
PLANOMTALE

Detaljreguleringsplan for Bakken aust, Høydalsmo (planID: Forslag)
Tokke kommune



Kunde: Tokke kommune

Prosjekt: Detaljreguleringsplan for Bakken aust, Høydalsmo

Prosjektnummer: 10221970

Rev.: A

Dato 22.06.2021

Samandrag:

Detaljreguleringsplan for Bakken aust, Høydalsmo i Tokke kommune, opnar for etablering av eit nytt bustadområde. Dette er i samsvar med kommuneplan for Tokke. Føremålet med reguleringa er å leggje til rette for mellom 17 og 21 tomter med tilhøyrande infrastruktur og grønstruktur. Det er vurdert at tiltaket ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing.

Planområdet er hovudsakleg regulert frå før, og er i gjeldande reguleringsplan regulert til bustadtomter samt landbruksområde og ny trasé for Fv450. Sjølve utbyggingsområdet består i dag av ubygd areal dominert av skog, med unntak av nokre veger i området. Der er ein myr i øvst og i midten av planområdet.

ROS-analysen avdekkjer ingen risikoar som ikkje kan handterast med avbøtande tiltak. Det er gjennomført to synfaringar i planområdet. VA-plan vil bli laga etter kvart og parallelt med at planløyningar kjem fram.

Rapporteringsstatus:

- ☐ Endeleg
☒ Oversending for kommentar
☐ Utkast

Utarbeidd av:	Sign.:
Ragnhild Eiesland	NORAEG
Kontrollert av:	Sign.:
Alexander Stettin	NOALST
Prosjekteiar:	Prosjekteigar:
Alexander Stettin	John Kleiv

Revisjonshistorikk:

A	22.06.2021	Etter 1. gongs handsaming i formannskapet	NOALST	EK
0	04.06.2021	Høyringsutkast til kommunal handsaming	NORAEG	NOALST
Rev.	Dato	Skildring	Utarbeidd av	Kontrollert av

Innhold

1	Arealoppgåve	5
2	Bakgrunn	6
2.1	Hensikten med planen	6
2.2	Lokalisering	6
2.3	Forslagsstillar og plankonsulent.....	7
2.4	Vurdering av behov for konsekvensutgreiing.....	7
3	Planprosess og medverknad	8
3.1	Medverknadsprosess og sakshandsaming.....	8
3.2	Varsling av planoppstart – innkomne merknader.....	8
3.3	1. gongs handsaming i formannskapet	13
4	Planstatus og rammer	14
4.1	Statlege rammer.....	14
4.2	Overordna planar	14
4.3	Gjeldande reguleringsplanar	15
5	Eksisterande tilhøve i planområdet.....	17
5.1	Lokalisering og avgrensing	17
5.2	Dagens arealbruk i og rundt planområdet.....	17
5.3	Eigedomstilhøve.....	17
5.4	Landskap.....	17
5.5	Kulturminne og kulturmiljø.....	17
5.6	Naturmiljø	17
5.7	Friluftsliv og rekreasjon	19
5.8	Naturressursar	19
5.9	Sosial infrastruktur	19
5.10	Universell utforming	20
5.11	Barn og unges interesser	20
5.12	Trafikk.....	21
5.13	Teknisk infrastruktur	21
5.14	Forureining	23
5.15	Støy/luftkvalitet.....	23
5.16	Grunntilhøve.....	24
6	Skildring av planforslaget.....	25
6.1	Føremål.....	25
6.2	Reguleringsformål/ arealregnskap	27
6.3	Byggas plassering og utforming.....	28
6.4	Verdiskaping og arbeidsplassar	29
6.5	Trafikkløysingar	29

6.6	Universell utforming	29
6.7	Friluftsliv og nærmiljø/uteopphaldsareal	30
6.8	Teknisk infrastruktur	30
6.9	Renovasjon	30
6.10	Rekkefølgekrav og gjennomføring	30
7	Verknad av planforslaget	31
7.1	Overordna planar	31
7.2	Landskap	31
7.3	Naturmiljø	31
7.4	Friluftsliv og rekreasjon	32
7.5	Sosial infrastruktur	32
7.6	Universell utforming	32
7.7	Barn og unges interesser	32
7.8	Trafikk	32
7.9	Teknisk infrastruktur	34
7.10	Forureining	34
7.11	Støy og luftkvalitet	34
7.12	Grunntilhøve	34
8	Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering	35

Vedlegg

1. Plankart, datert 04.06.2021
2. Føresegner, datert 04.06.2021
3. ROS-analyse, datert 04.06.2021
4. Notat for kartlegging av nedbørsfelt og avrenningsmønster, datert 27.05.2021
5. Innkomne merknader etter oppstart av planarbeid

1 Arealoppgåve

Nøkkelopplysningar		
Gnr./bnr.	Delar av 47/18, 47/9, 47/119 og 47/96	
Tiltakshavar	Tokke kommune	
Forslagsstillar	Tokke kommune	
Planen er utarbeidd av	Sweco Norge AS	
Storleiken på planområdet	Ca. 56,5 daa	
Hovudføre mål	Bustad	
Tal på bueiningar	17-20 bueiningar (to alternativ)	
Utnyttingsgrad	30% BYA	
Krav om konsekvensutgreiing	Nei	
Kunngjeringar	Varsel om planoppstart	29.01.2021

2 Bakgrunn

2.1 Hensikten med planen

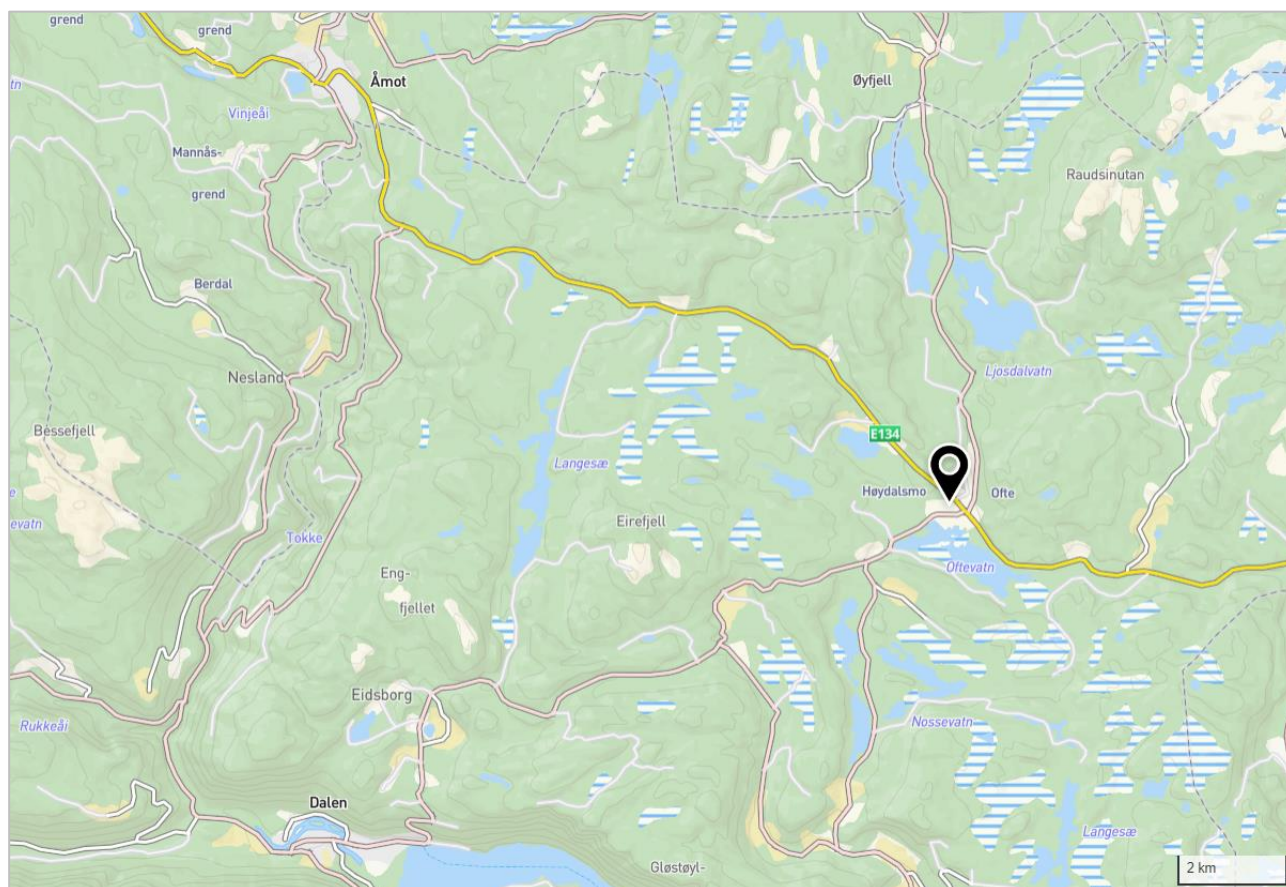
Føremålet med planarbeidet er å leggje til rette for etablering av nye, sentrumsnære bustadtomter i Høydalsmo i Tokke kommune. Planområdet utgjer ca. 56,5 daa. Arealet er nyleg kjøpt opp av Tokke kommune. Planen legg opp til mellom 17 og 21 bustadtomter, presentert ved to ulike alternative planløyser. Alternativ 1 viser forslag med 17 tomter, og alternativ 2 viser forslag med 20 tomter. Intensjonen er at begge alternativ fremjast for politisk førstegongs handsaming, men at berre eitt alternativ (eventuelt ein versjon med element frå begge alternativ) går til sluttvedtak.

Området er i gjeldande reguleringsplan regulert til bustadtomter samt landbruksområde og ny trasé for Fv450. I ny plan skal den nye traseen for Fv450 regulerast bort.

Det planlagde bustadfeltet vil knyte seg til det eksisterande bustadfeltet med VVA-infrastruktur.

2.2 Lokalisering

Planområdet ligg sentralt i Høydalsmo i Tokke kommune, sjå Figur 1. Tilkomstveg til området er via avkøyring frå Eidsborgvegen (Fv45), som igjen er ein avkøyringsveg frå E134. Tiltaket grensar mot ubyggd areal i nord (skogområde), E134 i aust og elles mot bebyggt areal i form av bustad og infrastruktur.



Figur 1: Lokalisering av planområdet (svart markør) i Tokke kommune. Kjelde: www.kommunekart.com.

2.3 Forslagsstillar og plankonsulent

Forslagsstillar er Tokke kommune og plankonsulent er Sweco Norge AS.

2.4 Vurdering av behov for konsekvensutgreiing

Tidlegare i planprosessen, under oppstartsmøtet, blei det gjort ein vurdering av behov for konsekvensutgreiing (KU). Det blei konkludert med at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing, då mesteparten av området allereie er regulert til bustad.

3 Planprosess og medverknad

3.1 Medverknadsprosess og sakshandsaming

Oppstartsmøte	19.01.2021
Varsling av planoppstart	29.01.2021
1.gongs handsaming	
Høyring og offentleg ettersyn	
2.gongs handsaming	
Slutthandsaming	

3.2 Varsling av planoppstart – innkomne merknader

Varsel om oppstart av planarbeid blei kunngjort av Tokke kommune den 29.01.2021.

Det kom inn åtte innspel. Alle innspela er lagt ved og kommentert nedanfor.

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, 01.03.2021

Viser til *Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* og *Regional plan for samordna areal- og transportplan for Telemark 2015-25*. Statsforvaltaren er positiv til planforslaget, samstundes som de oppmodar til å vurdere ei høgare arealutnytting med fleire bustader innanfor planområdet. Statsforvaltaren oppmodar til å legge til rette for ein meir variert bustadstruktur enn berre einbustader, til dømes også leilegheiter.

Minner om krav til planomtale og ROS-analyse, og kva dei dokumenta skal innehalde.

Det bør takast omsyn til forventade framtidige klimaendringar gjennom klimatilpassing av planar for utbygging. Klimarelaterte uønskte hendingar bør vektleggjast spesielt. Sjå rettleiarar og klimaprofilen for Telemark. Det er førespørgja ei auka sannsyn for intens korttidsnedbør som kan skape utfordringar knytt til overvatn, regnflaum, erosjon og skred. Det skal takast omsyn til behovet for opne vassvegar og overordna blågrøne strukturar.

