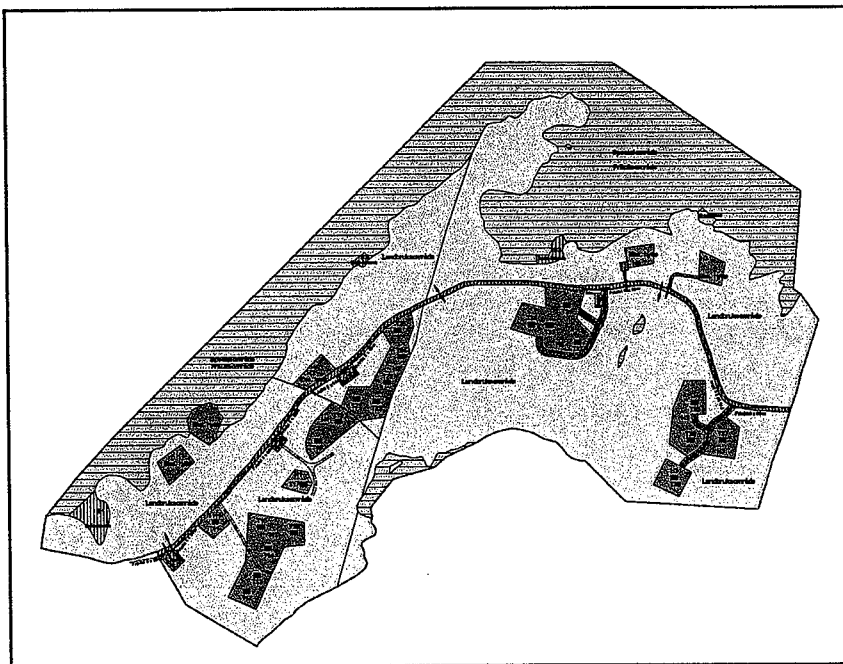


Reguleringsplan for Sinesheia



Plan av 19 februar 2004

Revidert 10 april 2005

Revidert 14 september 2005

Gjelder for eiendommene:

Kil gnr 11 bnr 1

Sines gnr 11 bnr 4

Leidulvstad 15 bnr 2

Mfl

Innhold

| | |
|---|----------|
| 1. Bakgrunn..... | 2 |
| 2. Omtale av planområde..... | 2 |
| 2.1 Miljøvern- og naturinteresser..... | 2 |
| 2.2 Naturforhold..... | 3 |
| 2.3 Fisk og Vilt | 3 |
| 2.4 Friluftsliv..... | 3 |
| 2.5 Kultur- og fornminne | 3 |
| 2.6 Bebyggelse, tekniske anlegg, infrastruktur | 3 |
| 2.7 Landbruk | 3 |
| 2.8 Støy, støv og lukt | 4 |
| 3. Overordna planer og føringer..... | 4 |
| 3.1 Kommuneplan og reguleringsplan | 4 |
| 3.2 Innspill til igangsatt planarbeid..... | 4 |
| 4. Vurderinger og konsekvenser av planen | 6 |
| 4.1 RPR for Vernede vassdrag..... | 6 |
| 4.2 Generelt om arealbruken..... | 6 |
| 4.3 Risiko og sårbarhet | 7 |
| 4.4 Støy, støv og lukt | 7 |
| 4.5 Kulturminne | 7 |
| 4.6 Byggegrunn | 7 |
| 4.7 Vegetasjon..... | 7 |
| 4.8 Dyreliv | 8 |
| 4.9 Landbruk | 8 |
| 4.10 Friluftsliv..... | 8 |
| 4.11 Barn- og unges interesser | 9 |
| 4.12 Eksisterende og planlagte hytter | 9 |
| 4.13 Byggeskikk..... | 9 |
| 4.14 Tomtegrenser, struktur, innsyn/utsyn..... | 10 |
| 4.15 Utenomhusareal | 10 |
| 4.16 Vann og avløp | 10 |
| 4.17 Strømforsyning..... | 10 |
| 4.18 Trafikk og kommunikasjonsområder | 10 |
| 4.19 Stier og turveier..... | 11 |
| 4.20 Private småbåthavner og badeplasser | 11 |
| 4.21 Renovasjon, kommunaltekniske anlegg..... | 12 |

Vedlegg:

- 1. Reguleringsbestemmelser til Sinesheia, datert 19.02.04. Rev 10.04.05 og 14.09.05**
- 2. Reguleringsplan Sinesheia, målestokk 1: 2000, datert 19.02.04. Rev 10.04.05**
- 3. Avløpsplan for Sinesheia, Geir Brynhildsen m/vedlegg av 19.02.04.**
- 4. Omtale av innspill etter offentlig høring 10.04.05**

1. Bakgrunn

1.1 Generelt

Tjøstolv Aas er eier av Gnr. 15, Bnr. 2, Karsten Odd Kristensen, eier av Gnr. 11 Bnr. 1 og Reidar Sines, eier av Gnr. 11 Bnr. 4 i Vegårshei kommune, ønsker å tilrettelegge for fritidsbebyggelse på egne eiendommer. Det aktuelle område er i kommuneplanens arealdel utlagt til byggeområde for fritidsbebyggelse og LNF-område. Det er kun en del av området på Gnr. 15, bnr. 2 som er utlagt til utbyggingsområde i kommuneplanen.

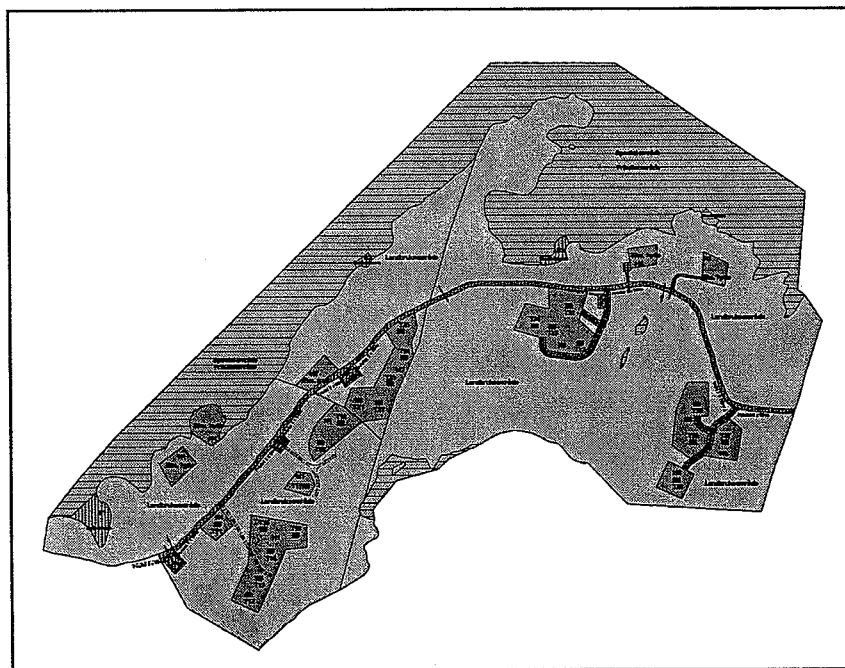
Det er tidligere fremmet søknad om dispensasjon for oppføring av to av hyttene på Gnr 11 Bnr. 1. Søknaden ble avslått, og grunneier ble bedt om å innarbeide disse i en plan for naboeiendommen. Det er nå tatt kontakt med alle grunneiere i området for å avklare hvor det i fremtiden kan være aktuelt å tilrettelegge for utbygging av hytter.

Planen som her fremmes viser den påtenkte og samlede utbygging for de tre nevnte eiendommer.

Det er i tillegg tatt med allerede fradelte og bebygde tomter, samt en fradelt, men ubebygd tomt - Gnr. 11 Bnr. 11.

2. Omtale av planområde

Planområdet er avgrenset som vist på kart nedenfor:



2.1 Miljøvern- og naturinteresser

Viktige forhold vedrørende miljøvern- og naturverninteresser er belyst gjennom skjema «Sjekkliste for miljøverninteresser i regulerings- og bebyggelsesplaner». Tema en har vurdert trenger ytterligere utdypning er omtalt nedenfor.

2.2 Naturforhold

Innenfor planområdet er det fjell i grunnen med et varierende lag av humus, jord, aur/sand og myr over. Tykkelsen på løsmasselaget varierer. Enkelte steder er det fjell i dagen.

Terrenget heller mot nordvest, nord og nordøst. Planområdet i sin helhet ligger på et nordøst-sørvestgående heidedrag.

Området består av barskog og blandingsskog på i hovedsak middels og lav bonitet. Deler av området ble snauhogd i år 2000.

Det er ikke registrert sårbare eller trua plantearter i området.

2.3 Fisk og Vilt

Det er en god fiskebestand i Vegår. Dette skyldes først og fremst et omfattende kultiveringsarbeid. Fisket reguleres gjennom salg av fiskekort. Aktuelle fiskeslag er: Ørret, Abbor, Ål, Krøkle og Bekkerøye. Bestanden av Ørret er særlig fin.

Det er ikke registrert sårbare eller trua dyrearter i området.

2.4 Friluftsliv

Vegår er et varig verna vassdrag (18,8 km²). I lokal og regional målestokk har Vegår verdi som kilde for rekreasjon (fiske, bading, padling, kanoturer mm.). Vannspeilet er et viktig element i landskapsbilde.

