

# REGULERINGSPLAN

## Høydalsmo aust



**Planen vart vedteke 22.11.2011,  
PlanID 20110002**

**Planendring januar 2023**



**Fyresdal Næringshage**

**3870 Fyresdal**

**Prosjekt – Nr.: 167**

**Dato: 06.04.2011**

Tittel Forslag til reguleringsplan for Høydalsmo aust		
Prosjekt Nr. 167	Prosjektnamn Detaljregulering Høydalsmo aust	Sider 21
Prosjekttype Reguleringsplan		Dato 06.04.2011
Prosjektansvarlig Gunhild Austjord	Kvalitetskontroll: 	Kontaktperson oppdragsgivar Åge Verpe
<p>Ekstrakt</p> <p>Planen omfattar regulering av ein del av Høydalsmo sentrum, som ligg sentral ved E134. Planframlegget inneber ei endring av gjeldande reguleringsplan for Høydalsmo sentrum, samt eit utvida planområdet på Slettemoen som ligg som LNF – område i gjeldande arealdel.</p> <p>Planframlegget legg til rette for ei vidare utvikling av området med handel/ næringsverksemder, område for turistanlegg/ camping/ motell, leilegheiter, m.m.</p>		

Planen vart opprinneleg laga av AT-skog sitt planselskap i 2011. Det er no blitt naudsynt å endre på planen. I 2023 har planen blitt revidert av Tokke kommune. Det er arealplanlegger Knut Erik Paulsen som har oppdatert planomtale og ROS-analysen.

**Innhold**

1	Innleiing .....	4
1.1.	Bakgrunn .....	4
1.2.	Føremål med planarbeidet .....	5
2	Status i området .....	6
2.1.	Planstatus .....	6
2.2.	Generelt om området .....	7
3	Planprosess og medverknad .....	8
3.1.	Oppstart og varsel .....	8
3.2.	Innspel til planarbeidet .....	8
4	Føresetnader for planarbeidet .....	13
4.1.	Kartgrunnlag .....	13
4.2.	Krav til reguleringsplanar .....	13
5	Planomtale .....	14
5.1.	Generelt om arealet .....	14
5.2.	Landskap og vegetasjon .....	14
5.3.	Eksisterande bygg .....	15
5.4.	Veg og trafikktilhøve .....	15
5.5.	Grunnforhold .....	16
5.6.	Vatn .....	16
5.7.	Kulturminne .....	16
5.8.	Skog- og landbruksinteresser .....	17
5.9.	Planløyisingar .....	17
5.9.1.	Byggeområde – handel/ næring og busetnad	17
5.9.2.	Tilkomst, planlagde vegar og parkering	18
5.9.3.	Friluftsområde, anna grøntareal	18
5.9.4.	Omsynet til born og unge, mjuke trafikkantar	19
5.9.5.	Vatn, renovasjon og straum	19
5.9.6.	Hensynssoner	20
5.9.7.	Risiko og sårbarheit	20
5.9.8.	Oppsummering:	20

# 1 Innleiing

## 1.1 Bakgrunn

Tokke kommune ynskta i 2011 å sette i gang arbeid med reguleringsplan for Høydalsmo sentrum - aust. Området ligg ved E134 og inneheld i dag bensinstasjon og kafeteria, industriområde, omsorgsbustader, reinseanlegg, og eit utmarksområde ned mot Oftevatn. I gjeldande reguleringsplan for Høydalsmo sentrum, er områda regulert til næring, industri, offentlege byggeområde, bustader og landbruksområde.

AT Plan AS laga planen i 2011 på oppdrag av Tokke kommune.

Endringane i 2022/23 er utført av Tokke kommune.

Hausten 2022 var det trong for å endre på planen. Ein vil nå ta vekk høve til camping/ utleige/ motell, og i staden legge til rette for bustadbygging.



Bilete 1: Oversiktskart, planområdet

Området har ein infrastruktur og etablerte servicefunksjonar som gjev eit godt utgangspunkt for vidare utvikling.

## 12 Føremål med planarbeidet

Det aktuelle området ligg som nemnt sentral ved E 134, med etablerte servicefunksjonar som bensinstasjon, kafeteria, rasteplass, turistinformasjon og trailerparkering. Målet med planarbeidet er å, med bakgrunn i etablert infrastruktur, sjå på moglegheitene for ei vidare utvikling innan handel og service i området, saman med ynskje om bygging av leilegheiter i områda ved Oftevatn.

