



PLANINITIATIV

Raskjelldalen hyttefelt

Sirdal kommune

19.02.2020



Innhold

1. INNLEDNING.....	3
1.1. Ansvarlige.....	3
1.2. Formålet med planen.....	3
1.3. Planområdet og omgivelsene	4
1.4. Plansituasjon og føringer	6
2. PRESENTASJON AV PLANIDÉEN	8
2.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	8
2.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.....	9
2.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder	9
3. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE	9
3.1. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser.....	9
3.2. Aktuelle utredningstema.....	9
4. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET	10
4.1. ROS-sjekkliste	10
4.2. ROS-analyse	11
5. KONSEKVENsutredning.....	12
6. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING	12
6.1. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	12
6.2. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart.....	12
6.3. Medvirkningsprosess	12
7. Vedlegg.....	12

1. INNLEDNING

Planinitiativet gjelder igangsetting med privat reguleringsplan for gård- og bruksnummer 10/5 og 10/6 Tjørhom. Reguleringsplan for Tjørhom hyttegrend (PlanID 2007024) skal innlemmes i planområdet for å få en helhetlig plan over området.

Planinitiativet oversendes i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) § 12-8, forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven §§ 1 og 2, og prop. 149 L.

Notatet omtaler premissene for videre planarbeid og redegjør for forhold som er lista opp i § 1 punkt a) til l) i forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl).

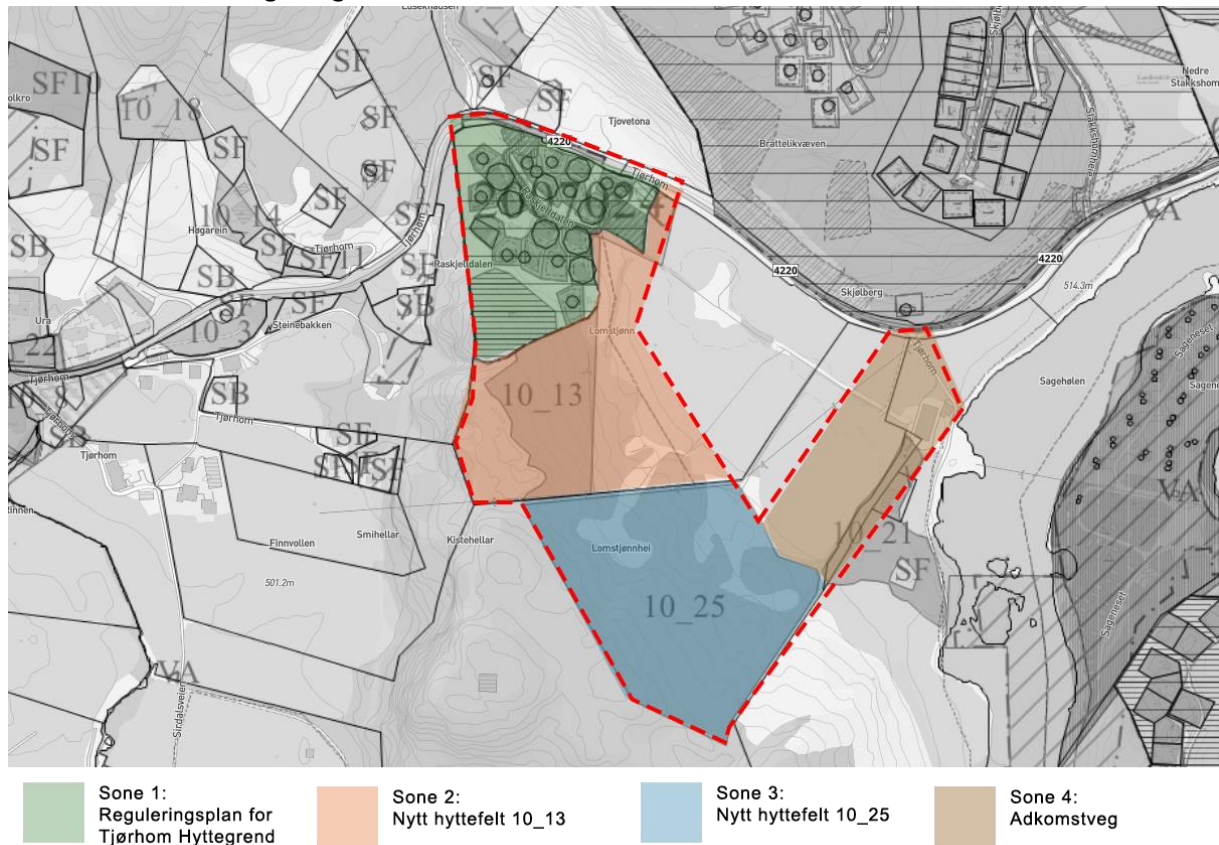
1.1. Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	Vial AS
	Kontaktperson	Stina Tran Huynh
	E-post	sh@vial.no
	Telefon	995 49 620 / 994 231 00
Forslagstiller	Firma	HOT eiendom AS
	Kontaktperson	Roy Hegre
	E-post	ro-hegr@online.no
	Telefon	911 37 141

