

2012PlanID:2011008

Detaljreguleringsplan Eksæ



Høringsutkast

Korrigert etter handsaming i PMR-utvalet
den 17.09.2013, sak 53/13



Plankontoret Hallvard Homme A/S

OMG

2467

03.06.2012

1.	Bakgrunn	3
1.1	Generelt.....	3
1.2	Lokalisering av området	3
2.	Føringar for planarbeidet	4
2.1	Kommuneplanens arealdel.....	4
3.	Konsept for utbygging	4
3.1	Tilkomst og parkering.....	4
3.2	Bygg	5
3.3	Terrengarbeid.....	5
3.4	Stiar, grønndrag og vassdrag.....	5
4.	Planprosess.....	6
4.1	Innspel til planarbeidet	6
4.2	Innspel frå offentlege instansar	6
4.3	Innspel frå private	7
5.	Vurderingar.....	9
5.1	Veg og infrastruktur	9
5.2	Natur og miljø.....	9
5.3	Barn og unge	9
5.4	Estetikk og byggeskikk.....	10
5.5	Risiko og sårbarheit (ROS-analyse).....	10
5.5.1	Skjematisk ROS-analyse.....	10
5.5.2	Flaumfare	12
5.5.3	Skredfare	12
6.	Planomtale, omtale av dei ulike delområda	13
6.1	Område 1, Eksævatn	13
5.1	Område 2.....	16
5.2	Område 3.....	17
7.	Omtale av føremål i planen	20

1. Bakgrunn

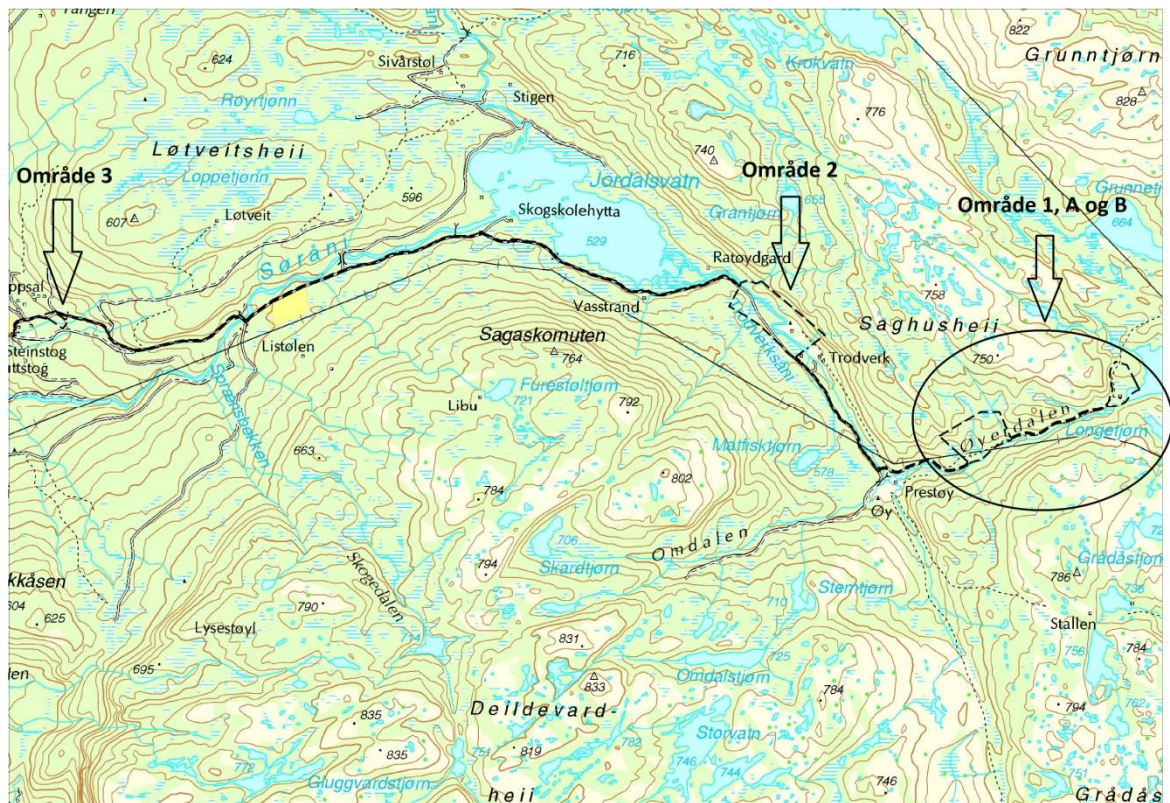
1.1 Generelt

Grunneigar Eivind Langerak ynskjer å utvikle delar av g.nr. 40, br. nr. 3. langs Troddeverksåne og Øyardalen i Bygland kommune. Grunneigar har bede Plankontoret Hallvard Homme AS om å utarbeide ein detaljreguleringsplan. Planområdet er inndelt i 3 teigar, avgrensing er vist i kartutsnitt nedanfor.

Føremålet med planarbeidet er å leggje eit arealmessig godt grunnlag for tilrettelegging av fritidsbustadar for sal, infrastruktur, så som vegar, stiar, skiløyper, m.m.

1.2 Lokalisering av området

Områda ligg aust for Bygland sentrum, avkøyring frå riksveg 9 mot Jordalsbø. Planområdet er delt opp i 3 teigar, **Teig 1** ligg øvst i Øyardalen, frå vatnet Eksæ i aust og strekkjer seg lenger ned i Øyardalen. **Teig 2** strekkjer seg på båe sider av Troddverksåne, like aust for Jordalsvatn. **Teig 3** er meint å fungere som vinterparkering, vegen inn til hytteområda blir ikkje brøyta og snøscooter eller ski er einaste måte å ta seg inn til planområda på. P-området ligg aust for Steinstog i grenda Jordalsbø.



