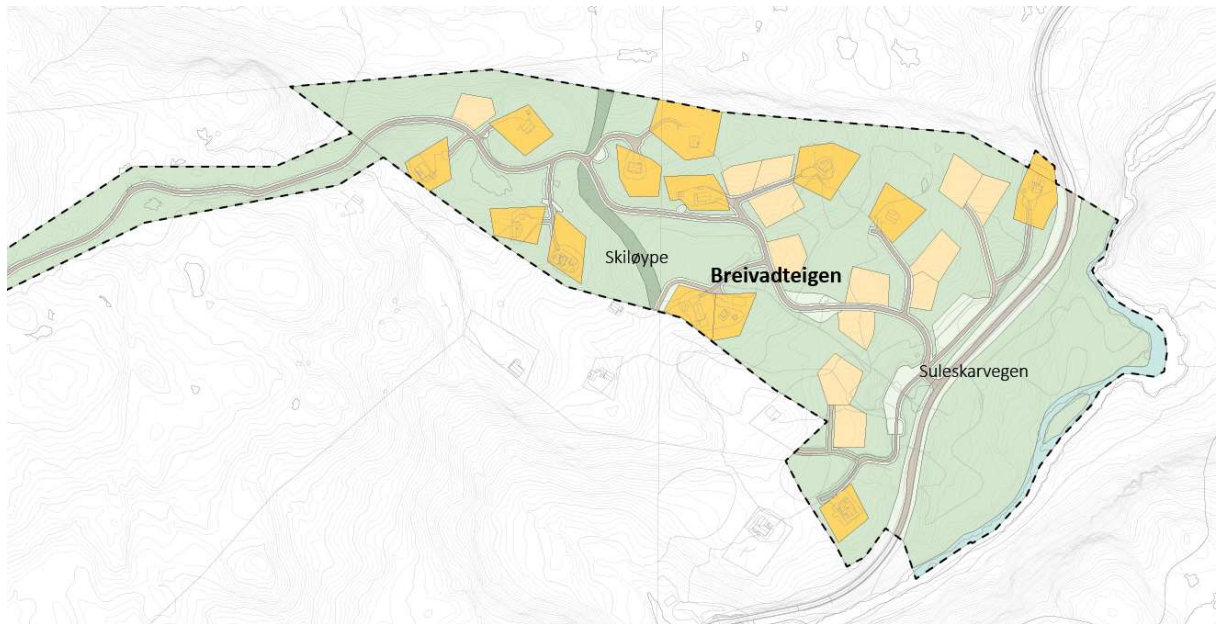


PLANINITIATIV – endring av plan

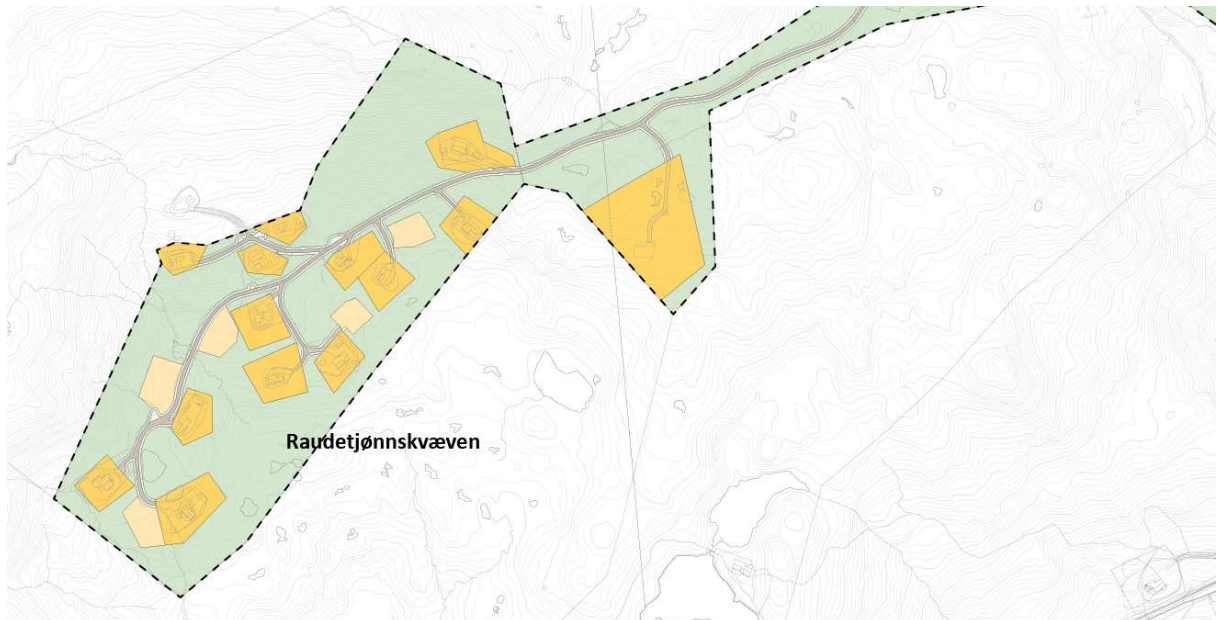
Reguleringsplan for
Raudetjønnskvæven og Breievadteigen,
Del av gnr/bnr 64/1 og 61/3 i Valle kommune
05.06.2024