Det vart utarbeidd planprogram for planarbeidet i 2011. Planprogrammet gjer mellom anna greie for målet med planarbeidet og tema som skal utgreiast.

Arbeidet med planendring skal leggje til rette for og avklare følgjande:

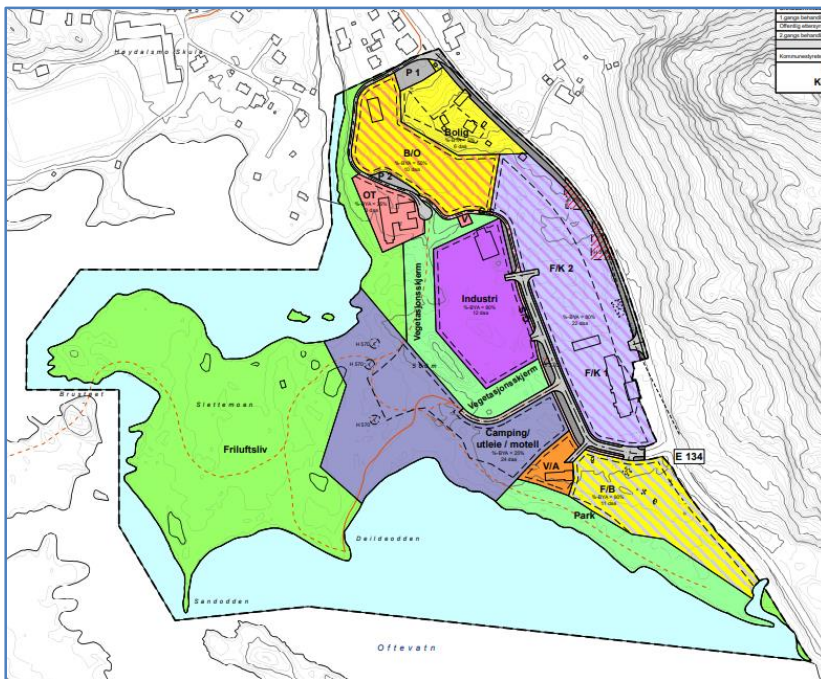
- Finne eigna areal for service/ handelsføremål og søkje å få desse tilrettelagt sentralt ved E134.
- Vurdere arealbruken i planområdet samla sett, og kome fram til ei arealdisponering som gjer området til ein attraktiv stoppeplass for handel og service.
- Finne eigna og attraktive område for bygging av leilegheiter, evt. i kombinasjon med andre byggjeføremål.
- Vurdere dei ulike funksjonane i området (industri, trailerparkering, bustader, handel/serviceanlegg) og søkje å få til gode trafikkløysingar og ei arealdisponering som gagnar Høydalsmo som bygdesenter.



## 2 Status i området

### 2.1 Planstatus

Området som planarbeidet omfatter ligg innanfor gjeldande reguleringsplan for Høydalsmo - aust. Områda er regulert til kombinerte føremål som forretning/ industri, bustad/tenesteyting, bustad/forretning, industri, område for forretning, område for bustader, offentlig institusjon, område for teknisk anlegg, friluftslivområde, campingplass, køyreveg, parkeringsplass m.m.



Bilete 2: Utsnitt av gjeldande reguleringsplan.

## Overordna planar og retningslinjer:

### Nasjonale føringar:

Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging

Staten forventar at kommunane i si planlegging bidrar til gjennomføring av nasjonal politikk innanfor tema:

- Gode og effektive planprosessar
- Berekraftig areal- og samfunnsutvikling
- Attraktive og klimavenlege by- og tettstadsområde

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

### Relevante planar

- Regionalplan for areal og transport i Telemark 2015-2025 med handlingsprogram
- Kommuneplan for Tokke

## 22 • Generelt om området

Høydalsmo er ei bygd lengst nord i Tokke kommune med eit sentrum som ligg inntil E134. Høydalsmo har skule med utomhusanlegg, kommunale bustadområde, samt verksemder som m.a. VTK lokalisert nær sentrum. Den tradisjonelle handelsverksemda i sentrum har vore lokalisert inntil europavegen, dels på både sider. Desse områda har lite potensiale for utvikling/ utviding og det er difor ynskjeleg å sjå på områda sør i sentrum, ved bensinstasjonen, og moglegheitene for ei vidare tilrettelegging av handel/ forretning her.



Bilete 3: Flyfoto over området (frå [www.norgebilder.no](http://www.norgebilder.no))



## 3 Planprosess og medverknad

### 3.1. Oppstart og varsel

Arbiedet med endring av reguleringsplan for Høydalsmo aust starta våren 2022.

