

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN

SIMONSTAD, GNR. 31 BNR. 3 I VEGÅRSHEI KOMMUNE

Eier:
Lars Simonstad
4985 Vegårshei

Planen er utarbeidet av
Nidarå Tømmersalslag
Planavdelingen
April 1999.

Revidert 25.01.01, E. I. Th. Aas
Plankontoret H. H. AS
Avd. Vegårshei
Pb. 95
4973 VEGÅRSHEI

Endret og utvidet planforslag
Datert 17.11.05, E. I. Th. Aas
Plankontoret H. H. AS
Pb. 95
4747 VALLE
Avd. Vegårshei

Kartgrunnlag.

Planen er fremstilt på kommunalt kartverk N1 i målestokk 1 : 2000. Ekvidistansen er 1. meter.

Arealanvendelse.

Det er i alt byggeområder for 35 eksisterende og planlagte hytter. Hyttene er plassert slik i terrenget at de har ryggdekning i bakenforliggende terreng / vegetasjon.

Adkomsten til feltet er planlagt som private veger/kjørbare traktorveger. Grunneier eier planlagte veger og fastsetter eventuelt sammen med styret i Eksjøvegen en årlig vedlikeholdsavgift/vegavgift. Alle tomtene har parkering på tomta. Det er planlagt 3 felles parkeringsplasser. Disse er knyttet til hyttene med nummer 1-18 på plankartet, samt hovedbruket. FP1 er felles for hyttene i området og gnr. 31 bnr. 3. Ved tømmerdrift i området vil parkeringsplassen/snuplassen med tilliggende områder kunne bli benyttet til kortvarig lagring av tømmer. FP2 er felles for tomtene 10 – 18, samt gnr. 31, bnr.3. FP3 er felles for tomtene 1 - 9, samt gnr. 31, bnr.3. Fra parkeringsplassene er det eksisterende gangveger/ kjørbare traktorveger frem til tomtene. Tomtene 19 – 35 skal ha veg fram til tomta og parkering på egen tomt.

Kjørevegen ut på østsida av Eksjø, og tømmervelta ned mot Eksjø, fungerer som snuplass for tømmerbiler. Merk at det er ikke regulert til felles parkering, men tømmervelte/snuplass på sørsida av vegen - ut mot nordenden av Eksjø.

Det er regulert inn eget område for vannforsyning, samt for båtfeste. Resten av området er regulert til landbruksområde og friluftsområde i vann og på land.

For øvrig vises det til vedlegget: " *Kommentarer til innspill i varslingsfasen, med vurderinger og omtale av verknader for planforslaget.*"

Planlagte hyttetomter.

Det er i alt vist 35 hyttetomter, herav 18 eksisterende og 17 nye hyttetomter. Tomtene er merket i terrenget med stikk.

Planlagte hytter er tegnet inn på plankartet med bygningssymbol. Dette viser foreslått plassering av hovedbygning, samt foreslått møneretning/lengderetning.

Vannforsyning.

Eksisterende drikkevannsforsyning er lagt til brønn/borehol i innfarten til området. Vannforsyningskilden er avsatt med eget reguleringsformål på plankartet. Vedlagt denne planen ligger utarbeidet vannforsynings- og avløpsplan.

Privetløsning.

Som privetløsning skal benyttes biologisk toalett. Det bør benyttes en stor type med mulighet for strømtilkopling. Anlegget skal godkjennes av kommunen. For øvrig vises det til vedlagte vannforsynings- og avløpsplan.

Avløpsordning.

Det foreligger egen plan for avløp for tomt 1 – 18(vedlagt). Videre er det utarbeidet forslag til ny vannforsynings- og avløpsplan for hele planområdet (de som enda ikke har bygd eller fått godkjent anlegg). Vedlagt.

Renovasjon.

Søppelcontainer/avfallsbu til bruk for hyttene skal plasseres på egnet sted - i samråd med kommunen. Trolig er det den beste løsningen å etablere innsamlingsstasjon for søppel i starten på vegen ut til Eksjø – i krysset med Slettåsveien (kommunal veg). Renovasjonsordningen skal til enhver tid følge kommunale regler og forskrifter.

Strømforsyning.

Det er ført strøm inn i området til bruk for eksisterende hytter. Anlegget har for dårlig kapasitet til å dekke den videre utbyggingen. Det planlegges derfor nå å føre 22kW linje frem til planområdet med tilhørende transformatorstasjon(er).

Landbruksområde.

Nærområdet til hyttene som vender bort fra Eksjø er regulert til landbruksområde/skogbruk. Tidligere var arealene mellom de fleste hyttene avsatt til landbruksformål. Disse arealene er nå regulert til spesialområde friluftsområde.

Friluftsliv.

Hyttene er plassert med tanke på at den allmenne ferdsel ikke skal bli unødig sjenert av at det er hytter i området. Mellom byggeområdene og vannet (Eksjø), er det mulig å anlegge stier som sikrer allmennheten ferdsel i strandsonen. Hyttene skal ikke ha båter tilfeldig plassert i strandkanten, noe som kan virke privatiserende på området, men på faste steder vist på plankartet. Det er ikke tilrettelagt flere badeplasser eller båtplasser. Det er tilstrekkelig kapasitet i eksisterende anlegg. Bruken viser seg å være langt mindre enn antatt. Dette blir bekreftet andre steder i kommunen også. Oftest er det bare et begrenset antall hytter som har båt.