1.2. Formålet med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Foreslått byggeområde ligger i tilknytting til eksisterende utbyggingsområder og er i tråd med kommunedelplanen for Sirdal nord. Planen skal også legge til rette for mindre endringer i reguleringsplanen for Tjørhom hyttegrend (PlanID 2007024).

1.3. Planområdet og omgivelsene



Figur 1 Oversiktskart over planområdet, inndelt i soner. Planområdet er markert med rød stipledd linje.

1.3.1. Planavgrensning og lokalisering

Planområdet ligger på Tjørhom i Sirdal kommune, sør for fv. 983 og ca. 500-600m fra Tjørhom sentrum. Vest for planområdet ligger Sageneset Feriesenter, og mot øst Sageneset Camping og Sagehølen. Planområdet er delt inn i 4 soner, se Figur 1.

Det er valgt å innlemme reguleringsplan for Tjørhom hyttegrend (sone 1), planID 2007024, i utarbeidelsen av denne reguleringsplanen, for å sikre at planen får en helhetlig løsning mellom den eksisterende og nye reguleringsplanen. Sone 2 og sone 3 planlegges som nye hytteområder og blir en forlengelse av det eksisterende hyttefeltet. I sone 4 skal det settes av areal til mulig adkomstveg inn til planområdet.

Foreslått planavgrensning går litt utenfor grensen som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Det er viktig å sikre tilstrekkelig areal for etablering av fritidsbebyggelse med tilhørende utearealer, snøopplagringsplass, parkering, samt adkomstveg inn til planområdet. For å få best mulig utnyttelse av planområdet er det valgt å utvide avgrensningen i 10_13 i sone 2, som er avsatt til fritidsformål i kommuneplanen.

Foreløpig planavgrensningen omfatter et areal på totalt 162,2 daa, hvor Tjørhom hyttegrend utgjør 27,8 daa. Konsekvensen av avviket fra kommuneplanen vil bli utredet grundig i planbeskrivelsen.

