



Bebyggelsesplan for Birte

del av gnr. 16 bnr. 1
i Fyresdal kommune

AT- Plan AS
Fyresdal Næringshage
3870 Fyresdal

Prosjekt – Nr.: 73
Dato: 16.07.2007

Tittel Bebyggelsesplan Birte, del av gnr. 16 bnr. 1 i Fyresdal kommune		
Prosjekt Nr. 73	Prosjektnavn Hyttfelt Birte – Fyresdal kommune	Sider 9
Prosjekttype Bebyggelsesplan - hytter		Dato 16.07.2007
Prosjektansvarlig Gunhild Slyngstad		Kontaktperson oppdragsgiver Arne Dag Lassemo
Ekstrakt Planen gjelder detaljregulering av 44 tomter for fritidsbebyggelse ved Birtevann i Fyresdal kommune. Utbygging planlegges for middels sanitær standard, med vegger og strøm fram til hyttene og utslipp av gråvann i enkeltanlegg. Planområdet ligger sørøst for Birtevann, nord for Birstestøylen. Området er avklart som byggeområde i gjeldende arealdel for Fyresdal.		

Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	VARSEL AV PLANARBEIDET	4
3	KARTGRUNNLAG	5
4	PLANOMTALE	5
4.1	GENERELT OM AREALET	5
4.2	HYTTEPLASSERING OG OMFANG	5
4.3	PLANLAGDE VEGAR OG PARKERING	5
4.4	FRILUFTSOMRÅDE, LØYPER	6
4.5	VANN, AVLØPSANLEGG, RENOVASJON OG STRAUM	6
4.6	FAREOMRÅDE	6
4.7	KONSEKVENSAR AV PLANFRAMLEGGET	6
	FØRESEGNER.....	8
	§ 1 GENERELT	8
	§ 2 FELLES FØRESEGNER.....	8
	§ 3 BYGGJEOMRÅDE	8
	§ 4 SPESIALOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE LAND	9
	§ 5 SPESIALOMRÅDE – FRILUFTSOMRÅDE VATN	9
	§ 6 SPESIALOMRÅDE – BEVARING AV ANLEGG.....	9
	§ 7 SPESIALOMRÅDE - PRIVAT VEG.....	9
	§ 8 SPESIALOMRÅDE – DRIKKEVASSKJELDE.....	9

1 Bakgrunn

I kommuneplanen sin arealdel for Fyresdal frå 2004, er det lagt ut nye område for hyttebygging i områda aust for Birtevatn, lengst vest i Fyresdal kommune. Før utbygging er det krav om godkjend bebyggelsesplan for områda.

På gnr. 16 bnr. 1 vart det i 2005 godkjent bebyggelsesplan for Åbodokki med 19 tomter. Framlegg til bebyggelsesplan for Birte byggjer vidare på denne planen og ligg sør for Åbodokki.



Bilete: Utsnitt av arealdelen i Birtedalen. Raud sirkel er området for bebyggelsesplan Birte.

Målet med planen er å leggje til rette for utbygging av 44 hytter. Det skal planleggast for middels sanitær standard, med veg og straum fram til hyttene og utslepp av gråvatn frå enkeltanlegg.

2 Varsel av planarbeidet

Planarbeidet vart varsla naboar og hytteeigarar, Fyresdal kommune og regionale myndigheiter 23. mars 2007, med frist for innspel sett til 28.04.07. Planarbeidet vart i tillegg annonsert i VTB og Varden. Ved varselet av planarbeidet vart planområdet kalla Åbodokki, noko som er feil. Planområdet er Birte som ligg sør for godkjent hytteplan for Åbodokki.

Det kom inn følgjande innspel til planarbeidet:

Telemark Fylkeskommune krev at området vert undersøkt med omsyn til automatisk freda kulturminne.

Kommentar: Kulturminnevernet undersøkte området 28. og 29. juni 2007, jfr. rapport datert 02.07.07. Det vart funne 2 kolgroper frå jernalder/ middelalder i planområdet. Desse er regulert inn i planen som spesialområde bevaring med totalt 10 meter i diameter frå senterpunkt på kolgropa.

Statens vegvesen tek varslet til vitande.

Kjell Åge Iversen peikar på at vegen til Birte er tilkomstveg for mange hytter. Vegvedlikehaldet er dårleg og han ber om at utbyggar rustar opp vegen slik at den toler vegbelastninga som stadig aukar i takt med utbygginga av hytter i området.

Kommentar: Opprusting og vedlikehald av tilkomstvegen er ein naturleg konsekvens av auka utbygging ved Birte. Forholdet er likevel ein privatrettsleg sak som ikkje berører innhaldet i planarbeidet for Birte.

Roald Axelsen, eigar av hytte ved Galtetjønn, ynskjer informasjon om veg/ brøyting, vatn, straum, oppmåling av tomter, prisar o.l.

Kommentar:

Dette er i fyrste rekkje tilhøve som ikkje bebyggelsesplanen styrer, men som vert ein del av tilrettelegginga og oppfølging av arbeidet med utbygginga etter at planen er vedteken.

