

# UPPSTAD PANORAMA



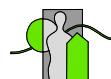
## Forslag til detaljregulering Planomtale Høyringsutkast

**Forslagsstillar:**

**Tarald Rike, Uppstadvegen 94, 4748 Rysstad**

**Epost: [Tarald5000@outlook.com](mailto:Tarald5000@outlook.com)**

**Tlf. 470 11 060**



**Plankontoret Hallvard Homme AS**

**P 2903**

**Planid 201909**

**20. sept. 2020/**

**Revidert 4. des. 2020 etter adm. gjennomgang.**

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

Innhold

<u>1</u>	<u>BAKGRUNN/OPPSUMMERING</u>	<u>2</u>
<u>2</u>	<u>OVERORDNA PLANVERK</u>	<u>3</u>
<u>3</u>	<u>PLANOMRÅDET I DAG</u>	<u>6</u>
<u>4</u>	<u>PLANPROSESSEN</u>	<u>13</u>
<u>5</u>	<u>KONSEPT OG OMTALE AV PLANFORSLAGET</u>	<u>16</u>
<u>6</u>	<u>KONSEKVENSUTGREIING</u>	<u>19</u>
<u>7</u>	<u>KONSEKVENSAR AV PLANFORSLAGET</u>	<u>20</u>

## 1 Bakgrunn/Oppsummering

Etter oppdrag frå grunneigar Tarald Rike, eigar av garden Uppstad Der Heime, 60/1 vart det sett i gong detaljreguleringsarbeid på delar av gnr/bnr 60/1 i Valle kommune. Det vart ikkje stilt krav om konsekvensutgreiing i oppstartsmøtet av di prosjektet er i pakt med kommuneplanen.

Området er sett av til spreidd bustadbygging i kommuneplanen for Valle. **Plankontoret Hallvard Homme AS** er kontakta for å få gjennomført ein planprosess i samsvar med PBL.

Etter utarbeidd Planinitiativ, oppstartsmøte og referat vart det sendt ut varsel om oppstart av planarbeid til naboar og offentlege instansar den 11. des. 2019, og planområdet vert avgrensa etter teig B3 i Kommuneplan for Valle kommune. Det er opna for utbygging av bustadomter innanfor teigen.

Planarbeidet er i tråd med overordna plan. Det er ikkje gjort funn av truga eller sårbare artar i offentlege basar innanfor plangrensa. Agder fylkeskommune sitt kulturminnevern har ingen merknad til oppstarten idet ein ikkje reknar med at det er kulturminne som vert råka.

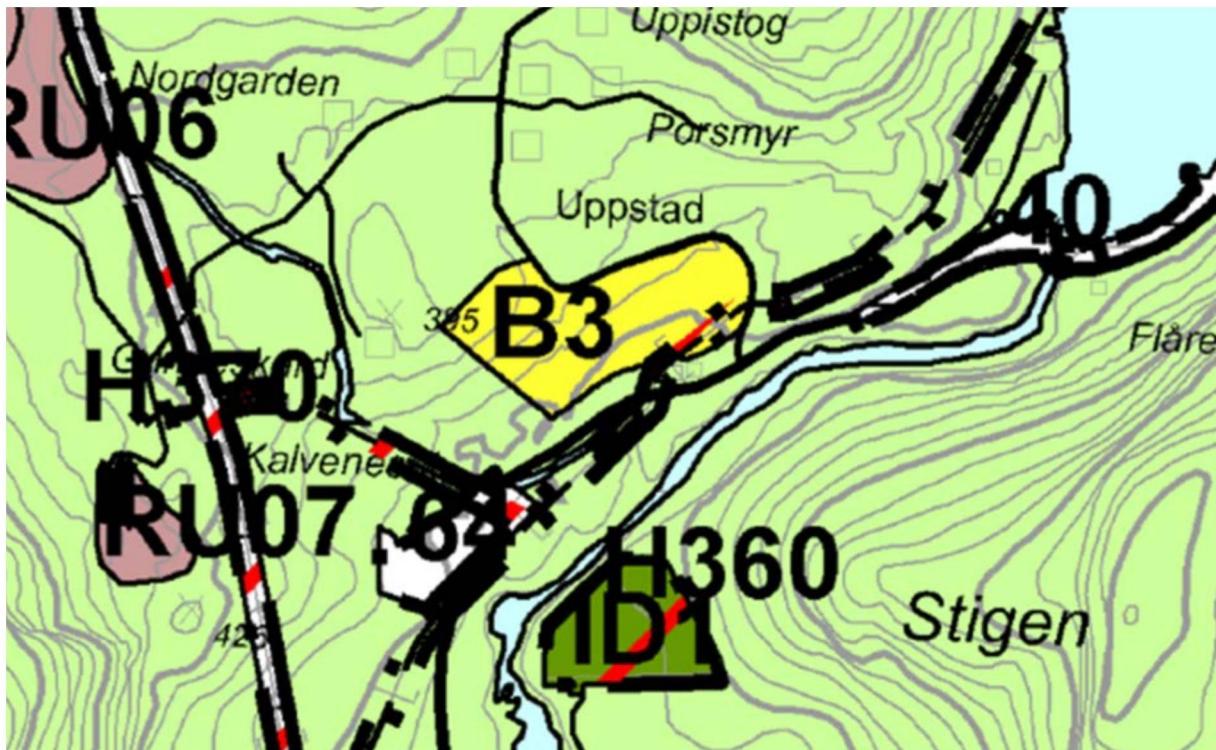


Plangrense som del av kommuneplanen

## 2 Overordna planverk

## 2.1 Kommuneplan for Valle 2016-2028

Kommuneplanen for Valle kommune vart rullert og vedteken av kommunestyret i juni 2016.



## *Utdrag av Valle kommune sin kommuneplan*

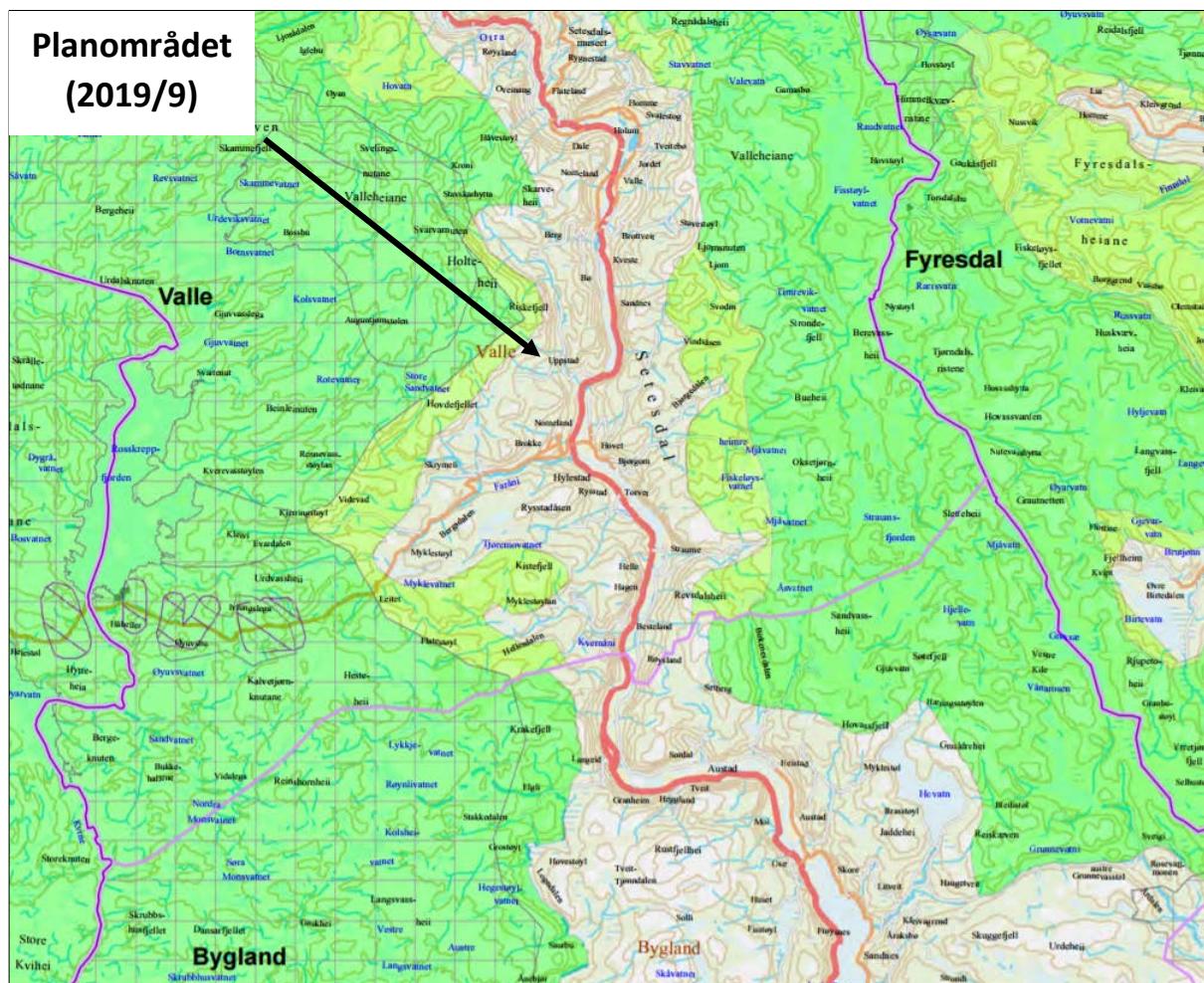
## 2.2 Heieplanen

Heieplanen er ein regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei som vert vedteken av:

- Aust-Agder fylkesting – 24.04.2012
  - Vest-Agder fylkesting – 24.04.2012
  - Telemark fylkesting – 24.02.2012
  - Hordaland fylkesting 12.06.2012
  - Rogaland fylkesting 12.06.2012
  - Miljøverndepartementet – Endring av plan 14.06.2013

Planen syner ein heilskapleg forvaltning av viktige villreinområde i Noreg. Det er hovudsakleg omsyn til villreinen som er avklara i Heieplanen. Planområdet på Uppstad ligg innanfor **omsynssone for bygdeutvikling** i Heieplanen. Omsynet til villreinen er difor avklåra. I denne sona prioriterast planar og tiltak som fremjar berekraftig bygdeutvikling. Planarbeidet vil såleis vere i tråd med Heieplanen.

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyningsutkast



4

Over: Utdrag fra Heieplanen som syner at planområdet ligg i omsynssone for bygdeutvikling.