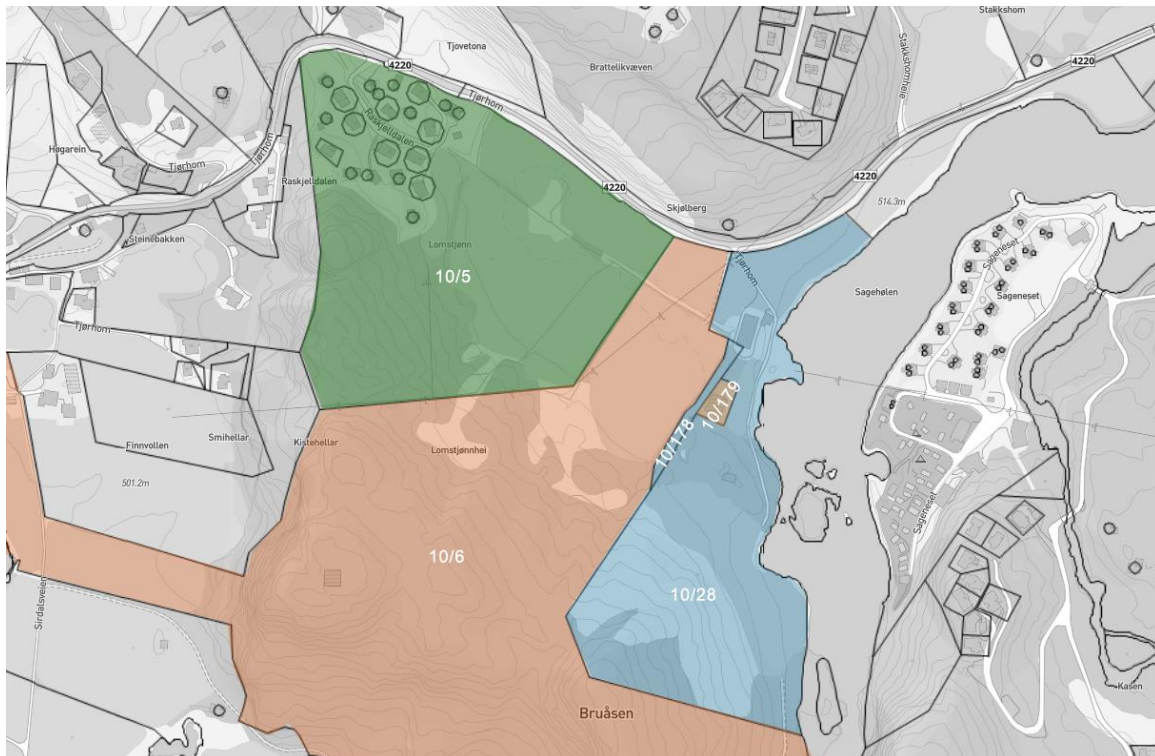
1.3.2. Beskrivelse av planområdet

Dagens arealbruk:

I dag finnes det kun eksisterende bebyggelse innenfor Tjørhom hyttegrend (sone 1). Området består av 19 hytter med tilhørende anlegg.

Sone 2 og 3 er ubebygde, og består hovedsakelig av skog med lav bonitet. Den eksisterende adkomstvegen i sone 4, har i dag avkjørsel fra fv. 983 og blir benyttet som adkomstveg til bolig- og redskapshus.

Eierforhold:



Gnr./bnr.	Hjemmelshaver
10/5	Arne Tjørhom
10/6	Jon Terje Tjørhom
10/28	Geir Magne Hadland
10/178	Helga Hadland
10/179	Hilde Marie Almås Morten Alexander Almås

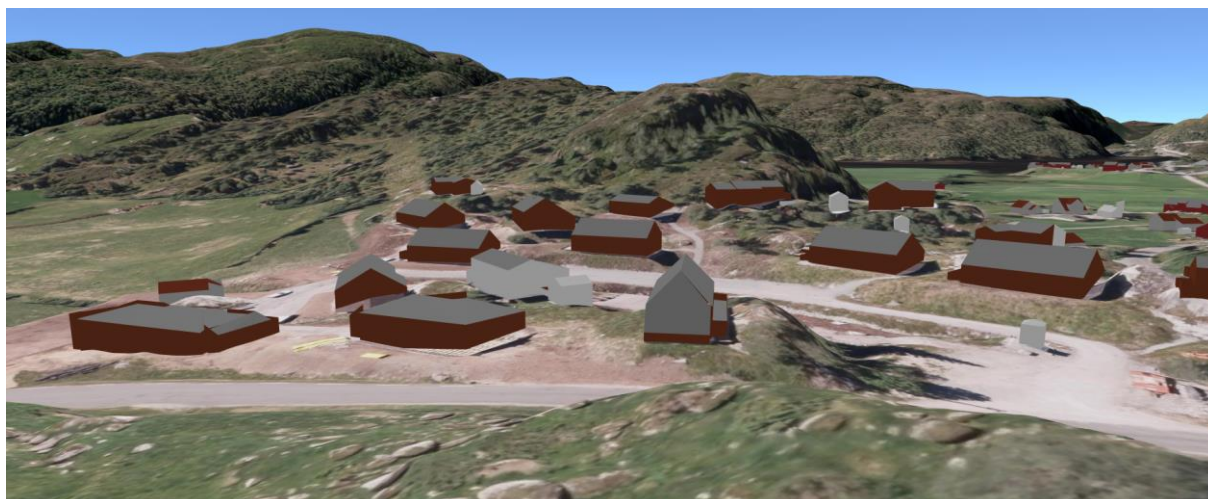
Tilstøtende arealbruk:

Planområdet grenser til skog og innmarksbeite i nord, skog i sør og både fulldyrka jord og skog i øst og vest.

Stedets karakter, struktur og bebyggelse

Foreslått arealbruk harmonerer med områdets karakter. Utbyggingsmønsteret består for det meste av fritidsbebyggelser i klynger, men også noen frittliggende eneboliger.

