
Planinitiativ Storlia Sør- H12

**Detaljregulering for:
del av gbnr: 1° 7/4 i Sigdal**

HallingKonsult a.s.

18.10.21

Innhold

1. Kort presentasjon av prosjektet	3
1.1 Foreslått plangrense.....	3
2. Planstatus	3
2.1 Forholdet til gjeldende kommuneplan.....	3
2.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner	4
3. Konsekvensutredninger.....	4
3.1 Konsekvensutredningsforskriften	4
3.2 Forslagstillers vurdering av krav til KU	5
4. Sentrale tema i planarbeidet.....	5
4.1 Planfaglige tema- stikkord.....	5
4.2 Behovet for delutredninger/fagutredninger.....	9
4.3 Rekkefølgekrav	9
5. Planprosess og medvirkning.....	10
Vedlegg.....	10

1. Kort presentasjon av prosjektet

Et planinitiativ skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for en rekke forhold som er omtalt i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*. Blant annet skal planinitiativet beskrive formålet med planen, utbyggingsvolum, interesser og om forslaget skal konsekvensutredes etter KU- forskriften.

Bakgrunnen for dette planinitiativet:

Forslagstiller er Kristian Tunhøvd Medalen, 3359 Eggedal. Kristian Tunhøvd Medalen har ønske om å detaljregulere deler av eiendommen gbnr: 167/4 i Sigdal. Området er tidligere ikke regulert og utgjør om lag 7% av eiendommen 167/4. Området er omkranset av gbnr: 167/4 med unntak av grense mot gbnr: 167/1 i sørøst.

Hovedhensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse og tilhørende infrastruktur i tråd med gjeldende kommuneplan for Sigdal.

1.1 Foreslått plangrense

Foreslått plangrense vil i hovedsak følge avgrensning gitt i gjeldende kommuneplan for Sigdal (*planid: 2017001*). Det kan bli aktuelt å justere plangrense mot tilstøtende byggeområde for hytter i nordøst. Dette er i første rekke en tilpasning mellom ulike planområder/nivå. Tilpasningen mellom disse planområdene vil være tema på oppstartsmøtet, og særlig nordlig plangrense vil bli endelig definert på møtet med Sigdal kommune. Deler av allerede regulert område ønskes erstattet av ny detaljreguleringsplan- se også pkt. 2.2.

2. Planstatus

2.1 Forholdet til gjeldende kommuneplan

Området som ønskes regulert er omtalt som område H12 kommuneplanens arealdel for Sigdal. Området er definert som fremtidig byggeområde for fritidsbebyggelse. Planforslaget vil basere seg på de føringer gitt i kommuneplanen. Oppsummering av konsekvensutredning av kommuneplanen for området H12 (utklipp fra kommuneplan):

