

# HUNDSVATN HYTTEOMRÅDE

## REGULERINGSPLAN: KVERNÅSEN HYTTEFELT

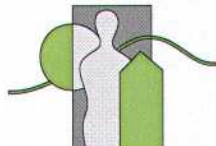
Gnr. 20, bnr. 2 og 7 m.fl. i  
GJERSTAD KOMMUNE

PLANFORSLAG

Datert 13.11.07

P.nr. 2063Rp

**Planen er utarbeidet av:**



**Plankontoret H. H. AS**  
Avd. Vegårshei  
E-post: [post@plankontoret.no](mailto:post@plankontoret.no)

## Innhold

• 1	<b>INNLEDNING</b>	3
• 2	<b>OVERORDNEDE PLANER OG FØRINGER</b>	3
2.1	<b>KOMMUNEPLANEN</b>	3
2.2	<b>EIENDOMSFORHOLD OG DELTAKELSE I PLANLEGGINGEN</b>	3
2.3	<b>INNSPILL TIL VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID</b>	3
• 3	<b>PLANBESKRIVELSE, VURDERINGER, KONSEKVENSER</b>	5
3.1	<b>PLANOMRÅDETS UTSTREKNING</b>	5
3.2	<b>OM UTFORMING AV PLANEN, VURDERINGER OG KONSEKVENSER</b>	6
3.2.1	Grunneiersamarbeid	6
3.2.2	Avgrensning av byggeområde	6
3.2.3	Plangrep	7
3.2.4	Veganlegg, parkering	8
3.2.5	Friluftsområder og grøntstruktur	9
3.2.6	Byggeområder, utforming av bygningen (byggeskikk) mm	10
3.2.7	Utomhusareal	11
3.2.8	Vann og avløp	11
3.2.9	Renovasjon	11
3.2.10	Strøm, TV, Breibånd (vann- og avløpsrør)	12
3.3	<b>NATURMILJØ</b>	12
3.3.1	Terreng og landskapshensyn, (eksponering – silhuett m.v. ) på den enkelte tomt - terrengtilpasning	13
3.4	<b>FRILUFTSLIV, REKREASJON</b>	13
3.5	<b>TRADISJONELT LANDBRUK</b>	13
3.6	<b>FORHOLDET TIL BARN OG UNGES INTERESSER, FORSKING OG UNDERVISNING</b>	14
3.7	<b>MILJØ OG FOLKEHELSE</b>	14
3.8	<b>SAMFUNNSTRYGGHET OG BEREDSKAP, ROS - ANALYSE</b>	14
3.8.1	Naturgitte og menneskeskapte risikoforhold - endret som følge av utbygging?	14
3.8.2	Naturbetinget fare (ras, masseutglidning, flom, radon)	14
3.8.3	Helse (pleie og omsorg)	15
3.8.4	Beredskap og trygghet	15
3.8.5	Brann	15
3.8.6	Risiko og sårbarhet	15

## Vedlegg:

- **REGULERINGSPLAN FOR DEL AV GNR 20 BNR 2 OG 7  
HUNDSVATN, GJERSTAD KOMMUNE, DATERT 13.11.07**
- **REGULERINGSBESTEMMELSER, DATERT 13.11.07**
- **UTSLIPSSØKNAD, TVEITEN AS, DATERT 02.10.07**

## 1 Innledning

På oppdrag fra Lars Otto Haugen og Knut Hartveit, og under henvisning til varsel om oppstart av planarbeid datert 03.01.07, blir det med dette utarbeidet reguleringsplan for del av gnr. 20 bnr. 2 og 7 ved Hundsvatn i Gjerstad kommune. Planen berører også eiendommene med gnr. 10, bnr. 1, gnr. 10 bnr. 1 fnr. 3, gnr. 19, bnr. 2 og 4 (fremføring av felles veg).

Hyttene planlegges med høy sanitær standard. Det vil bli ført strøm frem til området. Det ligger godt til rette for å føre fram veg til hver hytte, samt etablere parkering på tomtene. Det er adkomst til området fra Rv. 418 i Egddalen (Gjerstad) og Rv. 415 ved Moland (Vegårshei) - over Prestveien (kommunal veg mellom Gjerstad og Vegårshei). Derfra langs privat felles skogsbilvei til Lyngstøl.

