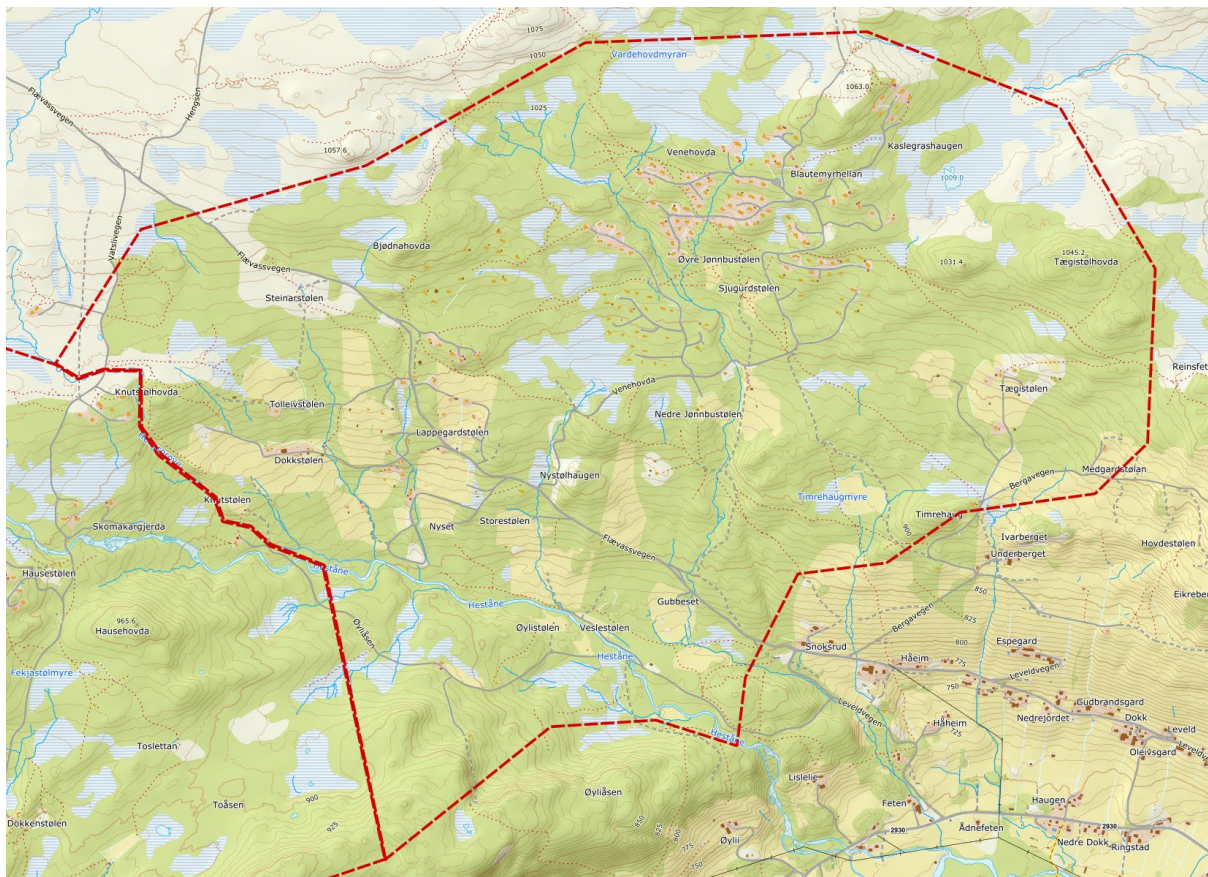


Innhald

1. Kjenneteikn ved Leveldåsen	3
1.1 Historikk.....	3
1.2 Landskap.....	3
1.3 Dagens bruk.....	4
2. Arealstatus for Leveldåsen	5
2.1 Bygningsstatus.....	5
2.2 Planstatus	6
2.2.1 Gjeldande KPA	6
2.2.2 Gjeldande reguleringsplanar.....	7
2.3 Areal- og tomtereserve.....	8
2.4 Innspel til kommuneplanens arealdel.....	9
2.5 Oversikt over naturfarar	10
2.6 Innsatstid brannvesen og ambulanse	11
3 Infrastruktur	12
3.1 Vatn og avløp.....	12
3.2 Veg og trafikk.....	13
3.3 Straum og renovasjon.....	14
3.3.1 Straum.....	14
3.3.2 Renovasjon	14
3.4 Skiløyper og stigar	15
3.4.1 Eksisterande stig- og løypenett	15
3.4.2 Kryssingspunkt mellom skiløype og veg.....	16
3.4.4 Behov for omleggingar / sambindingsløyper?	16
4. Vassmiljø, vatn og vassdrag.....	17
5. Naturverdiar, klima og miljø.....	18
5.1 Naturtypar og naturmangfald.....	18
5.2 Samanhengande grønstrukturar og korridorar for vilt og beitedyr.....	19
5.3 Inngrepsfrie naturområde	20
5.4 Karbonrike areal	21
6. Leveområde villrein	22
7 Naturressursar	23
7.1 Beitebruk og beiteareal	23
7.2 Jord- og skogressursar	24
8. Samla vurdering.....	25
8.1 Området sine utfordringar, behov, moglegheiter, og toleevne.....	25
Kjelder	26

Analyseområde 6.

Leveldåsen



Områdeavgrensing

Avgrensinga er sett med utgangspunkt i eksisterande planar, arealføremål i gjeldande arealdel, innspel frå grovsiling og den omtrentlege grensa mellom skog og snaufjell. Grensa er ikkje absolutt, men fungerer som eit praktisk verktøy for analysen og for å kunne hente mest mogleg korrekt statistikk i ulike temaa frå kartprogram.

Grensa omfattar hytteområda i Leveldåsen, og avgrensast av Heståne i vest som blir det naturlege skilet mellom Vats og Leveldåsen.

Tekst i dokumentet som er blått er innspel frå publikum i folkemøta

1. Kjenneteikn ved Leveldåsen

1.1 Historikk

Dei fleste gardar i Leveld har heimstølar i Nysetlia, Øyliåsen og Leveldåsen. Desse vart brukt til støling vår og haust, samt slått. Områda rundt vollane vart, og blir, brukt til beite. Som ei følgje av heimstølane og beitinga, går det bufarvegar både til heimstølane og vidare til fjells.

I følgje bruksrettsordninga for Leveldåsen (Jordskiftesak 0630-1959-0020) har eit 40-tals gardar i Leveld beiterett i Leveldåsen. I følgje same jordskiftesaka har kvart bruk rett til å gjerde inn inntil 50% av den teigen eller teigane vedkomande har i Leveldåsen og Nysetlia. Føresetnaden for inngjerding er at arealet blir nytta til fôrproduksjon ved fulldyrking, eller at det blir rydda til kulturbeite.

Rundt, og i utkanten av, stølsvollane er det enkeltvise hytter som vart bygde frå 1950-talet og framover. I nyare tid har det vorte bygd mange hytter i området, særleg innanfor områderegulering Nysetlie/Venehovd Leveldåsen frå 2012.

1.2 Landskap

Området kalla Leveldåsen i områdeanalysen omfattar Nysetlia til Vatsvegen, Øyliåsen og vestre del av Leveldåsen. Nysetlia og Leveldåsen ligg sørvendt og solrikt i landskapet, medan Øyliåsen er meir austvendt og dermed har mindre sol. Vestre og nedre del av området omfattar mykje opne myrer. I andre delar er det fjellbjørkeskogen som rår, glisnare til høgare i terrenget ein kjem. Heile området ligg over vernskoggrensa. Mange av gardane i Leveld har heimstøl i området.



Figur 1: Leveldåsen med utsikt mot Primhovda i sør.

1.3 Dagens bruk

Utmarka i Nysetlia, Øyliåsen og Leveldåsen blir framleis mykje brukt til beiting for små- og storfe. Det gjeld både dyr som blir sleppte der, og dyr som kjem frå fjellet. Dei fleste stølsvollar blir i dag nytta som slåttemark, og mange stølsbuer blir leigde ut. Leveldåsen var eit lokalt turområde der folk brukte umerka stigar og bufarvegar både i fritida og til næring. Med hyttebygginga dei siste ti åra har hyttefolket til ein viss grad overteke turgåinga. Skiløypene som går gjennom området blir mykje brukt både av bygdefolk og tilreisande. Sommarvegen mellom Leveld og Hemsedal går i Nysetlia, og sykkelrundturen Leveld-Hemsedal er merka gjennom hyttefeltet.

Det er ingen stølar der lenger, men stølsvollane blir brukt til slåttemark og beiting.

Det er årleg elgjakt i åsane rundt Leveld. Etter kvart som talet på hytter har auka, har enkelte område i praksis falle ut som jaktområde. Samanslutninga grunneigarlaget i Leveld leiger bort småviltjakta i Leveldåsen.

Det har vore stor byggeaktivitet i området dei siste ti åra, men med trongare tider har byggeverksemda gått ned. Det er framleis mange ledige tomter, og det er dermed grunn til å tru at byggeaktiviteten tek seg opp att i økonomiske oppgangstider. Det finst ingen varme senger i området.



Figur 2: Hytteområde ved Jørnbustølen.

2. Arealstatus for Leveldåsen

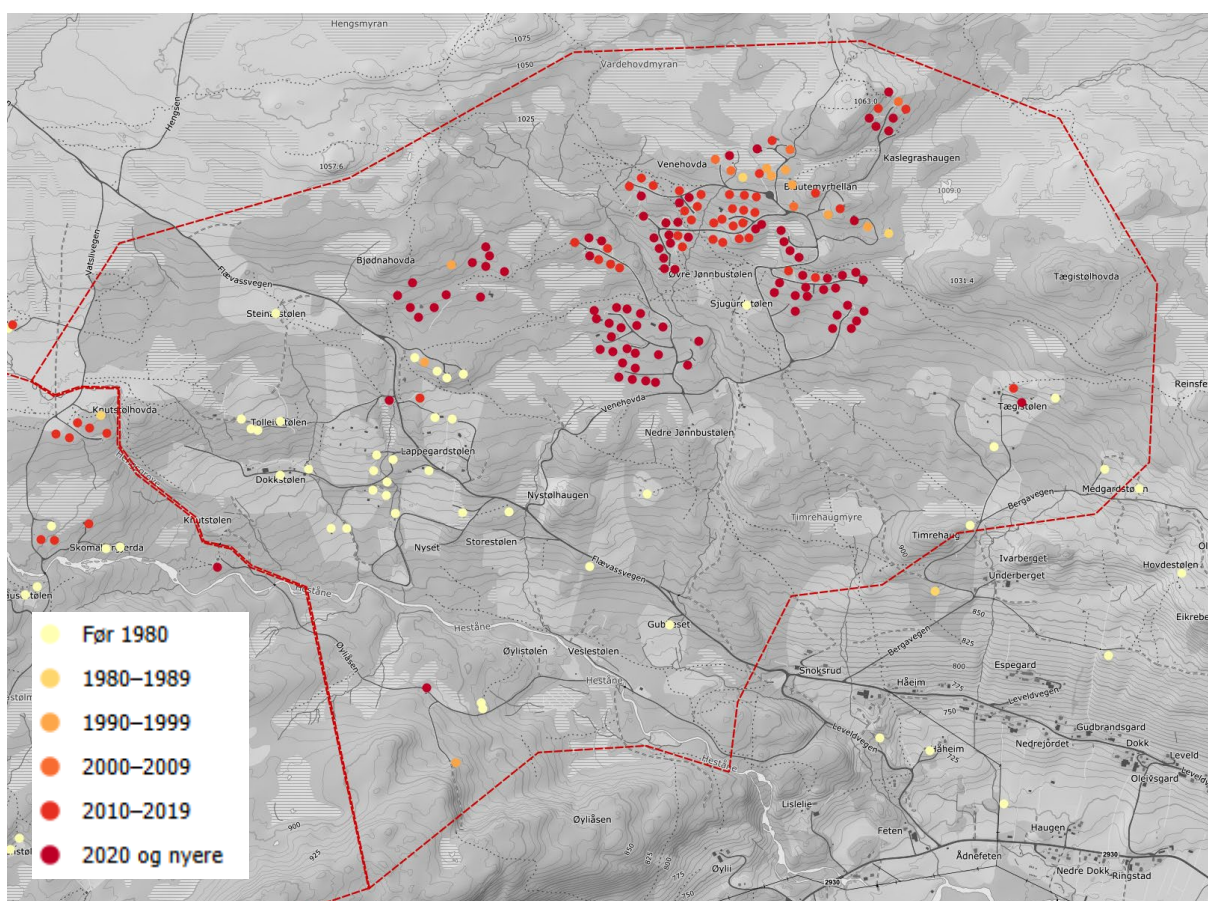
2.1 Bygningsstatus

Bygningsmassen i Leveldåsen består i hovudsak av fritidsbustader. Per 2025 er det registrert totalt 178 fritidsbustader i området, i tillegg til om lag 64 ledige tomter i reguleringsplan. Vidare er det registrert 84 bygningar i form av garasjar, uthus og anneks knytte til fritidsbustadene. Det er òg registrert to heilårsbustader i området.