Fylkesmannen i Telemark føreset at resultat av kartlegging av viktige naturtyper/ biologisk mangfald for Fyresdal kommune vert lagt til grunn i planarbeidet.

Kommentar:

Det ligg ikkje føre registreringar eller opplysningar i planområdet i høve til naturtypekartlegginga som er gjort for Fyresdal.

3 Kartgrunnlag

Det ligg føre kart i 1:2000 digitalt til og med Åbodokkmyrane. I det aktuelle planområdet ligg det difor berre raster ØK kart i 1:5000 med 5 meter ekvidistanse.

Plankartet er utarbeidd i digital form, på SOSI-format.

4 Planomtale

4.1 Generelt om arealet

Planområdet ligg som nemnt ved Birstestøylene, søraust for Birtevatn. Området ligg frå om lag 600 til 650 moh. Området er i gjeldandearealdele lagt ut til byggeområde for hytter, med krav om bebyggelsesplan.

Planområdet er delt av tilkomstvegen til Birstestøylene. Området på nedsida av vegen, ned mot Birtevatn, inneheld relativt flate område med mykje myr. Byggjegrænse mot Birtevatn er 50 meter jfr. arealdelen.

Området på oversida av tilkomstvegen er meir stigande og inneheld blandingsskog med innslag av myr.

Preparert skiløype, som er ein del av løypenettet som vert tilrettelagt i Birtedalen, går gjennom planområdet. Denne går gjennom eit større område som er regulert til friluftsområde.

Ein har ikkje kjennskap til særskilde naturkvalitetar, viltinteresser e.l. som må takast omsyn til.

4.2 Hytteplassering og omfang

Planområdet er på om lag 300 daa. Planframlegget legg opp til 44 hyttetomter som er fordelt gruppevis i området. Dette fører til store, opne område som framleis vert liggande som landbruksområde. Utbygginga får med dette eit lite framtrudande preg samla sett.

Tomtene er plassert med tanke på å få ei god plassering i terrenget, samstundes som dei får vegtilkomst.

Reglar om byggjeskikk fylgjer i stor grad opp føresegnene i bebyggelsesplan for Åbodokki, slik at byggjeskikk o.l. harmonerar mellom områda.

Maksimal storleik på hovudeininga er differensiert ut frå terrenget tomta ligg i: Tomterekkjer som ligg slik i terrenget at dei kan stenge for bakanforliggjande tomter, er regulert inn med maks 3 meter gesims og 5 meter mønehøgde. Dei tomtene som ligg i rekkja bak anna bebyggelse, eller i terreng med ein del høgdeskilnader, er regulert inn med maks gesims 4,5 meter og mønehøgde på maks 6,5.

4.3 Planlagde vegar og parkering

Alle tomter er regulert med veg fram til tomtegrænse. På kvar tomt skal det opparbeidast parkering for to bilar. I tillegg er det regulert inn parkeringsplassar ved

Birtevegen til tomtene 17, 18, 19 og 20, som mogleg avlastning/ erstatning for gjesteparkering på tomtene.

Det er også regulert inn parkeringsplassar for å hindre parkering langs Birtevegen til andre som brukar området: Ein parkeringsplass for 6 bilar ved hovudvegen gjennom området og ein parkeringsplass for 6 bilar i enden av veg til friluftsområde/ Birtevatn.

4.4 Friluftsområde, løyper

Områda ned mot Birtevatn er regulert som friluftsområde. Mellom tomtene 3 og 4, og tomtene 38 og 39 er det regulert inn ein korridor med friluftsområde for å ta vare på utsiktspunkt i terrenget.

Skiløype som går gjennom planområdet er lagt inn i planen.

4.5 Vann, avløpsanlegg, renovasjon og straum

Renovasjon skal løysast i felles renovasjonsområde for hyttene langs vegen til Birte, som ligg ved Fylkesvegen.

Det kan leggjast inn vatn i hyttene. I planen er det regulert inn område for 7 borebrønner som skal vere drikkevasskjelder. Utslepp av gråvatn skal skje i form av enkeltanlegg ved kvar hytte. Det må liggje føre godkjent utsleppsløyve før byggjeløyve kan gjevast.

Som privetløyving skal det nyttast typegodkjent biode.

Leidningsnett V/A og straum skal så langt det let seg gjere fylgje vegane i området.

4.6 Fareområde

Planområdet inneheld ikkje areal som skal nyttast til utbygging og som kan medføre fare for ras, skred eller flaum.

4.7 Konsekvensar av planframlegget

Planframlegget legg opp til eit omfang, og med plasseringar av hyttetomter, som tek omsyn til landskapet og dei naturgjevne tilhøva i området. Utbygginga vil verte underordna dei store landskapstrekka i området og vil framstå lite dominerande for området samla sett.

Med tanke på omsynet til born og unge, tek utbygginga omsyn til å ha lett tilgang til friluftsområde. Dei vassnære areala er ivareteke gjennom byggjegrensa, samt at plassering av tomtene har teke omsyn til utsiktspunkt og skiløype gjennom området.

