

DISPOSISJONSPLAN

for hyttefelt ved Vegårvann

gr.nr. 25 br.nr. 17

Vegårshei

Eier: Anders Haukenes

4930 Vegårshei

1. Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning.

Planområdet ligger på vestsiden av Vegårvann i Vegårshei kommune. Høyden over havet er ca. 220 m. Avstand til Arendal er ca. 60 km, til Tvedestrandsområdet 40 - 45 km og til Risørområdet ca. 40 km.

Størrelsen på eiendommen Haukenes gr.nr. 25 br.nr. 17, eier Anders Haukenes er på ca. 1 500 da. Planområdet er på ca. 300 da. Det er tidligere utarbeidet en disposisjonsplan på eiendommen hvor halvparten av de planlagte hytter ble godkjent, mens resten ble trukket tilbake. Godkjent disposisjonsplan er inntegnet på kartet i målestokk ca. 1:5 000.

I nord grenser planområdet mot Gjerstad kommune. Ellers grenser planområdet mot egen eiendom og mot Vegårvann. På sydsiden av planområdet ligger den godkjente disposisjonsplan. Forøvrig fremgår den geografiske beliggenhet av kartet i målestokk 1:50 000 (se bilag) og avgrensningen av planområdet vises på kart i målestokk 1:5 000 (se bilag).

2. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger ved Vegårvann i et typisk skogsterreng. Byggeområdet har østhelling med meget vakker utsikt over Vegårvann.

Løsmassene er av forskjellig tykkelse. Ned mot Vegårvann ligger en sedimentæravsetning med store grus og sandforekomster og som gir fin badestrand ut i Vegårvann. Grunnvannet i denne sedimentæravsetning står idag høyt. Ellers innom byggeområdet er det noe vekslende forekomster av løsmasse, og fjellet stikker opp i dagen på mange steder. Opprinnelsen på løsmassene her er bunnmorene med noe forskjellig mekanisk sammensetning.

Trevegetasjonen er noe forskjellig, mest furuskog på lav bonitet. Søndre del av området består mere av gran på bedre bonitet. Bunnvegetasjonen er forskjellig lyng- og grassarter.

Attraksjonene ved planområdet er Vegårvann med dets muligheter for aktiviteter sommer som vinter. Ellers ligger hyttetomtene med fin utsikt og i fint skogsterreng som gir muligheter for tur-
gåing osv.

3. Disponering.

Det er utarbeidet en soneplan for arealene rundt Vegår og planen ligger innenfor det området planen trekker opp retningslinjer for.

Den tidligere disponering av planområdet har vært til beite, skogbruk og jakt, noe det fortsatt kommer til å bli brukt som, med unntak av byggeområdet hvor disponeringen av arealene må ta mest hensyn til den utbygging som skal skje.

Hyttetomtene er plassert på hyller og terrasser i terrenget og vekk fra strandlinja slik at hyttene kommer til å bli lite synlige fra Vegårvann. Hyttetomtene er tenkt som bygslingstomter med tradisjonell utbygging.

4. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og utstukket i marka 20 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 oppnå en best mulig helhetsvirkning av en framtidig utbygging er det meget viktig at helhetsbildet blir best mulig. I søknaden om byggetillatelse må disse ting være med, og godkjenning til en viss grad gjøres avhengig av at hyttene står i stil til hverandre.

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 i m	Møneretning på hytta gr.
1	Stein	80	8	110 - 310
2	Fjell	80	3	140 - 340
3	"	90	4	50 - 250
4	"	250	4	90 - 290
5	"	140	7	200 - 400
6	Stein	130	5	200 - 400
7	Fjell	90	5	200 - 400
8	<i>Fjell</i>	260	6	200 - 400
9	"	130	5	200 - 400
10	Stein <i>Fjell</i>	300	7	200 - 400
11	Fjell	180	6	200 - 400
12	"	230	8	200 - 400

Tomt nr.	Tomtens nr. avmerket på	Retn. fra malt nr. til pålen gr.	Avstand i m	Møneretning på hytta gr.
13	Gran	140	6	200 - 400
14	Stein	200	4	200 - 400
15	"	70	8	200 - 400
16	"	270	10	200 - 400
17	"	360	6	200 - 400
18	"	190	8	50 - 250
19	"	80	5	200 - 400
20	Fjell	130	3	100 - 300

5. Veier, parkering, båtplasser.

Adkomst til planområdet må skje via fylkesvei 42 forbi Mo og videre etter skogsbilveg opp til Vegårvann. Her må parkering skje på sted vist på kart i målestokk 1:5 000. Herfra er det ca. 100 m opp til planlagt båtplass, hvorfra det må brukes båt fram til byggeområdet. Til parkeringsplass bør det avsettes ca. 40 m² parkeringsplass pr. hyttetomt.