Landskap



Figur 2 Landskapsrommet i planområdet. Sett fra nord.

Landskapet i planområdet er relativt flatt i den nordlige delen og går over til mer terreng og fjell i retning sør. Planområdet ligger mellom 525-575 meter over havet. Terrenget skråer gradvis nedover mot øst. Mot vest går terrenget relativt bratt ned. Planområdet har utsikt mot Tjørhom hyttegrend i nord, Tjørhom sentrum i vest og Sageneset camping i øst.

1.4.Plansituasjon og føringer

1.4.1. Statlige og regionale planretningslinjer:

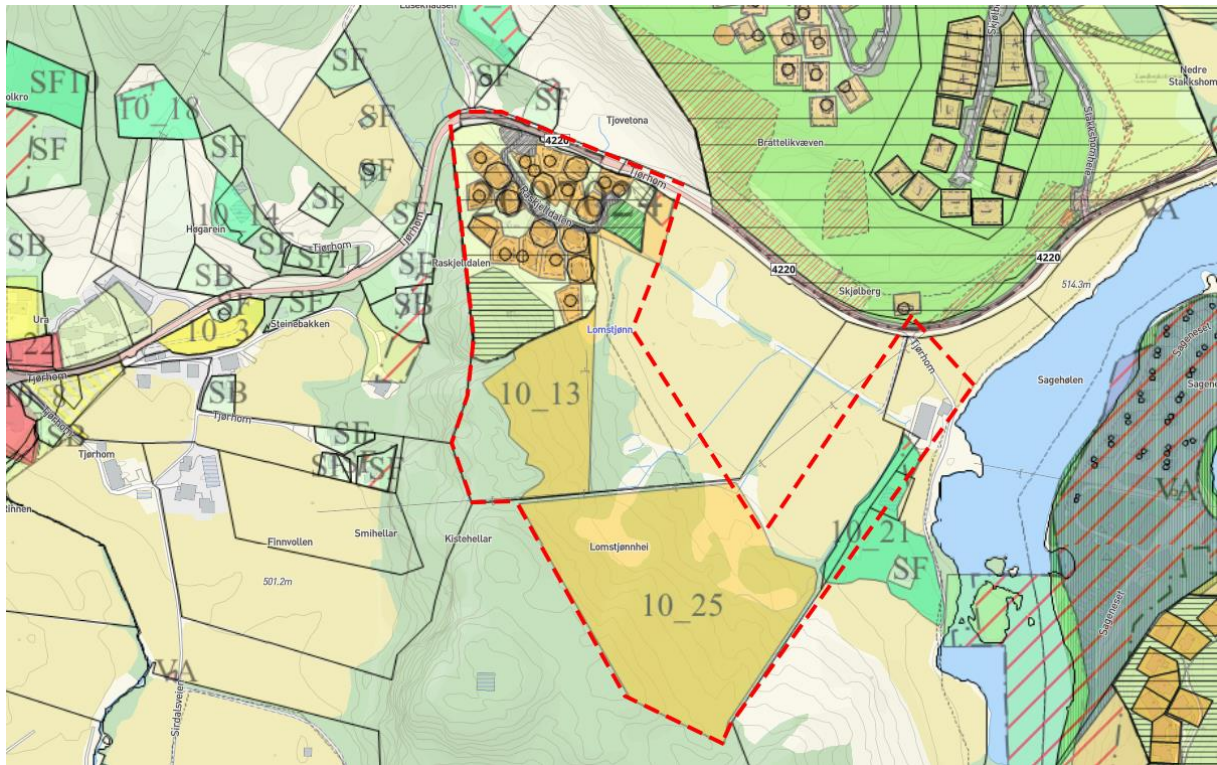
Nedenfor er relevante planretningslinjer, rammer og føringer listet opp

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)
Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)
Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:
 - Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
 - Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (2016)
Formålet med denne retningslinjen er å legge til rette for langsiktig arealdisponering som forebygger støyproblemer.
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (2012)
Hensikten med denne retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging.

1.4.2. Retningslinjer for planlegging av private veger i Sirdal kommune

Sirdal kommune har utarbeidet retningslinjer til bruk for planlegging av private veger til fritidseiendommer. Retningslinjene skal hjelpe private utbyggere til å planlegge tiltak som ivaretar brukerne på best mulig måte. Retningslinjene varierer etter hvor mange brukere som forventes å bruke vegen. Det er også skilt på veger brukt kun om sommeren og på vinterveger til helårsbruk. Retningslinjer vil bli brukt i reguleringsplanlegging og til utarbeidelse av tekniske planer til godkjenning i Sirdal kommune.