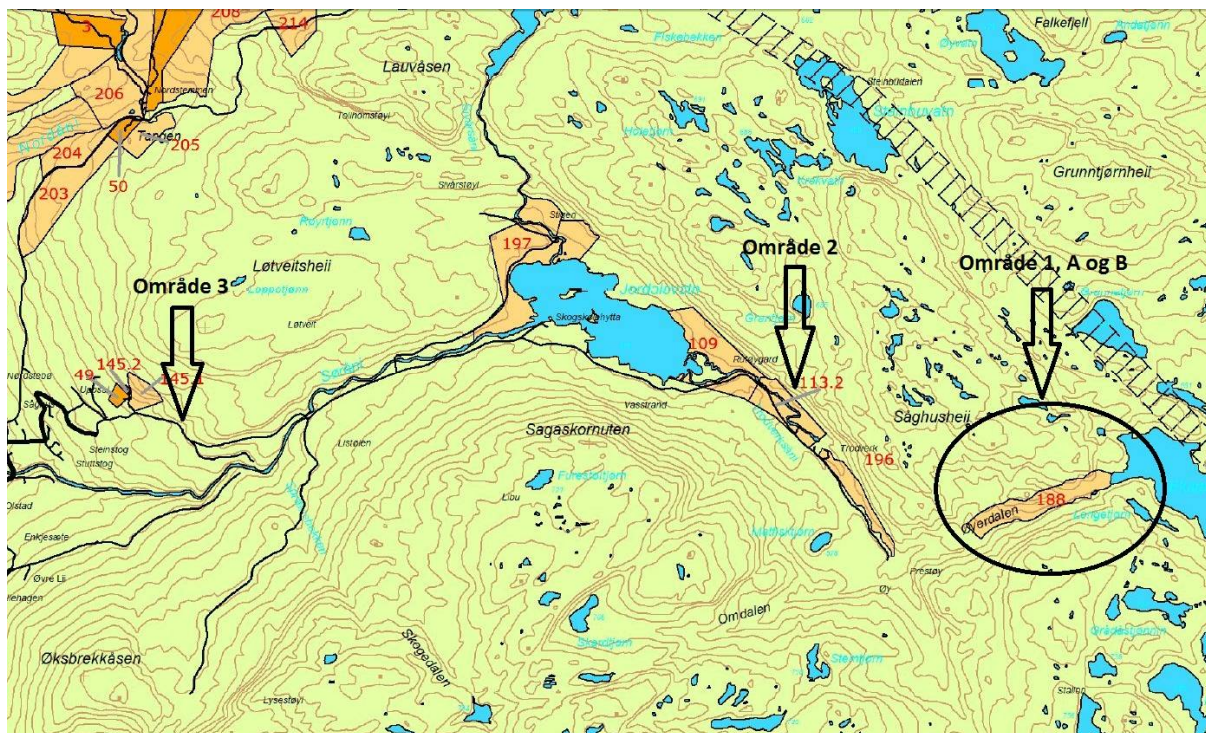
Lokalisering av planområdet

Tilkomstvegen er per i dag ikkje regulert, difor vert vegen mellom teig 1 og teig 3 teke inn som ein del av planen.

2. Føringer for planarbeidet

2.1 Kommuneplanens arealdel

Teigane 1 og 2 har nemning 188 Hytteområde i Øyådalen og 113.2 Hytteområdet ved Troddeverksåne. Teigane er avsette til område for framtidige fritidsbustader. Kommuneplanen gjev føringer for at vassforsyning, avlaup, renovasjon vegløyning og parkering skal vere tilfredsstillande ordna før utbygging kan ta til.



Utsnitt frå kommuneplankart med vist teiginndeling

3. Konsept for utbygging

3.1 Tilkomst og parkering

Det er bygd skogsbilveg frå kommunal veg øvst i Jordalsbø (Steinstog). Frå denne offentlege vegen er det regulert felles veg til Eksæ. Veglaga som eig og forvaltar vegen må godkjenne utvida bruk og dette skjer ved formalisering gjennom vedtektsendringar. 2-3 andre grunneigarar er tillagde utbyggingsteigar i same området og tilsvarande prosess må gjelde for desse.

Vinterparkering skjer ved at det vert opparbeidd parkeringsplass på del av eigedomen til Knut Arne Bygnes (41/11 og 42/1). Avsett areal i detaljplanen dekkar behovet for denne opplanen. Det står att å forhandle om dei økonomiske vilkåra. Privatrettsleg avtale mellom involvert bruk og KABygnes er under førebuing og ventast avklart før slutthandsaming av planen. Sommarparkering skjer på eiga tomt eller på sommarparkeringsplass i tilknytning til skogsbilvegen.

Det er lagt opp til at kvar hytteeining skal ha 2 bilar til parkering, vinter og sommar.

3.2 Bygg

Planforslaget legg opp til tradisjonelle hyttebygg med storleikar i samsvar med retningslinjene i kommuneplanen. Der hellinga i terrenget er meir enn 1: 5 skal ikkje bygningskroppane vere større enn 5,5 m i breidde. Samla BYA er føreslege til 120 m², eks. parkering på eiga tomt.

Utforming av bygningar skal vere tradisjonell med saltak og fargesetjing etter jord-fargeprinsippet. Alle hytter skal ha trepanel og torvtak. Sekundærbygg kan ha tretak.

3.3 Terrengarbeid

Det er rimeleg greitt terreng å byggje hytter i. Det er mogeleg å nytte gravemaskin på tomtene og dette gjer det mogeleg å terrengplanere for bygningskroppar på ein slik måte at grunnmurar/pillarar ikkje treng verte for høge. På same tid skal heller ikkje terrenginngrepet vere større enn nødvendig, inngrepa skal visast i søknad om tiltak.