Varselet vart sendt regionale styremakter, samt grunneigarar og naboar til området. Planarbeidet vart òg kunngjort i lokalavis – VTB og lagt ut på heimesidene til Tokke kommune.

Planen vart lagt ut på høyring hausten 2022.

Ny reguleringsplan skal vedtakast vinteren 2023.

### 3.2. Innspel til planarbeidet - 2011

**Statens vegvesen** meiner plangrensa nordvest for reguleringsplan for E 134 Mostøyl – Høydalsmo bør leggest midt i europavegen. Det må regulerast eit 5 m breitt areal til anna veggrunn langs vegen, der eigedomsgrensa er meir enn 5 m frå vegkant, blir dette avgrensinga av anna veggrunn. Det må regulerast inn sikttrekantar i samsvar med vegnormalen sine krav i kryss og avkøyrslar i planområdet. Føresegnene må innehalde krav om at terrenget i sikttrekantane ikkje skal vere høgare enn tilstøytande køyrebane, og at sikthindrande vegetasjon og gjenstandar høgare enn 0,5 m ikkje er tillete.

Vurdering: Vegvesenet sitt innspel er lagt til grunn ved utforming av planen.

**NVE** har ikkje særskilte merknader til det varsla planarbeidet, men visar til NVE generelle råd og rettleiing i NVE`s rettleiar nr 1/2008; Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag.

Vurdering: I planframlegget har ein søkt å følgje dei råd og føringar som NVE peikar på..

**Fylkesmannen i Telemark** seier det er positivt at bruken til friluftslivsføremål er tatt opp som eit tema i konsekvensutgreiinga. Dei oppmodar kommunen om å sikre miljøverdiar og høve for friluftsliv langs Oftevatn ved å bevare eit grøntbelte og ei strandsone på 50-100 meter. Dei rår òg til at ein ser på vassstrengen og vassarealet også på utsida av planområdet. Det er viktig at ein ikkje bygger ned attraksjonar og naturverdiar som finst i området. Dei syner til Stortingsmelding nr 26 (2006-2007) og den europeiske landskapskonvensjonen av 2004. Dei synar òg til RPR for born og unge punkt 5, som seier at areal som skal nyttast av born og unge skal vere sikra mot forureining, støy, trafikkfare og anna helsefare. Behovet for nye leike- og opphaldsareal må vurderast ved etablering av nye bustadområde. Vurderinga av biologisk mangfald som er gjort i planområdet er ikkje gjort som ei standard naturtypekartlegging etter DN-metoden, men er likevel eit godt grunnlag for å vurdere trongen til vidare undersøkingar. Statusen til myrområda i planområdet bør undersøkast nærare av biolog med røynsle om slåttemyr, dersom det kjem framlegg om endra arealbruk her.

Vurdering: Ein har søkt å følgje opp Fylkesmannen sitt innspel i planarbeidet. Myrområda utover Slettemoen er regulert til friluftsføremål, og ein har difor ikkje sett det som naudsynt med vidare utgreiing av biologisk mangfald.

**Telemark fylkeskommune** visar til kravet om registrering av automatisk freda kulturminne og omsynet til desse i planen. Dei meiner planprogrammet gjev ein god oversikt over aktuelle konsekvensutgreiingstema og andre tema som skal vurderast i planprosessen. Dei meiner vidare at nye prinsipp for energiøkonomisering bør omtalast i planen. Dei ber og om at Vestviken Kollektivtrafikk As inviterast med i kollektivdiskusjonen.

Vurdering: To registrerte kulturminne innanfor planområdet kjem i konflikt med planframlegg/ arealføremål byggjeområde. Desse må søkjast frigjevne i samband med gjennomføring av planen. Tre andre kulturminne vert liggjande innanfor område regulert til camping, men utanfor byggjegrensene til føremålet. Desse vert regulert til bevaring.

Når det gjeld prinsipp for energiøkonomisering, meiner ein det ikkje er trong for ytterlegare presisering av dette utover det som alt går fram av krav i ny Plan- og bygningslov. Kollektivareala i Høydalsmo ligg utanfor det aktuelle planområdet, og ein har difor ikkje lagt opp til drøftingar kring dette temaet i planarbeidet. Parkeringsplassen for kollektivplass ligg innanfor planområdet, lengst nord, og er teke omsyn til i planarbeidet.