Ellers er det innom planområdet inntegnet driftsveier og stier for bruk ved tømmerdrifter og adkomst til den enkelte hytte.

6. Drikkevann.

Drikkevann er tenkt tatt fra to steder som er anvist på kartet i målestokk 1: 5 000. Her må det graves brønn i forbindelse med bekkene og legges vannledning ned til sentrale steder i byggeområdet, hvor det lages vannpost (se bilag).

Det må være forbud mot innlagt vann i den enkelte hytte.

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 hyttetomta uten fare for forurensning.

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 resorbsjonsgrøfter hvor spillvannet spres høyt i profilet, dvs. så høyt oppe at næringsstoffene blir tilgjengelige for planterøttene.

9. Renovasjon.

For å lette renovasjonen og for å sikre seg mot forsøpling innom eller utenfor planområdet, må det bygges en avfallsbod ved parkeringsplassen hvortil hytteeierne har 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 bortfraktingen.

10. Fremtidsperspektiver.

Det bør tillates innlagt drikkevann i hyttene når det er utbygd en forsvarlig sanitærteknisk løsning på vann og avløp. Det er teknisk mulig å få 18 av hyttetomtene inn på samme avløpsledning og renseanlegg som måtte anlegges nedenfor hyttetomt nr. 9. Hyttetomtene nr. 17 og 18 må gå inn på eget renseanlegg.

11. Diverse.

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

12. Bilag.

1. Kart i målestokk 1:50 000.
2. Skisse av brønn ved bekk.
3. Skisse av frostfri vannpost.
4. Skisse av formuldningsanlegg.
5. Skisse av avfallsbod.
6. Kart i målestokk 1:5 000.

13. Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt på eiendommen
Haukenes gr.nr. 25 br.nr. 17

Vegårshei

§ 1

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

§ 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 vindskier, belistning, tak og grunnmur. Hyttene bør ha noenlunde samme byggestil.

§ 3

Eventuell hogst i byggeområdene skal bare foretas etter utvisning av herredsskogmesteren i kommunen.

§ 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 hentes fra tappesteder sentralt plassert i byggeområdet. Det er ikke lov til å ha innlagt vann i den enkelte hytte før avløpet er bygget ut til full standard.

§ 7

Privet.

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

§ 8

Spillvann.

Spillvann slåes ut i eller ledes bort til steder med løsmasse hvor vannet infiltreres i grunnen.

§ 9

Renovasjonsordning.

a. Grunneieren skal før utbygging starter opp, bygge en bod for lagring av avfallssekker ved parkeringsplassen. Boden 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.
- 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 fremgå bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser vedrørende pkt. 5, 6, 7, 8 og 9 i planen.

