

DISPOSISJONSPLAN
for hyttefelt ved Bronen
gr.nr. 42, br.nr. 3
Vegårshei

Eier: Theodor Thorsen
4930 Vegårshei

1.0. Kartgrunnlag.

Planområdets beliggenhet framgår av oversiktskart i målestokk 1:100 000 (bilag nr. 1).

Disposisjonsplanen er framstilt på økonomisk kartverk i målestokk 1:5 000 (bilag nr. 6).

Widerøe Flyveselskaps serie 2425, flybilde G-20 og G-21 gir stereoskopisk billeddekning over byggeområdet.

2.0. Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning.

Planområdet ligger nord for Ettevann, ca. 3 km vest for Myra, i Vegårshei kommune. Avstanden til E-18 ved Fiane i Holt er ca. 21 km. Jernbanen går gjennom området. Høyda over havet innen byggeområdet er ca. 250 m.

Grunneieren disponerer totalt et areal på ca. 3 100 da. Planområdet omfatter ca. 860 da og av dette utgjør byggeområdet ca. 75 da.

Planområdet grenser til følgende eiendommer:

<u>Grunneier</u>	<u>Gr.nr./br.nr.</u>	<u>Retning</u>
T. Moland	42/6	Sørvest, sørøst og øst
Breiung	42/4	Sørøst
Ettestøl	42/1	Sørvest
E. Aas	42/2	Nordvest

Ellers grenser planområdet mot egen eiendom og mot Ettevann.

3.0. Overordnede planer.

I forslag til "Delgeneralplan for fritidsbebyggelsen i Vegårshei kommune" er området utpekt som et mulig utbyggingsområde for fritidsbebyggelse. Planområdet ligger i område F og har betegnelsen Felt nr. 1. I beskrivelsen antydes ca. 15 hytter.

4.0. Beskrivelse av planområdet.

Fra Ettevann og nordover stiger terrenget bratt opp mot Fjellsmyr og Bronen. Når man kommer opp på platået, er terrenget forholdsvis slakt og flatt nordover. Byggeområdet ligger fint sørvendt på et platå med glissen furuskog med innslag av lauv og gran noen steder. Innen byggeområdet og i områdene sørover mot Ettevann er det skogsmark av stort sett lav bonitet. Furuskogen dominerer med røsslyng, tyttebær og litt blåbær i bunnskiktet. Jordsmonnet

er tynt med fjell i dagen flere steder. I den nordlige delen av planområdet er det store myrområder og på fastmarka er jordsmonnet dypere og boniteten bedre enn i sør.

Det er stabile snøforhold og bra skiterreng i området. Gjennom den sørlige delen av planområdet går det merka skiløype (10 km) som starter fra skisenteret ved Myra. Løypene blir kjørt opp med snøscooter.

5.0. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og stukket i marka ialt 14 tomter. Man har forsøkt å plassere tomtene slik at framtidig bebyggelse ikke skal dominere i landskapet. Det er også lagt vekt på at tomtene skal ligge mest mulig usjenert for hverandre. Hyttene skal ha lavest mulig grunnmur eller pillarer.

Tomtene er merka med nummererte, rødmalte trepåler og i tillegg er nummeret malt på fjell eller jordfast stein i nærheten av pålene. I tabellen som følger er det angitt retning og avstand fra pålen til fastmerket (det malte nummer). Det forutsettes at hyttene blir plassert slik at trepålen faller innenfor grunnmuren. I tabellen er også ført opp den møneretning hyttene bør ha.

Plasseringen av tomtene framgår ellers av detaljplankartet bilag nr. 6.

Det er tidligere bygget ei hytte på eiendommen, i nordenden av Ettevann.

Tomt nr.	Nummeret malt på	Retning fra pålen til malt nr. i grader	Avstand fra pålen til malt nr.	Møneretning i grader
1	Stein	160	10 m	170 - 370
2	"	170	11 "	170 - 370 eller snudd 100 gr.
3	Fjell	240	8 "	150 - 350 eller snudd 100 gr.
4	"	10	10 "	150 - 350 eller snudd 100 gr.
5	"	340	9 "	150 - 350
6	"	100	6 "	90 - 290 eller snudd 100 gr.
7	"	60	5 "	150 - 350 eller snudd 100 gr.
8	Stein	30	6 "	150 - 350 eller snudd 100 gr.
9	Fjell	400	3 "	100 - 300
10	Stein	20	8 "	100 - 300

Tomt nr.	Nummeret malt på	Retning fra pålen til malt nr. i grader	Avstand fra pålen til malt nr.	Møneretning i grader
11	Fjell	150	9 m	150 - 350
12	"	40	8 "	100 - 300 eller snudd 100 gr.
13	"	110	11 "	20 - 220
14	"	60	6 "	120 - 320

6.0. Veier, stier og parkering.

Adkomsten til området er fylkesveien Myra - Espelandsmyr. Fra fylkesveien vest for Breiungen er det planlagt å utbedre traktorslepa opp Risbudalen til Fjellsmyr. Traktorslepa krysser jernbanen ved en undergang ved Risbudalen. Det er videre planlagt enkle stier eller gangveier fram til hyttene. Parkeringsplass er planlagt mellom fylkesveien og jernbanen. Parkeringsplassen må dimensjoneres etter ca. 1,5 bil pr. hytte, dvs. ca. 40 m².