Ingeniørfirmaet Tveiten AS i Seljord, v/Olav Lind, har utarbeidet plan for vannforsyning og avløp i området.

## 2 Overordnede planer og føringer

### 2.1 Kommuneplanen

I kommuneplanen er området avsatt til fremtidig byggeområde fritidsbebyggelse og LNF-område. Området er tidligere uregulert, men grenser opp til og er en del av ett stort planlagt hytteområde rundt Hundsvatn og Egdetjern. Kommuneplanen krever at det utarbeides reguleringsplan for området.

### 2.2 Eiendomsforhold og deltakelse i planleggingen

7 grunneiere rundt Hundsvatn og vestre del av Egdetjern spilte inn og har fått sine arealer rundt vannene lagt ut til fremtidige hytteområder i kommuneplanen. På lang sikt regner en med at det vil bli en betydelig utbygging i dette området. Det er ett satsningsområde for Gjerstad kommune. Det har blitt tatt initiativ til grunneiersamarbeid med tanke på videre planlegging av området. Grunneiere fikk invitasjon til å være med i oppstartsfasen av planarbeidet. Det ble holdt felles informasjonsmøte i oppstartsfasen der grunneierne, kommunen og fylkesmannens landbruksavdeling også deltok. Pr i dag er 2 av grunneierne aktive når det gjelder videre detaljplanlegging, og med i dette planforslaget. Når det nå utarbeides reguleringsplan for den første delen av dette området, er det viktig at reguleringsplanen sees i sammenheng med de andre planlagte utbyggingsområdene som grenser inntil. Særlig er det viktig at veier og grønkorrider kan forlenges videre inn i de andre områdene. Det er også viktig at veiene får riktig standard.

### 2.3 Innspill til varsel om oppstart av planarbeid

Det er kommet inn 7 merknader til varselet. Disse ligger vedlagt.

#### *Aust Agder Fylkeskommune, arealplan 29.01.07*

Arealplanseksjonen råder sterkt til å ta med hele området som er satt av til byggeområde for hytter ved Hundsvatn. Det virker uheldig planmessig, arealmessig og

samfunnsøkonomisk å ta ut deler av området basert på eiendomsgrenser. Ber kommunen om å følge opp dette med å legge til rette for at det blir tatt et helskapelig plangrep uavhengig av eiendomsgrenser hvor en følger planavgrensningen satt i kommuneplanen.

Viktige hensyn i detaljplanleggingen: Tilgang til vann, grønstruktur internt i hyttefeltet. Reguleringsplanen må trygge aktiv bruk av natur og naturopplevelser knyttet til vannet og til naturområdene rundt hytteområdet. Strandsona må ivaretas. Det må avsettes ei kantsone til vassdrag og byggegrense til vann. Landskapskarakteren må ivaretas i størst mulig grad og en helskapelig infrastruktur må vektlegges.

Kulturminneseksjonen opplyser i innspillet at arkeologiske undersøkelser må gjennomføres. Dette ble gjennomført 9. og 10. mai 2007. Rapporten fra utgravningene var ferdig 22.05.07. Rapporten er vedlagt dette dokument. Det ble funnet en steinalderboplass innenfor planområdet, denne er automatisk fredet. Det ble også funnet en kullmile i området. Kullmila er et nyere tids kulturminne og er dermed ikke fredet etter kulturminneloven. Men begge funnene reguleres til spesialområde bevaring i reguleringsplanen.

#### ***Statens Vegvesen, 29.01.07***

Har ingen vesentlige merknader til at området tas opp til regulering.

#### ***NVE, 31.01.07***

Ved plassering av bygningene i terrenget bør det tas hensyn til vassdragslementene. anbefaler at området langs vassdragene reguleres til friluftsområde eller lignende. anbefaler bruk av bruer fremfor kulverter ved kryssing av vannveier. NVE mener at bekker i prinsippet bør være åpne. Bekkedragene skaper variasjon i landskapet og mange planeter og dyr er knyttet til bekkedragene. Åpne bekker er også mindre ømfintlige for flomskader.