Arealstørrelser.

Planområdet er utvidet fra i alt 242 til 290 dekar. Av dette utgjør nå landbruksområde 97,5 dekar, byggeområdene utgjør til sammen 40 dekar og friluftsområdene i vann (68,5) og på land 861,5) til sammen 130 dekar. Det resterende arealet er infrastrukturtiltak (veger, parkering, båtplasser og vannforsyning), til sammen 22,5 dekar.

Teksten er revidert i forbindelse med utarbeidelse av endret og utvidet planforslag, datert 17.11.05

For
Plankontoret H.H. AS

Erling I. Th. Aas

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser, datert 17.11.05, revidert 18.01.06
- Reguleringsplan (kart), datert 17.11.05, revidert 18.01.06
- Gml. avløpsplan, datert 23.01.01
- Ny vannforsynings- og avløpsplan, datert 15.11.05
- Kommentarer til innspill i varslingsfasen, med vurderinger og omtale av verknader for planforslaget, datert 17.11.05

Reguleringsbestemmelser for hyttefelt ved Eksjø, gnr. 31 bnr. 3, i Vegårshei kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankart for området. Innenfor grensa for reguleringsplanen skal arealene nyttes som vist på plankartet.

§ 1. Felles bestemmelser.

- a) Det skal legges vekt på at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal se til at bygningenes form, fasade, vindusinndeling, materiale, farger og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hytter og naturen. Taktekkingen skal ha en matt farge.
- b) Plassering og utforming av hyttene og andre konstruksjoner på den enkelte tomt skal godkjennes av kommunen.
- c) Private veger til byggeområdene, avkjøringer og parkeringsplasser skal ferdigstilles samtidig med tomtene. Byggherren skal beskrive omfanget av terrenginngrep og opprydding i terrenget før arbeidet starter opp. Disse tiltaka skal være ferdigstilt før det gis byggeløyve for enkelthytter.
- d) Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad tas vare på.
- e) Ubebygde deler av tomter skal holdes i orden og gis en tiltalende utforming.
- f) Det er ikke tillatt med flaggstang på fritidseiendom/festetomt.
- g) Det skal så langt som mulig søkes å få til felles TV kabelanlegg. Antenner/parabolanlegg skal plasseres på bygning og ikke i trær, på stativ eller lignende.
- h) Alle bygg skal delta i godkjent/pålagt renovasjonsordning.
- j) Vann og avløpsordning skal være i henhold til vedlagte vannforsynings- og avløpsplan. For hytter uten innlagt vann skal det benyttes svanemerkede biologiske toaletter eller biologiske toaletter med tilsvarende virkning.
- k) Det kan føres frem strøm i området. Ledningsnettets skal fremføres mest mulig skånsomt i terrenget.
- l) Kjøring i forbindelse med anleggsvirksomheten skal skje på vegtraseer og stikkveger til de enkelte tomtene. Terrenget skal ikke påføres skade. Eventuell skade er utbygger ansvarlig for utbedring av.
- m) Tomtene skal gis vegrett fra offentlig veg frem til den respektive tomt.

o) Det er et krav at fellestiltak (veger, parkering, vannpost o.a.) skal være ferdigstilt før det gis byggeløyve for enkelthytter.

§ 2 Byggeområde.

- a) Byggeområdene er avsatt til bygging av hytter/fritidsbebyggelse.
- b) Hovedbygning på bør plasseres innenfor nedsatt påle i terrenget og som vist med bygningssymbol på plankartet. Kommunen kan gjøre nødvendige tilpassinger, og skal godkjenne bygningens endelig plassering.
- c) Hver tomt kan bebygges med et samla tillatt bruksareal (T-BRA) på inntill 150 m². Innenfor denne rammen er det tillatt å bygge frittstående buer/anneks etter særskilt vurdering og godkjenning av kommunen.
- d) Hyttene skal ha maksimal gesimshøyde 4 meter, og maksimal mønehøyde 6 meter. Bygningene skal ha saltak innenfor minimum 18 grader og maksimalt 36 grader. Eventuelle andre frittstående bygg på tomta skal ha samme takvinkel som hovedbygningen.
- e) Det er ikke tillatt å gjerde inn hyttene eller påføre det omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering ut over det som er nødvendig for oppføring av hyttene.
- f) Hyttene skal plasseres slik at de ikke unødig hindrer utsikt, gir sjenerende innsyn til andre hytter, eller virker forstyrrende i området.
- g) Hver tomt skal ha tilgang til to biloppstillingsplasser. Tomtene 19 – 35 på plankartet skal ha minimum to biloppstillingsplasser på tomta.
- h) Det er krav om 4 X 30 meter fri sikt i avkjørsel/adkomst til hver enkelt tomt. Innenfor frisktsonene er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak som er høyere enn ½ meter over nivået på kjøreve, eller som på annen måte hindrer fri sikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvista tre, stolper ol.

§ 3 Landbruksområde.

- a) Området regulert til landbruk skal nyttes til tradisjonell landbruksdrift/skogbruk.

§ 4 Fellesområde.

Parkering.

