



## Reguleringsplan for Grimdalsbakkane

del av gnr.137 bnr 5  
i Tokke kommune

AT- Plan AS  
Fyresdal Næringshage  
3870 Fyresdal

Prosjekt – Nr.: 110

Dato: 07.11.2007

<b>Tittel</b> Forslag til reguleringsplan for Grimdalsbakkane, del av gnr.137 bnr. 5 i Tokke kommune		
<b>Prosjekt Nr.</b> 110	<b>Prosjektnamn</b> Tokke- Grimdalsbakkane	<b>Sider</b> 11
<b>Prosjekttype</b> Reguleringsplan- hytter		<b>Dato</b> 07.11.08
<b>Prosjektansvarlig</b> Gunhild Slyngstad		<b>Kontaktperson oppdragsgivar</b> Torstein Torstveit
<b>Ekstrakt</b> Planen omfattar regulering av 5 tomter for fritidsbustadar med tilhøyrande tilkomstveg ved Grimdalsbakkane i Tokke kommune.  Området er sett av som byggeområde i gjeldande arealdel for Tokke kommune med krav til reguleringsplan.		

## Innhald

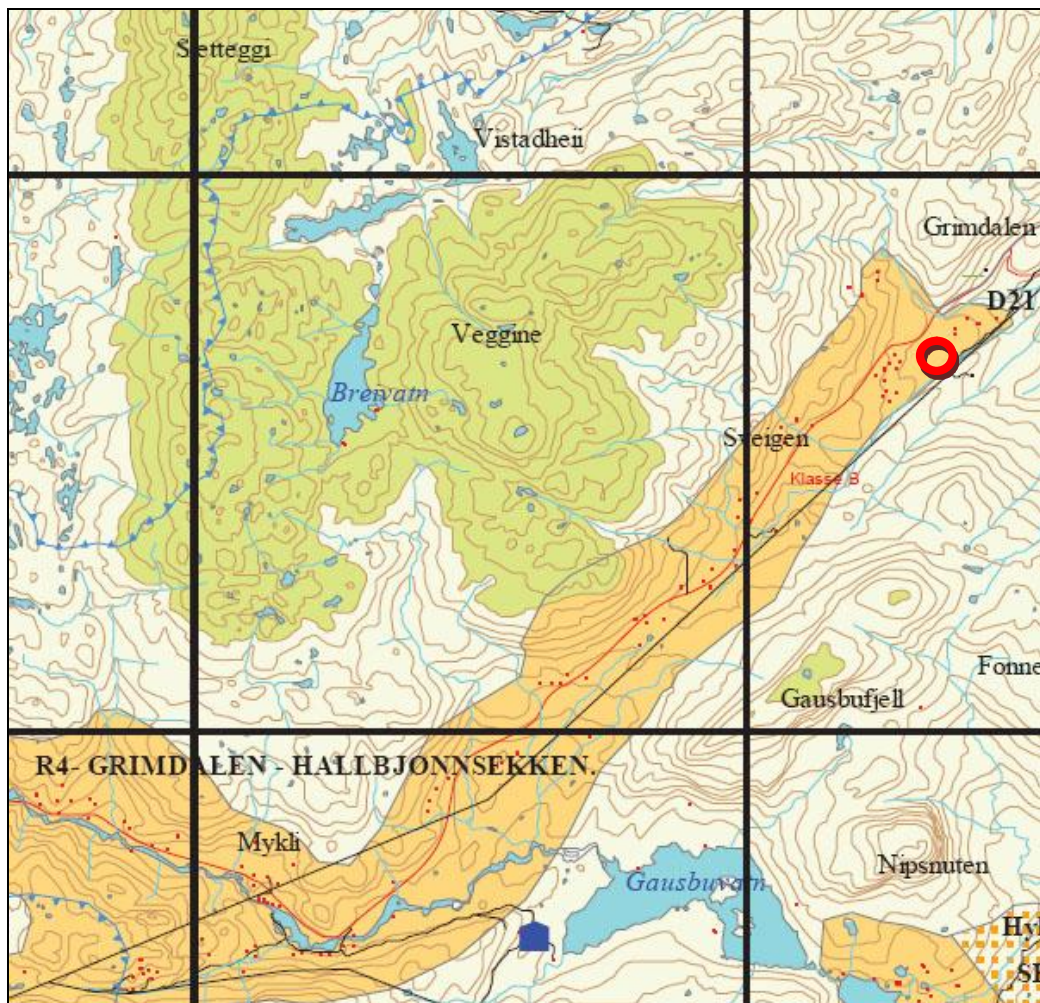
<b>1</b>	<b>BAKGRUNN</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VARSEL AV PLANARBEIDET</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>FØRESETNADER FOR PLANARBEIDET</b> .....	<b>5</b>
4.0	KARTGRUNNLAG.....	5
4.1	KRAV FRÅ TOKKE KOMMUNE.....	5
<b>5</b>	<b>PLANOMTALE</b> .....	<b>6</b>
5.1	GENERELT OM AREALET .....	6
5.1.1	<i>Landskap</i> .....	6
5.1.2	<i>Vegetasjon</i> .....	6
5.1.3	<i>Ståande bygningar</i> .....	6
5.1.4	<i>Grunnforhold</i> .....	7
5.1.5	<i>Vatn</i> .....	7
5.1.6	<i>Naturverdiar, biologisk mangfald</i> .....	7
5.1.7	<i>Kulturminne</i> .....	7
5.1.8	<i>Friluftsliv</i> .....	7
5.1.9	<i>Skogbruksinteresser</i> .....	7
5.2	PLANLØYSINGAR, VURDERINGAR .....	8
5.2.1	<i>Hytteplassering og omfang</i> .....	8
5.2.2	<i>Planlagde vegar og parkering</i> .....	8
5.2.3	<i>Friluftsområde</i> .....	9
5.2.4	<i>Vatn, renovasjon og straum</i> .....	9
5.2.5	<i>Risiko og sårbarheit</i> .....	9
5.2.6	<i>Konsekvensar av planframlegget</i> .....	9
	<b>REGULERINGSFØRESEGNAR FOR GRIMDALSBAKKANE, GNR.137 BNR. 5 I TOKKE</b> .....	<b>10</b>
1.	GENERELT .....	10
2.	FELLES FØRESEGNAR .....	10
3.	BYGGJEOMRÅDE .....	11
4.	SPESIALOMRÅDE .....	11