#### ***Fylkesmannen i Aust Agder, 14.03.07***

Miljøvernavdelingen:

Forutsetter at området avsatt til LNF i kommuneplanen blir regulert til et grønt formål, fortrinnsvis til spesialområde, friluftsområde. Videre må det reguleres inn et grønt belte langs strandsonen til Hundsvatn. Viktig at allmennhetens ferdsels- og friluftinteresser i og gjennom området blir ivaretatt. Dette gjelder særlig i forhold til stisystemet fra Lyngstøl og Hundsvassdalen til Vestøl, men også i forhold til nærområdene omkring Hundsvatn. Forutsetter at kommuneplanens byggegrense på 50 meter til vann og vassdrag i utgangspunktet legges til grunn. Ny bebyggelse bør ligge i god avstand fra turløypene slik at det blir attraktivt for allmennheten å ferdes gjennom området. Det er viktig å ivareta landskapshensyn i reguleringsplanen. En bør derfor plassere ny bebyggelse slik at en unngår bla silhuettvirkning. Videre bør en få til en helhetlig grønstruktur innefor planområdet.

Landbruksavdelingen:

Planområdet med tilgrensende arealer er for en stor andel produktive skogarealer i aktiv drift. Det er gjennom de siste 10 årene investert betydelig både privat og offentlig kapital i utbygginga av en hensiktsmessig infrastruktur for rasjonell og effektiv skogsdrift i dette området. I den videre planlegging av det skisserte utbyggingsområdet må det legges opp til veiløsninger og leveringsforhold som er forenlig med skogbruksnæringens behov og interesser. Det være seg valg av veistandard og

veiløsninger som gir optimal veidekning for området uavhengig av eiendomsgrenser og løsninger som ikke stenger for rasjonell drift innenfor omkringliggende arealer. De privatrettslige sider i forhold til veiretter for hytter må også avklares med den etablerte Lyngstølveien veiforening.

Beredskapsmessige innspill:

Det må gjennomføres ROS-analyser for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig.

**Johannes Ulltveit Moe, 08.01.07**

Ber om at videre reguleringsarbeid for odelseiendommen med bnr. 7 blir stilt i bero til saken om odelsløsning er endelig avgjort.

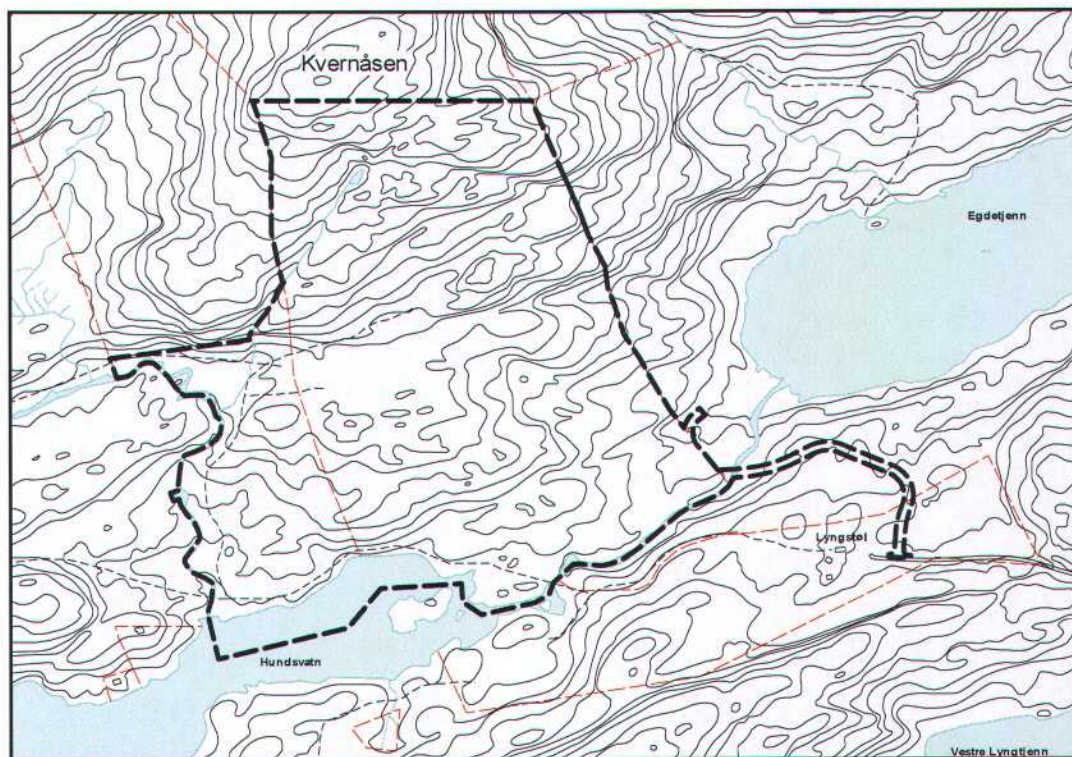
**Harald Melås, Per Mæsel, Olav Fjærbu, 29.01.07**