Det er på kart avteikna ei myr nord i planområdet. På flyfoto verkar det som at myrområdet også strekk seg lenger vestover. Viktig å unngå nedbygging av myr. Bekker og naturlege vassvegar innanfor planområdet bør takast vare på, av omsyn til naturmangfald og overvatn.

Må sørge for nok kapasitet på vatn- og avlaupssystemet for handtering av avlaupsvatn frå det planlagde tiltaket. Avlaupsvatn frå området må givast tilfredsstillande reinsing.

Noko av planområdet ligg innanfor raud og gul støysone. Dette må takast med i vurderinga ved plasseringa av nye bustadtomter. Nye bustader skal ikkje plasserast i raud sone. Gul sone er ei vurderingssone. Dersom det skal etablerast nye bustader i gul sone er det krav om støyfagleg utgreiing og mildnande tiltak. Det må takast omsyn til støy for eksisterande bustader når det blir lagt opp til auka trafikk inn i det nye bustadområdet, samt omsyn til støy for eksisterande og nye bustader ved planlegging av nye vegar.

Det er på kart avteikna stiar innanfor planområdet. Oppmodar til å i størst mogleg grad taka vare på eksisterande stiar og løyper. Tilgang til friluftsområde må sikrast best mogleg. Eksisterande og evt. planlagde stiar/løypar bør visast i plankart.

Statsforvaltaren er ikkje kjend med at det er registrert viktige naturverdiar innanfor planområdet. Dersom det ikkje finst ei oppdatert og tilfredsstillande kartlegging av naturmangfald innanfor planområdet, må dette gjennomførast (godkjend metodikk naturtypekartlegging: NiN).

Merknader frå planleggjar:

Det er førebels etterspurnaden etter ein bustader, som planfremlegget skal møte, ein har difor ikkje vurdert andre bustadformar i dette området. ROS analyse er utarbeidd, og syner to potensielle hendingar. Tiltak er omtalt og lagt inn i planforslaget. Planforslaget tek i bruk berre små randsoner av myra nord i planområdet. Myr og skog glir inn i kvarandre, djupna på myra er truleg avgrensa i den vestre delen (som ikkje er avmerkt som myr i FKB-data). Nye bustadtomter ligg utanfor gul støysone langs E134. Konseptet for utbygging tek vare på tilkomst til sti- og løypenettet. Internt i planområdet må ein bruke vegnettet.

Det er eksisterande avløpsnett og reinseanlegg på Høydalsmo, som ein vil knyte seg på. Det er ikkje forprosjektert anlegg i samband med reguleringsplan. Det er krav til teknisk plan i forkant av utbygging.

Vestfold og Telemark fylkeskommune, 02.03.2021

Fylkeskommunen forutsett at planen utformast i samsvar med føresegna og retningslinjene i ATP Telemark. Dei er positive til planforslaget, og meiner at planen bidreg til å styrke Høydalsmo som tettstad i tråd med ATP Telemark.

Fylkeskommunen ber om at barn og unges arealinteresse beskrivast og vurderast i saksutgreiing og planskildring. Areal for born og unge skal merkes på plankart. Føresegner skal innehalde krav til føringar med omsyn til arealstorleik, funksjon og kvalitet. Ber om at funksjonskrava til leikeplass og uteareal for barn blir etterfølgt det som står i føresegna i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen ber om vurdering om det bør stillast krav til opparbeiding av nærleikeplass i planområdet. Det bes òg om at det leggjast ved sol/skuggediagram som viser korleis leikeareala er belyst i tida mellom 10-17 i jamdøger.

Fylkeskommunen ber om at det gjerast ein vurdering av krysset Fv45 – Kvildebakk i forhold til friskt. Naudsynt friskt i krysset må sikrast i planen. Byggegrense mot fylkesveg må vere 20 meter. Må sikre god og trafikksikker tilkomst for mjuke trafikantar til nye bustader. Trygg skuleveg må vektleggjast. Viser til normalar i Handbok N100, som må sikrast gjennomført med rekkefølgekrav i fråsegnene.

Viser til *Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2019-2023*. Fylkeskommunen anbefalar at klimagassreduksjon og klimatilpassing takast inn som eigne vurderingstema i planen. Fylkeskommunen viser til *Regional klimaplan for Telemark 2019-2026*. Oppmodar til å setje krav om å vurdere løysingar for klimavenleg bygging:

- Klimavennlege bygg med lågt klimagassutslepp
- Tilrettelegging for forsyning av vassboren varme
- Etablering av ladepunkt for elbilar (og elsyklar)
- Regulere parkeringsdekninga, derunder setje krav til maks tal på parkeringsplassar
- Fossilfrie, utsleppsfrie og avfallsfrie bygg- og anleggsplassar

Minner om at klimatilpassing skal inn i reguleringsplanar. Fylkeskommunen anbefalar å unngå utbygging i risikoområder for flaum, ras og skred. Fylkeskommunen oppmodar at veg og tomter leggjast utanfor område med myr. Anbefalar å fordrøye og handtere overvatn lokalt i tråd med tretrinnsprinsippet.

Fylkeskommunen kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med reguleringsplanforslaget, og vurderer det som mindre sannsynleg at ikkje kjente, automatisk freda kulturminne vert bevart i planområdet. Gjer merksemd på meldeplikta etter kulturminnelova § 8 andre ledd, og tilrår at meldeplikta vert innarbeidd i fellesføresegnene med gitt tekst.

Ber om at korleis ny bustad vil påverke landskapet omtalast i planskildringa. Det bør leggjast inn kvalitetskrav i føresegna for korleis landskap vil bli ivareteken.

Bør ta inn kvalitetskrav til utforming inn i føresegna, og at ny bustad i hovudsak etablerast på real avsett til formål bustad i tråd med kommuneplanen. Forutsett at krav til konsekvensutgreiing er vurdert. For bustadtomter i nord med avgrensing til E134 bør det teiknast inn støysone i plankart. Krav og tidspunkt til opparbeiding av uteareal og leikeareal bør vere knytt opp til rekkefølgekrav, og bør seinast vere ferdig opparbeida ved bruksløyve.

Merknadar frå planleggjar:

Barn og unges interesse er omtalt. Sol/skugge analyse vurderast som ikkje naudsynt i det aktuelle terrenget. Krysset mot FV vurderast som tilstrekkeleg, men det inngår ikkje i reguleringsplanen. Maksimalkrav for parkeringsplassar er uaktuelt i Høydalsmo, der stadig aukande sentralisering set krav til stor individuell mobilitet til innbyggjarane. Ladepunkt for el-bilar er det krav om i føresegner. Krav til meldeplikt er lagt til i føresegner. Kvalitetskrav er lagt til i føresegner. Busetnad haldast unna støysona langs E134.

Noregs vassdrags- og energidirektorat, 03.03.2021

Generelt innspel.

NVE gjer merksemd på viktigheita av god planlegging for å førebygge skader frå flaum, erosjon, skred og overvatn.

Auka grad av utbygging i nedbørsfelt kan medføre overfløyming. NVE påpeiker viktigheita i å take vare på, i størst mogleg grad, dei naturlege elementa som har ein flaumdempande funksjon. For omgjevnader og/eller resipientar som ikkje har kapasitet til å ta i mot auka avrenning, må det planleggast kompenserande tiltak i nedbørsfeltet. Korleis klimaendringar verkar inn på avrenning i byggeområda må avklarast.

Tiltak som kan føre til skader/ulempar for allmenne interesser, kan utløyse konsesjonsplikt etter vassressurslova.

Planen må take omsyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgevinga.

Viser til ulike rettleiarar og verktøy som bør nyttast.

Merknadar frå planleggjar:

Overvatn er vurdert gjennom Scalgo-analyse av nedbørsfelt og avrenningsdrag. Planframlegget vil ikkje føre til auka overvatn i eksisterande bustadfelt. Ein opprettheld buffer- og infiltrasjonsevna for store delar av bakken i planområdet.

Det er ingen konsesjonspliktige tiltak i planframlegget, ikkje vil ein røre ved eksisterande konsesjonar. Eksisterande høgspenstrasé må delvis leggjast i bakken for å få realisert ein bustadtomt, dette må avklarast vidare med netteigar etter planvedtak.

Marianne Bøgh Stømner og Jan Erik Hval, 15.02.2021

- Hytteeigar i Eidsborgvegen 1751, gbnr. 47/57.

Ynskjer at regulering av ny trase for Fv450 i gjeldande reguleringsplan frå 1997 fjernes. Grunngevnad er ynskje og planar om å bygge garasje parallelt med hytta. Vedlagt teikning.

Merknadar frå planleggjar:

Trasé for omlagt fylkesveg er fjerna i planområdet, men ikkje inntil hyttetomta (som ligge utanfor planområdet). Hytteeigar bør avklare med Tokke kommune, korleis garasjebygget kan realiserast.

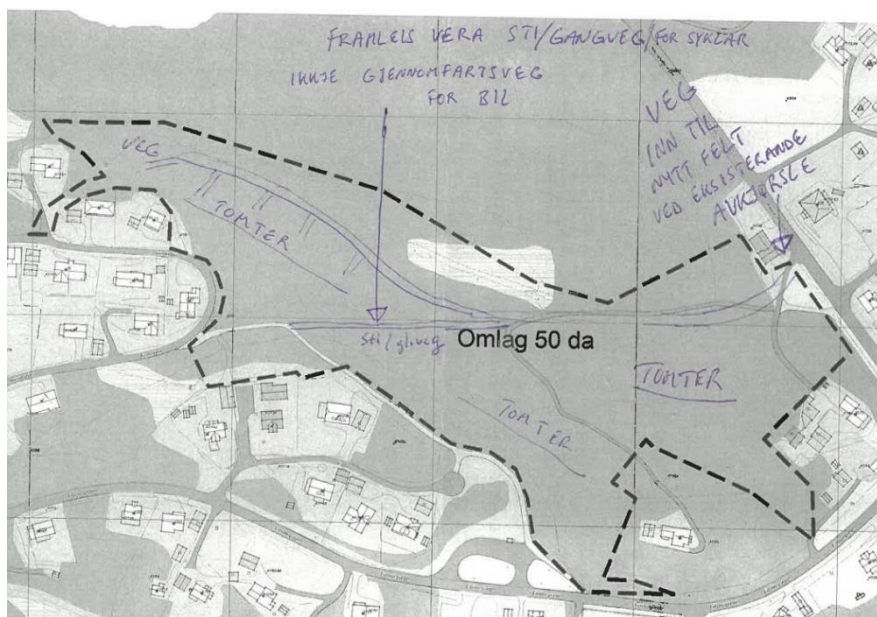
Rune Djuve og Solveig Holte, 03.03.2021

- Tone Bakkens veg 5.

Eigarane av Tone Bakkens veg 5 ynskjer at tilkomsten til nye bustader skal vere frå E134. Frå eksisterande bustadfelt skal det berre vere GS-tilkomst til nytt felt. .

Merknader frå planleggjar:

Eksisterande vegnett vurderast til å ha tilstrekkeleg kapasitet til å tole utvida bruk også for køyrande. Utvida bruk av eksisterande kryss ved E134 vil auke risikoen for ulykker pga. vesentleg større trafikkmengd på E134 i høve til IFV450. Ein legg difor opp til at køyretrafikken vil gå gjennom eksisterande felt, utforming av vegtilkopling vil gjere det mest naturleg å bruke søndre sløyfe av Kvildebakk.



Ingebjørg Lovald Ofte og Ellen Karette Fehn Vaa , 07.02.21

- Ingebjørg Lovald Ofte er pårørende ved Kvildebakk 17 og Ellen Karette Fehn Vaa er pårørende ved Kvildebakk 15.

Skriv at planen ikkje tek omsyn til, eller lagt til rette for, eksisterande bustadtomter (til dømes Kvildebakk 15 og 17). Meiner det blir trongt med ein veg mellom dei to tomtane, og stillar spørsmål til plan om snømåking og liknande i forhold til bruksareal ikring den nye vegtraseen. Negativ til den nye traseen. Oppmodar til å legge opp ein ny trase for dei tre nye bustadtomtene nordaust for Kvildebakk 15 og 13.

