsbebyggelse – frittliggende (1121) – BFF1-BFF114
- Utleiehytter – BUH1 – BHU10
- Skiløypetrase (1420) – BST1-BST7
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560) – BKT1
- Renovasjonsanlegg (1550) – f_BRE1
- Annen særskilt bebyggelse og anlegg - (1590) – BAS1-BAS3
- Uteoppholdsareal (1600) – BUT1-BUT10

Det er stukket og konstruert veier uten å ta hensyn til eiendomsgrenser, med tanke på god arealutnyttelse og at alle skal ha kjørevei. I planforslaget er det stort sett respektert frikjøpte tomters ønske om utnyttelse, det er kun noen avvik ved tomt nr. 919/920, 815/816 og 43/44 der makebyte av areal kan være aktuelt og på bnr. 42, 117 og 260 som er frikjøpte tomter hvor det er lagt inn 1 tilleggstomt på hver av disse eiendommene. På festetomter viser planen forslagstillers ønske om fremtidig utnyttelse. Slik utnyttelse er ikke mulig før fester og grunneier kommer til enighet om dette eller grunneier benytter forkjøpsretten ved salg og etablerer denne bruken.

I planforslaget er det regulert 497 tomter som er avsatt til fritidsbebyggelse (BFF), hvorav ca. 157 er eksisterende hytter eller nye tomter på fradelte/solgte eiendommer og ca. 340 tomter ligger på grunneiers (forslagstillers) eiendommer eller festegrunn. Det er i tillegg planlagt 15 områder for fritidsbebyggelse (BFR) der det kan bygges maksimalt 74 store fritidsboliger eller inntil 173 små fritidsboliger, samt 10 utleiehytter i område (BUH). I BFR-områdene skal plassering av interne veier og tomter vises i situasjonsplan og godkjennes av kommunen før det gis tillatelse til tiltak. Byggeområde for utleiehytte er regulert med fotavtrykk av planlagt hytte pluss 1,5 meter til hver side.

Eksisterende hovedskiløype, tilfartsløyper til denne, parkering og nye skiløyper i området Fela og Reinsvatn/Sagtjønna er regulert inn sammen med viktige turveier til bruk på barmark. Det er satt av område til felles avfallsinnsamling og fremtidig hoved pumpestasjon for kloakk. På halvøya der utleiehyttene er plassert er det regulert 2 små plattinger, slik at det skal være mulig å komme ut med kano eller kajakk og å ta seg over til fastland på andre siden av sundet i Reinsvatn. Spredt rundt i området er det satt av plass til uteoppholdsareal. Disse arealene skal være naturområder, men det er anledning til å sette opp mindre gapahuker eller grillhytte (stilkopiert høybu), benker, bor og grill-/ildsted innenfor arealet til allmenn bruk. Dersom område BUT6 ikke blir et mye brukt uteoppholdsareal inn i fremtiden, vil forslagstiller signalisere at hele eller deler av dette området senere kan bli vurdert til fritidsbebyggelse.

<u>Fellesbestemmelser</u>
Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende hytter, som er egnet for opphold av mennesker, skal tilkoples kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg. Påbudet gjelder ikke uisolerte frittstående bygg, boder, bislag/vindfang, verandaer, takoverbygg ol.

For å ivareta landskapshensyn i området er det er ikke tillatt med flatsprenging av tomter. Kun areal som er nødvendig for å føre opp byggverk og anlegge adkomst, parkering og uteoppholdsareal tillates ryddet/sprengt ut. Adkomst, parkering, byggegrop og uteareal skal lokaliseres og utformes slik at det blir minst mulig skjemmende terrenginngrep. Mest mulig areal på tomta bør fremstå som urørt naturtomt, dvs. med eksisterende vegetasjon, steiner og fjell.

Alle bygninger skal ha fasade med plank/panel, laft eller stein og tak med en mørk og matt farge. Treverk kan være ubehandla eller skal påføres jordfarger. Hvite hjørnekasser, vindskeibord og brede vindusinnramminger er ikke tillatt. Solcelleanlegg er tillatt på tak og vegger.

I kryss der det er 10 eller flere tomter på sekundærveien skal det være minimum 4 x 40 meter frisikt.

Det er ikke tillatt å sette opp flaggstang eller lysmast. All hogst innenfor planområdet skal ta hensyn til bruken av arealet som hytteområde.

Fritidsbebyggelse, BFR1 – BFR15

Områdene BFR1 – BFR15 er regulert til fritidsbebyggelse (1120), med bestemmelser om et maksimalt antall tomter med store hytter eller med små hytter. For hver stor hytte som bygges i et BFR-område, reduseres antallet små hytter med to, og motsatt.

Antallet store hytter som kan bygges er likt det antallet tomter som lå i første planforslag, fratrukket to tomter i område BFR12, og justert for nytt planforslag i område BFR5 og BFR8. Disse hyttene er tenkt plassert på ca. 1 daa store tomter, mens små hytter bygges på tomter fra 0,3 – 0,5 daa. Tomter med store hytter har maksimal utnyttelsesgrad BYA=180 – 250 m² og maksimal mønehøyde fra 5,7 til 7,7 meter. Tomter med små hytter har en maksimal utnyttelsesgrad BYA=80 – 100 m ² og maksimal byggehøyde 5,7 – 6,7 meter. Se tabell i bestemmelsene, pkt. 3.07, hvor det også er bestemmelser om maksimalt antall sekundærbygg og størrelse på disse.

I bestemmelsene til BFR-områdene er det krav til at det senest samtidig med søknad om tillatelse tiltak skal utarbeides en situasjonsplan som viser plassering av veier og tomter og hvor det plasseres store og små hytter. Situasjonsplanen skal dokumentere at planens bestemmelser er fulgt og godkjennes av kommunen.

Fritidsbebyggelse - frittliggende, BFF1 – BFF114

BFF1 – BFF114 er regulert til fritidsbebyggelse – frittliggende (1121).

De fleste tomtene har størrelse på rundt 1 mål (1 daa) – noen litt mindre og noen større. Dette gir gode muligheter til å følge opp bestemmelsene om å ta vare på mest mulig vegetasjon og terreng ved at den enkelte hytte kan tilpasses tomtas terreng, enten ved å legge seg på en flate eller ved å legge seg inn i terrenget og bygge hytte med 2 etasjer eller underetasje i deler av bygget. For tomt med BYA = 180 – 250 m² er det tillatt å oppføre inntil 1 hytte med 1 boenhet og 3 sekundærbygg (garasje, bod eller anneks). På tomter med BYA=120m² er det tillatt med inntil 2 sekundærbygninger og på tomter med BYA=80 m² er det tillatt med inntil 1 sekundærbygning.

Samtlige tomter i BFF-områdene har fått en individuell bestemmelse om utnyttelsesgrad og byggehøyde. Disse er angitt med to bokstaver bak tomtenummeret på plankartet. Første bokstav er stor og henviser til pkt. 3.09 i bestemmelsene om maksimal utnyttelsesgrad, maksimal størrelse på fritidsbolig, maksimalt antall sekundærbygg på maksimal størrelse på sekundærbygg. Andre bokstav er liten og henviser til pkt. 3.12 i bestemmelsene om mønehøyde. På noen tomter er andre bokstav byttet ut med stjerne (*). Disse tomtene har en særskilt fastsatt mønehøyde i meter over havet som er angitt i en tabell i pkt. 3.12. I tillegg er det angitt en maksimal innvendig gulvhøyde i første etasje (OK gulv H01) på tomt 311 og 312.

Utnyttelsesgrad og mønehøyde er satt med bakgrunn i tomtas beskaffenhet, omkringliggende terreng og påvirkning på omgivelsene. Tomter som har små naturlige platå å bygge på, er eksponert for innsyn og som ligger høyt og fritt vil ha lavere utnyttelsesgrad og byggehøyde enn tomter som ligger lavere i terrenget og der det er vurdert at området kan tåle større hytter uten at de vil virke skjemmende i landskapet. Der det er bratt terreng rett i bakkant av en hytte vil det f.eks. være greit å sette opp et bygg i to etasjer, mens det i et flatere terreng uten ryggdekning må ligge lavere hytter for at de ikke skal virke for dominerende i terrenget. Tillatt høyde på bygg vil derfor variere mellom tomtene og områdene i planen.

Hyttene skal ha saltak eller pulttak. Ved bruk av pulttak på tomter i hellende terreng skal møne vende mot den høye delen av terrenget og gesimsen mot den lave delen av terrenget. Mønehøyden er bestemt ut ifra hvordan den enkelte hytte ligger i terrenget, etter en vurdering

av hva landskapet kan tåle og er bestemt ut ifra en maksimal høyde på 4,7, 5,7, 6,7 og 7,7 meter. Alle bygninger på en tomt skal ha tilnærmet lik takutforming og vinkel. Det er gjort et unntak for mindre bygg, som f.eks. grillhytter ol.

For at grunnmurer ikke skal bli for dominerende er det i bestemmelsene sagt at synlig grunnmur ikke skal overstige 0,6 meter. Unntak gjelder for bygg med underetasje der terrenget naturlig kan fylles helt eller delvis tilbake på bygningens 2 av 4 vegger.

Hver tomt skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser.

Det er ikke tillatt å anlegge høyere synlig fylling, skjæring eller mur enn 2 meter på tomta, men man kan kombinere skjæring eller fylling/skråning med mur og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak. Kommunen kan dispensere fra disse høydebestemmelsene dersom tiltaket blir skjermet for innsyn av bygningsmassen.

Utleiehytter med tilhørende anlegg, BUH
Det er planlagt 10 utleiehytter og 1 fellesbygg i et bilfritt miljø nede ved Reinsvatn. Hyttene skal ha felles parkering nord og vest for hyttene (70 – 150 meter gangavstand). Her planlegges det ladestasjoner for el-biler. Det er planlagt kjørbar gangvei ned til fellesbygget av hensyn til fremkommelighet med utrykningskjøretøy. Denne veien vil være stengt for biltrafikk. Ved bygging, vesentlig vedlikehold eller fjerning av bebyggelse skal SGG2 benyttes som kjørevei. Til BUH8-BUH10 er det regulert midlertidig kjørevei til benyttelse når bygningene skal føres opp, vedlikeholdes vesentlig eller rives. Til BUH2-BUH7 er det ikke vist kjørevei, men åpnet for i bestemmelsene til GT8 og GT, samt LF 44 – LF47 og LF49, at kjøring på bart fjell er tillatt til BUH2-BUH7 ved oppføring, vesentlig vedlikehold eller fjerning av bygningene etter godkjenning fra kommunen. Adkomsten til hyttene er ellers langs stier vist på plankartet som gangvei turveier og som følger flate bare fjell. Disse kan brøytes med håndfres.

Hyttene skal være små og lave, maksimalt BYA= 50 m² og maksimal gesimshøyde 3 meter og mønehøyde 4,7 meter. De skal ha jordfarger tilpasset naturen på stedet. Alle hytter er møysommelig plassert for å opprettholde eksisterende vegetasjon og svært stor grad. Hyttene skal plasseres minimum 10 meter fra vannet med gulvhøyde minimum kote 500,5 av hensyn til flomfare. Dette er 3 meter over normalvannstand og fører til at hytte 1 og 10 må stå på fundament som er 1 meter høyt. De øvrige på lavere fundamentering.

Alle bygg skal oppføres uten inngrep i terrenget, på punktfundamentering og tiltakene skal være reversible.

Hyttene og fellesbygget skal ha løsninger som tilgodeser mennesker som ønsker å føre en aktiv livstil, spesielt tilpasset sykkelturisme, kano/kajakkpadling og skiaktiviteter. Hytta skal være et sted å sove og lage mat, ellers er man ute på tur. Fellesbygget skal ha sanitæranlegg og sykkelvaskeplass som er åpent for allmennheten, skismørebod, og lagringsplass for sportsutstyr (kajakk, kano, sykkel, skiutstyr osv.) Fra fellesbygget planlegges det en gangsti ned til en smal brygge for overgang til kajakk eller kano, og hvor man kan sette seg for å ta på seg skøyter. Her vil det og kunne legges ut et par små robåter som kan leies/lånes.

Vann og avløp vil bli lagt i borehull til hver hytte fra fellesbygget. Herfra vil det gå i felles grøft i stien ned til brygga og bli lagt i sjøledninger til egnet sted for påkobling til kommunal vannforsyning og avløp.

Hyttene er detaljplassert i terrenget slik at det ikke skal være nødvendig å fjerne annet en noen få trær totalt i området. Den naturlige vegetasjonen og terrenget utenfor vinduene skal sammen med utsikten være det unike. Hyttene er plassert og utformet slik at de ikke vil få innsyn til hverandre, og slik at høyden mellom bygningene og neset som er regulert til uteoppholdsareal ikke oppleves som privatisert. Her skal folk føle de kan ferdes til neset ytterst og ta opphold.

For bevisst å forsøke å få folk til å benytte og gå gjennom området er det ønskelig å skape en attraksjon, en tautrekkebåt over til den lange odden på østsiden av området som har fastlandsforbindelse videre mot Reinsvassnuten. En slik installasjon kan betjenes av en person og er dokumentert i fornøyelses-/opplevelsesparker at vil være populær blant særlig barn og unge. Grunneier på naboeiendommen hvor denne farkosten vil ha landgang, er positiv til dette forslaget. Tau eller vaiere vil bli festet til tårn/stolper som er tilpasset stedet og ha en slik utforming at de enten kan tas ned utenfor barmarksesongen eller har en slik høyde at de ikke utgjør noen fare for de som ferdes på vannet uansett årstid. Installasjonen vil få en liten ilandstigningsplass/brygge på begge sider av sundet. Avstanden over sundet er 40 meter.

Skiløypetrase, BST

Planen viser dagens hovedskiløype, to nye rundløyper (en i Fela og en i Sagtjønna-/ Reinsvatnområdet) og nye tilfartsløyper. I tillegg er det planer om en ny skiløype fra Reinsvassløkjane til Mjåvatn/Eivindsli. Øst i planområdet og ved kryssing av hovedveien inni området, er løypa foreslått lagt litt om. Det er vist tilbringertraseer fra området Fela og Deildenuten og ned til Tjønnane, samt fra Fela og ned mot Eivindsli. Øst i området er skiløypa foreslått flyttet fra vestsiden av kollen som tomt 228-230 ligger på, til østsiden av tjernet. Dette hovedsakelig fordi landskapsopplevelsen og solforholdene her er bedre, men og for at det da kan føres vei frem til eksisterende og planlagt hytter her. Tomtene 206 og 207 får ikke helårsvei av hensyn til skiløypa, men kjørevei i barmarks sesongen og parkering ved f_SPP4.

For at skiløypa ikke skal krysse kjørevei i plan er det planlagt omlegging og planskilt kryssing av hovedveien 80 – 100 meter vest for dagens krysningspunkt. Hovedskiløypa vil dermed ikke krysse vei i plan noe sted i planområdet, selv etter full utbygging.

Skiløypetraseene fungerer også som turvei. Skiløypetrase fra kommunegrensa med Drangedal, langs Reinsvatn, til Sagtjønnhelleren, er ikke vist i plankartet da denne i hovedsak følger regulert gangvei turvei GT3, GT4, GT6 og GT9.

Renovasjonsanlegg, f_BRE

Dagens renovasjonsordning med felles avfallsbod ved Kolbjørnstjønna vil bli videreført (f_BRE). Det er regulert inn mulig utvidelse av avfallsboden og stilt rekkefølgekrav til slik utbygging. Det er tillatt å kjøre over tomta til de to bakenforliggende eiendommene.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

BKT er område for plassering av hoved pumpestasjon for kloakk. Det tillates i tillegg sanitæranlegg med WC og dusj for allmennheten.

Annen særskit angitt bebyggelse og anlegg, BAS

BAS1 er område for oppføring av felles bygg til utleiehyttene der det skal være sanitæranlegg, vaskeplass for sykler, smørerom(ski) og lager for sportsutstyr. Sanitæranlegget skal være åpent for allmennheten.
BAS2 er platting for utsetting og overgang til kajakk, kano, liten robåt, og der man kan sette seg ned for å ta på seg f.eks. skøyter.
BAS3 er planlagt bryggekant for kabelferge.

Uteoppholdsareal, BUT

Områdene BUT1-10 er regulert til uteoppholdsareal og skal være naturområder, men med mulighet for å tilrettelegge for tiltak som gagner friluftsliv og rekreasjon. Tiltak som fremmer stedet som sosial møteplass skal prioriteres. Ved opparbeiding skal tiltakene søkes å tilfredsstille tilgjengelighet og bruk for alle (førlighet og aldre).

I uteoppholdsarealene er det lagt opp til at man skal kunne sette opp bygninger og anlegg som vil fremme stedets bruk som felles uteoppholdsareal. For eksempel gangveier, benker, bord, ildsted og bygg med takoverbygg. Med tanke på sistnevnte har utbygger ønske om å bygge stilkopierte byggverk av en slåttebu som stod ved Mjåvatn. Disse ble brukt til overnatting og lagring av høy. Sammen med bygget ønsker man å formidle noe av kulturen med og rundt Slåttebu.

Dersom området BUT3, eller deler av dette området, ikke viser seg å bli benyttet til formålet, vil forslagstiller i fremtiden forbeholde seg retten til å vurdere å planlegge fritidsboliger i området.

Uteoppholdsareal på tomtene
Det stilles ikke krav til minste uteoppholdsareal (MUA) ved hver fritidsbolig. Dette for å spare naturen for mulige inngrep. Det er ønskelig at man ved plassering av bygninger i marka bevarer naturlige uteoppholdsplasser (flate platå med god utsikt og solforhold) til dette formålet, og plasserer bygningsmassen tilbaketrukket/bak eller til siden for dette arealet. Bestemmelsene til planen er ment å medvirke til at man gjør minst mulig inngrep på tomta, ut over det som skal til for å oppføre bygninger og anlegge adkomst og parkering.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomst fra fylkesvei 358
Eksisterende hovedavkjørsel til område 9 - Rosstjønnstigen, SKV22, er flyttet. Til område 0-8 (resten av planområdet) er utformingen av avkjørselen og SKV1 opp til litt sør for starten av SKV2 og 19 lagt om slik at den blir breiere og slakere. Begge endringer er gjort for å bedre tilfredsstille kravene i håndbok N100. Eksisterende hovedavkjørsel til område 9 skal stenges/fjernes (angitt på plankartet med symbol for dette). Tiltaket ved SKV22 skal være utført før det gis brukstillatelse til første nye hytte med adkomst fra denne veien. Endret avkjørsel SKV1 fra fylkesveien og veien opp til SKV2/SKV19 skal være bygd før byggetillatelse nr. 50 til ny hytte innenfor denne strekningen kan gis.

Kravet til frisikt er i utgangspunktet 10 x 126 meter i kryss med fylkesveien ved SKV22 og SKV1 og 4 x 126 meter for avkjørsel til SKV21. Det kan ikke oppnås tilstrekkelig sikt i de to kryssene (SKV1 og 22). Fylkeskommunen påpekte dette i høringen vedrørende hovedavkjøringen (da SKV4 – nå SKV1). I den forbindelse ble det utarbeidet en ny avkjørselsplan for denne avkjøringen, datert 22.09.2020, som fylkeskomunen gav sin tilslutning til. Denne er nå innarbeidet i nytt planforslag. Planforslaget viser nå sikt som er hhv. 6 x 100 og 6 x 126 ved SKV22 og 10 x 100 og 6 x 126 ved SKV1.

