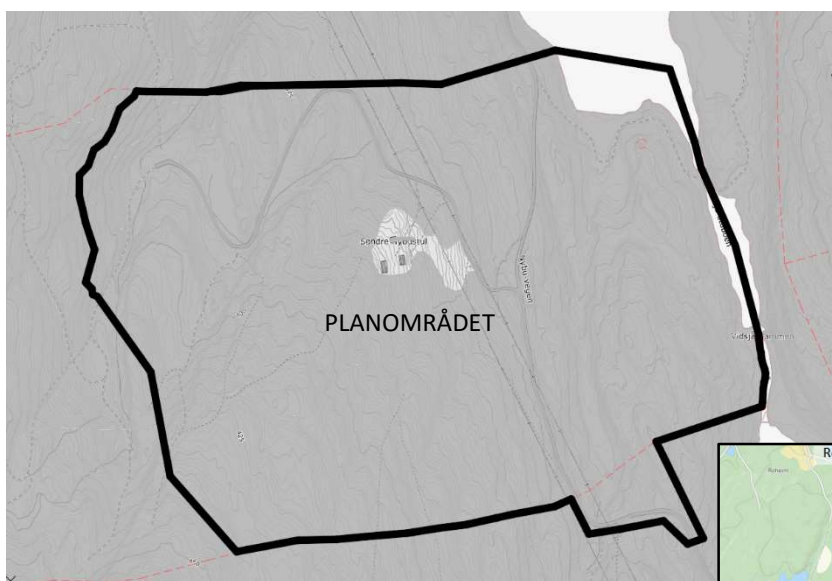


Naboer, grunneiere
Berørte interesser
Offentlige instanser

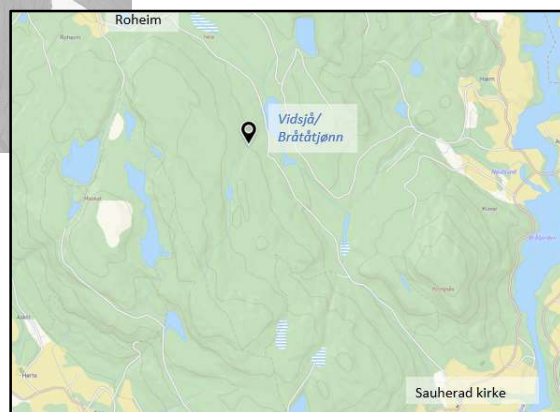
Oppstart av arbeid med detaljregulering for deler av gnr./bnr. 146/1, Nybustul/Vidsjå hytteområde, Midt-Telemark kommune

I tråd med plan og bygningslovens §12-8 varsles oppstart av arbeid med detaljregulering for «Nybustul/Vidsjå hytteområde», deler av gnr./bnr. 146/1 i Midt-Telemark kommune. For å kunne legge til rette for mulig adkomstløsning, inkluderes i tillegg en mindre del av gnr./bnr. 146/6. Planarbeidet varsles på vegne av forslagstiller Øistein Klever. Det er SØR arkitekter AS som er konsulent for arbeidet. Planen har fått PLANID 202402.

Planområdet og beliggenhet er vist på vedlagte oversiktskart og varslingskart som angir henholdsvis planområdets beliggenhet og avgrensning.



Kartutsnitt som viser foreslått plangrense (markert med sort linje) og innfelt kart som viser planområdets beliggenhet i forhold til Roheim og Sauherad kirke (planområdet markert med sort pil).



Formålet med planen er å legge til rette for hytteutbygging i tråd med formål i kommuneplanens arealdel. Ønsket er å etablere hytter i klynger/tun, med inntil 50 hytter på 60-80 m². Det vurderes flere områder for klynger, men det planlegges ikke hytter inntil Søndre Nybustul.

Adkomst tenkes via eksisterende veg fra Nybuvegen. Det tenkes videre egen adkomstveg til hver klynge, med sнопlass for av-/pålessing. Parkering tenkes løst innenfor felles parkeringsareal.

Det er ikke strømtilførsel inn i området i dag, og det er ikke aktuelt å koble til offentlig strømmnett. Det vil derfor ses på alternative løsninger for strømtilførsel (f.eks. solceller med batteribank), og dermed også alternative løsninger for vanntilførsel (behov for strøm til pumpe). Aktuelle løsninger for gråvann er for eksempel gråvannstank med godkjent fullrensing. Det tenkes snurredo eller lignende, slik at det ikke vil bli behov for tilkobling til offentlig avløp.

Eksisterende reguleringsplan

Eiendommen er ikke regulert.

Kommuneplan

Planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse, LNFR og råstoffutvinning i gjeldende kommuneplans arealdel. Det er krav om felles planlegging for arealene avsatt til fritidsbebyggelse og råstoffutvinning (H810_2). I tillegg går det en høyspentlinje gjennom eiendommen, med tilhørende båndleggingsone (H740).

