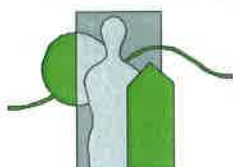


REGULERINGSPLAN
LUNDLIA OG GEITEDALEN
VEGÅRSHEI KOMMUNE

Plan datert 11. APRIL 2002
Revidert iht. offentlig ettersyn 13.06.02
Vedtatt av kommunestyret 24.06.02, K-sak 54/2002
Revidert 11.01.2012

Planen er utarbeidet av:



PLANKONTORET
Hallvard Homme AS, Valle

Innhold

1. Innledning - bakgrunn	3
2. Innspill til planarbeidet	3
3. Mål for planutforminga	5
4. Omtale av området, vurderinger	5
4.1 Naturgrunnlag	5
4.1.1 Landskap	5
4.1.2 Friluftsområde.....	5
4.1.3 Vilt	7
4.1.4 Fisk.....	8
4.1.5 Vegetasjon.....	8
4.2 Kultur- og fornminne	8
4.3 Landbruk	8
4.4 Støy, støv og lukt	8
4.5 Risiko og sårbarhet	8
4.6 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet	9
4.7 Bygninger.....	9
4.7.1 Hytte- og boligtomter.....	9
4.7.2 Uteareal og grøntområde.....	10
4.8 Byggeskikk.....	10
4.9 Infrastruktur	10
4.9.1 Avfall	12
5. Bestemmelser til reguleringsplan for Lundlia og Geitedalen, Ufsvatn, Vegårshei kommune	13
5.1 Felles bestemmelser	13
5.2 Byggeområde	13
5.2.1 Bolig (B1)	13
5.2.2 Hytter (felt H1 – H3).....	13
5.3 Spesialområde	14
5.3.1 Friluftsområde på land	14
5.3.2 Friluftsområde i vann.....	14
5.3.3 Privat småbåtanlegg på land og i vann.....	15
5.3.4 Privat vei og parkering.....	15
5.3.5 Avfall/Renovasjon	15
5.4 Dispensasjon	15

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan Lundlia og Geitedalen, Vegårshei kommune, målestokk 1: 1000, datert 11.04.02, sist revidert 11.01.2012**
- 2. Avløpsplan, Ing. Reidar Rose, datert 10.06.02, med vedlegg: Plan for vannforsyning, datert 13.06.02**

1. Innledning - bakgrunn

Grunneier ønsker å legge til rette for hytteutbygging, samt regulere inn en boligtomt på en del av eiendommen mellom veien til Kil og Ufsvatn. Det er ikke hytter på eiendommen fra før. Tiltakshaver har bolighus og kårbolig med tilhørende anlegg innenfor planområdet og båthus med kjøreadkomst nede ved Ufsvatn. Det er opparbeidet en badeplass og båtbrytte nede ved vannet.

Området der det er tenkt bygd hytter ligger inne i kommuneplanen for Vegårshei som utbyggingsområde for hytter. Området der det blir foreslått å legge inn en boligtomt ligger delvis i LNF-område. Hytteutbyggingsområdet nærmest Ufsvatn må ha adkomst over vegen til Jordet. Da foreslått tiltak ikke helt er i tråd med kommuneplanens arealdel krever dette at det blir utarbeidet en reguleringsplan for området.

Det er utarbeidet egen plan for vann og avløp til planlagte hytter og boligtomt. Denne planen er utarbeidet av Ing. Reidar Rose (Vedlagt).

Kommuneplanen gir føringer for planutformingen i form av retningslinjer og bestemmelser. Disse vil bli innarbeidet i reguleringsplanen.

Området inngår ikke i eldre regulerings- eller disposisjonsplaner eller grenser opp mot tidligere regulert område.

2. Innspill til planarbeidet

Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelingen

Området ligger utenfor nedslagsfeltet til Vegårvasstraget. Det er 50 meter generell byggegrense til vassdrag. I henhold til sjekklister for miljøverninteresser ligger planområdet i nærheten av viktig viltområde, og berører kalket vassdrag og viktig friluftsområde.

Landskapshensyn

Området har stedskvaliteter som må ivaretas i reguleringsplanen. Det påpekes at i planområdets vestre del ligger en kulle der de sentrale deler av denne ikke bør bebygges. Deler av kullen er eksponert mot Ufsvatn og utgjør et viktig landskapselement. Dersom det blir tilrettelagt for hytter på sentrale deler av kullen, vil dens verdi som utsiktspunkt bli vesentlig forringet og tilgjengeligheten redusert, både for allmenn ferdsel og for fremtidige hytteiere.