Det er ikke opparbeidet og vedlikeholdt badeplasser innenfor planområdet.

2.5 Kultur- og fornminne

Det er ikke registrert eller kjent kultur- eller fornminne innenfor området som inngår i forslag til reguleringsplan.

2.6 Bebyggelse, tekniske anlegg, infrastruktur

Innenfor planområdet er det ett eksisterende småbruk – Sines, Gnr. 11 Bnr. 4. Eiendommen er i dag nyttet som fritidseiendom.

På Gnr. 11 Bnr. 1 er det plassert 2 hytter mellom Vegår og Kilsvegen. I tillegg er det en hytte under oppføring, en på Gnr. 15 Bnr. 2 og en på Gnr. 15, Bnr. 21. Det er etablert adkomstveier til alle eksisterende og påbegynte hytter. Samtlige eksisterende hytter ligger mellom Kilsveien og Vegår.

Det er ikke bygd felles vannforsynings- eller avløpanlegg. Hyttene har utedo eller snurredo og vannforsyningen er enten vannpost eller at det hentes vann i Vegår.

2.7 Landbruk

Området blir brukt til skogproduksjon. Med unntak for eiendommen "Sines" er det ikke dyrket mark eller mark med dyrkningspotensial innenfor planområdet. Jorda på Sines ble sist drevet i 1975. Eiendommen er i dag nyttet som fritidseiendom uten innlagt vann og med lav standard.

2.8 Støy, støv og lukt

Det antas å være små plager med støv og støy fra trafikken på veien langs Vegår. Den kommunale veien er gruset på strekningen gjennom planområdet.

3. Overordna planer og føringer

3.1 Kommuneplan og reguleringsplan

I gjeldende kommuneplan for Vegårshei (2001 - 2006) er deler av området lagt ut som utbyggingsområde. Resten har status som LNF-område.

Byggegrensen til Vegår følger Kilsvegen.

3.2 Innspill til igangsatt planarbeid

Etter varsel om igangsatt planarbeid og utløp av fristen til å komme med innspill er det kun kommet innspill fra offentlige etater:

1. Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelinga

Henvisning til at det aktuelle området ligger i nedslagsfeltet til Vegårvassdraget.

Oppramsing av hva det innebærer at området ligger i forvaltningsklasse 2:

"Hovedtrekkene i landskapet må søkes opprettholdt. inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier bør gis en særlig beskyttelse."

Forhold til kommuneplanens arealdel

Viser til at det i område ligger en eksisterende og en påbegynt hytte, samt ett nedlagt småbruk. Viser til at byggegrensen i kommuneplanen følger den kommunale veien. Sonen mellom veien og vannet bør vises som et grønt formål, fortrinnsvis spesialområde friluftsliv. Trekker frem Sineshalvøya som et viktig landskapselement i det vernede vassdraget.

Miljøvernavdelingen forventer at de delene av planområdet som ligger innenfor LNF-området blir ivaretatt med et grønt formål i reguleringsplanen. Avdelingen ser likevel ikke bort fra at det kan tilrettelegges for fritidsbebyggelse i LNF-områdene dersom planlegger kommer frem til gode løsninger for bebyggelsen, herunder viser landskapshensyn (unngå plasseringer i silhuett/eksponert).

Konklusjon

Planområdet ligger i og utenfor området som er regulert til fritidsbebyggelse.

Miljøvernavdelingen henviser til at de kan reise innsigelser til reguleringsplanen hvis de hensyn som skal ivaretas innenfor vernede vassdrag ikke blir tilstrekkelig vektlagt.

Miljøvernavdelingen kjenner ikke til andre regionale miljøinteresser som kan bli berørt av planen.

2. Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE peker spesielt på at det både i plankartet, reguleringsbestemmelsene og i en eventuell tekst del vises en bevist holdning til vannet Vegår. Påpeker at vannets flerbruksverdi/ friluftsliv, biologisk mangfold og vannforsyning omtales i planen. Viser til byggegrensen mot Vegår. Gjør oppmerksom på generelle forhold vedrørende vassdraget, flom og annen fare, samt elektriske anlegg.

NVE påpeker spesielt i forbindelse med denne saken:

Bør legge inn klare mål for å bevare eksisterende kantsone og eventuelt utvikle ny. At det stilles krav til behandling og plassering/ deponering av masser i strandsonen eller langs bekker, og at enn må unngå å blottlegge finere masser i bekken.

3. Aust-Agder fylkeskommune, Regionalutviklingsetaten.

Påpeker at det planlagte byggeområdet i hovedsak bør avgrenses til området som er lagt ut som fremtidig område for hyttebygging, mens resterende område, vist som LNF – område, bør reguleres til et grønt formål.

Småbruket Sines bør reguleres til spesialområde bevaring. Ny bebyggelse bør etableres slik at denne ikke virker forstyrrende på småbruket. Sineshalvøya bør reguleres til et formål som gjør den tilgjengelig for allmennheten.

Viser til at det ikke er foretatt befaring med registrering, eller er kjente automatisk fredede kulturminner i området.

4. Statens vegvesen, Aust-Agder vegkontor

Henviser til at dette er en kommunal veg og at det er Vegårshei kommune som er vegmyndighet. anbefaler at hyttene får kjøreadkomst fra Kilsvegen over felles avkjørsler og ikke via enkeltavkjørsler. Det må etableres frisiktsoner og tilstrekkelig med parkering for å unngå at deler av Kilsvegen tas i bruk til dette formål.

5. Vegårshei kommune

Kommunen har i vedtak i HPD- SAK 7/2002 ingen innvendinger til at det foreslåtte området tas opp til regulering. Kommunen kommer med følgende innspill:

- 1) Sinestangen bør reguleres til spesialområde – friluftsområde
- 2) Området forøvrig mellom kommunal veg og Vegår bør, så langt som mulig, reguleres til spesialområde- friluftsområde
- 3) Den fradelte hyttetomt 11/11 bør vurderes flyttet til innenfor kommunal vei.
- 4) Bebyggelsen og kulturlandskapet på Sines 11/4 bør innpasses i planen og reguleringsformålet avklares (bolig, fritidsbolig, landbruk ?)
- 5) Hyttene bør plasseres og utforms slik at de underordner seg bygde og naturgitte omgivelser.
- 6) Parallelt med reguleringsplanen bør det utarbeides en avløpsplan for området.
- 7) I flg. Bestemmelsene til kommuneplanens arealdel er det en generell byggegrense langs Vegår på 100m. For byggeområdet er denne byggegrensen individuelt vurdert og satt til like innenfor den offentlige veien, dvs. i praksis 15meter fra midten av veien på grunn av veglovens bestemmelser.

4. Vurderinger og konsekvenser av planen

4.1 RPR for Vernede vassdrag

Verneverdien som lå til grunn for Stortingets vernevedtak når det gjaldt Vegårvassdraget skal ikke forringes. Verneverdien er vurdert ut i fra vassdragsbeltets (100 - metersbeltet) egenart og kvaliteter, samt eventuelt andre deler av nedbørsfeltet som det er faglig dokumentert at har betydning for vassdragets verneverdi. Vassdragsbeltet rundt Vegår er klassifisert som forvaltningsklasse 2 «*Vassdragsbelte med moderate inngrep i selve vannstrengen, og der nærområdene består av utmark, skogbruksområde og jordbruksområde med spredd bosetting.*»

Bakgrunnen for vernet av Vegårvassdraget var blant annet:

- Det store mangfoldet av kulturminner. Mange av minnene er godt bevart, er lett synlig og har tilknytning til vann.
- Et sjeldent fyldig utvalg av bygningsmiljøer fra forskjellig sosiale lag gjennom en periode på 200 år.
- Vegår er feltets største innsjø (18,8 km²).
- Vegårvassdraget nyttes til friluftsliv av folk fra kystkommunene fra Arendal til Kragerø. Særlig er områdene rundt og nord for Vegår fremhevet som godt egnet til sommer- og vinteraktiviteter.
- Flere av myrene innenfor nedbørsfeltet hører til de botanisk mest verdifulle i fylket. Noen av disse er vernet.
- Landskapsbildet/kantsonen mot Vegår.

Planlegger kan ikke se at noen av verdiene som ligger til grunn for vernet av Vegårvassdraget blir forringet ved at byggeområdet blir utvidet til også å omfatte eiendommene Sines (11/4) og Kil (11/1). For nærmere omtale og begrunnelse, se temaene som er omtalt nedenfor.

4.2 Generelt om arealbruken

Området til Tjóstolv Aas – beliggende på Sinesheia - som er lagt ut til fritidsbebyggelse er utvidet med ett nytt byggeområde øst for eksisterende. Begge områdene har gode muligheter for kjøreadkomst fra kommunal vei og ligger godt plassert i terrenget med mulighet for utsikt til Vegår..

På eiendommen Sines (11/4) er det fradelt en hyttetomt mellom vegen og Vegår (11/11) som ledd i et arveoppgjør. Denne tomte ønsker eier nå å bebygge. Tomta ligger innenfor byggegrensen til Vegår noe som også gjelder for samtlige eksisterende hytter i planområde. Eier av Gnr. 11, Bnr. 4 (Sines) ønsker å legge til rette for 5 nye hytter sør for Kilsvegen.

