Hjartdal kommune

Vår referanse: 2019/1718-41
Dykkar referanse: «Ref»
Løpenummer: 2388/2021

«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

19.04.2021

Høyring: forslag til områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum

Utval for plan og utvikling har i møte 14.04.2021 vedtatt å legge forslag til områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Føremålet med planarbeidet er å fortette Sauland sentrum med kvalitet: Sikre gode uteområde, trygge trafikkale løysingar, gode vilkår og lokalar for dei næringsdrivande, og moglegheit for å løyse trongen for leilegheiter i kommunen. Planforslaget er lagt ut til offentleg i to alternativ, med og utan rundkøyring.

Vedlagt ligg saksframstilling og alle vedlegg.

Frist for tilbakemelding er 7. juni 2021.

Med venleg helsing

Maria Fremmerlid
Samfunnsutviklar jord/plan

Vedlegg:

1	Plankart_del av Sauland sentrum
2	Plankart_del av Sauland sentrum_alt2
3	Føresegner del av Sauland sentrum
4	Planomtale del av Sauland sentrum
5	Stadsanalyse
6	20182-01-3 Flomfarevurdering Sauland
7	Kartbilag_1_ 20-årsflom
8	Kartbilag_2_ 200-årsflom
9	Kartbilag_3_ 1000-årsflom
10	ROS-analyse Sauland
11	Støyberegning Sauland sentrum

Hjartdal kommune

Arkivsaksnr: 2019/1718-34
Saksbehandler:
Maria Fremmerlid

Høyringsutkast - forslag til områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum

Saksnr	Utvalg	Møtedato
19/2021	Utval for plan og utvikling	14.04.2021

Vedtak i Utval for plan og utvikling 14.4.2021

I medhald av pbl § 12-10 legg utval for plan og utvikling forslag til områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum ut til offentleg ettersyn i seks veker. Planen blir lagt ut til offentleg ettersyn i to alternativ:

- alternativ 1 utan rundkøyring
- alternativ 2 med rundkøyring

Før planen blir lagt ut på høyring skal følgjande takast inn i rekkefølge-føresegna: Det skal utarbeidast matjordplan for område BKS og BKB3 i tråd med «Veileder til matjordplan» utarbeida av Vestfold fylkeskommune. Planen skal godkjennast av kommunens landbruksrådgjevar innan det kan gis igangsettingsløyve til tiltak i desse områda.

POU og administrasjonen understrekar at alternativ 2 med rundkøyring er klart å foretrekke.

Rådmannen si innstilling:

I medhald av pbl § 12-10 legg utval for plan og utvikling forslag til områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum ut til offentleg ettersyn i seks veker.

Planen blir lagt ut til offentleg ettersyn i to alternativ:

- alternativ 1 utan rundkøyring
- alternativ 2 med rundkøyring

Før planen blir lagt ut på høyring skal følgjande takast inn i rekkefølge-føresegna:
Det skal utarbeidast matjordplan for område BKS og BKB3 i tråd med «Veileder til matjordplan» utarbeida av Vestfold fylkeskommune. Planen skal godkjennast av kommunens landbruksrådgjevar innan det kan gis igangsettingsløyve til tiltak i desse områda.

Samandrag:
Hjartdal kommune har utarbeidd forslag til områdereguleringsplan for Sauland sentrum. Planen er utarbeidd i to alternativ, med og utan rundkøyring, elles er dei like. Rådmannen tilrår at planen blir lagt ut til offentleg ettersyn i to alternativ.

Saksopplysningar:
Hjartdal kommune har i lengre tid ynskt å utarbeide ein ny områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum. Eit planarbeid blei starta på i 2014 som ei studentoppgåve, og blei lagt ut til offentleg ettersyn i 2015. Planen hadde ikkje den naudsynte kvaliteten, og det kom fleire motsegner til planen bl.a. når det galdt flaum. Kommunestyret har i budsjettarbeidet sett av midlar til å starte reguleringsarbeidet på ny, med eit klart mål om å legge til rette for fleire leilegheiter i Sauland sentrum.

Det blei varsla oppstart av planarbeidet i august 2019. Det kom seks innspel, fire private og to offentlege. Seinare fekk kommunen også innspel frå NVE og Statens vegvesen på etterspurnad.

Med hjelp av innkjøpsansvarleg i Kongsbergregionen blei det lyst ut eit konsulentoppdrag for utarbeiding av planen. Asplan Viak på Kongsberg fekk oppdraget.

Parallelt med dette har kommunen også fått tilskot frå Telemark fylkeskommune til eit prosjekt som skulle sjå på ulike moglegheiter for fortetting med kvalitet i Sauland sentrum.

Knytt til dette arbeidet var det planlagt eit breitt opplegg for medverknad. Grunna Covid 19-pandemien har dette ikkje vore mogleg, men arbeidet som er gjort har blitt tatt med som inspirasjon for områdeplanen, bl.a. med fokus på tunstrukturar, grøn infrastruktur og forholdet til elva.

Medverknad
Plan- og bygningslova § 5-1 legg stor vekt på medverknad i planprosessen, særleg for dei som krev særleg tilrettelegging. Dette gjer seg særleg gjeldande i eit sentrumsområde. Rådmannen hadde planlagt ei rekke tiltak knytt til medverknad og la også vekt på dette då vi lyste ut tilbodet.

Pandemien har gjort det umogleg å gjennomføre folkemøte, plansmier eller andre planlagde tiltak. Ekstraarbeidet med pandemien har også redusert kapasiteten i administrasjonen til å prøve ut digital medverknad. Det er difor i staden blitt gjennomført små møte med næringsdrivande og 1-1 møte med grunneigarar. I samband med høyringa har også Asplan Viak utarbeidd ei foto-historie som gjev eit samandrag av det som ligg i planarbeidet for å gjere det omfattande planmaterialet meir tilgjengeleg. Denne vil bli delt på heimesida og Facebook i høyringa.

