

Reguleringsplan for

Kvisle

PLANBESKRIVELSE

1 INNLEDNING

Asplan Viak AS har på oppdrag for Brokke Skianlegg AS, utarbeidet forslag til reguleringsplan for alpinanlegg og fritidsboliger på Kvisle som består av Kvisleii syd for Faråni . I planprosessen har området mellom Faråni og riksvegen ,samt området mellom riksvegen og veg til Furustøyl blitt tatt med i planområdet.

Planarbeidet har vært utført med grunnlag i inngått avtale mellom Brokke Skianlegg og grunneierne på Kvisle i sept 2004.

Grunneierne har deltatt på møter i reguleringsfasen og en del av grunneierne er organisert i Kvislelia Utbyggingssselskap AS. Etter at også sentrumsområdene ble tatt inn i planen har Brokke Eigedom AS også deltatt i planarbeidet.

Oppdragsansvarlig for planen i Asplan Viak her vært Kåre Kalleberg. Planen er i hovedtrekk utformet av Olav Eikland og Roar Melsom som planfaglig ansvarlige og planen er grafisk framstilt av Heidi Tomren.

Plan med beskrivelse og bestemmelser er korrigert etter møte med kommunen den 22.5.07.

2 BAKGRUNN OG MÅLSETTING

Etter at Brokke-Suleskarvegen ble åpnet for vanlig trafikk tidlig på 1990-tallet, tok Valle kommune initiativ til at området langs vegen fra Nomeland til fylkesgrensa mot Vest-Agder ble vurdert nærmere i næringslivssammenheng. En arbeidsgruppe fremmet i 1996 forslag til kommunedelplan for området, som la opp til en ekspansiv utbygging i Furestøylområdet. Kommunedelplanen ble vedtatt og innarbeidet i kommuneplanen 1998 – 2010.

En flatereguleringsplan for området ble fremmet for Valle kommune i 1999.

En såkalt *Masterplan* for et større område av Brokkeheia ble utarbeidet i 2004. Masterplanen inneholder visjoner for utvikling av områdene og legger føringer for det videre arbeidet med rullering av kommuneplanen.

Valle kommune tok initiativ til regulering av skisenter og hytter på Kvisle / Kvislelii.

Asplan Viak utformet våren 2004 planforslaget som var ute til offentlig høring uten merknader fra overordede myndigheter. Før 2. gangsbehandling av planen ble planområdet redusert og hyttene tatt ut av planen. Reguleringsplan "Alpinanlegg Furustøyl" som ble vedtatt 28.04.04 inkluderte i hovedsak bare skianlegget.

Alpinanlegget på Kvisle ble bygd ut med første trekk og nedfart med oppstart høsten 2004 i tråd med den vedtatte plan. Trekket ble åpnet 29.1.05. Det framkom imidlertid nokså snart behov for å justere planen for å ivareta videre utvikling og spesielt å tilrettelegge for ny atkomstvei til skianlegget.

I tråd med dette ble arbeidet med ny reguleringsplan startet opp i april 2005 med orienteringsmøter med grunneierne. Etter hvert som planarbeidet skred fram viste det seg at en måtte vurdere et større areal for bygging for å legge til rette for en god struktur på

arealbruken i området. Brokke Skianlegg fikk Jan Wojtaszek til å utarbeide en plan for en videre utbygging av skianlegget der terrenget ble utnyttet best mulig. Denne planen forelå i juni 2005 og ble lagt til grunn for disponering av arealene til alpinanlegg.

Kommunestyret vedtok i februar 2006 en strategiplan for Brokke Skianlegg med videre satsing og samtidig å utarbeide en utviklingsplan for hele området på Brokke for å organisere infrastruktur i området og vurdere alle arealer under ett. Arbeidet med utviklingsplanen og reguleringsplanen for Kvisle har gått parallelt.

Kommunen vedtok i des. 2005 ny kommuneneplan der innspillene fra den pågående reguleringsprosessen ble hensyntatt med tilrettelegging av byggeareal i hele Kvislelia. Ny kommuneplan konsentrerer hyttebyggingen til få områder i kommunen, deriblant området på Kvisle.

