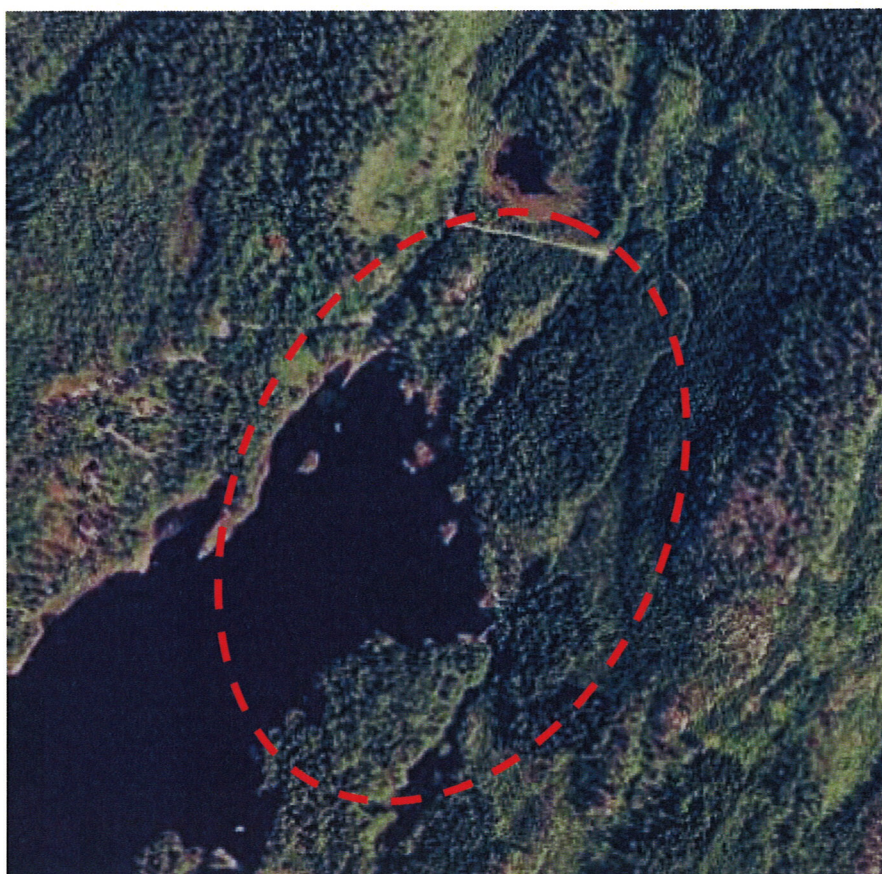


REGULERINGSENDRING

REGULERINGSPLAN BJØNNÅSVANN

DEL AV GNR. 28, BNR. 1, OG
GNR. 27, BNR. 9
I VEGÅRSHEI KOMMUNE

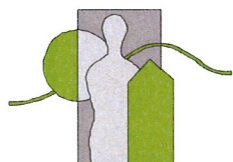


18. FEBRUAR 2008

Revidert 18.08.08

PROSJEKT NR. 1806R

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET

Hallvard Homme AS, Vegårshei

Innhold

1. Innledning	3
2. Planstatus	3
3. Planprosess	3
4. Omtale av planendringen, vurderinger	4
4.1 Generelt om arealbruk	4
4.2 Naturgrunnlag	4
4.2.1 <i>Landskap - landskapsbilde</i>	4
4.2.2 <i>Friluftsområde</i>	4
4.2.3 <i>Vilt og fisk</i>	4
4.2.4 <i>Vegetasjon</i>	4
4.3 Kultur- og fornminne	4
4.4 Landbruk	4
4.5 Støy, støv, lukt	5
4.6 Risiko, naturbetinget fare	5
4.7 Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet. Barn og unges interesser	5
4.8 Bestemmelser, utnyttelsesgrad	5
4.9 Bygninger og anlegg	6
4.9.1 <i>Hytter 15 - 18</i>	6
4.9.2 <i>Uteareal og grøntområde</i>	6
4.10 Byggeskikk	6
4.11 Infrastruktur	6
4.11.1 <i>Veier og parkering</i>	6
4.11.2 <i>Vann og avløp</i>	6
4.11.3 <i>Avfall</i>	7
5. Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Bjønnåsvann, del av gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 27, bnr. 9 i Vegårshei kommune	8
5.1 Fellesbestemmelser	8
5.2 Byggeområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 1)	8
5.2.1 <i>Hytter 1-18</i>	8
5.3 Landbruksområde, (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)	9
5.4 Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)	9
5.4.1 <i>Privat vei og parkering</i>	9
5.4.2 <i>Friluftsområde - vann</i>	9
5.4.3 <i>Friluftsområde - land</i>	9