Kjøreveier i planområdet
Vei og skulder er innregulert som kjøreveiformål. Veiene er planlagt med bredde 5,5m, 4,5m, 4,0 og 3,5m inkludert 0,25m skuldre, vurdert ut ifra forventet trafikkgrunnlag. Vei og skuldre skal gruses. Sideareal er innregulert som annen veigrunn. Annen veigrunn har bredde 1,5 til 3meter, med enkelte utvidelser for skråningsutslag. Fyllinger er planlagt med helling 1:2, enkelte steder 1:1,5. Det kan noen steder være hensiktsmessig med slakere hellinger med tanke på terrengtilpasning. Rekkverk eller stabbestein må settes opp iht. gjeldende krav. Veiene er forsøkt planlagt med maks stigning 10%, men pga god terrengtilpasning kan de noen steder og/eller på korte rettstrekk komme opp i 12,5%. Enkelte adkomstveier har eller kan få stigning større enn 12,5%. Dette gjelder siste del av vei SKV2 forbi tomt 030. Her kan stigningen bli opp mot 14%.

Tilgang for brannbil størrelse lastebil L er planlagt for områdene. Tilgang fra veier med stigning maks 12,5% og sporing for lastebil (L) er lagt til grunn. Det er forutsatt maks slangeutlegg 100m, fortrinnsvis fra vei, men også over terreng enkelte steder. Der brannbil skal ha tilgang er kryss planlagt for sporing lastebil, det er også lagt inn enkelte breddeutvidelser i svinger. Veiene er

planlagt med minimum vertikalkurveradius 150 meter for høybrekk og 100 meter for lavbrekk. Det er lagt inn vendehammere dimensjonert for liten lastebil LL i enden av en del vei, for øvrig legges det opp til snuing i avkjørsler og tun (typisk veier som intuitivt ikke oppleves som allmenne kjøreveier). Planlagte veikryss vil være vendehammere for lastebil.

Vei til fremtidige utbyggingsområder og naboeiendommer
For å ivareta interesser til naboer og fremtidige byggeområder i kommuneplanen er veiene SKV13 og SKV14 vist med en slik bredde frem til plangrensen at disse kan videreføres og benyttes som adkomstveier i fremtiden.

Annen veigrunn – grøntareal
Annen veigrunn er avsatt med 1,5 til 3 meter til hver side for kjørevei. Dette av hensyn til fylling, skjæring, grøft og snøopplag. Noen steder er dette arealet utvidet der det i veimodell viser at det blir større fyllinger eller skjæringer, eller redusert der det er beskjedne inngrep i sidearealer. Fyllinger vil ofte få mot-fylling fra tomter, adkomstveier osv. og noen steder kan skjæringer forsvinne eller bli redusert ved opparbeidelse av tomter eller adkomstveier.

Tilgjengelighet og løsninger for gående og syklende
Hovedadkomstmåte til området er med privat bil. Tilgjengelighet til området for gående og syklende er god for beboere/hytteeiere i området og omegn, men ikke tilrettelagt med separerte løsninger (fortau eller gang- og sykkelvei langs kjøreveier). Langs fylkesveien er det dels trafikkfarlig på grunn av enkelte uoversiktlige veistrekninger og høy skiltet hastighet.

Mange mennesker går og sykler langs hovedveien i området da denne er en av flere hovedårer inn til DNT-løypa mellom Havrefjell og Gautefall og avstikker til Reinsvatn, og til stisykkelløypene på Heimdalsheia og opp mot Gautefall.

Det planlegges ikke GS-vei langs veiene i hyttefeltet. Folk er vant med at mange går langs veiene og veibredde, standard og hastighet er og blir tilpasset det faktum at mennesker går og sykler langs veiene.

Til tomt 55 (SGG1) og utleiehyttene (SGG2) er det kjørbar gangvei fra parkeringsplass til tomta/området for servicefunksjoner.

5.4.3 Grønnstruktur

Turvei
Turistløypa og sykkelstien som starter i enden av kjøreveien ved Reinsvatn (SKV1) er regulert som turvei frem til vadet ved Reinsvassløkjene. Dette er helt klart viktigste turvei i planområdet. Her ferdes mange mennesker. En vanskelig tilgjengelig del av stien er lagt om slik at tilgjengeligheten skal bli bedre for alle. Regulert bredde er 3 meter. Maksimal opparbeidet bredde er 2,5 meter slik at en gående og en syklende kan møtes. I bestemmelsene åpnes det for at det kan bygges en enkel broløsning over vadet.

Det er regulert sti fra SKV12 langs vestsiden av Reinsvatn og nordover til skiløype-/turveitraseen ved tomt BFR6, og fra skiløypa øst for Tjønnane og opp til toppen av Deildenuten. Fra SKV12 er GT6 en snarvei fra områdene Fela og deler av Tjønnane og Reinsvatn til vadet ved Reinsvasløkjene. Fra enden av SKV12 er det og regulert sti ned mot Sagtjønnhelleren til vadet der turveien til Mjåvatn begynner. Fra enden av SKV14 er eksisterende sti til Mjåvatn og fremtidig badeplass og uteoppholdsareal regulert til turvei (GT10). Denne fortsetter til begge sider av Mjåvatn.

Badeplass/-område
Ved Mjåvatn er det avsatt et område til badeområde (GB1) på land og i vann og et areal for uteopphold bak. Området kan opparbeides med tiltak slik at man kan sitte og følge med på de som bader og ha opphold ved vannkanten.

5.4.4 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)

Friluftsformål
I friluftsområde på land er det ikke tillatt med noen form for inngrep, unntatt å tilrettelegge, rydde og merke sti/løype og rasteplass, samt kjøring på bart fjell til BUH2-7 ved oppføring, vesentlig vedlikehold eller fjerning av bygningene etter godkjenning fra kommunen. Områdene skal ligge urørt utenom løypene som etableres. Av landskapshensyn skal stier plasseres der de krever minst tilrettelegging i terrenget.

5.4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Friluftsområde
Vann og elver er regulert til friluftsområder, VFV1-VFV32. Det planlegges ingen tilrettelegging for tiltak i vann eller elver. Det er ikke bestemmelser til dette formålet.

Badeområde
I området VB1 er det eksisterende sand og fin steinbunn. Det er tillatt å tilføre sand til området, og å legge ut badebrygge og installasjoner for vannbaserte aktiviteter.

5.4.6 Hensynssoner

Sikringssone - frisikt
Det er ikke vist hensynssone frisikt ved avkjøringene fra fylkesveien da siktlinjene/siktsonene i sin helhet ligger i annet veiareal. Bestemmelse om fri sikt mellom siktlinjen og veien er derfor medtatt til annet veiareal. Frisikt er vist og talfestet på plankartet.

Internt i planområdet er det ikke vist siktsoner, men generelt stilt krav om minimum 4 x 40 meter frisikt i alle kryss der det er 10 eller flere tomter på sekundærveien.

Faresone - høyspenningsanlegg
Det er vist 15 meter fareområde rundt høyspent langs fylkesveien og 9,2 meter inne i planområdet. Dette er i henhold til type linje med tilhørende bestemmelser.

5.4.7 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – utforming, #1 og #2
Det er angitt bestemmelsesområde der det er tillatt å kjøre til utleiehyttene ved bygging, vesentlig vedlikehold og fjerning av bygningene, #1. Torv som må fjernes ved kjøring skal lagres og føres tilbake senest 1 uke etter at bygging, vesentlig vedlikehold eller fjerning av bygninger er avsluttet. Kommunen skal gi kjøretillatelse hver gang det er aktuelt å benytte den midlertidige kjøreveien.

Bestemmelsesområde #2 er område for kabelferge.

5.4.8 Rekkefølgebestemmelser

Følgende rekkefølgebestemmelser er medtatt:

1) Før det blir gitt tillatelse til fradeling av ubebygde tomter skal det legges frem for kommunen tekniske planer for fremføring av vann og avløp, samt uttak av vann til brannslukking.

2) Før det kan gis byggetillatelse til nybygg eller tilbygg skal det være ført fram vann og avløpsledninger til alle bebygde tomter som naturlig hører med i utbyggingstrinnet. Kommunen avgjør hvilke eiendommer som naturlig hører med til utbyggingstrinnet.

3) Før det kan bygges på tomter som ligger på eksisterende parkeringsplasser, skal de som har rett til parkering der ha fått vei frem til tomta, eller være sikret alternativ parkeringsplass.

4) Krav knyttet til tidspunkt for utbedring/flytting av dagens avkjørsler SKV1 og SKV22 fra fylkesveien.

5) Krav om byggeplan og gjennomføringsavtale for gjennomføring av tiltaka i pkt. 4.

6) Rekkefølgekrav til bygging av ny søppelbod i Felehovet Nord (PlanId 2014007) før det kan gis brukstillatelse til ny hytte og innen 31.12.2022. Dette for å frigjøre kapasitet i søppelboden ved innkjøringen til Felehovet sør og Reinsvatn (FsR), samt for å redusere dagens trafikk i avkjøringen til FsR.

7) Det kan maksimalt tilkoples 100 nye hytter til eksisterende kommunalt renseanlegg før nytt kommunalt renseanlegg må stå klar til bruk.

8) Krav om at det maksimalt kan pågå utbygging av VVA i to av 10 utbyggingsområder samtidig og i tillegg hoved kloakktraseen med tilhørende pumpestasjon og enkelttomter kommunen eller detaljprosjektering av VA konkludere med henger naturlig samen med en planlagt/pågående utbygging av VA.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapittelet tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget med utgangspunkt i planføringer/rammebetingelser omtalt i kap. 3, merknader til planarbeidet innkommet ved kunngjøring av oppstart og offentlig ettersyn og beskrivelsen av planforslaget i kap. 5.

De viktigste allmenne hensynene/interessene i planområdet er:

1) Hensyn og målsetninger i nasjonale føringer, areal og transportplanen for Telemark og kommunedelplanen, herunder retningslinjer for hyttebygging og byggegrense til vann.
2) Landskapshensyn, friluftsliv og rekreasjon.
3) Hovedskiløypa og allmennhetens tilgang til friluftsområder øst, nord og sør for Reinsvatn og ved Mjåvatn.
4) Adkomst og hensyn til myke trafikanter.

Det varslede området for fremtidig fritidsbebyggelse på bnr. 447 er befart, men ble ikke tatt med i det videre planarbeidet. Grunneier ønsker å følge overordnede planføringer om å først fortette eksisterende hytteområder før nye utbyggingsområder realiseres. Dette var det eneste nye frittliggende område for fremtidig fritidsbebyggelse i planområdet. I planforslaget er det fremtidige byggeområdet på bnr. 447 utenfor planområdet sikret adkomst ved SKV13 og SKV14.

Denne avgjørelsen er i tråd med nasjonale retningslinjer for god arealforvaltning ved at man først fortetter eksisterende hytteområder, før man setter i gang utbygging i jomfruelig mark. Planen tilgodeser dette fremtidige byggeområdet med adkomster, sammen med bakenforliggende naboeiendommer. Selv om bnr. 447 ikke blir detaljregulert som varslet fant man det hensiktsmessig å avklare bruken av noen av arealene ved Mjåvatn til uteoppholdsareal og badeplass, for å ta hensyn til økt ferdsel og bruk av heiområdene som følge av den samlede fortettingen i hele planområdet. Dette er i tråd med innspill gitt fra hytteeiere i området.

Øvrige fremtidige områder for fritidsbebyggelse er kun små utvidelsesområder i tilknytting til eksisterende byggeområder og er med i planforslaget.

6.1 Forholdet til overordnede planer og rammeverk

ATP

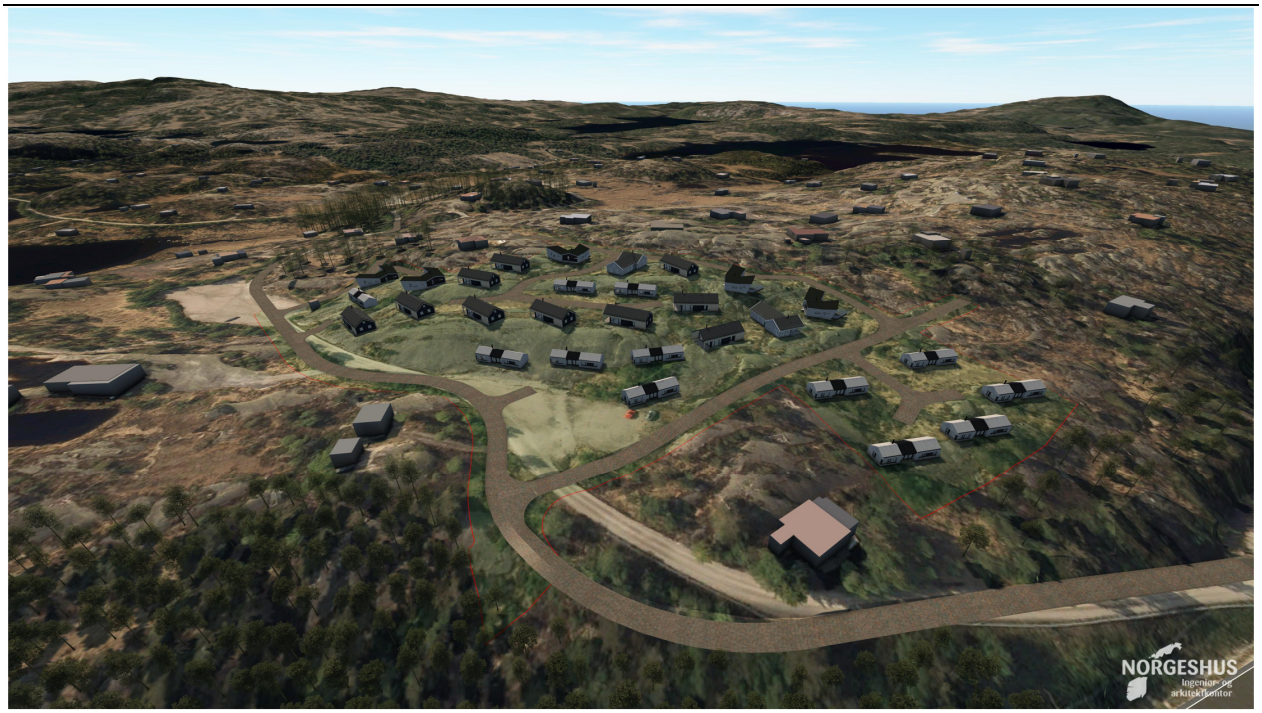
Planen er en del av utviklingen av Gautefallheia som destinasjon og vil være i tråd med ønske om arealøkonomisering (fortetting og nybygging som utvidelse av eksisterende byggeområder, før man evt. tar i bruk jomfruelig mark) og ivaretakelse av attraksjonsverdier knyttet til friluftsliv, skigåing, sykkelturisme mv. Planen ivaretar og sammenhengende og viktig grønnstruktur.

Planforslaget legger opp til utbedring av hoved avkjøringene til planområdet og legger til rette for høyere veistandard og dels omlegging av vanskelige partier. Dette vil trygge forholdene for alle brukerne av veiene.

Regional klimaplan for Telemark, handlingsplan

- Styrking av arbeidet for bærekraftig reiseliv.

Planforslaget legger opp til små hytter for utleie og 15 områder det tillattes bygd små frittliggende hytter i en tett struktur. Se Figur 11 for eksempel på hvordan forslagsstiller forbereder slik utbygging av utbyggingsområde BFR14 og 15.



Figur 11. Eksempel på illustrasjon av utbygging med små hytter i en tett struktur i område BFR14 og 15.

Planleggingen av utleiehytter og områder for bygging av små fritidsboliger underbygger målet i Regional klimaplan for Telemark om å styrke arbeidet for bærekraftig reiseliv i regionen. Utleiehyttene er nøysomt plassert i terrenget med minimale terrenginngrep. For å få til et økonomisk bærekraftig prosjekt som kan skape inntekter og arbeidsplasser for kommunen er det nødvendig at utleiehyttene har en god attraksjonsverdi. Området rundt Reinsvatn er vakkert med et stort utvalg av aktiviteter hele året. Området for utleiehytter ligger tett på DNT-løype og et utbredt nettverk av turstier for fotturer og stisykling. Plasseringen legger til rette for nødvendig kvalitet og attraksjonsverdi for prosjektet slik at tiltakshaver, som har god kjennskap til turismen i området, har tro på at prosjektet også kan være økonomisk bærekraftig over tid.

Telemark fylkeskommune har en satsning på gang som heter «Telemark – sykkelfylke nummer 1». Prosjektleder og Visit Telemark har gitt uttrykk for at det er behov for flere typer overnattingstilbud for brukere av stisyklingsområdet på Gautefallheia Heimdalsheia.

Nettsiden Trailguide.net (link til nettbasert kart) brukes av mange stisyklister til å identifisere og navigere sykkelstier. På denne nettsiden er innkjøringen til Felehovet identifisert som et godt egnet startpunkt for sykkelturer i svalandskapet på Gautefallheia og Heimdalsheia. Inntrykket av at området er et populært startpunkt for syklister bekreftes av at det i økende grad observeres biler med sykkelstativ på parkeringsplassen ved søppelboden, ved innkjøringen til planområdet. I denne gruppen vil det trolig være attraktivt for mange å kunne leie seg en hytte innerst på veinettet, ved starten av sykkelstiene ved Reinsvatn. Det å ha base så langt inne gir en mulighet til å dra på lenger sykkelturer enn om man må starte ved fylkesveien, og man derfra må ta seg fram og tilbake til hytta man eventuelt har leid i et av hytteområdene langs fylkesveien. Denne forskjellen utgjør flere kilometer.

Følgende løsninger for klimavennlig hyttebygging og bruk kan være aktuelle:
- Klimavennlig materialbruk, med lav miljøbelastning basert på produktet sin livsløpsvurdering (LCA). F.eks. utstrakt bruk av tre som byggematerialer.
- Legge til rette for vannbåren varme (Pbl. §12-7 pkt. 8)
- Tillate å legge til rette for solcellepanel og solfangeranlegg på tak og fasader
- Etablere / legge til rette for ladepunkt for elbiler
- Regulere parkeringsdekningen (Pbl. §12-7 pkt. 7)

Regional plan for vannforvaltning i vannregion Agder for planperioden 2016 – 2021

- Målet er at alle vannforekomster skal ha minst like god økologisk og kjemisk tilstand etter planperioden som før, helst forbedret.

Det tas sikte på en utbygging som ikke vil medføre økt fare for forurensning til vannforekomster. Dersom man oppnår å få alle eksisterende hytter tilkoplet kommunalt VA-anlegg vil man trolig få bort mange utslipp med utgangspunkt i private borehull som i dag går ut i naturen med ulik rensegrad.

Kommunale planer

- Bygging av hytter skal vere med på å styrke næringsgrunnlaget for dei fastbuande. Grunneigarar som ynskjer slik utbygging skal prioriterast.

