



Oppstartsmøtets formål er å avklare offentlige forutsetninger for at planforslaget skal kunne realiseres, og skal danne grunnlaget for en god planprosess. Momentene i denne referatmalen skal fylles ut. Referatet godkjennes av partene i etterkant av møtet. Tekst i blått inneholder linker til nyttige nettsteder.

Saksnavn:

Saksnummer:21/00753

PlanId: 20210003

Møtested:Telebygget

Møtedato:05.03.21

Til stede fra forslagsstiller

Halvor Høidalen grunneier
Grethe Haustveit, Arkitekthuset

Til stede fra kommunen

Mona Stenberg Straume
Pål Henne
Arne Ettestad

1. Bakgrunnen for oppstartsmøtet

I forbindelse med dispensasjonssøknad om etablering av bobilparkering på Hul fjell ble det fra kommunen gitt en midlertidig godkjennelse med to års varighet, under forutsetning at det ble laget en reguleringsplan for gården.

Etter innspill og kommentarer fra øvrige myndigheter, skal saken opp til ny behandling i hovedutvalget. Her er innstillingen basert på innspill fra Statsforvalteren og Fylkeskommunen satt til at det ikke gis midlertidig dispensasjon. Både Statsforvalteren og Fylkeskommunen anbefaler at det utarbeides en reguleringsplan for området.

Oppsummert dialog med kommunen (angående søknad om dispensasjon for bobilparkering), i forkant av oppstartsmøte angående reguleringsplan:

Siden tiltaket krever dispensasjon fra overordnet plan var det ønskelig med en tidlig dialog med kommunen. Under følger en oppsummering av hva som er gjennomført i forkant av selve søknaden:

- 01.12.2020 ble det sendt et foreløpig utkast til dispensasjon og situasjonsplan til kommunen, og det ble samtidig bedt om en forhåndskonferanse..
- En forhåndskonferanse ble avholdt 14.12.2020, referat ligger vedlagt. Kommunen krever reguleringsplan, men ser at dette er tidskrevende og forstår ønsket om å komme i gang så fort som mulig. Administrasjonen anbefalt å søke om midlertidig dispensasjon.
- Det ble sendt ut nabovarsel til berørte naboer 08.01.2021, og det kom ingen merknader til varselet.

- 18.01.2021 Ble det søkt om midlertidig dispensasjon og som vedlegg var situasjonsplan for bobilparkering, situasjonsplan markslag, foto av eksisterende forhold og høringsuttalelse fra styremedlem i Drangedal og Tørdal bondelag.
- I melding om vedtak, mottatt 27.01.2021 skriver kommunen at de kan gi midlertidig dispensasjon til bobilparkering på Hulfjell gård, i samsvar med søknaden mottatt 18.01.2021. Under følgende forutsetning:

1 Dispensasjon har en gyldighet på 2 år fra vedtaksdato. Innen 2-års perioden skal det foreligge en reguleringsplan. Hvis ikke tilbakeføres området etter dispensasjonens utløp.

Saken sendes til uttalelse hos regionale myndigheter og det innkommer ingen vesentlige merknader. Hvis det kommer merknader sendes saken tilbake til politisk behandling.

Det foreligger ingen nabomerknader.

2. Det må særskilt innsendes byggesøknad for tiltakene, jf. Pbl. §§ 20-1 og 20-2.

3. Det må innsendes søknad om tillatelse til omdisponering av dyrka mark, jf. Jordlova § 12.

• Som en av forutsetningene i vedtaket skal saken sendes til uttalelse hos regionale myndigheter, og dette ble gjennomført 27.01.2021.

• Tiltakshaver har hatt tett dialog med jordbrukskonsulent i kommunen og mottok 05.02.2021 en landbruksfaglig vurdering av søknad om omdisponering av areal til bobilparkering.

Tiltakshaver har lenge ønsket å lage en reguleringsplan for området og ønsker derfor å komme i gang med planen allerede nå.

Formålet med reguleringsplanen er å innlemme fremtidige tiltak i en overordnet plan og gi en mer forutsigbar utvikling av området. Det planlegges bl. a flere overnattingsmuligheter, deriblant bobilparkering.