3.4 Stiar, grøntdrag og vassdrag

Frå før er det stiar og trakk i området som er søkt vidareført i detaljplanen. Kantsonene til hovudvassdraget er tenkt halde upåverka av fritidsutbygginga og byggjeavstand til vasskanten er i samsvar med kommuneplanen. Byggegrenser er påført tomter i plankartet der dette er relevant.



Parti frå Eksæ, tatt frå eksisterande hytte/skogshusvere

4. Planprosess

4.1 Varsling og innspel til planarbeidet

Berørte grunneigarar og naboar vart varsla om planarbeidet i brev den 11. mars 2012. Det same gjeld offentlege høyringsinstansar som vart vurdert å ha interesser i området. Arbeidet vart samtidig kunngjort i avisa Setesdølen og på kommunens heimeside.

Det har kome inn 7 innspel til varsel om oppstart av planarbeid. Desse er omtala og delvis kommentera nedanfor.

4.2 Innspel frå offentlege instansar

Fylkesmannen i Aust Agder, brev av 19. april 2012:

Miljøvernavdelinga påpeikar at det ikkje er sendt inn sjekklister for miljøverninteresser i planområdet i høyringsfasen. Det blir vidare nemnt at to av teigane ikkje er i tråd med kommuneplanen, avvik frå kommuneplanen i Teig 4 og 5 lyt behandlast som dispensasjons sak. Andre punkt som lyt hensyntakast blir nemnt under.

- Byggegrense mot vassdrag på 30 m skal overhaldast
- Hensyn til landskapet skal takast i vare ved plassering av fritidsbustader i området

Planleggjars vurdering:

Innspela er ivaretekne i planforslaget.

NVE, Skred og vassdragsavdelingen Region Sør, epost av 25. april 2012

NVE kjem med følgjande innspel:

- Nemner spesielt at delar av planområdet er markert som «aktsemdområde» for snøskred og at det må gjerast ei konkret vurdering i forhold til dette
- I planen skal det gjerast ei konkret vurdering og grunngjeving for byggeavstand mot vassdrag. Konsekvensar ved tiltak i eller ved vassdrag må beskrivast.
- Det må undersøkjast om eventuell regulering av Jordalsvatn kan ha innverknad på prosjektet.

Planleggjars vurdering:

Rasfaren/ steinsprang er vurdert og vert omtalt som del av ROS-analyse. Tomter for fritidsbustader vil ikkje bli berørt av ei eventuell regulering av Jordalsvatn, veg og tilkomst nedstrøms vatnet vil heller ikkje bli påverka av ei eventuell regulering.

Det er sett ei byggegrense på 30 meter mot vassdrag i planforslaget. Dette er i tråd med føringane i kommuneplanen.

Statens vegvesen region sør, brev av 25. april 2012

Statens vegvesen har ingen merknader til planarbeidet.

Aust Agder fylkeskommune, brev av 23. april 2012

Fylkeskommunen kjem med følgjande innspel:

- Omsyn til landskap og estetikk skal ivaretakast i planforslaget.
- Teig 1 er ikkje i samsvar med kommuneplanen, konsekvensutgreiing lyt vurderast.
- Uklar avgrensing på plankart og føremål med planarbeidet.
- Seksjon for kulturminnevern vil undersøke området for kulturminne, kostnadsoverslag sendast når plangrensa er meir nøyaktig definert.

Planleggjars vurdering:

Sosi-fil for avgrensing av plan er sendt fylkeskommunen. Som nemnt i planomtalen meiner planleggjar at avviket ifrå kommuneplanen er såpass lite at konsekvensutgreiing ikkje er naudsynt utover det som er omtala i planen.

Området vart granska av kulturminnevernet men det vart ikkje gjort funn som gav grunnlag for å detaljregulere for varig vern.

Opplysningsvesenets fond (OVF) v Advokatfirmaet Harris DA epost av 16. april 2012

OVF har på dette stadiet i planprosessen ingen merknader.

Rådet for eldre og funksjonshemma i Bygland, e-post av 24. april 2012

«Rådet for eldre og funksjonshemma i Bygland har ikkje noko å tilføye til «Varsel om igangsetting av arbeid med detaljregulering for gnr/bnr 40/3 m.fl., Øyårdalen, Eksæ».

4.3 Innspel frå private

Veigarlag, referat frå møte 20.04.2012

Hovudpunkt i møtet er lista opp nedanfor

- Vegen inn i planområda er for kostbar å brøyte og dyr å ruste opp til at det er aktuelt å nytte vegen som heilårsveg.
- Skutertrafikk kontra skogsdrift kan vere konfliktfylt
- Grunneigarar beheld grunneigarretten, hytteigarar kjøper seg inn med bruksrett som skal følgje hytta. Dette bør tinglysast
- Hytteigarar skal betale ei årlig vedlikehaldsavgift som gjenspeglar vedlikehaldsutgiftene fastsett av årsmøtet i grunneigarlaget.
- Kan veglaget kjøpe seg inn på parkering for å legge tømmer der?
- Grunneigarane er positive til planen.
- Skogsdrift kjem før hyttekøyning
- Det må utarbeidast vedtekter for bruk av vegen.

Planleggjars vurdering:

Det er ikkje ønska med lagring av tømmer på parkeringsplass med grunngeving i sikkerheit og bruk av kapasitet på parkering.

Innspela elles er i stor grad ivaretekne i planforslaget.



Parti frå teig 3, Rompeneset

TILLEGGSVARSLING

I starten vart det lagt opp til at forslagsstillaren skulle inngå avtale med Opplysningsvesents Fond. Forhandlingane førde ikkje fram og det vart forhandla med ein nabo, Knut Arne Bygnes på 41/11 og 42/1. Desse forhandlingane førde fram og etter samråd med kommunens plandm. vart det bestemt at parkeringsanelegget for vinteroppstilling (66 bilar for 33 hytter) kunne lokaliserast til hans eigedomn. Eit tilleggsvarsel vart sendt ut 11. februar med høyringsfrist innan 25. februar 2013. Etter ny konferanse med kommunen, og dette innspel :

Underteikna har motteke nokre innspel frå medeigarane i opplagsplassen planlagde parkeringsplass grensar til. Grunneigar har og vori i kontakt og ser føre at den påtenkte plassen vert trekt noko lengre vest for eksisterande opplagsplass og slik som vedlagde kart og flyfoto viser.

