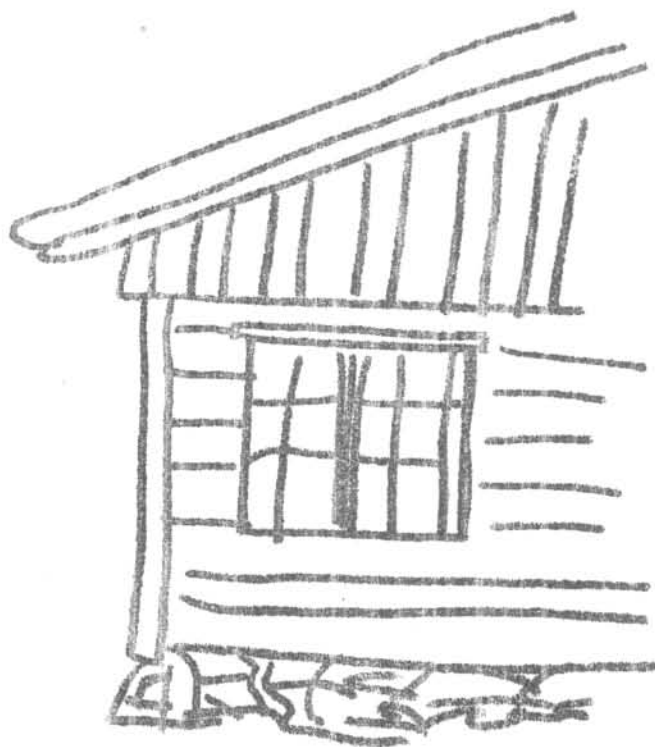


HYTTEPLAN FOR
KNUTSKJERBAKKENE
Vaaje gr.nr. 49 hr.nr. 3 - 4 - 7



1. Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning.

Planområdet ligger i nordøstenden av Niksjå i Vaajegrenda i Vegårshei kommune. Planområdet har en høyde over havet på 110-140 m. Veilengde fra Ubergsmoen er ca. 3,5 km. Vaaje gr.nr. 49 br.nr. 3 - 4 - 7 som planområdet ligger på er på ca. 1 400 mål. Planområdet er på ca. 100 mål. Planområdet grenser i vest mot Niksjå, i syd mot A/S Jacob Aall & Søn, i øst og nord mot egen eiendom. Den geografiske beliggenhet vil fremgå av kart i målestokk 1 : 50 000 (se bilag) og avgrensningen av planområdet vises på kart i målestokk 1 : 5000 (se bilag).

2. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i skogsmark av middels bonnitet i ei østli ned mot vannet Niksjå. Øvre delen av feltet ligger for det meste på fjell, mens nedre delen ligger på moreneavsetninger med store sand og grusforekomster. Området har hatt en trevegetasjon av gran, furu og eik som nå er hugget. En del frøer av furu står tilbake. Hyttetomtene ligger med fin utsikt over vannet, og der er fin ettermiddags- og kveldssol.

3. Disponering.

Den tidligere disponering av planområdet har vært til skogbruk, beite og jakt, noe det fortsatt kommer til å bli brukt som, med unntak av byggeområdet hvor disponeringen av arealene må ta mest hensyn til den utbygging som skal skje. Hyttetomtene er plassert i to rekker på hver sin terrasse i lia, og vil mer eller mindre bli synlige fra vannet. Hyttetomtene er tenkt som leigetomter (bygslingstomter) med tradisjonell utbygging.

4. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og utstukket i marka 20 hyttetomter og 1 søp-pelbod. Tomtene er lagt slik at hyttene blir mest mulig inn i terrenget, og ikke sjenerer hverandre for meget. Hyttene bør stå i en viss stil til hverandre uten å dominere eller bli for ensartet. Hver tomt er markert med en trepåle og en list som angir Møneretningen.

5. Veier, parkering, båtplasser.

Adkomst til planområdet må skje via Vaajeveien (fylkesvei) og videre etter skogsbilvei opp til Niksjå. Her må parkeringen skje på de 3 stedene som er vist på kartet for planområdet. Båtplass er vist på 4 steder på samme kart. Ellers er det innom planområdet inntegnet driftsveier, sleper og stier for bruk ved tømmerdrifter og adkomst til de enkelte hytter.

6. Drikkevann og spillvann.

Drikke- og vaskevann er tenkt tatt fra en frostfri systerne under hver enkelt hytte. Sisternen bør være på ca. 1 500 l. Da planområdet har gode filtreringsmuligheter med sand og

grus mener en å kunne lede spillvannet ut fra hyttene gjennom slamutskillere (2-kammer tank(1 m³) for hytter) (se bilag) og videre ut i resorbsjonsgrøfter der filtreringen vil skje gjennom sand og grus, og planterøtter vil nyttegjøre seg vaten.

