

Midt-Telemark kommune
Planavdelinga

30.01.19

Innspel til kommuneplanens arealdel – Breiva.

Eigedom : Breiva, gnr/bnr 9/501, del av 9/98 og 9/32,
Skjeldbreidvegen 179, Bø
Midt-Telemark kommune
Grunneigar : 9/501: Katrine Mjelva Østergaard
9/98 og 9/32: Halvor Heldal
Kontaktperson : Katrine Mjelva Østergaard

På vegne av grunneigar har Søndergaard Rickfelt AS utarbeida innspel til rulleringa av kommuneplanens arealdel. Innspelet samsvarar med innvilga dispensasjon frå gjeldande kommuneplanens arealdel. Dispensasjonen varar i fem år, frå vedtak i 2019.

1. Siktemålet med planendringa

Grunneigar ynskjer at området blir avsett til *fritids- og turistformål*, for å tilrettelegge for vidare drift og utvikling av området for turistformål, i tråd med eksisterande drift.



2. Bakgrunn

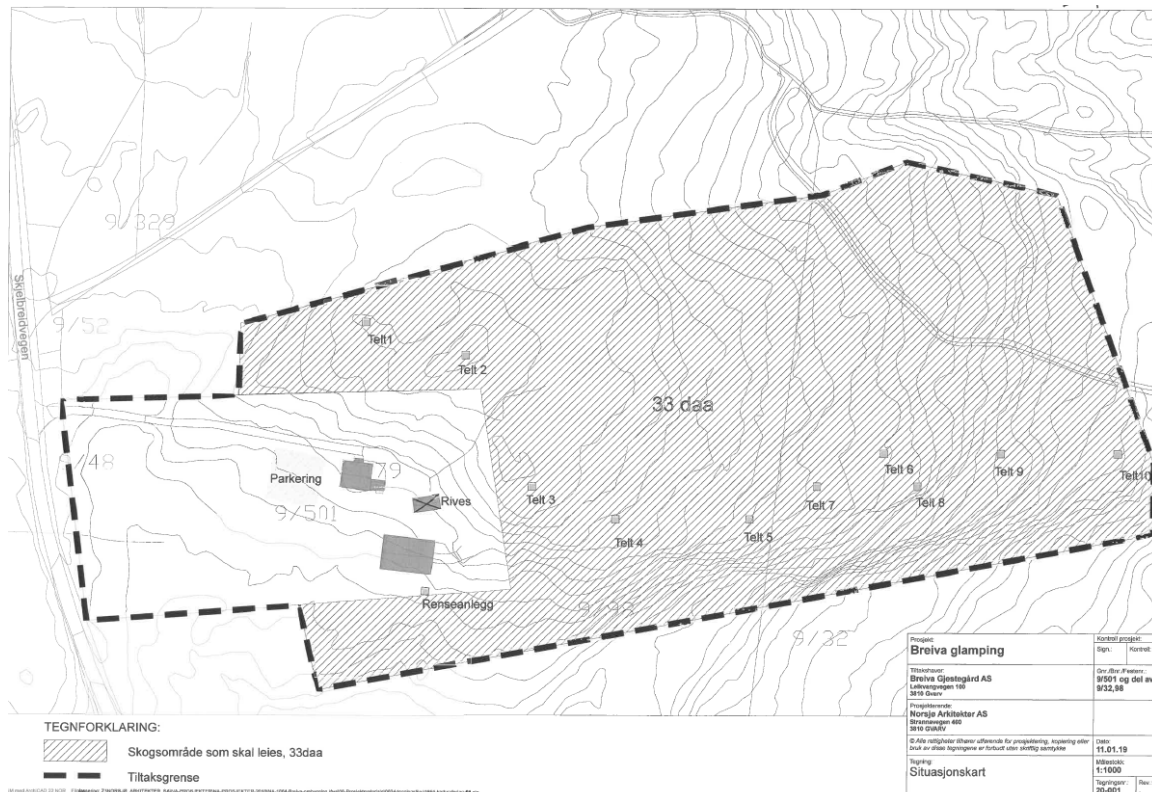
Breiva Gjestegaard og Glamping har det siste året med stort hell prøvd ut eit konsept med overnatting i telt med høg standard (glamping). Dette har vist seg svært populært, og drivar ynskjer å legge til rette for vidare utvikling, på sikt 15-20 telt.

Bustadhuset på Breiva har over ei årrekke vore utleigd til overnatting for turistar i sommarmånadane og studentar i studiesesongen. Frå 2019 vart det søkt om og innvilga dispensasjon frå gjeldande arealplan, for bruksendring av låvebygningen samt etablering av camping i LNF-område (skog). Dispensasjonen varar i fem år frå 2019.

3. Planområde og avgrensing på kart

Foreslått planområde er på ca. 43 daa, og samsvarar med avgrensing for gjeldande dispensasjon (sjå kart under.) Arealet inneheld Breiva 9/501 med tun og tilkomst. I tillegg eit skogsområde austover frå gardstunet, som i prøveperioden er leigd, men som vil bli vurdert kjøpt om konseptet viser seg vellykka over tid.

Foreslått planområde omfattar ikkje dyrka mark.