Dette hensynet om næring i kommunens egne planer bør tillegges vekt både når det gjelder fritidsboliger og utleiehytter. Naturbasert reiseliv vil kunne bidra til lokale arbeidsplasser på en rekke måter:

- Servicefunksjoner knyttet til hyttene (vask, vedlikehold – i tillegg til bygging som for ordinære hytter)
- Transporttjenester
- Matservering, matleveranse
- Lokalt næringsliv som dagligvarebutikker og sportsbutikker
- Naturguiding i heia (jf. veksten i naturbasert reiseliv, omtalt nedenfor).

Eksisterende næring knyttet til lignende, men likevel annerledes sammenfallende reiselivssegment (Canvas Telemark), er basert på helpensjon der innkjøp formodentlig i liten grad gjøres lokalt i kommunen. Et mer selvhjulpet overnattingstilbud for dette reiselivssegmentet vil i større grad kunne bygge opp under lokalt næringsliv, ettersom mange vil handle inn matvarer til oppholdet i de lokale dagligvarebutikkene og supplere med utstyr de trenger fra lokale sportsbutikker i Nissedal og Drangedal. For eksempel er forslagstiller i dialog med driveren av Treungen Sport og Fritid om et mulig samarbeid knyttet til sykkelutleie og reparasjon.

NHO`s årlige reiselivsundersøkelse viste i 2019 at 6 av 10 nordmenn skulle feriere i eget land den sommeren, som var en oppgang fra året før. Det var første gang flere som ville valgt Norgesferie framfor utlandet hvis de kunne velge helt fritt. Dette reflekter en større bevissthet om miljøkonsekvensene av utenlandsreiser basert på målinger som er gjort før reiserestriksjoner knyttet til Koronaviruset denne våren. Reiserestriksjoner gir dette året et voldsomt oppsving i feriereiser innlands, og det spekuleres i at reisevaner vil bli varig endret til mer kortreiste opplevelser innenlands. NHO Reiseliv observerte i 2019 en klar trend: «Nordmenn ønsker å dra på aktive, naturbaserte og organiserte ferier. Sykling har for eksempel tatt helt av», utalte bransjesjef Dagny Øren i NHO Reiseliv til Aftenposten 8. mars 2019.

Retningslinjer for hyttebygging

Planforslaget baserer seg på og bygger opp under de generelle målsetningene i retningslinjer for hyttebygging.

Andelen byggeområde og samferdselsanlegg i planområdet er redusert fra ca. 1340 daa i kommunedelplanen til 895 daa (eksklusive regulert uteoppholdsareal og skiløype) i forslag til reguleringsplan. Dette arealet (455 daa) er i hovedsak regulert til grønne formål/friluftsformål. Totalt er det regulert 1028 daa til grønne formål.

Planområdet er på ca. 1923 daa. Det er minimum 571/maksimum 670 eksisterende og planlagte tomter for fritidsbebyggelse og 10 utleiehytter i planområdet. Dette gir 3,3 til 2,8 daa bak hver hytte. Noe som er et høyere tal enn om man planlegger nye byggeområder med høy utnyttelse, adkomst til tomtene, strøm og høy sanitær standard. Da er ofte forholdstallet 2-2,5 daa pr hytte. For fullstendig arealregnskap, se kap. 5.3

I bestemmelsene til planen er det lagt vekt på retningslinjene vedr. utforming, materialbruk og farger.

Lokalisering av veier og tomter, mange med tilhørende byggegrenser, tilpasser og underordner seg landskap og naturmiljø. Der veier ligger i kanten av eller unntaksvis krysser myr og hvor tomter innbefatter myr, er dette svært grunne myrer med noen ti-talls centimeter dybde til fjell. Ved bygging nær vann er det gjort en konkret vurdering av de hensyn som forventes å ligge til grunn for en byggegrense og tatt konket stilling til plassering av individuell formåls- og byggegrense mot vann. Vann er tilgjengelig uten å måtte gå over private tun.

Retningslinjer vedr. adkomst, parkering og tekniske anlegg er fulgt.

6.2 Avvik

Det er følgende avvik fra overordnet plan (kommunedelplanen):

1) Fritidsboliger
2) Utleiehytter
3) Kjørevei
4) Parkering

er noen steder planlagt i LNFR-område og nærmere vann og vassdrag enn 50 meter.

Avvikene som er omtalt nedenfor er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger og oppfangskriteriene i vedlegg I, vedlegg II og §10, vurdering av tema som kan få vesentlig virkning for miljø og samfunn.

I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. §10 annet ledd, og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. §10 tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.

Egenskaper ved planen eller tiltaket:

a) størrelse, planområde og utforming
b) bruken av naturressurser, særlig arealer, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser
c) avfallsproduksjon og utslipp
d) risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

I dette tilfellet utgjør avvikene samme arealbruk som kommunedelplanen ellers legger opp til, samt et område til utleiehytter som har samme hensikt som arealformålet i kommuneplanen; å tilrettelegge for fritidsbebyggelse, men til utleie, åpent for allmennheten. Sistnevnte tiltak beslaglegger en beskjeden del av naturressurser (små reversible hytter, felles anlegg og to små brygger, totalt 1,3 daa, plassert hovedsakelig på bart fjell, uten fjerning av vann, vegetasjon eller andre biologiske ressurser). Konseptet med små hytter, aktiv livsstil, ladestasjoner for el-bil, vil ikke bidra til vesentlig avfallsproduksjonen eller utslipp. For å unngå flomfare er utleiehyttene detaljplassert slik at de får ferdig gulvhøyde minimum 3 meter over normal vannstand. Avvikene medfører ikke fare for økt risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer.

Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:

a) verneområder etter naturmangfoldloven kapittel V eller markaloven § 11, utvalgte naturtyper (naturmangfoldloven kapittel VI), prioriterte arter, vernede vassdrag, nasjonale laksefjorder og laksevassdrag, objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven.
b) truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap, verdifulle kulturminner og kulturmiljøer, nasjonalt eller regionalt viktige mineralressurser, områder med stor betydning for samisk utmarksnæring eller reindrift og områder som er særlig viktige for friluftsliv

c) statlige planretningslinjer, statlige planbestemmelser eller regionale planbestemmelser gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 27. juni 2008 nr. 71 eller rikspolitiske bestemmelser eller rikspolitiske retningslinjer gitt i medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77.
d) større omdisponering av områder avsatt til landbruks-, natur- og friluftsformål, samt reindrift eller områder som er regulert til landbruk og som er av stor betydning for landbruksvirksomhet
e) økt belastning i områder der fastsatte miljøkvalitetsstandarder er overskredet
f) konsekvenser for befolkningens helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensning
g) vesentlig forurensning eller klimagassutslipp
h) risiko for alvorlige ulykker som en følge av naturfarer som ras, skred eller flom.

Planlagte hytter eller utleiehytter er i konflikt med punkt c i oppfangskriteriene når det gjelder byggegrense til vann, men i reguleringsplan er det anledning til å vurdere en individuell grense basert på virkninger dette bl.a. har på flere av de øvrige punktene (hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser). Disse er/blir beskrevet i planomtalen og det er ikke funnet at slike blir vesentlig tilsidesatt av foreslåtte tiltak.

Konklusjon
Planlegger er av den oppfatning at de beskrevne avvikene ikke utløser krav om konsekvensutredning. Avvikene dreier seg om hvor grensen mellom arealbruksformålene skal gå, og et arealbruksformål (utleiehytter) som ligger tett opptil den fastsatte arealbruken (fritidsbebyggelse), og som ikke i størrelse, omfang, intensitet og kompleksitet vil gi vesentlige virkninger for miljø og samfunn, eller godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Følgende tiltak ansees ikke som avvik, men å være i tråd med LNF-formålet: Turveier, skiløype, brygger, kabelferge (alle allment tilgjengelige) til bruk ved utøvelse av friluftsliv.

Det argumenteres heller ikke for fremføring av veier og parkering til eksisterende og planlagte hytter i LNF-områder eller områder der det på kommuneplanen er vist byggegrense til vann. Dette fordi kommuneplanen åpner for at eksisterende hytter kan stå og utvides, og at det er en forutsetning at alle hyttene skal ha vei (vann og avløp), samt at planlagte hytter med tilhørende vei ligger mellom og inntil eksisterende i disse LNF-områdene og område med byggegrenser til vann.

6.2.1 Fritidsbebyggelse i LNF-område og innenfor byggegrensen til vann
En rekke tomter (eksisterende og planlagte) er plassert innenfor og har byggegrenser til vann som er nærmere enn 50 meter til vannkant eller som medfører at tomta kan bebygges i LNFR-område i kommuneplanen.

Byggegrense til vann er angitt som hensynssone for bevaring av naturmiljø med bestemmelse om at det er 50 meters byggeforbudssone langs vann og vassdrag. Dette er en bestemmelse/formulering som er videreført fra tidligere kommunedelplaner da det var anledning til å benytte byggeforbudssone som «arealbrukskategori». Da tema ikke lenger er valgbart ved fremstilling av kommune(del)plan har kommunen valgt å vise dette som hensynssone for bevaring av naturmiljø i kombinasjon med ordlyden i tidligere bestemmelse. Plansjefen opplyser at hensikten har vært å fastsette en generell byggegrense på det kommunen anser som vann og vassdrag på 50 meter i kommunedelplanområdet Gautefallheia.

I kommuneplanen og kommunedelplanene er det bestemmelse som hjemler eksistens og mulighet for å kunne bygge på eksisterende hytter i byggeforbudssonen. Loven åpner også for at det kan gjøres en individuell vurdering av byggegrense i reguleringsplan.

Kommunedelplanen er et grovmasket arealbrukskart. Det er derfor ikke uvanlig at det blir gjort en konkret vurdering av arealbruken i grenselandet mellom byggeområde og LNF-område når det utarbeides reguleringsplan, eller at man gjør en særskilt vurdering av byggegrensen til vann. Dette er det anledning til. Ved slike avveininger tas og gis det mellom arealbruksformål, og vurderes konkret om hensynet og interessene som ligger til grunn for fastsatt byggegrensene til vann og vassdrag blir vesentlig tilsidesatt.

I planområdet er det ikke registrerte arter av nasjonal forvaltningsinteresse, spesielle naturtyper eller regionale friluftsinteresser som blir vesentlig berørt av foreslått utbygging i LNFR-område eller nærmere vann og vassdrag enn 50 meter. Fylkesmannen peker på at det kan være gammel furuskog i området, samt at myrer kan ha vært slåttemyrer. Videre at slåttemyrer er en utvalgt naturtype, av nasjonal interesse, og derfor bør registreres av fagkyndig person. Dette ble utført 23.10.2020. Det vises til vedlagte rapport 014-2020, datert 04.11.2020 fra Faun Naturforvaltning (vedlegg 10). Det er påvist slåttemyrer, men ikke gammel furuskog.

Det er gjennomført et intervju med en lokal kjentmann, 92 år. Han har fortalt om bruken av myrer til slått i dette området. Stedsnavn på kartet er med og underbygger hvilke myrer det var vanlig å slå og hvor man overnattet og lagret høyet. Dette var i de lavereliggende delene av planområdet, rundt Mjåvatn og langs vassdraget opp mot Reinsvatn. Utenom disse områdene er myrene svært grunne, bløte og næringsfattige og ble trolig ikke slått. På bakgrunn av Faunrapporten og kjentmannsopplysninger er det ikke foreslått bygging av veier eller hytter på myrer der man vet, eller det kan ha vært, slåttemyrer. Det er medtatt bestemmelser om at hogst skal utføres skånsomt og under hensyntagen til område som hytteområde.

Blant vannene i planområdet er det vann som er menneskeskapt og eller menneskepåvirket. Planlegger har foretatt en særskilt vurdering av alle vannforekomster sin attraksjonsverdi, mulighet for adkomst til og langs vannet og naturforhold og gjort en konkret vurdering av plassering av tomtegrense og byggegrense mot vann. Dette er gjort på alle tomter som ligger mot vann, men ikke der vei blir liggende mellom vannkanten og tomt. Vi mener planforslaget tar nødvendige hensyn til mulige allmenne og biologiske og landskapsmessige interesser rundt vann.

6.2.2 Utleiehytter med tilhørende anlegg i LNF-område og innenfor byggegrensen til vann

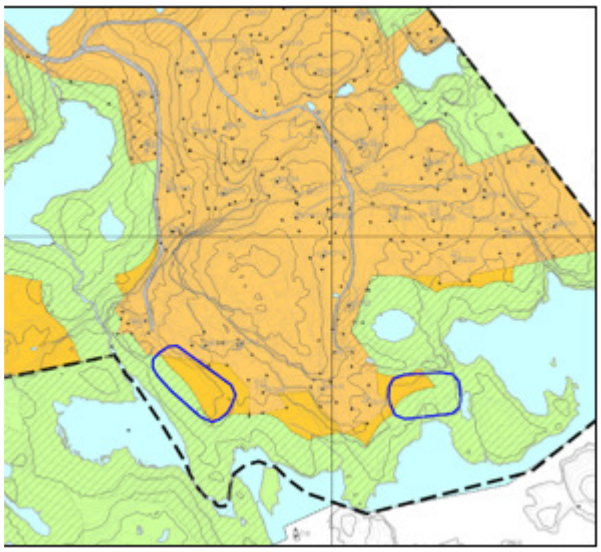
Forslagstiller har etterspørsel etter utleiehytter til ulikt formål. Fra før er det et godt tilbud av høystandard og luksuriøse hytter med flotte fasiliteter og mange sengeplasser i hver hytte hytteområdene mellom Treungen og Gautefall skisenter. Ved skisenteret er det hotell og leilighetsbygg.

Sykkelturisme markedsføres og utvikles i området. Dette markedssegmentet etterspør et lettere tilgjengelig overnattingstilbud enn det tilbudet som er på heia (Canvas Telemark) og mindre hytter enn det som ellers kan leies i hytteområdene. Disse menneskene har spesielle behov som kort avstand til naturen og fasiliteter på/ved overnattingsstedet (lagringsplass for utstyret om natta, plass for vask og vedlikehold, mm).

Forslagsstiller er med i et bedriftsnettverk for sykkelturisme i Telemark, som har vært på samling og befaring i området. Forslagsstiller har fått svært god respons på planene om å utvikle et utleietilbud ved utfartskorridoren til det unike svalandskapet på Gautefallheia og Heimdalsheia fra bedriftsnettverket, fra Visit Telemark, Treungen sport og fritid (den lokale sportsforhandleren) og personer med god kompetanse og erfaring med stisykling. Forslagsstiller har vært i dialog med Innovasjon Norge, som har vist stor interesse for planene med bakgrunn i at «aktiv ferie» er et satsingsområde i regionen.

Forslagstiller ser at i dette segmentet kan man også markedsføre andre former for aktivt friluftsliv som ski (både langrenn og topptur/outback), kano/kajakkpadling, fiske og andre former

for aktivt friluftsliv. Han ønsker derfor å tilrettelegge et område for dette markedssegmentet slik som det er beskrevet i kapittel 5.4.1 Utleiehytter. Dette ble presisert i varslingsteksten og ble lokalisert med alternativer på kartvedlegg.



Figur 12. Områdene markert med blå sirkler ble ved oppstart av planarbeidet beskrevet som aktuelle for utleiehytter.

Områdene som man først anså som aktuelle lå nært eksisterende hytter, ned mot Reinsvatn. Dette førte til sterke reaksjoner fra noen hytteeiere både fordi de var redde for ulempene dette kunne medføre (fest, bråk, økt trafikk, uønskede konfrontasjoner mellom hytteeiere og leietakere osv.) og fordi de to områdene det var pekt på lå i utfartskorridorene til Reinsvassnuten og DNT-løypa mellom Gautefall og Havrefjell. Flere hyttefolk går turer på veiene i området, og stien mellom vei SKV12 og 1 inngår gjerne i en rundtur i området der svalandskapet ved Reinsvassløkjene utgjør den mest uberørte og naturskjønne delen av turen. Tiltaket ville således kommet i konflikt med nærrekreasjonsområde til eksisterende hytteeiere.

For å unngå at utleiehyttene ble liggende for nærme eksisterende hytter og i utfartskorridorene, ble det besluttet å lete etter et nytt område for konseptet. Aktuelle områder ble vurdert med bakgrunn i at det ikke skulle være konflikt med registrerte naturverdier (biologisk mangfold), friluftsinteresser og landskapsverdier.

Valget falt da på strandlinjen langs halvøya som leder ut til et nes i Reinsvatn. Her er det mindre og færre synlige spor etter mennesker enn på de blanke fjellene foran bebyggelsen mot Reinsvatn og Reinsvassløkjene. Området ligger ikke i utfartskorridorene, og plasseringen av hyttene ligger på laveste punkt i terrenget med god ryggdekning i bakenforliggende terreng. Samtidig er det kort avstand til vei og eksisterende bebyggelse.

Dette området blir brukt noe til friluftsliv og rekreasjon, men det er få spor etter dette i strandkanten der bygningene er tenkt plassert, minimum 10 meter far vannkanten. Spor i marka tyder på at folk går til det ytterste neset via høyeste ryggen/toppen av området. Dette er hensyntatt ved at ryggen holdes fri for bebyggelse, og at utleiehyttene ikke har vinduer mot denne korridoren. Fellesbygget som blir liggende nært der det er naturlig å ferdes utover halvøya, til neset, vil bli utstyrt med sanitæranlegg som er åpent for allmennheten. Videre er det ønske om å skape et avbøtende og kompenserende tilbud med tautrekkebåt som vil gjøre det mulig for folk å ta seg over til det lange neset på østsiden av Reinsvatn og fortsette turen mot Reinsvassnuten og Stolsvassnuten eller rundt Reinsvatn. Denne ideen er tatt opp med grunneier på den andre halvøya, Reinsvassodden, som stiller seg positiv til dette tiltaket. Med den miljø- og stedstilpassede utbyggingen og tautrekkebåten er det høyst sannsynlig at bruksverdien av halvøya og det ytterste neset vil øke vesentlig sammenlignet med i dag.

Planlagte utleiehytter bryter ikke opp sammenhengende grønnstruktur, men legger til rette for en utvidet bruk av området med en økt tilgjengeliggjøring av området. Konseptet er utviklet av arkitekter i samarbeid med forslagstiller. Det er søkt å finne løsninger som holder høyden på halvøya fri for bebyggelse slik at denne er tilgjengelig for uteopphold og fri ferdsel til neset ytterst. Bebyggelsen skal være lav og vende seg bort fra dette området, slik at det det fortsatt skal føles attraktivt å ferdes og oppholde seg der.

Planlagt kabelferge over Reinsvatn vil bli en attraksjon som medvirker til at mange vil velge denne veien ut av området på tur i retning Reinsvassnuten og omegn. Dette er ment å ha en effekt som innbyr folk til å ferdes gjennom dette området på vei ut i utmarka. De små hyttene er plassert minimum 10 meter fra vannet, med inngang fra landsiden og uten opparbeidede uterom, slik at de i svært liten grad privatiserer området, men ivaretar bevegelse for allmenheten i hele området.

