

PLANINITIATIV FOR ENDRING OG UTVIDELSE AV PERSBU- HØYBULIE, ROLLAG KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 sendes planinitiativ for reguleringsendring av eksisterende reguleringsplan for Persbu-Høybulie, Rollag kommune. Det bestilles samtidig oppstartsmøte med kommunen.

Under følger gjennomgang av § 1 i *Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven*:

PARTER

PLANKONSULENT:	
FIRMA:	Areal+ AS
ORG.NR	920 798 462
ADRESSE	STORGATA 64 A, 2609 LILLEHAMMER
TELEFONNUMMER	908 54 692
E-POST	ANDREAS.LINDHEIM@AREALPLUSS.NO
KONTAKTPERSON	ANDREAS LINDHEIM

FORSLAGSTILLER:	
FIRMA:	Vegglifjell Utvikling
ORG.NR	926 53 807
ADRESSE	NUMEDALSTUNET 5, 3628 VEGGLI
TELEFONNUMMER	414 30 132
E-POST	thor.espen@vegglijfjelltomter.no
KONTAKTPERSON	THOR ESPEN GOGSTAD HAUGEN

Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

www.arealpluss.no

Avd. Lillehammer	Postadresse: Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Kontoradresse: Storgt. 64 A	Telefon: 41 43 50 91	Bankkonto:
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Tromsnesvegen 31, 2634 Fåvang	Tromsnesvegen 31	61 24 57 70	1594.52.80503

FORMÅLET MED PLANEN

Formålet med planen er å fortette, utvide og sette av arealer til grønn infrastruktur i eksisterende reguleringsplan.

Plankonsulent vurderer at planarbeidet med utvidelsen kan gjøres som endring av eksisterende plan for Persbu-Høybulie.

Etter plankonsulten sin vurdering er det en fordel både for senere saksbehandling i kommunen og for naboer at det er enkelt å navigere i planene. Et lappeteppes av planer kan virke forvirrende, og med en naturlig utvidelse Persbu-Høybulie er det enkelt for alle parter å vite hva man skal forholde seg til. En utvidelse av området vil også være ressursparende for kommunen, da mye av området allerede er avklart.

PLANOMRÅDET OG OM PLANARBEIDET VIL FÅ VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET

Det er planlagt en liten fortetting og et område for konsentrert utnyttelse. Det antas at planområdet får få virkninger utenfor planområdet.

PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Det planlegges for fortetting av eksisterende frittliggende fritidsboliger og nye områder for konsentrert fritidsbebyggelse. Det planlegges for høystandardhytter. Det vil si at alle hytter får vei, vann og kloakk.

Endring 1 og 2 er konsentrert utnyttelse, mens endringer 3 er fortetting. Videre planlegges vei ned langs BKB1 og skiløyper.

UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Tomt 38 (BKB1) (Endring 1)

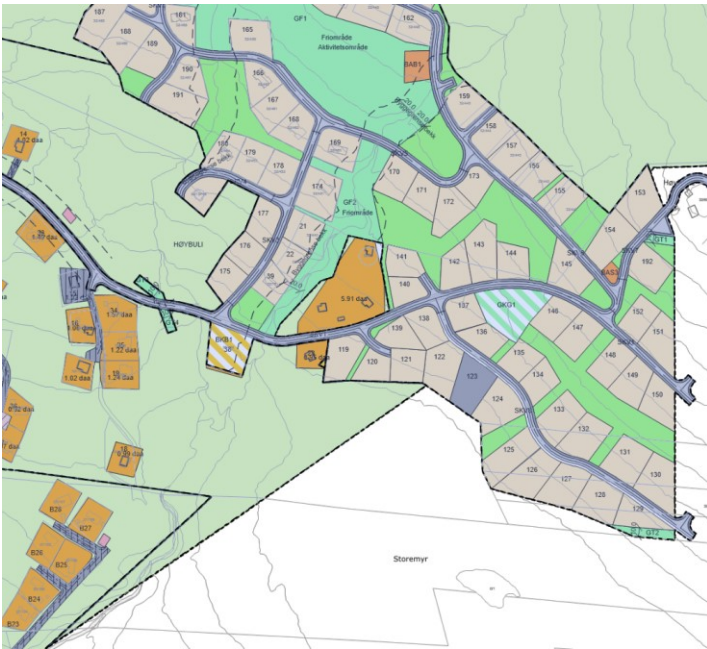
Det er ønskelig å utnytte tomten med varme senger. Det er gjort vurderinger mot tålt utnyttelse. Man kan ha 6- 8 enheter med 75 BRA pr enhet. Enheter vil seksjoneres med mulighet for salg eller utleie. Forslag mønehøyde fra opprinnelig terreng 12 m med takvinkel 20 – 30 grader.