Trollvegg Arkitektstudio AS er blitt engasjert av Kirsten Bråten Berg i forbindelse med omregulering/ endring av Reguleringsplan for Raudetjønnskvæven og Breivadteigen, planID 54.

Hovedintensjonen med endringen er fortetting av eksisterende hyttefelt, samt oppdatering av plankart og bestemmelser, slik at de samsvarer bedre med bygd situasjon og oppmålte eiendomsgrenser.



Figur 1 Illustrasjon – foreløpig forslag til ny plan



Figur 2 Illustrasjon – foreløpig forslag til ny plan

Innholdsfortegnelse

1.	Formålet med planen	4
2.	Planområdet	5
3.	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	6
4.	Utbyggingsvolum og byggehøyder	8
5.	Funksjonell og miljømessig kvalitet	10
6.	Tiltakets påvirkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelsene	10
7.	Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk	11
7.1	<i>Kommuneplan og kommunedelplan</i>	11
7.2	<i>Reguleringsplan</i>	11
8.	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	12
9.	Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet	12
10.	Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart.....	12
11.	Prosesser for samarbeid og medvirkning	12
12.	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	12
13.	Fremdrift	13

1. Formålet med planen

Gjeldende plan består av to områder – Breivadsteigen og Raudetjønnskvæven, som er forbundet med en veg. På Breivadsteigen er det 16 hyttetomter, mens det er 14 i Raudetjønnskvæven. Målet med planen er å legge til rette for totalt ca. 26 tomter (inkl. eksisterende) på Breivadsteigen, og ca. 19 i Raudetjønnskvæven.

Det er også et mål oppdatere planen slik at vegformål stemmer med bygde veger og tomteformål stemmer med oppmålte eiendomsgrenser.



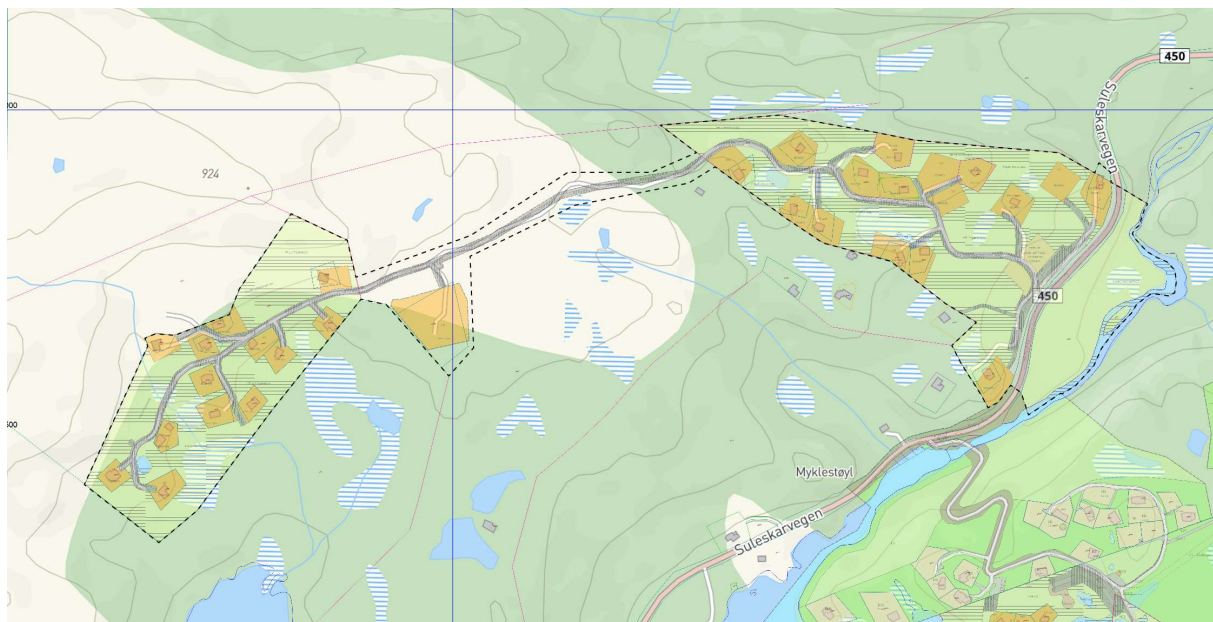
Figur 3 Illustrasjon fra 3D-modell av deler av Breivadsteigen. Eksisterende hytter er hvite volum.