Ønsker at videre planlegging skal bero til den fremtidige eier er på plass. Er isolert sett positive til planleggingen, men ønsker ikke å være med så lenge odelsaken ikke er avgjort.

### 3 Planbeskrivelse, vurderinger, konsekvenser

#### 3.1 Planområdets utstrekning

Planområdet ligger i en sørvendt li på nordsiden av Hundsvatn. Det er ca 270 daa stort – alt inklusive. Terrenget stiger fra ca 210 moh til 300 moh innenfor planområdet. Terrenget veksler mellom brattlendt terreng, koller og platå til flate parti med glissen furuskog eller myrer. Hovedvegen inn i området vil være hovedveg til planlagte utbyggingsområder både øst og vest for dette området.



Kartutsnitt: Planområdet (ca 270 daa) er vist med svart stiplet strek.

## 3.2 Om utforming av planen, vurderinger og konsekvenser

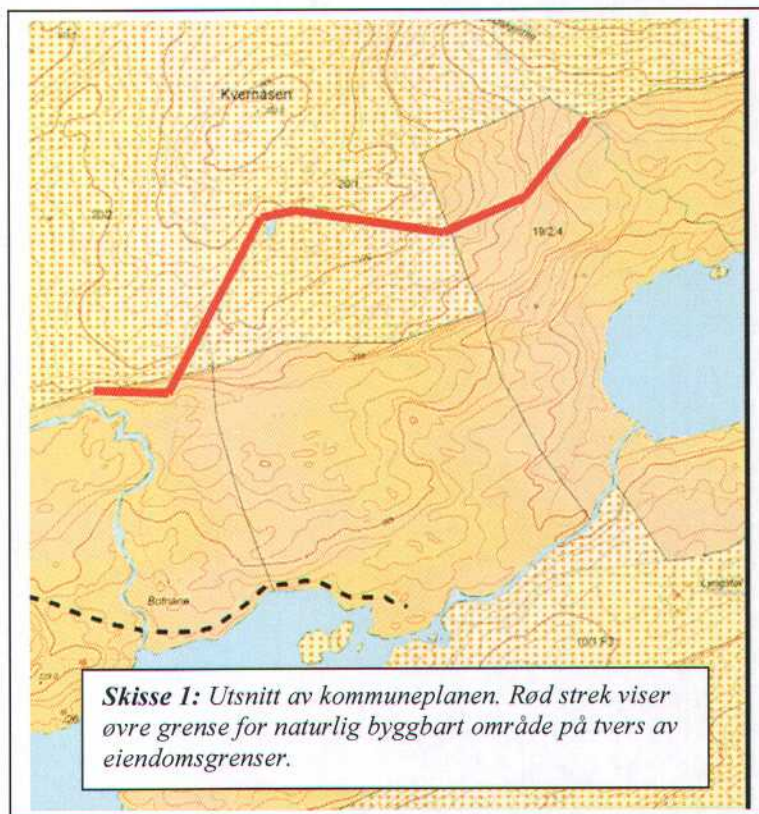
### 3.2.1 Grunneiersamarbeid

Som nevnt i kapitlet om eiendomsforhold er det tatt initiativ til grunneiersamarbeid. Alle er invitert til å være med i denne planprosessen, men det er kun to som vil være med. De øvrige grunneierne er positive til planer om hyttebygging, men da en av eiendommene det her lages plan for (20/7) er del av en pågående odelsløsningssak, ønsker ikke de andre grunneierne å være med i planleggingen før det eventuelt er klart hvem som i fremtiden vil være eieren av 20/7. Plan- og bygningsloven er forfattet slik at den ikke tar hensyn til privatrettslige forhold. Arealbruk på fast eiendom kan reguleres uavhengig av hvem det er som er grunneier. Det er arealbruken man skal ta stilling til – ikke eierforhold. I dette tilfellet er foreslått arealbruk i tråd med intensjonene i kommuneplanen.