- a) FP1 er felles for hyttene i området og gnr. 31 bnr. 3. FP2 er felles for tomtene 10 – 18, samt gnr. 31, bnr.3. FP3 er felles for tomtene 1 - 9, samt gnr. 31, bnr.3. Det skal være plass til 1,5 bil pr hytte på felles parkeringsareal. FP1,2 og 3 kan brukes midlertidig til opplagsplass for tømmer etter avtale med hytteeierne.

§ 5 Spesialområde.

Tømmervelte, snuplass.

- a) Tømmervelte/snuplass for tømmerbil skal ikke brukes til parkering når det pågår lagring og transport av tømmer.

Friluftsområde, land.

- a) Bygninger blir ikke tillatt oppført med mindre de er ment å fremme friluftslivet.
- b) Eventuell rydding av stier skal gjøres på en slik måte at det ikke skjemmer naturen. Skilting/merking skal vedlikeholdes og gjøres på en natur og stedstilpasset måte.
- c) Ved opparbeiding av nye turveger/oppholdsplasser skal ansvaret for vedlikeholdet være klarlagt.
- d) Turveger kan brukes til oppkjøring av skiløyper vinterstid.
- e) I friluftsområdene skal vegetasjonen tas vare på slik at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Eksjø opprettholdes. Hogst skal utføres varsomt og foregå på frossen mark eller snø.

Friluftsområde, vann.

- a) Området kan tilrettelegges med badeplasser, og andre diskrete tiltak som fremmer friluftaktiviteter og vannaktiviteter.

Småbåthamn/båtplass.

- b) Områdene kan tilrettelegges med båtplasser/enkel brygge/båtfeste for robåter. Anlegg og tiltak skal tilpasses naturen og bygningsmiljø i form og materialvalg.

Arealregnskap.

Se planomtalen.

Nidarå Tømersalslag
Planavdelingen
15.04.99

Revidert 25.01.01, E. I. Th. Aas

Plankontoret H. H. AS
Avd. Vegårshei
Pb. 95
4973 VEGÅRSHEI

Planhistorikk:

Varsel om igangsatt planarbeid: 15.04.98
Behandlet 1. gang i planutvalget: 01.06.99
Behandlet 2. gang i planutvalget: HPD-sak 23/2001, 15.02.01
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 27.02.01 - 28.03.01
Behandlet 3. gang i planutvalget: HPD-sak 45/2001, 05.04.01
Egengodkjendt i kommunestyret: K-sak 46/2001, 24.04.01

Endret og utvidet planforslag :

Planomtale, bestemmelser og plankart er revidert i forbindelse med utarbeidelse av endret og utvidet planforslag

17.11.05

For
Plankontoret H.H. AS

Erling I. Th. Aas
Erling I. Th. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

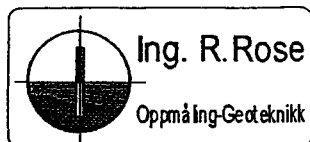
Revidert: Bestemmelser og plankart iht. høringsuttale etter offentlig ettersyn,
18.01.06, E. I. Th. Aas

Varsel om igangsatt planarbeid: 01.07.05
Behandlet 1. gang i planutvalget: Plan-sak 27/2005, 29.11.05
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden: 15.12.05 16.01.06
Behandlet 2. gang i planutvalget: Plan-sak 03/2006, 31.01.06
Godkjent i kommunestyret: K-sak 08/2006, 14.02.06

Vegårshei den 9/3-2006

Maya Tvedt Berli
Ordfører





Lars Simonstad
4930 Vegårshei

Utslipp fra planlagt hyttefelt ved Eksjøkilen.

Registreringskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av avløpsanlegg

Eiendom: G.nr.31 B.nr.3

Adresse: Vegårshei

Kommune: Vegårshei

Eier: Lars Simonstad

Det søkes om utslipp fra: Nye hytter u/vannklosett i.h.t. reguleringsplan.

Geografiske og topografiske forhold.

Område ligger ved Eksjøkilen i Vegårshei kommune. Hyttene ligger spredt, og med muligheter til veiforbindelse. Området er småkuppert, hyttene vil bli liggende i fallende terreng mot Eksjøkilen ca 50 meter fra strandkanten.

Geologiske og hydrogeologiske forhold

Området består fjell i dagen, myrer og skogsmark. Det er ingen løsmasseforekomster som tilfredstiller kravet til infiltrasjonsmasser for bygging av vanlig infiltrasjon i grunnen.

Grunnvannstanden følger stort sett terrengformasjonen, og kan tidvis stå helt opp i dagen. I myrer som strekker seg mot Eksjø vil grunnvannstanden følge denne. Grunnvannets strømningsretning følger terrenghelningen.

Vanlig infiltrasjon i grunnen kan ikke anbefales.

For utslipp av gråvann fra fritidsbebyggelse, hvor ikke tradisjonelle rensemetoder kan benyttes, har NAVA utviklet et metode som er gjennomprøvd, og benyttet ved slike tilfeller.

Jeg vil anbefale at det søkes om utslippstillatelse for denne løsningen.

Metoden kalles NAVA Kompakt, og er et gråvannsrenseanlegg for områder med marginale jordarter.

Anlegget består av en filterposekum som virker som en slamavskiller, den kan tømmes manuelt, og det er ikke behov for slambil. Etter filterposekummen pumpes vannet til filterkummen, hvor nedbrytingen skjer som i et infiltrasjonsanlegg. Derfra pumpes vannet til en resipient, eller ledes til masser med nødvendig hydraulisk kapasitet.

