

Foreliggende planforslag er en reguleringsplan for Skombekkodden, Gnr. 18, Bnr. 121, i Vegårshei Kommune.

Området er i arealdelen av kommuneplanen inntegnet som byggeområde for fritidsbebyggelse.

Vedtatt av Kommunestyret 26.08.97

1 Kartgrunnlag.

Planen er fremstilt på kart i målestokk 1:2000, oppfotografert fra økonomisk kartverk i M:1:5000, Vegår - Nordfjorden BR 019-5-2
Ekvidistansen er 5 meter.

2 Arealanvendelsen.

Planområdet er i samsvar med kommuneplanens arealdel.
Området er her inntegnet som byggeområde for fritidsbebyggelse.
Planområdets avgrensning er lagt inn etter kart i M 1:5000, motatt fra kommunens tekniske etat.

Totalt areal er ca. 75 daa.

Det er for området planlagt 7 hyttetomter, som tilsammen utgjør ca. 7 daa.

I det regulerte området er ca. 1/2 daa avsatt til fellesområder, båt plass/brygge.

Spesialområde, friluftsområde land, er for planområde beregnet til ca. 42 daa.

I tillegg kommer ca. 25 daa spesialområde, friluftsområde vann.

I planforslaget inngår de viktigste gangforbindelser i området.

Egnet sted for nedgraving av muld/kompost fra biologiske toalett, er avtegnet i planen som spesialområde.

Det planlagte området har ingen veiforbindelse.

3 Planlagte hyttetomter.

Området er svært hensiktsmessig til hyttebebyggelse. Alle hyttene får fin utsikt over, og nærhet til fjorden.

Det er under planleggingen lagt vekt på:

- * at hver tomt skal ha størrelse og arrondering som gir stor frihet i bruk av utearealer.
- * at hver hytte med naturlige uteplasser skal ha utsikt til Vegår.
- * at det er tilfredsstillende atkomstforhold.
- * at det blir naturlig fall til synkekum for oppvaskvann.
- * at bestående vegetasjon, også bunnvegetasjon, bør i størst mulig grad bevares, både rundt hyttene og i fellesområdene.
- * alle tomtene er markert i terrenget med rødmalte, nummererte påler.

4 Vann/avløp.

Vegår vil bli benyttet som drikkevannskilde.

Det skal ikke legges vann inn i hyttene. Planforslaget inneholder derfor ingen avløpsplan, men det er i hytteplasseringen tatt hensyn til at det en gang i fremtiden kan lages et felles avløpsanlegg, om omstendigheten (strøm og vei) legger forholdene tilrette for dette.

5 Privet.

Det skal benyttes en eller annen form for formuldringssystem for ekskrementer og nedbrytbart husholdningsavfall.

Den løsningen som benyttes skal være en type biologisk toalett, d.v.s. et lukket (tett), avløpsfritt toalett. Dette for å forhindre forurensing av vann, samt i størst mulig grad hindre luktplager og redusere smittefaren.

Sted for nedgraving av muld fra toalett, og nedbrytbart avfall er merket på plankartet med K.

6 Spillvann

Da det ikke skal innlegges vann i hyttene blir vannforbruket meget beskjedent. Spillvann fra oppvask føres til en synkekum på egnet sted, under eller i nærheten av hytta.

7 Renovasjon

Hyttene inngår i den til enhver tid gjeldende kommunale renovasjonsordning. Hver hytteeier/bruker er selv ansvarlig for å bringe avfallet til oppsatte søppelcontainere. (Slik dagens renovasjonsordning er.)

8 Vei * atkomst * parkering

Parkeringsplass og båt plass for Skombekkodden hytteområde blir i umiddelbar nærhet av Haugenes sag, se vedlagte plan for dette.

Parkering og båt plass kan flyttes til et mer egnet sted om forholdene blir lagt tilrette for dette.

Båtplassene, med tilhørende fellesareal på Skombekkodden, er vist på plankartet, merket med B.

Det er, av hensyn til isforhold og regulering, mest tjenlig med flytebrygger.