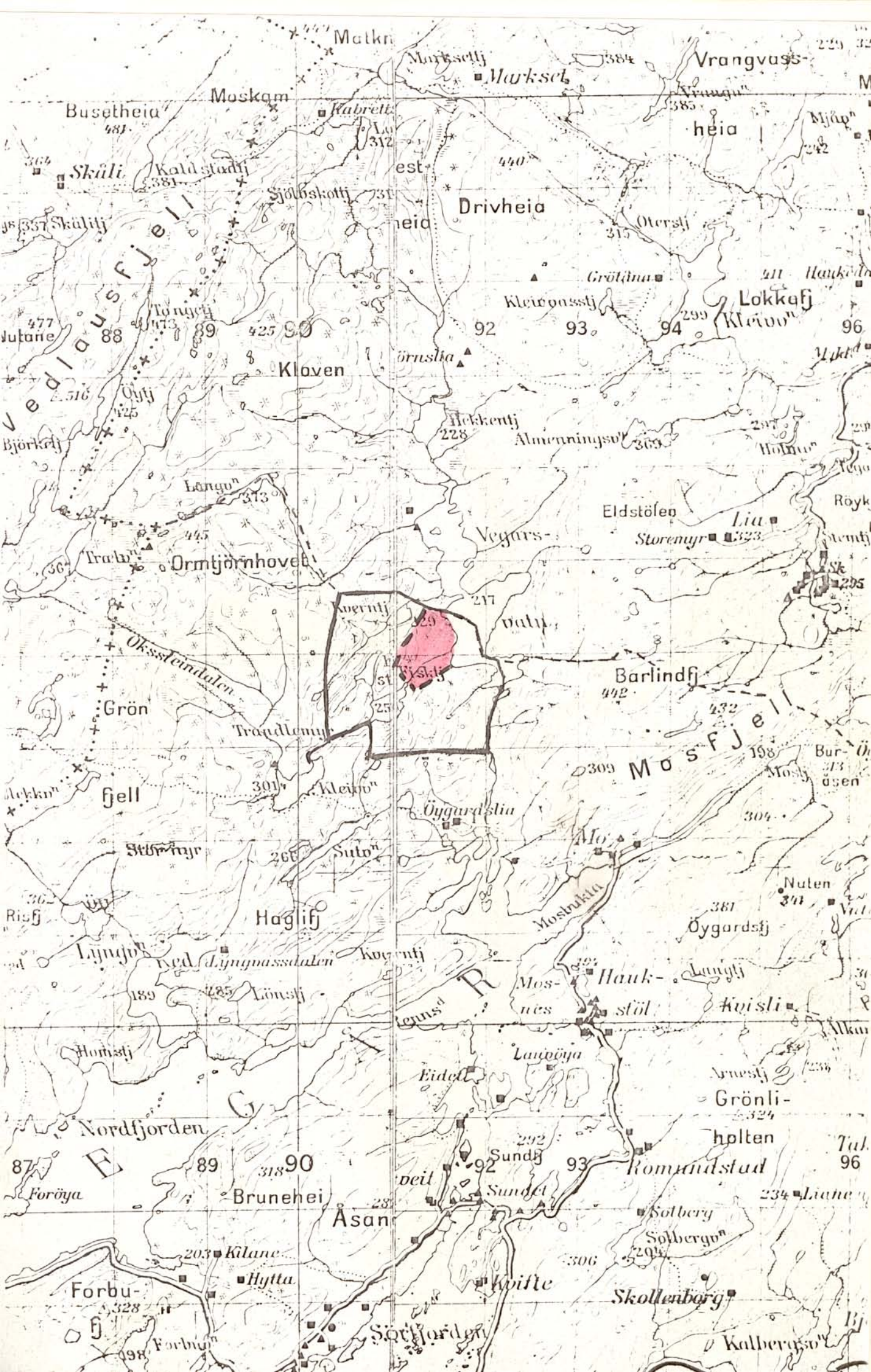
§ 11

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, 20. mars 1974

Gunnar Grislingås
Gunnar Grislingås





FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

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

Vegårshei bygningsråd

4930 VEGÅRSHEI.

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 1043/75

DATUM 13. juni 1975

AF/RK

VEGÅRSHEI KOMMUNE. DISPOSISJONSPLAN FOR DEL AV GNR. 25
BNR. 17. HAUKENES.

Grunneier: Anders Haukenes.

Anders Haukenes søker om godkjenning av disposisjonsplan for del av sin eiendom beliggende på vestsiden av Vegårsvatn, nær grensen til Gjerstad kommune.

Bygningsrådet behandlet planen 1. gang 27.6.74 og etter forutgående behandling i helserådet, skogrådet, jordstyret, friluftsnemnda, Fylkeslandbruksstyret og Vegvesenet ble saken sendt fylkesmannen for godkjenning. Av saksdokumentene fremgikk at det var uoverensstemmelse mellom Vegårplanen og bygningsrådets og helserådets vedtak slik at fylkesmannen ikke kunne realitetsbehandle planen før bygningsrådet hadde vurdert spørsmålene om bl.a.:

- Dispensasjon fra byggeavstanden (60 m) til vassdrag.
- Spredt/konsentrert utbygging i områder som ligger uten rimelig vegadkomst.
- Den praktiske gjennomføringen av renovasjonsordningen. (Fylkesmannens brev av 18. februar 1975).

Bygningsrådet har behandlet planen på ny i møtet den 15.4.75 sak 22/75.

Vedtaket hitsettes:

- " 1. For å få den foreliggende disposisjonsplan i overensstemmelse med den godkjente soneplan for Vegår, vil bygningsrådet godkjenne følgende utbygging:

Hytte (ett bygg) på følgende tomter:
Nr. 2 - 4 - 5 - 7 - (flyttes ca. 20 m i vestlig retning) - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 (gis dispensasjon fra 60 m byggegrense fra vassdrag) - 18 (flyttes ca. 10 m i nord-østlig retning) - 20 (flyttes ca. 20 m vestlig retning). De respektive gultområder (byggeområder) flyttes tilsvarende med hyttene. Tilsammen gir dette plass til 14 stk. hytter.

