

REGULERINGSPLAN FOR SAUTANGBUKTA

GNR 18 BNR 1 OG 5 I VEGÅRSHEI KOMMUNE
PLANFORSLAG 28.11.2008



Revidert 14.05.2009 etter høringsrunden

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET
Hallvard Homme AS, Vegårshei

Innhold

• 1	INNLEDNING	2
• 2	OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER	2
2.1	KOMMUNEPLANENS AREALDEL	2
2.2	INNSPILL TIL VARSELET OM OPPSTART AV PLANARBEID	2
• 3	PLANBESKRIVELSE, VURDERINGER, KONSEKVENSER	4
3.1	NATURGRUNNLAG	4
3.1.1	Landskap	4
3.1.2	Friluftsområde	5
3.1.3	Vilt	5
3.1.4	Fisk	5
3.1.5	Vegetasjon	5
3.1.6	Veganlegg, parkering, båt plass	6
3.1.7	Byggeområder, utforming av bebyggelsen (byggeskikk) mm	7
3.1.8	Utomhusareal	8
3.1.9	Vann og avløp	9
3.1.10	Renovasjon	9
3.1.11	Strøm, TV, Breiband (vatn- og avløpsrør)	9
3.1.12	RPR - Verna vassdrag	9
3.1.13	Terreng og landskapshensyn, (eksponering – silhuett m.v.) på den enkelte tomta - terrengtilpasning	10
3.2	FORHOLDET TIL BARN OG UNGES INTERESSER, FORSKING OG UNDERVISNING	10
3.3	MILJØ OG FOLKEHELSE	10
3.4	SAMFUNNSTRYGGHET OG BEREDSKAP, ROS – ANALYSE	11
•	REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 18, BNR 1 OG 5 (SAUTANGBUKTA), NES, VEGÅRSHEI KOMMUNE, DATERT 28.11.08. REVIDERT 14.05.09.	
•	REGULERINGSBESTEMMELSER, DATERT 28.11.08. REVIDERT 14.05.2009.	
•	KOORDINATLISTE M/HYTTEPUNKT, 28.11.08	
•	VANN- OG AVLØPSPLAN, (SWECO AS)	

1 Innledning

På oppdrag fra Kari Rønningen og Ole Nes, og under henvisning til varsel om oppstart av planarbeid datert 25.09.07, blir det med dette utarbeidet reguleringsplan for del av eiendommen med gnr 18 og bnr 1 og 5, Sautangbukta, Nes i Vegårshei kommune.

Følgende underkonsulenter er benyttet i arbeidet med reguleringsplanen:

- Vegteknikker Olav Hardeberg
- Tveiten AS i Seljord, v/Olav Lind, vann- og avløpsplan

2 Overordnede planer og føringer

2.1 Kommuneplanens arealdel

I kommuneplanen er området avsatt til framtidig byggområde "fritidsboliger/hytter". Området er tidligere uregulert. Det ligger 4 fraskilte hyttetomter innenfor planområdet. Bestemmelser og føringer/intensjoner i kommuneplanen vil bli lagt til grunn for utforming av reguleringsplanen.

Det ble sendt brev til kommunen 04.12.07, vedr ønske om endring av planområdets utstrekning. Under feltarbeid høsten 2007, så man at store deler av planområdet var uegnet til hytte- og vei bygging. Derfor blei det lagt fram et ønske om å justere plangrensa en del i forhold til eksisterende kommuneplan. Dette blei enstemmig vedtatt og godkjent i planutvalget den 22.01.2008. De foreslåtte endringene medfører en mindre utvidelse i nord inntil eiendomsgrensen, og en større utvidelse i øst.

2.2 Innspill til varselet om oppstart av planarbeid

Det er kommet inn 7 innspill til planarbeidet. Disse er fra Fylkesmannen i Aust-Agder, Aust-Agder Fylkeskommune, Statens vegvesen, NVE, Agder Energi og 2 hytteeiere. Kommentarene vil bli vurdert og kommentert fortløpende etter innspillene. Innspillene vil følge som vedlegg til denne planteksten.

Fylkesmannen i Aust Agder, 24.10.07

Påpeker viktigheten av å ivareta tilgjengeligheten til strandsonen, og at byggegrensene i kommuneplanen overholdes.

Det er viktig å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen. Det bør derfor velges løsninger som hindrer at ny fritidsbebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger.

Planområdet omfatter høydedraget mellom Barlinddalen og Vegår, og også høydedrag sør for Sautangdalen. Bebyggelse bør unngås på fremtredende landskapesdrag og topper, og bestemmelser bør benyttes for å sikre at vegetasjonen bevares med tanke på landskapshensyn.

Det må vedlegges en ROS-analyse med reguleringsplanen.