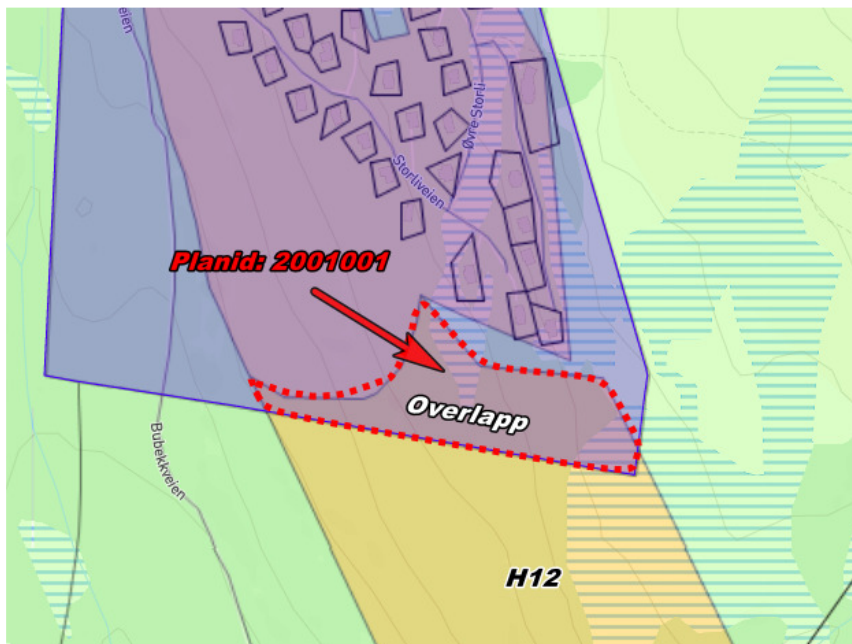
Oppsummering av konsekvenser:	
Positiv	<ul style="list-style-type: none">✓ Nærhet til eksisterende VA✓ Nærhet til eksisterende bebyggelse✓ Nærhet til sti- og løypenettet
Negativ	<ul style="list-style-type: none">✓ Øvre del eksponert mot snaufjell✓ Delen sør for Bubekk tar i bruk uberørt område
Ingen	<ul style="list-style-type: none">✓ Ingen kjent risiko for samfunnssikkerhet✓
Administrasjonens forslag: Vestre del opp til knekkpunktet mot fjellet foreslås som fritidsbebyggelse. Øvre og østre del mot snaufjellet tas ut. Nordlige deler av innspillet er allerede regulert til fritidsbebyggelse.	

Figur 1: Utdrag fra KU- kommuneplan Sigdal.

Ved konsekvensutredning på kommuneplannivå er det angitt at delen sør for Bubekk er et uberørt område og at det er påpekt at dette medfører en negativ konsekvens ved KU-vurderingen som er foretatt. Dette arealet ligger på tilstøtende eiendom og området er ikke en del av det som blir foreslått som planområde ved denne reguleringen.

2.2 Forholdet til gjeldende reguleringsplaner

Området H12 er ikke tidligere regulert og er ubebygget. Deler av området H12 overlapper i nord med et eksisterende planområde/hyttefelt. Her foreligger det en egen reguleringsplan, *Storlifeltet*, med planid: 2001001. Overlappende areal i nytt forslag til detaljregulering for *Storlia Sør- H12* skal erstatte sørlig del av reguleringsplanen fra *Storlifeltet*.



Figur 2: Overlapp mellom regulert område, Storlifeltet, og H12 i kommuneplan.

3. Konsekvensutredninger

3.1 Konsekvensutredningsforskriften

Etter forskrift om konsekvensutredninger (KU) skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Ansvarlig myndighet, i dette tilfelle Sigdal kommune, skal etter § 5 i forskrift om konsekvens- utredninger «tidligst mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 4.» For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8.

KU forskriften finnes her: https://lovdata.no/dokument/SF/forskrift/2017-06-21-854#KAPITTEL_1

3.2 Forslagstillers vurdering av krav til KU

Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 6 a) til c); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg I.

HallingKonsult a.s forutsetter at avvik av teknisk karakter i forhold til eiendomsforløp/overlappende planområder ikke regnes som nye byggeområder. Dette fremkommer også av veiledningsmateriellet til forskriften utarbeidet av kommunal og moderniseringsdepartementet.

