

Sandehytter vest AS

PLANINITIATIV
DETALJREGULERING GAREN II GBNR 18/2–
EIDFJORD KOMMUNE

Dato: 27.11.2020

Versjon: 01

Dokumentinformasjon



Oppdragsgiver:	Sandehytter vest AS
Tittel på rapport:	Planinitiativ
Oppdragsnavn:	Garen - regulering fritidsbebyggelse
Oppdragsnummer:	626056-03
Utarbeidet av:	Rannveig Brattegard
Oppdragsleder:	Allan Hjorth Jørgensen
Tilgjengelighet:	Åpen

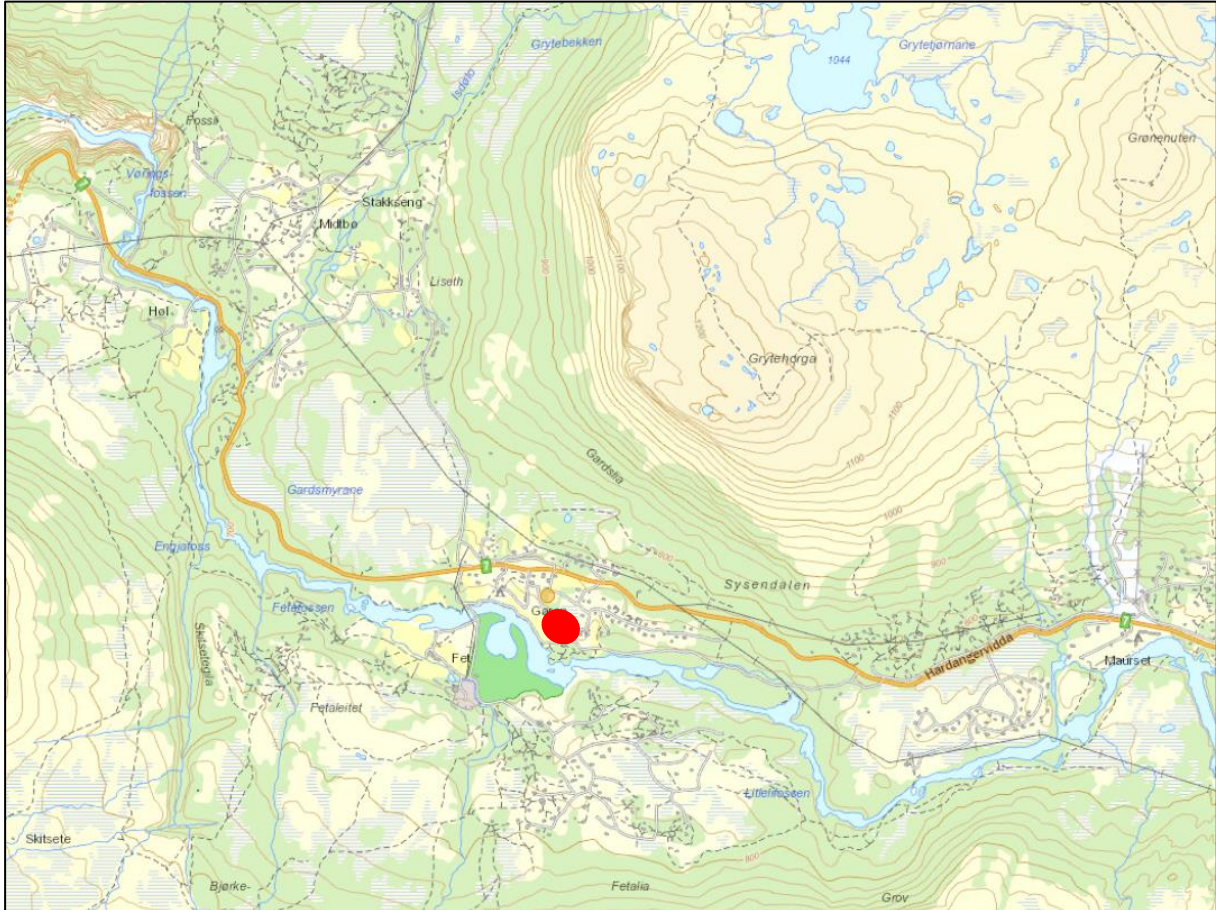
Innhold

1. INNLEDNING	4
2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET	4
3. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET	5
4. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK	5
5. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER	6
6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET	6
7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER.....	6
8. FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER OG GJELDENE REGULERINGSPLANER	6
9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET	8
10. SAMFUNNSSIKKERHET	8
11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING	8
12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutredning	9

1. INNLEDNING

Asplan Viak AS er engasjert av Sandehytter vest AS til å gjennomføre et reguleringsplanarbeid for Garen II gbnr18/2 i Eidfjord kommune. Planområdet er i dag del av reguleringsplan Garen, gnr/bnr 18/2 m.fl.

