

Planinitiativ

Sørli

Høyseter. Gnr. 33, bnr. 1, 15, 33 og 49

Samnanger kommune



Innhald

Innhald

1. Bakgrunn og formål	3
2. Planområdet – dagens situasjon	4
2.1. Forslag til planavgrensning	4
2.2 Skildring av området	5
2.3 Eksisterende kartlegging av området	7
3. Overordna planer og retningslinjer	10
3.1 Kommuneplanens arealdel – KPA2017-27	10
3.2 Reguleringsplaner	12
4. Planinitiativet	13
4.1. Foreslått føremål	13
4.2 Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak	13
4.3 Verknad av planinitiativet	14
4.4 Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit	16
5. Vurdering av behov for konsekvensutredning	17
6. Medverknad	20
7. Vedlegg til planinitiativet	21

Forslagsstiller:	Saksnr:	Dato:
Sørli I AS		28.05.2026
Internt prosjektnr.	Utarbeidet av:	KS-ansvarlig:
102118	EHF	HH

1. Bakgrunn og formål

Forslag til plannavn	Høyseter, gnr. 33 bnr. 15 og 33 mfl., Sør lia
Bydel. Gnr./bnr.	Høyseter, gnr. 33, bnr. 1, 15, 33 og 49

Sør lia I AS ønsker å igangsette ein reguleringsplanprosess for fritidsbustader på eit avgrensa område på Høyseter. Regulering av området er ein føresetnad for å få løyve til å etablere fritidsbustader ihh.t. gjeldande kommuneplan § 16. A/STAB AS er plankonsulent.

Planområdet ligg ved Sør lia i nærleiken av Høysetetjørna. Området rundt er samansett av fritidsbustader og enkeltvis bustader.

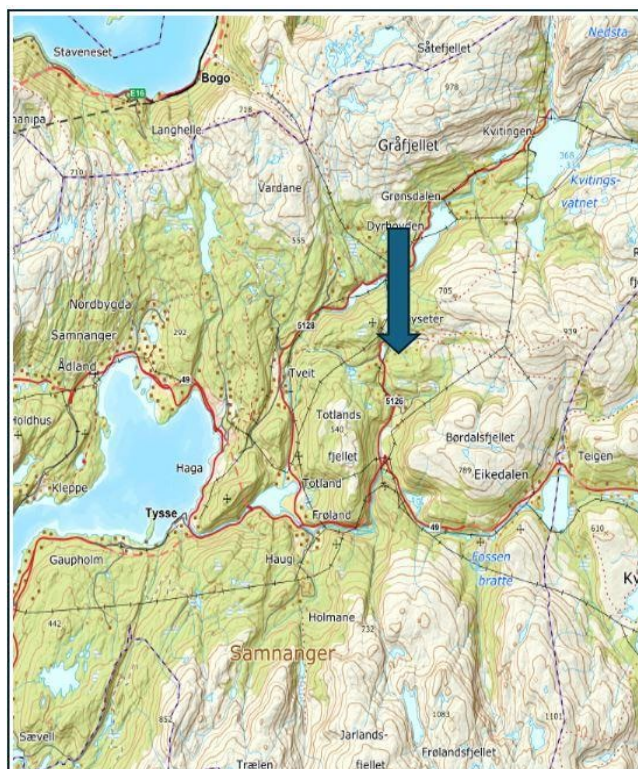
Nærområdet er attraktivt med gode friluftslivs-kvalitetar med bading, fiske, tur og ski.

Planområdet for fritidsbustader omfattar to eigedomar som er ubygd (gnr. 33 bnr. 15 og 33), to eigedomar som tilkomstvegen kryssar (gnr. 33 bnr. 1 og 49) og små delar av Høysetetjørna (utan gnr/bnr).

Forslagsstillar ynskjer å leggja til rette for inntil 12 fritidsbustader innanfor gnr. 33 bnr. 15 og 33. Ein ynskjer og å legge til rette for bademoglegheiter (flytebrygge, flytande badstue el.) ved Høysetetjørna.

Som ledd i planarbeidet vil ein sikra heilskapleg og skånsam utvikling av området, med bygningar som harmonerer med terrenget og nærliggjande områder. Eksisterande vegar er tenkt som tilkomstveg, noko som og legg til rette for eventuell framtidig utvikling i austleg retning.

Det vart gjennomført eit rettleiingsmøte den 11.november 2025, og kommunen var positiv til planoppstart.



Figur 1-1: Omtrentlig plassering av området i Sør lia på Høyseter

2. Planområdet – dagens situasjon

2.1. Forslag til planavgrensing

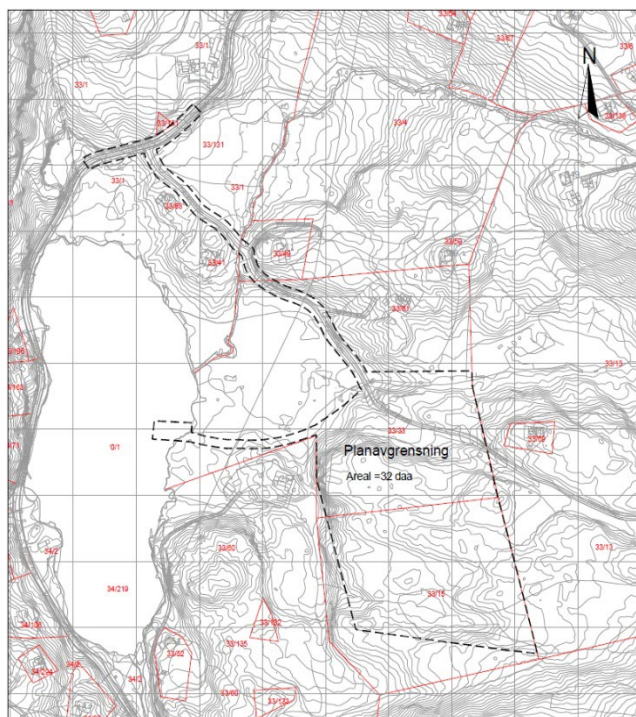
Foreslått planområde er på ca. 32 daa, og avgrensa som synt i figur 1-2. Planområdet omfattar eigedommane:

- Gnr. 33/bnr. 1
- Gnr. 33/bnr. 15
- Gnr. 33/bnr. 33
- Gnr. 33/bnr. 49

Rundt tilkomstvegen er det registrert følgjande sirkeleigedomar utan grenselinjer:

- Gnr. 33/bnr. 88
- Gnr. 33/bnr. 41
- Gnr. 33/bnr. 61

Avgrensinga av området er sett av omsyn til gjeldande arealføremål i KPA og arealet sin eignaheit for ei slik utbygging.