Planområdet er avgrenset av eiendomsgrensene til gården og adkomstveien fra fylkesveien og frem til Hulfjell. Mer aktivitet på Hulfjell betyr mer trafikk på adkomstveien, dette ansees ikke som et problem. Forholdet til naboene er gode og nye tiltak på Hulfjell medfører en opprusting og vedlikehold av veien. Det kan også nevnes at i forbindelse med søknad om dispensasjon for etablering av bobilparkering, ble det sendt nabovarsel til alle naboer som benytter veien. Det kom ingen merknader på nabovarselet.

Hulfjell har i dag en rekke bygninger, og tiltak langs vannet. Nye bygninger tenkes enten som erstatningsbygg eller som mindre tiltak med en plassering som er tilpasset terrenget på eiendommen. Selv om Hulfjell beslaglegger store deler av vannkanten, er disse arealene utelukkende for allmennheten. Det planlegges også ytterligere fellesarealer ved vannet som besøkende og mennesker med nedsatt funksjonsevne kan benytte seg av.

Materiale som forelå fra forslagsstiller til oppstartsmøtet:

- Bestillinga av oppstartsmøte
- Felles varslingsliste og oversikt over grunneierforhold
- Forslag til plangrense
- Skisse over nye forslag.

2. Planforutsetninger

Reguleringsplanform : Jfr. [PBL kapittel 12](#) Detaljregulering Områderegulering

Merknad: Detaljreguleringsplan for Hul fjell planid 20210003

Følgende overordnede planer er relevante for området (regionale planer, areal og transportplaner (ATP), kommuneplanens arealdel, kommunedelplaner, områdereguleringsplaner, temaplaner med mer):

Arealplaner:

PlanID	Godkjent	Plannavn	Tema/Formål (som blir berørt)
201100 01	03.03.20 19	Kommunedelplan for Toke med Oseidvann (2019-2029)	LNF og SN1(spredt næring)
201500 01	17.011.2 016	Kommuneplanens arealdel	LNF-R, Fritid, spredt bolig

Andre planer:

(Her synliggjøres andre typer planer og retningslinjer som inneholder føringer som er relevante).

Ny plan vil erstatte (helt eller delvis) følgende andre planer (reguleringsplaner, bebyggelsesplaner mm):

PlanID	Godkjent	Plannavn

Merknad: _____

Pågår det annet planarbeid i nærområdet? Ja Nei

Merknad: _____

Vil planforslaget samsvare med overordnet plan? Ja Nei

Merknad: Delvis,

Utløser planforslaget krav om KU/planprogram? Ja Nei

Jfr. [Forskrift om konsekvensutredninger](#) samt [hjelpemiddel 50-014 i Grenlandsstandard](#)

Merknad: Kommunen mener planen ikke utløser krav til Ku. Området er allerede i bruk.

Vil ny plan utløse behov for utbyggingsavtale? Ja Nei

Jfr. [PBL kapittel 17](#)

Merknad: Arbeid med utbyggingsavtale bør varsles samtidig med varslingen av at planarbeid igangsetting.

Har kommunen tilfredsstillende kartgrunnlag for området Ja Nei

Merknad: _____

Foreligger det usikre eiendomsgrenser innenfor planområdet

Ja

Nei

Merknad: *Inneholder planområdet usikre eiendomsgrenser - og juridiske grenser på plankartet er ment å følge disse - bør grensene måles inn.*

Planforslaget må forholde seg til følgende rikspolitiske/statlige retningslinjer og bestemmelser (i Planbeskrivelsen må forslagsstiller synliggjøre hvordan man har forholdt seg til disse)

Rikspolitiske retningslinjer. Gjeldende rikspolitiske retningslinjer etter plan- og bygningsloven av 1985 § 17-1 første ledd fortsetter å gjelde. [jfr. plan og bygningsloven av 2008 § 34-2.](#)

for styrking av barn og unges interesser
 for vernede vassdrag

Statlige planretningslinjer, jfr. [PBL 2008 § 6-2](#)

[for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging](#)
 [for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning](#)
 [for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen](#)

Statlige planbestemmelser, jfr. [PBL 2008 § 6-3](#)
(foreligger ingen pr. 14.02.19)

3. Krav til varsel om oppstart av planarbeidet

Jfr. [Forhåndsvarsle oppstart av planarbeid 52-02](#)

Forslagsstiller skal varsle oppstart av planarbeidet. Rutine 52-02 med tilhørende hjelpemidler beskriver hva varselet og annonsen skal inneholde. Forslag til varslingsmaterialet skal alltid oversendes saksbehandler for vurdering før varsling.