**Ellen Ofte Jakobsen** (m.a. på vegne av Elim Pinsemenighet) peikar på at Elim Pinsemenighet ynskjer seg ny innkøyring via industri/næringsområde, da dagens innkøyring direkte frå E 134 er lite tilfredstillande.

Elles peikar ho på:

- områda langs vasskanten bør avsettas til friluftsføremål, evt. spreidde utleigehytter
- halde av eit attraktivt område nær veg og vatn til motell e.l.
- regulere inn tursti langs vasskanten med badeplassar i Brustø og ved Sanden
- ein større, godt tilrettelagt rasteplass mellom Shell og vatnet
- ei ny gangbru over Ofteåi mellom Langedøl og Knut Hovdens veg; dette vil korte vegen mellom byggefelt og eksisterande/ evt. nye servicefunksjonar i område rundt Shell og knyte bygda tettare saman.

Kommentar til temarapport biologisk mangfald: Meiner gråhegre og kvinand også hekkar i nærrområde.

Vurdering: Mange av innspela knytt til friluftsføremål er teke omsyn til i planarbeidet. Avkøyring til menighetshuset er stengd og bygningen er føresett fjerna i planframlegget. Grunnen til dette er nærleik til europavegen og at framtidig arealbruk i området er planlagt for næring/ handel.

**Jarle Aabø** på vegne av Kjetil og Vegar Aabø. Dei meiner at ei gjennomføring av planen er eit alvorleg inngrep i ein sårbar og mangfaldsrik natur, samt ein trussel for Oftevatn som drikkevasskjelde. Dei meiner og at dyrelivet i området kan ta skade av eventuelle endringar som planleggast.

Vurdering: Området er undersøkt i høve til biologisk mangfald/ naturverdiar. Områda utover Slettevatten er i planframlegget regulert til friluftsføremål, og strandsona elles er søkt ivareteke for ferdsel. Planområdet ligg utanfor klausuleringssona til drikkevasskjelda i Oftevatn.

**Innbyggjarar i Høydalsmo (underskriftsliste)** ser positivt på planarbeidet og håpar på ei positiv utvikling, som kan gjere dei meir attraktivt med tanke på busetnad og aktivitet. Dei har fire punkt dei ser som viktige for Høydalsmo si framtid.

1. Det er behov for leilegheiter/bustader til leige i bygda. Dei ynskjer Søndre Ofte (72/4) overteken av kommunen og nytta til bustad føremål. Slettemoen som er skissera som bustadområde, meiner dei er ueigna pga flaumfaren.
2. Forretningsbygg/serviceområde meiner dei passar betre i område nord for Shell enn slik det er skissera sør for Shell.
3. Næringsbygg meiner dei høver best i område rundt vegvesenets sandlager.
4. Friareal/turisme, dei meiner området rundt Oftevatn må bevarast ope for fri ferdsel. Dei meiner motell eller utleige hytter passar svært godt i dette området.

Vurdering: Dei meste av punkta i innspelet er teke til følgje og lagt til grunn i planframlegget. Både områda sør og nord for Shell – stasjonen er regulert til handel/ næringsføremål.

**Hans H. Årneshaugen** har nokre tilføyingar til brevet frå innbyggjarane. Han meiner Slettemoen kan fyllast opp med stabil masse og tørrleggast. Han meiner og at det må gjerast noko med krysset der Øyfjellsvegen møtar E 134, dette er for trengt og uoversiktleg og brua er for smal. Han meiner og at krysset ved Shell er for trengt og uoversiktleg, og at E 134 må senkast ned ved Haug-bakken. Friareal/grøne område må sikrast.

Vurdering: Største delen av Slettemoen er i planframlegget regulert til friluftsområde, saman med resten av dei strandnære områda. Utbygging på Slettemoen vil krevje store utfyllingar med masse, og ein har funne at dei områda nær eksisterande infrastruktur og utbygde område, bør takast i bruk før ein vurderar utbygging vidare utover Slettemoen. Vegvesenet har laga framlegg til reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo. Planframlegget for Høydalsmo Aust tek ikkje opp dei trafikkmessige tilhøva kring E134, då dette vert gjort i samband med vegvesenet si planegging langs E134.