Kommentarer: Byggegrensen til vann er overholdt, og hyttene er plassert slik at ingen ligger i silhuett. Svinsås vil bli regulert til friluftsområde, og er et fint utsiktspunkt. Det vil bli plassert hytter på høydedraget mellom Barlinddalen og Vegår, men det vil bli lagt inn grøntkorridorer, og mye vegetasjon bør stå igjen. Rolighethausen skal ikke bebygges og vil bli et fint utsiktspunkt.

Aust Agder Fylkeskommune, 17.10.2007

Fylkeskommunen har ingen spesielle merknader med at setter i gang med regulering så lenge arealbruksformålet er i samsvar med kommuneplanen.

Kommentarer: Kommuneplangrensa er endret, men dette har vært nøye vurdert og politisk behandlet.

Agder Energi, 25.09.2007

Ut fra størrelsen på feltet vil det bli en eller to transformatorbokser for å forsyne området som nå reguleres. AE har ingen innvendinger til planarbeidet.

NVE, 12.10.2007

Ved plassering av bygninger bør det tas hensyn til vassdragsselementene. Ved kryssing av vannveier bør dette skje slik at det berører vassdraget minst mulig. Det anbefales å bruke bruer fremfor kulverter ved kryssinger. Bekker bør i prinsippet være åpne. Ellers er det positivt at det ikke planlegges å bygge i strandsonen av Vegår.

Kommentarer: Planlegger mener at vassdragsselementene er godt ivaretatt, da strandsonen vil bli mer tilgjengelig for allmennheten enn den er i dag. I tillegg har man forsøkt å krysse bekken minst mulig.

Statens Vegvesen, 15.10.2007

Dersom det blir endringer i avkjørselsforholdet fra fylkesvegen, må dette tas opp med vegvesenet. Det bør sikres tilstrekkelige parkeringsplasser innenfor planområdet for de planlagte hyttene. Utover dette har Vegvesenet ingen vesentlige merknader.

Kommentarer: Innspillet er imøtekommet.

Hildegunn Sørbø, 15.10.2007

Eier av gnr 18, bnr 115, har en tinglyst rett til å fjerne/hogge trær/vegetasjon innenfor et angitt område rundt tomta. På dette arealet mener hytteeier at det ikke kan bygges hytter.

Sørbø forutsetter at retten til båtfestebrygge ved Vegår forblir som den er.

Sørbø mener de nye hyttene ikke bør få adkomst til vannet gjennom det eksisterende feltet, da dette vil medføre mye støy og trafikk. Mener også at nye hytter bør få en slik plassering at de blir til minst mulig sjenanse for eksisterende hytter.

Mener også at evt badeområde bør legges utenfor Sautangbukta, da det er innsjøgytende ørret her.

Er interessert i å koble seg på det nye vei/vann/avløps-anlegget.

Kommentarer: Det planlegges ikke hytter innenfor området som hytteeier har disp.rett til. Minner om at det fortsatt er grunneier som er eier av grunnen, og har sin fulle rett til å anlegge for eksempel vei over dette området. Ellers mener planlegger at planen imøtekommer hytteeiers ønske om å bevare eksisterende hyttefelt mest mulig som det er i dag.

Dag Ask Andersen, 09.10.2007

Er svært opptatt av at de nye hyttene ikke får adkomst gjennom det eksisterende feltet. Evt båtplasser bør plasseres lengst nord og evt sør i feltet. Ønsker ikke at det etableres badeplass nedenfor deres hytte, da dette vil medføre stor belastning. Påpeker også at det er innsjøgytende ørret i Sautangbukta som det bør tas hensyn til.

Ber også om at nye hytter bør få en slik plassering at de blir til minst mulig sjenanse for eksisterende hytter.

Kommentarer: Innspillet er imøtekommet.

3 Planbeskrivelse, vurderinger, konsekvenser

3.1 Naturgrunnlag

3.1.1 Landskap

Planområdet strekker seg fra Vegår på 189 meter over havet, til Svinsås på 277 moh. Med unntak av området nærmest fjorden og området rundt Svinsås/Svinsmyr, er det svært tett bevokst med trær, særlig osp og furu. Der hvor skogen vokser tettest, er det lite undervegetasjon. På myrer og åpne felter, vokser gress, torvmose, røsslyng, blåbær og tyttebær.

Deler av området er nordvendt, og det er mange steder dype dalrenner og holer. Hovedvegen inn til feltet er grundig planlagt av vegplanlegger og planlegger. Mulige alternativer for veitrasè er sjekket ut. I de mest nordvendte liene legges det ikke tomter, da de ikke vil få tilgang på sol, og veiframføring vil bli for kostbart og lite landskapsvennlig.