Forslag til BYA 40 % / 798 m², hvorav parkering utgjør BYA 216m²

Tomteareal gnr 32 bnr 62 (Endring 2)

Forslag til setertun med hytter i tunstil. Området reguleres til konsentrert utnyttelse for senere seksjonering. Det blir ett areal på nedsiden av SKV1 og ett areal på oversiden. Med bakgrunn i eierseksjonslovens regler for etablering av sameier vil det bli etablert ett sameie på hver side av veien. Det vil bli en kombinasjon av hytter for salg og mulighet for utleie. Det kan være aktuelt å innlemme tomt 119 i dette feltet.

Arealet er avsatt til bebyggelse i gjeldene reguleringsplan.



Figur 1 Eksisterende arealplaner

FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Det er gjort et stort arbeid med funksjonell og miljømessig kvalitet i eksisterende plan. Under planendringen vil vi se på områder for å detaljere ut GF2 (om nødvendig). Samtidig vil vi se på muligheter for å legge inn skiløyper nedenom tomter 119-129.

TILTAKETS VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planendringen vil underordne seg de gjeldende reglene og retningslinjene for terrengbehandling i området. Det er et ønske om at det så langt det er mulig unngår terrenginngrep. Der det er mulig vil terrenget revegeteres basert på naturlig gjengroing og stedege masser.

Det er videre satt krav til maksimal kotehøyde på støpt plate og gjort snitt for beregning av maksimal byggehøyde. Bedde deler er avdempende for omgivelsene.

Planarbeidet vil sette krav til skånsom terrengbehandling.

FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Kommuneplan:

Kommuneplanens arealdel for Rollag

Reguleringsplan:

Detaljreguleringsplan Persbu-Høybuli 2017004

Detaljreguleringsplan Lauvhovd-Persbu 2003002

Videre legges blant annet følgende rundskriv til grunn (ikke uttømmende liste):

- Rikspolitiske retningslinjer for samordna areal - og transportplanlegging.
- Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging, fastsatt 4. September 2009
- Veileder: Planlegging av fritidsbebyggelse (Miljøverndepartementet, 2005)
- Flaum og skredfare i arealplanar (NVE 2014)

VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Det er gjort søk i kjente databaser, herunder NVE Atlas, MDs miljødatabase, DSB og NIBIO Kilden. Åsmobekken er registret med aktsomhetsområde flom. Håndtering av denne er ivaretatt i eksisterende plan. Det er treff på kulturminner innenfor området, som er ivaretatt i gjeldene plan.

Registrert beitelag i området er Rollag beitelag Vestside.

HVORDAN SAMFUNNSSIKKERHET SKAL IVARETAS, BLANT ANNET GJENNOM Å FOREBYGGE RISIKO OG SÅRBARHET

Det er utført ROS-analyse gjennom forrige planprosess. Dersom det blir behov for ny ROS-analyse vil eventuell risiko og sårbarhet bli identifisert og eventuelle forslag til avbøtende tiltak bli omhandlet.

HVILKE BERØRTE OFFENTLIGE ORGANER OG ANDRE INTERESSERTE SOM SKAL VARSLES OM PLANOPPSTART

Plankonsulent ønsker at kommunen setter opp liste med berørte statlige organer, organisasjoner og naboer som skal varsles.

PROSESSER FOR SAMARBEID OG MEDVIRKNING FRA BERØRTE FAGMYNDIGHETER, GRUNNEIERE, FESTERE, NABOER OG ANDRE BERØRTE

Det vil være mulighet for medvirkning gjennom hele planprosessen spesielt ved varsel om oppstart og ev offentlig ettersyn. Det legges pr. dags dato ikke opp til felles plankontor, men dette kan gjennomføres dersom det viser seg å være behov for dette.

VURDERINGEN AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENSTREDNINGER, OG HVORDAN KRAVENE I TILFELLE VIL KUNNE BLI IVARETATT

Planarbeidet er vurdert mot §§ 6, 8, 10-12 i forskrift om konsekvensutredning.

Det er ikke gjort treff innenfor planområdet, eller i direkte nærhet til byggeområdet. Påvirkning av utbygging vil vurderes i planen, men planarbeidet er vurdert til ikke å utløse krav om konsekvensutredning. Hovedbegrunnelsen for dette er at planområdet er avsatt i overordnet plan og det er ingen treff på forhold som skulle tilsi behov for KU i nasjonale databaser.

Med vennlig hilsen

(sign.)

Andreas Lindheim

Vedlegg:

Planavgrensning

Kart med oversikt over foreslåtte endringer