

Disposisjonsplan
for
hyttefelter på Roskifteodden-Ålkjerrstykket-Ålkjerrholmen

Gr.nr.18 br.(nr.1 Næs) 97
Vegårshei

18/69

Grunneier: Knut O. Næs

4930 Vegårshei

1. Planområdets beliggenhet og avgrensning.

Planområdet ligger i området Vegår-Lyngvatn. Den geografiske beliggenhet går fram av vedlagte kartutsnitt i M 1:50 000 og avgrensningen er markert på plankopien.

2. Disponering av planområdet.

Ved vurderingen av arealanvendelsen for det regulerte området har en tatt hensyn til at planområdet skal gå inn som en del av en rammeplan for områdene rundt Vegår.

Planområdets areal er ca. 800 da. Storparten av området er et høydeplatå som ligger ca. 80 - 100 m høyere enn Vegår. Terrenget har de fleste steder bratt helning ned mot Vegår og Lyngvatn. Utbyggingsområdene er lokalisert til tre steder hvor der er forholdsvis liten høydeforskjell fra vannet. Arealene i området forøvrig blir fortsatt å nytte til skogbruksformål.

Med tanke på den fri ferdsel det har vært fra før langs strandområdene og de muligheter der har vært til rasting og bading, har en under utstikking av de enkelte tomter tatt hensyn til at både hytteeiere og andre fortsatt skal ha adgang til de mest attraktive strandområder.

Innen byggeområdene må skogen behandles slik at områdene blir mer attraktive.

3. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og utstukket i marka 19 tomter. Disse er fordelt med 6 på Roskifteodden, 10 på Ålkjerrstykket og 3 på Ålkjerrholmen. På Ålkjerrholmen er der tidligere bygd 1 hytte.

Hver tomt er markert med en nummerert trepåle og det forutsettes at hyttene plasseres slik på tomtene at den utsatte trepåle faller innenfor grunnmuren for hytta.

Fastmerker er malt med rødmaling på fjell eller stein og som det går fram av oppstillingen nedenfor er også møneretning anført.

Roskifteodden:

Tomt nr.	Fastmerke	Retn. og lengde til pel	Møneretning
1	Fjell	75 gr. 6 m	300 gr.
2	"	225 " 7 "	300 "
3	Stein	161 " 12 "	300 "
4	Fjell	172 " 9 "	310 "
5	"	157 " 11 "	210 "
6	"	67 " 10 "	300 "

Ålkjerrstykket:

Tomt nr.	Fastmerke	Retn. og lengde til pel	Møneretning
1	Fjell	145 gr. 5 m	200 gr.
2	"	5 " 8 "	200 "
3	"	140 " 3 "	290 "
4	"	45 " 3 "	200 " (300)
5	Stein	315 " 6 "	80 "
6	Fjell	250 " 7 "	280 "
7	"	200 " 3 "	290 "
8	Furu	290 " 6 "	315 "
9	"	290 " 3 "	100 "
10	Fjell	180 " 6 "	200 "

På Ålkjerrholmen er plasseringen av de tre planlagte hytter markert med fire hjørnepeler for hver tomt.

En har forsøkt å legge tomtene slik i terrenget at de ikke skal dominere unødige.

4. Veier - parkeringsplass - båtplasser.

Adkomsten til området blir å benytte bil til Haukenes og båt derfra til hytteområdene. I hyttefeltene er det bare aktuelt med skogstier (se plankopien). Parkeringsplass for minst en bil pr. hytte samt båtplass blir stilt til disposisjon av Ole Dalen på hans eiendom i umiddelbar nærhet av sagbruket på Haukenes. Det kan imidlertid være alternative muligheter for løsning av parkeringsforholdene her og disse må påvises Vegvesenet for godkjenning. Kostnadene i forbindelse med anlegg og vedlikehold av parkeringsplass og båtplass skal prinsipielt dekkes av brukerne og dette bør kontraktsfestes i forbindelse med leieavtaler for hver enkelt tomt.