Figur 1-2: Planavgrensing

Avgrensinga er og sett av omsyn til eigarstrukturen, der forslagsstillar eig området som skal utviklast og har rettigheter i tilkomstvegen. Forslag til planavgrensinga er mindre enn heile F08 (omsynssona H810_16 jf. KPA § 16) grunna manglande deltaking/interesse i fellesregulering frå andre grunneigarar innafor omsynssona.

Planavgrensinga omfattar og eit område som ikkje er avsett til fritidsbustad i gjeldande KPA, nord for området «F08» i KPA. Sørlege delar av F08 har registrert våtmark og ein vil unngå utbygging på myr, men dette inneber at området for fritidsbustader vert redusert. Ein ynskjer derfor å erstatte delar av dette arealet med meir eigna areal rett nord for eksisterande tilkomstveg. Kommunen har vore positive til at planområdet vert avgrensa frå resten av F08 og at området vert justert noko nordover som følgje av myr. Ei slik løysing må truleg handterast parallelt med rullering av KPA.

Eksisterande landbruksveg er inntatt i planavgrensinga (i.h.h.t KPA) samt delar av avkøyrsla mot fylkesvegen Høysetevegen for å sikre siktlinjer ved avkøyrsla. Små delar av Høysetetjørna er inkludert då ein ynskjer å etablere ein eigna badeplass, for eksempel flytande badstue eller flytebrygge.

Vi ser for oss at *endeleg* planavgrensing kan vere eit tema under oppstartsmøtet.

2.2. Skildring av området

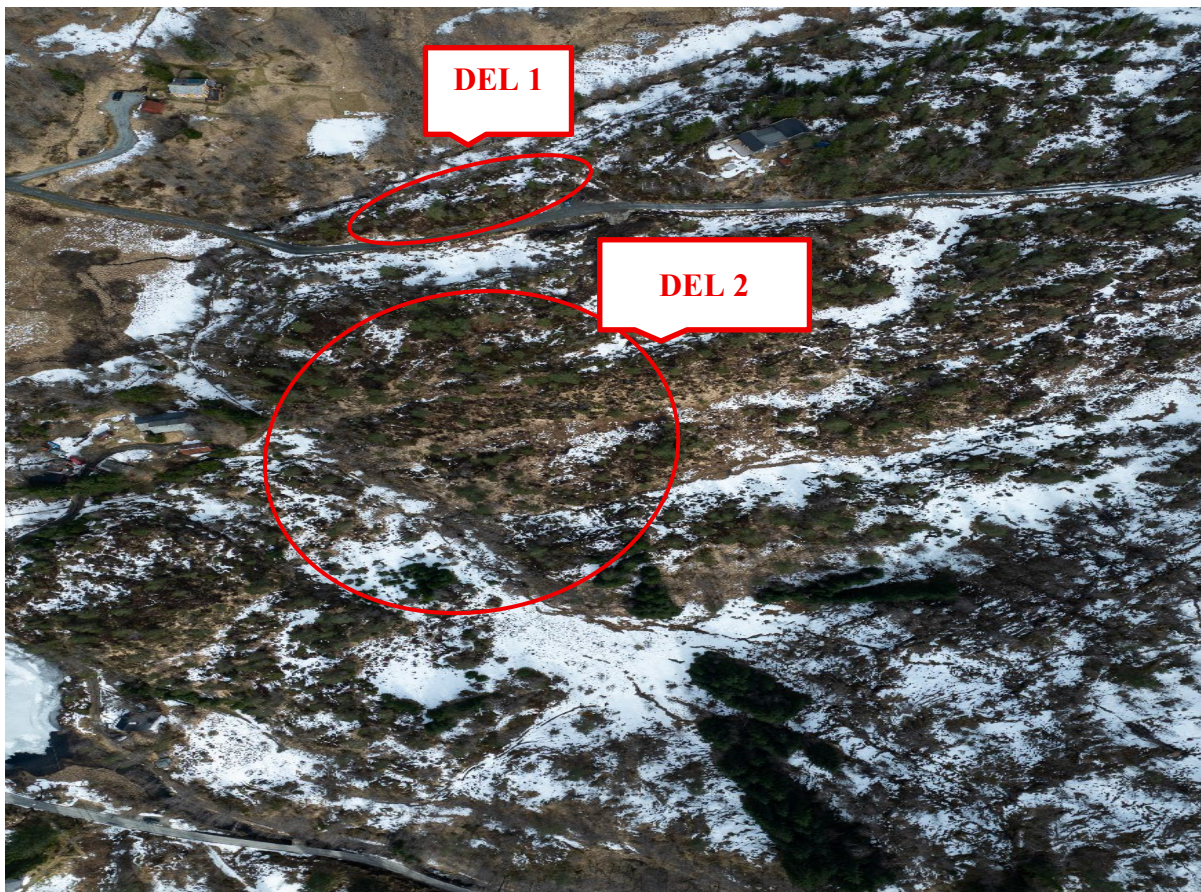
Planområdet ligg ved Sørli på Høysæter i nærleik til Høysetetjørna. I området rundt finn ein fritidsbustadar og einskilde einebustader med tilhøyrande gardar. Med nærleik til natur, lokalt friluftsliv med fjell, turmoglegheiter, bading og fiske, samt ca. 10 min køyretid til andre aktivitetar (skisenter, langrennsløyper mv.), er området eit attraktivt fritidsbustadområde.



