



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Formål med oppstartsmøtet er å avklare offentlege føresetnader for at planforslaget skal kunne realiserast, og skal danne grunnlaget for ein god planprosess.

Saksnavn:
Detaljregulering
for Høgefjell
Saksnummer:
21/6689
PlanID: 202125
Saksbehandlar:
Elin Blütecher
Møtestad:
Bekkevoll
Møtedato:
17.02.22

Til stade frå forslagsstillar

Stein Helge Østerli (forslagstiller)
Stine Nyheim Folseraas (Norconsult)

Til stade frå kommunen

Aslak Gilde
Elin Blütecher

1. Bakgrunn for oppstartsmøtet

Kva er forslagsstillar sin intensjon med å setje i gang planarbeidet.

Føremålet med planarbeide er å tilretteleggje for fritidbebyggelse med tilhøyrande anlegg.

Materiale som lå føre frå forslagsstillar til oppstartsmøtet:

- Planinitiativ
- Sosi fil

2. Planføresetnadar

Reguleringsplanform : Jfr. **PBL kapittel 12** Detaljregulering Områderegulering

Merknad: _____

Følgjande overordna planar er relevante for området (regionale planar, areal- og transportplanar (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplanar, områdereguleringsplanar, temaplanar m.m):

Arealplanar:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
2012001	24.02.2014	Kommunedelplan for Lifjell	Fritidsbustad
04_53_2014	14.12.2015	Detaljregulering for del av H4 på Høgefjell	Friluftformål,



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Går det føre seg anna planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: Mindre reguleringsending del av H4 på Høgefjell

Vil planforslaget samsvare med overordna plan? Ja Nei

Merknad: Samsvarer med KDP, friluftsmål i nord 1 tomt i friluftsmål.

Utløyser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. Forskrift om konsekvensutredninger

Merknad: _____

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. PBL kapittel 17

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varslast samstundes med varsling av oppstart av planarbeid.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området? Ja Nei

Merknad: _____

Ligg det usikre eigedomsgrenser innanfor planområdet? Ja Nei

Merknad: Usikre eigedomsgrenser som vil utgjere juridiske grenser i planen må målast inn før innlevering av planforslag. Usikre grenser i sør og vest.

Planforslaget må forhalde seg til følgjande rikspolitiske/statlege retningslinjer og føresegner
(i planbeskrivelsen må forslagsstiller synleggjere korleis ein har forhaldd seg til desse)

Rikspolitiske retningslinjer,

- for styrking av barn og unges interesser
- for vernede vassdrag (verneplan for Lifjellområdet)

Statlige planretningslinjer, jfr. PBL 2008 § 6-2

- for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- for klima- og energiplanlegging i kommunene
- for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Rikspolitiske bestemmelser, jfr. PBL 1985 § 17-1 annet ledd

- for kjøpesentre

Statlige planbestemmelser, jfr. PBL 2008 § 6-3

(ingen pr. 11.12.15)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. Forhåndsvarsele oppstart av planarbeid 52-02 (Grenlandsstandarden)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhøyrande hjelpemiddel omtaler kva varselet og annonsa skal innehalde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendast saksbehandlar for vurdering før varsling. NB! Alt materiale til regionale styresmakter– inkludert sosifil av varslingsgrensa – skal sendast elektronisk. Hugs å oppgi PlanId.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

4. Viktige utgreingsbehov for planarbeidet – kommunen si førebelse vurdering

Jfr. Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011

Hovudtema	Viktige punkt for denne plansaka
4.1 Planfaglege vurderingar	Nye føresegner i kommuneplan som overstyrer gjeldande plan: For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige BYA=125 m ² . Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil BYA=25 m ² . Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda. Landskap- fjern og nærverknad og tilpassing til omgjevnaden Omsyn til eksisterande terreng, unngå store fyllingar. Evt fyllingar og skjeringar må visast. Tilhøva til overordna plan.
4.2 Jordvern- og landbruksfaglege vurderingar	Ikkje aktuelt
4.3 Miljøvern faglege vurderingar	§§8-12 i nml må omtalast i planomtala Vurdering av biologisk mangfald etter NIN dersom det ikkje førelegg nokon vurderingar i området- avklarast med Statsforvaltaren.
4.4 Kulturlandskap og kulturminne	Må avklarast med fylkeskommunen.
4.5 Samfunnstryggleik - Risiko og Sårbarhet	Områdestabilitet må dokumenterast Handtering av overvatn- fordrøyning ROS analyse må ligge ved planforslag
4.6 Barn/unge, funksjonshemma og eldre sine interesser	Må omtalast
4.7 Veg- og vegtekniske tilhøve/ trafikktryggleik	Må omtalast, åtkomst via LNF2
4.8 Andre kommentarar	

5. Krav til planforslaget – innhald og materiale

Forslagsstillar er gjort kjent med sjekkliste for reguleringsplanar (Grenlandsstandarden, 50-011) og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedanfor viser kva forventningar kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstillar er ansvarleg for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som eit resultat av dei tilbakemeldingar ein får ved varsel om oppstart og eventuelt seinare i prosessen.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

Skal alltid ligge føre	Skal leverast
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	x
Sosifil	x
Planføresegner	x
Planbeskrivelse	x
Liste over kven som er varsla	x
Varslingsbrev	x
Avisannonse	x
Kopi av innkomne merknadar	x
Utfylt sjekkliste (50-011)	
<i>NB! Ved evt funn av nye naturtyper i samband med reguleringsplanarbeid som utløyser krav om konsekvensutredning skal dette sendast kommunen saman med øvrig planmaterialet (kartfil og tekstfil på gjeldande format) – jfr. §8 i forskrift om konsekvensutredninger.</i>	x
Vurderast i den enkelte sak	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	x
Fotomontasjar	
Sol-/skyggediagram	
Perspektivteikningar	x
Lengdesnitt gjennom området	
Byggeteikningar	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofilar	
Landskapsanalyser	
Anna	

I vurderinga av kva vedlegg som skal utarbeidast i den enkelte sak, skal det leggst til grunn at den dokumentasjon man nyttar i størst mogleg grad skal synleggjere konsekvensane av utbygginga slik det er opna for i føresegnene.