Anlegget er avhengig strømforsyning (efnas).

Anlegget leveres prefabrikkert, og i to modeller. En type for en fritidsbolig, og en annen for to fritidsboliger. Ca priser er kr. 42000 for en fritidsbolig og kr. 51000 for et anlegg for to fritidsboliger.

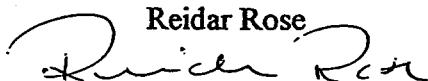
Hvilke løsninger som er gunstigst er naturligvis avhengig av hyttenes beliggenhet og muligheter til samkjøring av selvfallsledningen.

På vedlagte prinsipptegning har jeg angitt ledningsdimensjon, type og maks løftehøyde for utløpsledning og forbindelsesledning mellom kummene.

Jeg vil anbefale å føre utløpsledningene til myrområder hvor en sikrer hydraulisk kapasitet ved en oppbygging som fremgår av vedlagte tegning.

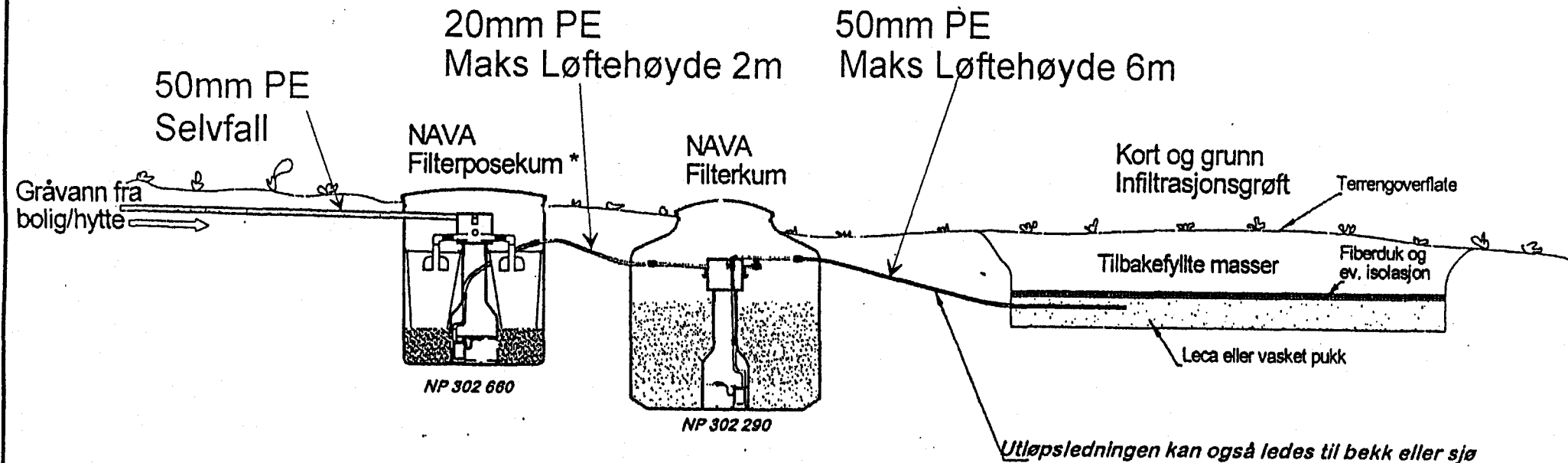
Arendal 23.01.01

Reidar Rose



NAVA Compact

Gråvannsrenseanlegg for områder med marginale jordarter



* For områder med bløtt grunn kan filterposekummen erstattes med slamavskiller og pumpekum

Merknad

Tegningen beskriver kun prinsippene ved den aktuelle renseløsningen og må dermed ikke benyttes som byggetegning.

Flere av de ulike komponentene / prosessene er patentert og enhver form for kopiering er dermed ulovlig.

© NAVA
Naturbasert avløpsteknologi AS
Sagheilling A
1432 Ås
tlf. 900 227 189 mva
tlf. 84 94 73 70
fax 84 94 73 87
e-mail nava@nava.rifi.no



Tittel
Renseløsninger for avløpsvann fra hytte og bolig

Størrelse A-4	Tegnet av N.E. Pedersen	Tegn. nr. / anl. nr.	
Skala Prinsippkisse		Dato Juli 99	Trk

Nilsen Maskin as
4985 Vegårshei

Vegårshei kommune
V/bygningssjefen

Vegårshei 15.

VEGÅRSHEI KOMMUNE SENTRALARKIVET	
Reg. nr.	73
18.11.2005	
Ark.kode P	31/3
Ark.kode S	
J.nr.	2572/05
K.nr.	11.05

AVLØPSPLAN FOR EKSJØKILEN HYTTEFELT.

Planen omfatter: avløp fra 17 stk. planlagte fritidsboliger,
Samt muligheter for tilkopling for eksisterende hyttefelt.

Planlagte avløpsløsninger : - for **gråvann** er innfiltrasjonsanlegg, med slamavskiller og
og infiltrasjon i grunnen.
- for **kloakk/ klosett** blir løsningene biologiske, evt. Tett tank
med vannbesparende klosett.

Det er foretatt visuell vurdering av de aktuelle infiltrasjonsområdene, og vurdert som
egnede med tanke på plassering i forhold til :

- naturlige masser
- avrenning
- eksist. og kommende drikkevanns interesser
- tilkoplings mulighet

Ved å samle avløpsvannet til felles anlegg i ytterkant av hyttefeltet gjøres området mer
oversiktlig og sikrere i forhold til forurensinger av areal og drikkevann / borehull.

På vedlagt kart vises plasseringer av de planlagte anleggene og hvilke hytter disse er
felles for, samt tenkt ledningstrase.

Valget av antall og plasseringer av slammavskiller og pumpestasjoner vil være
avhengi av flere faktorer, men et forslag er vist på kart.

Adkomsten i forhold til slamtømming er ivaretatt.

For de planlagte hyttene vil det bli aktuelt med borehull eller felles eksisterende vannpost.
Borehullene plasseres i forhold til avløpsanleggene og avrenningen fra disse.

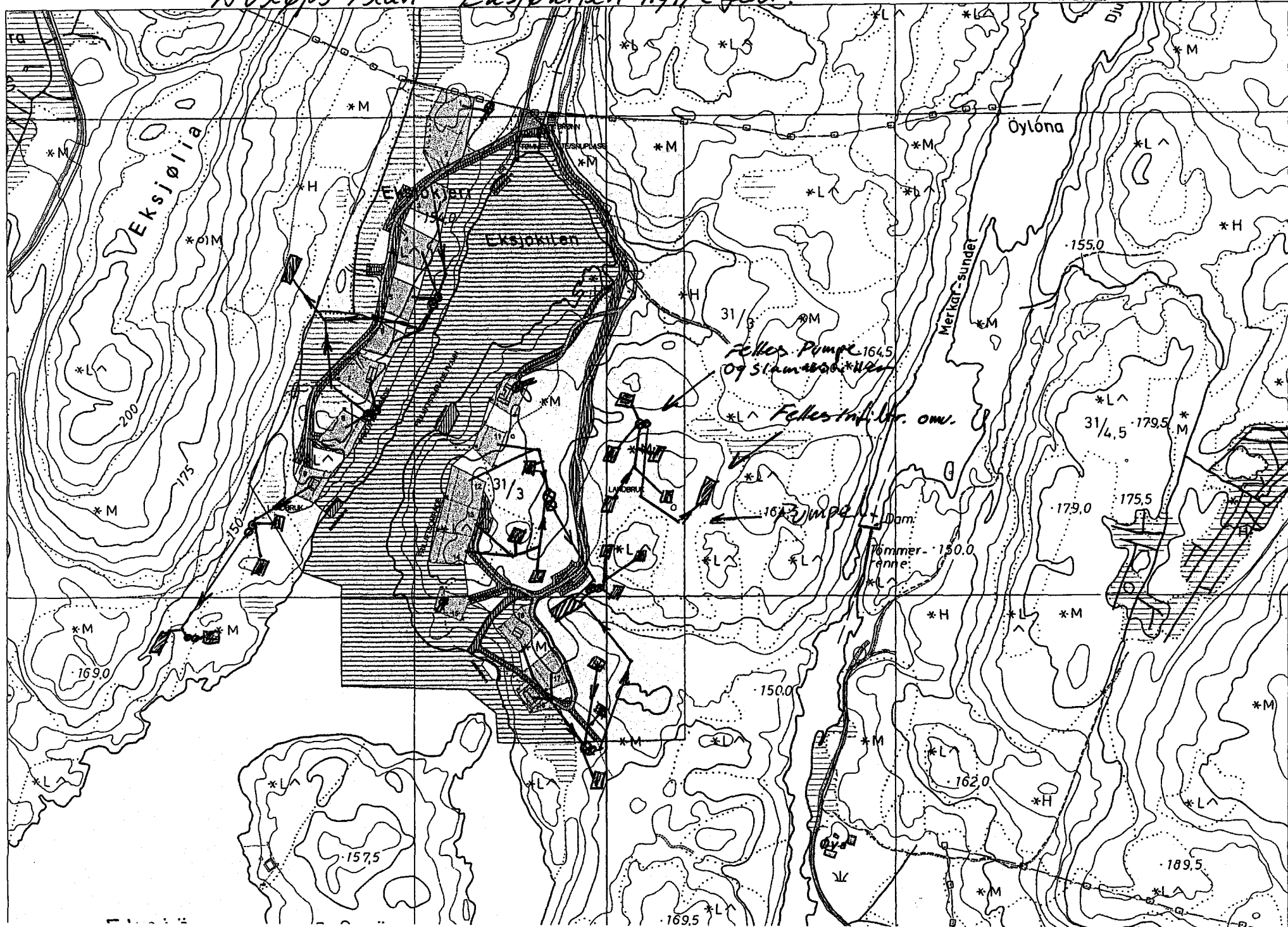
Utslippene fra de planlagte infiltrasjonsområdene vil ikke komme i konflikt med noen av de
eksisterende drikkevannsinteressene, de nødvendige avstander er opprettholdt, og avrenningen
fra anleggene er gunstig i forhold til dette.


Håvard Nilsen

Auløps Plan Eksjøkilen Hytte felt.

4985 VEGÅRSHEI

Hård P. Kar



Vedlegg:

Kommentarer til innspill i varslingsfasen, med vurderinger og omtale av verknader for planforslaget

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV EIENDOMMEN SIMONSTAD, GNR. 31 BNR. 3 I VEGÅRSHEI KOMMUNE

Innspillene med kommentarer, vurderinger og innflytelse på planutformingen.