7. Privetavfall og kjøkkenavfall.

Det planlegges brukt formuldingsanlegg som privetløsning etter prinsipp som vist på vedlagte bilag. Løsningen kan da være enten som multrum eller som "Snurredassen" med 4 dreibare kammer. I begge løsningene kan en hive alt nedbrytbart avfall fra kjøkken, dog ikke plast, metaller eller glass.

8. Renovasjon:

For å lette renovasjonen og for å sikre seg mot forsøpling innom eller utenfor planområdet, må det bygges en avfallsbod ved den midtre parkeringsplassen (se kart over planområdet) hvortil hytteeierene har ansvaret for å frakte sin søppel. Her overtar den kommunale renovatør søppelsekken for bortkjøring til den kommunale søppelplass. Grunneieren vil påse at ordningen blir etterfulgt. Han vil også innkreve en årlig avgift av hytteeierene for å dekke sitt og renovatørens utgifter ved bortkjøringen.

9. Diverse.

I festekontrakten, eventuelt salgskontrakten som inngås mellom grunneier og tomteeier, bør det fremgå hvilke bestemmelser som skal gjøres gjeldene vedrørende ansvarsforholdet og plikter vedrørende planens løsning og mulige løsninger i fremtiden. Her tenkes på kostnader med veier, parkering, drikkevann, avløp, rensing, renovasjon o.l., både engangskostnader, vedlikehold og driftsutgifter.

Bilag:

Kart i målestokk 1:50 000
" " " 1: 5 000

Skisse av sisterne
" " slamutskiller
" " "Snurredassen"
" " "Multrum"
" " avfallebod

Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt på eiendommen

Vaaje gr. nr. 49 br. nr. 3-4-7

i Vegårshei

1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal hyttene plasseres som vist på plankopien og som beskrevet foran.

2

På hver tomt skal det kun settes opp ett bygg i en etasje. Hyttene skal oppføres i tre og males eller beises i naturfarger. Dette gjelder også vindskier, belistning, tak og grunnmur. Hyttene bør ha noenlunde samme byggestil.

3

Eventuell hogst i byggeområdet skal bare foretas av skogeieren eller etter utvisning av han. Tvisttilfeller legges fram for kommuneingeniøren og herredsskogmesteren for avgjørelse.

4

Hyttene kan ikke benyttes til helårsboliger.

5

Adkomst og parkering skal følge de retningslinjer som er skissert i planen (pkt.5)

6

Drikkevann og vaskevann skal taes fra sisterne under hytten. Vannet kan pumpes inn i hytten.

7

Spillvann (gråvann) ledes ut fra hytten gjennom slamutskiller (2-kammertank (1 m³) for hytter) og videre ut i resorbsjonsgrøfter.

8

Privetavfall skal formuldes ved Multrum eller lignende opplegg med tilsvarende virkningsgrad.

9

Grunneieren skal under utbyggingen av hyttefeltet bygge en bod for lagring av avfallssekker ved den midtre parkeringsplassen. Hytteeierene plikter å skaffe seg stativ e.l. for oppheng av søppelsekker. Vidre plikter de å bringe avfallsekkene inn i samleboden, ved avreise fra hytten eller når sekken er full. Hver hytte skal pålegges en renovasjonsavgift som dekker utgiftene ved renovasjonsordningen. Dvs. avfallssekker, avskrivninger og vedlikehold av samleboden samt avgift til komm-

unen for bortkjøring og destruksjon. Avhenting av avfalls-
sekker fra samleboden vil følge den kommunale renovatørens rute.

