

Kartillustrasjon: Vilttråkk og dyrevegger vist over plankartet.

REGULERINGSPLAN:
**MIDDAGSÅSEN,
 HAREKJÆR**

VEGÅRSHEI KOMMUNE

Datert 17.03.2006

P.nr. 1897R

Innhold

1	Innledning.....	3
2	Innspill til planarbeidet.....	3
2.1	Fylkesmannen i Aust-Agder, brev datert 22.11.2005	3
2.2	Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 24.11.2005	4
2.3	Statens vegvesen Aust-Agder, brev datert 24.11.2005	4
2.4	Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 21.11.2005.....	4
2.5	Agder Energi, brev datert 23.11.2005	4
2.6	Arild Colbjørnsen (nabo), brev datert 29.11.2005	4
2.7	Knut Værland (nabo), brev datert 29.11.05	5
3	Planområdet, registreringer	6
3.1	Arealbruk.....	6
3.2	Naturgrunnlag.....	6
3.2.1	Geologi, løsmasser, vegetasjon, vilt, fugl og fisk	6
3.2.2	Landskap og topografi.....	7
3.3	Friluftsliv og rekreasjon	7
3.4	Kultur- og fornminne	7
3.5	Landbruk	8
3.6	Støy, støv, lukt.....	8
3.7	Risiko, naturbetinget fare	8
3.8	Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet. Barn og unges interesser	8
4	Planomtale.....	8
4.1	Boliger.....	8
4.2	Fritidsbebyggelse	8
4.3	Veger og parkering.....	8
4.4	Vannforsyning og avløp	9
4.5	Avfallsbod	9
4.6	Friluftsområder, robåthavn.....	9
5	Vurderinger og konsekvenser av planforslaget.....	9
5.1	Arealbruk, og justering av denne	9
5.1.1	Antall hytter vs. eiendommens størrelse, belastning på naboeiendommer og sentrumsnære LNF-områder, samt rettferdig utnyttelse av goder.....	10
5.1.2	Foreslått utnyttelse av byggeområdene – Nasjonal arealpolitikk.....	10
5.2	Bebyggelse, Byggeskikk og Landskapshensyn.....	11
5.3	Utenomhusareal.....	12
5.4	Veger og parkering	13
5.5	Vann- og avløp, Renovasjon, Strøm, telefon, Tv, bredbånd med mer.....	13
5.6	Naturmiljø	14
5.7	Verna vassdrag	15
5.8	Terreng- og landskapshensyn, Grønnstruktur	15
5.9	Friluftsliv og rekreasjon	15
5.10	Vilttrekk, jakt og fangst vs. hytteutbygging – mulig interessekonflikt.....	17
5.11	Barn og unges interesser, forskning og undervisning	17
5.12	Miljø- og folkehelse	18
5.13	Samfunnssikkerhet og beredskap	18
5.13.1	Naturgitte risikoforhold - endret som følge av utbygging?.....	18
5.13.2	Menneskeskapte risikoforhold	18

Vedlegg:

- Innspillene til varsel om oppstart av planarbeid.
- Reguleringsplan, Middagsåsen, Harekjær, Gnr. 37, Bnr. 1 i Vegårshei kommune, datert 17.03.06
- Reguleringsbestemmelser, datert 17.03.06
- Vann- og avløpsplan, søknad om utslippstillatelse, datert 13.03.06. Utarbeidet av KONSULENTTJENESTER AS, v/ Halor Skåli, Pb. 290, 4935 Risør.

1 Innledning

Turid Harekjær (grunneier og oppdragsgiver), har engasjert Plankontoret H. H. AS til å utarbeide privat forslag til reguleringsplan for hytteområdet "Middagsåsen" ved Harekjær i Vegårshei kommune. I tillegg ønsker hun å legge til rette for boligtomter nord for gårdstunet.

Områdene er tenkt bygd ut med høy standard (innlagt vann, avløp og strøm, samt fremføring av veg). Det er blitt utarbeidet egen vann- og avløpsplan, samt utslippssøknad for området.

Planområdet ligger i kommuneplanens arealdel utlagt til byggeområde for fritidsbebyggelse og LNF-område. Kommuneplanen gir føringer for planutformingen i form av retningslinjer og bestemmelser. Disse er innarbeidet i reguleringsplanen.

Området inngår ikke i eldre regulerings- eller disposisjonsplaner eller grenser opp mot tidligere regulert område. Det er imidlertid ikke så langt til andre utlagte byggeområder for fritidsbebyggelse i kommuneplanen ved Nordvann og Vatnebukilen.

I varsel om oppstart kunne det se ut som flere eiendommer var gått sammen om å lage reguleringsplan. Dette er ikke riktig. Gnr. 36, bnr. 7 ble tatt med i varselet da ett av to alternative adkomstalternativ gikk over denne eiendommen.

2 Innspill til planarbeidet

Nedenfor er det kort oppsummert de viktigste innspillene til varsel om oppstart av planarbeid. Innspillene ligger vedlagt planen.

2.1 Fylkesmannen i Aust-Agder, brev datert 22.11.2005

- Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Vegårvassdraget (forvaltningsklasse 2) og omfattes av RPR for vernede vassdrag.
- Planforslaget avviker fra overordnet plan lengst nord i området utlagt til hytter. Dette gjelder området for boliger også. Fylkesmannen karakteriserer dette som en bit for bit utbygging, og påstår at dette bidrar til uthuling av kommuneplanprosessen. Området bør derfor tas ut og reguleres til grønt formål.
- Det vises til at kommuneplanen har kommet frem etter en grundigprosess, og at derfor avvik fra denne er uheldig. Avvik skal alltid grunngis.
- Vannressursene med kantvegetasjon og tilgrensende arealer må forvaltes slik at de blir til størst mulig glede og nytte for befolkningen, og slik at ressursene og det biologiske mangfoldet søkes ivaretatt. Det forventes derfor at 50 meter byggeforbudsgrense til Nordvann overholdes, og at kantsonen ivaretas.
- Miljøvernavdelingen forventer at det tas hensyn til landskap, ferdsel og friluftsliv. Utbyggingen må tilpasses landskapet. Mulighetene for allmennheten til å kunne ferdes fritt på eksisterende veger og stier, samt utøve friluftsliv, må ivaretas.
- Harekjærstea er registrert som naturtype rikmyr, kategori "c". Forekomsten har lokal verdi for biologisk mangfold. Området bør sikres med et grønt formål..
- Det er ikke kjent regionale eller nasjonale miljøinteresser som kan bli berørt av planen. Men, det utelukker ikke at det kan forekomme slike inntresser av lokal verdi.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse - ROS-analyse

2.2 Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 24.11.2005

- Konstaterer at planen stort sett er i tråd med kommuneplanen, unntatt spredt boligbygging. Viser til at kommuneplanens retningslinjer åpner for spredt boligbygging, under hensyntaken til landskap, natur, kultur, og friluftsinnteresser, samt landbruksdrift.
- Fylkeskommunen kommer med faglige råd vedrørende estetikk og landskapshensyn. Det må finnes frem til en plassering og utforming av tiltak som gir god landskaps og terrengtilpasning.
- Det må være sammenheng mellom kart og bestemmelser for å ha et godt styringsverktøy som bygger opp under mål om estetikk og landskapshensyn.
- Det bør settes av friluftsområder langs med vann, for å sikre fri ferdsel til og fra , samt langs med vann.
- Krever at området blir undersøkt med hensyn på automatisk fredede kulturminner.

2.3 Statens vegvesen Aust-Agder, brev datert 24.11.2005

- Slår fast at planen kun berører vegvesenets ansvarsområde i krysset med Rv. 417. Påpeker at det er viktig å holde frisiktsonen fri for vegetasjon og snø.
- Anbefaler at antall avkjørsler begrenses fra den kommunale vegen og at det reguleres inn frisiktsoner.

2.4 Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 21.11.2005

- Det vises til tidligere oversendte faktaark om vassdrag og energi i reguleringsplaner med relevante tema.
- Rikspoliske retningslinjer for verna vassdrag skal legges til grunn for planlegging i området.

2.5 Agder Energi, brev datert 23.11.2005

- Det er ikke kapasitet i eksisterende anlegg til å dekke strømbehovet i området. Det må derfor føres frem en 22 kv. linje som avsluttes i en transformatoriosk.
- Det bør i planen avsettes et område til transformatoriosk.

Vegårshei kommune, brev datert 30.11.2005

- Planen må utformes som en reguleringsplan.
- Bebyggelsen bør ikke plasseres nærmere vann enn 50 meter.
- Områdene langs vann må reguleres til egnede grønne formål som sikrer fri ferdsel langs vassdrag.
- Krav om vann- og avløpsplan for området.
- Grunnet eiendommens størrelse og belastningen på naboeiendommer og sentrumsnære LNF-områder, bør antall hytter begrenses og i større grad lokaliseres til området avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel.

2.6 Arild Colbjørnsen (nabo), brev datert 29.11.2005

- Bemerket at to av hyttene som var avmerket på kartskissa vedlagt varselet, lå slik til at de kom innenfor 50 meter byggegrense til vann ved flomvann og dermed kunne hindre fri fersel. Videre at en av disse to hyttene var plassert slik at den privatiserer/hindrer fri ferdsel langs en gammel ferdselsveg/sti.