5. Drikkevannsforsyningen.

Det forutsettes at Vegår, Lyngvatn og Ålkjerretjønnen nyttes som drikkevannskilde. I Ålkjerrstykket vil det falle naturlig at tomt nr. 4, 5, 8, 9 og 10 henter vann fra tjønna og de øvrige fra Vegår.

6. Sanitærtekniske anlegg.

Det forutsettes ikke at hyttene skal ha innlagt vannklosetter. Som privat anbefales å benytte en type som er tegnet av kommuningeniør Neset (se vedlegg) eller et anlegg med tilsvarende effekt.

Dersom vanlig utedo benyttes, må denne settes opp der det er muligheter for en forsvarlig avfiltrering i grunnen, eller det bør støpes tette kummer der avfallet kan omdannes og råtne etterhvert. Vanlig utslagsvann bør dreneres ut i grunnen ved hjelp av filtreringsgrøfter (grunne grøfter fylt med grus og sand).

7. Renovasjonsordning.

I de nærmeste år må renovasjonsordningen praktisk kunne løses ved at hvert av de tre byggeområdene har et sted for destruksjon og nedgraving av søppel. På plankopien er avmerket tre steder hvor forbrenningsovner bør plasseres og de nødvendige nedgravingsmuligheter er tilstede. På lengre sikt må det vurderes om søppla bør tas med i dertil egnede sekker til parkeringsplassen og derfra tas med i en kommunal renovasjonsordning.

Ut fra de vurderinger som er foretatt i det foranstående følger herved forslag til:

Reguleringsbestemmelser
for hyttefelt på
Roskifteodden-Ålkjerrstykket-Ålkjerrholmen
gr.nr.18 br.nr.1 Nås
Vegårshei

1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor området skal hyttene plasseres som vist på planen og som beskrevet foran.
2. På hver tomt skal kun settes opp et bygg i en etasje. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget. Oppføres fundamentet som pilarer bør ytterkledningen på hytta føres ned til 25 cm over terrenget.
3. Hyttene skal oppføres i tre og males eller beises i naturfarger. Bestemmelsene om farge gjelder også for vinduer, vindski, belistning, tak og grunnmur.
4. Tomtene må ikke snauhogges eller innegjerdes.
5. Hyttene kan ikke nyttes som helårsbolig.

6. Renovasjonsordning.

Opplegget som er beskrevet under pkt. 7 i disposisjonsplanen må følges. Den enkelte hytteeier eller en representant for hytteeierne må stå ansvarlig for at søppla blir tatt hånd om på en forsvarlig måte.

7. Privet.

Hytteeierne må benytte et av de opplegg som er beskrevet under pkt. 6 i disposisjonsplanen. Bruk av forurensende kjemikalier tillates ikke.

8. Drikkevannsforsyningen.

Framføringen av vann til hyttene kan foregå ved manuell transport eller ved hjelp av en motorpumpe og plastslange.

Vedrørende punktene 6,7 og 8 i disse reguleringsbestemmelser forutsettes det at det lokale helseråd til enhver tid kan gi regler for iverksettelse, endringer etc som er nødvendig for en forsvarlig ordning.

9. Veier - parkeringsplass - båtplasser.

Den ordning som er beskrevet under pkt. 4 i disposisjonsplanen forutsettes fulgt.

10. I den kontrakt som inngås mellom hytteeier og grunneier skal framgå bestemmelsene om ansvarsforhold, plikter og rettigheter vedrørende punktene 6,7,8 og 9.

11. Før byggearbeidene kan påbegynnes må byggetillatelse være gitt av Bygningsrådet.

Det vises forøvrig til vedtekter til §82 i Bygningsloven gjeldende for Vegårshei kommune samt eventuelle andre regler for hyttebygging innen kommunen.

Arendal, 10.12.70

Nidarå Tømmersalslag

Planavdelingen

Erling Olimstad

Erling Olimstad





FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

KRAFTVERKGÅRDEN

TELEFON 24 101

POSTBOKS 123

FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

Mottatt 22 JUN 1972

J. nr. 3591 Ark. nr.

Vegårshei bygningsråd,
4930 VEGÅRSHEI.

