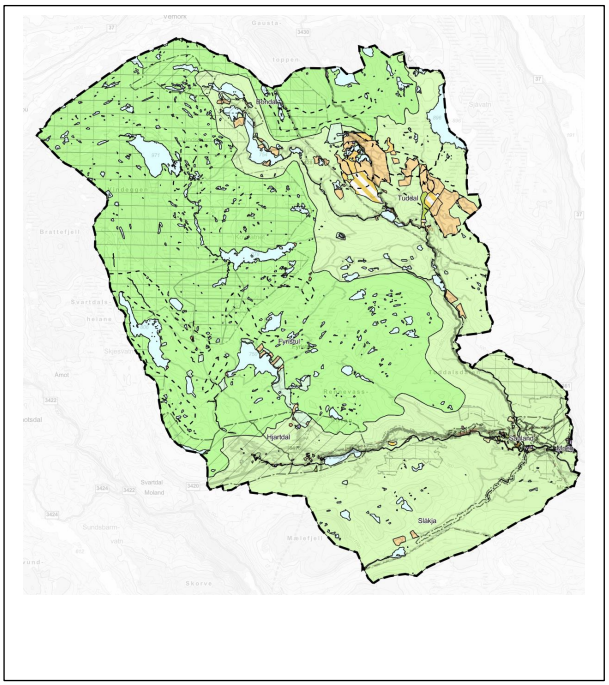
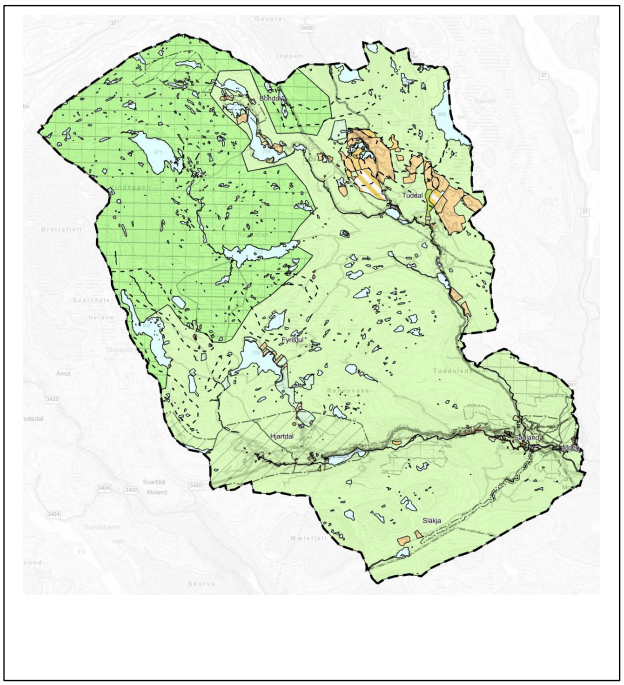
HJARTDAL KOMMUNE

# Arealdelen til kommuneplanen 2024-2033

## Planomtale





Høyringsutkast 27.05.25

# Innhald


1. Innleiing 4
   - 1.1. Arealdelen til kommuneplanen 4
   - 1.2. Samfunnsdelen til kommuneplanen 4
   - 1.3. Hovudtema og arealstrategiar 4
   - 1.4. Planprosess 5
   - 1.5. Trekk ved utviklinga i Hjartdal 6
   - 1.6. To alternativ på høyring 9
2. Variert bustadtilbod 11
   - 2.1. Spreidd bustadbygging 14
   - 2.2. Barn og unge 14
3. Tettstadsgrense 15
4. Tuddal satsingsområde for fritidsbustader og destinasjonsutvikling 17
   - 4.1. Ny og endra tilrettelegging for alpinutvikling – «Alpelandsbyen» 18
   - 4.2. Krav om høgstandard fritidsbustader innanfor reinsedistriktet 20
   - 4.3. Langsiktig utbyggingsgrense Tuddal 22
5. Endringar frå gjeldande arealplan, fritidsbustader 23
   - 5.1. Spreidd fritidsbustad 24
   - 5.2. Tuddal 25
   - 5.3. Breivatn 27
   - 5.4. Bondal 29
   - 5.5. Slåkja 31
6. Skiløyper, stigar og friluftsliv 32
7. Vurdering av tidlegare vedtatt arealbruk 38
8. Natur- og kulturverdiar, bruk og vern 41
   - 8.1. Naturverdiar 41
   - 8.2. Villrein 42
   - 8.3. Kulturverdiar 42

8.4. Dyrka mark 44
8.5. Landskap 45
8.6. Solkraftanlegg 46
8.7. E134 46
9. Samfunnstryggleik og klimatilpassing 47
9.1. Flaum i vassdrag 47
9.2. Overvatn 47
9.3. Skred 51
9.4. Vassforsyning 52
10. Senterstruktur og handel 52
11. Planens verknader 53
11.1. Forholdet til gjeldande reguleringsplanar 53
12. Konsekvensutgreiing og analyse av risiko og sårbarheit 53
12.1. Arealrekneskap 53
12.2. Konsekvensar av arealendringane 54
12.3. Risiko og sårbarheit 56
13. Vedlegg 57

# 1. Innleiing

## 1.1. Arealdelen til kommuneplanen

Arealdelen til kommuneplanen er kommunens overordna styringsverktøy for arealbruk og følgjer opp visjon og satsingar i kommuneplanen sin samfunnsdel.

Arealdelen består av rettsleg bindande plankart, føresegner og retningslinjer og legg føringar for bruk og vern og utforming av areal og omgjevnader i kommunen. Denne overordna arealplanen gir i første rekke rammer for vidare oppfølging gjennom reguleringsplanar, men enkelte tiltak vil kunne behandlast direkte etter arealdelen til kommuneplanen.

## 1.2. Samfunnsdelen til kommuneplanen

Samfunnsdelen til kommuneplanen gir retning for den langsiktige utviklinga av kommunen, samtidig som den fastset kva for satsingsområde kommunen skal prioritere i valperioden. Samfunnsdelen av kommuneplanen vart vedteke av kommunestyret sommaren 2017 og inneheld mål og strategiar innanfor tre satsingsområde: Det gode vertskap, Det grøne alternativet og Det nye blikket. Samfunnsdelen gjev dei overordna føringane for innhaldet i arealdelen.

## 1.3. Hovudtema og arealstrategiar

Planprogrammet for arealdelen til kommuneplanen vart fastsett av kommunestyret 12.06.2024.

Med utgangspunkt i dei tre satsingsområda i samfunnsdelen fastsette kommunestyret fire hovudtema med arealstrategiar for planarbeidet:

**Variert bustadtilbod**

- *Legge til rette for eit meir variert bustadtilbod med fleire leilegheiter og mindre einingar i tettstadene.*

**Tuddal er satsingsområde for fritidsbustader og destinasjonsutvikling**

- *Tuddal er satsingsområde for fritidsbustader og destinasjonsutvikling.*
- *Planen skal legge til rette for fritidsbustader i eit omfang som svara til dagens kapasitet på vassverket og reinseanlegget.*
- *Fortetting av eksisterande byggeområder skal prioriterast før nye utbyggingsområde.*
- *Planens skal fastsette ein langsiktig utbyggingsgrense for fritidsbustader i Tuddal som tar omsyn til viktige naturverdiar, villreinens leveområde, omsyn til friluftsliv og landskap og destinasjonens attraksjonsverdi.*

- *Gjennomgå eldre reguleringsplanar for fritidsbustader, områder for fritidsbustader i gjeldande plan som ikkje er regulert og område for spreidd fritidsbustad og vurdere behov for å omdisponere desse på bakgrunn av arealstrategiane for planarbeidet og oppdatert kunnskapsgrunnlag.*

**Natur- og kulturverdiar skal takast vare på og brukast i lokal verdiskaping**

- *Ved vurdering av nye byggeområde og gjennomgang av område som ikkje er realisert i gjeldande kommuneplan og reguleringsplanar vil bevaring av naturverdiar, myr og dyrka mark bli vektlagt.*
- *Kommunen vil gå i dialog med Statens vegvesen om framtidig trasé for E134 gjennom Hjartdal kommune for å avklare framtidig trasé, også for å unngå nedbygging av naturområde og kulturlandskap*
- *Kommunen ønsker å legge til rette for solkraftanlegg som tar omsyn til natur- og miljø.*

**Samfunnstryggleik og klimatilpassing**

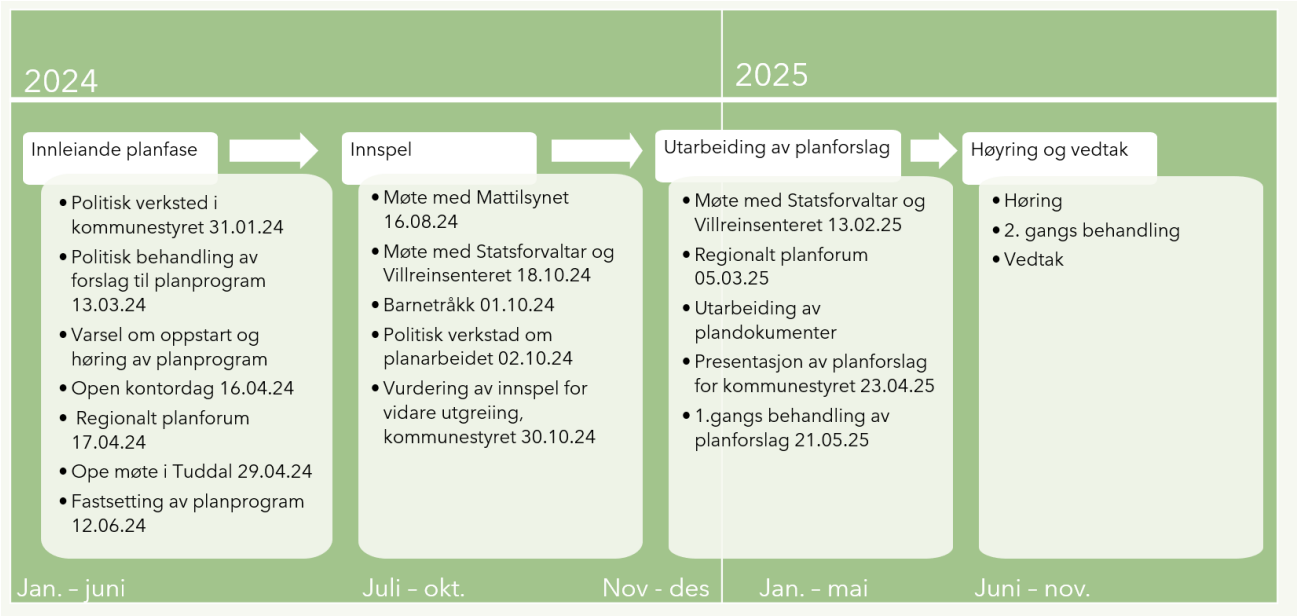
- *Planen skal ivareta omsynet til samfunnstryggleik og beredskap basert på oppdatert kunnskap og behov for tilpassing til klimaendringar.*
- *Som del av planarbeidet vil kommunen vurdere kartlegging av ras og skredfare i utvalde eksisterande utbyggingsområde.*
- *For å ivareta omsyn til flaumfare langs Hjartdøla leggast eksisterande flaumsonekartlegging til grunn der dette finnast, og elles brukast aktsemdskart.*
- *Omsyn til drikkevasskjelder skal prioriterast i planen*

Satsingsområda følgjer opp Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging 2023–2027 og bærekraftmåla som skal leggast til grunn for all kommunal planlegging.

## 1.4. Planprosess

Kommuneplanprosessen starta januar 2024. Kommunestyret drøfta føringar for planprosessen i politisk verkstad før planprogrammet blei sendt på høyring og endeleg fastsett. Samtidig som planprogrammet var på høyring var det opna for å komme med innspel om endra arealbruk. For oversikt over innspel til varsel om oppstart og høyring av planprogram, sjå vedlegg 6. På bakgrunn av føringane i planprogrammet blei det gjort ein vurdering av innspela i kommunestyret før arbeidet med konsekvensutgreiing og utarbeiding av planforslag.

Det har vore dialog med rørte myndigheiter i to regionale planforum, eit møte mens planprogrammet var på høyring og eit møte ved utarbeiding av planforslaget. Det har også vore eigne møte med Mattilsynet om kva som kan sikrast gjennom kommuneplanen og med Statsforvaltar i forhold til villreininteresser og konsekvensutgreiing.



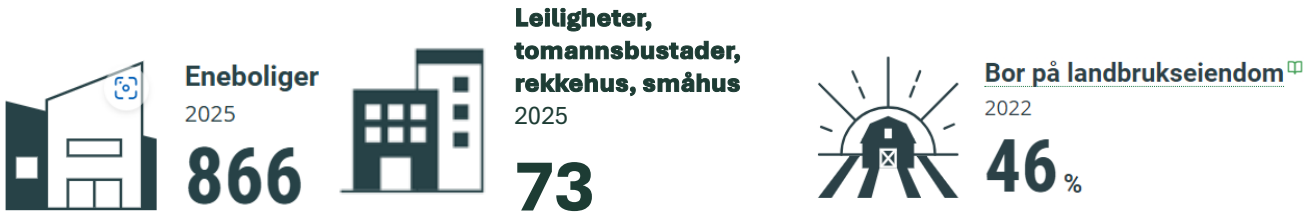

## 1.5. Trekk ved utviklinga i Hjartdal

Folketalet i Hjartdal har hatt ei positiv utvikling i 2024 med ei auke i befolkning på 36 personar sidan 3. kvartal 2023. Det er netto flytting og netto innvandring som gir vekst i befolkning.




*Kjelde: SSB, befolkning og regionale befolkningsframskrivingar*

Ein stor del av innbyggarane i Hjartdal bur på landbrukseigedom, nærare halvparten. Bustadmassen består elles for det meste av einebustader, og det er få leilegheiter og mindre bueiningar i kommunen. Det byggast i snitt 2 nye bustader i kommunen pr år. I gjennomsnitt bur det 2, 24 personar pr bueining. Kommunen treng å bygge fleire leilegheiter for å møte den forventa auka i dei eldre aldersgruppene og for å ha eit betre tilbod til yngre i etableringsfase.




*Kjelde: SSB, bustader og landbrukseigedomar*

Nøkkeltal for økonomisk utvikling Hjartdal kommune 2021-2024/budsjett 2025:

Måltal for korrigert netto driftsresultatet er på > 0,5 % (KS anbefaler >1,75%), måltal for netto lånegjeld i % av brutto driftsresultat er < 70%, mens måltal for disposisjonsfond i % av brutto driftsinntekter er > 20%. Nøkkeltala for økonomien i Hjartdal kommune syner resultat langt frå måla, sjå resultat i tabell 1 under.

Etterkalkyla for sjølvkost syner betydeleg negativt resultat og sjølvkostfond, tabell 2 under.

*Kjelde: Årsmelding 2024 - kap. 3 økonomisk oversikt og kommunedirektøren si innleiing om status og utfordringsbilde.*

**Korrigert netto driftsresultat**

*Tal i heile tusen*

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Reg-bud - 2025 |
|---|---|---|---|---|
| -14 178 | 3 835 | -3 873 | -5 849 | -6 971 |

**Netto lånegjeld i prosent av brutto driftsinntekter**

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Reg-bud - 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 68,7 % | 61,8 % | 64,4 % | 68,7 % | 167,0 % |

**Disposisjonsfondet i prosent av brutto driftsinntekter**

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Reg-bud - 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 19,5 % | 19,5 % | 17,8 % | 14,1 % | 11,5 % |

**Langsiktig gjeld**

Tall i mill.

| 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | Reg-bud - 2025 |
|---|---|---|---|---|
| 167,4 | 160,8 | 193,6 | 235,2 | 502,0 |

*Tabell 1 over: Nøkkeltal for økonomisk utvikling. Årsak til auke i gjeld frå 2024 til 2025 er at garanti Russmarken VA AS er tatt inn som lånegjeld i kommunen.*

***Samla etterkalkyle 2024***

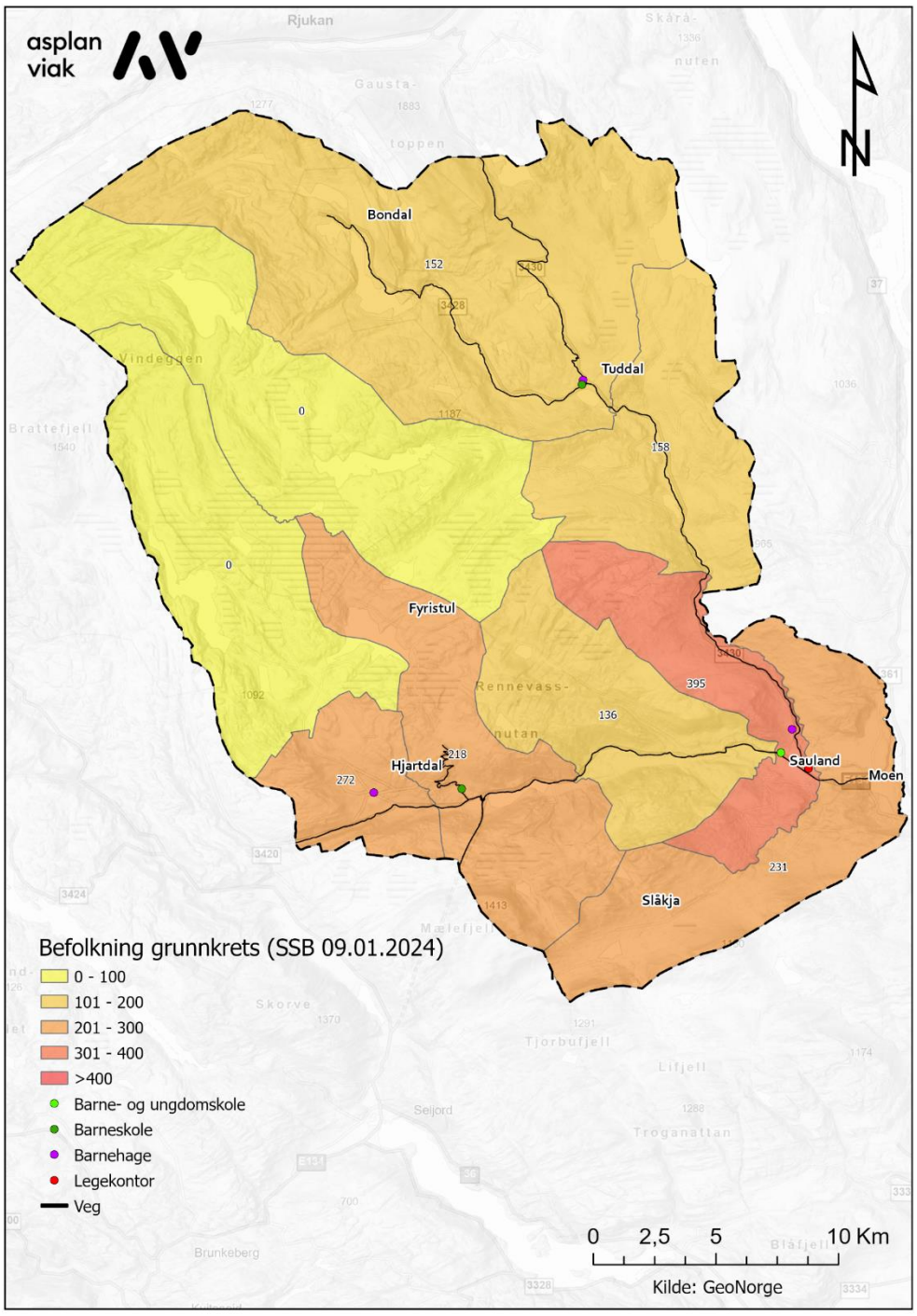
Etterkalkylane for 2024 er basert på rekneskap datert 19. februar 2025.

| Etterkalkyle sjølvkost 2024 | Vann | Vann fjellet | Vann 15 år | | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Direkte driftsutgifter | 2 222 816 | 8 586 832 | 2 818 481 | | 13 628 128 |
| Avskrivningskostnad | 401 115 | 24 954 | 10 366 | | 436 435 |
| Kalkulatorisk rente (4,35 %) | 347 189 | 69 014 | 28 670 | | 444 873 |
| Indirekte driftsutgifter (netto) | 73 452 | 262 938 | 0 | | 336 389 |
| Sjablongmessig indir. kap.kostnad (5 % av ind.dr.kostn.) | 3 673 | 13 147 | 0 | | 16 819 |
| **Driftskostnadar** | **3 048 244** | **8 956 884** | **2 857 517** | | **14 862 645** |
| Overføring mellom kalkyler | 0 | -597 271 | 597 271 | | 0 |
| +/- Bruk av/avsetning til bundne fond | 2 654 786 | 0 | 0 | | 2 654 786 |
| **Samla sjølvkost (Gebyrgrunnlag)** | **393 458** | **9 554 155** | **2 260 246** | | **12 207 859** |
| Gebyrinntekter | 2 877 302 | 3 622 224 | 0 | | 6 499 525 |
| **Resultat** | **2 483 844** | **-5 931 931** | **-2 260 246** | | **-5 708 334** |
| *Finansiell dekningsgrad i %* | *731 %* | *38 %* | *0 %* | | *53 %* |
| | | | | | |
| **Sjølvkostfond 01.01** | **-5 260 092** | **1 272 920** | **-9 255 554** | | **-13 242 727** |
| -/+ Bruk av/avsetning til sjølvkostfond | 2 483 844 | -5 931 932 | -2 260 246 | | -5 708 334 |
| +/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad sjølvkostfond | -174 790 | -73 648 | -451 777 | | -700 215 |
| **Sjølvkostfond 31.12** | **-2 951 039** | **-4 732 660** | **-11 967 577** | | **-19 651 276** |

| Etterkalkyle sjølvkost 2024 | Avløp | Avløp fjellet | Avløp 15 år | | Totalt |
|---|---|---|---|---|---|
| Direkte driftsutgifter | 2 523 152 | 10 002 356 | 2 409 429 | | 14 934 937 |
| Avskrivningskostnad | 212 110 | 294 350 | 110 874 | | 617 333 |
| Kalkulatorisk rente (4,35 %) | 205 520 | 589 053 | 221 880 | | 1 016 454 |
| Indirekte driftsutgifter (netto) | 92 755 | 283 673 | 0 | | 376 428 |
| Sjablongmessig indir. kap.kostnad (5 % av ind.dr.kostn.) | 4 638 | 14 184 | 0 | | 18 821 |
| **Driftskostnadar** | **3 038 175** | **11 183 616** | **2 742 183** | | **16 963 974** |
| Overføring mellom kalkyler | 0 | -969 709 | 969 709 | | 0 |
| +/- Bruk av/avsetning til bundne fond | 766 596 | 7 345 089 | 0 | | 8 111 685 |
| **Samla sjølvkost (Gebyrgrunnlag)** | **2 271 579** | **4 808 235** | **1 772 474** | | **8 852 289** |
| Gebyrinntekter | 3 018 727 | 3 659 912 | 0 | | 6 678 639 |
| **Resultat** | **747 148** | **-1 148 324** | **-1 772 474** | | **-2 173 650** |
| *Finansiell dekningsgrad i %* | *133 %* | *76 %* | *0 %* | | *75 %* |
| | | | | | |
| **Sjølvkostfond 01.01** | **-1 696 214** | **-21 524 426** | **-7 933 152** | | **-31 153 792** |
| -/+ Bruk av/avsetning til sjølvkostfond | 747 148 | -1 148 324 | -1 772 474 | | -2 173 649 |
| +/- Kalkulert renteinntekt/rentekostnad sjølvkostfond | -57 535 | -961 289 | -383 643 | | -1 402 467 |
| **Sjølvkostfond 31.12** | **-1 006 600** | **-23 634 039** | **-10 089 269** | | **-34 729 908** |

*Tabell 2 over: Etterkalkyle sjølvkost vatn og avløp 2024.*

Tettstadane i Hjartdal er Sauland, Tuddal og Hjartdal, med Sauland som kommunesenter og den største tettstaden.




*Figur 1: Figuren viser befolkning pr grunnkrets og lokalisering av tenestetilbod skuler, barnehage og legekontor*

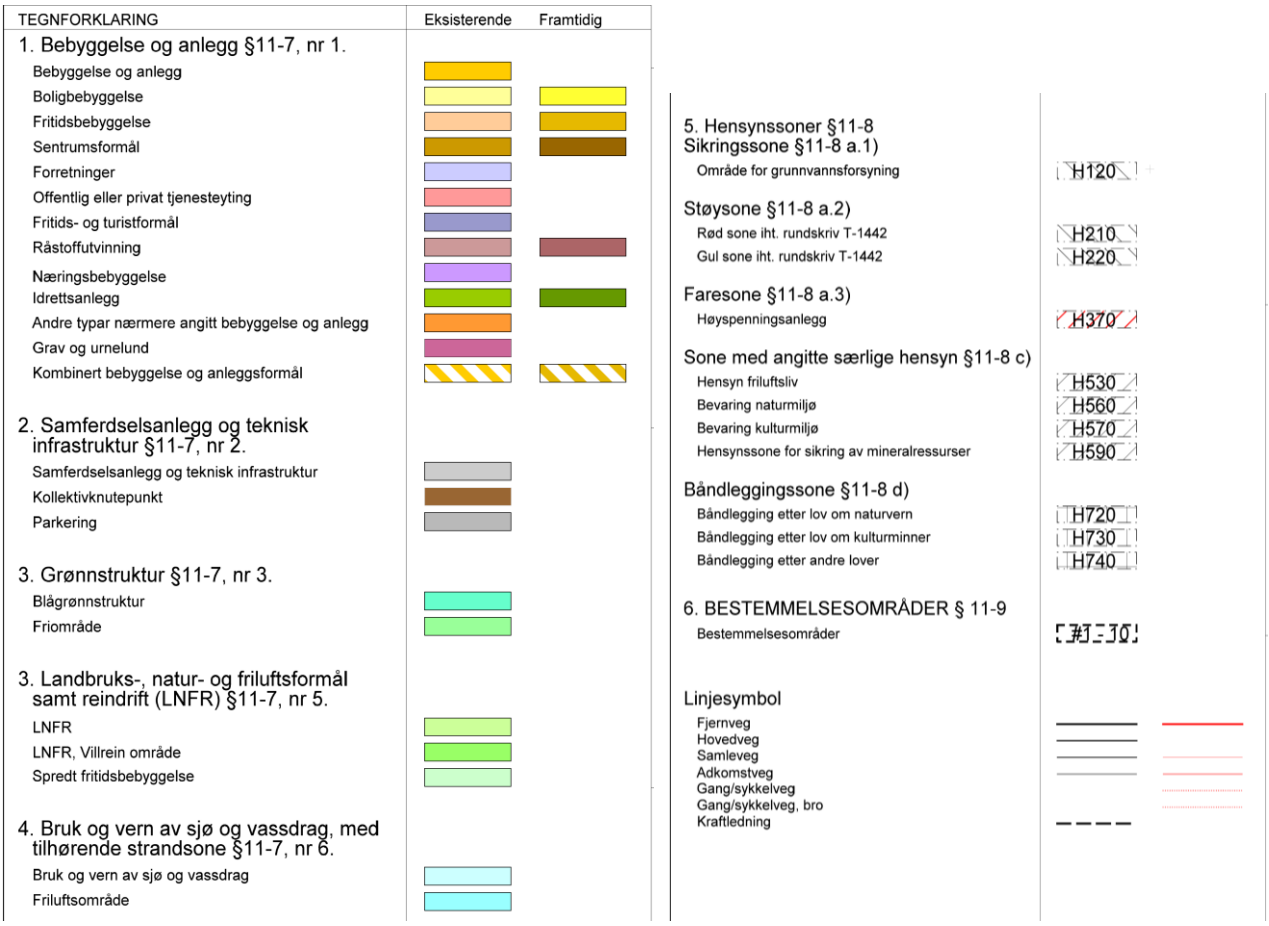
Hjartdal er ein betydeleg hyttekommune, med 2519 registrerte fritidsbustader i 2025. Tuddal er hovuddestinasjonen for fritidsbustader, og kommunens satsingsområde for vidare utvikling av reiseliv og fritidsbustader. Det er også ein del fritidsbustader ved Breivatn, i Bondal og ved Slåkja.