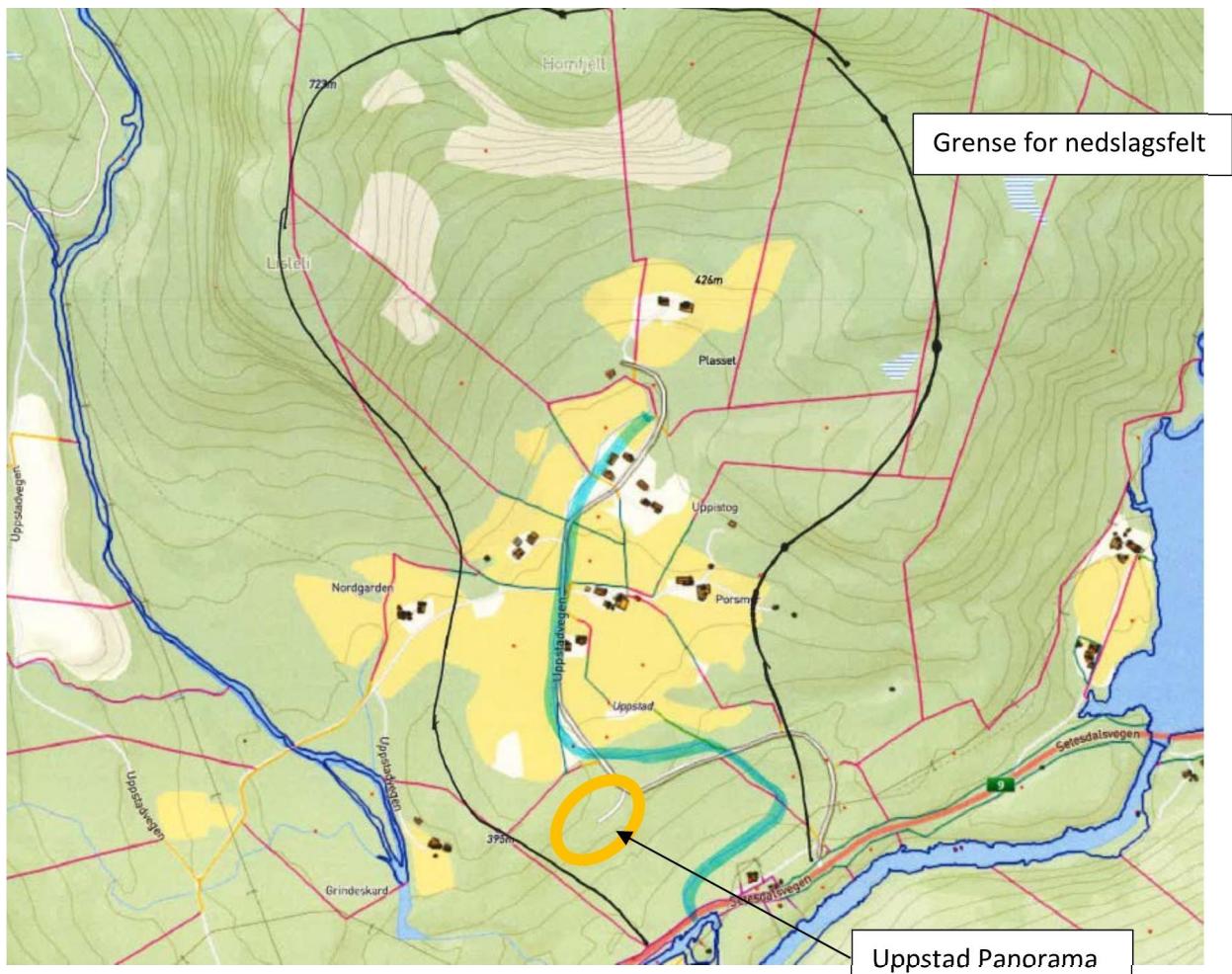
### 2.3 Njardarheim verna vassdrag

Bekkedraget som går gjennom Uppstadgrenda er eit lokal lite vassdrag, så liten er bekken at den har ikkje noko namn, i muntleg tradisjon kallast bekken «bygdebekken». På somrane er det lite og ingen vassføring, også på ettermiddagen er det minimal vassføring. Av kartet nedanfor er bekken teikna inn med blått og det er markert kvar nedslagsfeltet er.

Heile nedslagsfeltet er lokalt og Hylesdalsåne/Kåvenesåne, som kjem frå høgfjellet lenger vest, avskjer all tilrenning frå høgheia, dvs. Njardarheim verna område.

Det er ikkje relevant å definere bekken som del av Njardarheim Verna Vassdrag, når heile nedslagsfeltet ligg i Bygdeutviklingssonane i Heieplanen/Kommuneplanen og veldig langt unna det som er verna som Setesdal Vesthei Ryfylkeheiane landskapsvernområde.

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

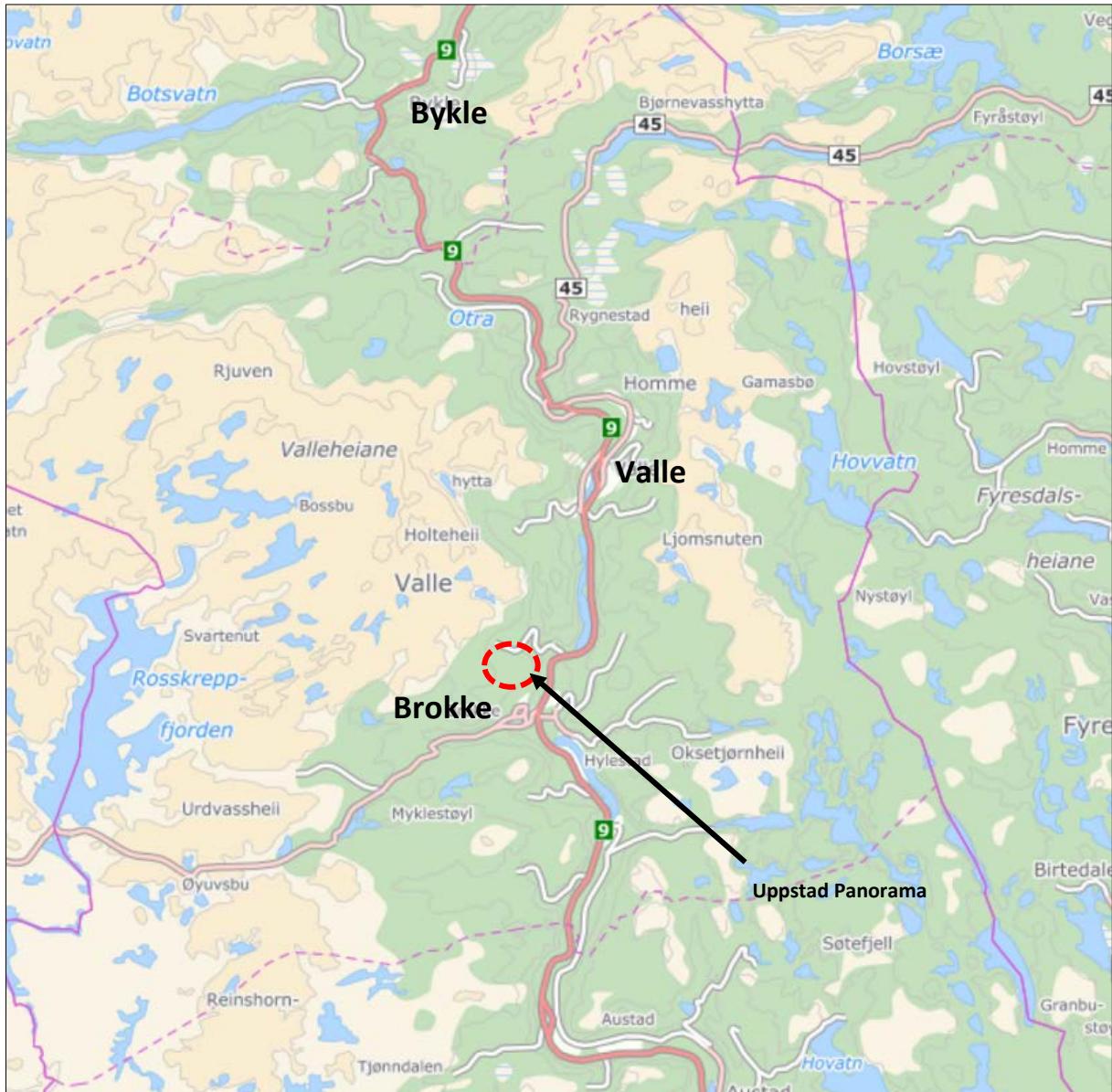


Uppstadgrenda, nedslagsfeltet for «bygdebekken».

### 3 Planområdet i dag

#### 3.1 Lokalisering

Planområdet er lokalisert vest for Rv9 og nord for Rysstad. Prosjekt «Uppstad Panorama» ligg i utkanten av Uppstadgrenda, med utsyn mot dalen og Rysstad. Planområdet er på ca. 52 dekar.



Over.: Lokalisering av planområdet.

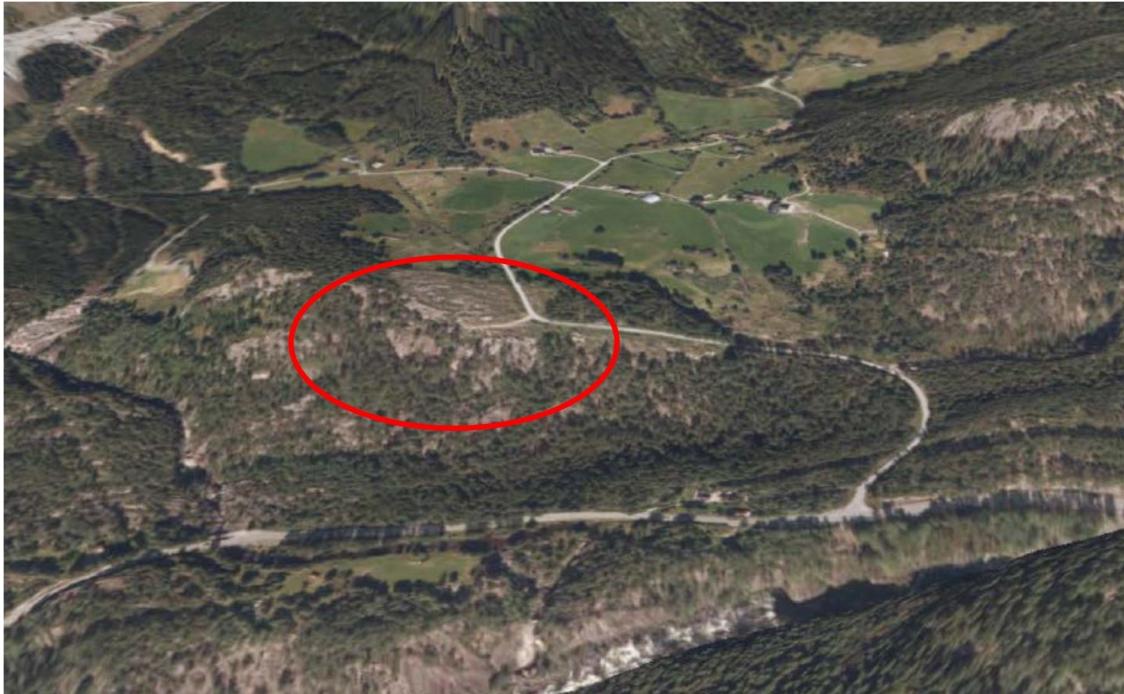
#### 3.2 Dagens arealbruk, tilstøytande arealbruk

Planområdet og landskapet rundt er i dag uthoggen skogsteig. Ein liten kort skogbilveg inn i området er bygt og vart nytta under hogsten.