Leveldåsen har hatt ei betydeleg utvikling av fritidsbustader sidan 2020. Om lag halvparten av dei registrerte fritidsbustadene innanfor områdeavgrensinga er etablerte i denne perioden.

Objekttype	Tal
Fritidsbustader	178
Bustader	2
Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig	84

Datsettet er henta frå felles kartdatabase, og det er gjort utval innanfor avgrensinga etter bygningstype i matrikkelen.



Figur 3: Kartutsnitt av med alle dei 178 fritidsbustadene som bygningspunkt i Leveldåsen. Byggeår er henta frå matrikkelen og basert på bygningsstatus (IG, FA, TB) og kan innehalde feil.

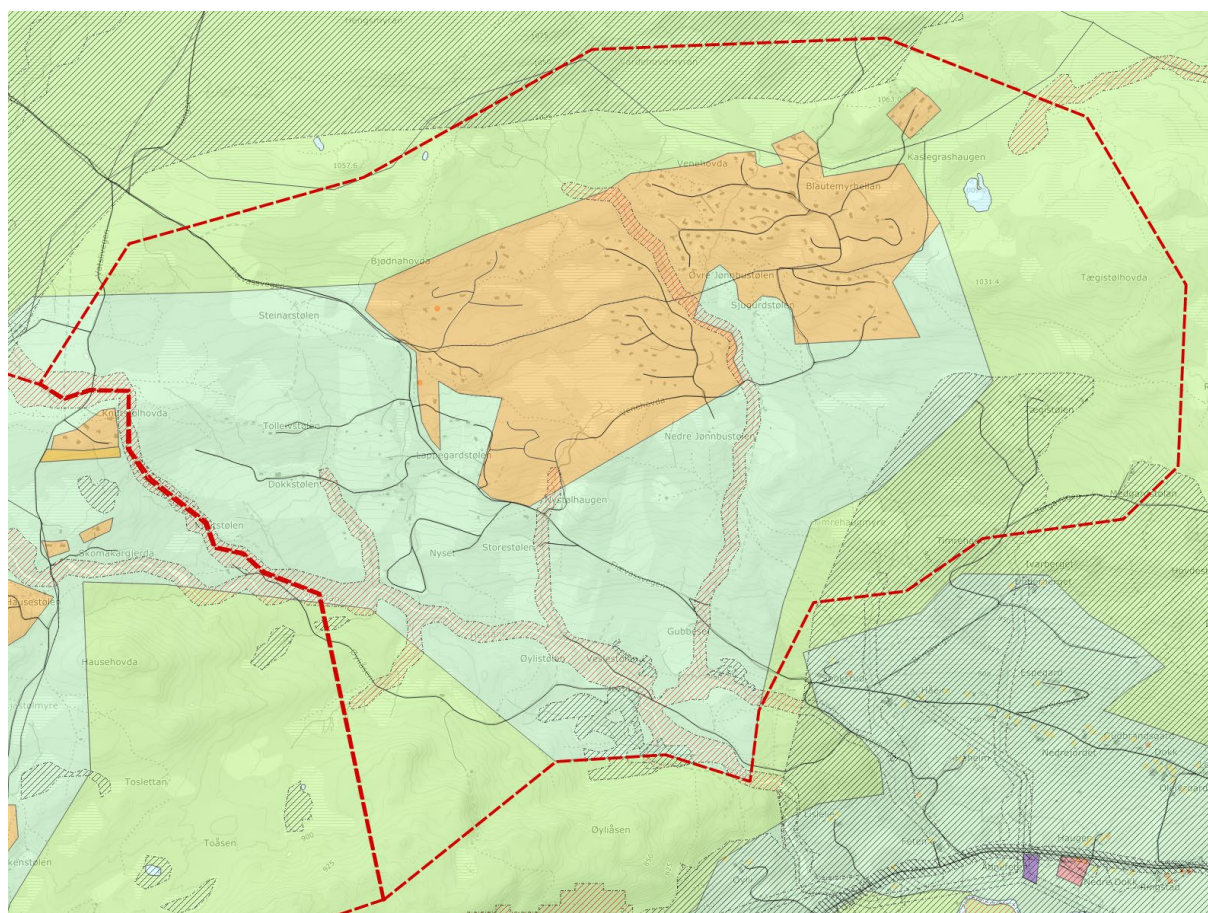
2.2 Planstatus

2.2.1 Gjeldande KPA

I gjeldande arealdel består arealbruken i Leveld av eksisterande fritidsbustad, LNF og LSF (LNF-spreidde fritidsbustader). Eit stort heilskapleg område satt til eksisterande fritidsbustad frå Lappegardstølen og opp mot Vennehovda, og eit mindre område i nord-aust ved Blautemyrhellan. Dette inngår i eit større område avsett til LSF (LNF-spreidde fritidsbustader) mot sør og vest. Areal avsett til eksisterande fritidsbustad er forhaldsvis stort samanlikna med kva som er detaljregulert innanfor føremåla, og dekker m.a. myrområda mellom Jørnbustølen og Lappegardstølen.

Arealføremål	Storleik
Eksisterande fritidsbustad	Ca. 1 322 daa
LSF (LNF - spreidde bustader)	Ca. 2 709 daa

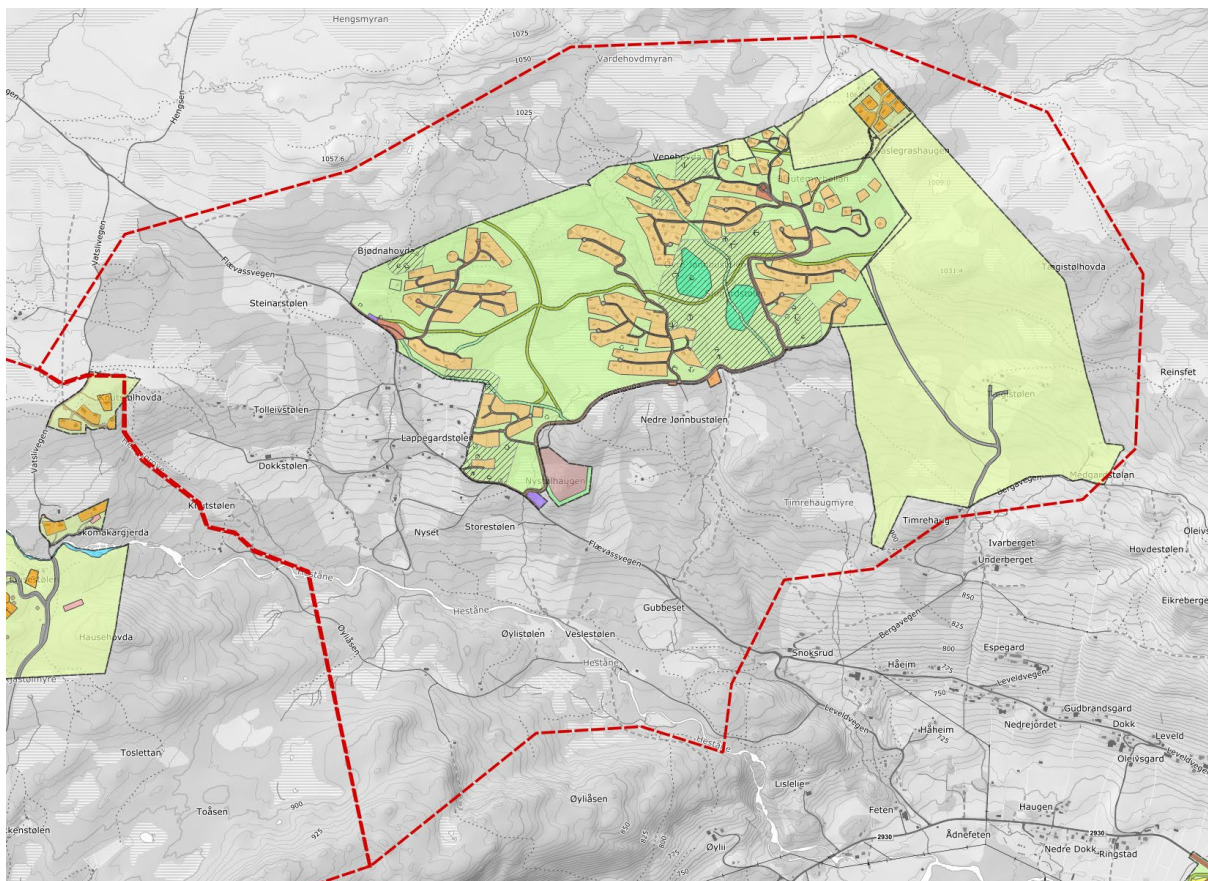
Berekning av storleik på føremåla er basert på kommunens plandatabase, og det er gjort utval innanfor avgrensinga.



Figur 4: Gjeldande KPA i Leveldåsen.

2.2.2 Gjeldande reguleringsplanar

Hyttene i Leveldåsen er i hovudsak regulerte gjennom til saman fem reguleringsplanar. Fire av desse er hyttereguleringar, medan éin plan omfattar masseuttak (planID 2014004). Planutviklinga i området har skjedd over tid gjennom nye planar som heilt eller delvis har erstatta tidlegare planar, som har gitt overlappende planar, der fleire planar gjeld side om side for ulike delar av området. Overlappende planforhold er ei følgje av gradvis utbygging og revisjon av planverket. Det er òg to disposisjonsplanar i området, som er innarbeida i gjeldande arealdel som eksisterande fritidsbustad.



Figur 5: Kartutsnitt av med alle dei 5 reguleringsplanane i Leveldåsen.

Plannavn	PlanID	Ikraftsatt	Overlapp med planer	
			Erstattar delvis	Delvis erstatta av
Del av Leveldåsen	1982001	28.01.1982	-	2000002, 2011005
Nysetlie-Leveld	2000002	13.04.2000	1982001	2006004, 2011005
Nysetlie, Leveld	2006004	17.08.2006	2000002	2011005
Nysetlie/Venehovd Leveldåsen F3-1 og F3-2, Områderegulering	2011005	20.12.2012	1982001, 2000002, 2006004	2011005
Detaljregulering masseuttak Nysetlie Leveldåsen, Ål kommune	2014004	18.09.2014	2011005	-
Disposisjonsplanar: Knutstølhovda hyttefelt (11.10.1977), Teigen – Hestebrek (17.08.1978)				

2.3 Areal- og tomtereserve

Arealreserve (daa til fritidsbustadbygging)

Arealreserven i området er berekna ut frå areal avsett til fritidsbustader i KPA og i gjeldande reguleringsplanar. Denne reserven er vist med oransje farge i kartet under (figur 6).

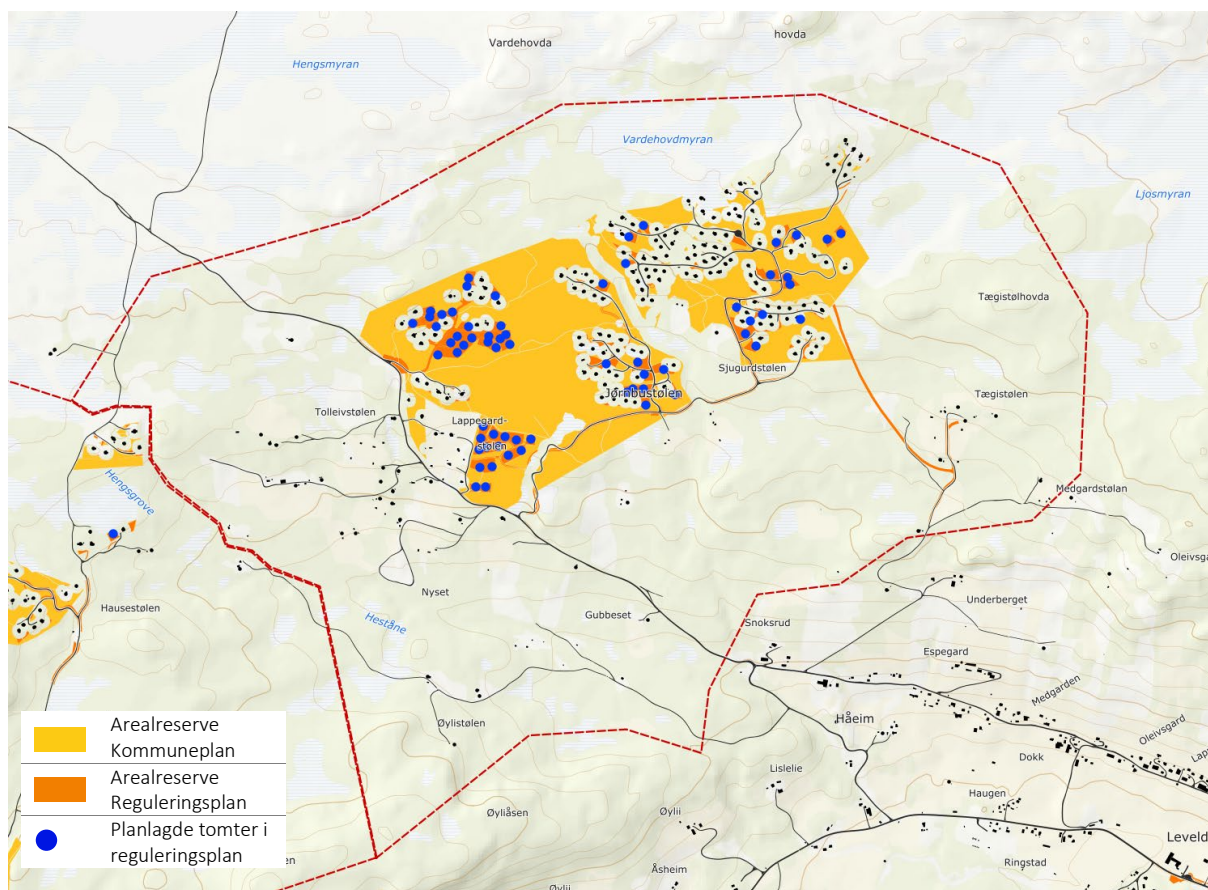
For å kome til ein realistisk arealreserve, er areal som ikkje er eigna for utbygging trekt frå, slik det går fram i tabellen til høgre. For reserven i KPA er regulerte område fjerna for unngå dobbel teljing.

