

Disposisjonsplan

for hyttefelt ved Høl
på gr.nr. 41 br.nr. 3, Lauve
Vegårshei

Eier: Tallak Lauve
4930 Vegårshei

1. Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensing.

Planområdet ligger ved Vegår i Vegårshei kommune, nærmere bestemt på sydsiden av vegen fra Høl til Lauve på eiendommen Lauve gr.nr. 41 br.nr. 3. Høyden over havet er ca. 200 m. Avstand til Arendal er ca. 43 km og til Risør ca. 38 km.

Størrelsen på eiendommen Lauve gr.nr. 41 br.nr. 3, er totalt på ca. 2 600 da. Planområdet dekker et areal på ca. 125 da.

Planområdet grenser i nord mot Vegår, i øst mot gr.nr. 42 br.nr. 109 og 160 eier P. Voje, J. Mo og Ole Dalen og mot gr.nr. 42 br.nr. 27 eier Vegårshei kommune. Ellers grenser planområdet mot egen eiendom. Forøvrig fremgår den geografiske beliggenhet og planområdets avgrensing av kart i målestokk 1:50 000 og målestokk 1:5 000.

2. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i en nordøstvendt skogsli med vakker utsikt over Høl. Skogen består idag av ungskog, gran med innslag av lauv. Innom planområdet er marka av høy og middels bonitet med innslag av mindre partier av ennå svakere boniteter.

Løsmassene er forholdsvis tykke og består av bunnmorene med forskjellig mekanisk sammensetning.

Attraksjonene ved planområdet er utsikten over og planområdets nære tilknytning til Vegår og de muligheter for fritidsaktiviteter dette gir.

3. Disponering av planområdet.

Det er utarbeidet en soneplan for områdene rundt Vegår og nærværende plan følger de retningslinjer denne soneplan skisserer.

4. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og utstukket i marka 7 hyttetomter. Tomtene er søkt lagt slik i terrenget at bebyggelsen ikke skal dominere landskapsbildet unødige, samtidig som det er tatt hensyn til at plasseringen ikke unødige skal sjenere nabotomtene.

Med sikte på å kunne oppnå en best mulig helhetsvurdering av en fremtidig utbygging er det meget viktig at hyttenes størrelse, form og farge blir utført slik at helhetsbildet blir best mulig. Før bygging av hyttene må det søkes om byggetillatelse for hver enkelt hytte.

Hver tomt er markert med en trepåle og det forutsettes at hyttene plasseres slik på tomtene at den utsatte trepåle faller innenfor grunnmuren. De enkelte tomters nummer er malt med rød farge på fjell eller jordfast stein på eller i nærheten av tomta og i tabellen nedenfor er oppgitt hvordan nummeret er plassert, samt avstand og retning til pålen. I tillegg er også møneretningen som hyttene skal innrettes etter, ført opp.

| Tomt nr. | Tomtens nr. avmerket på | Retn fra malt nr. til pålen gr. | Avstand m | Møneretning på hytta gr. |
|----------|-------------------------|---------------------------------|-----------|--------------------------|
| 1 | Fjell | 160 | 13 | 20 - 220 |
| 2 | " | 270 | 5 | 20 - 220 |
| 3 | " | 310 | 3 | 180 - 380 |
| 4 | Stein | 360 | 5 | 120 - 320 |
| 5 | " | 220 | 5 | 120 - 320 |
| 6 | Fjell | 390 | 6 | 80 - 280 |
| 7 | Stein | 20 | 5 | 80 - 280 |

5. Veier - stier - parkering.

Adkomst til området skjer fra riksvei 414 inn på fylkesvei 41 som går opp til Lauve. Fra denne er det planlagt en vei opp i byggeområdet med parkeringsplass. Det bør bygges ca. 40 m² parkeringsplass pr. hytte.

Stien som er inntegnet på flybildet er ment som adkomst til hver enkelt hytte.

