



Sirdal kommune

Enhet for arealforvaltning

Forespørsel om oppstartsmøte for reguleringsplan

Forskrift (FOR-2017-12-08-1950) om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven.

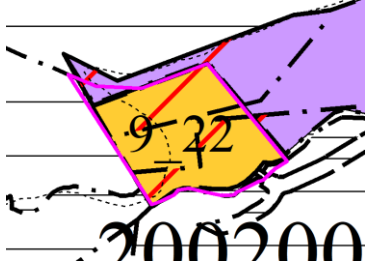
Fastsatt ved kongelig resolusjon 8. desember 2017 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-1. Ikrafttredelse fra 01.01.2018.

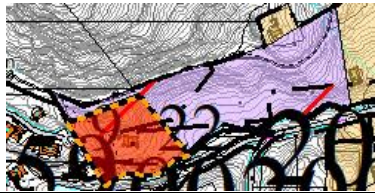
Krav til planinitiativet

Private forslagsstillere skal sende et planinitiativ til kommunen senest samtidig med forespørsel om oppstartsmøte etter plan- og bygningsloven § 12-8 første ledd andre punktum.

Det bes om oppstartsmøte for følgende planinitiativ:
Sted: Slettekvæv Skiforeningstomta, Sinnes
Gnr: 9 Bnr: 42
Hjemmelshaver: Sinneshyttå AS v/ Tor Sigve Vik
Forslagsstiller: Sirdal Hytteutvikling AS
Regulant: Karttjenester AS
Kontaktperson: Jøren-Ola Ousdal Telefon: 45865410 Epost: jorenola@karttjenester.no

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet.

Følgende skal redegjøres	Forslagsstillers vurdering	Kommunens vurdering
a) Formålet med planen	Tilrettelegge for bygging av fritidsboliger med atkomst, parkering og øvrig infrastruktur. Foreta mindre justering av trase for Slettekvævveien for å legge til rette for videreføring av turvei / løypetrase mot øst.	Samsvarer med kdp: 9/42 – gjelder omdisponering av tomt ved nedfarten til Ålsheia skisenter. Formål næring ble endret til fritidsbebyggelse i vedtatt kommunedelplan Sirdal nord.
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	Forslag til planområde som vist i vedlagt ortofoto («Planområde»). Planområdet tilsvarer eiendomsområdet for gnr/bnr 9/42 pluss noe areal inn på gnr/ bnr 9/9 i vest og nordvest. Virkninger utenfor planområdet vil primært være knyttet til landskap, økning i trafikk på atkomstvei, økning i ferdsel i området omkring og økt lokal næringsvirksomhet / handel.	<p>Planområdet har mindre avvik fra avsatt område 9_22 i kdp SN,</p>  <p>I planbeskrivelsen må det gjøres vurdering av virkning som vil påføres området rundt planområdet. Gjelder forhold som omtalt av forslagsstiller.</p> <p>Området er planlagt å ha atkomst via Slettekvæven. Det må vurderes at atkomstveien har kapasitet (jfr. retningslinjer for private veier) til ytterligere trafikk/utbygging. Det må være fokus på gangvei/sti for myke trafikanter slik at det er mulig å gå til fylkesvei uten å gå langs kjøreveien.</p> <p>Planen må ivareta atkomst til næringsområde på</p>

		eiendommen 9/6 tilgrensende planområdet. 
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Bebyggelsen planlegges i form av 8-12 boenheter. Videre prosess vil avklare fordeling mellom frittstående og vertikaldelte. Atkomst inn i området vil være via avkjørsel rett etter broa. Løsninger mht videre atkomst internt og parkering (på tomt / evt på felles plass) vil skje i den videre prosess. Planen vil også tilrettelegge for atkomst videre østover på eiendommen gnr/bnr 9/6. Skiløype / turvei som kommer fra Beinesvatn (ref Slettekvæv-planen) og skal videre østover vil bli innregulert gjennom planområdet. Eksisterende hytte på eiendommen planlegges revet.	Det vises til svar i pkt a), b) d) og g) Det vises til kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 hvor den overordnede arealstrategien er å « <i>Sikre høy arealutnyttelse rundt knutepunkt med eksisterende infrastruktur/utbyggingsområder.</i> » Avsatt område for fritidsboligbebyggelse 9_22 er i denne kategorien.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	Maks BYA pr boenhet vil være i størrelsesorden 80m ² (eks parkering) Maks mønehøyder avklares nærmere i videre planarbeid.	Ok Det vises til § 7 og øvrige bestemmelser til kdp Sirdal nord, samt kommentar i pkt. c) ovenfor.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Som normalt ift dagens krav til fritidsbebyggelse. Frittstående bygg planlegges som utgangspunkt i «Chaletstil». Aktuelt å kombinere overbygging av parkeringsplasser med terrasser i front av byggene der det ligger terrengmessig til rette for dette. Bestemmelser vil tilrettelegge for bruk av solceller.	Ok
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Terrengforholdene i planområdet tilsier at negative silhuett-effekter av ny bebyggelse ikke vil være noe problem. Det er allerede eksisterende fritidsbebyggelse i området og tiltaket vil bidra til å forsterke dette. Bebyggelsen vil tilpasses omgivelsene gjennom materialvalg og fargebruk.	Som i pkt. d) For øvrig vises til § 7 og øvrige bestemmelser til kdp Sirdal nord. Avstand til vassdrag iht. bestemmelse i kdp må ivaretas.