Prosjektet skal legge opp til en aktiv livstil og bedre folkehelse i befolkningen og tilgjengeliggjøre de flotteste delene av Gautefallheia for allmennheten. Prosjektet er skreddersydd med tanke på sykkelturisme, padling og bruk av kano i sommerhalvåret og skiturer i vinterhalvåret. Hyttene skal leies ut gjennom bookingselskap og det skal være mulig for allmennheten å benytte seg av det planlagte felles sanitæranlegget, sykkelvaskestasjonen og utleie av kanoer og kajakker. Anlegget ligger lokalisert like ved starten på turistløypa, stisykkelløypene i svalandskapet ved Reinsvassnuten, Stolvassnuten og Breivassåsen og videre innover på Heimdalsheia og mot Havrefjell. Det er forventet at sanitæranlegget vil være et viktig tilbud til allmennheten/brukere som ikke leier hytte også.

Det er bevisst valgt å ikke åpne for offentlig parkering ved turistløypas start for ikke å øke trafikkbelastningen unødvendig i området. Brukere av friluftsområdene som ikke er hytteeiere eller leier hytter vil som i dag måtte parkere på noen av de nå/etter hvert overflødige parkeringsplassene ved fylkesveien (Kolbjørntjønn, Rosstjønn og Feletjønn).

Den foreslåtte nye samleparkeringen forbeholdes til utleiehyttene. Parkeringen skal tilpasses eksisterende vegetasjon og topografi så godt som mulig som illustrert i vedlagte illustrasjonsplan. Det skal ikke kjøres til utleiehyttene, men være mulig å komme fram til hyttene med utrykningskjøretøy på stedstilpassede grusstier og på berg. Nye stier og adkomst til hyttene er nøye plassert i terrenget for en mest mulig skånsom trasé uten sprengning, skjæringer eller støttemurer.

Utleiehyttene skal punktfundamentering for et mest mulig skånsomt terrenginngrep. Tilsvarende inngrep er gjort i relevante referanseprosjekter som f.eks. Juvet landskapshotell i Gudbrandsdalen. Inngrepet er så godt som totalt reversibelt, med svært små spor ved fjerning/reversering av tiltak. Det er regulert gangvei ned til fellesanlegget som skal være kjørbar med brannbil, og midlertidig kjørevei videre frem til hytte nr. 10. Sistnevnte fordi det må fjernes og legges tilbake torv på en kort strekning mellom tomt 8 og 10 i forbindelse med bygging. Til tomtene 3 - 7 er det mulig å kjøre på fjell uten ytterligere inngrep. I bestemmelsen åpnes det for at dette er tillatt ved bygging og eventuell fjerning av utleiehyttene. Stiene/adkomstene til hytte trenger ikke opparbeides. De følger bart, flatt fjell, og kan f.eks. freses om vinteren med håndfres. Anlegget skal i sin helhet være reversibelt.

Planlagte utleiehytter har en attraktivitet nært vannmiljø som kan sammenlignes med godkjente tiltak ved Canvas Telemark i Heimdalsheia og «Stolpehytta» ved Nisser camping.

Konklusjon
Søk i naturbasen, artsdatabanken, befaringer i området og kjentmannsopplysninger har ikke avdekket viktige nasjonale og regionale interesser i området, men lokale i form av friluftslivsinteresser og at området blir privatisert. Forslagsstiller, planlegger og arkitekter mener vi sammen har funnet en måte å utnytte området på som til dels ivaretar friluftsinteressene i området og dels kompenserer for den privatiserende effekten. Prosjektet skal som omtalt i

kapittel 5.4.1 utføres med minimale inngrep i terrenget. Ledningstrase for vann, avløp og strøm fra sentralpunkt/felles bygg skal borres gjennom fjell til hver hytte. Vann- og avløpspumpeledning, samt strøm, legges i sti og naturlig kløft ned til BAS2 og derifra i sjøledninger med påkopling til kommunalt vann og avløpsanlegg og til strømnett. Tiltaket vil i sin helhet være reversibelt. Kjørbar gangvei ned til fellesbygget er nødvendig av hensyn til brannvern, bygging og vedlikehold, men vil anlegges på en måte slik at naturlig vegetasjon tilbakeføres og kun en smal og kort kjørbar gangvei blir det synlige inngrepet.

Allmennhetens bruk av området til rekreasjon vil ikke bli forringet, men heller øke som resultat av de planlagte tiltakene.

6.3 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

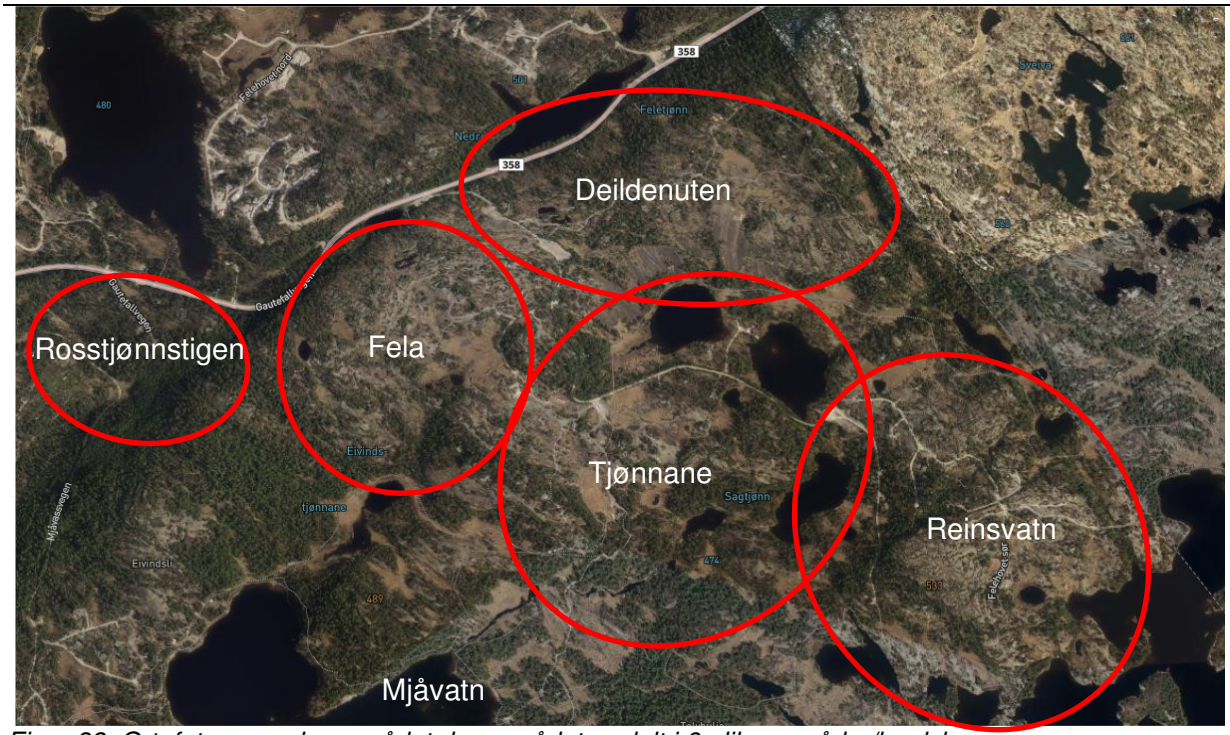
Bakgrunn og føringer
Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene. Det er en rekke lover og føringer for hvordan en skal ivareta landskapet best mulig i planleggingen.

Den europeiske landskapskonvensjonen forplikter Norge til å bedre kunnskapen om egne landskap. I dette ligger det at landskap skal kartlegges og analyseres for å få frem hvilke krefter og trusler som fører til endringer. I plan og bygningsloven er landskap tatt med som et eget ansvar under § 3.1 Oppgaver og hensyn under planlegging. Ellers er landskap omtalt både i forskrift om konsekvensutredninger, i naturmangfoldloven, arkitektur nå og i andre overordnede planer som fylkesplaner og kommuneplaner.

NiN Landskap er et verktøy som viser kartlegging av landskapstyper i Norge. Formålet med verktøyet er å gi en overordnet beskrivelse av alle landskapstyper i Norge og å kartfeste områder av nasjonal eller regional verdi. Dette skal hjelpe planleggere til å ta bedre og mer riktige beslutninger.

Landskapet i planområdet er registrert som «slakt til småkupert ås- og fjellandskap med hei under skoggrensen». *Landskapstypen omfatter slake og småkuperte ås- og fjellandskap der høydeforskjellene i landskapet i hovedsak er mindre enn 100 meter innenfor avstander på 1 km. Områdene er overveiende åpne og ligger like nedenfor den klimatiske skoggrensen, med veksling mellom åpne heiområder, innslag av fjellskog, enger og dvergbuskdominert vegetasjon. Disse områdene er ofte formet gjennom avskoging av fastmarksskogsmark og opprettholdelse av åpen mark gjennom rydding av kratt og trær og sommerbeite med moderat beitetrykk. Landskapet er i liten grad preget av menneskelig aktivitet, bebyggelse og infrastruktur, selv om enkelte bygninger og linjeinngrep som veier og kraftledninger kan forekomme.*

Nedenfor er planområdet delt inn i 5 ulike områder/landskapsrom (uavhengig av utbyggingsområder). Landskap og friluftsliv er omtalt med utgangspunkt i disse områdene:



Figur 83. Ortofoto over planområdet der området er delt i 6 ulike områder/landskapsrom.

Deildenuten

Situasjonsbeskrivelse

Deildenuten har en markert landskapsform, som er godt synlig på avstand – nesten som et amfi. Området har et lett gjenkjennelig særpreg med sine blankskurte fjell som ligger langstrakt i hele åsens sørvendte helning. Fjellene gir området fine visuelle kvaliteter og de gjør at området er godt synlig fra store deler av planområdet. På toppen av åsen er landskapet småkupert med en blanding av furuskog, åpne fjellpartier og større flater med myrlendte områder. Det er svært god utsikt fra området mot sør. De to vannspeila VFV 32 og 4 (hensynssone H560_10 i kommunedelplanen) er kunstige - menneskeskapte.

Det ligger en del hytter i området. Disse er spredt ut i terrenget og ligger for det meste godt forankret i terrenget og er lite prangende. Hyttene har farger som harmonerer med fargene ellers i fjellet og glir på den måten fint inn i landskapet. Det er nylig bygd vei, vann og avløp frem til hyttene i området.

Figur 94. Fotografiet viser utsikten fra Deildenuten mot sør. De to hyttene i bildet er ulovlig oppført og skal rives. Nye hytter planlegges oppført mer tilbaketrukket i terrenget.

Figur 105. Fotografiet viser det småkuperte terrenget i Deildenuten med et større myrparti, som er typisk for området.

Tjønnane

Situasjonsbeskrivelse

Tjønnane ligger i nedkant av (under) Deildenuten og danner en bunn i landskapsområdet. Området er lett gjenkjennbart med sine to tvillingtjern. Områdene rundt Tjønnane er, småkuperte, furubevokste, myrlendte og forholdsvis åpne. De bratte fjellsidene i nord (opp mot Deildenuten) rammer inn området, slik at det blir et tydelig landskapsrom. Arealene er forholdsvis flate og ligger noe lavere enn de øvrige hytteområdene i planområdet.

Figur 116. Fotografiet er tatt nordøst for Tjønnane mot sør.

Området sør for hovedveien ligger mellom Sagtjønn i sørøst og et større myrområde i nordvest. Landskapet er småkupert og domineres av flere store myrområder. Sammenlignet med områdene ved Fela, Deildenuten og Reinsvatn er områdene flatere og de ligger litt lavere i terrenget. Det er likevel god sikt i store deler av området, pga. de åpne myrområdene, små vannene og en god del fjell i dagen. Der det ikke er myr eller fjell i dagen, er terrenget dominert av lyngvegetasjon og furuskog. Hyttene i området er små, lite dominerende og godt tilpasset terrenget.

Figur 127. Fotografiet viser et forholdsvis åpent landskap med fjell i dagen, myrområder og et mindre vann. Sett fra midten av delområdet mot øst.

Figur 138. Fotografiet viser et åpent landskap med vid utsikt, fjell i dagen, myr og vann. Sett fra midten av delområdet mot vest.

Fela

Situasjonsbeskrivelse

Området ligger som en forlengelse av Deildenuten nordvest i planområdet. Området avgrenses av Gautefallvegen i nord, hovedveien inn til hytteområdene i øst, et større myrområde i sør og tettere furuskog i vest. Det er mye fjell i dagen og det glatte, blankskurte fjellet er svært fremtredende i store deler av delområdet. Området er sørvendt og kan minne om Deildenuten med sin form som et amfi. Hyttene ligger spredt i terrenget. Hyttene på toppen av åsen er noe tilbaketrukket i forhold til utsikt, men har til gjengjeld små vann, som ligger i naturlige fordypninger i fjellet eller i tilknytning til myrområder. Disse vannene gir variasjon i landskapet og dermed fine kvaliteter til området. Hyttene som ligger i amfiet, har god utsikt. Landskapet her er dominert av store flater med bart fjell, små myrer og spredt furu-, bjørk- og lyngvegetasjon. I de søndre delene av landskapet ligger en lang smal myr og preges av større og tettere furuskog. Deler av området har utsikt mot Tjønnane og Reinsvatn og en mindre del mot fylkesveien, Felehovet nord og Rosstjønn.

Figur 149. Fotografiet er tatt nordøst i delområdet og viser små vann som ligger mellom naturlige fordypninger i fjellet og myr.

Figur 20. Fotografiet er tatt nordvest i delområdet og viser spredt skogsvegetasjon med furu, bjørk og lyng, myr og et mindre tjern.

Figur 21. Fotografiet er tatt mot sør og viser utsikten fra amfiet mot myrområdene i bunnen delområdet, som strekker seg videre inn sør i området Tjønnane.

Figur 22. Fotografiet viser store flater med blankt fjell, noe som er svært karakteristisk for området.

Figur 153. Fotografiet er tatt i søndre del av området og viser den store myra som skiller Fela fra deler av Tjønnane. Tidligere var det mer vann på denne myra, men det er blitt drenert ut.

Reinsvatn

Situasjonsbeskrivelse

Delområdet ligger inn mot kommunegrensa mellom Nissedal og Drangedal i nordøst, avgrenses av Reinsvatn i sørøst og Sagtjønn og Reinvassløkjene i sørvest. Området er kupert med flere mindre topper i terrenget som fungerer som fine utsiktpunkt. Hyttene ligger spredt og er stort sett små og lite prangende i terrenget. En stor andel av terrenget er preget av fjell i dagen i spredte mindre arealer med furu, bjørk og lyngvegetasjon. I forsenkninger er det gjerne myr og små vann. Kantsonene mot vannene i området er i stor grad myrlendte, men ved større vann, som Reinsvatn, er det også fine svaberg som går ned i vannet. Området har fine visuelle kvaliteter ved at det er variert og samtidig forholdsvis åpent. Ved å gå opp i høyden er det lett å få utsikt over svært store områder.

Figur 164. Fotografiet er tatt mot vannet lengst nordøst i delområdet, ved tomt 228.

Figur 175. Utsikt mot Tjønnane og Deildenuten.

Figur 186. Planlagt utleieområde ved Reinsvatn. Tjernet i forgrunnen ligger ute på en halvøy i Reinsvatn, der det planlegges utleiehytter på begge sider av tjernet og fjellryggen midt i bildet, Mot tjernet og oppå fjellryggen utenfor tjernet er det ikke planlagt utleiehytter.

Figur 197. Fotografi tatt på toppen som ligger nordvest i planområdet, 553 moh, område sett mot nord. Området er i planen avsatt til felles uteoppholdsareal, BUT6.

Rosstjønnstigen

Situasjonsbeskrivelse

Delområdet ligger øst for fylkesveien ved Rosstjønn og grenser mot reguleringsplanen for Støylsheia sør og Mjåvassvegen i sør, Bjønndalen i øst og fylkesveien i nord og vest. Området er en lokal konveks fjellformasjon som stiger fra fylkesveien og opp over denne, men ligger likevel langt under toppen av området Fela. Området har god ryggdekning i bakenforliggende terreng, er bevokst med furu- og bjørkeskog, lyng i feltsjiktet og noen små myrpartier samt fjell i dagen. Der er 7 spredte hytter og egen kjøreadkomst i området. Fra området er det utsikt over Støylsheia og til deler av Rosstjønnområdet. I området er det flere mindre topper som naturlig vil være skiller mellom tomter. Det er ikke noen typiske utsiktspunkt i området. Hyttene ligger spredt og er stort sett små og lite prangende i terrenget.

Figur 28. Bilde tatt fra fremsiden av tomt 910 øverst i området i vestlig retning.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planområdet er stort, og planen legger til rette for utbygging av et forholdsvis omfattende veinett. Planen legger også til rette for at alle hytter i området – både eksisterende og nye - skal få vann, avløp og strøm. Dette vil naturligvis medføre omfattende inngrep i terrenget. Veiene er lagt så skånsomt som mulig i terrenget og det har vært et mål at disse skal underordne seg landskapet og ligge godt i terrenget utenfor de store svabergene og myrene. Planlegger har vært ute i marka sammen med landskapsarkitekt for å se nyansene i landskapet. Det er etter beste evne gjort stedlige tilpasninger slik at veien kan legge seg inntil fjell, fremfor at fjell sprenges vekk. Der veien legges på fjellet, er det ønskelig å lage en mindre natursteinmur fremfor å fylle igjen, fine, blanke fjelloverflater. Fyllinger slakes ut, der dette er hensiktsmessig og stedegen jord legges på fyllingene, slik at den lokale vegetasjonen kommer opp igjen (naturlig revegetering).

For å ivareta landskapet er det i planarbeidet vektlagt at hyttene skal legges i eksisterende terreng uten større inngrep. Tomtene er valgt ut på steder der det gjerne er naturlige flater og dermed kun mindre behov for terrengtilpassing. Hytter skal generelt ikke ødelegge silhuetten i landskapet. Det settes i bestemmelsene strenge krav til at det ikke skal gjøres større inngrep enn høyst nødvendig ved bygging av den enkelte hytte. Hytter som legges inn i terrenget skal ikke ha høye synlige fyllinger, skjæringer eller murer. Hytter med to etasjer eller underetasje skal legges inn mot terreng, slik at det ikke blir store, synlige inngrep rundt hyttene.

For eksisterende bebyggelse vil det bli anledning til å bygge om eller bygge på hytta. I de aller fleste tilfeller med høyere bygg enn dagens. På tomter der det ikke ligger til rette for det, vil det kunne bli nødvendig at tilbygg ikke ligger i plan med gulvet til den opprinnelig hytta om man ønsker takhøyden etter dagens standard.

Materialvalg og fargebruk er viktig for at hyttene ikke skal blir for dominerende i landskapet. I bestemmelsene er det sagt at hyttene skal bygges i naturmaterialer som stein og tre og ha jordfarger som passer inn i det landskapet de står i. Taktekkingsmaterialer er også beskrevet i bestemmelsene for å unngå at det blir større flater med glinsende tak i et ellers rolig landskap. Et unntak her er solcelleanlegg. Disse bør ha matt fargetilpasning til fasaden de festes på og fremstå som en mest mulig integrert løsning der de plasseres.