Vedlegg:

- 1. Reguleringsendring, Reguleringsplan for Bjønnåsvann, del av gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 27, bnr. 9 i Vegårshei Kommune, målestokk 1: 2000, datert 18.02.08.**
- 2. Plan for vannforsyning og avløp utarbeidet av Nilsen Maskin AS datert 20.12.04, og Konsulent-service AS, v/ Halvor Skåli, datert 12.04.08.**

1. Innledning

På vegne av grunneier Anders J. Lia, gnr. 28, bnr. 1 (28/1), varslet Plankontoret H. H. AS opp endring/utvidelse av privat reguleringsplan for Bjønnåsvann den 21.11.07.

Hensikten med arbeidet er å fortette og utvide eksisterende byggeområde med til sammen 5 hytter. En (1) som fortetting og 4 nye. Planområdet er utvidet med ca 3 daa i sør. I tillegg er det endret litt på intern vegfremføring.

Parallelt med denne planen er det også utarbeidet ny plan for vannforsyning og avløp.

2. Planstatus

Godkjent reguleringsplan for Bjønnåsvann er datert 14.03.05. Denne ble godkjent i kommunen 28.06.05, K-sak 057/05.

Areal innenfor vedtatt reguleringsplan som foreslås tatt i bruk til utbygging er regulert til byggeområde - fritidsbebyggelse, spesialområde - privat veg og friluftsområde, samt landbruksområde - skogbruk. De tre dekalene planområdet utvides med er utlagt til LNF-område i kommuneplanens arealdel.

3. Planprosess

Forut for varsel om oppstart av planarbeid ble kommunens administrasjon kontaktet med tanke på om ønsket endring burde vært lagt frem som en forhåndsforespørsel til kommunen. Administrasjonen ble forelagt samme kartskisse som ligger vedlagt varselet. Det ble opplyst av kommunen (Tore Smeland, Pers med. 2007) at den ikke fant det nødvendig med slikt forhåndsvarsel, da saken ikke ble ansett å være i konflikt med overordnede arealbrukshensyn.

Ordinært varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte parter 21.11.07, og kunngjort i Agderposten og Tvedestrandsposten.

Til varselet kom det inn

Fylkesmannen i Aust Agder, Miljøvernavdelinga, 12.12.07

Fylkesmannen har ingen vesentlige merknader til planarbeidet, ut over at det dokumenteres at bygningene får en landskapsmessig forsvarlig plassering og utforming.

Aust-Agder Fylkeskommune, 20.12.07 (regionaletaten) og 07.01.08 (kulturminneavdelingen)

Fylkeskommunen har ingen vesentlige innvendinger til planarbeidet. Forutsetter at det blir tatt særlige hensyn til landskapsestetikk og allmennhetens ferdselsmuligheter.

Kulturminneavdelingen slår fast at det ikke er behov for ytterligere undersøkelser i området.

Statens Vegvesen, 12.12.07

Statens vegvesen har ingen innvendinger til planarbeidet.

Agder Energi, 21.12.07

Agder Energi har ingen innvendinger til planen.

4. Omtale av planendringen, vurderinger

Nedenfor gir vi ikke noen omfattende og utførlig omtale av hele planen. Det omtales kun de endringer som er utført, og virkinger av disse.

Det vises til planomtalen - vedtatt plan datert 14.03.05.

4.1 Generelt om arealbruk

Planområdet utvides med 3,1 daa.

Foreslått fortetting/utvidelse av hytteområdet, samt omlegging av veger, innebærer ikke noen vesentlig endret arealbruk i området. All utvidelse skjer i bakkant av eksisterende planlagte tomter, og ferdselsårene opprettholdes.

4.2 Naturgrunnlag**4.2.1 Landskap - landskapsbilde**

Landskapsbildet endres ikke ytterligere som følge av foreslått utbygging. De nye hyttene ligger lenger vekk fra Bjønnåsvann, enn tidligere planlagte hytter. Det vil være utsikt til og fra vannet fra hyttene. Nye hytter ligger med god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon.

4.2.2 Friluftsområde

Hyttene ligger ikke slik plassert i terrenget at de bidrar til å bygge ned verdifullt friluftsområde, eller virker privatiserende på slike.

4.2.3 Vilt og fisk

En gjennomføring av planen vil ikke medføre ytterligere negative konsekvenser for vilt og fisk i området.

4.2.4 Vegetasjon

Planen er ikke i konflikt med truede eller sårbare plantearter i området.

4.3 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet.

4.4 Landbruk

Tømmervelta er flyttet litt lenger bort fra vannet/elva - nordover. Det vil ikke få driftsmessige konsekvenser.