### 3.3 Landskap

#### 3.3.1 Topografi, landskap og solforhold

Planområdet utgjer ei lisode og ein rygg i terrenget som fell mot sør og aust ned mot dalbotnen, og ligg sør i landskapsromet Uppstad-grenda. Det er fjell på alle kantar, men det er god avstand til dei omkringliggjande høge fjella og det er difor gode solforhold i området. I planområdet er det naturleg godt eigna byggetomter som er frå kvarandre ved naturlege terrengframspring.



7



### 3.3.2 Lokalklima

Området ligg ca. 450 moh i innlandet og er ikke spesielt utsett for hardt klima.

### 3.4 Estetisk og kulturell verdi

Uppstad-grenda har 6 bruk som alle er busette. Jord- og skogbruk er næringsvegar, attåt sal av steinmassar frå tunneldrivinga på 1960-talet. Grenda har store utmarksressursar i Setesdal Vesthei/Ryfylkeheiane landskapsvernområde. Bruka har inntekt frå storviltjakt og småvilt.

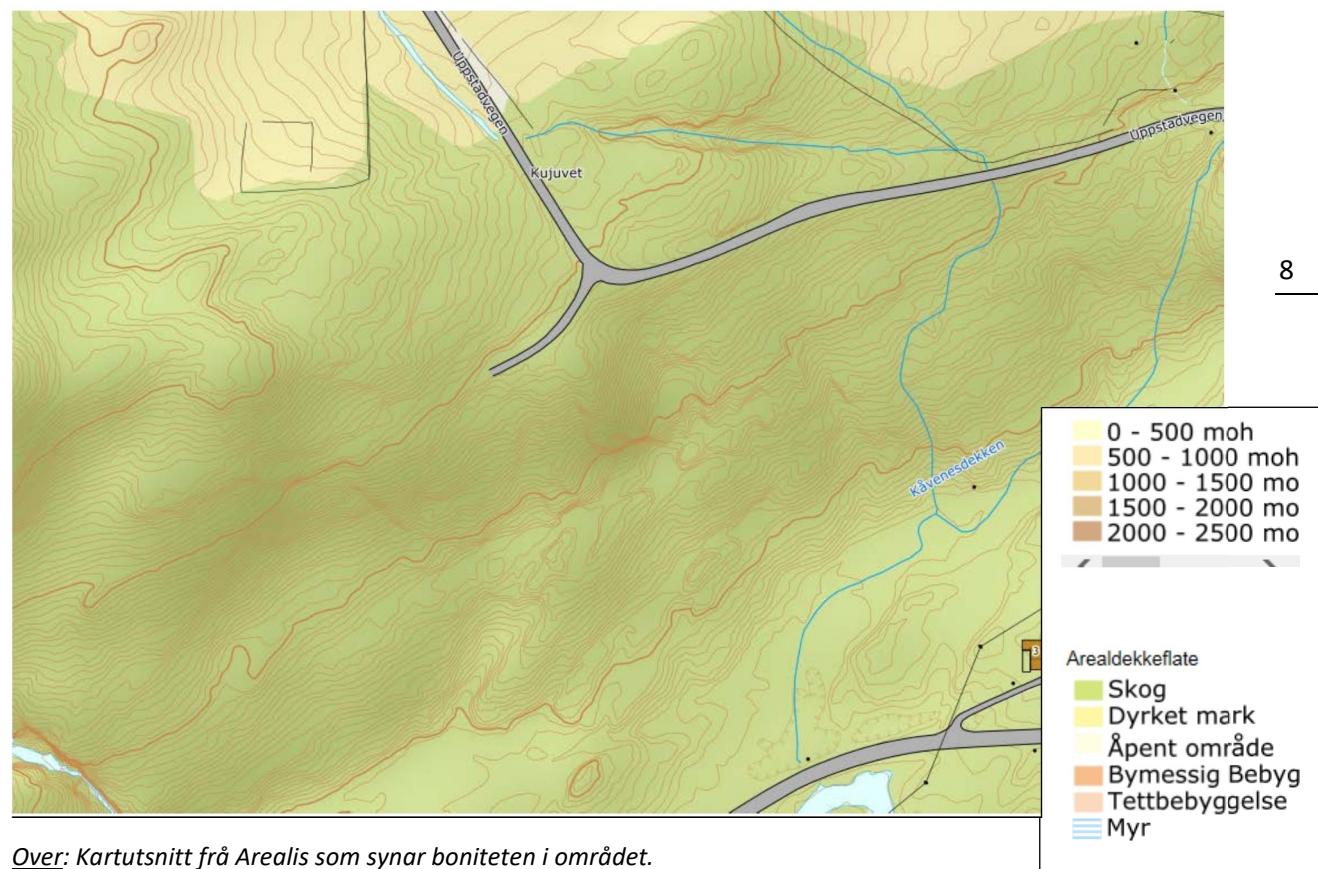
Busetnaden er ei blanding av eldre bygningar og nye.

### 3.5 Kulturminne og kulturmiljø

Agder fylkeskommune har ikke kjennskap til at det finst automatisk freda kulturminner innanfor dette fjellendte skogområdet. Fleire bygningar i området er sefrakregistererte.

### 3.6 Naturverdiar

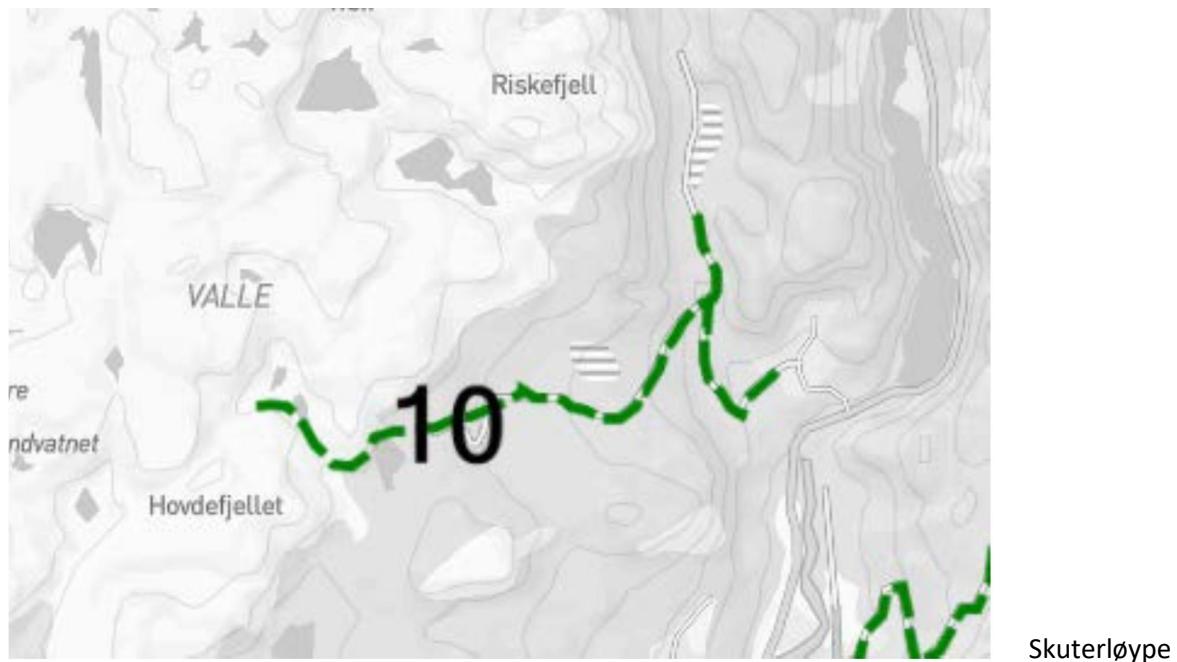
Uppstadgrenda ligg inntil leveområde for Setesdal Ryfylke område for villrein (*Rangifer tarandus*), sjå pkt. 2.2. Sjølve planområdet er i Heieplanen sett av til **bygdeutvikling**. Bergartane er gneis og granitt og lausmassane er tynn morene og noko torv og myr. Boniteten er låg og består av barskog.



### 3.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområde

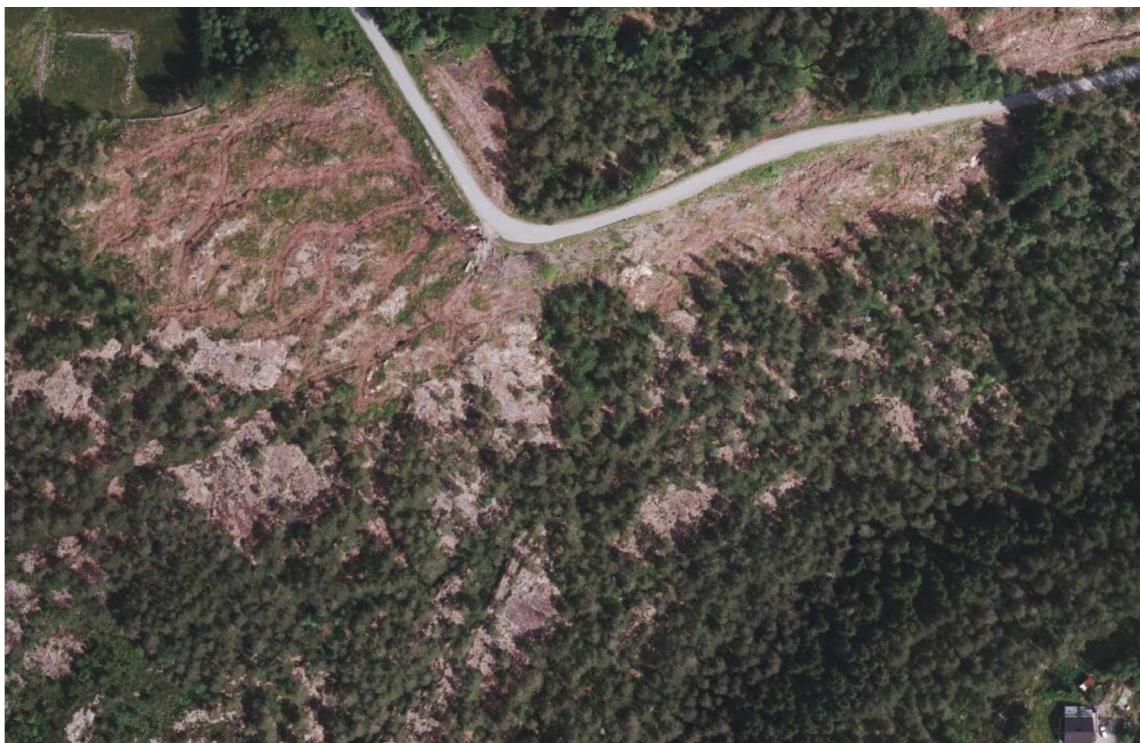
På vinterstid går det ei skuterløype som startar i grenda og går til heieområda lenger vest. Det er ikke etablert preparerte skiløyper i grenda eller lenger innover i fjellet. Heivegar både mot vest, nord og sør er gode ferdelsområde vinter og sommar.

