

Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer og berørte lag og organisasjoner

Lillehammer 13.10.2023

Vår saksbehandler:
Andreas Lindheim

Vår ref.: 12744

Deres ref.:

VARSEL OM OPPSTART AV NY DETALJTREGULERINGSPLAN FOR DJUPSJØOMRÅDET, SIGDAL KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av arbeidet med ny detaljreguleringsplan for Djupsjøområdet, Sigdal kommune.

Planarbeidet utføres av Areal+ AS i samarbeid med Norefjell Utvikling AS.

Hensikt

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for videre utvikling av Eggedalsfjellene som familiedestinasjon. Det er i hovedsak arealene benevnt H54a og H54b i ny kommunedelplan som skal utvikles, i tillegg til noe fortetting av eksisterende hyttefelt og arealbytter. Det vil være aktuelt med frittliggende fritidsboliger og arealer med konsentrert fritidsbebyggelse/leiligheter

I hovedtrekk vil reguleringsplanen:

- Videreutvikle arealene rundt Djupsjøen, med både fritidsboliger og grønne aktivitetsarealer.
- Supplere eksisterende tilbud på vestsiden av Norefjell.
- Legge til rette for en effektiv arealutnyttelse av tilgjengelig areal, herunder å vurdere arealbytter.
- Sikre en moderne utbygging med lavt energiforbruk og energieffektive løsninger.
- Bidra til å utvikle bærekraftig turisme og næringsliv med fokus på familier.

Viktige temaer i planarbeidet:

- Vurdering av arealer egnet for konsentrert og frittliggende fritidsboliger
- Videre- og nyutvikling av skiløyper, stier, sykkeløyper og rasteplasser
- Overvannshåndtering
- Teknisk infrastruktur
- Hensynet til myr og terrenginngrep