7.0. Drikkevann.

Som drikkevannskilde er planlagt et lite tjern nord for byggeområdet. Det er antakelig også mulig å grave en brønn i et dalsøkk like nord for tomt nr. 5. Tjernet ligger i et myrområde. For å få bedre vann kan det graves ned betongringer ved siden av tjernet og fylles sand omkring disse.

Hytteeierne må hente vann fra de anviste vannkilder. Innlagt vann i hyttene må ikke tillates.

8.0. Spillvann.

Så lenge vann må hentes fra brønner regner man med ganske beskjedne spillvannmengder fra området. Spillvann tømmes eller ledes ut i grunnen gjennom resorbsjonsgrøfter. Dette er grunne infiltrasjonsgrøfter der spillvannet spres så høyt i jordprofilen at planterøttene vil oppta mesteparten av næringsstoffene.

9.0. Privetanlegg.

Det er planlagt å bruke biologisk virkende formuldningsanlegg av typen Multrum eller tilsvarende. Anlegget forutsettes å ha tett tank. I formuldningsanlegget nedbrytes privetavfall, nedbrytbart husholdningsavfall m.m. omtrent som i en vanlig kompost. Etter en tid er avfallet omdannet til en moldlignende masse og kan graves ned på et egnet sted på den enkelte tomt.

Plast, blikkbokser o.l. sent nedbrytbart avfall må ikke kastes i anlegget. Spillvann i anlegget vil hemme formuldningsprosessen og må unngås.

Det lages idag flere typer formuldningsanlegg i glassfiberarmert plast.

10.0. Renovasjonsordning.

Den kommunale renovasjonsordningen omfatter idag ikke fritidsbebyggelsen. Før utbyggingen starter må grunneier bygge en avfallsbod for søppelsekker ved parkeringsplassen. Hytteeierne plikter å skaffe stativ for søppelsekker ved hytta eller eventuelt annen forsvarlig oppbevaring. Videre skal hytteeierne bringe fulle søppelsekker ned til boden ved parkeringsplassen og plassere dem inni denne. Inntil eventuell kommunal renovasjonsordning blir gjennomført må grunneier være ansvarlig for borttransport av søppelsekkene fra boden til godkjent sted.

Det forutsettes at utgiftene til renovasjonsordningen dekkes i sin helhet av hytteeierne.

11.0. Diverse.

Grunneieren tar sikte på en gradvis utbygging og bortbygging av tomtene.

I festekontraktene som opprettes mellom grunneier og hytteeier må det gå klart fram hvordan ansvarsforholdene skal være når det gjelder planens nåværende og eventuelle framtidige løsninger. Dette spesielt med tanke på fordeling av kostnader til veier, parkering, drikkevannsforsyning, renovasjonsordning og eventuell avløpsordning. Både engangsinvesteringer, avskrivninger, vedlikehold og driftsutgifter må tas med.

Regler for skogbehandling bør også tas inn i kontraktene.

Når det gjelder festekontraktsformular, anbefales å bruke det standard kontraktsformular som er utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund (eventuelt med nødvendige justeringer).

12.0. Bilag.

1. Oversiktskart i målestokk 1:50 000
2. Skisse av brønn ved myr
3. Skisse av frostfri vannpost
4. Skisse av formuldningsanlegg av typen Multrum.
5. Skisse av avfallsbod
6. Detaljplankart, økonomisk kartverk, målestokk 1:5 000

- 13.0. Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt ved Bronen, gr.nr. 42, br.nr. 3 i Vegårshei.

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med grense for planområdet. Innenfor det avgrensede byggeområdet skal hyttene plasseres som vist på detaljplankartet (bilag nr. 6) og som beskrevet i planens pkt. 5.0.

§ 2

Det bør ikke tillates oppført mer enn ett bygg i en etasje på hver tomt.

§ 3

Hyttene skal plasseres slik at de ligger naturlig i terrenget, med lavest mulige pillarer eller grunnmur. Hyttene skal males eller beises i naturfarger. Dette gjelder også vindskier, belistning, tak og eventuell grunnmur. Det anbefales at grupper av hytter gis noenlunde ensartet byggestil.

§ 4

Det er ikke tillatt å benytte hyttene til helårsboliger.

§ 5

Skogbehandling.