Meiner at eit auka trafikkbilete i Kvildebakk bustadfelt går ut over trafiksikkerheit for både harde og mjuke trafikantar, og ser det naudsynt å utbetre eksisterande veg. Viser til veg med smale og uoversiktlige parti i vedlagt kart.

Viser til gjeldande reguleringsplan. Ser det som meir logisk løysing med tanke på trafiksikkerheit og miljøbevisstheit at den nye traseen gjeng direkte frå den nye traseen for Fv450 og inn i bustadfeltet.

Merknader frå planleggjar:

Sjå også merknader til innspelet over.

Alternativ 1 til reguleringsplanframlegg syner tilkomsten til alle bustader ved nytt kryss ved Kvildebakk 12. Vanskelege parti i internvegnettet vil ein dermed unngå. Alternativ 2 til nytt reguleringsplanframlegg syner ein mellombels vegtrasé for etablering av dei første 7 bustadene. Når resten av feltet skal byggjast ut, skal det byggjast ny tilkomstveg, der også det første byggjesteget skal for tilkomst. Vegtraséen mellom Kvildebakk 17 og 15 blir då stengd for gjennomkøyring.

Anders Krog, 03.03.2021

Med utgangspunkt i den gamle reguleringsplanen, tenkjer han at det ville vore gunstig å få dratt tomtene frå Kvildebakk 13 mot skulen litt lenger mot g/s-sti. Dette kan truleg gje litt finare utsikt og attraktivitet for nokre av tomtene.

Merknader frå planleggjar:

Alle tomter er arrondert på nytt etter synfaring. Ein har lagt vekt på gode utsiktstilhøve og soltilhøve.

Karel Krog, 03.03.2021

- Bustad i Kvildebakk 1

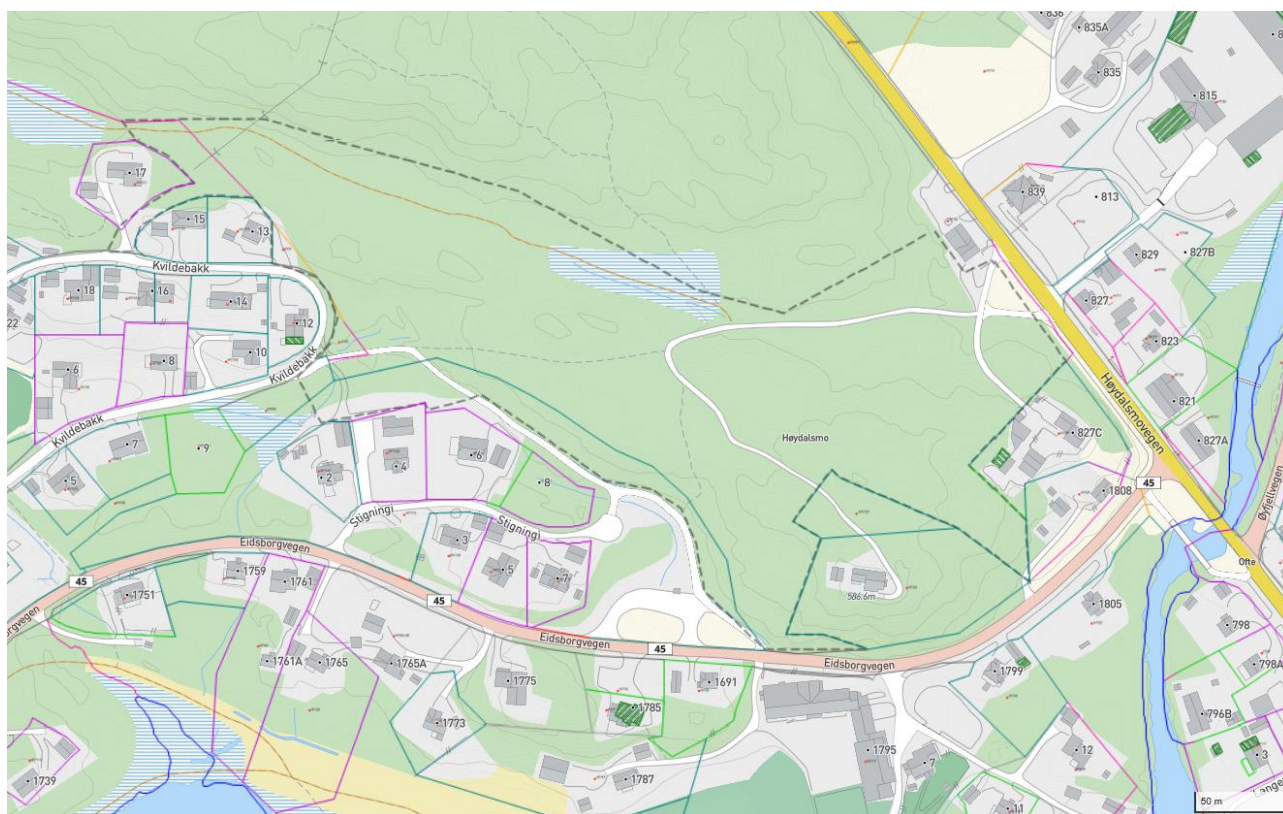
Merknad om at tilkomstveg i planen ikkje har ein standard som er i tråd med trafikken. Vegen er smal fleire stader og det er ikkje plass til to biler i breidda. Gjer merksemd på at vegen har 30 sone, men at det er mange som ikkje haldar fartsgrensa (mogleg at det ikkje er lett å sjå). Påpeiker at fleire hus skapar meir biltrafikk. Det må lagast fartsdumpar i feltet og vegen må rustas opp før det blir satt i gong arbeid med fleire bustader.

Merknadar frå planleggjar:

Tenkt vegtilkomst via søndre sløyfe i Kvildebakk har gode siktilhøve. Vegen er regulert breiare, slik at ein kan utvide vegen dersom dette blir naudsynt. Ny reguleringsplan legg ikkje opp til tiltak for fartsreduksjon, men dette er noko som ein må vurdere i samband med rullering av trafikktryggleiksplanen.

Varsla plangrense

Figur 2 viser den varsla plangrensa. Planforslaget er noko endra i forhold til varsla plangrense. Plangrensa er endra i tråd med eigedomsgrenser og veglinjer, som førte til at arealet som inngår i plangrensa vart auka med om lag 1 daa.



Figur 2: Varsla plangrense (svart, stipla linje). Kjelde: kommunekart.com.

3.3 1. gongs handsaming i formannskapet

Formannskapet handsama planen i begge alternativ den 15. juni 2021. Innstilling frå rådmannen til saka var:

I medhald av Plan- og bygningslova §12-10, blir framlegg til ny reguleringsplan for Bakken aust i Høydalsmo, lagt ut til offentlig ettersyn med to alternative planløyningar, jfr planmaterialet datert 04.06.2021.

Under politisk handsaming vedtok formannskapet tillegg til framlegg til vedtak, slik at vedtaket til slutt blei:

I medhald av Plan- og bygningslova §12-10, blir framlegg til ny reguleringsplan for Bakken aust i Høydalsmo, lagt ut til offentlig ettersyn med to alternative planløyningar, jfr planmaterialet datert 04.06.2021.

I alternativ 2 blir det regulert inn ei ekstra tomt, aust for tomt B1.

Høyringsutkastet i alt. 2 blei difor oppdatert i revisjon A, og syner no tomt 22 aust for tomt 15. Tomt 15 blei redusert med ca. 100 m², både tomt 15 og 22 er no 1001 m². Leikeplass BLK er tilsvarende redusert. Planomtala er oppdatert i dei punkta som er relevante.

4 Planstatus og rammer

Reguleringsprosessen må vere i samsvar med lovverk og overordna planar og føringar, både på statleg, regionalt og kommunalt nivå.

4.1 Statlege rammer

I alt planarbeid skal statlege rundskriv, retningslinjer og lovverk følgjast.

Rundskriv/retningslinjer

- Statlege planretningslinjer for samordna bustad-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statleg planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunane (04.09.2009)
- T-2/08 Om barn og planlegging (rundskriv 12.6.2008)
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegginga (20.09.1995) FOR-1995-09-20-4146
- T-1442/2016 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- T-1057/ 1994 Retningslinjer for planlegging av riks- og fylkesvegar etter plan- og bygningslova.
- Handbok N100 Veg- og gateutforming, Statensvegvesen (sist endra 13.11.2013)
- Samfunnssikkerheit i kommunens arealplanlegging (DSB 2017)

4.2 Overordna planar

Regionalplan

Følgande regionale planar er relevante for området:

- Regional plan for samordna areal- og transportplan i Telemark (ATP) 2015-2025
- Regional klimaplan for Telemark 2019-2026
- Regional plan for folkehelse i Telemark 2018-2030

Kommuneplan

Gjeldande kommuneplan for Tokke kommune (planID: KOMPLAN_20) vart vedteken 13.09.2005. Arealet som dekker planområdet er sett av til noverande bustadområde, noverande LNF-område og noverande vegareal. Sjå Figur 3. Rutete skravur indikerer område med gjeldande reguleringsplan (indikerer berre område). Sjå kap. 4.3 Gjeldande reguleringsplanar. Kommuneplanen er nyare enn gjeldande regulering og syner difor areala som regulert.



Figur 3: Utklipp frå gjeldande kommuneplan for Tokke kommune.

4.3 Gjeldande reguleringsplanar

Det meste av planområdet er regulert frå før, under reguleringsplan for Høydalsmo sentrum (planID: 19970001) vedteken 28.04.1997. Planen er opphavleg langt eldre og har røtar tilbake til 1970-talet, dette gjelde særleg omlegging av FV450. Eit mindre område i nord er ikkje regulert. Sjå Figur 4.

I gjeldande reguleringsplan er planområdet regulert til bustader, anlegg for lek, køyreveg, anna veggrunn, jord- og skogbruk.



Figur 4: Utklipp fra gjeldende reguleringsplan for Høydalsmo sentrum. Myra midt i bildet ligg uregulert i dag, men er del av planområdet.

5 Eksisterande tilhøve i planområdet

5.1 Lokalisering og avgrensing

Planområdet ligg sentralt i Høydalsmo, mellom E134 og kommunalt bustadfelt i Kvildebakk. Tilkomsveg til området er via Kvildebakk som er ein avkøyringsveg frå Eidsborgvegen, som igjen er ein avkøyringsveg frå E134. Planområdet er på ca. 56,5 daa og grensar hovudsakleg mot ubyggt areal i nord og bebyggt areal i sør.

5.2 Dagens arealbruk i og rundt planområdet

Utbyggingsområdet består i dag av ubyggt areal, med unntak av noko vegareal samt ein høgspenlinje og trafo etablert nord i planområdet. Det ubygde arealet består hovudsakleg av skog, samt eit lite areal med myr. Områda utanfor plangrensa består hovudsakeleg av skog i nord, og elles mot bebyggt areal i form av bustader og infrastruktur. E134 gjeng forbi planområdet i aust. Ein tidlegare skiløype over myra i området er i bruk med snøskuter om vinteren, dette er samstundes også ein tilkomst til heia på sommaren. Interne grusvegar i planområdet er i bruk for dei som går mellom bustadfeltet og VTK/vestre delar av Høydalsmo sentrum.

5.3 Eigedomstilhøve

Planområdet omfattar delar av eigedomane gnr./bnr. 47/18, 47/9, 47/119 og 47/96. Arealet som inngår i planområdet er nyleg kjøpt opp av Tokke kommune.

5.4 Landskap

Planområdet er prega av tilknytning til Høydalsmo sentrum, med nærleik til skule og butikkar. Området utanfor bustadfeltet er prega av ein relativt sentrumsnær bustadutbygging. Frå planområdet i sør er det i underkant av 200 meter ned til vasskanten. Staden er solrik og frodig.

Planområdet ligg i nokså opent dallandskap, med slak overgang til kringliggjande åsar og fjell. Området er under tregrensa, og landskapet er i store trekk prega av skog og fjell med innsjø og vassdrag.

Sjølv planområdet ligg i eit skogkledt, ulendt terreng. Området er noko avgrensa av to høgder (koller), ein i nord og ein i sør. Landskapet ikring planområdet, med unntak av den nordlege delen, bærer preg av menneskeleg påverking.