For området med små utleiehytter, som ligger lengst øst i planområdet (ved Reinsvatn), er det tenkt at hyttene i så liten grad som mulig skal etterlate seg noe fotavtrykk. Hyttene skal bygges på punktfundament i terrenget, slik at det ikke blir behov for fyllmasser og planering av områdene der hyttene skal ligge. Hyttene skal ha innlagt vann, avløp og strøm, men ingen av disse fasilitetene skal være synlig i terrenget slik det vanligvis er med vann og avløpsledninger lagt i veier eller strøm i luftlinje. Stiene inn i området følger bart fjell og trenger ingen tilrettelegging.

Figur 209. Illustrasjon av hytteområdet på halvøya ut i Reinsvatn. Hyttene er små og ligger skånsomt i terrenget med et minimalt fotavtrykk. Illustrasjon: Arkitekt SANDEN + HODNEKVAM.

Landskapet på Gautefallheia er spesielt godt egnet for naturbasert reiseliv, spesielt stisykling, for barn og unge og eldre.

6.4 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Bakgrunn og føringer

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv

defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. (*kilde: Håndbok V712, Statens vegvesen*). I denne planbeskrivelsen er temaet nærmiljø utelatt, siden friluftsliv er den aktiviteten som er sentral i et hytteområde.

Stortingsmeldingen om friluftsliv (St.meld. 18, 2015-2016 "Friluftsliv – Natur som kilde til helse og livskvalitet") skal bidra til at enda flere driver med friluftsliv jevnlig, og dermed får oppleve friluftsliv som en kilde til bedre helse og høyere livskvalitet. Med naturopplevelse menes i tillegg til det naturgitte, også opplevelse av kulturminner i natur, og spor i landskapet fra tidligere og nye tiders bruk. Et nett i arbeidet med å få flere til å drive med friluftsliv er utvikling og opprettholdelse av gode og tilgjengelige turområder.

…….. Utvikling og ivaretakelse av stier og turveier i alle naturområder er avgjørende for en høy deltakelse i friluftsliv, og er svært viktig for friluftslivets" infrastruktur". (kilde Håndbok V712, Statens vegvesen)

<u>Situasjonsbeskrivelse</u>
Gautefallheia er et stort område i Nissedal og Drangedal kommuner, som over lang tid har vært brukt til friluftslivsformål. Området ligger mellom 450-700 moh. og er et mye brukt tur- og hytteområde. Gautefall skisenter og Gautefall Ski & Lodge ligger omtrent 3,5 km nord for avkjøringa til planområdet. Sørøst for området, i Heimdalsheia og omegn, ligger Canvas Telemark https://canvasnorway.com/telemark/.

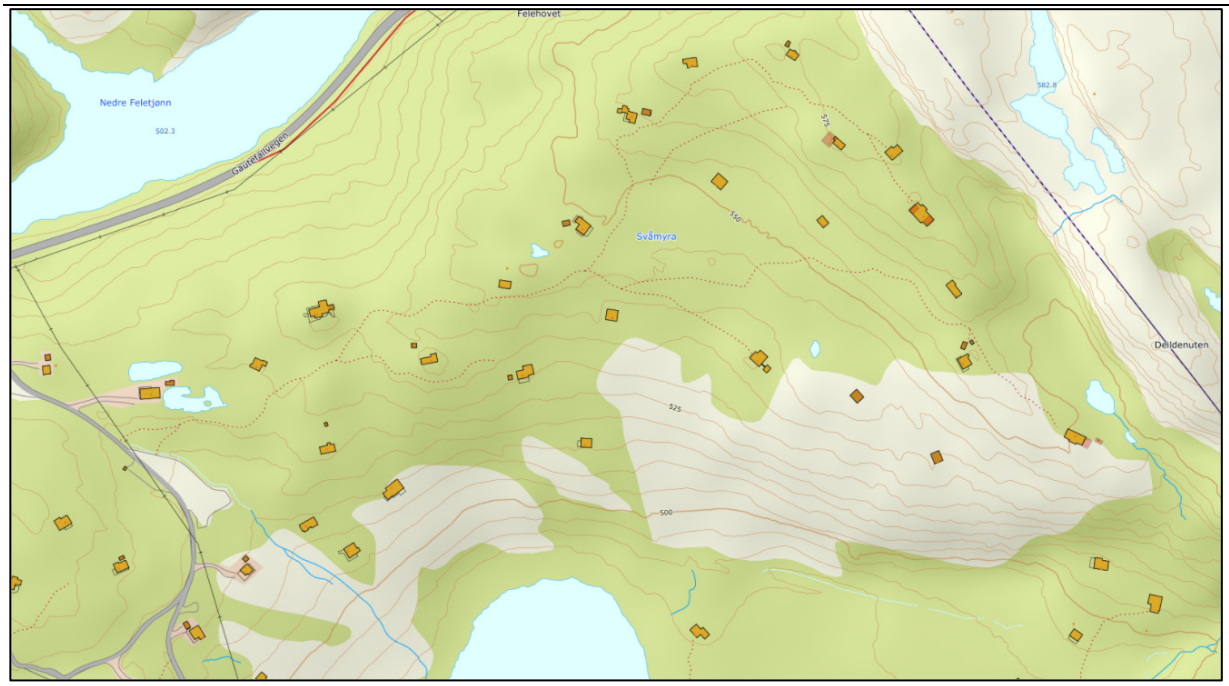
Sykkelbasert reiseliv er i stor utvikling og et tilbud som treffer alle generasjoner. Særlig den store utviklingen i bruk av el-sykler er med å gjøre nye friluftsopplevelser mulige for de som fysikken har satt begrensninger for. Satsing på utleie i dette området treffer således godt på prioriterte folkehelsehensyn omtalt i ovennevnte stortingsmelding. Svalandskapet på Gautefallheia skiller seg fra mange stisykling/terrengsyklingsområder ved å ikke stille høye krav til teknikk og fysikk.

Kommunedelplanen for Gautefallheia legger opp til en mer konsentrert utnyttelse av Gautefallheia. Det er flere av de tilstøtende områdene til Felehovet sør og Reinsvatn, som allerede er fortettet med hytter i moderne standard, vei og teknisk infrastruktur. Dette gjør at store deler av området innenfor kommunedelplanen allerede har et godt etablert vei- og stinett, noe som gir god tilgjengelighet til områdene innenfor kommunedelplanen.

Innenfor selve planområdet ligger det 146 eksisterende hytter. Disse har for det meste enkel standard og enkel sti/vei inn. Flere hytter har sommervei og enkelte hytter har vinterbrøytetvei helt inn. Mange kjører i tilrettelagte traseer og på bart fjell det ikke er gitt tillatelse til eller som er vist og godkjent i reguleringsplan. Dette er ulovlig motorferdsel i utmark.

Deildenuten

Deildenuten har 26 eksisterende hytter og to «hytteskall». Hytteskallene skal rives. Det er nylig bygd vei, vann og kloakk til de eksisterende hyttene i området. Området har fine kvaliteter med vid utsikt og blankskurte fjell som er fine å gå på. Hyttene ligger med god avstand imellom hverandre, slik at det fint går an å bruke området uten at det er sjenerende for naboer etc. Området er ikke markert som turområde i Turistforeningens kartdatabase over turområder. Åsen brukes sannsynligvis mest av hytteeiere i området. Kartet i *Figur 2130* viser at det er et eksisterende stinett i området, men at stiene først og fremst går inn til hyttene. I bakkant/langs toppen av området med bebyggelse er det en lite brukt sti i nord med mulighet for å komme opp til kommunegrensa nord i området og innover platået mot Gautefall alpinsenter.

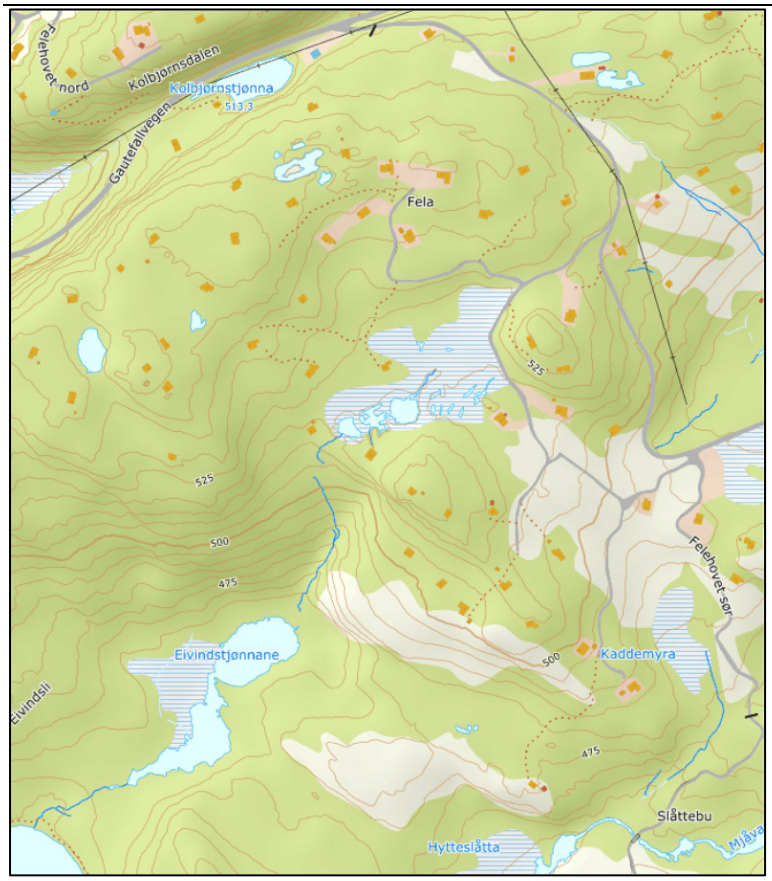


Figur 21. Kart over eksisterende stinett i Deildenuten.

Fela

Det er 51 hytter i området med et omfattende sti og veinett på bart fjell og delvis tilrettelagt mer enn det som fremkommer av kartgrunnlaget. Mange av hyttene ligger slik til at de kan nås ved å gå eller kjøre på svaberget. Store arealer med blankt fjell gjør det lett å bevege seg i området. Flere av hyttene lengst sørvest har ikke vei eller god/tydelig sti inn, som er markert i kartet. Området innehar ingen merkede turløyper og brukes sannsynligvis mest av de som har hytter i området. Se

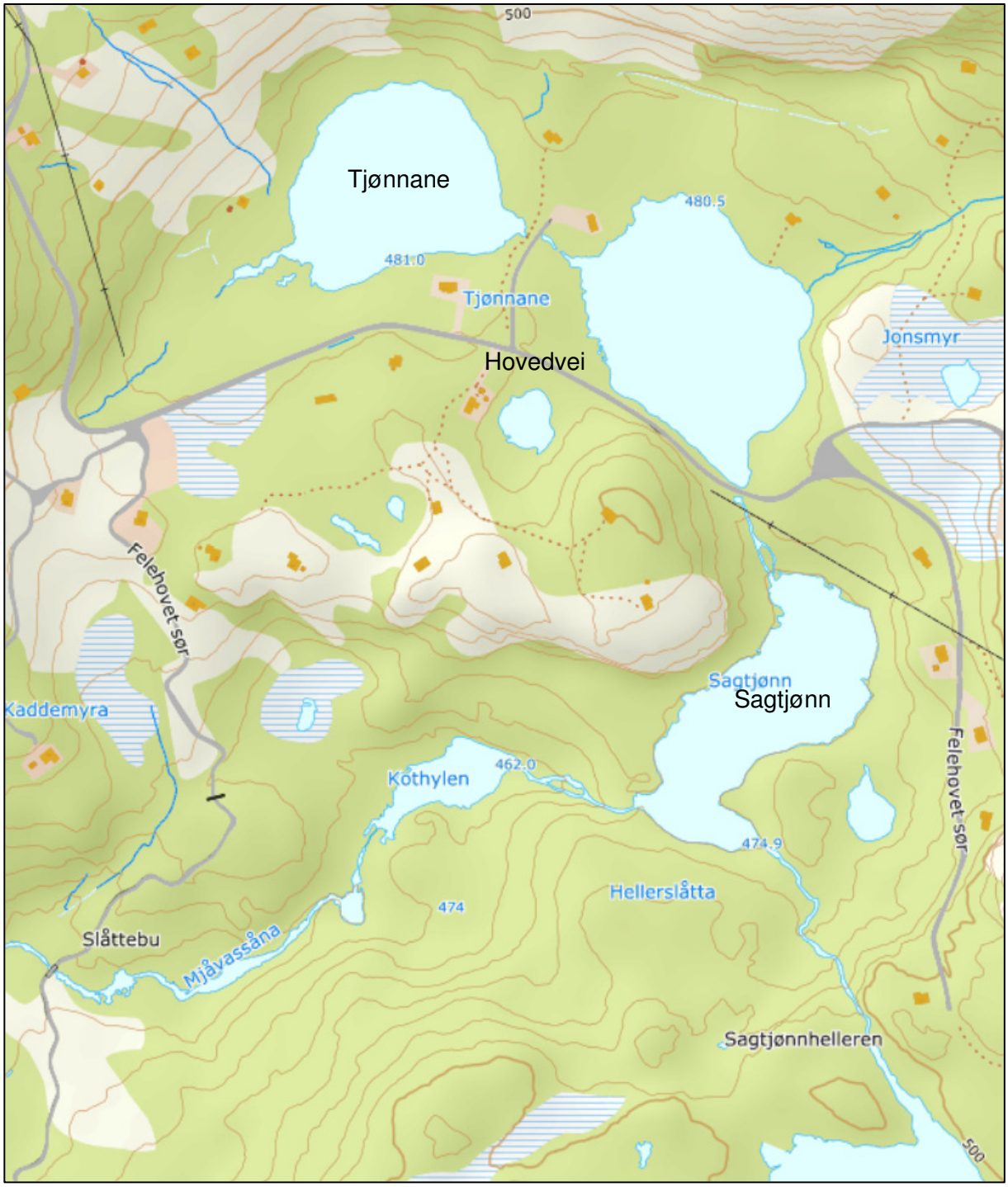
Figur .



Figur 31. Kart over eksisterende stinett i Fela.

Tjønnane

Området Tjønnane har 19 eksisterende hytter. Det ligger 12 hytter på nordsiden av hovedveien og i tilknytning til Tjønnane. Stiene i området går inn til hyttene og er ikke avmerket som et turområde i turistforeningens kartdatabase. Vinterstid går det en skiløype nord for de to vannene. Tjønnane ligger lavt i terrenget sammenlignet med områdene rundt på kote 480, så området gir ikke turopplevelser som utsikt, men kan være et fint mål for bading, fiske og bærplukking.

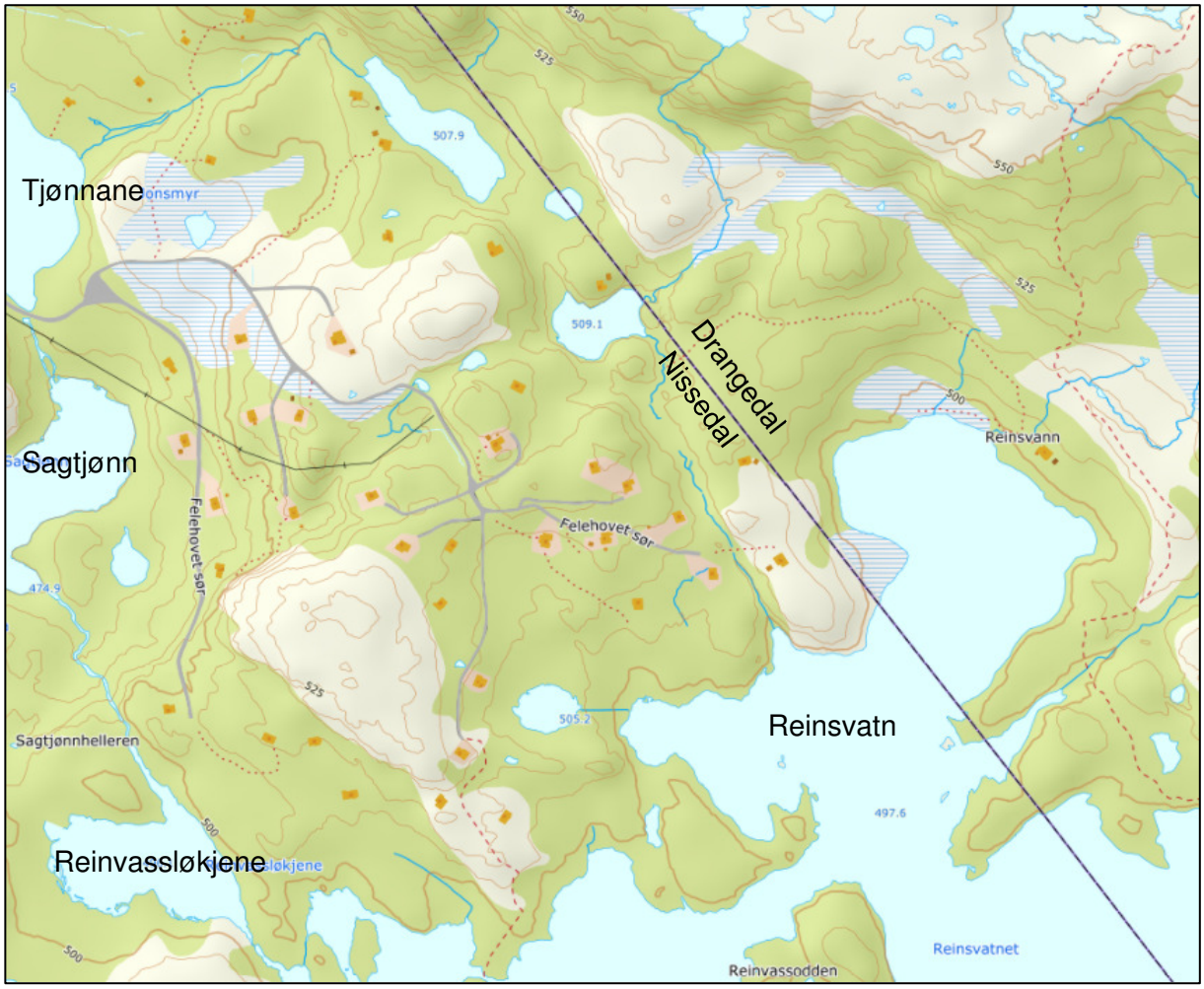


Figur 322. Kart over eksisterende stinett ved Tjønnane.

Sør for hovedveien ligger hyttene spredt i terrenget med god avstand mellom hver enkelt hytte. Området ligger på forholdsvis flate, småkuperte arealer. De fleste hyttene i området kan nås fra veier eller stier, men noen av hyttene, spesielt lengst vest i området har ingen sti eller vei inn.