**Halvor Draugedal** ynskjer at planen regulerar inn overgang over E134 sør for Shell – stasjonen, samt G/S veg langs gamal ferdselsveg til Kvålsrend. Draugedal fremja tilsvarende innspel i samband med reguleringsplan for E134 Mostøyl – Høydalsmo. Vegvesenet vurderte innspel slik: *Det er spredt bebyggelse på denne strekningen og vi har derfor vurdert at behovet for egen gang- og sykkelveg ikke er stort nok til at vi foreslår tiltak i reguleringsplanen. Spørsmålet om istandsetting av skogsveg/ gammel ferdselsveg bør tas opp med Tokke kommune.*

Vurdering: I temakart friluftsliv, som følgjer som vedlegg til planframlegget, har ein lagt inn vegen til Kvålsgrend som gamla ferdselsveg. Utover dette tek ikkje planen opp tema kring kryssing av E134 og g/s veg, då dette kjem inn under utgreiingane og planane for E134. Veggen til Kvålsgrend ligg utanfor planområdet, og er naturleg å vurdere ved ein evt. løypeplan for Høydalsmo.

**Rektor ved Høydalsmo skule, Dordi F. Didriksen** har kome med ei uttale om kva område elevane ved skulen bruker i skuletida og på fritida.

Det gjeld:

- Heile Oftevatn område med oddar og liknande.
- Ofte-jordet
- Hegås
- Alle skiløypene
- Området bak bustadfeltet opp mot og ikring høgdebassenget
- Kvittjønn

Vurdering: Innspelet er lagt til grunn ved utforming av temakart friluftsliv og interesser for born og unge.

### 3.3. Innspel til planarbeidet - 2022

**Statens vegvesen** vil nemna viktigheita av at arealutnytting og planlegging blir gjennomført i tråd med nasjonale føringar. Dette betyr å planlegga for redusert behov for transport, og etablera gode løysingar for gåande og syklende, og dessutan kollektivtrafikk der folk ferdist. Vidare er det viktig at veksten i persontrafikk blir tatt med gonge, sykkel eller kollektiv. Vi er opptatt av at trafikktryggleik for alle trafikantgrupper, og at dette blir vektlagt i planlegginga. Nye utbyggingsområde fordrar ofte ny infrastruktur. Det bør før utarbeiding av reguleringsplan evt byggeplanar for delområde gjennomførast ei risikovurdering der spesielt trafikktryggleik blir vurdert.

**Statsforvaltaren** er oppteken av vassdrag, friluftsliv og naturmangfald, støy og samfunnstryggleik. Dei er positive til at vi endrar arealbruk frå camping til friluftsområde. Statsforvaltaren er oppteken av at vi har kontroll på naturfare gjennom ROS-analyse. Det er særskilt viktig med flaumfare.



## 4 Føresetnader for planarbeidet

### 4.1. Kartgrunnlag

Kartgrunnlag for området er FKB-data med 1 meter ekvidistanse. Feltarbeidet er utført med GPS/PDA for plassering av vegar og tomter.

Ortofoto er nytta som grunnlag i planarbeidet, samt innsyntenestar/WMS tenestar:

- Artsdatabanken ([www.artsdatabanken.no](http://www.artsdatabanken.no)),
- Skog og Landskap ([www.skogoglandskap.no](http://www.skogoglandskap.no)),
- Direktoratet for naturforvaltning ([www.dirnat.no](http://www.dirnat.no)),
- Norges geologiske undersøkelse ([www.ngu.no](http://www.ngu.no), Skrednett, Berggrunn..),
- Riksantikvaren ([www.riksantikvaren.no](http://www.riksantikvaren.no)),
- NVE ([www.nve.no](http://www.nve.no)).

Plankartet er utarbeidd i digital form på SOSI- format.

### 4.2. Krav til reguleringsplanar

I tillegg til føresegner og retningslinjer i kommuneplanen sin arealdel, har Tokke kommune utarbeidd egne krav til private reguleringsframlegg. Desse er søkt ivareteke der dei er vurdert relevante for planarbeidet, samt lagt til grunn ved utforming av reguleringsføresegnene.



Bilete 4: Høydalsmo sett frå vest (Virtual globe)

## 5 Planomtale

### 5.1 Generelt om arealet

Planområdet omfattar søraustre del av gjeldande reguleringsplan for Høydalsmo sentrum. Planen avgrensast av E 134 i aust, plangrensa er lagt inntil grense for reguleringsplan E 134 der dei er tilgrensande. Vestre del av planområdet utgjer ein odde i Oftevatn, Slettemoen, som er ubyggd. Plangrensa går nordover i Ofteåi og austover mot E 134 sør for området som i dag er regulert til kombinert næring og bustad formål.

Området inneheld i dag bensinstasjon og industriområde (midtre del), reinseanlegg og to små hytter ned mot vatnet i søndre del. Lengst nord ligg eit gardstun og omsorgsleilegheiter.