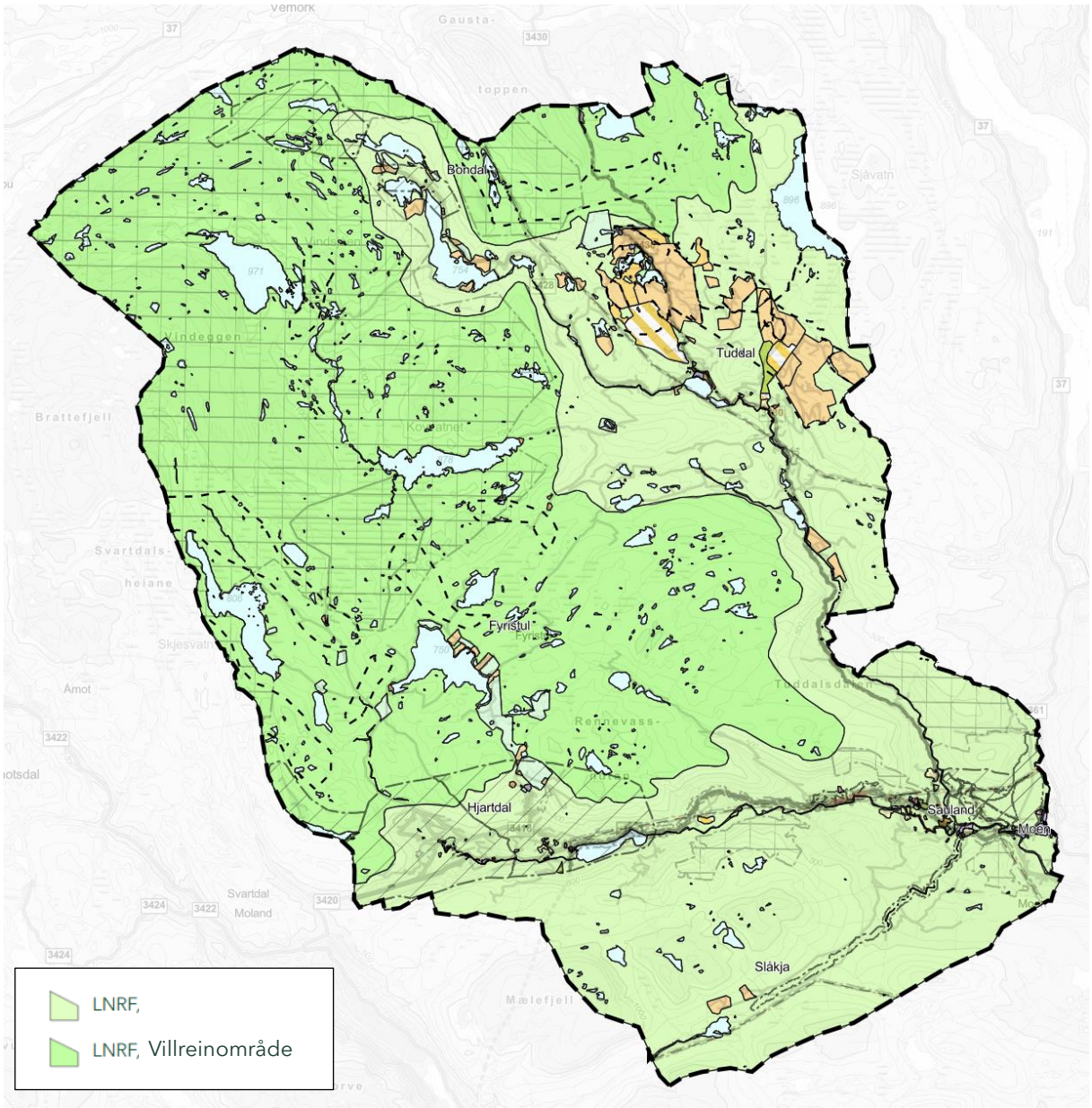
## 1.6. To alternativ på høyring

Hjartdal kommune opplever at det dei seinare åra har vore ei vesentleg utviding av villreinens leveområde i Miljødirektoratet sine kartbasar (Naturbase), utan at dette er forankra gjennom prosess med innbyggjarar og lokalpolitikarar. Planen leggast derfor ut med to ulike alternativ med to ulike avgrensingar av villreinsona. Dette utgjer den einaste skilnaden på dei to alternativa:

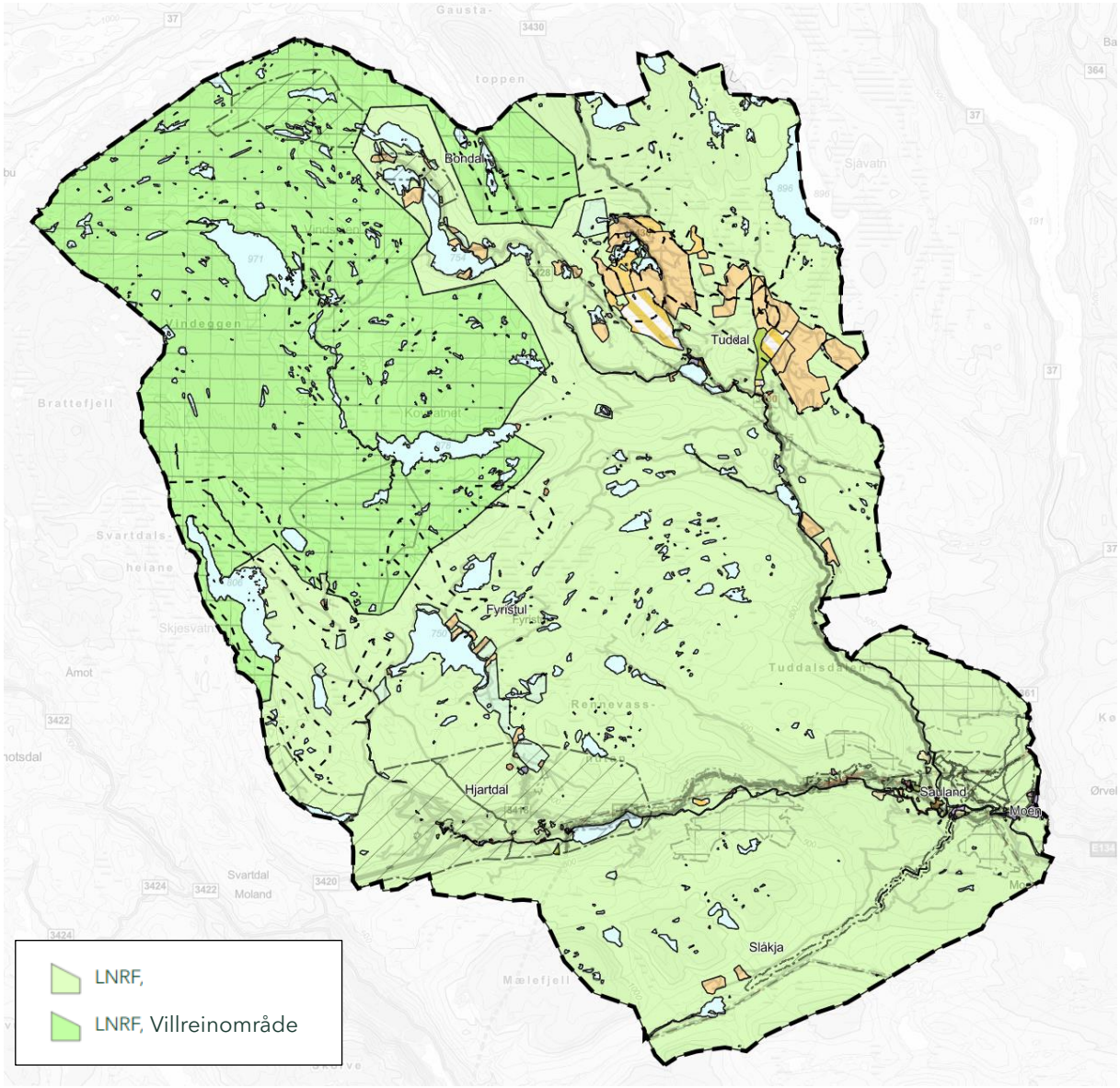
- Alternativ 1: Miljødirektoratet si avgrensing av Brattefjell Vindeggen villreinområde
- Alternativ 2: Brattefjell Vindeggen landskapsvernområde og Flottin fuglefredningsområde.

Hjartdal kommune ynskjer på denne måten å kome i dialog med regionale og nasjonale myndigheiter om kunnskapsgrunnlaget, utbreiinga av villreinens leveområde og kva restriksjonar som skal leggjast på arealbruk innanfor leveområdet.






*Figur 2: Plankartet Alt 1*




*Figur 3: Plankartet Alt 2*

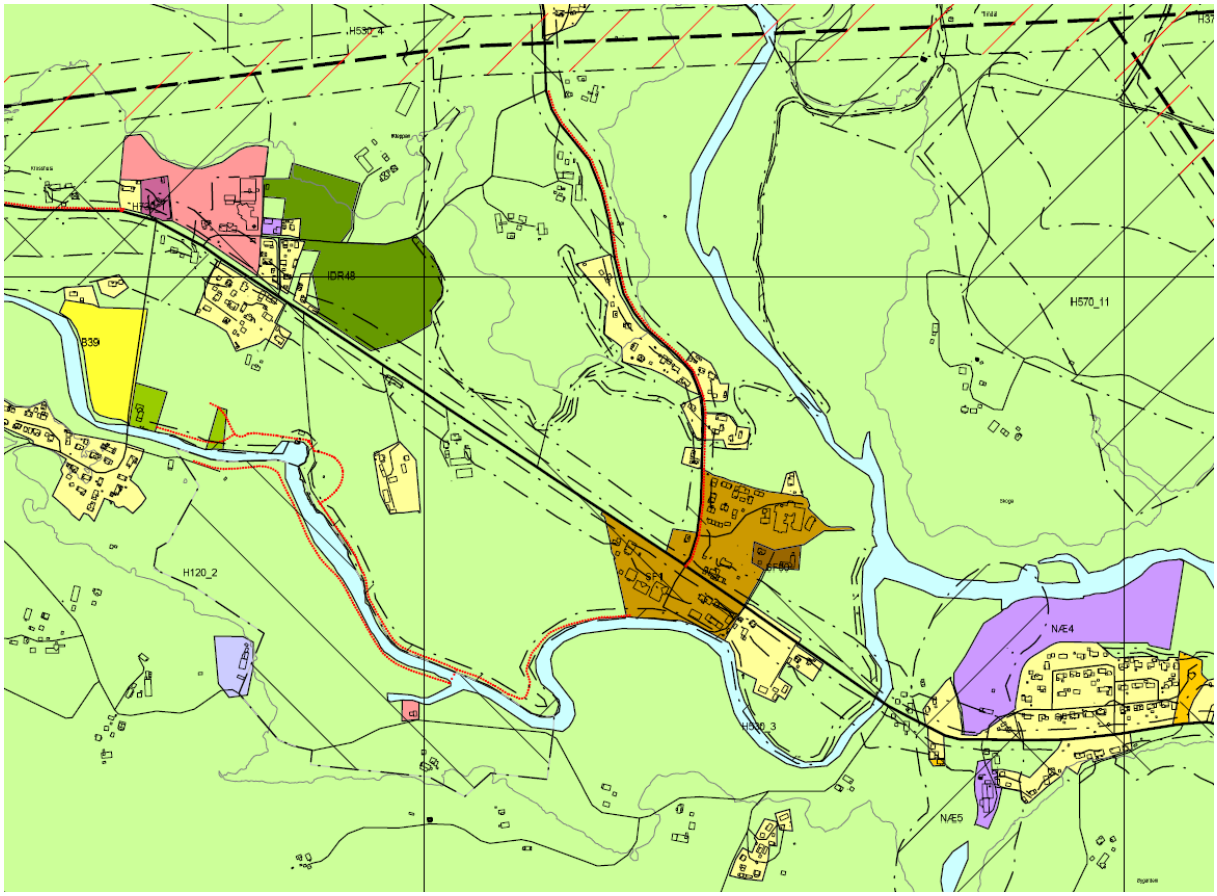
# 2. Variert bustadtilbod

Hjartdal ønsker å legge til rette for eit meir variert bustadtilbod for å møte demografiendringane med fleire eldre og for å gi eit breiare bustadtilbod til yngre og nye innflyttarar. Kommunen ønsker å legge rette for at fleire vil busette seg og bli buande i kommunen, blant anna gjennom å legge til rette for eit variert bustadtilbod. Planen legg til rette for variert bustadbygging i og knytt til tettstadene.

Det største potensialet for eit meir variert bustadtilbod ligg innafor sentrumsplanen for Sauland som legg til rette for fleire leilegheiter. Sentrumsformålet i arealdelen er utvida for å gi rom for eit tydelegare kommunesenter med blanda funksjonar, der også bustadutvikling inngår. Innafor sentrumsområda er det ønskeleg med høgare tettheit og

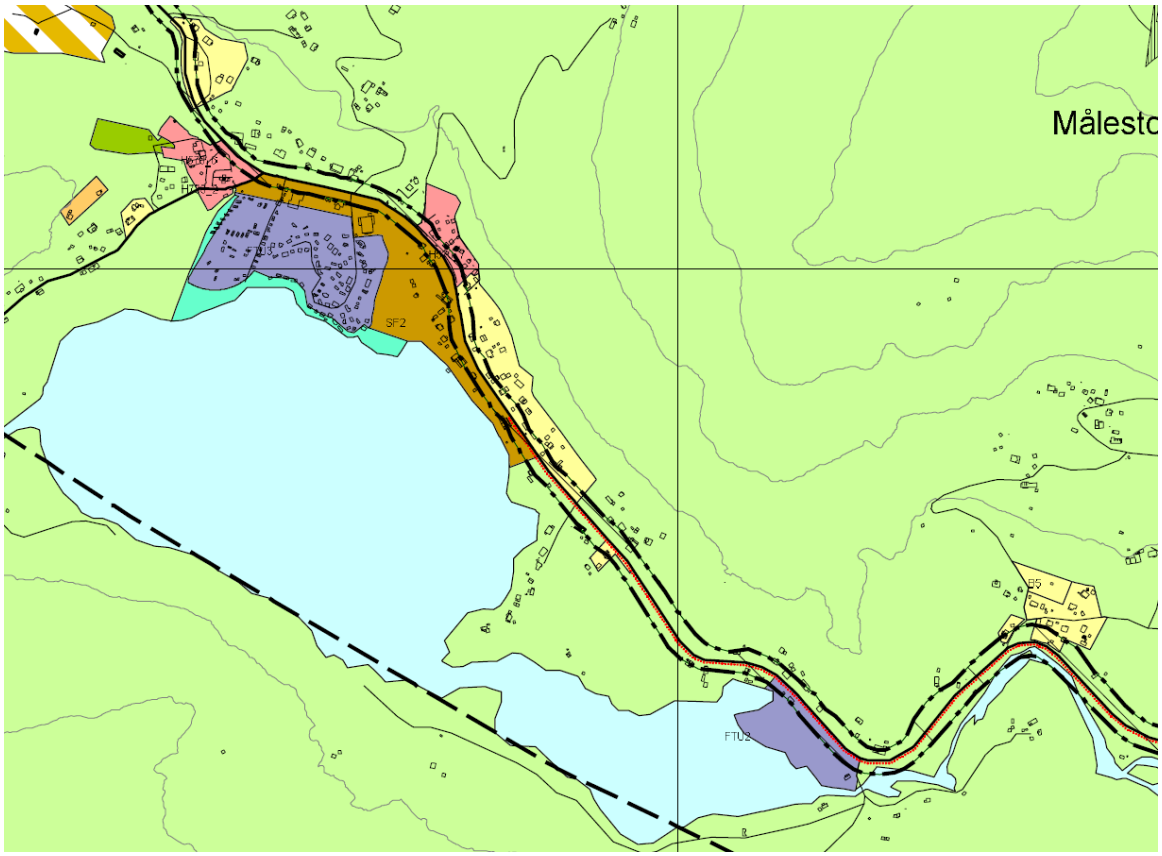
utbygging av fleire leilegheiter. Kommunen har kjøpt Hagen gard, som ligg tett på sentrum og Hjartdal omsorgssenter, med tanke på å bygge omsorgsbustader der gardstunet ligg i dag. Denne delen av eigedomen er lagt til sentrumsformålet, i hovudsak avgrensa mot dyrka mark.

Det er lagt inn eit nytt byggeområde for bustader i Sauland, mellom Frølandfeltet og Sauland kyrkje. Området ligg nær idrettsanlegg, skule og andre bustader og kan bidra til å styrke bustadtilbodet særleg for barnefamiliar. Området ligg innafor flaumsone, og må utgreiast vidare i reguleringsplanprosess for korleis det kan flaumsikrast.



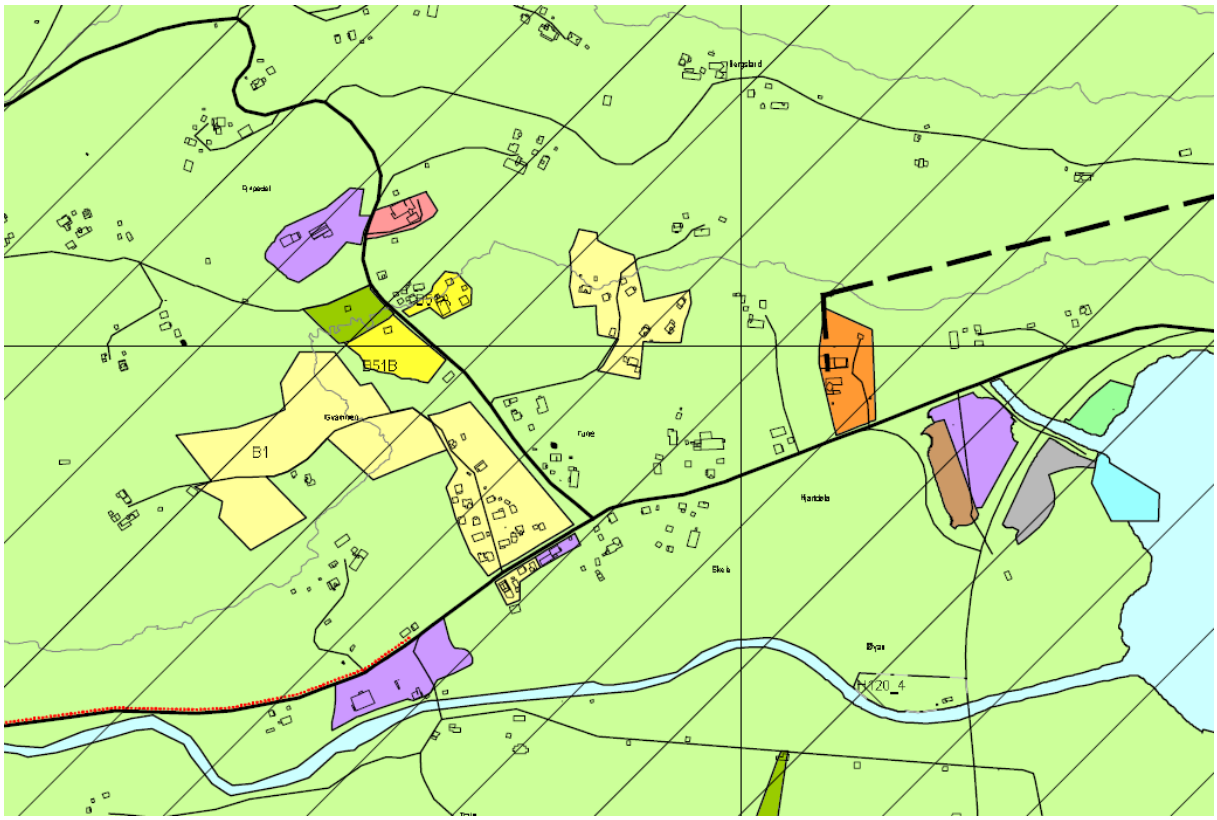

*Figur 4: Utsnitt frå plankartet (utan faresoner), Sauland sentrum, nytt bustadområde B39 og idrettsanlegg ved Kleppejorde og Kleppebakkene*

I Tuddal er også sentrumsformålet utvida for å mogleggjere fleire blanda funksjonar og høgare utnytting av areala, til dømes til leilegheiter. Det er ikkje lagt ut nye areal til bustadformål i Tuddal. Eit område som tidlegare var satt av til bustadformål er tatt ut etter ønske frå grunneigar.




*Figur 5: Utsnitt frå plankartet (utan faresoner) Tuddal*

Nær Hjartdal sentrum/Gvammen er det lagt inn to nye byggeområde for bustader på eigedomen Dalen som Hjartdal kommune har kjøpt med tanke på å utvikle bustader. Areala kan egne seg til å bygge bustadtilbod i form av mindre einingar som det er lite av i bygda frå før, og som kan vere særleg retta mot eldre som vil flytte ut av einebustader eller våningshus. Områda er i hovudsak avgrensa mot dyrka mark.




*Figur 6 Utsnitt fra plankartet Hjartdal/Gvammen*

## 2.1. Spreidd bustadbygging

Hjartdal kommune ønsker å legge til rette for spreidd bustadbygging utanfor tettstadene, det vil si bustadbygging utanfor område som er satt av til byggeformål i arealdelen. Spreidd bustadbygging utgjer berre ein liten del av bustadbygginga i Hjartdal, men er ønskeleg at planen opnar for, slik at ein sikrar levande grender.

Sidan det er vanskeleg å vite kor ønske om nye bustader i grendene kjem, er det lagt inn retningsliner og kriterium for dispensasjon for spreidd utbygging slik at det skal vere enklare å handsame søknader og legge til rette for at det er mogleg å bygge bustader. Dette er også ei anbefalt tilnærming i rettleiaren Planlegging for spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse i landbruks-, natur-, friluft- og reinområder i kommunar med store utmarksområde og lite utbygging.

I eksisterande plan var det vist nokre få område for spreidd bustad. Desse er tatt ut sidan dei låg i skredutsett område.

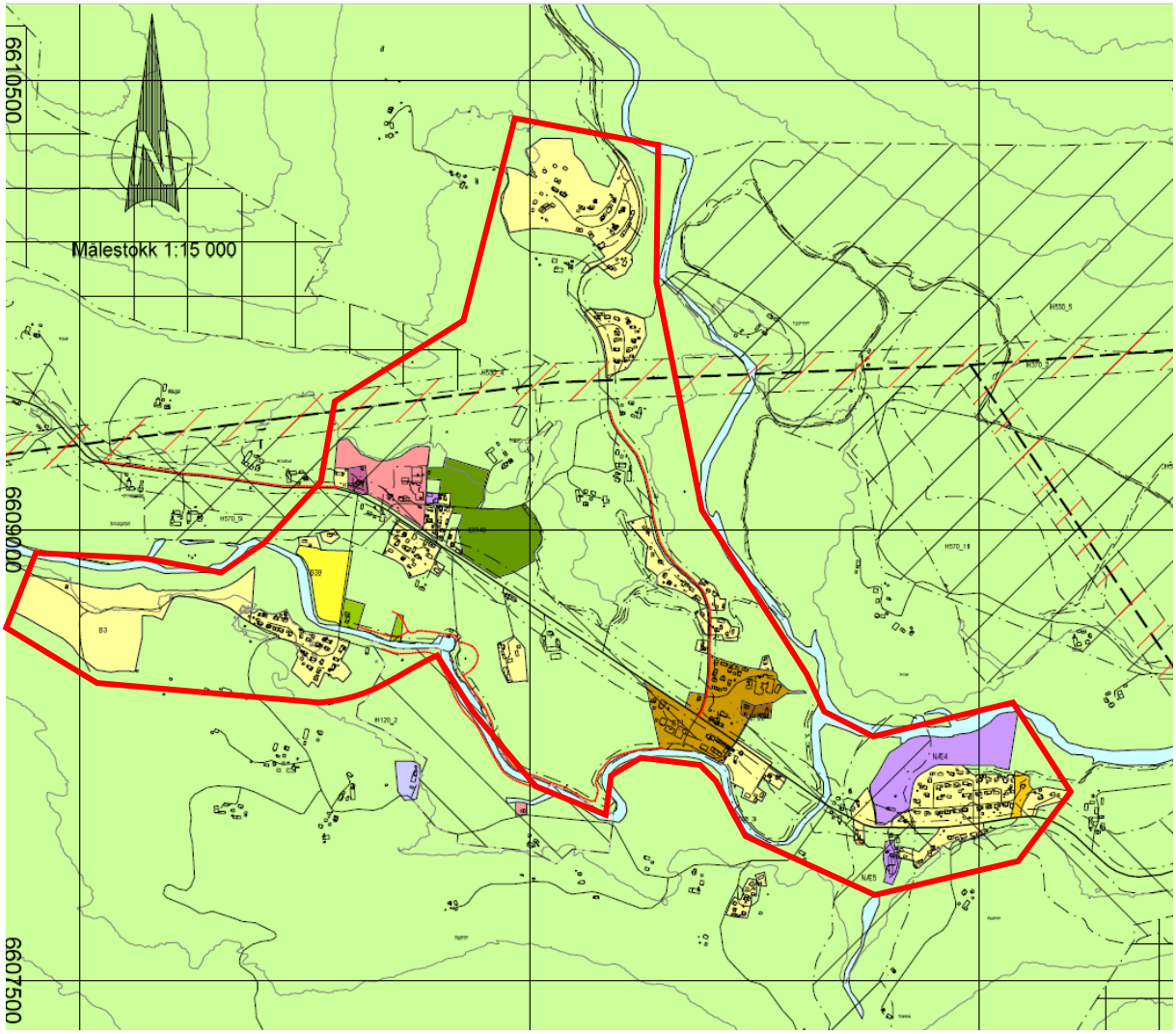
## 2.2. Barn og unge

Det er tatt inn krav til leikeareal og uteopphaldsareal for bustader, storleik og kvalitet, i føresegnene. Dette er nytt i planen og ligg ikkje inne i gjeldande arealdel. Viktige område for aktivitet i Sauland er lagt inn med omsynssone friluftsliv og det er lagt inn nytt idrettsområde i nærleik av skulen.