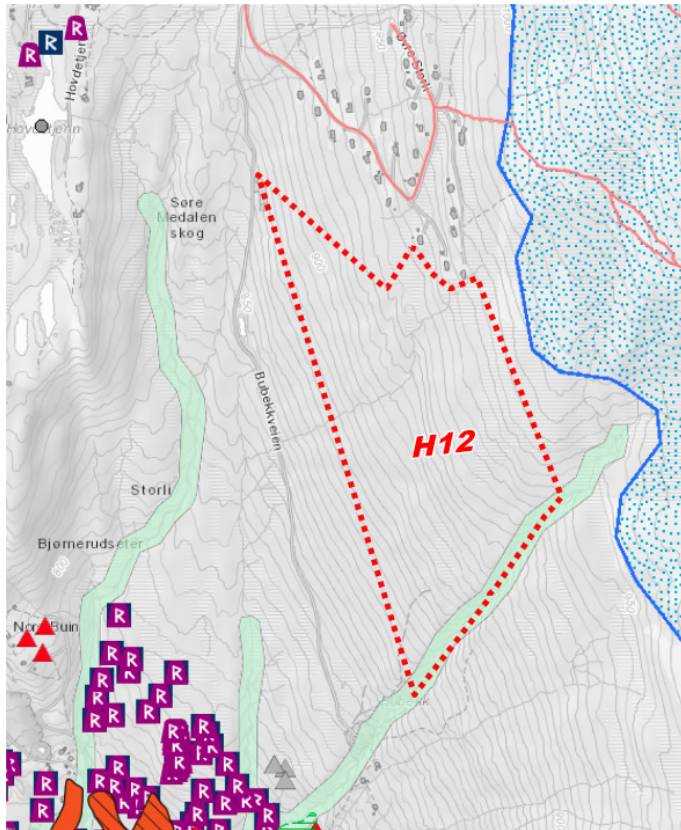
Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 7 a) og b).
Detaljreguleringen faller ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger § 8 a) og b); planen inneholder ikke tiltak nevnt i vedlegg II.

Oppsummert vurderes planforslaget og planlagt tiltak innenfor planområdet til ikke å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og faller dermed ikke inn under kriteriene i forskrift om konsekvensutredninger. Forslagstiller vurderer det dithen at behandling av planfaglige tema, avklart i kommende oppstartsmøte samt ROS-analyse og eventuelle delutredninger vil være tilstrekkelig for planlagt tiltak og detaljreguleringsplan.

4. Sentrale tema i planarbeidet

4.1 Planfaglige tema- stikkord

Naturmangfold, kulturminner, miljø og landskap: Ut fra tilgjengelig kunnskap er det ikke registrert spesielle forhold knyttet til flora/fauna i planområdet. Det vises til utsnitt under for ulike registreringer av natur- og miljøforhold (kilde: naturbase/artskart). Det er ikke gjennomført registrering av automatisk fredede kulturminner. En slik registrering vil bli bestilt i løpet av vinteren og trolig gjennomført til sommeren.



Figur 3: Utsnitt med parametere fra MDs Naturbase- planområde omtrentlig markert med rød linje.

Skogressursen, hovedsak gran, er tatt ut i store deler av planområdet. Areal mellom Bubekkveien og planområdet som er hogd vil bli plantet for å sikre ny foryngelse av granskog.

Det er i planområdet satt igjen mye lauvskog og en del gran. Området må karakteriseres som åpent etter hogsten. Smyle, lauvoppslag er typiske tegn på vegetasjon som etablerer seg raskt etter hogst.



Figur 4: Åpent skogbilde etter hogst.

Byggegrense mot vassdrag: Planområdet avgrenses i sør av Bubekken. Bubekken er ikke noe stort vassdrag, men har årssikker vannføring. Det må settes en fornuftige byggegrenser mot dette vassdraget. For vassdrag av denne størrelse er 20-25m byggegrense ofte benyttet for tilsvarende planområder i Sigdal. Bubekken krysser Bubekkevegen utenfor planområdet i sørvest. Her går bekken gjennom stikkrenne med dimensjon 900mm. Selv ved stor vannføring er dette en relativt liten bekk, med estimert vannføring på 2-3,5m³/sek ved en 200års flom.



Figur 5: Bubekken ved Bubekkevegen.

Det er ellers ingen vassdrag i planområdet med årssikker vannføring. Det er noen mindre vannsig som ikke defineres som vassdrag. Vannsig av en viss størrelse er likevel viktige element for å lede ut overflatevann. Det vil derfor bli foreslått de mest fremtredende av disse blir markert med egen hensynssone. Typisk vannsig er vist i bildet under.



Figur 6: Vannsig- viktig som trase for å lede ut overvann fra planområdet.

