

Dato: 13.10.2020

Vår ref.: B57432

Tinging av oppstartsmøte, Sauda kommune

I samsvar med § 12-8 i Plan og bygningslova, vil Omega Areal as på vegne av Sigve Helland og Solgunn Selland med dette sende inn planinitiativ i samband med oppstartsmøte for reguleringsplan for del av gnr. 43 bnr. 2 – Breiborg, Sauda kommune.

Gards- og bruksnummer	43/2
Forslagsstillar	Sigve Helland
Grunneigar(ar)	Solgunn Cecilie H Selland
Fagkyndig (firma og person)	Omega Areal as, v/ Elisabeth Silde
E-post kontaktperson	elisabeths@omega.no

Skildring av planinitiativet:

jf. Forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering, §1. – Krav til planinitiativet

a) Føremålet med planen	Det er eit ønske om å fortette det eksisterande hytteområdet på Breiborg (Bebyggelsesplan for Breiborg, 2000 Planid: 2000005) ved å regulere til ytterlegare bygningar under fritidsføremål, samt tilrettelegging av tilhøyrande friluftsområde og vegar fram til felles parkeringsplassar.
-------------------------	---

<p>b) Planområdet, og vil planarbeidet få verknadar utanfor planområdet</p>	<p>Planområdet omfattar området framstilt i gjeldande reguleringsplan. Området ligg på Breiborg, om lag 13 km nord-øst for Sauda sentrum. I kommuneplanen 2019 – 2031 er planområdet avsett til fritidsbustadar, med detaljeringszone om at gjeldande "åreguleringsplan (Planid 2000005) framleis skal gjelda.</p> <p>Det er lagt ved ei innleiande utsjekk av aktuelle kartbasar.</p> <p>Ei fortetting av fritidsbustadar i området vil medføre noko meir trafikk på eksisterande vegar i det allereie etablerte hyttefeltet, og vil vere synleg i landskapet.</p> <p>Forslag til planområdet er vist i vedlegg 03.</p>
<p>c) Planlagt busetnad, anlegg og andre tiltak</p>	<p>Det er eit ønske om å fortette det eksisterande hyttefeltet på Breiborg, samstundes som områdets naturkvalitetar og opplevingsverdi som høgjellsområde sikrast. Det er ynskjeleg å fortette der forholda ligg til rette for det og legge til rette for nødvendig infrastruktur, som felles parkeringsplassar og leike- og friområde. Det vart tidlegare laga ein reguleringsplan nesten ferdig, men då innleigd fagkonsulent gjekk konkurs, så blei planen aldri ferdigstilt. Til saman ser vi føre oss ei fortetting med om lag +/- 70 hytter spreitt utover planområdet. Tilkomst til hyttene blir via sti/løype frå felles parkeringsplass ved den eksisterande Hellandsbygdvegen, som i dag kryssar planområdet. Det skal i hovudsak ikkje framførast nye vegar eller infrastruktur som følgje av fortettinga.</p>
<p>d) Utbyggingsvolum og byggehøgder</p>	<p>Det er tenkt å følgje krav i overordna planar, men i staden for styring med BRA som kommuneplanen legg opp til, så ønskjer me å styre med BYA og høgder.</p>

<p>e) Funksjonell og miljømessig kvalitet</p>	<p>Hyttene vil bli spreitt utover planområdet der dette er best egna. Fortettinga skal skje slik at eksisterande terreng og vegetasjon bevarast best mogleg. Det er ønskeleg å gjennomføra så få terrenginngrep som mogleg, for å sikra god tilpassing i eksisterande landskap. Omsynet til allemannsretten og naturkvalitetar skal prioriterast i fortettinga, og ivaretakast på ein god måte. Materialbruk og utforming av fasade skal tilpassast slik at dei nye hyttene, står i stil med eksisterande fritidsbustadar og ikkje vert sjenerande i omkringliggende landskap. Ved tidlegare utarbeiding av plan var sakshandsamar i kommunen med på synfaring, og det vart sett ut hyttepunkter. Desse plasseringane er tenkt vidareført.</p>
<p>f) Tiltakets verknad på, og tilpassing til, landskap og omgjevnadar</p>	<p>Området som det er ønskeleg å fortette ligg i eit kuppepert fjellterreng, og Breiborgvatnet og Midtborgvatnet ligg innanfor planområdet. Hyttene som er etablert der i dag er godt plassert i høve til terreng, og det same er ynskjeleg for hyttene som fremjast i planinitiativet. Føresegnene vil sette krav til utforming, kvar bl.a. materialval skal sørge for at hyttene ikkje blir sjenerande i landskapet. Veg og V/A skal ikkje etablerast der dette ikkje er til stades i dag og terrengarronderingar skal holdast til eit minimum.</p>
<p>g) Forholdet til kommuneplan, evt. gjeldande reguleringsplanar, retningslinjer og pågåande planarbeid</p>	<p>Området kvar det er tenkt fortetting er i kommuneplanen sin arealdel 2019 – 2031 avsett til fritidsbustadar, og er i gjeldande reguleringsplan avsett til fritidsbustadar / veg- og parkeringsplassar / friluftsområde og felles avkøyrsel og parkeringsplass. Forslaget er dermed i tråd med overordna planar.</p>
<p>h) Vesentlege interesser som vert råka av planinitiativet</p>	<p>Fortettinga vil vera synleg i landskapet ved Breiborg, men me vurderer at fortetting av eksisterande hyttefelt er eit betre tiltak, framfor alternativet om å byggje spreitt i urørt natur.</p>

i) Korleis ivareta samfunns-sikkerheit, blant anna gjennom å førebygge risiko og sårbarheit	Det vil bli gjennomført ROS- analyse i samband med planarbeidet, og funn i denne vil takast omsyn til i utforminga av planen og føresegnene.
j) Offentlege organ og andre interesserte skal varslast om planoppstart	Sjå forslag til varslingsliste nedanfor. Me ynskjer innspel frå kommunen dersom det er andre offentlege instansar som må varslast.
k) Prosess for samarbeid og medverking frå myndigheiter, grunneigarar, festarar, naboar og andre.	Sigve Helland er forslagsstillar og Solgunn Selland er grunneigar, og dei vil vera aktivt involvert i prosessen. Me vil elles informere naboar og andre berørte med varslingsbrev, og kunngjere oppstart av planarbeidet i minst ei avis og på nettsida til Omega Areal og Sauda kommune.
l) Vurdering av om planen er omfatta av forskrift om konsekvensutgreiing. Korleis er i tilfelle krava ivaretekne?	Me kan ikkje sjå at planen vil vera omfatta av konsekvensutgreiing, då planarbeidet for det meste er i samsvar med arealdelen til kommuneplanen og gjeldande reguleringsplan.

Varslingsliste – offentlege

Rogaland Fylkeskommune
Fylkesmannen i Rogaland, boks 59
Haugaland Kraft
Friluftsrådet Vest
Sauda kommune
Sauda kommune v/Renovasjon og avfall
Sauda idrettslag?
Sauda Turlag, v/leder Ola Breivik
Breiborg hytteforening, c/o Charles Hauge, Hagevegen 36, 4200 Sauda