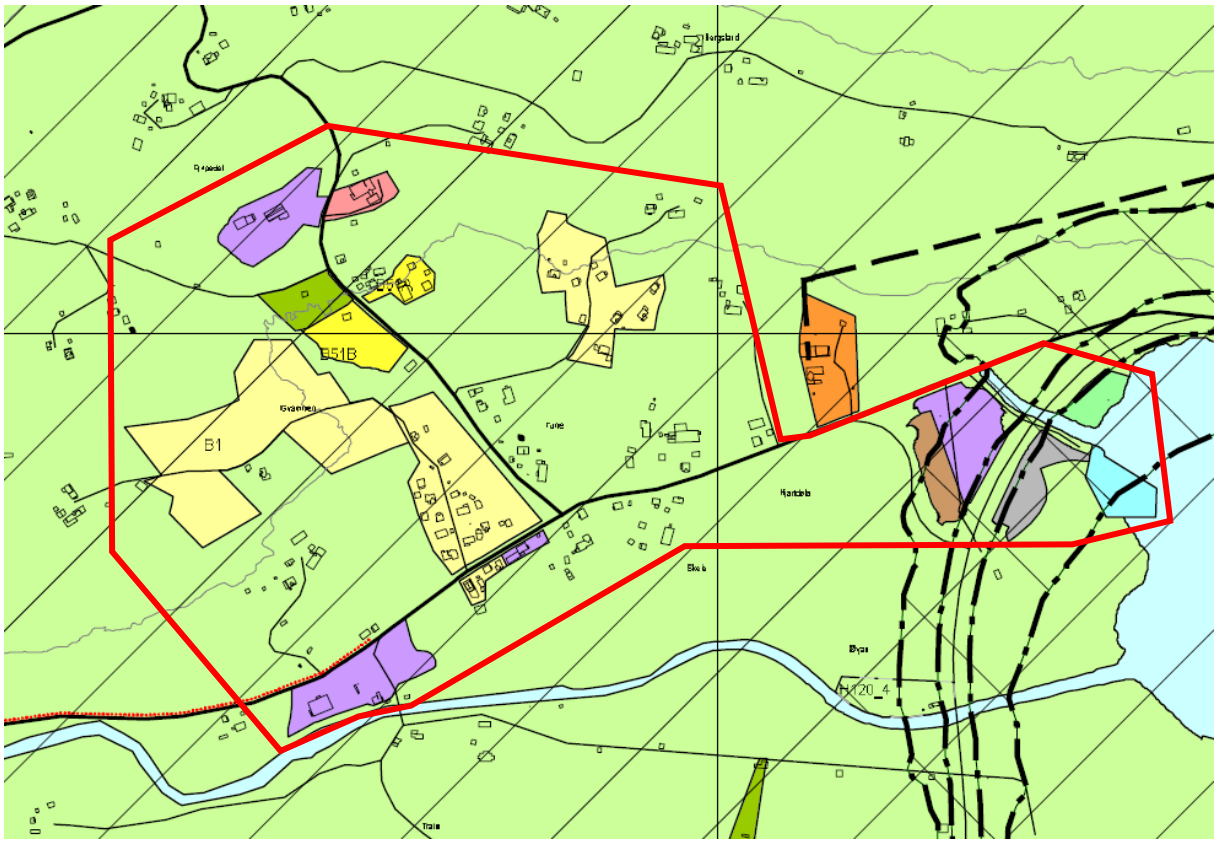
# 3. Tettstadsgrense

Arealdelen følgjer opp Areal- og transportplan for Telemark 2015-2025 (ATP Telemark) med å sette ein tettstadsgrense for tettstadene Sauland, Hjartdal og Tuddal vist på Figur 7, Figur 8 og Figur 9.

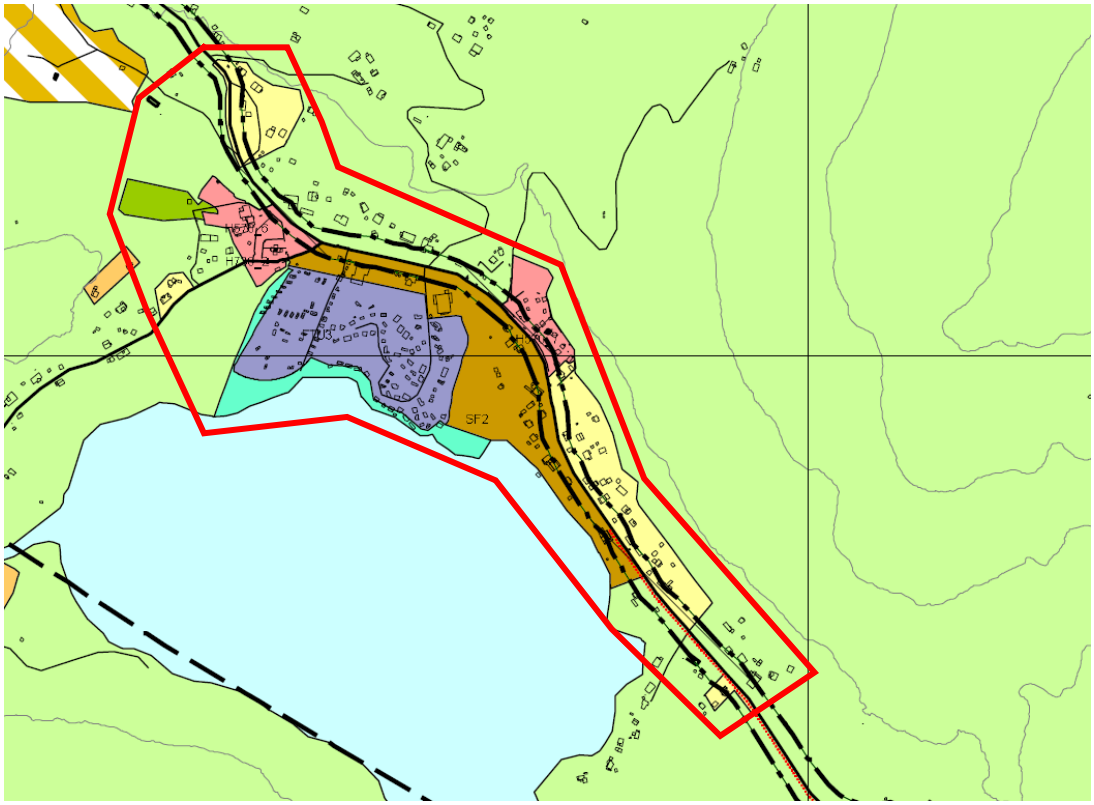
Nye bustadområde ligg innanfor tettstadsgrensene og følgjer opp målet i ATP Telemark om at 70% av nye bustader skal lokaliserast innanfor tettstadsgrensene.




*Figur 7: Tettstadsgrense for Sauland*




*Figur 8: Tettstadsgrense Hjartdal*

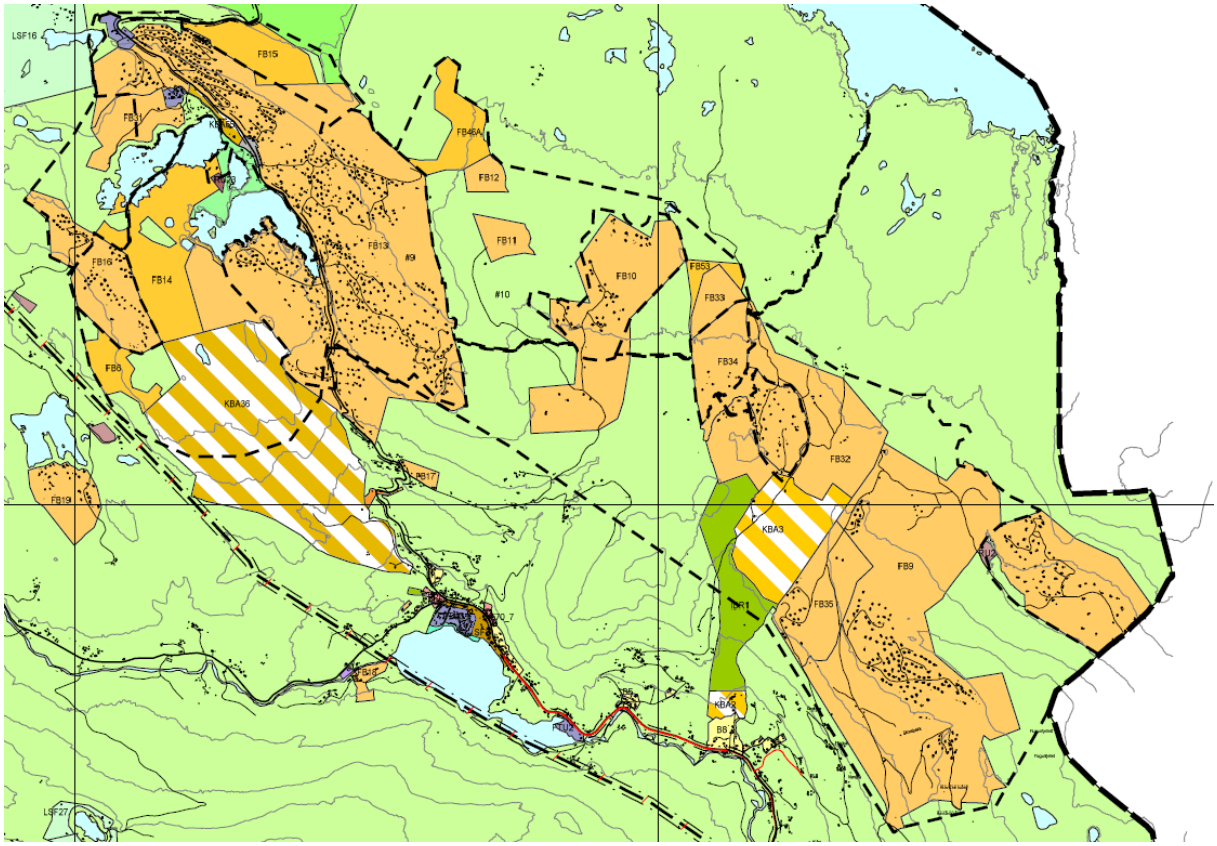



*Figur 9: Tettstadsgrense Tuddal*

# 4. Tuddal satsingsområde for fritidsbustader og destinasjonsutvikling

Tuddal er kommunens satsingsområde for fritidsbustader og destinasjonsutvikling. Her har kommunen også gjort større investeringar i infrastruktur og lagt til rette for offentleg vatn og avløp. Kommunen ønsker å legge til rette for vidare utbygging av fritidsbustader i eit omfang som svarar til dagens kapasitet på reinseanlegget knytt til fritidsbustader i Tuddal. Det leggast opp til ein trinnvis utvikling av reinseanlegg og ein oppdatering av utsleppssøknad dersom det skulle bli behov. Investeringa er ein viktig infrastruktur for ein tyngre satsing på hytteutvikling som næring, og utvikling av fritidsbustader i område som ligg innanfor Kovstulheia-Russmarken reinsedistrikt har hatt prioritet i planarbeidet.

Som ledd i planarbeidet har kommunen gjennomgått eldre reguleringsplanar for fritidsbustader, arealreserve for fritidsbustader i gjeldande kommuneplan som ikkje er regulert, og område for spreidd fritidsbustad i heile kommunen. I planforslaget har kommunen foreslått endring av fleire av desse områda på bakgrunn av arealstrategiane for planarbeidet og oppdatert kunnskapsgrunnlag, sjå nærare omtale i kapittel 7 om vurdering av tidlegare vedtatt arealbruk (planvask). Alle nye område for fritidsbustader er vurdert opp mot eksisterande offentleg nett for vatn og avløp og kommunen har prioritert utviklingsområde med moglegheit for tilknyting til det kommunale v/a-anlegget.




*Figur 10: Utsnitt frå plankartet (Alt 1), Tuddal som satsingsområde for fritidsbustader*

Tuddal har i dag om lag 980 fritidsbustader som ligg innanfor regulerte område. Det er i tillegg om lag 760 ledige og frådelte, ubygde tomter for fritidsbustader innanfor eksisterande reguleringsplanar i Tuddal.

Planen legg til rette for vidare utvikling av Tuddal som reiselivsområde, og det er tatt inn fleire nye område for ein utbygging som støttar opp under investeringane Hjartdal kommune har gjort i vatn og avløp.

| FORMAL | AREALST | OMRNAVN | BESKRIVELSE | Daa |
|---|---|---|---|---|
| 1800 | 2 | KBA36 | FritidsTuristformål_Fritidsbusetnad_Alpin | 2430 |
| 1120 | 2 | FB6 | | 186 |
| 1120 | 2 | FB15 | | 370 |
| 1120 | 2 | FB53 | | 78 |
| 1120 | 2 | FB46A | | 287 |
| 1120 | 2 | FB14 | | 742 |
| | | | **Sum** | **4093** |

Eksisterande, urealiserte område for fritidsbustader i Tuddal er 4530 daa. Til saman utgjer eksisterande, urealiserte område og nye område 8623 daa. Dette svarar til grovt rekna 1900 nye fritidsbustader i Tuddal, der om lag 1000 er innafor eksisterande område, og om lag 900 er i nye område. Anslaga tar utgangspunkt i gjennomsnittleg tettheit i fleire av dei eksisterande områda som har ein høg tettheit. For KBA36 er heile arealet tatt inn i berekninga, grunngitt med at sjølv om ein del av arealet her vil bli nytta til alpinanlegg, vil også noko av arealet kunne nyttast til tettare utbygging for leilegheiter og at dette går mot kvarandre i berekninga. Heile arealet i FB14 er også tatt med i reknestykket, sjølv om store delar av arealet nærast vatnet er myr.

## 4.1. Ny og endra tilrettelegging for alpinutvikling – «Alpelandsbyen»

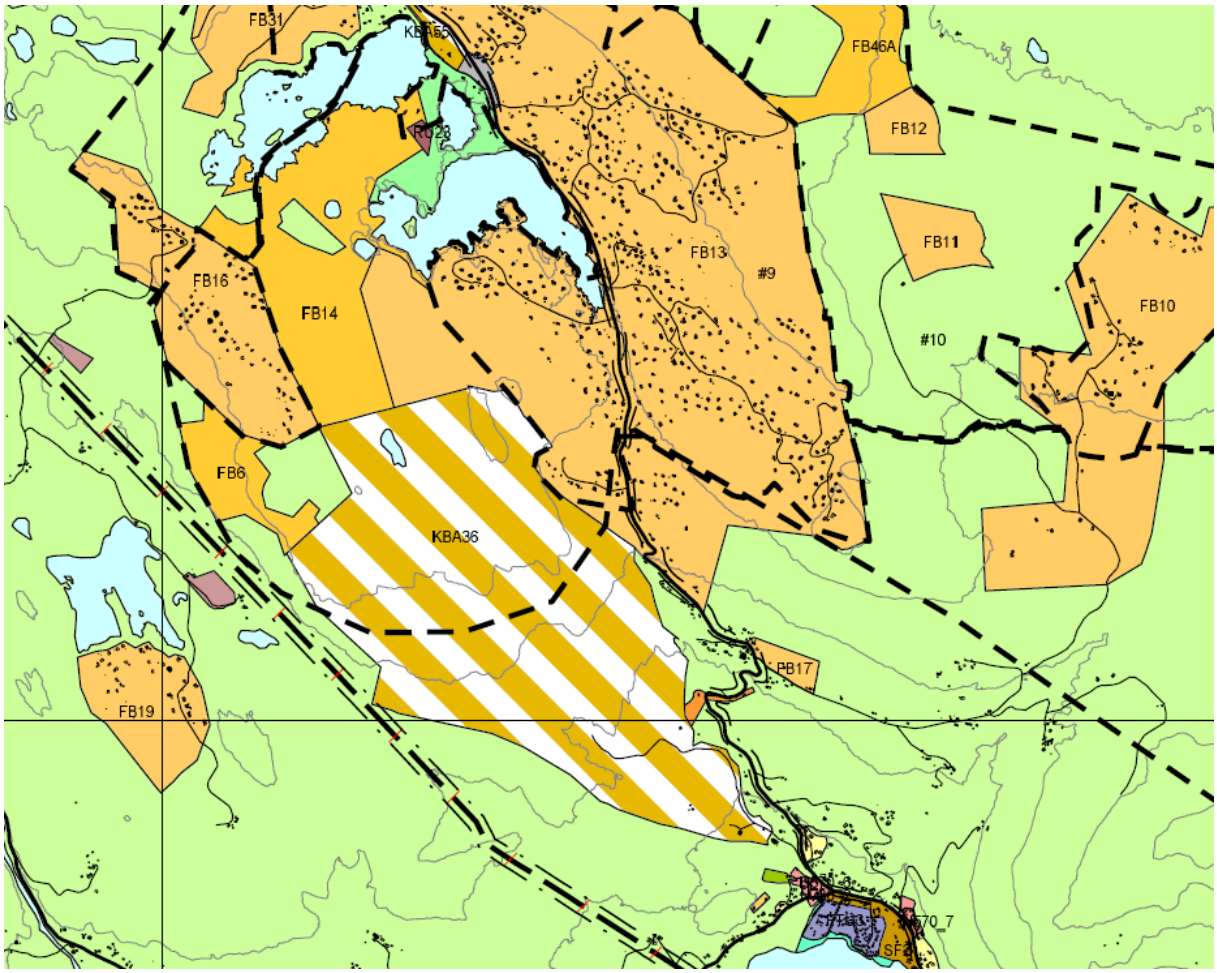
7 grunneigarar har gått saman om å foreslå sine areal som ein felles satsing på eit nytt område for turistutvikling mellom Tuddal sentrum og Toskjær området. Arealet er lagt inn i planforslaget som ein ny og endra tilrettelegging for turisme i Tuddal, område KBA36. Konseptet for området er ikkje endeleg utforma, men utviklarane ser for seg at det kan utviklast med 3-4 alpinbakkar og 1 – 2 heisar.

Området vil knyte bygda og fjellet saman, og vende tyngdepunktet av utvikling mot Tuddal framfor fjellet og sårbare naturverdiar her.

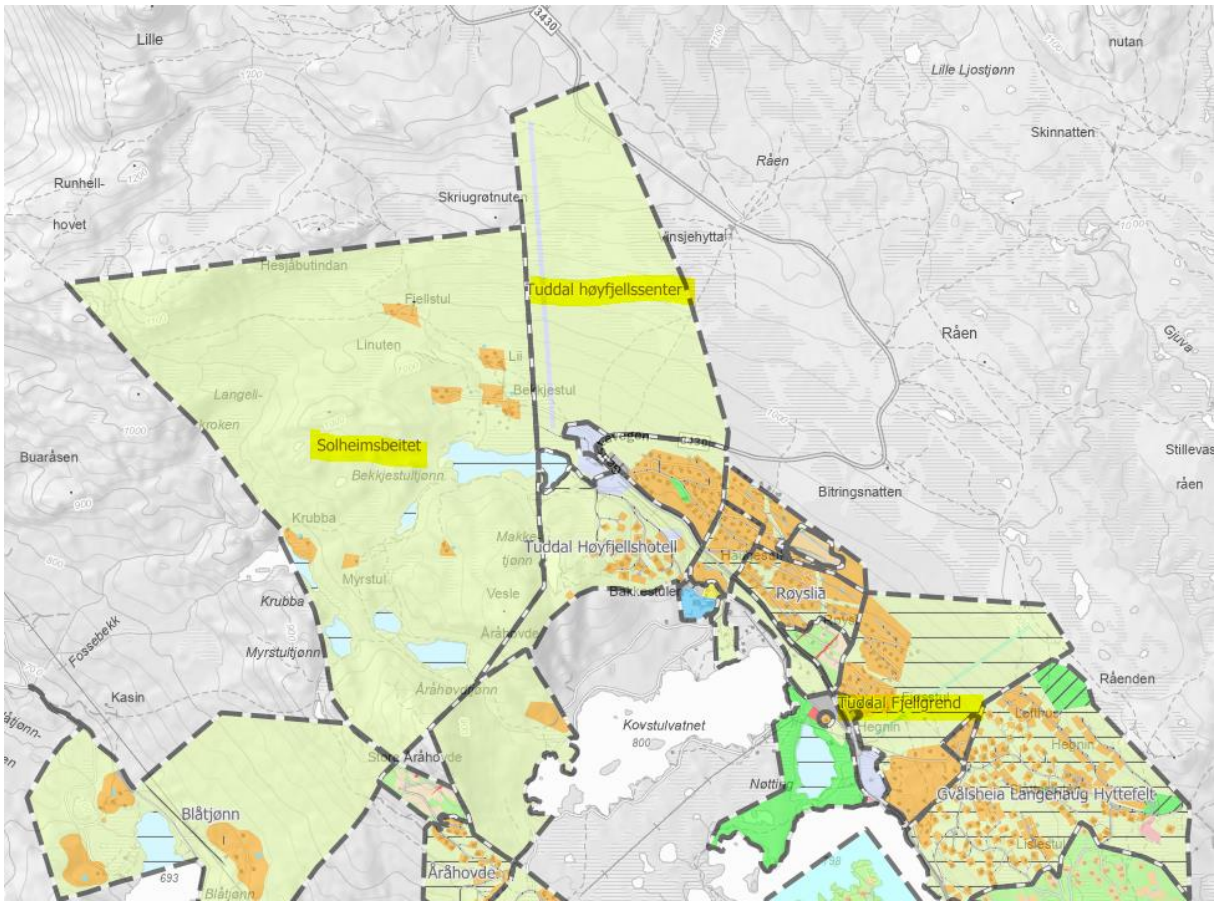
I gjeldande planar ligg det inne eit alpinanlegg ved Tuddal høgfjellsenter som strekk seg oppover i snaufjellet, sjå Figur 12. Planane om eit alpinanlegg er ikkje realisert og alpinområdet blir ikkje vidareført i ny plan, det startast ein prosess med å oppheve eksisterande reguleringsplan.

Det er heller ikkje planar om å utvikle alpinbakken som ligg i Tuddal fjellgrend.

I planarbeidet har Hjartdal kommune vurdert om det er mogleg å få til ein forbindelse mellom Tuddal og Gausta området i Tinn kommune, for å nytte seg av alpintilbodet som ligg der, og opne for eit breiare samarbeid mellom dei to destinasjonane. Vegen mellom Tuddal og Gausta er vinterstengt og det er ikkje venta å komme nokon endring på dette, det er for kostnadskrevjande å halde vegen open i vintersesongen. Kommunen har derfor undersøkt moglegheita for å kunne nytte beltegåande køyretøy til persontrafikk frå Tuddal til Gausta på vinterstengt veg. Svaret frå Statsforvaltar er at lovverket ikkje opnar for slik type ferdsel. Det er derfor ikkje noko som tydar på at det blir mogleg å skape ein heilårleg forbindelse mellom Tuddal og Gausta området, og kommunen ønsker å legge til rette for utvikling av eit lokalt alpintilbod i Tuddal.