I forbindelse varsel om oppstart av endring og utvidelse av reguleringsplan for hytter ved Eksjø, på del av gnr. 31, bnr. 3 i Vegårshei kommune, er det kommet inn følgende innspill til planforslaget (Isteden for å omtale disse spredt i tekstdelen til planen, er det her laget ett vedlegg til planen som omtaler merknadene og hvilke løsning man har sett/valgt for disse.):

1. Statens vegvesen Aust-Agder, datert 25.07.2005

Ingen vesentlige merknader, kun faglige råd vedrørende parkering og utforming av kryss og avkjørsler.

2. Vegårshei kommune, Plan-sak 017/2005, i møte 14.06.2005

Det faste utvalget for plansaker har ingen innvendinger til at det foreslåtte området tas opp til regulering, men hadde følgende innspill til planprosessen:

- 1) Det må utarbeides reguleringsplan for området (avviker fra kommuneplanen).
- 2) Områdene langs vannet, må reguleres til egnet grønt formål, for eksempel spesialområde friluftsområde. Det er 50 meter byggegrense til Eksjø.
- 3) Parallelt med reguleringsplanen må det utarbeides vannforsynings- og avløpsplan.

Kommentar:

- 1) Planen er utformet som reguleringsplan.
- 2) Områdene langs med vannet er regulert til friluftsområde. Det samme er også grøntområdene mellom tomtene. Disse arealene var tidligere regulert til Landbruksområder. Med denne endringen er allmennheten sikret både god tilgang til og langs med vann. Øst for Eksjøkilen er byggegrensen på 50 meter overholdt. Vest for kilen ligger bygningspunktene for hovedbygningen på de tre nye tomtene innenfor byggegrensen. Bygningspunkt tomt 33 ligger 35 m fra nærmeste vannkontur, tomt 34 – 43 m og tomt 35 – 47m fra nærmeste vannkontur. Se også pkt. 5. Kommentarer, pkt. 3) nedenfor.
- 3) Det er utarbeidet egen vannforsynings- og avløpsplan av Nilsen Maskin AS. Denne ligger vedlagt planforslaget, og er datert 15.11.05.
3. Norges vassdrags- og energidirektorat, NVE, datert 20.07.05
NVE har ingen kommentar til de foreslåtte endringene.
4. Agder Energi, AE, datert 14.07.2005-11-17

Agder Energi har ingen merknader til planen. De opplyser at det må føres 22kW frem til området, men at dette arbeidet har stoppet opp inntil videre grunnet motstridende interesser fra berørt grunneier. Saken vil uansett finne sin løsning ved at en går fra et annet punkt på strømkilden.

5. Fylkesmannen i Aust-Agder, datert 24.08.05

- 1) Verna vassdrag, forvaltningsklasse 2. Vernet mot kraftutbygging. Dette innebærer at man også skal behandle vassdraget varsomt når det gjelder andre typer inngrep. RPR for verna vassdrag gjelder i 100 metersbeltet og de øvrige deler av nedbørsfeltet som er dokumentert at har betydning for verneverdien.
- 2) Avvik fra overordnet plan. Foreslått utbygging sør i området er i kommuneplanen utlagt til LNF-område. Kommuneplanen er fremkommet etter en grundig prosess, og avvik fra arealdelen skal alltid grunngis.
- 3) Strandsonen langs vassdrag. 50 meters byggegrense. Forventer at denne følges opp i planen. Strandsonen har betydning for allmennhetens rekreasjons- og friluftsliv, landskapestetikk, og biologisk mangfold. Kantvegetasjon langs vassdrag er viktig levested for planter og dyr. Det skal derfor opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte langs vassdrag med åresikker vannføring.
- 4) Landskapshensyn, ferdsel og friluftsliv. Må ta hensyn til den stedlige topografien ved plassering av tomtene, særlig med tanke på landskapsvirkningene ved innsyn fra Eksjø og omkringliggende områder. Hytter bør plasseres i skjul av kollene i området og vegetasjon bør bevares. Miljøvernavdelingen tilrår at tomtene utenfor byggeområdet tas ut av planen da det innebærer en uheldig spredning av bebyggelsen langs vannet og ytterligere privatisering av området, herunder redusert mulighet for ferdsel og drive friluftsliv i området rundt vannet.
- 5) Viltinteresser. Det er registrert flere individer av en rødlisteart med status hensynskrevende i Eksjø. Det er ikke kjent at arten hekker der, men dette kan ikke utelukkes. Arten er registrert i ytre deler av Eksjøkilen. Av denne grunn tilrår man at hyttene i LNF-området tas ut av planforslaget.
- 6) Samfunnssikkerhet og beredskap. ROS-Analyse skal foretas for å ivareta menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier på en best mulig måte.
- 7) Landbruksavdelingen, utdannings- og familieavdelingen og sosial- og helseavdelingen har ingen merknader til arealutvidelsen og planforslaget. Landbruksavdelingen påpeker flere positive sider av en eventuell omregulering og utvidelse for den aktuelle landbrukseiendommen.