### 5.2 Landskap og vegetasjon

Planområdet er på om lag 255 daa og terrenget innafor plangrensa ligg på 557 - 565 moh. På eit overordna nivå ligg Høydalsmo i eit lukka landskapsrom omkransa av større og mindre åsar og fjell med Oftevatn som lågaste punkt. Sjølve planområde er eit flatt område som strekker seg frå E 134 og utover Slettemoen i Oftevatn.

Planområdet går inn under landskapsregionen Dal og fjellbygder i Telemark og Agder. Dei vestlege delane av området er i all hovudsak myr med enkelte skogkrullar. Det er eit belte med skog mellom dette myrområde og området mot E 134. I dette skogbelte er det ein kolle som gjer eit naturleg skilje mellom dei to områda. Skogen er eldre blandingsskog og marka er, utan kollen, meir eller mindre fuktig over heile området. Felt vegetasjonen består i all hovudsak av gras i dei fuktige områda og innslag av lyng i dei tørrare partia.



Bilde 6: Typisk vegetasjon i område



### 53. Eksisterande bygg

Området inneheld i dag ein bensinstasjon med vegkro og veg bibliotek og andre fasilitetar for langtransport sjåførar. I tilknytning til bensinstasjonen ligg og lokala til gravferdsbyrå og lokala til pinsemenigheten. Alderspensionat ligg ved utløpet til Ofteåi nord i området. Det ligg eit gardstun (Søndre Ofte) nord aust i området. Mesta har ein lager bygning på dagens industriområde. Lengst sør i område ligg reinseanlegg og to små hytter.



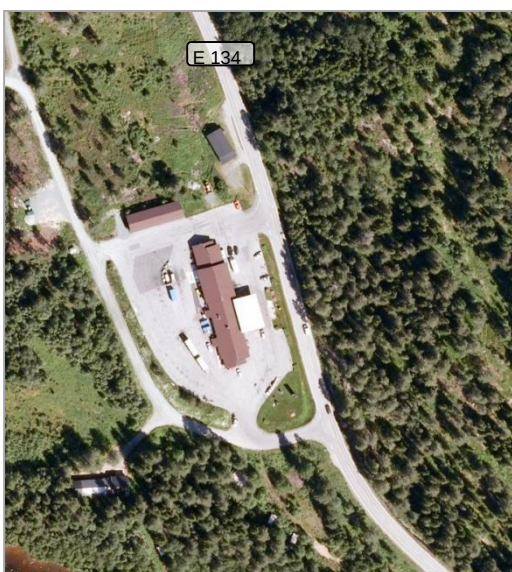
Bilete 6: Bensinstasjon sett frå sør



Bilete 7: Alderspensionat

### 54. Veg og trafikktilhøve

Området har i dag tilkomst frå E 134 ved bensinstasjonen, her er det i dag to avkjøringar. Det er ca 100 trailerstopp per dag på bensinstasjonen. Alderspensionatet og områda i nord har avkjøring frå E 134 nord i planområdet. Bedehuset til Elim pinsemenighet, har i dag eiga avkjøring frå E 134, som er lite tilfredstillande. Temaet trafikk er utgreia i KU.



Bilete 8: Avkjørslar ved bensinstasjon



Bilete 9: Avkjørsel i nord (Norge i bilder)

## 5.5. Grunnforhold

Berggrunnen i område består i all hovudsak av Metabasalt. Lausmassane består av tjukk morene i dei austlege delane av planområdet. Vestover Deildeodden/Slettemoen er det tynn morene. (rapport, Tokke kommune/ Sweco, januar 2011).

## 5.6. Vatn

Området ligg ved Oftevatn og Ofteåi renn ut i vatnet nord i planområde. Deildeodden/Slettemoen står delvis under vatn ved høge vassføring delar av året. Flomsituasjon er nærmere omtala i vedlagt KU.



*Bilete 10: Oftevatn (nordre) sett frå alderspensjonatet*

## 5.7. Kulturminne

Kulturminnevernet undersøkte område 1.-3.11.2010. Det vart registret 4 automatisk freda kulturminne i området, jfr. Rapport frå Telemark fylkeskommune 05.11.2010, i tillegg finns to tidligare registrert automatisk freda kulturminne. Fire av registreringane er kolgroper (lokalitet 137646, 139244, 139245 og 139247). I tilknytning til ei kolgrop sør i området (137646) ligg restar av ein holveg (lokalitet 137582). Den siste registreringa er ei kokegrop (lokalitet 139246).