*Figur 11: Område for kombinert formål for fritids- og turistformål, alpin og fritidsbustad KBA36 ligg mellom fjellet og bygda*

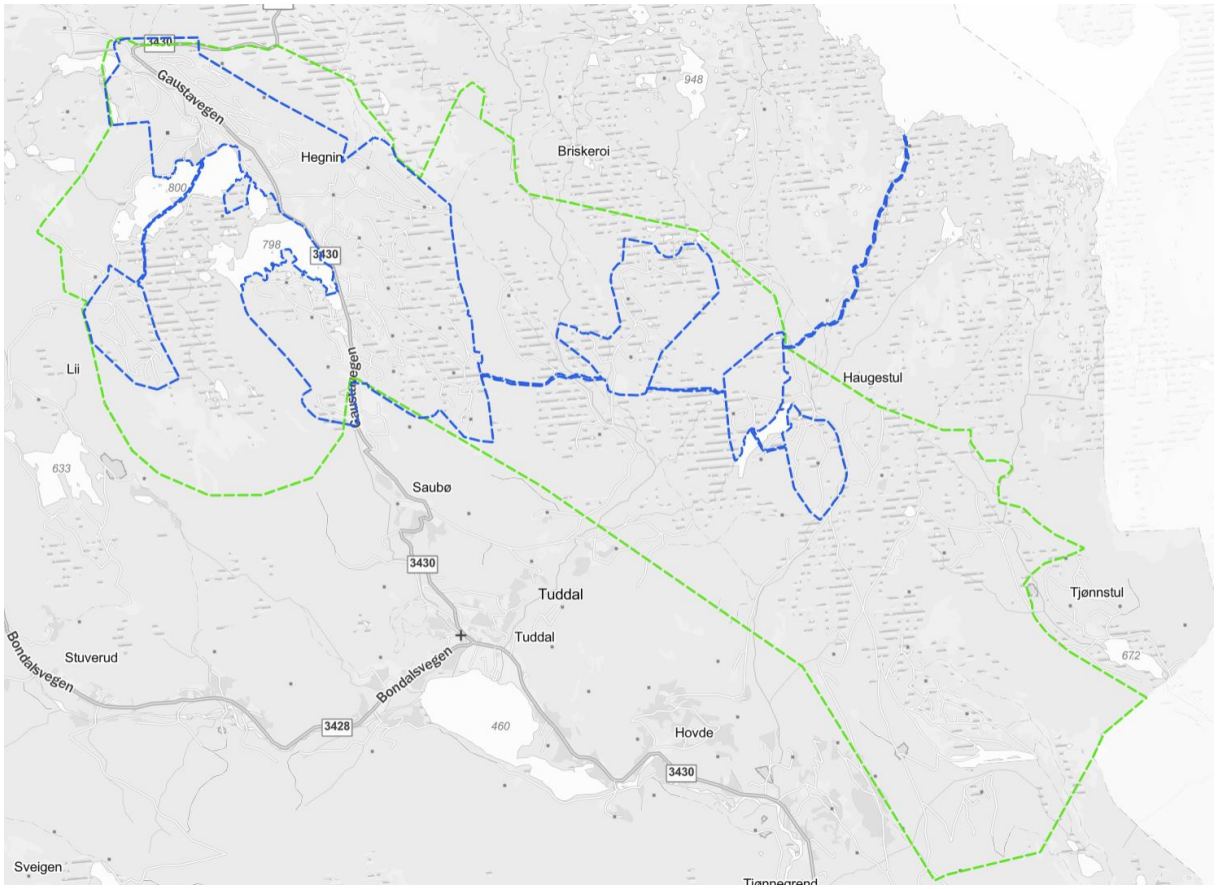



*Figur 12: Utsnittet viser eksisterande reguleringsplanar, mellom anna alpinanlegget Tuddal høgfjellsenter*

## 4.2. Krav om høgstandard fritidsbustader innanfor reinsedistriktet

Planen stiller krav om at tilknyting til offentleg vatn- og avløpsleidning også gjeld for fritidsbustader. Gjennom dette har kommunen heimel til å krevje at nye og eksisterande fritidsbustader koplar seg til offentleg vatn og avløp der vilkåra for det er oppfylt, jf pbl § 27-1 andre til fjerde ledd og § 27-2 andre til fjerde ledd og pbl § 30-6.

I Tuddal er det vist to soner som føresegnsområder, der den eine avgrensar dagens reinsedistrikt, mens den andre avgrensar eit framtidig, utvida reinsedistrikt, sjå Figur 13.




*Figur 13 Dagens (blå) og framtidig utvida (grøn) reinsedistrikt i Tuddal*

Det utvida reinsedistriktet krev utbygging av hovudleidningsnettet før områda som ligg mellom eksisterande og nytt reinsedistrikt kan koplast på. Den nye arealdelen stiller krav om at nye fritidsbustader innanfor begge føresegnsområda skal knyte seg til det offentlege vatn- og løpsanlegget Russmarken va-anlegg, med heimel i føresegnene:

> *«Nye fritidsbustader innanfor føresegnsområdet skal tilretteleggast for innlagt vatn og utslepp til avløpsanlegg med biologisk-kjemisk reinsing med akkreditert prøvetaking.»*
>
> *Frå føresegnene*

For områda som ligg innanfor dagens reinsedistrikt, overstyrer føresegna reguleringsplanar som er vedtatt før vedtaksdato for arealdelen. For område som ligg utanfor dagens reinsedistrikt, men innanfor utvida reinsedistrikt, overstyrer føresegna ikkje reguleringsplanar vedtatt før vedtaksdato for arealdelen. Det inneber at realisering av gjeldande planar som ligg utanfor dagens reinsedistrikt kan gjennomførast utan å vente på framføring av nytt hovudleidningsnett. Nye reguleringsplanar, både innafor dagens og utvida reinsedistrikt, kan ikkje realiserast utan tilkopling til va-anlegget.

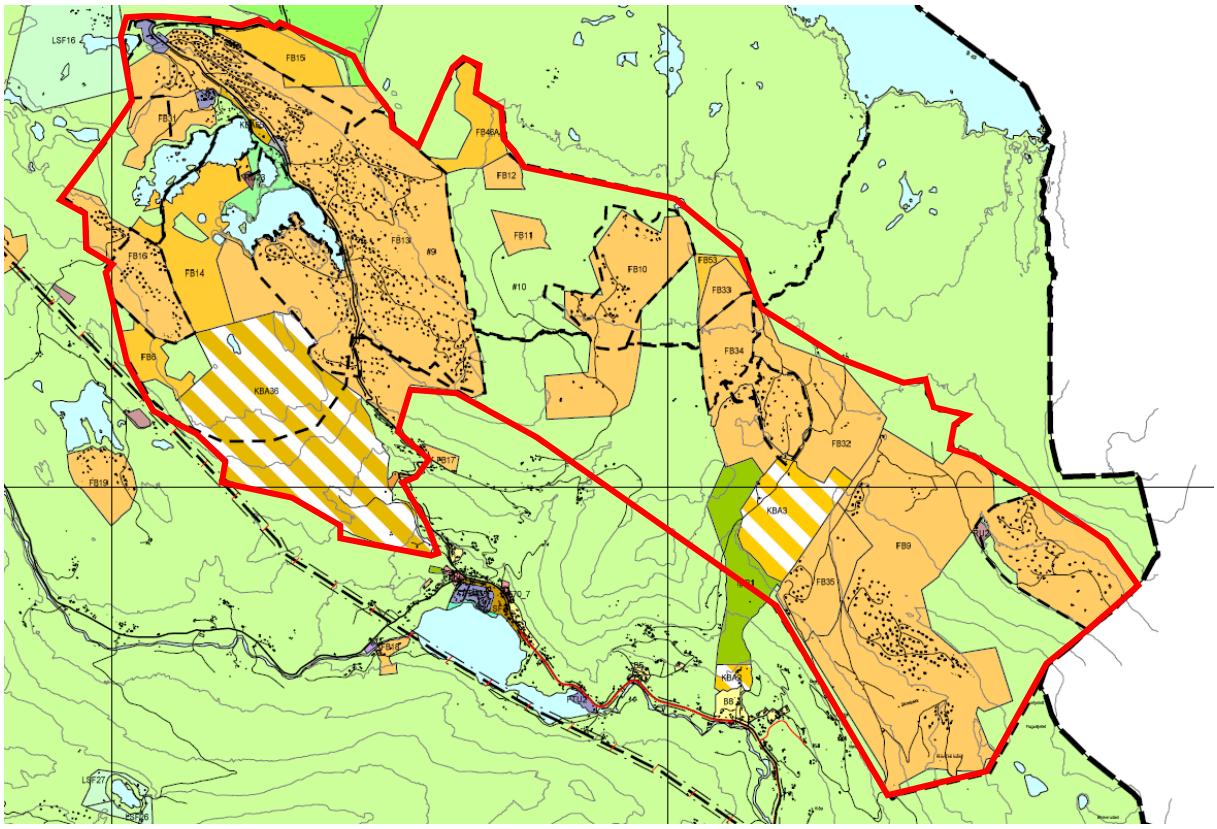
Det samla potensialet for nye fritidsbustader i Tuddal er høgare enn kapasiteten på dagens reinseanlegg. Kommunen ønsker ein trinnvis utvikling av reinseanlegg og oppdatering av utsleppssøknad dersom det skulle bli behov. Dette vil gå over tid og

kapasiteten på reinseanlegget vil vere styrande for talet på nye einingar som kan byggast ut til ein kvar tid. Pr nå har anlegget kapasitet til tilkopling av om lag 500 nye einingar.

Kommunen arbeider med ein overordna hovudplan for vatn og avløp parallelt med arealdelen til kommuneplanen. Gjennom dette arbeidet vil kommunen få eit betre kunnskapsgrunnlag for å avgrense det utvida reinsedistriktet, mellom anna med vurdering av kostnader for framføring av nye hovudleidningar. Føresegnsområdet for det utvida reinsedistriktet kan bli justert fram til endeleg vedtak av arealdelen til kommuneplanen på bakgrunn av denne kunnskapen. Dersom hovudplan for vatn og avløp ikkje ferdigstillast før arealdelen blir vedtatt, vil kommunen gjere ein mindre rullering av arealdelen for å avstemme føresegnsområdet for utvida reinsedistrikt med hovudplanen for vatn og avløp dersom det er avvik mellom dei to planane.

## 4.3. Langsiktig utbyggingsgrense Tuddal

Både for å sikre områdets attraksjonsverdi og for å ta vare på viktige omsyn og interesser fastset kommunen gjennom planen ein langsiktig utbyggingsgrense for fritidsbustader i Tuddal. Den langsiktige utbyggingsgrensa er satt for å avgrense vidare framtidig utbygging slik at den tar omsyn til viktige naturverdiar, villreinens leveområde, friluftsliv og landskap og er tenkt som ei varig utbyggingsgrense også for seinare planlegging. Grensa viser både ei avgrensing mot høgfjellet, ei avgrensing mot kulturlandskapet og urørte landskapsrom rundt Solheimstulen og ei avgrensing mot bygda Tuddal, sjå Figur 14.




*Figur 14: Langsiktig utbyggingsgrense i Tuddal vist med raud line på utsnitt frå plankartet (Alt 1)*

# 5. Endringar frå gjeldande arealplan, fritidsbustader

I dette kapittelet visast endringar frå gjeldande arealplan for byggeområde områdevis for fritidsbustader i Tuddal, Beinsvatn, Bondal og Slåkja. For ei meir detaljert omtale av nye byggeområde, sjå kapittel 4 i *Konsekvensutgreiing av arealinnspel,* som ligg som vedlegg til planen. Nye bustadområde og endringar knytt til sentrumsområde er omtalt i kapittel 2 i planomtalen.

I arealdelen frå 2013 er område med reguleringsplanar ikkje vist med arealformål (jf teiknereglar som ein kunne nytte ved framstilling av arealdelen på dette tidspunktet), sjå eksempelvis Figur 15. For å sjå vedtatt arealbruk i desse områda, er det derfor også vist utsnitt med gjeldande reguleringsplanar saman med arealdelen, sjå eksempelvis Figur 16.

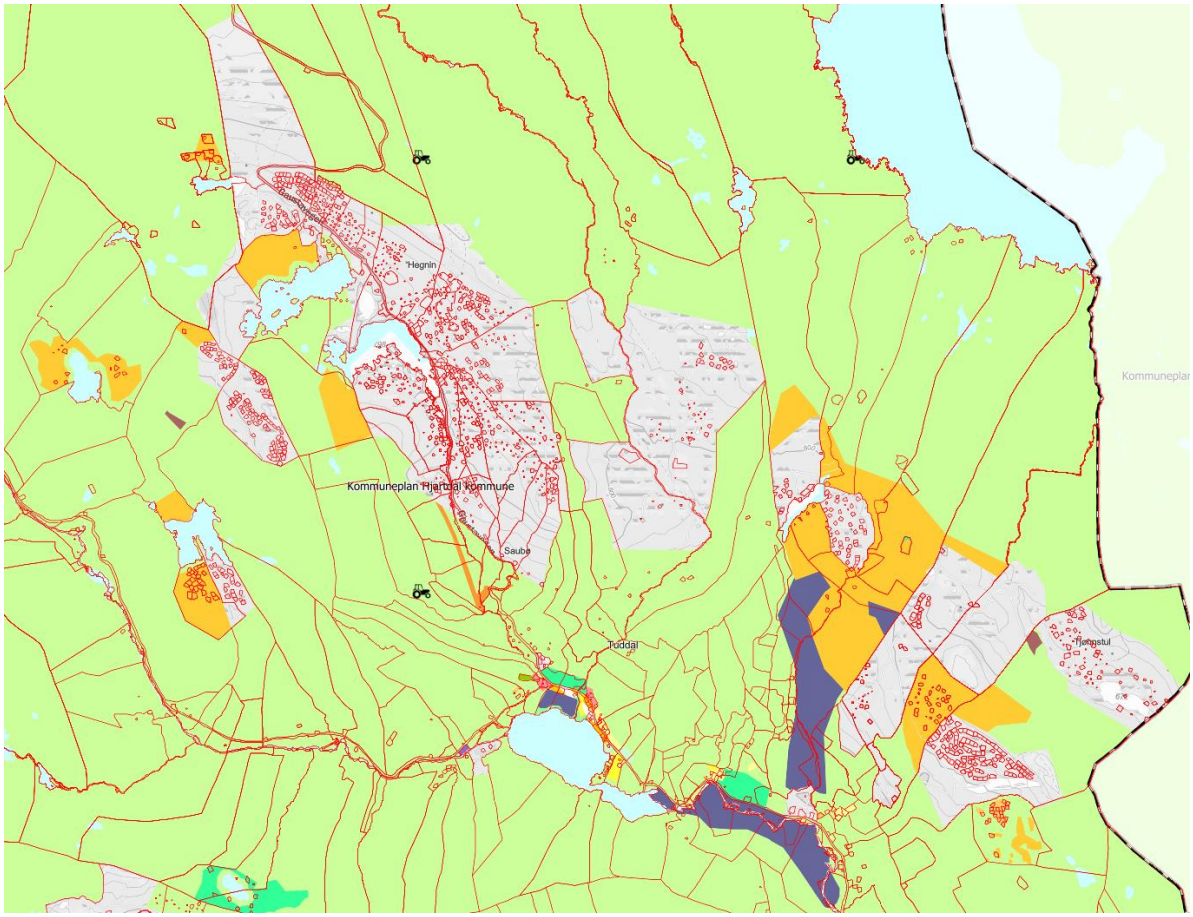
For områda for fritidsbustadar utanfor reinsedistriktet vil det ikkje vere tillate å fortette utover det som ligg i gjeldande reguleringsplanar. Innanfor dagens og utvida reinsedistrikt vil det vere tillate å fortette.

## 5.1. Spreidd fritidsbustad

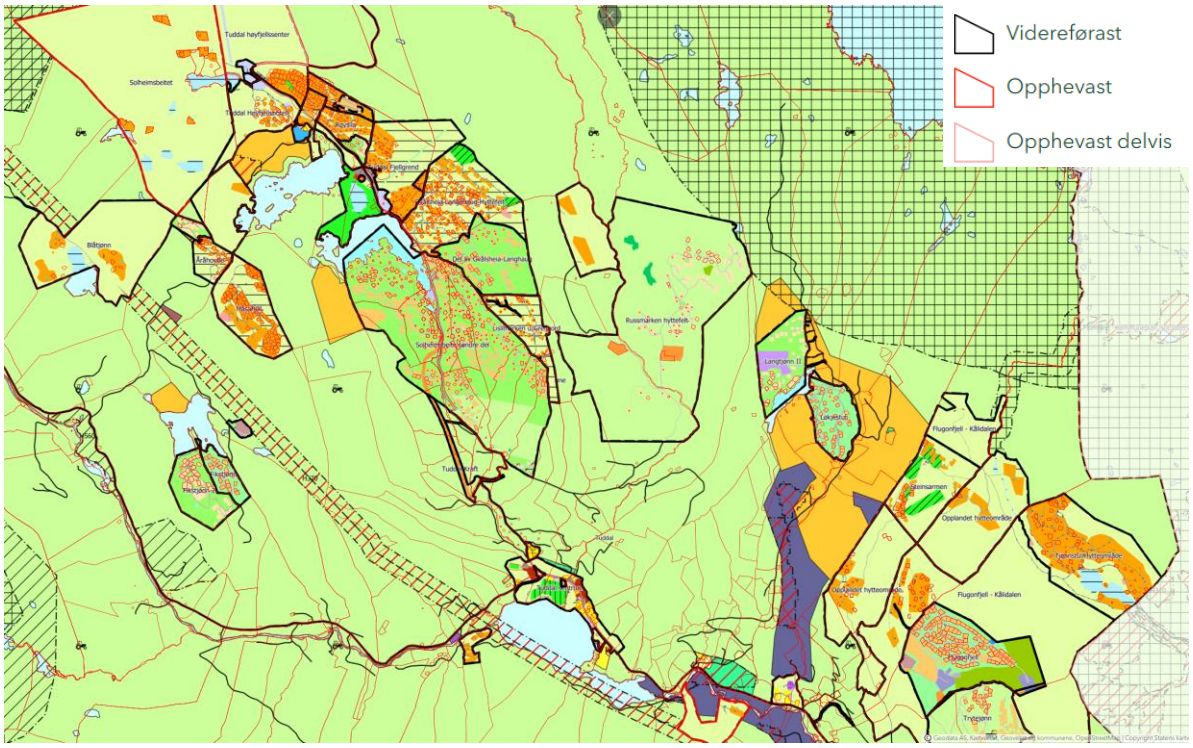
Det er ikkje satt av nye område for spreidd fritidsbustad, men enkelte byggeområde for fritidsbustad er endra frå byggeområde til LNF spreidd utan opning for fortetting, sjå kap 5.2, 5.3 og 5.4. For LNF-områda for spreidd utbygging av fritidsbustader (LSF) er det ikkje opna å bygge fleire fritidsbustader enn på dei allereie frådelte tomtene. Det vil sei at det ikkje opnast for å dele frå nye tomter for fritidsbustad innanfor formålet.

Kommunen har gjennom ny arealdel ein restriktiv haldning til større utbyggingar av fritidsbustader utanfor reinsedistriktet i Tuddal. Kommunen ønsker samtidig å gjere det mogleg å etablere fritidsbustader knytt til gardsbruk i grendene ved generasjonsskifte. Det kan bidra til å støtte opp under busetting og generasjonsskifte i grendene. Sidan det er vanskeleg å vite kor dette blir aktuelt, er det lagt inn retningsliner og kriterium for dispensasjon for spreidd utbygging slik at det skal vere enklare å handsame søknader. At tiltaket støtter opp under busetting og generasjonsskifte i grendene er tatt inn som eit av kriteria for å vurdere dispensasjon.

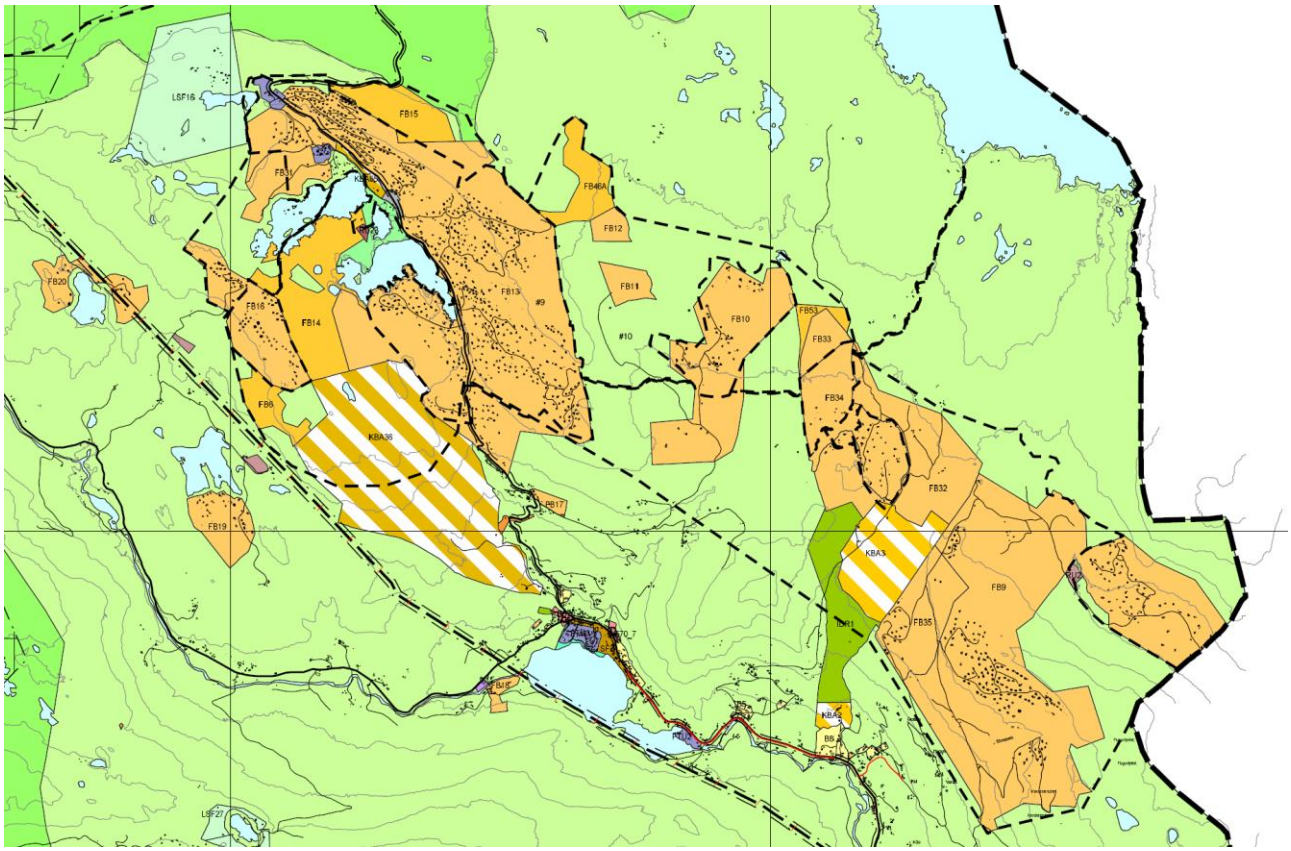
## 5.2. Tuddal



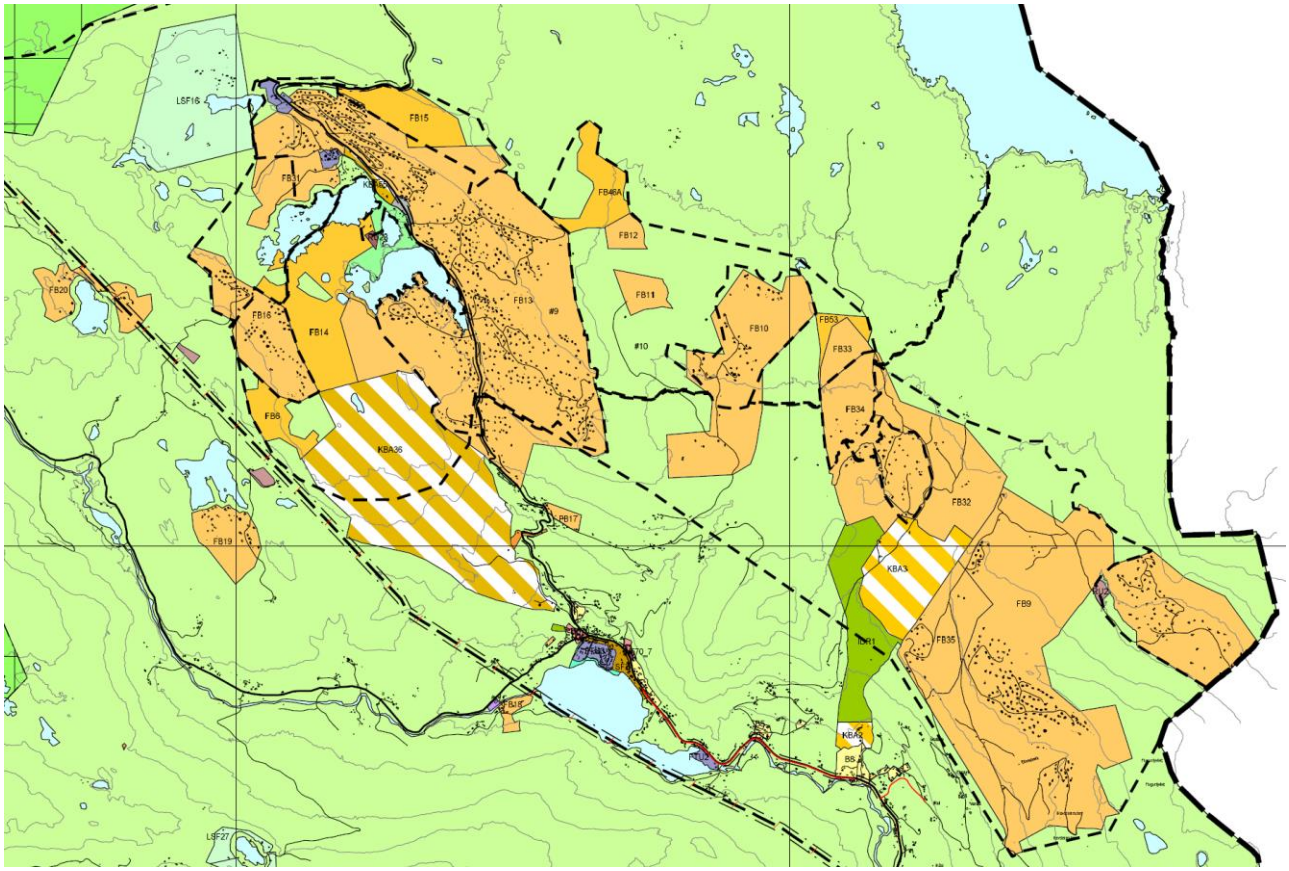

*Figur 15: Arealdelen frå 2013*




*Figur 16: Utsnittet viser arealdelen frå 2013 og gjeldande reguleringsplanar i Tuddal. Utsnittet viser også kva for reguleringsplanar det settast i gang prosess for å oppheve.*