Friluftsliv

Ufsvatn har vært kalket siden 1992. I kommunedelplan for idrett og friluftsliv (vedtatt i Vegårshei kommune 11.01.2000, F-sak 4/2000) er Ufsvatn nevnt som et egnet område for padling.

Miljøvernavdelingen advarer mot å bygge ned vann- og vassdragsnære arealer av hensyn til allmenne natur- og friluftslivsinteresser og landskapsmessige virkninger. Det henvises i denne sammenheng til nasjonal arealpolitikk og miljøverndepartementets veileder T-2/98.

Miljøvernavdelingen forventer at en sone mot vann reguleres til et grønt formål. Sonen bør gjøres så bred at det blir en reell mulighet for allmennheten til å kunne få tilgang til vannet, samt til å passere området. Miljøvernavdelingen mener en 50 meter brei byggeforbudssone mot vann vil tilfredsstillende allmennhetens interesser. Det forutsettes da at utsiktpunktet som nevnt ovenfor blir bevart.

Andre miljøverninteresser

Ufsvatn er et viktig viltområde for andefugl. Inngrep i strandsonen vil kunne ha negativ innvirkning på andefugl, for eksempel bryggeanlegg og annen opparbeidelse.

Miljøvernavdelingen utelukker ikke at det kan være miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet som kan bli berørt av planen, og henviser til at det er kommunen som må ivareta dette hensynet.

Aust-Agder fylkeskommune

Ber om at reguleringsplanen respekterer byggegrensen på 50 meter til vann og at strandsonen blir regulert til et formål som gir allmennheten tilgang til å gå langs strandsonen.

Fremholder at kollen nede ved vannet ikke bør bebygges. Videre at hyttene må ha god terrengtilpasning og tilpasses omkringliggende bebyggelse. (Gårdsbebyggelse og beboelseshus.) Ny bebyggelse bør plasseres slik at de i minst mulig grad berører eksisterende visuelt.

Det er ikke foretatt befaring eller kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom tiltakshaver ønsker at det skal settes i gang arkeologiske undersøkelser må dette meldes Fylkeskommunen ved regionalavdelingen.

Statens vegvesen, Aust-Agder

Planområdet får adkomst over veien til Jordet fra fylkesvei nr. 92 og fra Kilsveien. Avkjørselen fra Fv. 92 har tilfredsstillende utforming og friskt for å kunne betjene den økte trafikken. Kommunen er avkjørselsmyndighet for avkjøring fra Kilsveien. Anbefaler at det sikres tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

NVE

Meddeler at innenfor reguleringsområdet må det spesielt tas hensyn til kantsonen ned mot Ufsvatn. Flomfaren i området må vurderes og omtales. Elektrisk forsyning og energi bør være tema i reguleringsplanen.

Vegårshei kommune

Da planområdet avviker noe fra avgrensningen av byggeområde i kommuneplanen ble varselet om oppstart av planarbeid fremlagt for hovedutvalg for planlegging og drift (HPD-sak 8/2002) i møte 24.01.02. Utvalget hadde ingen merknader til at det blir igangsatt planarbeid som foreslått.

Svein T. Nerdalen (nabo)

Negativ til at det iverksettes planarbeid som angitt i varselet om oppstart og i tråd med kommuneplanen. Mener at planen ikke vil tilføre bygda Ufsvatn noe positivt, og at den vil ha negativ innvirkning i form av forurensning og støy. Ønsker ikke en kommersialisering av bygda Ufsvatn. Nærdalen ber om at hans innvendinger tas til seriøs overveielse.

3. Mål for planutforminga

I reguleringsarbeidet vil en søke å legge opp til en arealbruk som avgrenser inngrepa i naturen, terreng og vegetasjon, ved terrengtilpassing av infrastrukturtiltak og underordning av nye bygg i forhold til omgivelsene. På denne måten skal de visuelle virkningene av ny utbygging ikke være skjemmende i landskapsrommet/-bildet.

Føringene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til planen.

4. Omtale av området, vurderinger**4.1 Naturgrunnlag****4.1.1 Landskap**

Planområdet er en del av en vegg i et landskapsrom rundt Ufsvatn. Terrenget stiger bratt opp fra Ufsvatn (173 moh.) til 245 moh. lengst nord i planområdet. Dette utgjør en stigning på over 70 meter. Hele området vender seg mot sør og vest. Nederst er det en kulle - nærmest vannet. Denne rager ca. 25 meter over Ufsvatn. Bak og rundt kollen er det et platå, ca. 20 meter over Ufsvatn. Bak platået stiger terrenget bratt med 30-40 meter til et nytt platå i terrenget. Her faller terrenget med 20 meter fra nord mot sør innenfor arealet som er tenkt satt av til byggeområde.

I de bratte skråningene og mellom tomtene bør en sette igjen rikelig med vegetasjon. Dette vil bedre de lokalklimatiske forholdene og bidra til å skjule og gi ryggdekning til planlagte bygg og anlegg.

Selv om man ikke regner med det vil være fare for steinsprang/-ras, vil gjenstående vegetasjon kunne bremse opp eller hindre uhell med stein som kan løsne.

4.1.2 Friluftsområde

Det er ikke arealer i planområdet med spesiell verdi for friluftslivet (regional betydning). Derimot vil det være (behov for) arealer med lokal verdi for

friluftslivet dersom området blir utbygd. Da må det tilrettelegges områder for badeplass og robåter, og bevares naturelementer av spesiell verdi. I innspill til planarbeidet er det pekt på utsiktspunkt og muligheten for å kunne ferdes fritt langs vannet.

Vedrørende ferdsel langs vann er det ikke mulig å bevege seg langs vannkanten rundt kollen nede ved vannet, fra eksisterende badeplass til planlagt felles badeplass. Her stuper fjellet rett i vannet. Den eneste ferdselsmuligheten som eksisterer i området er langs eksisterende traktorvei fra enden av veien til Jordet til planlagt badeplass og videre langs vannet nordover til naboeiendom. Denne korridoren vil bli opprettholdt tilgjengelig for allmennheten for å sikre adgang til bakenforliggende områder. Det er så bratt i liene at det ikke vil være praktisk mulig å ta seg frem nord-sør - langs vannet. Det vil imidlertid bli ryddet en trase for gangsti mellom toppen av utbyggingsområdet og vannet/badeplassen.

Kollen som er omtalt som et verdifullt utsiktspunkt i innspillene til planen er ikke i bruk til slikt formål i dag. Den er bevokst med krattskog. Dette utelukker ikke at den har verdi til slikt formål ved en senere anledning. På bakgrunn av dette har en vurdert hvorvidt den skal foreslås utbygd eller bevart som et friluftsliv- eller fellesområde for "allmennheten".

Dersom den skal bygges ut bør dette skje i bakkant slik at bygninger ikke blir liggende i silhuett, synlig fra vannet, eller uten mulighet for ryggdekning i bakenforliggende terreng. En plassering i bakkant vil trolig også være en fordel med tanke på å skjule bygninger for bebyggelsen høyere oppe (felt H2 og 3) slik at ikke bygg blir liggende eksponert mot vannflata. Konsekvensen av utbygging i bakkant vil trolig være at kollen blir tatt i bruk av utbygger(ne), slik at andre ikke oppsøker den uten helt spesiell tilrettelegging og merking.

Skal kollen ha verdi som utsiktspunkt bør den ryddes for noe undervegetasjon og gjøres tilgjengelig/merkes, for eksempel med sti. I tillegg må en vurdere om det skal tillates en forsiktig tilrettelegging, for eksempel med en benk og et bord eller liknende. Uten rydding og tilrettelegging vil trolig kollen ha størst verdi som landskapselement og ikke som utsiktspunkt.

I dette tilfellet kan det være vanskelig å se de praktiske konsekvensene og effektene for miljøet av å velge den ene eller den andre arealbruksalternativet. Opprinnelig var det utbyggers ønske å bebygge kollen med 3 hytter da dette ville være de mest attraktive tomtene i det nederste området (H1). På den annen side ville en være mer eller mindre tvungen til å plassere bygningene i bakkant av kollen for å unngå konflikt med byggegrensen til vann, for å unngå uheldige silhuettvirkninger og skape gode utearealer til tomtene. Dette ville gjort det vanskelig å etablere en god adkomst og kunne ført til at en måtte bygge små hytter eller flere bygningskropper på tomtene.

Etter en samlet vurdering, og for å bevare et friluftsfellessområde på land, velger en å presentere en løsning der de to tomtene på toppen av kollen er tatt bort av planforslaget. Tomta i fremkant og på siden av kollen er imidlertid bevart da denne vil få ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon, og ikke uten videre vil virke privatiserende på eller skjemmende for utsikten fra kollen.

Vi vil tilrå at det blir gjort mindre tiltak for å bedre forholdene for adkomst, utsikt og opphold og at området blir tilgjengelig for allmennheten. Området vil kunne ha betydning som møteplass der det skapes relasjoner mellom mennesker.

Det vil bli tilrettelagt en ny felles båt- og badeplass nede ved Ufsvatn.

Tomtene ligger slik i terrenget at alle har mulighet for å etablere et attraktivt uteoppholdsareal. Alle tomtene vil få god og vid utsikt, med mulighet for sol fra morgen til kveld. Øst for hyttetomt nr. 1 er det satt av en korridor (Friluftsliv) mot eiendommen med gårdsnummer 10, bruksnummer 14. Bakgrunnen for dette er en avtale mellom aktuell grunneier og utbygger om å sette av vegetasjon mellom fremtidig bygning og nabotomt.

I kommunedelplan for idrett- og friluftsliv er Ufsvatn pekt på som egnet for padling. En utbygging etter denne planen vil ikke direkte medføre noe hinder for å kunne padle i vannet. Derimot vil utbygging av arealer som blir eksponert fra vann kunne påvirke opplevelsesverdien av å ferdes på vann. Blant annet av denne grunn er alle bygningspunkt trukket tilbake på tomtene for å unngå uheldige silhuettvirkninger.

Da det er lagt opp til en omfattende hyttebygging rundt Ufsvatn vil trolig Ufsvatn bare ha verdi som lokal kilde for rekreasjon og friluftsliv. Til gjengjeld vil den trolig bli mye brukt til slikt formål dersom det blir realisert en slik utbygging som kommuneplanen legger opp til. På denne måten oppfatter en ikke at det er noen konflikt mellom utbygging og Ufsvatn som nærrekreasjonskilde/nærfriluftsområde.

Uavhengig av om det blir videre utbygging rundt Ufsvatn, bør det tilrettelegges for et mer omfattende aktivitetstilbud en det som her er nevnt. Grunneierne bør gå sammen om et slikt arbeid.

4.1.3 Vilt

Planen kan være i konflikt med viltinteresser da Ufsvatn i naturbasen er angitt som viktig viltområde for andefugl (våtmark). Fylkesmannen uttaler imidlertid at han ikke kan se at planen vil ramme disse interessene. Det pekes på at inngrep i strandsonen, for eksempel bryggeanlegg, vil kunne ha negativ innvirkning. Terrenget begrenser muligheten for ytterligere inngrep i området. Halvparten av strandsonen er ikke tilgjengelig fra land. Det må imidlertid påregnes at det blir opparbeidet nødvendige anlegg i forbindelse med badeplass og ilandstigning og fortøyning av båter. Det kan være aktuelt

å utbedre traktorveien langs vannet - nord i planområdet, enten for tømmerdrift eller som tursti.

Det er ikke kjent at planen ellers berører viktige leveområde for vilt eller fugl eller sårbare eller trua dyrearter. En regner for øvrig med at arealbruken er avklart og tålt i forbindelse med nylig revidert kommuneplan og høringen av sektorinteressene i denne sammenheng.

4.1.4 Fisk

Planen medfører ikke inngrep i bekker eller elver eller i vesentlig grad i vann som får negativ innvirkning for fisk sin livssyklus, beiteområder eller gytemuligheter. Ufsvatn har vært overflatekalket siden 1992. Dette har gitt et rikt fiske. Det vil bli anlagt avløpsanlegg som sikrer at det ikke vil bli utslipp av uønskede stoffer/kjemiske forbindelser til Ufsvatn.

4.1.5 Vegetasjon

Det er ikke kjent truede eller sårbare plantearter i området.

4.2 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent eller registrert viktige kultur- eller fornminne innenfor planområdet. Dersom slike dukker opp skal arbeidet stanses og fylkeskulturetaten varsles straks, jfr. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

4.3 Landbruk

Landbruksmarka i området blir brukt til skogproduksjon. Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkningspotensiale innenfor området. Planlagt arealbruk vil ikke vanskeliggjøre adkomst til gjenværende og bakenforliggende landbruksarealer.

Arealene innafor planavgrensningen har liten verdi som skogsbeite. Over og under de bratte skrentene og mellom fjellknausene i området er det skogsmark med middels og høy bonitet. Slik sett egner arealene seg for skogproduksjon. De utgjør imidlertid bare en liten del av eiendommen og ligger i utkanten av denne. Grunneier ønsker derfor å omdisponere arealene til utbyggingsformål og håper med det på en bedre og mer lønnsom utnyttelse.

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

4.4 Støy, støv og lukt

Området blir ikke utsatt for sjenerende veitrafikkstøy. 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.

4.5 Risiko og sårbarhet

Planlegger ser det som svært lite sannsynlig at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller

flom. Dette under forutsetning av at noen enkelte steinblokker blir sikret eller fjernet før utbygging av de fire innerste tomtene i felt H1 tar til. For sikkerhets skyld kan det også være aktuelt å gjøre lokal vurdering av og eventuelt fjerne løse stein over arealet som er avsatt til badeplass, og traktorslepa/stien videre nordover langs vannet. På tross av påpekte forhold finner planlegger ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger.

I forbindelse med opparbeidelse av badeplass og opptrekk/landfeste for robåt kan det bli aktuelt med mindre tiltak eller inngrep i vann kanten (Jamne stedegne masser, tilføre sand og løsmasser).

4.6 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

Kommunen har ikke påpekt slike interesser særskilt i varslingsfasen, men visse føringer og utsagn er gitt. Disse er fanget opp av det oven- og nedenforstående (rekreasjon koplet til vann, lokalisering og plassering av bygninger og anlegg med mer). Hva angår forhold som ”kommersialisering” av Ufsvatn og innvirkning på lokalmiljøet, vises det til vurderinger og prioriteringer gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen.

Planlegger kan ikke se at planen får noen negativ innvirkning på barn- og unges interesser i området.

4.7 Bygninger

Det er to eksisterende boliger og et båthus i planområdet. I tillegg grenser den opp mot beboelseshus og gårdstun og ligger delvis eksponert for øvrig bebyggelse i området.

4.7.1 Hytte- og boligtomter

Ved befaring i marka er det funnet frem til 17 hyttetomter og en ny boligtomt. Tomtene ligger hovedsakelig på naturlige avsatter i terrenget, slik at det blir minimale terrenginngrep på hver tomt, uten negativ innvirkning på landskapsbildet og slik at det blir stående igjen vegetasjon og terrengformasjoner mellom tomtene. Markering av punkt der bygning skal plasseres innenfor ligger trukket tilbake på tomtene. På denne måten blir bygningene mindre eksponert, man unngår skjemmende silhuetter, bygningene får ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon og den naturlige uteplassen blir liggende solvent – foran bygningen. Alle bygninger blir liggende vendt mot sør og vest og for sol/lys fra tidlig morgen til sein kveld.

Tre tomter (2,6,7) er i planen vist med byggegrense nærmere vann en 50 meter (målt horisontalt). Respektive sentralpunkt i tomtene ligger 55, 45 og 35 meter fra vannkant. Tomta som ligger nærmest vann ligger ca. 20 meter over vannflata tilbaketrasket på et platå i terrenget. Platået er bevokst med hogstmoden gran og furu. Mellom tomte og kanten av platået er det en markert forhøyning i terrenget (ca. 1,5 meter). Denne vil skjule bakenforliggende bygning sett fra vannet.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte vil plasseringen av disse tomtene ikke virke skjemmende på landskapsbildet eller ha negativ innvirkning på friluftslivet eller mulighetene for å utøve friluftsliv. Dette i motsetning til de to tomtene på den store kollen ut mot vannet som er tatt ut av planen, selv om de ville lagt lengre enn 50 meter fra vann.

Pelene i marka er innmål med GPS måleutstyr av oppmålingsetaten i Vegårshei kommune.

4.7.2 Uteareal og grøntområde

Utearealene bør ha klart definerte funksjonssoner og holdes ved like.

Ved planlegging og opparbeidelse av uteareal på den enkelte tomt bør en ta hensyn til lokalklimatiske forhold. En bør ta særlig hensyn til fremherskende vindretninger og forhold for sol og skygge.

Vegetasjonen i skråningene bør få stå som grønne lunger og for å bedre de lokalklimatiske forholdene (vind). Den vil også ha effekt med hensyn på å dempe innsyn og utsyn til tomtene/utbyggingsområdene.