- Påpeker at Nordvann stemmes vår og høst med den følge at myrområdene rundt vannet, og innenfor planområdet, settes under vann.
- Påpeker at det under visse omstendigheter kan gå vann i overløp fra Nordvann til Ljøsvann, og at dette kan være uheldig da Ljøsvann er drikkevannskilde for bebyggelsen i Myra.
- Påpeker at det er godt med vilt i området og at det er lokale trekkveier der. Planlagt utbygging kan få betydning for utøvelsen av jakta. Fremholder at betydningen av 20 hytter i området over for viltet og jaktutøvelsen, bør utredes av sakkyndig.
- Fremholder at området rundt Harekjærkilen, Nordvann og Vatnebukilen vil bli utsatt for press i sammenheng med utøvelse av friluftsliv. Viser til at området allerede er i bruk til slikt formål av beboerne i kommunen, hytteeiere i området og gjennom tilrettelegging av offentlig tilgjengelige skiløyper om vinteren. Viser videre til at det er flere grunneiere i dette området som har fått utlagt store områder til hyttebygging, men som ikke har utnyttet denne ressursen enda. Frykter at planlagt utbygging på Middagsåsen kan legge føringer/begrensninger på de andre som kan bygge ut i området. Mener man bør legge til grunn 200 daa friareal bak hver hytte, slik man hadde det før i tiden.
- Mener grunneier bør holde seg til utbygging innenfor det avmerkede byggeområdet i kommuneplanen og med i alt 3-4 hytter. Videre at ytterligere utbygging må skje andre steder på eiendommen, for eksempel nord for gården!
- Den planlagte delen av eiendommen ligger tett opp til naboeiendommer på tre kanter. Naboer mener derfor at terrengbruk først og fremst vil belaste naboområdene.
- Krever at hele hytteområdet legges nord for gården, siden det angivelig er naboene som får ferdsele. Viser til at det er nord for gården de attraktive områdene ligger og at eiendommen totalt vil få større glede av investerte midler i veganlegg siden vegene da også kan nyttes i landbruksdrift!

2.7 Knut Værland (nabo), brev datert 29.11.05

- Krever at videre planarbeide klargjør partens delaktighet i planarbeidet. I tillegg til eiendommen Harekjær, berører det kun en eventuell fremtidig felles landbruksveg inn i området.
- Mener 20 hytter er for mange i forhold til eiendommens størrelse, og viser til at dette fører til en situasjon der en part tar fortjenesten, mens andre sitter igjen med ulempe. Parten tilkjenner at han er klar over at tankegangen er foreldet i forhold til plan- og bygningslovgivningen og måten denne er ment å virke på, men ber om at andre fordelingsmodeller nøye vurderes. Hytteområdet (40 daa) er planlagt midt i et trekkområde for stor- og småvilt. Det vil forringe hele jaktområdet (13000 daa) dersom den planlagte utbygging får et slikt omfang som beskrevet i varselet. Nordre Ljøstad jaktområde er avhengig av at ikke jaktområdet stykkes opp ytterligere. Fremholder at dersom små eiendommer utnytter sin grunn mer enn rettferdig er, kan det bli nødvendig å se på en annen fordeling av jaktutbytte. Frykter at utbyggingen kan føre til reduserte jaktkvoter.
- Viser til at Nordvann og Ljøsvann har samme høyde over havet og at overløp mellom vannene finner sted. Ljøsvann er drikkevannskilde for beboere i kommunesenteret. Dette må tas hensyn til når utslipp skal vurderes. Viser videre til at det er klausulerte områder rundt Ljøsvann og at det ikke er langt fra Ljøsvann til det planlagte hytteområdet.
- Gnr. 36, Bnr. 7 har beiterett på Gnr. 37, Bnr. 1. Beiterettshaver krever derfor kompensasjon for tap av beiterett dersom den planlagte utbygging finner sted.

- Grunneieren er positiv til et samarbeid om felles adkomstveg til hyttefeltet og skogen.

Temaene ovenfor vil bli vurdert eller kommentert i planomtalen som følger og innarbeidet i bestemmelsene og plankartet.

3 Planområdet, registreringer

3.1 Arealbruk

I kommuneplanen er arealene utlagt til byggeområde og LNF-områder. Det er ikke vist veg frem til byggeområdet for fritidsbebyggelse.

Med unntak av gårdstunet er arealene innenfor planavgrensingen ubebygde og i bruk til tradisjonelle landbruksformål, hovedsakelig skogproduksjon. Det er kommunal veg frem til gårdstunet og strøm. Kapasiteten i strømforsyningen er dårlig, mens vegløsningen vurderes som tilfredstillende med tanke på en videre utbygging i området.

Det er knyttet lokale interesser til friluftsliv og rekreasjon til området. Se nærmere omtale nedenfor.

3.2 Naturgrunnlag

3.2.1 Geologi, løsmasser, vegetasjon, vilt, fugl og fisk

Det er myrlendt og mye flytetorv i strandsonen mot Nordvann. Det sørligste utbyggingsområdet og området for boliger er grunnlendt med fjell i dagen. I det nordlige byggeområdet for fritidsbebyggelse er det en del løsmasser. Grunnen innenfor byggeområdene egner seg for utbygging. Det er ikke kjent sårbare eller spesielt verdifulle bergarter i området.

Området er typisk skogsmark med innslag av impediment. Innenfor planområdet er det en mosaikk bestående av stor skog, gjenplantede områder, hogstflate, krattskog og impediment. Det er innslag av alle de vanligste treslagene for området. Det er ikke kjent truede eller sårbare plantearter eller vekstsamfunn i området.

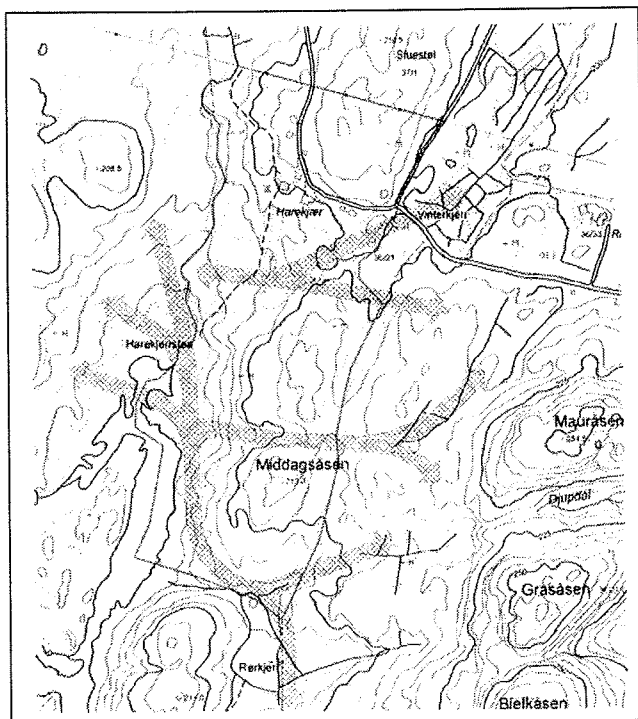
Området har normal verdi for vilt og fugler, og en kan påtreffes alle dyre- og fuglearter som er vanlige for området (elg, rådyr, rev, hare osv.). Kartskissen på neste side viser med piler registrerte vilttråkk. Området har trolig liten verdi for skogsfugl. Det er ikke funne spot etter slike under befaringer og feltarbeid. Det er ikke kjent at planen kommer i konflikt med viktige leveområde for vilt og fugler, utenom at det grenser opp til et avmerket beiteområde for rådyr. Det er ikke kjent at planen berører truede eller sårbare dyr- eller fuglearter.

Det er levedyktige bestander av Ørret, Abbor og Ål i vannene. Det er ikke kjent om vannene er leveområde for Ørekyte eller Sutre, og om det har vært eller blir utført kultiveringsarbeider. Det er ikke kjent hvilken betydning bekken nordover fra Harekjærstea har for fisk sin livssyklus.

3.2.2 Landskap og topografi

Planområdet ligger ved et typisk skogsvann, forholdsvis lavt i terrenget, omkranset av høyereliggende skogbevokste heier på alle kanter – 230 – 280 moh. Vannet utgjør bunnen i landskapsrommet (176,5 moh). Innenfor landskapsrommet er terrenget kuppert. Høydeforskjellen mellom de aktuelle byggeområdene og Nordvann (30 – 35 meter) er såpass stor at man mister nærheten til vannet, men bevarer noe av kontakten og utsikten til dette.

Vannet er et viktig element i landskapsbildet og terrengformasjonene og vegetasjonen gir bildet et uttrykk. Det er ikke tekniske inngrep som virker negativt inn på landskapsbildet i området.



Kartskisse: Registrerte vilttråkk/dyreveger.

Skal man ferdes i landskapet til fots, er det naturlig å ferdes mellom forhøyningene. Dette bekreftes av eksisterende vilttråkk og stier etter menneskelig ferdsel. Terrenget har form som oppskårne kakestykker som er plassert utover et fat.

De delene av planområdet det er aktuelt å bygge ut ligger hovedsakelig sørvestvendt med utsikt mot vest og delvis til Nordvann. Øst og nord for byggeområdene er det forsenkinger og koller i terrenget. Her vokser det stor gran, furu og lauvtreskog på høy bonitet skogsmark.

3.3 Friluftsliv og rekreasjon

Innspillene til planarbeidet og registreringer i marka avdekker at menneskers bruk av området er begrenset til følgende:

- Jakt og fiske
- Turløype/sti – sommer og av og til om vinteren vest for planområdet.

Det utøves både stor- og småviltjakt i området. Videre er Nordvann brukt til fritidsfiske, padling og bading. Langs med grensen til naboen i øst går det en sti/traktorslepe som sporadisk blir brukt av gående og joggere. Når forholdene ligger til rette for det år om annet, blir det kjørt opp skiløype fra fylkesskianlegget ved Fjellheim og til Vatnebukilen. Ellers blir det ikke kjørt opp skiløyper i området.

Det er ikke tilrettelagte båt- eller badeplasser i området.

3.4 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent automatisk fredede kulturminner eller nyere tids fornminner innenfor planområdet. Kulturvernmyndigheten har uttalt at den vil ut og foreta nærmere registreringer i området.