4. Planlagte anlegg

Konseptet går ut på utleige av ulike typar telt med høg standard og komfort, tilknyttta aktivitetar og opplevingar i naturen rundt. Servicefunksjonar som kjøken, fellesrom, bad og toalett er etablert i eksisterande låvebygning.

Det er i dispensasjonen gitt lov til å etablere inntil 10 telt, på sikt ynskjer ein å utvikle til 15-20 telt. Telta vil ligge spreidd med god innbyrdes avstand, slik at ein ivaretek kjensla av å overnatte i skogen og ikkje på ein campingplass.

Då det er sjølve skogen som er hovudattraksjonen i konseptet, er målet å gjennomføre prosjektet med så små inngrep som mogleg. Det er sett opp tre ulike telt i skogsområdet, der kun den eine

typen står gjennom vinteren. Telta blir etablert på platting. For å gjera minst mogleg inngrep vil plattingane stå på støypte pillarar, som vil kunne fjernast dersom telta blir teke ned. Terrenget er dermed intakt under teltet.

Vedlagte film gir ein kort presentasjon av staden:

<https://youtu.be/hCQmxArAMDK>

5. Funksjonelle og miljømessige kvalitetar

Nærmiljø-kvalitetar:

Gardstunet på Breiva, med bustadhus og låve, inngår i planområdet. Dette blir integrert del av turistverksemda.

Det er spreidde gardsbruk med noko dyrka mark innover langs Skjeldbreivegen. Det næraste småbruket ligg ca 150 meter nord for tunet på Breiva.

Planområdet er i hovudsak skogkledd, er omgitt av attraktive naturområde, og er ettertrakta pga kort avstand til Bø sommarland og Lifjell.

Friluftsliv/turområde:

Det går ei turløype i ytterkanten av område, i nordaust. Denne går fram til Vatnarvegen, som ligg ca ein km i luftline austover. Langs Skjeldbreidvegen er det i underkant av ein km til badeplassar ved Åseåa, og det er fine tilhøve for sykling innover Årmoddalen.

Bevaring av skogen som ein stad for naturoppleving er ein viktig forutsetning for prosjektet.

Vatn og avløp:

Servicefunksjonar som kjøken, fellesrom, bad og toalett er etablert i eksisterande låvebygning.

Det er etablert eit stort 40 PE minirensesanlegg frå biovac. Vasstiltførsel er frå to eigne vassbrønnar, ein ved huset og ein som går til låven/ fellesromma.

Viser til godkjente søknader.

Biologisk mangfald:

Området er prega av barskog der ein vesentleg del er klassifisert som skog i hogstklasse 5 (jfr.

kilden.nibio.no, sjå kart under). I samband med søknad om dispensasjon 2019, vart det gjort søk i Miljødirektoratets naturbasekart, der det ikkje vart gjort treff på naturtypar og artar innanfor eller nær planområdet.



III: Skog i hogsklasse 5 merka med raudt.

Kulturmiljø:

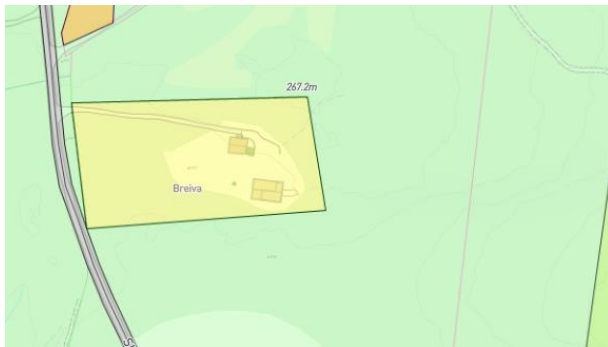
Det er ikkje registrert automatisk freda kulturminne innafør planområdet (ref. søknad om dispensasjon 2019).

6. Verknaden tiltaket vil ha på landskap og omgjevnader

Det er ikkje planlagt bygningar eller terrenginngrep, ut over utsetting av telt i skogsterrenget. Dette vil bli plassert i terrenget på ein mest mogleg skånsom måte, på pillarar og plattingar som lett kan fjernast dersom telt skal flyttast eller tas ned.

7. Tilhøvet til gjeldande planar og retningslinjer

Gjeldande kommuneplanens arealdel viser eigedomen 9/501 som område for "bygningar og anlegg - bustader". Skogsarealet er avsett til "LNF for spreidde bustader, fritidsbygningar eller næringsbygningar."



III: Utsnitt. Gjeldande kommuneplanens arealdel.

8. Vesentlege interesser som blir berørt

Innafor planområdet er det eit gardstun, eigd av forslagstillar. Dette inngår i planlagt utvikling av turistanlegg. Eksisterande tilkomst vil nyttast. Vesentlege interesser ellers er tilhøvet til friluftinteresser og biologisk mangfald.

9. Korleis samfunnstryggleiken blir teke vare på

Det vil bli gjennomført ROS-analyse som del av arbeidet med detaljreguleringsplan. For dette området vil sentrale tema vera teknisk infrastruktur/VA, biologisk mangfald og friluftsområde.

Med venleg helsing

Ingrid Kvissel

Sivilarkitekt/arealplanleggar