Innenfor planområdet er det i hovedsak tre utbyggingsfelter. Områdene mellom er uegnet til tomter, av de grunner som er nevnt ovenfor. Fordelen med dette er at utbyggingen blir konsentrert, og det blir stor grønne områder mellom de tre hovedfeltene. I tillegg vil alle dalrennene/søkkene og høydedragene danne naturlig skjerming mellom utbyggingsområdene. I tillegg er det mange avsatter i terrenget som er naturlig å legge tomtene på. Ingen av hyttene vil bli liggende i silhuett, men de øverste tomtene kan bli noe eksponert, dersom en ser inn i området fra andre siden av Vegår. Det vil her være viktig å beholde mye av vegetasjonen for å skjerme mot innsyn. De mest fremtredende høydedragene

skal holdes fri for utbygging, for å ivareta landskapshensyn og for å bevare disse som turområder og utsiktspunkt. Området er svært tett bevoxt med trær, så området må gjennomhogges før utbygging kan igangsettes.

3.1.2 Friluftsområde

Det er ikke areal i planområdet med spesiell verdi for friluftslivet (regional verdi). Deler av området er i dag så tett bevoxt med vegetasjon at det ikke kan benyttes til fritidsaktiviteter, men høydedragene, området rundt Svinsmyr, og strandlinja er attraktive turområder særlig for hytteeiere. Ved gjennomhogging av området, vil det åpne seg flere turmuligheter. Utbyggingen vil slik planlegger ser det, ikke forringe allmennhetens tilgang til disse områdene, men tvert imot, medføre at tilgjengeligheten økes. Hovedtyngden av hytter vil ligge såpass langt fra strandsonen at det vil bli til liten sjenanse for de som skal ferdes ved vannet og for eksisterende hytter.

3.1.3 Vilt

Det er tidligere registrert et område for storfugl, som vil grense inntil planområdet i sørvest. Det er et markert høydedrag mellom denne delen av planområdet og storfuglområdet. Ved befaring i marka er dette høydedraget enda mer markert enn det vises på kartet, og storfuglområdet er tett bevoxt med vegetasjon, og er derfor ikke noe naturlig turområde. Slik planlegger ser det, vil ikke dette medføre noen stor konflikt.

Det er ikke kjent at planen kommer i konflikt med andre viktige dyrearter og deres leveområder.

3.1.4 Fisk

Planen medfører ikke inngrep i bekker, elver eller vann som får negativ innvirkning for fiskens livssyklus, beiteområde eller mulige gyteplasser.

3.1.5 Vegetasjon

Området har preg av hei/myr/skogsområde. Det er ikke kjente trua eller sårbare plantearter i området. Området består av blandingsskog, med noen klynger av gran. Furu er mest dominerende i den nordlige delen av planområdet. Ellers er osp dominerende løvtreslag. Det er lite undervegetasjon. På høydedragene og i myrkantene er det mer innslag av furu og bjørk, med lyng, gress og mose i undervegetasjonen.

I dette utbyggingsområdet er det viktig å beholde partier av vegetasjonen for å skjerme utbyggingen mot innsyn, det er derfor svært viktig at området ikke snauhogges. Det anbefales hogst i 3 omganger. Først tar en ut skog i veilinjer. Deretter foretar en manuell tynning av treklynger og uttak av evt undervegetasjon. Tilslutt må det hogges på den enkelte tomt for oppføring av byggverk (radius på ca 10 meter) og framføring av vei og opparbeidelse av parkering.

Ved nyplanting skal en legge vekt på å benytte stedegen vegetasjon, eller klimarasen som tåler voksestedet.

3.1.6 Veganlegg, parkering, båt plass

Adkomst til området vil gå fra fylkesveg nr 91. Det vil bli en videreføring av skogsbilvegen som går inn fra fylkesveg 91 like før Nes. Skogsbilvegen er pr i dag kjørbare med bil ca 1 km innover. Derfra og over til Sautangbukta, går det en traktroveg/sti. Den nye vegen følger denne gamle traktorvegen omtrent fram til Svinsmyr, der den er lagt på øst siden av myra. Dette vil bli en kombinert hytteveg og skogsbilveg.

Alle veganlegg er fremkommet med grundig befarings og stikking i marka. Punkt i senterline veg er innmålt med GPS som grunnlag for konstruksjon av veg og plandata.

Før arbeidet med stikking av tomter startet, var planen å legge inn et lite felt med hytter like nordøst for teksten Sautangdalen på fig1 nedenfor. Ved nærmere befarings var ikke dette området særlig godt egnet for tomter. Som følge av dette blir det mange kilometer med vei, uten at det løser ut tomter. Det ble derfor gjort en nøye vurdering om hvorvidt veien kunne legges omtrent som vist på fig 1 med orange strek, og dermed kutte ut veien som kommer ned Sautangdalen, men la hovedveien inn i feltet gå sør for Svinsås. Den beste veiframføringen vil helt klart være ned Sautangdalen, da den er mindre bratt og svingete. Det er også et "snøhol" i området ved den orange streken på fig 1. Planlegger mener det er den beste veiframføringen som er vist på planforslaget, men det gjøres oppmerksom på at det er en alternativ veiframføring som medfører kortere vei. Dersom det viser seg på et seinere tidspunkt at man burde valgt det korteste alternativet som vist nedenfor, kan det evt gjøres med en reguleringsendring.