NB! Alt materiale til regionale myndigheter – blant annet sosifil av varslingsgrensen – skal sendes som vedlegg til epost. Husk å oppgi PlanId (fås av saksbehandler seinest ved tilbakemelding på varslingsmaterialet).

4. Viktige utredningsbehov for planarbeidet – kommunens foreløpige vurdering

Jfr. [Sjekkliste for reguleringsplaner 50-011](#)

Hovedtema	Spesielt viktige punkter for denne plansaken
4.1 Planfaglige vurderinger	Planområdet er uregulert. I kommuneplanens arealdel har området formål, fritid, LNF-R. I KDP Toke m Oseidvann ligger området inne med formål LNF-R og SN (spredt næring).
4.2 Jordvern- og landbruksfaglige vurderinger	Det søkes om omdisponering av jordbruksareal. Kommunen er innstilt på å innvilge omdisponering av areal etter jordlova § 9, med vilkår om at matjorda blir benyttet til andre nærliggende arealer. Områdene det er snakk om har lav produksjonsevne.
4.3 Miljøvern faglige vurderinger	Området er allerede i bruk som besøksgård og allmenhetens interesser er ivaretatt på en god måte. Ut fra foreliggende informasjon er planområdet vurdert som godt egnet til utvidelse av eksisterende virksomhet og en ytterligere utvikling av Hulffjell gård. Beliggenheten langs Toke er velegnet til formålet, samtidig som det ligger for seg selv.
4.4 Kulturlandskap og kulturminner	Ingen kjente kulturminner.
4.5 Samfunnssikkerhet - Risiko og Sårbarhet	Det skal gjennomføres en ROS-analyse
4.6 Barn/unge, funksjonshemmede og eldre	Reguleringsplanen åpner for en bedre

interesser	tilrettelegging for barn, unge og mennesker med nedsatt funksjonsevne.
4.7 Veg- og vegtekniske forhold / trafikksikkerhet	Adkomsten til eiendommen går forbi bolighus, og dette forholdet må vektlegges i planarbeidet, slik at trafikksikkerheten blir overholdt. I dag er dette uproblematisk og man regner med at dette ikke vil medføre problemer med en utvidet drift. Parallelt med utvidelse av turistdestinasjonen vil adkomstveien bli utbedret.
4.8 Andre kommentarer	Drangedal kommune ønsker å tilrettelegge for økt næringsutvikling. En reguleringsplan for Hulfjell gård sees på som meget positivt.

5. Krav til planforslaget – innhold og materiale

Forslagsstiller er gjort kjent med Grenlandsstandardens sjekklister for reguleringsplaner (50-011), og krav til materialet ved innsending av forslag til reguleringsplaner (52-013). Lista nedenfor viser hvilke forventninger kommunen har til komplett materiale på bakgrunn av det vi er kjent med på oppstartsmøtet. Forslagsstiller er ansvarlig for å vurdere behov for ytterligere dokumentasjon som et resultat av de tilbakemeldinger man får ved varsel om oppstart og eventuelt seinere i prosessen.

Skal alltid foreligge	Skal leveres
Målestokkriktig plankart som pdf-fil	X
Sosifil	X
Planbestemmelser	X
Planbeskrivelse	X
Liste over hvem som er varslet	X
Varslingsbrev	X
Avisannonse	X
Kopi av innkomne merknader	X
Utfylt sjekklister (50-011)	X
<p>NB! Data som er samlet inn i arbeidet med konsekvensutredningen skal systematiseres i samsvar med standarder når slike foreligger. De systematiserte dataene skal gjøres tilgjengelige for offentlige myndigheter, slik at dataene kan legges inn i offentlige databaser. Der det er lagt til rette for dette, skal forslagsstilleren selv legge inn de innsamlede dataene i offentlige databaser, jfr. §24 i forskrift om konsekvensutredninger.</p>	
<p>Vurderes i den enkelte sak</p>	
Målestokkriktig illustrasjonsplan som pdf-fil	X
Fotomontasjer	X
Sol-/skyggediagram	
Perspektivtegninger	
Lengdesnitt gjennom området	
Byggetegninger	
Modell (fysisk/digital)	
Vegprofiler	
Landskapsanalyser	
Annet	