10

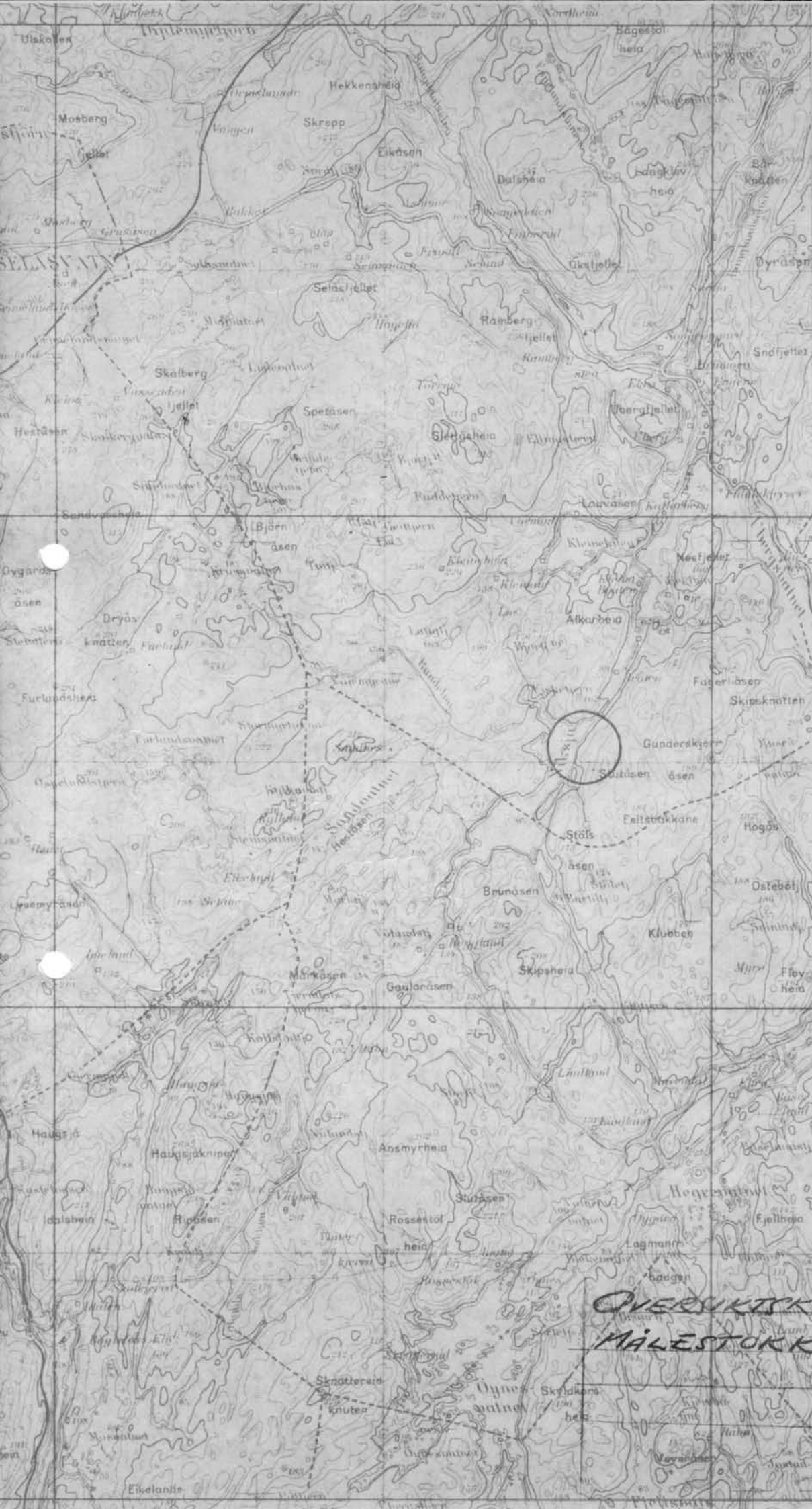
I den kontrakt som inngås mellom hytteeier og grunneier skal
det fremgå bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser
vedrørende disse pkt. i planen.

11

Før bygging påbegynner må byggetillatelse være gitt av bygnings-
rådet, og hyttebygger må gjøre seg kjent med de regler, forskr-
ifter og vedtekter Vegårshei kommune har.

Ubergsmoen, 22. oktober 1974

Olav A. Vaaje



OVERSIKTSKART
MALESTOKK: 1:50 000



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

UTBYGGINGSAVDELINGEN

4801 ARENDAL

STRØMSBUSLETTA 9 B (BRINGSVERDS BYGG) — TELEFON 24 101 — POSTBOKS 123

Vegårshei bygningsråd

4930 VEGÅRSHEI

DERES REF.:

VÅR REF.: J.nr. 1503/75
AF/SW

DATUM 11. september 1975

VEGÅRSHEI KOMMUNE - DISPOSISJONSPLAN FOR DEL AV GNR. 49,
BNR. 3, 4, 7, VAAJE.

GRUNNEIER: OLAV A. VAAJE.

Olav A. Vaaje søker om å for godkjent disposisjonsplan
(hytteplan for 20 hytter) beliggende ved nord/østre ende
av Niksjåvannet.

Eiendommens størrelse er oppgitt til ca. 1 400 dekar,
hvorav planområdet utgjør ca. 100 da.