3.5 Landbruk

Landbruksinteressene på eiendommen er begrenset til skogbruksinteresser og en beiterett for Gnr. 36, Bnr. 7. Arealet som blir tatt i bruk til hytteutbygging utgjør en liten del av det totale skogarealet på eiendommen, og består for det meste av lavproduktive områder/impediment.

Den aktuelle beiteretten vil bli løst inn. Partene er enige om dette.

Det er ikke dyrkede eller dyrkbare områder innenfor planområdet, unntatt innmarka på eiendommen.

3.6 Støy, støv, lukt

I området er det ikke kilder til støy, støv eller lukt.

3.7 Risiko, naturbetinget fare

Planlegger ser det som helt usannsynlig at området er sårbart eller utsatt for risiko ved naturbetinget fare slik som ras, utgliding av masser eller flom. Det er ikke tegn på slikt i marka. Det er fjell i grunnen eller stabile løsmasser der bygninger er plassert.

Det er ikke undersøkt stråling fra eventuell radon i grunnen. Det er ikke foretatt målinger i nærheten som kan indikere fare for stråling.

3.8 Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet. Barn og unges interesser
Kommunen har ikke påpekt slike interesser særskilt i varslingsfasen, ut over at det er forutsatt at områdene rundt og ned mot vannet på begge sider reguleres til spesialområde friluftsområde der allmennheten har tilgang. Det vises for øvrig til innspill fra Fylkesmannen i Aust-Agder.

4 Planomtale

4.1 Boliger

Nord og øst for gårdstunet er det planlagt 5 frittliggende boliger. Disse har adkomst fra kommunal og privat veg. Boligene skal koples til felles privat vann- og avløpsanlegg. Når det gjelder krav til utforming av bebyggelsen vises det i vurderingene nedenfor og reguleringsbestemmelsene. Plasseringer – se plankartet.

4.2 Fritidsbebyggelse

Det er planlagt i alt 18 fritidsboliger med kjøreadkomst. Disse skal også koples til felles vann- og avløpsanlegg. Det vises for øvrig til plankartet, vurderingene nedenfor og reguleringsbestemmelsene.

4.3 Veger og parkering

Det foreligger to alternative hovedvegtraseer inn til området, en på grunneiers eiendom, og en i grensen med og på/over gnr. 36, bnr .7. Dersom traseen i grensen med naboen i øst skulle vært bruk, burde flere grunneiere gått sammen om å bygge vegen. Dette var det ikke en samlet interesse for. Traseen over forslagsstillers grunn ble derfor valgt. Naboer vil imidlertid kunne kjøpe seg inn i vegen ved behov og etter gjeldende prinsipper i aktuelt lovverk. Det er ikke tatt endelig stilling til om vegen skal bygges som skogsbilveg kl III, eller med lavere standard.

Det er planlagt kjøreadkomst til samtlige tomter. Veger er vist på plankartet med bredder i henhold til forventet trafikkbelastning av kjørende og gående. Bredder fremgår av plankartet. Det er ikke lagt opp til felles parkering. Parkering vil finne sted på den enkelte tomt og i oppkjørsler.

4.4 Vannforsyning og avløp

På plankartet er det vist 2 områder for uttak av vann, ett til hyttebebyggelsen og ett til boligbebyggelsen. Det er satt av eget område til renseanlegg og for infiltrasjon.

4.5 Avfallsbod

Det er planlagt felles avfallsbod for hytteområdet – se plankartet. Boligene skal ha avfallsdunker på tomta.

4.6 Friluftsområder, robåthavn

Det er på plankartet vist spesialområde, friluftsområde på land og i vann, samt et område for lokalisering av eventuelt båter - robåter. Friluftsområdene har ulik kvalitet og funksjon. I dette området er de er viktige for ivaretagelsen av grønstrukturen/ landskapsbildet, vilttrekk, og ferdselskorridorer. Det er ikke satt av områder til opparbeidelse av badeplasser. I bestemmelsene til planen er det åpnet for at det kan bygges brygge/anlegg for ilandstigning i området avsatt til robåthavn.

5 Vurderinger og konsekvenser av planforslaget

5.1 Arealbruk, og justering av denne

Planforslaget er utformet som en detaljert reguleringsplan. Dette grunnet at det ikke er vist adkomst til byggeområdet i kommuneplanen, og at grunneier ønsker å justere plasseringen av byggeområdet for hytter som en konsekvens av valgt adkomst og egnethet for utbygging, samt i tillegg regulere inn noen boligtomter.

Når det gjelder planlagt fritidsbebyggelse er det fra ulike hold i innspillsfasen fremholdt at denne må plasseres innenfor det i kommuneplanen avsatte området for slikt formål og med et visst omfang. Det er fremsatt følgende argumenter:

- 1) Hensynet til en forutsigbar planprosess - avvik fra overordnet plan er uheldig/gir dårlig signaleffekt.
- 2) Bit for bit utbygging – bidrar til uthuling av kommuneplanprosessen.
- 3) Kommuneplanen er kommet frem etter en grundig prosess.
- 4) Hensynet til gammel fordelingspolitikk av utbyggingsretter – omfang av utbygging
- 5) Belastning på naboeiendommer og sentrumsnære LNF-områder
- 6) Rettferdig utnyttelse av eiendommer

Planlegger ser betydningen av gode og forutsigbare planer og planprosesser. Jeg er heller ikke i tvil om at kommuneplanen er kommet i stand etter en grundig planprosess. Jeg er imidlertid ikke enig i at plassering og avgrensning av det enkelte byggeområdet for planlagt fritidsbebyggesle i gjeldende kommuneplan er kommet frem etter en grundig vurdering. Disse er fremkommet ved innspill til planarbeidet der opptegningen fra grunneiers side er av ulik kvalitet. Planlegger er kjent med at det fra kommunens sin side er lagt stor vekt på var å bestemme hvilke geografiske områder man skulle tillate utbygging i, og å få avklart forholdet til overordnede arealbruksspørsmål. Dette planområdet er en del av et større utbyggingsområde rundt Nordvann og Vatnebukilen.

Arealdele har i utgangspunktet en overordnet og grovmasket karakter. Videre er detaljgraden et resultat av tilgjengelige ressurser i kommunen, og den grad av behov en ser for å ha en detaljert plan på alle områder. Det vises her til Veileder T-1382 "kommuneplanens arealdel" Kap. 3, s.12, "Detaljering". Som nevnt ovenfor viser ikke kommuneplanen adkomst til byggeområdet.

Siden det ikke er vist adkomst til området, mener planlegger det er en naturlig konsekvens av at veg blir planlagt, at justering av lokalisering av byggeområdet kan skje, eller vil være en forutsetning. Videre er egnethet for utbygging og ønske om å etablere en høystandard sanitært teknisk utbygging, faktorer som påvirker endelig plassering av byggeområde i marka. Vegutløsning er etter hvert blitt en forutsetning for hytteutbygging, og i praksis strøm like så. Disse forhold må i seg selv være saklig grunnlag for å kunne fremme et planforslag som innebærer en viss justering/flytting av utbyggingsområdet. Planlegger kan ikke se at justeringene medfører endringer i arealbruken, eller forholdet til sektorinteresser og overordnede arealbruksspørsmål.

Konkret i dette tilfellet var det avsatt i underkant av 40 daa til utbyggingsformål. Dette arealet inkluderte byggeforbudssona mot vann. Etter planleggers vurdering er det ikke spesielle faglige vurderinger som ligger til grunn for den avgrensningen som har funnet sted av byggeområdet for fritidsbebyggelse mot nord, øst eller sør.

I planforslaget her er byggeområdene trekt bort fra vannet – utenfor byggeforbudssona. Det er i alt regulert 23,5 daa til byggeområde, og ca 6,5 daa til vegformål innenfor byggeområdet.

5.1.1 Antall hytter vs. eiendommens størrelse, belastning på naboeiendommer og sentrumsnære LNF-områder, samt rettferdig utnyttelse av goder

Kommuneplanen fastsetter ikke utnyttelsesgraden i byggeområdene eller gir retningslinjer for dette. Dette skal avklares i reguleringsplan.

Plan- og bygningsloven er bygd opp rundt et system der forslag til tiltak, og avslag på slikt, skal være saklig begrunnet. Utvelgelse av byggeområder og fastlegging av utnyttelsesgrad skal være saklig begrunnet. Argumenter om at mennesker eller eiendommer skal behandles likt, eller goder fordeles rettferdig, passer ikke inn i plan- og bygningslovens system. Det er med andre ord ikke juridisk grunnlag/hjemmel for å legge rettferdighetsprinsipper til grunn for planlegging og fordeling av utbyggingsretter. I utgangspunktet har alle mulighet til å fremme og få vurdert ønske om utbygging. Avgjørelse om, og i hvilket omfang, utbygging eventuelt skal finne sted, bør ut fra dette grunnlegges med en faglig vurdering.

Når det gjelder forholdet til annens grunn er dette i denne sammenheng hovedsakelig styrt av friluftsløven og plan- og bygningsloven. Det er i utgangspunktet fri ferdsel i utmark og plikt til å søke eller melde om fysiske tiltak. Ingen har rett til å utføre fysiske tiltak uten at det foreligger avtale om dette med grunneier og eventuelt fra ansvarlig myndighet.

5.1.2 Foreslått utnyttelse av byggeområdene – Nasjonal arealpolitikk

Det er lagt opp til en høy utnyttelse av arealet som tas i bruk til utbygging. Dette er i tråd med god nasjonal arealbrukspolitik. Planlegger kan i dette tilfellet ikke se saklige argumenter som tilsier at det er riktigere å bygge 13 hytter på de avsatte 40 dekanene i kommuneplanen enn 18. Følgende er ikke ett saklig argument fra planlegger, men, hyttetallet er avgjørende for å oppnå

lønnsomhet i utbyggingen av infrastrukturtiltakene (Veg, vann, avløp og strøm). Kostnadene til fremføring av strøm til området – uavhengig av hvor mange enheter som skal bygges - er 800.000 kr, jf. innspill til planarbeidet fra AE. Dersom hyttene får et høystandard avløpssystem, vil dette trolig gi økt sikkerhet for at man unngår forurensning ved ansvarsløs håndtering av grå- og svartvann.