Areal+ AS

Org.nr. 920 798 462

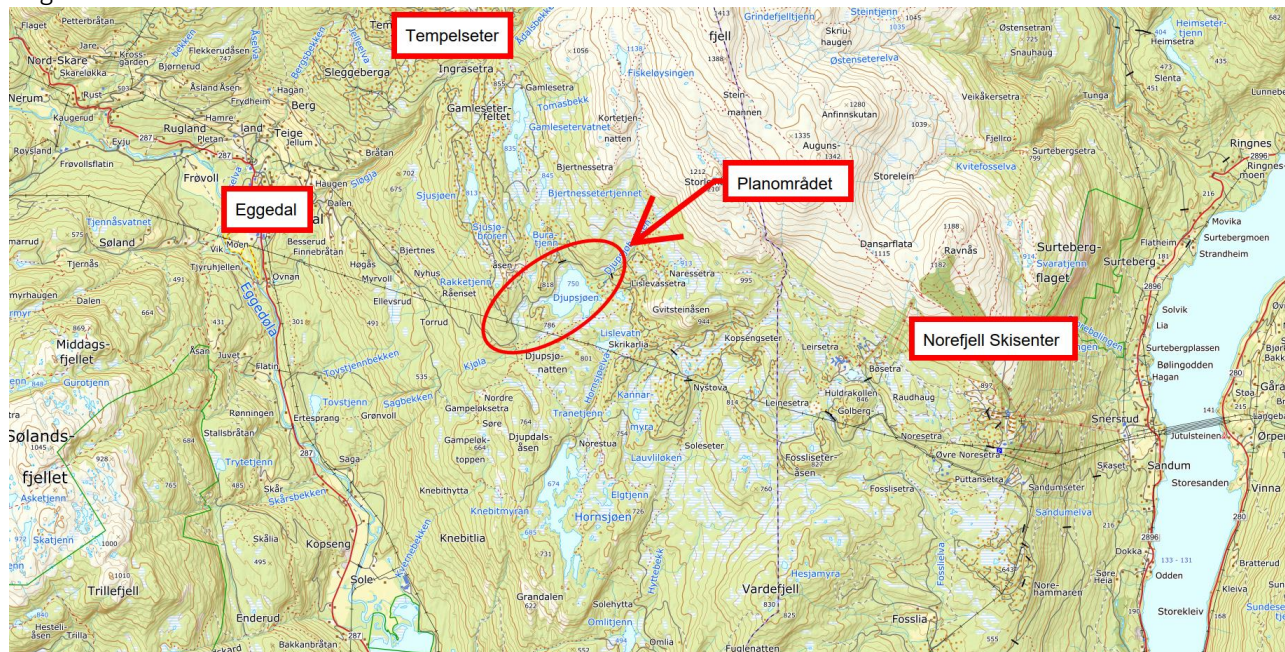
www.arealpluss.no

	Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	Bankkonto:
Avd. Lillehammer	Storgt. 64A, 2609 Lillehammer	Storgt. 64 A	41 43 50 91	
Avd. Gjøvik	Ringvegen 26, 2815 Gjøvik	Ringvegen 26	90 97 37 51	
Avd. Fåvang	Fåvangvegen 2, 2634 Fåvang	Fåvangvegen 2	61 24 57 70	1594.52.80503

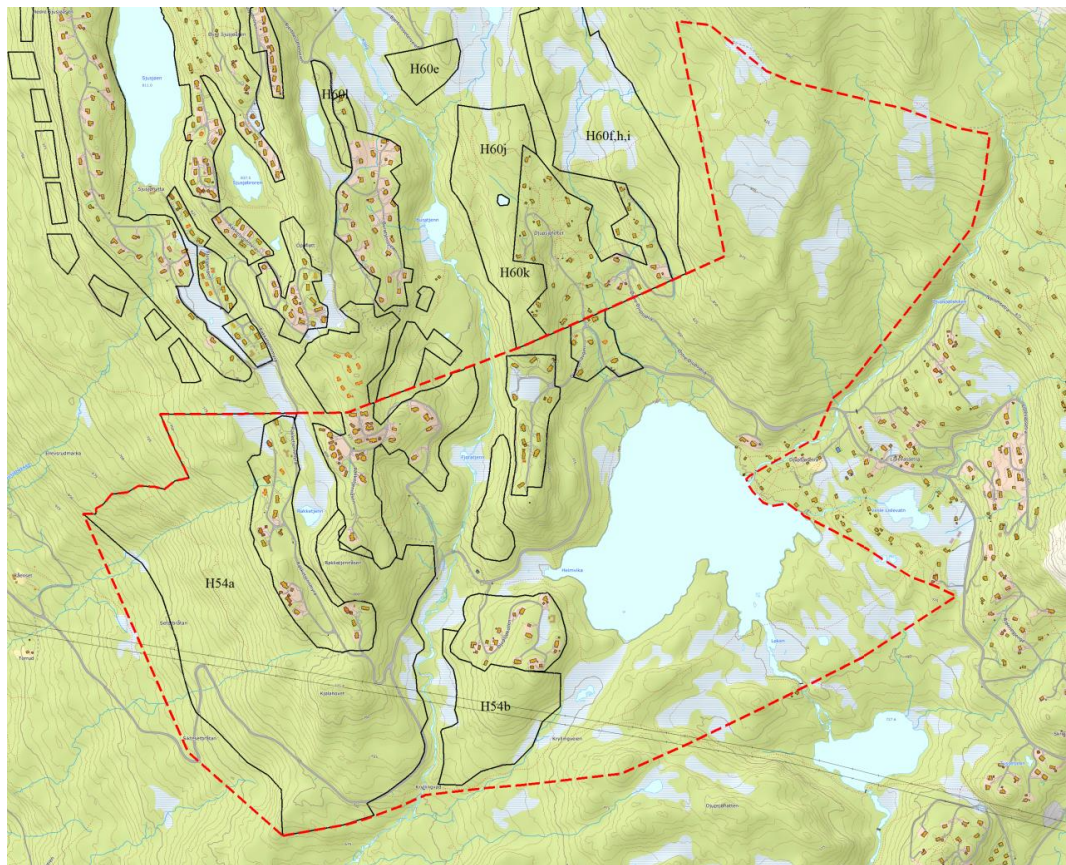
Planområdet

Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er på ca. 2925 daa hvorav ca. 755 daa er avsatt til fremtidig bebyggelse. Planområdet er plassert ved Djupsjøen. Det er ca. 9 km til Eggedal (14 min i bil), 12 km til Tempelseter (20 min i bil) og 10 km (15 min i bil) til Norefjell skisenter. Utover eksisterende bebyggelse består planområdet av skogarealer og hogstflater.