Fig. 1 Veiframføring til Sautangdalen

Veiene er stukket på en slik måte i terrenget at de gir minst mulig negativ innvirkning på terreng og landskapsbilde. Terrengformasjoner er brukt aktivt til fremføring og skjuling av vegtraseen. Hovedsaklig vil veganlegg bli liggende som lave fyllingsveier i terrenget, eller ved kombinasjon av skjæring og fylling i overgang mellom myr og skrånende terreng.

Veiene er regulert med en bredde på 4,5 meter, i tillegg 3 meter vegskulder på hver side. Noen interne veier har en bredde på 3/1,5 meter. Hovedveien inn i

feltet opparbeides etter vegklasse 3 – landbruksvei, med en snuplass for tømmer.

Veier er stukket slik at de i hovedregelen ikke skal ha større stigning enn 10 %, men det kan forekomme mindre avvik på adkomst til enkelthytter, og på korte strekk på hovedveiene (1-2%).

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser til hver hytte – på terreng. I tillegg vil kjøretøy kunne parkeres i oppkjørslor ved besøk. Det vil være størst behov for felles parkeringsplasser i forbindelse med bruk av båtplassen. Det er derfor vist flere parkeringsplasser nederst i Sautangdalen. Det er også vist en felles parkeringsplass i enden av Svinsmyr for allmennheten, og dersom det skulle bli problemer med snøbrøyting helt fram til tomtene.

Parkering, herunder også på terreng uten overbygning, inngår i beregningsgrunnlaget for utnyttingsgrad (BRA). Dersom det blir opparbeidet parkering på terreng, skal det beregnes 18 m² pr. parkeringsplass.

Båtplassen er vist nord i planområdet. Adkomst til bryggeanlegget er på gangvei/sti. Det vil ikke bli mulig bruke dette området som utsetningsplass for båter. Veien ned til brygga ville blitt en bratt og lite landskapsvennlig vei. For utsetting av båter, må de kjøres enten til Vegårtun (lenger sør) eller Tårånes (lenger nord).

3.1.7 Byggeområder, utforming av bebyggelsen (byggeskikk) mm

Reguleringsplanen åpner for at det kan bygges inntil 185/200 m² BRA.

Det fremgår av bestemmelsene hvilken utnyttelsesgrad det er pr. tomt.

Naturlige tomter ligger tilbaketrukket på rygger og platå i terrenget. Tomtene er forholdsvis store – de fleste 1 daa eller mer. Størrelsen på tomtene gjør til at det kan stå igjen vegetasjon på tomtene. Sammen med variasjonen i høyde, gjør dette til at området vil få et grønt preg der trekroner og stammer bryter inntrykket av veier og fasader på bygg når en står i og utenfor feltet og ser seg om.

Det bør være bare en hovedbygning på tomta. De andre bygningene bør være sekundærbygg (anneks, uthus, lekestue).

Volum, dimensjoner og materialbruk

Mulighetene for god tilpasning av bygninger i terrenget henger nøye sammen med størrelsen på bygningene. Flere små bygg kan være lettere å tilpasse terrenget enn en stor.

I reguleringsbestemmelsene er det sagt at møneretningen på hovedbygg skal være parallell med høydekotene. I dette ligger det og parallelt med fremherskende fallretninger og terrengformasjoner. På tomter der terrenget er flatt kan kommunen godkjenne annen møneretning. Sekundærbygg kan godt ha møneretning vinkelrett på høgdekurvene. Videre er det sagt noe om maksimalt tall bygninger på tomta og stilt krav til høyde og volum. Hvis det blir bygd flere bygg på tomta bør en forme disse som et tun.

Materialdimensjoner bør tilpasses bygningens størrelse og bruk. Tradisjonelt har hytter få og små vinduer og dører. For eksempel er ekte gjennomgående sprosser i vinduene, bedre enn løssprosser og husmorvinduer. Planlegger mener det bør kunne benyttes store vinduer, uten sprosser, hvis dette blir gjort som ledd i ei arkitektonisk helskapelig utforming. Dette kan gi arkitektonisk variasjon, og trenger ikke medføre at hytta ikke glir godt inn i landskapet. Med store vinduer slipper naturen inn i oppholdsrommene, men det øker varmetapet/fører til at kulde lettere trenger inn.

