Referat frå oppstartsmøte 29.06.2022 – Tuddal Alpin
Møtet vart halde på kommunehuset i Sauland den 29.06.2022 med følgjande til stades:
Kjersti Gram Andersen, Marianne Sletta Rasmussen og Marte Darrud-Storøy frå Hjartdal kommune, administrasjonen.
Bengt Hallvard Odden, ordførar i Hjartdal kommune.
Per Helge Ollestad og Kjetil Arvesen Nesheim, frå plankonsulent Prosjektil Sør.
Fred Lyngmyr, representerer Tuddal alpin
Kjell Høiseth, med på prosjektet.

Bakgrunn for møtet
Prosjektil Sør har på vegne av forslagsstillar Tuddal Alpin bede om at det vert halde oppstartsmøte for planarbeid for eit område på gnr/bnr 94/10, 94/20 m.fl. Området som no ynskjast regulert ligg inne kommuneplanen sin arealdel med arealføremåla fritids- og turistføremål og framtidig fritidsbusetnad. Målet er å lage ei detaljregulering med alpinanlegg, hotell, utleigehytte/leilegheiter, og fritidsbustader med tilhøyrande infrastruktur. Det kan òg vere aktuelt å etablere eit minikraftanlegg.

Nærare utgreiing frå forslagsstillar / spørsmål og merknadar frå kommunen
Det låg føre eit planinitiativ til oppstartsmøte, og det vart i møtet gjeve ei meir detaljert skildring av planane for området. Blant anna er det snakk om ei mogleg etablering av to hotell. Forslagsstillar ser på moglegheitene for å leggje eit hotell i område satt av til fritidsbusetnad i kommuneplanen sin arealdel (område H7). Dette vil vere i strid med arealføremåla i kommuneplanen. Kommunen gjorde merksam på at det same gjeld for utleigehytter, jf. Reguleringsplanveileder datert 10.09.2018, der det heiter:

«Fritidsbebyggelse er bebyggelse som er beregnet til å bebos i kortere tidsrom til fritidsformål ved privat bruk, med varierende størrelse og standard. Formålet kan omfatte ulike typer fritidsbygg, men en forutsetning er at de er oppført som eller bruksendret til fritidsbebyggelse. Utleiehytter og leirplass inngår i arealformålet fritids- og turistformål, ikkje fritidsbebyggelse. Dersom utleiehytter og andre bygg er beregnet på kommersiell virksomhet som del av reiselivsvirksomhet, skal de reguleres til nærmere angitt næringsbebyggelse som f.eks. hotell eller overnatting.»

Område H7 er i kommuneplanen sett av til ordinær fritidsbusetnad og er ikkje meint å dekke utleige og kommersiell drift.

Forslagsstillar informerer at dei har målt inn myrene i området og at dei i den vidare planlegginga tek sikte på unngå myr i stor grad.

Forslagsstillar ser for seg ei stegvis utbygging, i fyrste omgang:
- Hotell med 30 rom
- 10 utleigehytter på pålar i tilknytning til hotellet
- 10 utleigehytter som kan seljast

Det er tenkt åtkomst til alpinbakken både i botn og oppe ved hotell og hytter.
Hovudparkering i botn og midt i bakken, gjesteparkering i botn.

Eksisterande veg som kryssar bakken er vinterstengt. Forslagsstillar meiner det er mogleg å heve denne vegen, og at den soleis vil vere intakt også etter etablering av anlegget.

Det vert lagt opp til ein miljø- og energiprofil med moglegheit for å bygge minikraftanlegg. Profilen vil innebere solfangere på hytter, hoteller og leiligheter. Utbygginga skal vere i tråd med berekraftig, framtidsretta utvikling.

Forslagsstillar ønskjer nokre endringar på plassering av bygg, då ein ikkje alltid vil få gunstige soltilhøve ved å leggje hyttene langsmed kotene.

Hotellet passer ifølgje forslagsstillar best midt i bakken/området og ikkje i FT1. Blant anna vil det vere aktuelt å leggje til rette for at parautøvere enkelt skal kunne bruke bakken.

Alpinbakken vil bli lang (ca. 3,5 km), og det vil vere moglegheiter for fleire ulike bakker, eventuelt også område for skiband for born. Moglege sommaraktivitetar vil vere sykkelbakker, vass-sklier, klatrepark, motbakkeløp.

Forslagsstillar etterspør signal frå kommunen om tettleik ved regulering. Frå kommunen si side er det viktig å bevare Tuddal sitt særpreg, ta inn nokre element frå lokal byggjeskikk mv. Forslagsstillar ønskjer å ta vare på / flytte nokre gamle bygg som i dag ligg der alpinbakken vil kome.

Forslagsstillar ønskjer minst mogleg terrenginngrep og få fjellskjeringar.

Forskrift om om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven

§ 2 Gjennomføring av oppstartsmøte
a) samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik
Administrasjonen oppmodar om at privatrettslege høve som vegrettar vert avklara undervegs i planprosessen.

Det er fleire grunneigarar innafor planområdet og det leggjast opp til grunneigarmøte undervegs.

Administrasjonen får forslag til varslingstekst og varslingsliste til gjennomsyn. Eventuelle kommentarar vert gjennomgått før publisering.

ROS-analyse må utarbeidast og ta for seg blant anna handtering av overvatn, grunnforhold, trafikktryggleik og aktsemdområde for snøskred.