Her er ikkje å sjå at ei slik endring er av vesentleg betydning for det vidare arbeid med å få på plass ein reguleringsplan. Altså endringsinnspellet utløyser ikkje krav til nytt varsel for å halde fram med reguleringsplanarbeidet.

vart planen endra for så vidt gjeld vinterparkering i samsvar med kommunens uttale.

5. Vurderingar

5.1 Veg og infrastruktur

Vegen inn til planområda er pr. i dag ein skogsbilveg som er i bruk verre på tåen mark, unnateke når det førekjem drift av tømmer vintertid. Tilkomst til området om vinteren må skje med snøscooter eller ski. Parkeringsområdet er vist som Teig 3 i oversiktskart. Det er ikkje planlagt nye vegar i forbindelse med utbygging, ein vil ta i bruk eksisterande vegnett og nytte ferdig opparbeida stikkvegar ut frå denne. Parkeringsplassar er planlagt opparbeida som vist i plankart.

Trafikkauken er marginal, og trafikktryggleik er difor ikkje vurdert nærare.

5.2 Natur og miljø

Dei 3 planområda strekkjer seg over eit område på ca. 9 kilometer langs veg, frå **Teig 1** oppe ved Eksæ til parkeringsplassen ved **Teig 3**. Høgda går frå ca 400 m.o.h opp til ca 670 m.o.h. Områda består i hovudsak av grunnlendt mark med stadvis berg og myrar. Tettare skog nede ved parkering til meir glissen skog og berglendt terreng oppe ved Eksæ.

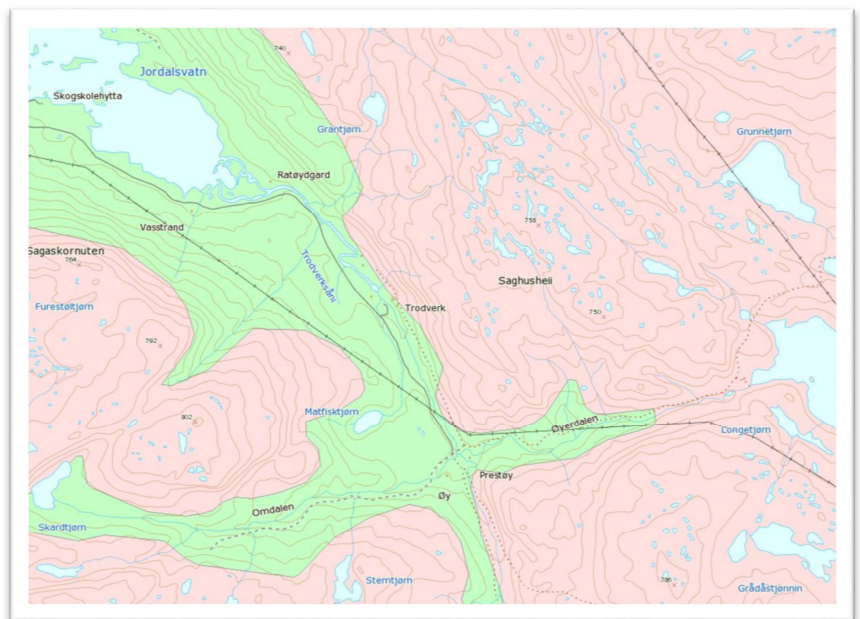
Planområda er solrikt, også vintertid. Ettermiddagssol gjev godehøve til lune og solrike uteplassar. I utmarka vert det jamleg teke ut ved. Det vert drive jakt i terrenget, i hovudsak elgjakt.

Føresett at vass-, avlaups- og renovasjonsordning vert etablert og drive på eit sikkert og godt vis, vil det ikkje vere forureiningsfare eller tilhøve elles som kan vere til skade eller ulempe for naturen, korkje på land eller i vassdraget.

Det skal leggjast opp til mellomstandard-hytter utan innlagt vatn, vasskjelder bygd etter fyresegnene, og ingen utslepp av kloakk. Det skal nyttast biodo, med tett botn utan avrenning til vassdrag.

5.3 Barn og unge

Barn kjem til området i lag med vaksne i privatbilar. Tilgjenge til vassdraget og fare forbunde med barn og vatn føreset ein løyst gjennom vanleg ettersyn av vaksne dei er i følgje med. Området treng ikkje spesielt tilretteleggjast eller sikrast med tanke på barn og unge.

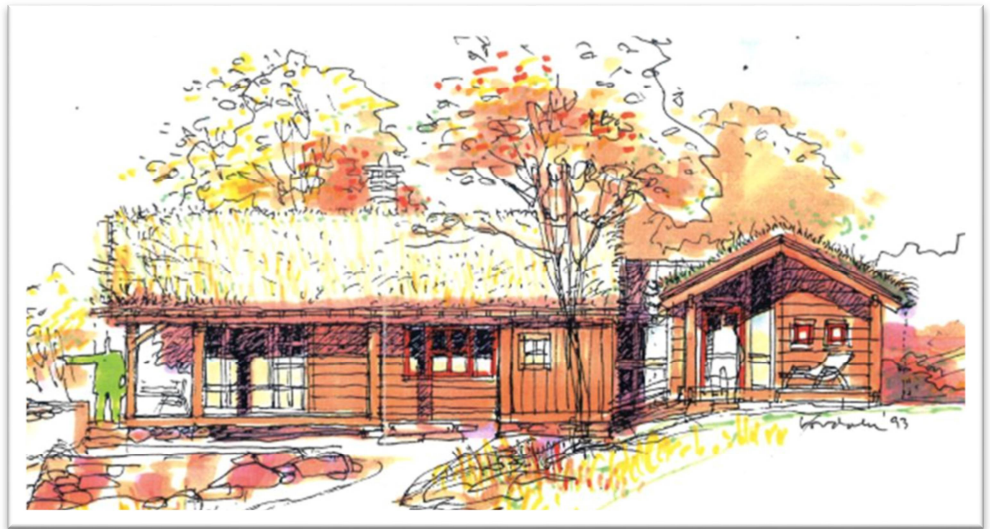


Kartet syner at området består av tynt morenedekke (grønt) og bart fjell med stadvis tynt dekke (rosa) Kjelde: www.ngu.no