Det er ikkje registrert meldepliktig SEFRAK – bygg i planområde.

## **58. Skog- og landbruksinteresser**

I fylgje databasen til skog og landskap finns barskog av høg middels og låg bonitet i område. Skogen dekkar i all hovud sak eit belte mellom industriområde og reinseanlegget og myrområda utover Slettemoen/Deildeodden. Det er enkelte skogkrullar på dei tørraste partia i myrområda. Skogområdene som visast mot E 134 er i stor grad hogd og ligg i dag brakk. Det er ikkje registret MIS område innafor planområdet.

Det er ein liten bit dyrkamark mellom alderspensjonatet og gardstunet i nordaust. Det er grasproduksjon på arealet, som er om lag 7 daa. Arealet har liten verdi landbruksmessig.

## **59. Planløyisingar**

### **5.9.1. Byggjeområde – handel/ næring og busetnad**

Planforslaget legg til rette for ei vidare utvikling av området kring eksisterande bensinstasjon, kafeteria og industriområde. Av omsyn til flaum og natur-/ friluftssinteresser på Slettemoen, inneheld planframlegget ikkje utbyggingsområde her. Planen legg vekt på å konsentrere framtidig utbygging kring eksisterande utbygde område, der det ligg til rette med infrastruktur. Planløyisingane er vurdert ut frå innspel, registreringskart og konsekvensutgreiingar.

### **Handel/ næringsverksemd**

Høydalsmo ligg sentralt inntil E134 og området som er omfatta av reguleringsarbeidet har potensiale for vidare utvikling innan handel/ næring. I høve til gjeldande reguleringsplan inneheld planframlegget ei utviding av regulerte næringsareal, i hovudsak ved at området lengst sør, vert regulert til dette forretning/ bustader.

### **Industriområde**

Planen legg ikkje opp til utviding av gjeldande industriområde, men heller ei satsing på handel og servicenæringar. Dette fordi føremål industri kan vere i konflikt med bruk av areala knytt til busetnad. Industriområdet er vidareført i det omfang det ligg i gjeldande plan, med vegetasjonsskjerm mot omkringliggjande areal. I føresegnene har ein presisert type verksemdar som ikkje skal etablerast i området, av omsyn til støy, m.m.



**Private bustader/leilegheiter:** Planområdet ligg vendt mot sør/ sørvest, mot Oftevatn. Det er ynskje om å kunne etablere leilegheiter i området, noko det er aukande etterspurnad etter i Vest – Telemark.

Planen legg difor til rette for ei utbygging av bustader i området: Ved omsorgssenteret vert byggjeområdet i gjeldande plan utvida til også opne for private leilegheiter (kombinert føremål), BFS og BKS.

Vidare legg planen opp til leilegheiter i område BKB i kombinasjon med handelsverksemd. Krav om situasjonsplan med krav til uteopphald, omsyn til støy, byggjegranser til europaveg, grad av utnytting, m.m. er regulert i føresegnene.

### **5.9.2. Tilkomst, planlagde vegar og parkering**

Noverande hovudavkøyring til området skal halde fram som hovudtilkomst til området, noko som også er lagt til grunn i reguleringsplanen for E134 Mostøyl – Høydalsmo. Lokalisering av utbyggingsområda i området er vidare lokalisert langs eksisterande, intern veg. G/S - veg er regulert langs den interne vegen av omsyn til mjuke trafikkantar og etablering av busetnad i området.

Avkøyringar til bedehus og gardstunet til Søndre Ofte (72/4) er føresett stengd i planframlegget.

Interne vegar i byggjeområda, samt parkering for busetnad/ næring/ handelsområde, skal avklarast i situasjonsplan/ byggjeplan. Føresegnene inneheld krav til omfang/ tal på parkeringsareal.

Parkering for kollektivplass (P1) er utvida i høve til noverande areal.

### **5.9.3. Friluftsområde, anna grøntareal**

Slettemoen er i planframlegget regulert til friluftsområde. Området er til dels nytta som dette i dag, og har potensiale for meir tilrettelegging i form av stiar, badeplassar o.l.

Kring industriområdet er det regulert inn vegetasjonsbelte på 30 meter, for å skjerme området i høve til planlagt camping.

Ved nytt byggjeområde for forretning/busetnad F/B er det regulert eit areal for grøntstruktur/park mot vatnet på om lag 30 meter. Grunnen for at føremålet "Park" er nytta her, er at området skal kunne opparbeidast fullstendig som grøntanlegg, og at dette reguleringsføremålet opnar for det. Kravet i høve til ålmenta er at området skal innehalde ein sti som går frå området/ rasteplassen, og utover Slettemoen.