Planlegger har lang erfaring med planlegging av hytteområder. Vi kjenner de behov og interesser som melder seg for samordning av arealbruk over administrative plangrenser. I dette tilfellet kan dette dreie seg om Markedsmessig vinkling (bruk av merkevarenavn, for eksempel "Hundsvatn"), Infrastrukturtiltak (vei, vann, avløp, strøm med mer), Grønnstruktur (kontinuitet i grøntdrag, bevaring av vegetasjon, turstier), osv. Det er ikke avgjørende for planlegger at alle parter er med i planarbeidet for å oppnå ett godt resultat. Det kan ikke være slik at de som ikke vil være med fra starten av, skal kunne blokkere eller holde igjen de som nå vil i gang med å utvikle sine eiendommer. Plan- og bygningsloven sikrer partene som ikke er med flere muligheter for medvirkning og innsyn i den videre planprosessen.

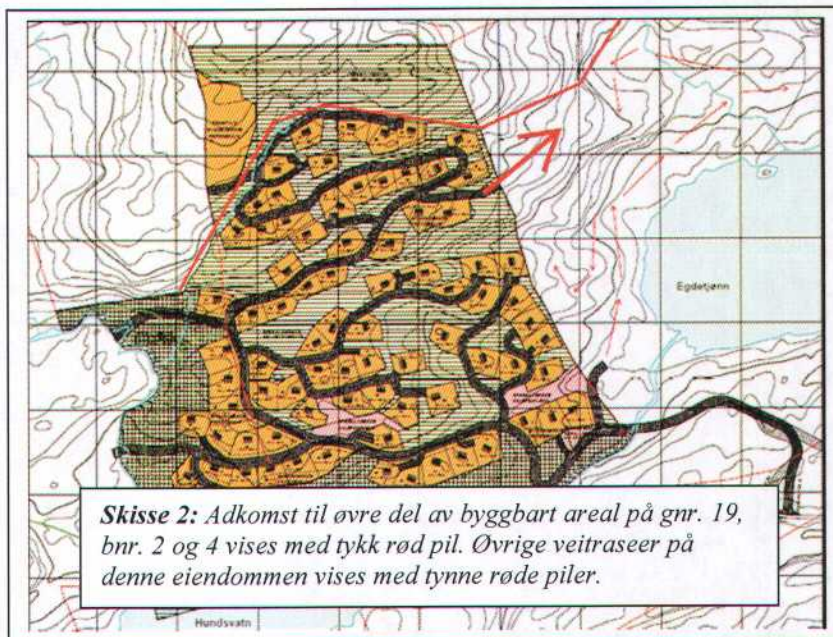
### 3.2.2 Avgrensning av byggeområde

Planlegger tilrår å utvide planområdet for å oppnå en mer hensiktsmessig utbygging på tvers av eiendomsgrensene. Etter befaringer og feltarbeid er utbyggingsområdet utvidet nordover på eiendommen gnr. 20, bnr. 7. Dette er ikke i samsvar med avgrensningen av arealbruken i kommuneplanen, da området her er lagt ut til LNF-område. Planlegger mener at ny avgrensning ikke bryter med **intensjonene** i arealdisponeringen i kommuneplanen. Dette har ikke kommunen sagt seg uenig i heller i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid. Utvidelsesområdet henger sammen med byggeområdet i øst på en gjensidig naturlig måte slik at byggbart terreng sør for den røde streken på skisse 1 nås.