Figur 2: Dronefoto frå vest som syner område for fritidsbustadar (raud sirkel) og nærområdet. Fjella Tøffjellet og Grøet i retning Eikedalen skimtast i bakgrunnen.

Foreslått område for fritidsbustadane er primært ubygd, berre med ein etablert skogsveg over området. Området består av noko skog, buskar og lyngvekst. Terrenget der fritidsbustadane er tenkt plassert, er relativt flatt med små variasjonar i høgde innafor området.

Området for fritidsbustadane er tenkt som område 1 (nord) og område 2 (sør). Begge områda har enkelt tilkomst frå eksisterande landbruksveg, og har fin utsikt til nærliggjande fjell og Høysetetjørna.



Figur 3: Dronefoto som syner dei to delområdet for fritidsbustadane (raud sirkel). Innanfor del 1 (nord) er det tenkt 2 fritidsbustader. Innanfor del 2 (sør) er det tenkt 10 fritidsbustader

Tilkomst til området er frå Høysetevegen (frå FV 5126), via eksisterande privat landbruksveg samt skogsveg. Landbruksvegen nyttast i dag av 7 fritidsbustader, og skal i.h.t gjeldande KPA utbetrast ved utbygging. Eksisterande skogsveg frå landbruksvegen og inn til områda for fritidsbustader vil og utbetrast.



Figur 4: Kartutsnitt som syner vegnett frå fylkesveg (Høysetevegen) fram til området for fritidsbustadar.

Høysetetjerna, der ein ynskjer å etablere bademoglegheiter, er eit ferskvatn som i dag nyttast til bading, fiske mv. Eksisterande badeplassar ved vatnet ligg på privat grunn.

2.3 Eksisterande kartlegging av området

- *Vatn og avlaup*

Delar av planområdet ligg innanfor aktsemdskart for jord- og flomskred.

Det er ikkje offentleg vatn- og avlaupsløysing i området i dag. Det er tenkt minireinseanlegg og brønnboring innanfor planområdet, enten felles eller enkeltvis.

Desse forholda, samt overvasshandtering, vil ivaretakast i den vidare planlegginga.

- *Artsmangfald*

Det er ikkje registrert truga artar innanfor planområdet, jf. NIBIO sin database.

I nærleiken er det observert følgjande raudlista artar:

- Storskarv (*Phalacrocorax carbo*) ved Høysetetjørna i 2017 og 2020. Basert på området karakter, med avgrensa fiskeførekomstar, fråvær av holmar/skjer og inga indikasjon på hekkekoloni eller fast opphaldsstad, blir observasjonen vurdert som knytt til tilfeldig rast- eller fødesøk.

- Rødstilk (*Tringa tetanus*) i 2021 i myrområdet nord for gangveg til badeplass.

Ein vil gjennom planarbeidet vil ta omsyn til dei registrerte artane.

- *INON*

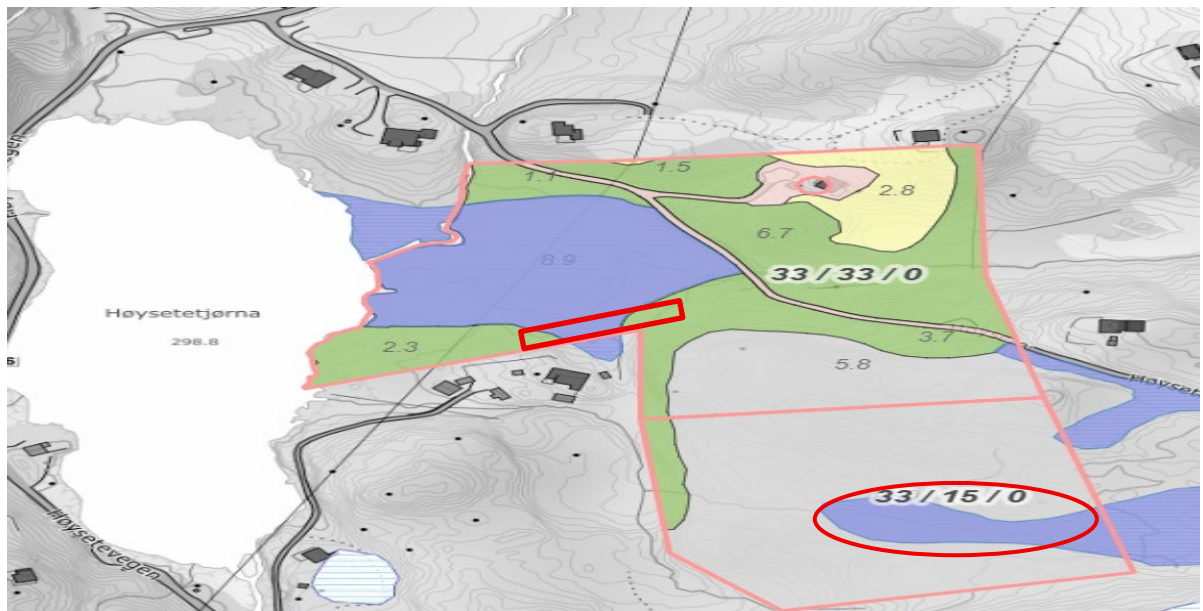
Det er ingen inngrepsfri natur i eller i tett nærleik til planområdet.

- *Naturtypar*

Det er ikkje registrert naturtypar innanfor planområdet, ifølgje NIBIO database.