## 1 Bakgrunn

Planområdet ligg sør for rv.45 ved Grimdalen i Tokke kommune. I kommuneplanen sin arealdel for Tokke, vedteke 13.09.2005, er området lagt ut til framtidig utbyggingsområde med krav om godkjent reguleringsplan.

Grunneigar av gnr.137 bnr.5- Grimdalsbakkane er Annestoga familieinteressentselskap. Kontaktperson for utarbeiding av reguleringsplanen er Torstein Torstveit. Tilkomstvegen til planområdet ligg utanfor avgrensinga og høyrer til Kistedalen gnr. 135 bnr 7, Astrid Tveito Askje.

Det er eit ynskje om å leggje tilrette for fem hyttetomter med tilhøyrande tilkomstveg til tomtene, som koplast på ein nyleg bygd veg til gnr.135 bnr. 7.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Raud sirkel er området for reguleringsplan Grimdalsbakkane.

## 2 Varsel av planarbeidet

Planarbeidet vart varsla naboar , Tokke kommune og regionale myndigheitar 10.06.08, med frist for innsending av innspel 11.07.08. Planarbeidet vart i tillegg kunngjort i VTB, Varden og TA.

Det har kome inn fylgjande innspel til planarbeidet:

**Fylkesmannen i Telemark** peikar på at det er viktig at vass-strengen og nærområdet kring denne vert skjerma mot nedbygging, og føreset at kantvegetasjonen vert teke vare på.

**Noregs Vassdrags- og energidirektorat** viser til at planområdet grensar til Kistedalsbekken. NVE ber om at vassdraget og kantsona regulerast til friområde eller liknande, samt at ein opprettheld ei byggeavstandsgrense til vassdraget på minimum 50 meter.