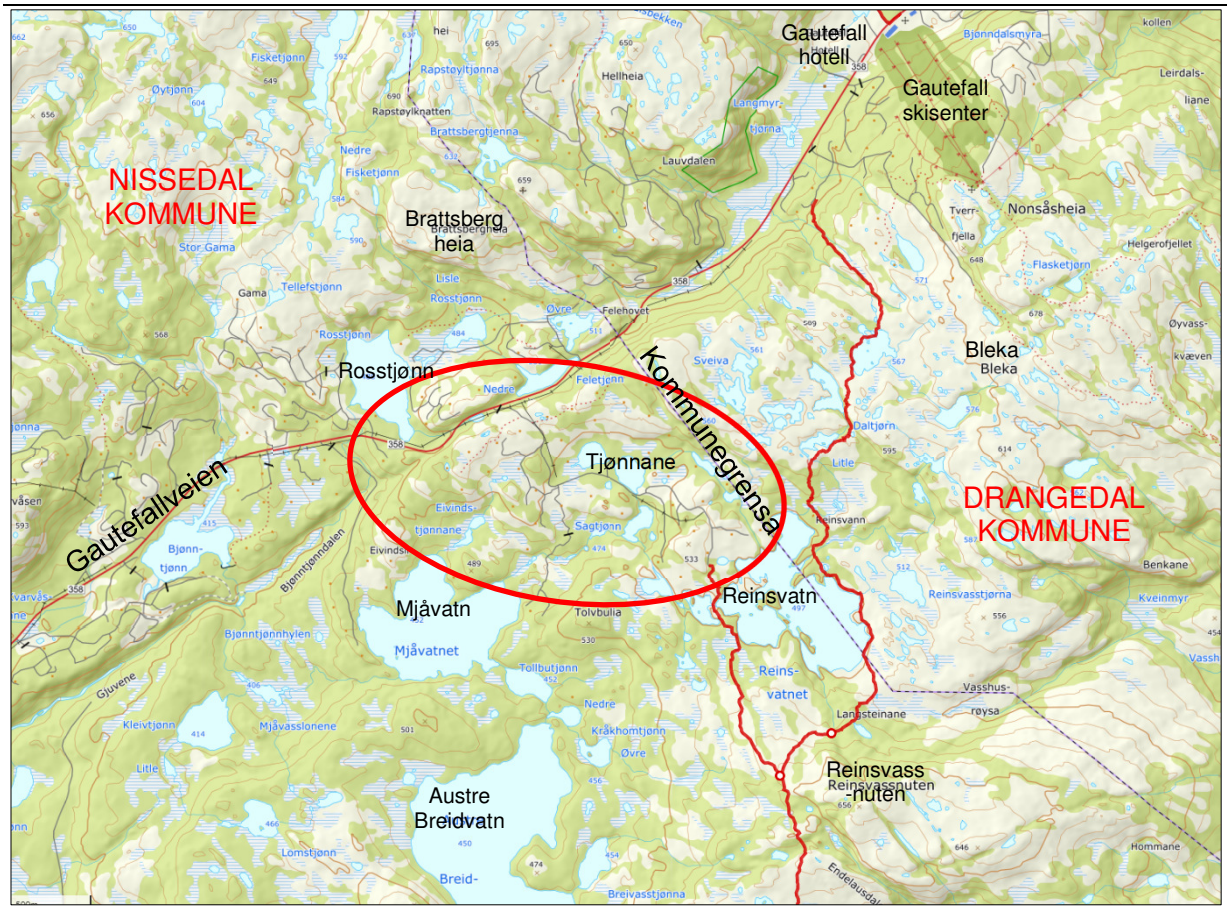
Det er ikke merkede stier eller turområder som brukes i særlig grad av allmennheten, slik at området først og fremst er i bruk av de som eier hytter i området.

Reinsvatn
Området ligger sør for Tjønnane i nordvest, kommunegrensa i nord og Reinsvatn i sør og består av 43 hytter. Dette er en av innfallsportene til store uberørte naturområder og rekreasjonsområder. Turistforeningen har en merket sommerløype i området (se røde stimarkeringer i fig. 15). Løypa går fra Havrefjell i sør mot Gautefall skisenter i nord. Hovedløypa ligger på østsiden av Reinsvatn, men det er altså en avstikker som går inn mot det avsatte hytteområdet i kommunedelplanen vest for Reinsvatn. Det er en blåmerket sti til Reinsvassnuten, der en kan få vid utsikt og på en god dag se helt til sjøen ved Kragerø. Den bakenforliggende Stolvassnuten er et attraktivt mål for både stisyklister og turgåere. Fra toppen av Reinsvassnuten og Stolvassnuten ser man branntårnet på Solhomsfjell nær Gjerstad som er et attraktivt turmål for de som vil på lenger turer på sykkel eller til fots.



Figur 33. Kart over eksisterende stinett ved Reinsvatn.

Rosstjønnstigen
Området ligger helt vest i planområdet, og har 7 eksisterende hytter. Det er ikke avmerket stier i kartgrunnlaget, men i grunnkartet finner man navnet Rosstjønnstigen. Denne stien går opp under planlagte hytter vest i området og krysser fylkesveien over til Rosstjønn. Herifra er det stier nordover i området Felehovet nord og inn i Drangedal på vestsiden av fylkesveien, og mot Gamatun og Øverlandsheia i vest og sørvest. I området på vest/nordsiden av fylkesveien kjøres det opp et omfattende løypenett på vinteren.



Figur 234. Kart over turistforeningens merkede løyper i området er vist med rødt (ut.no). Planområdet er vist med rød ring.

Mjåvatn

Over alt er det mulig å komme til vannene, men det kan være vanskelig å ferdes langs med disse på grunn av våte myrer og myrpartier. Det er få godt egnede naturlige steder å bade. Derfor er det åpnet for å opparbeide badeplass nede ved Mjåvatn i et område der det er naturlig sand og et sør og vestvendt bakland bestående av både flate platå og lyngbakker og spennende områder.

Figur 245. Bilde av sørspissen av planlagt badeområde ved Mjåvatn.

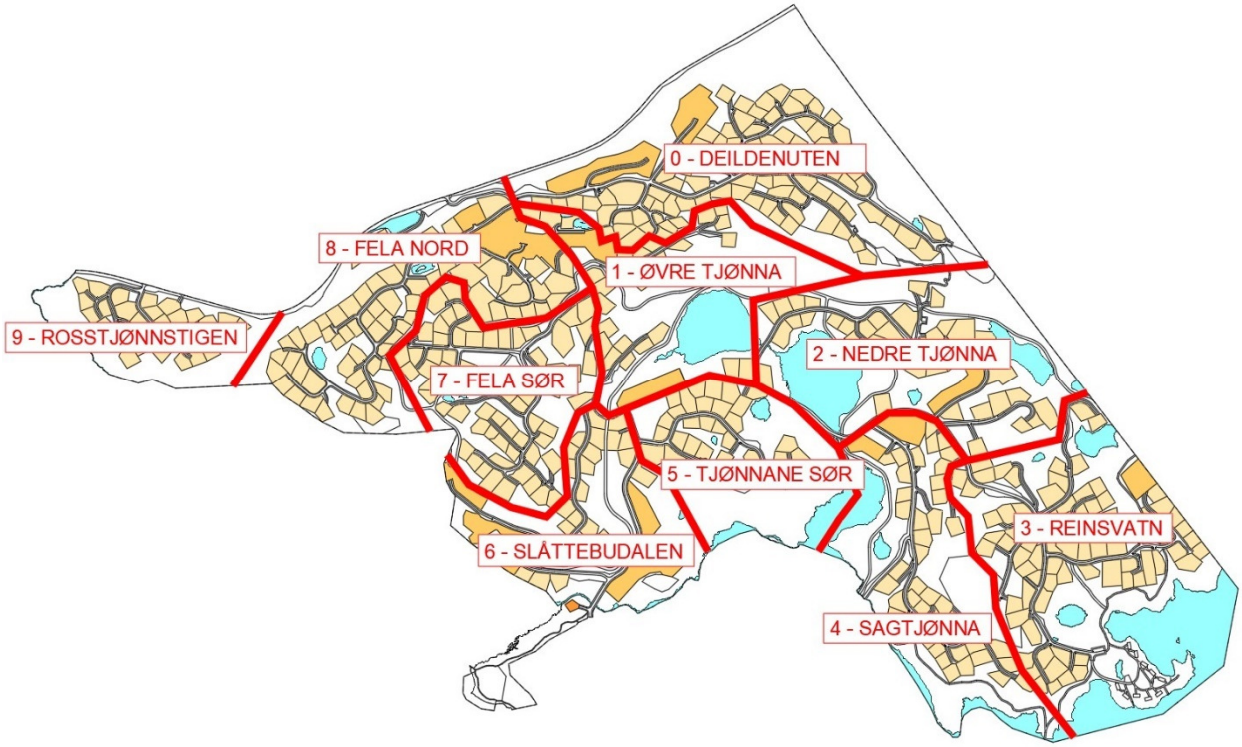
Figur 256. Bilde av spennende bakland i område for uteopphold. Mellom dette og stranden er det åpne lyngflater innimellom furuskogen.

Figur 267 Bilde av åpen lyngflate innimellom furuskogen.

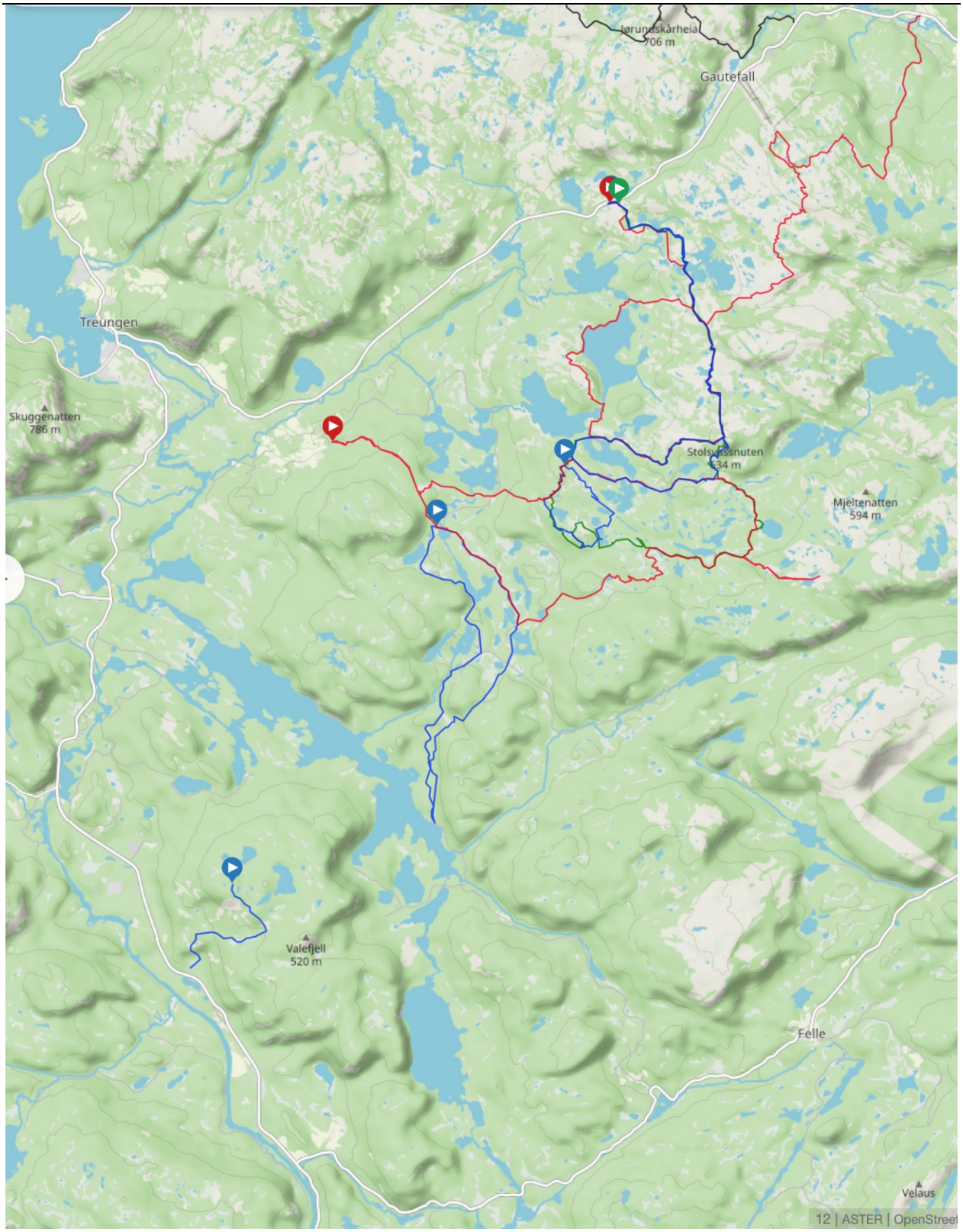
Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget legger opp til at eksisterende stinett tas vare på, legges om og sikres adkomst ved innregulering av nye stier, skiløyper og adkomster til disse, samt nye veier. Dette er positivt for friluftslivet og for folkehelse. Mange velger å gå turer langs tilrettelagte ferdselsårer. Det tilrettelegges for vei til alle hytter. Dette vil medføre et forholdsvis omfattende nytt veinett i området, som vil bli benyttet av myke trafikanter. Skiløypa i området legges litt om, og foreslås som planskilt løsning i fremtiden der den krysser hovedveien (SKV1) til Reinsvatn. Da vil den ikke krysse vei, til tross for den foreslåtte omfattende utbyggingen. Dette er helt unikt. Nord for Fylkesveien krysser hovedskiløypa 8 kjøreveier.

Det planlegges to nye rundløyper, en i Fela og en i Reinsvatn-/Sagtjønnaområdet. I tillegg er det planlagt nye tilfarter til eksisterende skiløype og flere nye turveier. Skiløypene vil bidra til gode muligheter for turer også sommerstid, sammen med alle stiene og veiene i området. I dag kjøres det opp en tilfart til skiløypa fra Fela mot Kaddemyra. Denne vil på sikt bli lagt om fra Fela og ned mot Tjønnane, samt ned mot Eivindstjønnane. Figur 38 og vedlagte kart (vedlegg 8), viser ferdselskorridorer på barmark og om vinteren i området med hhv. røde og blå streker. Figur 39 viser utsnitt av stisykkelløypene.



Figur 278. Kartet viser grønnstrukturen og sti-/løypenettet i området (Se også vedlegg 8).



Figur 289. Kart med stisykkelløyper. Kilde: trailguide.net

6.5 Barn og unges interesser

<u>Situasjonsbeskrivelse</u>
Området er i dag utbygd med mange hytter, som ligger i naturomgivelser. Det er ikke spesielt tilrettelagt for barn, men mange naturlige lekeområder i naturen.

Konsekvenser og avbøtende tiltak
Planforslaget tilrettelegger for at det skal være store tomter, at hyttene legges skånsomt i terrenget og at minst mulig natur skal bygges ned. Det legges ikke opp til lekeplasser i området, men bevaring av natur som har betydning for nærrekreasjon og friluftsliv i størst mulig grad. En skånsom utbygging, godt stinett, mange fine turmål i nærområdet er med på å sikre at barn og unge får trygge og fine lekeområder i naturen. Det er satt av egne områder der det kan tilrettelegges for bygging av f.eks. en gapahuk eller grillhytte. Dette vil bli fine steder for barnefamilier og andre, som trenger et mål for turen, i tillegg til hellerne i området og vannene.

Det er i området mange fine steder som er godt egnet for lek. Blanke svaberg, små og større fjellvann og små og mellomstore topper vil kunne gi utfordringer for barn i alle aldre. Ved de planlagte utleiehyttene legges det til rette for små brygger ut i vannet, som gjør at det blir mulig å komme ut på vannet med kano, kajakk ol., samt skøyter.

Fra Reinsvatn og Mjåvatn og innover på Heimdalsheia er det etablerte stier tilrettelagt for fotturer og stisykling. Kloppa myrer og enkle broer gjør at det er mindre teknisk krevende å sykle på disse stiene, og muliggjør bruk av stinettet for barn og unge og for voksne med begrenset fysiske og tekniske ferdigheter.

Det planlegges å oppgradere noen av stiene på denne måten, og å lage noen nye stier for å binde sammen områder der det kan være hensiktsmessig å etablere faste ferdselsårer. Svalandskapet i området har unike kvaliteter der man kan sykle fritt der «stien» kun har funksjon i å angi retning og forbindelser mellom svaområder. I mellomliggende myrer eller våtmarkslandskap er klopping, broer eller andre mindre tiltak viktig for å begrense sår som skaper avtrykk fra gående og særlig fra syklister. Utviklingen med økt bruk av el-sykler bidrar til at ferdsel på stiene blir mulig for nye brukergrupper, både unge og eldre. Tyngre belastning på stiene både som følge av økt ferdsel og at tyngre sykler forsterker behovet for små tiltak for å spare naturen for slitasje.

Klopper i trematerialer er mye brukt i heiområdet og glir fint inn i naturlandskapet. Der det ligger til rette for det kan steiner brukes i våtområder for å begrense behovet for og kostnadene med vedlikehold av stiene.

6.6 Universell utforming

Situasjonsbeskrivelse
Veiene og stiene i området har ulik stigning og opparbeidelse. Der er ingen spesielt tilrettelagte stier, turområder, badeområder, fiskeplasser osv. tilpasset universell utforming (UU). En del eiendommer har kjøreadkomst og uteoppholdsareal og bygningsmasse som er eller kan tilpasses krav til UU.

Konsekvenser og avbøtende tiltak
Det planlegges ikke og er ikke krav om spesielle tiltak eller tilbud tilpasset UU, men det er vist kjørevei opp til det største planlagte uteoppholdsarealet BUT6, og åpnet i bestemmelsene for at stier kan ryddes og klopplegges. Dette øker tilgjengeligheten.

Veier i området er i hovedsak planlagt med stigning maks 10 % som er innenfor kravet til universell utforming i TEK17. For noen kortere partier er det planlagt brattere strekninger på 12,5 % for å tilpasse terrenget bedre. Eksisterende vei oppi Deildenuten har en strekning med 14 % stigning. Det vil være mulig å legge til rette for UU ved utbygging av den enkelte hytte, men dette er ikke et krav i planen. Kravene i TEK 17 gjelder for utbygging av fritidsboligene.

6.7 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse
Det er ikke registrert kulturminner verken i miljøstatus eller i riksantikvarens database Askeladden. For nordlige del av planområdet ble det gjort en kulturhistorisk registrering i 2006. Dette var en visuell overflateregistrering, der det ble konkludert med at det ikke ble gjort funn av automatisk fredete kulturminner og at planen derfor ikke vil komme i konflikt med kulturminner i området. *Kilde: Kulturhistorisk registrering. Felehovet. Nissedal kommune, Telemark fylkeskommune, 09.10.06.*

Konsekvenser og avbøtende tiltak
På bakgrunn av registreringen ovenfor og liten sannsynlighet for funn, ble det besluttet å ikke utføre ytterligere registreringer. Dersom det under arbeidets gang skulle dukke opp automatisk fredete kulturminner, må kulturminnevernmyndigheten i Vestfold og Telemark fylkeskommune varsles umiddelbart.

6.8 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse
Ved søk i Miljødirektoratets Naturbase og i Artsdatabanken, er det ikke registrert arter med nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte naturtyper eller annet som kan ha betydning for utnyttelsen av planområdet. I artsdatabanken foreligger registreringer av noen ulike livskraftige dyre og plantearter, men disse er lagt inn av privatpersoner og kan ikke sees på som en fullstendig kartlegging av området.

Statsforvalteren påpeker at det kan være gammel furuskog i området og sannsynlighet for at det er slåttemyrer.