Regulert byggeområde nord for den røde streken på gnr. 19, bnr. 2 og 4, klarer man ikke utløse med veg og samtidig bebygge dersom man skal tilfredstille kravene til fornuftig stigning på veier.

Utvidelsesområdet er egnet til utbygging, og innebærer ikke regionale eller lokale konflikter med annen arealbruk eller hensyn det er viktig å ta vare på, for eksempel forhold som kan ha betydning for oppfattelsen av landskapet, rekreasjonsmuligheter (turveger), dyreliv, vegetasjonssammensetning (bilde), klima, miljø eller biologisk mangfold.



Utvidelsen medfører at naboen i øst (Harald Melås gnr. 19, bnr. 2 og 4) får enklere og mer effektiv adkomst til sine brattlendte og langstrakte utbyggingsområder fra vegsystemet i planområdet her. Ellers vil mye av gnr. 19, bnr 2 og 4 sitt utbyggingsområde gå med til vegareal pga mange svinger og høyt antall løpemeter vei, når mange høydemeter skal forseres.

Det er også vist ett mulig fremtidig utvidelsesområde nordvest i planområdet. Dette henger ikke naturlig sammen med noe annet utlagt utbyggingsområde i kommuneplanen, og må derfor eventuelt sees i sammenheng med en fremtidig utvidelse av regulering av eiendommen 20/2 i vest. Planlegger har vurdert i marka mulige felles adkomstveger og byggeområder på tvers av eiendomsgrensen i vest. Det ligger godt til rette for dette. Den sørligste delen bør holdes fri for bebyggelse – da dette vil kunne bli ett lokalt viktig utsiktspunkt over Hundsvatn og turmål i forbindelse med nærrekreasjon. Vegsystemet i planen her vil øke tilgjengeligheten til dette utsiktspunktet.

### 3.2.3 Plangrep

Området er planlagt med utgangspunkt i helhetlige perspektiver. Arealbruken vist med detaljer som tomteplassing, tilkomstveier, grønstruktur, turveier, bevaring av kulturminne og vegetasjon, badeplass, båtplass og avløp/infiltrasjonsområde. Vegene er stukket i marka på en slik måte at den følger terrenget naturlig uten skjemmende inngrep. Arbeide med stikking av veger er utført av veiplanlegger Olav Hardeberg. Det er han som har planlagt Lyngstølveien og traktorvegen ned til Egdetjønn også. Infrastrukturen er lagt opp slik at den videreføres og være til glede for naboutbyggingsområdene i øst og vest.



Det er engasjert ekstern konsulent til å forestå utarbeidelse av plan for vannforsyning og avløpsanlegg. Anleggene er plassert innenfor plangrensen, og har kapasitet til å fremtidig utbygging på naboeiendommer.

Arealplanlegger Erling I. Aas har stukket i marka i alt 81 tomter. Det er planlagt veg fram til alle tomtene. Tomtene er plassert på naturlige platå i terrenget – langs med vegene, eller på en slik måte at tomta lar seg opparbeide uten at dette trenger medføre skjemmende inngrep. Bestemmelsene styrer realbruken på den enkelte tomta i forhold til tomtas beskaffenhet. Det er en eller flere innkjøringsmuligheter til hver tomt – avhengig av åssen man vil organisere bebyggelsen på tomta.

For å ivareta allmennhetens ferdsels- og friluftsinnteresser i og gjennom området er det avsatt grøntbelte langs vassdrag, med pålegg om bevaring av vegetasjon, og avsatt grøntområder og –korridorer i/mellom utbyggingsområdene. Planlagt bebyggelse er plassert på en slik måte at den ikke vil forringe turløyper i området.