5.5 Kulturminne og kulturmiljø

Innanfor planområdet er det ikkje registrert eller kjend kulturminne. I innspelet frå Vestfold og Telemark fylkeskommune til oppstart av planarbeid seier dei at dei kjenner ikkje til automatisk freda kulturminne som kjem i konflikt med reguleringsplanforslaget, og vurderer det som mindre sannsynleg at ikkje kjente, automatisk freda kulturminne vert bevart i planområdet. Fylkeskommunen konkludera med at det ikkje er naudsynt med ein arkeologisk registrering.

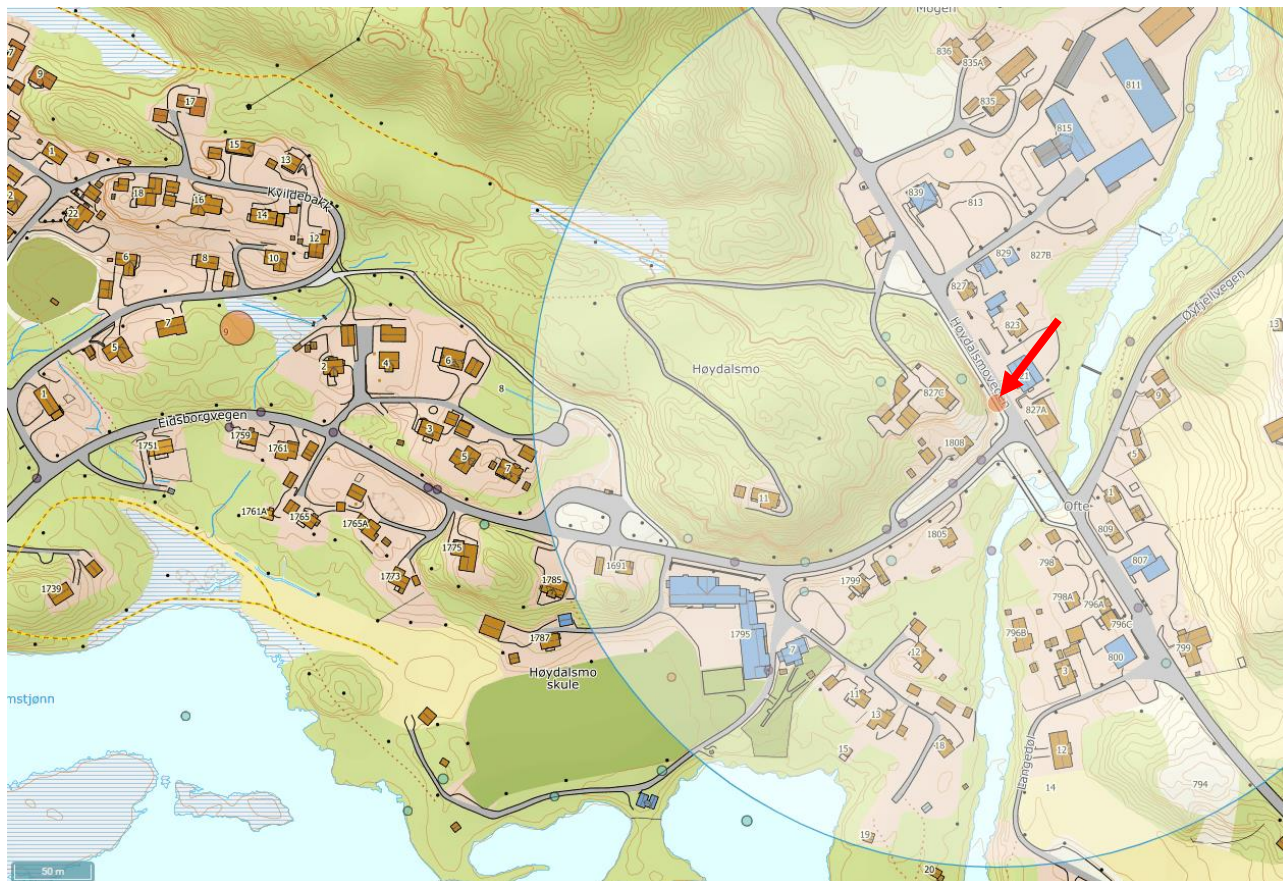
5.6 Naturmiljø

Planområdet består av, i følgje Kilden (NIBIO), hovudsakleg av barskog. Dominerande tresort er gran i den søraustlege delen av planområdet og furu i den nordvestlege delen (med nokre innspel av lauvtrær). Det er ein myr i den midtre og øvste delen av området som ikkje er tresatt (organisk jordlag).

I følgje offentleg tilgjengeleg informasjon (Naturbase, Artskart) er det ingen prioriterte artar, verna artar, truga artar eller framande artar innanfor plangrensa. Der er to raudlista (nært truga, NT) artar med aksjonsradius som dekker heile planområdet. Den eine, med funnstad vest for planområdet, er ein karplante (bakkesøte) med funndato 17. juli 1951. Etter at denne planta vart funnen er det gjort ein utbygging i området av Kvildebakk bustadfelt. Dette er dermed eit nvelldig usikkert funn. Den andre, med funnstad aust for

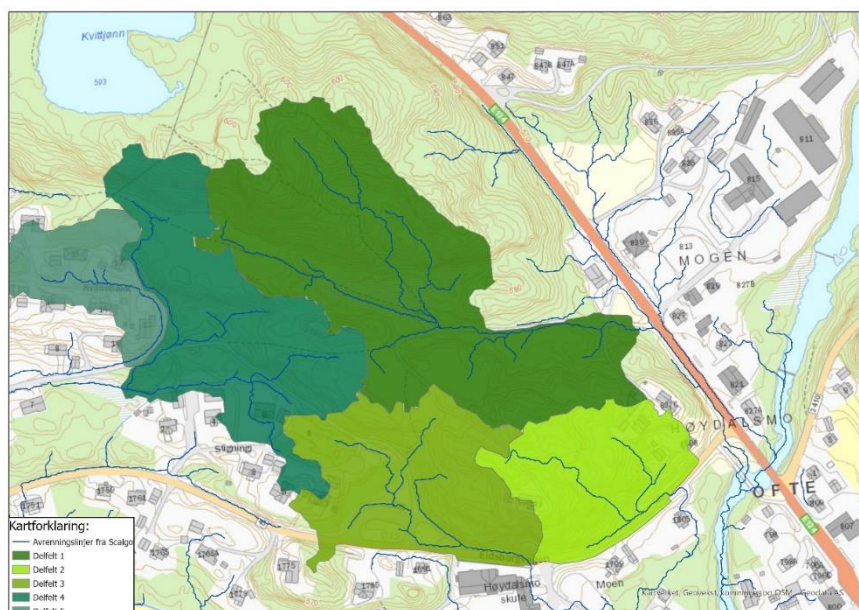
planområdet, er ei fugl av arten taksvale. Sjå Figur 5. Aksjonsradiusen for taksvale strekk seg ut aust i planområdet. Funnet er gjort 3. august 2011.

Elva Ofteåi renn aust for planforslaget, og munner ut i innsjøen Oftevatn som ligg sør for planforslaget



Figur 5: Funnstad (raud pil) og aksjonsradius for taksvale. Kjelde: Artskart.

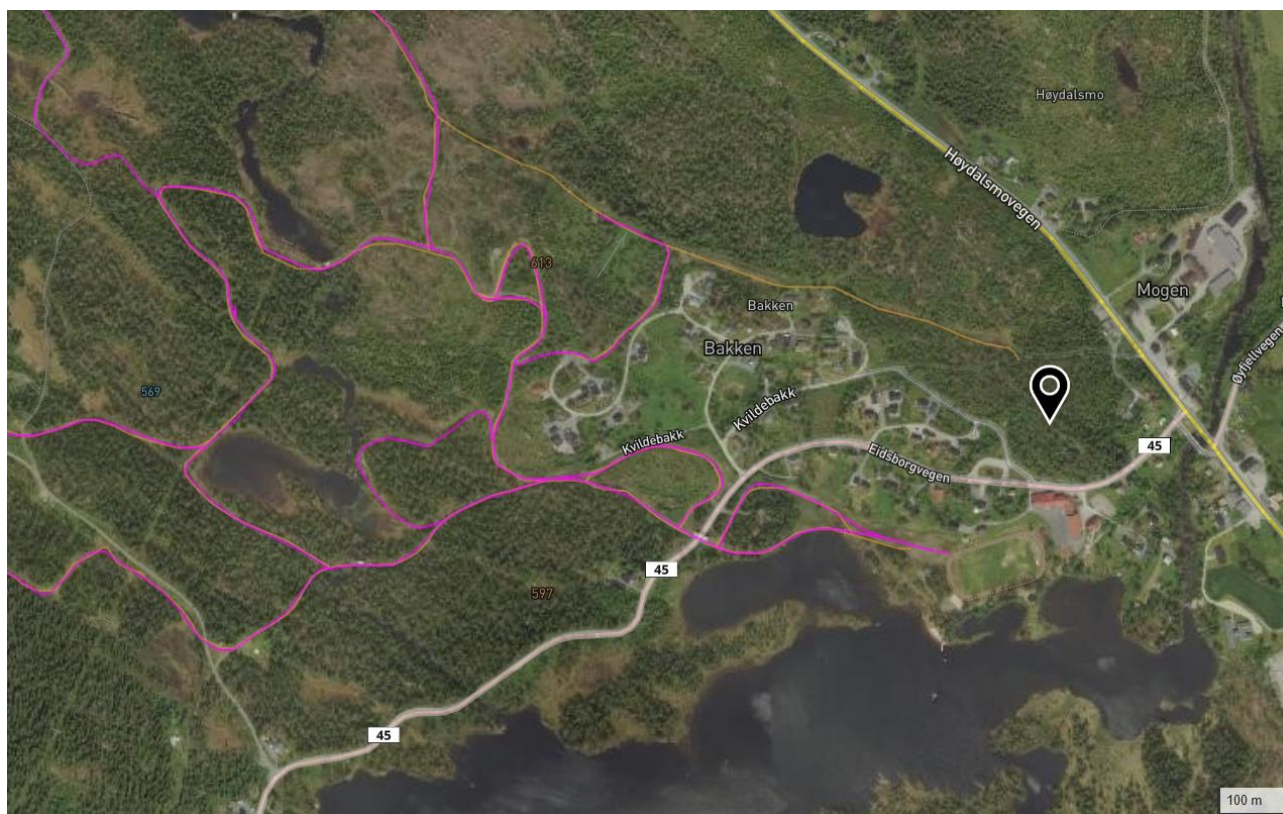
Sweco har vurdert lokale nedbørsfelt og avrenningstilhøva i planområdet i samband med ROS-analyse. Sjå også vedlagt notat. Denne overordna analysen har konkludert med at hovudavrenninga skjer mot aust, E134. Avrenning mot eksisterande bustadfelt ligg i små nedbørsområde.



5.7 Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet ligg i et naturskjønt område, med flott terreng for tur og rekreasjon. Aust for planområdet er det eit merka skilaupenett med stor utstrekning (vist med rosa i Figur 6). Frå skiløypa gjeng det ein merka løype (vist med orange) som koplar seg på eksisterande veg i planområdet. Denne merka løypa er ein nedlagt lysløype. Der er også sti opp mot Kvittjønn, som ligg nordvest for planområdet.

Både skogområda og områda langs Oftevatn er nærrekreasjonsområde for lokalbefolkninga, og blir brukt til lek og aktivitetar knyta til friluftsliv. Langs sjøen er både strand og badebrygge, samt båtplass.



Figur 6: Skiløypekart Høydalsmo/Grønliheia (rosa). Kjelde: www.kommunekart.com.