#### **5.9.4. Omsynet til born og unge, mjuke trafikkantar**

Dei viktigaste områda som vert nytta av born og unge i dag, ligg utanfor planområdet, jfr. registreringskart friluftsliv (KU). Regulering av byggjeområde for leilegheiter i området, opnar for ein bruk av området til busetnad der born og unge sine interesser må takast omsyn til. Registreringar i området syner at det er kort avstand frå planområdet og til dei viktigaste funksjonane for born, dvs skule, idrettsanlegg o.l. som ligg innanfor 1 km. I tillegg er det tilkomst mot skule og idrettssanlegg frå internveg nord i planområdet via G/S – veg langs E134 og vidare langs Rv 45. Dette er veldig positivt. Det optimale hadde likevel vore å fått ein endå nærare tilkomst frå området til skulen/idrettsanlegg via bru over elva. Ein har kome fram til at tilkomsten slik den er i dag, og at det er ei stor tilrettelegging som må gjerast, dels nær private hagar, for å få til bruløysing. Ein har difor valt å ikkje regulere dette inn i planen. I områda som er regulert til byggjeområde, ligg det krav om opparbeiding av uteopphaldsareal/ leikeareal i samband med bygging.

Når det gjeld internt vegnett, mellom nordre og søndre del av planområdet, er det i planframlegget regulert inn G/S - veg. Mellom omsorgsbustadene og industriområdet, er vegen som ligg der i dag skilta som G/S – veg. Dette er vidareført som i planframlegget, slik at ein avgrensar bruken av nordre avkøyring til området for trafikk til omsorgssenter og leilegheitsområde, samstundes som ein skiljer trafikken til dette området frå trafikken i næringsområda i sør.

#### **5.9.5. Vatn, renovasjon og straum**

Området ligg godt til rette i høve til etablert infrastruktur. Reinseanlegg for Høydalsmo ligg innanfor planområdet, med tilhøyrande leidningsnett som framtidig utbygging enkelt kan knyte seg til. Område for reinseanlegg er utvida noko, for å ta høgde for utviding/ ombygging i framtida. Renovasjonsområde i tilknytning til industriområdet ligg der i dag, og er vidareført i planen. Høgspent er lagt i jordkabel gjennom området, og trafo ligg ved industriområdet.

### 5.9.6. Hensynssoner

Sikringszone kring trafostasjon i planområdet er lagt inn med hensynssone – fareområde.

Eit lite område med potensiell rasfare (jfr. skrednett.no) ligg ved E134, men innanfor byggjegransene til europavegen. Område er lagt inn med omsynssone i plankartet.

Område med fare for flaum ved Oftevatn (til kote 559) er lagt inn med omsynssoner. Dette går fram av eige kartvindaug i plankartet.

Tre av dei automatisk freda kulturminna kjem i konflikt med reguleringsføremål – byggjeområde. Som følgje av dette må dei søkjast frigjevne (dispensasjon frå kulturminnelova). Dei andre tre kulturminna ligg i område regulert til turistanlegg/ camping/ motell, men utanfor byggjegransene. Ein meiner difor at kulturminna ikkje vil vere i strid med føremålet og bruken av området til camping. Desse tre kulturminna, saman med sikringszone på 5 meter, er difor lagt inn med hensynssone *bevaring kulturmiljø* i planframlegget.

### 5.9.7. Risiko og sårbarheit

Det er laga eiga konsekvensutgreiing av tema beredskap som følgjer vedlagt.

### 5.9.8. Oppsummering:

Planendringa no inneheld følgjande hovudpunkt:

- ✓ Nytt byggjeområde for leilegheiter sør i planområdet – BKS1.
- ✓ Campingføremål går ut og vert erstatta av byggeområde og friluftsområde på Slettemoen.
- ✓ Krav til byggjehøgder er lagt inn i føresegner. Kjellarnivå på kote 560 av omsyn til flaumfare i Oftevatn.
- ✓ Krav til uteopphaldsareal m.m. ved utbygging i område for leilegheiter (situasjonsplan/ byggjeplan).

Fyresdal, 6. april, 2011 – revidert av Tokke kommune januar 2023 av Knut Erik Paulsen

**For AT Plan as**



*Gunhild Austjord*

Jordskifte kandidat

*Kathrin Hinz*

Sivilingeniør

*Mona Gundersen*

Utmarksforvaltar