*Figur 17: Utsnittet viser nytt plankart (Alt 1) til arealdelen for Tuddal*

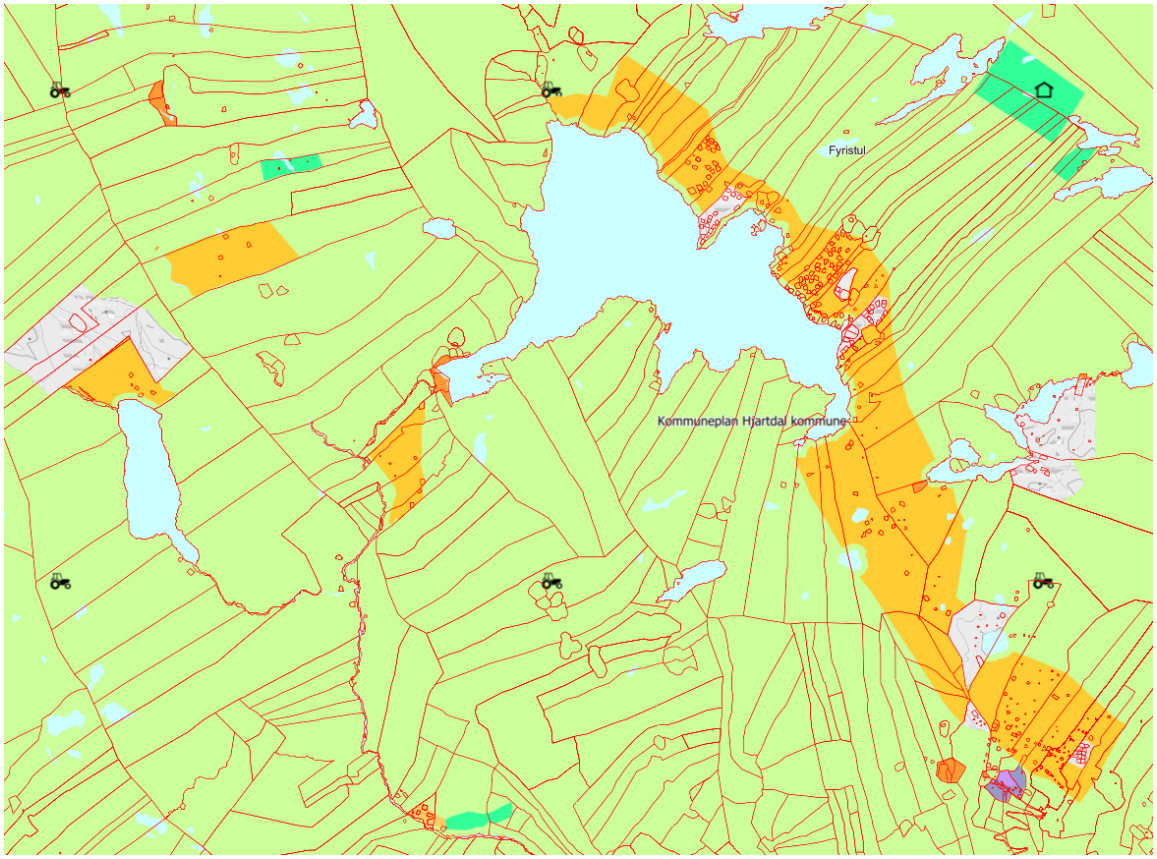



*Figur 18: Utsnittet viser nytt plankart (Alt 2) til arealdelen for Tuddal*

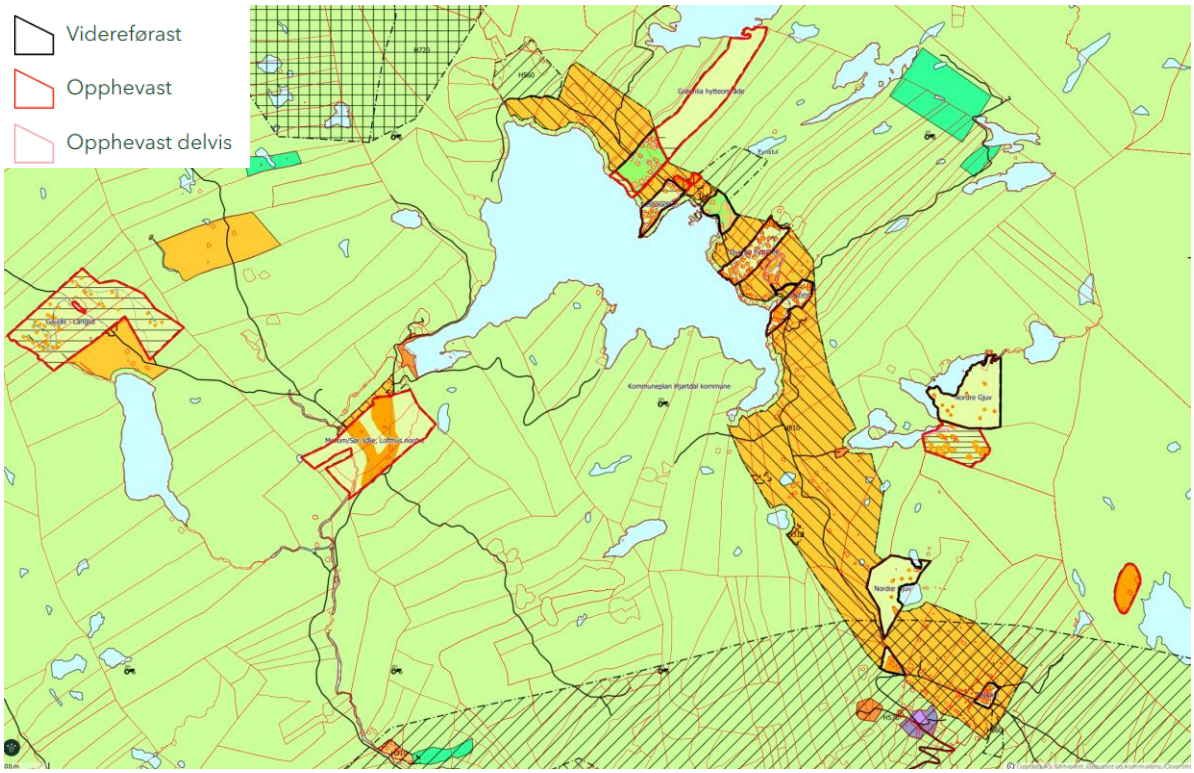
Nye område som er lagt inn i Tuddal:

- FB6
- FB 14 (Kovstul, pågåande reguleringsplanprosess med uavklart motsegn)
- FB15
- FB 46A
- FB53
- KBA 36 (Alpelandsby)
- KBA 55

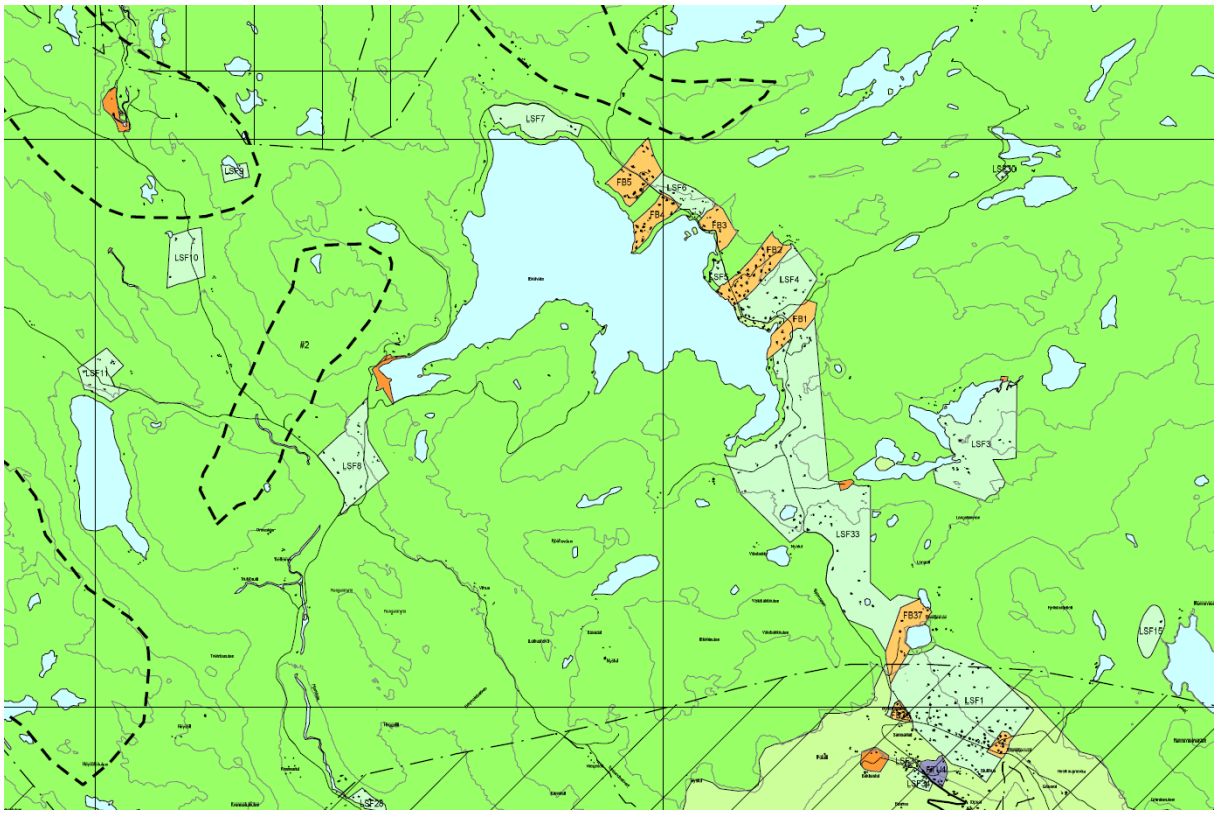
## 5.3. Breivatn



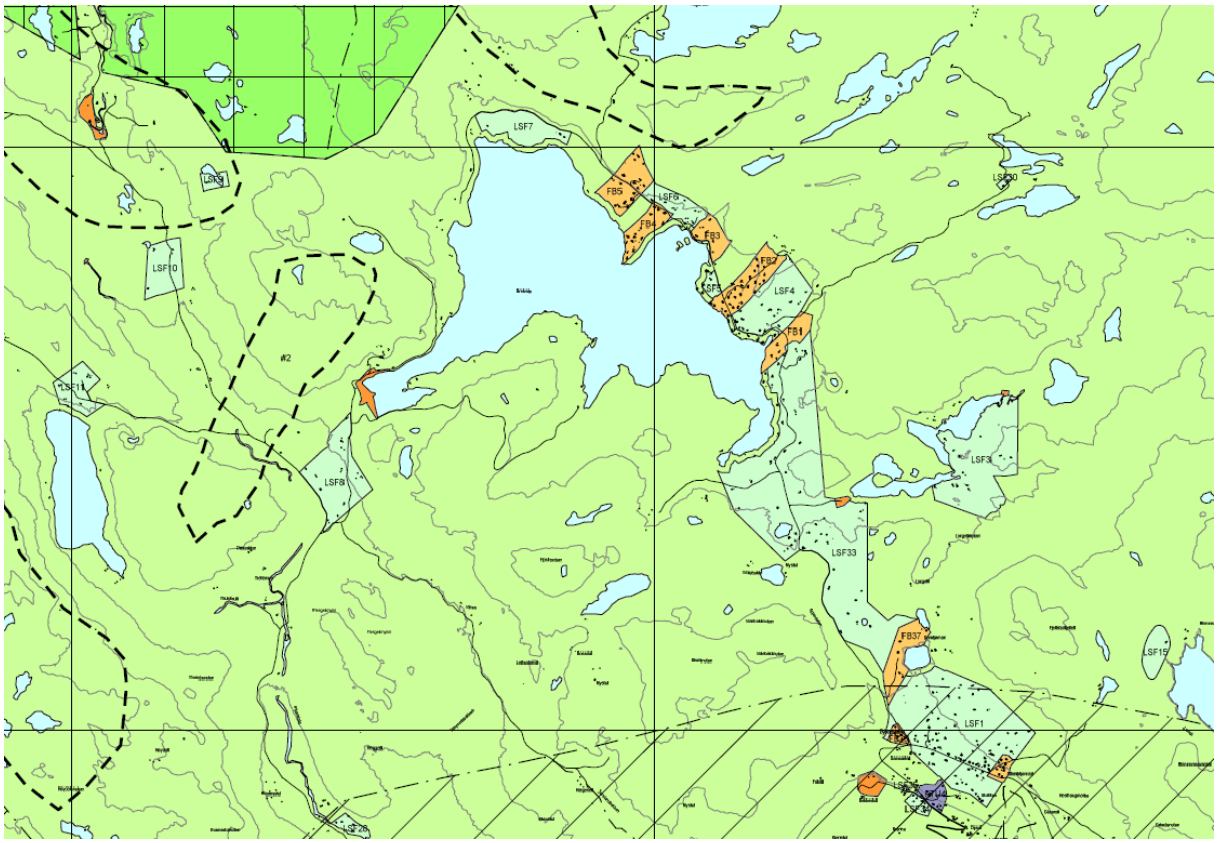

*Figur 19: Utsnittet viser arealdelen av 2013 ved Breivatn.*




*Figur 20: Utsnittet viser arealdelen av 2013 og gjeldande reguleringsplanar ved Breivatn. Utsnittet viser også kva for reguleringsplanar det settast i gang prosess for å oppheve.*

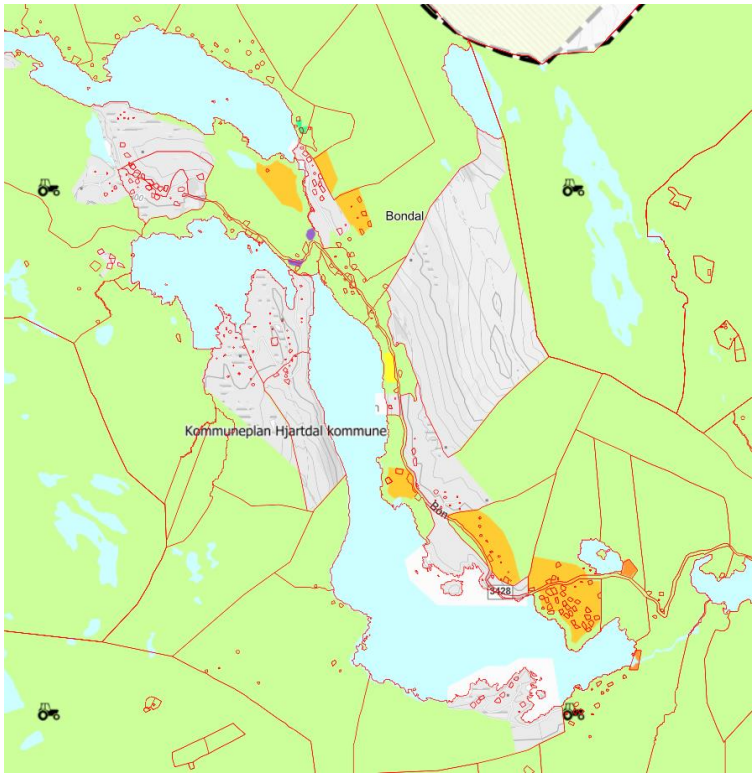



*Figur 21: Utsnittet viser nytt plankart Alt 1 ved Breivatn*

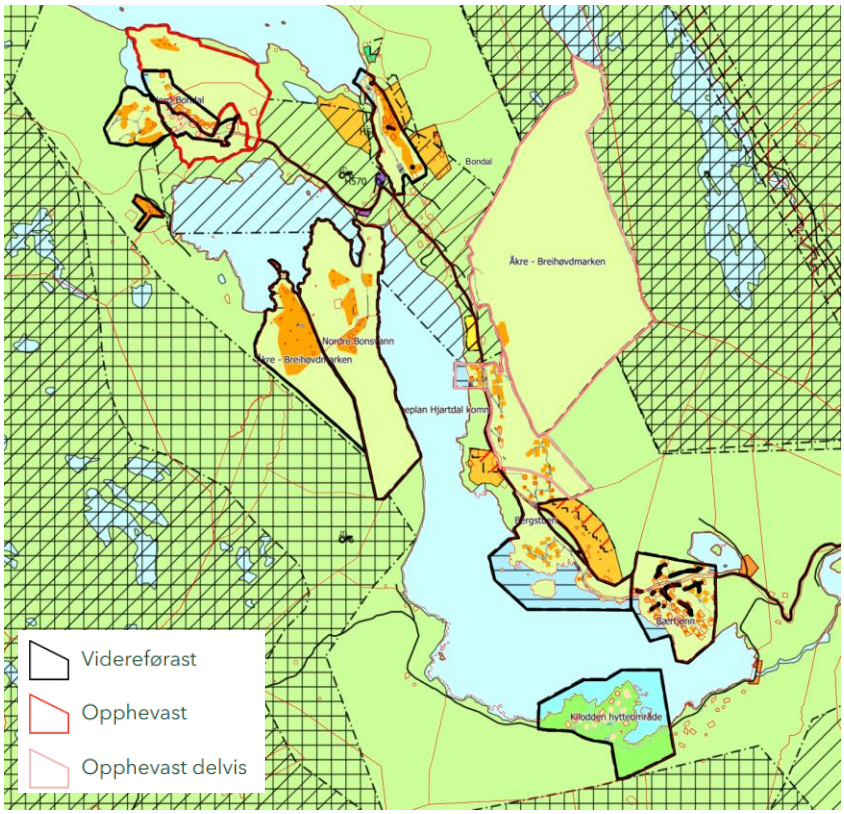



*Figur 22: Utsnittet viser nytt plankart Alt 2 ved Breivatn*

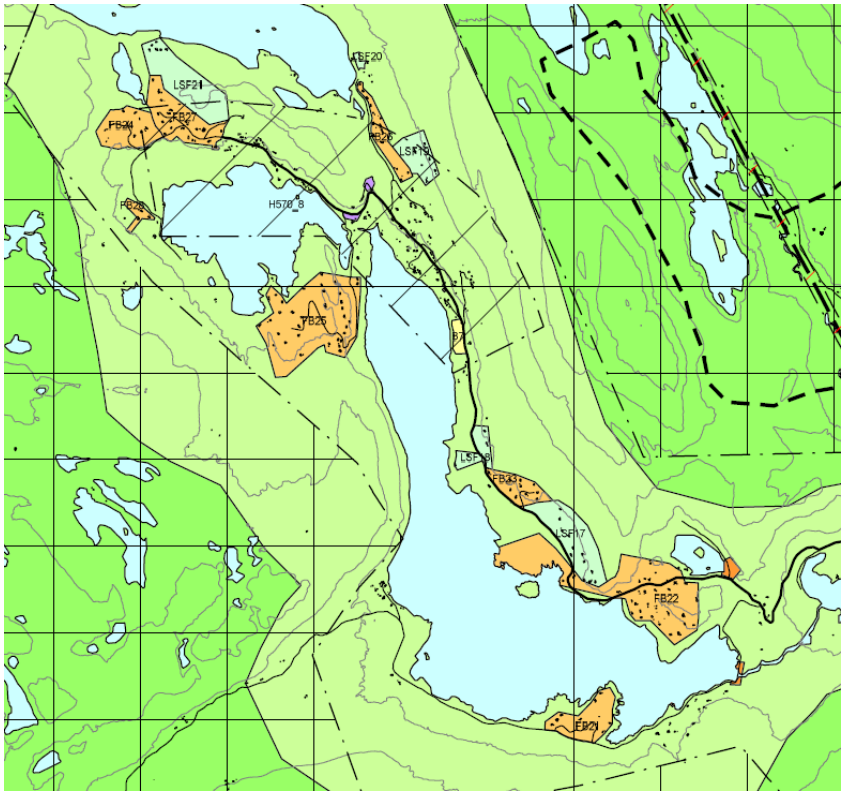
## 5.4. Bondal



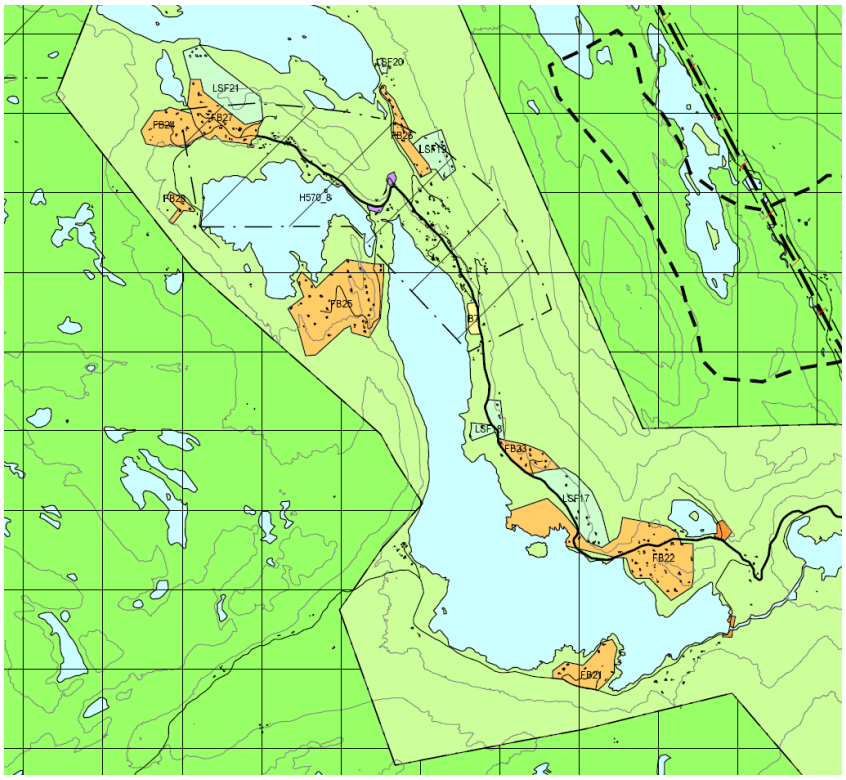

*Figur 23: Utsnittet viser arealdelen av 2013 i Bondal*




*Figur 24: Utsnittet viser arealdelen av 2013 og gjeldande reguleringsplanar i Bondal. Utsnittet viser også kva for reguleringsplanar det settast i gang prosess for å oppheve.*

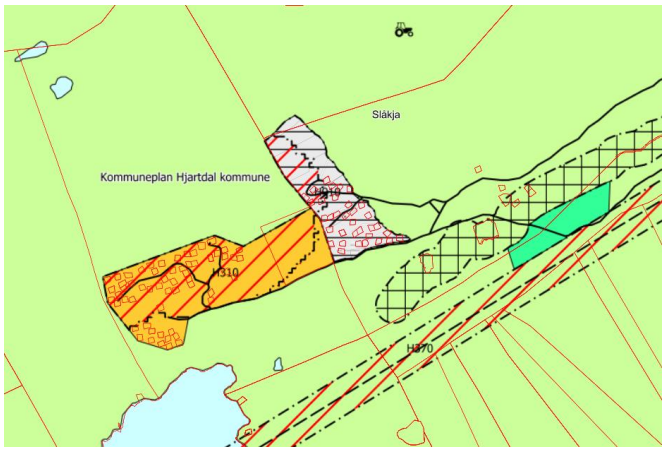



*Figur 25: Utsnittet viser nytt plankart Alt 1 i Bondal*

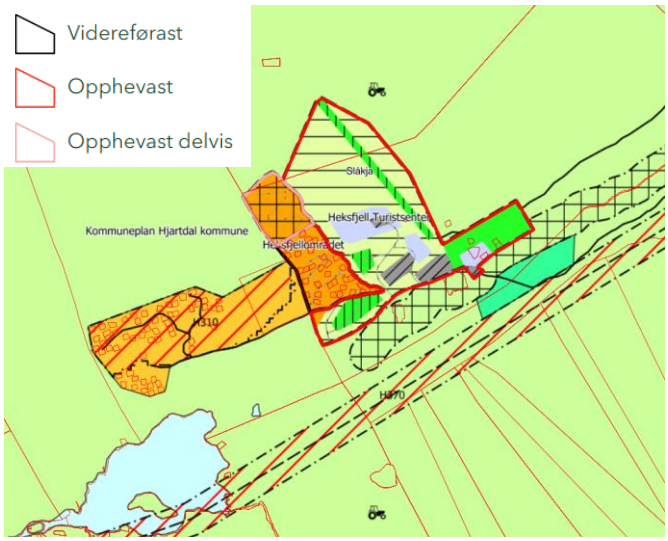



*Figur 26: Utsnittet viser nytt plankart Alt 2 i Bondal*

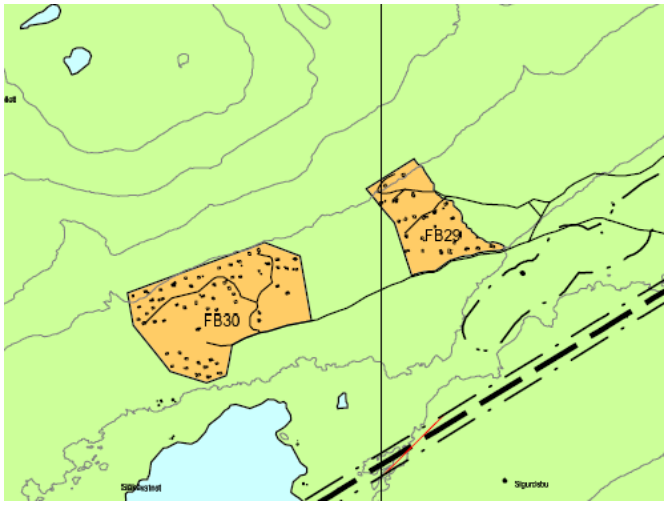
## 5.5. Slåkja




*Figur 27: Utsnitt frå arealdelen frå 2013 Slåkja*




*Figur 28: Utsnittet viser arealdelen av 2013 og gjeldande reguleringsplanar Slåkja. Utsnittet viser også kva for reguleringsplanar det settast i gang prosess for å oppheve.*




*Figur 29: Utsnittet viser nytt plankart ved Slåkja (Alt 1 og Alt 2)*

# 6. Skiløyper, stigar og friluftsliv

Løypenettet i Tuddal er godt utvikla og ein ryggrad for destinasjonen. Samla gir løypenettet i heile kommunen både innbyggarar og besøkande eit godt tilbod som fremmer aktivitet og folkehelse.

Kommunen har tidlegare utarbeida ein eigen kommunedelplan for stig- og løypenettet i Hjartdal kommune. Stig og løypeplan er ein temaplan som skal leggast til grunn ved utarbeiding av reguleringsplanar og søknader.