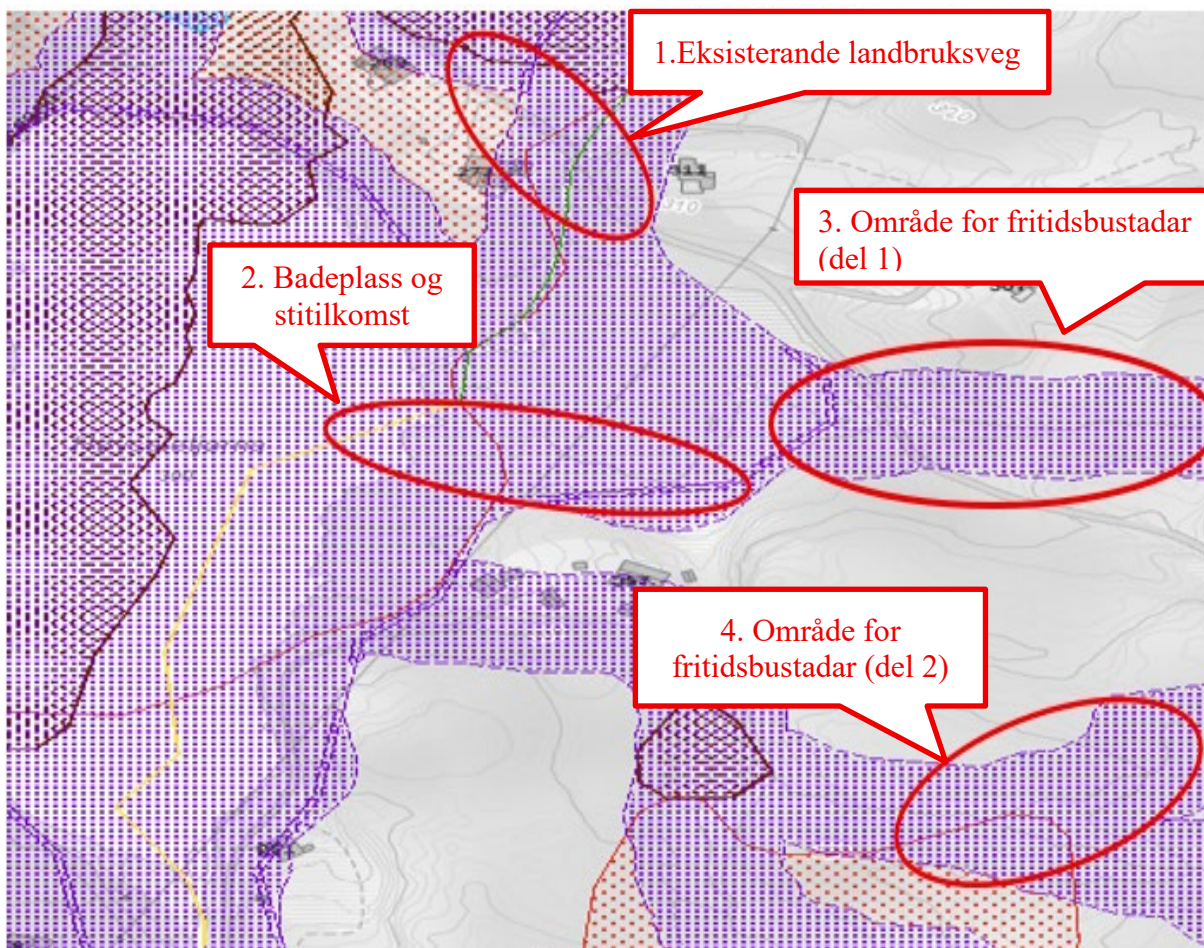
- *Våtmark*

Det er registrert våtmark innanfor delar av planområdet. Innanfor F08 er det registrert våtmark på sørleg del, samt på eit lite areal nordaust. Areal med registrert myr vil ikkje byggjast ut, og vil erstattast av meir eigna område nord for F08. Det er og registrert våtmark på små delar av gangveg til badeplass, men er vurdert å ikkje påverkast nemneverdig av planarbeidet. Eventuelle verdiar knytt til våtmark vil bli nærare vurdert i den vidare planprosessen.



Figur 5: Utklipp frå NIBIO som syner våtmark (blå). Raud sirkel syner sørleg del av området for fritidsbustadar (F08) som ikkje vil byggjast ned. Raud firkant syner våtmark på delar av planlagt stitrasè mot badeplass i vest.

- **Vern**
Det er ikkje registrerte verneområde i eller i nærleik av planområdet.
- **Kulturminner**
Det er ingen registrerte kulturminner innanfor planområdet. Det er eit sefrak registrert kulturminne (eldhus) på delar av gnr. 33 bnr. 1, men dette er ikkje ein del av planområdet, og vert ikkje råka av planarbeidet.
- **NVE sitt aktsemdskart**
Delar av planområdet ligg innanfor NVE sine aktsemdskart for flaum og snøskred, jf. figur 6 under.
 1. Tilkomstveg (eksisterande landbruksveg) ligg delvis innafor aktsemdsområde for flaum og snøskred.
 2. Badeplass er lokalisert i vassdrag innanfor aktsemdskartet for flaum og snøskred. Gangveg til badeplass ligg og i aktsemdsområdet. Badeplass vil plasserast flytande i vassdrag og er ikkje vurdert å vere direkte utsett for flaumfare tilsvarende eit landbasert tiltak.
 3. Del 1 av område for fritidsbustadane ligg innanfor aktsemdsområde rundt ein bekk. Området for fritidsbustadane ligg på høgare kotehøgd enn bekken, og planlagt tiltak vurderast å ikkje vere direkte utsett for flaumfare.
 4. Del 2 av området for fritidsbustadane ligg delvis innanfor aktsemdsområdet for flaum i sør. Bekken ligg på lågare kotehøgt enn resten av terrenget, og planlagt tiltak vurderast å ikkje vere direkte utsett for flaumfare.