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 723/72
AF/ÅIK

DATUM 21. juni 1972.

VEGÅRSHEI KOMMUNE - DISPOSISJONSPLAN FOR OMRÅDENE ROSKIFTE-
ODDEN, ÅLKJERRHOLMEN, DEL AV GNR. 18 BNR. 1, NES.
GRUNNEIER: KNUT O. NES, VEGÅRSHEI.

Det vises til bygningsrådets vedtak av 18. mai 1971.

Disposisjonsplanen omfatter et ca. 800 dekar stort område be-
liggende på nordsiden av Vegår. Det er planlagt og markert med
pel i marka 19 hyttepunkter, hertil kommer en eksisterende hytte
på Ålkjerrholmen.

Bygningsrådet har godkjent planen under visse forutsetninger.
Det er bl.a. tatt forbehold om at hytte nr. 1 på Ålkjerrstykket
sløyfes, eventuelt flyttes til bakenforliggende område. Videre
må hytte nr. 1 på Ålkjerrholmen sløyfes da denne legger beslag
på attraktivt strandområde.

Helserådet er (i følge vedtaket av 9. sept. 1971) prinsipielt
mot hyttebygging så nær Vegår. Skulle planen godkjennes må
kloakkavløp vises særskilt oppmerksomhet for det enkelte bygg
og godkjennes av helserådet i hvert enkelt tilfelle.

Friluftsnemnda har overensstemmende med bygningsrådets vedtak
godkjent planen for Roskifteodden og Ålkjerrstykket "Når det
gjelder Ålkjerrholmen, vil friluftsnemnda uttale følgende:
Ålkjerrholmen må betraktes som et friområde og samtidig felles-
areal for bakenforliggende fremtidig byggeområde. D.v.s. at
den planlagte bebyggelse bør sløyfes samt at eksisterende ulovlig
oppført hytte rives".

Landbruksstyret har ingen merknader til planen.

Fylkesmannen v/ utbyggingsavdelingen har vært på befaring.

I henhold til gjeldende retningslinjer for hyttebygging er det
mange forhold og interesser som må ivaretas både på kort og lang
sikt. Vi vil nevne de naturgitte forhold som beliggenhet i for-
hold til urørte naturområder og hvilke muligheter det er for å
bevare disse. Dessuten selve arealets beskaffenhet hva mulighet
for rent vann, avledning av spillvann, deponering av søppel,
adkomstforhold etc. angår.

Terrengforholdene samt planens utforming for Ålekjerrstykket og Ålekjerrodde er ikke fullt ut tilfredsstillende. Det er ikke godt gjort at grunnforholdene tilfredsstiller de krav som i dag stilles for infiltrasjon av avløpsvann, samt nedgraving av søppel og privetinnhold. Området ligger heller ikke slik til at det kan regnes med bortkjøring av slikt avfall. Hyttene er ikke plassert slik i terrenget at det kan legges opp til felles kloakksystem. I betraktning av bygningsrådets bemerkning angående arealdisponeringen, samt helserådets og friluftsnemndas uttalelse finner Fylkesmannen ikke å kunne godkjenne planen for disse to områdene. Planen må omarbeides noe, og det henstilles til bygningsrådet å påskjønne arbeidet med oversiktsplanen for Vegår-området slik at realitetsbehandlingen av en plan for Ålkjerrstykket og Ålkjerrholmen kan skje overensstemmende med en oversiktsplan.

Angående planen for Roskifteodden er det fra bygningsrådet og friluftsnemnda ikke fremkommet noen merknader. Terrengforholdene synes ellers tilfredsstillende og Fylkesmannen godkjenner planen for dette området.

Den enkelte søknad om byggetillatelse må forelegges helserådet i hvert enkelt tilfelle, jfr. helserådets vedtak av 9. sept. 1971 sak 19/71.