I tillegg minner om at fare for flaum og ras skal vurderast og grunnjevast i planlegging nær vassdrag.

**Statens vegvesen** peikar på at tilkomsten til området er tenkt på ny avkjørsel som pr. i dag ikkje er godkjent av Statens vegvesen.

Dersom avkjørselen frå rv.45 ikkje vert godkjent av Statens vegvesen må det takast med i krav til rekkefylgjeføresegner at avkjørsla til området skal vere godkjent før det blir gjeve byggjeløyve.

Statens vegvesen krev at avkjørsla skal vere utforma og vedlikehalde etter krava i handbok 017, veg og gateutforming.

I føresegnene må det takast inn krav om frisktsoner på 4m og 115m, vidare at terrenget i frisktsonene ikkje skal vere høgare enn tilstøytande køyrebane, samt ikkje vert tillete sikthindrande vegetasjon og innretning høgare enn 0,5 m i frisktsona.

**Telemark Fylkeskommune** krev at planområdet vert undersøkt for automatisk freda kulturminne sidan økonomisk kartverk ofte er ufullstendige. Det er overflateundersøkingar og prøvestikk med spade etter ikkje-synlege automatisk freda kulturminne (t.d. steinalderlokalitetar), som er aktuelt.

Kommentar: Kulturminnevernet undersøkte område 11.08.08. Det vart ikkje registret automatisk freda kulturminne.

**Astrid Tveito Askje** har det siste året bygd ny veg til Kistedalen og ser det naudsynt med ei avtale om kostnadane knytt til vedlikehald av vegen både på vinter- og sommarstid.

Kommentar: Erling Grimdalen har ansvaret for å ordne avtale med Askje då vegen blir bygd. Torstein Torstveit fylgjer dette opp vidare.

## **4 Føresetnader for planarbeidet**

### **4.0 Kartgrunnlag**

Kartgrunnlag som er nytta for området er økonomisk kartverk i 1:5000 med 5 meter ekvidistanse. Feltarbeidet er utført med GPS/PDA for plassering av vegar og tomter. Flyfoto er også nytta som grunnlag i planarbeidet.

Plankartet vert utarbeidd i digital form på SOSI- format.

### **4.1 Krav frå Tokke kommune**

I tillegg til føresegner og retningsliner i kommuneplanen sin arealdel, har Tokke kommune utarbeidd egne krav til private reguleringsframlegg. Desse er søkt ivaretek der dei er vurdert relevante for planarbeidet, samt lagt til grunn ved utforming av reguleringsføresegnene.

## 5 Planomtale

### 5.1 Generelt om arealet

#### 5.1.1 Landskap

Landskapet i planområdet ligg på om lag 665 moh til 675 moh i eit forholdsvis flatt område. Grimdalsbakkane går inn under landskapsregionen; Dal og fjellbygder i Telemark og Agder. Området er lite sårbart for utbygging til fritidsbustadar, samt at omfanget i reguleringsplanen er avgrensa til å gjelde få hytteeiningar. Planområdet ligg forholdsvis lågt i terrenget så innsyn frå omkringliggende områder er lite.

#### 5.1.2 Vegetasjon

Området inneheld ei myr lokalisert i vest. I tresjiktet er det hovudsakleg gran og bjørk, med lyng som botnvegetasjon. Som ein kan sjå av flyfoto er det vegetasjonen spreidd, med enkelte parti som er meir opne.



#### 5.1.3 Ståande bygningar

Innanfor planområdet er det ingen eksisterande bygningar. Området ligg imellom to mindre hyttefelt, men desse er lite synlege.

#### **5.1.4 Grunnforhold**

Berggrunnsforholda i planområdet er metabasalt, med lausmasse av morenemateriale. (Opplysningar frå Norges geologiske undersøking). Det er avgrensa grunnvasspotensial, med middels egna infiltrasjon.

#### **5.1.5 Vatn**

Kistedalsbekken strekkjer seg frå sør til nordvest i området med ei byggeavstandsgrensa på 50 meter, jfr. kommuneplanens arealdel.