Bygningsrådet behandlet planen 1. gang 12.12.74 sak
nr. 118/74. Av hensyn til de landskapsestetiske forhold
samt arealdisponeringen generelt, fant bygningsrådet ikke
å kunne godkjenne tomtene nr. 17, 18, 19 og 20. Forøvrig
ble planen godkjent på vilkår av bl.a. at det må kun
settes opp ett bygg på den enkelte tomt. Utedo må bygges
som multrom eller tilsvarende opplegg. Dersom det ønskes
innlagt vann i hyttene må dette behandles og utføres
etter forskriftene for spredt bolig- og fritidsbebyggelse.
Videre må fradeling av tomter kun skje i planens bygg-
område.

Helserådet ha i møte den 9. desember 1974, sak nr. 35/74 fattet følgende vedtak:

"Helserådet vil uttale at utnyttelsesgraden av det planlagte område er for sterk. Særlig vil helserådet anbefale at de hytter som ligger nærmest vannet bør sløyfes."

Når det gjelder punkt 6, drikkevann, privet-avfall pkt. 7 og renovasjon pkt. 8 må planen nøye etterfølges."

Friluftsnemnda kan anbefale planen godkjent, men har visse kommentarer til enkelte hytteplasseringer (vedtak i sak nr. 2/75).

Fylkeslandbruksstyret bemerket at i reguleringsbestemmelsene må det medtas bestemmelser som sikrer en forstmessig drift av arealene, rett til drift av tømmer via arealene og opplag av tømmer m.v. i planområdet. Videre må skogsbilvegene primært tjene driften i omliggende områder. Forøvrig godkjennes planen overensstemmende med bygningsrådets merknader.

Vegsjefen har med brev av 16.1.75 gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesvegen. Det er satt vilkår for tillatelsen. Bl.a. må grunneieren være ansvarlig for at parkeringsplassene og adkomstvegen til enhver tid holdes åpen slik at en unngår parkering langs fylkesvegen. Bestemmelser om dette må tas med i vedtektene.

Vegårshei skogråd har den 13.1. - 24.2. og 9.4.75 behandlet disposisjonsplanen og vil ikke tillate at det legges mere enn 10 hytter i det omsøkte felt. I tillegg til de hyttene bygningsrådet sløyfet i sak 118/74 vil Skogrådet sløyfe hyttene nr. 1 - 2 - 3 - 4 - 5 og 8. Som alternativ kan skogrådet godkjenne tomtene nr. 1 - 2 - 3 - 6 - 7 - 11 - 12 - 14 - 15 og 16.

Olav A. Vaaje påklaget Vegårshei Skogråds avgjørelse (brev av 21.3.75). Fylkesskogrådet behandlet klagen i møte den 7.5.1975, og fattet vedtak om at området ikke bør bebygges med hytter utover punktene 1, 2, 3, 6, 7, 9, 13, 14, 15, 16, 18, 19 og 20 (dvs. 13 hytter).

Fylkesskogrådets avgjørelse ble ikke påklaget, men søkeren har med brev av 26.5.75 til bygningsrådet fremsatt forslag om at tomtene nr. 1, 2, 3, 6, 7, 11, 12, 14, 15, 16, 18, 19 og 20 bygges ut. Dvs. 13 hytter som er det antall som fylkesskogrådet foreslår.

Bygningsrådet opprettholdt sitt tidligere vedtak om at tomtene nr. 17, 18, 19 og 20 må utgå av planen (møte i bygningsrådet den 8.7.75, sak nr. 63/75).

Fylkesmannen skal bemerke:

Fylkesmannen v/utbyggingsavdelingen har foretatt befaring i området. Angående hytteplasseringen på tomt nr. 7 kan denne med fordel flyttes ca. 15 m i syd/østlig retning. Forøvrig godkjennes den fremlagte disposisjonsplan datert 25.9.74, på de vilkår som er fremsatt i bygningsrådets vedtak av 12.12.74, sak nr. 118/74.

Bl.a. må tomtene nr. 17, 18, 19 og 20 utgå av planen.

Dersom det ønskes innlagt vann i hyttene må det søkes om utslippstillatelse etter lov om vern mot vannforurensing.

Eventuell fradeling av tomter må kun skje i planens byggeområder, og fellesareal, felles adkomstveger/stier må ikke fradeles hovedbølet.

Reguleringsbestemmelsene må korrigeres overensstemmende med bygningsrådets, vegsjefens og fylkeslandbruksstyrets vedtak.