Det går fram av kartgrunnlaget (særlig gamle ØK-raster) at flere av de lavest beliggende myrene i og like utenfor planområdet tidligere har blitt brukt som slåttemyrer. Kartgrunnlaget gir også indikasjoner på bebyggelse eller plasser i naturen som har eller kan ha blitt brukt i forbindelse med slått eller annen aktivitet. Vi har festet oss ved følgende stedsnavn innenfor planområdet:

- Kaddemyra
- Jonsmyr
- Hytteslåtta
- Kothylslåtta
- Hellerslåtta
- Sagtjønnhelleren
- Slåttebu

Ved hjelp av lokalkunnskap og samtaler med bygdefolk som har god kjennskap til forholdene i dette heiområdet langt tilbake har vi bragt på det rene at ferdsel og utnyttelse av heia i området trolig går mange, mange hundre år tilbake. Området har blitt benyttet både til fiske, jakt og til slått av myrer (slåttemyrer). Langt tilbake ble området brukt av veidefolk (nomader) som levde av fisk og vilt. Kothylen og vassdraget nedenfor mot Mjåvatn er eksempel på stedsnavn som

kan settes i forbindelse med fiske, som igjen trolig har gitt navnet til den nærliggende Kothylslåtta. Myrene ble brukt til slått av folk på gårder og husmannsplasser i nærområda, fra Støyleiendommen i sør-vest og Heimdalgårdene i sør-øst. Helleren ved Sagtjønna, Sagtjønnhelleren (se omtale nedenfor), har trolig blitt brukt som overnattings- og spiseplass mange hundre år tilbake av veidefolk. Senere ble den brukt av fastboende i nærområda i forbindelse med slått, hvilket trolig har gitt navnet Hellerslåtta på sørsiden av vassdraget (utenfor planområdet). Det lå i lang tid en liten bu i nærheten av stedet på kartet der det står Slåttebu (se grundigere omtale nedenfor). Denne tilhørte Støylseiendommen og ble brukt i forbindelse med slåtten på myrene i området. Flere myrer i området har navn som trolig kan forbindes med personer som i sin tid har brukt disse myrene til slått. Jonsmyr antas å ha blitt brukt av Jon Støyl, en av de siste som bodde på Støyl.

Slåttemyrer
Disse myrene ble slått og hvor høyet ble satt i stakk i myra. Senere ble foret fraktet til gårdene og husmannsplassene hvor det ble brukt som til for til dyr gjennom vinteren. En enkelt familie hadde kanskje bare én ku selv, og én slåttemyr kunne gi mye av foret det var bruk for gjennom vinteren. To eller flere samarbeidet om slåtten (det var behov for to for å sette opp en stakk). Arbeidet med å slå gresset foregikk som regel tidlig på morgenen fordi det da var best å slå. Det var derfor vanlig å overnatte i nærområdet. Både i forbindelse med overnatting og måltider var det viktig å kunne fyre bål.

Av hensyn til brannfaren ble slike overnattingsplasser lagt i umiddelbar nærhet til vann. Det er kjent to steder som ble benyttet til dette formålet, Sagtjønnhelleren og Slåttebu. Begge lå i umiddelbar nærhet til vann der det også var godt fiske. Det er ikke bebyggelse innenfor planområdet i dag som ble benyttet i forbindelse med slått. Dette kan ha bakgrunn i at det innenfor planområdet kun er små vann, uten fisk og svært grunne og fattige myrer, og at overnatting og bebyggelse ble lagt der det var gode muligheter for å få fisk.

Sagtjønnhelleren
Dette er en naturlig heller, som langt tilbake trolig har blitt brukt av veidefolk og siden fastboende i forbindelse med slåtten av myrer i området. I dag kan det observeres at den i nyere tid er blitt benyttet som rasteplass for turgåere, da det blant annet er spor etter bål.

Denne helleren er allerede et fint turmål for enkelte i området. I reguleringsplanen er denne spart for inngrep. Her kunne vært en hensiktsmessig veitrasé for forlengelse av vei SKV12, istedenfor vei SKV13 som er planlagt for å muliggjøre eventuell framtidig adkomst til gnr. 37 bnr. 14. Valget falt på en egen trase SKV13 blant annet for å skjerme Sagtjønnhelleren for inngrep i umiddelbar nærhet.

Slåttebu var ei bu som ble brukt under slåtten av slåttemyrer, og tilhørte eierne av Støyleiendommen. Det har vært tatt et bilde av denne, som det foreløpig ikke har lyktes å få tak i. Det blir fortalt at den var ca. 2,5 meter bred og 2 meter lang. Den var utforma som en gapahuk, med ca. 2 meter høyde ytterst og en halv meter innerst. Den hadde liggende stokker på alle fire vegger og en åpning på den ene kortsida som man krøp inn igjennom. Bruken av bua tok slutt da man slutta med slåttemyrene en stund før krigen, men denne kilden til høy ble gjenopptatt i krigsåra. Siste kjente brukstidspunkt for Slåttebu kan således ha vært under krigen. Det finnes ikke lenger spor av denne bua.

<u>Konsekvenser og avbøtende tiltak</u>
Stedsnavn og lokal kunnskap lokaliserer slåttemyrene til lavtliggende steder i planområdet. Slåttemyrer og gammel furuskog er undersøkt av fagkyndig biolog. Se vedlagt Faun-rapport (vedlegg 10). Det ble ikke gjort funn av gammel furuskog eller slåttemyrer som kvalifiserer til utvalgt naturtype med nasjonal forvaltningsinteresse, men det ble funnet slåttemyrer som sammen med oppfordring fra statsforvalteren resulterte i fjerning av 13 tomter, justering av formålsgrenser og flytting av to veier. Dette var i området Jonsmyr (Justering av formålsgrenser

for byggeområde, fjerning av to tomter og en vei), myr ved LF77 (fjerning av 5 tomter, justering av formålsgrenser/flytting av tomter og flytting av kjørevei), Kaddemyra (fjerning av to tomter), Kothylslåtta (fjerning av to tomter) og øst for Eivinstjønnane ved LF87 (justering av formålsgrenser og to tomter).

Ved bygging av vei over eller i kanten av myr, må det skilles på om det bygges der myra får tilført vann eller ikke og om tiltaket medfører uttørking av myra. Der vei blir liggende slik at den kan påvirke de hydrologiske forholdene i myra kan veien bygges på duk som et avbøtende tiltak, eller vannet ledes ut i spredegrøfter på nedsiden av veien.

Da det i utgangspunktet er planlagt få tiltak i myr, og det er mulig å bygge vei på duk og stier på klopper over myr, ser vi ikke at planlagte tiltak, ferdsel osv. vil få vesentlige konsekvenser for myrer eller slåttemyrer.

For å opplyse hvordan man overnattet, levde og slo myrene planlegges det å sette opp skilt og en informasjonstavle som forteller om hvordan Sagtjønnhelleren langt tilbake har blitt benyttet som overnattingsplass av veidefolk, og fra gårdene på Støyl og i Heimdal i forbindelse med arbeid på slåttemyrer helt fram til og med under krigen.

Ettersom det finnes lokalkunnskap og trolig også bilder av Slåttebu er den tenkt å kunne danne modell for bygging av en gapahuk som kan brukes som turmål i nærområdet, der det med skilt og informasjonstavle vil kunne informeres om hvordan slåttemyrene i området i sin tid var en viktig kilde til fòr og dermed drift av gårdsbruk og husmannsplasser på Støyl og i Heimdal. Dette vil kunne lokaliseres ved Kothylen og være start/sluttpunkt på en historisk vandring i natur og kulturlandskap med en spennende historie og flotte rekreasjonsområder langs vassdrag mellom Sagtjønnhelleren og Kothylen.

6.8.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt (”bygges på vitenskapelig kunnskap”). Som nevnt over foreligger det ikke noen registeringer av arter med nasjonal forvaltingsinteresse. Sannsynligheten for at det finnes rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper ut overslåttemyrer innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i området og at biolog under sine feltarbeider ikke gjorde ytterligere funn. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og mulig skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

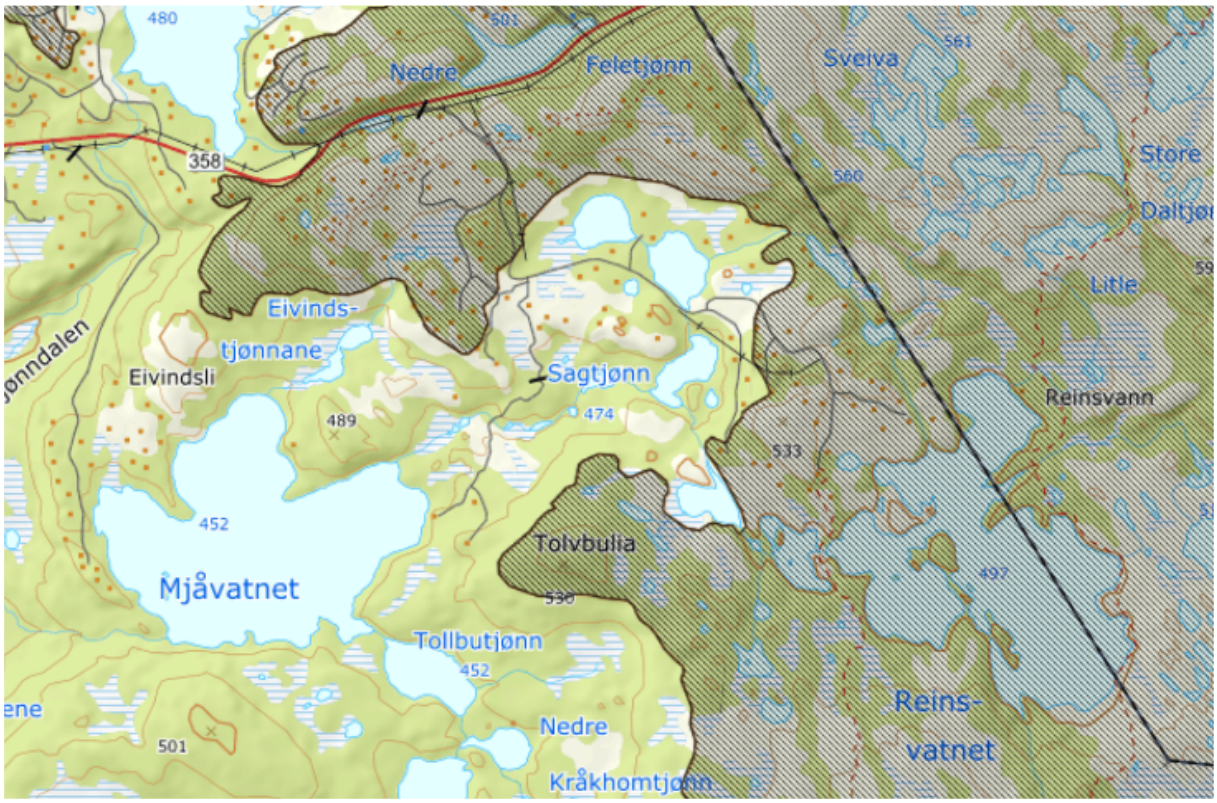
6.9 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.9.1 Skogbruk

Situasjonsbeskrivelse
Området ligger høyt i terrenget og arealene i planområdet er i hovedsak registrert som impediment. Noen mindre arealer innimellom er registrert med lav bonitet. Det er ikke registrert utvalgte naturtyper i skog og det er ingen MiS-figurer innenfor planområdet.

I karttjenesten Kildens kart ligger de skraverte områdene i Figur *40*40 inne som vernskog. *I henhold til Skogbruksloven § 12, anses skog som vernskog når den tjener til vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling.* Kilde NIBIO.



Figur 40. Kart hentet fra Kilden – Skogportalen. De skraverte områdene viser vernskog.

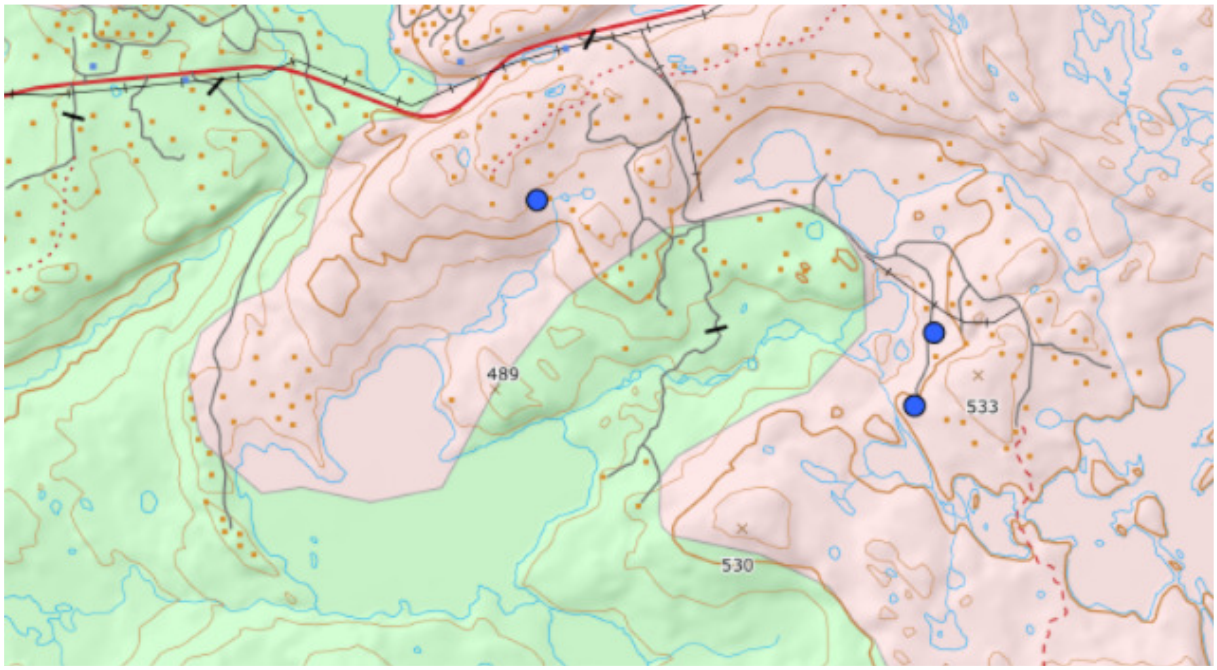
Konsekvenser og avbøtende tiltak
Planen vil ikke ha konsekvenser for skogbruk. Planen vil ikke medvirke til avskoging i form av hogstflater. Det vil kun bli tatt ut nødvendig vegetasjon for fremføring av veier og oppføring av bygninger. Dette er nedfelt i bestemmelsene. Avbøtende tiltak ansees da for ikke å være nødvendig.

6.9.2 Geologiske ressurser

Situasjonsbeskrivelse
På NGU (Norges geologiske undersøkelse) sin hjemmeside er det registrert at den dominerende bergarten i området er diorittisk til granittisk gneis, migmatitt.

Toppene og dalsidene i planområdet er registrert som bart fjell. Dette brukes om områder som stort sett mangler løsmasser og der mer enn 50 % av arealet er fjell i dagen. I dalbunnen er det i hovedsak morenemateriale, som ligger som et tynt dekke over berggrunnen. Materialet er plukket opp og avsatt av isbreer. Tykkelsen på avsetningene er normalt mindre enn 0,5 m, men kan helt lokalt være noe mer.

Det er ikke registrert grus- og pukkforekomster i området. Det er registrert 3 grunnvannspunkter. Se Figur .



Figur 41. Kart hentet fra NGU. Rosa arealer er registrert som bart fjell, grønne arealer er registrert som morenemasser, blå prikker viser grunnvannspunkter.

Konsekvenser og avbøtende tiltak
Planen vil ikke ha konsekvenser for geologiske ressurser.

6.10 Transport og trafikkavvikling

Situasjonsbeskrivelse
Det går en hovedvei inn i planområdet i dag. Denne strekker seg fra Gautefallvegen i nord og sørover helt ned mot Reinsvatn. I Deildenuten er det nylig bygd vei, vann og avløp til eksisterende hytter. Det er kjørbare veier og traseer til en del av hyttene i området Fela og Tønnane sør, men de innerste områdene/hyttene ligger i dag helt uten kjørevei. Reinsvatn- og Sagtjønnaområdet har et forholdsvis godt utbygd veinett, dels med lav standard, men noen av hyttene mangler vei helt frem også i dette området. Området Rosstjønnstigen har en enkel vei inn til det lille hytteområdet som ligger der i dag, samt en enkeltavkjørsel med parkeringsplass til en hytte. På vinteren er det mange av de kjørbare sommerveiene som ikke blir brøytet. Da parkerer flere på felles parkeringsplasser. Det er to store parkeringsplasser mellom Deildenuten og Fela nord, en stor sørvest for øvre Tjønna og en mellom nedre Tjønna og Sagtkjønna. Videre i enden av veien ved Reinsvatn og ved Reinsvassløkjane/Sagtjønnhelleren, og ellers på små spredte parkeringsplasser langs hovedveien.

Det er gitt dispensasjon til bygging av vei til tomt 354 og 358 ved Reinsvatn og starten av SKV19 frem til tomt 810 og tomt 819/862 i området Fela nord.

Konsekvenser
Veiene som er vist i ny reguleringsplan tar utgangspunkt i det eksisterende veinettet, men hovedveien (SKV1) er planlagt i ny trase fra fylkesveien og opp til høybrekket mellom Fela og Deildenuten, og fra kanten av Deildenuten og ned til Tjønnane og delvis i ny trase opp fra nedre Tjønna og inn til Reinsvatn. Dette for å skape bedre stigningsforhold på veien, og fordi det vil være en fordel å kunne legge vann og avløp i traseen uten å komme i konflikt med trafikkavvikling. Det er lagt til rette for at veiene får ulik standard etter forventet trafikkgrunnlag. Hovedveiene i området vil få en bredde på 5,5 m, mens øvrige veier får bredde på 4,5 eller 3,5. I denne bredden er skulder på 0,25 m på hver side av veien inkludert. Sideareal er regulert inn med en bredde på 1,5 til 3,0 meter etter som hvor bratt terrenget er, behov for grøfter, snøopplag og mulig tilbakefylling fra tomter. Noen steder er det regulert utvidelse pga. noe større skråningsutslag. Dette kan sees i plankartet. I hovedsak har skråningene en helning på 1:2. Der terrenget er veldig bratt kan skråningen legges 1:1,5 for å unngå at fyllingene blir unødvendig store. Der terrenget er slakt, kan det være naturlig å slake ut fyllingene for å få en naturlig overgang til omkringliggende terreng. Noen steder vil det være krav om rekkverk.

Maks stigning er i utgangspunktet 10 %, men for å få til best mulig terrengtilpassing åpner planen opp for stigning på 12,5 % på enkelte plasser.

Alle skråninger skal dekkes med stedegne jordmasser som inneholder stedegne frø. Med tiden vil det på denne måten komme opp vegetasjon på veiskråningene, som er lik den som ellers hører hjemme i området. Dette kalles naturlig revegetering og er et viktig prinsipp for å ikke innføre nye arter som ikke hører hjemme i fjellet. Etter noen år skal det helst se ut som om veiene alltid har ligget der.

Trafikksikkerhet – hovedavkjørsel fra fylkesvei er utbedret med tanke på sikt og stigning. Alle avkjørsler i planområdet skal oppfylle kravet til sikt.

