

REGULERINGSFØRESEGNER FOR HYLEBU, DEL AV ÅMLI NEDRE GNR. 132, BNR. 3 I TOKKE.

Reguleringsføresegner. (pbl.§ 26)

Reguleringsføremål. (pbl. § 25)

I planområdet er det regulert inn følgjande reguleringsføremål:

- §25.1. Byggeområde.
- §25.2. Landbruksområde.
- §25.5 Fareområde.
- §25.6. Spesialområde.
- §25.7. Fellesområde.

Innleiing

Omfang.

Føresegner visar til plankart datert 06.03.08 og gjeld utbygging av tidlegare flateregulert område for hyttebygging.

Arealet er i kommuneplanen regulert til byggeområde for hytter/fritidsbustader.

Flatereguleringsplan for området er godkjent i kommunestyremøte 14.03.06.

Område er vist på kart med plangrenser.

Reguleringsformål.

Føremålet med planen er å leggje grunnlag for ei utbygging av fritidsbustader som tek omsyn til landskapsbiletet, med friområder og kulturlandskap.

Området regulerast til:

- Område for fritidsbustader.
- Landbruksområde for jord og skogbruk.
- Fareområde for høgspantanlegg.
- Spesialområde for privat veg, VA-anlegg og privat småbåtanlegg.
- Fellesområde for parkering.

Fellesføresegner.

- a) Det regulerte området skal nyttast i samsvar med planen.
- b) Det er ikkje høve til å setje opp flaggstenger, eller plante hekk i planområdet. Eventuelle gjerder skal harmonere med omgjevnadene når det gjeld utforming, materialval og farge.
- c) Straum og breiband til hyttene skal leggjast som jordkabel.
- d) Renovasjonsordning for området er til ei kvar tid den gjeldande, offentlege ordninga.

- e) Byggje- og anleggsverksemd skal utførast på ein slik måte at ein tek maksimalt omsyn til eksisterande terreng og vegetasjon. Overskotsmassar skal deponerast slik at dei ikkje verkar skjemma. Område som ikkje nyttast til veg, parkering og byggjegrund skal først attende til opphavleg utsjånad innan eitt år etter byggjearbeid er ferdig. Stadeigen vegetasjon skal nyttast til revegetering. Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på. Naturleg trevegetasjon må ikkje fjernast.
- f) Vegar og bygg skal plasserast som vist på plankartet. Bygg vert vist med nummererte pelar i marka. Pelen skal liggje innanfor byggets ytterveggar. Detaljplassering vert gjort gjennom handsaming av byggjesaka. Bygg skal plasserast slik at dei i minst moglege grad påverkar nabobygg med tanke på utsyn og innsyn.
- g) Vassforsyninga vert løyst ved at det vert bora felles brønnar.
- h) Avlaup vert ført ut til godkjent reinseanlegg.
- i) Etter at planen er godkjent er det ikkje lov å etablere private avtalar i strid med planen.
- j) Mynde til å gje unntak frå denne planen etter pbl. § 7 vert lagt til planutvalet i Tokke kommune.

Byggjeområde

- a) Det regulerte byggjeområdet skal nyttast til oppføring av fritidsbustader. Tomtene skal ha eit oppmålt areal på kring 1 da. Dersom tomt skal planerast med over 1,0 m skal ein søkje om dette særskild. Dette for å få bygg tilpassa tomt og ikkje omvendt.
- b) Fritidsbustadene skal harmonere med omgjevnadene både når det gjeld utforming, materialval og farge.
- c) Utforming av fritidsbustader:
 - Saltak med takvinkel mellom 22° og 30°. Som tekkjemateriale nyttast torv, papp eller tre.
 - Mønehøgde maks 5,40 m over grunnmur/pilar. Grunnmur/pilarar skal normalt vere høgare enn 0,80 m.
 - Maks BRA på 150 m². Grunnmur/pilarar skal normalt ikkje vere høgare enn 0,80 m.
- d) I tillegg til eit hovudbygg, kan det på kvar tomt først opp eit uthus på inntil 30 m².
- e) BYA på den einskilde tomt skal ikkje overstige 200 m². Ved særskilde tomtetilhøve kan kommunen fastsetje mindre areal for bygningane.

- f) Vedlagt byggjesøknaden skal det liggje ved situasjonskart i målestokk 1:500 som syner:
- Tomtegrenser
 - Plassering av bygg og anlegg
 - Intern veg og parkeringsareal
 - Inngrepsfrie areal på tomte
- Samt snitt/profilar som visar plassering av bygget i terrenget med alle høgder og mål (jf TEK kap IV)
- g) Der hyttene står på pilarar skal det gjerdast mellom desse.
- h) Kvar tomt grensar til veg.
- i) Parkering skal i hovudsak skje på eiga tomt.

Landbruksområde

I dette området kan det drivast tradisjonelt skogbruk. Skogbruk skal utførast i tråd med levande skog sine kravpunkt, ISO14001, slik at området totalt sett ikkje vert vesentleg forringa som rekreasjonsområde. Mellom anna kan ein drive tømmertransport på vegen gjennom feltet.

Fareområde

- a) I utkanten av området er det ei høgspenline med byggjeforbodsbelte under. Vest Telemark Kraftlag har planar om å rive denne når nytt anlegg for straum til feltet er ferdig utbygd.
- b) Området er trygt med omsyn til ras, flaum og radon.