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger.
Administrasjonen syner til at skianlegg og skiheisar, samt feriebyar/hotellkompleks utanfor bymessige område er omfatta av *Forskrift om konsekvensutredninger, Vedlegg II Planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som skal vurderes nærmere*.
På noverande tidspunkt kan ikkje administrasjonen gje eit endeleg svar på om planen vil krevje ei konsekvensutgreiing. Det føreligg ikkje ei grundig vurdering frå plankonsulent, jf. § 9 i KU-forskrifta, som grunnlag for administrasjonen si vurdering.

Vedlegg II punkt 3 h) gjeld anlegg for produksjon av vasskraft. Her er NVE ansvarleg myndigheit. Anlegg under 1 MW kan kommunen konsesjonshandsame, men saka skal uansett innom til vurdering hos NVE.

c) utgreiing om bestemte tema, kommunen eller forslagsstillar

- Vatn og avlaup. Administrasjonen gjer merksam på at eksisterande reinseanlegg ikkje har kapasitet til dette nye anlegget/området.
- Kartlegging av myr. Administrasjonen frarår bygging av hytter og vegar i myr, og oppmodar til å sjå på moglegheitene for å unngå dette.
- Synleggjere korleis anlegget med tilhøyrande bygningar vil sjå ut frå Tuddalsvegen.
- Vurdering av verknaden på omkringliggande hyttefelt, som blant anna støy frå og ljossetting av alpinbakken.
- Ein liten del av det nordøstre planområdet er registeret med vernskog. Telemark har ei eiga forskrift om vernskog. Viktig at ein bevarer funksjonen som vernskog er meint å ivareta. Forskrift om vernskog er utarbeidd i medhald av skogloven, og retter seg primært mot skognæringa. Den kan såleis ikkje brukast til å leggje direkte føringar på reguleringsplan, men den inneheld omsyn som kan vere grunn til å ivareta også ved ei utbygging, f.eks. til lokalklimatiske forhold. For å ivareta dei same omsyna ved ei utbygging, kan ein for eksempel vurdere om det bør stillast krav til vegetasjonsbelte mv. i reguleringsplanen.
- Aktsemdsområde for snøskred.
- Biologisk mangfald.

d) felles handsaming av plan- og byggesak
Ikkje aktuelt.

e) bidrag frå kommunen
Administrasjon oppmodar om å bestille eigedomsinformasjon frå Ambita/Infoland, sjekke kommunekart.com. Kommunen kan bidra med gamal historikk og lage naboliste. Følgjande skal varslast: Statsforvaltaren i Vestfold og Telemark, Vestfold og Telemark fylkeskommune, NVE, Lede, Statens vegvesen, Mattilsynet, IRMAT, Hjartdal Bondelag, Notodden brannvesen, Notodden og Hjartdal bonde- og småbrukarlag, Notodden kommune, miljøhygienisk avdeling, Russmarken VA, Øst-Telemark Naturvernforbund, hytte- og velforeiningar og barnas representant i plansaker (Marianne Sletta Rasmussen), pluss dei som kjem fram på nabolista.

f) seinare dialogmøte
Det kan vere aktuelt med eit nytt møte i samband med eventuell KU, og når utkast til planforslag føreligg. Administrasjonen rår til at det vert halde eit møte i regionalt planforum i tidleg fase slik at ein får ei vurdering opp mot regionale og nasjonale føringar.

g) framdriftsplan
Kommunen meiner planinitiativet i dette tilfellet bør handsamast politisk. Dette fordi ein går utover det kommuneplanen legg opp til, jf. alternativ plassering av hotell, moglegheit for to hotell, utleigehytter/-leilegheiter i tillegg til ordinære fritidsbustader mv.

Det leggjast opp til at forslagsstillar presenterer planinitiativet for kommunestyret til hausten, fyrste moglegheit 14. september. Deretter tek ein sikte på politisk handsaming av eit godt gjennomarbeida planinitiativet i det påfølgjande kommunestyremøtet.

Forslagsstillar kjem med ei attendemelding på kva for løp dei ser for seg (med eller utan presentasjon for kommunestyret i forkant av handsaming).

h) Kontaktpersonar er Per Helge Ollestad hos forslagsstillar og Kjersti Gram Andersen fram til 1. september hos Hjartdal kommune.

i) Ikkje aktuelt å stoppe planinitiativet, men referat frå oppstartsmøte leggjast som referatsak til møte i Utval for plan og utvikling i august. Sjå og pkt. g).

Andre tema
Avfallscontainere vert handtert av IRMAT. Moglegheiter for å byggje desse inn for å dempe det visuelle uttrykket må takast med byggjesak på eit seinare tidspunkt.

Gebyr for sakshandsaming
Kommunen sitt sakshandsamingsgebyr for utarbeiding av ny reguleringsplan pr. 2022 er kr 62.815,- med tillegg av kr 1.638,- pr. ny tomt. Planprogram kjem i tillegg til reguleringsplan, og har eit gebyr på kr. 15.548,-. Det er gebyret på det tidspunkt planen blir lagt ut på høyring av Utval for plan og utvikling som vert gjeldande

Etterskrift
Spørsmålet om utbyggingsavtale vart ikkje omtalt i møtet, men Hjartdal kommune meiner slik avtale må inngåast i denne saka.