#### **5.1.6 Naturverdiar, biologisk mangfald**

Det er ikkje registrert spesielle naturførekomstar eller artar i fylgje Direktoratet for naturforvaltning si naturdatabase.

#### **5.1.7 Kulturminne**

Området er nyleg undersøkt i forhold til automatisk freda kulturminne. Det vart ikkje funne noko kulturminne i Grimdalsbakkane, jfr. brev frå Telemark Fylkeskommune.

#### **5.1.8 Friluftsliv**

I planområdet er det ingen merka turstiar ein må ta omsyn til.

#### **5.1.9 Skogbruksinteresser**

Skogen har liten verdi, og er i fylgje naturdatabasa til DN av type uproduktiv skog.



*Planområdet har opne parti dominert av botnvegetasjon, slik som bilete ovanfor.*

## **5.2 Planløysingar, vurderingar**

### **5.2.1 Hytteplassering og omfang**

Planområdet er på om lag 25 daa. Reguleringsplanen legg opp til fem nye tomter til fritidsbustadar. Tomtene er plassert med omsyn til landskapet og omgjevnadane: Tomtene er søkt lagt vekk frå myra i vestre del av området, samt 50 meter frå Kistedalsbekken. Arealet ein då sit att med er områda ned mot eksisterande atkomstveg. Desse areala er lett tilgjengelege frå atkomstvegen, samstundes som dei stig svak mot myra i vest. Øvre delane av byggeområda får dermed gode utsiktstilhøve. Areal der tomtene vert plassert er særst godt eigna til bygging.

### **5.2.2 Planlagde vegar og parkering**

Det vert lagt inn rekkjefølgjekrav om at nyleg etablert avkjøring til rv 45 må vere godkjent før det kan gjevast byggjeløyve på dei regulerte tomtene, jfr. krav frå vegvesenet.

Tomtene vert planlagt slik at dei grensar ned til atkomstvegen til Kistedalen. Atkomst inn på kvar enkelt tomt er regulert inn i planen. Det må leggjast til rette med parkering for 2 bilar på kvar tomt.

### 5.2.3 Friluftsområde

Områda langs Kistedalsbekken og dei andre ubebygde delane av planen vert regulert til friluftsområde.

### 5.2.4 Vatn, renovasjon og straum

Det skal ikkje leggjast inn vatn i hyttene. Til toalett skal det nyttast bido.

Det kan førast fram straum til hyttene i jordkabel. Hytterrenovasjon for området ligg ved Holtebru.

### 5.2.5 Risiko og sårbarheit

Planområdet inneheld ikkje utbyggingsareal som ligg slik til at det kan medføre ras, skred eller flaum. Sør for Kistedalsbekken og planområdet går ei 320 v kraftline. Denne ligg om lag 100 meter frå regulert byggjeområde og dermed godt utanfor område som vert definert som "faresoner" kring høgspennett.

Radon: Det ligg ikkje føre målingar i området. I føresegnene vert det lagt inn krav om målingar eller etablering av radonsperre ved bygging av fritidsbustader.

### 5.2.6 Konsekvensar av planframlegget

Planframlegget legg opp til eit hyttefelt av småskala type med hyttetomter som tek omsyn til landskapet og dei naturgjevne tilhøva i området. Området vil framstå som lite dominerande for landskapet samla sett.

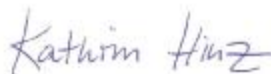
Dei vassnære areala er ivaretekne gjennom reguleringsføremålet friluftsområde, samt regulert byggjegrænse.

Fyresdal 07.11.08

For **AT Plan as**



Gunhild Slyngstad  
Jordskifte kandidat



Kathrin Hinz  
Sivilingeniør

## Reguleringsføresegner for Grimdalsbakkane, gnr.137 bnr. 5 i Tokke

### 1. Generelt

Føresegnene gjeld for område innanfor planavgrensing i plankartet. Føresegnene er gjevne i medhald av Plan- og bygningslova § 26.