Figur 6: Aktsemdsområde for flaum, jord og flaumskred, snøskred (raud sirkel markerer aktuelle soner)

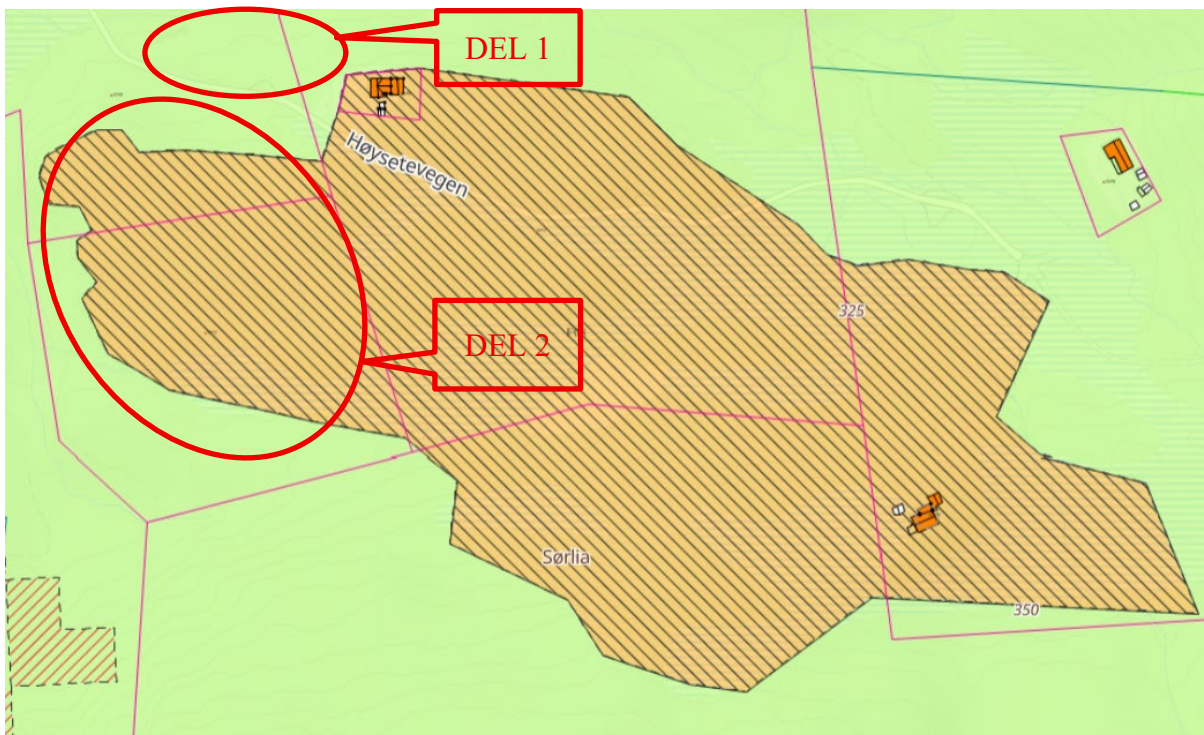
Tiltak skal prosjekterast og etablerast med omsyn til flaum og snøskred. Vurderingar vil gjerast i tråd med gjeldande retningsliner frå NVE. Forholda vil ivaretakast i den vidare planlegginga.

3. Overordna planer og retningslinjer

3.1 Kommuneplanens arealdel – KPA2017-27

- *Arealføremål*

Arealdelen til kommuneplanen (KPA) har hovudsakleg avsett området til fritidsbustad (F08) med krav om detaljregulering og felles planlegging (KPA § 37 jf. H810_16). Planområdet utgjer *delar* av F08, jf. punkt om omsynssoner (s. 12).



Figur 7: Skravert område syner heile sona «F08». Raude sirkclar syner området for fritidsbustader, del 1 og 2.

Planarbeidet er i hovudsak i samsvar med arealformåla i KPA:

- Området for fritidsbustader (del 2) ligg innanfor arealføremålet fritidsbustader «F08» i KPA.
- Arealet nord for F08 (del 1 av område for fritidsbustader) er inkludert i planavgrensinga og ligg i dag som LNF, då dette er vurdert som betre eigna for fritidsbustader enn sørleg del av del 2 (innanfor F08), jf. kapittel 4. Ein ynskjer og minireinseanlegg i området nord for F08, innanfor LNF.
- Små delar av Høysetetjørna sin austlege del, der flytande badeplass er planlagt, er avsett til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone. Føremålet er ikkje gitt bruksrestriksjonar i gjeldande KPA, og er difor vurdert i samsvar med gjeldande arealføremål.



Figur 8: Utklipp frå gjeldande KPA. Raud sirkel syner området for flytande badeplass innanfor bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone.

- I tillegg omfattar planområdet areala der tilkomstvegane ligg. Arealet er i dag er avsett til LNF-formål. Eksisterande landbruksveg skal nyttast som tilkomstveg til fritidsbustadane, slik det går fram av KPA § 37 jf. H810_16. Vegen skal i.h.t. KPA regulerast og opparbeidast til minst tilkomstveg klasse 3 i samband med regulering av *heile* fritidsbustadområdet F08. Vegstandard må tilpassast utbygginga, og vil difor vere tema i oppstartsmøte. Eksisterande landbruksveg vil nyttast av fritidsbustadane i del 1 og del 2. Del 2 av fritidsbustadområdet vil og nytte eksisterande skogsveg som tilkomstveg.

Tilkomst, minireinseanlegg, badeplass og dei to fritidsbustadane nord for F08 vil vere tema i oppstartsmøtet.

- *Føresegn*
 - Området regulerast i tråd med krav om reguleringsplan i KPA § 1.1 og § 16.2.
 - Det vil leggjast opp til parkering innafor krava i KPA § 6.1.
 - Det vil etablerast felles parkeringsplass i gangavstand frå hyttene, slik det går fram av § 37 jf. H810_16.
 - Planarbeidet vil ivareta handtering av overvatn og flaum, jf. KPA § 9.5.
 - Born og unge sine interesser vert ivaretatt i planarbeidet i tråd med KPA § 11.1.
 - Planarbeidet skal ivareta krav om estetikk, landskap og grønstruktur i tråd med KPA § 12.
 - Planlegginga vil ta omsyn til byggegrenser langs vassdrag, slik det går fram av KPA § 13.
 - Planarbeidet vil ivareta krav til maksimal %BYA (30) og MUA (200 m² pr. eining).

