



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: Svartevassåsen, Tjørhom
Gnr: 10 Bnr: 13
Hjemmelshaver: Tormod Frafjord
Forslagsstiller: Sinnes og Sol Tomteutvikling 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 fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur som en videreutvikling av eksisterende plan for Svartevassåsen.	ok
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet	<p>Forslag til planområde som vist i vedlagt kart over ortofoto («Planområde»).</p> <p>Planen grenser inntil eksisterende plan for Svartevassåsen og vil ha atkomst via denne. Virkninger utenfor planområdet primært knyttet til landskap, økning i ferdsel og økt lokal næringsvirksomhet / handel. Planen vil gi mulighet for kjøreatkomst til tre tomter i Svartevassåsen-planen som i dag ikke har dette.</p> <p>På bakgrunn av vedtaket i k-sak 23/36 sendte Karttjenester AS forslag til ny plangrense den 16.06.2023:</p> <p>Vedlagt kart med forslag til ny plangrense. Nedenfor er plangrensa vist ift gjeldende plan for Svartevassåsen (minus de tre sist godkjente tomtene).</p> <p>Legger til grunn at den østre av de to delene av planområdet som går inn i Svartevassåsen-planen ikke tas inn i ny plan, men vi må for sikkerhetsskyld vise aktuelt planområde slik. Antar at vi setter i gang en parallell prosess med endring av planen for Svartevassåsen for å unngå å måtte ta tomter fra Svartevassåsen inn i ny plan da veitilknytningen til ny plan vil endre parkeringsforhold for flere av tomtene i Svartevassåsen planen.</p> 	<p>Det ble avholdt oppstartsmøte den 25.04.2023. Ut fra planinitiativet og forslagsstiller/regulants presentasjon i møtet ble det klart at de ønsker å regulere til annet formål enn det som er godkjent i kommunedelplan Sirdal nord for eiendommen gnr. 10, bnr. 13.</p> <p>Forslagsstiller fremmet henstilling til kommunestyret om å regulere med avvik fra kommunedelplan Sirdal nord.</p> <p>I k-sak 23/36 ble det fattet følgende vedtak: <i>«Iht. PBL § 12-8, 2. ledd tillater kommunestyret ikke at det fremmes reguleringsplan for Svartevassåsen sør, på gnr. 10, bnr. 13, iht. forelagt planinitiativ og i brev av 01.05.2023.»</i></p> <p><i>Det kan tillates et mindre avvik fra formålet i kommunedelplan Sirdal nord, plan ID 2016008, for å sikre at planområdet Svartevassåsen sør kan benytte eksisterende atkomstvei i planområdet Svartevassåsen, plan ID 2011012.»</i></p> <p>Plangrense som foreslått i epost 16.06.2023 kan aksepteres, jfr. k-sak 23/36.</p>
c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	Det må etableres nye veier inn i området fra veinett i eks plan for Svartevassåsen. Innledende vurdering tilsier ca 35 hytter. Det vil også bli planlagt fellesarealer i området for lek og felles uteopphold.	Viktig at det reguleres med felles atkomstvei som til Svartevassåsen. Det må i planbeskrivelsen vurderes at krav i retningslinjer for

	Løsning for atkomst frem til fremtidig skiløype i Tjørhomheia, evt annen del av løypenettet, må avklares.	prosjektering av private veier er fulgt. Pga. mindre planområde regner vi det som sannsynlig at antall fritidsboliger reduseres. Tilkomstløype til framtidig skiløype i Tjørhomheia må ivaretas i planforslaget.
d) Utbyggingsvolum og byggehøyder	I utgangspunktet maks BYA ca 250 m2, men vil bli gjort nærmere vurdering av dette. Byggehøyder etter nærmere vurdering i senere planfase.	BYA – ok For byggehøyder må det tas hensyn til bygg ikke blir eksponert eller at det blir siluettvirkning.
e) Funksjonell og miljømessig kvalitet	Som normalt ift dagens krav til fritidsbebyggelse. Bestemmelser vil tilrettelegge for bruk av solceller.	Viktig å tilrettelegger for bruk av solcelleenergi.
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser	Deler av utbyggingsområdet ligger på et platå der veianlegg i liten grad vil være synlig fra omgivelsene rundt. Enkelte tomter kan utfordre siluettvirkning og plassering og mønehøyde vil på disse vurderes nøye. Generelt for feltet gjelder at det har en begrenset eksponering ift de mest trafikkerte ferdselsårer omkring.	Se kommentar pkt. d)