I kommuneplanens arealdel er det lagt inn føresegner og retningsliner for å ivareta omsynet til skiløyper:

*«Der løypenettet går gjennom utbyggingsområdet, skal dette sikrast med eige formål i reguleringsplan. Utbyggingsområde for fritidsbustader skal koplast til hovudløypenett.*

*..*

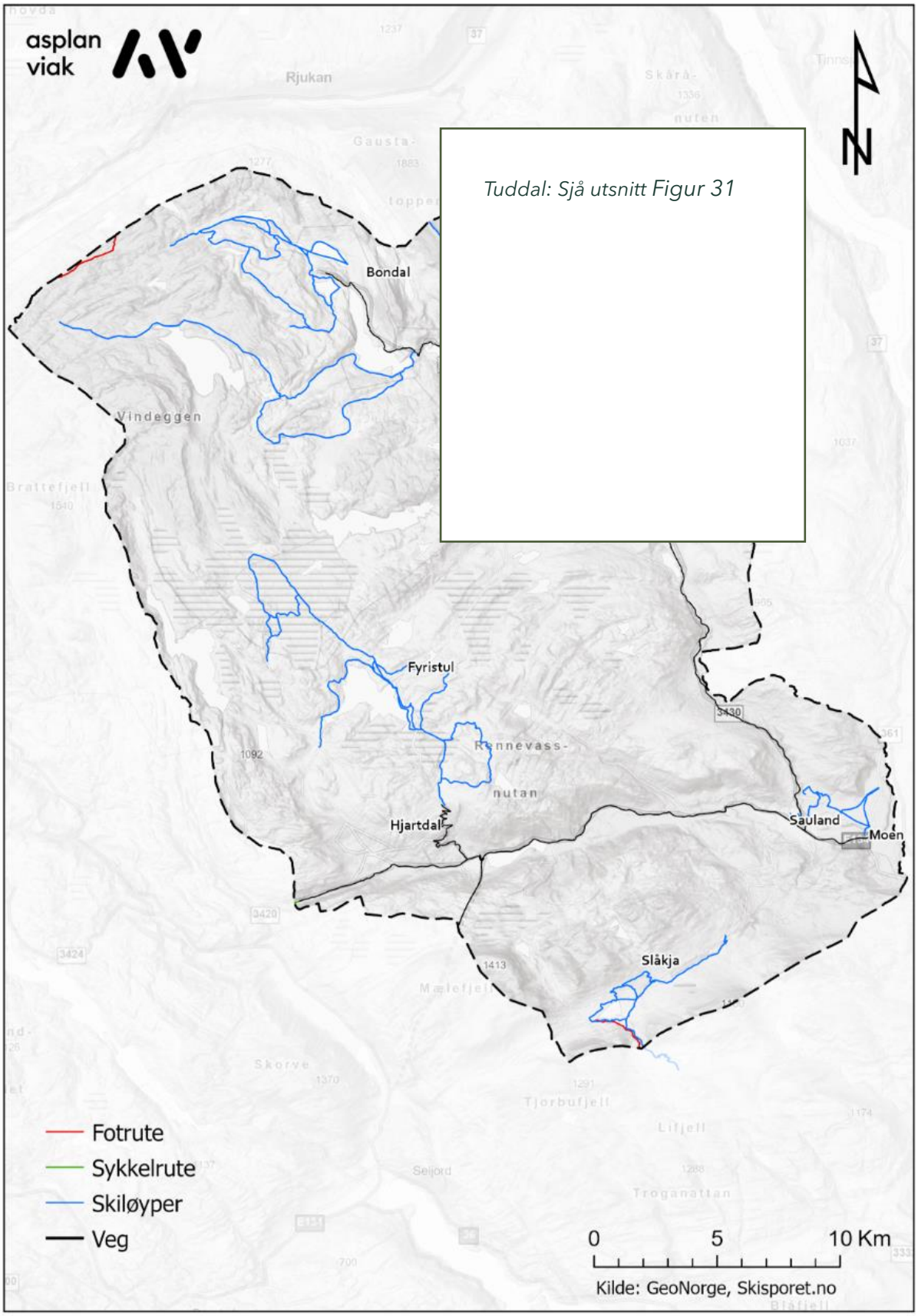
*Krav om tilkopling til hovudløypenett må takast omsyn til ved avgrensing av reguleringsplanområde.*

*..*

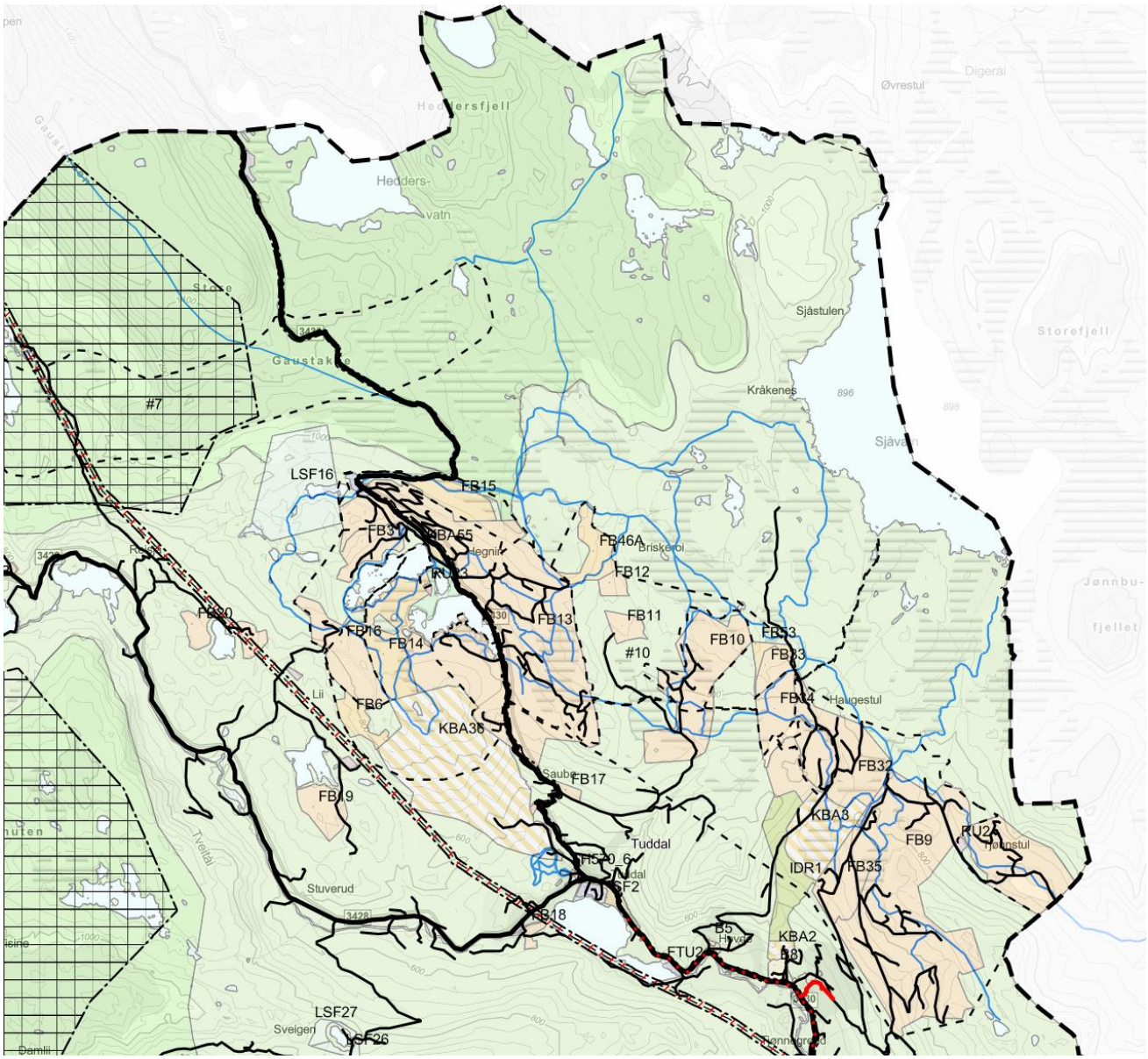
*Ved plassering av bygg og vegar skal det takast omsyn til ålmenta si rett til ferdsle i området, sti- og løypenettet og at mest mogleg av eksisterande vegetasjon skal kunne ivaretakast. Vegar skal så langt som råd ikkje krysse skiløyper. Der kryssing er naudsynt, skal det leggast stor vekt på sikkerheit for skiløparar.*»

Løypenettet rundt Sauland, eksisterande og nye traséar og friluftsområdet ved Skogsfjell, er lagt inn i planen med omsynssone. På nordsida av Hjartdøla er det lagt inn moglegheit for å etablere ein tursti frå idrettsanlegget til sentrum. Sentrumsnære stigar og løyper har ein stor samfunnsmessig verdi for aktivitet og folkehelse. Det kan samtidig vere motstridande interesser blant anna mot landbruk, og tilrettelegging vil berre kunne skje etter nærare avklaring med grunneigar.

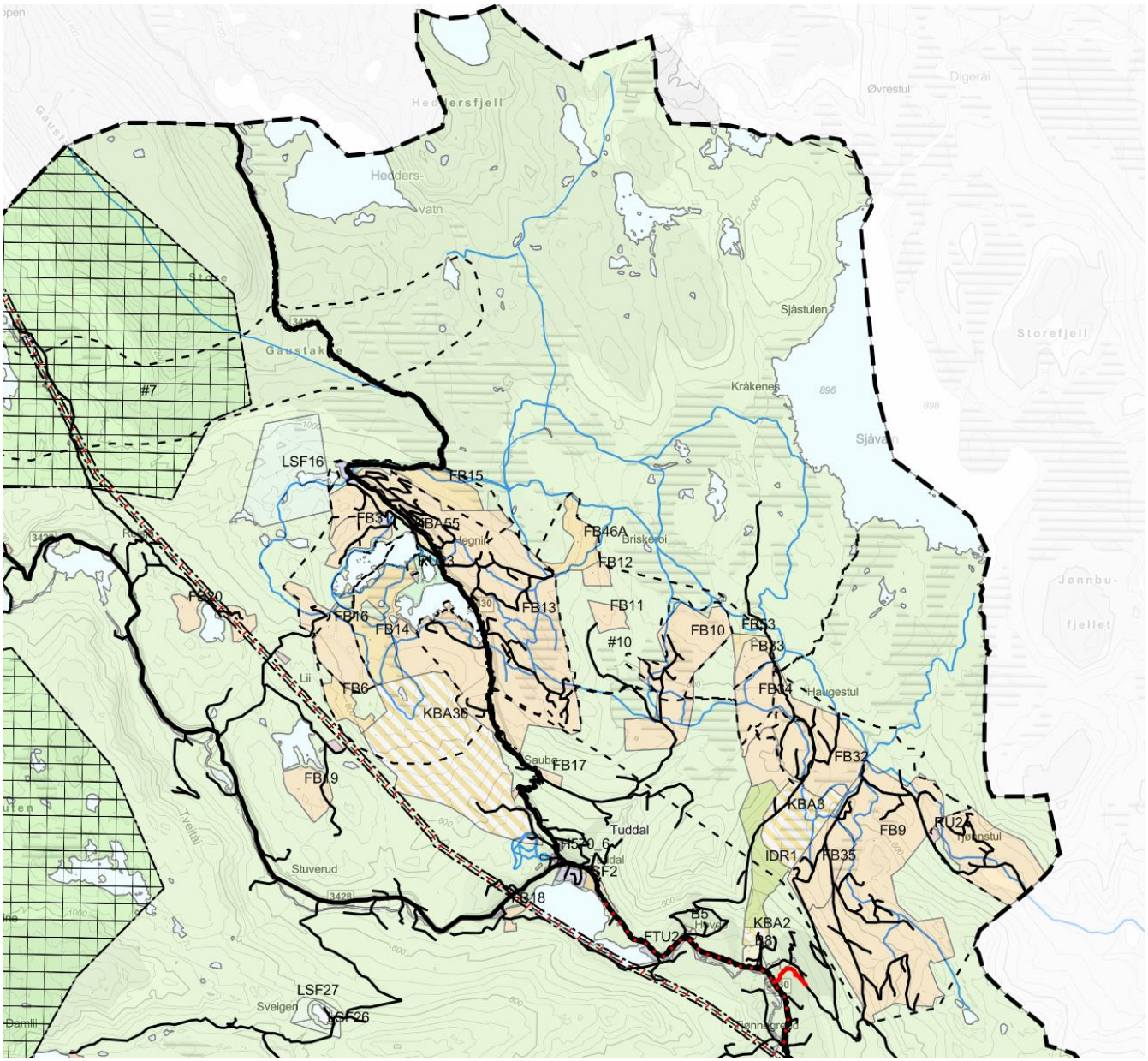
For dei andre områda visast det til temakart i stig og løypeplanen og illustrasjonane under. Figur 30 viser registrerte løyper i Hjartdal kommune. I Figur 31 er registrerte løyper vist saman med utsnitt frå kommuneplanens arealdel for Tuddal for å sjå samanhengen mellom eksisterande og nye område og løypenettet som det må takast omsyn til ved vidare planlegging. Figur 33 og Figur 34 viser utsnitt frå Sauland.



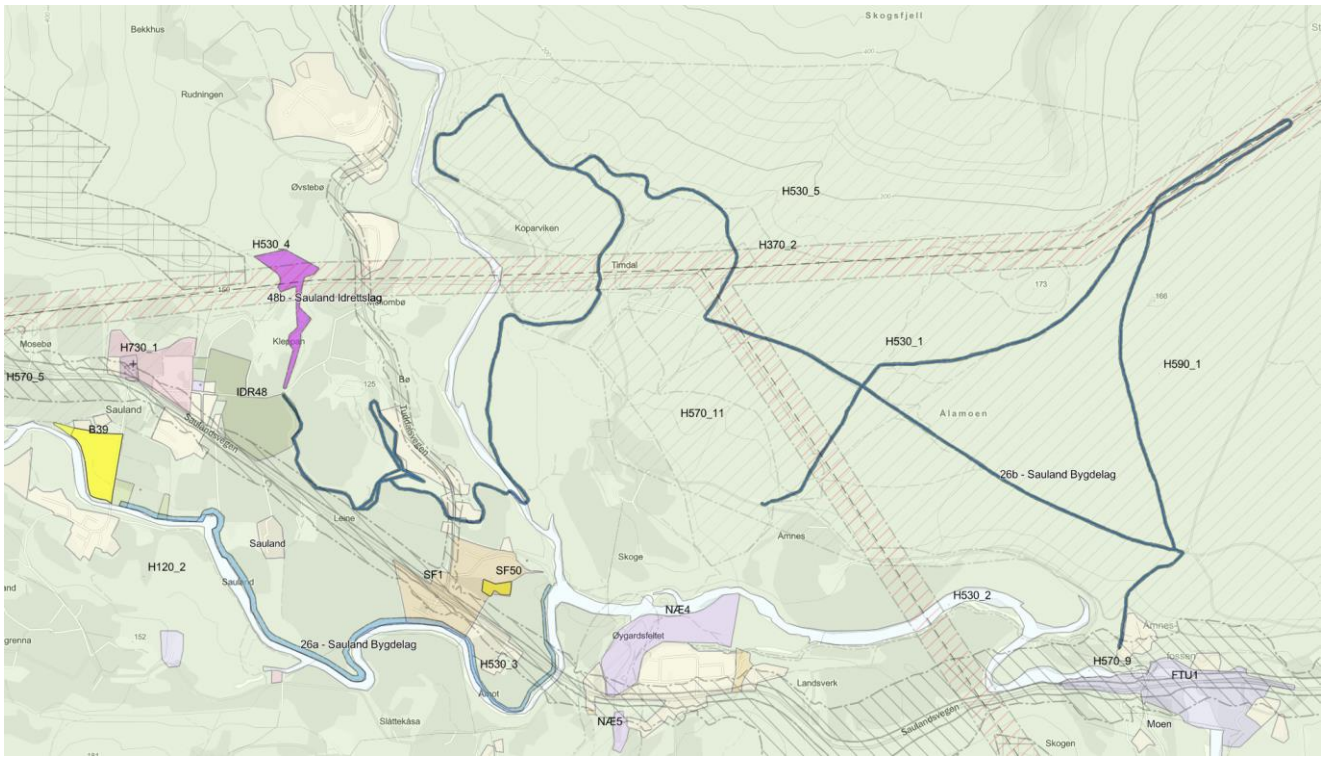

*Figur 30: Registrerte løyper i Hjartdal kommune, Kilde GeoNorge, Skisporet.no*



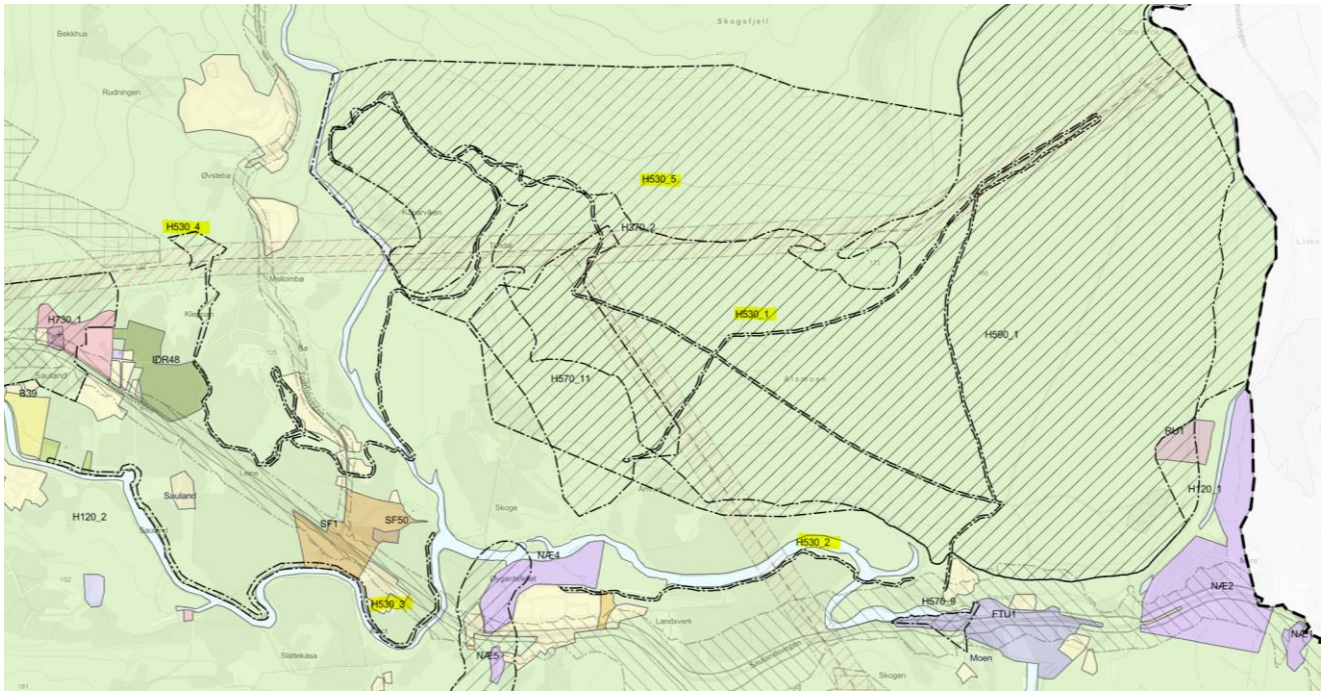

*Figur 31: Løypenettet i Tuddal vist på plankart Alt 1. Kilde: Skisporet og GeoNorge*




*Figur 32: Løypenettet i Tuddal vist på plankart Alt 2. Kilde: Skisporet og GeoNorge*




*Figur 33: Skiløyper i Sauland vist med mørk gråblå line. Innspel til turveg langs nordsida av Hjartdøla vist med lys blå line og innspel til utviding av skiløype vist med mørk lilla farge*




*Figur 34: Ny og framtidig skiløypetrase i Sauland, ny turveg langs Hjartdøla og friluftsområdet ved Skogsfjell er tatt inn i plankartet med omsynssone H530.*

# 7. Vurdering av tidlegare vedtatt arealbruk

Ikkje-realiserte byggeområde i dagens kommuneplan og reguleringsplanar er gjennomgått på bakgrunn av ny kunnskap og føringar for planarbeidet for å vurdere om dei skal vidareførast (planvask).

Desse prinsippa er lagt til grunn for gjennomgang av tidlegare vedtatt arealbruk:

På kommuneplannivå

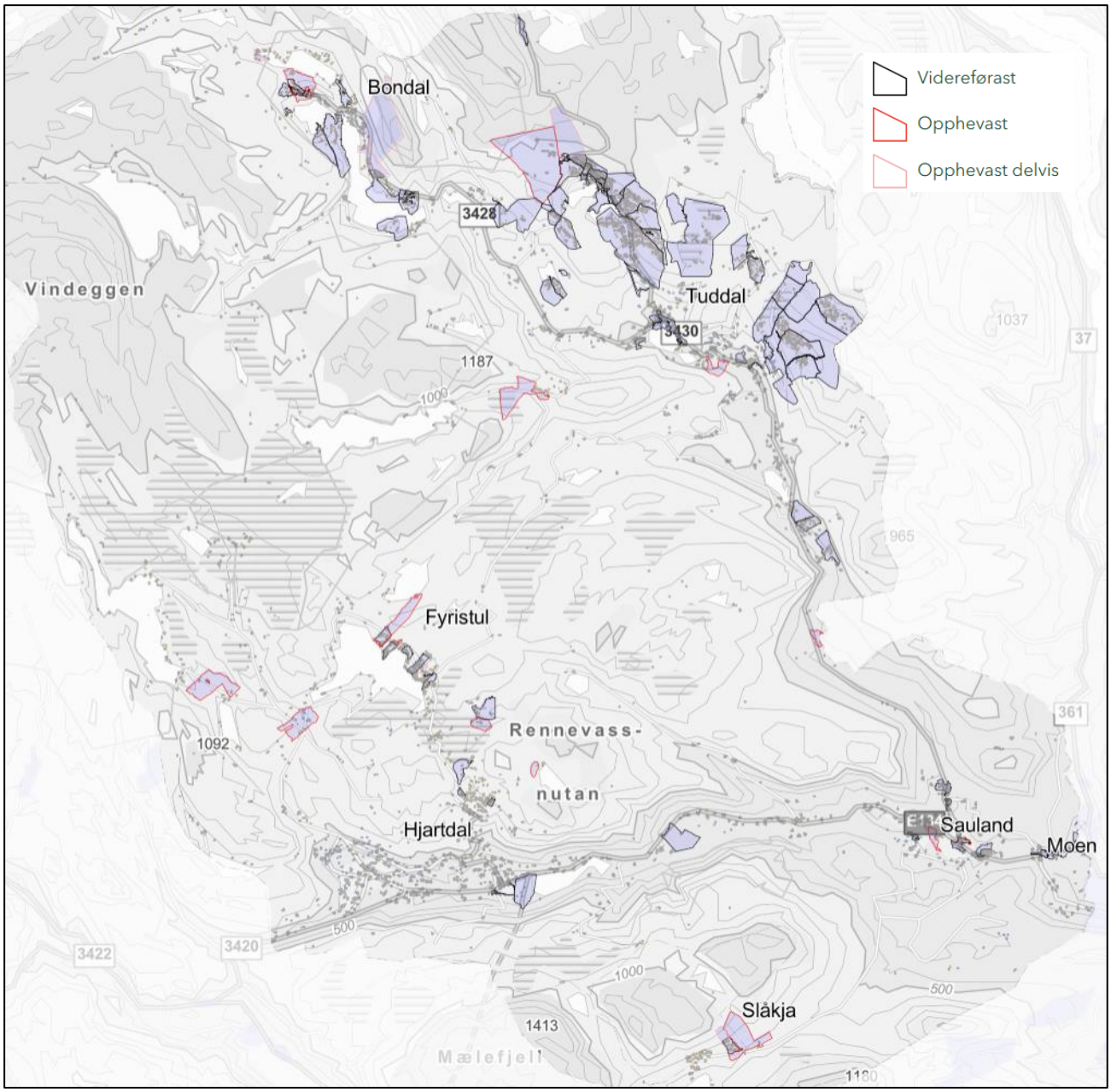
- Gjennomgang av utbyggingsområde til fritidsbustad i overordna plan som ikkje er regulert
- Prinsipp: Ikkje-regulerte område for fritidsbustad utanfor reinsedistriktet i Tuddal vert foreslått omdisponert til LNF/LNF spreidd utan opning for fleire einingar

På reguleringsplannivå

- Planar som ligg i sårbare område og/eller er i konflikt med andre arealstrategiar har fokus, først og fremst for planer for fritidsbustader. Forslag til prioritering for oppheving/endring av planer:
    - Planar som er eldre enn 10 år, og som ikkje er påbegynt
    - Planar som er påbegynt, men med mange ledige tomter og der infrastruktur ikkje er lagt opp til dei urealiserte tomtene
    - Planar som er påbegynt, men ikkje ferdig realisert og der infrastruktur omfattar urealiserte tomter

Kommuneplanen er gjort gjeldande framfor 13 eldre reguleringsplanar for fritidsbustader. For ytterlegare 6 reguleringsplanar for fritidsbustader er kommuneplanen gjort gjeldande framfor delar av planen.

Kartet i Figur 35 og lista i Tabell 1viser kva for reguleringsplanar det blir satt i gang prosess for å oppheve heilt eller delvis. For oppheving av reguleringsplanar gjeld same prosessreglar som for utarbeiding av ny plan, jf. plan- og bygningslova §12-14. Kommunen vil difor involvere grunneigarar og rettigheitshavarar som blir rørt i eigen prosess for oppheving av desse reguleringsplanane.