Figur 1 Planrådets plassering

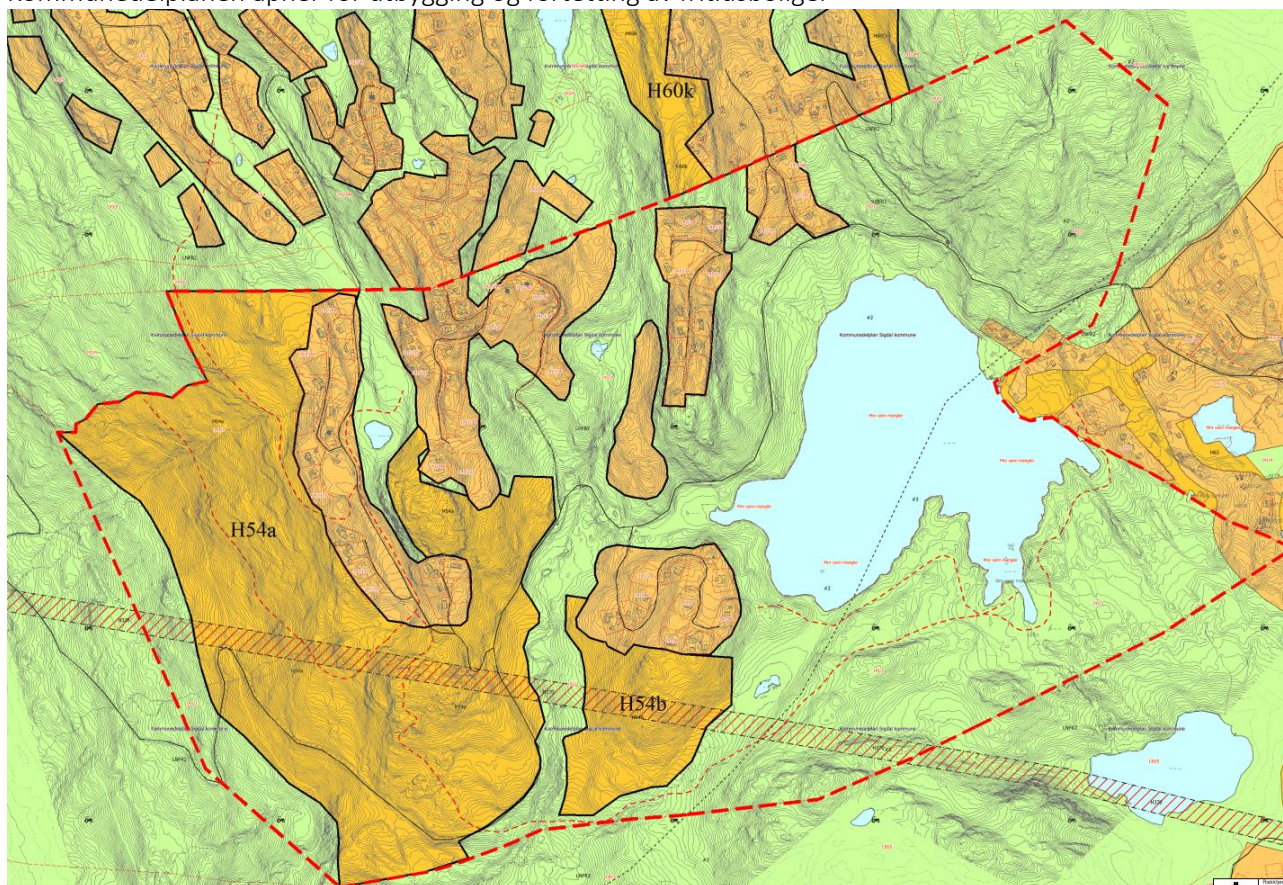


Figur 2 Planavgrensning

Plangrunnlaget

Kommuneplan for Tempelseter, Djupsjøen og Eggedal sentrum

Kommunedelplanen åpner for utbygging og fortetting av fritidsboliger



Figur 3 Planavgrænsning med kommunedelplanen i bakgrunnen. H54a og H54b er nye utbyggingsområder i kommunedelplanen

Reguleringsplaner

Norefjell Vest/Svarttjern-Racketjern, Racketjernåsen, Djupsjøhaugen og Djupsjøkollen er gjeldende reguleringsplaner innenfor området. Disse planene vil bli opphevet når ny reguleringsplan vedtas. Ny reguleringsplan vil da være gjeldene.

Overordna dokument for #2 Gammelseter – Djupsjøbekken

Det er i kommunedelplanen satt krav om overordnet notat for #2 Gammelseter til Djupsjøbekken. Dokumentet er under utarbeidelse, og vil være vedtatt før reguleringsplanen blir førstegangsbehandlet.

Konsekvensutredning

I samråd med Sigdal kommune er det vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Arealbytte

Innenfor avsatte byggeområder er det store arealer som er bratte eller ligger på myr. Myr er ikke aktuelt som utbyggingsområde, mens bratt terreng vil unngås i så stor grad som mulig da utbygging der potensielt gir store terrenginngrep. Det er derfor ønskelig med arealbytte for områder som naturlig henger sammen med eksisterende og avsatte byggeområder. Disse områdene har etablert infrastruktur tett på og er bedre egnet for utbygging enn deler av områdene om er avsatt. Det vil bli laget arealregnskap som sammenligner arealer avsatt i kommunedelplanen med arealer i reguleringsplanen. Arealbytte skal ikke medføre at det blir en økning byggbare dekar, kontra det som er avsatt i overordnet planverk.

Medvirkning