Konklusjon (kap. 5.1)

Planlegger kan ikke se at foreslått utnyttelse og justering av byggeområde for fritidsboliger endrer forutsetningene for eller påvirker den i kommuneplanen fastsatte arealbruken i området, ei heller for naboer eller allmennheten. Forslaget til justering er innenfor en ramme av hva som må være tålt, jf. Veileder T-1382 ”kommuneplanens arealdel” Kap. 3, s.12, ”Detaljering” og Veileder T-1381, ”Reguleringsplan, Bebyggelsesplan” Kap. 2.5.2 som gjelder tilsvarende.

5.2 Bebyggelse, Byggeskikk og Landskapshensyn

Områdets karakter tilsier at skal man bygge hytte i dette området må man ha kontakt med vann eller åpent landskap.

Planlegger har under feltarbeidet hatt et bevisst forhold til byggeavstand til vann og allmennhetens frie ferdsel til og langsmed vann og stier. Videre til innsyn/utsyn til/fra den enkelt tomt, omkringliggende terreng og fra vannet.

Byggeforbudsgrensen til vann er overholdt. Videre er alle naturlige og eksisterende ferdselslinjer i området opprettholdt, også til og fra vann, jf. kartskisse side 7.

Ved endelig avgrensning av byggeområdene i marka er det tatt hensyn til landskapsmessige forhold som topografi og vegetasjon. Alle tomter er plassert ved befaring i marka. Planleggingen 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 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.

Byggeområdene og tomtene ligger ikke eksponert i terrenget eller i silhuett. Viktige elementer for primære og sekundære landskapsrom er tatt vare på. Noen tomter ligger høyt oppe i lokale koller, men disse er så flate eller godt vegeterte, at bygningene kan plasseres i bakkant av plata, og /eller med god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon.

Ved befaring i marka er det funne fram til i alt 18 hyttetomter og 5 boligtomter. Punkt der hyttene skal plasseres innenfor er markert med pele i marka. Disse er innmålt med GPS i marka, og lagt til grunn for konstruksjon av planen. Størrelsen på tomtene er ca 1 daa. Det er ikke fastsatt noe bygningspunkt for boligene. Boligtomtene ca 2- 2,5 daa.

Bygningsmiljø blir seende best ut dersom en har felles rammer for volum, materialbruk og fargebruk. Planlegger meiner det er viktig å styre bygningene sin utforming i forhold til terreng og omgivelser (landskap). Det er i dag et økende antall hyttetyper og prefabrikkerte løsninger. Disse passer ikke alltid til den tomta eller de miljøene de blir plassert i.

Volum, dimensjoner og materialbruk

Muligheten for god tilpassning av bygningene til terrenget henger nøye sammen med størrelsen på bygningene. Flere små bygg kan være lettere å tilpasse terrenget enn en stor. Når møneretninger og bygningskropper grupperast i tun, tilføres det ekstra kvaliteter mellom bygningene som skjerming, bedre lokalklima og gode uterom. Slike husgrupper bør ha ei helhetlig utforming, der og bygg underordner seg terrenget/landskapet.

I reguleringsbestemmelsene er det sagt at møneretningen på hovedbygg skal være parallell med høydekotene. Sekundærbygg kan godt ha møneretning vinkelrett på høydekurvene. Videre er det sagt noe om maksimalt antall bygninger på tomte og stilt krav til høyde og volum. Dersom det blir bygd flere bygg på tomte bør disse plasseres i tunformasjon.

Materialdimensjoner bør tilpasses bygningens størrelse og bruk. Tradisjonelt har hytter få og små vinder og dører. For eksempel er ekte sprosset i vindene, bedre enn løssprosset. Planlegger meiner det bør kunne brukes store vinduer, uten sprosset. Dette kan gi arkitektonisk variasjon, og trenger ikke føre til at hytta ikke glir godt inn i landskapet. Med store vinduer slepper naturen inn i oppholdsrommene. Stilkopiert treskurd og profilerte vindskier bør brukes med varsomhet. Bare der det tradisjonelt inngår i stedets øvrige bebyggelse. Materialbruken bør tilpasses naturen den blir brukt i. En bør bruke naturmaterialene tre og stein der dette er mulig. Disse forholdene er innarbeidet i bestemmelsene til planen.

Farger

En bør unngå skarpe farger (inklusive helt hvitt) og blanke flater på fritidsboliger i miljø som i denne planen. Videre unngå store kontraster, for eksempel mellom vindskier og vegg. Fargen på hyttene bør være middels til mørke jordfarger, jf. reguleringsbestemmelsene.

Tak og terrasser

Hytter har tradisjonelt saltak. Dette bør brukes der ikke spesielle hensyn tilseier noe annet. Takvinkel og takutstikk har regionale variasjoner. Lokal byggetradisjon bør være forbilde. Valg av taktekkning er særlig viktig for hytta sitt utseende og fjernvirkning.

Terrasser kan virke fremmede og dominerende på fritidsboliger. Terrasser som er trekt inn og har blitt en del av hytta si hovedform, er bedre enn påbygde løsninger. Uteplasser på terreng er som regel et godt alternativ.

Tak bør i utgangspunktet utformes som saltak, med takvinkel mellom 22 og 38 grader. Det er tillatt med brudd i takflaten. Takmateriale bør være av materiale som gir en mørk og matt overflate, se bestemmelsene.

Landskap

Mellom byggeområdene og vannet vil vegetasjonen trolig bli skjøttet, men dog på en slik måte at det blir stående igjen en jamn skjerm av vegetasjon. Vegetasjonsbeltet vil bidra til å bedre de lokalklimatiske forholdene (vind m.m) og virke positivt på oppfatningen av landskapsbildet.

5.3 Utenomhusareal

I bestemmelsene er det stilt krav om at 25 % av tomtearealet skal være naturtomt – uten inngrep. Dette av hensyn til landskapet og opplevelsen av dette. Store opparbeidede plener vil virke som fremmedelement. Videre er det stilt krav om at bygger skal utformes og

plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig, avgrenset til det som er nødvendig for parkering, adkomst og uteareal. Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller med natursteinsmur. Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort. Dette for å unngå kjøreskader på terreng.

Generelt er godt vegeterte, flate områder, mindre utsatt for negative virkinger gjennom opparbeidelse av utomhusareal enn åpne og/eller brattlendte tomter.

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

5.4 Veger og parkering

Hovedadkomsten til området er fra RV. 417 og kommunal veg. Det er ikke hensiktsmessig å vise regulert adkomst fra riksveien og da heller ikke å ta med bestemmelser om utforming og bruk av krysset. I forbindelse med utbyggingen må det søkes om utvidet bruk av krysset, om ikke vegmyndigheten sier noe annet. Når eventuell tillatelse til utvidet bruk blir gitt må de forhold som er nevnt av vegvesenet i deres innspill tas med.

Avkjørsel fra kommunal veg, med siktsoner, er vist på plankartet.

Alle veganlegg er stukket i marka. Punkt i senterlinje veg er innmålt av landmåler som grunnlag for konstruksjon av veg og plandata.

Vegene er stukket slik i terrenget at de gir minst mulig negativ virkning for terreng og landskapsbilde. Terrengformasjoner er brukt aktivt til framføring og skjuling av vegtrassen. Hovedsaklig vil veganlegga bli liggende som lave fyllingsveier i terrenget.

Vegene er regulert med en breidde på plankartet i forhold til forventet trafikkbelastning, og at de samtidig kan bli benyttet av gående. Interne adkomstveier er stukket slik at de i hovedregelen ikke skal ha stigning brattere enn 10 %, men det kan forekomme mindre avvik.

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser på hver tomt – innendørs og/eller på terreng. I tillegg vil kjøretøy kunne parkeres i oppkjørsler ved besøk. Dette medfører at det ikke er behov for felles parkeringsplasser i byggeområdene.

Tomtekjøpere bør i kjøpekontrakt bli gjort oppmerksom på vedlikeholdsavgifter og andre forhold vedrørende adkomsten til området. Rett til adkomst og vilkår knyttet til denne bør tinglyses.

5.5 Vann- og avløp, Renovasjon, Strøm, telefon, Tv, bredbånd med mer.

Vann og avløp

Vannforsyning og avløpsanlegg er omtalt i vedlagte vannforsynings- og avløpsplan/utslippssøknad.

Disse planene fastslår åssen området er tenkt sikret tilstrekkelig og hygienisk betryggende vannforsyning. Videre hvordan en skal håndtere avløp i fra høystandard sanitæranlegg, uten at dette kan komme til å skade drikkevannskilden i Ljøsvann. Valg av tekniske løsninger skal

behandles i forhold til særlovgivningen. Det kan ikke gis bestemmelser om tekniske løsninger i reguleringsplan.

Det er i planen sett av område til plassering av tekniske anlegg, herunder renseanlegg med tilhørende bygninger og anlegg - renseområde/spredeareal.

Det er vist område for vannforsyning på plankartet. Endelig lokalisering må enn finne så fort snøen er borte. Godkjent brønnboringsfirma eller konsulentfirma, vil sende inn søknad om godkjenning av vannkilden, plassering og teknisk løsning for fordeling av vann.

Renovasjon

Planforslaget viser lokalisering av avfallsbu. Ved valg av lokalisering er det lagt vekt på tilgjengelighet for brukerne og renovasjonsselskapet. Samtidig er det forsøkt å finne fram til en god lokalisering i landskapet.

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

Det er derimot gitt rekkefølgebestemmelser som innebærer at avfallsbu skal være bygd før det blir gitt brukstillatelse til første fritidsbolig.