5.4 Estetikk og byggjeskikk

Bestemmelsane til denne planen legg føringar for utforming av bygningar.

Bygningsstrukturen skal tilpassast terrenget. Inntrykket for forbipasserande vil verte harmonisk og roleg.



5.5 Risiko og sårbarheit (ROS-analyse)

5.5.1 Skjematisk ROS-analyse

Emne	Forhold eller uønska hending	Vurdering	
		Nei	Ja, Sjå merknadar
Naturgj. forhold	Er området utsett for snø- eller steinskred?	X	Sjå eige avsnitt om dette nedanfor
	Er det fare for utgliding (er området geoteknisk ustabil)?	X	Som ovafor
	Er området utsett for springflo/flaum i sjø/vatn?	X	
	Er området utsett for flaum i elv/bekk, herunder lukka bekk?		X Alle hyttene er plassert (påle) over flaumvasshøgd.
	Er det radon i grunnen?	X	
	Anna		
Infrastruktur	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe på nærliggjande transportårer, utgjere ein risiko for området?		
	-hendingar på veg	X	
	-hendingar på jernbane	X	
	-hendingar på sjø/vatn/elv	X	
	-hendingar i lufta	X	
	Vil utilsikta/ukontrollerte hendingar som kan inntreffe i nærliggjande verksemdar (industriføretak etc.), utgjere ein risiko for området?		
	-utslepp av giftige gassar/væsker	X	
	-utslepp av eksplosjonsfarlege/brennbare gassar/væsker	X	
	Medfører bortfall av tilgang på følgjande tenester spesielle ulemper for området:		
	-elektrisitet	X	
-teletenester	X		

	-vassforsyning	X	
	-renovasjon/spillvatn	X	
	Dersom det går høgspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påverkast området av magnetisk felt frå el.linjer?	X	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	X	
	Er det spesielle farar forbunde med bruk av transportnett for gåande, syklende og køyrande innafor området:	X	
	-til skole/barnehage?	X	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X	
	-til forretning etc.?	X	
	-til busstopp?	X	
	Brannberedskap		
	-omfattar området spesielt farlege anlegg?	X	
	-har området utilstrekkeleg brannvassforsyning (mengde og trykk)?	X	
	-har området berre ein mogleg tilkomstrute for brannbil?		
Tidlegare bruk	Er det mistanke om forureining i grunnen frå tidlegare verksemder?		
	-bensinstasjon/bilverkstad/tankanlegg	X	
	-mekanisk verkstad/skipsverft	X	
	- galvaniseringsverkstad	X	
	-impregneringsverk	X	
	-avfallshandtering/deponi	X	
	-gjentekne rivingsarbeid/rehabilitering av bygningar frå 1950 - 1980	X	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.	X	
-anna	X		
Omgjevn adar	Er det regulerte vassmagasin i nærleiken, med spesiell fare for usikker is?	X	
	Finst det naturlege terrengformasjonar som utgjer spesiell fare (stup etc.)	x	
	Anna	X	
Ulovleg verksemd	Sabotasje og terrorhandlingar		
	- er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/ terrormål?	X	
	- finst det potensielle sabotasje-/ terrormål i nærleiken?	X	

Bygland kommune har ein kriseplan ved naturkatastrofar og store ulykker. Planen omhandlar moglege krisesituasjonar i samband med brann, store trafikkulykker, transport av farlege stoff og kjemikal, industri med farlege gassar eller eksplosivar, deponi eller lager for farlege stoff. Kommunen si brannordning oppfyller minstekrava til forskrift om organisering og dimensjonering av brannvesen.

Det er ikkje gjort særskilt jord- eller snørasvurdering av området. Planlegger har på egen hand, saman med lokalkjente folk i området, gjort vurderingar med utgangspunkt i helling, vegetasjon,

og observasjonar gjort av lokale folk de siste 30 åra. På den bakgrunn synes det ikkje å være grunnlag for å vurdere rasfare.

5.5.2 Flaumfare

Troddeverksåne og Søråne ligg delvis innafør planområdet, desse kan ved ekstreme nedbørssituasjonar fløyme noko opp. Ein har hensyntake dette i planforslaget ved å legge alle tomter/hytteplasseringar (påle i marka) i god avstand og med nødvendige høgdemeter opp frå elv/bekk. Det er i føresegnene satt ei grense for at oppføring av bebyggelse ikkje skal skje innafør ein avstand på 30 meter frå bekk eller elv.

5.5.3 Skredfare og steinsprang

Det er ikkje kjent eller registrert ras eller erosjonsutsette område. Ein vurderer ikkje anlegg og aktivitetar i planområdet til å vere utsett for spesiell risiko. Sjå eigen rapport.