2. Planområdet

Planområdet ligger langs Suleskarvegen, på fjellet som skiller Myklevatn og Evardalen. Avkjørselen fra Suleskarvegen ligger ca. 300m nord-øst for avkjørselen til Greinevegen/ Myklevatn.

De fleste tomtene i gjeldende plan er bygd ut. Planområdet fremstår dermed som et hyttefelt i dag, med forholdsvis spredt bebyggelse. Fritidsboligene har sommerveg til døra, med parkering både ved avkjørselen fra Brokke-Suleskarvegen, eller like ved hytta. Vinterparkering er ved Jarnsverk. Området er sør-østvendt med gode solforhold, og forholdsvis slakt terreng.

Planområdet vil i all hovedsak være likt plangrensen for gjeldende plan. Det vil være behov for å ta med noe ekstra areal mellom de to hovedområdene, for tilpassing av formålsgrenser til faktiske veglinjer og tomtegrenser. Vinterparkering for nye fritidsboliger er også tenkt ved Jarnsverk, og det legges derfor ikke opp til å regulere nye areal til vinterparkering i forbindelse med denne planen utover det som ligger opparbeidet i gjeldende plan.



Figur 4 Forslag til plangrense med gjeldende reguleringsplaner som bakgrunn

Planområdet gjelder i hovedsak:

- Gnr/bnr. 64/1

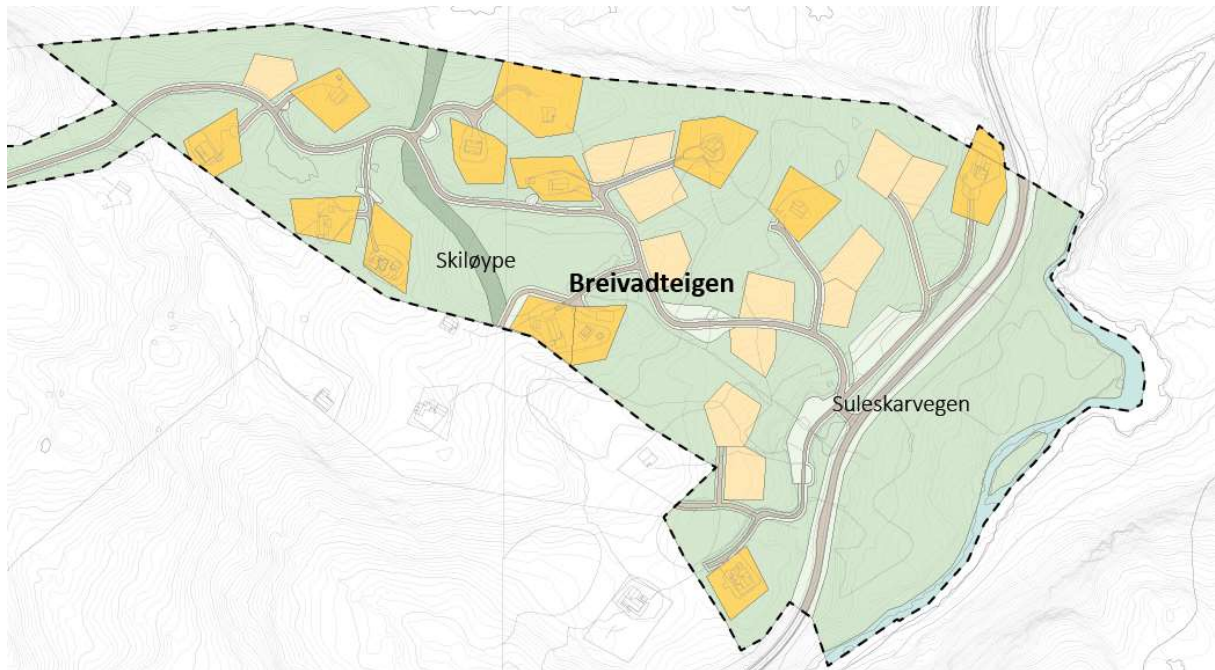
I tillegg er følgende eiendommer tatt med i planen:

- Veger utenfor 64/1: Gnr/bnr. 61/3, 601/337,
- Fritidsboliger, Breivadsteigen: Gnr/bnr. 64/35, 64/48, 64/50, 64/69, 64/70, 64/71, 64/72, 64/73, 64/74, 64/76, 64/102, 64/137, 64/138,
- Fritidsboliger, Raudetjønnskvaen: Gnr/bnr. 61/28, 64/56, 64/57, 64/58, 64/59, 64/60, 64/61, 64/62, 64/63, 64/64, 64/65, 64/66, 64/67, 64/68,

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Nye tiltak vil primært være nye fritidsboliger. Det vil også legges til rette for etablering av nye interne adkomstveger og avkjørsler.

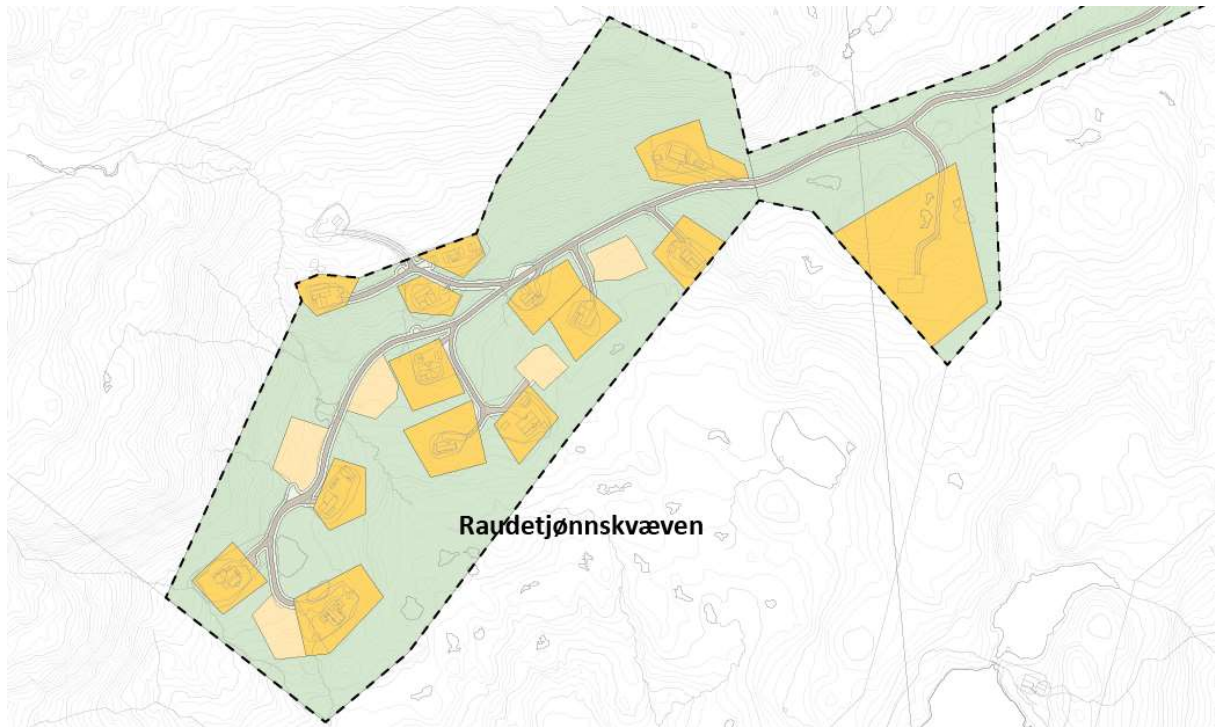
I gjeldende plan er det avsatt ca. 66 daa til fritidsbebyggelse. I det foreløpige forslaget til ny plan er det om lag 66,5daa. Servicearealet er redusert med ca. 2,5daa. I forbindelse med planarbeidet kan det bli justeringer i skissene, men intensjonen vil uansett være at det totale arealet med byggeformål skal være så likt som mulig i gjeldende og ny plan.