Utbygginga medfører auka trafikk langs tilkomstvegen på austsida av Birtevatn frå Klauvås. Hytteutbyggingane langs vegen ligg derimot trekt vekk frå sjøelve vegen og vil på den måten merke lite til auka trafikk. Auka utbyggings langs vegen legg derimot større utfordringar på vegvedlikehald, jfr. innkomen merknad om dette. Utbyggjar ynskjer å følgje opp dette i samband med vidare utbygging og tilrettelegging av området.

Tilrettelegginga av nye hyttetomter ved Birte vil vere positivt for den vidare satsinga på reiseliv og hytteutbygging i Birtedalen.

For **AT Plan as**

16.07.07



Gunhild Slyngstad
Arealplanlegger/ jordskifte kandidat

Føresegner

§ 1 Generelt

Føresegnene gjeld for område innafor planavgrensing i plankart.

Reguleringsformål § 25:

- Byggjeområde (PBL § 25.1)
- Spesialområde - friluftsområde land (PBL § 25.6)
- Spesialområde – friluftsområde vatn (PBL § 25.6)
- Spesialområde – bevaring (PBL § 25.6)
- Spesialområde - privat veg (PBL § 25.6)
- Spesialområde – drikkevasskjelde (PBL § 25.6)

§ 2 Felles føresegner

- 2.1 Framføring av straum og V/A-leidningar skal leggjast i jordkabel og så langt som råd fylgje vegane i planområdet.
- 2.2 Før utbygging av hytter kan ta til, må vegar fram til tomta, samt tilhøyrande vasspost i området vere etablert.
- 2.3 Det må liggje føre godkjent utsleppsløyve før utbygging på kvar einskild tomt kan igangsetjast.
- 2.4 Ved søknad om byggjeløyve skal det leggjast fram situasjonsplan som syner plassering av bygningane saman med parkering/ vegar på tomta.
- 2.5 Hovudmøneretning på hytta skal fylgje kotene i terrenget.
- 2.6 Det er ikkje tillate å setje opp gjerde eller flaggstenger innafor planområdet.
- 2.7 Renovasjonsordning for området skal fylgje dei til ein kvar tid gjeldande reglane for kommunen.
- 2.8 Etter at planen er godkjend er det ikkje høve til å etablere private avtaler i strid med planen.

§ 3 Byggjeområde

- 3.1 Maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) på hovudhytte er 120 m². Bebyggelsen kan delast i to bygg, med anneks på inntil 20 m².
- 3.2 I tillegg kan det tillatast uisolert uthus på inntil 15 m².
- 3.3 Bygningane skal plasserast slik at dei saman dannar tunform.
- 3.4 Bygningane skal harmonere med omgjevnadene og tilpassast terrenget i området.
- 3.5 Hyttene skal ha grunnmur og kan ikkje plasserast på pilarar.
- 3.6 Taket på hyttene skal tekkjast med torv eller tre.
- 3.7 Alle bygningar skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 30 grader.
- 3.8 På tomtene 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 19, 20, 39, 40, 41 og 42 kan oppførast med maks gesimshøgde på 3 meter og mønehøgde på maks 5 meter.

- 3.9 På tomtene 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 43, 44, 45 kan hovudeining oppførast med maks gesimshøgde på 4,5 meter og mønehøgde på maks 6,5 meter.
- 3.10 Uthus og anneks kan ha maks gesimshøgde på 3 meter og mønehøgde på maks 5 meter.

§ 4 Spesialområde – friluftsområde land

- 4.1 Mindre bygningar og anlegg som fremjar friluftinteressene kan tillatast.
- 4.2 I friluftsområdet kan det gravast ned straumkablar og leidningar knytt til godkjend V/A-anlegg, der det ikkje er naturleg at desse følgjer vegar i området. Grøftetrasèar skal leggjast så skånsamt som råd i terrenget og stellast i stand/ såast til etter at gravearbeidet er avslutta.
- 4.3 Rydding og planering av terrenget i løypetrasèar kan gjerast i samråd med grunneigar.
- 4.4 Driftsveg til tekniske anlegg kan anleggast i friluftsområdet.

§ 5 Spesialområde – friluftsområde vatn

- 5.1 I regulert friluftsområde – vatn kan det tilretteleggast med installasjonar knytt til bading og friluftsliv.

§ 6 Spesialområde – bevaring av anlegg

- 6.1 Området inneheld kulturminne (kolgrop) som er automatisk freda etter kulturminnelova.
- 6.2 Tiltak som kan skjemma eller øydeleggje kulturminnet med tilhøyrande sikringssone, er ikkje tillate.

§ 7 Spesialområde - privat veg

- 7.1 Regulert breidde på veg er totalt 7 meter: 3,5 meter køyrebane + skulder og grøfter.

§ 8 Spesialområde – drikkevasskjelde

- 8.1 I område regulert til spesialområde – drikkevasskjelde, kan det etablerast borebrønner for vassforsyning.