Materialbruken bør tilpasses naturen den blir benyttet i. Planlegger er av den oppfatning at en bør benytte naturmaterialene tre, stein og torv der dette er mulig. Disse forholdene er innarbeidet i bestemmelsene til planen.

Farger

En skal unngå skarpe farger (inklusive helt hvitt) og blanke flater på fritidsboliger. Videre unngå store kontraster for eksempel mellom vindskier og vegg. Farger på hyttene bør være middels til mørke jordfarger, jf. reguleringsbestemmelsene.

Taktekking og terrasser

Hytter har tradisjonelt saltak, med takvinkel mellom 22 og 28 grader. Takvinkel og takutstikk har regionale variasjoner. Valg av taktekking er særlig viktig for hytta sitt utseende og fjernvirkning. Takmateriale bør være torv, bord eller av materiale som gir ei mørk og matt overflate, se bestemmelsene.

Terrasser kan virke fremmed og dominerende på fritidsboliger. Terrasser som er trekt inn og har blitt en del av hyttas hovedform, er bedre enn påbygde løsninger. Uteplasser på terreng er som regel et godt alternativ.

3.1.8 Utomhusareal

I bestemmelsene til planen er det stilt krav til at 25 % av tomtearealet skal være naturtomt – uten inngrep. Dette av hensyn til landskapet og opplevelsen av det. Store opparbeidete plener vil virke som et fremmedelement. Videre er det stilt krav om at bygninger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig, avgrensa til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering, byggegrunn og utomhusareal.

Maksimal fylling- eller skjæringshøyde for opparbeidelse av utomhusareal eller parkering er 1 meter, unntatt der bygningen dekker inngrepet i terrenget. Bestemmelsen gjelder ikke opparbeidelse/planering av nødvendig byggegrop/fylling for selve bygningsmassen. På flate tomter legger en til grunn at det bare skal gjennomføres minimal oppfylling av tomt for planering av byggegrunn. På tomter med fall skal ikke byggegrunnen fremkomme med ensidig oppfylling av tomt. Det bør minimum benyttes en kombinasjon av skjæring og fylling, og gjerne med vekt på skjæring dersom bygning kan dekke inngrepet. På denne måten oppnår en best tilpasning av byggverk til terrenget.

Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at

byggegropa blir klargjort. Dette for å unngå kjøreskader på terreng.

Generelt er godt vegeterte, flate områder, mindre utsatt for negative virkninger gjennom opparbeidelse av utomhusareal enn åpne og/eller brattlendte tomter.

3.1.9 Vann og avløp

Det er utarbeidet en vann- og avløpsplan for området. Det er Sweco AS (ved Olav Lind) som skal utarbeide planen og utslippssøknaden. Planen er vedlagt.

3.1.10 Renovasjon

Avfallsdunker må plasseres ute ved fylkesvegen, på den etablerte parkeringsplassen som ligger der.

Plan- og bygningsloven gir ikke hjemmel til å gi reguleringsbestemmelser om renovasjonsordning, eller pålegge kildesortering, komposteringsanlegg osv. Dette må behandles etter særlov.

En forutsetter at avfallsinnsamlinga skal innordne seg den til en hver tid gjeldende ordning fastsatt av kommunen og renovasjonsselskapet.

3.1.11 Strøm, TV, Breiband (vann- og avløpsrør)

Det skal legges fram strøm til området, enten via kabel i vann, eller med luftlinje fra Nesstranda. Kabelgrøfter skal i størst mulig grad ligge i areal som er regulert til veiformål eller byggeområder. Der dette ikke er mulig, åpnes det for å legge slike anlegg i friluftsområdene. I det tilfelle er det stilt krav om at terrenget skal føres tilbake til naturlig utseende og såes til med stedegen vegetasjon.

Nye kabelanlegg for strøm, tv, breiband osv. skal graves ned. Dette for å opprettholde ønsket naturpreg i området.

Det kan plasseres maks 3 nettstasjoner innenfor friluftsområdet. Disse områdene er vist som fareområde på plankartet.

3.1.12 RPR - Verna vassdrag

Vegår inngår som verna vassdrag etter verneplan III. I hht rikspolitisk retningslinjer inngår Vegår i forvaltingsklasse 2. I disse områdene er det viktig at hovedtrekkene i landskapet søkes opprettholdt. "Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås."

Planlegger kan ikke se at verdiene som ligger til grunn for vernet av Vegår, blir forringet ved utbygging i området ved Sautangbukta. Sautangbukta er allerede bebygd med 4 hytter. Hovedtyngden av nye tomter blir liggende over 130 meter fra vannet (målt i luftlinje), og 35-60 meter høyere enn Vegår. I 100-meters beltet til Vegår er det kun et bryggeanlegg til småbåter og 3 nye sommerveger som vil være nyanlegg. Det vil bli tilrettelagt for en badeplass, noe det ikke har

vært tidligere. I tillegg vil det være positivt at båtene blir liggende på et sted. De nye veiene gjør at det vil bli enklere å ta seg fram i det noe bratte og ulendte terrenget.