I 2006 har det vært arbeidet parallelt med utviklingsplan og reguleringsplan, revisjon av grunneieravtaler og avtaler mellom grunneiergruppene om framtidig utvikling og drift av skianlegget.

Sentrumsområdene ble medtatt i reguleringsområdet våren 2006 ettersom dette måtte sees i sammenheng med ny tilførselsveg til skianlegget og byggområder sør for elva. For å utforme planen for sentrum er det utarbeidet en illustrasjonsplan som viser utbyggingsmønster av arealene.

Utviklingsplanen som er ferdig ligger som bilag til reguleringsplanen og viser helhetsløsningen i området.

Forslaget til reguleringsplan og utviklingsplanen ble lagt fram for Fylkesmannen og Fylkekommunen i møte 23.1.07 med positiv tilbakemelding. Merknader som framkom er medtatt i sluttarbeidet med planen. På grunnlag av dette møtet er det utarbeidet et turløpesystem vist på kart i M 1.30 000 som ikke kommer i konflikt med villreininteressene. Dette løpesystemet vil bli lagt til for framtidig løypenett som opparbeides.

3 MELDING OM PLANARBEID

Melding om planarbeid for området ble sendt 08.11.04 av Plankontoret H. Homme for området Kvislelia og Tjurrmoatn.

I tillegg inngår det området som ble meldt oppstart av Plankontoret H. Homme for Furestøyl sentrum i 2004.

I samråd med grunneierne og Plankontoret H. Homme er det besluttet at foreliggende plan utarbeides på basis av disse meldingene som dekker hele reguleringsområdet. Planen er således en omregulering av reguleringsplan for Alpinanlegg Furestøyl fra 28.4. 2004, samt omregulering av del av reguleringsplan for Førstøyl.

Planen avgrenses mot nord av vegen til Furestøyl, riksvegen og Faråni. Mot sør går planen til toppen av heia før terrenget flater ut og følger i hovedtrekk grensa i kommuneplanen for utbygging.

4 INNSPILL OG MERKNADER

Følgende merknader er mottatt i meldingsfasen.

1. *Statens vegvesen, brev av 17.12.04*

Vegvesenet påpeker at fylkesveg 337 fra Brokke til Furustøyl bør utvides til 2 felt som følge av planlagt aktivitet på Furustøyl med tilhørende arealer og at denne utvidelsen bør skje i takt med utbyggingen.

Kostnader må påregnes dekket av utbyggerne.

Dette forhold er tatt hensyn til med rekkefølgekrav i bestemmelsene. I tillegg er det avholdt møter med Vegvesenet om utforming av avkjørsler til sentrumsområdene og utforming av rundkjøringer og gangvei og løypesystem.

2. Aust-Agder Fylke – Regionalvirksomheter brev av 15.12.04

Regionalvirksomheten påpeker at planarbeidet bare delvis er i tråd med overordnet plan og anbefaler at en avventer til rullering av kommuneplanen.

Arkeologiske undersøkelser for det alt vesentlige av reguleringsområdet ble foretatt i juli 2003 i forbindelse med tidligere planarbeid:

Det påpekes at:

- Grøntstruktur med korridorer for ferdsel må ivaretas
- Byggegrense til vatn og vassdrag ettersom området ligger innenfor det vernet vassdraget Njardarheim.
- God landskapsmessig plassering av hytter
- Kulturminner, støler etc. ikke berøres av bygging

Våre merknader: Dett er ivaretatt med rulleringen av kommuneplanen i des. 2005

3. Fylkesmannen i Aust-Agder – Miljøvernavdelingen 13.01.05

Fylkesmannen påpeker avvik mellom overordna plan og planlagt regulering. Kommunen anbefales å lage en ny kommunedelplan ut fra de mange oppstartene av regulering i området.

Planområdet ligger innenfor nedslagsfeltet for det verna vassdraget Njardarheim. Det vises til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, gitt ved kgl. Res. 10.11.04. Det er viktig at en ikke åpner for tiltak som reduserer verdiene i verna vassdrag.