Området bør etter endt utbygging gi inntrykk av at det er en jamn tresetting.

4.8 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at nybygg skal underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk. For eksempel er det viktig at det er riktige proporsjoner mellom lengde og bredde på hovedkroppen. Møneretningen bør underordne seg eksisterende bygg eller fremherskende fallretninger og høyder i terrenget.

I planen var det opprinnelig gitt bestemmelser om tillatt bruksareal (T-BRA). I endret planforslag er utnyttelsesgraden angitt som bebygd areal i m² etter ønske fra kommunen. Se oversendelsebrev med forklaring på omregning og økning av utnyttelsesgrad. Dette er den eneste endringen i planen. Videre er det gitt bestemmelser om møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Bygninger bør ha felles trekk. Variasjonene bør skje innfor rammer som formgiveren definerer på forhånd.

4.9 Infrastruktur

Plangrensen er lagt 15 meter fra senterlinje kommunal vei og fylkesvei. Da området grenser opp mot offentlige kjøreveier og skjærer gjennom private avkjørsler i øst, vil disse kunne utvides og utbedres innenfor arealet mellom de offentlige vegene og plangrensen. Anleggelse av ny og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel vil kunne skje i henhold til gjeldende normaler for utforming av slike.

Veien til Jordet ligger på eiendommen med gnr. 10 bnr. 4, tilhørende Svein T. Nerdalen. Grunnen under vegen ble i sin tid "kjøpt ut" av eierne av vegen. Det er følgende fordeling av eierandeler i vegen:

Gnr.10 Bnr.1, Harry Eriksen	50%
Gnr.10 Bnr.14, Svein Josefsen	35%
Gnr.9 Bnr.6, May Lisbeth Reine	5%
Gnr.10 Bnr.3, Torgeir Selås	5%
Gnr.9 Bnr.2,5,7, Knut A. Eikås	5%

Gnr.10 Bnr.4, Svein T. Nerdalen har veirett, men ingen eierandel.

Utbygger har inngått avtale om bruk og vedlikehold av veien for fremtidige hytter i området H1 med de øvrige eierne.

I enden av veien ved Jordet må veilegemet heves for å jamne ut stigningen til det planlagte hyttefeltet. Det er inngått avtale mellom utbygger og Svein Josefsen om å gjennomføre makebytte for å løse den forestående veiomleggingen. Videre vil snu og parkeringsplassen utenfor planområdet ved Jordet bli opprustet i forbindelse med utbyggingen.

Punkt i stukne senterlinjer er innmålt i marka med GPS (Vegårshei kommune) som grunnlag for konstruksjon av veger. Det er ikke godt nok kartgrunnlag til å gjøre beregninger av massebalanse eller utslag av fyllinger og skjæringer.

Hovedveien i felt H1 (Vei 1) er regulert med bredde 3,5 meter inklusive skuldre til hver side for veien. Side vegen, Vei 2, kan bygges med bredde inntil 2,5 meter inklusive skuldre. Hovedveien til H2 og H3 (Vei 3) er regulert med bredde 4,5 meter inklusive skuldre frem til veiskille, deretter 3,5 meter inklusive skuldre internt i feltene (Vei 4 og 5). Det er regulert 3 meter til hver side for vei til fylling, grøft og skjæring.

Terrenget er slik at alle tomter vil kunne ha permanent kjøreadkomst til og parkering på tomta. Hver tomt skal ha en opparbeidet parkeringsplass på tomta. I tillegg er det planlagt mer en 1 felles privat parkeringsplass pr. tomt.

Veier og parkering er lagt på hyller og forsenkninger i terrenget slik at de blir mist mulig synlige fra omkringliggende terreng og høgder.

Adkomst er ikke vist i detalj til den enkelte tomt da det er mulighet for å påvirke plassering av hytta på tomta og adkomsten (Grunnflata til bygningen skal falle innafor oppsett signal i marka). I bestemmelsene er det lagt opp til at kjøreadkomst til hver tomt skal vises i byggemelding og godkjennes av kommunen. Som prinsipp bør veier ligge på "baksida" av hyttene – vendt bort fra oppholdsplass utenfor hytta.

Ved opparbeidelse av veier må det tas hensyn til eventuelle grunnvassig (grøfter), overflatevatn, samt mulighet til å brøyte veiene.