1.4.3. Forholdet til kommuneplan og kommunedelplan



Figur 3 Planområdet er i kommuneplanen regulert til fremtidig fritidsbebyggelse.

I kommunedelplan Sirdal Nord 2018-2030, er begge områdene 10_13 (sone 2) og 10_25 (sone 3) avsatt til fritidsformål. Planforslaget avviker noe fra kommunedelplanen for Sirdal nord, på vest- og østsiden av området 10_13. Dette skal utredes nærmere i planbeskrivelsen. Adkomstvegen inn til planområdet ligger innenfor 10_25 i kommunedelplanen. Området er avsatt til spredte boligbebyggelse. Rekkefølgekrav i kommunedelplan for Sirdal nord, skal ivaretas i planutarbeidelsen.

Kommuneplanens samfunnsdel 2018-2030 gir føringer og retningslinjer for planutarbeidelsen. Nedenfor gjengis relevante føringer for planområdet:

- Sikre høy arealutnyttelse rundt knutepunkter med eksisterende infrastruktur/utbyggingsområder.
- Utvikling av nye, større utbyggingsområder må sees i sammenheng med behovet for infrastruktur.
- Bevare attraktive natur- og friluftsområder, prioritere fortetting innenfor eksisterende utbyggingsområder.

- Arealplanlegging som forebygger risiko for tap av liv, skade på helse, miljø og viktige infrastruktur og materielle verdier.
- Klimatilpasning, ras- og flomproblematikk skal være tema i all kommunal planlegging.
- Vurdere kombinert bruk av bolig- og fritidsboligformål i områder hvor dette ikke medfører økte kostnader for kommunen.
- Gjennom planlegging tas det hensyn til klima, miljø, likestilling og folkehelse. Høyeste alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger skal legges til grunn.
- Reguleringsplaner skal ha klare, enkle og entydige bestemmelser for å effektivisere saksbehandlingen.
- Utbyggingsområde og ny bebyggelse nord for Dorgefoss skal kobles til hovedledningsnettet for vann og avløp der dette ikke medfører uforholdsmessige stor kostnad.
- Samla regulering for flere eiendommer foretrekkes for å oppnå bedre arealbruk og gjennomføringsevne. Utbyggingsverdiene kan fordeles gjennom jordskifte.
- Samordna planlegging og prosjektering som sikrer tilfredsstillende løsninger for veg og VA-anlegg fram til eventuell kommunal overtakelse.
- Fellesgodeproblematikk må synliggjøres bedre generelt og løses i samtlige aktuelle arealplaner.
- Bruke utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav i arealplaner for å sikre tilfredsstillende infrastruktur med tur- og skiløyper, gang- og sykkelveger samt felles- og serviceområder.

1.4.4. Forholdet til eventuelle reguleringsplaner og retningslinjer

Det er valgt å innlemme plan 2007024, detaljregulering for Tjørhom hyttegrend, med i reguleringen av planområdet. Adkomstvegen inn til området 10_13 vil være via den regulerte adkomstvegen i Tjørhom hyttegrend. Ved å innlemme plan 2007024 vil det bli en helhet med eksisterende reguleringsplan, slik at det ikke oppstår unødige uregulerte områder, og avkjørselen fra regulert veg/fylkesveg blir sammenfallende til det nye planlagte hyttefeltet. Rekkefølgekrav iht. Renovasjonsnormen – hytterenovasjon pkt. 4 og 4.1 skal ivaretas i reguleringen.

2. PRESENTASJON AV PLANIDÉEN

2.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planområdet ligger i et åpent landskap. Det er ingen høye bygg eller andre konstruksjoner som kaster noe vesentlig skygge over planområdet, og har dermed gode solforhold. Den nærmeste målestasjonen for vind er Tjørhom målestasjon i Sirdal kommune. Planområdet er mest eksponert for vind fra nordøst og vest, og det er ingen kjente lokalklimatiske forhold. Planområdet ligger i et fint naturområde.

Det planlegges hytter i god arkitektonisk kvalitet som skal være godt terrengtilpasset. Hyttene vil ha en tradisjonell standard og tilkoples kommunalt anlegg for vann og avløp.