Tomtereserve (tal potensielle hyttetomter)

Tomtereserven i reguleringsplanar er basert på kommunens kartgrunnlag over planlagde, men enno ubygde tomter i reguleringsplanar. Dette talet er påliteleg og blir kontinuerleg oppdatert etter kvart som tomter blir bygde ut.

Tomtereserven i kommuneplan er eit grovt estimat. Utrekninga er basert på areal avsett til fritidsbustader (noverande og framtidig), der arealet er delt på to, med ein føresetnad på to daa. per tomt i gjennomsnitt.

Areal- og tomtereserve	
I kommuneplan	I reguleringsplan
+ Område avsett til fritidsbustad (1 322 daa.)	+ Område avsett til fritidsbustad og veg (445 daa.)
- Bygning m/ radius 22 m. (1,5 daa.)	
- Køyreveg m/ radius 3 m.	
- Innsjø & elv/bekk m/ radius 10 m.	
- Aktsemdssonar flaum	
- Aktsemdssone jord/flaumskred	
- Stigar/løyper m/ radius 1 m.	
- Myr	
= totalt ca. 855 daa.	= Totalt ca. 151 daa.
Samla arealreserve: 1006 daa.	
Tomtereserve: 428 (grovt estimat)	Tomtereserve: 64
Estimert samla tomtereserve: 492	



Figur 6: Arealreserve i kommuneplan og reguleringsplanar, samt tomtereserve i gjeldande reguleringsplanar.

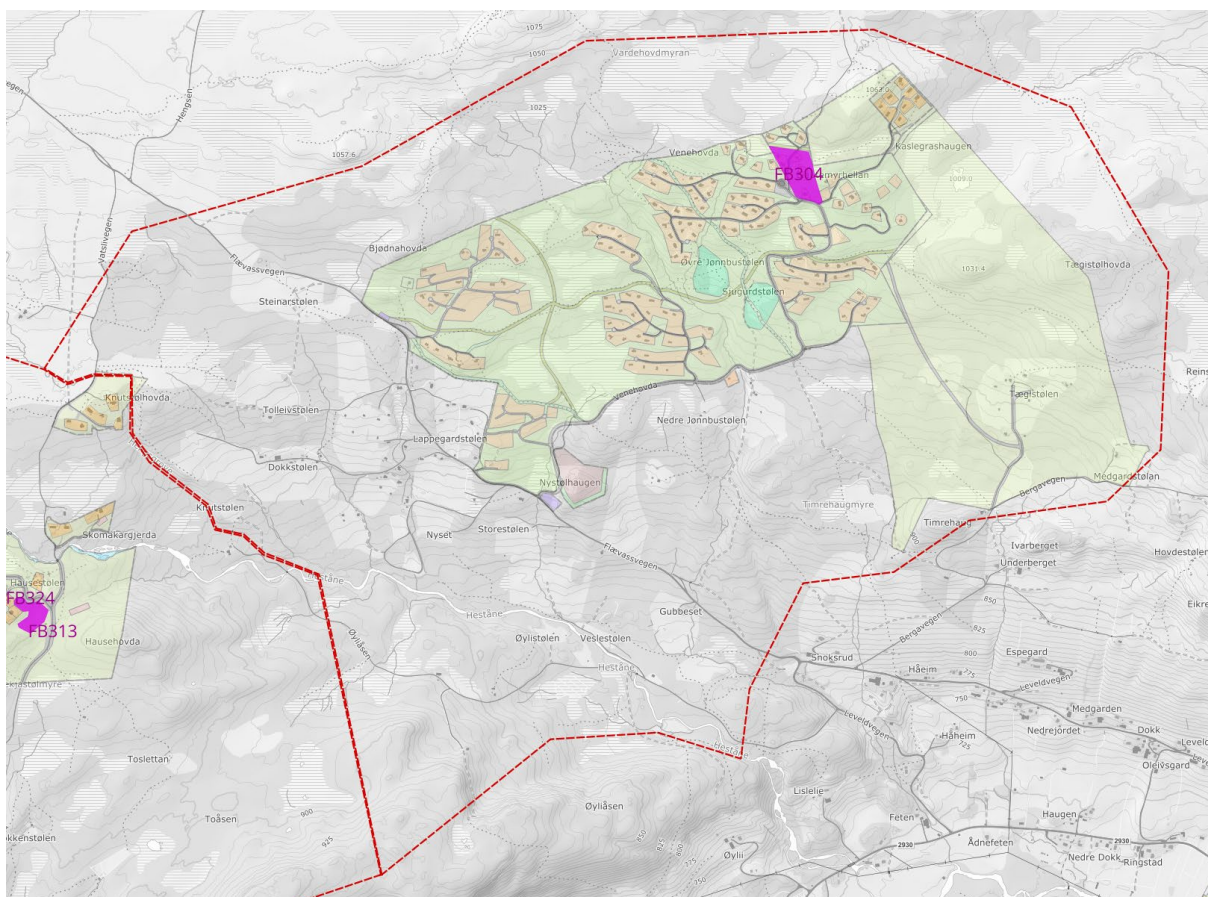
2.4 Innspel til kommuneplanens arealdel

Innspela som har kome inn i samband med rullering av arealdelen har vore grovsila og til politisk handsaming i sak 37/2024, handsama i møte 09.12.2024, og i sak 7/2026, handsama i møte 20.02.2026. Nærare informasjon om dei enkelte innspela går fram av grovsilingsdokumenta på heimesida til Ål kommune, [Kommuneplanen - Ål kommune](#).

I Leveldåsen er det kome inn totalt 18 innspel til revisjon av kommuneplanens arealdel. Innspela omfattar føremål for fritidsbustader, samt eitt kombinert fritids- og turistføremål. Det er berre eitt innspel som er teke vidare til konsekvensutgreiing, som delt etter Rådmannen si innstilling. Tabellen til høgre gir ein oversikt over alle innspela.

Innspel	Storleik (daa)	Tal tomter	Vidare til KU?
FTU329	2	3	
FB302	98,3	-	
FB303	53,6	-	
FB304	36,7	-	Delvis
FB305	86,3	-	
FB306	5	5	
FB315	13	44	
FB316	7	-	
FB317	4	-	
FB318	23	-	
FB319	6,5	-	
FB326	86,3	-	
FB328	98,3	-	
FB331	13	12	
FB332	7	5	
FB333	4	3	
FB334	23	19	
FB335	6,5	5	

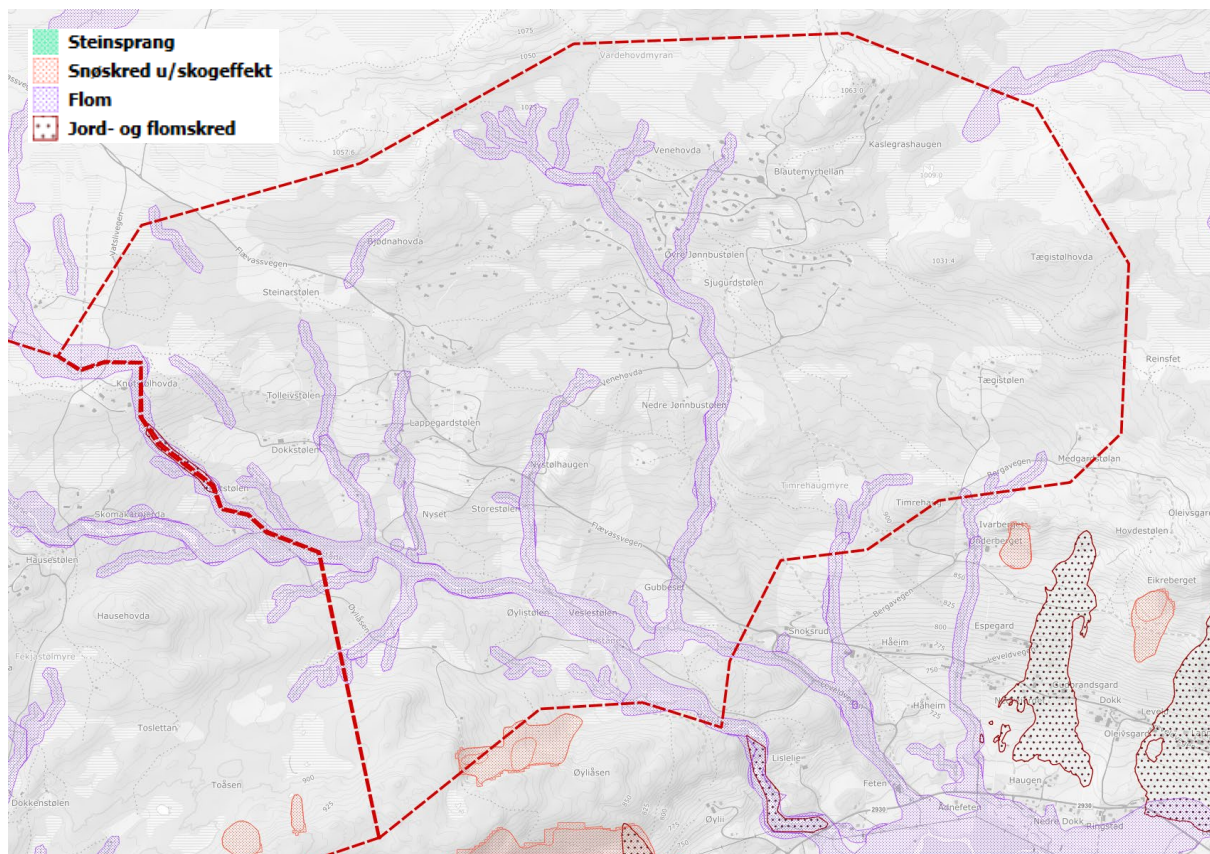
Konklusjon: 1 innspel på ca. 18 daa (halve arealet) skal vurderast nærare i konsekvensutgreiing.



Figur 7: Kartutsnitt av Leveldåsen med det eine innspelet som gjekk vidare til KU. Ca. halve dette innspelet vart stemt vidare.

2.5 Oversikt over naturfarar

Leveldåsen har eit mange bekker og mindre vassdrag, som medfører potensiell flaumfare ved høy vassføring og intens nedbør. Aktsemdssonene viser at naturfare i hovudsak er knytet til desse lokale terrengformasjonane og vassdragene. Det er ikkje registrert aktsemd for snøskred, jord- og flaumskred eller steinsprang innanfor områdeavgrønsinga.



Figur 8: Kartutsnitt av Leveldåsen med aktsemdssoner for flaum, jord- og flaumskred, snøskred utan skogeffekt. Aktsemdssonene er henta frå NVE og oppdaterte frå 2025.