Bygging av alpinanlegg og hytter vil måtte innebære fjerning av vegetasjon, tilrettelegging for veger m.v. Det er viktig at det tas hensyn til landskapet og at anleggene blir tilpasset omgivelsene både når det gjelder plassering og utforming.

Miljøavd. varsler innsigelse til planen hovedsakelig knyttet til det store området som er varslet. Ettersom planområdet i hovedsak er avgrenset til området tatt opp til regulering i 2003 antas Miljøvernavdelingens brev av 14.08.03 å gjelde for planområdet.

Våre merknader: Ny kommuneplan fra jan 2006 hensyntar Fylkesmannens innspill. I forbindelse med kommuneplanen og innsigelser til denne ble det ført forhandlinger med Fylkesmannen der det ble enighet om gjeldende kommuneplan.

4. Valle kommune, brev 15.12.04

Kommune påpeker avvik mellom planområdet i planforslaget i hovedtrekk følger plangrensene fra tidligere planforslag fra 2003 antas kommunens holdning å være avklart.

5. NVE, brev av 28.12.04

NVE opplyser at planområdet ligger innenfor verna vassdrag "Njardarheim". NVE's merknader går i hovedsak på det varslet store reguleringsområdet mot Tjurmovatn.

Dette forholdet er avklart i forbindelse med ny kommuneplan for området .

5. FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Reguleringsområdet omfatter arealet som er avsatt til byggeformål i kommuneplanen av jan 2006. I tillegg er medtatt areal for utvikling av skianlegg som naturlig henger samme med byggområdene på østsiden.

Planområdet ligger på sydsiden av Faråni opp mot Rysstadåsen. Området er bratt og gir plass til nye skitrek og nedfarter. Vegetasjon i området består av bjørk og furu. Det er utsikt mot Løefjell og Bjørnevasslien. Området vil være synlig fra Løefjell og hyttefelt på Furustøyl.

I forhold til kommuneplanen er område for skianlegg med heiser og nedfarter utvidet ut fra den utviklingsplanen for alpinanlegg som er utviklet av Jan Wojtaszek

Alle byggeområder følger i hovedtrekk avgrensningen i kommuneplanen med vurdering av terrengtilpasning i forhold til bebyggbarhet og hensyn til overordnet grønstruktur og mulighet for skiløyper ut av området.

6. UTVIKLINGSPLAN FOR SKIANLEGG

Planen tilrettelegger for videre utvikling av skianlegget. Pr mars 2007 er følgende anlegg bygd ut fra gjeldende reguleringsplan:

- Trekk T1 lengde 1000 m og 3 nedfarter
- Trekk T2 lengde 300 m med terrengpark mot toppen av bakken
- Snøkanonanlegg med tilhørende bygning.

Utviklingsplanen legger opp til følgende videre utbygging:

- ✚ Verksted/garasje for maskiner og utstyr (på område I2)
- ✚ Stolheis (T3) parallelt med eksisterende trekk T1
- ✚ Skitrek T4 på toppen av Kvislelii for utvikling av lekeområde for barn
- ✚ Varmestue på toppen (S11)
- ✚ Nytt trekk T5 i Grasdalen .
- ✚ Trekk T6 fra Sagebrua til Furåsskaret med tilhørende nedfarter
- ✚ Tilbringertrekk T7 mellom Grasdaltrekket og Furåsskaret.
- ✚ Trekk fra Sagbrua til Rysstadtoppen med tilhørende nedfarter (T8)

Det inngår å bygge ny atkomstveg med bro over elva med bredde ca 9m for kombinert biltrafikk og skiløype/gangtrafikk. Parkeringsanlegg for biler og busser legges inntil skianlegget på sørsiden av Faråni. Denne vegen føres videre som offentlig veg til toppen av åsen med offentlig parkeringsplass (Tp4).

Atkomstvegen til toppen av heia (TK2) har konflikt med trekk T5 og T7 samt at atkomsten til H5 vil krysse T5 med nedfart. Det er forutsatt at kryssing skjer planskilt, dvs at løypne går over vegene. Der veg TK2 berører trekk T5 vil konflikt kunne unngås i detaljplanlegging av veg og trekk T5.