For eiendommen Kil (11/1) er de to tidligere omsøkte tomter innarbeidet i planforslaget. I tillegg er det foreslått 9 nye tomter, i alt 11 tomter.

Samtlige tomter unntatt Gnr 11, Bnr 11 kan bebygges uten å komme i konflikt med byggegrense til Vegår. Tomtene ligger ikke i silhuett eller med skjemmende innsyn fra Vegår. Tomtene og planlagt bebyggelse vil få god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon

Det vil bli utarbeidet egen vann og avløpsplan for området.

Det vil bli ført strøm frem til byggeområdene, Agder Energi arbeidere med alternative løsninger, enten som kabel i vann eller som luftstrek.

Gjennom den foreslåtte reguleringen kan en ikke se at en omdisponerer eller forringer verdifullt friluftareal. Den foreslåtte utbyggingen er så sprett at landarealene innenfor reguleringsgrensen fortsatt har preg av å være landbruksmark. Arealene er derfor regulert til landbruksformål i stede for friluftsområde.

Parkering for tomtene på Gnr 1, Bnr 11 og 4 er på felles biloppstillingsplasser.

4.3 Risiko og sårbarhet

Faren for flom, oversvømmelse, erosjon, ras/utglidning o.a. er vurdert av planlegger. Området er ikke utsatt for risiko eller sårbarhet ved naturbetinget fare. Planlegger finner derfor ikke grunn til å kople inn fagkyndige for eksterne vurderinger. Planlagte hytter blir liggende 10 - 40 meter over normalvannstanden i Vegår. Grunnen er ikke leirholdig. Det er ingen fare for at fjell eller løsmasser skal rase ut. Isgang i Vegår vil ikke kunne skade annet enn anlegg ute i vannet.

Det går en bekk igjennom området, men den vil ikke utgjøre stor fare for erosjon / utglidning av tilstøtende områder.

4.4 Støy, støv og lukt

Det er ikke eksisterende kilder som tilsier at det vil oppstå store problemer med støy, støv og lukt i området.

Støv fra biltrafikk på veien kan håndteres med veisalt. Båttrafikken på Vegår er moderat. På sikt vil støy fra motorbåter kunne øke.

4.5 Kulturminne

Det er registrert kulturminner og fornminner rundt Vegår. Innenfor planområdet er det ikke registeret funn.

4.6 Byggegrunn

Innenfor hver tomt er det i marka markert med hyttesymbol som hytta skal falle innenfor. Med utgangspunkt i punktene vil hyttene kunne plasseres uten at det blir behov for omfattende terrenginngrep. Byggegrunnen på de aktuelle tomtene består hovedsakelig av morenemasser og fjell.

Overskuddsmasser bør deponeres for senere å føres tilbake til området for opparbeidelse av veier, parkering, uteoppholdsplasser grøntanlegg, plastring av skrånninger/fyllinger o.l.

4.7 Vegetasjon

Tomtene på eiendommen Leiulvstad ligger i områder som er snauhogd. Tomtene på eiendommene Kil og Sines ligger i område med påstående skog. Områder med gjenstående vegetasjon skal ikke snauhogges. Gjenstående vegetasjon rundt hyttene bør kunne tynnes/ryddes i.

Dersom en skal ta ned flere trær er det viktig å vurdere virkningen av dette sett både fra Vegår og fra den enkelte tomt. Bakenforliggende terreng (sett fra Vegår) med påstående vegetasjon er viktig med tanke på å unngå at bygninger blir liggende i silhuett.

Vegetasjon i lia ned mot Vegår bør tas vare på og skjøttes ut fra flerbrukshensyn. Dette er viktig med tanke på å opprettholde landskapsbildet rundt Vegår.

4.8 Dyreliv

I området kan en treffe på de vanligste dyre- og fugleartene. Det er imidlertid ikke kjent at områdene har spesiell verdi for dyr og fugler (beite, formering, trekk).

4.9 Landbruk

Hele området innenfor planområdet blir drevet som landbruk knyttet til skogbruk samt at det er 5 fraskilte eiendommer, hhv 2 på Gnr 11, Bnr 1 og ” på Gnr 15, Bnr 2 og 1 på Gnr 11, Bnr 4.

4.10 Friluftsliv

Vegår med omkringliggende områder har betydning som regional friluftslivs- og rekreasjonskilde, særlig områdene rundt og nord for Vegår. Om våren og sommeren er aktiviteter og opplevelser hovedsakelig basert på vann. Om høsten og vinteren er det turmuligheter til fots eller på ski, bær- og sopplukking, jakt m.m. som er grunnlag for aktiviteter og opplevelser.

Flere steder rundt Vegår er det fine sandstrender og svaberg. Langøya er kanskje den mest kjente. Dette området er spesielt tilrettelagt for allmennheten.

Vegår har mange holmer, skjær og undervannsgrunner. Disse gjør det vanskelig å ferdes i båt for mennesker som ikke er kjent. Nylig er det utarbeidet dybdekart for Vegår som gjøres tilgjengelig for allmennheten.

Innenfor planområdet er det forskjellig vanndybde med sølebunn av varierende tykkelse over grus og steinbunn. Det er ikke noen sandstrand i planområdet, men med litt tilrettelegging kan det etableres en liten sandstrand på Råbbuodden.

Det vil lett kunne opparbeides båthavn i Sinesbukta og Evja. Områdene er relativt godt skjermet for vind. Anlegget bør legges tett inntil land, for eksempel med flere korte flytebrygger med mulighet for å legge båter på begge sider. For eiendommen Sines er det allerede etablert båt plass som foreslås utvidet.

En kan ikke se at det er spesielt egnede områder på land som bør opparbeides for uteopphold i tilknytning til vann. I forhold til den bebyggelsen som alt er på eiendommene har det ikke utviklet seg til å bli noen felles samlingsplass for ”hyttefolket”.

Områdene der det planlegges bygging av hytter har ingen spesiell verdi som friluftsområde i dag. Områder som kan ha intern interesse som utsiktspunkt er holdt fri for bebyggelse.

4.11 Barn- og unges interesser

Forslaget til reguleringsplan berører ikke eksisterende områder for barn- og unges interesser. Det er ikke lagt opp til å tilrettelegge spesielt for barn og unge i forbindelse med utarbeidelsen av planene, slik som for eksempel å opparbeide leikeplasser eller liknende på land. Det er kun tatt initiativ til å sikre områder for bading. Dagens forhold for bading er slik at det bør være voksne til stede.

4.12 Eksisterende og planlagte hytter

Eksisterende hytter er bygd spredt mellom fylkesvegen og Vegår. Hyttene har en fasade, størrelse og plassering i terrenget som ikke har negativ innvirkning på landskapsbildet. Dette gjelder enten man ser området fra landsida eller fra Vegår. Naturkvalitetene i området er ikke forringet og plasseringen av bygningene begrenser ikke allmennhetens muligheter for adkomst til vannet.

Videre utbygging er foreslått i fire utbyggingsområder, ett på hver av eiendommene Kil og Sines, og to på eiendommen Leidulvstad. Ubebygd tomt på Gnr. 11, Bnr. 11 er lagt under eiendommen Sines. Tomtene er plassert spredt i terrenget.

Tomtene er i all vesentlighet plassert slik at det er et flatt byggeområde på hver tomt med ryggdekning for bygningene i eksisterende terreng og vegetasjon. Tomtene er tilpasset terrenget slik at det ikke blir behov for vesentlige terrenginngrep for oppføring av hytte. Der hvor det er snauhøg har en vist bygningsplassering tilbaketrukket på tomtene for å unngå silhuettvirkninger. Når det vokser opp nye trær i området vil de fleste hyttene miste utsikt til Vegår. Utbygger bør derfor drive tynning og oppkvisting av trær som kommer. Når skogen vokser til vil trær i lia ovenfor bebyggelsen få trekroner som kommer over de øverste hyttene. I områder med skog bør grunneier tynne noe av vegetasjonen for å gi lys til hyttene.

Eksisterende tomt Gnr. 11 Bnr. 11 ønskes bebygd. Denne ligger innenfor 100 meterssonen til Vegår. Oppføring av bygning på tomten kan etter planleggers oppfatning plasseres slik at den ikke vil være til skjennase for ferdsel på Vegår eller allmennheten generelt. Den vil heller ikke skille seg ut fra resten av de eksisterende hyttene i området da samtlige ligger mellom Kilsvegen og Vegår.

Nye hytter vil ikke begrense allmennhetens adgang til naturkvaliteter.

Når en la til grunn at landskapsbildet i området ikke skulle påvirkes nevneverdig, fant en under markarbeidene fram til 23 tomter herav en fradelt tomt. I tillegg 2 eksisterende hytter og 2 under oppføring. I alt 27 hytter i planområdet.

4.13 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. En har lagt vekt på at nybygg skal underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk. For eksempel er det viktig at det er proporsjon mellom lengde og bredde på hovedkroppen. Møneretningen bør underordne seg de framtrepende fallretninger og høyder i landskapet. Det vil bli gitt bestemmelser om tillatt bebygd areal på tomtene, samt mønehøyde og takvinkel.

Reguleringsbestemmelsene gir føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Selv om ingen av bygningene må være like, bør de ha felles trekk. Variasjonene kan finne sted innenfor de definerte grensene i bestemmelsene.