Kommentarer:

- 1) Når det gjelder verdiene som ligger til grunn for vernet i dette området, må de slik planlegger ser de være knyttet opp til landskapsbilde rundt vannet og uønska inngrep i selve vannstrengen. Til dette er det å bemerke at planlegger aktivt har brukt terrenget ved plassering av nye tomter. Disse er plassert tilbaketrekt på naturlige plataer eller hyller i marka og på en slik måte at naturlige koller i terrenget blir stående igjen mellom tomter og tomtene og vannet. Langs med vannet er det gjennomført hogst i henhold til levende skog standarden. Det foreslås ikke ytterligere inngrep i vannstrengen. En ser ikke behov for å

utvide småbåthavnene for flere båtplasser. Ei heller opparbeiding av badeplasser – med mulig mudring eller tilføring av sand over viktige leveområder for fisk eller andre dyr, insekter osv.

- 2) Avvik fra overordnet plan. Det er lite annet å si om dette enn at dersom man hadde vært forutseende nok og hadde forstått at området hadde et slikt potensiale i markedet, så hadde trolig utbygger foreslått/spilt inn et større område for utvikling av byggeområder for hytter i kommuneplanprosessen. Etter at grunneier har solgt ut alle tomtene har ikke kommuneplanen vært rullert frem til endelig vedtak om ny godkjent arealdel. Det har således ikke vært mulig å få dette inn i en grundig arealplanprosess. Når grunneier foreslår å bygge 3 hytter utenfor tidligere regulert område, er ikke dette av noen annen årsak enn det ikke er naturlige utbyggingsområder lenger sørover. Dette dels grunnet topografi og dels at arealene har større verdi for grunneier i skogproduksjonsøyemed. Videre er planlegger klar over at omregulering og videre utbygging virker som uheldig signal med hensyn på å sikre forutsigbare prosesser og allmennhetens tilgang til rekreasjons og friluftsområder, bevare områder med betydning for biologisk mangfold med mer. Derfor er eksisterende tomteeiere gjort spesielt oppmerksomme på den pågående prosessen, og de eventuelle endringene planen vil medføre i området. Dette har resultert i at konflikter så langt er løst i feltarbeidsfasen, tomter er utelatt, veger lagt om osv. Som følge av dette, vil en tro, er det ikke kommet et eneste innspill til varsel om oppstart av planarbeid, utenom ønsket fra en tomteeier om å øke utnyttelsesgraden for tomtene i området. Kommunens arealpolitikk når det gjelder hyttebygging har vært å samle denne til enkelte områder/vann, og å holde andre fri for utbygging. Arealene rundt Eksjø oppfattes å være et slikt område for hytteutbygging.
- 3) All foreslått bebyggelse på østsiden av Eksjøkilen ligger mer enn 50 meter fra vann, inkludert regulert byggeområde. Dette gjelder også den ene hytta som ligger i tidligere uregulert område – LNF-område i kommuneplanen. Potensielt utbyggingsområde vest for kilen ligger ikke 50 meter fra vannkant. De er plassert så langt tilbake i terrenget som mulig på den ryggen de ligger. Bakenfor ligger myr/sumpområder og en planlagt skogsbil/traktorveg til hyttene og skogsområdene lenger vest. Hyttene nummer 33 og 34 ligger ikke i noe område med verdi for verken rekreasjon eller friluftsliv ei heller virker de privatiserende på slike områder eller er til hinder for ferdsel. Tomt 35 ligger bakenfor en kolle som kan ha verdi for friluftsliv. Det er ikke tegn i marka etter bruk i dag og tomta vil trolig ikke ha noen privatiserende effekt på ferdsel. Tvert i mot ventes vegen fram til området å øke tilgjengeligheten og bruken av områdene sørover langs vannet og av heiområda vestover. Alle undersøkelser viser at det er klart flest som verdsetter tilrettelagte uorganiserte aktiviteter som for eksempel merka løyper, veger/stier - sommer og vinter. Undersøkelser viser også at aktiviteter som fiske, bading og båtbruk er det som betyr minst for folk når de ikke har hytte ved sjøen, men i innlandet. ("Holdninger til hytteliv og utvikling av hytteområder", NINA Rapport 39, 2005). Hvor vidt tomta vil virke privatiserende på opphold i eller fremfor den lokale kollen er vanskeligere å vurdere. Tomta ligger svært godt plassert i terrenget – skjult av kollen ut mot vannet og med solid ryggdekning i en bakenforliggende kolle og øvrig terreng/skogkledd hei. Bygningspunktet ligger 47 meter fra vannet på en av tre sider. På de to øvrige sidene ligger den mer enn 50 meter fra vannkanten. Plasseringen av tomtene 33-35, bygningspunktene og byggegrensen utgjør en naturlig videreføring av eksisterende tomter og byggverk på vestsiden.

Når det gjelder kantvegetasjon er alt areal langs med strandsonen regulert til spesialområde friluftsområde. Arealene mellom hver av tomtene som tidligere var regulert til landbruksområde er nå foreslått omregulert til friluftsområde.