7. SKILØYPER

I planen er nedfart for alpint og løypenett for skiløyper tilrettelagt slik at ikke byggeområdene kommer i konflikt med disse. Byggeområde F7 kan først bygges når det er utarbeidet detaljplan for Grasdalstrekket T5 med kobling til Furåsskaret og Rysstadtoppen.

Et viktig element i planen er å tilrettelegge for utfart i terrenget med for turgåere. Det inngår således offentlig veg til toppen av heia med stort parkeringsanlegg. Her vil hyttefolk og besøkende kunne kjøre til topps og utnytte løypenett og terreng som går sørover fra denne vegen og innover mot Myklevann. Et overordnet løypekart som er utarbeidet i samarbeid med grunneierne, viser framtidig løypenett som vil være retningsgivende for løypeanlegg. Dette er et område uten konflikt med villrein og løypenettet vil medføre at turfolk tiltrekkes av dette området framfor å bruke fjellet nord på nordsiden av dalen

Det overordnet løypekartet som viser løypene i planen sett i større sammenheng er bilag til planen.

I planen er løypetraseer med egen farge /arealavgrensing fastlagte traseer. Løyper angitt med symbol er mulige traseer som må tilpasses til terrenget uten særlig bearbeiding av terreng.

8. BYGGEOMRÅDER FOR HYTTER OG VARME SENGER

Planen omfatter 5 områder (H1-H5) som er byggeområde for utleie/varme senger med ca 510 enheter. For å få drift kontinuerlig i sesongen på skianlegget er det av stor betydning at det er rikelig med utleie enheter. Disse ligger i nærheten til skianlegget med mulighet til ski inn og ski ut. Det er foreslått utleieplikt for 50% av disse leilighetene i min 20 uker i vinterhalvåret.

Planen omfatter 3 områder L1 – L3 med 480 leiligheter med begrenset utleieplikt (30%).

I tillegg inngår byggeområder for hytter som enkelthytter, rekkehytter i 12 delområder kalt F1 – F12. Her er en maksimal utnyttelse satt til 570 enheter. Områdene mot toppen av heia vil bli tilrettelagt for hytter med lav høyde for å unngå silhuettvirkning.

For hvert av disse byggeområdene må det utarbeides en samlet plan som viser utnyttelsen av hele området før utbyggingen kan starte. Disse planene skal godkjennes av kommunen. I denne forbindelse må det også lages detaljkart for å plassere bygg med små terrenginngrep.

Konsentrasjonen av hytteområdet ansees som positivt i forhold til å ta i bruk nye uberørte områder i kommunen.

Hyttene forutsettes bygget med full sanitærteknisk standard.

Til orientering vises i vedlegg 1 her oversikt over leiligheter med utleieplikt fra utviklingsplanen.

Atkomsten til områdene samt forslag til interne veger er vist i utviklingsplanen mer er ikke vist i reguleringsplanen pga dårlig kartgrunnlag. Plan for det enkelte delfelt må utarbeides sammen med andre delfelt for å løse atkomst. Det er satt krav til det i bestemmelsene.

9. SENTRUMSOMRÅDET

Planen omfatter de sentrale deler av utbyggingsområdet mellom elva og riksvegen.

Som grunnlag for reguleringsplanen er det utviklet en helhetlig plan for sentrum. Denne er vist som vedlegg og er illustrert med et perspektiv.

Kryssløsningene med riksvegen er diskutert med Vegvesenet. Det er lagt opp til 2 rundkjøringer for å gi økt tilgjengelighet til sentrum samt å sikre gode avkjørselsforhold. En hovedhensikt er å sikre at sommertrafikken stopper på stedet.

Infosenter og hotell plasseres ved innfart / hovedrundkjøringen i øst.