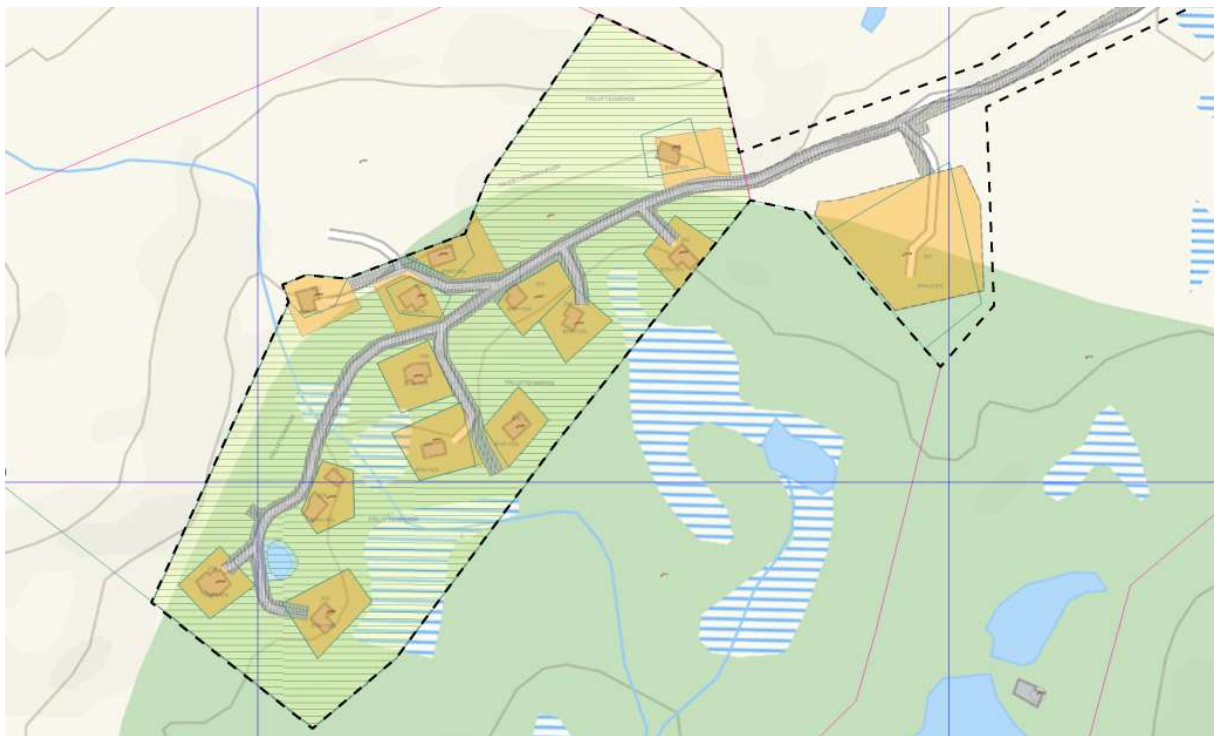
Figur 5 Illustrasjon – foreløpig forslag til ny plan, Breivadteigen



Figur 6 Gjeldende plan, Breivadteigen



Figur 7 Illustrasjon – foreløpig forslag til ny plan, Raudetjønnskvæven



Figur 8 Gjeldende plan, Raudetjønnskvæven

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det vil lages nye bestemmelser for området. For eksisterende fritidsboliger vil det være et mål at de nye bestemmelsene i størst mulig grad samsvarer med gjeldende bestemmelser.

BYA for nye fritidsboliger er tenkt på mellom 120 og 150m², i tillegg til parkering og sekundærbygninger. Mønehøyde er tenkt begrenset til høyde 6,5m fra topp grunnmur, evt. OK-golv ved pålebygging. Materialbruk blir primært tre. Takform er tenkt som saltak. Det vil også vurderes lavere mønehøyde på enkelte tomter der dette er hensiktsmessig med hensyn til landskap. Plassering og avgrensing av tomter vil gjøres på en måte som muliggjør bruk av påler, eller små inngrep ved bruk av grunnmur.