4.14 Tomtegrenser, struktur, innsyn/utsyn

Planforslaget blir ikke fremmet med forslag til tomtegrenser/-struktur da det i utgangspunktet er tenkt festetomter i hele området. Det kan imidlertid være aktuelt å søke fradeling for et mindre antall tomter. Det er ikke lagt opp til noe spesielt utbyggingsmønster, men det er bevisst ikke valgt et linjert utbyggingsmønster. Hver tomt er markert i terrenget med et samt at det er markert med hyttesymbol på kart.

Tomtene er plassert slik i terrenget at de innbyrdes skal gi minst mulig skjemmende innsyn/utsyn.

4.15 Utenomhusareal

Så langt det er mulig skal en ta vare på eksisterende vegetasjon. Der hvor dette ikke er mulig skal inngrepet så snart som mulig dekkes med jord og plantes igjen.

4.16 Vann og avløp

Forholdet til vann og avløp er omtalt i eget vedlegg «Avløpsplan Sinesheia», utarbeidet av Geir Brynhildsen med vedlegg utarbeidet av Ing. Reidar Rose.

Innenfor planområdet er det ulike holdninger til krav om sanitær standard. Det er derfor ikke gitt noen endelig løsning for hver hytte, men det er anbefalt ulike typer løsninger i avløpsplanen. Hver enkelt hytteeier må søke om utslippstillatelse etter de løsningene som er anbefalt i avløpsplanen.

Det er ikke anbefalt store felles avløpsanlegg, men i stedet små lokale anlegg for 2 – 8 hytter (avstander, kostnader).

Vannforsyning til nye hytter vil være via borehull med utvendig vannpost med nikkepumpe/elektrisk pumpe eller med innlagt vann. Løsning er avhengig av valgt avløpsordning.

4.17 Strømforsyning

Det er lavspent til eksisterende småbruk på Sines. Eksisterende og nye felt må forsynes fra egen transformator enten med tilførsel fra Ljovenes eller fra Kil. For å unngå uheldige virkninger på landskapsbildet bør en legge strømmettet i jordkabel.

4.18 Trafikk og kommunikasjonsområder

Det er 15 meter byggegrensning til midten av kommunal vei. Denne er overholdt for alle nye hytter.

Planlagt bebyggelse vil kreve parkering og opparbeiding av nye veier inn i området, samt utvidelse av eksisterende vei V2 som går til Gnr 15, Bnr 21. Veien er foreslått utvidet slik at man kan skråparkere på skulderen. Dette for å ha parkering ved badeplass og bryggeanlegg.

Veier og parkeringsplasser er lagt slik at de skal få mist mulig negativ innvirkning på landskapsbildet/terrenget.

Eksisterende avkjørsel til eksisterende tomter er foreslått oppretthold og det etableres nye veier, V1 og V2 til H3.

Det er planlagt 2 nye veier frem til begge byggeområdene i H3 samt at det er vist veier til eksisterende hytter. Ut over dette er det opparbeidet P-plasser til samtlige hytter i de andre byggeområdene. Det er stiplet inn forslag til adkomstveier hvor det vil være naturlig at det innenfor byggeområdene blir bygd vei fram til de fleste hyttene. Der tomtene grenser opp til Kilsvei er det ofte flere mulige adkomster til tomta. Endelig valg må vises i byggesøknad. Alle veiskråninger og fyllinger skal kles med jord, bark eller liknende.

Byggeområdene H1 og H2 har to parkeringsplasser ved felles parkering. T11 har en p-plass på tomta og en plass på felles P-plass. Der det bygges vei til hyttene kan det være minst en parkeringsplass på tomta. For område H3 skal det være to P-plass på tomta.

Ut fra praksis fra andre hyttefelt parkerer de fleste i veien inn til den enkelte tomt eller på tomta. Oftest er det plass til både 2 og 3 biler etter hverandre i hver innkjøring. Av denne grunn vil en tilrå at ikke alle felles parkeringsplasser i planen blir bygd ut maksimalt i første omgang. På denne måten sparer en unødvendige terrenginngrep og kostnader til opparbeiding og vedlikehold.

Veier og parkeringsplasser er lagt i naturlige traseer og lommer i terrenget. På denne måten gjør de svært lite inngrep. Utbyggerne er ansvarlig for at veier og parkeringsplasser blir bygd før anlegg eller tiltak tar til på de gjeldende tomtene.

4.19 Stier og turveier

Det er ikke opparbeidet stier eller turveier i området. I forbindelse med utbygging vil utbyggerne rydde/opparbeide følgende stier:

- Fra H3 til båthavn i Sinesbukta og badeplass på Råbuodden
- Fra H1 til båthavn ved Evja
- Fra H2 til båthavn ved Sines
- Fra tomt T12 – T19 til P1
- Fra tomt T21 – T24 til P2.

Det er ikke lagt opp til å rydde spesielle turveier, men trolig vil det utvikle seg stier i retning Tjusslia og Markramsheia.

4.20 Private småbåthavner og badeplasser

Det er regulert inn en båtplass til hver hytte. I tillegg er det avsatt plass for inntil 6 båtplasser for utleie. Antall og størrelse på brygger tilpasses de aktuelle hyttefeltene.

I tilknytning til felt H1 er det avsatt inntil 13 plasser ved S1, Bjelkebukta herav 1 for utleie

For felt H2, samt eksisterende bygning på Sines, er det avsatt inntil 10 plasser ved S2, herav inntil 2 for utleie

Til H3 er det avsatt inntil 14 plasser ved S3 i Sinesbukta, herav inntil 3 for utleie.

For fremtiden bør det legges opp til fortøyning av båter til flytebrygger.

Hytteeierne i samarbeid med grunneierne er ansvarlig for å etablere, vedlikeholde og drive båthavnene.

Vinklingen av brygger må vurderes nærmere når en får kartlagt grunnforholdene i vannet bedre, samt ut i fra lokale vindforhold/fremherskende vindretninger. Adkomst sti fra kjørevei/parkering til båthavnene må anlegges når plasseringen av bryggene er klar.

Område mellom Råbbuodden og Sinesbukta kan oppfattes som privatisert. Det er derfor foreslått å legge nye båt- og badeplasser hit. Dette for å unngå å privatisere ytterligere områder.

4.21 Renovasjon, kommunaltekniske anlegg

Det er ikke vist egne område for felles innsamling av avfall bortsett fra i tilknytning til T34 - T38. Innsamling av avfall skal etableres i tilknytning til P-plassene. Hyttene skal til enhver tid være underlagt de ordninger/bestemmelser som gjelder for renovasjon for hytter i kommunen. Utbygger koordinerer dette med kommunen.

Det kan settes opp tavle for informasjon og postfordeling. Dette er velforeningen/hytteforeningen ansvarlig for.

Bestemmelser til reguleringsplan for Sinesheia, Vegårshei kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, er det utarbeidet reguleringsplan for området Sinesheia i Vegårshei kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert med scannet økonomisk kartverk som bakgrunn i målestok 1: 2000. Planen er datert 19.02.04 og sist revidert 14.09.05. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge - og anleggsvirksomhet i planområdet.

Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til den enkelte hytte. Grunneier stiller vederlagsfri grunn til disposisjon for trafo, master, linjetrase eller grøfter.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til veg, parkering eller annen form for utbygging og uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Dersom det blir aktuelt å bygge felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier. Ved avvik fra disse traseene stiller grunneier vederlagsfri grunn til disposisjon. Disse tiltakene kan være meldepliktige til NVE.
- f) Interne veier og felles parkeringsplasser skal ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.
- g) I tilknytning til private felles parkeringsplasser kan det etableres ordning /innretning for felles avfallsinnsamling.

Nr. 1 Byggeområde

Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal bygningskroppen oppføres slik at en del av den faller innenfor markert firkant på planen, markert med sløyfe/stikk i marka.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge og murer harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge, eventuelt torvtak.

Reguleringsplan for Sinesheia

- c) Ubygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- d) Innenfor byggeområdene kan det etter godkjenning fra kommunen bygges veg fram til hver enkelt tomt. Adkomstvei til tomt kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter inklusive skuldre.

Hytteutbygging H1 – H3 unntatt hytte nr T 23

- a) Hver hytte kan bygges med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 130 m². Det er i tillegg tillatt å bygge ett frittstående uthus, vedbod el. med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 20 m².
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er 7,0 meter og gesimshøyde 4,5 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 40 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene. Kommunen kan godkjenne utnyttelse av loftsrom på tomter der dette kan passe.
- c) Høyden på grunnmurer skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt overflate, eventuelt torvtak.
- e) Tomt T11, T25, Gnr 11, Bnr 11, og T 31 - T39 samt eksisterende hytter på gnr 15, bnr 2 skal ha to (2) biloppstillingsplasser på tomta.
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- g) Hytter skal plasseres slik at de ikke ødelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter, eller på annen måte unødvendig innvirker på det private hyttelivet.
- h) Valg av sanitærteknisk løsning skal søkes om utslipp i hvert enkelt tilfelle og være i overenskomst med godkjent avløpsplan.

Hytteutbygging H2, hytte nr T 23

- a) For hytte T23 kan det kun bygges et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 75 m². Det er i tillegg tillatt å bygge ett frittstående uthus, vedbod med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 15 m².
- b) Maksimal tillatt mønehøyde er 5,0 meter og gesimshøyde 3,0 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 18, maksimum 30 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene.
- c) Høyden på grunnmurer skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.