6. Drikkevann.

Drikkevann er planlagt tatt ovenfor hyttetomt nr. 7 (se kartet). Ved å grave en brønn på dette sted skulle drikkevann være sikret og det vil gi trykkvann ned til parkeringsplassen hvor det lages vannpost. Ellers er det en eksisterende brønn ved fylkesveien som har godt drikkevann. Drikkevann herfra eller Vegår må i tilfelle pumpes opp i byggeområdet.

Den må være forbud mot innlagt vann i hyttene inntil avløpet er utbygd til full sanitærteknisk standard.

7. Privetavfall.

Det planlegges brukt en eller annen type formuldningsanlegg som privetløsning etter prinsipp som vist på vedlagte bilag. I disse

anlegg nedbrytes avfallet biologisk og etter en viss tid er avfallet omdannet til formuldete produkter som kan graves ned i jorda på hyttetomten uten fare for forurensing.

8. Spillvann.

Så lenge det ikke er innlagt vann i hyttene, vil vannforbruket bli forholdsvis lite og mengdene av spillvann tilsvarende. Det spillvann som blir, ledes ut og infiltreres i grunnen. Det bør graves resorbsjonsgrøft hvor spillvann spres høyt i profilet, dvs. så høyt oppe at næringsstoffene blir tilgjengelige for planterøttene.

9. Renovasjon.

For å sikre området mot forsøpling må det bygges en avfallsbod ved fylkesveien. Hit har så hytteeierne ansvaret for å frakte sin søppel, mens grunneieren, eventuelt kommunen har ansvaret for å frakte den videre til kommunal godkjent søppelplass. For denne ordningen betaler hytteeierne en årlig avgift som skal dekke grunneierens, eventuelt kommunens utgifter ved bortfrakting.

10. Fremtidsperspektiver.

Det kan tillates innlagt drikkevann i hyttene når det er utbygd en forsvarlig sanitærteknisk standard på avløpet. Det er på plankopien skissert et fremtidig avløpssystem hvor alle tomtene kan gå inn på et renseanlegg. Byggeområdet egner seg godt til utbygging til høy standard, da området ligger sentralt til angående adkomst og elektrisk strøm.

11. I festekontrakten som inngås mellom grunneier og tomteeier bør det fremgå hvilke bestemmelser som skal gjøres gjeldende vedrørende ansvarsforholdet og pliktene vedrørende planens løsninger og mulige løsninger i fremtiden. Her tenkes på kostnader med veier, parkering, drikkevann, avløp, rensing, renovasjon o.l. både engangskostnader, vedlikeholds- og driftsutgifter.

12. Bilag.

1. Kart i målestokk 1:50 000 med eiendommen innlagt.
2. Skisse av frostfri vannpost.
3. Skisse av formuldningsanlegg.
4. Skisse av avfallsbod.
5. Kart i målestokk 1:5 000 med planområdet innlagt.

13. Ut fra de vurderinger som er foreslått i planen følger herved forslag til:

Reguleringsbestemmelser for hyttefelt ved Høl
på gr.nr. 41 br.nr. 3, Lauve
Vegårshei

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal hyttene plasseres som vist på plankopien.

§ 2

På hver tomt skal det kun settes opp ett bygg i en etasje. Hyttene skal oppføres i tre og males eller beises i naturfarger. Dette gjelder også vinduer, vindskier, belistning, tak og grunnmur.

§ 3

Eventuell hogst i byggeområdet skal bare foretas etter anvisning av herredsskogmester eller skogbruksleder.

§ 4

Hyttene kan ikke benyttes til helårsboliger.

§ 5

Adkomst og parkering skal følge de retningslinjer som er skissert i planen (pkt. 5).

§ 6

Drikkevann skal følge et opplegg som beskrevet i pkt. 6 i planen. Det er ikke lov å ha innlagt vann i hyttene før avløpet er bygget ut til full sanitærteknisk standard.

§ 7

Til avtrede skal brukes Multrum eller lignende opplegg med tilsvarende virkningsgrad.