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

Strøm, TV, Bredbånd (vann- og avløpsrør)

Nye kabelanlegg for strøm, tv, bredbånd osv. i planområdet, skal graves ned. Dette for å opprettholde ønsket naturpreg og bygningsmiljø i området. Det lar seg ikke gjøre å få til et samarbeid så tidlig i planprosessen, at alle fagområdene som skal grave ned sine anlegg kan detaljprosjekttere disse, slik at det er mulig å regulere traseene til spesialområde i grunnen. Videre er det ikke alltid like hensiktsmessig at anleggene til en hver tid følger vegene eller blir lagt ned i byggeområdene. Det er derfor åpnet for at slike anlegg og kan legges ned innenfor friluftsområde, og for eksempel følge turveg/grøntdrag. I slikt tilfelle er det stilt krav om at terrenget skal føres tilbake til naturlig utseende og sås til med stedegen vegetasjon. Alternativt kan traseen opparbeides til sti/turveg.

Det er ikke satt av areal til plassering av Trafo i planområdet.

Strøm til området vil bli tatt fra et punkt i høyspentlinjen ute langs riksvegen, nær Harekjærkrysset. Det er foreløpig uklar langs hvilken trase strømmen skal føres frem til og inn i området. Alle ledninger skal graves ned i bakken.

5.6 Naturmiljø

I forbindelse med feltarbeid er det ikke registrert nye sjeldne eller truede:

- vegetasjons- eller naturtyper
- berggrunns- eller kvartærgeologiske verneverdige forekomster
- Vilt, fisk eller fuglearter

I miljødata på kart (www.miljostatus.no) ligger det ikke opplysninger om verdier knyttet til biologisk mangfold i området, anna en den nevnte rikmyra, og registrert beiteområde for rådyr

utenfor planområdet. Det er nylig gjennomført MiS-registreringer i området. Det er ikke gjort kjent noen MiS-figur eller særskilte bestandsopplysninger innenfor reguleringsområdet.

5.7 Verna vassdrag

Planområdet grenser opp mot vassdrag (vann og bekker) i sør og vest.

Den sentrale verdien i disse vassdragene er vannspeilet med kantsoner og tilgjengelighet for allmennheten. Planforslaget innebærer ikke direkte inngrep eller vesentlig tilrettelegging i disse sonene eller 50 metersbeltet til Nordvann. Gjennom regulerte grønnkorridorer og friluftsområder er allmennheten sikret fri ferdsel til og langs med vassdrag. Et belte langs vassdrag er regulert til friluftsområde. Planlegger kan ikke se andre dokumenterte vassdragsverdier i området.

5.8 Terreng- og landskaphensyn, Grønnstruktur

Landskap, grønstruktur, vegetasjon

Norge har gjennom landskapskonvensjonen (01.03.2004) forpliktet seg til å ta vare på landskapet i all planlegging. Landskapet og grønstrukturen er kanskje det viktigste argumentet for at hyttebygging skjer i innlandet (i skog-, hei- og fjellområde). Store åpne landskapsrom, utsikt og vannspeil, er viktige kvaliteter. Videre øker landskapet identitetsfølelsen og tilhørigheten til området og bidrar til skjerming mot vær og vind. I landskapet står hyttene i fare for å bli veldig synlige, eller å ødelegge særpreget. Av denne grunn har det blitt lagt stor vekt på god lokalisering og avgrensning av henholdsvis byggeområder og grøntområde, gruppering av bebyggelse og utforming av bygninger og infrastrukturiltak. Bebyggelsen er plassert tilbaketrekt på platå i terrenget eller med solid ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Landskapet i området er godt egnet til hyttebygging. Det er småkupert og fører naturlig til mindre grupperinger av bygningsmassen. Dette i motsetning til hytter plassert i jevnt fallende lisider eller på store åpne sletter. Landskapsformasjoner er bevisst benyttet til skille mellom byggeområder.

Grønstrukturen er med å deler inn området i avgrensede teiger av byggeområder. Dette vil skjerme byggeområder fra hverandre og dempe det visuelle inntrykket av en hytteby, samt gjøre det mulig for folk å komme seg ut av, forbi eller gjennom hyttefeltet til fots eller på ski. Grønstrukturen er med å opprettholder et naturlig mikroklima intern i feltet og demper transformasjonen av naturlig flora og fauna i planområdet.

Det er ikke utført systematiske registreringer av vegetasjon. Under befaring er det ikke registrert områder som er særlig sårbare for inngrep. Planlegger vil oppfordre til hogst i flere etapper. Først tar en ut skog i veglinjer og i en radius på maksimalt 10 meter rundt bygningspunktet i marka. Deretter er det naturlig når tomta er solgt å rydde uønsket kratt og småskog. Til slutt, eller på sikt, går en inn og tar ut enkelte trær som oppleves som en ulempe eller fare for mennesker eller bygninger.

I forbindelse med anleggsarbeider på veganlegg eller tomter, kan det være en ide å lage en trebank der en plasserer små busker med rotklump til seinere bruk.

Ved nyplanting skal en legge vekt på å bruke stedegen vegetasjon, eller klimarasen som tåler leveområdet.

5.9 Friluftsliv og rekreasjon

Arealer innefor området er ikke brukt som utgangspunkt for allment friluftsliv eller rekreasjon. Området som sådan har heller ikke potensial til det. Allmennhetens bruk av

området i dag er begrenset til bruk av en sti/traktorveg langs østgrensen av planområdet. Stien blir bruk av lokalkjente som løper eller jogger gjennom området, eller personer som er på spaseretur til et annet bestemmelsessted eller har et annet formål med turen. Planlagt utbygging vil ikke være i konflikt med fortsatt slik bruk, eller vesentlig forringe opplevelsen ved å gå forbi området.

Foreslått utbygging kan forringe den eksklusive opplevelsen grunneierne i området, og deres venner/jaktlag, har i forbindelse med jakt og fiske. Men, den vil ikke ødelegge eller umuliggjøre forholdene for jakt, fiske eller annet friluftsliv. Utviklingen kan ikke være uventet, da det i lang tid vært avsatt flere byggeområder på ulike eiendommer i området.

Jakta er forbeholdt grunneierne og deres jaktlag. Fiske er åpent for alle mot å løse fiskekort. Ellers er det fri ferdsel i utmark, med mulighet til å sanke bær og sopp.

I innspill til planarbeidet fra kommunen og naboer fremsettes det direkte påstander om at det å plassere nærmere 20 hytter i dette området vil være en belastning på naboeiendommer og sentrumsnære LNF-områder. Det påstås at en slik utbygging vil kunne forhindre eller vanskeliggjøre andres utbygging og bruk av området på tilvarende vis. Disse påstandene synes grunnløse og ufattelige, både med referanse til tilsvarende og nylig vedtatte planer, og erfaringer fra tilsvarende eksisterende utbygginger i kommunen. Det henvises her til hyttefeltet øst for Punghølen ved Moland, hyttefeltet langs hele Ettevann og i Bronen i Moland-skog, hyttefelt langs Bjønnåsvann og ved Ufsvatn – for å nevne noen. De tre førstnevnte ligger like nært sentrum og sentrumsnære LNF-områder, og ikke minst allment tilgjengelige og tilrettelagte frilufts- og rekreasjonstilbud og naboeiendommer. Hvorfor er ikke slike argumenter fremført i planprosess ved forslag til tilsvarende utbygging, for eksempel ved Bjønnåsvann? - og hvordan håndteres slike spørsmål ved videre boligutbygging i Djuptenhaugen? Påstandene og argumentene i innspillene her er ikke saklig begrunnet, men fabrikkerte og til dels selvmotsigende i forhold til innspillernes ønsker og intensjoner i forbindelse med tenker om ,og realisering av, egne prosjekter.

Planlagt utbyggingen vil generere et behov for, og en bruk av, områder til friluftsliv og rekreasjon. Planen legger ikke opp til noen aktiviteter eller tilretteleggingstiltak for friluftsliv ut over at det er mulig å bade i området og ha en liten robåt der. Turgåing på barmark og om vinteren vil i utgangspunktet skje etter prinsippet om at det er fri ferdsel i utmark. Dersom det blir aktuelt å merke eller opparbeide turløyper sommer og/eller vinter, vil dette kreve tillatelse fra grunneier og eventuelt kommunen. Grunneier og eventuelt kommunen må gjøre en vurdering av om tiltaket fremmer friluftslivet, eller om det er til ulempe for miljø, dyr, mennesker, privat eiendomsrett osv. I slikt tilfelle er det opp til partene å bli enige om f. eks. en kompensasjon, jf. kommunens praksis i dag når det gjelder tilrettelagte traseer for skiløyper. Denne praksisen er og vanlig andre steder og i forhold til andre typer tilretteleggingstiltak.

Kommunens tilrettelagte aktivitets, frilufts- og rekreasjonstilbud ligger innen kort kjøreavstand. Det samme gjør Vegår, og en rekke tilrettelagte og naturskape attraksjoner utenfor kommunen. Disse vil trolig være vel så viktige som stedlige/nære naturlige eller tilrettelagte kilder til aktiviteter, rekreasjon og friluftsliv. Mange velger å ha hytte på Vegårshoi nettopp fordi det er kort avstand til byene langs kysten, sjøen, Dyreparken, golfbaner, fjellet og snørike områder, samt gode muligheter for jakt og fiske, bær- og soppstaking. For mange er sosiale relasjoner svært viktig. Lokalt friluftsliv er bare en liten del av folks totale behov for friluftsliv og rekreasjon.

Vannet er et viktig element i landskapsbildet og et godt utgangspunkt for rekreasjon, særlig om sommeren. Her kan folk padle eller ro i små båter. Disse kan trekkes opp på land etter bruk. Bading vil skje på steder det er naturlig ut fra naturgitte forhold. I vannet er det gode muligheter for å drive fiske, men fremkommeligheten langs med strandsonen er det så som så med, grunnet myr, vegetasjon og terrengforhold.