3.1.13 Terreng og landskapshensyn, (eksponering – silhuett m.v.) på den enkelte tomte - terrengtilpasning

Området er svært tett bevokst med trær og kratt. Dette vanskeliggjør feltarbeidet, men man har etter beste evne forsøkt å ta hensyn til landskapsmessige forhold. Flere partier innenfor planområdet er svært bratt og nordvendt, og er ikke egnet for tomter. Det er også endel holer/renner som ikke fremgår av kartet. Disse er heller ikke egnet for tomter. Dersom det hadde vært mer åpent i vegetasjonen, er det mulig at det kunne vært plassert noen flere tomter i kantene av disse partiene, eller at noen av tomtene bør flyttes noe. Er dette tilfelle etter at området er gjennomhøgd, bør det kunne gjøres gjennom en reguleringsendring.

Planlegginga her er utført med tanke på at en skal unngå høye grunnmurer eller påler, store skjæringer og fyllinger, og store inngrep og skader på vegetasjon. I tillegg til grundig markarbeid, er disse forholda tatt vare på ved utforming av bestemmelsene til planen. For at kommunen lett skal kunne ta stilling til en søknad om tiltak, bør det alltid utarbeides en skikkelig dokumentasjon i form av en situasjonsplan, der det og går fram skråningsutslag for byggetomt, veg og parkeringsanlegg, i tillegg til selve bygningsmassen.

Ingen tomter ligger i silhuett. Viktige element for primære og sekundære landskapsrom er tatt vare på. Noen tomter ligger på toppen av lokale koller, men disse er så godt trekt tilbake på platå og er omgitt av vegetasjon eller har god ryggdekning i bakenforliggende terreng, slik at en unngår eksponering.

3.2 Forholdet til barn og unges interesser, forskning og undervisning

Tomtene er forholdsvis store og vil dermed gi romslige uteoppholdsareal. Det er ikke avsatt eget område for lekeareal. Men det er avsatt område får bading og båt plasser, i tillegg vil det være mange fine turmål i området. Reguleringsplanen legger derfor ikke opp til ytterligere tilrettelegging enn det som alt går fram av planen.

3.3 Miljø og folkehelse

En regner med at økt tilgjengelighet til områdene vil føre til økt bruk av planområdet som utgangspunkt for turer. Dersom dette fører til økt turaktivitet i området vil dette bidra positivt til folkehelse.

Ved stikking av veier og hytter i marka, krav til utforming av bygninger og anlegg, samt miljøvennlige friluftaktiviteter, mener en å ha tilrettelagt for en miljøvennlig utbygging.

Helsetjenesten i Vegårshei kommune, herunder legeberedskap og ambulansetjeneste, er tilpasset dagens befolkningsgrunnlag og befolkningsutvikling.

3.4 Samfunnstrygghet og beredskap, ROS – analyse

Vegårshei kommune har foretatt en egen ROS-analyse for å kartlegge hvilke områder i kommunen som er mest sårbare i forhold til flom, ras og andre ulykker. Dette området er ikke i kategorien sårbare områder, og slik planlegger ser det er det ikke fare for disse forholdene i området.

Kommunen har også gjort en egen analyse på brann. Kommunen har egen smittevernplan, denne er nylig revidert.

Når det gjelder radon har kommunen ikke foreløpig funnet tilfelle eller signal som gir grunnlag for mistanke om at slike forekomster eksisterer med grenseverdier over det som er akseptabelt for mennesker. Det er derfor ikke gjort undersøkelser av radon i området eller andre mulige forurensningskilder fra grunnen. Krav kan stilles i forbindelse med byggesøknad jfr. Byggeforskriftene.

Området er ikke utsatt for sjenerende vegtrafikkstøy. Det er ikke andre kilder til støy-, støv- eller plager med lukt i område som tilsier at det må settes i verk tiltak for å skjerme planlagt utbygging.