Planområdet ligger ca. 3 km øst for Vøringsfossen og like sør for Rv. 7.



Figur 1: Utsnittet viser planområdets beliggenhet. Planområdet er markert med rødt.

Dette planinitiativet er utformet iht. forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, og er bygd opp etter forskriftens §1, pkt. a-l.

2. FORMÅLET MED PLANARBEIDET

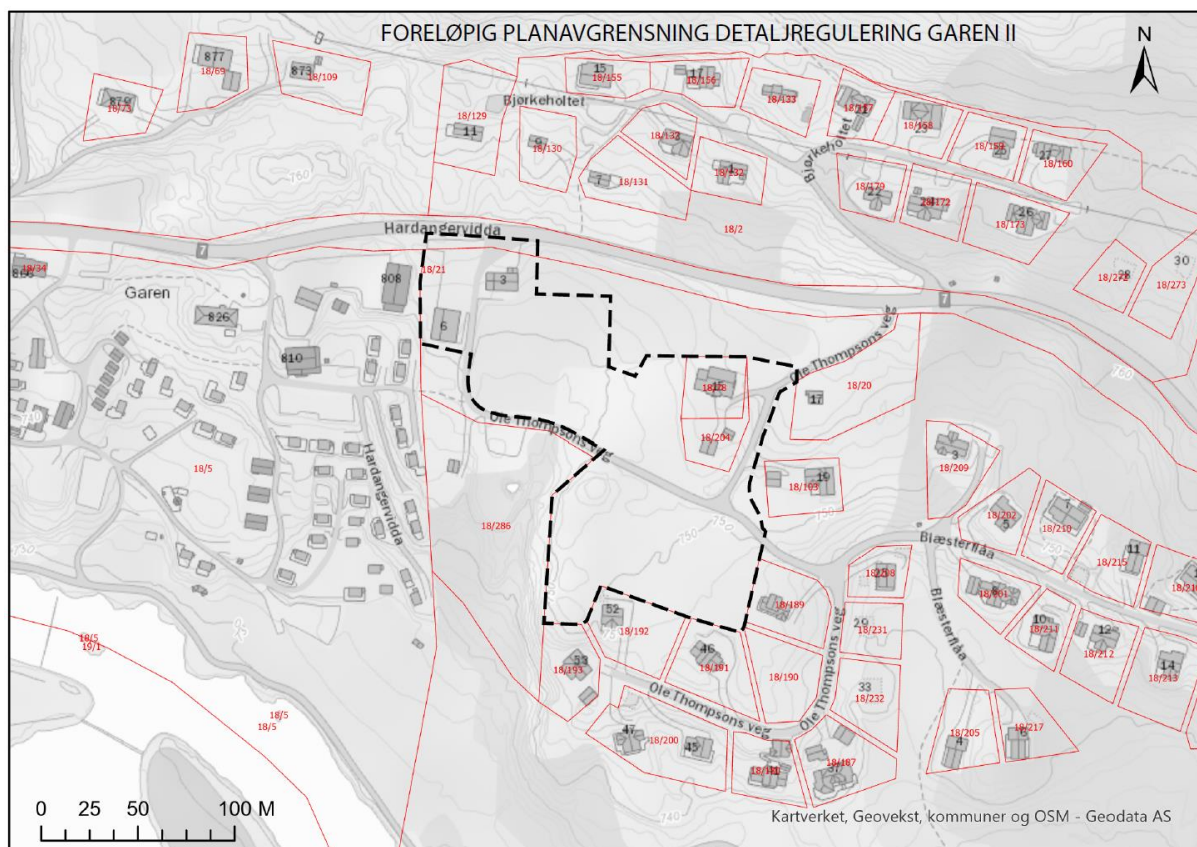
Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 6 nye fritidsboliger, ett område for lager, parkering, samt videreføring av eksisterende boliger.