I sentrum legges det opp til kombinerte bygg i 3. etg. med forretning / service i 1. etg. og leiligheter / utleie i 2 – 3 etg. Parkering for dagsbesøk / forretning skjer på bakkeplan. Leiligheter har parkering i underetasje. Leilighetene i sentrum har utleieplikt i min 40 uker av året

Bebyggelsen er organisert slik at en skal få åpent innsyn til skianlegget fra vegen. Dette må videreføres i utforming av bebyggelsen i sentrumsområdene (S2 – S4). Den sentrale gate i sentrum vil være myldreområde der biltrafikk må underordne seg gangtrafikk. Sentrumsgata kan på sikt tenkes stengt for alt annet enn varetransport.

På sørsiden av elva for sentrum er det tenkt aktivitetsanlegg (isbane, kunstgress) på område Fr3 for å stimulere til sportsaktivitet.

Det er regulert inn 2 stk gangvegforbindelser over elva i tillegg til kjørevegen for å skape god kommunikasjon.

For sentrum er det i bestemmelsene satt krav til detaljplaner for å oppnå intensjonen i reguleringsplanen.

10. VEGER OG PARKERINGSANLEGG

Et viktig element i planen er ny offentlig veg til toppen av heia til parkeringsanlegg Tp4 og tilrettelegge for utfart sørover fra parkeringsanlegget.

Kartgrunnlaget er dårlig med 5m koter i store dele av planområdet og ny kartlegging er bestilt.

Den offentlige vegen er derfor stukket i terrenget for å kontrollere at traseen er mulig å gjennomføre med innmåling av høyder. Det er imidlertid behov for justering av traseen for å gi bedre terrengtilpassning når nytt kartgrunnlag foreligger.

Krav til kartgrunnlag er satt i bestemmelsene (§2.1)

Planen inkluderer gang- sykkelveg langs fylkesvegen fra Løfjell til sentrumsområdet.

Det er i planen offentlig parkeringsanlegg i sentrum som følger:

Tp1	ca. 280 plasser
Tp2	18 plasser
Tp3	<u>34 plasser</u>
Sum	<u>332 plasser</u>

I tillegg inngår offentlig parkering Tp4 på toppen av heia med ca. 280 plasser med potensiale for betydelige utvidelser.

Parkeringsanlegget ved skianlegget Fp1 er del av skianlegget og vil ha ca. 400 parkeringsplasser for biler / busser og ansees som tilstrekkelig for mange år. Mulighetene for å utvide parkeringen på toppen vil også komme skianlegget til gode.

Planforslaget inneholder offentlig veg Tp2 fra fylkesveg 337 tiltoppen av heia. Begrunnelsen for at denne vegen bør være offentlig er følgende:

- Vegen ansees som viktig for å tilrettelegge for atkomst til viktige utfartsområder på fjellplatået for hele kommunen. Vegen er således en del av kommunal infrastruktur.
- Ønske om å lede turgåere til terrenget sør for Kvisle fra Tp4 er bevist i forhold til å unngå konflikt med villreinområder. Turløypenett må sees i sammenheng med dette.
- Kommunen har som eier av vegen styring med atkomst til heiområdene og videre utvikling av arealer som måtte bli vurdert lagt til rett i utarbeidelse av kommunedelplan.

11. Estetikk – bebyggelse

Valg av hyttetype / bygningstype må tilpasses terrenget og ha et innbyrdes harmonisk formspråk.

Kommunen må ivareta helheten i formspråk i alle fall innen hvert delfelt.

Materialbruken skal i hovedsak være tre / stein / glass i vegger.
Tak skal være av mørke flater med torv eller tre som hovedmaterialer.

12. Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er foretatt en risiko og sårbarhetsvurdering i forbindelse med planen. Følgende forhold er vurdert spesielt og må hensyntas i videre planarbeid.

Rasfare / sikring av veg

Ny veg til toppen av heia går i område som er bratt og der det er steinur som kan medføre rasfare. Vegen er prøvestykket etter planen for å unngå områder med rasfare. I forbindelse med detaljplanlegging av vegen må rasfare / sikring av skjæringer vurderes spesielt. Her inngår også vurdering av snøskredfare i bratt parti.

Sikring av drikkevannskile

Vannforsyningen i området er planlagt basert på grunnvann i løsmasse. Dagens brønn ligger i området S10 / Fr3 og berøres av byggingen. Det er bygget behandlingsanlegg på område K3.