Nedenfor følger sjekklister for risiko og sårbarhet:

Emne	Forhold eller uønskede hendelser	Vurdering	
		Nei	Ja og merknad (tiltak listes i planbeskrivelsen/ reg. best.)
Naturgitte forhold	Er område utsatt for snø- eller steinskred?	x	
	Er det fare for utglidning (er område geoteknisk ustabil)?	x	
	Er området utsatt for springflod/flom i sjø/vatn?	x	
	Er området utsett for flom i elv/bekk, herunder lukka bekk?	x	
	Er det radon i grunnen?	Ikke undersøkt	Må vurderes ved byggesøknad
	annet		
Infrastruktur	Vil ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre ein risiko for området?		
	-hendelser på vei	x	
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i lufta	x	

	Vil ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
	-elektrisitet	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann	x	
	Dersom det går høgspentlinjer ved/gjennom område:		
	-blir område påvirket av magnetisk felt fra el.linjer?		
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		
	Er det <i>spesiell</i> fare knyttet til bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	-til skole/barnehage?	x	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	-til forretning etc.?	x	
	-til busstopp?	x	
	Brannberedskap		
	-omfatter område spesielt farlige anlegg?	x	
	-har området utilstrekkeleg brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x	
	-har området bare en mulig adkomstrute for brannbil?		x
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?		
	-bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	x	
	-mekanisk verksted/skipsverft	x	
	-galvaniseringsverkstad	x	
	-impregneringsverk	x	
	-avfallshåndtering/deponi	x	
	-gjentatte rivingsarbeid/rehabilitering av bygninger frå 1950 -1980	x	
	-byjord: sentrale og eldre bydeler	x	
	-gruver: opne sjakter, steintipper etc.	x	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringer etc.	x	
	-annet	x	
Omgjevnad	Er det regulerte vannmagasin i nærheten, med spesiell fare for usikker is?	x	
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	x	
	Annet (angi)	x	
Ulovleg verksemd	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i	x	

nærheten?		
-----------	--	--

Reguleringsplanen er revidert 14.05.09 etter høringsrunden.

Nedenfor følger en oppstilling av merknader som er imøtekommet:

1. Det er tatt inn byggegrenser på de 4 eksisterende tomtene i planen. Utnyttingsgraden for EH1-EH4 er endret til 120m² (BYA). Det er tatt med i bestemmelsene at utvidelse av eksisterende hytter skal skje i bakkant, og i østlig retning fra Vegår. Det er også tatt med at maks fasadelengde mot vannet skal være 15 meter.
2. Det er lagt inn snuplass for tømmerbil på plankartet. Det er tatt med i bestemmelsene hvordan hogst i området bør utføres.
3. Det er tatt med en rekkefølgebestemmelse om at avkjørselen fra fylkesveg nr 91 må utformes etter Håndbok 017, og siktsoner må opparbeides.

Vegårshei, 14.05.09

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Ellen M Langfeldt Sines

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsbestemmelser – reguleringsplan Sautangbukta, del av gnr. 18 bnr 1 og 5 i Vegårshei kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Utbygging i områdene som er avsatt til byggeområder kan ikke finne sted før adkomster, felles parkeringsplasser og ordninger for renovasjon er etablert.
2. Før opparbeidelse av hyttefeltet kan starte, skal avkjørselen fra fylkesvegen utformes etter Håndbok 017, og nødvendige frisiktsoner på 6 x 70 meter skal være opparbeidet.

Nr. 1 Byggeområder (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesbestemmelser

- a) Fritidsboliger/hytter skal utføres med nødvendig byggteknisk radonsikring.
- b) Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong eller naturstein. Overflata på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein.
- c) Bygninger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig, avgrensa til det som er nødvendig for parkering, adkomst og uteareal. Minimum 25 % av tomtearealet skal være uten inngrep.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell (fylling eller skjæring), og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- e) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt farge, for eksempel torvtak, mørke teglstein eller bord. Videre, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det blir benyttet treverk eller laft skal treverket behandles med/påføres middels til mørke jordfarger. Det er ikke tillatt med skarpe farger (inklusive helt hvitt), eller blanke flater på fritidsbolig.
- f) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene.
- g) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde eller flaggstang på tomta.
- h) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles seinest samtidig med at byggeprosa blir klargjort.
- i) Alle kabler skal graves ned.

1.2. Fritidsboliger/hytter, Tomt H1-H100 og EH1-EH4

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- 1) Hovedbygning skal plasseres slik at fastsatt koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste, faller innenfor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt en boenhet pr. tomt.
 - 3) Maksimalt bruksareal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BRA) = 185 m², unntatt tomt H32-H39 og H52 = BRA 200 m².
 - 4) Maksimalt bebygd areal pr tomt for EH1-EH4 = 120 m².
 - 5) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter, unntatt H32-H39 og H52 = 6 m mønehøyde.
 - 6) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt H31-H39 og H52 = 4,5 m gesimshøyde.
 - 7) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan bli tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 8) Utvidelse av eksisterende hytter på EH1-EH4 skal skje innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Utvidelse skal skje i bakkant, og i østlig retning fra Vegår.
 - 9) For EH1-EH4 skal maks fasadelengde mot vannet være 15 meter.
 - 10) Takvinkel: 22 - 28°.
 - 11) Det skal opparbeides minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Privat veg og parkering

- a) Vei og veiskråninger skal pusses og plastres med stedegen jord og vegetasjon.
- b) 5 felles parkeringsplasser i området kan benyttes av hytteeiere og besøkende.