§ 8

Spillvann skal ledes bort til steder med løsmasser hvor vannet infiltreres i grunnen.

§ 9

Renovasjonsordning.

- a. Grunneieren skal før utbygging starter opp, bygge en bod for lagring av avfallssekker ved fylkesveien. Bodene skal være godt ventilert og gjort sikker for mus o.l.

Boden bør plasseres på et skyggefullt sted, men slik at den er lett å komme til med bil også vinterstid.

- b. Hytteeierne plikter å anskaffe seg stativ e.l. for oppheng av søppelsekker. Videre plikter de å bringe fulle avfallssekker fram til og inn i samleboden.
- c. Hver hytte skal pålegges en renovasjonsavgift som dekker utgiftene til 20 avfallssekker pr.år, avskrivninger og vedlikehold av samleboden samt borttransport og destruksjon av avfallet.
Avgiften betales årlig og forskuddsvis.
- d. Renovasjonen bør skje regelmessig i sesongene vinterferie, påske, og sommermånedene juni, juli og august.
I disse perioder bør avfallet hentes minst en gang i uka.
Ellers i året kan renovasjonen skje etter behov.

§ 10

I den kontrakt som inngås mellom hytteeier og grunneier skal det framgå bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser vedrørende pkt. 5, 6, 7, 8 og 9 i planen.

§ 11

Før bygging påbegynnes må byggetillatelse være gitt av bygningsrådet, og hyttebygger må gjøre seg kjent med de regler, forskrifter og vedtekter Vegårshei kommune har.

Nidarå Tømmersalslag
Planavdelingen

Arendal, 15. januar 1974

Gunnar Grislingås.
Gunnar Grislingås





FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

STRØMSBUSLETTA 9B (BRINGSVERDS BYGG) — TELEFON 24 101 — POSTBOKS 123

Vegårshei bygningsråd
4830 VEGÅRSHEI



DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 1884/74
AF/GM

DATUM 29. november 1974

VEGÅRSHEI KOMMUNE. - DISPOSISJONSPLAN FOR HYTTEFLET PÅ
DEL AV GNR. 41 BNR. 3 LAUVE.
GRUNNEIER: TALLAK LAUVE, VEGÅRSHEI.

Det vises til bygningssjefens ekspedisjon av 30/10-74.

Tallak Lauve søker om å få godkjent hytteplan for 7
hytter på del av sin eiendom ved Høl, syd for gårdsvegen
til Lauve. Planområdet utgjør ca. 125 dekar. Hele eien-
dommen er oppgitt til 2600 da.

Planen er sendt hit for fylkesmannens godkjenning i sam-
svar med bestemmelsene i vedtekten til § 82 i bygnings-
loven.

Bygningsrådet har godkjent planen under visse forutset-
ninger. Bl.a. må tomt nr. 4 ikke bebygges. (byggnings-
rådets vedtak av 9.5. 74, sak nr. 49/74.)

Helserådet har i møte den 26. juni 1974 fattet følgende
vedtak:

"Tilstrekkelig drikkevann ved graving av brønn. Inn-
lagt vann tillates ikke. Renovasjon må skje ved
oppsamling av søppel i papirsekker som transporteres
til godkjent samle plass. Som avtrede benyttes multrum
eller lignende innretning. Spillvann ledes ut i
grunnen i synkegrøft."

Friluftsnemnda er enig i bygningsrådets vedtak og anbefaler
søknaden innvilget.

Skogrådet mener at hytte nr. 4 må flyttes 10 meter mot
nord, forøvrig godkjennes planen uten merknader.

Vegsjefen vil ikke motsette seg utvidet bruk av gammel
avkjørsel. Det er satt vilkår for godkjenningen og
bl.a. må grunneieren være ansvarlig for at parkerings-
plassen til enhver tid holdes åpen slik at en unngår

parkering langs fylkesvegen. Bestemmelser om dette bes tatt inn i vedtektene. (Vegsjefens brev av 28.10.74.)

Fylkeslandbruksstyret har godkjent planen uten merknader.