Innenfor byggeområdet bør eventuell hogst kun foretas etter utblinking av herredsskogmesteren i kommunen. Utenom byggeområdet kan skogen drives etter vanlige forstlige prinsipper.

§ 6

Parkering og adkomst forutsettes gjennomført som beskrevet i planens pkt. 6.0. og som vist på plankartet. Traktorslepa opp Risbudalen skal være åpen for tømmertransport.

§ 7

Drikkevann hentes fra de anviste brønner. Innlagt vann i hyttene er ikke tillatt.

§ 8

Spillvann slæes/ledes ut i resorbsjonsgrøfter.

§ 9

Som privat brukes formuldningsanlegg med tett tank av typen Multrum eller tilsvarende.

§ 10

Renovasjonsordning.

- a. Grunneier skal før utbyggingen starter bygge en avfallsbod ved parkeringsplassen.
- b. Hytteeierne plikter å anskaffe stativ eller annen forsvarlig oppbevaringsmåte for søppelsekk ved hyttene. Fulle avfallssekker bringes fram til og settes inn i boden av hytteeierne.
- c. Grunneier er ansvarlig for borttransport av søppelsekker fra boden til godkjent sted inntil kommunal renovasjon for fritidsbebyggelsen blir innført. Renovasjonen bør skje ukentlig i sesongene (skoleferiene), ellers etter behov.
- d. Hytteeierne betaler det gjennomføring av renovasjonsordningen koster.

§ 11

Kontraktene som opprettes mellom grunneier og hytteeier skal ha klare bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser når det gjelder planens pkt. 6.0., 7.0., 8.0., 9.0. og 10.0.

§ 12

Før utbygging settes igang skal det være gitt byggetillatelse for hver enkelt hytte av bygningsrådet i kommunen. Hyttebyggerne plikter å gjøre seg kjent med de regler og forskrifter som gjelder for fritidsbebyggelse i Vegårshei kommune.

Nidarå Tømmersalslag
Planavdelingen

Anders Frydendal
Anders Frydendal

Arendal, 14. april 1978



OVERSIKTSKART

Målestokk 1:100 000

Planområdet



FYLKESMANNEN I AUST-AGDER

J.-NR. 1825/78
Bes påført ved mulig
framtidig korrespondanse

AF/RK

4801 ARENDAL, 11. okt. 1978
POSTBOKS 55
TELEFON NR. (041) 25 860

Vegårshei bygningsråd

4930 VEGÅRSHEI.

VEGÅRSHEI KOMMUNE - DISPOSISJONSPLAN (HYTTEPLAN) FOR
DEL AV GNR. 42 BNR. 3, BRONEN I VEGÅRSHEI.

GRUNNEIER: THEODOR THORSEN.

Thorsen søker om å få godkjent en disposisjonsplan (hytteplan) for del av sin eiendom beliggende i området nord for Ettevann, ca. 2 km syd/vest for Vegårshei st.

Det er planlagt 14 nye hytter. Planområdet utgjør ca. 860 dekar og hele eiendommen er anslått til ca. 3100 dekar.

Bygningsrådet behandlet planen i møte den 31.5.78, sak nr. 46/78 og fattet følgende vedtak:

"Disposisjonsplan for gnr. 42 bnr. 3 godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Planen må godkjennes av jordstyret, skogrådet, helserådet, friluftsnemnda, vegsjefen og fylkesmannen.
2. Det må i henhold til bygningslovens § 65 kunne skaffes tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tilstrekkelig drikkevann.
3. Do eller vedbu må bygges i tilknytning til hytten. Do bygges som Multrom eller annet opplegg med tilsvarende virkning og tett kum.
4. Inntil videre kan søppel nedgraves på egnet sted på tomtene. Renovasjonsordning som foreslått i planen skal gjennomføres når helserådet/bygningsrådet forlanger det. Grunneieren er da ansvarlig for at ordningen gjennomføres.
5. Parkeringsplass ved Risbuundergangen må opparbeides

i takt med hyttebyggingen.

6. Forøvrig vedtas de reguleringsbestemmelser som er foreslått i planen."

Fylkeslandbruksstyret, skogrådet og friluftsnemnda har godkjent planen uten merknader.

Helserådet har i møte den 26. april 1978 fattet følgende vedtak:

"Helserådet vil anbefale at det tas prøve av det lille tjern til kjemisk undersøkelse. Dersom kvaliteten er dårlig anbefales cisterner, eventuelt brønn dersom slike vil gi bedre vann. Innlegg av vann i hyttene tillates ikke. Som avtrede anbefales anlegg av multromtype."

Vegsjefen har med brev av 14.7.78 gitt avkjørselstillatelse under følgende forutsetninger:

"Det må opparbeides parkeringsplass til minst 1,5 bil pr. hytte, 23 plasser, i en minsteavstand av 6 m fra fylkesvegen. Plassen må til enhver tid holdes åpen om vinteren når hyttene er i bruk."