6. Særskilte tilhøve med omsyn på kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg

Vatn Privat – oversikt sendes kommunen

Avløp Kan omtalast i planomtala

Overvatn Prinsipp for overvatn må vurderast i planarbeide

Renovasjon Omtale løysning- felles

Anna



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

7. Drøfting

Midt-Telemark kommune har vedtatt nye kommuneplan 21.06.21. Planen har nokon føresegner som vil gjelde fritidsbustader på Lifjell som er aktuelle i denne planen:

3.1.3 Fritidsbygningar a) For område avsett til fritidsbustadar skal areal på hovudhytte ikkje overstige $BYA=125\text{ m}^2$. Anneks og/eller uthus kan ha samla areal inntil $BYA=25\text{ m}^2$. Størrelse på fritidsbustad skal fastsetjast i kvar enkelt reguleringsplan tilpassa situasjonen i dei enkelte områda.

b) Parkering inngår ikkje i BYA.

c) Maks avstand frå anneks/uthus til hytte må ikkje overstige 5m (danne tun), men der terrenget tilseier det kan ein fråvike dette.

d) Mønehøgde for hovudhytte skal ikkje overstige 6,0m.

e) Det skal nyttast dempa og matte fargar på fasadar, inkludert rekkverk, listverk, vindauge og tak. Reflekterande taktekking er ikkje tillate. Trapper og gjerde tillatast ikkje utan at det ligg føre særleg tilhøve på tomta.

2.2 Tilhøve til kommunedelplan og reguleringsplanar (pbl § 11-9 nr. 1)

b) Kommunedelplan for del av Lifjellområdet (24.02.14) gjeld før kommuneplanens arealdel, jf. avgrensing i kommuneplankartet. Pkt. 2.1.3a) og 3.1.3 bokstav a) og b) gjeld framfor kommunedelplan for Lifjellområdet

Skigard – ikkje i tråd med overordna plan- gitt disp for sikring jf. 3.1.3. b - kp.

Faresone for ras og skred innanfor planområdet.

Møneretning – bør leggest inn veiledende – argumentasjon – kvalitetene til kvar enkelt tomt.

Lysforurensing – forslag til KDP Lifjell

Det skal være færrest mulig utendørs lyskilder. Maksimalt tre lyspunkt per eiendom.

- *Utelys skal begrenses til inngangspartiet.*
- *Ikke belysning av veg eller parkeringsplass.*
- *Utelamper skal være fast montert på bygningsvegg.*
- *Lyspunkt på portstolper, gjerder og liknende er ikke tillatt*
- *Utelamper skal lyse nedover mot arealet som ønskes opplyst. Lyskilden skal være avskjermet med materiale som er ugjennomsiktig og ugjennomtrengelig for lys (opak), slik at lyspæra er avskjermet mot himmelen og usynlig på avstand.*
- *Lysstyrken skal være lavest mulig og ikke overskride ca. 470 lumen (tilsvarende 40W glødepære).*
- *Lyskilder skal ha varm fargetemperatur (2700 Kelvin eller lavere.)*
- *Lys skal være avslått når eiendommen/bygningen ikke er i bruk.*
- *Reglene gjelder all utendørs belysning, uavhengig av energikilde.*

Oppmåling gjerast på barmark – ta kontakt med oppmåling avd.



REFERAT FRÅ OPPSTARTSMØTE I PLANSAKER

Basert på Grenlandsstandarden

8. Kommunens førebelse råd og vurderingar

Eigedomsgrenser som ikkje er sikre og som utgjer føremålsgrense i planen må målast dersom bebyggelse er tenkt inn til grense.

9. Prosessen vidare

Når trur forslagsstillar at komplett planmateriale sendast kommunen? Varslast våren 2022 – planforslag ca. hausten 2022.

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarast, og seinast innan tolv uker eller ein annan frist som er avtalt med forslagsstillar, avgjere om forslaget skal fremjast ved å sendast på høyring og leggast ut til offentlig ettersyn og behandlast etter reglane i §§ 12-9 og 12-10, jfr. pbl kapittel 12-11.

10. Stadfestingar

Prioriterte utgreingsbehov for planarbeidet er gitt så langt det har vore mogleg på grunnlag av tilgjengelege opplysningar under oppstartsmøtet. Oppstartsmøte og referat gir ikkje rettar i den seinare saksbehandlinga. Naboprotestar, protestar fra bebuarorganisasjonar, krav frå offentlege styresmakter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av framdrifta på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldande gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstillar på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Anna

12. Materiale som ettersendast etter møtet

- Naboliste og kartgrunnlag
- Sjekkliste

13. Underskrift

Midt-Telemark kommune, den 17.02.22

Referent: 

Referatet er godkjent og mottatt.

For forslagsstillar:

