

## Innhold

<b>1</b>	<b>INNLEDNING .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER.....</b>	<b>3</b>
2.1	KOMMUNEPLANEN, FORHÅNDSUTTALE .....	3
2.2	INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID.....	4
<b>3</b>	<b>PLANOMRÅDET.....</b>	<b>5</b>
3.1	PLANOMRÅDETS UTSTREKNING .....	5
3.2	NATURGRUNNLAG .....	5
3.3	KULTURMINNE.....	6
3.4	EKSISTERENDE BEBYGGELSE, VEGER OG ANLEGG.....	6
<b>4</b>	<b>BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET, VURDERINGER, KONSEKVENSER .....</b>	<b>6</b>
4.1	OMTALE AV PLANFORSLAGET .....	6
4.2	BYGGEOMRÅDE .....	7
4.1.1	<i>Boliger</i> .....	7
4.1.2	<i>Fritidsbebyggelse</i> .....	7
4.1.3	<i>Annet byggeområde, Avfallsbod, service</i> .....	8
4.3	OFFENTLIG TRAFIKKOMRÅDE .....	8
4.4	FAREOMRÅDE .....	8
4.5	SPESIALOMRÅDE.....	8
4.1.1	<i>Private veier og parkering</i> .....	8
4.1.2	<i>Friluftsområde, grønnstruktur</i> .....	9
4.1.3	<i>Kommunaltekniske anlegg – avløp og vannforsyning</i> .....	10
4.1.4	<i>Bevaring - kulturminne</i> .....	10
4.1.5	<i>Frisiktsone</i> .....	11
4.6	BYGGEOMRÅDER - UTFORMING AV BYGNINGER (BYGGESKIKK) MM .....	11
4.7	UTOMHUSAREAL.....	12
4.8	RENOVASJON .....	12
4.9	STRØM, TV, BREIBÅND (VANN- OG AVLØPSRØR) .....	12
4.10	NATURLIG MILJØ OG KULTURMINNE .....	13
4.11	TERRENG OG LANDSKAPSHENSYN, (EKSPONERING – SILHUETT M.V. ).....	13
4.12	FRILUFTSLIV, REKREASJON .....	14
4.13	TRADISJONELT LANDBRUK.....	14
4.14	FORHOLDET TIL BARN OG UNGES INTERESSER, FORSKING OG UNDERVISNING..	14
4.15	MILJØ OG FOLKEHELSE .....	14
4.16	SAMFUNNSTRYGGHET OG BEREDSKAP, ROS - ANALYSE.....	15
4.16.1	<i>Naturgitte og menneskeskapt risikoforhold - endret som følge av utbygging?</i> .....	15
4.16.2	<i>Naturbetinget fare (ras, masseutglidning, flom, radon)</i> .....	15
4.16.3	<i>Helse (pleie og omsorg)</i> .....	15
4.16.4	<i>Beredskap og trygghet</i> .....	15
4.16.5	<i>Brann</i> .....	15
4.16.6	<i>Risiko og sårbarhet</i> .....	15
4.17	PLANFORSLAGET VERSUS VIKTIGE INNSPILL TIL PLANARBEIDET.....	16
4.17.1	<i>Forhåndsuttale til planarbeidet fra Vegårshei kommune</i> .....	16
4.17.2	<i>Fylkesmannen i Aust-Agder</i> .....	16

## Vedlegg:

- **REGULERINGSPLAN HUSFJELL. FRITIDBEBYGGELSE, BOLIGER, DEL AV GNR 16 BNR 1 OG 75, VEGÅRSHEI KOMMUNE, DATERT 12.05.09, REVIDERT 20.03.2012.**
- **REGULERINGSBESTEMMELSER, DATERT 12.05.09, REVIDERT 20.03.2012.**
- **KOORDINATLISTE DATERT 12.05.09, REVIDERT 20.03.2012.**
- **UTSLIPSSØKNAD, TVEITEN AS, DATERT 08.08.08**

# 1 Innledning

På oppdrag fra Monica og Sigmund Lindtveit, og under henvisning til varsel om oppstart av planarbeid datert 23.11.07, blir det med dette utarbeidet reguleringsplan for fritidsbebyggelse og boliger på og rundt Husfjell, del av gnr. 16 bnr. 1 og 75, m.fl., mellom Nes og Killand i Vegårshei kommune.

Grunneierne ønsker å utvikle hytte- og boligutbygging som en del av næringsgrunnlaget på eiendommen. Det er utarbeidet plan for felles vannforsynings- og høystandard avløpsanlegg. Det går høyspent gjennom området. Adkomst til området er fra Fv. 91.

Plankontoret H. H. AS, avd. Vegårshei, har stukket tomter og veger i marka, utarbeidet planomtale, plankart og bestemmelser til planen.

Firma Knut Haugsjå AS i Nissedal har utført innmåling av veger og tomter i marka.

Ingeniørfirmaet Tveiten AS i Seljord (nå Sweco AS), v/Olav Lind, har utarbeidet plan for vannforsyning og avløp, datert 08.08.08.

## 2 Overordnede planer og føringer

### 2.1 Kommuneplanen, forhåndsuttale

Området er ikke regulert tidligere. I kommuneplanens og kommunedelplanens arealdel er området avsatt som LNF-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder) og områder for spredt boligbygging.

Ønsket arealutnytting er først blitt aktuell etter eiendomsoverdragelse og siste rullering av kommuneplanen. Det ble derfor bedt om en forhåndsuttale fra kommunen i henhold til Pbl. § 30. Reguleringssspørsmålet ble fremmet for det faste utvalget for plansaker 30.10.07, i Plansak 13/07.

#### Vedtak i Plansak 13/07

*”Det anbefales at det utarbeides reguleringsplan for del av eiendommen Nes, gnr. 16, bnr. 1 til hhv fritidsboliger og boliger i prinsippet, jfr. brev fra Plankontoret Hallvard Homme AS datert 21.08.07 og kartutsnitt M 1:6000 vedlagt brevet.*

*Følgende råd gis som innspill til planprosessen:*

- 1. Parallelt med reguleringsplanen må det utarbeides en vannforsynings- og avløpsplan.*
- 2. Planområdet bør utvides til et sammenhengende område som favner både fritidsboliger, boliger (nye og naturlig tilgrensede eksisterende) og arealene imellom.*
- 3. Planområdet bør også utvides til å inkludere arealene langs Kvennvann og Vegår inkl. området Råna med rasteplassen, badeplassen mv.*
- 4. Områdene langs vann og vassdrag bør reguleres til egnede grønne områder som sikrer allmenn bruk.*
- 5. Det bør ikke reguleres for bygging på og ved toppen av Husfjell.*
- 6. Antall avkjørsler til fylkesvegen bør begrenses.*

7. *Planen bør utarbeides på digital form og leveres kommunen i SOSI-format etter gjeldende versjon.*”

## **2.2 Innspill til varsel om oppstart av planarbeid**

Det er kommet 4 innspill til varselet. Disse ligger vedlagt.

### ***Fylkesmannen i Aust Agder, 12.12.07***

Miljøvernavdelingen:

Fraråder primært at enn går videre med planarbeidet før det er avklart i overordnet plan. Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til Vegårvasdraget. Miljøvernavdelingen forventer prinsipielt at det ikke foretas byggetiltak i 100-metersbeltet til vassdrag, og at strandsoner reguleres til grønne formål. Bekker og sidevassdrag må skjermes for inngrep. Unntatt disse tingene er områdene som er avsatt til spredt utbygging.

Viser til veileder og nasjonale retningslinjer med føringer for hyttebygging, og ber om at disse legges til grunn for det videre detaljplanleggingen av området.

Beredskapsmessige innspill:

Det skal gjennomføres ROS-analyser for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig. Risikovurderingene gjelder planområdet, omkringliggende områder med virkning i planområdet, og påvirkning fra planområdet på omkringliggende arealer.

Øvrige avdelinger:

Ingen merknader.

### ***Aust Agder Fylkeskommune, arealplan 20.12.07***

Viser til stortingsmelding og veileder i hytteutbygging, og ber planlegger og utbygger følge disse. Det bes om at det tas særlig hensyn til barn- og unges interesser og behov.

Kulturminnevernavdelingen har undersøkt området for automatisk fredede kulturminner. Det ble ikke gjort funn. Myndigheten ber om at St. Olavs Gryte ikke blir bygd ned, og at området reguleres til et grønt formål.

### ***Statens Vegvesen, 19.12.07***

Fylkesveg 91 med tilhørende eiendomsområde skal reguleres til offentlig trafikkområde. Det er 15 meter byggegrense til midten av vegen. Hytteområdet må få en felles avkjørsel fra fylkesvegen. Med hensyn til nye boliger er det ønskelig å ikke øke antall avkjørsler, men samlokalisere gamle og nye til felles avkjørsler. Avkjørsler skal dimensjoneres i.h.t gjeldene veinorm. I bestemmelsene skal det medtas forbehold om friskt. I forbindelse med boligene skal det redegjøres for trafikkikker skoleveg. Eventuelle tiltak må fremgå av plan eller bestemmelser. Planlagt bebyggelse må ha tilstrekkelig parkering på egen grunn, minimum 6 meter fra kant fylkesveg.

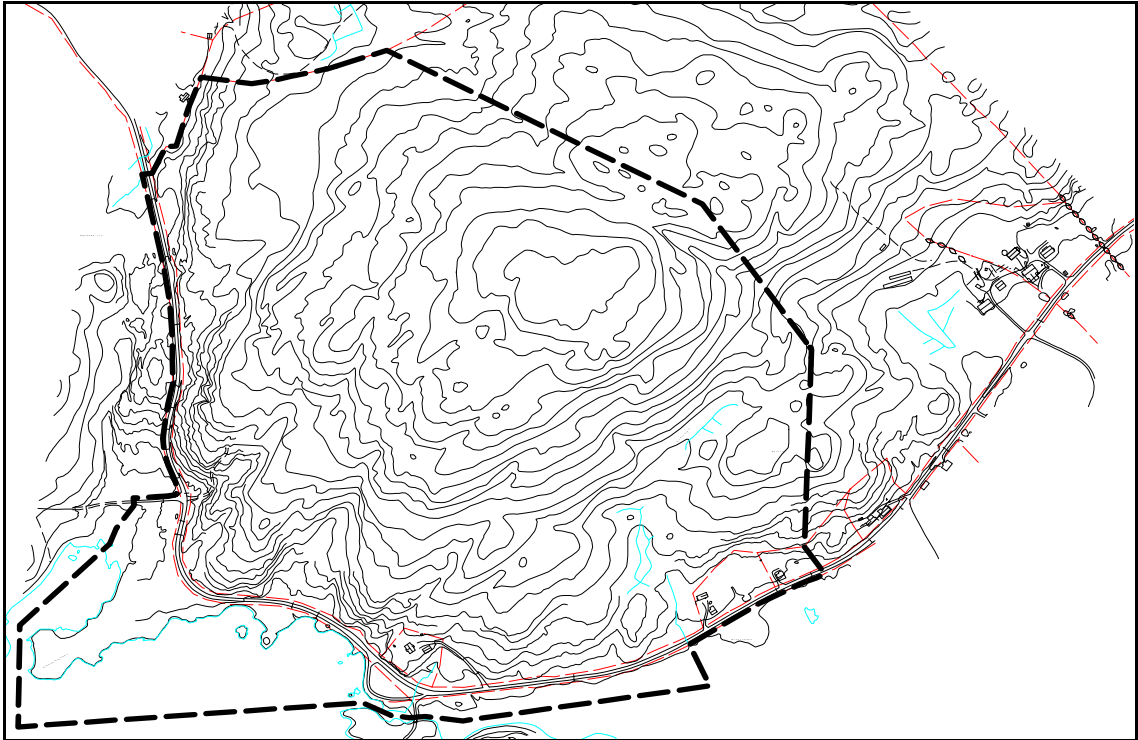
### ***AE Nett, 23.01.08***

AE Nett har ingen vesentlige merknader til planarbeidet. Det er 22 kV linje gjennom området. Det er ikke kapasitet i eksisterende lavspenningsnett i området til å dekke den planlagte utbyggingen. Det må derfor planlegges ny(e) trafoer i området for strømforsyning.

## 3 Planområdet

### 3.1 Planområdets utstrekning

Planområdet er avgrenset som vist på kartskissen nedenfor. Det ligger nord for fylkesvei 91, mellom Nes og Killand. Det er ca 700 daa stort.



*Kartutsnitt: Planområdet er vist med svart stiplet strek.*

### 3.2 Naturgrunnlag

#### Topografi

Terrenget stiger fra ca 190 moh til 285 moh innenfor planområdet. Terrenget vender mot sørøst, sørvest og nordvest. Innen planområdet er det renner og daler i nordøstlig – sørvestlig retning med fall mot sørvest. Planområdet grenser mot en sørøst-nordvestgående tverrdal. Mot sørøst og sørvest er det steder der terrenget er bratt. Mot nordvest faller terrenget jevnt. Toppen av husfjell er flat. Det er tre utsiktspunkt i området. Disse er vist på kartskisse side 10.

#### Geologi og Løsmasser

Området ligger i det sønorske grunnfjellsområdet bestående av gneis og granitt. Det er mye fjell i dagen i området, og lite løsmasser.

#### Vegetasjon

Områdene som er utlagt til byggeområder er impediment eller furumark med lav bonitet. Furu er dominerende treslag i området. Stedvis er einer dominerende i busksjiktet. I feltsjiktet finner man ulike arter lyng, bregner og gress.

### Dyr, fugler og fisk

Området har ingen spesiell verdi for hjortevilt eller småvilt i forbindelse med deres livssyklus eller som beitemark. Det er ikke kjent at sårbare eller trua dyr- eller fuglearter har tilhold (herunder hekkeplasser og leik-/spillplasser) innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er ikke bekker eller elver med fisk innenfor planområdet. I Kvennvann og ved Råna lengst sør i planområdet er det en fin bestand av fisk, hovedsaklig ørret, abbor og ål.

### **3.3 Kulturminne**

Det er registrert 1 kulturminne i området. St. Olavs Gryte. Dette er en jettegryte (geologisk naturfenomen) og et tradisjonstilknyttet kulturminne. Det er særegent med denne typen naturdannelse i denne høyden over havet – 253,35 moh.

### **3.4 Eksisterende bebyggelse, veger og anlegg**

Innenfor planområdet er det 3 eksisterende boliger med enkeltavkjørsler fra fylkesvegen og parkering på egen tomt. To av boligene ligger nærmere midt fylkesveg enn 15 meter. Alle boligene er bebodd.

Langs plangrensen i nord er det 22 kV strømlinje. Denne skal forbedres i løpet av det neste året.

Det er ikke andre veganlegg i området en fylkesvegene og vegene til boligene. I tillegg er det flere landbruksavkjøringer til traktorveger.

Ved Råna er det opparbeidet rasteplass i forbindelse med utretting av fylkesvegen. Her møtes mennesker for å bade eller å slå av en prat.

Det er ikke kjent forhold utenfor planområdet med betydning for planområdet.

## **4 Beskrivelse av planforslaget, vurderinger, konsekvenser**

### **4.1 Omtale av planforslaget**

Det er stukket 116 tomter for fritidsbebyggelse og 11 tomter for boligbygging med tilhørende veganlegg. Tre tomter ble tatt ut av planforslaget i forbindelse med offentlig ettersyn (tomt 2, 3 og 91) og godkjenning i 2009. Tomtene 2 og 3, samt ny tomt 91 mellom tomt 33 og 30 er lagt inn igjen i revidert planforslag datert 20.03.2012. Omtale og begrunnelse for dette fremgår av oversendelsesbrev til kommunen. Det er satt av 2 områder der det kan bygges konsentrerte og kommersialiserte fritidshus for utlån. Videre er det satt av områder for kommunaltekniske anlegg (avløpsanlegg og vannforsyning) og områder avfallsinnsamling og høyspenningsanlegg. Innenfor spesialområde friluftsområde er få områder med spesiell verdi for friluftsliv, unntatt deler av strandsonen mot Kvennvann, og tre utsiktspunkt på Husfjell. I tillegg er det vist en trase for fremtidig lokal turveg gjennom området. I forståelse med AE Nett er høyspentlinjen nord i området lagt om i forhold til dagens trase. Veger i området er

regulert til spesialområde privat veg. Det er ikke satt av eget område for bading eller til båter.

## **4.2 Byggeområde**

Alle tomter er stukket og innmålt i marka. Det er planlagt veg fram til alle tomtene. Tomtene er plassert på naturlige platå i terrenget – langs med vegene, eller på en slik måte at tomter lar seg opparbeide uten at dette trenger medføre skjemmende inngrep. Bestemmelsene er utformet slik at de styrer arealbruken på den enkelte tomte i forhold til tomtas beskaffenhet. Det er ikke vist innkjøring til den enkelte tomte. På mange av tomtene vil det være flere alternative og like gode løsninger for adkomst. Endelig plassering bør tomteeier få bestemme – avhengig av åssen bebyggelsen blir organisert på tomte.

Kommuneplanens prinsipp for fastlegging av byggegrense til vann er overholdt i planen.

### **4.2.1 Boliger**

Det er planlagt 11 nye boliger. I tillegg er det to eksisterende boliger innenfor planområdet. Eksisterende og planlagte boliger har tomter med fra i underkant av 3 daa til over 4 daa. Det er grønne områder mellom boligrekker og alle boligtomter grenser til grønt-/friluftsområde. Området er bevokst med glissen furuskog der det er tynnet eller hogd mindre flater. Dette gir utsikt til omkringliggende områder og tomter, samt vannspeil sør for fylkesvegen – og innsikt til boligtomtene fra fylkesvegen. Området vil fremstå som spredt utbygd.

I bestemmelsene til boligområdene er det åpnet for å kunne bebygge (BYA) inntil 350 m<sup>2</sup> av hver tomte inklusive 2 parkeringsplasser (36 m<sup>2</sup>). Mønehøyde inntil 9 meter og gesimshøyde inntil 8 meter. Ved utvelgelse av tomter er det tatt hensyn til at mange velger å bygge et tilhørende stort uthus med garasje. Det er bevisst ikke gitt strenge føringer på utforming av boligbebyggelsen. Mange ønsker kunne stå fritt til å realisere sin boligdrøm innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven når de velger å bygge på spredte boligtomter.

### **4.2.2 Fritidsbebyggelse**

Planlagte hyttetomter har størrelse fra litt under 1 daa til 1,5 daa. Utbygger ønsker en bevisst profil på hyttene. De skal ha middels- til mørke jordfarger, tak som gir en mørk matt farge (torv, shingel eller bord) og føres opp i 1 etasje. Kun på spesielt egnede tomter er det lov å bygge i to etasjer. Videre fasade med treverk og naturstein. Det er gitt bestemmelser om utforming av synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning. Bestemmelsene åpner ikke for at det kan bygges store hytter. Maksimalt 170 og 120 m<sup>2</sup> bebygd areal (BYA), inklusive 2 parkeringsplasser. Dette vil i praksis si hytter på maksimalt 130 og 80 m<sup>2</sup>, evt. med tillegg av en garasje eller biloppstillingsplasser på terreng (36 m<sup>2</sup>). Mønehøyde er fastsatt til maksimalt 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter, unntatt på de tomtene der det er lov å bygge hytter i to etasjer – der maksimal mønehøyde er 7,5 meter og gesimshøyde maksimalt 5,5, meter.

Det er ikke tillatt med gjerde eller flaggstang på tomte. Minimum 25 % av tomtearealet skal være uten inngrep – fremstå som naturtomt etter at tomte er bebygd. Videre er det gitt bestemmelser om maksimal fylling og skjæringshøyde (1 meter) i forbindelse med terrengbearbeiding.

Det er satt av to områder som ut fra beliggenhet, topografi, innsyn og utsyn, er godt egnet for utbygging av hytter eller bygningskompleks som flere og forskjellige mennesker har tilgang til – enten som utleie, firmahytter eller knyttet til organisasjoner, lag eller foreninger. Denne type utbygging kan føre med seg en annen bruk enn tradisjonelle hytter. Det er ikke uvanlig at slike tilbud blir benyttet i forbindelse med feiring. Dette kan føre til uønsket støy for øvrig fritidsbebyggelse. Plasseringen av de to områdene her i forhold til omkringliggende hytter er gunstig med tanke på konflikter med støy.

Det er valgt en utnyttelsesgrad i de to områdene tilsvarende at det i område FB 1 kunne vært bygd 3 hytter og i FB 2 - 4 hytter. Dersom det ikke viser seg å være interesse i markedet for den planlagte bruken, vil grunneier søke om reguleringsendring til tradisjonell fritidsbebyggelse – tomter for salg.

#### **4.2.3 Annet byggeområde, Avfallsbod, service**

Innenfor dette området vil utbygger sette opp et bygg for avfallsinnsamling og service – herunder lagring av utstyr til bruk i hyttefeltet (for eksempel brøytstikk, veivedlikeholdsutstyr og liknende.

#### **4.3 Offentlig trafikkområde**

Reguleringen av offentlige trafikkområder konstaterer dagens bruk og vegstandard innenfor veimyndighetens eiendom. I siktsoner til avkjøringer og kryss er det satt av siktsoner i henhold til kvav i vegnormalen.

#### **4.4 Fareområde**

Høyspentlinjen gjennom området ble oppgradert i 2009. I denne anledning fikk grunneier aksept for å legge om traseen og få gjort linja om til hengekabel i stedet for tråder. På denne måten blir anlegget til mindre sjenanse for den planlagte utbyggingen. Ny trase er hogd og innmålt. Profiler for linja er under utarbeidelse. Nytt plankart viser fareområde rundt den nye traseen – 6 meter til hver side for kabelen – totalt en 12 meter brei korridor.

Plassering av fremtidige trafoer for forsyning av boliger og hytter er vist på plankartet.

#### **4.5 Spesialområde**

##### **4.2.1 Private veier og parkering**

Det er i overkant av 3 km vei i hytteområdene. Dette gir litt mindre enn 30 meter vei pr. hytte i gjennomsnitt. I områdene for boliger er det ca 750 meter vei. Dette gir i gjennomsnitt 70 meter vei pr bolig. Private hovedveier er stukket med krav til standard tilsvarende skogsbilveg kl. III (maks. stigning 10 %, vegbredde 4,5 meter – unntatt



vegen til hyttetomt 15 og 16 og til tomt 25 – 33 der stigningen er ca. 12,5 %. Mellom tomt 112 og 116 er det vist veiformål – slik at det eventuelt kan etableres en rundkjøring. Det er mulig denne vil bli stengt for vanlig gjennomkjøring – eller at den ikke vil bli bygd. Dersom denne veistubben ikke legges på fylling vil den få større stigning enn 10 %. Vendehammerne i enden av stikkveger er dimensjonert for liten lastebil. Stikkveiene har regulert bredde 3,5 meter. Da kan gående og kjørende ferdes der samtidig. Alle veger har avsatt 3 meter til hver side for fylling og skjæring. Lengst nord i området – mellom tomt 55 og 56, ender vegen blindt mot formåls grensen til friluftsområde. Dette med tanke på at den kan forlenges/bygges videre nordover gjennom friluftsområdet og ut av planområdet ved behov.

Alle veganlegg er stukket i marka og punkt i senterline vei er innmålt av landmåler som grunnlag for konstruksjon av veier og plandata. Veiene er stukket på en slik måte i terrenget at de gir minst mulig negativ virkning på terreng og landskapsbilde. Terrengformasjoner er brukt aktivt til framføring og skjul av vegtraseen. Veganlegga bli liggende som lave fyllingsveier i terrenget, eller ved kombinasjon av skjæring og fylling i overgang mellom flatt (evt. myr) og skrånende terreng.

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser til hver bolig og hytte – innendørs og/eller på terreng. Dette er inkludert i utnyttelsesgraden. I tillegg vil kjøretøy kunne parkeres i oppkjørsler ved besøk. Dette medfører at det ikke er behov for felles parkeringsplasser i byggeområdene. Det er ikke avsatt parkering for allmennheten.

#### **4.2.2 Friluftsområde, grønnstruktur**

Innenfor planområdet er det ikke (spesielle) regionale eller nasjonale grøntområder med verdi for friluftslivet, opplevelsen av landskap, sårbare vegetasjonssamfunn eller lignende. Det er ikke vist spesielle friluftsområder i vann. Rundt Elgedalstangen sørvest i planområdet er det mulig å bade. Området kan få lokal verdi til slikt formål. Lokalbefolkningen har opparbeidet privat badeplass ved Råna. Det er ikke aktuelt å tilrettelegge for båtplasser i vannene sør i planområdet. Utbygger vil i stedet søke å inngå avtale om båtplasser med en eller flere grunneiere i Vegår.

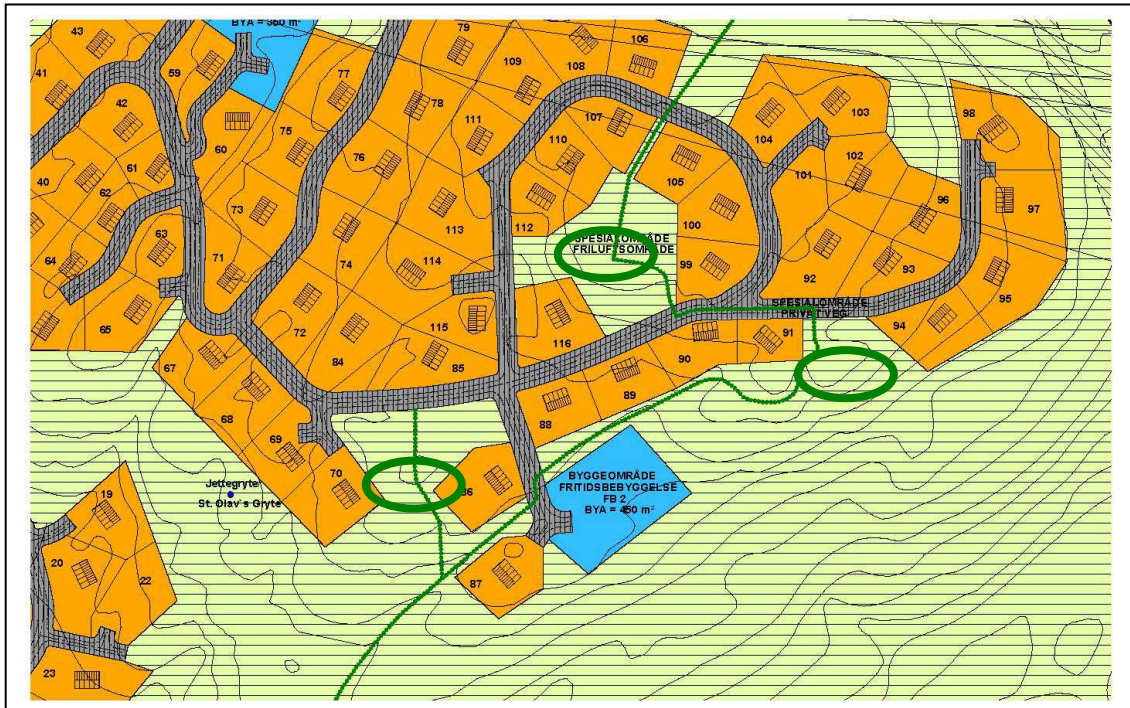
Liene mot sør og øst fremstår ikke som noe naturlig utfartssted. På plankartet er det markert en lokal turveg i nordlig/sørlig retning. Denne går innom eller er ført frem til 3 utsiktspunkt med lokal verdi. Fra disse er det utsikt til deler av Vegår ved Killand og Sundet. Videre fin oversikt til skogkledd landskap – særlig mot sør. Se kartutsnitt neste side. De mest markerte og bratt partiene av liene i sør og øst er regulert til spesialområde bevaring av vegetasjon.

Friluftsområdene danner grønne korridorer der det er mulig å ferdes til fots og på ski ut i marka omkring – særlig mot sørvest og nord. Utbygger er grunneier i tilstøtende områder mot vest og nord. Det finnes allerede merkede turveger i tilstøtende områder. Grunneierne i området bør prøve å få til et samarbeid om å tilrettelegge et felles turstinet. For eksempel kan utsiktspunktene i dette området sammen med en synliggjøring og informasjon om St. Olavs Gryte være noe som inngår i et slikt turveg nett.

Områder langs vassdrag er regulert til ”grønt formål” - spesialområde friluftsområde.

Det anbefales å hogge i området i flere omganger. Først bør en ta ut skog i vegtraseer, og en radius på maksimalt 10 meter rundt bygningspunktet i marka. Deretter er det naturlig når tomta er solgt å rydde uønsket kratt og småskog.

Det bør stå igjen flere eksisterende tre på hver tomt etter utbygging. Disse vil virke positivt på opplevelsen av området, og for å skjerme for vind og vær, samt bryte opp inntrykket av bebyggelsen. Oppkvisting av slike trær bør ikke gjøres høyere enn til gesims.



*Kartutsnitt: Utsiktspunkt er markert med grønn elipse på kartskissen ovenfor. Lokal turveg med grønn stiplet strek. Tomt 91 inntil utsiktspunktet lengst øst er tatt ut av planforslaget.*

#### 4.1.3 Kommunaltekniske anlegg – avløp og vannforsyning

Det er utarbeidet utslippssøknad og omtale av vannforsyning for både boligene og fritidsbebyggelsen av Sweco AS i Seljord (Tidligere Tveiten AS), datert 08.08.08 – Vedlagt plandokumentet her. På plankartet er det vist områder hvor vannforsyning og avløpsanlegg skal plasseres. Alle som har innlagt vann skal koples til felles avløpsanlegg.

#### 4.1.4 Bevaring - kulturminne

Et område rundt St. Olavs gryte er avsatt til spesialområde bevaring. Det geologiske naturfenomenet skal tas vare på. Det er spesielt siden det ligger i overkant av 253 moh., og fordi det knyttes til Olav Haraldsson.

#### **4.1.5 Frisiktsone**

På plankartet er det vist frisiktsoner 4 x 85 meter i alle avkjøringer fra fylkesvegen, og 10 x 102 meter fri sikt i kryss. Det er gitt ytterligere bestemmelser om frisikt på interne veier i bestemmelsene til planen. Det var ikke hensiktsmessig å vise disse på plankartet.

#### **4.6 Byggeområder - utforming av bygninger (byggeskikk) mm**

Hyttene skal ha saltak, med takvinkel mellom 20 og 28 grader. I bestemmelsene er det satt møne- og gesimshøyder for bevisst å signalisere at bygg skal oppføres i enten 1 eller 2 etasjer.

Parkering på terreng – uten overbygning, teller i grunnlaget for utregning av bebygd areal (BYA). Det skal regnes 18 m<sup>2</sup> pr parkeringsplass, dvs. 36 m<sup>2</sup> pr. hytte (jf. krav om 2 P-plasser pr tomt).

Det er mye fjell i grunnen, og tomtene er derfor velegnet som byggegrunn. Naturlige tomter ligger trekt tilbake på rygger og platå i terrenget. Tomtene er forholdsvis store – de fleste 1 daa eller mer (noen få er mindre). Størrelsen på tomtene gjør til at det kan stå igjen vegetasjon på tomtene. Sammen med variasjonen i høyde, medfører dette til at området vil få et grønt preg der trekrone og stammer bryter inntrykket av vegger og fasader på bygninger når en står i og utenfor feltet og ser seg om, eller befinner seg ute på vannflatene.

##### Volum, dimensjoner og materialbruk

Mulighetene for god tilpasning av bygninger i terrenget henger nøye sammen med størrelsen på bygningene.

I reguleringsbestemmelsene er det sagt at møneretningen på hovedbygg skal være parallell med høydekontene. I dette ligger det og parallelt med framherskende terrengformasjoner. På tomter der terrenget er flatt kan kommunen godkjenne annen møneretning. Sekundærbygg kan ha møneretning vinkelrett på høydekurvene.

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.

##### Fargevalg

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

##### Taktekking og terrasser

Valg av taktekking er særlig viktig for hytta sitt utseende og fjernvirkning. Takmateriale skal være torv, jf. bestemmelsene.