Reguleringsplan for Sinesheia

- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en matt overflate, eventuelt torvtak.
- e) Tomt T23 har to (2) biloppstillingsplasser på P3
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytten eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst og uteoppholdsplass.
- g) Hytten skal plasseres slik at de ikke ødelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter, eller på annen måte unødvendig innvirker på det private hyttelivet.
- h) Valg av sanitærteknisk løsning skal søkes om utslipp i hvert enkelt tilfelle og være i overenskomst med godkjent avløpsplan.

Utbygging eiendommen Sines, kombinert formål bolig/fritidsbebyggelse

- a) Det avsatte byggeområdet på eiendommen kan bebygges med et samlet tillatt bebygd areal (%-BYA) på inntil 10 % av byggeområdet.
- b) Utvidelser av eksisterende bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bygg på en historisk og arkitektonisk god måte, og med maksimalt tillatte mønehøyder og gesimshøyder som det eksisterende bygget har.
- c) For nybygg er maksimal tillatt mønehøyde 7,0 meter og gesimshøyde 4,5 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 40 grader.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som er i stil med eksisterende bebyggelse.

Nr. 2 Landbruk

- a) Landbruksområdet drives av brukene iht hogstplaner for eiendommene det er tillatt å med rydding av arealene mellom hyttene og fjorden slik at utsikten vil bli opprettholdt.
- b) Arealene A, B, E og F er av en slik beskaffenhet at det er mulig infiltrasjon av gråvann med hhv 8, 2, 2 og 8 hytteenheter. Utslipp fra tilstøtende hytter skal godkjennes av kommunen i hvert enkelt tilfelle.

Nr. 6 Spesialområde

Privat vei

- a) Planlagt vei V1 og V2 kan opparbeides med en bredde på inntil 3,5 meter inklusive skuldre. I tillegg er det regulert inn 3 meter annet veiareal til hver side for fylling/skjæring og grøft. Øvrige veier til hyttene skal vises på byggesøknad og godkjennes før bygging.

Privat felles parkering

- a) P1 (16 plasser) er privat felles parkering for tomt T12 – T16 samt eksisterende hytter og til båt plassene i Bjelkebukta og stobleplass/tømmervelte for gnr 11, bnr1.
P2 (6 plasser) er privat felles parkeringsplass for tomt T17 - T19
P3 (10 plasser) er privat felles parkeringsplass for tomt T21 – T 24
P4 (6 plasser) er privat felles parkeringsplass for T31 – T38

Frisiktssone

- a) Innenfor frisiktsonene skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noen sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Bepantning unntatt hekk og trær tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Friluftsområde på land

- a) I friluftsområdet skal vegetasjonen skjøttes og ryddes på en slik måte at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Vegår opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil i friluftsområdet.
- d) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområdet.

Friluftsområde i vann

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.
- b) Det er tillatt med tilrettelegging og opparbeiding for vannaktiviteter i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

Privat småbåtanlegg

- a) Det er avsatt plass for etablering av småbåthavner på følgende områder
S1 ved Bjelkebukta er det avsatt inntil 13 plasser for H1 herav inntil 1 for utleie
S2 ved Sines er det avsatt 10 plasser for H2 herav inntil 3 for utleie
S3 ved Sinesbukta er det avsatt 14 plasser for H3 herav inntil 4 for utleie

Reguleringsplan for Sinesheia

- b) I områdene som er avsatt til småbåthavner kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter.
- c) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av materiale.
- d) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjonsutvikling.
- e) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

Tvedestrand, 19.02.04, revidert 10.04.05 og 14.09.05

Geir Brynhildsen

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

| | |
|--|------------------------------|
| Varsel om igangsatt planarbeid: | 12.12.01 |
| Behandlet 1. gang i planutvalget: f-sak 034/2004 | 13.04.04 |
| Utlagt til offentlig høring: | 23.06.04 til 06.08.04 |
| Utlagt til ny begrenset høring: | 25.06.05 til 01.08.05 |
| Behandlet 2. gang i planutvalget: plan-sak 022/2005 | 27.09.05 |
| Godkjent i kommunestyret: k-sak 080/2005 | 11.10.05 |

Vegårshei den 9/3-2006

Maya Tvedt Berli
.....
Ordfører



Vann og avløpsplan til Reguleringsplan for Sinesheia, Vegårshei kommune

Bakgrunn, vurderingsgrunnlag.

Det regulerte området dekker flere grunneiere og det er i hovedsak planlagt å nytte tomtene til familie. Det er derfor verken økonomisk grunnlag for eller ønskelig å etablere felles vann- og avløpanlegg.

Det er i planen ikke diktert en løsning for hele området, men den enkelte hytteeier selv søker om utslipp basert på de alternativene som er foreslått i planen. De alternative løsningene er valgt på bakgrunn av at det allerede er hytter innenfor planområdet med ulike vann- og avløps løsninger.

Ing Reidar Rose har vurdert områdene og utarbeidet Registreringsskjema for grunnundersøkelse og detaljplanlagt avløpanleggene som er en del av avløpsplanen.

Geografisk og topografiske forhold.

Området ligger ved Vegår i Vegårshei kommune. Hyttene ligger i et område med både eksisterende hytter, hytter under oppføring og nye tomter. Planlagte hytter ligger relativt spredt over et område som dekker 3 grunneiere. Området er kupert med fallende terreng mot Vegår, Råbubekken og Råbutjenna. De eksisterende hyttene har en beliggenhet fra ca 20 meter og lengre fra Vegår.

Geologiske og hydrologiske forhold.

Området består av fjell i dagen, myrer, skogmark med i hovedsak middels til lav bonitet og noen felter med løsemasseforekomster. Forekomstene er vist i vedlagt plan.

Det er to bekker i planområdet med varierende vannføring året rundt, samt at det er områder der grunnvannet står helt i dagen.

Georesursplan

Vedlagt plan utarbeidet av Reidar Rose omhandler områder for infiltrasjon av avløpsvann. Den viser områder som har naturlige forekomster og mektighet av masser for infiltrasjon. Disse områdene er vurdert plassert slik at det ikke skal være fare for at avløpsvannet fra skal forurense de ulike drikkevannskildene. Planen viser at det er kun masser som kan ta imot gråvann.

Vannforsyning

Alle nye hytter skal ha tilgang på drikkevann. Det legges opp til felles vannpost med vann fra borehull. Borehull plasseres slik at fare for tilsig fra områder godkjent for infiltrasjon ikke forekommer.

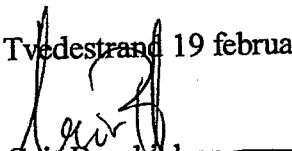
For hytter som godkjennes for utslipp av gråvann kan det installeres vann i hytte fra egen godkjent vannforsyning.

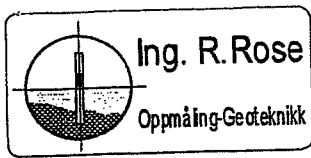
Reguleringsplan for Sinesheia

Alternative avløpsløsinger:

- 1) Løsning uten utslipp av gråvann. Krever ikke egen godkjenning.
Vann fra vannpost og snurredass, elektrisk forbrenningstoalett eller vakuumpoalett
- 2) Innlagt vann uten vannklosett, men med gråvannsutslipp iht vedlagt prinsippskisse utarbeidet av Ing Reidar Rose.
Toalett løsninger er enten snurredass, elektrisk forbrenningstoalett eller vakuumpoalett som alternativ 1.

Tvedestrand 19 februar 2004


Geir Brynhildsen



Geir Brynhildsen
Co/Br. Reme
Tk senteret Longum park
4800 Arendal

Utslipp fra planlagt hyttefelt ved Sinesheia, Vegårshei kommune.

Registreringskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av avløpsanlegg.

| | | |
|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Eiendom: G.nr.15 B.nr.2 | Eiendom: G.nr.11 B.nr.1 | Eiendom: G.nr.11 B.nr.4 |
| Adresse: 4985 Vegårshei | Adresse: 4985 Vegårshei | Adresse: 4985 Vegårshei |
| Kommune: Vegårshei | Kommune: Vegårshei | Kommune: Vegårshei |

Eier: Gnr.15 Bnr.2 Tjøstolv Aas Leidulvstad 4985 Vegårshei

Eier: Gnr.11 Bnr.1 Karsten Odd Kristensen 4985 Vegårshei

Eier: Gnr.11 Bnr.4 Reidar Sines 4820 Froland.

Det søkes om utslipp fra: 20 nye hytter u/vannklosett

Geografiske og topografiske forhold.

Område ligger ved Vegårvann i Vegårshei kommune. Hyttene ligger spredt, og med muligheter til veiforbindelse. Området er småkuppert, hyttene vil bli liggende i fallende terreng mot Vegårvannet. Hyttene ligger mer enn 100 meter fra Vegårvannet, målt i grunnvannets strømningsretning.