<p>g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>I kdp Sirdal Nord er planområdet avsatt til fritidsbebyggelse, jmf vedlagt kart «Plansituasjon-Kp». Skiløypetrase som er vist gjennom vestre / midtre del av planområdet vil bli lagt om og krysse planområdet helt i sør.</p> <p>Gjeldende planer i området er vist i vedlagt kart «Gjeldende planer». En vesentlig del av planområdet inngår i planen for Ålsheia skisenter (PlanID 2003012) og tilsvarende areal vil da utgå av denne planen. Sørlig del av planområdet inngår i plan for Slettekvæven (PlanID 2020003). Ny plan for Slettekvæv er i avsluttende fase med diverse endringer. Den nye planen legger til grunn at delen som omfatter atkomstvei (som skal legges noe om) og skiløype mm vil erstattes av denne planen.</p>	<p>For øvrig vises til § 7 og øvrige bestemmelser til kdp Sirdal nord.</p> <p>Planbeskrivelsen må inneholde vurdering av avvik fra kommunedelplan Sirdal nord og konsekvenser av avviket.</p>
<p>h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>Planen vil i hovedsak berøre landskap, friluftsliv og lokal næringsvirksomhet. Nødvendig oppgradering av atkomstveien (Slettekvævveien) ift pågående / forventet utbygging i området er ivaretatt i plan for Heimre Kvednusbakken (PlanID 2019004).</p> <p>Det er ikke registrerte / kjente kulturminner innenfor området eller i umiddelbar nærhet som må hensyntas (jmf kart «Kulturminner»). Det foreligger ikke observasjoner av rødlistearter i eller i umiddelbar nærhet av planområdet. Et mindre areal i sørøstre del av planområdet inngår i et myrareal som strekker seg videre østover langs bekken. Det foreligger ikke andre registreringer av spesielle naturverdier innenfor planområdet (jmf kart «Plansituasjon BMF»).</p>	<p>I planbeskrivelsen må det gjøres vurdering av vesentlige interesser som berøres av planinitiativet og virkning som vil påføres området. Dette omfatter også vurdering etter Naturmangfoldloven.</p>
<p>i) Hvordan samfunns-sikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet</p>	<p>Belyses gjennom egen ROS-analyse. Situasjon ift naturfare i området er vist i vedlagt kart «Naturfare». Vesentlige deler av planområdet ligger innenfor aktsomhetsområde for snøskred (NAKSIN). Aktsomhetsområde for flom (NVE) langs utløpsbekken fra Beinesvatn strekker seg noe inn i planområdet. Videre planarbeid vil kreve avklaring av dimensjonerende fareområder for både ras og flom.</p>	<p>Det må foreligge fagkyndige vurderinger av flom – og skredfare, (gjelder også vei, parkering og anlegg). Eventuelle nødvendige sikringstiltak må innarbeides i reguleringsplanen.</p> <p>ROS-analyse/overordnet VA-plan må beskrive</p>

		løsning for slokkevann og overvann.
j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart	Varsling av offentlige instanser, organisasjoner og private parter i hht normal prosedyre.	Ok
k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte	Primært gjennom ordinær prosess med varsling / innspillsfase og offentlig ettersyn av konkret planforslag.	Ok
l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om KU, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt	Planlagt bebyggelse vil ligge innenfor areal avsatt i kdp Sirdal Nord. Eventuelle mindre avvik fra overordnet plan vil bli beskrevet og grundig vurdert i planbeskrivelsen. Planen anses ikke å bli omfattet av krav om KU i hht forskriften.	Nei. Det vises til pkt. g) vedr. vurdering av avvik fra kommunedelplanen.