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



### 3.8 Landbruk

Området brukast delvis som beitemark for sau. Skogen er ikke særleg drivverdig, påståande kubikkmengde er uthoggen. Det vert henta ut noko ved.



9

Flyfoto 2014

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



*Utsikt til Uppstad-grenda frå bustadfeltet.*

### 3.9 Trafikkforhold

Frå kommunal veg til grenda Uppstad er det i dag ein avstikkar som skogsbil som startar i svingen og er ca 60 m lang. Denne skal tene til framtidig tilkomst til nedre delen av bustadklynga.

10



Den kommunale vegen har god standard og dekkar greitt behovet for det nye bustadfeltet.

### 3.10 Barns interesser

Det er store moglegheiter for friluftsliv og leik i området heile året. I Uppstadgrenda er det ikkje eigne leikeområde for barn.

### 3.11 Teknisk infrastruktur

Det er straum ikkje langt unna planområdet, vatn og kloakk er ikkje utbygt i området i dag.

### 3.12 Grunnforhold

Det er ikkje kjennskap til ustabile grunnforhold innanfor området. Det er heller ikkje kjennskap til leidningar i grunnen. Området ligg ikkje innanfor aktsemdsområde for skred. Det er god fjellgrunn til å byggje bustadar på.

### 3.13 Ståk i området

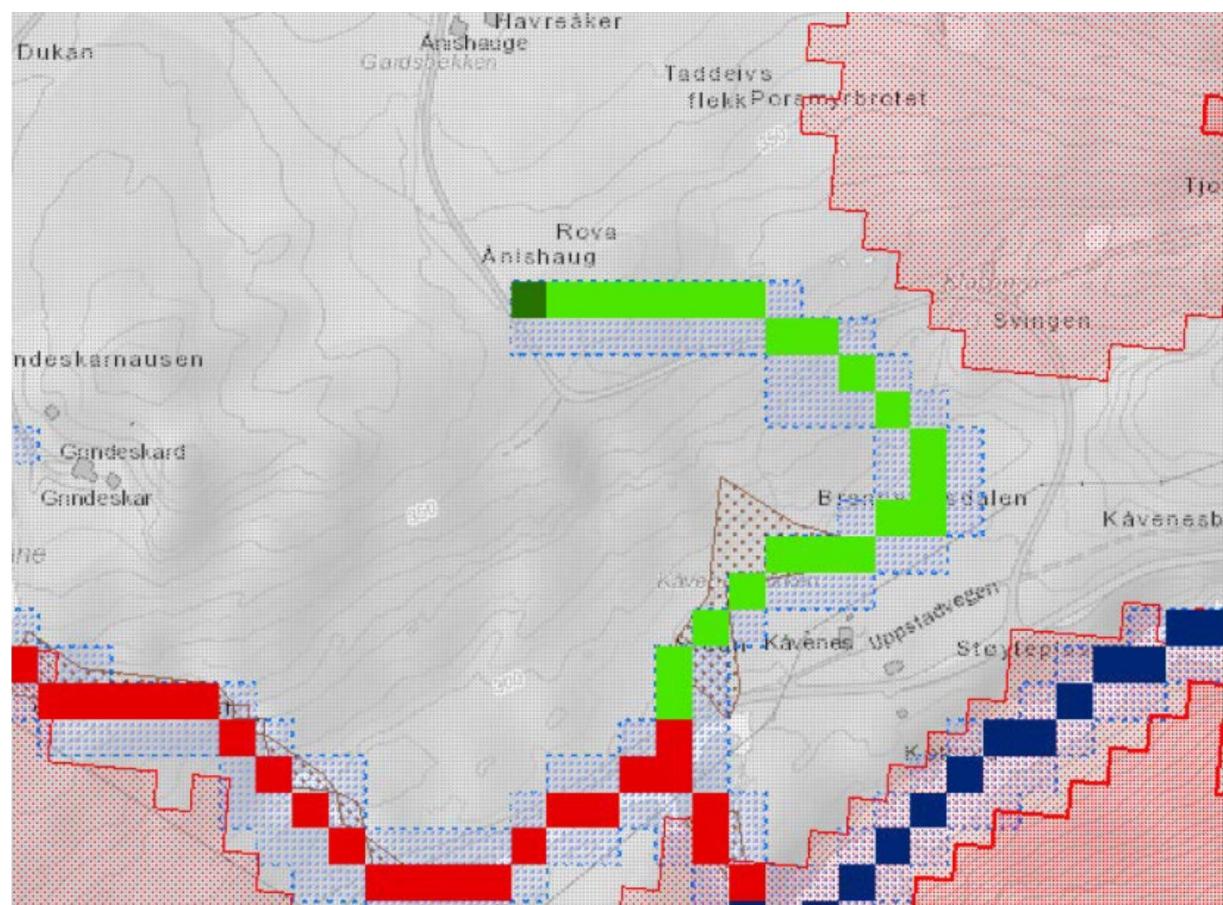
Det er ikkje kjent at aktivitetar som skapar ståk og ulemper finst i. Det er god avstand til Rv 9, og ståk frå kommunal veg er ikkje uroande.

### 3.14 Luftforureining

Det er ikkje kjennskap til luftforureining i området.

### 3.15 Risiko og sårbarheit

Gjennom dei aktuelle basane for risiko og sårbarheit ser det ikkje ut til at området i dag er utsett for faktorar som går under desse tema. Sjå utfyllande ROS-analyse under kapittel 7.13.



NVE-aktsemdkart for flaum og ras

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

### 3.16 Næring

Det er vanleg landbruksnæring i området, samt uttransport av steinamassar frå steintipp, som ligg 1 km lenger vest.

### 3.17 Overvatn, flaum

Gjennom området går det ein bekk som drenerer ut eit større nedslagsfelt i Uppstadgrenda. Denne bekken berører ikkje sjølve bustadklynga, berre den delen som skal nyttast til grøft for avlaupsvatnet.

Husklynga ligg på ein lokal fjellkolle og avrenninga internt er minimal og nedbørsmengder kan handterast lokalt i feltet og drenerast/brukast lokalt.

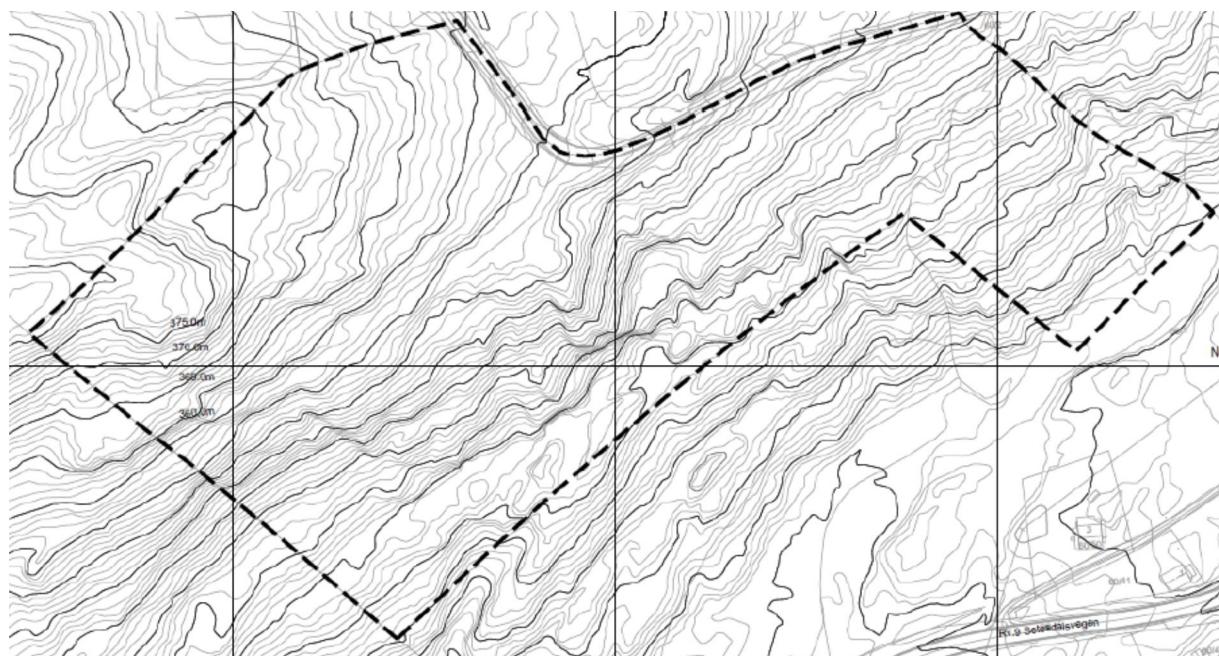
## 4 Planprosessen

### 4.1 Oppstartsmøte

Det vart halde eit oppstartsmøte den 11. des. 2019. Tilstades frå forslagsstilla: Tarald Rike – grunneigar, Hallvard Homme – plankonsulent frå Plankontoret Hallvard Homme AS. Tilstades frå Valle kommune: Gro Åmlid, Maria Steinstø, Marit Henriksen, Torleif Homme og Kristin Furuløkken. Eige referat frå møtet dreg opp vilkåra for å setje igong planarbeidet.