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

#### **4.7 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 dette. 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 avgrenset 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 framkomme med ensidig oppfylling av tomt. Det bør 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 seinest 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.

#### **4.8 Renovasjon**

I forbindelse med boligutbygging er det tenkt ordinær avfallsinnsamling med bruk av dunker plassert ved hver bolig.

Det vil bli ført opp avfallsbu i innfallsporten til hytteutbyggingsområdet tomt 8-116. Dette innebærer at eiere av tomtene 1 – 7 må frakte sitt søppel hit.

Renovasjonsselskapet skal godkjenne plassering og utforming avfallsbua.

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

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

#### **4.9 Strøm, TV, Breibånd (vann- og avløpsrør)**

Anlegg/ledninger i forbindelse med strøm, breibånd, vann/avløp bør i størst mulig grad følge vegsystemene og legges i bakken. Men det åpnes også for å kunne legge slike anlegg innenfor friluftsområdene. Det stilles krav om at terrenget skal tilbakeføres til naturlig utseende og plastres eller sås til med stedegen vegetasjon. Dette for å opprettholde ønsket naturpreg i området.

#### **4.10 Naturmiljø og kulturminne**

I forbindelse med feltarbeid er det ikke registrert sjeldne eller truede vegetasjonstyper, naturtyper innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert berggrunnsgeologiske eller kvartærgeologiske verneverdige forekomster – utenom naturfenomenet jettegryte – St. Olavs gryte.

St. Olavs gryte er markert på plankartet, og området rundt denne er avsatt til spesialområde bevaring. Jettegryta er klassifisert som en ”tradisjonslokalitet”, og kan i flg. registreringen trolig ha blitt knyttet til Olav Haraldsson på et tidspunkt. Kulturminnevernseksjonen ber utbygger og Vegårshei kommune bevare denne særegne kombinasjonen av et geologisk naturfenomen og et tradisjonstilknyttet kulturminne.

Slik planlegger ser det vil ikke utbyggingen ha noen negativ innvirkning på naturmiljøet i området. Arealbruken er i tråd med føringene gitt av kommunen i forhåndsuttalen til planarbeidet. Gjennom bestemmelsene til planen er det gitt føringer på byggehøyder m.m og tilpasning til landskapet. Ved plassering av hyttepunktene er det jobbet ”på lag med terrenget”. Viktige landskapsformasjoner og naturlige grønndrag er opprettholdt. Ingen bygninger blir liggende i silhuett, da bygningspunkt er plassert tilbaketrukket på tomtene, og det er god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon bak alle tomtene.

#### **4.11 Terreng og landskapshensyn, (eksponering – silhuett m.v. )**

Planområdet ligger som nevnt tidligere i et skrånende terreng som vender seg både mot øst, sør og vest. Det hellende terrenget er oppdelt av skogvokste rygger og daler. I tillegg er den innenfor disse formasjonene platå og myrer i terrenget. Disse elementene er med på å danne lokale landskapsrom og hindrer utstrakt innsyn mellom tomtene og til store deler av utbyggingen. Planområdet danner vegger i omkringliggende primære og sekundære landskapsrom. Likevel fører ikke dette til at bebyggelsen blir liggende i silhuett, eksponert eller med skjemmende innsyn fra disse respektive landskapsrommene. Ved nærmere avgrensning av byggeområdene er det tatt hensyn til landskapsmessige forhold – slik som de naturlige utsiktspunktene.

Valg av utbyggingsområder gir ulike utfordringer for terrengetilpasning. Planleggingen 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 forholdene 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, er omgitt av vegetasjon og har god ryggdekning i bakenforliggende terreng, at en ikke vil oppleve bygninger som utilbørlig eksponert.

#### **4.12 Friluftsliv, rekreasjon**

Området har ingen verdi som regionalt friluftsområde, men lokal verdi som jakt og rekreasjonsområde. Området og badeplassen ved Råna er mest brukt i rekreasjonsøyemed. Jakt er forbeholdt grunnier. Husfjell har såpas stor høydeforskjell og dårlig tilgjengelighet i dag fra offentlige områder, at det er et svært begrenset antall mennesker som oppsøker/bruker området.

#### **4.13 Tradisjonelt landbruk**

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet, eller mark med potensiale for slik utnytting.

Det er lite driveverdig skog i dette området. Det er mye impediment innenfor planområdet. Likevel må deler av utbyggingsområdene gjennomhogges før en utbygging. Byggingen av veier og hytter er planlagt slik at de er forenlige med skogsdriften i området.

Planlegger kan ikke se at fremtidig hytteutbygging vil kunne få negative konsekvenser for ressursutviklingen på driftsenheten eller på nabodriftsenheter.

Leggeplasser for tømmer anses ikke nødvendig å regulere langs veiene i feltet. Med dagens driftsmetoder trekkes ikke lenger tømmeret ut til veien, men kjøres for det meste på lastbærere og legges på vegskuldrene/tilstøtende arealer. Veikryss i feltet vil kunne fungere som vendehammer for stor lastebil med henger. Det er og mulig å lage slik vendehammer ved tomt 55 og 56.

#### **4.14 Forholdet til barn og unges interesser, forskning og undervisning**

Det er ikke planlagt særskilt tiltak for å fremme barn og unges interesser i planen. Aktuelle tiltak kunne vært lekeplass og planlegging av busslomme langs fylkesvegen. Planlegger kan ikke se at det er behov for slike tiltak. Med hensyn til lek er hver tomt så stor at det er rikelig med plass til å etablere lekeområder og aktiviteter på egen grunn. I tillegg til at fri lek kan foregå i naturen omkring. Boligene vil søkne til nærmiljøanlegget som er bygd ved Killand. Dette er blant annet et samlingspunkt for ballspill i dag. Anlegget ligger innenfor sykkelavstand.