Strøm- og telefonlinjer går ikke gjennom området, men ligger innenfor rimelig rekkevidde. Det går lavspent strømlinje langs med vegen til Kil. Det er avklart med Agder Energi Nett AS at linjen ikke kommer i konflikt med tømmerdrift i området. Påstående skog (30-50Kbm.) som naturlig sogner til velta vil ikke bli tatt ut på en slik måte at det vil bli brukt kran i området. Svein Vidar Gjøvland i Agder Energi Nett AS bekrefter at innspillet om at linjen her måtte graves ned eller legges om var gjort for å være føre var dersom bruken av tømmervelta var omfattende (Gjøvland, S. V., pers. med. 13.06.02). Det er ikke kapasitet i eksisterende lavspantanlegg til å strømforsyne det regulerte området. Dette vil kreve fremføring av høyspent ledningsnett og oppføring av transformatorstasjon i området.

Parallelt med dette arbeidet blir det utarbeidet plan for avløp. Denne vil bli etterfulgt av utslippssøknad for de enkelte felt/anlegg. Planen er å anlegge hyttene (og boligen) med høy sanitær standard. I felt H1 er det funnet frem til to mindre områder som egner seg for infiltrasjon. Feltene H2, H3 og B1 kan om ønskelig samles til ett (1) område, beliggende mellom planlagt bolig i felt B1 og vegen til Kil. Egnede infiltrasjonsområde her er ca 50x100 meter. Innenfor felt H3 er det påvist gode muligheter for infiltrasjon, og konsulenten på avløp mener det vil være flere egnede områder innad i dette feltet selv ved full utbygging slik planen viser. Se ellers vedlagte rapport "Registreringsskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av infiltrasjonsanlegg".

Det vil bli bort etter vann i området etter behov. Tanken er at en eller flere går sammen om anleggene, jfr. vedlegg til avløpsplan.

Tekniske anlegg (vann, avløp og strøm og telefon) bør ligge i grunnen, primært i samme grøfter og helst lokalisert til veier og stier der dette er mulig. Innenfor planområdet kan det legges ned og etableres nødvendige anlegg for infiltrasjon og håndtering av avløp, jf. vedlagte avløpsplan.

4.9.1 Avfall

Det bør etableres to steder for avfallsinnsamling. En plass for felt H1 og en for felt H2 og H3. Ny boligtomt kan ha engen ordning eller knyttes til anlegget for felt H2 og 3. Det foreslås å fordele innsamlingen til to steder for å unngå/begrense plager med lukt og lignende. Det er satt av et eget område for avfallsinnsamling i forbindelse med adkomsten til H2 og H3. Felt H1 skal knyttes til eksisterende stasjon for hytterrenovasjon i krysset mellom vegen til Kil og fylkesveg 92; Selåsvatn – Ufsvatn – Storbrua. Garasjen der avfallsdunkene står er i privat eie (Utbygger - gnr. 10, bnr. 1), men det er helt eller delvis vegvesenets grunn. Statens vegvesen ved Glenn Solberg bekrefter at det vil være en akseptabel løsning for dem dersom utbygger flytter avfallsinnsamlingen inn i garasjen/bua, dersom ikke bygningsmassen utvides eller gis en annen form (Solberg, G., Pers. med 13.06.02)

Ordningen med innsamling, lagring og henting av søppel skal til en hver tid underordne seg ordningen som gjelder for området/kommunen.

5. Bestemmelser til reguleringsplan for Lundlia og Geitedalen, Ufsvatn, Vegårshei kommune

I medhold av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 og § 30 er det utarbeidet privat reguleringsplanforslag for Lundlia og Geitedalen på Ufsvatn i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for hytteutbygging. Revidert 11.01.2012

5.1 Felles bestemmelser

- a) Før bygge- eller anleggstiltak blir satt i gang skal det utarbeides tegninger og skisser som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Tegninger og skisser skal legges fram for kommunen.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt. Områder som ikke skal nyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal føres tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Hver tomt skal ha kjøreadkomst med minimum 1 parkeringsplass på tomta. I tillegg skal det være tilgang på minimum 1 felles parkeringsplass innefor planområdet.
- d) Innenfor planområdet kan det føres frem strøm til hyttene. Grunneier stiller vederlagsfri grunn til grøfter og/eller master/linjetrase.
- e) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veier. Anleggene skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at bygning blir tatt i bruk.
- f) Alle hyttene skal være underlagt den til en hver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- g) Det er ikke anledning til å etablere privatrettslige avtaler i strid med gjeldende tinglyste rettigheter. Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

5.2 Byggeområde

5.2.1 Bolig (B1)

- a) Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 400 m² inkl. 2 parkeringsplasser, Maksimal grunnmurhøyde: 80 cm, Maksimal mønehøyde: 9 meter, Maksimal gesimshøyde: 7 meter, og Takvinkel mellom 22 og 38 grader.