Skogrådet har i medhold av Skogproduksjonsloven nedlagt byggeforbud på enkelte tomter, bl.a. tomt nr. 4, 5, 8, 9, 10 og 13. Fylkesskogrådet har etter samme lov nedlagt byggeforbud på tomtene nr. 4, 5, 8, 10, 11 og 12, men godkjent tomtene nr. 9 og nr. 13.

Ut fra en ren arealmessig vurdering vil fylkesmannen se det som en fordel om utbyggingen kunne skje samlet innenfor et klart avgrenset område, og vil i den anledning gå inn for at tomtene nr. 11, 12, 13, 14, 15 og 16 bygges ut som omsøkt.

De mottatte saksdokumenter er beholdt her for vårt arkiv.

Gjenpart av dette brev samt skjema vedrørende adgangen til å klage over forvaltningsvedtaket er sendt søkeren.

Etter fullmakt

Kr. Gundersen
Kr. Gundersen

Anders Fossli
Anders Fossli

Gjenpart sendt:

Olav A. Vaaje, 4933 Ubergsmoen
Vegårshei jordstyre, 4930 Vegårshei
Vegsjefen i Aust - Agder, 4800 Arendal

SERUTSKRIFT

av møtebok for Vegårshei kommune.

År 19 74 den 12.12. heldt bygningsrådet møte.

Sak nr. 118/74

Sak 118/74

Olav A. Vaaje søker om godkjenning av disposisjonsplan for hytter på sin eiendom ved Niksjå.

Eiendommens størrelse er ca. 1400 da., hvorav planområdet utgjør ca. 100 da. Det er planlagt 20 hytter i feltet.

Hytteområdet er plassert på middøls bonitet, deler av feltet ligger på grus og moreneforekomster. Fra feltet er det fin utsikt over Niksjå.

Adkomst til området skal skje på skogsbilveg fra FV til Vaaje.

Parkeringsplasser er vist på 3 steder.

Drikkevann skal tas fra sistene for hver enkelt hytte slik at dette kan føres inn i hyttene.

Utslipp av spillvann skal via 2-kamret slamavskiller filtreres i grunnen.

Privetspørsmålet tenkes løst ved formuldingsanlegg.

Renovasjonen skal skje ved at hytteeierne bringer søppel til oppsatt samlebod ved parkeringsplass, hvorfra kommunen beforder dette til kommunal tømmeplass.

En har befart området og vil bemerke følgende:

Forholdet mellom grønt -og gultområdet ~~xx~~ i planen er ikke i henhold til det Utbyggingsavdelingen setter som norm, nemlig 40 % byggeområde og 60 % fellesområde. Dette kan rettes på ved at tomtene 18-19 og 20 sløyfes slik at arealet i planområdet syd-vest for parkeringsplassen utlegges som fellesområde, hvilket det også egner seg fint til fordi det har fin utsikt over vannet og er beliggende i enden av skogsbilvegen.


Ensstemmig VEDTAK:

Disposisjonsplan for hytter på eiendom tilhørende Olav A Vaaje godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Planen må godkjennes av jordstyret, skogrådet, helserådet, friluftsnemda og fylkesmannen v/Utbyggingsavdelingen.
2. Utvidet bruk av avkjøring fra V til Vaaje må godkjennes av vegsjefen.
3. Det må i henhold til bygningslovens § 65 kunne skaffes tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.
4. Forurensning av Niksjå må ikke kunne skje.
5. Grunneieren blir ansvarlig for at den i planen foreslåtte renovasjonsordning blir gjennomført, og at denne virker tilfredsstillende. Grunneieren besørger bortkjøring av søppel inntil dette event. kan overtas av kommunen mot gjeldene avgifter.
6. Det må kun settes opp ett bygg på tomten. Utedo bygges som multrom eller tilsvarende opplegg.
7. Det må innhentes byggetillatelse for hver hytte ~~når~~ etterhvert som disse skal bygges. Dersom det ønskes innlagt vann i hyttene må dette behandles og utføres etter forskriftene for spredt bolig -og fritidsbebyggelse.
8. Følgende tomter flyttes for å oppnå bedre plassering i terrenget:
Tomt nr. 2 - ca. 4 m mot nordøst.
" " 9 " 8 m " sørøst.
" " 14 " 10 m " "
9. Tomt nr. 17 sløyfes da denne vil få en domminerende plassering på grunn av vanskelig og bratt terreng.
10. Tomtene 18-19 og 20 sløyfes og dette området mellom skogsbilvegen og planens begrensning utlegges som fellesområde.
11. Event. fradeling av tomter skal kun skje i planens byggeområde.

12. Komm.ing.kontoret den 13.12.-74

Rett utskrift


Eilev Flaten