Geologiske og hydrogeologiske forhold

Området består av fjell i dagen, myrer og skogsmark, og noen felter med løsmasseforekomster. Forekomstene er vist på vedlagte kart, og er merket fra A til F. De består av skogsmark over sandige masser før en kommer ned til siltige masser over fjell. Denne lagdelingen går igjen i alle forekomstene, men tykkelsen av sand/gruslaget varierer. Grunnvannstanden følger stort sett terrengformasjonen, og kan stedvis stå helt opp i dagen. Gjennom feltet går renner Råbbubekken, og en annen bekk som renner ut ved Evja. Vedlagte foto nr. 1 som viser prøvegrøp i felt E, mens foto nr. 2 viser lagdelingen i felt C.

Jeg tok to kornfordelingsanalyser. En fra området A, og en fra området F. Begge prøvene ligger i felt 1.
Infiltrasjonstesten viser en synkhastighet på 2,2 og 2,9m/døgn.

Jeg vil anbefale å fordele anleggene slik:

Felt A 8 hytteenheter.
Felt B 2 hytteenheter
Felt C 0 hytteenheter
Felt D 0 hytteenheter
Felt E 2 hytteenheter
Felt F 8 hytteenheter

Anleggets utforming:

Anleggene kan med fordel bygges som større enheter.

Anleggene må plasseres slik at slamavskillerene kan tømmes med bil.

Til hver hytteenhet må det beregnes:

Slamavskiller: Samlet våtvolum pr hytteenhet 1m³ Antall kamre 2 stk

1 kammer 0,7m³. 2 kammer 0,3m³.

Infiltrasjonsgrøfter: 15 meter infiltrasjonsgrøfter pr. hytte.

Grøftene skal være en meter brede, eller bygges som basseng, med senter/senter rør en meter.

Infiltrasjonsrørene skal legges horisontalt. med hullavstand 1,0m, med 6mm hull og dim.

32mm. Det legges 25 cm pukk under rørene og 5 cm over, som fordelingslag. Mellom pukk og overdekning legges en seperasjonsperre (duk)

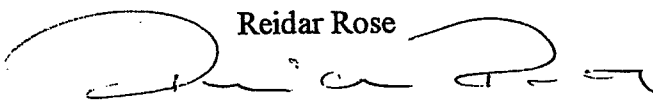
Støtbelaster: Pumpe med nivåbryter. Pumpen skal dimensjoneres slik at den gir et overtrykk ved infiltrasjonsrøret på en meter vannsøyle.

Nivåbryteren skal innstilles på å gi ca 60l pr. m grøft pr. støt.

Anlegget utføres som vedlagte prinsipptegning viser.

Arendal 18.08.03

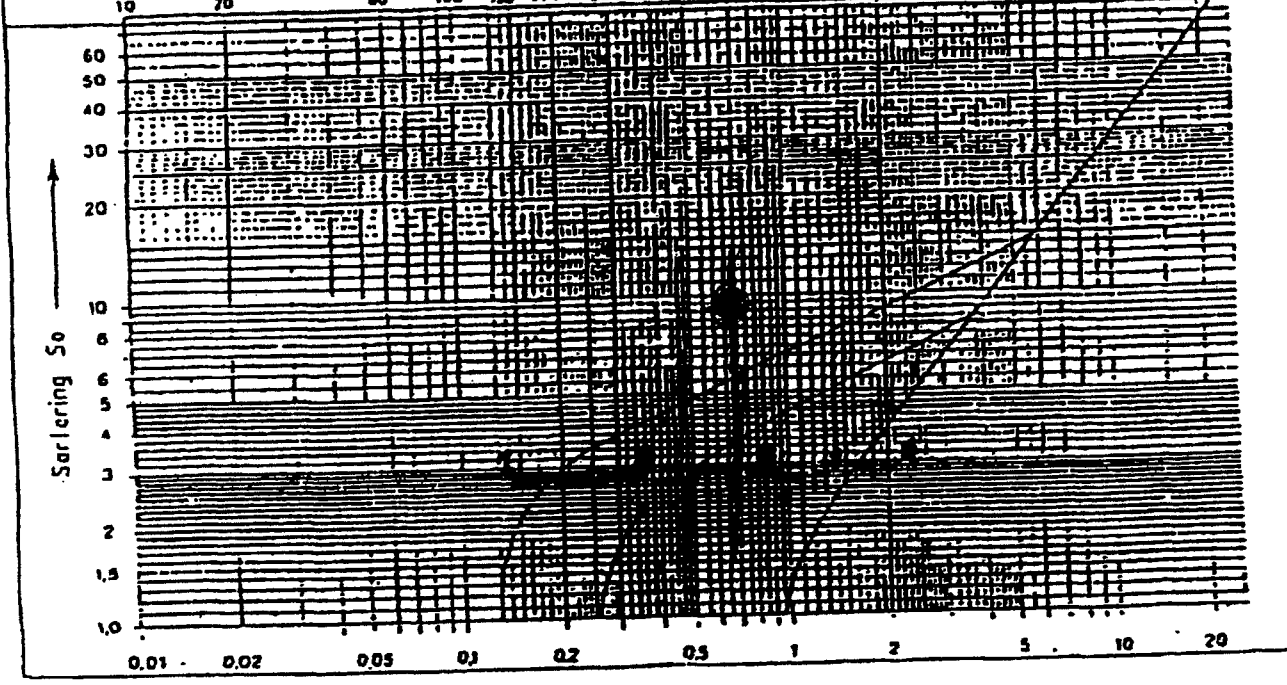
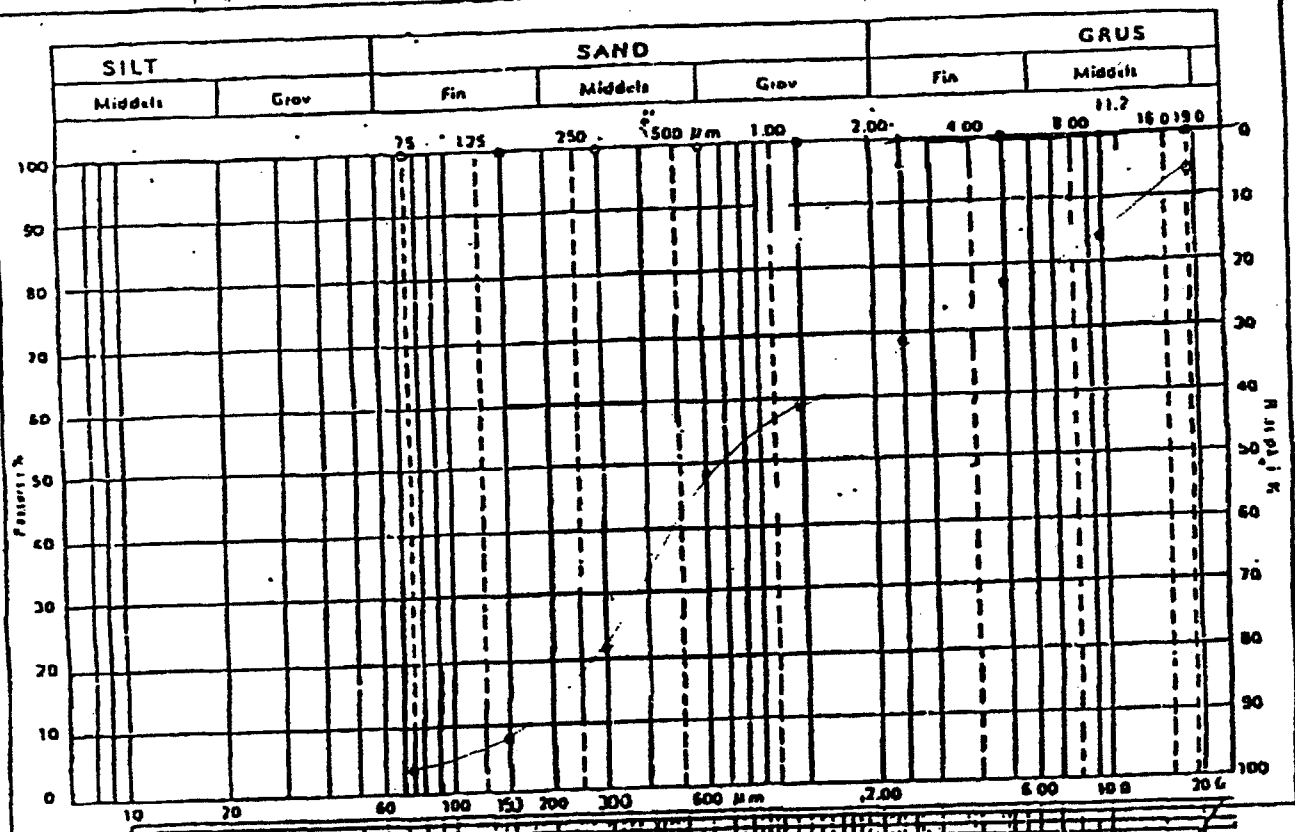
Reidar Rose



Vedlegg: To stk kornfordelingsanalyser.
Foto.
Kart med inntegnet infiltrasjonsfelt.
Prinsippskisse infiltrasjonsanlegg.