- Planområdet vedkjem kommuneplan for Valle
- Planen fekk utdelt planID 2019/09, plannamn «Uppstad Terrasse».
- Det er ikkje anna pågåande planarbeid i nærleiken
- Planarbeidet vil samsvere med overordna plan
- Planarbeidet utløyer ikkje krav om konsekvensutgreiing
- Planarbeidet utløyer ikkje behov for utbyggingsavtale
- Kommunen har tilfredsstillande kartgrunnlag for området
- Planforslaget må stille seg til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Viktige utgreiingsbehov for planarbeidet er planfaglege vurderingar, miljøvernafaglege vurderingar, landskap, eksponering, samfunnstryggleik –risiko og sårbarheit, flaum i bekka, vass- og avlaups-anlegg.

Denne plangrensa vart sett i varslinga:



13

Underveis i planprosessen har forslagsstilla kome til at Uppstad Panorama skal vera Konseptnamn og også Plannamn/planID.

### 4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid vert sendt ut den 11. des. 2019, med svarfrist 27. januar 2020. I etterkant av varselmeldinga vert det registrert 5 innspel til planarbeidet.

### 4.3 Innspel til planarbeid (jfr. liste):

Innspel	Planleggars kommentar	handsaming
<p><b>Uttale nr. 1. Fylkesmannen i brev datera 27.01.2020:</b></p> <p>Fylkesmannen påpeikar at det vart gjeve råd om ikkje å gjeve høve i kommuneplanen til denne spreidda utbygginga og rådde til heller å stimulere sentrumsnære bustadar. Om kamp om dette er ikkje aktuelt men det må vektleggast omsynet til ras, skred, og naturfare, likeins landskapsomsyn og inngrep med fjernverknaden, naturmangfaldlova, klimatilpassing og vassforskrifta. Dessutan: ROS-analyse må også gjennomførast.</p>	<p>Omkamp om loka-sjonen er ikkje relevант.</p> <p>Påpeika utgreiingstema er vurdert og kommentert i planvurderinga.</p>	<p>I planforslaget, med planomtale, visualiseringar, plankart og føresegner, kjem dette til uttrykk.</p>
<p><b>Uttale nr. 2. Dir Min, brev av 15.01.2020:</b></p> <p><b>Fråsegn</b> DMF kan ikkje sjå at det føreslegne planområdet kan få følgjer for registrerte forekomstar av mineralske ressursar, bergettar eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikkje sjå ut frå informasjonen som er lagt ved saka, at planen gjeld uttak av masse som vil bli omfatta av minerallova. Vi har derfor ingen merknader til varsel om oppstart av detaljplan for bustadfelt Uppstad.</p>	<p>Planarbeidet har tatt omsyn til innspelet.</p>	<p>Tatt til etter-retning.</p>
<p><b>Uttale nr. 3. Agder Fylkeskomm., brev datera 21012020:</b></p> <p>Anfører at det må vektleggast omsyn til landskap og inngrep, sol/skugge-analyse og tiltak i vassdrag.</p> <p>Vassforskrifta vert minna om og generell planrettleiing. Fornminne treng ikkje avklarast særskilt av di potensialet for funn er lågt.</p> <p>Meldeplikt må regulerast inn i føreseggnene.</p>	<p>Nemnde tema er utgreidde i planforslaget.</p> <p>Meldeplikt er inntekte i føresegner.</p>	<p>Plantekst, visualisering, Føresegner.</p>
<p><b>Uttale nr. 4. NVE, brev datera 02.01.2020:</b></p> <p>Innspelet er generelt som peikar på desse tema:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Flaum</i></li> <li>- <i>Erosjon</i></li> <li>- <i>Skred</i></li> <li>- <i>Vassdrag og grunnvatn</i></li> <li>- <i>Energianlegg</i></li> </ul> <p>Samt rettleiarar og sjekklistar ved detaljplanlegging.</p>	<p>Nemnde tema er utgreidde i planforslaget.</p>	
<p><b>Anlaug Harstad, granne, brev av 16.01.2020:</b></p> <p>Grannen peikar på at forslagsstiller alt har rive i sund starten på den gamle snarvegen frå Uppstad ned til Kåvenes, kalla Fiskevegen.</p>	<p>Husklynga som skal koma utpå brinken skal ha tilkomst frå Uppstadvegen i</p>	<p>Innspelt er ikkje imøtekome. Kan det framleggjast</p>

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

	<p>svingen. Tilkomstvegen inn i tunet kan vidareførast gjennom tunet til den eventuelt kan koplast til Fiskevegen nedanfor busetnaden, og med det opprett-haldast. I planarbeidet har det synt seg at vegen ikkje kan lokaliserast, ingen lokalkjende kan med sikkerheit seie kvar den eventuelt var. Dessutan er terrenget så dramatisk bratt at det er ikkje tilrådeleg å regulere inn ein sti som del av eit trurdrag/grøntdrag.</p>	dokumentasjon på lokaliseringa kan dette eventuelt leggjast inn i plankartet etter høyringsrunden.
--	---	--

## 5 Konsept og omtale av planforslaget

### 5.1 Konsept og idégrunnlag

Forslagsstillarane har frå starten av, i innspel til rullering av kommuneplanen, hatt ein idé om å leggje til rette for eit småskala og lokalt godt forankra bustadfelt som del av Uppstadgrenda.

Bustadtilbodet er meint som eit supplement til dei kommunale tilboda på Rysstadmo og Leite. Kjenneteiknet skulle vere:

- *romslege tomter*
- *gode sol- og utsiktsforhold*
- *integrert del av ei etablert nabolog/grend*
- *landlege omgjevnadar*
- *nært til rekreasjonsområde knytt til fjellet og Setesdal Vesthei landskapsvernombområde*

For nyetablerarar/tilflytte vil dette kunne vera kvalitetar som er viktige og vil kunne vere fyrstevalet i leitinga etter ein god og trygg stad å bu.

Uppstad Panorama vil kunne svara godt på dei kvalitetsmåla som vert etterspurt.

Det er ei soge som knyter seg til denne plassen som no vert fyreslegen til busetnad:

Ved oppstart av den store kraftutbyggjinga i dalen tidleg på 1960-talet, med kraftstasjonen ned på Nomeland og bustadområde for administrasjonen på Brokke kraftstasjon, var det eit sterkt ynskje frå utbyggingssjefen om å byggje seg bustad nett på den plassen som no er tenkt utnytta til 8 bustadar. Utbyggingssjefen såg tidleg kvalitetane på brinken og var hugteken av det utsynet han hadde over kjerneområdet for det prosjektet han skulle gjennomføre.

16

Det er ikkje kjent kvifor han ikkje fekk iverksett denne visjonen.

### 5.2 Planlagt arealbruk

Føremålet med planarbeidet er å heimle utbygging av teigen B3, som er avsett i kommuneplanen for Valle, til spreidd bustadbygging med tilhøyrande infrastruktur. Det opnast for 8 nye bustadtomter i planforslaget. Hovudføremålet i planen er frittliggjande einebustadar, med høve til sekundær bustad:



Tomtene er romslege, frå 1,0 til 1,3 da.

### 5.3 Bygningar og anlegg

Nye tomter er merka på plankartet med nr. BFS1-8. Føresegner knytt til planen er gjeldande for tomter innanfor plangrensa. Tomteareal ligg på overkant av dekar. Maksimal BYA på den einskilde tomt er tenkt inntil 350 m<sup>2</sup>, medrekna parkering for 2 bilar, på 2x20 m<sup>2</sup>. Det skal byggjast høgstandard bustad. Føringer for storleik og utsjånd på fritidsbustadene er omtala i føresegnerne. Tomtene er stikka på barmark og er sett naturleg ut i terrenget. Dei er plassera etter terrenget slik at det blir minst mogleg inngrep og eksponering. På den einskilde tomt er det naturlege uteoppholdsareal. Det kan byggjast plattning på kvar av tomtane på inntil 40 m<sup>2</sup>.

Terrenget er bratt, 1:4 og 1:5, og det skal etablerast 2-planløysingar for bustadbygg, ved at sokkel/underetasje sprengjast ned i fjellet med synleg fasade i tre. På neste side er vist eksempel:



*Eksempel, tomt BSF1*

### 5.4 Byggjeskikk

Idégrunnlaget har ein tanke om at det i området kan byggjast differenserte bustadar med forankring til lokalbyggjeskikk. Illustrasjonane som følgjer planforslaget er ikkje meint å vere bindande, men gjev eit døme på landleg byggjeskikk.

Materialbruk vil vere trekledning, jfr. føresegnerne. Massivtre og solcellepanel på tak er det opna opp for i føresegnerne.

Sokkel i underetasje skal vera kledd med trepanel.

Uthus er tenkt å ha korresponderande takvinkel og byggjematerialar.

## 5.5 Sosial infrastruktur

Barnehage ligg på Nomeland, ca. 3 km unna. Der er det også Folkehøgskule. Barne- og ungdomsskule ligg i Valle, ca. 12 km unna. I Valle er det idrottshall, fotballbane i kunstgras og vidaregående skule.

Rysstad sentrum kommunedelsenter er ca. 6 km unna og der er kyrkje, soknehus, butikk, hotell/campingplass, museum og bensinstasjon. Kommunens næringsområde er også på Rysstadmo, med mangfold av anleggsfirma og trevareverksemder.

I Soknehuset er det aktivt lokalt foreningsverksemde.

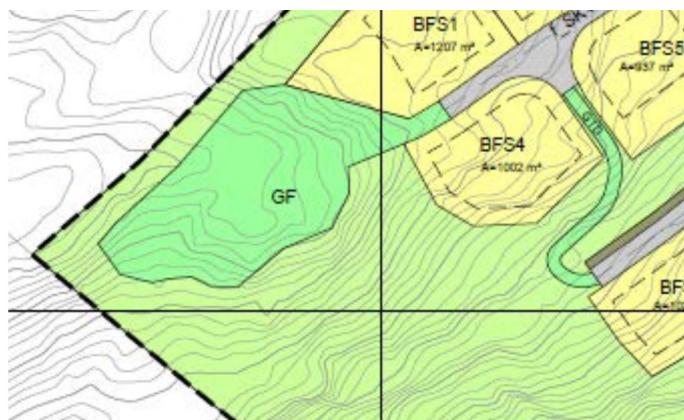
## 5.6 Veg og parkering

Det er 2 interne vegar innanfor planområdet med køyreveg fram til alle tomtene. Internvegane skal koplast på den kommunale vegen til Uppstad-grenda. Det skal vere mogleg å köyre heilt fram til tomta med bil. Vegane vil hovudsakleg haldast på maks 10 % stigning, med små parti på opp mot 12%.