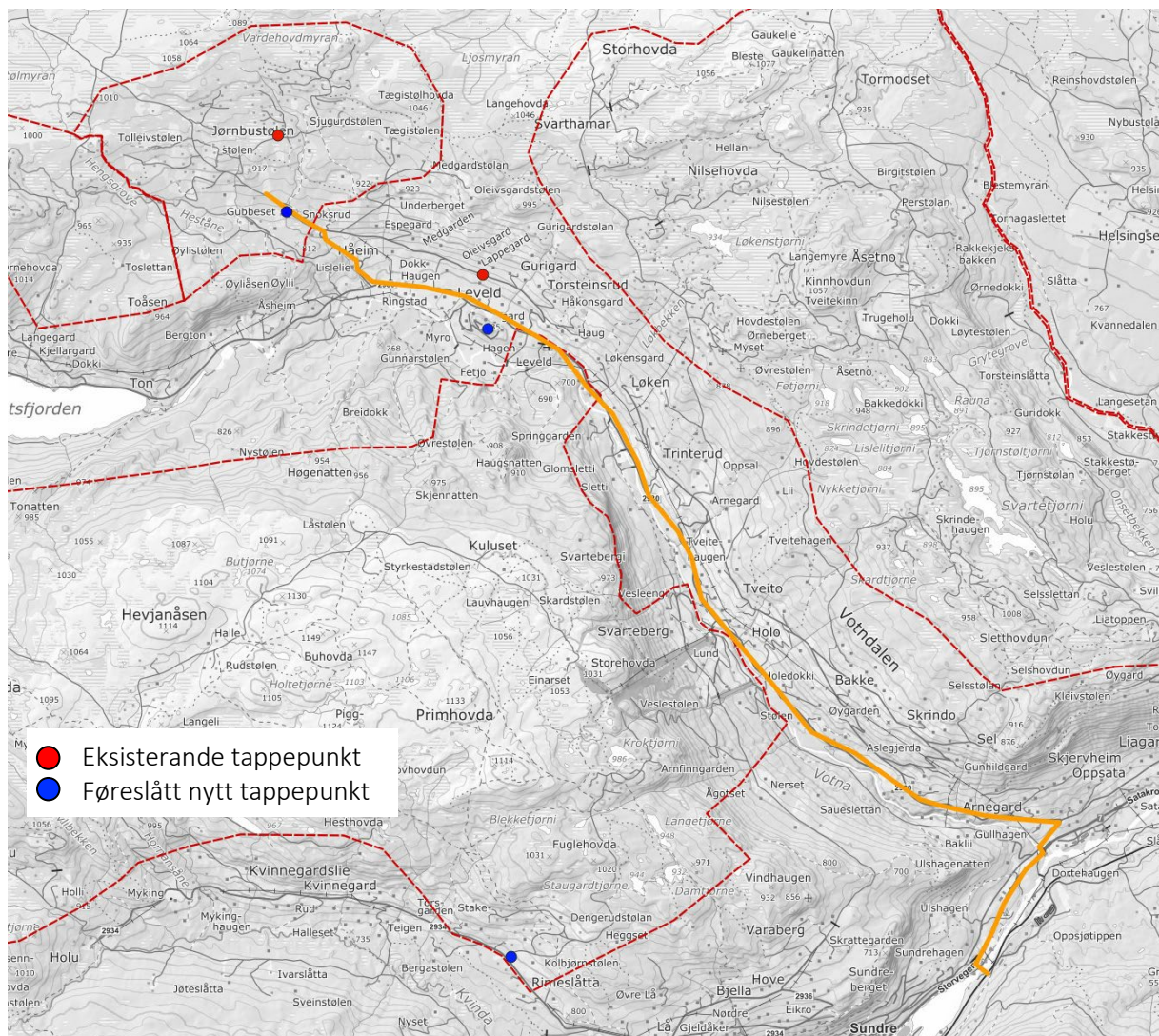
2.6 Innsatstid brannvesen og ambulanse

Nærmaste brannstasjon er ved Oppsjøtippen industriområde, med anslått utrykkingstid til Leveldåsen på om lag 17 minutter.

Tappepunkt for sløkkevatn finst ved Nysetlia og langs Leveldvegen mellom Gurigard og Lappegard.

I rapport «Slokkevann i områder uten kommunalt vannledningsnett» frå 2024, utarbeida av SOS Brannconsult AS, er det føreslått etablering av nye tappepunkt ved Gunnarhaugen og Gubbeset.

Omtrentleg avstand og køyretid frå Oppsjø brannsentral	
Leveldåsen	
17 min	14 km



Figur 9: Kartutsnitt med tappepunkt og køyreveg frå brannsentral til Leveldåsen

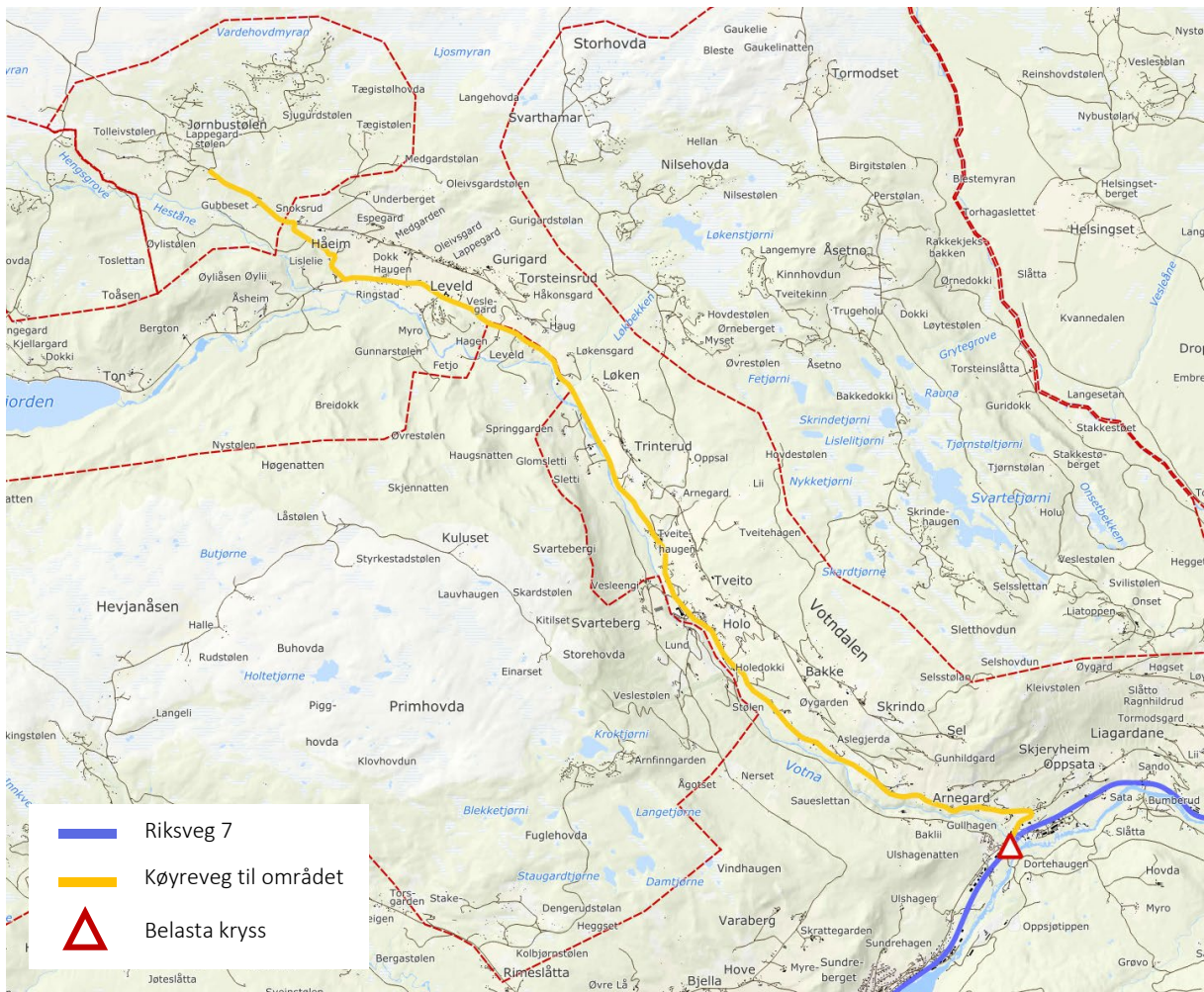
3 Infrastruktur

3.1 Vatn og avløp

Tilknytt kommunalt avløp?	Ja, stort sett
Tilknytt kommunalt vatn?	Nei
Eiget eller felles avløpsløyving?	Nokre spreidde avløpsanlegg utanom det som er kopla på kommunalt
Eiget eller felles vassverk?	Ja, innanfor reguleringsplan for Leveldåsen (planID 2011005). Elles eigne drikkevasskjelder
Kapasitet reinseanlegg?	God kapasitet: Del av sundre reinseanlegg med kapasitet på inntil 10500 PE og i bruk 6000- 6500 PE. Resten av området ligg i tettbebyggelse under 2000 PE (kap 12/13 forureiningsforskrifta).
Tal PE innanfor tettstadbebyggelsen (jf. forureiningsforskrifta kap. 11-3 bokstav k)? <i>Her kan det bli ein ny definisjon av tettbebyggelse, og det leggast derfor ikkje så mykje vekt på dette i analysane.</i>	Over 2000 PE.
Moglegheit for å kople fleire hytter innanfor eit større område til eit fellesanlegg?	Ja
Behov for/moglegheit for oppgraderingar/utviding/utbetringar?	Behov for å utvide leidningsnett for å kople på fleire fritidsbustader.

3.2 Veg og trafikk

Det er i hovudsak ei tilkomst til Leveldåsen. Vanlegaste avkøyring frå Rv 7. er inn på Nordbygdvegen ved Gullhagen, og følge denne til Leveld og ta opp Leveldvegen.



Figur 10: Tilkomst til Leveldåsen belastar Rv 7. kryss til Gullhagen.



Figur 11: Avkøyring frå Rv. 7 til Leveldvegen.

3.3 Straum og renovasjon

3.3.1 Straum

Sjå vedlagt skriv frå Føie AS.

3.3.2 Renovasjon

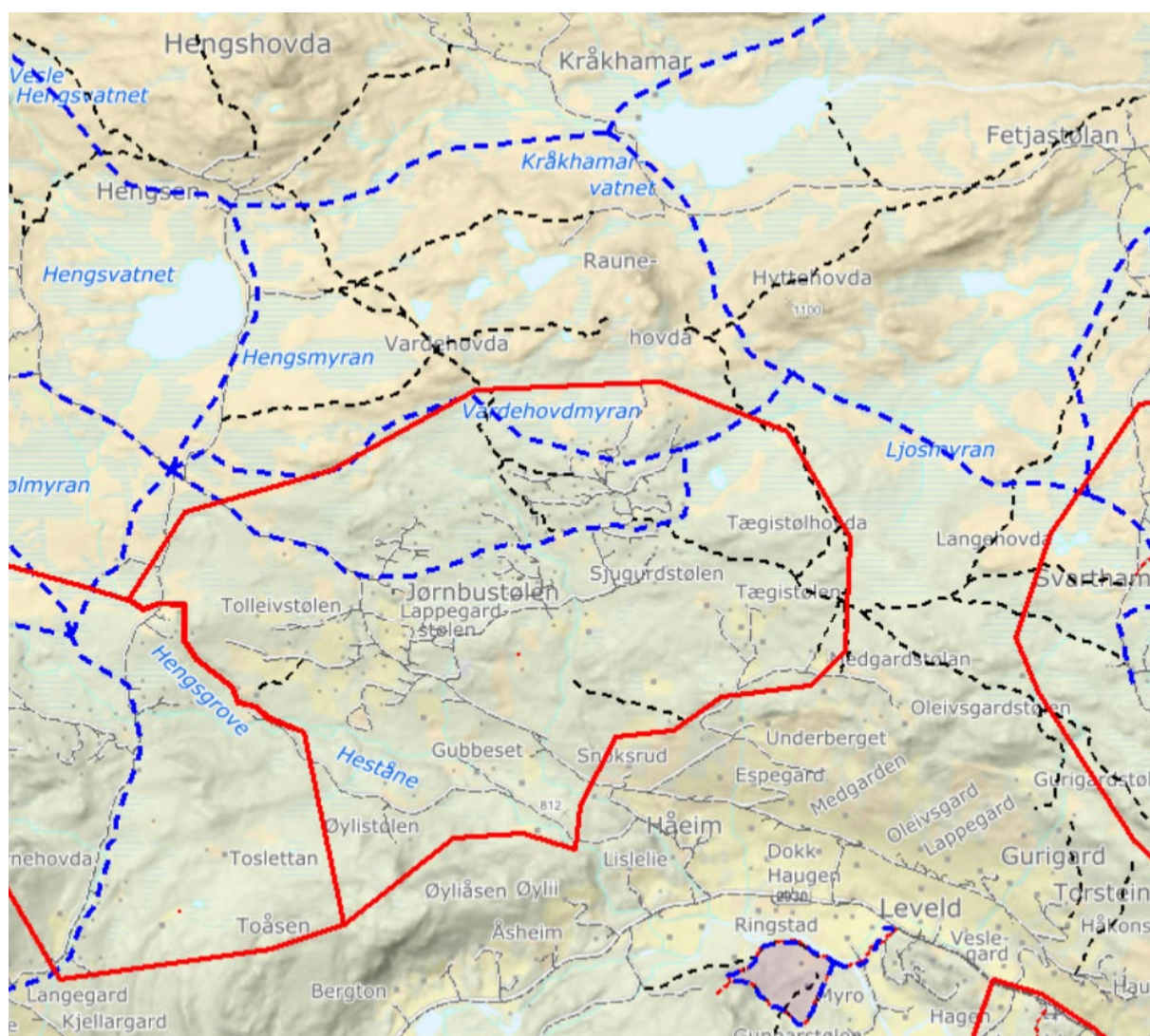
Ja, området ligg tilknytt etablert returpunkt med molokker.