- *Omsynssoner, faresoner mv.*

Planområdet ligg i eit område med krav om *felles detaljregulering* i KPA (H810_16), jf. figur 7. Det er oppretta dialog med grunneigarar og avhaldne møter med alle grunneigarar som ynskja å delta. Alle grunneigarane innanfor sona vart invitert til å delta i felles reguleringsplan, men har av ulike årsaker takka nei. Det er difor ikkje grunnlag for utarbeiding av ein felles reguleringsplan. Det aktuelle området som no skal regulerast ligg først i området F08 av omsyn til infrastruktur og ei regulering/utbygging av dette området vil ikkje vere til hinder for andre reguleringsplanar lengre aust i F08.

Delar av tilkomstveg (eksisterande landbruksveg) og gangveg til badeplass ligg innanfor omsynssone for høgspant (H370). Sona er ikkje vurdert å verta råka av tiltaket.

For faresoner, sjå punkt 2.3. Det er elles ingen kjende grunnundersøkingar i området, heller ikkje i «nasjonal base for grunnundersøkelser» (geo.ngu.no).

3.2 Reguleringsplanar i nærleiken og under arbeid

Det ligg ikkje føre tilgrensande reguleringsplanar til dette planområdet. Næraste reguleringsplan ligg ca. 900 meter frå planområdet, med planID 12421990003.

Det er ikkje reguleringsplanar under arbeid i området.

4. Planinitiativet

4.1. Foreslått føremål

Området er ikkje regulert i dag. I planinitiativet legg ein opp til fritidsbustader, vegtilkomst og parkering, flytande badeplass med gangveg, samt område for VA.

Eigedomane vert foreslått regulert med følgjande arealføremål:

Nr. 1 – Bygningar og anlegg

For hovuddelen av areala nyttast underføremålet fritidsbustad (1120).

Om naudsynt vil avløpsanlegg nytta underformålet avløpsanlegg (1542) og renovasjonsanlegg nytta underformålet renovasjonsanlegg (1550).

Nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Tilkomstveg, der landbruksveg og skogsveg ligg i dag, kan regulerast med underføremål veg (2010) eller køyreveg (2011) dersom naudsynt. Mogleg regulering til «annan veggrunn» (2018/2019) i tilknytning til veg.

For felles parkeringsplass nyttast parkeringsplass (2080) om naudsynt.

Nr. 3 – Landbruks-, natur og friluftområder samt reindrift (LNFR)

Areal som ikkje skal utbyggjast, skal regulerast til LNFR (5100) i reguleringsplanen. For særleg del av F08, der det er registrert våtmark, er det tenkt «grønnstruktur» (3020).

Nr. 4 – Bruk og vern av sjø og vassdrag

Det er tenkt badeplass inkl. fortøyning og naudsynt tilkomst frå land under føremålet bruk og vern av sjø og vassdrag. Arealet er planlagt med underformålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strandsone (6001).

4.2. Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak

Formålet med planarbeidet er regulering til fritidsbustader med tilkomst/parkering og badeplass. Det er ynskje om å tilpasse utbyggingsfeltet til eksisterande terreng og nærliggjande område, og det er difor lagt opp til ei nøktern utbygging utan større inngrep i terrenget. Førebels legg ein opp til inntil 12 fritidsbustader med tilhøyrande parkeringsplassar innanfor føremålet fritidsbustader (F08) og LNF. Det vert lagt opp til flytande badeplass (flytebrygge, flytande badstue el.) i Høysetetjørna innanfor bruk og vern av sjø og vassdrag. Eksisterande landbruksveg er planlagt oppgradert som tilkomstveg til fritidsbustadane, slik KPA legg opp til. I samband med oppgradering av tilkomstvegar og etablering av fritidsbustader vil det vere naudsynt med mindre terrenginngrep.

Det er ynskjeleg å nytte planprosessen for å avgjere den nærare utforminga av området.

4.2.1 Utbyggingsvolum og byggehøgder

Foreslått planavgrensing omfattar ca. 32 daa. Tomtene er tenkt ca. 600-800 m². Bygningane (12 fritidsbustader) er tenkt med grunnflater mellom 80-110 m², med ca. mønehøgde 6,5 meter og gesims 4,7 meter. Takvinkel er førebels tenkt 20-40 grader.

Spesifikasjonar av byggehøgder og volum vil vurderast vidare i planarbeidet.

4.2.2 Funksjonell og miljømessig kvalitet og tilpassing til landskap

Bygningane er planlagt med ein utsjånad som er dempa og tilpassa byggeskikken for fritidsbustadfelt i nærområdet.

Byggehøgde/volum skal tilpassast terrenget. I planarbeidet ynskjer ein å legge opp til at eksisterande terreng og høgdedrag kan nyttast med minimale inngrep. Det er og ynskje om å nytte eksisterande landbruksveg og skogsveg som tilkomstveg, slik KPA legg opp til, som gjev redusert behov for massar, kortare anleggstid og mindre CO₂-fotavtrykk. Tilkomsvegane legg og til rette for funksjonell framtidig utbygging av fritidsbustadområda lengre aust for planområdet.

Ein ynskjer og å tilpasse utbygginga til terrenget ved å forskyve området for fritidsbustadane og VA-anlegg noko nord for F08, med reduksjon av området i sør (grunna våtmark).

4.3 Verknadar av planinitiativet

4.3.1 Landskap, omgjevnadar og strøkskarakter

Planområdet ligg i relativt flatt terreng, noko lett kupert med lett furu- og bjørkevekst. Området rundt pregast av god spreining mellom fritidsbustader og einskilde einebustader. Dette gjev ein open og romsleg bygningsstruktur. Det lett kupert terrenget gjev moglegheiter for å tilpassa tomter og bygningar mot kvarandre og til området, samstundes som terrenginngrep kan minimierast. Tilpassing av fritidsbustader til terrenget vil dempe visuell påverknad og redusere landskapsendringar. Utbygginga vil og leggje til rette for at nærområdet framleis kan nyttast til tuområde, leik og rekreasjon for eigarar og andre. Tiltaka vil ikkje hindre allment friluftsliv.