9 Diverse

I festekontraktene som inngås mellom grunneier og tomtefester, bør det fremgå hvordan ansvarsforholdet skal være når det gjelder fordeling av kostnader til vei, parkering, bryggeplasser mm,

Dette bør avklares både for engangskostnader, vedlikehold og driftsutgifter.

Reguleringsbestemmelser for Skombekkodden hyttefelt, Gnr.18, Bnr.121 i Vegåshei Kommune.

§1 Generelt.

§ 1.1 Planens begrensning.

Det regulerte området er på plankartet, datert 01.11.96, vist med reguleringsgrense.

§ 1.2 Reguleringsformål.

Området er regulert til følgende formål:

- Byggeområde for fritidsbebyggelse.
- Fellesområder
- Spesialområder

§ 2 Byggeområder

§ 2.1 Områder for fritidsbebyggelser.

Plassering av hyttene skal i hovedtrekk være som vist på plankartet.

Mindre avvik kan tillates.

Kommunens tekniske etat, i samarbeid med grunneier, stikker ut tomtegrensene og hytteplasseringen i terrenget.

Kommunens tekniske etat må godkjenne endelig plassering av bebyggelsen.

Tillatt grad av tomteutnyttelse skal være 20%

§ 2.2 Utforming.

Det må legges stor vekt på bebyggelsens utforming og plassering slik at hyttene får en god landskapsmessig tilpassing, og at siluettvirkninger unngås.

Kommunen skal ved behandling av byggesaken ha for øye at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bebyggelsen får en harmonisk utforming.

Hyttene skal oppføres i en etasje, med sidevegger ikke høyere enn 2,5 meter fra sokkel. Sovehems under skråtak kan aksepteres.

Takvinkel skal ikke være brattere enn 27 grader.

Det kan etter søknad til kommunen bygges "uthus" ved hytta begrenset oppad til maksimum 30 kvm.

Utvendig kledning skal være av tre, og farger skal tilpasses natur og terreng.

Søknad om byggetillatelse skal innehold:

- plan/ fasade/ -og snittegninger.
- situasjonsplan.
- event. nabovarsel.

§3 Fellesområder.

§ 3.1 Generelt

Fellesområdene inntegnet i planen skal være felles for alle hyttetomtene i feltet, samt for grunneier av gnr. 18, bnr.121.

§ 3.2 Parkering

Parkeringsplass for hytteområdet skal dimensjoneres for 2 biler pr. tomt. Dette skal sikres ved tinglyst avtale, og godkjennes av veimyndighetene. Parkeringsplass må være opparbeidet og godkjent før hyttebygging tillates.

§ 3.3 Båtplass

Innenfor planområdet kan det etableres båtplasser m.v. etter godkjenning av kommunen.

Bryggene er ment brukt av hyttene, samt av grunneier av gnr. 18, bnr. 121.

Beliggenheten og bruken av båtplassene må ikke være til hinder for at allmennheten kan benytte området.

Det skal beregnes 1 båtplass pr. hyttetomt.

Dette skal gjelde både ved parkeringsplass og ved hytteområdet.

Avtalen skal sikres ved tinglysing.

§ 4 Spesialområder

§ 4.1 Nedbrytbart avfall.

Egnet sted for nedgraving av nedbrytbart avfall/muld fra biologiske toaletter skal avmerkes på planen.

§ 4.2 Friluftsområde- land

Hele strandsonen, samt en vesentlig del av det øvrige planområdet er i planen avsatt til friområde. Dette for å sikre allmennheten fri ferdsel i området.

Hogst i området må skje på en måte som sikrer at det til enhver tid er nok vegetasjon som skjerm for innsyn fra Vegår, og kun med tillatelse fra grunneier.

§ 4.3 Friluftsområde - vann

Det er i planen, i tilknytning til friluftsområde - land, regulert ca. 25 daa til friluftsområde - vann

Vedtatt av Vegårshei kommunestyre den 26.08.97, K-sak 58/97

Vegårshei 28.10.97

for rådmannen

Torleiv Omundsen