Fylkesmannen skal bemerke:

Det er foretatt befaring i området.

Overensstemmende med bygningsrådets vedtak av 31.5.78, sak 46/78, finner fylkesmannen å kunne godkjenne den fremlagte disposisjonsplan, datert 12.4.78 samt tilhørende reguleringsbestemmelser, datert 14.4.78.

Reguleringsbestemmelsens § 10 om renovasjonsordning forutsettes å bli gjort gjeldende fra det tidspunkt kommunestyret bestemmer - ikke som anført i bygningsrådets vedtak: "Helserådet/bygningsrådet". Jfr. endring 14.6.76 i lov om kommunal renholdsavgift.

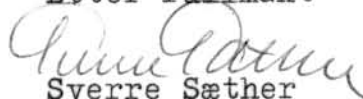
Søknad om byggetillatelse for den enkelte hytte må sendes bygningsrådet på vanlig måte. Bygging må ikke settes i gang før det er gitt byggetillatelse og at kommunens ansvarlige byggekonsjontrollør har godkjent hytte-

plasseringen samt angitt grunnmurshøyden ved befarings
i marka.

De mottatte saksdokumenter beror her.

Grunneieren er gjort kjent med fylkesmannens vedtak ved
gjenpart av dette brev. Det er videre gjort oppmerksom
på adgangen til å påklage vedtaket.

Etter fullmakt


Sverre Sæther


Anders Fossli

Gjenpart:

Theodor Thorsen, 4930 Vegårshei.

Vegårshei jordstyre, 4930 Vegårshei.

Teodor Thorsen søker om godkjenning av disposisjonsplan for hytter i området Bronen, nord for Ettevann.

Byggeområdet er på ca. 75 da. og skal gi plass til 14 hytter. Området er trekt noe lenger mot nord enn det "Delgeneralplanen" viser, men etter befaring er vi enige i arondferingen.

Forøvrig er planen i henhold til "Delgeneralplanen".

Adkomst blir via traktorveg fra FV ved Breiungen og opp til feltet. Parkeringsplass er planlagt mellom FV og jernbanen ved Risbuundergangen.

Drikkevann skal tas fra lite tjern nordvest for byggeområdet. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene.

Spillvann skal ledes ut i grunnen via resorbsjonsgrøfter,

Privetanlegg. Det er planlagt å nytte biologisk virkende formuldningsanlegg av typen Multrom eller tilsvarende. Anlegget har tett tank.

Renovasjon er foreslått ordnet med oppføring av søppelbod ved parkeringsplassen hvortil hytteeierne frakter sitt søppel. Borttransport herfra skal utføres av kommunen/grunneieren!

Vi har vært på befaring i området og har ingen bemerkninger til de foreslåtte hytteplasseringer.

Når det gjelder den foreslåtte renovasjonsordning vil vil foreslå at oppføring av søppelbod utestår foreløpig, og at søppel graves ned på egnede steder innen byggeområdet. Skulle forholdene endre seg slik at det blir behov for den ordning som er foreslått i planen, må grunneieren, når helseråd/bygningsråd forlanger det, være ansvarlig for at dette blir gjennomført og virker tilfredsstillende.

Forøvrig anbefales de reguleringsbestemmelser som er foreslått i planen.

VEGÅRSHEI KOMMUNE

Bygningsrådet MØTE I BYGNINGSRÅDET DEN 31.5. SAK 46/78 forts.

Forslag til VEDTAK:

Disposisjonsplan for gnr. 42 bnr. 3 godkjennes under følgende forutsetninger:

1. Planen må godkjennes av jordstyret, skogrådet, helserådet, friluftsnemda, vegsjefen og fylkesmannen.
2. Det må i henhold til bygningslovens § 65 kunne skaffes tilfredsstillende adgang til hygienisk betryggende og tildekkelig drikkevann.
3. Do eller vedbu må bygges i tilknytning til hytten. Do bygges som Multrom eller annet opplegg med tilsvarende virkning og tett kum.
4. Inntil videre kan søppel nedgraves på egnet sted på tomtene. Renovasjonsordning som foreslått i planen skal gjennomføres når helserådet/bygningsrådet forlanger det. Grunneieren er da ansvarlig for at ordningen gjennomføres.
5. Parkeringsplass ved Risbuundergangen må opparbeides i takt med hyttebyggingen.
6. Forøvrig vedtas de reguleringsbestemmelser som er foreslått i planen.

Bygningssjefens forslag
ble enstemmig vedtatt.

KOMMUNINGENØRKNTORET

den 116-78

Rett utskrift

E. Holten

Godkjent 1.11.78
VEGARSHEI KOMMUNE
Bygningsrådet
of.