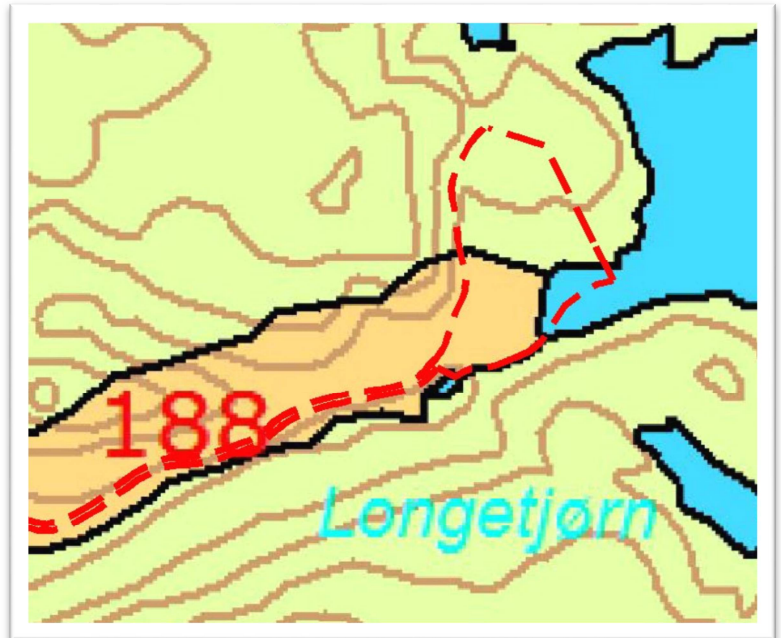
6. Omtale av dei ulike delområda

6.1 Område 1, del A, Eksævatn og del B, Troddeverksteigen

6.1.1. Del A, Eksæteigen

6.1.1.1 Lokalisering, kommuneplan

Dette området er det høgastliggjande av dei 3 byggjeområda innanfor planområdet. 640moh og opp til 670 moh. Som kartutsnittet under syner er det her noko avvik i forslaget frå kommuneplanen. Det vart nytta grove kart når grensene for kommuneplanen vart laga og grunneigars ønske om avgrensing for dette området kom ikkje godt nok fram. Planleggjar meiner utvidinga inn mot kollen/Eksæ ikkje er så stor at konsekvensutgreiing, utover det som er omtala i planforslaget, er naudsynt. I det fylgjande vil ein gjere ei vurdering av området sett i høve til verknadar for miljø og samfunn.



6.1.1.2 Landskap og landbruksinteresser

Odden som stikk ut mot utlaupsosen i Eksævatn er eit berglendt og skrint nes og denne kollen rammar inne denne delen av planområdet til eit lite lokalt landskapsrom. Nokre furutre og bjørker utgjer vegetasjonen.



Berglendt nes i bakgrunnen som stikk ut i Eksæ ved utløpsosen

Som ein vil sjå er skogbruksinteressene ubetydelege. Heller ikkje er det beite av noko omfang.



Hyttene er tenkt plassert på bergryggen, med god ryggdekning.

6.1.1.3 Eksponering

Tomtene vil vere del av eit lite lokalt landskapsrom der golvet er ei myrslette og ei vik i Eksævatnet. Hyttene vil ha god ryggdekning frå vassnivået og frå skogsbilvegen.

6.1.1.4 Tekniske inngrep, inngrepfri natur

Området er sterkt påverka av tekniske inngrep frå før: bilveg og traktorveggar er alt bygt. 500 meter sør for Eksæ går det ei 22kV kraftlinje til Tovdal. Aust for området, ca. 800 m, går det to større parallelle kraftlinjer, ei på 120 kV og ei 420 kV linje.

Tomtene skal ikkje ha bilveg heilt fram til tomtegrense, det er tenkt felles parkeringsplass ved eksisterande snuplass/velteplass. På den måten vil ein unngå sprenging i flåfjellet.

Grunneigaren har sjølv ei hytte (skogshusvere) med eit lite uthus innan det utvida planområdet.

6.1.1.5 Avstand til vassdrag

Planlagde hytter er tenkt plassert med større avstand enn 50 m frå vassdraget Eksæ.

6.1.1.6 Naturtype og naturverdiar

Det er ingen spesielle naturverdiar som blir berørt. Området har ikkje spesiell lokal eller regional interesse for friluftslivet.