## 5.7 Landbruks-, natur- og friluftslivsformål samt reindrift

Grøntområde mellom tomter og infrastruktur regulerast til friluftsområde og vil vere grøne bufferar mellom hytter, for allmennbruk.

Friluftsområda i- og utanfor planområdet er areal som er tilgjengeleg og kan brukast av alle. Forutan friluftsområda er det privat uteoppholdsareal på den einskilde tomt. Det er sett av eige areal til leikeområde/sosial møteplass med «panoramautsikt».



18

## 5.8 Kulturminne

Det er ikke gjort ei arkeologisk registrering innanfor området. Kulturminnevernseksjonen i Aust- og Vest-Agder fylkeskommune stadfester at det ikke er aktuelt å vurdere området særskilt.

## 5.9 Plan for avfallshenting

Bustadfeltet skal knytast til felles bygg for avfall ved Uppstadvegen, på eige areal avsett til føremålet. På dette arealet kan setjast opp privat avfallsbu for felles avlevering til SMG, som held eigne kjeldesorteringsdunkar i 500 l, for alle fraksjonar.

## 5.10 Teknisk infrastruktur

Bustadområdet skal byggjast ut som fullstandard med alle fasilitetar.

Vassforsyning skal ordnast med fjellboring og etappevis kapasitetsutbygging, i takt med antalet hus som vert realisert. Slike brunnar er i føresegnene opna opp for at kan etablerast i LNF-I området.

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

Kloakkhandtering skal sikrast med avlaupsanlegg frå kvart hus til felles anlegg ved avkøyringa frå Uppstadvegen. Her kan etablerast fullreinseanlegg/minireinseanlegg, som også skal tilretteleggjast for modulbasert kapasitetsutviding, med avrenning av reinsa avlaupsvatn til bekdedraget som går gjennom planområdet, jfr. avsett areal/omsynssone.

### 5.11 Leikeområde for born

Kommuneplanen legg til grunn at buområde skal planleggjast med gode høve for born til å utfalda seg., jfr. Pkt. 5.3.1, likeins tek Rikspolitiske retningslinjer opp dette. Planforslaget legg opp til reikelg og godt kvalifisert areal vert avsett til føremålet.

## 6 Konsekvensutgreiing

---

Planen avvik ikkje frå overordna plan og vil ikkje utløyse krav om konsekvensutgreiing i samsvar med «*Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*».

## 7 Konsekvensar av planforslaget

### 7.1 Overordna planar

Planforslaget er i tråd med overordna planar og vil ikkje få konsekvensar for desse.

### 7.2 Landskap og eksponering

Området har naturlege terrengframspring og tomtene plasserast på desse. Tomtene er stikka på barmark. Utbygging vil gjennomførast på terrenget utan store inngrep. Når tomtene blir liggjande naturleg i terrenget vil det føre til mindre innsyn frå hus til hus og frå vegen. Utbygging vil føre til stor endring av landskapet, men ikkje på negativ måte. På grunn av spreidd busettnad kan det stå igjen ein del vegetasjon.

Nærverknad:



Fugleperspektiv

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



Frå nordaust



Frå sør

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



Frå vest



22

Frå nord

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

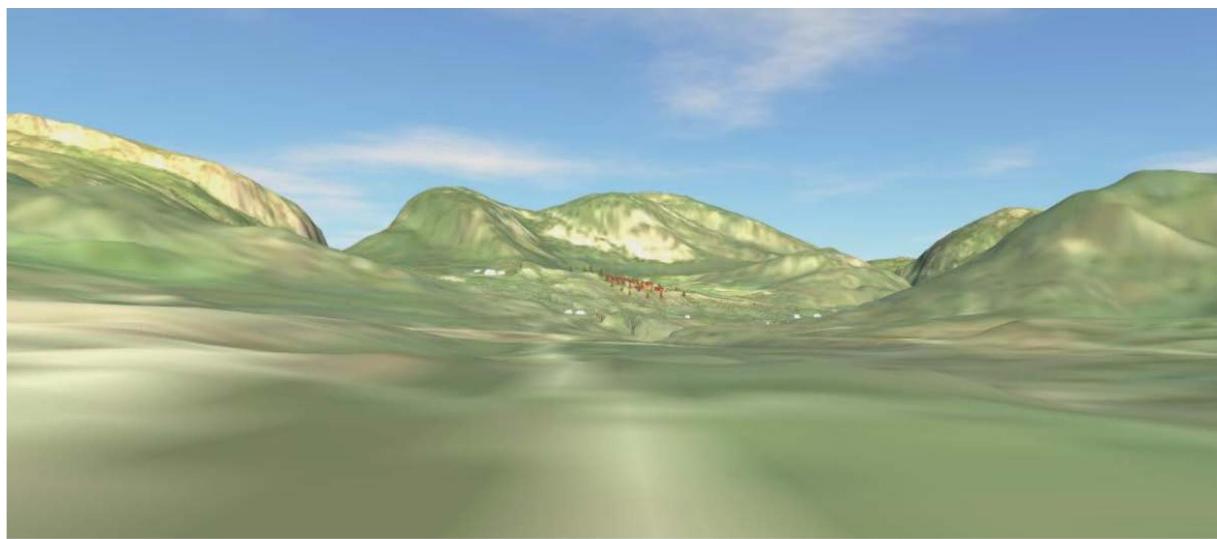


*Frå naboteigen i Nord, Kujuvet*

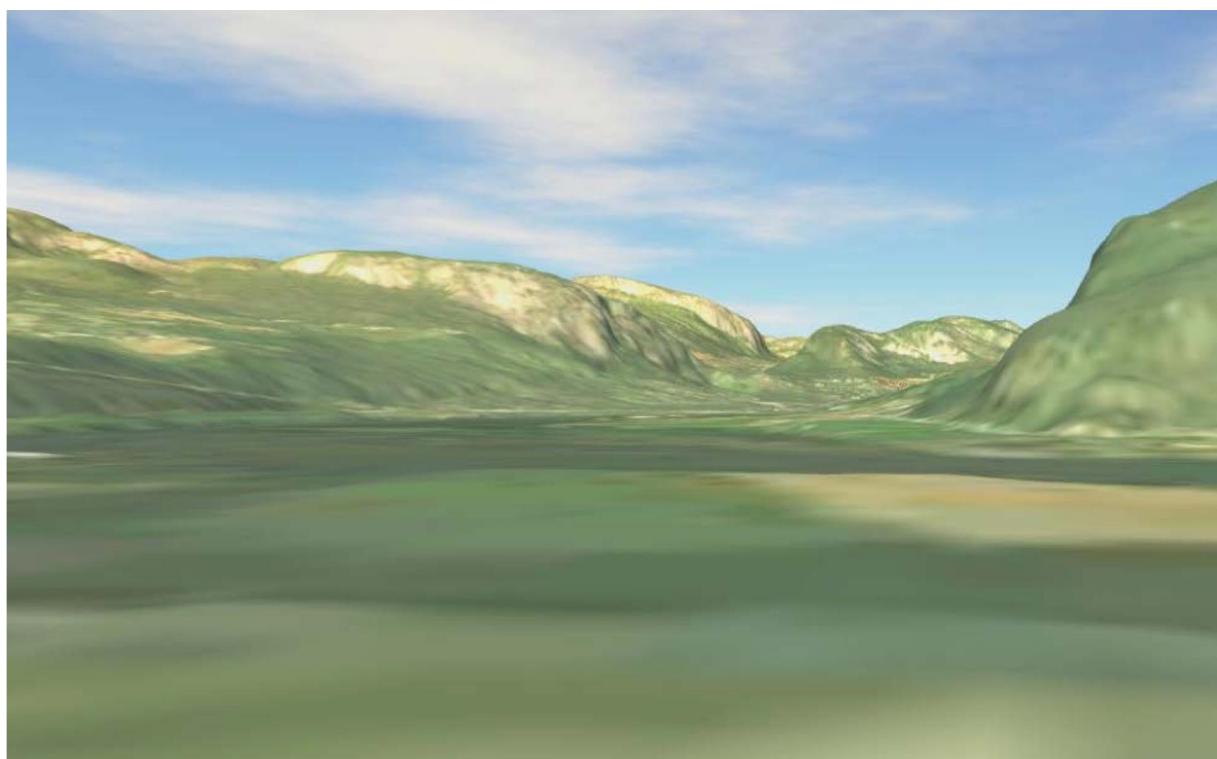


*Frå nord-aust*

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



Fjernverknad, frå Nomeland



24

Fjernverknad, frå Rysstad

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



Fjernverknad, frå Rysstad, i vinterdrakt

25



Frå Kåvenes

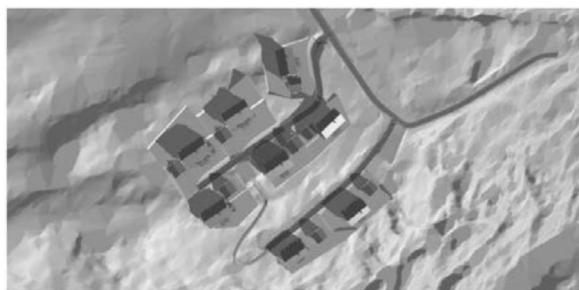
Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



*Frå toppen av Nomelandskleivi*

### 7.3 Sol og skugge

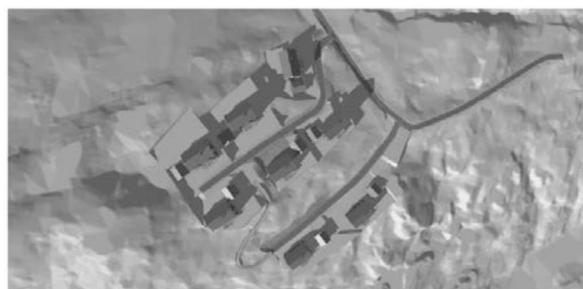
Visualiseringa ovanfor syner busetnaden frå mange vinklar og skuggeverknad er vist. Dessutan har desse tidspunkta dokumentert:



21. mars kl 09:00



21. mars kl 12:00



21. mars kl 15:00



21. mars kl 18:00

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast



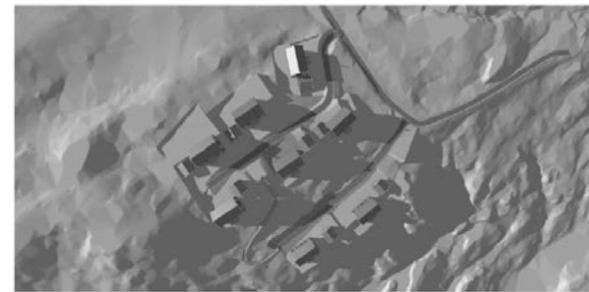
21. juni kl 09:00



21. juni kl 12:00



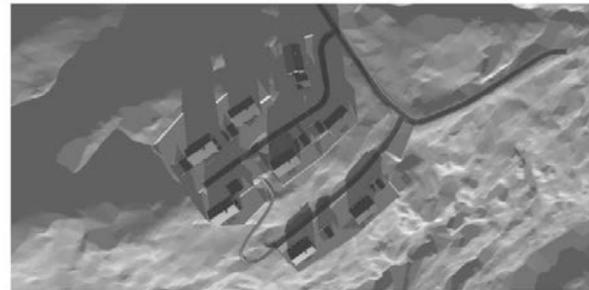
21. juni kl 15:00



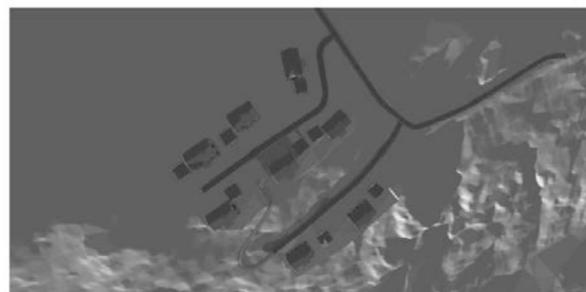
21. juni kl 18:00



21. desember kl 09:00



21. desember kl 12:00



21. desember kl 15:00



21. desember kl 18:00

27

## 7.4 Områdevurdering

Det lokale området vil endrast drastisk ved gjennomføring av planforslaget. Frå eit naturlandskap prega av fjell-landskap, med nakne fjell og skrentar og glissen skog vil heile området fullt utbygt vere eit kompakt byggjelandskap.

Frå busetnaden i grenda vil ny busetnad vere synleg berre i den nordvestlege delen. Frå Nomeland og Rysstad vil busetnaden berre så vidt kunne skimtast, som den eksisterande busetnaden elles i området, Grindeskar og Uppstad.

## 7.5 Kulturminne og kulturmiljø

Området treng ikkje undersøkjast særskilt. Dersom ein ved tiltak i marka treffer på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga. Dette er teke inn i føreseggnene.

## 7.6 Forhold til krava i Naturmangfoldloven

Etter Naturmangfoldlovens § 7 skal prinsippa i lovens §§8-12 leggjast til grunn som retningslinjer ved utøving av offentleg myndighet. Fylgjande vurderingar er gjort:

### 7.6.1 Kunnskapsgrunnlaget (§8)

Desse basane er sjekka: Miljødirektoratets naturbase, Artsdatabankens Artskart, NVE atlas, Nasjonal arealinformasjon og skog og landskap. Det er ikkje registrert truga eller sårbare artar eller naturtypar eller andre viktige funn i planområdet. Sedan det ikkje finst registreringar i basane er det truleg at området ikkje har blitt kartlagt tidlegare. Planforslaget vil truleg ikkje påverke skogområdet og/eller dyre- og planteliv knytt til vassdraget negativt.

Kartlegging av det biologiske mangfaldet i området er ikkje gjort i samband med planarbeidet, men planleggjar har gått igjennom planområdet på barmark. Ut i frå synfaring på barmark vert det observera artsfattig bærskog av liten biologisk verdi. Planleggjar meiner informasjonen er tilstrekkeleg for området og at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, på bakgrunn av eigen synfaring i området og ved bruk av informasjon som finst i dei offentlege basane angåande om anna lausmassar, berggrunn og bonitet. Forholdet til villreinen vert avklåra gjennom Heieplanen og kommuneplan for Valle og vil ikkje stri mot planforslaget.

### 7.6.2 Føre var prinsippet (§9)

Ut i frå gjeldande informasjon i offentlege basar og eigne observasjonar ved synfaring i området, meiner planleggjar at det i denne sakta føreligg nok kunnskap om kva slags verknadar planforslaget kan få for det biologiske mangfaldet. Det er ikkje gjort viktige funn i området. Etter planleggjars vurdering kan ein ikkje så at planforslaget vil kunne føre til risiko for alvorleg eller irreversibel skade på naturmangfaldet som fylgje av tiltak planen heimlar eller manglande kunnskap.

### 7.6.3 Økosystemtilnærming og samla belastning (§10)

Området skal ha innlagt vatn og avlaup. Etter modulbasert utbygging av minireinseanlegg for kloakkavlaup skal spillvatn førast til bekk nord i planområdet.

Planforslaget ser på bakgrunn av dette ikkje ut til å føre til vesentlege belastningar på økosystemet. Området ber preg av spreidde bustader i dag, både eit mindretal i planområdet og nokre i grenda rundt.

### 7.6.4 Kostnadar ved miljøforrining skal berast av tiltakshavar (§11)

Tiltakshavar engasjerer nødvendig fagkompetanse og iverkset dei tiltak som er naturlege for å hindre eller avgrense skade på naturmangfaldet som aktuelle tiltak kan valde.

### 7.6.5 Miljøforsvarlege teknikkar og driftsmetode (§12)

Det skal takast mest mogleg omsyn til landskap og terrenget ved terrenghilpassa tomter og vegar bygd på terrenget. Planleggjar meiner at ein i planforslaget har teke omsyn til landskap og terrenget på ein gode måte. Ein kan ikkje så at tiltaket vil føre til vesentleg skade på naturmangfaldet i området.

### 7.6.6 Konklusjon

Planleggjar meiner ut i frå vurderingane etter Naturmangfoldlovens §§8-12 at tiltaket ikkje vil føre til tap av viktig biologisk mangfald eller stri med Naturmangfoldlovens føremål eller forvaltningsmål. Naturmangfoldlovens §§8-12 sjåast med dette som oppfylt.

## 7.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Området byr på flotte moglegheiter for rekreasjon i friluft. Moglegheit for ski, ake og leik om vinteren og mange flotte turmoglegheiter resten av året. Det er sett av friluftsområde i planområdet og det er mykje friluftsareal i områda rundt.

## 7.8 Uteområde

Det vil vere uteområde på dei einskilde tomtene, samt store friluftsområde på alle kantar i kring.

## 7.9 Trafikkforhold

Upstadvegen er lite trafikkert og er rimeleg trafikksikker. Det er 3-400 m ned til Rv 9 med busshaldeplass for skulekøyring til Valle. Planlagde internvegar i planområdet vil gjere det lettint for huseigarar å komme seg heilt fram til huset med bil på barmark. 8 nye tomter vil gi ei auke i trafikkmenge og kan føre til meir slitasje på vegen.

29

## 7.10 Barns interesser

Barn og unge vil ha sunne og helsebringande moglegheiter for leik og rekreasjon. Det vil vere fine moglegheiter for leik og rekreasjon på eiga tomt og i friluftsområda rundt. Ski, ake og annan utandørs leik er nokre av tilboda dei kan bruke om vinteren.

## 7.11 Universell tilgjengeleight

Det er tilrettelagt for universell tilgjengeleight i bustadområdet. I føresegndene er det avsett 3 tomter med krav om UU. Fylkesmannen har oppmoda om å legge til rette for halvparten, noko ein i dette bratt- og fjellendte landskapet ikkje har funne gode nok løysingar på. 3 av 8 tomter er dekkande nok.

## 7.12 Renovasjon, avfallshandtering

Når det gjeld renovasjon meiner forslagsstillar at den føreslegne løysinga er best. Den vil kunne avvike frå den kommunale standarden, som legg opp til henting ved kvart bustadhus. Forslagsstillar ynskjer ikkje det for denne husklyngja, både av trafikkmessige årsaker og av estetiske grunnar. Oftast ser ein søppeldunkar eksponert på tilfeldige plassar i tuna og som då ikkje er noko positivt element. Ved at brukarane sjølve må samle opp dette og leve til felles plass, BRE, vert denne problematikken borte.

## 7.13 Energibehov- og forbruk

Det skal i all hovedsak vera elvarme i nye hus og hovedoppvarming er ved- eller el-kraft. Solceller påmontert takflater er aktuelle energiformer som i føresegnene opnar for slik bruk.

## 7.14 Arealføremåla

Fylgjande arealføremål er avsette i planforslaget:

<b>Arealtabell</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bygningar og anlegg</b>	<b>Areal (daa)</b>
1111 - Bustader-frittliggjande-småhus (8)	8,9
1542 - Avløpsanlegg	0,1
1550 - Renovasjonsanlegg	0,0
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>9,0</b>
<b>§12-5. Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
2011 - Køyreveg (3)	1,8
2019 - Annan veggrunn - grøntareal (4)	0,9
2080 - Parkeringsplassar	0,6
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>3,4</b>
<b>§12-5. Nr. 3 – Grøntstruktur</b>	<b>Areal (daa)</b>
3030 - Turdrag	0,2
3040 - Friområde	1,9
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>2,0</b>
<b>§12-5. Nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsformål og reindrift</b>	<b>Areal (daa)</b>
5100 - LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gardstilknytt næringsverksemnd basert på ressursgrunnlaget på garden (2)	37,8
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>37,8</b>
<b>Totalt alle kategorier: 52,2</b>	

## 7.15 ROS-analyse

### 7.15.1 Samandrag

Planområdet og planlagde tiltak er omtalt i planomtale. Det er Plankontoret HH AS som har utarbeidd risiko og sårbarheitsanalysa.

Analysa har avdekt følgjande forhold/hendingar, kor alle er kategorisert i grøn risikovurdering og dermed ikkje trenger særskilte tiltak i plankart eller føresegner:

- 1) Radon – potensiell høg fare
- 2) Brann – berre 1 tilkomstveg
- 3) Vær og føre kan gjere framkomst vanskeleg.
- 4) Glatte vegar kan føre til ulykker som stengjer vegen til området
- 5) Ulykke i av- og påkøyring, samt med myke trafikantar (Det vil det alltid vere så lenge det finnast biler)

### 7.15.2 Metode og føresetnader

Analysa er gjennomført med eigen sjekkliste basert på rundskriv frå DSB. Analysa er basert på føreliggjande planforslag. I risikovurderingane er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokument. Informasjon om kor data og informasjon er henta frå er oppført for kvar risikovurdering.

Moglege uynskte hendingar er sortert etter tema. Vidare er hendingane sortert i to hovudgrupper; dei som kan påverke planområdets funksjon, utforming med meir, og hendingar som direkte kan påverke omgjevnadane (høvesvis konsekvensar for og konsekvensar av planen). Tilhøve som er med i sjekklista, men ikkje er til stades i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og berre unntaksvis kommentert. Det oppgjevast likevel kva kjelde ein har brukt for å kome fram til konklusjonen.