Det er ikke planlagt tiltak som hindrer ferdsel til/fra og langsmed vatnet.

5.10 Vilttrekk, jakt og fangst vs. hytteutbygging – mulig interessekonflikt

Planlagt utbygging medfører ikke nedbygging av områder med særlig verdi for dyrs livssyklus, for eksempel viktige beiteområder, kalvingsområder eller trekkveger, i følge offisielle temakart for stor- og småvilt. Registreringer i marka, samt observasjoner, viser at dyr har faste tråkk gjennom området (se kartskisse side 7) og at de er aktive særlig på innmarka på eiendommen. Områdets verdi som skjul og for beite, er helt ubetydelig i den store sammenhengen.

I innspillene er det fremsatt ønske om at ”Hvordan et hytteområde med 20 hytter vil påvirke viltbestand og jaktutøvelse i dette terrenget bør utredes av sakkynndige innsanser” – altså av flere innstanser om nødvendig. Det fremsettes påstand om at viktige trekkveger blir bygd ned eller på annen måte blir avskåret, og at dette vil forringe hele jaktområde (13.000 daa). Byggeområdet for hytter med interne veger er ca 30 daa, i tillegg vil det muligens ”klausulere” et større område når det er folk på hyttene. Videre pekes det på at utbyggingen reduserer jaktlagets areal, hvilket kan resultere i færre antall tildelte dyr på jaktkvoten.

I tillegg til planfaglig kompetanse har planlegger viltfaglig kompetanse fra Norges Landbrukshøyskole, nå UMB. Kompetanseområdene er lagt til grunn i de utførte arbeider - vurderinger og forslag til planløsning. Foreslått nedbygd areal vil ikke føre til redusert viltproduksjon. Med for eksempel henvisning til vilttrekk, viltets områdebruk, og utøvelse av jakt mellom/ved Fjellheim og Moland (boligbebyggelse og allmenntillegte formål) og hyttefeltene ved Ettevann og i Bronen i Moland- og Myreskog, er det ikke noe som tyder på umiddelbare negative konsekvenser for viltet eller jaktutøvelsen. Det at arealet i dette tilfellet går over fra å være landbruksområde til byggeområde kan imidlertid teoretisk føre til reduksjon i jaktkvote, ved endringer/fastsettelse av arealkrav bak hvert fellingsløype. Sannsynligheten for dette er liten. Det henstilles til at kommunens skogbrukssjef kommer med en uttale eller kommentar til de nevnte forhold i innspillene.

5.11 Barn og unges interesser, forskning og undervisning

Reguleringsplanen legger ikke opp til tilretteleggingstiltak for barn eller unge. Det sees på som helt unødvendig i forbindelse med fritidsbebyggelsen. Planlegger finner heller ikke grunn til å skulle sette av et eget område til lek i forbindelse med de 5 planlagte boligene. Dette blir å snu behovet for ivaretagelse av barn- og unges interesser på hodet. I dette området er lekearealene like på utsiden av stuedøra, og med større variasjon i aktivitetstilbud enn på en lekeplass. Behovet for spesielle apparater og arealer til ballspill løses på den enkelte tomt.

Planen har ingen negative virkninger på barn- og unges interesser i området, ei heller interessante områder for forskning og undervisning.

5.12 Miljø- og folkehelse

En kan ikke se at planen har negative konsekvenser for miljø og folkehelse, tvert i mot bidrar planen til at flere som ønsker det kan få tilgang til natur og ikke minst opplevelser knyttet til det å bare være tilstede i slike omgivelser. Forsking og undersøkelser viser at dette er viktig for mennesker og har en positiv effekt på folkehelsa.

5.13 Samfunnssikkerhet og beredskap

5.13.1 Naturgitte risikoforhold - endret som følge av utbygging?

Planlagt utbygging vil ikke medføre fare eller risiko for masseutgliding, ras eller erosjon på land eller i vassdrag.

Det forutsettes at planlagt avløpsanlegg får en plassering dimensjonering og utforming som ikke vil innebære fare eller risiko for mennesker eller dyr, herunder også drikkevannskilder.

En anser faren for radon som så liten at en ikke valgt å engasjere ekstern konsulent til å gjennomføre undersøkelser. Radonstålefare kan elimineres med byggetekniske tiltak i forbindelse med oppføring av byggverk.

5.13.2 Menneskeskapte risikoforhold

Brannstasjon og legetjeneste er lokalisert til Myra sentrum. Utrykkingstid til planområdet er ikke lenger enn til andre bebodde deler av kommunen. Kommunen må selv vurdere behovet for å endre sine beredskaps- eller kriseplaner, og justere, legge til eller utarbeide tiltakskort til bruk i forbindelse med uønskede hendelser.

Med hensyn på brannfare, bør det etableres kommer i vannledningsnett med uttak for vann til brannslukningsutstyr. Alle veger er dimensjonert for liten lastebil, og dermed også utrykningskjøretøy.

Planlagt utbygging vil ikke føre til støy-, støv- eller luktplager.

Reguleringsbestemmelser

Reguleringsplan "Middagsåsen", Harekjær, del av gnr. 37, bnr. 1 i Vegårshei kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp, samt utsleppstillatelse, før utbygging på tomtene tar til.
2. Før det blir gitt tillatelse til utbygging på tomtene skal det være opparbeidet område for og etablert avfallsinnsamling.
3. Før det blir gitt brukstillatelse til hytte eller bolig, skal vannforsyningen være godkjent i kommunen.
4. Før 3. byggetillatelse til bolig blir gitt, skal offentlig/privat veg og vendehammer ved gårdstunet til hovedbruket (37/1) være bygd og godkjent.

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)

1.1. Fellesbestemmelser

- a) Synlig grunnmur eller annen underbygning skal utføres i betong eller naturstein. Overflaten på betongmurer skal pusses, slammes eller dekkes med naturstein.
- b) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for parkering, adkomst og uteareal.
- c) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.
- d) Alle bygninger skal ha tak med en mørkt og matt farge og fasade (vegger) av treverk eller naturstein. Dersom det blir benyttet treverk skal treverket behandles med (påføres) middels til mørke jordfarger. Det er ikke tillatt med skarpe, helt hvite eller blanke farger på fritidsbolig.
- e) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høgdekurvene i hellende terreng.
- f) Eventuelt takoppløft eller kvist skal bygges i sørlig - nordvestvendt retning, regnet med klokka. Kvist eller takoppløft skal ikke dekke mer enn 1/3 av bygningen sin lengde/takflate på den siden kvisten står. Kvist eller takoppløft skal ha lik mønehøyde, og kvist lik takvinkel, som hoveddelen av bygningen, mens fastsatt gesimshøyde nedenfor, ikke gjelder kvist og takoppløft.
- g) Det er ikke tillatt å sette opp gjerde på tomta. Dersom det er saklig grunnlag for å gi dispensasjon (ved fare for mennesker eller dyr, samt for å holde

husdyr på beite borte fra deler av tomta) skal gjerdet i sin helhet oppføres i tre, unntatt skigard, og påføres middels eller mørk jordfarge. Det er ikke tillatt med flettverksgjerder, hønsenetting, (stål-) tau eller liknende materialer.

- h) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.

1.2. Boliger, B1 – B5

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- 1) Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 400 m².
 - 2) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter.
 - 4) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 5) Takvinkel 22 - 38°.
 - 6) Minimum 3 biloppstillingsplasser pr. tomt.

1.2. Fritidsboliger/hytter, H1 - H18

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- 1) Hovedbygning skal plasseres slik at fastsatt koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste datert 17.03.06 kommer innefor bygningens grunnmur.
 - 2) Maksimalt en boenhet og to sekundærbygg pr. tomt.
 - 3) Maksimal tillatt bruksareal (T-BRA) = 150 m² pr. tomt.
 - 4) Minimum 25 % av tomta skal være uten inngrep (naturtomt).
 - 5) Maksimal mønehøyde: 7,0 meter, unntatt tomtene H7, H9 og H13, der maksimal mønehøyde er 6 meter.
 - 6) Maksimal gesimshøyde: 5,5 meter, unntatt tomtene H7, H9 og H13, der maksimal gesimshøyde er 3,5 meter.
 - 7) På tomtene H2 og H18 kan maksimalt 75% av tillatt bruksareal (T-BRA) i hovedbygg bygges på en flate/ei høyde.
 - 8) Maksimal synlig grunnmurhøyde er: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan fylles tilbake på bygningens 3 av 4 vegger.
 - 9) Takvinkel: 22 - 38°.
 - 10) Minimum 2 biloppstillingsplasser pr. tomt.

1.5. Anna byggeområde, Avfallsbu

- a) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse området:
- 1) Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) = 50 m².
 - 2) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter.
 - 3) Maksimal gesimshøyde: 3,0 meter.
 - 4) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,50 meter.
 - 5) Takvinkel: 24 - 28°.

Nr. 2 Landbruksområde (§25, 1. ledd nr. 2)

2.1. Landbruksområde (jord- og skogbruk)

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer). Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/føres tilbake.

Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)

5.1. Høyspentledning

Ingen bestemmelser – det vises til gjeldende forskrifter og særlov vedr. elektriske anlegg.

Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)

6.1. Friluftsområde på land

- a) Sti kan opparbeids med bredde inntil 1,5 meter, og med et dekke som gagnar formålet (grus, bark eller grasarmering).
- b) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer). Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/føres tilbake.

6.2. Frisiktsone

- a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på tilstøtende veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, for eksempel snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper og lignende.

6.3. Område for rense-/avløpsanlegg

- a) I området kan det bygges rense-/avløpsanlegg med tilhørende anlegg og bygninger.