Fylkesmannen vil bemerke:

Det er foretatt befaring i området.

Ifølge bygningsrådets vedtak må tomt nr. 4 utgå av planen. I den forbindelse vil det være naturlig at tomtene nr. 2, 3 og 5 forskyves noe slik at det blir en klar og fri vegadkomst til hyttene og skogsterrenget innenfor.

Forøvrig godkjenner fylkesmannen den fremlagte disposisjonsplan datert 10.1.74 overensstemmende med bygningsrådets vedtak i sak nr. 49/74.

Søknad om byggetillatelse for den enkelte hytte må sendes bygningsrådet på vanlig måte. Byggearbeid må ikke settes igang før byggetillatelse er gitt og at ansvarlig byggekonsjontrollør har godkjent hytteplasseringen samt angitt grunnmurshøyden ved befaring i marka.

Reguleringsbestemmelsene som følger planen må korrigeres i samsvar med vegsjefens og bygningsrådets vilkår angående grunneierens ansvar etc.

De mottatte dokumenter er beholdt her for vårt arkiv.

Gjenpart av dette brev samt skjema vedrørende melding om adgang til å klage over forvaltningsvedtaket er sendt søkeren.

Etter fullmakt


Kr. Gundersen


Anders Fossli

Gjenpart til: Tallak Lauve, 4930 Vegårshei
Vegårshei jordstyre, 4930 Vegårshei

Sak 49/74

Tallak Lauve søker om godkjenning av disposisjonsplan for hytter ved Høl. Det er planlagt 7 hytter i området som er på ca. 125 da.

Planområdet er beliggende på sydsiden av vegen fra Høl til Lauve, med vakker utsikt over Vegår.

Boniteten innen området er vekslende høy og middels med mindre innslag av svarker boniteter.

Hyttefeltet er medtatt i Vegårplanen, og utarbeidet i henhold til denne.

Adkomst til planområdet skal skje via FV 41 som går til Lauve.

Fr denne er det planlagt veg med parkeringsplass inn i feltet.

Drikkevann skal skaffes ved graving av brønn i hytteområde og føres i ledning til vannpost ved parkeringsplassen.

Det er ikke tillatt å legge inn vann i hyttene. Av den grunn blir spillvannsmengden liten, og er tenkt ledet ut i grunnen via resorbsjonsgrøfter.

Renovasjonen er tenkt løst ved oppsetting av samleboder for søppel ved parkeringsplassen. Hytteeierne har ansvaret for transport av søppel til denne. Kommunen/grunneieren skal besørgge videre transport til godkjendt tømme plass.

Planen tillater kun ett bygg på tomten.

Erst.
 Forslag til VEDTAK:

Disposisjonsplan for hytter ved Høl, tilhørende Tallak Lauve godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Planen må godkjennes av helserådet, jordstyret, skogrådet, friluftsnemda og fylkesmannen v/Utbyggingsavdelingen.
2. Vegsjefens tillatelse til avkjøring fra FV 41, for planlagt veg inn i hyttefeltet, må foreligge.
3. Forurensning av Vegår må ikke kunne skje.
4. Det må i henhold til bygningslovens § 65 kunne skaffes tilfredsstillende adgang til høgvisning og tilstrekkelig drikkevann.
5. Do, vedbu eller lignende skal bygges i tilknytning til hytten, da det i planen kun tillates ett bygg på tomten. Do utføres som multrom eller opplegg med tilsvarende virkning.
6. Grunneieren blir ansvarlig for at den planlagte renovasjonsordning blir utført og at den virker tilfredsstillende.
7. Forøvrig vedtas de reguleringsbestemmelser som er foreslått i planen.
8. Det må innhentes byggetillatelse for hver hytte når disse skal bygges.
9. Det må event. kun utskilles tomter innen det gule området (byggeområde)
10. *Tomt nr. 4 kan ikke godkjennes da konsentrasjonen i denne del av området etter bygn.rådets mening blir for stor.*