6.2. Friluftsområde på land og i vatn

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det som unntak graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, nettstasjon, telefon, TV - kabel med mer). Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- b) Innenfor området avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gavner friluftslivet, for eksempel turveg/sti, settes opp benker og bord og lignende.
- c) Av hensyn til friluftsliv og tømmerproduksjon kan området tynnes og ryddes, men all sluttavvirkning skal utføres som lukket hogst (gjennomhogst, skjermstilling), dvs det skal stå igjen minimum 16 trær/da.

6.3. Båtplass/brygge

- a) Innenfor området avsatt til brygge/båtplass kan det anlegges flytebryggeanlegg. Bryggeanlegget må godkjennes av kommunen.

6.4. Avløp/Infiltrasjon

- a) Området er avsatt til avløpsanlegg og infiltrasjon. Anlegget må godkjennes av kommunen.

VEDLEGG:

- KOORDINATLISTE DATERT MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUR PÅ HOVEDBYGNING.

Vegårshei den 28.11.2008
Revidert den 14.05.09

For Plankontoret Hallvard Homme AS

Ellen M. Langfeldt Sines

Ellen M. Langfeldt Sines
Arealplanlegger

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om oppstart av planarbeid:	27.11.2006
1.gangs behandling i det faste utvalget for plansaker. P-SAK 3/2009	17.02.2009
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	07.04.09 – 11.05.09
2. gangs behandling i det faste Utvalget for plansaker. P-SAK 16/2009	02.06.2009
Vedtak i kommunestyret: K-SAK 56/2009	16.06.2009

Vegårshei den 16.06.2009

Maya T. Berli

Ordfører



Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Revidert etter høringsrunden

14.05.2009

KOORDINATLISTE

BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNANFOR GRUNNMUR PÅ HOVUDBYGNING.

Tomt, nr	X-koordinat	Y-Koordinat	Z-Koordinat	Merknad
Reguleringsplan for Sautangbukta, Vegårshei kommune				
H1	6518549	490239		
H2	18534	0171		
H3	18518	0151		
H4	18498	0174		
H5	18479	0130		
H6	18476	0104		
H7	18452	0078		
H8	18464	0048		
H9	18488	0067		
H10	18508	0091		
H11	18528	0110		
H12	18550	0130		
H13	18577	0137		
H14	18558	0189		
H15	18583	0177		
H16	18586	0225		
H17	18590	0254		
H18	18596	0206		
H19	18622	0219		
H20	18612	0172		
H21	18632	0183		
H22	18659	0194		
H23	18668	0238		
H24	18690	0251		
H25	18713	0277		
H26	18745	0268		
H27	18732	0240		
H28	18710	0215		
H29	18681	0138		
H30	18716	0138		
H31	18740	0146		
H32	18659	0087		
H33	18625	0116		
H34	18605	0079		
H35	18601	0048		
H36	18700	9969		
H37	18700	9998		
H38	18735	9931		
H39	18731	9974		

H40	18743	0026		
H41	18775	0019		
H42	18761	9969		
H43	18771	9932		
H44	18786	9970		
H45	18812	0008		
H46	18838	0020		
H47	18830	9990		
H48	18814	9960		
H49	18808	9916		
H50	18786	9881		
H51	18764	9847		
H52	18734	9877		
H53	18814	9839		
H54	18837	9850		
H55	18855	9878		
H56	18869	9907		
H57	18888	9935		
H58	18911	9929		
H59	18912	9897		
H60	18893	9877		
H61	18876	9845		
H62	18842	9812		
H63	18823	9800		
H64	18795	9792		
H65	18762	9778		
H66	18944	9995		
H67	18961	0021		
H68	18992	0020		
H69	19056	0226		
H70	19103	0195		
H71	19114	0195		
H72	19143	0181		
H73	19177	0176		
H74	19217	0198		
H75	19227	0231		
H76	19260	0246		
H77	19281	0264		
H78	19308	0285		
H79	19331	0317		
H80	19242	0262		
H81	19224	0283		
H82	19246	0295		
H83	19272	0301		
H84	19296	0321		
H85	19320	0348		
H86	19291	0362		
H87	19247	0330		

H88	19223	0320		
H89	19181	0318		
H90	19147	0302		
H91	19109	0318		
H92	19081	0316		
H93	19059	0282		
H94	19118	0273		
H95	19132	0239		
H96	19152	0215		
H97	19178	0231		
H98	19192	0255		
H99	19194	0285		
H100	19170	0271		

Vegårshei 28.11.2008
For Plankontoret H. H. AS
Ellen M Langfeldt Sines