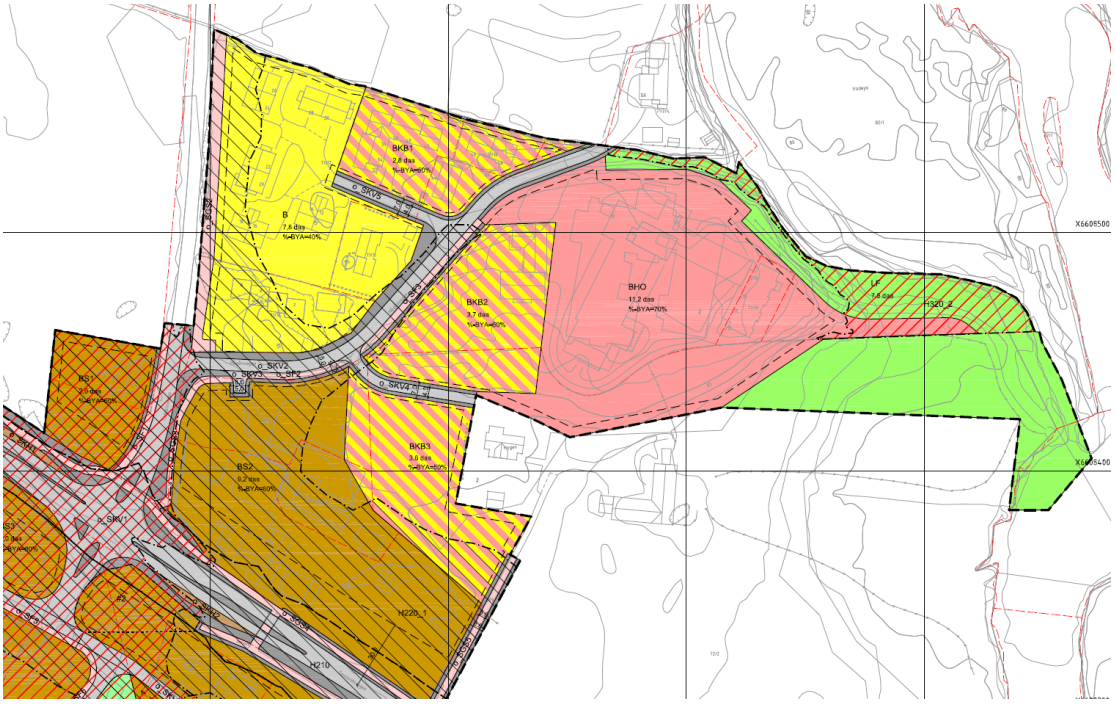
Det har vore gjennomført regionalt planforum med regionale og statlege etatar på teams.

Planutkast
Planen tek utgangspunkt i kommuneplanen. Det er vurdert at det ikkje er naudsynt med konsekvensutgreiing. I kommuneplanen er område B (Bustadområdet ved Hågån) synt som LNFR. Dette er i områdeplanen endra til bustadføremål i tråd med mange års etablert bruk.

E 134
då planarbeidet blei starta på, tok rådmannen utgangspunkt i at eksisterande kryss skulle vidareførast. Undervegs i prosessen har rådmannen vurdert at vi også bør utarbeide eit alternativ med rundkøyring Det har ikkje vore mogleg å få eit eintydig svar frå Statens vegvesen om dette vil vere ei akseptabel løysing. Planen er difor utarbeidd i to alternativ

slik at vi kan få attendemelding på båe alternativa, og ein kan vedta alternativ 1 utan forseinking dersom det skulle vise seg at rundkøyring på E 134 ikkje blir akseptert. I sitt innspel har Vegvesenet bedt om byggegrense på 30 meter. Dette er imøtekomme på nordsida av vegen. På sørsida av vegen er det foreslått 20 meter som er meir i tråd med slik eksisterande busetnad ligg.

Nordsida av E 134



På nordsida av vegen er det generelt krav om skrått tak (pulttak eller saltak) for å harmonere betre med eksisterande busetnad på denne sida av vegen. Rådmannen meiner det er godt mogleg å bygge moderne bygg innanfor desse rammene dersom det er ynskjeleg.

I område B opnast det for låg busetnad i tråd med eksisterande, BYA = 40 % og mønehøgde 7 meter med krav om saltak. Dette er ikkje tenkt som eit fortettingsområde, men det kan utviklast naturleg i tråd med eksisterande busetnad med garasjar etc.

Område BHO er helsesenteret, og her legg ein berre til rette for helse/omsorgs-institusjon.

Dei tre kombinerte føremåla BKB 1-3 er kombinerte område for bustad og tenesteyting. Det er tenkt at det her i tillegg til bustader også kan byggast eit nytt helsesenter, ev. i kombinasjon med bustader. Område BKB3 er fulldyrka mark, men er avklart som byggeområde i overordna plan. Her er det tatt inn krav om minst to bustader pr. dekar. Dersom helsesenteret kjem her kan dette bygget maksimalt vere på BYA 300 m^2 i grunnflate. Dette for at ikkje heile dyrka marka skal gå med til helsesenter og parkering, men at ein sikrar ei høveleg utnytting og at det også blir bygd leilegheiter. I BKB3 er maksimal mønehøgde 9 meter, det er tenkt tilpassa gardsbruket på Hagen slik at desse bygga som kjem nært gardsbruket ikkje blir for dominerande. I BKB1 og 2 er maksimal mønehøgde hhv. 9 og 12 meter og BYA 50 %.

Området rundt Løvheim (BS2) er regulert til sentrumsføremål. Innan føremålet sentrumsføremål er det opning for forretningar, tenesteyting, bustader, kontor, hotell/overnatting og bevertning, inkl. naudsynt grøntareal til busetnaden. Tenesteyting er avgrensa til helsetenester, velværetenester, bibliotek, kino, museum, treningssenter, galleri og utstillingslokale, kiosk, restaurant, kafé og pub.

Utnyttinga i området er på BYA = 60 % med mønehøgde 10 meter. Asplan Viak har synt eit eksempel på korleis området kan utnyttast med eit leilegheitsbygg ved sida av Løvheim, og småhus og leilegheitsbygg i tunstruktur i BKB3.



Sørsida av E 134



Bensinstasjonen BKB4

Shellstasjonen har vore diskutert i planprosessen. Generelt har bensinstasjonar stoppeffekt på turistar, pendlarar og andre. Samstundes legg stasjonen beslag på store areal som hindrar anna utvikling, og har sjølv avgrensa areal for å vekse.