Det er gjennom planen ønskelig å legge til rette for fritidsboliger i et område som i dag ligger mellom allerede regulerte/bebygde områder og Rv7. Det anses som naturlig å fortette i området og reguleringsplanen vil være en videreføring av nylig vedtatt detaljreguleringsplan for Garen – gnr/bnr 18/286.

3. PLANOMRÅDET OG VIRKNINGER AV PLANARBEIDET

Planområdet består av deler av eiendom 18/2. Planområdet består også av deler av eiendom 18/98 og hele eiendommene 18/21, 18/78 og 18/204. Planområdet ligger ca. 3 km øst for Vøringsfossen og like sør for Rv. 7.

Like vest for planområdet ligger det en campingplass, og ellers i området ligger det en del fritidsbebyggelse og også noe boligbebyggelse. Det er også i omkringliggende områder lagt til rette for en videre utvikling med fritidsbebyggelse, næring og bolig.



Figur 2: Utsnittet viser planområdets beliggenhet og foreløpig planavgrensning med svart stipla strek.

Det er som sagt gjennom planen i hovedsak ønskelig å legge til rette for nye fritidsboliger. Området sees på som godt egnet for en slik utvikling da det ligger imellom en campingplass, eksisterende fritidsbebyggelse og nylig vedtatt reguleringsplan for Garen I.

4. PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Det vises til formålet med planarbeidet og beskrivelse av planområdet og virkningene av planarbeidet, jf. kap. 2 og kap. 3.

Det skal gjennom planarbeidet legges til rette for ny fritidsbebyggelse. Planarbeidet vil ta utgangspunkt i gjeldene reguleringsplan, samt omkringliggende reguleringsplaner og de føringer som finnes der. Man vil i planleggingen også se på kommuneplanenes arealdel og kommunedelplan for Sysendalen og de føringer som finnes der, samt hva som er bygget ellers i områdene rundt.

Det vil i planarbeidet være viktig å ta hensyn til omkringliggende sti- og løypenett.

5. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Utnyttelsesgrad og byggehøyder vil bli særlig vurdert i planprosessen. Det er viktig å legge til rette for en helhetlig planløsning som er framtidsretta samtidig som den harmonerer godt med omgivelsene rundt.

6. FUNKSJONELL OG MILJØMESSIG KVALITET

Det skal innenfor planområdet bygges fritidsboliger etter TEK 17 standard. Planen skal også forholde seg til omkringliggende rekreasjonsområder og tur- og løypenett på en slik måte at det legges til rette for gode forbindelser og bruk av områdene.

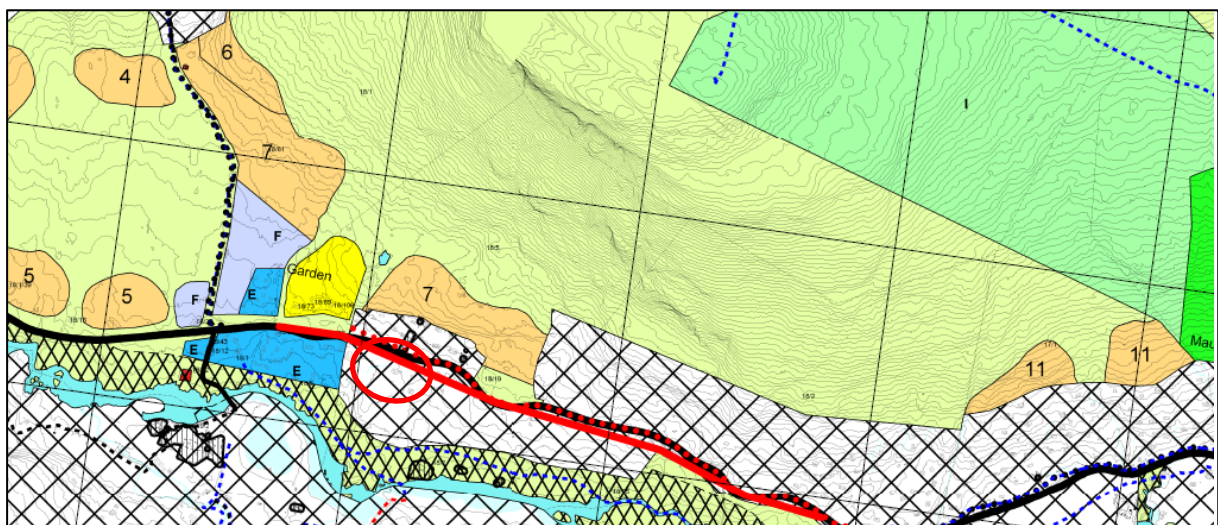
7. TILTAKEST VIRKNING PÅ-, OG TILPASSING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Plangrepet, planomfang og utforming vil bli særskilt vurdert i planprosessen. De vil legges til rette for en helhetlig og framtidsrettet planløsning. Nødvendige føringer innarbeides i plankart og reguleringsbestemmelser. Volum, form, høyde, material og fargebruk har konsekvenser for bygningers påvirkninger av omgivelsene og vil bli styrt gjennom bestemmelsene.

Planløsningen vil bli nøye vurdert gjennom planprosessen og løsningen vil bygge på vurderinger gjort i felten og faglige analyser.

8. FORHOLDET TIL OVERORDNA PLANER OG GJELDENDE REGULERINGSPLANER

Planområdet er berørt av kommuneplan for Eidfjord kommune (PlanID 2011001). I kommuneplanens arealdel ligger det aktuelle planområdet innenfor et område hvor det er sagt at gjeldende reguleringsplan fortsatt skal gjelde.



Figur 3: Utsnitt av kommuneplanens arealdel i Eidfjord kommune. Planområdet ligger innenfor område H5. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Planområdet er også berørt av kommunedelplan for Sysendalen (PlanID 2014002)
I kommunedelplanen for Sysendalen er planområdet regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål med områdenavnet F/B2, fritidsbolig/bolig.



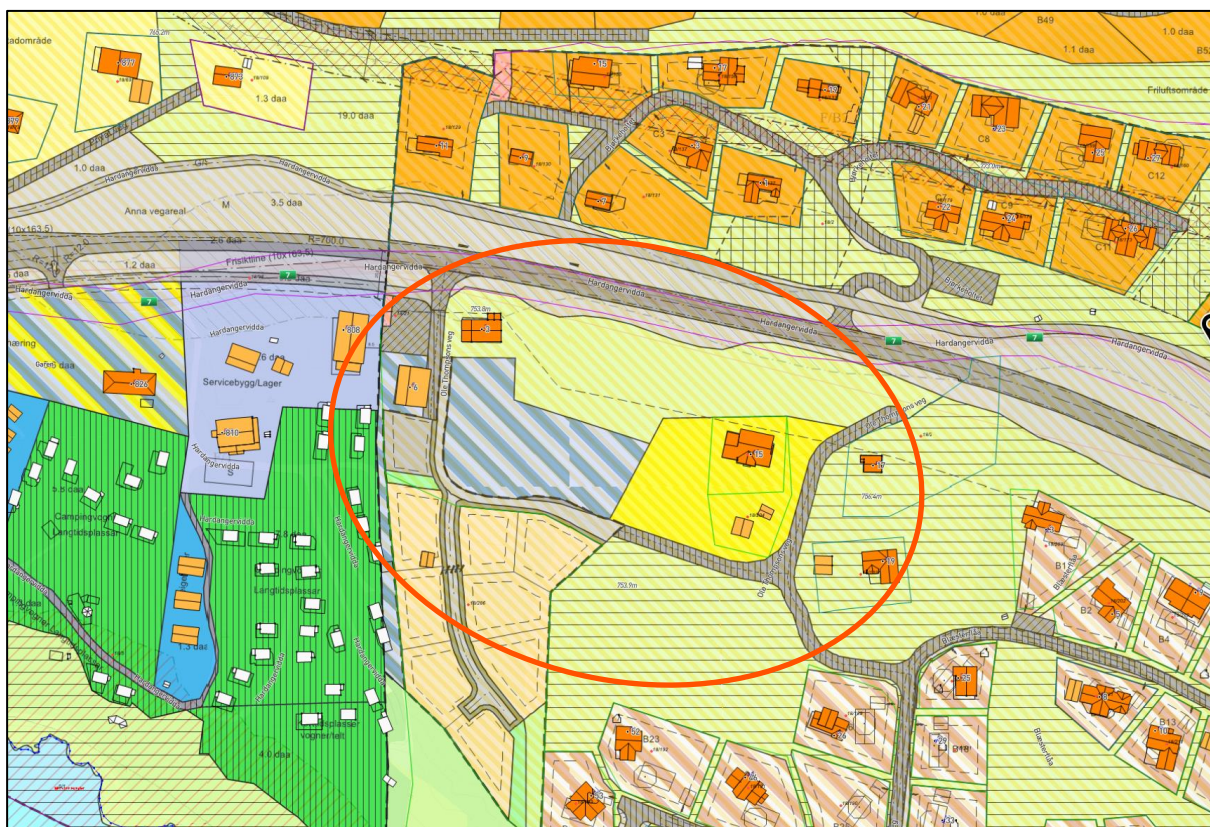
Figur 4: Utsnitt av kommunedelplan for Sysendalen. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

Videre er planområdet berørt av reguleringsplanen Garen gnr/bnr 18/2 m.fl. (PlanID 2005011).
Planområdet er i denne reguleringsplanen avsatt til forretning/kontor, bolig, friluftsområde
parkering, veg og jord og skogbruk.

Av kommunedelplanen for Sysendalen kommer det av pkt. 1.2.1 fram at kommunedelplanen med bestemmelser gjelder framfor eldre planer, der ikke annet går fram av kommunedelplanen.

Til planområdet er det to tilgrensende reguleringsplaner; detaljreguleringsplan for Garen – gnr/bnr 18/286 (PlanID 2019004) og reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl. (PlanID 2006001).

Utsnittet under viser reguleringsplanstatus i området.



Figur 5: Utsnitt av reguleringsplanstatus i området med reguleringsplan for Garen, gnr/bnr 18/2 m. fl., reguleringsplan for Garen – 18/1 og 5 m.fl. og detaljreguleringsplan for Garen – gnr/bnr 18/286. Planområdet ligger innenfor den røde sirkelen.

9. VESENTLIGE INTERESSER SOM BERØRES AV PLANINITIATIVET

Utvikling innenfor planområdet vil kunne bidra til å styrke turistnæringen i Eidfjord kommune ved å tilby hyttetomter på markedet, i tillegg til at grunneier får videreutviklet sin eiendom.

10. SAMFUNNSSIKKERHET

Det vises til veileder fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap – Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017). Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse i tråd med anbefalingene her ift. vurderinger av sikkerhet/risiko og sårbarhet.

11. BERØRTE PARTER, PROSESS OG MEDVIRKNING

Det legges opp til en planprosess etter plan- og bygningsloven sine krav til prosess med medvirkning. Planprosessen vil også gjennomføres etter avtale med kommunen som planmyndighet. Oppstart av planarbeid vil sendes direkte til private og offentlige berørte parter. Adresselisten tas ut fra Statens Kartverk sine databaser for private parter når planavgrensningen er endelig fastsatt. Liste over offentlige fagmyndigheter som varsles framgår under.

- Eidfjord kommune
- Hordaland fylkeskommune
- Fylkesmannen i Vestland
- NVE

- Mattilsynet
- Statens vegvesen

Det legges ikke opp til en utvidet medvirkningsprosess, åpne møter etc. Behov for informasjon og dialog kan gå direkte til planfremstiller.

12. VURDERING AV OM PLANEN ER OMFATTET AV FORSKRIFT OM KONSEKVENsutREDNING

Planarbeidet er vurdert i forhold til «Forskrift om konsekvensutredninger FOR-2017-06-21-854».

Planområdet er i gjeldene kommunedelplan avsatt til byggeområde med kombinert formål fritidsbolig/bolig. Planarbeidet vurderes til å være i tråd med overordnet plan.

Det vil gjennom planprosesser blir gjort planfaglige vurderinger og det vil utarbeides planmateriale. Temaer som vann- og avløp, trafikk, barn og unge, grønnstruktur og friluftsliv, kulturminner, klima og energi, universell utforming, naturmangfold, landskaps og estetikk og flom og skred vil bli utredet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse som vil følge planmaterialet, jf. kap. 10.