*Figur 35 Gjeldande reguleringsplanar. Planar med raudt omriss vil bli foreslått oppheva.*

*Tabell 1 Reguleringsplanar som det blir starte prosess for å oppheva*

| Planid | Plannavn | Tilråding | Opphevings-merknad | Grunngjeving for oppheving |
|---|---|---|---|---|
| **2** | Bjønndalen Hytteområde | Opphevast | | Kun LNF-formål igjen (med unntak av 400m2 hytteformål i utkanten av tomter regulert i naboplan) |
| **7** | Solheimsbeitet | Opphevast | | Konflikt med villrein og myr. |
| **25** | Øymarken hytteområde | Opphevast | | Grunneier ønsker å fjerne |
| **34** | Sauland sentrum | Opphevast | | Kun fliker som ligger igjen |
| **42** | Heksfjell Turistsenter | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet, ikke aktuelt å realisere. |
| **47** | Mellom/Sør-Våle, Lofthus nordre | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet, villreinens leveområde |
| **50** | Grønnlia hytteområde | Opphevast | | Det som gjenstår av planen er kun LNF og to seterområder. Ikkje knytt til reinsedistriktet, villreinens leveområde |
| **55** | Bondal Nordre Hytteområde og Fløymyren Hytteområde | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet |
| **57** | Rennevatn Hytteområde | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet. Berre ei tomt utbygd. |
| **59** | Kleppen Industriområde | Opphevast | | Dyrka mark og innanfor flaumsone |
| **62** | Raunelie hytteområde | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet. Ikkje påbegynt |
| **73** | Gaulås - Langlid | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet. Ikkje påbegynt |
| **90** | Løkjestul ved Vatnartjønnane | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet. Kommunal eigedom |
| **92** | Hibberg | Opphevast | | Ikkje knytt til reinsedistriktet. Ikkje påbegynt |
| **1** | Bondal Søndre | Opphevast delvis | Nordlige del opphevast | Nordlege del (Heddevasstulen) innanfor landskapsvernområdet og INON |
| **3** | Åkre - Breihøvdmarken (Bondal) | Opphevast delvis | Austre del opphevast | Ikkje knytt til reinsedistriktet, utsett for fare. Grunneigar har signalisert at det ikkje er aktuelt å bygge ut denne delen |
| **72** | Løyning (Breivatn) | Opphevast delvis | Nordlige del opphevast | Ikkje knytt til reinsedistriktet, villreinens leveområde. Ikkje påbegynt veg, gammel plan og kun to fradelte tomter |
| **79** | Bergstuen (Bondal) | Opphevast delvis | Rasutsett del opphevast, bebygd område og område v Skarkeviken/ Langenes vidareførast | Ikkje knytt til reinsedistriktet |
| **42_B** | Heksfjellområdet | Opphevast delvis | Nordlige del opphevast | Ikkje knytt til reinsedistriktet |
| **8_1** | Tuddal høyfjellssenter | Opphevast delvis | Del som omfatter alpinanlegg opphevast | Villreinens leveområde, inn i viktig korridor. Utanfor langsiktig utbyggingsgrense for Tuddal |

# 8. Natur- og kulturverdiar, bruk og vern

## 8.1. Naturverdiar

Område som er verna etter lov om naturmangfald er vist med omsynssone 720 bandlagt etter lov om naturvern. Dette gjeld:

- Brattefjell – Vindeggen landskapsvernområde
- Flottin fuglefredingsområde
- Oppsaljuvet naturreservat
- Vestfjellet og Svartejuv naturreservat
- Kleppefjell naturreservat
- Dalåsen naturreservat
- Ambjørndalen naturreservat

To av dei verna vassdraga i kommunen er vist med omsynssone 560 bevaring naturmiljø. Dette gjeld:

- Kåla
- Digeråi

Med bakgrunn i nye signal frå myndigheitene om moglegheita for at vassdrag som tidlegare har lege eller ligg i definerte verneområde no kan søkje konsesjon for vasskraftutbygging, behovet for meir fornybar kraft og innspel frå grunneigar, er Mjella vist utan omsynssone H 560 i kommuneplanen slik at det blir lagt til rette for at grunneigarane kan starte ein prosess mot rette myndigheiter for vurdering av/søknad om konsesjon.

I vurdering av innspel til planen er naturverdiar tillagt vekt, og fleire av dei nye områda er avgrensa for å unngå konflikt med naturverdiar, sjå nærare omtale i dokumentet «Konsekvensutgreiing for samla planforslag». Det ble gjennomført naturkartlegging av eit utval innspelsområde sommar og haust 24 som grunnlag for å vurdere konsekvensar for naturverdiar.

Naturverdiar som er kartlagt etter handbok 13 og NiN oppdaterast jamleg i Miljødirektoratets naturbase, og er derfor ikkje tatt inn i plankartet. Dette er dynamisk informasjon som det er betre å hente ut av Naturbase, framfor å binde det opp som statisk og ikkje-utfyllande informasjon i plankartet.

Føresegnene stiller krav om kartlegging av naturmangfald ved forslag til nye reguleringsplanar dersom dette ikkje er tilfredsstillande kartlagt frå før. Kartlegging av naturmangfald skal skje etter gjeldande nasjonal metodikk. Vidare stiller føresegnene generelle krav om at:

> *«Gjennomgåande grøne korridorar for ferdsel og vilt skal bevarast. Tilsvarande gjeld myrområde, koller og andre naturområde som er visuelt utsett eller utgjer viktige naturverdiar eller element i landskapet.*

*Ved utarbeiding av planforslag og søknad om tiltak skal det dokumenterast korleis dokumenterte naturverdiar vert ivaretatt.»*

Føresegnene sikrar at det setjast vilkår som reduserer risiko for spreiing av planteskadegjerare, ugras og framande artar ved søknad om tiltak om flytting av matjord og underliggande jordmassar.

## 8.2. Villrein

Villreinens leveområde er lagt som eit eige LNF-føremål (LNF2) med føresegner som sikrar at ved søknad om tiltak skal omsynet til villreinen tilleggas særskilt vekt. Lokalisering skal skje basert på oppdatert kunnskap om villrein. Nye fritidsbustader og bustader eller framføring av veg, vatn og avløp til eksisterande fritidsbustader tillatast ikkje. Nye vegar eller opprusting av eksisterande vegar som fører til auka ferdsle er ikkje tillate.

Miljødirektoratet si avgrensing av Brattefjell Vindeggen villreinområde er omdiskutert lokalt. Avgrensingar av området med særskilte føresegner av omsyn til villrein (LNF2) er difor vist i to ulike alternativ i planforslaget:

- Alternativ 1: Miljødirektoratet si avgrensing av Brattefjell Vindeggen villreinområde
- Alternativ 2: Brattefjell Vindeggen landskapsvernområde og Flottin fuglefredningsområde.

Hjartdal kommune ynskjer på denne måten å få diskusjon om riktig avgrensing av villreinen sitt leveområde i høyringsperioden.

Villreinen sine trekkområde er vist som føresegnsområde, med føresegner om at det ikkje tillatast bygge- og anleggstiltak som kan stenge eller forverre dagens situasjon for villreinens trekk. For avgrensing av  trekkvegar er Miljødirektoratet sine avgrensingar lagt til grunn.

## 8.3. Kulturverdiar

Registrerte verdifulle kulturlandskap og utvalde kulturlandskap er vist med omsynssone 570 bevaring av kulturmiljø. Dette gjeld:

- Hjartdal og Svartdal utvalde kulturlandskap
- Kyrkjekrinsen-Gvammen verdifulle kulturlandskap (delvis overlapp med Hjartdal og Svardal)
- Bondal verdifulle kulturlandskap

Hjartdal kommune har i sitt forslag til kulturmiljøplan peika ut kulturmiljø som settast av med omsynssoner i arealdelen. Kulturmiljøa er vist med omsynssone 570 bevaring av kulturmiljø med tilhøyrande retningsliner. Ved søknad om tiltak skal kulturmiljøplanen leggast til grunn for vurderingane.

Dei mellomalderske kyrkjestadene Hjartdal, Tuddal og Sauland er automatisk freda kulturminne og satt av på plankartet som bandlagt etter kulturminnelova med omsynssone 730.

Lista i Figur 36 er henta frå utkast til kulturmiljøplan for Hjartdal kommune, og gir ein oversikt over områda som er vist med omsynssoner for kulturverdiar i planen, men med unntak for omsynssone Sauland gamle sentrum. Sauland gamle sentrum blei tatt ut av kulturmiljøplanen av kommunestyret i slutthandsaminga. Omfang av endeleg omsynssone blir avklart i høyringa av arealdelen, i dialog med råka grunneigarar.

**6. Kulturmiljø i Kommuneplanens arealdel**

Vidareføring av gamle, innlemming av nye omsynssoner i kommuneplanens arealdel, jf. kap. 6 Kulturmiljø:

- Skoje-Skogsmoen-Ålamoen jernindustriområde – ny (kap. 6.1.1)

- Bondal, spesialområde kulturlandskap – vidareføring (kap. 6.2.1)
- Hjartdal bygd, særs verdifullt kulturlandskap – vidareføring (kap. 6.2.2)
- Hjartdal nordbygd, utvald kulturlandskap – tekstleg tillegg til eksisterande (kap. 6.2.3)
- Måråstaddalen, kulturlandskap/stulsgrend med sommarstular – ny (kap. 6.2.4)
- Ståldalen, kulturlandskap/stulsgrend med vår- og hauststular – ny (kap. 6.2.5)

- Hjartdal kyrkje – ny (kap. 6.3.1)
- Hjartdal gamle sentrum – ny (kap. 6.3.2)
- Sauland kyrkje – ny (kap. 6.3.3)
- Sauland gamle sentrum – ny (kap. 6.3.4)
- Tuddal kyrkje – ny (kap. 6.3.5)

- Sud-Åbø, gardsanlegg – ny (kap. 6.4.1)
- Tuddal bygdetun – ny (kap. 6.4.2)

- Heddal mølle og Omnesfossen – vidareføring og utviding (kap. 6.5.1)
- Hjartdal bygdemylle og Egderudfossen, inngår i Hjartdal gamle sentrum – ny (kap. 6.3.2 og 6.5.2)

*Figur 36: Utsnitt frå Hjartdal kommune sin kulturmiljøplan gir oversikt over område satt av med omsynssoner for kulturverdiar i planen (unntak Sauland gamle sentrum som blei tatt ut av kulturmiljøplanen i slutthandsaminga).*

## 8.4. Dyrka mark

Det er gjort ein gjennomgang av byggeområde i gjeldande plan som ligg på dyrka mark, og to større område er tatt ut. Det eine er del av eit næringsområde på Gvammen, som er redusert i størrelse og avgrensa mot dyrka mark, sjå Figur 37. Det andre området er regulert område «Kleppen industriområde» som ligg i Sauland. Reguleringsplanen er ikkje realisert, og det settast i gang ein prosess for oppheving. Heile arealet tilbakeførast til LNF-formål i ny plan, sjå Figur 38.

Arealrekneskapen viser at planen netto endrar 19 daa dyrka mark frå byggeformål til LNF, sjå Tabell 2.

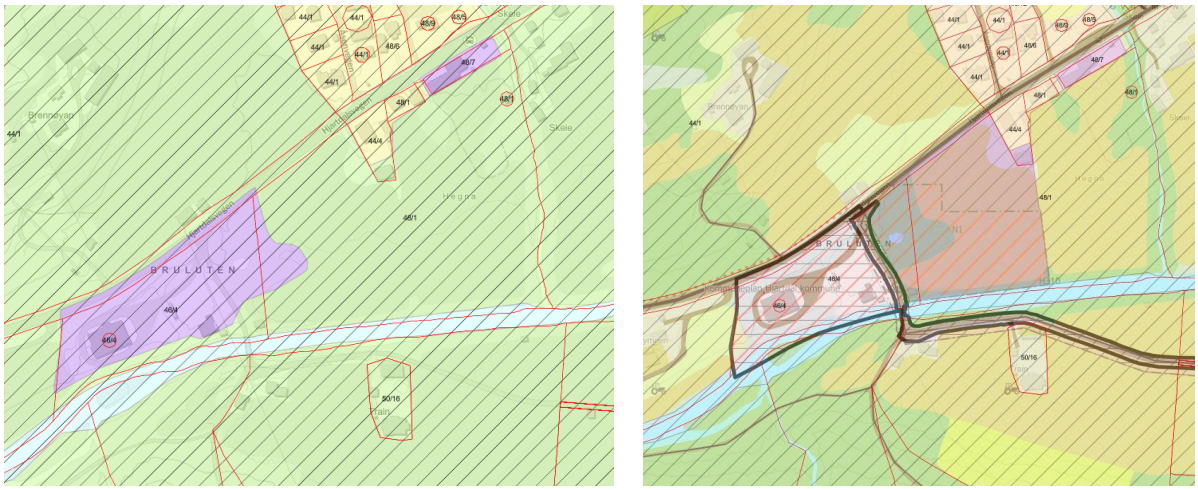
Dei 68 daa fulldyrka jord som er endra frå LNF til utbyggingsformål er i hovudsak nytt areal til idrettsformål, IDR48 i Sauland med 66 daa og to daa fordelt på tre nye byggeområde: Nytt sentrumsområde Sauland v/Hagen gard, nytt bustadområde v/Dalen gard i Hjartdal (B51A) og nytt bustadområde B39 i Sauland, sjå nærare omtale i kapittel 2. IDR48 kan leggast til rette for skistadion, skiløyper og hoppaktivitetar vinterstid.

Dei 8 daa innmarksbeite som er endra frå LNF til utbyggingsformål er fordelt på nytt bustadområde v/Dalen gard i Hjartdal (B51A), nytt kombinert formål fritids- og turistformål/fritidsbusetnad (KBA55) i Tuddal og IDR 48.

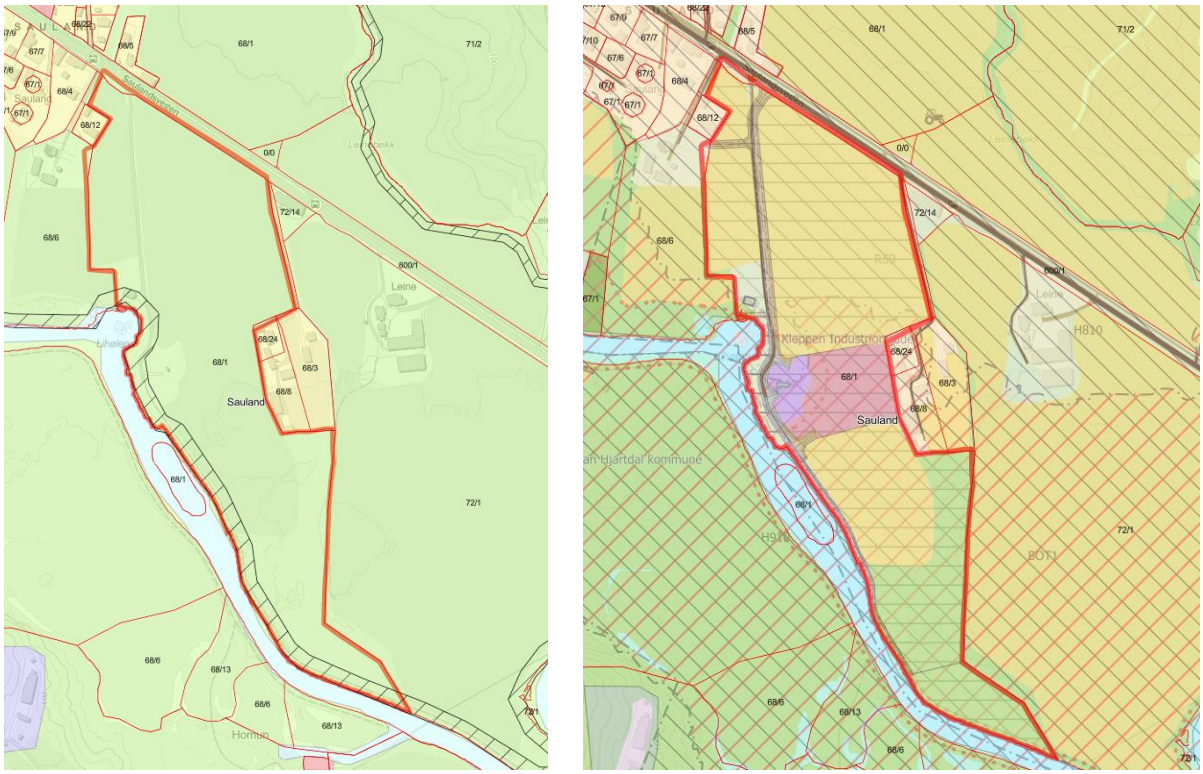
*Tabell 2: Utdrag frå arealrekneskapen*

| | Byggeformål til LNF | LNF til utbyggingsformål | Netto nytt utbyggingsformål |
|---|---|---|---|
| **Arealtype** | **Daa** | **Daa** | **Daa** |
| Fulldyrka jord | 63 | 68 | 5 |
| Innmarksbeite | 29 | 8 | -20 |
| Overflatedyrka jord | 3 | | -3 |
| Sum | 95 | 76 | -19 |

Føresegnene stiller krav om at reguleringsplanar skal ta stilling til, og sette fast, ei byggegrense mot dyrka mark og det utarbeidast plan for handtering av matjord i plan- og byggesaker som tillèt omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord.




*Figur 37: Utsnitt ved Gvammen frå nytt plankart til venstre og gjeldande plan til høgre saman med AR250 data*




*Figur 38: Utsnitt ved Sauland frå nytt plankart til venstre og gjeldande plan til høgre saman med A250 data*

## 8.5. Landskap

Nye område er i hovudsak avgrensa slik at dei ikkje ligg over tregrensa, med unntak av område FB15 der ein større del av området ligg over tregrensa.

Det er gitt føresegner om at bygningar ikkje skal plasserast på særleg synlege punkt i landskapet. For fritidsbustader, er det gitt føresegner om at det skal nyttast mørke, avdempa naturfargar og føresegner om avgrensing av utandørs belysning.

Føresegnene gir strenge føringar for utandørs lys – maks tre pr fritidsbustad i hytteområde, maks eitt pr fritidsbustad i LNF spreidd. For alle bygg gjeld at opplysning av fasade ikkje er

tillate og denne føresegna er også gjort overstyrande for alle eksisterande reguleringsplanar.

## 8.6. Solkraftanlegg

I planen er det satt av to område som er aktuelle for solkraftanlegg med konsesjonsbehandling etter energilova. Områda er bandlagt i påvente av vedtak etter anna lovverk:

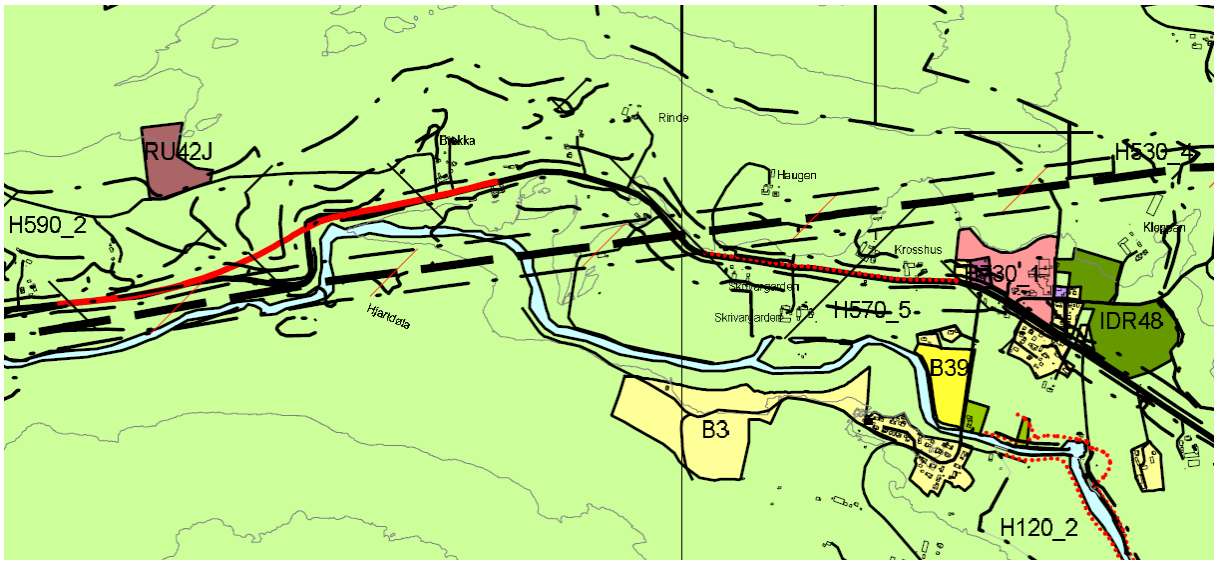
- Kommuneskogen gnr/bnr 83/2
- Kjelddalen gnr/bnr 84/15

Det er sett i gang konsesjonsprosess for solkraftanlegg på Ålamoen. Her viser ny arealdel viktige omsyn, både kulturminne, friluftsliv og grusressurs.

## 8.7. E134

Avklaring av framtidig trasé for E134 gjennom Hjartdal gjerast i eigne prosessar. Kommunen ønsker å unngå nedbygging av naturområde og kulturlandskap når framtidig trasé blir fastsett.

Statens vegvesen vil fjerne «Grisesvingen» og «Tomatsvingen» på E134 vest for Sauland kyrkje, og framtidig ny trasé for denne strekningen er lagt inn i planen.




*Figur 39: Ny trasé for E134 ved «Grisesvingen» og «Tomatsvingen» vist med raud line*

# 9. Samfunnstryggleik og klimatilpassing

## 9.1. Flaum i vassdrag

Det er lagt inn omsynssone for flaum i vassdrag med utgangspunkt i aktsemdkart frå NVE. For deler av Hjartdøla har NVE definert flaumsone, og denne er brukt som utgangspunkt for omsynssona. Nøyaktigheita på aktsemdkartet er tilpassa kommunens oversiktsplanlegging på kommuneplannivå, og gir eit første grunnlag for vurdering og indikasjon på om flaumfaren må utgreiast nærare.

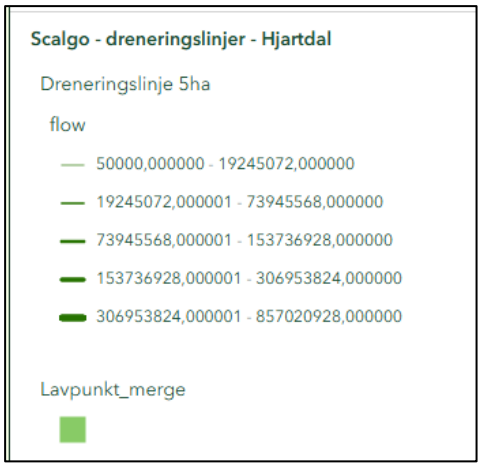
Omsynssonene 370 viser område med mogleg flaumfare og der området bør utgreiast nærare for å avgjere om det er flaumfare eller ikkje.

## 9.2. Overvatn

Fellesføresegnene skal sikre at overvatn blir handtert i detaljplan og byggesak:

> *«I planforslag og søknad om tiltak skal dreneringslinjer dokumenterast og areal for overvasshandtering og flaumvegar identifiserast, dimensjonerast og sikrast.*
>
> *Overvatn skal handterast lokalt og gjennom naturbaserte løysingar*
>
> *Langs bredda av vassdrag med årssikker vassføring skal det oppretthaldast eit naturleg vegetasjonsbelte på 10 m på kvar side som motverker avrenning og gir levestad for planter og dyr. Naudsynte tiltak for drift, vedlikehald og fornying av teknisk infrastruktur kan tillatast.*
>
> *Lukking av vassdrag eller endring av naturleg elveløp er ikkje tillate. Ved reguleringsplanar som omfattar lukka vassdrag, skal det vurderast om vassdraget kan gjenopnast.»*

Ved hjelp av verktøyet Scalgo er det laga eit temakart til planarbeidet som viser dreneringslinjer (5ha) og lågpunkt innanfor heile kommunen. Kartet er brukt som grunnlag i vurdering av risiko- og sårbarheit for innspelsområda som er vurdert og den samla analysen av risiko og sårbarheit. Figur 40, Figur 41, Figur 42 og Figur 43 viser utsnitt frå plankartet saman med dreneringsliner og lågpunkt.



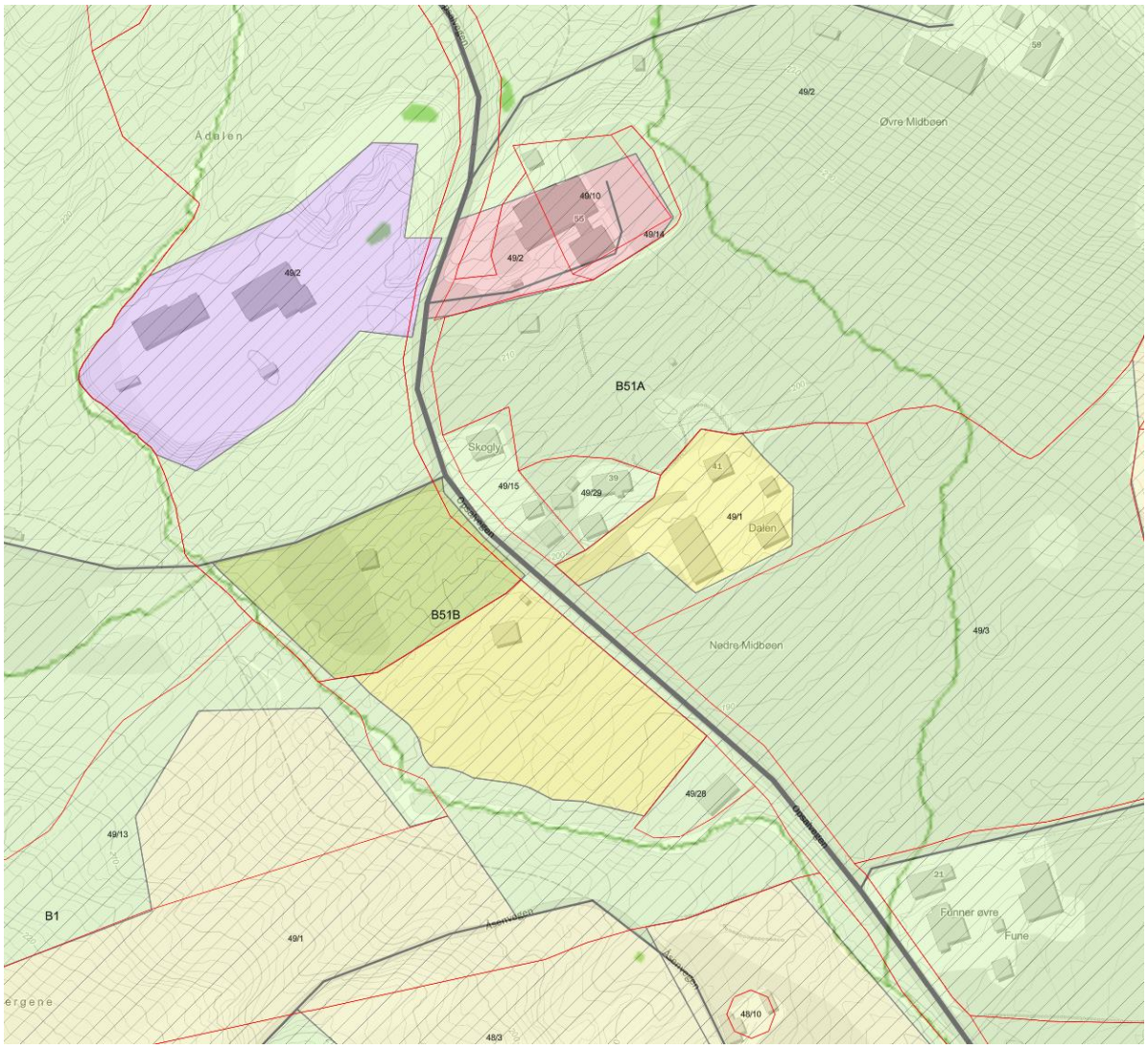

Som eksempel viser Figur 42 dreneringsliner som går gjennom nytt byggeområde FB15 og vidare ned gjennom eksisterande område for fritidsbustader i Røyslia. Ved utbygging av slike område må det også utgreiast kva for konsekvensar utbygging vil få nedstrøms utbyggingsområdet.