De mottatte eksemplarer av planen er beholdt av oss for vårt arkiv. Sakens dokumenter forøvrig returneres vedlagt.

Grunneieren er underrettet om vedtaket med gjenpart av dette brev, samt om adgangen til å påklage vedtaket.

Etter fullmakt:


Kr. Gundersen.



Anders Fossli

Gjenpart: Knut O. Nes, 4930 Vegårshei.

Sak 30/71 Søknad fra Knut O. Was.

Søknaden som er sendt inn av Nidarå Tømmersalgslag, planavdelingen, omfatter følgende områder:

1. Gnr.18, bnr.1, Roskifteodden, 6 stk. hytter.
2. " " " ", Ålkjerrstykket, 10 stk. hytter.
3. " " " ", Ålkjerrholmen, 3 stk. hytter.

Planområdets areal er totalt ca. 800 da., hvorav størstedelen ligger på et platå ca. 100 m høyere enn Vegår.

I søknaden under pkt.2 "Disponering av planområdet", er det presisert at ved vurderingen av arealanvendelsen for det regulerte området, har en tatt hensyn til at planområdet skal gå inn som en del av en rammeplan for områdene rundt Vegår.

Bygningssjefen vil anmerke følgende:

Selv om adkomsten til det bakenforliggende området/platå i dag synes vanskelig, må en allikevel regne med dette området som et potensielt fritidsbyggeområde på lengre sikt. Av den grunn må disse områdene sikres adkomst til Vegår. Med den foreslåtte bebyggelsen er disse adkomstmulighetene for dårlige. I dette bilde burde hele Ålkjerrholmen lagt fri. På denne er det i dag bygget en hytte.

Adkomsten til hyttene skjer med båt. Det er opplyst at parkeringsplass og båtfeste stilles til disposisjon på Ole Dalens eiendom på Haukenes.

Drikkevann tas fra Vegår, Lyngvann og Ålkjerrtjenna. I hyttene skal det ikke innlegges vannklosett. Spillvann dreneres ut i grunnen ved filtreringsgrøfter. Det bygges vanlig utede med støpt bunn eller de i forbindelse med komposteringsanlegg. Sjøpæl graves ned. På lengre sikt kan det bli snakk om at områdene skal dekket av den kommunale renovasjonsordningen.

ale 30/71

Enstemmig VEDTAK:

1. Den innsendte hytteplan over gnr.18, bnrl tilhørende Knut O. Nes og som omfatter områdene Roskifteodden (6 stk. hytter), Ålkjerrstykket (10 stk. hytter) og Ålkjerrholmen (3 stk. hytter) godkjennes under forutsetning av at følgende forhold ordnes:
2. Planen må godkjennes av :
 1. Helserådet.
 2. Friluftsrådet
 3. Jordstyret
 4. Skogrådet
 5. Fylkesmannen v/ utbyggingsavdelingen.
3. Parkeringsplass ved Haukenes Sag må godkjennes av vegsjefen.
4. Bygningsrådet er av den oppfatning at planens begrensning er uheldig. Med tanke på det framtidige behov for byggeområder, bør ~~det~~ ikke det bakenforliggende platå disponeres som skog- og friluftsområde i hele sin utstrekning. Områdene bør sikres brukbar adkomst til vannet. Dette skjer ved at hytte nr. 1 i Ålkjerrstykket sløyfes, event. flyttes til bakenforliggende område.
5. Hytte nr. 1 på Ålkjerrholmen sløyfes da denne legger beslag på attraktivt strandområde.
6. Deler av område som på planen er disponert som skog- og friluftsområde, bør inngå i planen som framtidig byggeområde.
7. Forurensning av vassdrag må ikke finne sted. Bunn i utede må støpes tett. Innholdet tømmes regelmessig og graves ned på godkjent tømme- og vaskestед i god vstand fra vannet.
8. Det må iflg. Bygn.lovens § 65 kunne skaffes tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.
9. Det må søkes om byggetillatelse for hver av hyttene etter hvert som disse skal bygges.