I vurderingen av hvilke vedlegg som skal utarbeides i den enkelte sak skal det legges til grunn at den dokumentasjon man benytter skal synliggjøre konsekvensene av utbyggingen slik det er åpnet for i planbestemmelsene, når disse er maksimalt utnyttet.

6. Spesielle forhold med hensyn til kommunaltekniske anlegg

Merknader:

Veg	Veien må utbedres
-----	-------------------

Vann	Er kommunalt vann
Avløp	Privat pr idag
Overvann	En del av rosen
Renovasjon	Følger kommunalt
Annet	

7. Drøfting

En eventuell reguleringsplan vil kunne åpne for fremtidig vekst, styrke næringsgrunnet og gi flere arbeidsplasser.

«Kommunen stiller seg positiv til å ta i bruk areal i vannkanten basert på i at disse arealene er tiltenk allmenheten. Skal mennesker med nedsatt funksjonsevne få tilgang til vannet er det viktig at det foretas terrenginngrep i strandsonen, for å få tilgang til vannet medfører dette terrenginngrep i strandsonen, da terrenget er stedvis bratt og krevende».

Hulfjell har i dag en rekke bygninger, og tiltak langs vannet. Nye bygninger tenkes enten som erstatningsbygg eller som mindre tiltak med en plassering som er tilpasset terrenget på eiendommen. Selv om Hulfjell beslaglegger store deler av vannkanten, er disse utelukkende tenkt for allmenheten. Utviklingen av Hulfjell er større i dag enn da kommuneplanen og kommunedelplanen ble laget og er derfor ikke helt synkronisert med nye ønskede tiltak. Gården fremstår som en sommerdestinasjon.

8. Kommunens foreløpige råd og vurderinger

Kommunen stiller seg positive til at området rundt Hulfjell gård reguleres helt ned i strandsonen. Det er også viktig å få på plass en bobilcamp på eiendommen. Dette er en viktig turistdestinasjon for Drangedal kommune. Utviklingen av Hulfjell innebærer både nye bygninger, terrengarbeider, beiteareal for dyr og etablering av nye veier. Det er mangel på overnattingsplasser i kommunen. Ved å anlegge en bobilparkering på eiendommen må det sprenges ut stein, disse massene er tenkt benyttet til etablering av bobilparkeringen og utbedring av adkomstveien.

I handlingsdelen i Samfunnsplanen til kommune har vi som mål å legge til rette for økt turisme, legge til rette for flere og varierte overnattingsstilbud for turister, spesielt sommerstid. Samt legge til rette for bobilparkering.

9. Prosessen videre

Når antar forslagsstiller at komplett planmateriale sendes kommunen? :

Merknad: Når forslaget til reguleringsplan er mottatt av kommunen, skal kommunen snarest, og senest innen tolv uker eller en annen frist som er avtalt med forslagsstiller, avgjøre om forslaget skal fremmes ved å sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn og behandles etter reglene i §§ 12-9 og 12-10, jfr. [pbl kapittel 12-11](#).

10. Bekreftelser

Prioriterte utredningsbehov for planarbeidet er angitt så langt dette har vært mulig på grunnlag av tilgjengelige opplysninger under oppstartsmøtet.

Verken oppstartsmøtet eller referatet gir rettigheter i den senere saksbehandlingen. Naboprotester, protester fra beboerorganisasjoner, krav fra offentlige myndigheter mv. vil kunne føre til krav om endring av planforslaget, evt. endring av fremdriften på behandlingsprosessen.

Kommunen har opplyst om gjeldende gebyrregulativ for behandling av plansaker.

11. Materiale utdelt til forslagsstiller på oppstartsmøtet

- Kopi av referatet
- Annet

12. Materiale som er avtalt ettersendes etter møtet

13. Underskrift

Drangedal kommune, den 05.03.2021

Referent : Mona Stenberg Straume

Referatet er godkjent og mottatt.