6.1.1.7 Artar

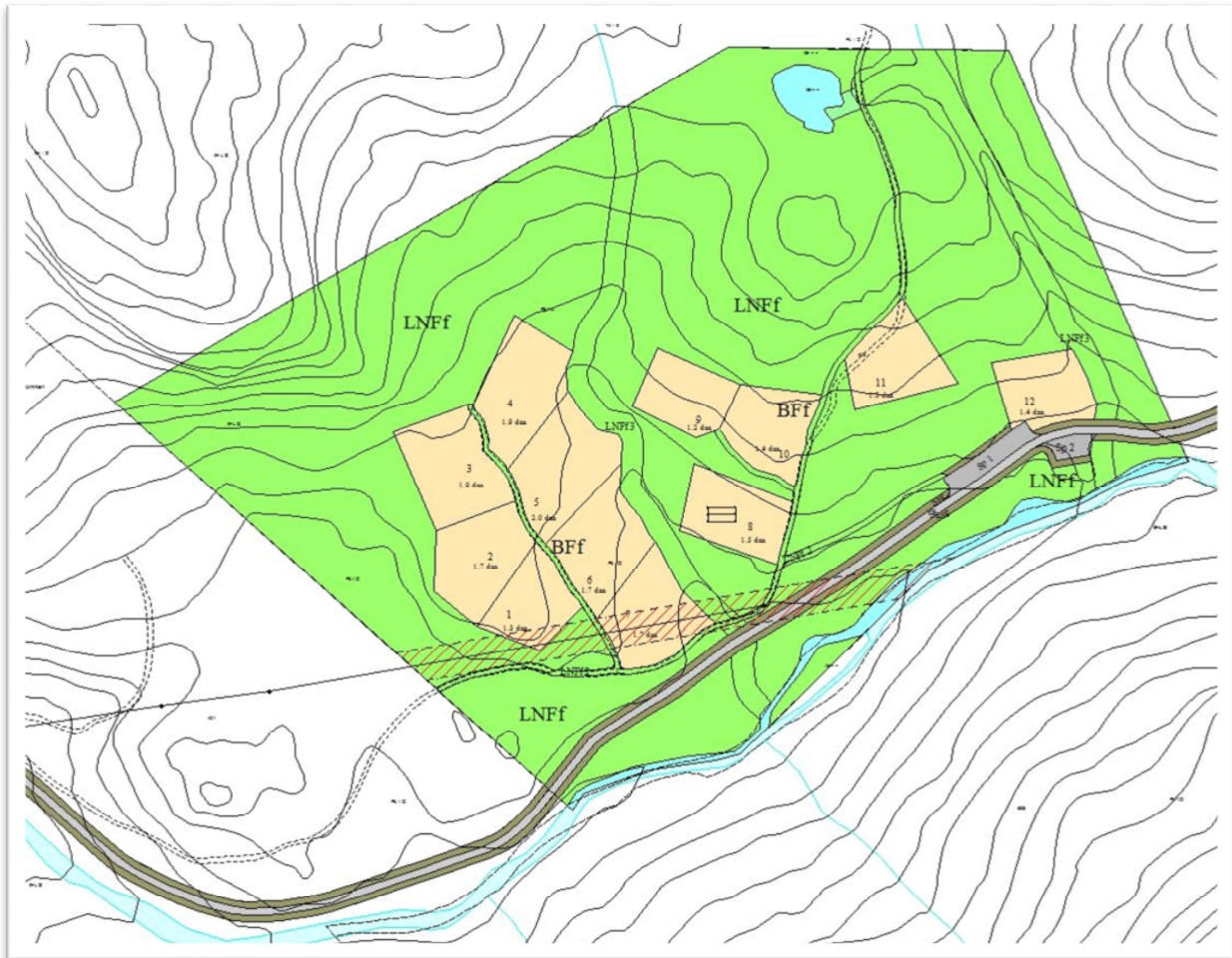
Det er ingen spesielle artar som er truga i området.

6.1.1.8 Kulturminne

Det er førebels ikkje kjent at det er kulturminne. Kartlegging skal skje av kulturminnevernet.

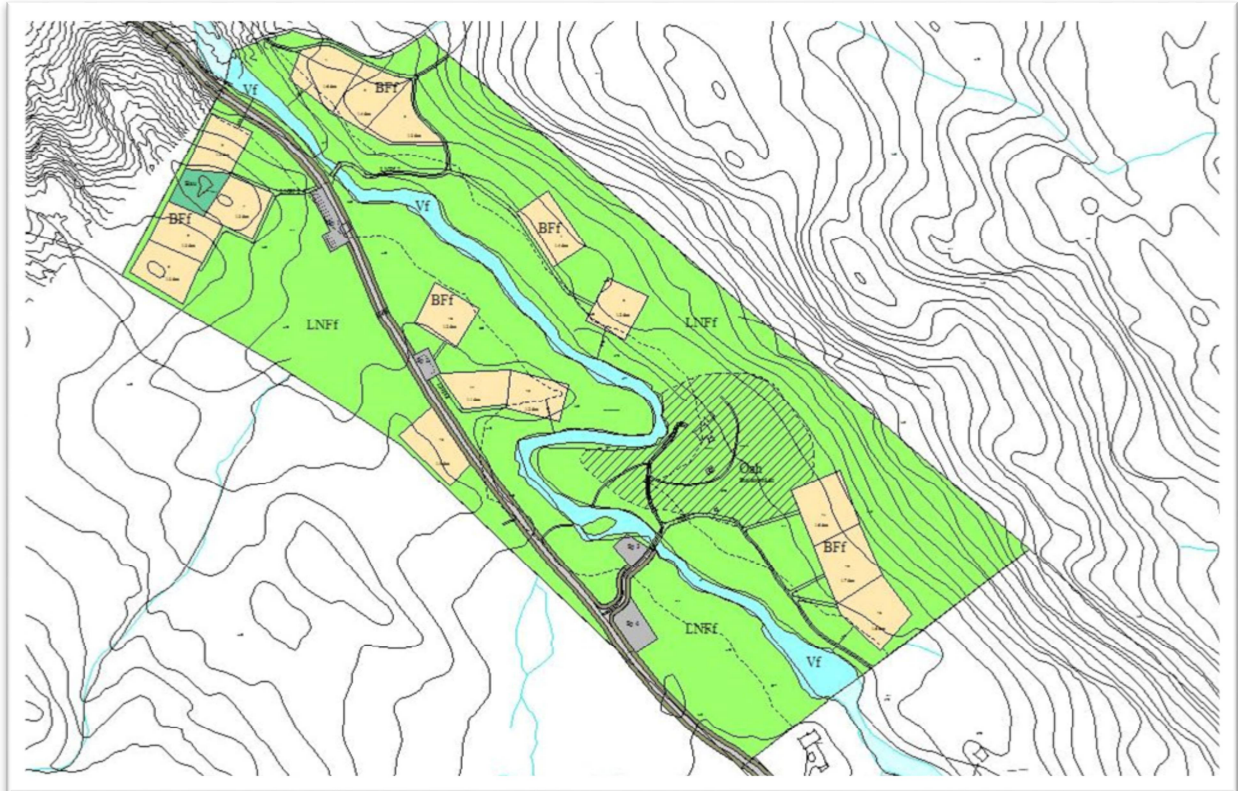
Område 1, del B

Dette delområdet ligg noko lågare enn delområde 1, frå kote 600 og opp til 640 meter over havet. Teigen ligg i ei skogkledd li langs Troddeverksåne. Tomtene 1 – 4 ligg så vidt utanfor område avsett til fritidsbustader i kommuneplanen, dei andre tomtene ligg greitt innanfor. I planforslaget er det innanfor dette området lagt opp til 12 hyttetomter med tilkomst via gangsti frå veg/parkering.