2.2. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges å utvide hytteområdet på Tjørhom ved å etablere fritidsbebyggelser med tilhørende utearealer og adkomstveg.

Adkomstvegen inn til de nye hyttefeltene 10_13 og 10_25, vurderes gjennom 2 alternativer. Første alternativ er gjennom sone 4 (se Figur 1 på s.4), som en forlengelse av den eksisterende avkjørselen fra fv.983. Andre alternativ vil være gjennom adkomstvegen til Tjørhom hyttegrennd i sone 1. Konsekvensene av alternativene vil bli kartlagt i planutarbeidelsen.

Det kan bli aktuelt å legge høyspent i jordkabel. Aktuelle formål er fritidsbebyggelse, veg, parkering og grøntområde/friluftsområde.

2.3. Utbyggingsvolum og byggehøyder

For å få et sammenhengende og jevnt estetisk uttrykk er det et ønske om å benytte tilsvarende volum og høyder som i Tjørhom hyttegrennd. Det planlegges å legge til rette for tradisjonell hyttebebyggelse med tanke på volum og høyder.

3. VIRKNINGER PÅ OMGIVELSENE

3.1. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Forhold til analyse av området/nærområdet og generelle virkninger utenfor planområdet

Planområdet grenser til Tjørhom Hyttegrennd og vil være en forlengelse av det eksisterende hytteområdet. Planforslaget er i tråd med overordna plan, hvor planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.

Planarbeidets virkning utenfor planområdet vil være det en kan forvente ved etablering av nye fritidsboliger i et område. Det fører til økt trafikk, økt handel i nærområdet, økt bruk av alpinanlegget og liknende.

Omgivelser og landskap

Hyttene tilpasses omkringliggende terreng og det vil legges vekt på å gi hyttene et uttrykk som er godt tilpasset omkringliggende natur, gjennom fargevalg og bruk av materialer. Virkninger på landskapet og omgivelsene vil bli synliggjort og illustrert i planarbeidet.

Naturmangfold

Det er ikke registrert noen viktige naturarter innenfor planområdet, jf. Kartbaser på nettsidene Miljødirektoratets Naturbase, utført 03.12.2019.

Kulturverdier

Det er ingen kjente kulturminner innenfor planområdet, jf. kartbaser på nettsidene Kulturminnesøk og Miljødirektoratets Naturbase, utført 03.12.2019.

3.2. Aktuelle utredningstema

Det skal i planbeskrivelsen redegjøres om avviket fra kommunedelplanen og vurdere konsekvensen av dette. Det er foreløpig ikke identifisert andre aktuelle utredningstema utover det som er vanlig i detaljreguleringsplaner.

4. SAMFUNNSSIKKERHET – RISIKO OG SÅRBARHET

4.1. ROS-sjekkliste

For å få en rask oversikt over risiko og sårbarhet i planområdet er det tatt en gjennomgang av uønskede hendelser i form av en sjekkliste. Uønskede hendelser kommenteres i punkt 4.2.

VIRKSOMHETSRISIKO				
Tidligere bruk	Er området (sjø/land) påvirket/forurenset fra tidligere virksomheter? <ul style="list-style-type: none"> • Industrivirksomhet, herunder • avfallsdeponering? • Militære anlegg, fjellanlegg, • piggtrådsperringer? • Gruver, åpne sjakter, steintipper etc? • Landbruk/gartneri? 		X	
Virksomheter med fare for brann og eksplosjon	Er nybygg i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt risiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
	Er nybygg i området uforsvarlig? Vil nybygging utgjøre en økt risiko for omliggende bebyggelse dersom spredning?		X	
Virksomheter med fare for kjemikalieutslipp eller annen akutt forurensing	Er nybygg i nærheten uforsvarlig?		X	
	Vil nybygging legge begrensinger på eksisterende virksomhet?		X	
Høyspent	Går det høyspentmaster eller jordkabler gjennom området som påvirker området med magnetiske felt?		X	
	Er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		X	
TRAFIKK				
Ulykkespunkt	Er det kjente ulykkespunkt på transportnettet i området? Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet?	X		F1
Farlig gods	Er det transport av farlig gods gjennom området? Foregår det fyllings/tømming av farlig gods i området?		X	
Myke trafikanter	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet for gående, syklende og kjørende innenfor området? (Ved kryssing av vei, dårlig sikt, komplisert trafikkbilde, lite lys, høy fart/fartsgrense?) <ul style="list-style-type: none"> • Til barnehage/skole • Til idrettsanlegg, nærmiljøanlegg • Til forretninger • Til busstopp 		X	
Støy- og luftforurensning	<ul style="list-style-type: none"> • Er området utsatt for støy? • Er området utsatt for luftforurensning • f.eks. eksos fra biler, utslipp fra fabrikker? • Er området utsatt for svevestøv fra piggdekk/masseuttak eller lignende? 		X	