KOMMUNE

FELIA



Middelkornstørrelse: (Md) → mm

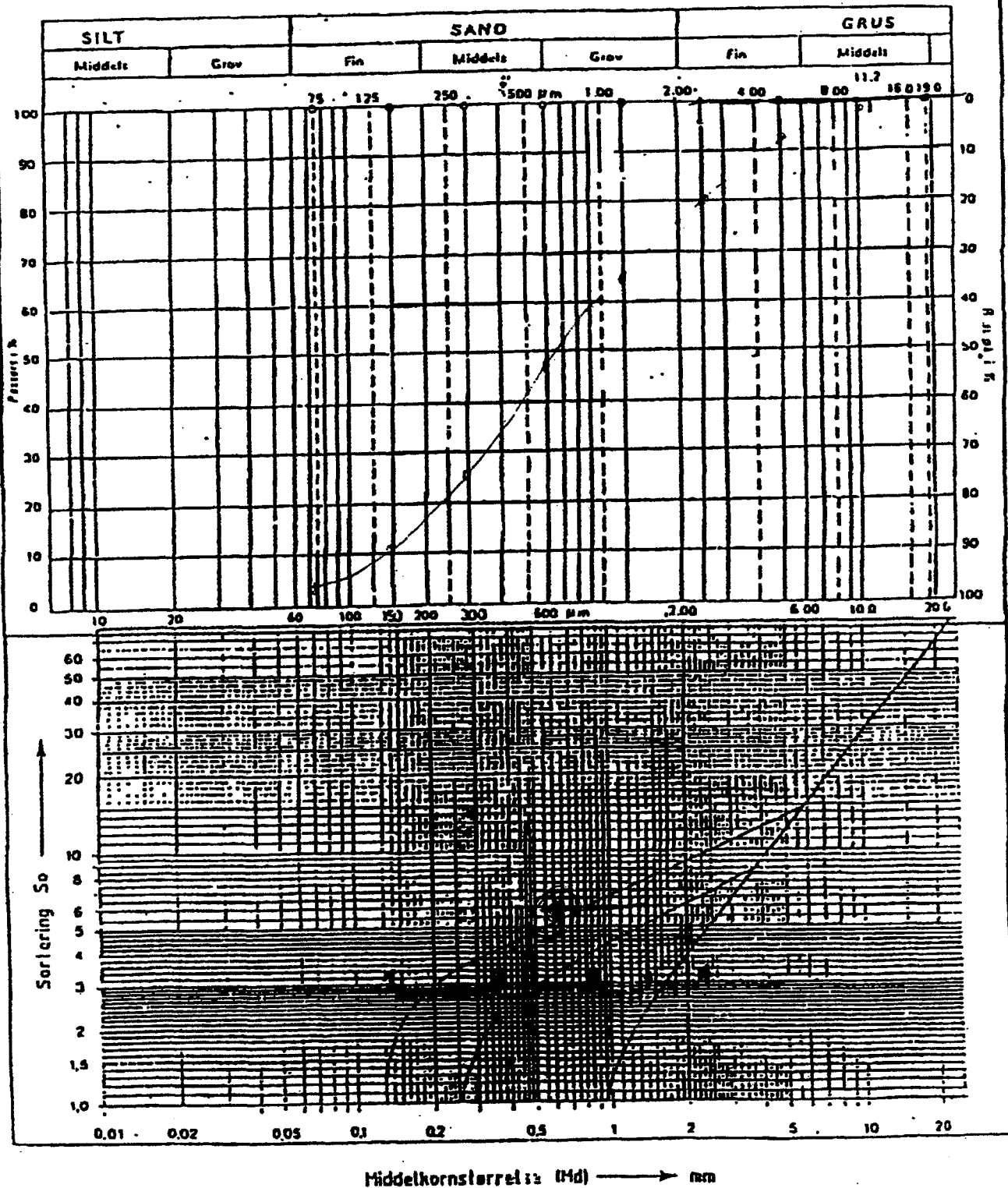
PRØVEN LIGGER I FELT
 1

Arendal /

Reidar Rose
R. Rose

LUGNERSTAD KOMMUNE

FELT



PRØVEN LIGGER I FELT
 FELT

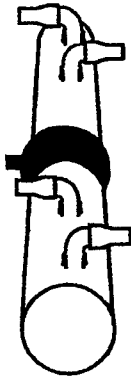
Arendal /

Reidar Rose
[Signature]

Prinsippskisse infiltrasjonsanlegg

Manifold for trykksystemer

Pumpeledningen kommer inn på midten med et anbringingskammer



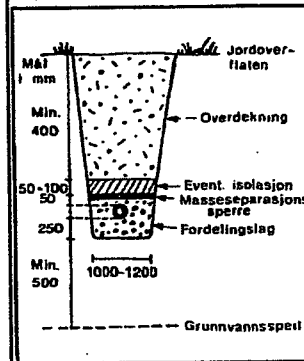
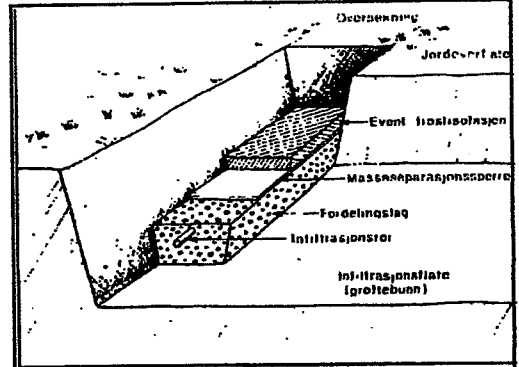
Manifolden har det antall utløp som tilsvarende antall infiltrasjonsrør. Alle utløpene vender opp.

Bend 50 mm Overgang 50/32mm



Grense 110/50 mm

Snitt manifold 110 mm (kan ha inntil 12 stk. infiltrasjonsrør a 24 mm).



Infiltrasjonsareal

Infiltrasjonsgrøfter

Manifoldrør

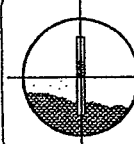
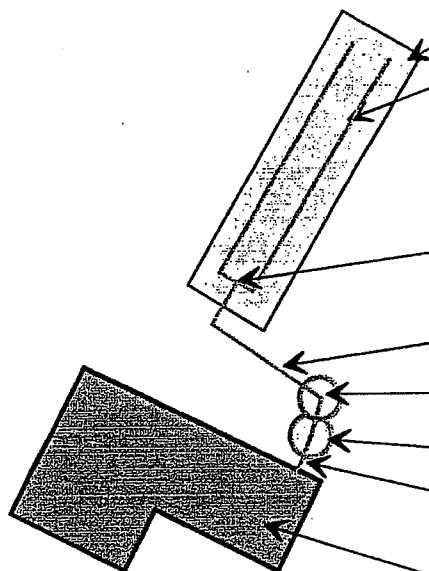
Pumpeledning