<p>g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid</p>	<p>Ca 60% av planområdet er i overordnet plan avsatt som areal for fremtidig fritidsbebyggelse, se vedlagt kart «Overordnet plan». Det resterende ligger i kdp Sirdal Nord som areal avsatt til Idrettsanlegg. Det forelå for en del år siden tanker / planer om at Oskeheia kunne bygges ut med alpinanlegg og arealet har blitt liggende i kdp selv om ny alpinutbygging har skjedd i Tjørhomfjellet. I dagens situasjon med felles drift i Tjørhomfjellet og Ålsheia, og med fylkesveien imellom, fremstår det som lite sannsynlig at det vil skje en utvikling med etablering av et nytt alpinanlegg i dette området. Den del av planområdet som omfattes av dette formålet i kdp ligger også i utkanten av dette og har en begrenset utstrekning ift totalarealet. I kdp er det også lagt trase for langrenns-løype gjennom arealet avsatt for alpinanlegg. Vurderingene av aktuell trase for skiløype som reguleringsplanene for Svartevassåsen og Mulehei forutsetter etablert (jmf rekkefølgekrav i disse planene) tilsier også at kommunestyret har lagt til grunn at arealet her disponeres for andre formål enn alpinanlegg. Viser ellers til redegjørelse for historikk omkring dette i epost fra MBO 18.10.22.</p> <p>Det er også et areal avsatt til Fritids- og turistformål i kdp som grenser inntil planområdet i syd (ved Vehola). Bakgrunn for dette og status for evt planer her er for oss ukjent.</p> <p>Gjeldende planer i området er vist i vedlagt kart «Gjeldende reguleringsplaner». Planen med størst betydning er plan for Svartevassåsen. Atkomst til ny plan vil skje via veinettet i denne planen. Planen for Mulehei hyttefelt ligger også i nærheten (ca 200m), men med Svartevassåsen-planen imellom. Planen for Ukviglstøl kolonihage ligger 250-300m mot sør.</p>	<p>Planområdet må være iht. vedtak i k-sak 23/36.</p> <p>Ok</p> <p>Ok</p>
<p>h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet</p>	<p>De viktigste berørte interesser vil være landskap og friluftsliv. I tillegg også til en viss grad trafiksikkerhet gjennom eks plan for Svartevassåsen, som vil få noe øket trafikk. Det er ikke registrerte kulturminner innenfor området. Det er et registrert kulturminne ca 250m sør for planområdet (se vedlagt kart «Kulturminner»). Det foreligger heller ikke registreringer av spesielle naturverdier innenfor planområdet, herunder myrarealer eller vassdrag / bekker. Det er en rødliste-registrering ca 250m nord for planområdet (se vedlagt kart «BMF»).</p>	<p>Må være tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen.</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». Det er kun et par mindre arealer med rasfare i tilknytning til planområdet. Planområdet berøres ikke av flomfare. Det er enkelte bratte skrenter i området. Der bygge-områder evt blir liggende i nær tilknytning til disse må det gjøres nærmere vurdering mht evt sikrings-behov.</p>	<p>Må være tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen/ROS-analysen.</p> <p>Ev. krav til sikring skal innarbeides i reguleringsplanen.</p>
<p>j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart</p>	<p>Varsling av offentlige instanser, organisasjoner og private parter i hht normal prosedyre.</p>	<p>ok</p>
<p>k) Prosesser for samarbeid og med-virkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte</p>	<p>Primært gjennom ordinær prosess med varsling / innspillsfase og offentlig ettersyn av konkret planforslag.</p>	<p>ok</p>
<p>l) Vurdering av om planen er omfattet av forskrift om KU, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt</p>	<p>Vesentlige deler av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse og plan vil her være i tråd med overordnet plan. Selv om del av planområdet ligger som Idrettsanlegg (alpinanlegg) i kdp Sirdal Nord anses det ikke å være aktuelt med KU i hht forskriften. Det må imidlertid gis en beskrivelse og redegjøres for hvorfor det foreslås annen arealdisponering og evt konsekvenser ift overordnet plan.</p>	<p>Planområdet må være iht. vedtak i k-sak 23/36, jfr. pkt. b) og g) ovenfor.</p> <p>Avvik fra kommunedelplan Sirdal nord må beskrives i planbeskrivelsen.</p>