5.2.2 Hytter (felt H1 – H3)

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
 - Det er ikke lov til å føre opp mer enn en hytte og et sekundærbygg (anneks/uthus/garasje) pr. fritidseiendom.

- Maksimalt tillatt bebygd areal pr tomt, BYA = 150 m², unntatt tomt 4 der BYA = 215 m² og tomt 3 der BYA=85 m², eksklusive parkering på terreng (gjelder alle tomter).
 - Maksimal grunnmurhøyde: 80 cm.
 - Maksimal mønehøyde: 6 meter
 - Maksimal gesimshøyde: 4,2 meter, og
 - Takvinkel mellom 22 og 38 grader
- b) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innenfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.
- c) Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen. Dersom det blir brukt pilarer som fundament skal mellomrom tettes/blendes med treverk eller liknende.
- d) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger (jordfarger) og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.
- e) Det kan førest frem helårsvei samt opparbeides 1 parkeringsplass på hver av hyttetomtene. Kjøreareal og parkeringsplass skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med tomta. Tegninger, skisser/illustrasjoner, skal vise omfang av terrenginngrep og hvordan det skal settes i stand og legges frem for kommunen.
- f) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, parkering, adkomstvei og uteareal.
- g) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.

5.3 Spesialområde

5.3.1 Friluftsområde på land

- a) Innefor områder avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gagnar friluftslivet, for eksempel turvei/sti, settes opp benker og bord og lignende.
- b) I friluftsområdet kan det graves ned strømkabler og eventuelt vann- og kloakkledninger, samt anlegges infiltrasjonsareal.

5.3.2 Friluftsområde i vann

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Ufsvatn som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk.

- b) Det er tillatt med tilrettelegging for og opparbeidelse av aktiviteter i vann i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen.

5.3.3 Privat småbåtanlegg på land og i vann

- a) I området avsatt til privat småbåtanlegg i vann og på land kan det opparbeides brygge og landfeste for småbåter.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- c) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjonsutvikling.
- d) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen.

5.3.4 Privat vei og parkering

- a) Veier kan opparbeides med følgende bredder:
 - V1, 4 og 5: Bredder inntil 3,5 meter inklusive ½ meter skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
 - V2: Bredder: 2,5 meter inklusive skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
 - V3: Bredder: 4,5 meter inklusive ½ meter skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
- b) Fremføring av veier skal gjøres så skånsomt som råd. Skjæringer og fyllinger bør dekkes til med jord eller bark og ellers gis en tiltalende utforming.

5.3.5 Avfall/Renovasjon

- a) Områdene kan brukes til renovasjonsinnsamling.
- b) Nødvendige bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- c) Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen jf. kap. 5.2.2. pkt. d-g.
- d) Det kan oppføres felles anlegg for postdistribusjon, oppslagstavler og liknende.

5.4 Dispensasjon

- a) Når særlige grunner foreligger kan kommunen dispensere fra bestemmelsene innefor rammen av gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven.

Plankontoret Hallvard Homme AS

Vegårshei den 11.04.2002

Revidert 13.06.02

Erling I. Th. Aas

Erling I. Th. Aas

Jordskiftkandidat, Arealplanlegger

Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:

Varsel om igangsatt planarbeid:	10.12.01
Behandlet 1. gang i planutvalget: HPD-sak 43/2002,	25.04.02
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	16.05.02 - 16.06.02
Behandlet 2. gang i planutvalget: HPD-sak 81/2002,	20.06.02
Vedtatt i kommunestyret: K-sak 54/2002,	24.06.02

Vegårshei den

.....
Ordfører

.....
Stempel

Senere endringer og revisjoner av planen

	Dato	Sign.
Revidert i forbindelse med forslag til mindre vesentlig reguleringsendring	11.01.2012	E.I. Aas

Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 10/12 den 10.04.12.

Vegårshei den ^{18/4-2012}

.....
Ordfører