Med hensyn til sikker skoleveg anses ikke trafikkgrunnlaget så stort på fylkesvegen at det bør bygges busslommer ved hver avkjørsel til områdene med boliger. Til skolen bør ungene kunne stå i avkjørsla ved fylkesvegen til den aktuelle boligen, for så å krysse vegen og gå på skolebussen når denne kommer. På vei hjem fra skolen kan barna slippes av i avkjøringene.

Planen er ikke i konflikt med barn- og unges interesser, ei heller anliggender for forskning og undervisning.

#### **4.15 Miljø og folkehelse**

En regner med at økt tilgjengelighet (planlagte veger) til heieområdene vil føre til økt bruk av planområdet som utgangspunkt for turer. Dersom dette fører til økt turaktivitet

(og ikke bare endrer utgangspunktet for det samme tallet turer) vil dette bidra positivt til folkehelsa.

Trafikken og aktiviteten i planområdet vil bære preg av rekreative sysler.

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

#### **4.16 Samfunnstrygghet og beredskap, ROS - analyse**

##### **4.16.1 Naturgitte og menneskeskapte risikoforhold**

Under feltarbeid og utformingen av reguleringsplanen er det ikke oppdaget naturgitte, eller menneskeskapte, risikoforhold.

##### **4.16.2 Naturbetinget fare (ras, masseutglidning, flom, radon)**

Ved befaring i marka kan planlegger ikke se at det er fare for ras, masseutglidning, flom eller annen naturbetinget fare i eller ved byggeområdene. Noen steder, særlig i tomtrekka 37 – 43 og kanskje et par andre steder, bør det settes opp gjerde mot skråning/fall.

Det er ikke utført undersøkelser av radon i området eller andre mulige forurensningskilder fra grunnen. Det er ikke foreløpig funnet forhold eller signal som gir grunnlag for mistanke om at slike forekomster eksisterer med grenseverdier over det som er akseptabelt for mennesker.

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

##### **4.16.3 Helse (pleie og omsorg)**

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

##### **4.16.4 Beredskap og trygghet**

Kommunen har godkjent plan for kriseledelse.

##### **4.16.5 Brann**

Vegårshei kommune er del av et større interkommunalt brannvesen "ØstreAgder Brannvesen". Her foreligger det godkjent felles godkjent brannordning.

På grunn av nærheten til vann og vei vil det ligge til rette for at et evt brannsløkkingsarbeid vil kunne gjennomføres uten øvrig tilrettelegging.

##### **4.16.6 Risiko og sårbarhet**

Vegårshei kommune har godkjent Beredskapsplan (f.eks. ved akutt forurensing). Kommunen inngår i et interkommunalt utvalg for akutt forurensning med hovedbase ved Arendal brannstasjon.

#### **4.17 Planforslaget versus viktige innspill til planarbeidet**

##### **4.17.1 Forhåndsuttale til planarbeidet fra Vegårshei kommune**

Planlegger mener planforslaget tar hensyn til kommunens 7 merknader, med følgende unntak:

- Badeplassen ved Råna er ikke medtatt i planforslaget da denne er privat og ligger på en annen grunneiers grunn.
- ”Det bør ikke bygges på og ved toppen av Husfjell”. Hva som er på og ved toppen av Husfjell, og hva som er den direkte grunnen til at det ikke skal planlegges bygg her er ikke nevnt. Planlegger har vurdert kvaliteter ved dette arealet, og mulige konsekvenser av en utbygging på og ved toppen. Ut i fra kartgrunnlag er det særlig følgende to forhold som kan være aktuelle; Egnethet som allment eller felles område for rekreasjon, opplevelse og friluftsliv – og virkning på omgivelsene (landskapsbildet) ved en eventuell utbygging (silhuett, eksponering). Etter befaring i marka mener planlegger at området ikke har noen spesiell eller stor lokal verdi for friluftsliv eller rekreasjon, unntatt utsiktspunktet lengst sør og vest på toppen. Det øvrige arealet er så stort og flatt, ligger til dels holt, og er så bevokst med skog, at det ikke vil oppleves som attraktivt for formålet når det ikke er utsikt til omkringliggende områder, eller på annen måte gir enn en spesiell opplevelse. Planlegger ser da bort i fra at det er aktuelt å opparbeide området til ulike tilrettelagte og/eller organiserte aktiviteter, slik som ulike ballbaner, lekeområder og lignende. Dette er ikke en type tiltak som hyttebyggere etterspør, og området ligger alt for langt og høyt i fra den planlagte boligbebyggelsen.

Med hensyn til silhuettvirkning og grad av eksponering, er dette tatt hensyn til ved plassering av tomter og bebyggelse på disse i marka, og ved utforming av bestemmelser for den enkelte tomt.

##### **4.17.2 Fylkesmannen i Aust-Agder**

Planområdet er ikke utlagt til byggeområde i kommuneplanen, men kommunen aksepterer at det utarbeides plan for utbygging, jf. forhåndsuttale datert 30.10.07 Med hensyn til byggegrense til vassdrag er det lagt til grunn samme praksis som er nedfelt i kommuneplanen – 100 metersgrense eller offentlig vei der denne ligger i 100-metersbeltet. Det er ikke foreslått utbygging i strid med denne reglen. Strandsoner er regulert til grønne formål.