32

Vurdering av **sannsyn** for uynskte hending er delt i:

- Svært sannsynleg (4)      kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerleg tilstades
- Sannsynleg (3)                kan skje av og til; periodisk hending (årleg)
- Mindre sannsynleg (2)      kan skje, ikkje usannsynleg; ca. kvart 10 år
- Lite sannsynleg (1)          en teoretisk sjanse for hendinga; sjeldnare enn kvart 50 år



Radonkart

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

Kriteria for å vurdere **konsekvensar** av uynskte hendingar er delt i:

	<b>Personskade</b>	<b>Miljøskade</b>	<b>Skade på eigedom, forsyning med meir</b>
<b>1. Ubetydeleg</b>	Ingen skade	Ingen skade	Uvesentleg
<b>2. Mindre alvorleg</b>	Få/små skader	Ikkje varig skade	Skade dersom reservesystem ikkje finst
<b>3. Alvorleg</b>	Behandlingskrevjande skader	Behandlingskrevjande skade	System settast ut av drift over lengre tid; alvorleg skade på eigedom
<b>4. Kritisk</b>	Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd	Langvarig miljøskade	System settast varig ut av drift; uoppretteleg skade på eigedom

Berekna **risiko** som funksjon av sannsyn og konsekvensar er gitt i følgande tabell:

<b>Konsekvens:</b> <b>Sannsyn:</b>	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Kritisk
4. Svært sannsynleg				
3. Sannsynleg				
2. Mindre sannsynleg				
1. Lite sannsynleg				

33

- Hendingar i røde felt: Tiltak naudsynt
- Hendingar i gule felt: Tiltak vurderast i høve til nytte
- Hendingar i grøne felt: Rimelege tiltak gjennomførast

Tiltak som reduserer sannsyn vurderast først. Om dette ikkje gjev effekt eller er mogleg, vurderast tiltak som avgrensar konsekvensane.

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

### 7.15.3 Overordna risikovurdering

Tenkelege hendingar, risikovurdering og moglege tiltak er samanfatta i følgjande tabell.

Hending/situasjon	Aktuelt	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/tiltak	Kjelde
<b>Natur- og miljøtilhøve</b>						
<i>Ras/skred/grunnforhold. Er området utsett for, eller kan planen/tiltaket medføre risiko for:</i>						
1. Skred frå fjell (steinsprang, stein- og fjellskred)	Nei					NVE atlas
2. Jordskred	Nei					NVE atlas
3. Flaumskred	Nei					NVE atlas
4. Kvikkleireskred	Nei					NVE atlas
5. Snøskred (laussnø-, flak- og sørpeskred)	Nei					NVE atlas
6. Elveflaum	Nei					NVE atlas
7. Radongass	Ja	3	3		Det er potensiell høg radonfare innanfor delar av planområdet. Tiltak i høve til TEK17.	NVE atlas
<i>Vær, vindeksponering. Er området utsett for:</i>						
8. Vind (lokalklimatisk)	Nei					eKlima
9. Nedbør (lokalklimatisk)	Nei					eKlima
10. Springflo	Nei					NVE atlas
11. Havnivåstigning	Nei					NVE atlas
<i>Natur- og kulturområder. Medfører planen/tiltaket fare for skade på:</i>						
12. Viktige naturtypar og sårbare artar	Nei					Naturbase
13. Verneområder	Nei					Naturbase
14. Vassdragsområder	Nei					Naturbase
15. Fornminner (tfk)	Nei					Askeladden
16. Kulturminne/-miljø	Nei					Askeladden
<b>Menneskeskapte tilhøve</b>						
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvensar for:</i>						
17. Veg, bru, knutepunkt	Nei					
18. Havn, kaianlegg	Nei					
19. Sjukehus/-heim, kyrkje	Nei					

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

20. Brann/politi/sivilforsvar	Ja	1	3		Auka krav til beredskap	
21. Kraftforsyning	Nei					
22. Vassforsyning	Nei					
23. Forsvarsområde	Nei					
24. Tilfluktsrom	Nei					
25. Område for idrett/leik	Nei					
26. Rekreasjonsområde	Nei					
<b><u>Forureiningskjelder. Rørast planområdet av:</u></b>						
27. Akutt forureining	Nei					
28. Permanent forureining	Nei					
29. Støv og støy; industri	Nei					
30. Støv og støy; trafikk	Nei					
31. Støy; andre kjelder	Nei					
32. Forureina grunn	Nei					
33. Forureining i sjø/vassdrag	Nei					
34. Høgspentlinje (stråling)	Nei					
35. Risikofylt industri mm - kjemikalier/eksplosivar	Nei					
36. Avfallsbehandling	Nei					
37. Oljekatastrofeområde	Nei					
<b><u>Forureiningskjelder. Medfører planen/tiltaket:</u></b>						
38. Fare for akutt forureining	Nei					
39. Støy og støv frå trafikk	Nei					
40. Støy og støv frå andre kjelder	Nei					
41. Forureining til sjø/vassdrag	Nei					
42. Risikofylt industri mm - kjemikalier/eksplosivar	Nei					
<b><u>Transport. Er det risiko for:</u></b>						
43. Ulykke med farleg gods	Nei					
44. Vær/føre avgrensar tilgjengeleghet til området	Ja	1	1		Kan kome mykje snø.	
<b><u>Trafikktryggleik</u></b>						
45. Ulykke i av-/påkørsler	Ja	1	3		Det vil alltid kunne hende ulykker	

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

46. Ulykke med gåande/syklande	Ja	1	3	<span style="background-color: #6aa84f; color: white; padding: 2px 5px;"> </span>		
47. Andre ulykkespunkt	Nei					
<u><b>Andre forhold</b></u>						
48. Er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål	Nei					
49. Er det potensiell sabotasje-/terrormål i nærleiken?	Nei					
50. Naturlege terrenghformasjonar som utgjør spesiell fare (stup etc)	Nei					
51. Gruver, opne sjakter, steintipper etc.	Nei					
<u><b>Spesielle forhold ved utbygging/qjennomføring</b></u>						
52. Trafikkulykke ved anleggsgjennomføring	Nei					
53. Ulykke ved sprenging	Nei					

#### 7.15.4 Endeleg risikovurdering

36

Konsekvens:	1. Ubetydeleg	2. Mindre alvorleg	3. Alvorleg	4. Svært alvorleg
Sannsyn:				
4. Svært sannsynleg				
3. Sannsynleg			7	
2. Mindre sannsynleg				
1. Lite sannsynleg	44		20, 45 46	

Hendingar som er vurdert å vere sannsynlege til svært sannsynlege og ha alvorlege til svært alvorlege konsekvensar krev tiltak. Følgeleg er det nærmere oppgjevne hendingar som kommenteras nærmere i det fylgjande.

#### 7.15.5 Kjelder

Kulturminner: <https://askeladden.ra.no/>;

Artsdatabanken: <http://artsdatabanken.no/>

Risiko og sårbarheit: <http://www.dsb.no/> ;

Detaljregulering for Uppstad Panorama i Valle kommune  
Høyringsutkast

NVE: <http://www.nve.no/> ;

Naturbase: <http://www.miljodirektoratet.no/no/Tjenester-og-verktøy/Database/Naturbase/>

Norges geologiske undersøkelse: <http://www.ngu.no/no/hm/Kart-og-data/>

NVE Atlas: <http://atlas.nve.no/SilverlightViewer/?Viewer=NVEAtlas>

Statens strålevern: <http://www.nrpa.no/>

Statens vegvesen, vegkart:

[https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#!/kartlag:geodata/sok:{%22lokasjon%22%3A{%22bbox%22%3A%22-2000965%2C5912325%2C3200965%2C8537675%22}%2C%22objektTyper%22%3A\[\]}}](https://www.vegvesen.no/vegkart/vegkart/#!/kartlag:geodata/sok:{%22lokasjon%22%3A{%22bbox%22%3A%22-2000965%2C5912325%2C3200965%2C8537675%22}%2C%22objektTyper%22%3A[]})

### 7.15.6 Radon

NGUs aktsemdkart for radon synar at delar av området har høg potensiell faregrad for radon. Radonsperre er påbode i høve til TEK10. Dette er eit tiltak som vil hindre gassen frå å sive inn.



37

Over: Kartutsnitt frå NGU: syner høg potensiell fare for radon i delar av planområdet.

### 7.16 Landbruk

8 tomter og nye interne vegar vil føre til noko mindre potensiell beitemark/skogbruksmark. Utbygging kan og føre til interessekonflikt mellom utbyggjar/hytteeigar og sauedrift, men det bør ikkje føre til vesentlege konfliktar. Det skal ikkje byggjast på viktige beiteareal eller på område med dyrkings-potensiale. Arealet sør og aust for tomtene som inngår i planområdet setjast av til landbruk og det vil fortsatt vere mykje areal igjen til bruk for sauebeite.

## 7.17 Teknisk infrastruktur

Høgstandard i området med vatn, avlaup, straum og fiber krev nedgraving/nedsprengjing av grøfter fram til samlepunkt ved innkøyringa til området (jfr. prinsippløysing vedlagt). Dei interne vegane kan byggjast skånsamt på terrenget. Det må resultere i minimalt med tekniske inngrep og synlege spor i terrenget som fylge av det.

Særskilt søknad om infrastruktur skal sendast inn før utbygging tek til, det same gjeld utsleppsøknad etter særlov.

## 7.18 Overvatn og flaum

Husklynga ligg på ein lokal fjellkolle og avrenninga internt er minimal og nedbørsmengder kan handterast lokalt i feltet og drenerast/brukast lokalt.

Bekken som drenerer ut eit større nedslagsfelt i Uppstadgrenda berører ikkje sjølve bustadklynga, berre den delen som skal nyttast til grøft for avlaupsvatnet. Utbygginga vil ikkje påverka denne bekken.

## 7.19 Økonomiske konsekvensar for kommunen

Prosjekter får ingen økonomiske konsekvensar for kommunen. Kommen vil ikkje få utgifter knytt til utbygging.

## 7.20 Konsekvensar för näringsinteresser

Prosjektet vil ha positiv verknad på næringsinteresser. Det vil føre til arbeid ved utbygging av infrastruktur og bustadbygg. Den økonomiske aktiviteten knytt til full utbygging av infrastruktur (veganlegg) er forventa til kr. 3 mill. kroner.

Den lokale verdskaping knytt til kvart bustadbygg vil kunne vere 3-5 millionar. Ved full utbygging er det såleis tilført området verdiar på omkring 40 mill. kroner.

Auka bruk av lokale kulturtildar og forretningar vil ha ein viss verdi.

Valle den 20. sent. 2020.

Korrigert/supplert 4. des. 2020 etter administrativ gjennomgang.

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Hallyard Homme