Den trekker òg til seg tungtrafikk som er vanskeleg å foreine med eit trafikktrygt sentrum. Tilkomsten til Shell er òg vanskeleg for store køyretøy som kjem frå Notodden-sida. Som følgje av dei utfordringane ein i dag har med lokaliseringa til bensinstasjonen, vart det innleiingsvis vurdert å flytte stasjonen ein annan stad innanfor planområdet. Den beste løysinga hadde vore å leggje den til Hagenjordet på eigedom gnr./bnr. 72/10 aust i planområdet. Hagenjordet kom inn i kommuneplanens arealdel ved siste revisjon etter mekling med bl.a. fylkesmannen, og skal fortrinnsvis utviklast til busetnad med høg utnytting. Det er difor ikkje aktuelt å flytte bensinstasjonen dit.

Ein såg i staden på moglegheitene ved å leggje bensinstasjonen aust for dagens kryss og attmed bankbygget. Dette er ei sentral plassering, men areala er for knappe og utfodrande med omsyn til flaum og svingradius for store køyretøy. Ein har difor ikkje lykkast med å finne eigna plassering for denne verksemda innanfor planområdet. Og usikkerheit knytt til ny E134 gjer også at det ikkje er gått vidare med dette.

I planforslaget er områda ved bensinstasjonen regulert til kombinert sentrumsføremål og vegserviceanlegg. Det gjev rom for bensinstasjonen å vidareføre si verksemd som i dag og utvikle seg innanfor sentrum. I og med at planforslaget regulerer vegformål over eigedommen som i dag høyrer til bensinstasjonen (gnr./bnr. 72/38), er dette arealet dels erstatta på eigedom gnr./bnr. 72/30 som Hjartdal kommune eig. Rådmannen håper med dette å gje bensinstasjonen moglegheit til å etablere ein ynskja vaskehall enten innanfor eigen eigedom, eller gå i dialog med kommunen eller nabo i aust om eit makebytte. For nabo i aust er bustadføremål i tråd med det føremålet som er føreslått i planforslaget, men det gjev også moglegheit for anna utvikling av eigedomen om ynskjeleg.

Det er foreslått å stenge påkøyringa til bensinstasjonen dersom bensinstasjonen flytter og eigedomen på sikt utviklas til eit anna føremål.

Saulandstunet BS4 og BS5
Område BS5 omfattar i dag det som omtalast som Saulandstunet med daglegvare, elektrobutikk og bibliotek. Området er allereie godt utnytta, og det er trongt om plassen. Parkeringsplassen framfor butikkane vert vurdert som eit utfordrande areal med villparkering, trafikklekkasje frå bensinstasjonen med store køyretøy og tidvis mangel på ledig parkeringsareal, spesielt i samband med helger og stor hyttetrafikk. Det er lagt til rette for at SPAR kan utvide på kommunen sin eigedom i tråd med innspel i planprosessen, dette krev omlegging av vegen. I samband med moglegheitsanalyse for sentrumsutvikling har det vorte spela inn idear om å kople saman bygga i Saulandstunet og tilføre ein ekstra etasje til bustadføremål. I planforslaget er området regulert til sentrumsføremål med høg utnytting jf. dagens situasjon og med potensial for å bygge i høgda. Her opnast det for å bygge med flatt tak. BYA= 90 %, og høgda er 12 meter, 13,5 meter om det vert nytta saltak.

Kommunehuset, banken, e-verket og gamle brannstasjonen BS6 og BS7
Også dette arealet er regulert til sentrumsføremål, eksisterande bruk er i tråd med dette føremålet, men dei kan også på sikt byggast om heilt eller delvis til t.d. bustader. I område BS6 er utnyttinga BYA= 80 % og i BS7 60 %. Maks gesimshøgde er 11 meter, der det nyttast saltak, gjeld maks mønehøgde 11,5 meter.



BKS
Felt BKS omfattar blant anna eigedom gnr./bnr. 72/10 som i dag er del av ein landbrukseigedom med tilhøyrande bygningar. Det er eit av få jorde i kommunen med kornproduksjon. Området er avsett til busetnad og anlegg i gjeldande kommuneplan. Området vart tatt inn i kommuneplanen etter mekling med fylkesmannen og NVE. Ein føresetnad for å ta området inn var at dette arealet skulle ha høg grad av utnytting og minimum 4 bustader/daa.

I planforslaget er området regulert til bustad saman med eigedom gnr./bnr. 72/24. Området er utsett for flaum og det er krav om tiltak for å tryggje området tilfredsstillande. Handtering av flaum kan løysast på fleire måtar, enten ved å heve terrenget tilstrekkeleg og/eller ved hjelp av konstruksjonar i sjølve bygget.

I planforslaget er det sett krav til minimum 3 bustader/daa som er lågare enn kravet i kommuneplanen. Grunnen til dette er at ein må forvente at mykje areal går med til å sikre arealet mot flaum og ikkje kan byggast heilt ut. Å realisere eit så stort område kan vere økonomisk utfordrande, men for å sikre viktige samanhengar utan krav om vidare detaljering er det sett krav om ein overordna plan for heile området samstundes med rammesøknad.

Det er opna for å bygge bustader med eit meir moderne uttrykk og ei sterkare framtoning enn det som er tradisjonelt for bustader i og kring planområdet. Dette fordi området er heilt nytt, ligg fritt for seg sjølv og tett på sentrum.

I førebels skisser for området er det vist 36 nye einingar som er etablert på ei fylling for å sikre areala mot flaum.





Grøne strukturar/biologisk mangfald
Hjartdøla er gitt status som viktig naturtype med førekomst av elvemusling. I planforslaget er bredda langs elva regulert til blå-grøn struktur med krav om at kantvegetasjonen skal oppretthaldast. Om ein vel å etablere pool innanfor område GF2, skal konsekvensane for elva synleggjerast med omsyn til naturkvalitetar, flaum og elvestraum. Pool = lede elva inn i sentrum, ev. for å legge til rette for badeplass eller liknande.