6.4. Område for bevaring av vegetasjon

- a) I område avsatt for bevring av vegetasjon (byggeforbudssonen - 50 meter fra gjennomsnittlig flomvannstand) skal vegetasjon behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk.

VEDLEGG:

- a. *KOORDINATLISTE DATERT 17.03.2006 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUR PÅ HOVEDBYGNING.*

Vegårshei den 17.03.2006

Revidert 25.09.2006

For Plankontoret Hallvard Homme AS

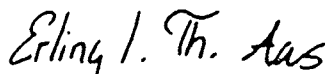
KOORDINATLISTE

BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT
MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUR PÅ
HOVEDBYGNING.

Reguleringsplan Middagsåsen, Harekjær, Vegårshei kommune			
Tomt, nr	X-koordinat	Y-Koordinat	Merknad
H1	85700,13	29837,50	
H2	703,45	801,18	
H3	666,78	778,04	
H4	630,80	772,64	
H5	597,81	773,30	
H6	664,92	831,83	
H7	641,11	821,20	
H8	610,31	807,80	
H9	587,25	832,04	
H10	504,53	837,31	
H11	528,17	811,44	
H12	520,86	776,33	
H13	474,84	775,06	
H14	481,20	807,08	
H15	421,23	779,87	
H16	430,45	732,92	
H17	466,00	730,33	
H18	507,56	736,57	

Vegårshei 17.03.2006

For Plankontoret H. H. AS



Erling I. Th. Aas
Jordskiftkandidat, Arealplanlegger



Delegert vedtak nr. 96/07

Konsulenttjenester Halvor Skåli
Postboks 290
4953 Risør

<u>Vår ref</u>	<u>Deres ref</u>	<u>Saksbehandler</u>	<u>Dato</u>
2006/300-22/37/1	Halvor Skåli	Tore Smeland / 37 17 02 23	09.08.2007

**TURID HARKJÆR, UTSLIPPSTILLATELSE MIDDAGSÅSEN OG HAREKJÆR,
GNR. 37, BNR. 1**

Vedtaket i denne saken er fattet av administrasjonen etter delegert myndighet.

Bakgrunn:

- 1) Søknad fra Konsulenttjenester Halvor Skåli (på vegne av Turid Harkjær) om utslippstillatelse datert 13.03.06 m/vedlegg, korrigert 17.03.06
- 2) Søknaden gjelder utslippstillatelse for
 - 18 planlagte fritidsboliger
 - 1 eksisterende bolighus (Harekjær)
 - 5 planlagte boliger
 - til sammen ca 80 pe
- 3) Revidert situasjonskart datert 26.09.06
- 4) Søknaden er fremmet i 2006 da Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg var gjeldende.
- 5) Saken er behandlet i tråd med dette regelverk og Forskrift om saksbehandling etter forurensningsloven, dette innebærer at det er sendt forhåndsvarsling (brev av 08.06.06), søknaden er kunngjort i diverse aviser og søknaden er lagt ut til offentlig ettersyn i perioden 12.06.06 – 12.07.06.
- 6) Den 01.01.07 trer ny avløpsforskrift i kraft; Forskrift om begrensnings av forurensning (Forurensningsforskriften), hvor del 4 omhandler avløp.
- 7) Utslippssøknaden er i slutfasen behandlet i hht det nye regelverket, og de vilkår som fremgår av vedtaket etter Forurensningsforskriften ville tilsvarende kunne hjemles i Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg § 4 siste ledd.
- 8) Den konkrete søknaden har fått en bedre varsling og kunngjøring enn de nye forskriftene krever.
- 9) Kommunelegen har ved e-post den 21.11.06 opplyst at han ikke har merknader.
- 10) Søknaden ferdigbehandles etter forurensningsforskriftens kap. 13 (inntil 2000 pe, og større enn 50 pe).

Vedtak:

Etter forskrift om begrensnng av forurensning (forurensningsforskriften) del 4 og § 13-5 innvilges den fremlagte søknad om utslippstillatelse for Middagsåsen / Harekjær som omsøkt, dvs. med følgende avløpsløsning

- (mini-)renseanlegg 80 pe
- etterfølgende infiltrasjon i grunnen

Følgende vilkår gjelder, jfr. forurensningsforskriftens § 12-5:

1. Utslippstillatelsen gjelder for en belastning på 80 pe, i dette tilfellet for inntil 18 hytter og 6 boliger (1 eksisterende og 5 planlagte).
2. Utslipppet / avløpsanlegget forutsettes etablert og drevet i samsvar med kravene i forurensningsforskriftens § 13-6 – § 13-16. I denne anledning forutsettes det fremlagt nærmere redegjørelse for disse kravene, samt opplysning om type (mini-)renseanlegg senest ved søknad om tillatelse til tiltak for bygging av avløpsanlegget. For ordens skyld nevnes:
 - § 13-6 angir krav til avløpsnett
 - § 13-7 angir krav om minst 90 % reduksjon av fosformengden
 - § 13-9 angir krav om utslippsstedet
 - § 13-10 angir krav til lukt
 - § 13-11 angir krav til utforming og drift av rensanlegget
 - § 13-12 angir krav til prøvetaking
 - § 13-14 angir krav til analyse
 - § 13-16 angir krav til rapportering
3. Arbeidene med avløpsanlegget må ikke utføres før kommunen har utferdiget tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (inkl. godkjenning av ansvarsrett mv).
4. Eksisterende bolighus forutsettes tilkoblet når avløpsanlegget er bygd ut og settes i drift.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen kan påklages til Fylkesmannen i samsvar med bestemmelsene i Forurensningsforskriftens § 41-5. Klagen må være skriftlig og sendes Vegårshei kommune innen 3 uker, jfr. forvaltningslovens § 29.

Med hilsen

Tore Smeland
avd.ing

Kopi sendt:

- Turid Harkjær, 4985 Vegårshei (37/1)
- Plankontoret Halvard Homme AS v/Erling I. Aas, 4985 Vegårshei
- Arild Colbjørnsen, 4985 Vegårshei (36/2)
- Olav Voie, 4985 Vegårshei (36/4)
- Knut Værland, 4985 Vegårshei (36/7)
- Jørgen Flaten, 4985 Vegårshei (36/33)

KONSULENTTJENESTER HALVOR SKÅLI PB 290 4953 RISØR TLF 951 20 552 FAX 57 15 53 08 post@konsulenttjenester.no www.konsulenttjenester.no		Søknad om utslippstillatelse etter forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg		
TIL VEGÅRSHEI KOMMUNE				
Tiltakshaver:	Navn: Turid Harekjær	Adresse: Harekjær	Postnr. 4985	Poststed: Vegårshei
Eiendom/ byggested	Gnr. 37	Bnr. 1	Fnr.	Seksjonsnr.
	Adresse: Harekjær		Postnr. 4985	Poststed: Vegårshei
Søknaden gjelder:	Utslipp fra hyttefelt og bolighus tilsvarende 79 PE.			
Type avløpsanlegg:	Ikke bestemt			
Resipient:	Til grunnen			

Utfyllende informasjon Vedleggene A1-1, B1-1, F1-1

Utslipppet

Utslippssøknaden gjelder for sanitært avløpsvann fra 18 hytter i hyttefelt og 1 eksisterende bolig og 5 framtidige boliger.

Beskrivelse av resipienten.

Området består av mark som delvis er dyrket eller brukt til beite. For deler av området består jordsmonnet av skogsmark. Terrenget er først hellende mot vest for seinere dreie mot sør. På vest siden av området går en bekk med noe vannføring. Det rensede avløpsvannet vil delvis sige mot denne bekken, delvis mot Harekjærstea. Nedslagsfeltet er i sin helhet mot øvre enden av Nordvann.

Friluftstinteresser.

I umiddelbar nærhet til det aktuelle området hvor utslippet finner sted, blir ikke benyttet til fritidsaktiviteter utenom vanlig bruk av naturen.

Grunnlag for dimensjonering.

18 hytter x 5 personer x 150 l/d = 13 500 l/d
 6 bolighus x 5 personer x 200 l/d = 6 000 l/d
 Til sammen 19 500 l/d

Urenset avløpsvann tilsvarer cirka 79 PE (regnet etter SFTs veileder 1741/2000).

Infiltrasjonsmetode.

Det rensede avløpsvannet føres til infiltrasjon i grunnen.

Infiltrasjonstest

Det er foretatt 1 infiltrasjonstest i det aktuelle utslippsområdet hvor testen viste en infiltrasjonskapasitet på 7,6 m/døgn. I henhold til beregning av infiltrasjonskapasitet punkt 4.8.2, VA-Miljøblad nr. 59, kan en, ved en utregnet vannledningsevne på større enn 5 m/døgn, regne en infiltrasjonskapasitet på 25 l/m²/døgn. Dette tilsvarer klasse 2, sand. Dette legges til grunn for beregning av infiltrasjonsflaten.

Dimensjonering av infiltrasjonsflate.

I henhold til VA – Miljøblad nr. 59, kan infiltrasjonskapasiteten økes opptil 3 til 5 ganger dersom avløpsvannet gjennomgår forbehandling i blant annet minirenseanlegg. En legger her til grunn at infiltrasjonskapasiteten økes 3 ganger, til 75 l/m²/døgn.

Beregning av infiltrasjonsflate.

$$\frac{19\,500\text{ l/d}}{75\text{ l/d/m}^2} = \underline{260\text{ m}^2} \quad (\text{VA-Miljøblad nr. 59}).$$

Infiltrasjonsrør

Det anlegges 11 stk. rørstrenger bestående av 32 mm infiltrasjonsrør som er tilsluttet en manifold på 110 mm. Rørstrengene skal ha en lengde på 21 m, og en innbyrdes avstand på 1,2 m. Infiltrasjonsflaten dimensjoneres til 277 m². Det skal bores hull i bunnen og øvre del av rørene. Diameter på hullene skal være 5,0-5,0-6,0-6,5-7-7-8-8 mm, og avstand mellom hullene skal være 1 meter. Rørene lukkes med tette endestykker (VA – Miljøblad nr. 59).