I gjeldende plan er det oppgitt 70 m² og 90 m² som avgrensing av bygningers størrelse. Det er ikke angitt hvilken type arealbetegnelse dette gjelder for (BYA, BRA eller annet.). Denne bestemmelsen inneholder dermed ikke en gyldig arealbetegnelse, og det er primært %-BYA-en som har vært styrende for utbyggingen så langt. Med hensyn til størrelse på hovedbygningen har man sett til kommuneplanen som hjemler 120m² T-BRA i LNF-spredd.



Figur 9 Breivadteigen, illustrasjon 3D-modell



Figur 10 Breivadteigen, illustrasjon 3D-modell



Figur 11 Raudetjønnskæven, illustrasjon 3D-modell



Figur 12 Raudetjønnskæven, illustrasjon 3D-modell

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det meste av den tekniske infrastrukturen er allerede etablert. Ny teknisk infrastruktur vil være knyttet til kortere adkomstveger. Det vurderes også å gjøre tiltak for å slake ut stigningen på deler av hovedvegen (internvegen). Deler av de regulerte vegene vil også gjøres om til LNF-areal.

I nytt planforslag, vil eksisterende areal til service/ lager/ søppelbu/ parkering reduseres i størrelse.

Det går en etablert skiløype gjennom området i dag, nord i Breivadsteigen. Terrenget er ikke opparbeidet/ planert. Planforslaget vil ivareta dagens trase.

Fortetting av området gir bedre utnyttelse av eksisterende infrastruktur. Selve fritidsboligene vil også planlegges slik at de krever lite inngrep i terrenget. Området er befart for å kunne ta hensyn til myrer. Det vil legges til rette for solceller og selvforsyning av energi.

Det vil med et framtidig klimagassregnskap, samt hensyn til miljø og bærekraft være positivt med hytter som ikke er tilknyttet felles infrastruktur, og er tilrettelagt for selvforsyning og egen håndtering av energi, vann og avløpsløsninger uten inngripende og omfattende felles infrastruktur. Utredning av løsninger for dette gjøres i det videre planarbeidet.

6. Tiltakets påvirkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelsene

Det eksisterende vegnettet er godt tilpasset terrenget og dekker de fleste eksisterende og nye fritidsboligene. Dette gjør at man ikke trenger mange meter med nye vegger. De «nye» vegene vil også primært være direkte avkjørsler eller flytting av regulerte vegger, som ikke er bygget, for bedre terrengtilpassing. Lokalt er dette svært positivt med hensyn til terrenginngrep. Tomtene legges også til steder som trenger minimalt med terrenginngrep, og vurderes som god byggegrunn utenfor myrområder.

For den nye bebyggelsen vil det være et mål å tilpasse skalaen til eksisterende hytter. Området er generelt sett lite eksponert, og det er få steder hvor området og hyttene kan lage silhuettvirkninger. De nye tomtene i Breivadteigen vil trekkes noe bort fra eiendomsgrensen/ plangrensen i nord, for å minimere fjernvirkningen fra Suleskarvegen, og andre områder rundt planen.

Det legges opp til i ny og eksisterende plan strenge reguleringer for begrenning av beiteområder for husdyr. Det er i dag sau på sommerbeite i området, blant annet forslagstiller sine egne. Forslagstiller opplever det som positivt for drifta at det beites i hytteområdet, det viser seg i hyttebeboernes bidrag som tilsyn og varsling ved sjukdom ol. Samt tilgangen til enkelt ettersyn gjennom sommeren.

Dersom det i framtida blir helårsveg til Myklevatn eller videre over fjellet, vil regulert parkeringsareal ved avkjøring fra Brokke-Sulekarvegen dekke behovet for vinterparkering med 1,5 plasser pr. regulerte tomt innenfor reguleringsområdet. Planen er derfor tilpasset ei slik vesentlig endring av tilkomst og samferdsel, som kan komme en gang i framtida.

7. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet lovverk

7.1 Kommuneplan og kommunedelplan

I kommuneplanen er området avsatt til detaljeringszone «Reguleringsplan skal fortsatt gjelde». Området grenser til arealer avsatt til spredt fritidsbebyggelse (LSF) og LNRF.

7.2 Reguleringsplan

Gjeldende plan er Reguleringsplan for Raudetjønnskvaen og Breivadteigen, planID 54. Planen inneholder 30 tomter for frittliggende fritidsboliger.