Byggeområde i Sauland sentrum er i liten grad rørt av dreneringsliner for overvatn, men har fleire område med lågpunkt som det må tas omsyn til ved vidare planlegging og utbygging, sjå Figur 40.

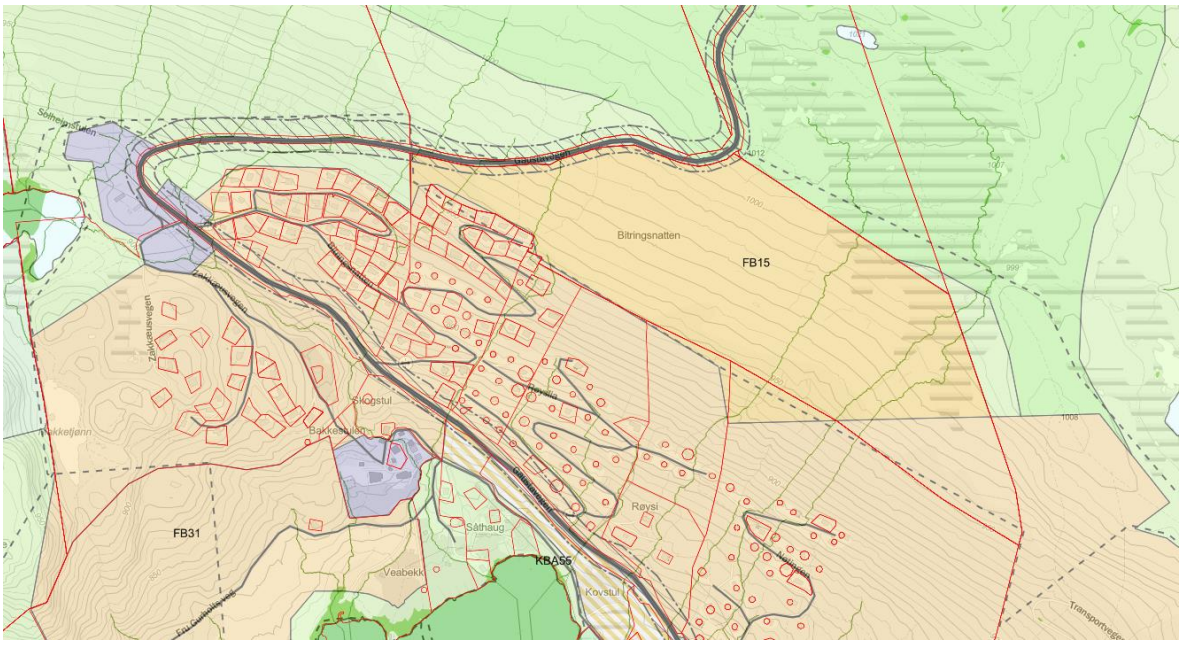



*Figur 40: Utsnitt frå plankartet i Sauland saman med dreneringsliner og lågpunkt.*

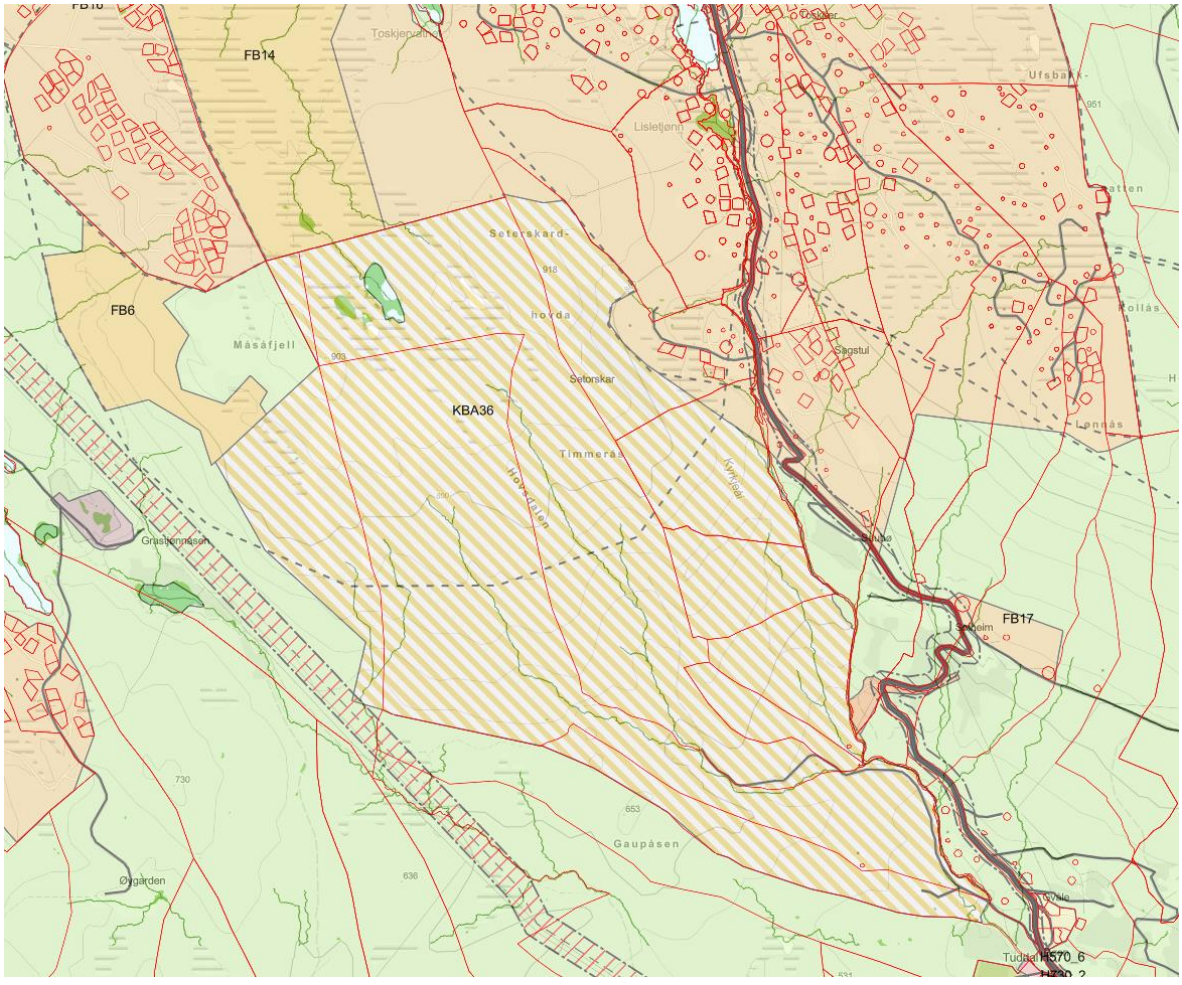
Figur 41 viser at nye byggeområde for bustader i Hjartdal ikkje er rørt av dreneringsliner eller lågpunkt.




*Figur 41: Utsnitt  frå plankartet i Hjartdal saman med dreneringsliner og lågpunkt.*




*Figur 42: Utsnitt frå plankartet (Alt 1) ved område FB15 i Tuddal saman med dreneringsliner og lågpunkt.*

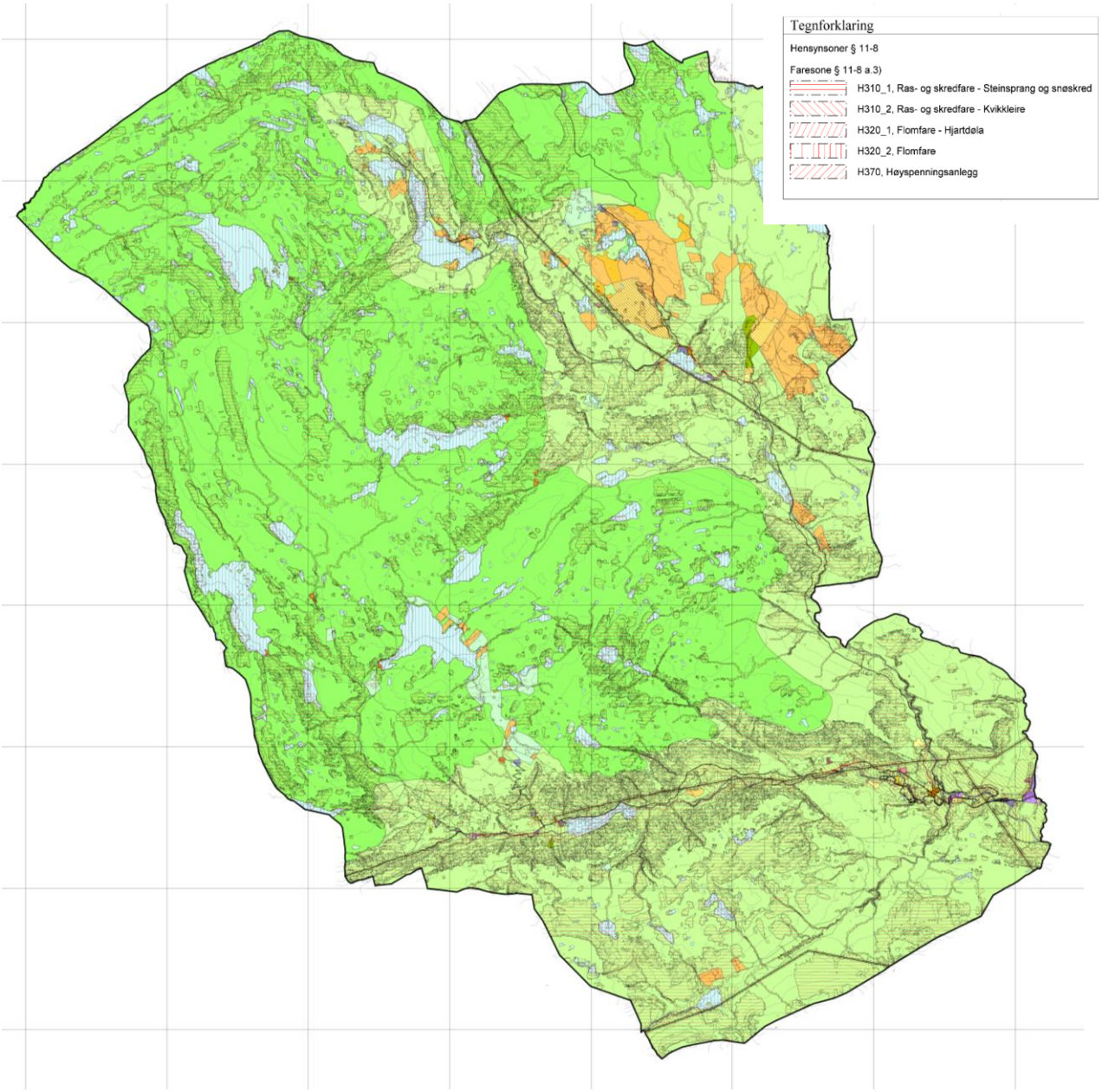



*Figur 43: Utsnitt frå plankartet ved område KBA36 i Tuddal saman med dreneringsliner og lågpunkt.*

## 9.3. Skred

Det er lagt inn omsynssoner for skred basert på aktsemdkarta for ulike skredtypar. For snøskred er kartlaget S3_snoskred Aktsomhetsomrade i NVEs temakart og NVE Atlas lagt til grunn, det kombinerer aktsemdkarta frå 2010 og 2023. NVE tilrår å bruke det som grunnlag for omsynssone for snøskred i kommuneplanen sin arealdel.

Omsynssonene 310 viser område med mogleg skredfare og der området bør utgreiast nærare for å avgjere om det er skredfare eller ikkje.




*Figur 44: Plankartet Alt 1 med faresoner for flaum, skred og høgspenningsanlegg. Faresonene er tilsvarande i Alt 2.*

## 9.4. Vassforsyning

Kommunen har 7 kommunale grunnvasskjelder, kor den største ligg i Sauland. Dei andre anlegga er små, ned til 4-5 hus. I planen er det lagt inn sikringssone rundt dei fire største grunnvasskjeldane, mens det i samråd med Mattilsynet er vurdert som lite hensiktsmessig å vise omsynssone for dei minste anlegga.

Sjåvatn er drikkevasskjelde for reiselivsområdet i Tuddal. I gjeldande plan ligg det ei bandleggingssone over Sjåvatn, «bandlagt etter anna lovverk». Denne sona er oppheva i eit tidlegare vedtak, men kartet er ikkje oppdatert. Delar av Sjåvatn (litt under halvparten) ligg i Notodden kommune. Deler av nedbørsfeltet til Sjåvatn ligg også i Tinn kommune.

Det er svært lite aktivitet knytt til området rundt Sjåvatn, det ligg nokre få stølar og nokre få fritidsbustader ned mot vatnet, men det er ikkje planar om noko nye utbyggingsområde innafor nedbørsfeltet til Sjåvatn i Hjartdal kommune. Heile arealet som ligg innafor nedbørsfeltet i Hjartdal kommune er i LNF-område (landbruks-, natur- og friluftsformål) i gjeldande plan og oppretthaldast som det i ny plan. Kva for andre tiltak som eventuelt er nødvendig for å sikre Sjåvatn som drikkevasskjelde vil bli utgreia og avklart gjennom prosessen med ein overordna vatn- og avlaupsplan. Dersom planen konkluderer med at det er nødvendig med tiltak av typen som krev arealmessige grep, vil desse bli innarbeidd gjennom ei endring av arealdelen etter vedtak.

# 10. Senterstruktur og handel

For å sikre at funksjonar som byggjer opp under sentrum lokaliserast hit er det lagt føringar i retningslinene:

*«Detaljhandel, volumvarer og publikumsintensiv offentleg og privat verksemd skal lokaliserast innanfor kommunesenteret Sauland eller lokalsentra Hjartdal og Tuddal etter prinsippa under. Sentra er avgrensa av sentrumsformål i Sauland, Hjartdal og Tuddal:*

- *Kjøpesentera og andre handels-/servicebygg over 3000 m² BRA skal lokaliserast innanfor kommunesenteret*
- *Innanfor lokalsentra kan detaljhandel for ein lokal marknad utviklast med inntil 3000 m² BRA*

*Tenesteyting med høy besøksfrekvens eller høgt tal arbeidsplassar er berre tillate innanfor kommunesenter og lokalsenter.»*

Dette er også i tråd med føringane som ligg i den regionale planen Areal- og transportplan for Telemark 2015-2025.

# 11. Planens verknader

Arealdelen til kommuneplanen er rettsleg bindande frå det tidspunktet kommunestyret gjer vedtak om planen, så sant den ikkje skal avgjerast av departementet på grunn av uløyste motsegn. Det vil si at nye bygge- og anleggstiltak, frådeling og andre tiltak og endringar av arealbruk skal følgje arealdelen til kommuneplanen. Ved utarbeiding av nye reguleringsplanar eller endring av eksisterande reguleringsplanar, skal arealdelen leggast til grunn og følgjast opp.

## 11.1. Forholdet til gjeldande reguleringsplanar

I utgangspunktet er alle gjeldande reguleringsplanar gjennom føresegnene gjort gjeldande framfor kommuneplanens arealdel ved motstrid. Unntatt frå dette er reguleringsplanane, eller delar av reguleringsplanar, som kommunen vil gå vidare med ein prosess for å få oppheva som omtalt under kap. 7. Nokre føresegner i arealdelen til kommuneplanen gjeld framfor alle reguleringsplanar, dette gjeld føresegner om:

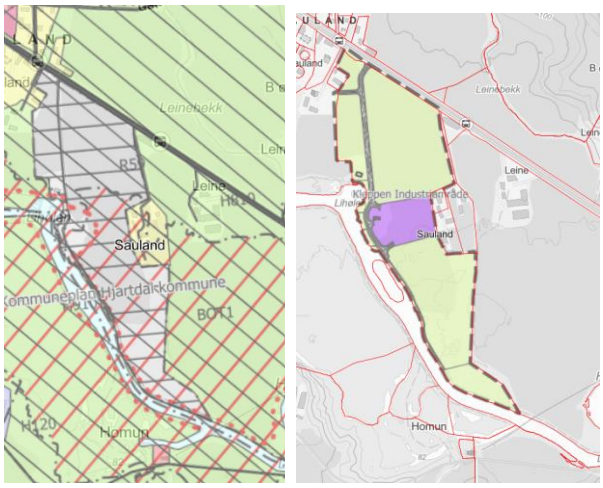
- Utandørs belysning
- Ikkje konsesjonspliktige solfangarar og solceller
- Krav om tilrettelegging for innlagt vatn og utslepp for nye fritidsbustader innanfor dagens reinsedistrikt i Tuddal
- Generelle rekkefylgjekrav

# 12. Konsekvensutgreiing og analyse av risiko og sårbarheit

## 12.1. Arealrekneskap

Arealrekneskapen i  Tabell 3 viser endringane i arealbruk mellom eksisterande og ny plan. Tabellen viser kor mange daa som endrast frå byggeformål til LNF-formål, og kor mange daa LNF-formål som endrast til byggeformål fordelt på ulike arealtypar.

I arealdelen frå 2013 er område med reguleringsplanar ikkje vist med arealformål. I arealrekneskapens oversikt over arealbruk i gjeldande planer er derfor reguleringsplanane gjort om til KPA-formål. Det er gjort ein konkret gjennomgang og vurdering av alle reguleringsplanane, for dei fleste er alle reguleringsplanformåla slått saman til eit KPA-formål i oversikten, mens det for enkelte reguleringsplanar er splitta opp i fleire formål. Eksempelvis er reguleringsplanen PlanID 59 Kleppen splitta opp i næringsformål og LNF-formål, sjå Figur 45




*Figur 45 Kleppen industriområde. Arealdelen 2013 til venstre, reguleringsplanen til høgre*

Arealrekneskapen viser at det leggast ut netto mindre utbyggingsareal enn i gjeldande plan, og at utbyggingsområde som ligg på myr reduserast betydeleg. Utbyggingsområde på dyrka mark går noko ned, samla sett. Sjå kapittel 8.4 for nærare omtale av endringar knytt til dyrka mark.

Dei store byggeområda som tas ut ved Breivatn utgjer mesteparten av grunnen til at netto utbyggingsformål reduserast med over 3000 daa. Ein del av dette arealet er endra til LNF spreidd fritidsbustad og inngår ikkje som byggeareal i arealrekneskapen, men her opnast det heller ikkje for ny utbygging.

*Tabell 3: Arealrekneskap*

| | Byggeformål til LNF | LNF til utbyggingsformål | Netto nytt utbyggingsformål |
|---|---|---|---|
| **Arealtype** | **Daa** | **Daa** | **Daa** |
| Ferskvann | 47 | 29 | -18 |
| Fulldyrka jord | 63 | 68 | 5 |
| Innmarksbeite | 29 | 8 | -20 |
| Myr | 700 | 371 | -330 |
| Overflatedyrka jord | 3 | | -3 |
| Skog | 6 144 | 3 161 | -2983 |
| Åpen fastmark | 289 | 548 | 260 |
| Sum | 7275 | 4185 | -3089 |

## 12.2. Konsekvensar av arealendringane

Nedanfor er konsekvensar av samla planforslag kort summert opp. For utdjupande omtale av konsekvensar for samla planforslag, sjå vedlegg 1, og for villrein særskilt, sjå vedlegg nr. 2. For konsekvensutgreiing av arealinnspela, sjå vedlegg nr. 3.

Den samla konsekvensvurderinga av planforslaget syner positiv konsekvens for temaet busetting og vurderast å følgje opp arealstrategien om busetting i kommunen.

Planforslaget har stor positiv verdi for barn og unge ved at viktige område for aktivitet i Sauland er lagt inn med omsynssone friluftsliv og det er lagt inn nytt areal for idrettsformål, samstundes som det er sett krav til storleik og kvalitet på leikeplassar og uteopphaldsareal.

Planforslaget følgjer opp arealstrategien og bygger opp under Tuddal som satsingsområde gjennom å opne for meir utbygging av fritidsbustader og tilhøyrande teneste/tilbod, samt kanalisera framtidig satsing ved å redusere utbyggingspotensiale av fritidsbustader andre stader i kommunen.

Planforslaget vurderast å gi positiv konsekvens for temaet kulturminne og miljø ved at utvalde kulturmiljø i kulturminneplanen for Hjartdal er fylgt opp med omsynssoner.

Totalt sett vurderast planforslaget å ha positiv konsekvens for temaet naturmangfald (*eksl. villrein)*. Dette på bakgrunn av i føresegner som skal sikre korridorar for ferdsel og vilt og ivaretaking av koller, myr, med meir, samt at planforslaget totalt sett gir ein reduksjon i utbyggingsarealet i kommunen.

Det er i planforslaget gjort grep for ikkje å forringe og delvis betre forholda for villrein i store deler av kommunen, samanlikna med gjeldande plan. Villreinen sitt leveområde er teke inn som eiget LNFR-føremål der omsynet til villreinen skal tilleggas særskilt vekt, i tillegg er trekkområde for villreinen teke inn som føresegnområde. Alternativ 1 for avgrensing av LNF2 kan sjåast på som eit ledd i å gjere forholda betre for villrein, innanfor dei rammene ein har i plan- og bygningsloven og innanfor kva kommuneplanens arealdel kan styre. Avgrensinga av LNF 2 i alternativ 2 inneber i seg sjølv inga endring i tilhøva for villreinen samanlikna med gjeldande plan fordi dette omfattar område som allereie er verna etter naturmangfaldlova.

Samtidig opnar planforslaget for mykje nye byggeområde i Tuddal og potensielt auka ferdsel i villreinen sitt leveområde. Planforslaget reduserer moglegheitene for bygging av fritidsbustader i andre deler av kommunen, både i og nær opptil villreinen sine leveområde (Miljødirektoratets avgrensing), særleg rundt  Bondal og Breivatn, noko som er positivt for villrein. Totalt sett vurderast planforslaget å ha negativ konsekvens for temaet villrein nær Tuddal, og noko positiv konsekvens for villrein i dei andre delane av kommunen, samanlikna med gjeldande plan.

Planforslaget vurderast å gi positiv konsekvens for temaet friluftsliv på grunn av omsynssoner for delområde viktig for friluftsliv og føresegner som skal sikre vidareføring av løypenett i nye utbyggingsområde.

Planforslaget tilbakefører samla noko meir dyrka mark frå utbyggingsføremål til LNF enn det tek dyrka mark til nye utbyggingsføremål. Planforslaget vurderast difor å ha noko positiv konsekvens for tema landbruk.

Planforslaget vurderast å gi middels negativ konsekvens for temaet mineralressursar fordi to nye utbyggingsområde inneberer nedbygging av ein registrert mineralressurs.

I planforslaget er det teke ut meir utbyggingsareal enn det er teke inn nytt og planforslaget gir totalt sett ein høveleg reduksjon i berekna utslepp av klimagassar. Planforslaget vurderast difor å ha positiv konsekvens for temaet klimagassutslepp.

For temaet forureining vurderast  planforslaget i gi ubetydeleg negativ konsekvens.

Planforslaget legg opp til ein utbygging i Tuddal som er positiv med tanke på ny tilknyting til det kommunale anlegget. Det utvida reinsedistriktet krev utbygging av hovudleidningsnettet før områda som ligg mellom eksisterande og nytt reinsedistrikt kan koplast på. Omfang og kostnader knytt til dette vil avklarast gjennom den overordna hovudplanen for vatn og avløp som kommunen arbeider med. Nye bustadområde i Hjartdal krev større investeringar i VA for kommunen dersom dei skal stå for utbygginga.

## 12.3. Risiko og sårbarheit

Risiko- og sårbarheitsanalyse for nye utbyggingsformål i planforslaget følgjer i vedlegg nr. 4. Dei største risikoane er knytt til areal som kan vere utsett for flaum- og skredfare. For desse områda må det gjerast konkrete flaum og skredvurderingar ved regulering for å avdekke reell fare og forslag til tiltak.

Relativt mange av områda ligg med ein avstand til beredskap/brannstasjon som gjer at ein må forutsette at bygg kan gå tapt ved brann, ved at dei blir overtent før beredskap når frem. For mange av desse bygga vil rømming/evakuering være det viktigaste for å hindre tap av liv.

Omsyn til vind, overvann, trafikk er moment som normalt handterast i reguleringsplan eller detaljprosjektering.

# 13. Vedlegg

1. Konsekvensar av samla planforslag, Asplan Viak 27.05.25
2. Konsekvensutgreiing for villrein, Asplan Viak 27.05.25
3. Konsekvensutgreiing av arealinnspel, Asplan Viak 27.05.25
4. ROS-analyse, Asplan Viak 27.05.25
5. Barnetråkk Hjartdal kommune, Asplan Viak 21.10.24
6. Oversikt over innspel til varsel om oppstart og høyring av planprogram