Referat frå oppstartsmøte 28.06.22 – Reguleringsplan for Opplandet hyttefelt
Møtet vart halde på kommunehuset i Sauland med følgjande til stades:
Kjersti Gram Andersen, Kristin Sandven og Marte Darrud-Storøy frå Hjartdal kommune.
Olaug Vinjerui Gardsteig arealplanleggar, Aquapartner Telemark AS.
Plankonsulent Hallvard Homme frå Plankontoret Hallvard Homme AS.
Daniel Teigen og Dag Rune Teigen, grunneigarar.

Bakgrunn for møtet
Aquapartner har på vegne av forslagsstillar Dag Rune Teigen bede om at det vert halde oppstartsmøte for planarbeid for Opplandet hyttefelt, gnr/bnr 92/4. Aquapartner Telemark AS skal i samarbeid med Plankontoret Hallvard Homme AS hjelpe til med å gjennomføre planprosessen. Området som no ynskjast omregulert er identisk med reguleringsplan ID 20, som vart sist revidert i 2008.

Forslagsstillar greia kort ut om målet med planarbeidet. Det er eit ynskje å rydde i den gamle planen slik at kart og terreng stemmer overeins. Det er blant anna vegar som er bygd annleis enn dei er regulert. Det vil òg bli sett på moglegheitene å leggje til rette for fleire tomter i område G. Omfanget vert rekna til å vere rundt 25, men sidan det vert ein full planprosess kan det vere aktuelt å sjå på moglegheitene for fleire enn desse. Tomter som er regulert i område D, E og F skal, med forslag til ny tomtestruktur, takast med vidare i planen. Det er aktuelt med ei ny vurdering om alle desse er realistiske å få til.

Forslagsstillar nemner at det er tanke om å lage ein VA-plan for området.

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

§ 2 Gjennomføring av oppstartsmøte
a) samarbeid, medverknad og samfunnstryggleik

Det leggjast opp til at velforeiningar vert inkludert undervegs og naboar vert varsla.
ROS-analyse må utarbeidast og ta for seg blant anna overvannshandtering, trafikktryggleik og aktsemdområde for flaum og snøskred. NVE sitt aktsemdskart syner flaumfare ved Gorrmyr og hyttene som ligg nærmast kan vere utsett. Det er per no ikkje tenkt vidare utnytting av areala som er utsett for flaum eller snøskred, då må dei eventuelt vurderast av fagkyndige.

Administrasjonen oppmodar om at privatrettslege høve som vegrettar vert avklara.

b) om planen vil omfattes av forskrift om konsekvensutredninger og hvordan det videre opplegget skal være for arbeidet frem til en slik utredning foreligger.

I kommuneplanen ligg område inne med omsynssynsone *reguleringsplan skal framleis gjelde*. Området har store areal som er regulert til landbruk, og administrasjonen meiner at ei omdisponering av areal til nye føremål som det er snakk om her gjer at det må utarbeidast ei konsekvensutgreiing, jf. vedlegg 1 punkt 25 i forskrift om konsekvensutredninger.

c) utgreiing om bestemte tema, kommunen eller forslagsstillar.
- VA-plan er eit aktuell tema, og her er eit utdrag frå referatet frå møte i november 2021 som vert teke opp på oppstartsmøte: *Kommunen opplyste om at det bør vere minst 100 m*

mellom avløpsanlegg og brønn, med mindre brønnen ligg høgare i terrenget enn anlegg for avløp.

Hvis kommunen skal kunne tillate endringane foreslege i 5.12 og 5.13, vil det samstundes måtte stillast krav om VA-plan, der det blir greia ut kva slags anlegg ein bør nytte, kvar dei bør liggje mv. Planen må omfatte både tomter som ikkje er utbygde og hytter som allereie er bygd.

Det må brukast fagkyndige til utarbeiding av VA-planen. Her er det snakk om fleire tomter, og det må gjerast ei god og grundig vurdering. Kva slags løysingar tenkjer ein seg, korleis er topografien i området, kvar vil siget gå, mv.?

I Hjartdal kommune vil man unngå tett tank, men dette kan tillatast dersom andre løysingar ikkje er mogeleg, mellom anna av omsyn drikkevatn. Ein eigen løysing for gråvatn er som regel mogeleg å få til. Dette er betre enn å ha alt til tett tank.

I dette området er det ikkje så aktuelt med infiltrasjon, då det er lite lausmassar og kort veg til fjell.

Det ligg per nå ikkje føre planar om å trekkje leidning for kommunalt vatn og avløp til dette området.

Siste setning over er framleis gjeldande, men det er sannsynleg at nye hytter i område G kan kople seg til kommunalt VA i framtida. Kommunen oppmodar forslagsstillar å kontakte Nina Dubowski, miljøhygienisk avdeling, Notodden kommune ved utarbeiding av VA-plan.

- Aktsemdsområde for flaum og snøskred.
- Administrasjonen fraråder bygging av hytter og vegar i myr, og oppmodar til å sjå på moglegheitene for å unngå dette.
- Biologisk mangfald.
- Sidan det er regulert til landbruk i gjeldande reguleringsplan bør ein ha ei gjennomgang av aktuelle landbruksinteresser i området og omtale dette. Området grenser i dag til andre hyttefelt, og det er ikkje kjent at det har vore beitedyr her på lang tid.

Ein del av 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.
Skogbruksplan føreligg for området.

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 velforeinigar og barnas representant i plansaker (Marianne Sletta Rasmussen), pluss dei som kjem fram på nabolista.

f) seinare dialogmøter.
Administrasjonen er open for å halde eit møte når endeleg planforslaget føreligg. Forslagsstillar ynskjer seg ein tett dialog i samband med KU og planprogram og i samband med varslingstekst og høyring. Det kan vere aktuelt å kome til kommunehuset og presentere planane på eit seinare tidspunkt når ein har kome lenger i prosessen. Kommunen sjekkar kva for politisk organ som skal handsame planprogrammet.

g) framdriftsplan
Det må utarbeidast planprogram og konsekvensutgreiing. Det er eit mål å få planprogrammet på høyring til hausten. Administrasjonen får forslag til varslingstekst og varslingsliste til gjennomsyn og eventuelle kommentarar vert gjennomgått før publisering.

Vidare framdrift kjem litt an på kor lagt ein kjem i kartlegging av blant anna naturmangfald i årets feltsesong. Administrasjonen sjekkar opp om det er gjort kartleggingar i det aktuelle området i seinare tid.

h) Kontaktpersonar er Olaug Vinjerui Gardsteig 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.

Andre tema
Administrasjonen oppmodar om at det vert regulert veg til kvar hytte. Dette vil gjere det føreseieleg for hytteeigarar om dei veit kor vegane er tenkt bygd.

Det må regulerast inn veg til område G, som ikkje er utbygd. Det er ynskeleg med veg fram til hyttene for å skape tilgjengelegheit.

Administrasjonen er positive til at det vert føreslått å tillate fleire bygg pr. tomt, då kan ein fordele bygningsmasse på fleire bygg. Forslagsstillar må tenke gjennom kva for løysing dei ynskjer når det gjeld BYA og få dette inn i føresegna. Vidare oppmodar me om at punkt *1.3 område for fritidsbusetnad* i kommuneplanen sin arealdel vert følgd.

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