5.8 Naturressursar

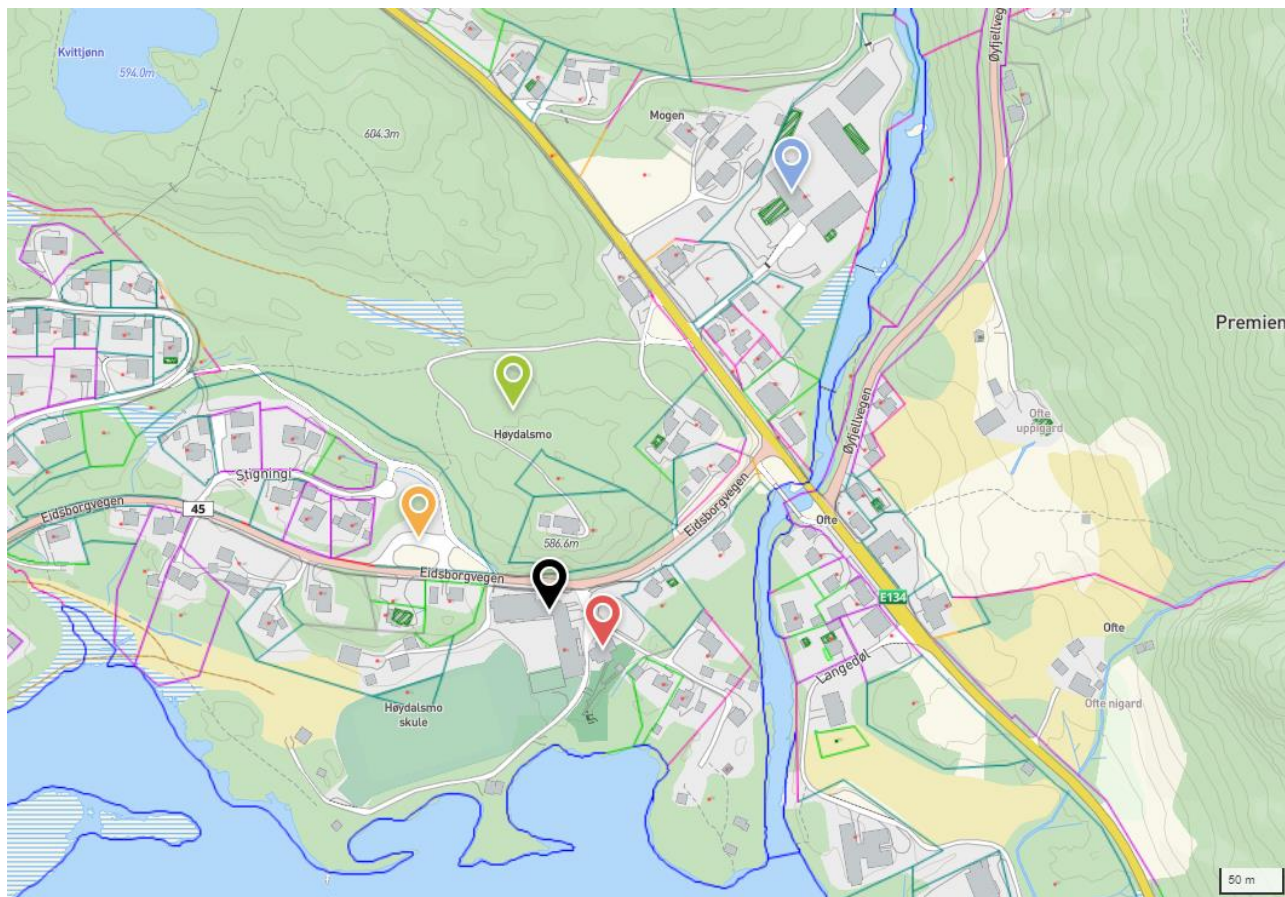
I følgje NGUs ressurskart er det ingen registrerte naturressursar som grus, pukk og mineral i planområdet. Det er kartlagt ein grusressurs (med sikker avgrensing) sør for planområdet på andre sida av vegen ned mot Oftevatn.

I følgje NIBIOs arealressurskart (AR5) består planområdet av barskog (med unntak av myrareal), ikkje dyrkbar jord.

5.9 Sosial infrastruktur

Høydalsmo skule (1.-10. klasse) ligg rett på andre sida av Eidsborgvegen frå planområdet, ned mot Oftevatn. Høydalsmo barnehage ligg tett ved skulen. I Høydalsmo sentrum finn ein bl. a. matbutikk og café. Det er kort avstand til Vest-Telemark Kraftlag, som er ein viktig arbeidsplass i kommunen. Sjå Figur 7.

Det er ein busshaldeplass like nordvest for skulen, på andre sida av Eidsborgvegen, som nyttast for skulebussar. Like sør for Ofteåi, langs E134, er busshaldeplass for Haukeliekspressen med rute Oslo-Bergen. Avgang er fire gonger i døgnet. Sjå Figur 7.



Figur 7: Grønn markør = planområdet, svart markør = Høydalsmo skule, rød markør = Høydalsmo barnehage, blå markør = Vest-Telemark Kraftlag.

5.10 Universell utforming

I planområdet er det tilhøve for utbygging og moglegheit for å tilpasse for universell utforming.

5.11 Barn og unges interesser

Det er eit etablert bustadfelt i tilknytning til området, og planområdet er innanfor den næraste aksjonsradiusen for mange barn og ungdommar. Skogen nord for plangrensa, med steinar og store tre, kan fungere som ein veldig bra leikeplass for barn og ungdom. Elles er det mange moglegheiter for fritidsaktivitet ikring Høydalsmo skule, kor ein finn næraste idrettsanlegg.

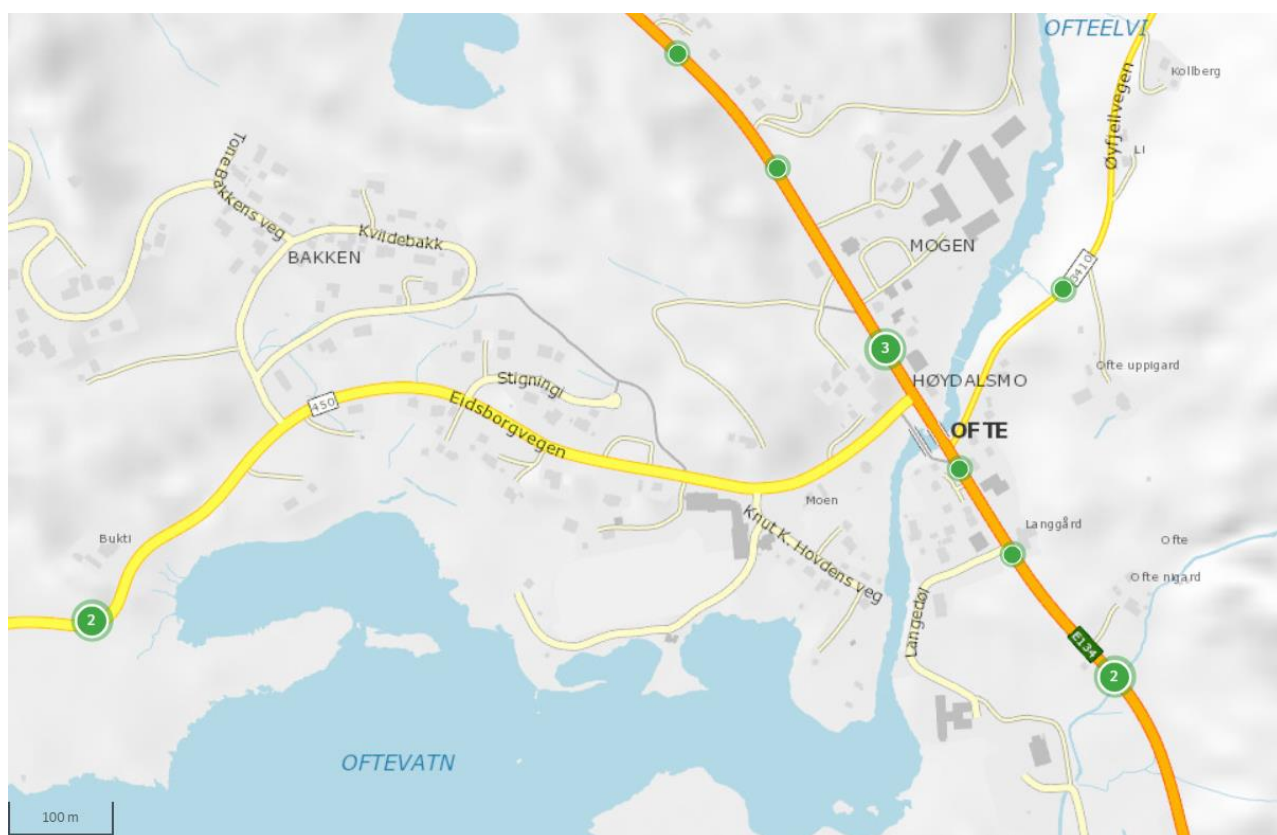
I dag er det ein gang- og sykkelsti frå Kvildebakk, som gjeng delvis gjennom planområdet og ned til Høydalsmo skule. Denne nyttast som skuleveg. Ved Høydalsmo skule er det sandvolleyballbane og fotballbane med løpebane.

5.12 Trafikk

Planområdet er tilgjengeleg frå Høydalsmo sentrum via Eidsborgvegen, som er ei avkøyringsveg frå E134. Der er gang- og sykkelveg frå krysset Eidsborgvegen – E134 til Høydalsmo skule. Fartsgrensa langs Eidsborgvegen er 40 km/t. Innkøyringsvegen frå Eidsborgvegen til planområdet er 30 km/t.

Årsdøgntrafikken (ÅDT) langs Eidsborgvegen ved planområdet er 750 (2019). Kjelde: Vegkart, SVV.

Ulykkesregisteret til Statens vegvesen viser at det er registrert nokon ulykker langs E134 ved innkøyringa til Eidsborgvegen, men at desse ikkje har nokon samanheng med krysset. Der er òg registrert nokre ulykker på Eidsborgvegen, men forbi innkøyringa til planområdet. Ingen ulykker er registrert internt i Kvildebakk. Sjå Figur 8.



Figur 8: Oversikt over registrerte trafikulykker. Kjelde: Vegkart, Statens vegvesen.

5.13 Teknisk infrastruktur

Eksisterande bustadfelt i området er tilkopa kommunal vassforsyning. Det er tilstrekkeleg med vassforsyning i området til at det planlagde bustadfeltet kan kople seg på.

Det er ei eksisterande høgspenteleidning nord i planområdet, og fleire lågspente i eksisterande bustadfelt vest for det planlagde tiltaket. Det er ein brannhydrant i utbygd bustadfelt – brannvassdekning er ukjend.

Det er ikkje kapasitet på eksisterande nettstasjon til å forsyne straum til nytt bustadfelt.

Kartutsnitt av eksisterande VA-leidningar og el-nett i området er høvesvis vist i Figur 9 og 10.

Det er ingen eksisterande overvassleidningar i eller inntil området. Alt overvatn blir handtert i opne veggrøfter. Eksisterande tomter har låg utnytting og dermed høg emne til lokal infiltrasjon. Det meste av

planområdet er «middels egnet» til lokal infiltrasjon i høve til NGU-database. Noko av eksisterande bustadfeltet har same status.