6.11 Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak

6.11.1 Støy
Det forekommer ingen kilder til støy som overskrider anbefalte grenseverdier.

6.11.2 Luftforurensning/støv
Det er ikke kjente kilder til luftforurensing/støv i området ut over aksepterte grenseverdier.

6.11.3 Grunnforurensning
Det er ikke registrert grunnforurensing i miljødirektoratet sin kartløsning.

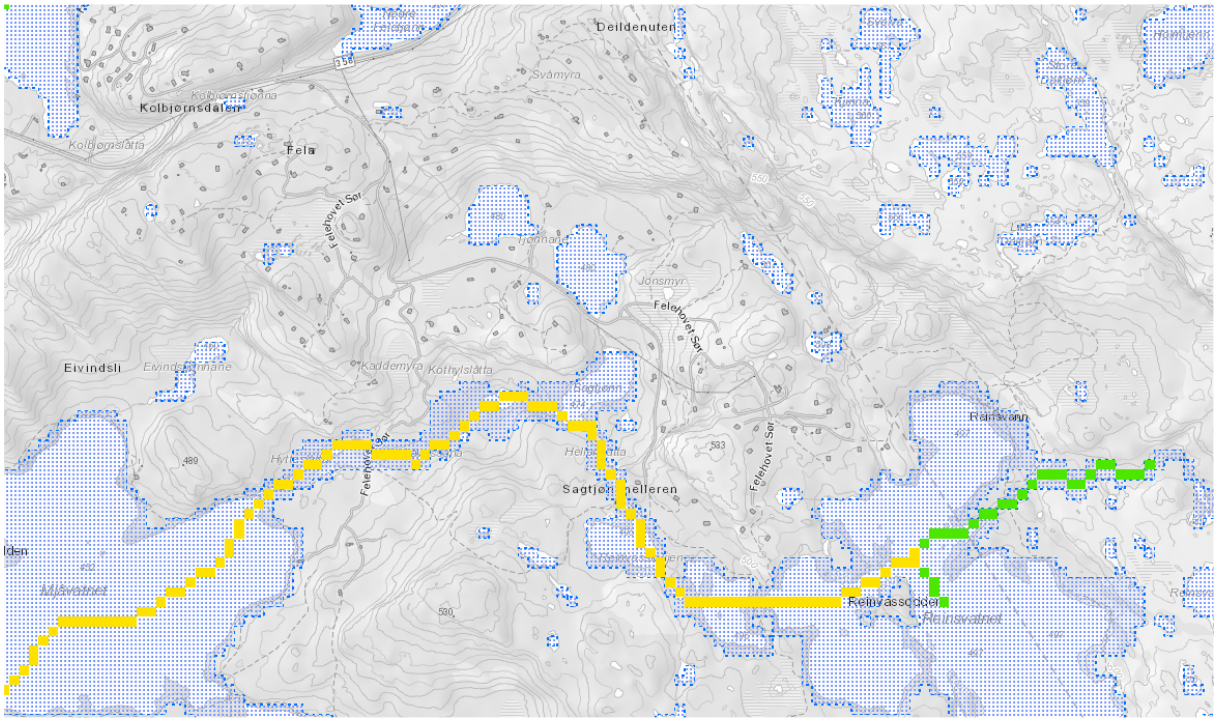
6.11.4 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet. Kapittelet tar for seg avrenning, overvannssituasjonen og forurensning knyttet til avrenning. I tillegg er faren for flom og planens forhold til vannressursloven og vannressursforskriften vurdert.

Forholdet til vannforskriften
Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst like god økologisk og kjemiske tilstand. Vi kan ikke se at det planlegges tiltak eller at gjennomføring av plane vil få vesentlig virking på miljømålet for noen av vannforekomstene. Vi forutsetter da at vann som er benyttet til vask av sykler ved BAS1 blir ført til oljeavskiller og deretter håndtert forsvarlig. Dette skal ivaretas i søknadsprosess.

Vassdragstiltak – vurdering av tiltakene etter vannressursloven §§ 5 og 8
§ 5 i vannressursloven sier at enhver skal opptre aktsomt for å unngå skade eller ulemper i vassdraget for allmenne eller private interesser. Planarbeidet er ikke i konflikt med dette punktet. § 8 omhandler konsesjonspliktige tiltak, som gjerne pålegges utbyggere, dersom det er «påtakelige virkninger for et vassdrag». Det er ikke tilfelle i denne planen.

Flom
I NVE sine kart (se Figur 42) ser en aktsomhetsområder for 200-årsflom markert med blå prikker. De fargede linjene viser at vannet kan stige henholdsvis 2-3 m (grønne linjer) og 3-4 m (gule linjer). Flomområdene er i hovedsak knyttet til Reinsvatn, Mjåvatn og Mjåvassana med tilhørende småvann, som forbinder disse to større vannene sammen. Innenfor planområdet er det flere små vann og myrområder som tar opp i seg store vannmengder i perioder med snøsmelting og mye nedbør. Både eksisterende og planlagte hytter er lagt tilstrekkelig høyt i terrenget for å unngå fare for flom. Utleiehyttene som ligger på halvøya ut i Reinsvatn ligger i aktsomhetsområdet. Det er derfor stilt krav om at de skal plasseres 3 meter over normalvannstand som er kote 497,5, altså på kote +500,5. De skal forøvrig plasseres på punktfundament.



Figur 42. Kart hentet fra NVE Atlas. Blå prikkete områder viser hvor det er utsatt for 200-årsflom, grønn linje viser at vannet kan stige 2-3 m, gul linje viser at vannet kan stige 3-4 m.

6.12 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp
Dagens hytter, utenom Deildenuten, har ikke innlagt vann og avløp og er følgelig ikke tilkoplet vannforsynings- og renseanlegg, kun biologiske toalettløsninger, vannposter, utevann fra borehull og brønner.

Nye hytter har tilkoplingsplikt til vann- og avløpsanlegg. Dette gjelder også for eksisterende hytter der det søkes om tiltak etter pbl. §§20-4 eller 20-4. Alle hytter, nye og eksisterende, må betale tilkoplingsgebyr. Eksisterende hytter der det ikke søkes om tiltak, har inntil videre fått fritak for fysisk tilkopling.

Ved utbygging av VA lages det områdevise planer for dette. Kommunen har til nå engasjert seg i disse.

Nissedal kommune har fått utarbeidet et notat hvor Asplan Viak AS har beregnet restkapasiteten ved renseanlegget som håndterer avløpsvann fra Gautefallområdet, datert 15.02.2021. Dette er forelagt Statsforvalteren og dokumenterer at det er tilstrekkelig kapasitet til å ta imot forventet antall nye abonnenter frem til nytt renseanlegg skal stå klart (oppstart trolig i 2023/2024).

Notatet beregner at Treungen Reinseanlegg (TRA) har en restkapasitet målt mot en maks-uke på ca. 420 pe, målt mot en normalsituasjon en restkapasitet på ca. 50 % (750 pe).

På bakgrunn av dette er det i rekkefølgebestemmelsene stilt krav om at det maksimalt kan koples til 100 nye fritidsboliger til eksisterende kommunalt renseanlegg, før nytt kommunalt renseanlegg må være gitt brukstillatelse.

Brann
Tilgang for brannbil størrelse lastebil (L) er planlagt for områdene. Tilgang fra veier med stigning maks 12,5% og sporing for lastebil (L) er lagt til grunn. Det er forutsatt maks slangeutlegg 100 m fra vei over terreng enkelte steder. Der brannbil skal ha tilgang er kryss planlagt for sporing lastebil, det er også lagt inn enkelte breddeutvidelser i svinger. Veiene er planlagt med minimum vertikalkurveradius på 150 m for høybrekk og 100 m for lavbrekk. Det er lagt inn vendehammere dimensjonert for liten lastebil LL i enden av en del veier, ellers legges det opp til snuing i avkjørsler og tun. Krav til slokkevannskapasitet eller annen brannforebygging fastsettes i henhold til forskrift ved søknad om tillatelse til tiltak.

Trafo/nettstasjon
Trafo nettstasjon tillates oppført innenfor planområdet etter godkjenning fra kommunen.

Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme mm
Hyttene vil få strøm og vedfyring som reserve varmekilde, alternativt solcelleanlegg og varmepumper med luft til vann baserte anlegg. Man kan legge til rette for å hente varme fra energihull, men det ligger ikke til rette for å hente varme fra vann og tjern. Hyttebygging som vil skje over lang tid og store avstander som her egner seg dårlig for prosjektering av felles og lokale fjernvarme og sentralfyringsanlegg. Det kunne vært gjort ved utleiehyttene, men dette ville skapt behov for flere bygninger og mer transport og tilsyn i området. I tillegg til at hyttene som planlegges er små og lite energikrevende.

6.13 Grunnforhold

Dagens situasjon
Områdene innenfor planområdet er dominert av forholdsvis slakt fjellterreng eller hei. De eksisterende hyttene i området ligger godt plassert på naturlige flater i terrenget og det er liten fare knyttet til ras og steinsprang i de områdene der det ligger hytter i dag. Det er mye fjell i dagen i hele planområdet. På de åpne fjellpartiene kan det ligge stein i ulike størrelser, men faren for utrasing er liten. Der det ikke er fjell i dagen er områdene dominert av lyng og furuvegetasjon, samt en del myrområder på de større flatene.

Konsekvenser og avbøtende tiltak
I planarbeidet er det tilstrebet å legge hytter på naturlige flater i terrenget. Det er ikke lagt hytter under bratte fjellknauser eller andre steder der det er markert aktsomhet for ras- og snøskredfare. Hyttene vil kunne forankres godt i terrenget og det vil ikke være et problem med dårlige grunnforhold. Noen få hytter legges i eller på kanten av myr. Her vil det være behov for utskifting av masser.

6.14 Lokale og regionale virkninger, klima og energi

Planområdet ligger inne i kommuneplanen for Gautefallheia 2014-2025. Kommunen har et ønske om en kontrollert utvikling av hytteområder innenfor denne delen av kommunen. På den måten blir inngrepene samlet og minst mulig natur ødelagt. Nissedal kommune er i en heldig situasjon i forhold til utfordringer knyttet til klima og miljø. De har store urørte områder som ikke er under press. Selv områder som er satt av til hyttebygging vil utnyttes langt snillere, enn sammenlignbare områder i en del presskommuner. I kommuneplanens samfunnsdel 2020 – 2031 er det et eget kapittel med mål og delmål med omtale av hvordan Nissedal kommune vil ta miljø- og klimautfordringene på alvor. Kommunen ønsker å utvikle en bærekraftig hytteutbygging. Dette vil de oppnå ved å:

- Ha en god utnyttelse av områdene som er avsatt til hytteutbygging
- Profilere kommunen som en hyttedestinasjon med kort transportvei fra de store befolkningsområdene
- Ha en helhetlig VA-plan som synliggjør utfordringer og løsninger innen vannforsyning og avløpshåndtering
- Satser på utbygging av kommunalt vann- og avløpsanlegg, og stiller krav om tilkopling
- Ha gode renovasjonstjenester for hytter
- Gjennom næringsstrategier satse på virksomheter som gir kortreiste varer og tjenester
- Lokalisere all utbygging til områder sikret mot naturgitte farer (flom, skred, ras, radon m.m.)

Planlegger har befart hele planområdet svært grundig og sett seg ut hvor det er egnet for bygging og hvor det ikke er egnet. Et stort fremtidig byggeområde er valgt å utelates fra planen i denne omgang. En god utnyttelse av området, med et så lite fotavtrykk som mulig av planlagte tiltak, er et av de viktigste tiltakene som kan gjøres for klima og miljø. Det legges opp til få tiltak i myr. Det er krav om tilkopling til offentlig VA.

6.15 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrise og vurdering er vedlagt planforslaget. Tabell 2 oppsummerer alle punktene med endelig risikovurdering.

Konsekvens: **Sannsynlighet:**	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig	6			5, 44, 45, 52 og 53

Tabell 2 Samlet risikomatrise hentet fra ROS-analysen

For hendelser i røde felt, er det nødvendig med tiltak, og hendelsene er i utgangspunktet ikke akseptable. Det er ingen hendelser knyttet til planforslaget som havner i røde felt i risikomatrisen. Det er hendelser i gule felt, der tiltak må vurderes. Disse hendelsene kommenteres nærmere under. Det er 1 hendelser i grønne felt. Det er liten risiko forbundet med disse, og de kommenteres ikke nærmere.

Videre gis en oppsummering av hendelser i gule felt.

<u>Hendelser som er lite sannsynlig, men med svært alvorlig konsekvens, punkt 5</u>

Snøskred: 3 steder er registrert som løsneområder for snøskred innenfor planområdet. Det ligger ikke bebyggelse innenfor disse områdene og ytterligere utredninger eller tiltak er ikke nødvendig.

Hendelser som er lite sannsynlige, men med svært alvorlig konsekvens, punkt 45
Ulykke i av-påkjørsel er vurdert som lite sannsynlig, men kan få alvorlig konsekvens om det skulle forekomme. Tiltak i planen er å tilrettelegge for god sikt.

Hendelser som er lite sannsynlige, men med svært alvorlig konsekvens, punkt 46
Ulykke med gående og syklende er vurdert som lite sannsynlig, men kan få stor konsekvens om det skulle forekomme. Tiltak i planen er å tilrettelegge for god sikt.

Hendelser som er lite sannsynlige, men med svært alvorlig konsekvens, punkt 52
Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring er vurdert til lite sannsynlig, men kan få alvorlig konsekvens. Rutiner for trygg anleggsgjennomføring iverksettes i anleggsfasen.

Hendelser som er lite sannsynlige, men med svært alvorlig konsekvens, punkt 52
Ulykke ved sprenging er vurdert til lite sannsynlig, men kan få alvorlig konsekvens. Rutiner for trygg anleggsgjennomføring iverksettes i anleggsfasen.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, men det er krav om tilkopling til offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, og dermed er det anlegg som skal bygges ut eller overtas av kommunen.

Etablering av fritidsboliger vil medføre flere typer positive ringvirkninger for kommunen, både knyttet til handel, håndverkere, anleggsbransjen osv. Se kapittel 6.1.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Det er utarbeidet en detaljert reguleringsplan for Felehovet Sør og Reinsvatn hyttegrend som viser helårsvei til alle tomtene i planområdet unntatt to, stiller krav til vann og avløp, legger opp til fortetting av eksisterende hytteområder og utbygging i planlagte utvidelsesområder og som tar hensyn til landskap og friluftsinteresser i og utenfor området. I 15 spredte områder som ikke ligger tett opptil eksisterende hytter, er det åpnet for å bygge inntil 74 hytter som opprinnelig planlagt, eller alternativt bygge inntil 173 små hytter. En liten del av planområdet er avsatt til ti enkle utleiehytter, som skal ha et minimalt fotavtrykk i naturen og være reversible.

Fortettingen som planlegges er i tråd med nasjonale, regionale og kommunale føringer om bærekraftig arealbeslag, som innebærer at nye fritidsboliger bør bygges som fortetting i tidligere utbygde områder. Planforslaget legger opp til store tomter. Mange av veiene i planen er eksisterende veier, men det er også et nett av nye veier som vil gi inngrep i naturen. De store tomtene gjør det mulig å tilpasse hver enkelt hytte til terrenget, slik at inngrepene blir så små som mulig. Det er et mål at utbyggingen skal sette et så lite fotavtrykk som mulig. Hyttene det planlegges for vil få moderne standard inkludert nødvendig infrastruktur som vei, vann, avløp og strøm.

Forslagsstiller ønsker å legge til rette for utmarksbasert reiseliv ved å bygge ti utleiehytter på halvøya i Reinsvatn i ytterkanten av planområdet. I området ligger det godt til rette for aktivt friluftsliv både i sommer- og vinterhalvåret. Overnattingskonseptet er utviklet av arkitekt SANDEN+HODNEKVAM i samarbeid med forslagstiller og planlegger, for å møte etterspørsel etter et enklere og mer tilgjengelig overnattingstilbud i tilknytning til stisykkelløypene på

Gautefallheia og Heimdalsheia. Prosjektet er skreddersydd med tanke på sykkelturisme, men egner seg også særlig godt til vannaktiviteter som padling, bruk av kano og padlebrett (SUP). Det skal ikke sprenges for å ta fram infrastruktur til utleiehyttene og brukerne skal ikke kjøre inn i området, men parkere på felles parkeringsplass, og gå frem. Utleiehyttene skal punktfundamenteres og infrastruktur for vann- og avløpsledninger og strøm skal borres i fjell til hver hytte og legges i grøft i gangvei og i vann frem til kommunalt ledningsnett.

Planlagte utleiehytter bryter ikke opp sammenhengende grønnstruktur og det skal være mulig for allmennheten å benytte seg av det planlagte felles sanitæranlegget, sykkelvaskestasjonen og utleie av utstyr. Tilretteleggingen av stier på halvøya og en kabelferge som forbinder den med Reinsvassodden på andre siden av sundet, vil styrke allmennhetens tilgang til og bruk av området i forbindelse med turer i stisykkelløypene og DNT-løypa.

Det er lagt inn trase for skiløypa som går gjennom planområdet i dag. Skiløypa får ingen nye veikrysninger og det er planlagt for å gjøre dagens krysning planskilt. Det er videre planlagt flere nye rundløyper og tilfarter til eksisterende skiløype. Det eksisterende løypenettet for fot- og sykkelturer i området skal ivaretas og utvides. Det legges til rette for flere nye ferdselsårer innenfor og gjennom planområdet (vedlegg 8). Tilretteleggingen av stier og fasiliteter i utleieområde er noe både hytteeiere, lokalbefolkning og allmennheten vil få glede av.

Byggeområdene som tilrettelegges tar hensyn til slåttemyrer og andre menneskelige aktiviteter i vassdraget mellom Sagtjønnhelleren og Mjåvatn. Lokalkunnskap er innhentet for å belyse overnattingsaktiviteter i forbindelse med slått av myrer og hvordan dette området har blitt brukt til jakt og fiske flere hundre år tilbake i tid. Det skal legges til rette for stier, skilt og informasjonstavler som gir hyttefolk og andre turgåere mulighet til å bli kjent med de lokale natur og kulturhistoriske forholdene i dette naturskjønne området.

Utbyggingen i hytteområdet vil bidra til positive ringvirkninger for kommunen i form av handel, bruk av lokale håndverkere og andre tilbud som fins i kommunen. Satsingen på utmarksturisme vil kunne bidra vesentlig mer til lokalt næringsliv enn bare hyttebygging som dagligvarehandel og sportsforretninger og kan være med å gi grunnlag for arbeidsplasser i forbindelse med guiding, transport og annen tilrettelegging for utmarksturisme..

9. Vedlegg

Vedlegg 1 – Forslag til reguleringsplankart, datert 03.11.2021
Vedlegg 2 – Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 03.12.2021
Vedlegg 3 – Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 14.06.2020
Vedlegg 4 – Referat fra forhåndskonferanse, datert 29.08.2018
Vedlegg 5 – Materiale fra arkitekt, Illustrasjoner og tegninger av utleiehytter, datert 11.06.2020
Vedlegg 6 – Ferdselsårer, eksisterende og planlagte veier, barmarks- og vinterløyper, datert 03.11.2021
Vedlegg 7 – Faunrapport 014-2020 datert 04.11.2020.