Planlagte veianlegg følger delvis eksisterende landbruksveier, men er etter omlegging i denne planen lagt på grunn som er bedre egnet for vegbygging.

4.5 Støy, støv, lukt

Området er ikke utsatt for sjenerende støy, støv eller plager med lukt.

4.6 Risiko, naturbetinget fare

Området er ikke sårbart eller utsatt for risiko ved naturbetinget fare slik som ras, utgliding av masser eller flom. Tomtene 16 og 17 ligger inntil en fjellformasjon, men det er ikke naturlig å iverksette andre tiltak her enn å renske inntil og opp i fjellsiden i forbindelse med at tomtene opparbeides.

Forekomst av radon skal dokumenteres i forbindelse med søknad om tiltak på tomta, eller ved at det vises hvilke tiltak som skal iverksettes i byggeprosessen for å motvirke fare for radon.

Utbygging i henhold til plan medfører ikke risiko eller sårbarhet.

4.7 Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet. Barn og unges interesser

Ikke aktuelt.

4.8 Bestemmelser, utnyttelsesgrad

Det er kommet ny veileder vedrørende grad av utnyttning. Det er ikke lenger anledning til å bruke betegnelsen "Tillatt bruksareal" - T-BRA.

I denne forbindelse er det for hele planen innført maksimalt bebygd areal – BYA, angitt i m², uavhengig av tomtas størrelse, og i dette tilfellet eksklusiv parkering. Det er i stedet for bare stilt krav om 2 parkeringsplasser til hver hytte på tomta.

Noen tomter hadde tidligere maksimal utnyttelsesgrad T-BRA = 100 m², mens andre hadde 140 m². Da planlegger er av den oppfatning at målereglene for BYA innbefatter noe mer ikke overbygd opparbeidet uteareal enn det som ble medregnet i T-BRA, men til gjengjelde innebærer at man kan utnytte loftsrom innenfor fastsatt maksimal møne- og gesimshøyde, har vi valgt å videreføre arealtallene ved innføring av ny definisjon. Følgende utnyttelsesgrad er nyttet i endret plan: BYA=100 m² og BYA=140 m².

Det er fjernet to bestemmelser i planen, da planlegger mener det ikke er god skikk å ha med den type formuleringer:

- 1) Bestemmelse som sa at det ikke var tillatt å inngå privatrettslige avtaler i strid med planen. Eller som underforstått er ment for å undergrave innholdet i planen. En slik bestemmelse er det ikke anledning til å gi.
- 2) "Opplysning" om kommunens adgang til å gi dispensasjon etter §7 i pbl. Dette er en selvfølgelighet som følger direkte av loven.

4.9 Bygninger og anlegg

4.9.1 Hytter 15 - 18

Da de nye tomtene ligger lenger borte fra vannet enn de eksisterende er det ikke vist spesielle byggegrensler på plankartet. Tomt 14 og 16-18 er plassert i fremkant av fjellformasjoner, på steder i marka der det uten for store inngrep kan la seg opparbeide tomter. Tomt 15 ligger tilbaketrukket mellom eksisterende tomt 5 og 6, i bakkant og på et platå i terrenget.

4.9.2 Uteareal og grøntområde

Uteareal bør ha klart definerte funksjonssoner og holdes ved like.

Ved planlegging og opparbeidelse av utearealer på den enkelte tomt bør en ta hensyn til lokalklimatiske forhold. En bør ta særlig hensyn til vindretninger og forhold for sol og skygge.

Vegetasjonen innenfor planområdet bør i størst mulig grad få stå som grønne lunger mellom utbyggingsområdene og for å bedre de lokalklimatiske forholdene (vind)! Den vil ha en viktig effekt med hensyn på å begrense innsyn og utsyn til tomtene og mellom utbyggingsområdene.

4.10 Byggeskikk

Ny bebyggelse bør underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk, farge osv. Møneretningen bør underordne seg framtrepende fallretninger og høyder i terrenget.

4.11 Infrastruktur

4.11.1 Veier og parkering

Hovedvegen inni området er lagt litt om øst for tomt 15. Dette fordi den vil bli liggende på bedre grunn.

Vegen opp til tomt 8-11 og 16-18 er lagt om grunnet dårlig stigningsforhold i kombinasjon med kurve. Med valgt løsning blir vegen tilnærmet rett, med mulighet for å legge den på en liten fylling i starten og skjæring mot slutten. Dette vil ikke medføre noe vesentlig terrenginngrep, men anlegget vil bli synlig fra vannet. Vegen bør anlegges som en kombinasjon av fylling og skjæring, og skjæring og fylling plastres med stedegne avtatte masser med gress, lyn, busker ol.