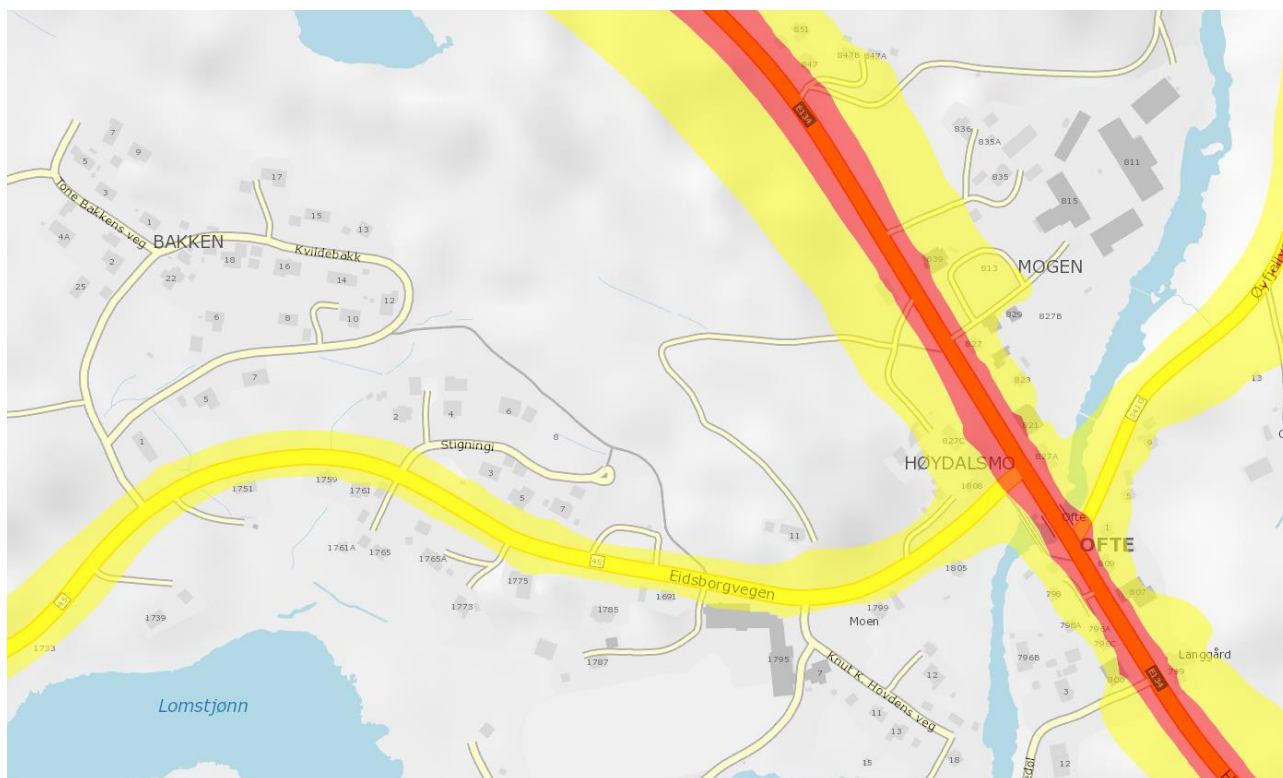
Figur 9: Kartutsnitt av eksisterande VA-leidningar i og omkring planområdet. Kjelde: www.kommunekart.com.



Figur 10: Kartutsnitt av eksisterande el-nett i området. Kjelde: NVE, kartlag: Nettanlegg.

Det er ikkje registrert forureining i grunnen eller andre ureinande verksemder i eller ved planområdet (Miljøstatus, Miljødirektoratet). Det er heller ikkje kjennskap til forureining i området.

Det er verken kjennskap til høge støyforhold eller luftforureining i planområdet. Figur 11 viser kart med støysoner frå E134 og Eidsborgvegen.



Figur 11: Støysonekart for området. Kjelde: Statens vegvesen.

5.16 Grunntilhøve

Planområdet ligg over marin grense, og er utanfor fare for kvikkleire. Tiltaket er ikkje råka av aktsemdskart for steinsprang, snøskred samt jord- og flaumskred. Byggegrunnen er eigna for utbygging.

Det er knytt aktsemdsområde for flaum langs Ofteåi og dens utløp i Oftevatn. Området ligg delvis inntil, men utanfor, aktsemdsområde for flaum (NVE).

Lausmassane i området, og omkringliggjande terreng, består av morenemateriale med noko større mektigheit i vest enn i aust.

6 Skildring av planforslaget

Planområdet er noko større (om lag 1 daa) enn det som vart varsla i oppstartsvareselet. Bakgrunn for dette er justering av plangrensa opp mot eigedomsgrenser og veg, samt utviding av plangrensa for å innlemme areal til g/s-stien som er flytta lengre sør.

Det er vurdert at det er lite behov for store utgreiingar av tema, då planforslaget omhandlar eit lite område med lite interessekonfliktar (ref. Referat frå oppstartmøte).

6.1 Føremål

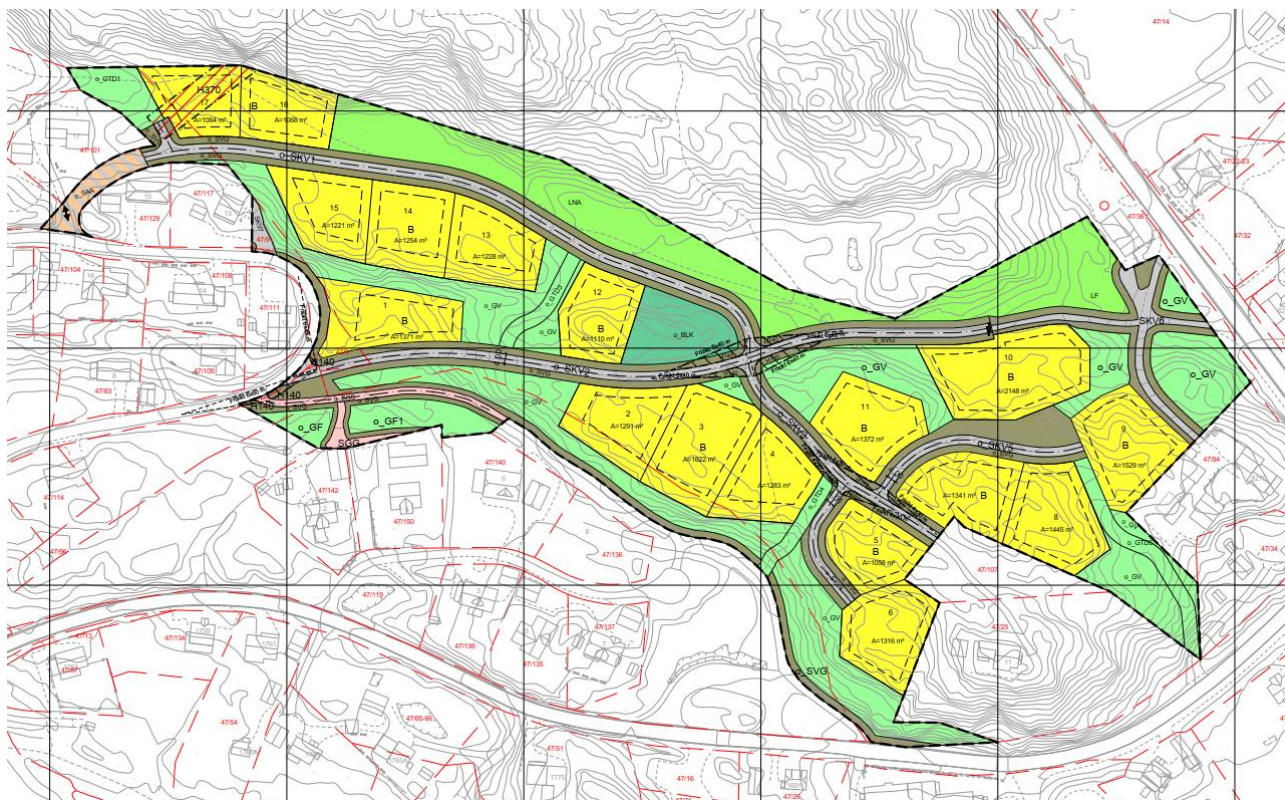
Hovudføremålet med planen er å leggje til rette for auka sentrumsnær busetjing i Høydalsmo i Tokke kommune. Dette er i tråd med ein regional planstrategi om samordning av sentrumsfunksjonar og busetjing.

Planforslaget legg til rette for nye bustadareal med tilhøyrande tilkomstvegar samt ny arrondering av tidlegare regulerte bustadtomter (i gjeldande reguleringsplan frå 1997). I gjeldande reguleringsplan frå 1997 er det regulert inn ein ny trasé for Fv450 gjennom planområdet. Denne traseen regulerast bort i dette reguleringsplanforslaget.

Planforslaget legg fram to alternative reguleringar av tomtane. Sjå Figur 11 og 12. Alternativ 1 legg til rette for etablering av 17 tomtar, mens alternativ 2 legg til rette for 21 tomtar. Følgeleg vil tomtane i alternativ 1 ha ein noko større storleik enn tomtane i alternativ 2.

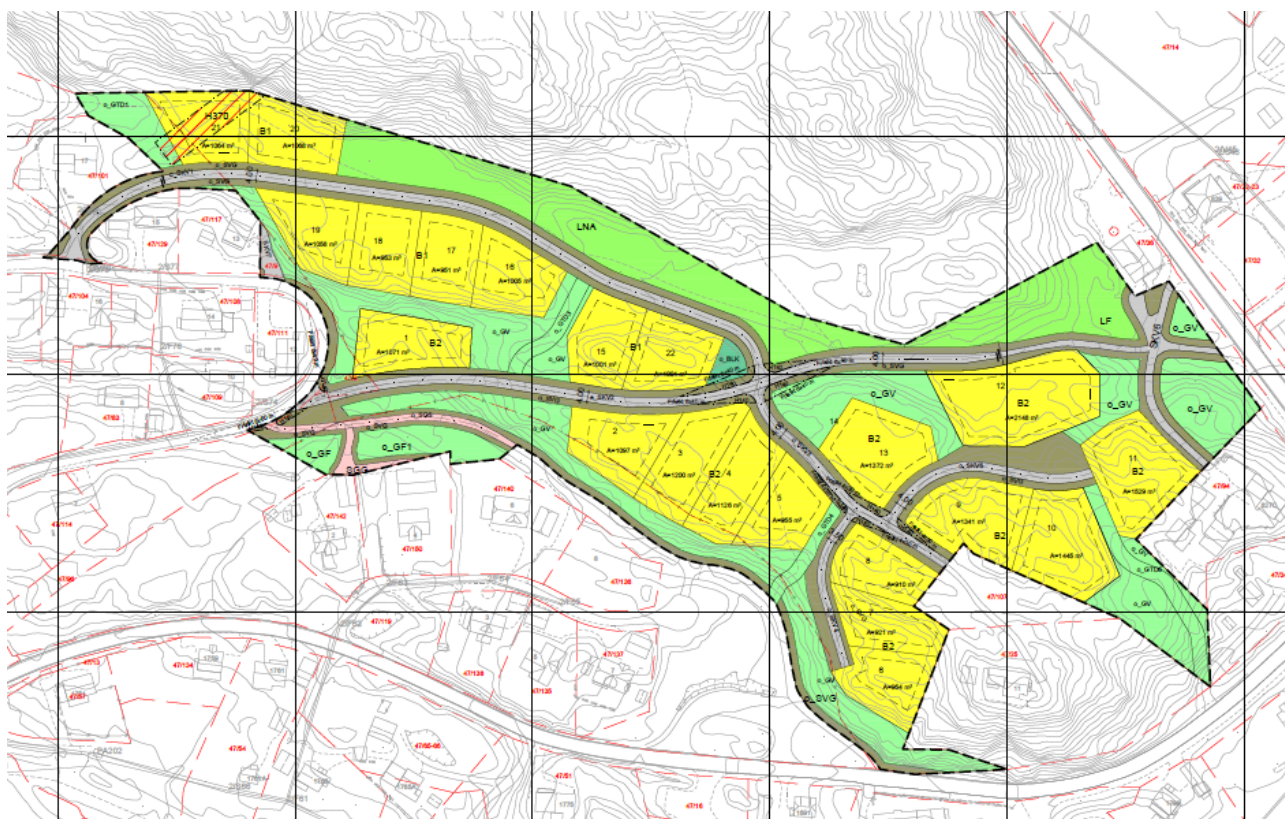
Skilnaden i tomtetal og -storleik gjer at alternativ 2 vil vere eit rimelegare felt å byggje ut per tomteining. Samstundes vil attraktiviteten vere høgast i alternativ 1. Det er sannsynleg at alternativ 1 vil ha større gjennomslag i marknaden enn alt 2.

Ein annan skilnad ligg i tilkomsten til feltet. Alternativ 1 legg opp til berre 1 køyretilkomst, som krev ein nokså lang infrastrukturtrasé med veg, vatn og avløp. Samstundes må eksisterande GS veg leggjast om. Området mellom Kvildebakk 15 og 17 ligg inne som kombinert område for gangveg og VA-infrastruktur, her er det ikkje høve til køyretilkomst. Alternativ 2 syner ein køyretilkomst mellom Kvildebakk 15 og 17. Denne skal vere mellombels, og gjelde berre for dei første 7 tomtene. Når påfølgjande tomtar skal byggjast ut, skal ny, varig køyretilkomst etablerast og køyretilkomsten mellom Kvildebakk 15 og 17 skal stengjast med bom. Denne vil då berre liggje att som gangveg. Dette grepet skal gjere det rimelegare å opne opp det nye feltet i eit første byggjesteg, og samstundes sikre at trafikktryggleiken vil vere ivareteke i det lange løpet.