- 4) Det vises til punktene 5. 1) og 3) ovenfor.
- 5) Viltinteresser. Planlegger har forståelse for at man skal ivareta trua og sårbare arter og at alle og en hver har et ansvar i så måte. Planlegger har ikke kompetanse til å vurdere fylkesmannens innspill, men vil oppfordre sektormyndigheten til å komme med en nærmere redegjørelse for hvorfor de to tomtene på vestsiden og den ene på østsiden av Eksjøkilen bør tas ut av planen, når det ellers er hytter rundt store deler av Eksjø allerede og de tre hyttene ligger tett opptil den øvrige bebyggelsen. Vi kan ikke se at områdebruken, omfanget av menneskelig aktivitet osv. som vil kunne virke inn på denne arten øker vesentlig med de tre hyttene. Den aktuelle arten er registrert flere steder i kommunen. Det kjenner planlegger til. Det er også en grunn til at arten ikke er funnet hekkende i dette vannet, men i andre vann på Vegårshei! Kan det være slik at Eksjø med sin beliggenhet inntil riksveg og med flere godkjente byggeområder og eksisterende spredte hytter ikke er en egnet hekkelokalitet for denne svært krevende arten? Planlegger er ukjent med om hvorvidt denne arten foretar næringssøk i andre vann enn det den forplanter deg ved, og at lokaliteter i Eksjø kan ha betydning i så måte.
- 6) ROS-analyse; Naturgitte risikoforhold. Planlegger ser det som helt usannsynlig at området er sårbart eller utsatt for risiko ved naturbetinget fare slik som ras, utgliding av masser, snø eller er flom utsatt. Det er ikke tegn på slikt i marka. Vi kan ikke se at utbygging vil påvirke disse forholdene. Det er fjell i grunnen det bygninger er plassert. Det er ikke utført undersøkelser av stråling fra eventuell radon i grunnen. Det er ikke foretatt målinger i nærheten som kan indikere fare for stråling – i forbindelse med eksisterende utbygging.

Menneskeskapte risikoforhold.

Området er ikke utsatt for sjenerende støy, støv eller plager med lukt som tilsier at det må settes i verk tiltak for å skjerme planlagt utbygging. planlegger kan heller ikke se at en utbygging i tråd med planforslaget vil påvirke beredskapsplaner for brann, lege, politi osv. Mulige mindre konsekvenser må vurderes av kommunen, for eksempel som kan få betydning for innholdet på det enkelte beredskapskort.

6. Aust-Agder Fylkeskommune, datert 23.08.05

- 1) Deler av planområder ligger i LNF-område i kommuneplanen.
- 2) Planområdet ligger i Vegårvassdraget. Dette er vernet mot vassdragsutbygging og skal derfor behandles etter rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Jf. Pkt 7. 1) ovenfor.
- 3) Reguleringen innebærer en vesentlig fortetting av eksisterende felt. I gjeldende plan ligger de fleste hyttene i et belte mot vannet – ca 40 meter i fra. Dette er uheldig i forhold til allmennhetens adgang til vassdraget. Ved forestående fortetting må det legges vesentligvekt på at de nye hyttene får tilfredstillende tilgang til vannet. Av hensyn til allmennhetens tilgang til vann, bør nye bryggeplasser samlokaliseres med eksisterende brygger innenfor planområdet.

- 4) Av hensyn til de verdier som skal ivaretas i vernede vassdrag, fraråder fylkeskommunen utvidelse av planområdet på sørvestsiden av Eksjøkilen. Terrenget bakenfor er bratt og utilgjengelig. Planlagte hytter vil privatisere relativt store og attraktive områder.
- 5) Det ble ikke registrert automatisk fredede kulturminner eller andre kulturminner i området under befarig 15.05.01. Sannsynligheten for funn anses som liten, og undersøkelsesplikten som oppfylgt.

Kommentarer:

Planlegger avstår fra å kommentere innspillene til Aust-Agder fylkeskommune, og viser i stedet for til kommentarene til Fylkesmannens innspill ovenfor, punkt 5. 1) - 3).

7. Torstein Vestervik, datert 01.08.05

- 1) Ber om at adkomstvegen til tomt 11 tas med i forslag til ny reguleringsplan.
- 2) Ønsker å endre utnyttelsesgraden fra T-BRA = 150 m² til T-BRA = 200 m².

Kommentar:

- 1) Innspillet er tatt hensyn til – vegen er vist på forslag til revidert plan.
- 2) Ønsket om å endre utnyttelsesgraden er vurdert og diskutert med grunneier, tomteeier og Vegårshei kommune. Planlegger ser ingen mulighet til å generelt heve utnyttelsesgraden (T-BRA) til 200 m², først og fremst ut i fra områdets og tomtenes beskaffenhet og beliggenhet, men også av hensyn til den sanitære standarden i området. Det er nær sammenheng mellom størrelse på hytta, bruksfrekvens og ønske om sanitær standard. I tilfelle måtte det vært utarbeidet en høystandard vannforsynings og avløpsplan for hele området. Dette ønsker ikke grunneier å sette i gang. Det kan tenkes at det er tomter som ved god/riktig tilrettelegging kunne vært bygd ut mer en 150 m² tillatt bruksareal, men dette ville trolig i det minste krevd at det ble bygd flere bygningenheter på tomta – i pakt med denne. I samråd med grunneier er en kommet til at man ikke hever utnyttelsesgraden for en eller flere hytter i denne anledning. Slikt ønske må fremmes som en dispensasjonssak, og særskilt begrunnes.

17.11.05

for Plankontoret H. H. AS

Erling I. Th. Aas

Erling I. Th. Aas
Jordskifteadvokat, Arealplanlegger