Alle nye tomter skal ha veg frem til tomta og to parkeringsplasser.

4.11.2 Vann og avløp

Hyttene er planlagt med middels standard – biologisk toalett, og innlagt vann. Det er utarbeidet en oppdatert enkel plan/omtale av forhold for avløp og vannforsyning. Denne ligger vedlagt.

4.11.3 Avfall

Ordningen med innsamling, lagring og henting av søppel skal til en hver tid underordne seg ordningen som gjelder for området/kommunen.

Innsamling skjer i felles (eksisterende) anlegg i krysset/avkjøringen fra riksvei 417.

5. Reguleringsbestemmelser for reguleringsplan Bjønnåsvann, del av gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 27, bnr. 9 i Vegårshei kommune

I medhold av § 22-27-1 og § 30 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, er det utarbeidet endret reguleringsplan for del av gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 27, bnr. 9 ved Bjønnåsvann i Vegårshei kommune.

Planen skal avløse tidligere godkjent reguleringsplan datert 14.03.05., K-sak 057/05, i møte 28.06.05.

5.1 Fellesbestemmelser

- a) Før byggearbeid blir satt i gang skal det utarbeides tegninger som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Tegninger skal legges frem for kommunen.
- b) All graving og sprenging skal en utføre skånsomt. Områder som ikke skal brukes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal i størst mulig grad føres tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Kjøring i tilknytning til anleggsarbeid skal skje på traktorveier innenfor området. Eventuell skade skal utbedres av den som forårsaker skaden.
- d) Alle hyttene skal til en hver tid være underlagt gjeldende renovasjonsordning i kommunen.

5.2 Byggeområde (PBL§ 25, 1. ledd nr. 1)

5.2.1 Hytter 1-18

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og et uthus/anneks pr. tomt.
 - Uthuset skal ha plassering i nær tilknytning til hytta, høyst 10 meter i fra.
 - Maksimalt bebyggt areal pr. tomt: BYA = 100 m², unntatt tom 8-11 og 16-18 der BYA = 140 m².
 - Maksimalt bebyggt areal for uthus/anneks: BYA = 20 m².
 - Maksimal mønehøyde: 6 meter, unntatt tomt 8-11 og 16-18 der maksimal mønehøyde er 7,5 meter.
 - Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomt 8-11 og 16-18 der maksimal mønehøyde 5,5 meter.
 - Takvinkel skal være mellom 22 og 35 grader
- b) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der hovedbygning skal settes opp innenfor er vist med signal (stikk/påle) i marka og bygningssymbol på plankartet.
- c) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at formen på bygningen (lengde/bredde/høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger

(jordfarger) og murer, harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge. Dersom det blir brukt pilarer som fundament skal mellomrom tettes/blendes med egnet materiale.

d) Ikke utbygde deler av tomten skal gis en tiltalende utforming.

5.3 Landbruksområde, (PBL § 25, 1. ledd nr. 2)

Ingen bestemmelser

5.4 Spesialområde (PBL § 25, 1. ledd nr. 6)

5.4.1 Privat vei og parkering

- a) Private veier og parkering er felles for hyttene i området, samt gnr. 28, bnr. 1 og gnr. 27, bnr. 9.
- b) Område for parkering og velteplass kan brukes til opplag for tømmer.

5.4.2 Friluftsområde - vann

- a) Det skal ikke gjøres inngrep i Bjønnåsvann som reduserer verdien av landskapsbiletet, naturvern, friluftsliv, leveområde for vilt og fisk, eller som påvirker det biologiske mangfoldet.

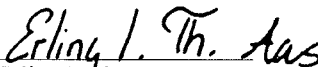
5.4.3 Friluftsområde - land

- a) Innenfor område avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gagnar friluftslivet, for eksempel turvei/sti.
- b) I friluftsområdet kan det etableres drikkevannskilder, avløpsanlegg, vann og avløpsledninger, kabelgrøfter og trafo-anlegg. Plassering av trafo skal godkjennes av kommunen.
- c) I friluftsområdet skal en skjømte og rydde vegetasjonen på en slik måte at landskapsbildet blir opprettholdt.
- d) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.

Vegårshei den 18.02.2008

Revidert den 18.08.08

for Plankontoret Hallvard Homme AS


Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

Saksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven:

Varsel om oppstart av planarbeid: 21.11.08

Behandlet 1. gang i planutvalget: Plansak 011/08 02.06.08

Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 17.07.08 - 18.08.08

Behandlet 2. gang i planutvalget: Plansak 17/08 02.09.08

Godkjent i kommunestyret: K-sak 94/08 16.09.08

Vegårshei den 27.10.08

.....
Magne Berli
Ordfører

