



**VEGÅRSHEI KOMMUNE  
FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN PÅ DEL AV  
UFSVATN GNR. 10 – BNR. 3.**

**EIER: Torgeir Selås**

**INNHOLD:**

- Planbeskrivelse
- Reguleringsbestemmelser
- Plankart reguleringsplan M 1:1000

**Grimstad 28.02.2006  
AGDER-TELEMARK PLANSELSKAP AS GRIMSTAD**

*Revidert av AT Plan, Fyresdal 08.11.07, sist revidert 29.05.08.*

**AT- Plan AS  
Fyresdal Næringshage  
3870 Fyresdal**

**Prosjekt – Nr.:  
Dato: 18.11.2007**

## **1 Beliggenhet og størrelse**

Planområdet ligger ved Ufsvatn, slik plan i målestokk 1:1000 viser. Samlet areal er 154 da inkl. vann. Området grenser i sør til Ufsvatnet, i vest, nord og øst til egen eiendom.

Planen innbefatter også disposisjonsplan for 6 hytter, godkjent av Fylkesmannen i Aust-Agder 27.8.1984.

## **2 Forhold til gjeldende kommuneplan**

I kommuneplanen for Vegårshei er området som omfatter disposisjonsplanen lagt ut til fritidsbebyggelse. Planområdet er nå utvidet mot øst. Planen legges derfor fram som reguleringsplan.

## **3 Reguleringsformål**

Området reguleres til fritidsbebyggelse, område for campingvogner, landbruk, spesialområde friluftsområder, spesialområde veger og fellesarealer.

## **4 Planbeskrivelse**

### **4.1 Terreng, boniteter, treslag, løsmasser**

Feltet blir liggende i småkupert skogsterreng. Skogbruksplanen fra 1991 viser bonitet 11 og 14. I østre halvpart av området er skogen avvirket og det står igjen en tett frøtrestilling av furu. I resten av området er det stort sett produksjonsskog av furu og gran.

Løsmassedekket er varierende, men lokalt rundt i området finnes mindre forekomster av grus.

### **4.2 Landbruksinteresser**

Hovedveg gjennom området skal bygges etter standard skogsbilveg klasse III. Landbruksområdene som ligger i bakkant/ nord for utbyggingsområdene vil være tilgjengelige for tømmertransport og en utbygging som planlagt vil ikke være til hinder for drift av disse arealene. Etablering av rulleplasser og snuplasser for landbruket kan etableres innenfor de regulerte landbruksområdene, der landbrukslovgivningen fortsatt gjelder.

### **4.3 Friluftsjnteresser**

Friluftsjnteressene knytter seg i første rekke til Ufsvatn. Vannet har badeplasser og det er fisk i vannet. Strandsonen må derfor holdes åpen for ferdsel og det må legges til rette for bading, båter og annet. Grunneier ønsker ikke motorisert ferdsel på Ufsvatn, utover bruk av el - motor.

Tomtene 19, 20, 21 og 22 ligger nærmere enn 50 meter fra vassdraget. Disse ligger langs en rygg i landskapet og på grunn av høydeforskjellen fra tomtene og ned til elva vil plasseringen ikke være til hinder for allmennhetens muligheter for ferdsel langs vassdraget. Grunneier har sammen med saksbehandler i Vegårshei kommune Tore Smeland befart området og kommet fram til at dette er en løsning som ivaretar friluftinteressene.