Dette dokumentet er et varsel om at planarbeidet har startet opp. Plankonsulent vil sammen med forslagstiller starte arbeidet med å utarbeide et forslag til reguleringsplan. I forbindelse med planoppstart er det mulig å komme med innspill.

Kommentarer eller innspill sendes skriftlig til:

Areal+ AS v/Andreas Lindheim

andreas.lindheim@arealpluss.no

ev. pr post: Storgata 64 A, 2609 Lillehammer.

Mottatte uttalelser/bemerkninger vil bli vurdert og eventuelt innarbeidet i planforslaget.

Frist for uttalelser til planarbeidet er 11.11.2023

Etter uttalelsene eller bemerkningene er vurdert og eventuell innarbeidet vil det bli utarbeidet forslag til komplett plan.

Når planforslag er sendt kommunen for behandling vil administrasjonen legge planen fram for vedtak i planutvalget. Utvalget vil deretter legge planen ut til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Det vil også da være anledning til å komme med merknader til reguleringsplanen og innholdet i denne. Kommunen og forslagsstiller vil ta stilling til alle innkomne merknader etter offentlig ettersyn før det fattes endelig vedtak i saken.

Vi tar forbehold om at dersom planprosessen avdekker behov for ytterligere endringer blir disse vurdert innarbeidet i reguleringsplanen før / under kommunens behandling av saken.

Kart, varslingsdokumenter samt andre relevante dokumenter er tilgjengelig på www.arealpluss.no under *ettersyn/varsling*

Med vennlig hilsen

Andreas Lindheim

Tlf: 908 54 692

andreas.lindheim@arealpluss.no

Vedlegg:

Planavgrensning

Referat fra oppstartsmøtet (tilgjengelig private på www.arealpluss.no)

Planinitiativ (tilgjengelig private på www.arealpluss.no)

Avisannonse (tilgjengelig private på www.arealpluss.no)