Forslaget vil i hovedsak være i tråd med kommuneplanens arealdel. Mye av arealet som er avsatt til fritidsbolig i kommuneplanen ligger imidlertid i bratt terreng, og noen arealer er utsatt for skred, flom, er i konflikt med høyspentanlegg, har høy skogsbonitet eller av andre grunner er lite egnet som hytteområde.

Noen tilstøtende arealer til avsatt hytteområde er relativt flate og i liten konflikt med andre hensyn. Disse vil gi vesentlig bedre terrengetilpasning og mindre inngrep enn deler av det avsatte hytteområdet. Her er også skogen relativt nylig hogd ut.

For hensiktsmessig og god plassering av hyttetun/-klynger i terrenget, foreslås det derfor en omdisponering av arealer mellom formålene LNFR og fritidsbebyggelse, men slik at totalt areal til fritidsbebyggelse ikke blir større enn det som er avsatt i kommuneplanen.

Innenfor planområdet er det i kommuneplanens arealdel avsatt et areal for råstoffutvinning. Stein herfra tenkes brukt til murer og fyllmasser til hyttefeltet. Det er ikke aktuelt med kommersiell råstoffutvinning her. Det vurderes derfor å regulere arealet til et planformål knyttet til fritidsbebyggelse eller grønnstruktur, men med mulighet for midlertidig steinuttak til utvikling av fritidsbebyggelsen. Store deler av areal avsatt til råstoffutvinning i kommuneplan vil uansett ikke være mulig å utvinne pga. høyspentnett som går gjennom området og linjeeieres strenge føringer for aktivitet nær dette.

Avstand til verna vassdrag

Det legges opp til at noe av fritidsbebyggelsen kan legges nærmere vassdraget Vidsjå-Bråtåttjønn enn vist i kommuneplan, men ikke nærmere enn 50 m. Aktuelt område vil ligge vesentlig høyere (ca. 20 m) enn vassdraget og vil oppleves tilbaketrukket fra dette. Det skal sikres grønnstruktur i beltet mellom hytter og vassdrag som ivaretar allmennhetens frie ferdsel, skjermer mot vassdrag, og bevarer vassbeltet som levested for planter og dyr. Strekingen mellom Vidsjå og Bråtåttjønn er for øvrig lite brukt i sammenheng med friluftsliv.

Aktuelle utredningstema

Oppstartsmøte er avholdt og referat ligger ved varselbrevet til eksterne offentlige instanser. Det skal gjennomføres vurderinger og undersøkelser i tråd med punkter i oppstartsmøtet: hensyn til LNFR, landskapsvirkning og tilpasning til omgivelsene, adkomst og parkering, byggegrenser mot høyspentanlegg, område for råstoffutvinning og vassdrag, naturmangfold, kulturminner, støy, overvann og naturfare.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) vedlegges planbeskrivelsen.

Konsekvensutredning (KU)

Forslagstiller har gjort en vurdering etter forskriftens §6, og konkluderer med at prosjektet ikke vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, og at det ikke er behov for KU etter forskriften.

Eventuelle opplysninger og innspill som kan ha betydning for planarbeidet sendes SØR arkitekter AS, O.H. Holtasgate 29A, 3678 Notodden eller via epost: post@sorarkitekter.no. Spørsmål kan rettes til samme adresse eller telefon 35 02 95 00.

Kopi kan sendes til Midt-Telemark kommune på epost post@mt.kommune.no eller til Midt-Telemark kommune, Postboks 83, 3833 Bø.

Innspill må være mottatt innen fredag 9. august 2024.

Igangsetting av planarbeidet vil også varsles på kommunens hjemmeside <https://midt-telemark.kommune.no/>

Videre saksgang

Innspill vil bli kommentert ved innsendelse av planforslaget. Når planen er klar, vil den bli behandlet i planutvalget i kommunen. Det gjøres oppmerksom på at innsendte merknader ikke blir besvart med brev, men følger saken til politisk behandling. Det kan gå noe tid fra det varsles oppstart av planarbeid til planforslaget er klart til behandling.

Med vennlig hilsen

Øyvind Dag Dahle/Kristin Sudbø Syvertsen
arealplanlegger

Vedlegg til eksterne offentlige instanser:

SOSI-fil av planavgrensning, referat fra oppstartsmøte, planinitiativet.

Varslingsliste:

Statsforvalteren i Vestfold og Telemark; Telemark fylkeskommune; Statens vegvesen Region sør; Føre AS (Telemark Energi AS), Statnett, NVE Region sør; Miljøhygienisk avdeling; Midt-Telemark kommune: Representant for barn og unge, Råd for funksjonshemmede, Eldrerådet; Midt-Telemark brann og redningstjeneste, Direktoratet for mineralforvaltning, Regiongeologen, Midt-Telemark Næringsutvikling, Naturvernforbundet i Midt-Telemark, Lede AS (Skagerrak Nett AS), Mattilsynet avd. Telemark, Forum for Natur og Friluftsliv Telemark, Gvarv turlag, Naboer ihht. liste.