4.3.2 Fjernverknad

Planforslaget vil ha ei viss visuell fjernverknad som fylgje av utbygginga. Delar av fritidsbustadane vil vere synlege frå vestsida av Høysetetjørna og frå nord, samt for nærliggjande fritidsbustader. Feltet er elles i same storleik som nærliggjande fritidsbustadfelt og harmonerer med eksisterande fritidsbustadområder. Tilkomsveg er eksisterande landbruksveg og skogsveg, og oppgradering av desse vil ha liten fjernverknad.

Som heilskap er prosjektet eit mindre fritidsbustadfelt som harmonerer med omkringliggjande fritidsbustadområder. Området og nøkternt volum/høgda på planlagde fritidsbustader vil gjere at fjernverknaden ikkje vil vere spesielt ruvande eller dominerande i terrenget. Planlagt terrengplassering og maksimalhøgde vil i kombinasjon med bevaring av delar av eksisterande skog og buskvekst, dempe visuell påverknad. Fjernverknad vurderast difor som små/moderat.

4.3.3 Trafikk og støy

Tilkomst til planområdet er frå Høysetevegen, FV 5126, via privat (eksisterande) landbruksveg og skogsveg. Deler av fylkesvegen (FV5126) er tatt med for å sikre siktlinjer frå avkøyrsla. Små delar av fylkesvegen ligg innanfor aktsemdsområde for snøskred. Forholdet er ikkje vurdert å ha nemneverdig innverknad.

Den eksisterande landbruksvegen mellom planområdet og fylkesvegen er planlagt utbetra, jf. KPA. Endelege krav til oppgraderinga vil vere tema i oppstartsmøte. Delar av denne vegtrasèen grenser til våtmark/myr og ligg innanfor NVE sitt aktsemdskart for flaum og snøskred. Vegutbetringa vil ta omsyn til aktsemdsområda og naudsynte tiltak vil sikrast i det vidare planarbeidet.

Det er ingen kjende støyanalyser eller trafikktejingar på Høyseter. I byggefasen vil nærliggjande fritidsbustadar verta råka av støy, men dette er anleggsstøy og vil ikkje ha varig verknad. T-1442 kan nyttast for å handsame støy i anleggsfasen.

4.3.4 Friluftsliv

Planområdet råkar ikkje eit kjent friluftsområde. Det finst mange merka turområde og turstiar på Høysæter, men ingen av desse ligg innanfor eller i nærleiken av planområdet. Som ledd i planarbeidet ynskjer ein å styrke bademoglegheitene i Høysetetjørna. Planarbeidet vil difor ha positiv verknad for mogleg friluftsliv i form av bading og fisking.

4.3.5 Kulturmiljø

Det er ingen kjende arkeologiske undersøkingar rundt planområdet på Høyseter. Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne, freda kulturminne, særskilte kulturmiljø eller liknande innanfor planområdet. Det er eit sefrak registrert kulturminne (eldhus) på delar av gnr. 33 bnr. 1, men dette arealet er ikkje ein del av planområdet, og vert ikkje råka av planarbeidet.

4.3.6 Landbruk og skogbruk

Eksisterande landbruksveg, som skal nyttast til tilkomstveg, ligg i LNF. Vegen grensar delvis til eksisterande skogs- og landbruksareal, klassifisert som "produktiv skog" og "fulldyrka jord" i NIBIO sin artsdatabase. Det er planlagt oppgradering av vegen for å sikre tilfredsstillande tilkomst til planområdet. Tiltaket inneber at noko av sideområda langs vegen, som ligg i LNF-område, kan verte teken i bruk for å auke breidda på køyrebanen. Utbetringa og reguleringa vert gjennomført i tråd med føringane i KPA, og arealbehovet er vurdert som lite.

Fritidsbustadområde del 1, nord for F08, ligg innanfor område merka som «produktiv skog». Det er berre tenkt to fritidsbustader her og tiltaket er vurdert å ha liten innverknad. Minireinseanlegg og skogsveg ligg og i området merka som «produktiv skog». Tiltaka er små, og er vurdert å gje små konsekvensar for landbruk og skogbruk. Temaet vert belyst i det vidare planarbeidet.

4.3.7 Andre aktuelle konsekvensar av tiltaket

Ikkje kjent på dette tidspunktet. Eventuelle andre konsekvensar vert vurdert som en del av planarbeidet.

4.4 Samfunnstryggleik, risiko og sårbarheit

Det vert gjennomført ei risiko- og sårbarheitsanalyse som ein del av planarbeidet, og denne vil kartlegge og klargjere eventuelle uønska risikoar og faremoment. Ein vil og synleggjere naudsomme tiltak for å utbetre desse.

Døme på aktuelle kategoriar i denne planen er flaum, snøskred og våtmark.

5 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Føremålet med forskrifta er å sikre at miljø- og samfunnsomsyn vert vurdert før planar og tiltak vert gjennomført. I forskrift om konsekvensutgreiingar, kapittel 2 § 4, blir det fastsett at forslagsstillar skal vurdere om planen eller tiltaket omfattast av § 6, § 7 eller § 8. For planar og tiltak som fell inn under § 8, regulerer kapittel 3 (§§ 9–12) innhaldet og gjennomføringa av konsekvensutgreiinga.

- **Vurdering av behov for konsekvensutgreiing – Kapittel 2 (§§ 6–8)**

Kapittel 2 i forskrift om konsekvensutgreiingar omhandlar kva planar og tiltak som skal konsekvensutgreiast.

- § 6 – Planar og tiltak som alltid skal KU med planprogram eller melding:
 - Bokstav a: Kommuneplanens arealdel, regionale planar, kommunedelplanar og områdeplanar.