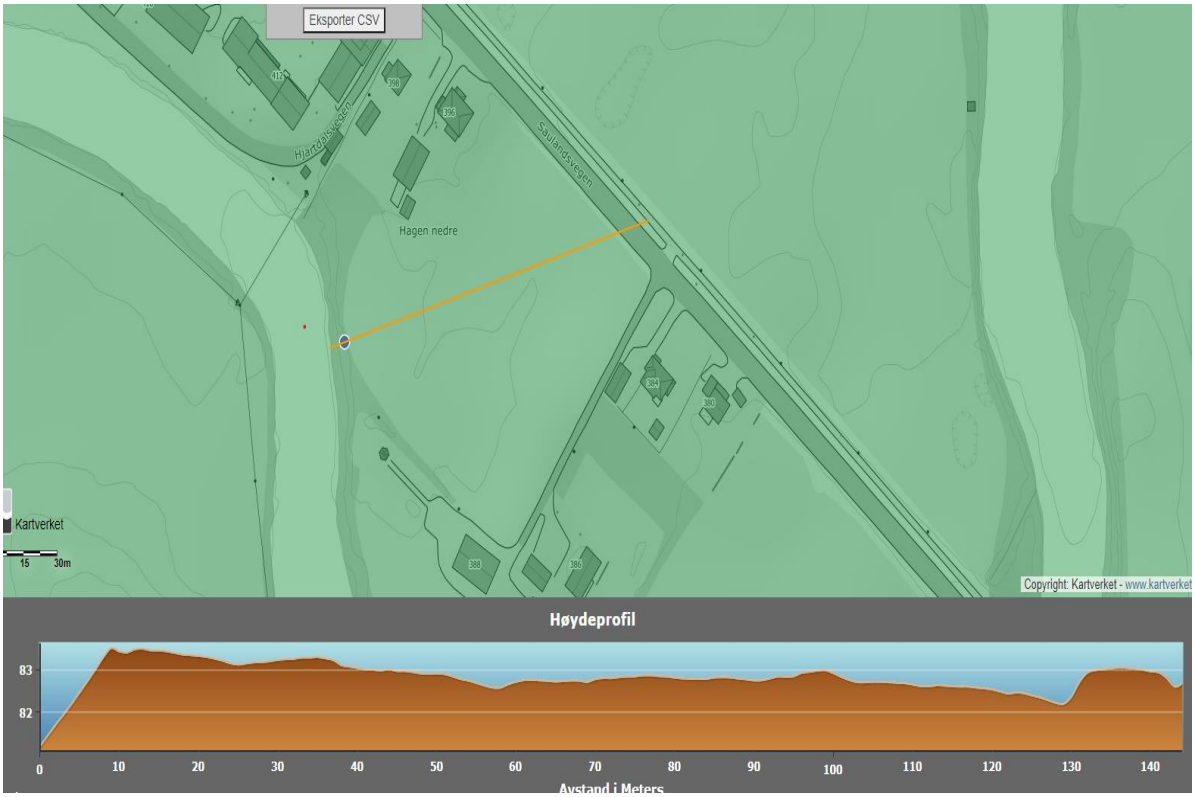
Det er kjent at det er svartlista arter som lupin og parkslirekne innan planområdet. Det er ikkje gjort kartlegging av biologisk mangfald i samband med planområdet. Nytt areal som blir omdisponert er primært dyrka mark i intensiv drift (gras og korn) samt areal som i dag står fram som plen. Dersom ein skal gjere tiltak med elva i GF2, skal det synleggjerast at det ikkje er til skade for elvemuslingen i Hjartdøla. For sentrumsområda kan leikeareal for større barn løysast på GF1 og GF2 slik at områda blir utviklast til det beste for alle i sentrum. Utbyggar må då inngå utbyggingsavtale med kommunen.

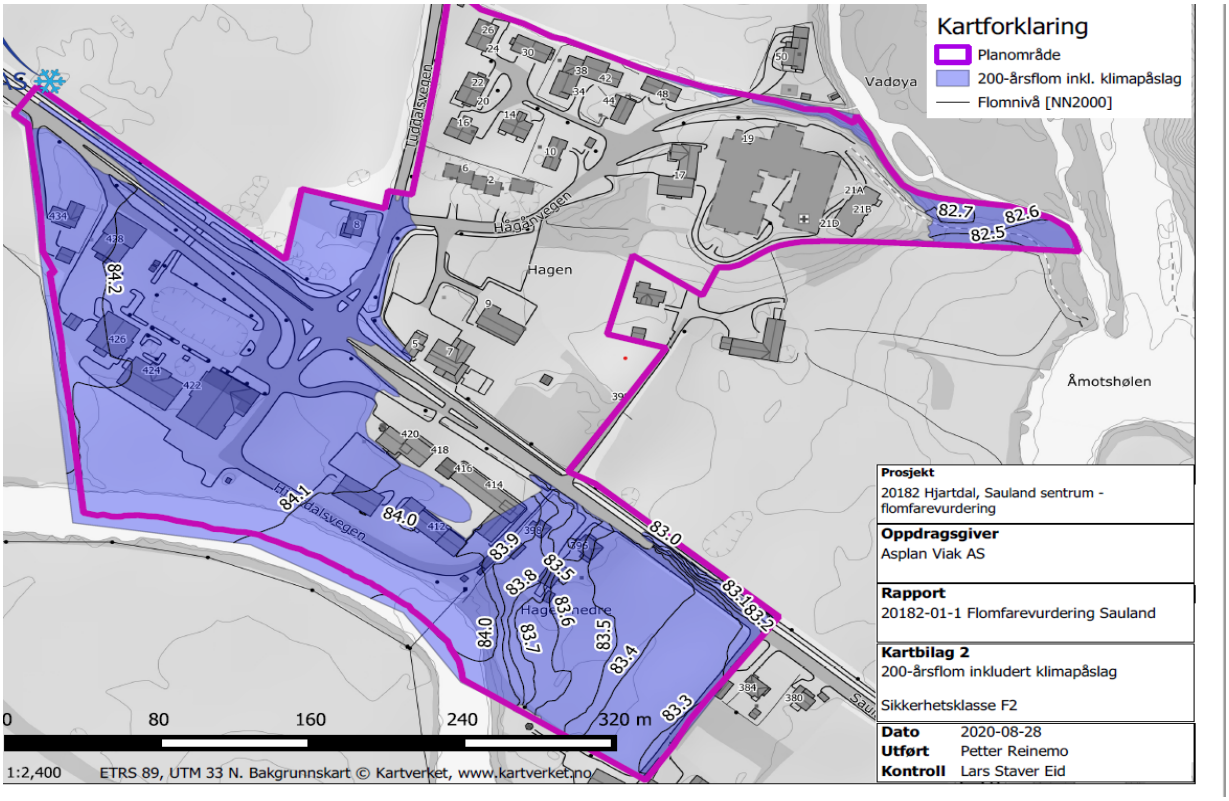
Flaum/ROS
Ei årsak til at tidlegare planarbeid har stranda er utfordringane med flaum i Sauland sentrum og flaumsonekartet til NVE. Dette flaumsonekartet har synt at det vil vere trong for betydeleg heving av terrenget for at utbygging fleire stader i sentrum skulle realiserast, enkelte stader har det vore frykta ei heving av terrenget på opp mot 3 meter.

