

Til offentlege og private høyringspartar

Dykkar ref.:

Vår ref.:  
5136850/AaRR

Dato:  
2019-07-19

## **VARSEL OM FORNYA OPPSTART AV ARBEID MED UTARBEIDING AV DETALJERINGSPLAN FOR EIDFJORD RESORT**

I medhald med plan- og bygningslova § 12-8 (om oppstart av reguleringsplanarbeid) vert det med dette varsla igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan for deler av gnr. 19 bnr. 1 og 2 m.v. i Eidfjord kommune.

### **Om prosjektet og planarbeidet**

Eidfjord Resort v/Ivan Løvheim er forslagsstillar for planarbeidet. Planen skal gi grunnlaget for reiselivsprosjektet Eidfjord Resort i Sysendalen. Føremålet med planarbeidet er å regulera Eidfjord Resort til eit attraktivt hytte- og landsbyområde og ein heilårs turistdestinasjon med turløyper og alpinanlegg mv.

Oppstart av arbeidet med detaljregulering for Eidfjord Resort blei varsla i desember 2015. Planarbeidet blei sett på vent i påvente av slutthandsaminga av Kommunedelplan (KDP) for Sysendalen. Kommunedelplanen måtte handsamast av Kommunal- og moderniseringsdepartementet, etter at fylkesmannen i Hordaland og Statens vegvesen hadde fremja motsegn mot kommunedelplanen. Departementet har i vedtak av 8. april 2019 godkjent KDP for Sysendalen og arbeidet med detaljreguleringa for Eidfjord Resort kan no startast opp igjen.

Ut frå dei føringane som den no vedtekne kommunedelplanen legg på arbeidet med detaljreguleringsplanen, mellom anna at planområdet no er vesentleg utvida, vert arbeidet med detaljreguleringsplanen starta på nytt, med nytt varsel om oppstart.

I departementet si godkjenning av kommunedelplanen set departementet ei rekke vilkår og føringar for det vidare detaljreguleringsarbeidet, mellom anna er det gitt klare føringar om at reguleringsplanen må ta vare på natur og biologisk mangfald på ein god måte, om at en inkluderer tiltak for å redusere dei negative verknadane for villreinen og at ein tar omsyn til hydrologien i området for å ta vare på kringliggande myrområde.

Norconsult er planfagleg konsulent.

## Reguleringsplan

Ein detaljreguleringsplan består av eit rettsleg bindande arealplankart og reguleringsføresegner, samt ei planskildring som inneheld eller samanfattar dei utgreiingane som er naudsynte for å kunne handsame planen.

Planen styrer framtidig bruk, vern og utforming av areal og fysiske omgjevnader. Planen er bindande for nye tiltak eller utviding av eksisterande tiltak.

## Planprosessen

Eit privat detaljplanarbeid som dette startar med at det vert sendt inn eit planinitiativ frå den private forslagsstillaren og at det deretter vert halde eit oppstartsmøte med kommunen og forslagsstillaren om korleis planarbeidet skal gjerast.

Innsendt planinitiativ og referat frå oppstartsmøtet er lagt ved.

På grunnlag av oppstartsmøtet med kommunen vert det annonsert oppstart og sendt ut varsel i brev – dette varselet du no les - for å varsle om at prosessen no er starta opp, og for å gje offentlege og private partar høve til å melde inn sine interesser i planarbeidet.

Neste steg i den offentlege prosessen er at forslagsstillaren sender inn eit komplett framlegg til plan til kommunen og at kommunen etter administrativ og politisk handsaming legg dette ut på ny høyring (offentleg ettersyn) dersom kommunen kan slutte seg til framlegget til plan.

Med utgangspunkt i dei merknadane ein får inn i høyringa blir planen teke opp til slutthandsaming, i kommunestyret.

## Planområdet

Planområdet er lokalisert på Fet, i Sysendalen i Eidfjord kommune. Området er om lag 1 100 daa stort. Vi viser til vedlagt oppstartkart med markering som viser avgrensinga av planområdet.

Planområdet tek utgangspunkt i planområdet i planarbeidet som blei starta i 2015. I samsvar med KDP Sysendalen er planområdet utvida, innafor dei områda som no er avsett til utbyggingsføre mål F/T1 (fritids- og turistføre mål), F (fritidsbustader) og I2 (idrettsanlegg) etter pbl § 11-7, 2. ledd, nr. 1 Bygningar og anlegg.

I samråd med kommunen er plangrensa i nord mot kryssløysing mot Riksveg 7, sett rett sør for den nordligaste brua på Fetavegen.

## Planstatus

Detaljreguleringsplanen som no skal utarbeidast vil erstatte deler av gjeldande reguleringsplanen for Fet (2015), samt omfatte eit langt større område som tidlegare ikkje er detaljregulert.

Området inngår i kommunedelplan for Sysendalen og reguleringsplanen skal utarbeidast i samsvar med kommunedelplanen.

## Vurdering i høve til forskrift om konsekvensutgreiing

Ein legg til grunn at det ikkje skal utarbeidast ein eigen konsekvensutgreiing for detaljreguleringsplanen. Arealføremåla som skal gi grunnlag for detaljreguleringsplanen er konsekvensutgreidd i KDP Sysendalen. Vi viser til forskrift om konsekvensutredning § 8, 1. ledd, bokstav a.

## Merknader til oppstartsmeldinga

Me inviterer til samarbeid og medverknad i den komande prosessen. I første omgang er det berre sjølve oppstarten av planarbeidet som vert varsla, seinare vil forslaget til plan bli sendt ut på høyring.

Merknader til varselet om oppstart av planarbeid må sendast skriftleg til Norconsult AS, Lægroidsvegen 2A, 5783 Eidfjord. eller [firmapost@norconsult.com](mailto:firmapost@norconsult.com)

Frist for å kome med innspel/merknader til dette varselet er sett til 3. september 2019

Evt. spørsmål om planarbeidet kan rettast til Norconsult ved Ragne Rommetveit, e-post [asmund.ragne.rommetveit@norconsult.com](mailto:asmund.ragne.rommetveit@norconsult.com), tlf 45 40 45 15.

## For Eidfjord Resort

Med vennleg helsing

## Norconsult AS

Ragne Rommetveit  
(Sign.)

Vedlegg:

1. Oppstartkart som viser avgrensinga av planområdet
2. Planinitiativ innsendt av Norconsult på vegne av Eidfjord Resort
3. Referat frå oppstartsmøte med Eidfjord kommune