3.4 Skiløyper og stigar

3.4.1 Eksisterande stig- og løypenett

Det går skiløyper gjennom området som knytt mange av hyttene til løypenettet mellom Votndalsåsen og Bergsjø. Mykje av dette løypenettet ligg i snaufjellet. Skiløypenettet går ikkje ned til Leveld.

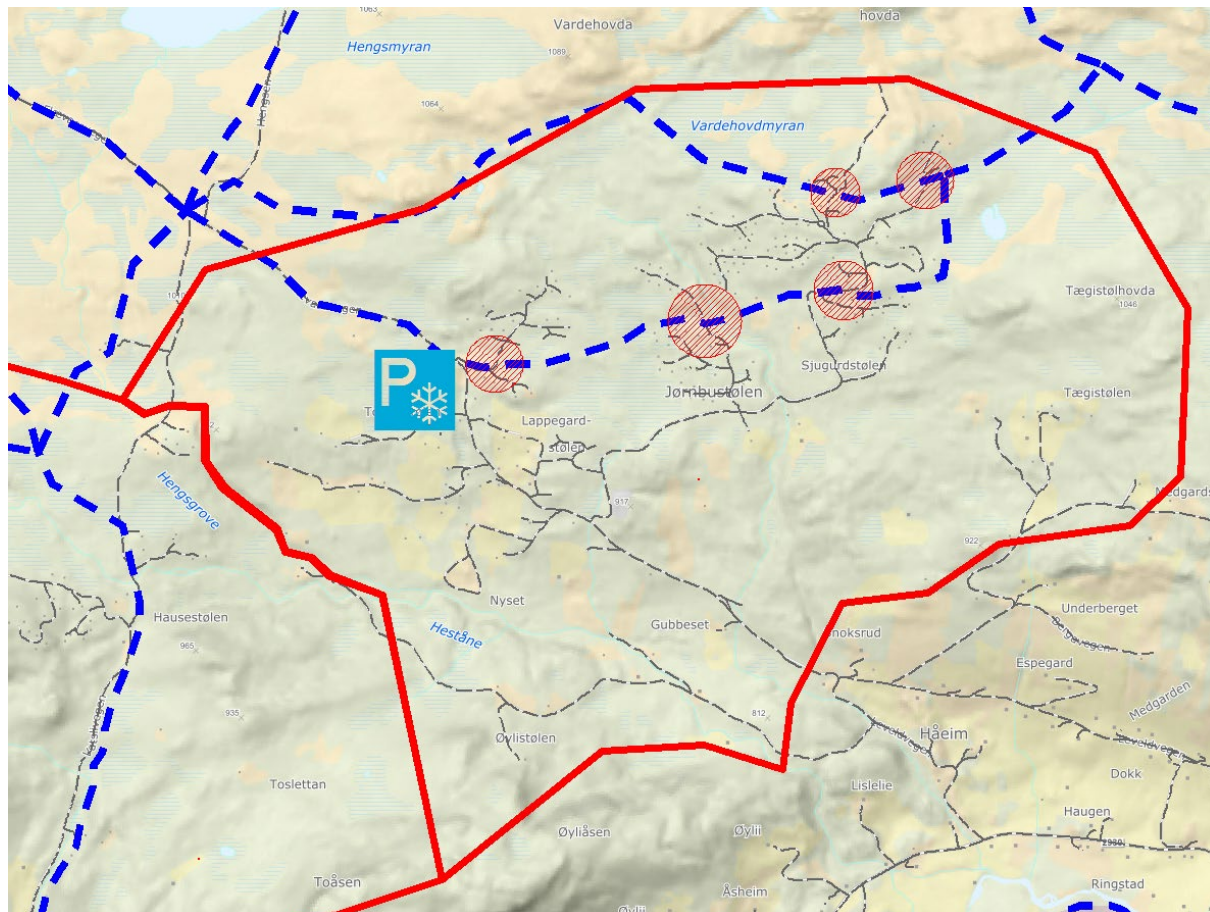
Det er ingen merka eller skilta stigar innanfor områdeavgrensinga, men umerka stigar og bufarvegar vert nytta. Samtidig er det ein stor bruk på stigane lenger inn i høgfjellet, blant anna til Lauvdalsbrea.



Figur 12: Stig- og løypenett i området. Skilta og merka stigar (raud stipla linje), umerka stigar (svart stipla), og skiløyper (blå stipla).

3.4.2 Kryssingspunkt mellom skiløype og veg

Innanfor områdeavgrensinga er det forholdsvis tett mellom kryssingspunkta mellom skiløyper og vinterbrøyta veg. Dette er her det er kortast avstand mellom hyttene. Utanfor dette området er det derimot ingen kryssingar.



Figur 13: Skiløypar (blå sti) med kryssingspunkt mellom veg og skiløype (raud sirkel).

3.4.4 Behov for omleggingar / sambindingsløyper?

Kjenner ikkje til slike behov

4. Vassmiljø, vatn og vassdrag

Området omfattar fleire elve- og bekkeførekomstar samt ei innsjø i ei middels til høg klimasone, med varierende økologisk tilstand og ulik grad av dokumentert påverknad.

Votna bekkefelt nord (vann-id 012-3340-R) er klassifisert med moderat økologisk tilstand, basert på funn av «lammehalar» i botnfaunaen. Dette indikerer eurofiering og fallande oksygenivå, truleg knytt til påverknad frå avløp og landbruk. Samstundes viser kjemiske analysar at fosfor og nitrogen er i svært god tilstand. Dette gir eit motstridande datagrunnlag og fagleg usikkerheit knytt til årsakssamanhengar og tåleevne.

Votna (vann-id 012-2001-R) er klassifisert som sterkt modifisert vassførekomst med godt økologisk potensial. Fosfor og nitrogen er i god tilstand, men det er risiko for forringing ved auka næringstilførsel.

Heståne bekkefelt (vann-id 012-2418-R) og Heståne (vann-id 012-2417-R) er begge klassifisert med god økologisk tilstand, men manglar prøvedata for fosfor og nitrogen. Tilstanden er difor antatt god basert på avgrensa påverknad, samstundes som tåleevna blir vurdert som usikker.

Samla sett viser vurderinga at området omfattar både førekomstar med allereie redusert økologisk tilstand og førekomstar med usikker dokumentert tåleevne for auka belastning.

Dersom det blir etablert avløpsnett i området og nye hytter blir kopla til dette, blir den direkte påverknaden på nærliggande resipientar vurdert som minimal for alle førekomstane.

Belastning på resipientar nedstraums reinseanlegg er derimot ikkje vurdert i denne samanhengen, og bør inngå i ei heilskapleg vurdering av samla belastning i nedbørfeltet.

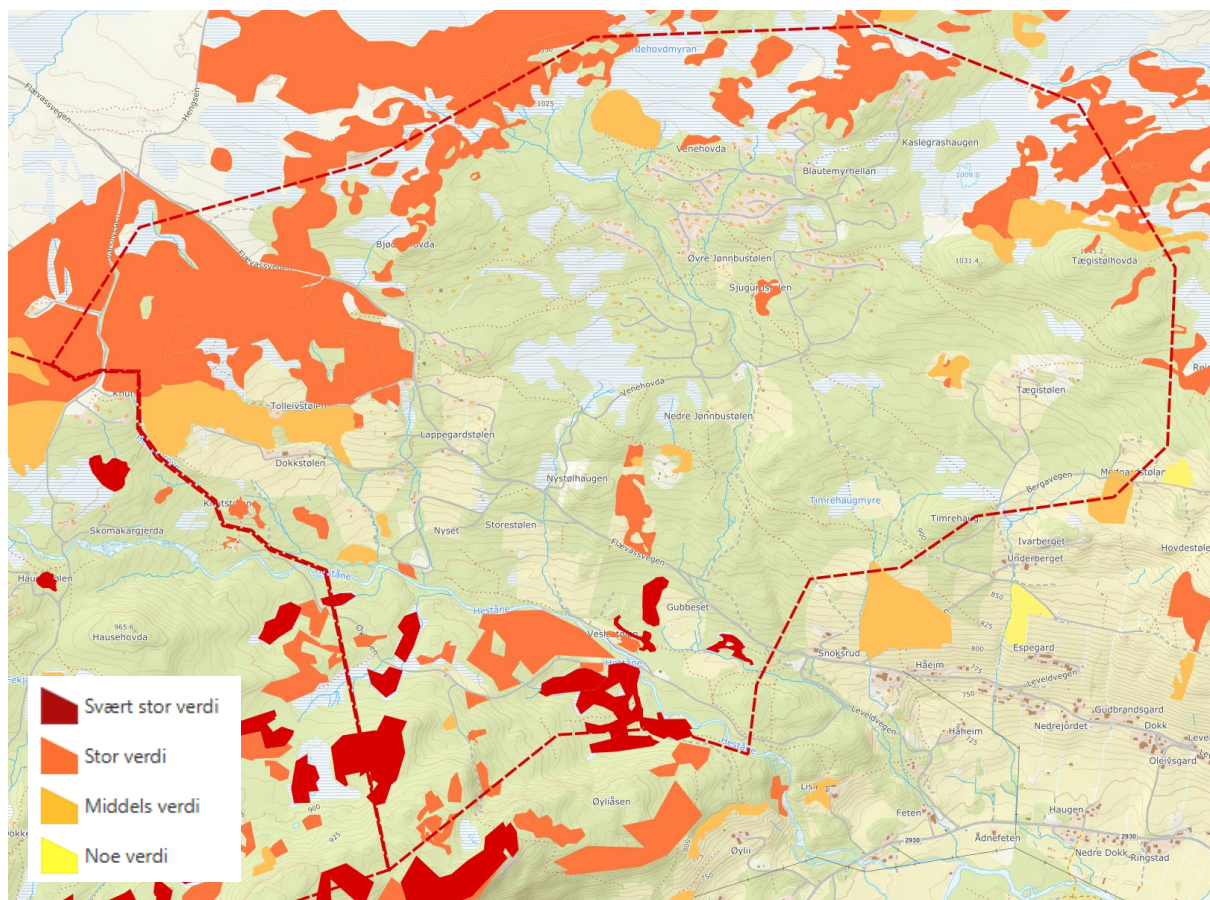
5. Naturverdiar, klima og miljø

5.1 Naturtypar og naturmangfald

Det ligg føre kartlegging av verdsatte naturtypar i Leveldåsen som viser eit område med rikt og variert naturmangfald. Kartlegginga dokumenterer fleire registrerte naturtypar med verdi frå noko til svært stor, som samla sett indikerer at Leveldåsen har høg naturverdi.

Dei nordlegaste delane av området er dominerte av boreal hei som ligg i eit samanhengande belte langs tregrensa. Denne naturtypen er i hovudsak vurdert til stor verdi og utgjer eit viktig leveområde for artar knytte til overgangssona mellom skog og høgfjell. I dei sørlege og lågareliggjande delane av Leveldåsen finst meir avgrensa førekomstar av verdifulle naturtypar. Dette omfattar mellom anna slåttemyrer og naturbeitemarker med stor verdi, samt hagemark vurdert til middels verdi. Det er òg registrert slåttemark med verdi frå stor til svært stor, noko som tyder på langvarig hevd og høg biologisk verdi. Vidare er det registrert fleire skogrelaterte naturtypar med særleg høg verdi. Dette gjeld mellom anna gamal furuskog med gamle tre og kalkbjørkeskog, begge vurderte til svært stor verdi.