Då oppdraget blei lyst ut, var kompetanse på flaum ein viktig føresetnad. Asplan Viak har hyra Skred AS til å gjere flaumberekningane i området. Dei har utarbeidd nytt flaumsonekart for planområdet. Dette syner eit betydeleg avvik frå det flaumsonekartet NVE har for Sauland sentrum frå 2007. NVE har brukt eit vekesverk der hydrologar hos NVE har gått igjennom flaumkartet som Skred AS har utarbeidd, og dei har kome med følgjande attendemelding i brev av 10.2.2021:

«Petter Reinemo, Skred AS har utarbeida ein alternativ modell og rapport på oppdrag til kommunen som dekker eit mindre område innanfor NVE sitt flaumsonekart. NVE har sett på rapporten. Vi meiner at kommunen kan legge det nye flaumsonekartet utarbeida av Skred AS til grunn i arbeidet med reguleringsplanen. NVE er einig i at 2D-simulering er betre eigna for område, og at det no er mykje betre terrengdata enn i 2007, noko som gjer at vi stoler på resultata. Vi er meir usikker på metoden for å modellere vasstand ved bruene. Det kjem ikkje fram av teksten korleis dei litt for høge vasstandane som strøymer over brua, blir tatt omsyn til. Generelt tenker vi at dette bør gjelde berre på, og nedstraums bruene, men ikkje oppstraums. Dette er fordi dei oppstraums vasstandane blir overestimert på grunn av blokkert bruåpning. Dette kan kanskje diskuterast eller bli stadfesta. Samtidig er det kanskje rett å ta omsyn redusert straumningskapasitet i flaum, noko som kan oppstå ved ein faktisk blokkering av bruopningane.(…)»

I samband med at Hagenjordet blei godkjent i kommuneplanen blei det snakka om ei oppfylling på opp mot 3 meter. Nytt flaumsonekart syner om lag ein meter når ein legg til ein sikkerheitsmargin på 30 cm.





Skred AS har også rekna på om oppfylling av Hagenjordet vil få konsekvensar for resten av sentrum og omliggande område og har kome til at det vil vere særs avgrensa, sjå kap 10 i rapport.

Rekkefølgeføresegner:
Det er utarbeidd rekkefølgeføresegner til det meste av infrastruktur i planområdet. Det er ikkje knytt rekkefølgeføresegner til ei ev. rundkøyring, så dersom det er alternativ 2 som blir vedtatt, må ein jobbe for finansiering uavhengig av kva som elles måtte skje i planområdet.

Det er rekkefølgeføresegner knytt til krav til overordna plan, støydokumentasjon, flaumdokumentasjon, etablering av gangveg/fortau og krav til køyreveg og tilkomst, sjå side 10-11 i føresegnene. Det er dei som står for ny utbygging som må syte for å løyse inn rekkefølgekrava, dette vil også vere tema i utbyggingsavtaler

Rådmannen syner elles til dei dokumenta som er utarbeidd i samband med planen:

- Planomtale
- Stadsanalyse
- Plankart i to alternativ
- Føresegner
- Flaumrapport med Flaumsonekart
- Trafikkanalyse
- Støyanalyse

Arkeologiske undersøkingar er bestilt og vil bli gjennomført så snart telen har gått. Grunneigarane vil bli varsla.

Vurdering:

Kommentar til innspel
Det blei sendt ut varsel om oppstart om arbeid med områdereguleringsplan for del av Sauland sentrum. Det kom følgjande innspel:

Telemark fylkeskommune 30.10.2019
Det er skissert ein god prosess for medverknad. Det er viktig å få til eit godt sentrumsområde for alle. Kommunen har fått tilskot frå TFK gjennom program for fortetting med kvalitet, bla. gjennom skisser frå arkitektar som kan syne korleis Sauland kan utviklast, og korleis ein tek omsyn til flaumproblematikken.

Når ein skal byggje tett og effektivt, er det viktig å legge til rette for gode grøne rammer og rom i sentrum og grøne forbindelsar. Det er mogleg å reindyrke grøntdraget frå elva til omsorgsbustadene og mot Åmotshøl. Dette kan gi gode kvalitetar og bygge opp under nærfriluftslivet. Grønstruktur og uterom heng saman og kan nyttast og løysast slik at dei styrker innhaldet i dei bygde omgjevnadane, anten det er omsorgsheim, bustadmiljø, kommunehus, tenester som bibliotek og frivilligheitssentral, handel, kafé eller næringsklynger.

For ein liten stad som Sauland er det viktig å ivareta og fortette eit avgrensa område framfor å breia seg utover i kringliggande landbruksområde. Vi tilrår ei trinnvis utbygging og t.d. bør utbygging av Hagen nedre utsettast, og krefter heller leggast i å utvikle sentrum.

Vatn som tema, både nærleik til elva og handtering av flaum inn i bygde omgjevnader, blir spennande å følgje, og kan bli førebiletleg for andre stader. I planarbeidet må det takast omsyn til at vassførekomstar, både innanfor og utanfor eit planområde, kan bli påverka av diverse hendingar, inngrep og tiltak slik at miljøtilstanden kan bli endra. I plandokumenta bør det difor komme fram kva vassførekomstar som kan bli påverka, og om det eventuelt kan føre til at miljøtilstanden blir dårlegare eller at miljømål for berørte vassførekomstar ikkje nås. Det må og leggast føringar for korleis vassførekomstane best kan beskyttast.

I medhald av kulturminnelova (kulml) § 9 må vi difor utføre ei arkeologisk registrering før vi kan gje endeleg fråsegn til planforslaget (jf. òg kulml §§ 3 og 8). Registreringa vil bli gjort ved maskinell sjakting, dvs. arkeologisk registrering ved hjelp av gravemaskin på utvalde stader i planområdet. Kostnadene må tiltakshavar stå for.