Denne detaljreguleringa er privat, for fritidsbustader, og på om lag 32 daa. Planen fell ikkje inn under denne bokstaven.

- Bokstav b: Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg I, med unntak der KU allereie er gjennomført i tidlegare plan.

Tiltaket er ein detaljregulering, som i hovudsak er i tråd med gjeldande KPA. Avvik frå overordna plan (2 fritidsbustader og minireinselegg) er vurdert som små, og utløyser ikkje KU-plikt. Dersom kommunen vurderer forholdet annleis, kan arealbruken KU-avklarast på overordna plannivå ved rullering av KPA. Dette vert tema i oppstartsmøte.

- Bokstav c: Tiltak som skal handsamast etter andre lover enn PBL.

Dette er ikkje aktuelt i denne samanheng.

- § 7 – Planar og tiltak som alltid skal KU utan melding:
 - Bokstav a: Tiltak i vedlegg II etter energi-, vassressurs- eller vassdragslovgiving.

Dette er ikkje aktuelt i denne samanheng.

- Bokstav b: Planar og planprogram etter andre lover som fastset rammer for tiltak i vedlegg I/II.

Dette er ikkje aktuelt i denne samanheng.

- § 8 – Planar og tiltak som skal KU dersom dei kan få vesentlege verknader for miljø eller samfunn:
 - Bokstav a: Reguleringsplanar for tiltak i vedlegg II, med unntak der KU allereie er gjennomført eller planen samsvarar med tidlegare plan.

Denne detaljreguleringa vil truleg ha enkelte verknader for miljø og samfunn, men dei er ikkje vurdert som «vesentlege», jf. vurderinga under § 10. Planarbeidet vert ikkje vurdert å utløysa krav om KU.

- Bokstav b: Tiltak etter andre lover enn PBL.

Dette er ikkje aktuelt i denne samanheng.

- **Vurdering av behov for konsekvensutgreiing – Kapittel 3 (§§ 9–12)**

Kapittel 3 i forskrift om konsekvensutgreiingar omhandlar vurdering av planar og tiltak som kan krevje KU, og kva opplysningar som skal leggest fram.

- § 9 – Opplysningar som skal leggest fram av forslagsstillar

Forskrifta krev at forslagsstillar skal leggje fram nødvendige opplysningar før oppstartsmøte, slik at kommunen kan vurdere om planen vil få vesentlege verknader for miljø eller samfunn (§ 10).

Dette planinitiativet er utarbeidd med utgreiing av alle relevante opplysningar om areal, eksisterande bruk, omsyn til LNF, skog, friluftsliv, trafikk og risiko (flaumrisiko), og oppfyller difor krava i § 9.

- § 10 – Kriterium for vurdering av vesentlege verknader

§ 10 gjev fire hovudpunkt som skal vurderast:

1. Eigenskapar ved planen:

- Storleik, planområde og utforming
Planområdet er ca. 32 daa inkl. vegar, sideareal og stitrasè. Detaljregulering gjeld i hovudsak for fritidsbustader i tråd med KPA. Enkelte avvik frå overordna plan grunna våtmark med tilpassing av arealbruk til terreng, men avvika er ikkje vurdert å gje vesentlege verknader for miljø eller samfunn.
- Bruk av naturressursar (jord, skog, vatn, biologiske ressursar)
Tiltaket rårar ikkje særlege naturressursar, forutan små delar produktiv skog. Tiltaka er ikkje vurdert å ha vesentleg påverknad.
- Avfallsproduksjon og utslepp
Små mengder, men ikkje vesentleg i denne samanheng. Redusert klimautslepp som følgje av at våtmark ikkje skal utbyggjast.
- Risiko for alvorlege ulykker/katastrofar
Skal følgjast opp særskilt i planarbeidet, men ingen direkte vesentlege risikoar identifisert.

2. Lokalisering og påverknad på omgjevnadar:

- Konflikt med verneområde, naturmangfald, kulturminne, friluftsliv, LNF, mineralressursar, reindrift

Planen er hovudsakleg ikkje i konflikt med omsyna. To fritidsbustader, eventuell utviding av tilkomstveg og minireinseanlegg er i konflikt med LNF, men det ligg ikkje føre kjente, særskilte verdiar som inneber vesentleg verknad for LNF-føremålet. Naudsynte tiltak med omsyn til LNF og flaumfare vert følgd opp i det vidare planarbeidet.

- Statlege og regionale planar

Planen er i hovudsak i tråd med gjeldande KPA, forutan minireinseanlegg og to fritidsbustader. Planen er ikkje vurdert i konflikt med rikspolitiske retningslinjer.

3. Intensitet, kompleksitet og varigheit:

- *Tiltaka og inngrepa er moderate, og vil ikkje vere eit framand element i landskapet.*
- *Samla verknad for eksisterande planar/tiltak vurderast som låg.*

4. Oppfølging:

- *Tema som flaumfare, tiltak (to fritidsbustader og avlaupsanlegg) innanfor LNF og badeplass skal følgjast opp i vidare reguleringsarbeid.*
- *Nye utgreiingstema som vert identifisert i prosessen, vil bli vurdert fortløpande i samråd med kommunen.*

6. Medverknad

Aktuelle offentlege instansar, grunneigarar, naboar innafor 50 meters grense frå planområdet og andre råka vert varsla ved oppstart av planarbeidet, i tråd med plan- og bygningslova § 12-9. Dei får høve til å kome med merknader, innspel eller motsegn. Alt som kjem inn i høyringsperioden vert tekne med i planarbeidet og vurdert, og vil bli dokumentert i saksframlegget.

Behovet for informasjonsmøter eller liknande vil vurderast i løpet av planprosessen, og gjennomførast ved behov. Merknader eller innspel som kjem inn utanfor høyringsperioden, vert vurdert individuelt ut frå innhald. Varsling vert utført av planansvarleg, og høyringsperioden vert fastsett i samsvar med gjeldande regelverk.

7. Vedlegg til planinitiativet

- Forslag til planavgrensning (PDF).