Pumpekum

Slamavskiller

Selvfallsledning

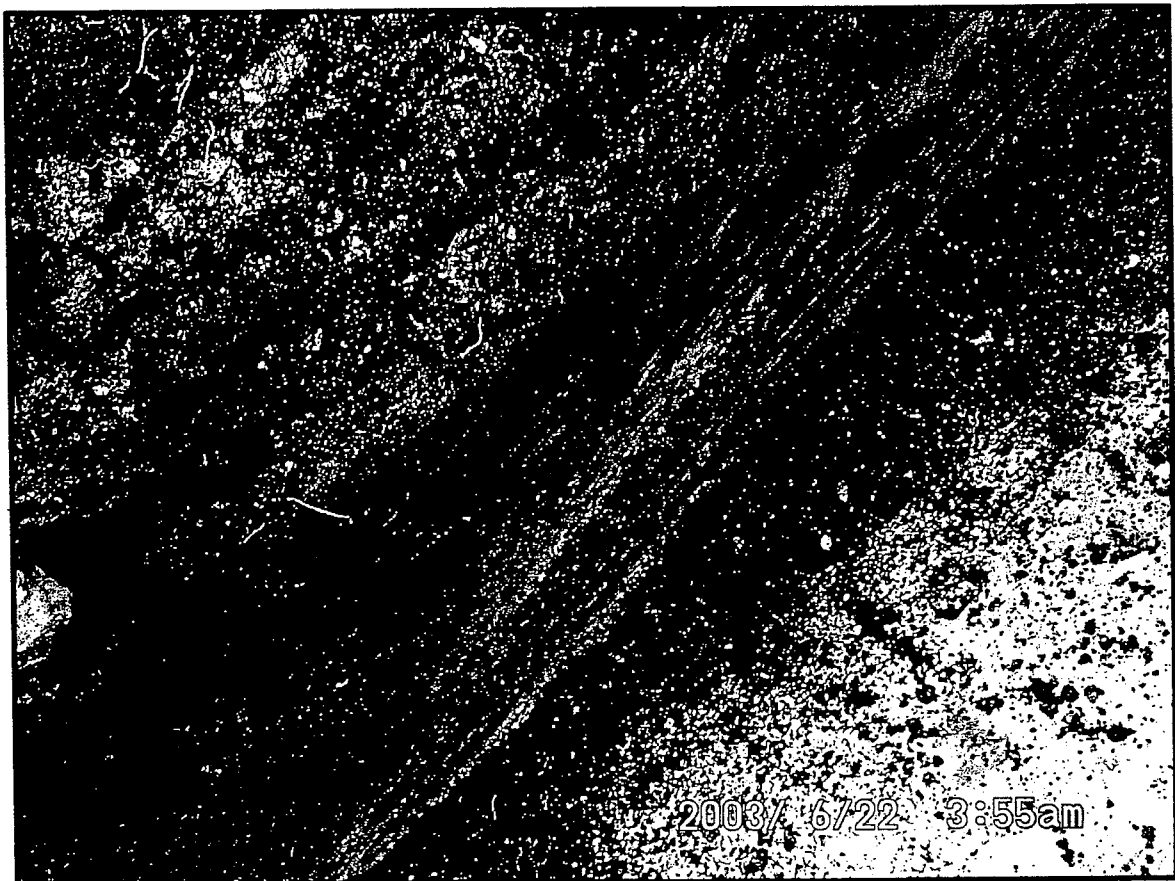
Bolig/hytte



Ing. R. Rose

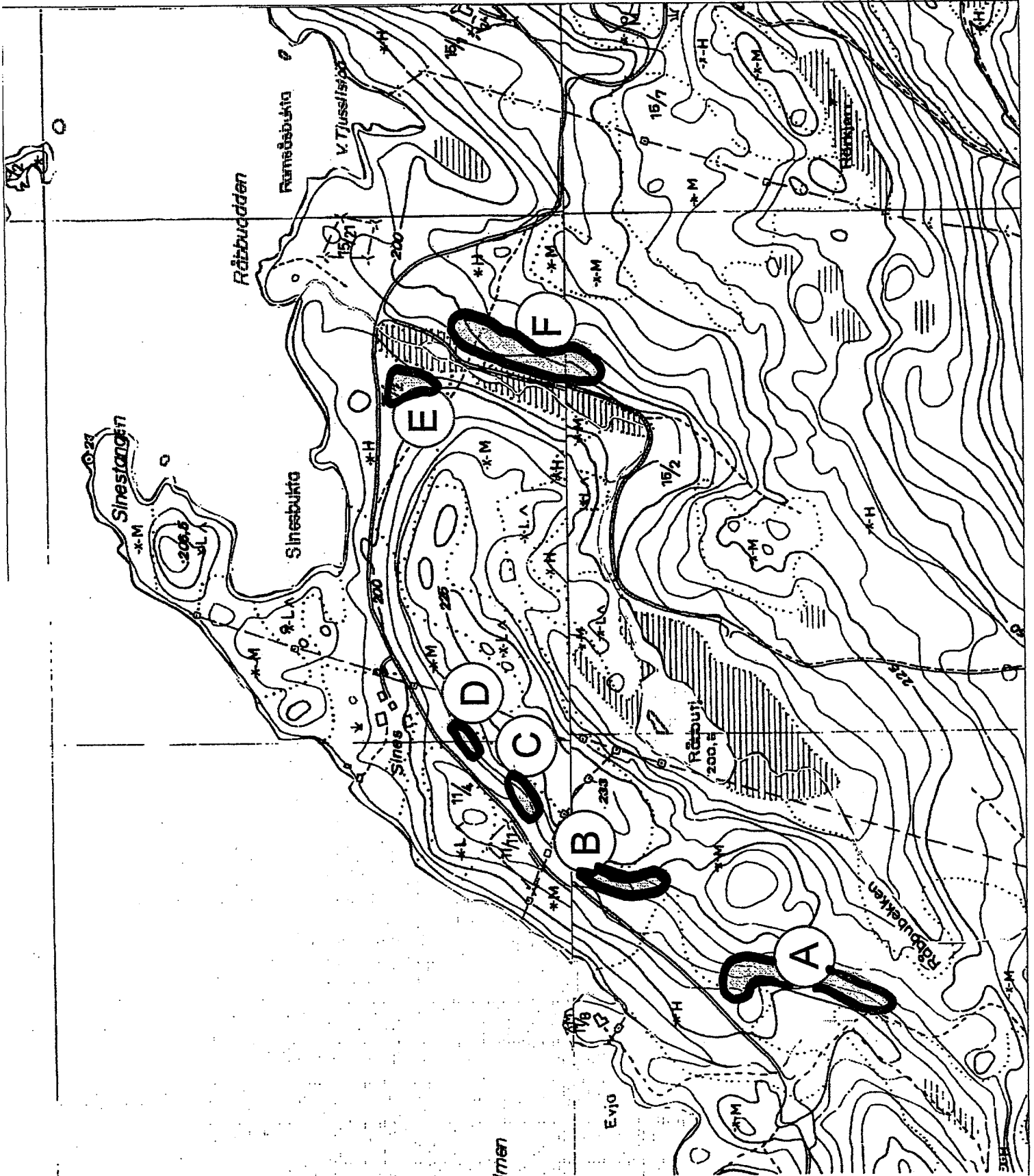
Oppmåling-Geoteknikk

Foto 1 og 2



Infiltrasjonfelt på Gnr. 15 bnr. 2,
Gnr. 11 bnr. 4 og Gnr. 11 bnr. 1

NEDFOTOGRAFERT
KART



Omtale av endring av plan etter offentlig høring

Merknader etter offentlig høring

Etter at planen var ute på offentlig høring kom det inn merknader til den fra Vegårshei kommune, Fylkesmannen i Aust - Agder, Aust - Agder fylkeskommune, Statens vegvesen, Johanne og Karl Erik Twedt, Vegårshei kommune v/ Skogbrukssjef. Disse merknadene er innarbeidet i bestemmelsene og plankart som følger.

Vegårshei kommune

Merknader til plankartet:

- Vei gjennom området er endret til offentlig trafikkområde.
- Deler av småbruket Sines reguleres til kombinert formål bolig / fritid
- Sinestangen og øvrige arealer mellom kommunal vei og Vegår reguleres til spesialområde friluftsområde.
- Enkelte topper i og rundt byggeområdene reguleres til spesialområde friluftsområde for å begrense privatisering av disse områdene. Dette gjelder også en del arealer mellom byggeområdene og Kilsveien
- Tomt gnr 11, bnr 11 ønskes opprettholdt som tomt.
- Tomt 16, 19 og 33 er trekt tilbake i terrenget mot syd. Dette reduserer silhuettvirkningen fra Vegår og tomtene får enda bedre ryggdekning.
- Tomt nr 23 er trukket litt tilbake samt at det er gjort tiltak med å redusere både bruksareal på hytta samt redusert høyde og takvinkel slik at den skal bli mindre synlig fra Vegår, arealene i forkant er også regulert til spesialområde friluftsområde.
- Tomt 34 er flyttet til byggeområde lengre øst slik byggeområdet blir økt fra 4 til 5 tomter.

Merknader til bestemmelsene:

- Kapittel 2 om infiltrasjon er medtatt
- Kap 3 om offentlig trafikkområde - det eneste som er regulert inn er frisiktssoner tatte med under Spesialområde.
- Medtatt i bestemmelsene både i kap 1 og 2
- Spesialområde friluftsområder er inntegnet på plankart
- Kommunaltekniske arealer er medtatt i fellesbestemmelsene punkt g.
- Regler kantslott langs Vegår er regulert i bestemmelsen for Spesialområde friluftsområde

Vegårshei kommune – Skogbrukssjefen

- Sikre bruk av traktorveier og stobleplass er regulert inn på plankartet som utviding av P1 samt regulert i bestemmelsene under Spesialområde privat felles parkering.

Johanne og Karl Erik Twedt

- Badeplass er flyttet til spissen av Råbbuodden
- Kommentar ang flere gnr, bnr er løst med at det i navnteksten på planen er tatt inn "m.fl" bak rekken av gnr, bnr.

Reguleringsplan for Sinesheia

- Småbåthavn S3 er utvidet sli at vanndybden ikke skal vær kritisk.
- Det er ikke stilt kra vi bestemmelsene at det skal være kabel – luftstrekk er tillatt der dette er naturlig.

Statens Vegvesen

- Vei gjennom området er endret til offentlig trafikkområde
- Det er tatt inn i bestemmelsene (Spesialområde frisiktsoner) begrensninger på beplantning i frisiktssonene.

Fylkesmannen i Aust – Agder

- Tomtene 16, 19, 23, 33 og 34 er ivaretatt som beskrevet i under omtale av merknader fra Vegårshei kommune
- Sinestangen og øvrige arealer mellom kommunal vei og Vegår reguleres til spesialområde friluftsområde.
- Enkelte topper i og rundt byggeområdene reguleres til spesialområde friluftsområde for å begrense privatisering av disse områdene. Dette gjelder også en del arealer mellom byggeområdene og Kilsveien
- Byggeområde rundt gnr 11 , bnr 8 reguleres til friluftsområde sant at det reguleres med byggegrense mot Vegår.
- Småbruket Sines reguleres til kombinert formål bolig / fritid i ett areal rundt bygningen resterende areal er regulert til friluftsområde
- Areal mellom vei og Vegår regulert til spesialområde friluftsområde.
- Eksisterende tomt 11/11 ønskes opprettholdt
- Samlokalisering av båt-plassen det dette er naturlig plassert på de enkelte eiendommene og der det vil være naturlig med båthavner for de ulike tomtene.

1.2.6 Aust – Agder fylkeskommune

- Småbruket Sines reguleres til kombinert formål bolig / fritid i ett areal rundt bygningen resterende areal er regulert til friluftsområde
- Tomt 25 ansees ikke å skade eksisterende bruk da den ligger høyere i terrenget samt at bygningsmassen på småbruke danner et eget tun som ikke viker inkluderende på en med en hytte bygd på tomt nr 25.

Tvedestrand 10 april 2005-

Geir Brynhildsen