Figur 12: Plankart alternativ 1 med 17 tomter.

Figur 13: Plankart alternativ 2 med 21 tomter.



6.2 Reguleringsformål/ arealregnskap

Tabellane nedanfor gjev oversikt og reguleringsføremåla i planforslaget i samsvar med. PBL § 12-5 og § 12-6.

Alternativ 1

Reguleringsføremål	Storleik (daa)
Bygningar og anlegg	
Bustader	22.7
Leikeplass	1.1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	4.3
Gang-/sykkelveg	0.3
Gangveg/gangareal/gågate	0.2
Annan veggrunn – grøntareal	7.8
Angitte samferdselsanlegg og/eller tekniske infrastrukturtrasear kombinert med andre angitte hovudformål	0.5
Grøntstruktur	
Turdrag	1.8
Friområde	1.0
Vegetasjonsskjerm	10.5
Landbruks-, natur- og friluftformål og reindrift	
Naturformål	4.3
Friluftformål	2.0
Sum	56.5

Alternativ 2

Reguleringsføremål	Storleik (daa)
Bygningar og anlegg	
Bustader	24.2
Leikeplass	0.2
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
Køyreveg	4.5
Gang-/sykkelveg	0.3
Gangveg/gangareal/gågate	0.2
Annan veggrunn – grøntareal	8.2
Grøntstruktur	
Turdrag	1.8
Friområde	1.0
Vegetasjonsskjerm	9.9
Landbruks-, natur- og friluftsmål og reindrift	
Naturformål	4.3
Friluftsmål	2.0
Sum	56.5

6.3 Byggas plassering og utforming

Bygningane skal ha ei harmonisk utforming og tilpassast andre bygningar i området, og dei skal plasserast slik at dei fell inn så naturleg som mogleg inn i landskapet. Alle bustadene skal ha tilknytning til tilkomstvegen. Byggjegransene er regulert inn slik at det er luft mellom bygningane, og slik at inngrep i terreng kan gjennomførast. Planforslaget vil ta omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon så godt det lar seg gjere.

Planen er svært liberal til utforming av nye bustader, og set ikkje krav til korkje takform, materialeval eller fargesetjing. Dette er ein konsekvens av at Tokke kommune ynskjer å vere positiv til nyetableringar og å ikkje styre dei individuelle ynskja. .

Byggjehøgder

Planforslaget set maksimal mønehøgde til 9,0 m.

Grad av utnytting

Utnyttingsgraden er %BYA = 30%. Det kan i tillegg førast opp to mindre bygningar som garasje/bod el. på maks 70 m² BYA pr. bygning. Tomter er mellom 1,2 og 2,5 daa store. Dette gjev høve til både store bustadhus, pluss fleire sidebygg – noko kommunen opplev som vanleg for tida. Storleiken på sidebygg er tilpassa etterspurnaden og terskel for bygging utan søknad om løyve.

Landskap

Grøntkorridor mellom tomtane er med på å bevare det estetiske inntrykket som staden gir i dag, samtidig som at dei sikrar at overflatevatnet følgjer dei naturlege løpa. Planen sikrar viktige landskapselement i størst mogleg grad. Områda ikring byggeareala skal sikrast mot menneskelege inngrep så godt som mogleg. Planområdet er til ein viss grad naturleg avgrensa av ei høgde i nord og ei i sør.

6.4 Verdiskaping og arbeidsplassar

Føremålet med planen er å skape sentrumsnære bustader, med eit ynskje om å gjera Høydalsmo til ein attraktiv stad for busetjing. Ein auke i busetjing vil skape verdi for handel i Høydalsmo og omegn, samt kunne skape grunnlag for arbeidsplassar og lokal vekst.

6.5 Trafikkløysingar

Tilkomst til det planlagde bustadfeltet vil vere via eksisterande avkøyring og kommunal veg til Kvildebakk. forgreinar seg utover i planområdet, og gir tilgang til alle bustadtomtene. Eksisterande gang- og sykkelvegen blir flytta noko lengre sør der denne har sin tilknytning til Kvildebakk, for å gje plass til åtkomstevgen inn til planområdet.

Feltet er tenkt tilknytt sti- og løypenettet i området, og med tilkomst for mjuke trafikantar til skule m.m. via eksisterande gang- og sykkelveg. Det er regulert inn nokre turdrag, som gjer det enkelt å bevege seg internt i bustadfeltet og sikre enkel tilkomst til hovudvegen.

For alternativ 2 ynskjer kommunen å opne feltet i nordvest (mellom Kvildebakk 15 og 17), slik at ein kan byggje ut første trinn med 7 tomter (tilhøyrande B1). Her skal òg VA-nett leggjast. På grunn av for stor trafikkauke i korridoren mellom eksisterande busetnad som følgje av planforslaget, er det naudsynt med ein ny åtkomstveg for trinn 2. Då skal tilkomsten via Kvildebakk 15/17 stengjast, slik at alle trafikk førast via søndre sløyfe i Kvildebakk.

For både alternativ 1 og 2 er det regulert bom mellom SKV6 og den eksisterande, interne vegen (avkøyring frå E134). Anleggstrafikk for etablering av infrastruktur vil kunne bruke eksisterande avkøyring frå E134. Dette vil redusere belastning for eksisterande bustadfelt og skuleveg.

Parkering

Planen legg opp til at kvar bueining skal ha minimum 3 oppstillingsplassar for bil på eigen grunn, og 2 plassar for sekundærbustadar (hybel, utleigeeiningar). Det skal leggjast til rette for moglegheit for lading av el-bil og el-sykel.

6.6 Universell utforming

Utbygginga vil ikkje vere særskilt tilrettelagt for universell utforming. Krav til universelt tilgjenge i PBL gjeld framleis.

6.7 Friluftsliv og nærmiljø/uteoppshaldsareal

Privat uteoppshaldsareal

Planforslaget legg opp til privat uteoppshaldsareal på eigne tomter, på minst 80/30 m² for bueingar på høvesvis over og under 60 m² BRA. Det er knytt kvalitetskrav til utforming av uteoppshaldsareal.

Felles uteoppshaldsareal (inkludert leikeplassar)

Planen legg opp til felles uteoppshaldsareal i form av grønstruktur og LNFR-område. Det er òg regulert inn ein leikeplass på delar av ein kolle nokså sentralt i planområdet. Denne leikeplassen er meint for nærrekreasjon, tilrettelagt for leik heile året. Plassen er vald sentralt i bustadområdet, med høg kvalitet (sol, terrengform, eksisterande vegetasjon). I alternativ 2 er leikearealet redusert til 200 m². Det er ikkje knytt krav til rekkefølge i opparbeiding av denne plassen. Eksisterande leikeplass i Kvildebakk vil vere 350 unna, slik at også denne vil kunne brukast.

Det er fleire fritidsområda i nærleiken av planområdet, med enkel tilgjenge. Planområdet grensar til eit skogsområde som strekker seg oppover mot Kvittjønn. Tiltaket vil ikkje hindre tilgang til skiløyper i nord-nordvest. Det vil vere mogleg å ferdes langs med vegen i planområdet, og kople seg på skiløypa via regulert turdrag i nordvest. Tilgang til stien som fører opp mot Kvittjønn vil heller ikkje hindrast.

6.8 Teknisk infrastruktur

Planen legg opp til at tomtane skal koplast til offentleg VA-nett. VA-plan lagast etter at planforslaget er ferdig utarbeida.

Planforslaget legg opp til etablering av ny nettstasjon, då det ikkje er kapasitet på eksisterande nettstasjon til å forsyne straum til nytt bustadfelt. Ny nettstasjon (trafo) vil bli etablert i nærleiken av nytt bustadfelt. Straum til denne kan hentast frå høgspenlinja. Høgspenmastene i området planleggjast å leggjast i jordkabel gjennom planområdet.

6.9 Renovasjon

Det leggjast til rette for renovasjonsordning på eiga tomt.

6.10 Rekkefølgekrav og gjennomføring

Følgjande rekkefølgekrav er foreslått i føresegnene:

Før igongsetjing kan bli gitt:

- Straumleidningar i luftspenn skal vere lagt i kabelgrøft.
- For tiltak i B2 skal køyreveg SKV2 vere opparbeidd og bommane i SKV1 og SKV2 skal vere etablert, jf. plankartet.
- For alle tiltak i B1 og B2 skal bommen mellom SKV2 og SKV6 vere etablert, jf. plankartet.
- Dokumentasjonskrava i føresegnene punkt **Feil! Fant ikke referanseilden. Feil! Fant ikke referanseilden. og Feil! Fant ikke referanseilden.** skal vere oppfylt.

Før ferdigattest kan bli gitt:

- Parkeringsplassar skal vere opparbeidd i samsvar med planen.
- Vass-, avlaups- og straumforsyning skal vere etablert .
- Minste uteoppshaldsareal (MUA) skal vere opparbeidd.
- Dokumentasjonskrav i føresegn **Feil! Fant ikke referanseilden.** skal vere oppfylt.
- Felles uteoppshalds- og leikeareal i BLK skal vere tilrettelagt for bruk.

7 Verknad av planforslaget

Skilnaden mellom alternativ 1 og 2 er nokså liten, og verknaden av dei to planforslaga vil derfor ikkje vere betydeleg forskjellig. Der kor planforslaga vil påverke ulikt vil dette kome tydeleg fram i avsnitta nedanfor.

7.1 Overordna planar

Planforslaget er i samsvar med kommuneplan for Tokke, som legg opp til framtidig busetnad i området. Dette er også i tråd med ein regional planstrategi om samordning av sentrumsfunksjonar og busetjing.

7.2 Landskap

Planforslaget vil til ein viss grad endre stadens karakter, og fortsette transformasjonen av området som følgje av bustadutviklinga. Saman med eksisterande bustadfelt vil planforslaget vere med på å skape eit helheitleg inntrykk. Gjennom føresegner vil planområdet kunne utformast til eit attraktivt bustadområde med positive ringverknader for omgjevnadane.

Utbygginga av planområdet vil føre til ein endring i landskapet. Sidan planområdet ligg i tilknytning til eit allereie etablert bustadfelt, og planområdet sikrar vegetasjons- og landskapselement i område, vil ikkje det totale landskapsinngrepet vere dominerande. Utbyggingsområdet ligg i eit ulendt terreng, som er relativt lite eksponert. Bygningane vil tilpassast terrenget på ein god måte.

Planområdet har gode soltilhøve. Planforslaget vil ikkje påverke eksisterande solforhold for etablerte bustader.

Området er ikkje særskilt vindfullt, men kraftige vindkast kan oppstå. Iht. TEK 17 skal dagens bygningar vere dimensjonert for dette. Bustadene ligg i område med skog som gir noko le for vinden.

7.3 Naturmiljø

Det er gjort registrering av taksvale like utanfor plangrensa i aust, med aksjonsradius som dekker ein del av planområdet. I følgje www.snl.no bygg taksvala ofte reir oppunder tak på utsida av bygningar. Etablering av fleire bustader kan medføre fleire svaltakereir. Dette er avhengig av toleranse hos nybyggjarar og kommunen bør gjennomføre informasjonsarbeid for å auke aksept hos sine innbyggjarar til å la fuglar bruke bygningsmasse til reirplass.

Myrområdet i nord er sett av til naturområde pga. potensialet for stort artsmangfald.

Gjennomgang av tilhøve til naturmangfaldlova

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget:

Offentlege avgjersler skal, så langt som mogleg, vere vitskapeleg dokumentert. Kunnskap om naturmiljøet er henta inn frå tilgjengelege kjelder som miljødirektoratet sin naturbase, Artsdatabanken samt opplysningar frå kommunen (grunneigar). Det er ikkje gjennomført feltkartlegging med registrering av naturmangfald i samband med planforslaget. Sweco kjenner ikkje til at det føreligg eksisterande kartlegging av naturmangfaldet i det aktuelle området. Eksisterande kunnskapsgrunnlag vurderast til å vere tynt i planområdet. Det er høgt sannsyn for å finne svartelista artar i randsona mot eksisterande bustader. Det er middels sannsyn for å finne raudlista artar i myrområdet i planområdet. Naturgrunnlaget elles i planområdet gjev lågt sannsyn for raudlista artar.