Område 2

Dette området ligg ca 500 meter aust for Jordalsvatn mellom 550 og 610 meter over havet. Området er frå før av bygd ut med veg og eksisterande stølsområde. Stølsområdet og ei sone rundt denne er føreslått avsett med omsynssone (vern av kulturminne) for å hindre forringing av kulturlandskapsverdi.

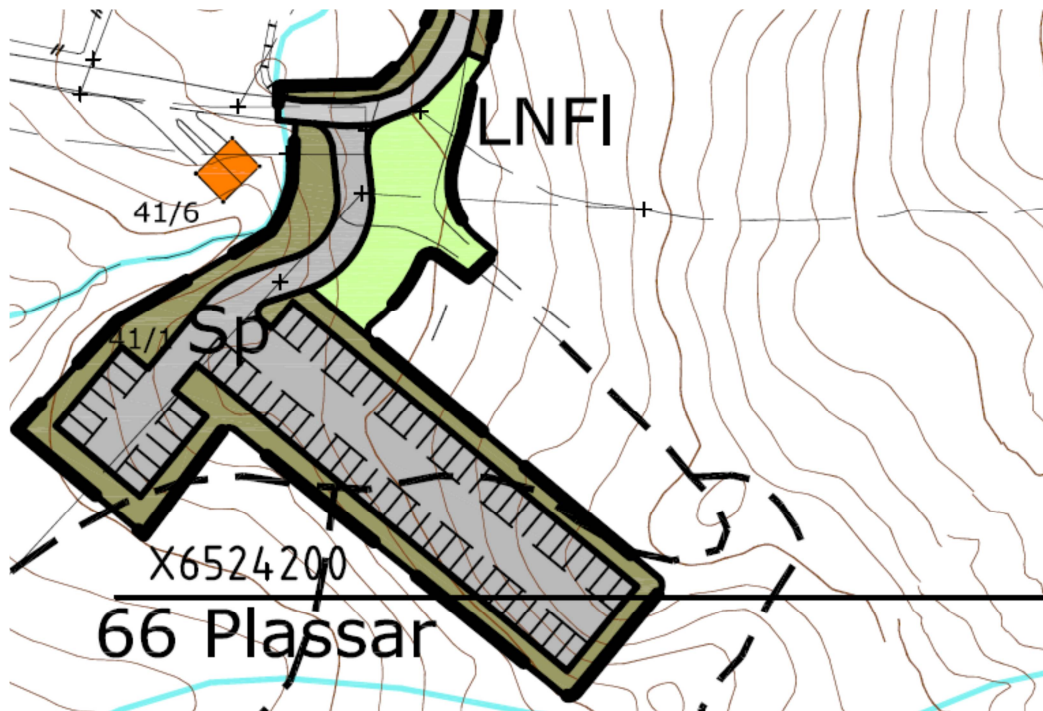




Troddeverksåne i framgrunnen, Rompeneset til høyre og stølsbygningar i bakgrunnen

Område 3

Dette området ligg like aust for busetnaden i Jordalsbø. Dette er for det meste skrinnskogsmark som er tenkt nytta til parkering for dette planområdet og for andre grunneigarar og med utbyggingsareal.



7. Omtale av føremål i planen

Omsynssoner (Pbl. 12-6)

Faresone – høgspenningsanlegg (Of)

Eksisterande høgspennliner i luftspenn regulerast med ei omsynssone.

Omsynssone - Bevaring kulturmiljø (Oak)

Kulturlandskapet med vegetasjonen, bygningane, steingjerde- og røysar, murar og stigar skal haldast i hevd. Alle nye tiltak skal utformast på ein slik måte, som ikkje forringar kulturlandskapsverdien.

Omsynssone - Bevaring av vegetasjon (Ov)

Vegetasjonen i området skal bevarast som skjerming mot eventuelle steinsprang og snoskred. Skogen skal ikkje hoggast.

Busetnad og anlegg (Pbl 12-5, nr. 1)

Fritidseiningar, frittstående hytter (Bff)

Utnyttingsgrad og maksimal mønehøgde til den enkelte tomt framgjeng i føresegnene.

Uteoppfallsareal (Bau)

Innan føremålet kan det etablerast sosial møteplass med bord, benkar, bål, grillplass, og liknande. Området kan ikkje gjerast inne.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl 12-5 nr. 2)

Køyreveg (Skv)

Det skal nyttast grus som dekke.

Annan veggrunn – grøntareal (Sag)

Areal innan føremålet kan nyttast til tiltak, som er naudsynt til å etablere vegen og parkeringsplassen (vegskulder, fylling, skjering, mur, rekkverk, grøft). Sideareal til veg skal så langt det let seg gjere revevegetast.

Parkeringsplassar på grunnen (Spp)

Teig for parkering er merka med Sp. Dei fleste plassane tener private hytteeigarar utan køyretilkomst til hyttetomta.

Landbruks-, natur- og Friluftsføremål (PBL §12-5 NR.5)

Friluftsføremål (LNFf)

Grøntområde innan planområdet er eit viktig visuelt og funksjonelt element. Området mellom busetnaden og vassdraget, samt skjermingsområder mellom adskilte busetnadsteigar ligg i dette føremålet. Beiting med sau er viktig vedlikehaldsfaktor, slik det vert gjort i dag. Grøne drag langs vassdraga er oppretthalden og løype/turveg inngår i store delar av grøntdraget.

Bruk og vern av sjø og vassdrag PBL § 12-5 Nr 6

Friluftsområde i sjø og vassdrag (Vf)

Troddeverksåne regulerast med dette formålet.

Valle den 3. juni 2012/ Revidert 16. april 2013

Plankontoret Hallvard Homme AS