Spesialområde

- a) Friluftsområde på land og i vassdrag.
- b) Privat småbåtanlegg(land).
- c) Vatn er planlagt henta frå tre borebrønner. Plassering er vist på plankart.
- d) Avløp skal førast til reinseanlegg plassert i området som vist på plankart og er eit fullverdig biologisk/ kjemisk reinseanlegg.
- e) Alle vegar i området er private vegar og vert bygde og haldne vedlike som det.

Fellesområde.

- a) Område for felles gjesteparkeringsplassar.
- b) Vinterparkeringsplass er opparbeidd heime på garden Mule. Denne kan nyttast dersom det ikkje er vinterbrøytt veg inn til feltet

Vurderingar, i høve til notid og framtid, i planarbeidet:

Landbruk:

Åmli vart ved sal i 1997 ein del av Mule gnr 143, bnr 4 i Tokke. Eigedomen er nå på totalt kring 7500 da, av dette 170 da dyrka innmark og beite. Inntekta på garden kjem frå sauedrift, skogbruk og utmarksnæring (jaktutleige), og vi ser på eit hyttefelt som ei framtidig styrking av driftsgrunnlaget.

Området som er flateregulert har liten verdi innan tradisjonelt landbruk. Det er litt skog med på dårleg bonitet, elles er det fjell og myr i området. Det er lagt inn i reguleringsføresegnene at ein i framtida skal kunne drive skogbruk, og at vegane i feltet skal nyttast til tømmerdrift. Det vert laga vegar gjennom feltet og ut i omliggjande terreng fleire stader. Reguleringa vil derfor ikkje føre til vesentleg endring i bruken i høve til i dag.

Kulturlandskap/miljø.

Det er lagt opp til at alle inngrep vert så skånsame som råd. Vegane er lagt slik at dei er minst mogleg synlege, og ein legg vinn på å føre terrenget mest mogleg tilbake til det opphavelege etter utbygginga.

Resultat av arkeologisk registrering datert 09.11.2005, konkluderer med at det ikkje verneverdige kulturminne i området.

Det ligg ein gamal støylnokre hundre meter utanfor det regulerte området. Denne er dårleg teken vare på av tidlegare generasjonar. Reguleringa vil ikkje vere til hinder for eventuell opprusting av støylen, heller gjere det lettare.

Estetiske kvalitetar/arkitektur.

Reguleringsføresegnene legg opp til at bygga skal ligge godt i terrenget gjennom tomtarbeid, plassering av bygg, arkitektur og fargeval.

Trafikale tilhøve.

Det er privat veg frå fylkesvegen og inn til Hylebu. Vegen vart bygd av utbyggjarane av Skafså Kraft på 1950-talet og ligg for det meste på vår eigedom. Vegen er kosta og skal haldast vedlike av Skafså Kraft/Vest Telemark Kraftlag, og hytteeigarane må betale ei årleg avgift til sommarvedlikehald. Avgifta som er indeksregulert, var i 2006 på 395 kr og dekkjer sommarvedlikehald.

Når det vert utbygd fleire hytter i området, må hytteeigarane organisere seg og koste brøyting av vegen om vinteren.

RPR bar og unge sine interesser.

Området er i dag ikkje i bruk til organiserte aktivitetar for barn og unge. Reguleringa vil ikkje leggje noka band på bruken av det omliggjande området til friluftsliv og rekreasjon.

Beredskap.

Hyttefeltet vil få vegnamn og hyttene nummer slik at det vert lett å finne fram ved eventuelle utrykkingar. Det vil bli brannhydrantar i feltet.

Naturvern.

Det er føreteke undersøkingar angående verneverdige tilhøve/kulturminne, og det er ikkje gjort funn som fører til særlege tiltak.

Friluftsliv

Det føregår i dag litt fritidsfiske frå land i Hylebu. Det er og litt ferdsel til fots om sommaren og på ski om vinteren. Området er regulert slik at den aktiviteten som er i dag ikkje vert hindra. Mellom anna er det teikna inn sti langs stranda på Hylebu, og frå feltet ned til vatnet. Det er og lagt inn korridorar og vegar gjennom feltet for å sikre allmenn ferdsel. Vi er eigarar av store areal i området kring hyttefeltet, så både noverande brukarar og framtidige hyttefolk vil ha svært gode tilhøve for friluftsliv. Vi legg og opp til lett tilgang for lån/leige av båt i Hylebu, og fiske i vatn og tjønner vi har rett til i nærleiken, samt å gje tilbod om leige av småviltjakt.

Vassdrag, fisk, vilt (RPR verna vassdrag)

Vassdraget er regulert og for tida er det for mykje fisk i Hylebu. Det er ei føremon med meir fiske og aktivitet i vatnet.

Det føregår elgjakt og litt småviltjakt i området kring hyttefeltet, men sidan det regulerte området grensar mot veg, vatn og naboald er det ikkje til nemneverdig hinder for framtidig bruk.

Forureining – avfallshandtering, vatn og avløp.

Sjå eigen søknad for utslepp og VA-plan.

Den kommunale ordninga for avfallshandtering for hytter, er i dag at hytteeigarane bringer avfallet sitt til konteinarar som er plasserte langs hovudvegane. Nærmaste konteinar er på Åmdals Verk. Hytteeigarane betalar renovasjonsavgift. Ein vil i framtida fylgje eventuelt nye reglar for hytterenovasjon i kommunen.