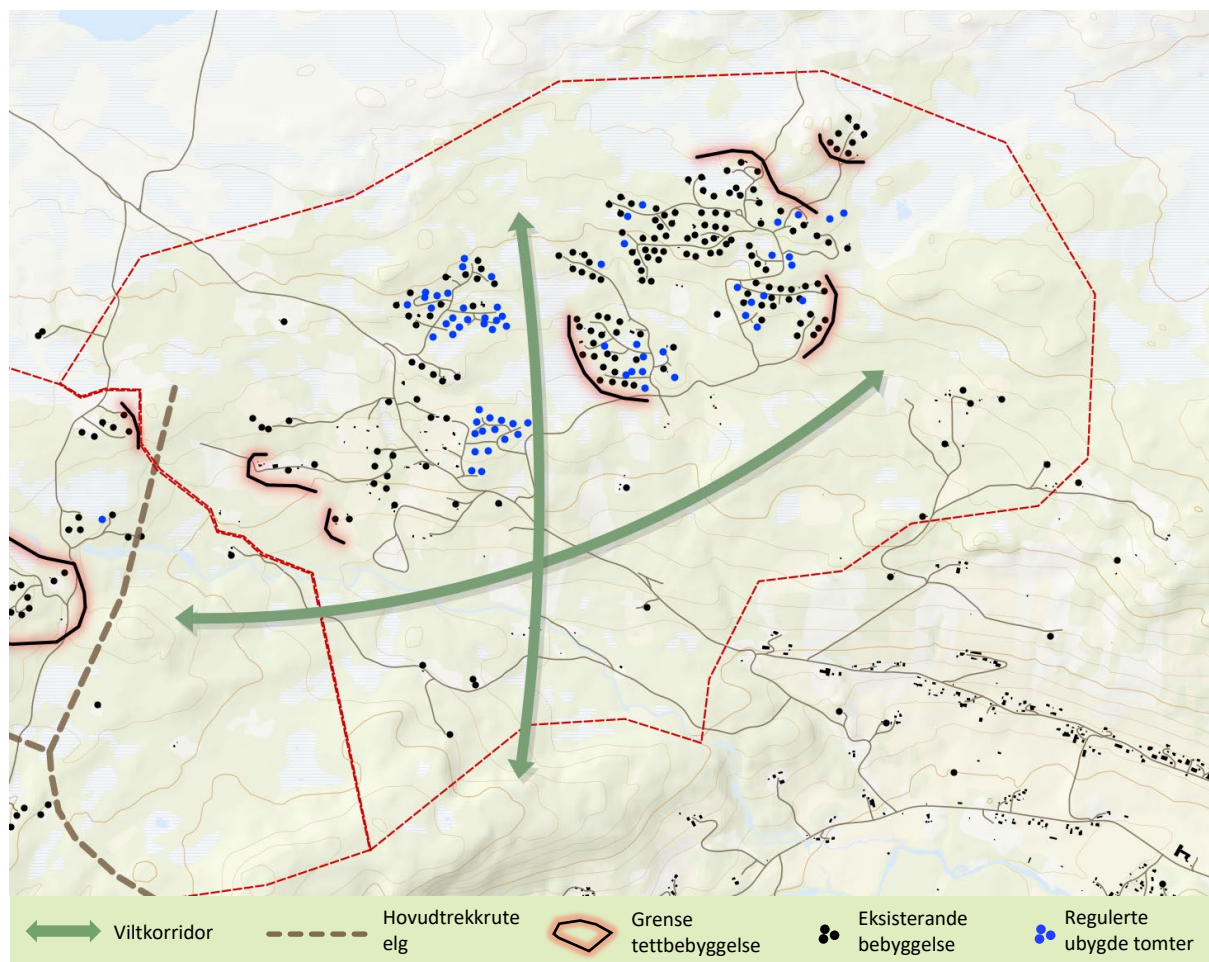
Naturtype	Verdi
Kalkbjørkeskog	Svært stor
Gammel furuskog med gamle trær	Svært stor
Naturbeitemark	Stor
Hagemark	Stor
Slåttemark	Svært stor
Slåttemyr	Svært stor



Figur 14: Verdsatte naturtypar i Leveldåsen. Datasett henta frå «Naturtyper, naturmangfold» i Miljødirektoratet Naturbase.

5.2 Samanhengande grønnsstrukturar og korridorar for vilt og beitedyr

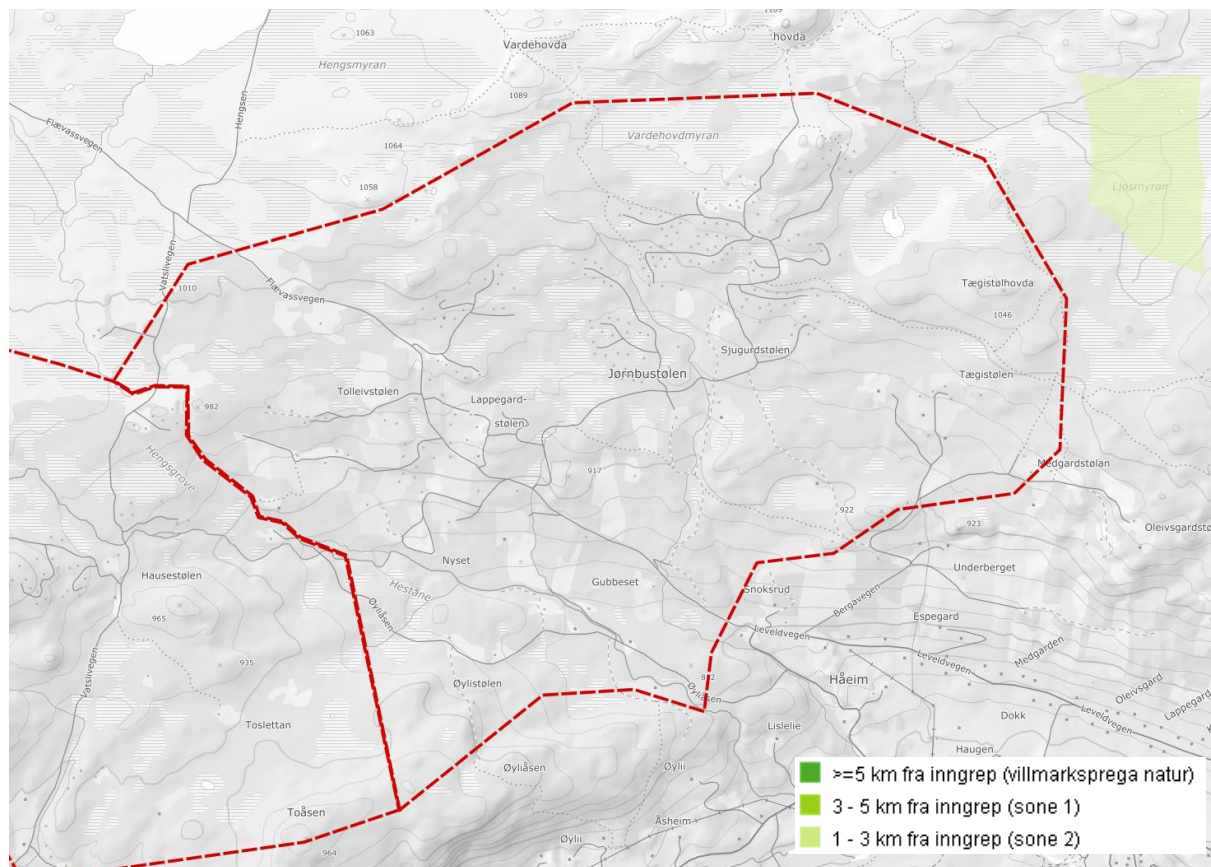
Området mellom Øyliåsen og Haugsnatten bør bevarast som eit lite belasta område, sidan det i dag har svært liten påverknad. Mellom Fekjastølvegen og dei austre hyttene i Leveldåsen finst det ei om lag 2,5 kilometer lang strekning utan hyttebygging. Dette utgjør eit viktig friområde for både vilt og beitedyr. Vidare utvikling av fritidsbustader i austleg retning frå Leveldåsen bør difor unngåast for å ta vare på dette samanhengande og verdifulle området.



Figur 15: Registrerte elgtråkk og viktige viltkorridorar i området Leveldåsen.

5.3 Inngrepsfrie naturområde

Leveldåsen kan ikkje etter Miljødirektoratets metode reknast som inngrepsfritt naturområde. Nærmaste er inngrepsfrie områder ligg ved Ljøsmyrane i aust utanfor områdeavgrønsinga som kategoriserast som sone 2, 1 – 3 km frå inngrep. Bygging aust i avgrønsinga kan påverke inngrepsgraden i dette området.



Figur 16: Inngrepsfrie naturområde i Leveldåsen. Datasett «inngrepsfrie naturområder» er henta frå Miljødirektoratets naturbase.

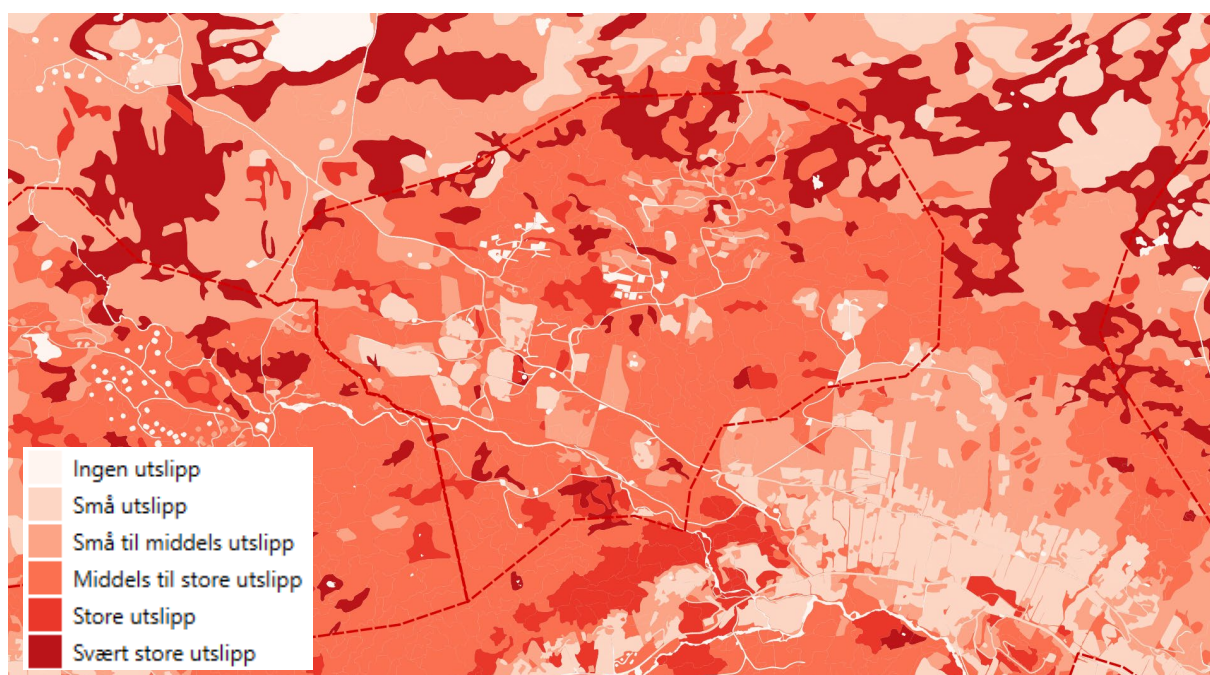
5.4 Karbonrike areal

Karbonopptaket i Leveldåsen er generelt lågt (figur 17). Dette heng saman med dominerande naturtypar som open fastmark, glissen fjellskog og store myrareal, som har lågare årleg karbonopptak enn skogområda nede i dalen.

Samtidig har området stor betydning for karbonlagring, særleg i myrane som bind store mengder karbon. Som vist i figur 18 kan nedbygging av desse areala føre til betydelege utslepp av lagra karbon. Samla sett er Leveldåsen meir prega av karbonlagring enn aktivt opptak, noko som gjer området sårbart for inngrep.



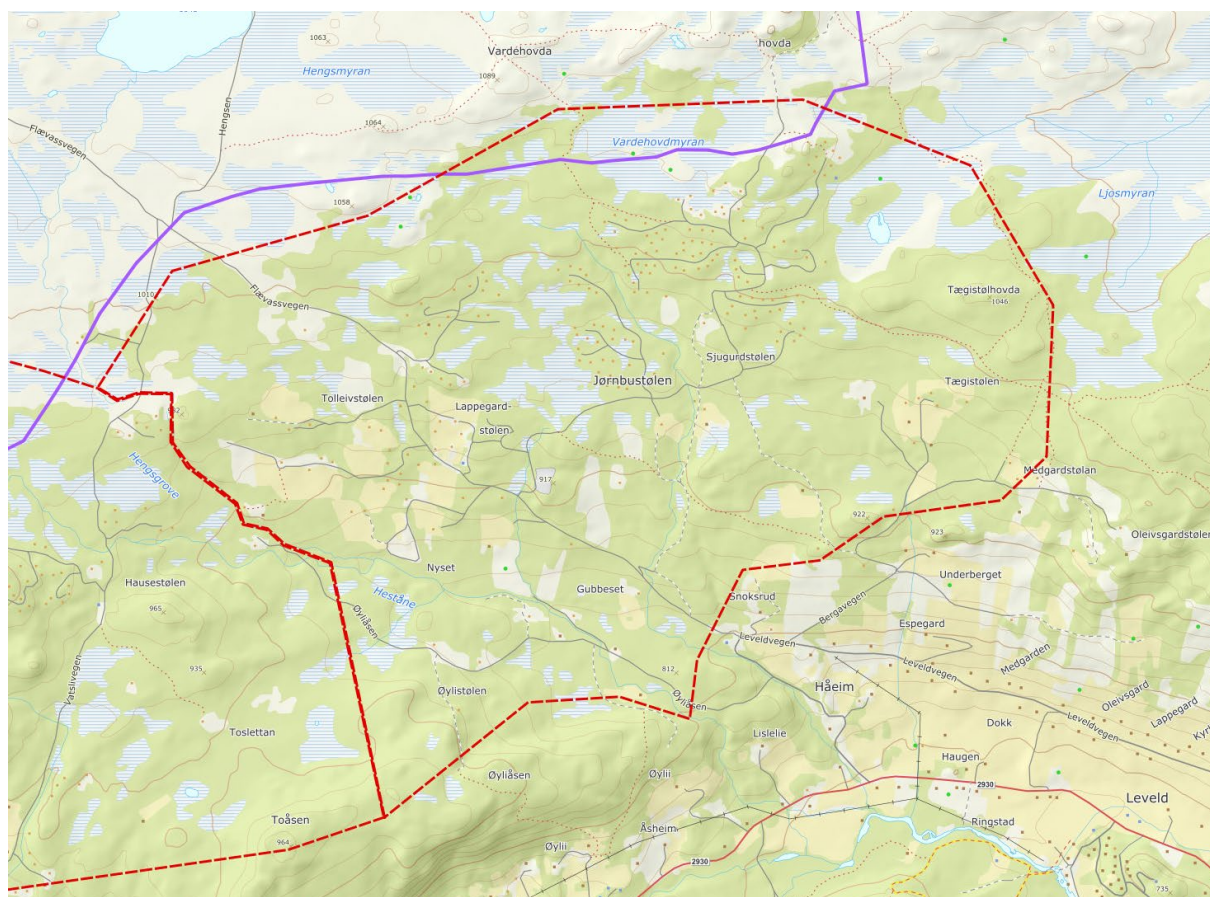
Figur 17: Karbonopptak i Leveldåsen.