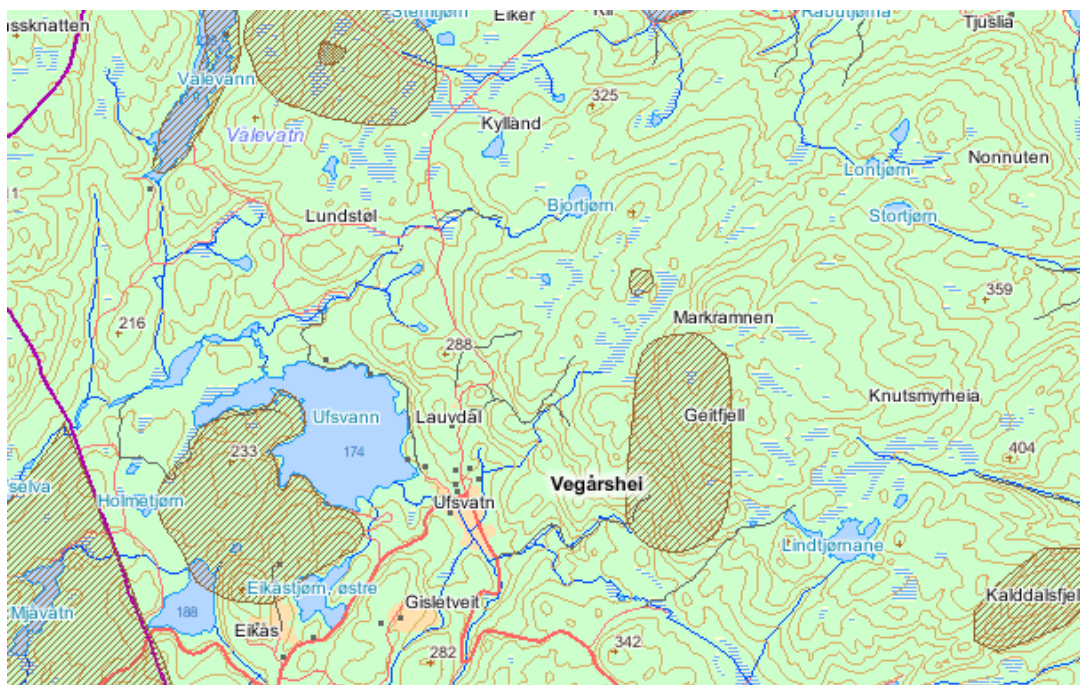
#### 4.4 Kulturminner

Aust-Agder Fylkeskommune gjennomførte registreringer i forhold til automatisk fredete kulturminner i starten av mars 2008. Det ble registrert et damanlegg fra nyere tid. I samsvar med vedtak i planutvalget 08.04.08 er dette regulert som spesialområde bevaring.

#### 4.5 Miljøverninteresser

I forhold til sjekklister for Fylkesmannen i Aust – Agder, er det vist til at det ved Ufsvatn ligger et viktig våtmarksområde. Ifølge miljøvernrådgiver Paul Solberg i Vegårshei kommune har kommunen ingen opplysninger om hvilke fuglearter det gjelder, men at det vil være hekkeområde/ oppvekstområder i vannet som vil være viktig å ta hensyn til.

I følge miljødatabasen til DN ligger våtmarksområdet sør for Ufsvatn og kommer dermed ikke i konflikt med planlagt utbyggingsområde. Grunneier ønsker som nemnt under pkt. 4.3 ikke å tillate motorisert ferdsel på Ufsvatn, annet enn med EI – motor. Konsekvensene med utbyggingen i forhold til økt støy og ferdsel i våtmarksområdet, ansees som små.



Viktig våtmarksområde – fugl (skravert området) (Utsnitt: DN; Naturdatabasen)

#### **4.6 Eksisterende bebyggelse, planlagt utnyttning**

Det reguleres inn i alt 35 hytter. I dette tallet inngår tre oppførte hytter og de øvrige 3 godkjente tomter fra disposisjonsplan i 1984.

Et område på ca. 10 da reguleres til oppstillingsplasser for 20 campingvogner.

#### **4.7 Atkomst, parkering**

Avkjørsel fra kommunal veg mellom Ufsvatn og Kil. Det er beregnet bilveg ut til hver hytte med oppstillingsplass til 2 biler pr. tomt.

#### **4.8 Sanitærteknisk standard**

Utbyggingsområdet planlegges for høy sanitær standard. Planforslaget er samordnet med V/A plan utarbeidet av Nilsen Maskin – Vegårshei.

På campingplassen er det etablert toalett med avløp til tett tank. Denne er plassert lengst øst i området og dermed vekk fra fritidsbebyggelsen.

Campingplassen er i bruk bare sommerstid og det er ikke planer om å anlegge dusjanlegg.

#### **4.9 Renovasjon**

Grunneier har vært i kontakt med renovasjonsselskapet og kommune om plassering. Renovasjonsareal skal anlegges inntil offentlig vei ved Ufsvatn kil.

#### **4.10 Elektrisitet**

Høgspent kabel føres over vannet til trafo i hyttefeltet nedenfor tomt 6, der det er planlagt parkeringsplass og område for V/A - anlegg. Fra trafo'en legges jordkabler ut til hyttene. Arealene nedenfor tomt nr. 6 inneholder parkeringsplass og eksisterende veg går nært inntil vannet i dette området. Llandføring av strømkabel i dette området vil ikke komme i konflikt med miljø-/ eller ferdselsinteresser.

#### **4.11 Risiko og sårbarhetsanalyse**

Feltene ligger i områder som vurderes til å inneholde få faremomenter. Det foreligger ikke menneskeskapte eller naturgitte forhold som innebærer risiko og sårbarhet ved etablering av fritidsbebyggelse og campingplass.

Feltene ligger i et skogsområde med rolige terrengformasjoner. Feltet grenser mot vann. Her bør det vurderes å ha en tilgjengelig livbøye ved evt. badeplass. Til campingplassen skal vegen bygges med standard skogsbilveg klasse III. Vegene skal holdes vinteråpne og tilgjengelige.

Det er ikke funnet nødvendig å innarbeide beredskapsmessige hensyn i reguleringsbestemmelsene.

#### **4.12 Planens konsekvenser for barn og unge, hensynet til funksjonshemmede**

Hytteliv er positivt for barn og unge, ved utfordringer og læring i kontakt med natur. De foreslåtte områder er små og dette er positivt i denne sammenhengen.

Det er ikke foreslått spesielle tiltak for funksjonshemmede, men forholdene ligger godt til rette for oppføring av badeanlegg.

---