§ 9 Føre-var-prinsippet:

Dersom det er ein risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet, skal ikkje mangel på kunnskap nyttast som grunngeving for å utsetje eller unnlate å treffe forvaltningstiltak. Kunnskapsgrunnlaget vurderast som tynt, og det er mogleg at planen kan føre til tap av naturmangfald.

§ 10 Økosystemtilnærming og samla belastning:

Skogen som planleggjast omdisponert til bustadfelt inngår i eit samanhengjande skogsområde. Det er mykje att av denne naturtypa. Den potensielt mest verdifulle delen av området, som er dekt av myr, haldast for det meste fritt for inngrep. Feltet byggjast ut spreidd, slik at eit stort tal individ framleis vil ha høve til habitat. Ein vurderer difor den samla belastninga som låg.

§ 11 Kostnadane ved miljøforringing skal bærast av tiltakshavar:

Tiltakshavar vil bere kostnadane for å hindre og avgrense skade på naturmangfaldet som tiltaket evt. fører til, og innanfor rimelege grenser ut ifrå tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Prinsippet om miljøforsvarleg teknikkar, driftsmetoder og lokalisering:

Alt av infrastrukturuområde og område for byggplassering må ein rekne med at blir teke ut av naturleg produksjon. Randsonene på tomter, som grensar mot naturområde, er det lagt inn byggjegransar i. Dette vil føre til at ein del av regulerte tomteområde framleis vil ha eit høgt potensial for naturmangfald.

Ein legg ikkje opp til anna enn vanleg byggjemetode for anleggs- og byggjeverksemd.

Sweco vurderer at planlagde tiltak vil føre til ein reduksjon i naturareal, som truleg ikkje vil medføre tap av verdifulle artar.

7.4 Friluftsliv og rekreasjon

Planforslaget vil sikre tilgang til skiløypenettet vest for planområdet, samt stien mot Kvittjønn. Den naturlege vegetasjonen i planområdet vil takast vare på gjennom regulerte vegetasjonsskjermer, men kronetettleik vil truleg bli sterkt redusert. .

7.5 Sosial infrastruktur

Planforslaget vil ikkje ha nokon vesentleg verknad på den sosiale infrastrukturen i området.

7.6 Universell utforming

Planforslaget vil ikkje ha nokon vesentleg verknad på den universelle utforminga i området. Utbygginga vil ikkje vere særskilt tilrettelagt for universell utforming.

7.7 Barn og unges interesser

Planen legg opp til areal i form av utmark der born og unge kan opphalde seg i omgjevnader som gir rom for leik og fysisk utfolding. Det er regulert inn eit areal for leikeplass nokså sentralt i planområdet med høg kvalitet. Arealet er på litt over 1 daa i alt 1, og på ca. 0,2 daa i alt 2. Området er dermed eigna som aktivitetsområde med høve for tilrettelegging i alt 1, mens området i alt 2 er best eigna som sosial møteplass, med høve til tilrettelegging på avgrensa areal. Eksisterande leikeplass vil kunne nyttast, slik at barn har høve til variasjon mellom ulike tilbod. Også skulen og idrettsanlegget ligg like ved. Etablering av bustader skapar samvær mellom barn, unge og vaksne.

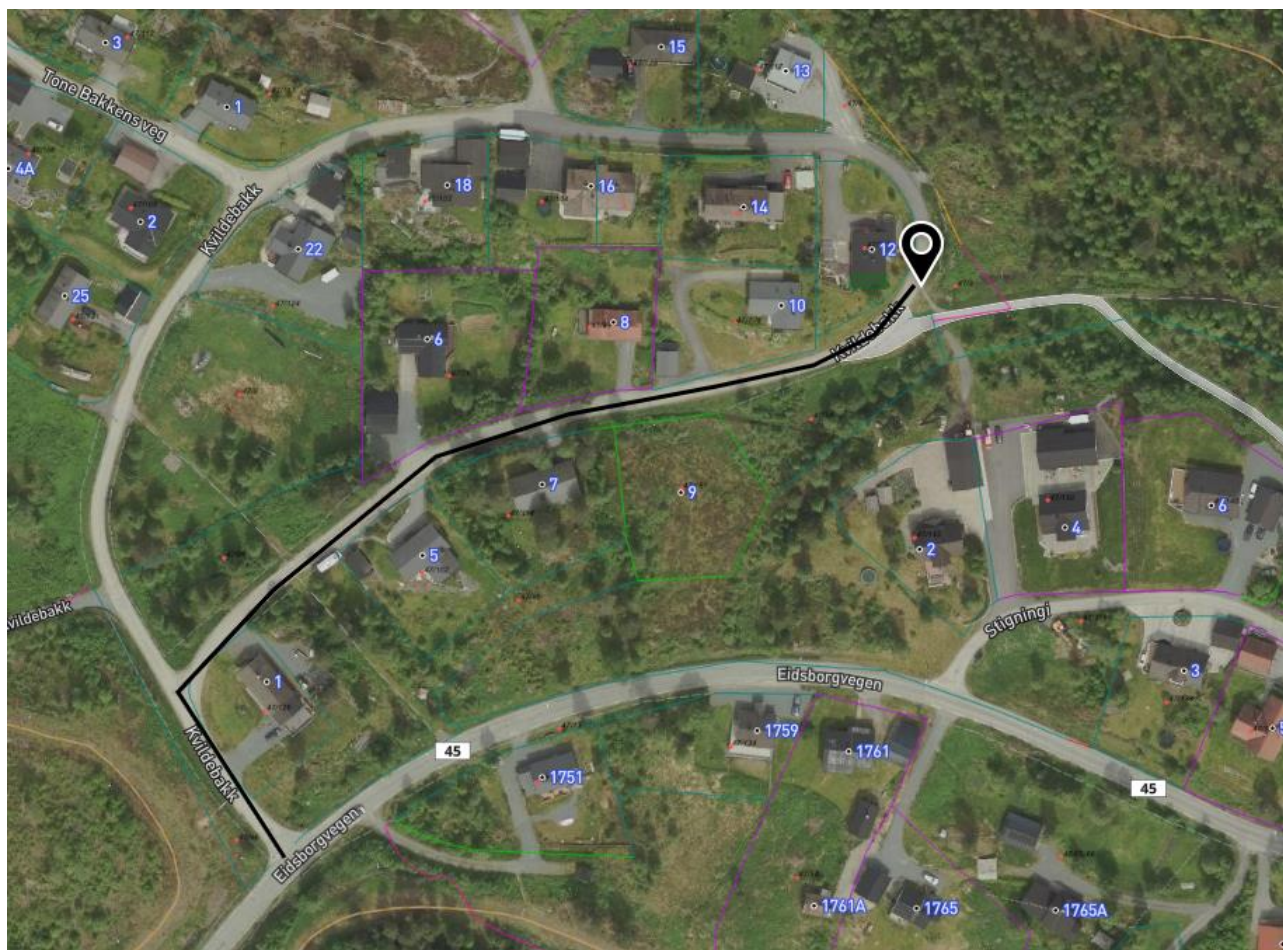
Planforslaget vil sikre kort og trygg skuleveg via gang- og sykkelsti. Planen oppfyller rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.

7.8 Trafikk

Planforslaget vil auke biltrafikken i området. Biltrafikken vil fordele seg i retningane Dalen, Åmot, Øyfjell, Seljord. Det vil bli ei noko større trafikkavvikling i krysset Eidsborgvegen - Kvildebakk. Her er det fri sikt på over 100 m i begge retningar ved fartsgrense på 40 km/t. Sekundærvegen er 5,5 m brei i krysset, med indre svingradier på nesten 9 m på begge sider. Krysset vurderast til å kunne handtere trafikkauken.

Biltrafikken inn til planområdet vil gå forbi seks eksisterende bustader og ein ubygd tomt. Sjå Figur 14. Dersom ein tenkar seg at kvar av dei bustadene i det planlagde bustadområdet vil ha 4-6 turar med bil kvar dag, kan ein forvente ein auke i dagleg turproduksjon på ca. 126 (6 bilturar x 21 bustader) langs denne strekninga. Samanlikna med turproduksjonen til dei 7 eksisterande bustadene er dette ein stor auke. Vegen er likevel dimensjonert tilstrekkeleg for det meste av strekket. Det siste avsnittet rett inn mot nytt kryss er derimot noko under 4 m i breidde, og bør opparbeidast i tråd med regulert breidde når utbygging tek til. Siktilhøve er gode. Dersom faktisk fart viser seg å gå over 30 km/t, bør ein gjennom rulling av trafikksikringsplanen implementere fartsdempande tiltak.

Planforslaget vil føre til ei noko større trafikk av mjuke trafikantar, særleg born og unge, internt i bustadfeltet og langs skulevegen. Planforslaget tek aktivt i bruk den eksisterande GS-vegen og legg opp til interne snarvegar for optimal ferdsle for myke trafikantar. Høydalsmo er ein relativt tett tettstad, der det ligg godt til rette for gange og sykling. Dette reduserer trongen for foreldrekøyring og aukar sannsynet for at born og unge er aktive i bygda.



Figur 14: Svart oppteikna linje viser det aktuelle vegstrekket med ein forventa auke i turproduksjon på ca. 126. Svart markør viser plassering av der åtkomstvegen til planområdet planleggjast etablert.

7.9 Teknisk infrastruktur

Planforslaget vil medføre auka belastning på dagens VA-nett og straumnett. VA-plan lagast etter at planforslaget er ferdig utarbeida, og dagens kapasitet er ikkje detaljert vurdert. Det er dermed ein restrisiko for at også delar av det eksisterande nettet eller nokre tekniske installasjonar må skiftast ut for å få bygd ut Bakken aust

Eksisterande straumnett er ikkje dimensjoner for utbygginga, og planforslaget legg til rette for etablering av ny nettstasjon innanfor plangrensa. Høgspenlinja som er i området i dag vil bli lagt som jordkabel. Nytt straumnett vil gjeve høve til 400 V system i nytt bustadfelt. Dette er eit bra grunnlag for etablering av ladepunkt for el-bil, som det er sett krav til i føresegnar. Det er høvesvis korte avstandar mellom høgspenline og ny trafstasjon.

7.10 Forureining

Føremålet med planen inneberer ikkje forureinande aktivitet.

7.11 Støy og luftkvalitet

Planforslaget vil føre til noko auka trafikk og støy i området, men ikkje meir enn det som er vanleg i eit bustadfelt. Det er sannsynleg at det i stor grad er barnefamiliar som buset seg i området i fyrste omgang. Bruken vil ikkje medføre vesentleg støybelastning med helsemessige konsekvensar. Bustadtomter blir regulert utanfor støysoner til E134.

Eksisterande vegar er asfalterte, ein legg opp til asfalt også i det nye feltet. Dette vil redusere støvplagar av vegtrafikk om sommaren.

7.12 Grunntilhøve

Planforslaget vil i liten grad ha innverknad på grunnforholda i planområdet. All graving og sprenging skal gjerast varsamt.

8 Oppsummering av risiko- og sårbarhetsvurdering

I ROS-analysen, som er utarbeida i samband med reguleringsplanforslaget, er det registrert ei potensiell hending:

- Skog- og lyngbrann
- Trafikkulykke

Risikoen som er knytt til dei potensielle hendingane kan reduserast gjennom risikoreduserande tiltak. Desse tiltaka er sikra gjennom føresegnene og plankartet på følgjande måte:

Skog og lyngbrann:

- Gode rutinar for kontroll av brannsløkkingsutstyr.
- Tilstrekkeleg kapasitet på sløkkevatn.

Trafikkulykke:

- Sikring av ferdselsårer for born.
- Sikring av sikt i vegkryss og avkøyringar.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egna for foreslått utbygging. Ingen av dei forhold som er avdekka i analysen er av slik karakter at dei medfører så stor risiko at dei skulle tilsei at tiltaket ikkje bør gjennomførast.