Brønnene for vannforsyning må flyttes til område G1 som blir sikringsone for vannforsyning. Størrelsen av sikringssonen bestemmes nærmere når nye brønner (2 stk) er boret i dette området basert på infiltrasjon fra elva. En hygienisk barriere (UV-anlegg) vil ligge i behandlingsanlegget.

Områdene S10 og Fr3 kan ikke opparbeides før grunnvannsbrønnen er flyttet.

Flom:

Faråna er regulert med dam og bekkeinntak i planområdet. Dammen / inntak ligger i område K2.

Overløpet er fast terskel på kote 556 med lengde 40 m.

NVE har utført en flomanalyse datert 17.01.05 og angir middelflom på 45,9 m³/s og flom med 200 års gjentaksintervaller på 96,4 m³/s som middelflom.

Dette gir maks 144 m³/s som kulminasjonsflom.

Ved denne kulminasjonsflommen blir overløpshøyden 1,56 m tilsvarende kote 557,6 m.

Byggeområdene skal ha laveste golvnivå slik at bygninger ikke skades av flomvannstand.

Det skal foreligge vannlinjeberegninger som angir flomvannsstand i elva i reguleringsområdet.

Bro over elva vil ha nivå brodekke på ca. 559,5.

Konflikt skitrekk T5 og offentlig veg

Skitrekk T5 og offentlig veg til toppen av heia har et konfliktpunkt. Dette må løses i detaljplan for veg og trekk T5.

13. Tekniske anlegg - vannforsyning

Brokke Vann og Avløp forutsettes å være utbygger for vann og avløpsanlegg i tråd med hovedplan for VA som inngår som del av utviklingsplanen.

Planen er basert på at det utvikles en felles vannforsyning i hele området.

Felles avløpsanlegg for hele området lokaliseres på K1. Eksisterende anlegg utvikles i tråd med utviklingen i området.

Alle kabelanlegg legges i bakken i hele planområdet.

Vannforsyningen er i dag basert på grunnvannsbrønn i løsmasse med infiltrasjon fra elva. Framtidige brønner for det permanente anlegget vil bli plassert lenger mot vest slik at de ikke kommer i konflikt med byggeområder.

14. Landskap

Vi forutsetter at det i detaljplanen for hvert delområde tas med landskapsfaglig kompetanse i planleggingen slik at bebyggelsen glir best mulig inn i landskapet.

15 Rekkefølgekrav

Følgende rekkefølgekrav er medtatt i forslag til bestemmelser:

- Rundkjøringene bygges i forbindelse med utvidelse av riksvegen fra riksveg 9 til området
- Område F7 ligger i et sentralt knutepunkt i forhold til utvikling av skianlegg. Dette området kan ikke bebygges før skitrekk T5, T2 og trekk videre til Rysstadtoppen er planlagt.
- Bygging på området S10 og Fr3 kan ikke skje før grunnvannsbrønnene er flyttet og ny vannkilde er lokalisert.
- Utvidelse av fylkesveg 337 fra Rysstad til Kvisle må være avklart /sikret.
- Reiselivsmessig infrastruktur i nærområdet til planen må være sikret på tilfredstillende måte.

16. KRAV TIL SAMLET PLAN FOR HVERT DELOMRÅDE

Det er ikke satt krav til bebyggelsesplan i bestemmelsene. Derimot er det satt krav til utarbeidelse av en utbyggingsplan for hvert delområde i forbindelse med presentasjon av første byggesøknad i området. Denne planen skal kommune godkjenne og legges til grunn for utbyggingen av hele området.

Krav til plan med innhold framgår av bestemmelsen. Kommunen vil ved herved ha god kontroll med utbygging og helheten av bebyggelsen innen hvert område ut utover det som normalt vil ligge i en bebyggelsesplan.

Godkjent plan skal følge hver byggesøknad og vil være et viktig dokument for utbygger og kommunen.

Lyngdal, 29.03.07
Rev 20.4.07
Rev 7.6.07

Asplan Viak AS