Myrområder: Digitalt markslagskart vil bli brukt som grunnlag for å definere myrområder i planområdet. Så langt det er mulig vil en søke å unngå inngrep i definerte myrområder. Flere partier i planområdet er åpne områder uten særlig vegetasjon som har preg av myr, men er i realiteten grunnlendt mark gjerne med oppstikkende fjell.



Figur 7: Grunnlendt mark med fjell i dagen.

Dokumentasjon av eksisterende eiendommer: I planområdet ligger det ingen fradelte eiendommer. Bubekken sørøst i planområdet er eiendomsgrense mellom hovedbølene gbnr: 167/1 og 167/4.

Volum og utforming av ny bebyggelse: Tilpasses eksisterende utbyggingsmønster i nærhet til planområdet. Det vil være naturlig å sammenligne dette område med andre byggeområder på Haglebu som er godkjent etter siste rullering av kommuneplan.

Naturfare og samfunnssikkerhet: Ivaretas gjennom egen ROS- analyse i første omgang baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder. For dette planområdet er det registrert et aktsomhetsområde for flom langs Bubekken. Dette blir ivaretatt med egen byggegrense mot bekken.

Vann- og avløp: Det ønskes høystandard hytter med innlagt vann og avløp. Eget temakart som viser prinsipp for VA vil følge ved 1. gangs behandling for å sikre at tilstrekkelig areal for nødvendig infrastruktur blir tatt med i plan. Utbygging og drift av VA- i området skjer i regi av Haglebu Vann og avløpselskap (HAGAS) og skal tilknyttet deres nett.

Ski- og turløyper: Øst for planområdet ligger skiløypenettet Storlifjell. Det vil være aktuelt at det fra øvre del av planområdet blir etablert ei stikkløype inn mot hovedløypenettet.

4.2 Behovet for delutredninger/fagutredninger

En regulering av området som foreslått vil være i tråd med arealbruk fastsatt i gjeldende kommuneplan for Sigdal. Det antas at Viken Fylkeskommune etter forespørsel vurderer behovet for registrering av kulturminner.

Tiltakshaver er allerede i god dialog og har allerede et samarbeid med HAGAS i forhold til vann- og avløpsløsning.

På nåværende tidspunkt foreligger det ikke opplysninger som tilsier et behov for egne delutredninger. Etter varsel om oppstart kan det erfaringsmessig komme krav om tematiske faglige delutredninger. Typisk er støy og skredkartlegging. Tema støy bør kunne beskrives uten egne støysonekartlegginger, da støykilder vil være av midlertidig karakter (anleggsmaskiner). Kartlegging av naturfare vil basere seg på foreliggende kunnskap, og en vil ikke foreslå ny bebyggelse i aktsomhetsområder for flom/rasfare. Om nødvendig vil andre tematiske delutredninger vil bli utarbeidet forutsatt at de bidrar til beslutningsrelevant informasjon som har betydning for saken.

4.3 Rekkefølgekrav

Det foreligger ikke på dette stadiet i planprosessen noen indikasjon på behov for egne rekkefølgebestemmelser, med unntak av krav til etablering av nødvendig teknisk infrastruktur i selve planområdet.