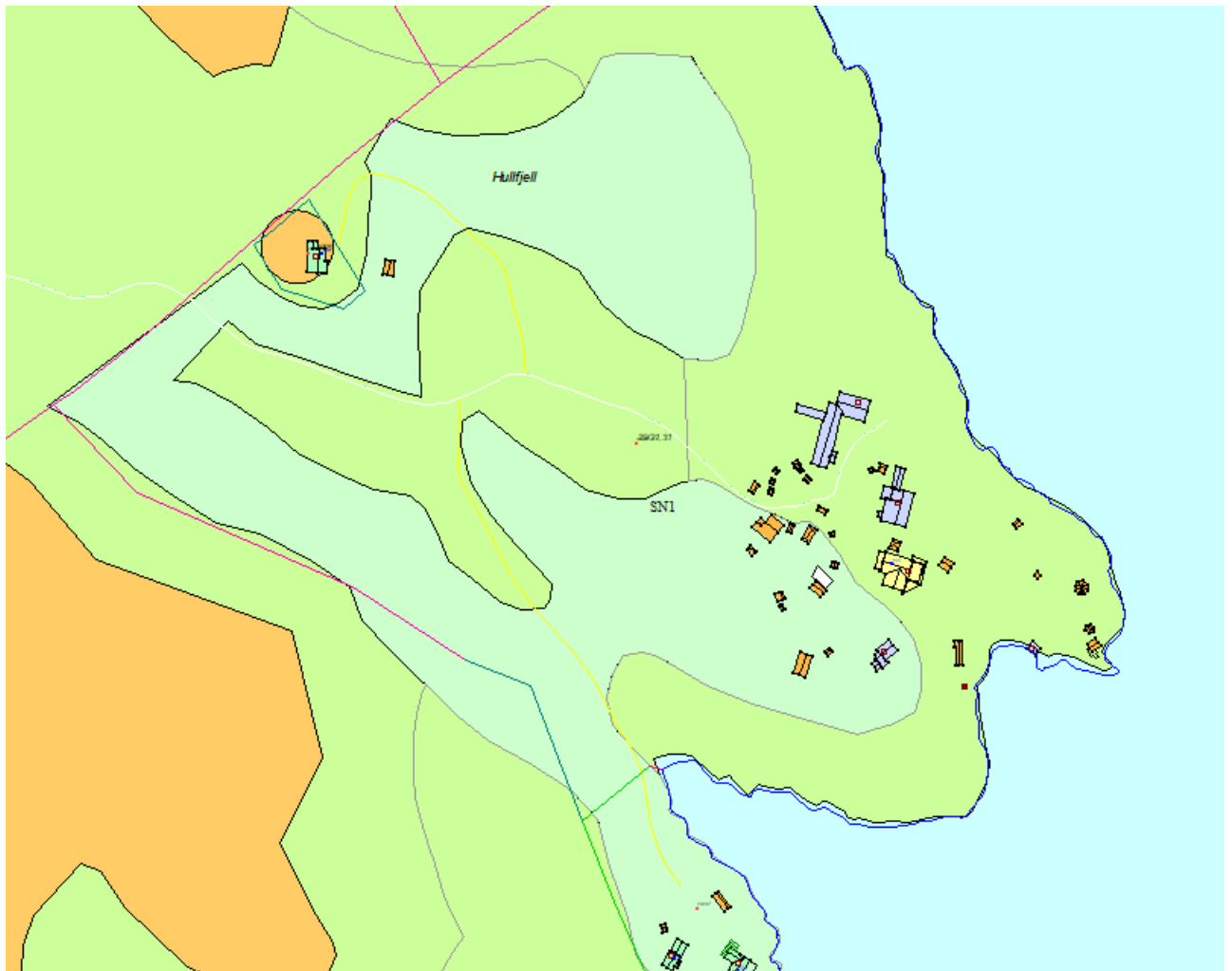
For forslagsstiller:

Grethe Haustveit
Jan Halvor Høidalen



Utsnitt fra KDP-Toke med Oseidvann





Utsnitt fra kommuneplanens arealdel