Reguleringsføresmål (PBL.§ 25)

PBL § 25.1 Byggeområde

- Fritidsbustader

PBL § 25.6 Spesialområde

- Friluftsområde (land)

### 2. Felles føresegner

- 2.1 Før utbygginga av nye hytter kan ta til må avkjørsla frå rv.45 vere godkjent av Statens Vegvesen.
- 2.2 I avkøyringa frå rv 45 skal det vere frisiktsoner på 4 m x 115 m. I desse skal det ikkje vere sikthindrande vegetasjon eller anna som er høgare enn 0,5 m mot tilstøytande køyrebane.
- 2.3 Saman med byggjesøknad skal det liggje ved situasjonskart som syner plassering av bygningar på tomta saman med tilkomst og parkeringsareal. I tillegg skal det leggjast ved snitt/ profilar som syner byggjets plassering i terrenget med alle høgder og mål (jfr. TEK kap IV).
- 2.4 Evt. straumkablar o.l. skal leggjast i jord og bør følgje vegar eller stiar i området.
- 2.5 Det er ikkje høve til å setje opp gjerde/ hekk eller flaggstenger innanfor området.
- 2.6 I dei tilfelle der det må sprengast for å plassere hovudhytte, må det dokumenterast radonstråling frå grunnen og/ eller leggjast fram førebyggjande byggjetekniske tiltak mot radonstråling (t.d. radonsperre).
- 2.7 Renovasjonsordning skal fylgje det som til ei kvar tid er gjeldande for kommunen.
- 2.8 Etter at planen er godkjend er det ikkje høve til å etablere private avtaler i strid med planen.
- 2.9 Dersom ein ønskjer innlagd vatn og avløp skal dette søkjast samla for heile feltet med ei felles utsleppsløysing.

### **3. Byggjeområde**

- 3.1. Innanfor reguleringsplanen sin avgrensing kan det oppførast 5 fritidsbustadar. Hyttene skal tilpassast terrenget, og eksisterande terreng og vegetasjon skal ein ta vare på i størst mogeleg grad.
- 3.2. All graving og sprenging i terrenget skal gjerast skånsamt. Område som ikkje skal nyttast veg, parkering og byggjegrund, skal førast attende til opphavsleg utsjånad. Vegetasjon frå staden skal så langt råd er nyttast til revegetering.
- 3.3. Ikkje bygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.
- 3.4. Bygningane skal harmonere med omgjevnadane når det gjeld utforming, materialval og fargeval. Bygningar på same tomt skal harmonere ilag.
- 3.5. Synleg del av grunnmur skal ikkje overstige 0,8 meter. Plassering av bygningar på tomte skal ikkje medføre planering av terreng på over 1 meter.
- 3.6. Punkt der hyttene skal plasserast er vist med påle i marka og symbol for bygning på plankartet. Pålen skal liggje innanfor byggets ytterveggar.
- 3.7. Samla bruksareal (BRA) for kvar tomt skal ikkje overstige 120 m<sup>2</sup>. Bruksarealet kan delast på to bygg, med anneks/uthus på inntil 20 m<sup>2</sup>.
- 3.8. I tillegg til samla tillete BRA kan det førast opp uisolert uthus på inntil 15 m<sup>2</sup>.
- 3.9. Bygningane skal leggjast slik at dei til saman dannar eit tun.
- 3.10. Alle bygg skal målast eller beisast i mørk-/ naturtilpassa farge og skal ha taktekking som ikkje reflekterar.
- 3.11. Fritidsbustadane skal ha ei maksimal gesimshøgde på 3 m og maksimal mønehøgde på 5,5 m.
- 3.12. Uthus og anneks kan ha ei maksimal gesimshøgde på 2,5 m og mønehøgde på maks 4,5 m.
- 3.13. Takvinkelen skal vere mellom 22-30 grader.
- 3.14. Mellom pilarane skal det stengjast av med material av tre eller stein, for å hindre mot vilt og beitedyr

### **4. Spesialområde**

#### **4.3 Friluftsområde- land**

- 4.3.1 Fjerning av vegetasjon i området skal gjerast skånsamt og i samband med skjøtsel eller tilrettelegging som fremjar friluftslivet og bruken av området til rekreasjon.