Det benyttes støtbelaster som er plassert ved renseanlegget.

Minirenseanlegget.

Renseanlegg er ikke bestemt enda

Andre utslipp i området.

Der er utslipp fra eksisterende bolighus på Harekjær. Dette skal med tiden saneres og føres inn på renseanlegget.

Drikkevannskilder.

Til Harekjær er det bort en brønn på en forhøyning sør for utslippsområdet. Avstanden er cirka 20 meter. Brønnen ligger oppstrøms i forhold til utslippsområdet.

Nordvann kan ved stor vannføring få vann over i Ljøsvannet, som er kommunal drikkevannskilde.

Drikkevann

Det legges opp til å bore etter vann for hyttefeltet. I utgangspunktet bores det én brønn som vist på situasjonsplanen. Gir ikke den nok kapasitet må det bores flere. Vannledningen vil i hovedsak følge traseen for avløpsledningen.

Det legges også opp til at de fem planlagte boligene forsynes med vann fra egen bort brønn.

Inngrep i vegetasjonen.

Med unntak av eventuelle overbygninger på renseanlegg, pumpekum og brønn, vil det ikke bli synlige inngrep eller synlige installasjoner i naturen etter at arbeidene er utført.

	Beskrivelse av vedlegg	Vedlegg	Nr. fra - til	
Vedlegg	Opplysninger om virksomhetens og utslippets størrelse.	A	1 -1	
	Beskrivelse og vurdering av resipient.	B	1-1	
	Gjenpart av nabovarsel m/ kvittering.	C		
	Kart/situasjonsplan.	D	1-1	
	Tegninger, beskrivelser, redegjørelser og dokumentasjon. Herunder eventuelt kornfordelingsanalyse, infiltrasjonstest, grunnvann etc.	E	Dokumentasjon for rensenanlegget ettersendes. 1-1 (beregning av inf.flate)	
	Kartlegging av drikkevanninteresser og eventuelt andre interesser som kan bli berørt (herunder interesser i andre kommuner med utslipp til samme resipient eller nedstrømskommune.	F	1-1	
	Drifts- og vedlikeholdsinstruks.	G	Ettersendes når anlegg er bestemt	
	Uttalelse fra andre offentlige myndigheter.	H		
Underskrift	Ansvarlig søker:		Tiltakshaver:	
	Navn: Konsulenttjenester – Halvor Skåli		Navn: Turid Harkjær	
	Adresse: Postb. 290		Adresse: Harekjær	
	Postnr.: 4953	Poststed: Risør	Postnr.: 4985	Poststed: Vegårshei
	Tlf.: 951 20 552		Tlf.: 905 59 155	
	Dato: 17/3 2006		Dato: 17/3 2006	
	Underskrift:		Underskrift:	

56

E7

DIMENSJONERENDE INFILTRASJONSFLATE

Dimensj vannme/ liter	Infiltrasjons- kap / liter	Filterfl areal m2
16 500	75	220

Tallet er hentet fra VA 59, fig 3 25 l * 3 ganger dimensjoneringen = 75 l
--

INFILTRASJONSFLATE

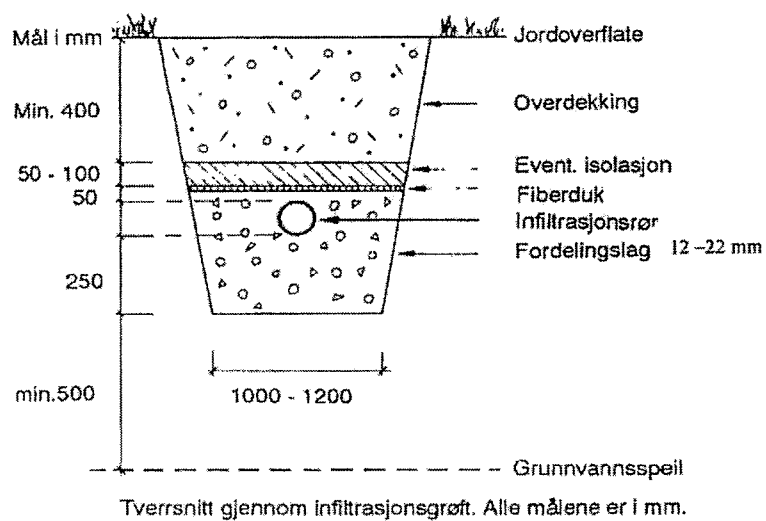
Antall rørstr	Røravstand	Bredde m	Lengde m	Teoretisk flate
10	1,2	12,00	19,3	232

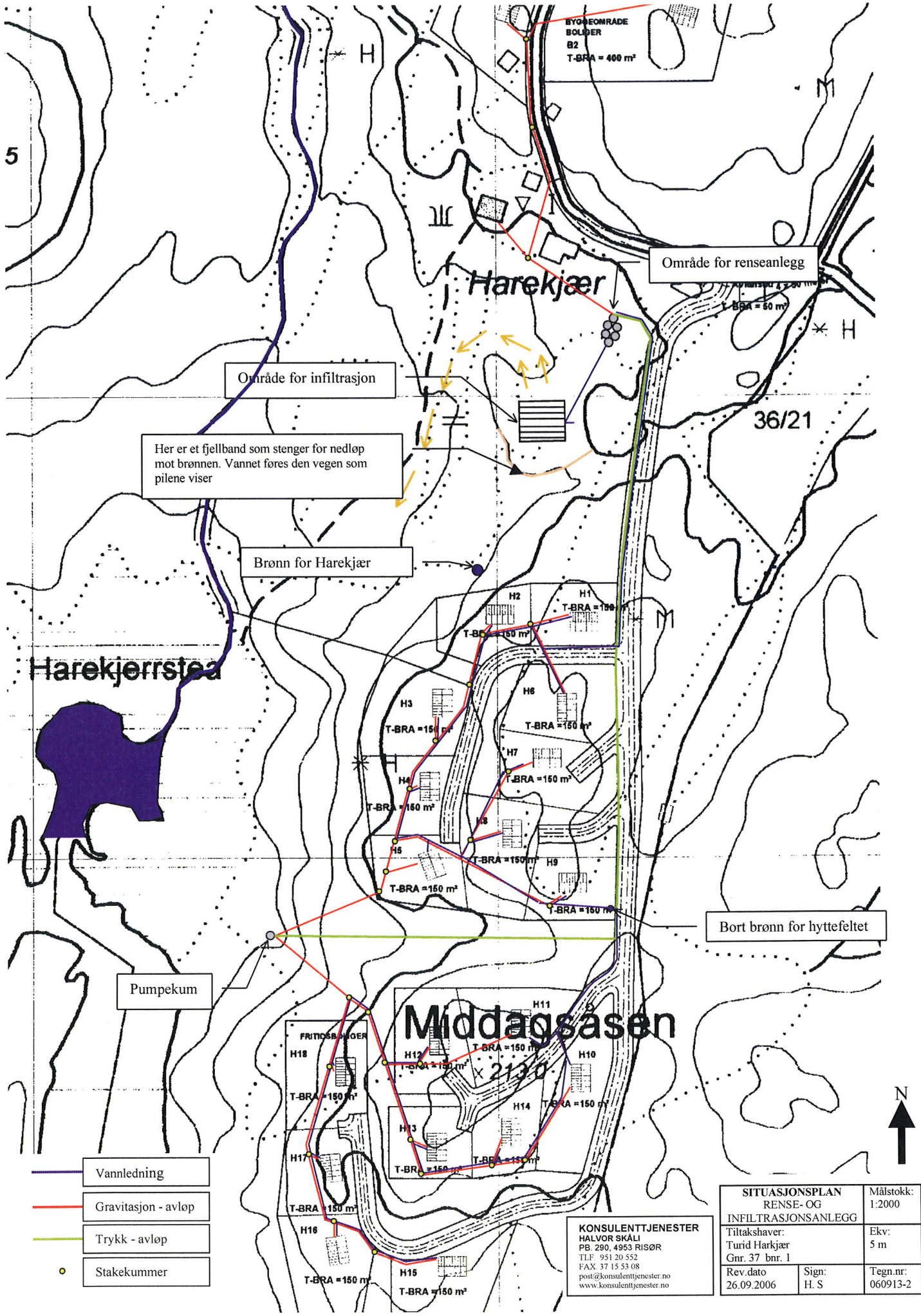
REEL INFILTRASJONSFLATE

Antall rør	Røravstand	Bredde m	Lende rørstr.	Reel flate m2
10	1,2	12,00	20	240

Hvis minus er den reelle infiltrasjonsflata større en teo -8,0

**PRINSIPPSKISSE FOR INFILTRASJONSGRØFT
ANLEGGES I FORBINDELSE MED UTSLIPP FRA
MINIRENSEANLEGG**





5

Harekjær

Område for renseanlegg

Område for infiltrasjon

Her er et fjellband som stenger for nedløp mot brønnen. Vannet føres den vegen som pilene viser

Brønn for Harekjær

36/21

Harekjærstea

Bort brønn for hyttefeltet

Pumpekum

Middagsåsen

- Vannledning
- Gravitasjon - avløp
- Trykk - avløp
- Stakekummer

KONSULENTTJENESTER
 HALVOR SKALI
 PB. 280, 4953 RISØR
 TLF: 951 20 552
 FAX: 37 15 53 08
 post@konsulenttenester.no
 www.konsulenttenester.no

SITUASJONSPLAN		Målstokk:
RENSE- OG		1:2000
INFILTRASJONSANLEGG		
Tiltakshaver:		Ekv:
Turid Harkjær		5 m
Gnr. 37 bnr. 1		
Rev.dato	Sign:	Tegn.nr:
26.09.2006	H. S	060913-2