2. Bygningsrådet opprettholder forøvrig sitt tidligere vedtak datert den 27.6.74 i sak 69/74. Det vises spesielt til vedtakets pkt. 8 ang. søppeldeponering. Bygningsrådet er av den mening at søppel fra 14 stk. hytter inntil videre kan behandles/nedgraves på egnede steder innen hytteområdet. Helserådets godkjenning må foreligge.
3. Foran angitte utbygging, både utnyttelsesgrad og utforming må ikke ansees som retningsgivende for den videre utbygging av hytteområder innenfor Vegårplanområdet. Denne saken må betraktes som et unntak i det planlegging og delvis saksbehandling var avsluttet før Vegårplanen var stadfestet. "

Helserådet behandlet planen den 9. mai, sak nr. 11/75 og fattet følgende vedtak:

"Helserådet viser til sitt vedtak i sak nr. 19/74 og anbefaler planen godkjent med de endringer som er anført av fylkesmannen."

Fylkesmannen skal bemerke:

På bakgrunn av bygningsrådets vedtak i sak 22/75 finner fylkesmannen å kunne godkjenne disposisjonsplanen for del av gnr. 25 bnr. 17, datert 14.3.74 under følgende forutsetninger:

1. Overensstemmende med bygningsrådets vedtak må tomtene nr. 1, 3, 6, 8, 17 og nr. 19 ikke

bebygges. Tomtene nr. 7 og nr. 20 må flyttes ca. 20 m i vestlig retning. Tomt nr. 16 gis dispensasjon fra 60 m byggegrense fra vassdrag, men hytta må plasseres slik i terrenget at avløpsvann kan dreneres bort fra bekken, til eventuelt felles avløpssystem sammen med de øvrige hyttene.

2. Tomt nr. 18 vil vanskelig kunne få tilknytting til et felles vann- og kloakksystem sammen med de øvrige hyttene. Tomta bør av den grunn flyttes til området ved tomt nr. 19. Hensynet til de landskapsestetiske forhold samt en hensiktsmessig arrondering av byggeområdene tilsier at tomta bør flyttes.
3. Godkjenningen av disposisjonsplanen medfører ikke at det automatisk er gitt tillatelse til utslipp av avløpsvann eller til å anlegge søppelplass i tilknytting til planen.

For inntil 7 hytter i området avgjør bygningsrådet og helserådet hvilke tiltak som må gjøres angående vann, avløp og renovasjon.

Dersom det totale antall hytter overstiger 7 hytter, må det søkes om utslippstillatelse basert på en avløpsplan (selv om det ikke er innlagt vann i hyttene). Kommunen bør formelt stå som søker.

Søppelplass for flere enn 7 hytter må også godkjennes av vannvernmyndighetene (helserådet og fylkesmannen).


4. Reguleringsbestemmelsene som følger planen må korrigeres overensstemmende med de retningslinjer som blir gitt av bygningsrådet og helserådet angående avløp og renovasjonen.

Forøvrig vises til bygningsrådets vedtak i sak
nr. 69/74.

De mottatte saksdokumenter er beholdt her for vårt
arkiv.

Gjenpart av dette brev samt skjema vedrørende ad-
gang til å klage over forvaltningsvedtaket er sendt
søkeren.

Etter fullmakt



Kr. Gundersen

Anders Fossli
Anders Fossli

Gjenpart til:

Anders Haukenes, 4930 Vegårshei

Vegårshei helseråd, 4930 Vegårshei

Vegårshei Jordstyre, 4930 Vegårshei

Vegsjefen i Aust-Agder, 4800 Arendal.



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

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

Vegårshei bygningsråd

4930 VEGÅRSHEI

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 348/75
AF/SW

DATUM 18. februar 1975

VEGÅRSHEI KOMMUNE. - DISPOSISJONSPLAN FOR DEL AV GNR. 25,
BNR. 17, HAUKENES.

GRUNNEIER: ANDERS HAUKENES.

Overensstemmende med bestemmelsene i vedtekten til § 82 i bygningsloven har fylkesmannen fått oversendt ovennevnte disposisjonsplan til godkjenning.

Planområdet utgjør ca. 300 dekar, beliggende på vestsiden av Vegårsvatn ca. 2 km nord for Øygardslia. Det er planlagt og markert med merker i terrenget 20 nye hyttepunkter. På den samme eiendommen er det tidligere bygget 9 hytter. Hele eiendommen utgjør ca. 1 500 dekar fastmarksareal.

Jordstyret og fylkeslandbruksstyret har godkjent planen uten spesielle merknader.