Kommentar:
Opplegg for medverknad har ikkje vore mogleg å gjennomføre som planlagt, sjå nærare omtale over. Skisseprosjekta som er utarbeidd av arkitektane er nytta som inspirasjon, bl.a. når det gjeld krav om tunstruktur, grønstruktur, og moglegheita for å ta «elva inn i sentrum» i område GF2. Som følgje av ny flaumrapport er ikkje problemstillinga med flaum like uoverkommeleg som den såg ut då vi starta planarbeidet. Flaumproblematikken kan løysast anten med ei avgrensa oppfylling, eller ved å bygge hus som toler vatn i fyrste etasje (t.d. garasje).

Det er ikkje tatt inn føresegner om utbyggingsrekkefølge slik at BKS kjem til sist. Rådmannen meiner at dette truleg vil skje naturleg då område BKS er eit stort og tungt område å starte på. Allereie ser vi at dei interessentane som kommunen har kontakt med er interessert i dei mindre fortettingsområda i det opphavlege sentrum.

Kulturminneregistreringar er bestilt og vil bli gjennomført så snart telen går.

Fylkesmannen i Vestfold og Telemark 4.11.2019
Vi rår til å leggje til rette for trivelege uteområde i samspel med bygg for handel og servicetenester. Lågt støynivå og godt lokalklima er grunnleggjande faktorar i så måte, saman med arkitektonisk kvalitet. Samstundes er det viktig å leggje slik til rette at intern biltrafikk ikkje blir naudsynt for å kome trygt fram til ulike service- og handelstilbod innafor tettstaden.

Dette understrekar trongen for å arbeide grundig for å oppnå gode innomhus og utomhus støynivå. Vi gjer merksam på at fysiske tiltak som støyskjermar ute skal visast på plankartet, og gjennomføringa skal sikrast i reguleringsføresegnene. Bruk av detaljregulering vil i alle høve vere ei god vidareføring av områdeplanen.

Det er ein føresetnad at utbygging skal skje på grunn med akseptabel tryggleik. Vi minner om kravet til risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse) i pbl. § 4-3. Ein slik analyse skal vise alle tilhøve som har innverknad på om eit område er skikka for utbygging, og om utbygginga sjølv påverkar tryggleiken i området.

Sjølv om NGU sitt lausmassekart syner at planområdet er dekka av elve- og bekkeavsetningar som sand, grus med meir, kan det ikkje utelukkast delområde med dårleg byggegrunn over sjikt med leire i undergrunnen. Dette har som kjent samanheng med at tettstaden ligg lågare enn høgste hvanivå nivå etter istida; marin grense.

Hjartdøla er her kartlagt som ein viktig naturtype i kategorien «viktig bekkedrag», og elva er gitt verdien «svært viktig». Dette har mellom anna samanheng med at elva har ein tett bestand av elvemusling. Fylkesmannen legg dermed til grunn at elva har nasjonal verdi for naturmangfaldet.

Ved planområdet er Hjartdølas kantvegetasjon mindre frodig enn på kvar side av tettstaden. Vi rår til at kommunen gjennom planarbeidet sett av ei breiare sone enn i dag, slik at elva kan få attende ein meir velutvikla kantvegetasjon. Vi syner her til vannressurslova § 11 som krev at vassdrag med årssikker vassføring skal ha kantvegetasjon som motverkar avrenning og gjev levestad for planter og dyr. Likeins kan ein betre kantvegetasjon gje elva enda større verdi som trivselsfaktor i tettstaden.

Flybilete syner at planområdet kan romme store lauvtre, kanskje av eik. Vi rår til at kommunen vurderer om det biologiske mangfaldet bør kartleggast betre innafor planområdet. I så fall skal metoden Natur i Noreg (NiN) nyttast. Fylkesmannen sin miljøavdeling kan orientere nærare om denne metoden.

Kommentar:
Det er utarbeidd støyanalyse, bruken av den er sikra med rekkefølgeføresegner i dei områda der det er aktuelt. Det er ikkje sett krav om detaljreguleringsplan. Rådmannen vurderer at områdeplanen har tilstrekkeleg detaljeringsnivå til at den kan nyttast til direkte byggesakshandsaming. Etter ein langvarig prosess med fleire forsøk på å utarbeide ein områdeplan er det no viktig for rådmannen at planarbeidet ferdigstillast, og at vi kan legge energi og midlar i å utvikle Sauland sentrum med konkrete byggeprosjekt, og ikkje enda meir planlegging. Det er viktig at det kjem konkrete resultat av arbeidet og pengane som er lagt ned.

Det er utarbeidd ein omfattande ROS-analyse. I den er bl.a. nye grunnundersøkingar frå bygging av omsorgssenteret (innan planområdet) og skulen (utanfor planområdet) nytta som kjelder for å vurdere grunnforholda.

Planen legg ikkje opp til inngrep i Hjartdøla, med unnatak av moglegheita i GF2. Her er

det sett krav om at det skal dokumenterast at tiltak her ikkje vil vere til skade for elvemuslingen. Sidan det elles ikkje er planlagt inngrep i eller langs elva, og dei områda som blir omdisponert er intensivt drivne landbruksareal, er det ikkje gjennomført NiN-kartlegging.

Når det gjeld dyrka mark, er omdisponeringa som skjer i tråd med kommuneplanen. Område BKS blei godkjent etter mekling. Her er meklingsresultatet ikkje imøtekomme heilt, då kravet den gong var 4 bustader pr. dekar. Det er i planen sett krav om minst 3. Rådmannen meiner dette alt i alt er ei god utnytting, og ein må taka omsyn til at noko areal går med til flaumsikring. BKS er eit i «Hjartdal målestokk» særs stort prosjekt, og det vil vere utfordrande nok med den utnyttinga som no er føreslått å få nokon til å starte på prosjektet. Rådmannen foreslår å ta in krav om matjordplan for område BKB3 og BKS, sjå under.

Leif Skoje 30.10.2019
Skoje som eigar av bustadeigedomen gnr./bnr. 72/24 syner til sin uttale i samband med høyring av tidlegare planforslag i 2015.

- Ynskjer ikkje offentleg turstig og friområde langs elvekanten av hagen på bustadtomta gnr./bnr. 72/24.
- Det bør leggast inn fortau langs søndre kant av E 134, dette må kome i staden for turstig langs elva sidan dei ikkje ynskjer å avgi areal i «båe ender».
- Reguleringsplanen må fastsette flaumhøgder for Hagenjordet om det utviklast til bustadfelt.
- Primært er det ynskjeleg med vegtilkomst frå vest på elvesida av kommunebygga. Sekundært vegtilkomst frå aust.

