



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.

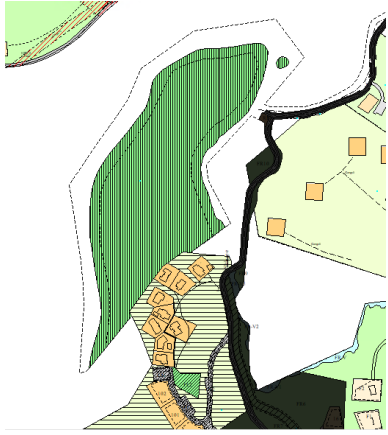
Fastsatt ved kongelig resolusjon 8. desember 2017 med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-1. Ikrafttredelse fra 01.01.2018.

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: Sageneset, Omlid |
| Gnr: 19 Bnr: 96 og del av 33 |
| Hjemmelshaver: Sageneset Feriesenter AS |
| Forslagsstiller: Sageneset Feriesenter 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 utbygging av fritidsenheter og tilhørende infrastruktur. | <p>Det vises til vedtak i k-sak 21/80.</p> <p>Ved oppstart må det vises til avvik fra konseptet som ble godkjent opprinnelig. I planbeskrivelsen må det vurderes konsekvensene av avvik fra opprinnelig konsept for utbyggingen ev. andre avvik fra kommunedelplan Sirdal nord.</p> |
| b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet | Forslag til planområde som vist i vedlegg. Realisering av plan vil gi tilhørende økning i trafikk, ferdsel mm i området. | <p>Virkning av forslag utenfor planområdet må beskrive i planbeskrivelsen.</p> <p>Planområdet må være iht. vedtak i k-sak 21/80. Dette innebærer at det må reguleres atkomstvei frem til kobling med atkomstvei regulert i plan ID 2014011 (ny plan 2020002)</p>  |
| c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak | Det er planlagt ca. 20 fritidsenheter, garasjeanlegg m/ skiboder, fellesbygg, stier, gangbroer og heisanordning / trapp for atkomst i det bratte terrenget. Se vedlagt skisseprosjekt fra Ramp Arkitekter, desember 2020. | Reguleringsplanen må ivareta krav i kommunedelplan Sirdal nords bestemmelse § 7. <i>«Bebyggelsen skal ha god tilpasning til landskap og terreng. Silhuettvirkning skal unngås. Ved bygging i utfordrende terreng skal det sammen med reguleringsplan</i> |

| | | |
|--|---|---|
| | | <i>leveres landskapsanalyse som visualiserer konsekvensene av utbyggingen»</i> |
| d) Utbyggingsvolum og byggehøyder | Fritidsenhetene planlegges i to etasjer pluss et inngangsparti på terrengnivå, jmf skisseprosjekt fra arkitekt. Maks BYA i underkant av 60m ² . | Det vises til pkt c) ovenfor |
| e) Funksjonell og miljømessig kvalitet | Enhetene planlegges plassert i fire rekker der de nederste har atkomst fra parkeringsnivå. Heisanordning / trappeoppgang gir atkomst til nivå 2, 3 og 4. Hver fritidseiendom får plass til en bil under tak i garasjeanlegg og en bil utenfor. Et fellesbygg planlegges øverst på tomten. Fellesbygget vil ha et overbygd areal med sitteplasser for opphold og samvær. | Det vises til pkt c) ovenfor Må beskrives i planbeskrivelsen samt inngå i øvrige plandokumenter. |
| f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser | Bygningene er tenkt utformet slik at terrenginngrep i vesentlig grad reduseres, jmf skisseprosjektet. Gjennom dette vil mye av vegetasjonen i området kunne opprettholdes. Flatt tak med torvtække vil også bidra til terrengtilpasningen. Torvtakene vil da også utgjøre del av utsiktspildet for bakenforliggende bebyggelse. | Det vises til pkt c) ovenfor Må beskrives i planbeskrivelsen samt inngå i øvrige plandokumenter. |
| g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid | Området ligger i kdp Sirdal Nord med arealformål fritidsbebyggelse, nåværende. Foreslått planområde vil overlape del av reguleringsplan Omlid – Sageneset Camping, planID 1990007. Planområdet grenser inntil reguleringsplan Omlid_Brende Myrane, planID 2005004 (ny helhetlig plan for dette området er under utvikling, PlanID 2020002). | Det vises til pkt a) ovenfor |
| h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet | Landskap, nærhet til vassdrag, noe redusert areal for campingdrift, næringsutvikling i tilknytning til utbygging og drift. | Må beskrives i planbeskrivelsen, inngå i ROS- analyse og ivaretas i plankart og bestemmelser |
| i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet | Belyses gjennom egen ROS-analyse. Betydelige deler av planområdet ligger i aktsomhetsområde for ras og egen vurdering av dette må utføres. | Må beskrives i planbeskrivelsen, inngå i ROS- analyse med fagkyndig rapport. Eventuelle sikringstiltak iht rapport må inngå i plankart og bestemmelser. I overordnet VA-plan må det beskrives hvordan krav til slokkevann jfr. PBL § 27-1 skal ivaretas. Noen momenter fra brann: |

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>Det fremkommer at det skal</p> <ul style="list-style-type: none">• bygges i bratt terreng,• terrenginngrep skal være minimal,• vegetasjon i størst mulig grad skal beholdes, og• det skal legges torvdekke på takene. <p>Med grunnlag i dette bør ROS-analysen belyse:</p> <ul style="list-style-type: none">• faren for utmarksbrann – brann sprer seg svært hurtig i meget skrånende terreng.• begrenset mulighet for tilkomst for brannslukking i bratt terreng med vegetasjon – det bør tilrettelegges for hurtig slukkeinnsats fra beboerne selv• Vegetasjon i området gir en utmarksbrann god tilgang helt inntil og kanskje også under boligmassen om dette ikke er beskrevet nøyere – vegetasjon tett inntil boligmassen øker alltid brannfaren, brann i vegetasjon under boligmassen bør absolutt forebygges• Møteplass ved brann er gjerne på parkeringsplass, men her vil brann og brannrøyk stige oppover og hindre en slik løsning – hvordan vil dette blir løst, hvor tenkes det at møteplass ved |
|--|--|--|

| | | |
|--|--|--|
| | | <p>brann skal være slik at den ansvarlige eller brannvesenet hurtig kan finne ut at alle er evakuert?</p> <p>Garasjeanlegg vil trolig tilrettelegges for lading av el-bil både inne og ute. Relatert til forebyggende brannvern må det sikres</p> <ul style="list-style-type: none"> • tilstrekkelig elektrisk kapasitet og forebygges «feil» lading (mye uttak på ikke tilrettelagte kurser) <p>tilkomst for brannvesenet til parkeringsanlegget.</p> <p>Teknisk drift -VA: Vannforsyning til Sageneset går i 90mm PE50-ledning. På land på Sageneset er det lagt inn i kartet 110mm PE50-ledning. Vi har ikke registrerte brannkummer i kartet på Sageneset. Ledningskartet er mangelfullt for området.</p> |
| 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, obs NVE må spesielt anmodes om uttalelse pga skred- og flomfare. |
| 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) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og | Planen omfattes ikke av KU-forskriften. Viser ellers til vedtak i kommunestyret 14.10.21, sak 21/80. | Ok, men det kreves en grundig vurdering jfr. pkt. a) ovenfor |

| | | |
|--|--|--|
| hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt | | |
|--|--|--|