Skogrådet vil godkjenne planen, men bemerker at enkelte hytteplasseringer er lite ønskelig og vil anbefale at tomtene nr. 11, 13, 14, 15, 16 og 19 sløyfes.

Friluftsnemnda har ingen merknader til planen.

Vegsjefen vil ikke motsette seg at avkjørselen tas i utvidet bruk. Det er tatt forbehold om bl.a. at grunneieren må være ansvarlig for at parkeringsplassene til enhver tid holdes åpen slik at en unngår parkering langs fylkesvegen. Bestemmelser om dette må tas med i bestemmelsene som følger planen.

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

"Helserådet kan godkjenne planen. Drikkevann skaffes fra felles brønn. Innlagt vann i hyttene tillates ikke. Renovasjon må det legges særlig vekt på med så mange hytter planlagt på et begrenset område. Sjøppl må samles i papirsekker som må anbringes på godkjent samle plass med videre transport til kommunal tømme- plass."

Bygningsrådet har under visse forutsetninger godkjent planen. (Sak nr. 69/74.) Angående renovasjonen har bygningsrådet gått inn for at bygging av søppelbod ved bilveg utsettes inntil bygningsrådet eller helserådet bestemmer det. Grunneieren gjøres ansvarlig for at søppel blir forsvarlig behandlet inne i området.

Fylkesmannen vil uttale:

I gjeldende vedtekt til bygningslovens § 82 for Vegårshei kommune er det bestemmelser om at bygging eller fradeling av tomter ikke tillates nærmere vassdrag en 60 m fra strandlinje målt i horisontalplanet ved gjennomsnittlig flomvannstand. Videre skal utbyggingen skje i samsvar med soneplanen for Vegår.

I denne forbindelse kan nevnes at ifølge fremlagte plan vil tomtene nr. 7, 8, 16, 17, 18, 19 og 20 komme nærmere strandlinje enn 60 m. Spørsmålet om foreliggende plan ellers er i samsvar med "soneplanen for Vegår" er også noe uklart. I soneplanen er angjeldende område omtalt under punkt 9.8, hvor det bl.a. er anført følgende (siste avsnitt):

"Når det gjelder opplegget av vannforsyningen, avløpet og utbyggingsform, vil områdene høve best for en relativt spredt og enkel utbygging. Renovasjon av søppel og lignende avfall vil for feltet ved Vegårvann og feltet på nordsiden av Kleivvann ordnes med nedgraving av søppela i tilknytning til områdene."

Helserådet har for sin del fattet vedtak om at avfall skal transporteres til kommunal tømme plass. Det kan ikke ses at bygningsrådet har tatt endelig stilling til om en slik ordning rent praktisk kan gjennomføres nå.

Spørsmålet om den omsøkte utbygging er en relativt spredt og enkel utbygging (slik det er foreslått i Vegårplanen) vil måtte bli en skjønnsmessig vurdering. Det foreligger ingen klare regler for hva som kan karakteriseres som spredt utbygging, men utbygging i den størrelsesorden som her er foreslått antas å ville falle inn under tettbygd strøk i forbindelse med søknad om utslippstillatelse etter § 9 i "Lvom om vern mot vannforurensning". Det er ikke fremmet søknad om utslippstillatelse etter denne lov slik at eventuell godkjenning av planen ikke vil kunne omfatte avløp.

Som en midlertidig ordning vil en kunne tillate en utbygging i området forutsatt at det ikke legges inn vann i hyttene, og at ingen hytter plasseres nærmere vassdrag (bekk, elv, tjern e.l.) enn 60 m og at spillvann fra hver hytte infiltreres i grunnen etter forutgående avslamning.

Det antas at godkjenningen av denne planen vil være normgivende for utbyggingen av andre byggefelt på nordsiden av Vegår og som ligger slik til at områdene ikke har direkte vegadkomst.

Fylkesmannen er derfor i tvil om det er riktig å godkjenne planen slik den nå foreligger.

Ut fra de betenkeligheter som er anført ovenfor er det ønskelig at bygningsrådet på ny vurdere spørsmålene om:

- ① - dispensasjon fra byggeavstanden (60 m) til vassdrag.
- ② - spredt/konsentrert utbygging i områder som ligger uten rimelig vegadkomst.
- ③ - den praktiske gjennomføringen av renovasjonsordningen. Kfr. helserådets krav.

Realitetsbehandlingen av planen vil bero inntil bygningsrådet har drøftet disse spørsmål.

Etter fullmakt

Kr. Gundersen
Kr. Gundersen

J.F. Stranger-Johannessen
J.F. Stranger-Johannessen

Gjenpart til:
Anders Haukenes, 4930 Vegårshei