Kommentar:
Det er lagt inn gang- og sykkelveg o_SGS6 langs sørsida av E 134. Opparbeidinga er knytt som rekkefølgetiltak til BKS. Det er ikkje lagt til rette for vegtilkomst bak kommunehuset, men via område BKS. Det er sett krav om ein overordna plan for heile området BKS samstundes med rammesøknad. Her skal det blant anna gå fram korleis ein vil sikre tilkomst til eigedom gnr./bnr. 72/24. Det er ikkje ønskeleg å binde tilkomst til eigendom gnr./bnr. 72/24 frå vest, men å sikre denne gjennom område BKS og fram til SKV11. Vegen kan enten leggast langs med gangvegen (krev ikkje oppfylling) eller gjennom bustadområdet som blir heva grunna flaum. Vegen skal ikkje gjerast brattare enn 1:8.

Det er gjort ny flaumkartlegging som syner trong for å heve arealet om lag 1 meter. Dette flaumsonekartet har NVE uttalt at kan leggast til grunn med dei høgdene som der er vist. Elvekanten er synt som blågrøn struktur der kantvegetasjonen skal haldast i hevd av omsyn til elva, og ikkje som friområde slik som i tidlegare planforslag. Det er synt moglegheit for turveg som kan grusast med breidde inntil 2,5 meter. Rådmannen meiner det er ynskjeleg med moglegheit for ein stig langs elvekanten på sikt. Den er flytta heilt ned til elvekanten og ikkje lenger nord i hagen til Skoje slik den er synt på illustrasjonar.

Toralf Hjartsjø 29.10.2019
Ynskjer å samarbeide med Hjartdal kommune om å utvikle gnr./bnr. 72/10, men forholdet til flaumproblematikk og E 134 må avklarast fyrst. Syner til innspel til tidlegare planprosess.

Kommentar:
Område BKS er no regulert til bustader med krav om minst tre bustader pr. dekar. Ny flaumrapport syner trong for å heve arealet om lag ein meter som er mindre enn det som tidlegare har vore rekna med. Skred AS har også vurdert om oppfylling av BKS vil føre til

flaumkonsekvensar i omliggande område og har kome til at det ikkje gjer det. Vegvesenet sitt krav om 30 meter byggegrenser er ikkje imøtekome, det er føreslått 20 meter på denne sida av vegen i heile planområdet. Det er bl.a. rekkefølgeføresegner om opparbeiding av gangveg, avkøyringar, og støyvurderingar. Kommunen syter også for gjennomføring av arkeologiske utgravingar. Om kommunen skal stå for utbygging av sjølve området, er eit politisk val. Rådmannen meiner kommunens hovudoppgåve er å legge til rette for føreseielege rammer for utvikling gjennom planarbeidet, og at mest mogleg av utbygginga i sentrum bør skje i privat regi.

Hans Ludvig Skoje Hannestad 1.11.2019
Syner til omfattande tidlegare kommunikasjon vedk. kommunens hindring og øydelegging av spor etter vegar frå gnr./bnr. 82/1 (utanfor planområdet) til Sauland sentrum. Han krev at kommunen regulerer erstatningsvegar, ein frå Tuddalsvegen, gjennom Løvheim, gardsbruket til Geir Hagen og over Skogsåi, og ein frå Hågånvegen, langs grensa til omsorgssenteret og til Vadøya. Han syner elles til lang historikk vedk. Skimyr.

Han meiner at tomta BS1 bør nyttast til ei lita bondestue som møteplass med vekt på å presentere Hjartdals historie, Hjartdal kommune i dag, verneområde mm

Kommentar:
Gnr./bnr. 82/1 har tilfredsstillande vegtilkomst via Skojevegen. Kommunen legg i planen ikkje til rette for vegtilkomst slik søkar ynskjer.

Område BS 1 er delvis eigd av Statens vegvesen og delvis eit dødsbu etter A. Skårnes. Den er regulert til sentrumsføremål som heimlar det meste, også det Hannestad foreslår. Utviklinga av området er opp til eigarane innanfor det planen legg til rette for.

SPAR v/Arnt Helge Langåsdalen
SPAR ynskjer å bygge på anten i retning banken eller mot elva, mellom 300 og 600 m2 avhengig av kva retning som blir aktuelt.

Kommentar:
Det er lagt til rette for at SPAR kan utvide i retning banken på kommunen sin eigedom, det fører til at vegen må leggast om. Denne omlegginga er eit rekkefølgetiltak for utvidinga.

Den 2.6.2020 purra Hjartdal kommune på innspel frå NVE og Statens vegvesen:

Statens vegvesen.
Dei syner til si uttale til høyringa frå 2016. Mykje er ikkje lenger aktuelt då planområdet no er mykje mindre og ikkje går bort til skule og kyrkje, men følgjande må ein rekne med framleis er særs aktuelt:

- Byggegrense på 30 meter er ok i denne planen, byggegrense må vere på 30 meter i heile planen òg der eksisterande bygg står nærare vegen. Unntak kan gjerast for eksisterande bygningar med gnr./bnr. 72/22 (Saulandsvegen 434 vest for bensinstasjonen), 72/9 (banken) og 72/18 (kommunehuset), ved desse bygningane kan byggegrensa ligge i ytterveggen mot E 134.

- Det må prioriterast å stenge direkte avkøyringar til E 134.

Kommentar:
I planforslaget er det vist 30 meter byggjegrense nord for E134. Sør for E134 er det sett byggjegrense 20 meter som fell saman med bankbygget på eigedom 72/9 og kommunehuset på eigedom 72/18. Bensinstasjonen på eigedom 72/38 og bustad på eigedom 72/10 ligg ennå nærare senter veg enn 20 meter. Bakgrunnen for å gå tettare på

vegen enn anbefalt er tredelt:

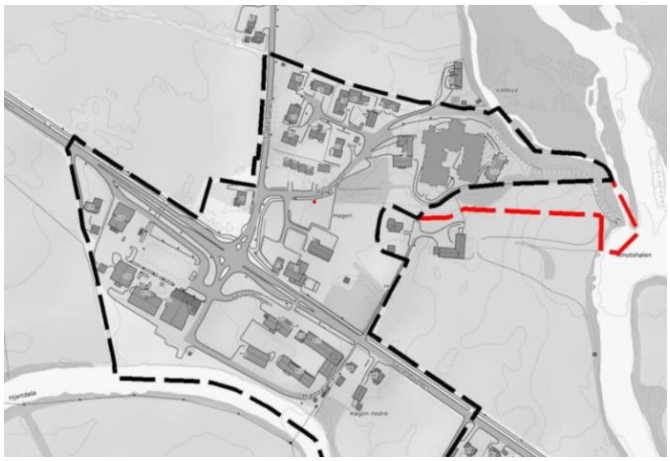
Først og fremst gjeld det moglegheita for å realisere nye tiltak innanfor eit område som allereie er svært avgrensa og med lite ledig areal. For det andre er store delar av Sauland sentrum sør utsett for flaum. Dess nærare vegen ein kan byggje, jo mindre utfordrande er det med omsyn til flaum. For det tredje er det i handlingsprogram for Regional plan for areal og transport 2019-2022 sagt at ein bør streve etter gateløysingar innanfor tettstadgrensene og landeveg utanfor. Gatepreg kan ein blant anna oppnå ved å etablere bygg tett mot vegen. Det gjev visuelt smalare gateløp som igjen er eit fartsreduserande tiltak.

NVE
Syner til at store delar av planområdet er flaumutsett, og syner til NVE sitt flaumkart frå 2017. Dei skriv då at flaumberekninga blei vurdert av hydrolog i 2019 som vurderte det slik at flaumhendinga i 2015 ikkje ville ha stor tyding for ein 200-års flaum.

- Kommunen må lage omsynssoner i plankartet med føresegner som sett krav om at tryggleikskrava i TEK 17 § 7-2 skal vere oppfylt
- Tilrår å nytte heile eller delar av ordlyden i rettleiar til TEK 17 om at i flaumutsette område må ein enten sikre byggverk mot overfløyming ved sikringstiltak i området eller ved å dimensjonere og konstruere byggverk slik at det tåler belastning og skader unngåast.
- For bustader må tilkomstvegar vere på flaumsikkert nivå.
- Viss området blir sikra ved oppfylling av terrenget, må ein vurdere landskapsverknaden.

Kommentar:
Sjå kommentarar vedk. flaum/ROS lenger opp i saka. Fylling er synt i illustrasjonen for området BKS.

Utviding av planområdet
Den 12. januar sendte kommunen varsel om utviding av planområdet, det galdt området på nedsida av omsorgssenteret, grunngjevinga var for å sikre at ny plan i sin heilskap erstatta gamal plan, samt å legge til rette for omlegging av Gros stig. Varselet blei berre sendt til nabo Geir Hagen, Statsforvaltaren, fylkeskommunen, Statens vegevesen og NVE.



Det kom følgjande innspel:
Geir Hagen - er positiv til omlegging av Gros stig. Ser fram til å få planen på høyring.
Statens Vegvesen – ingen kommentar.
Vestfold og Telemark fylkeskommune – utvidinga tar med seg dyrka mark, og dei ber om at kommunen finn ei løysing for turstigen som ikkje legg til rette for omdisponering av dyrka mark. Det må gjennomførast arkeologiske registreringar også i det utvida området

Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark: Ber om at stigen ikkje kjem i konflikt med dyrka mark, det kan føre til konflikt med nasjonale jordvernomsyn.

Kommentar:
Dyrka mark er regulert til jordbruksføremål, stigen er ikkje lagt på dyrka mark.

Trafikktryggleik
Hjartdal kommune er godkjent som trafikksikker kommune, det tyder at trafikktryggleik skal vurderast i alle nye planer. Trafikktryggleik har vore ein viktig premiss i arbeidet med planen. Det er lagt inn ei rekke fortau og GS-vegar. Opparbeidinga er sikra med rekkefølgeføresegner.

I alternativ 2 er det etablert ei rundkøyring som erstattar dagens kryss. Dagens kryss er eit stort veganlegg kanalisert med venstresvingfelt. Som ein konsekvens av at hovudkrysset i E134 har venstresvingefelt, er gangfelta trekt langt unna kryssets senter kor det er mindre naturleg å krysse vegen.

Ved å etablere rundkøyring som i dette alternativet, vil mjuke trafikantars kryssing av E134 skje nærmare kryssets sentrum og skape mindre omvegar og betre kopling av sentrum. Her er òg hastigheita lågare, og kryssingspunktet meir trafikksikkert enn ved dagens situasjon.

Rådmannen er tilhengar av alternativ 2 både av omsyn til trafikktryggleik, og fordi ei rundkøyring på eni betre måte markerer sentrum og reduserer «fartsetappa» gjennom sentrum.

Matjordplan
Områdereguleringsplanen legg opp til omdisponering av 3,3 dekar fulldyrka på gnr./bnr. 72/2 (hos Geir Hagen) og 9.9 dekar på gnr./bnr. 72/2 Hagen Nedre (hos Toralf Hjartsjø), totalt 13, 2 dekar. I Hjartdal er dette ei stor omdisponering av matjord. Omdisponeringa er heimla i godkjent kommuneplan.

I samband med utbygginga av Århus-Gvammen som var førre plan som heimla ein betydeleg omdisponering av god matjord, har problemstillinga med kor matjorda blir av blitt trekt fram. Bl.a. har Hjartdal bondelag peika på at matjord som blir omdisponert er ein verdifull ressurs for andre bønder i kommunen som treng jordforbetring og vil nydyrke marginale areal. Matjorda er for verdifull til å hamne i blomsterbed og på vegskråningar.

Vestfold fylkeskommune har utarbeidd ein rettleiar for utarbeiding av matjordplan som har til føremål å sikre at matjord som blir omdisponert i utbyggingsføremål blir tatt vare på til jordbruksføremål. I rettleiaren blir det tilrådd at matjordplan skal vere klar i samband med høyring av reguleringsplanen. Særleg når det gjeld område BKS er det uklart når nokon vil starte på dette området. Rådmannen foreslår difor at det blir sett krav om at det skal utarbeidast matjordplan før det blir gjeve igangsetting til tiltak i BKS og BKB3 som sikrar at matjorda som blir fjerna nyttast til jordbruksføremål, og ikkje til plenar, jordskjeringar etc.

Konklusjon:
Rådmannen meiner det føreliggande forslaget til områdereguleringsplan for Sauland sentrum gjev gode, men ikkje for detaljerte rammer for vidare utvikling av denne delen av Sauland sentrum.

Rådmannen tilrår at planforslaget blir lagt ut til offentleg ettersyn i to alternativ, med og utan rundkøyring.