Ulykker i nærliggende transportårer	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer utgjøre en risiko for området i forbindelse med? <ul style="list-style-type: none"> • Hendelser på vei • Hendelser på jernbane • Hendelser på sjø/vann/elv • Hendelser i luften 		X	
SAMFUNNSSIKKERHET				
Kritisk infrastruktur	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området? <ul style="list-style-type: none"> • Elektrisitet • Tele, data, og TV-anlegg • Vannforsyning • Renovasjon/spillvann • Veier, broer og tunneller (særlig der det ikke er alternativ adkomst) • Finnes det alternativ tilgang/forsyning ved brudd/bortfall? 		X	
Høyspent/ energiforsyning	Vil tiltaket endre (svekke) forsyningssikkerheten i området?		X	
Brann og redning	Er det spesielle fare for terror eller kriminalitet i området? (ved plassering av utsatt virksomhet i området) <ul style="list-style-type: none"> • Er tiltaket i seg selv et sabotasje/terrormål? • Er det terrormål i nærheten? 		X	
Skipsfart 1	Er det planlagt en sjønær utbygging? Vil dette få konsekvenser for farleder eller strømforhold?		X	
Skipsfart 2	Er det fare for at skipstrafikk fører til: <ul style="list-style-type: none"> • Utslipp av farlig last • Oljesøl • Kollisjon mellom skip • Kollisjon med bygning • Kollisjon med infrastruktur 		X	

4.2. ROS-analyse

4.2.1. Radon

Aktsomhetsgraden for radon er angitt til å være moderat til lav ifølge kartdata fra NGU. Det innebærer en lav sannsynlighet for radonforekomst. Radon utgjør ikke spesiell risiko for liv og helse ved nyanlegg, da sikring ivaretas gjennom byggeforskriften.

4.2.2. Lyng/skogbrann

Brann kan utsette planområdet for fare. Sannsynligheten for at det skal skje er relativt liten, da det er sjeldent tørke og lange perioder uten nedbør.

4.2.3. Terrengformasjoner

Planområdet grenser til en relativ bratt skråning i vest. Ulykker kan forekomme og konsekvensen vurderes derfor som stor. Sikkerheten i forhold til skråningen bør undersøkes nærmere i planutarbeidelsen.

4.2.4. Ulykkespunkter

Det er registrert en trafikkulykke ved krysset Sirdalsvegen x Tjørhom i 1989. Enslig kjøretøy kjørte utfor venstre side i venstrekurve. Spesielle farer forbundet med bruk av transportnettet vurderes som liten.

5. KONSEKVENsutREDNING

I henhold til Forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften) [§ 6](#) og [§ 8](#) skal planer og tiltak som kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn konsekvensutredes.

I forhold til forskriften har planarbeid ingen forhold som krever at planen skal behandles etter Forskriften om konsekvensutredning. Planforslaget utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

6. PLANPROSESSEN OG SAMARBEID/MEDVIRKNING

6.1. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Er det vesentlig interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter innenfor planområdet. Forslagstiller har råderett over planområdet. Tilgrensede naboer vil bli hørt på vanlig måte.

6.2. Berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles ved oppstart

- Kommunen
- Berørte grunneiere, festere og naboer
- Fylkesmannen
- Fylkeskommunen
- Andre fagmyndigheter (i henhold til kommunens varslingslister)
- Andre lag og organisasjoner (i henhold til kommunens varslingslister)

6.3. Medvirkningsprosess

6.3.1. Varsel om oppstart

Varsel om oppstart sendes til alle berørte interesser som nevnt ovenfor. Det varsles i en lokalavis. Varselet kunngjøres også på kommunens hjemmeside. På hjemmesiden gjøres planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet tilgjengelig.

7. Vedlegg

Vedlegg til planinitiativet:

1. Vedlegg 1 - Planavgrensning