De gjeldende bestemmelsene er til dels uklare, da det ikke er samsvar mellom %BYA og størrelser på hyttene i Breivadteigen. Bestemmelse 6.2.1 c definerer heller ikke hvilken type grad av utnyttning som skal benyttes. Praksisen i hyttefeltet er derfor at man ser på %BYA-en. Da tomtene varierer i størrelse, varierer BYA-en fra ca. 137 til 219 m² (omregnet fra %BYA).

Bestemmelsene legger ellers strenge føringer for høyder og takteking, og er tydelige på at det skal fokuseres på tilpassing til terrenget.

Sør for Suleskarvegen er det regulert landbruksområde, hvor det kan drives vanlig skjøtsel. Grøntområdene mellom hyttene er friluftsområder, hvor det er tillatt å gjøre tiltak som gagnar friluftslivet. Eksempelvis turveger, skiløype, bålplasser og møteplasser.

Serviceområdet i gjeldende plan tillater en høy utnyttning og utbygging med 20%BYA på 3,5daa. Dette området er tenkt redusert, samtidig som man setter av et mindre spesialområde innenfor det tidligere regulerte arealet som tjener formålet mer målretta. Behovet man kan se i framtiden er at det legges til rette for garasje/ lagerbygg, som kan benyttes til servicetjenester og utleie til de regulerte hyttene i planområdet og områdene rundt. Det vil være en målsetning og kunne oppføre garasje / lagerbygg på dette området med et omfang på inntil 350 m². Noe som er en halvering av dagens utnyttelse i gjeldende plan.

7.3 Andre overordna planer - Heiplanen

Området ligger innenfor bygdeutviklingssona i Heiplanen.

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Eiere av fritidsboliger innenfor planområdet vil ha vesentlige interesser for planarbeidet, mht oppdatering av bestemmelser og plankart.

Det er foretatt en utsjekk av nasjonale kartdatabaser. Det er ikke registrerte naturtyper innenfor området. Planområdet ligger innenfor areal for arter av stor forvaltningsinteresse – reinsdyr. Planområdet ligger utenfor naturvernområdet og hensynssonen i Heiplanen. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor planområdet. Utenfor planområdet er enkelte registreringer av rødlistede arter, hvor koordinatpresisjonen gjør at registreringen kommer innenfor planområdet. Dette er artene grønnfink (VU), gjøk (NT), granmeis (VU) og hare (NT).

Det er ikke registrerte kulturminner innenfor planområdet.

9. Samfunnssikkerhet - risiko og sårbarhet

Det vil i planprosessen utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet.

I selve hyttefeltene er det ikke angitt aktsomhetssoner for skred eller flom. I bekken nedenfor Suleskarvegen er det derimot både aktsomhetsområde for flom og skred (utløpsområde). Det er ikke tenkt nye byggetiltak i dette området, og det vurderes derfor som unødvendig med ytterligere utredninger av reell skred- og flomfare.

10. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Nærmeste tilgrensende naboer, samt vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning

Utover varsling og høring i henhold til vanlige prosedyrer, vil det være dialog med hytteeiere innenfor planområdet. Særlig i forbindelse med oppdatering av bestemmelser for BYA (siden formåls grensene endres), vil det være viktig å sikre gode løsninger.

12. Vurdering av forskrift om konsekvensutredning

Området vurderes ikke som et nytt fritidsboligområde, og omfattes dermed ikke av punkt 25 i vedlegg I. Foreløpige skisser viser 16 nye tomter. I gjeldende plan er det avsatt ca. 66daa til fritidsboligtomter. Foreløpige skisser av ny situasjon, hvor formåls grensene til eksisterende tomter tilpasses fraskilte eiendommer, gir ca. det samme totale arealet med fritidsboligtomter som i gjeldende plan.

Det vurderes til at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det vil likevel være viktig at planen tar særlige hensyn til landskap, fjernvirkning og myr.

13. Fremdrift

Sett inn forslag til fremdrift av planarbeid

Vi ser for oss følgende fremdrift:

- Varsel om oppstart – Juni 2024
- Innsendelse av planforslag til kommunen – Juli/ August 2024
- Førstegangs behandling – September 2024
- Offentlig ettersyn – November 2024
- Endelig vedtak av planen – Januar 2025

Før komplett innsendelse av planforslag kan det være aktuelt med egne arbeidsmøter med kommunen for viktige avklaringer underveis i prosessen.

Med vennlig hilsen

Simon Stulien
By- og arealplanlegger | Urban Designer
Trollvegg Arkitektstudio AS