Figur 18: Utslepp ved nedbygging i Leveldåsen

6. Leveområde villrein

Randsona for villrein går i nærleiken av dei sentrale hytteområda i Leveldåsen. Randsona er å forstå som villreinens leveområde. Villreinbestanden i sone 1 i Nordfjella vart sanert i 2017–2018 som følgje av skrantesjuka. Delbestanden i sone 2 vart vidareført. Det ligg no føre ein plan for reetablering av villrein i sone 1, og det er derfor viktig å ta vare på område som er viktige for denne reetableringa. For meir informasjon om Nordfjella villreinområde, sjå [Nordfjella | Villrein](#).



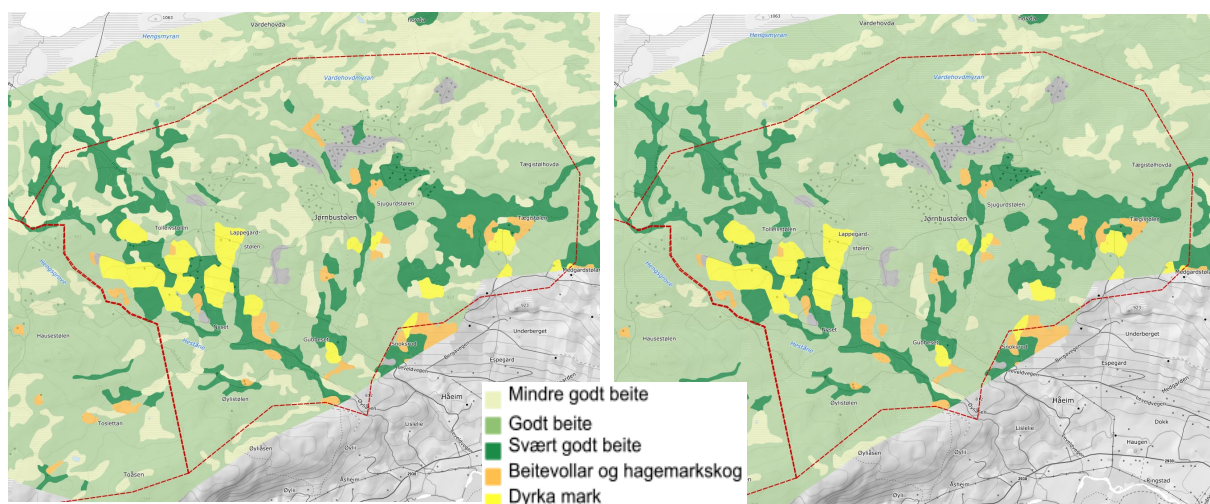
Figur 19: Randsona for villrein i Nordfjella (lilla linje). Kartgrunnlag henta frå Regionalplan for Nordfjella og Raudafjell (2014-2025).

7 Naturressursar

7.1 Beitebruk og beiteareal

Heile området blir brukt til beite. Nesten alle gardar i Leveld har beiterett i åsen, men det er ikkje alle som nyttar retten i dag. Det er mest sau som beitar i Nysetlia, Øyliåsen og Leveldåsen. Dei seinare åra har det kome til fleire buskarpar med ammegeit og ammekyr/ungdyr. Desse er stort sett utstyra med Nofence. Nysetlia og Leveldåsen ligg sørvendt og solrikt i landskapet. Beitekartlegginga i 2022 (NIBIO) syner at det er store flater med godt og svært godt beite innanfor området. Det gjeld for både små- og storfe. Myrene nord for hyttefelta er klassifiserte som 'mindre godt beite' for sau, medan det kan vera 'godt beite' for storfe. Leveldåsen hyttefelt er lagt i eit område med godt, og til dels svært godt, beite for både sau og storfe. Det er òg det området der dyr må passere mellom bygda og fjellet.

I samband med utarbeidinga av områdereguleringsplan Nysetlie/Venehovd Leveldåsen skreiv Nysetlie-Venehovda SA ei samarbeidsavtale som omfatta etablering av eit beitebruksfond i samband med tomtosal innanfor planområdet.

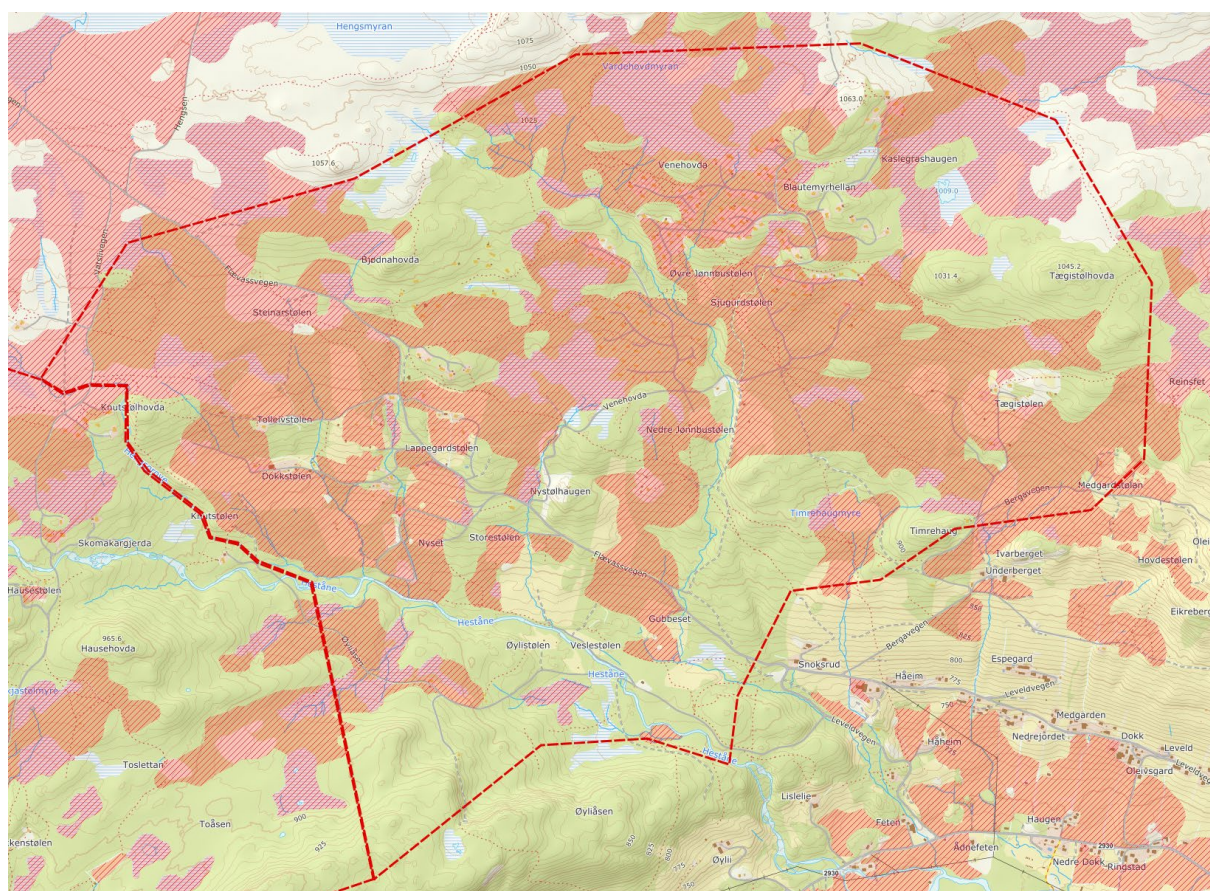


Figur 20: Beitekvalitet for sau (venstre) og storfe (høgre). Henta frå datasettserien «Vegetasjon» av NIBIO.

7.2 Jord- og skogressursar

Midt på 1970-talet vart det gjort ei grundig undersøking av dyrkingsmogelegheitene i Leveldåsen og Nysetlia. Resultatet går fram av rapporten 'Leveldåsen og Nysetlia, Undersøkelse av dyrkingsmulighetene, Det norske jord- og myrselskap, juni 1977'. Dagens kartgrunnlag syner store område med dyrkbar jord særleg øvst i Nysetlia og meir eller mindre heile området gjennom Leveldåsen hyttefelt, frå Medgardsstølen til Valhovda.

Dyrkbar jord har lovmessig vern etter jordlova, og areala kan vere underlagde restriksjonar mot nydyrking i samsvar med gjeldande lover og forskrifter, til dømes forbod mot nydyrking av myr. Det inneber at ikkje alle registrerte areal er aktuelle for oppdyrking.



Figur 21: Dyrkbar jord (markert raudt) i Leveldåsen. Kartlag er henta frå «Dyrkbar jord» av NIBIO

8. Samla vurdering

8.1 Området sine utfordringar, behov, moglegheiter, og toleevne

Det følgjer her ei samla vurdering der ein tabell oppsummerar dei viktigaste utfordringane, behova og moglegheitene for Leveldåsen innan relevante tema som er vurderte i analysen.

	Utfordringar	Behov og moglegheiter
Planstatus	52 ubygdde, regulerte tomter. Det er ikkje avsett til framtidig fritidsbustader i KPA, men mykje arealreserve sett av til eksisterande fritidsbustader.	Vurdere området i ein planrevisjon
Naturfarar	Delar av området ligg innanfor aktsemdssone for flaum.	Nærmare vurderingar kan bekrefte eller avkrefte risiko for naturfarar.
VA	Avgrensa kapasitet på Sundre reinseanlegg.	Kommunalt avløp, der det kan bli behov for å utvide leidningsnett for å kople på fleire fritidsbustader. All utbygging bør/må førast til Sundre reinseanlegg.
Vassmiljø	Fosfor ligg i dag på ca. 12,5 ug, og grensa er 15 ug. Restkapasitet er da på 2,5 ug total fosfor per liter i Votna.	All framtidig utbygging skal på kommunalt avløpsnett, og det vil det ikkje bli lokal påverknad på Votna.
Naturmangfald	Hytteområda grensar til boreal hei av stor verdi. Fleire naturtypar av stor og svært stor verdi i området. Mykje myrreal innanfor føremål eksisterande fritidsbustader i KPA.	Det er behov for å skjerme myr og andre sårbare naturtypar frå utbygging/regulering, og vurdere å ta desse areala ut av fritidsbustadføremål.
Grøne samanhengar, vilt og beitedyr	Det er i hovudsak godt, og til dels svært godt, beite for både sau og storfe i hyttefelta. Mellom Fekjastølvegen og dei austre hyttene i Leveldåsen er det i dag ei strekning på om lag 2,5 kilometer utan hyttebygging. Dette blir dermed eit viktig 'friområde' for vilt og beitedyr. Det er gjennom Nysetlia og Leveldåsen beutedyr må passere når dei går gjennom bygda og fjellet.	Bevare korridor mellom Fekjastølvegen og Leveldåsen, og unngå bygging i trekksona. Bevare Øyliåsen som lite belasta område.
Dyrkbar jord	Mykje dyrkbar jord i heile åsen, også innanfor område set av til fritidsbustader i KPA.	Behov for å skjerme dyrkbar jord mot utbygging, i tråd med nasjonal jordvernsstrategi.
Området si toleevne		
<p>Område avsett til fritidsbustader i KPA/Reguleringsplan rører ved myr, noko som ikkje er i samsvar med regelverket i dag. Det er òg svært gode beiteareal for husdyr og vilt. Samtidig er det mykje god dyrkbar jord i heile området, inkludert innanfor reguleringsplanar og føremål fritidsbustader i KPA.</p> <p>Ikkje alle fritidsbustader er kopla på kommunalt avløpsnett. I utgangspunktet er dette ønskeleg, men samtidig er det ei avgrensing på kapasiteten på Sundre reinseanlegg. Omfang av evt. utbygging må vurderast i forhold til kapasitet på reinseanlegget.</p> <p><i>Pga endring av definisjon på tettstadbebyggelse, vil ikkje VA-biten bli så førande for framtidig bebyggelse som først antatt. Vi føreheld oss til dagens lovverk, men det kan kome endringar som</i></p>		

gjer at VA må vurderast på nytt. Dette vil uansett bli eit tema i KU for innspela som har gått vidare i grovsilinga.