5. Planprosess og medvirkning

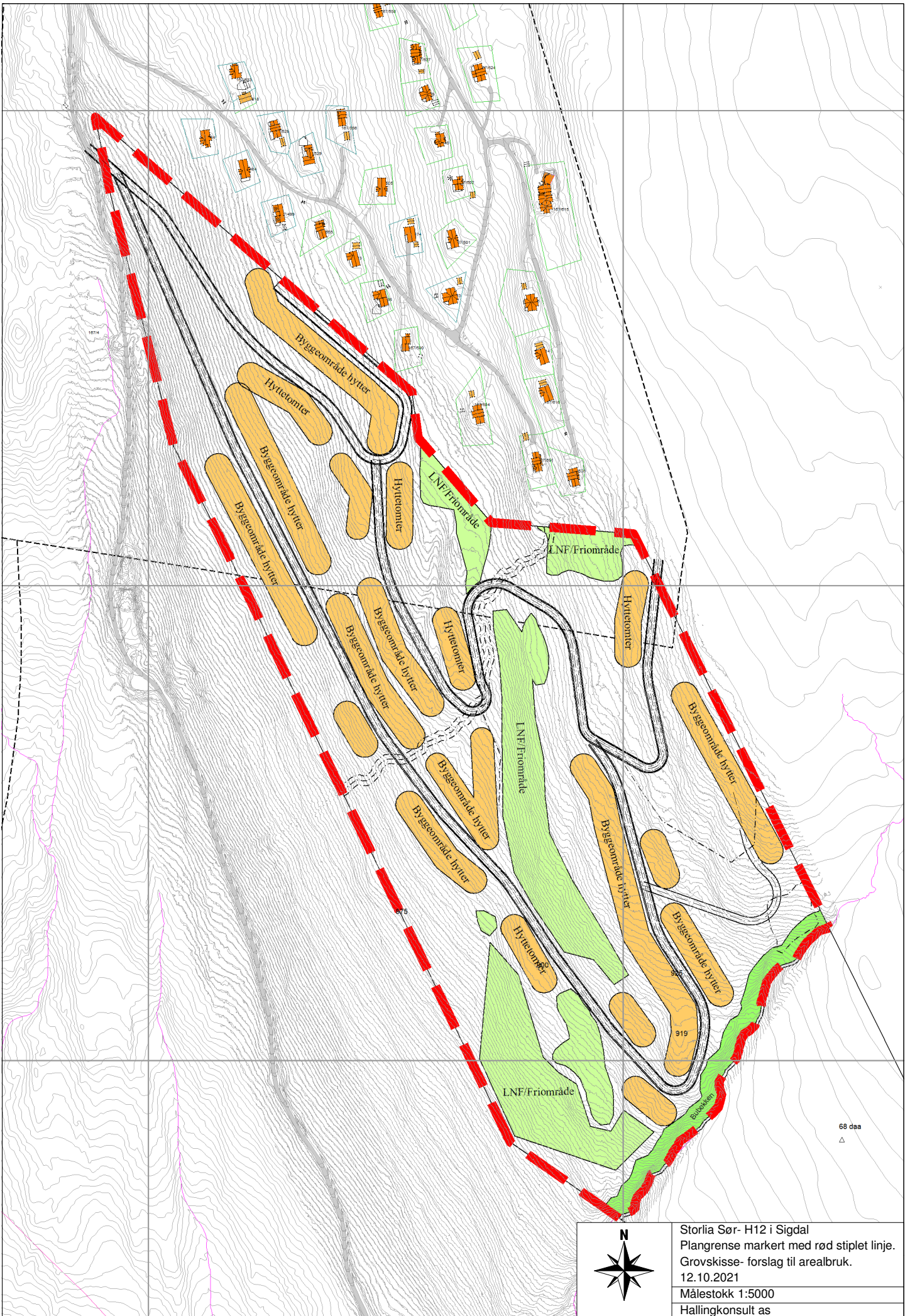
Medvirkning i plansaker følger bestemmelsene i plan- og bygningsloven. I området er det naturlig å legge frem plansaken for naboer og gjenboere til planområdet, samt berørte sektormyndigheter. Det er ikke kjent at det i planområdet er egen velforening. Kunngjøring av planarbeid vil skje i Bygdeposten, og på digital plattform (Hallingkonsult.no).

Vedlegg

- Kartskisse som viser foreslått til planavgrensning (rød stiplet linje).

Det presiseres at vedlegget i første rekke er grunnlag for å definere planområdets avgrensning. Foreslått vegnett, områder til fritidsbebyggelse og annen foreslått arealbruk må anses som en grov inndeling av områdets egnethet til utbygging, bruk og vern.

Flå 18.10.21



Storlia Sør- H12 i Sigdal
 Plangrense markert med rød stiplet linje.
 Grovskisse- forslag til arealbruk.
 12.10.2021
 Målestokk 1:5000
 Hallingkonsult as

68 daa
 △