Samla sett er all infrastruktur i Leveldåsen på plass. I så måte er området tilrettelagd for fleire einingar. Likevel kjem utbygging i konflikt med naturverdiar, jordressursar og landbruksinteresser, og ei evt. vidare utbygging må tilpassast desse omsyna.

Kjelder

Kartdata er i hovudsak henta frå GeoNorge og kommunens plandatabasar.

- Felles kartdatabase (FKB) og Matrikkelen – Benytta i fleire tema
- AR5 (Arealressurskart) og DMK (Digitalt markslagskart)
- Temakart:
 - «Naturtyper, naturmangfold» frå Miljødirektoratet – Tema: *Naturtypar og naturmangfald*
 - «Inngrepsfri natur i Norge» frå Miljødirektoratet – Tema: *Inngrepsfrie naturområde*
 - «Vegetasjon» frå NIBIO – Tema: *Beitebruk og beiteareal*
 - «Karbonrike areal» frå NIBIO – Tema: *Karbonrike areal*
 - «Aktsomhetskart» (2025) frå NVE – Tema: *Naturfarar*
 - «Dyrkbar jord» (2025) frå NIBIO – Tema: *Dyrka og dyrkbar jord*
- Føie AS v/ planavdelinga – Tema: *Straum*
- Vann-nett.no – Tema: *Vassmiljø*
- Regionalplan for Nordfjella og Raudafjell (2014-2025) (erstatta KDP for villrein i Nordfjella) – Tema: *Leveområde villrein*
- Rapport: «Slokkevann i områder uten kommunalt vannledningsnett» (18.03.2024) – Tema: *Innsatstid utrykkingskøyretøy*
- Renovasjonspunkt, Hallingdal renovasjon: [Finn ut hvor du leverer avfall - Sortere](#) Tema: *Tilknytt renovasjonspunkt*
- “Sangefjell-området historie” av Einar A. Eriksen – Tema: *Historikk*

Uttalelsene i sak «Straumnett i Ål kommune – grunnlag for kommuneplanens arealdel for fritidsbebyggelse»

Det vises til anmodning om uttalelse i sak 'Straumnett i Ål kommune til bruk i kommuneplanens arealdel for hytter', datert 12.02.2026.

Føie har etter energiloven områdekonsesjon i Ål kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

Per dags dato foreligger det enkelte kapasitetsutfordringer i forespurt området.

Generelt:

- Det etableres som hovedregel ikke ny forsyningskapasitet før eksisterende kapasitet er fullt utnyttet.
- Utbyggere kan pålegges å betale anleggsbidrag i henhold til gjeldende forskrifter og regelverk.
- Flere områder i kommunen står overfor et forventet økt effekt- og energibehov, og tidspunkt for investeringer må vurderes grundig for å sikre samfunnsøkonomisk riktige løsninger.
- Ved innmeldt konkret kapasitetsbehov vil nettselskapet utarbeide interne analyser for å vurderinger basert på modenhet for investeringer. Disse interne analysene inngår ikke i uttalelser eller formelle svar til kommunen.

1. Felles for elektriske anlegg

1.1 Adkomst og terrengendringer

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

1.2 Grunneieravtale for bygging, drift og vedlikehold av nettet

Nye elektriske anlegg som etableres innenfor det aktuelle planområdet skal avtales gjennom en tinglysbar grunneieravtale. Avtalen skal sikre Nettselskapet en rettighet til å etablere, føre frem, ha liggende og opprettholde et elektrisk anlegg over eller på Eiendommen, med en tidsavgrenset og varig karakter.

Rettigheten omfatter adgang til å etablere nye elektriske anlegg, samt gjennomføre fremtidige utskiftninger, fornyelser, oppgraderinger, ombygginger, inspeksjoner, vedlikeholds- og reparasjonsarbeider, herunder nødvendige grave- og sprengningsarbeider som står i direkte tilknytning til anlegget.

Nettselskapet gis i tillegg rett til nødvendig og hensiktsmessig adkomst over Eiendommen for

utførelse av ovennevnte tiltak.

1.3 Støy fra transformatorstasjon

Vi gjør også oppmerksom på at det finnes eksisterende transformatorstasjoner og nettstasjoner i planområdet. Eventuelle ulemper og avbøtende tiltak for planlagt bebyggelse i denne forbindelse er ikke vårt ansvar. Utbygger må ta hensyn til støy fra transformatorstasjoner og nettstasjoner ved utforming av ny bebyggelse.

1.4 Inntegning på plankart og tildelte kartskisser

I tilfeller hvor det deles ut kartskisser med inntegnede elektriske anlegg, gjelder følgende forutsetninger:

Nettselskapet har eksisterende elektriske anlegg innenfor det aktuelle planområdet, slik det fremgår av vedlagte kart. Kartmaterialet stilles til disposisjon utelukkende for det formål å besvare forespurt planarbeid, og kan kun benyttes innenfor følgende rammer:

- Brukes kun som underlag for forespurt planarbeid
- Bør slettes etter bruk - husk at nettet endrer seg kontinuerlig
- Må ikke oversendes andre uten netteiers samtykke
- Må ikke anses som kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Føie AS

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen*, pkt 6.2.5.

Arealer og eiendommer som brukes til, eller i fremtiden skal brukes til transformatorstasjoner evt nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1500, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.

1.5 Andre forhold

I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye bygninger i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm. Det må avklares i hvilken grad eksisterende ledninger/kabler eventuelt kan benyttes, om nye ledninger/kabler må legges og om det er behov for ny(e) nettstasjon(er).

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert eventuelle kostnader til erverv av nye rettigheter. Nye traséer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det vi har til de eksisterende traséene. Normalt er dette stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av plass til ny trasé og/eller nettstasjon(er).

Dersom det er aktuelt med alternativ energiforsyning til området, f.eks. fjernbåren varme, ønsker vi at dette avklares så tidlig som mulig da dette påvirker behovet for elektrisk strøm.

Ved bygging i nærheten av luftledninger, gjøres det oppmerksom på at det ikke nødvendigvis er samsvar mellom hvilken avstand som er nødvendig for å komme under anbefalt utredningsgrense for magnetfelt og gjeldende byggeforbudsbelte.

2. Anlegg etablert etter anleggskonsesjon (normalt regionalnett) *ikke aktuelt i denne saken*

2.1 Eksisterende høyspenningsanlegg

Vi vil gjøre oppmerksom på at planområdet krysses av høyspenningsanlegg som er bygget etter anleggskonsesjon gitt av Norges Vassdrags- og Energidirektorat (NVE). Kraftledninger og kabelanlegg bygget etter anleggskonsesjon er i hovedsak unntatt fra Plan- og bygningsloven, og for disse kan det derfor ikke vedtas planbestemmelser eller vilkår som del av reguleringsplan for andre tema.

Utgangspunktet er derfor at kraftledninger ikke skal inntegnes som et arealformål i en reguleringsplan, men bør innarbeides som *hensynssone (faresone)*. Byggeforbudsbeltet langs den aktuelle kraftledningen er totalt ____ meter, ____ meter målt horisontalt til hver side fra senter av ledningen.

For kabelanlegg kan det normalt iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som ____ meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

2.2 For anlegg etablert etter anleggskonsesjon gjelder følgende

Planlagt ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med elektriske anlegg må tas hensyn til i det videre planarbeidet. Vi må oppstille en del vilkår for at eventuelle omlegginger av nevnte <elektriske anlegg> skal kunne gjennomføres (se også pkt 1.4):

- Eventuelle nye kabler eller luftledninger som skal erstatte eksisterende anlegg, må minimum ha overføringskapasitet som tilsvarer den kapasiteten anlegget har i dag.
- Eventuelle ønsker om omlegging av eksisterende anlegg må meldes inn til oss i god tid før omleggingen ønskes utført. Omlegging kan være en tidkrevende prosess, og bør tas hensyn til ved utarbeidelse av eventuelle bestemmelser om særskilt rekkefølge for gjennomføring av de enkelte tiltakene i planen.
- Dersom tiltak skal gjøres på den aktuelle luftledning eller kabelanlegg, må det påregnes at det kan bli nødvendig å stille krav om tider på året som utkobling må være avgrenset til og hvor lenge anlegget kan være utkoblet. Dette begrunnes med behovet for kontinuerlig forsyning av strøm til kundene, jfr. også leveringsplikten i energiloven § 3-3.

- Omlegging av anlegg med spenning høyere enn 24 kV fordrer at vi søker NVE om endringer i de respektive anleggskonsesjonene for anleggene. Endring i anleggskonsesjon forutsetter blant annet at det finnes ekstern evne og vilje til full kostnadsdekning, slik at nettkundene ikke belastes omleggingen. Dette betyr at vi vil kreve full kostnadsdekning for omlegging. Utfallet av en konsesjonsbehandling kan ikke forskutteres.

2.3 Dersom nytt høyspenningsanlegg er planlagt i området

Ny <angi> kV høyspent <luftledning/ kabel/transformatorstasjon> er under planlegging og vil komme til å krysse området som vist på vedlagt kart. Det er søkt Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) om anleggskonsesjon (jfr. energiloven § 3-1) for etablering av anlegget. Vi ber om at den planlagte <traséen/arealet> innarbeides i planen. Det er også søkt om ekspropriasjon for etablering av anlegget, hvilket gjør at arealet i realiteten er båndlagt for formålet, jfr. areinnslova § 28.

3. Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

Anlegg under 24 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Omlegging av disse anleggene fordrer ikke søknad om endring av konsesjon, men en del hensyn må likevel ivaretas.

3.1 Eksisterende høyspennings luftledning

Det må tas hensyn til høyspenningsluftledninger som ligger innenfor planområdet. Ledningene har et byggeforbudsbelte på totalt 15 meter, 7,5 meter målt horisontalt ut til hver side fra senter. Vi ber om at traseen med byggeforbudsbeltet registreres i planen som arealformål trasé for nærmere angitt teknisk infrastruktur, jfr. Plan- og bygningsloven § 12-5 nr 2 eller som en hensynssone (faresone).

3.2 Eksisterende høyspenningskabler

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 2 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres. Det må bestilles kabelpåvisning for å få en nøyaktig kartfesting av kabelens plassering i terrenget.

3.3 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende frittliggende nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det settes av plass til å etablere en eller flere nye nettstasjoner i området. Nettstasjonen(e) bør av hensyn til effektuttaket plasseres omtrent som skissert på vedlagte kart. Kontakt vedrørende dette temaet rettes til Føie AS.

En nettstasjon ønskes plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisoner. Størrelsen på nettstasjonen kan være opptil 15 m².

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Det stilles i slike tilfeller særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjoner innenfor planområdet. For både nye og eksisterende nettstasjoner gjelder at disse må stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

Vi ser at det ofte dessverre ikke blir tatt hensyn til disse avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Følgende må spesifikt ivaretas i plan med bestemmelser:

- Der nettselskapet har angitt behov for plassering av ny nettstasjon, må det reguleres et areal til slikt formål
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

3.4 (Aktuelt når konkret plan foreligger) Hvis behov for særskilt trasé for strømfremføring (f eks når veigrunn ikke kan benyttes):

For strømforsyning av ny bebyggelse vil det være nødvendig å etablere ny høyspenningsforsyning inn i området. Med hensyn til hva som vil være beste tilkoblingspunkt i eksisterende nett, ser vi at det vil være nødvendig å anlegge en trasé fra <angi> og inn mot anmerket område hvor det er aktuelt å plassere en ny nettstasjon. Se vedlagt kartskisse. Vi ber derfor om at det i planen etableres trase for anlegg som beskrevet. Dersom det ikke er aktuelt å anlegge vei i samme korridor, kan kabelgrøft gjerne kombineres med gangsti eller friområde. Det viktige er at det ikke planlegges bebyggelse over kabelgrøften. Normalt byggeforbud langs kabelgrøfter er <avstand> meter målt horisontalt fra <kabelgrøftens ytterkant/midt kabelgrøft>.

4. Andre forhold

Vi ønsker å bli kontaktet i god tid før utbygging, slik at vi kan planlegge nye anlegg og angi hvor vi ønsker at utbyggere skal grave kabelgrøfter inn til bygninger. Før selve arbeidet i utbyggingsområdet starter opp, ønsker vi også å avklare fremdriftsplan med utbygger.

Det er også viktig at nye utbyggingsområder/teknisk infrastruktur planlegges slik at spesielt våre høyspenningsledninger ikke må flyttes. Når kabler flyttes, må disse kappes og skjøtes. Basert på en samfunnsøkonomisk vurdering bør slike skjøter reduseres til et minimum, da disse erfaringsmessig kan medføre større risiko for feilsituasjoner i nettet og en mer ustabil strømleveranse.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter når det gjelder tilpasning av våre anlegg i den nye reguleringsplanen Føje AS