Kommuneplanens byggegrense på 50 meter til vann er overholdt i planen. Tilgangen til vann og bekker er opprettholdt. Kryssing av elva mellom Hundsvatn og Egdetjønn skal skje på bro med brokar plassert på kolle i terrenget (sør for dagens "flombro"). Det oppstår dermed ikke inngrep i elvestrengen.

Nedenfor følger en nærmere beskrivelse og vurdering av ulike tema og arealbruksformål.

### 3.2.4 Veganlegg, parkering

I kommuneplanen er adkomsten til området forutsatt fra Prestevegen via Lyngstølvegen. Samtlige grunneierne med utbyggingsinteresser er medeiere i Lyngstølvegen. Vegene ble rustet opp ved at det ble krevd jordskifte. Vedtektene jordskifte utarbeidet regulerer hvordan veilaget skal forholde seg til innkjøp, vedlikehold osv. for fremtidige hyttefelt som får adkomst via vegene. Se utklipp fra vedtektene nedenfor.

Medlemmer i veiforeningen som i ettertid selger /bygser bort hyttetomt eller selv bygger hytte for salg/bortleie, plikter å betale en særskilt tilknytningsavgift for at hytteeierne/brukerne skal få benytte veien.

Sammen med en fast årsavgift gir tilknytningsavgiften hytteeierne/brukerne bruksrett til veien for seg og sine husstandsmedlemmer.

Tilknytnings- og årsavgift for nye hytter fastsettes av årsmøtet. Det synes rimelig at tilknytningsavgiften ligger i området mellom Kr. 10000 og Kr. 15000. Avgifter som innbetales til veiforeningen brukes til vedlikehold eller utbetales medlemmene etter andel i veien.

Jordskiftet forutsatte videre at det ble bygd felles traktorveg fra enden av Lyngstølvegen og frem til eiendommene på nordsiden av Hundsvatn og Egdetjønn. Dette er utført. Gnr. 20, bnr. 7 er medeier i denne traktorvegen.

Adkomst til området er med dette sikret og ivaretatt.

Alle veganlegg er som nevnt tidligere fremkommet ved grundig befaring og stikking i marka av veiplanlegger Olav Hardeberg. Punkt i senterline vei er innmålt av landmåler (Geomatikk AS) som grunnlag for konstruksjon av veier og plandata.

Veiene er stukket på en slik måte i terrenget at de gir minst mulig negativ virkning på terreng og landskapsbilde. Terrengformasjoner er brukt aktivt til framføring og skjuling av vegtraseen. Hovedsakelig vil veganlegget bli liggende som lave fyllingsveier i terrenget, eller ved kombinasjon av skjæring og fylling i overgang mellom flatt (evt. myr) og skrånende terreng.

Veiene er regulert med en bredde på plankartet som samsvarer med forventet trafikkbelastning, og slik at de samtidig kan benyttes av gående. Vegbredder og plassering går fram av påførte mål på plankartet/juridisk bindende linjer. Hovedveien frem til tomt 53/54 skal bygges som skogsbilvei klasse III.

Veier er stukket slik at de i hovedregelen ikke har større stigning enn 10 %, men det kan forekomme mindre avvik på adkomst til enkelthytter (+1-3%).

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser til hver hytte – 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. Det er heller ikke avsatt parkering for allmennheten. Slike plasser bør evt. lokaliseres til området rundt Lyngstøl eller lengre inn i fremtidige utbyggingsområder, eller der det finnes områder med spesiell interesse for allmennheten, for eksempel ved et godt egnet sted for allmenn tilgjengelig badeplass.

### **3.2.5 Friluftsområder og grøntstruktur**

Innenfor planområdet er det ikke (spesielle) regionale eller nasjonale grøntområder med verdi for opplevelse av landskap, klima eller sårbare vegetasjonssamfunn. Av lokal verdi er særlig grøntsonen langs vassdrag og turstien i området viktig. Disse er ivaretatt i planen, ved at det er satt av grønbelter langs vassdrag og krved bevaring av vegetasjonen. Videre at det er lagt inn sammenhengende grønkorridorer mellom utbyggingsområdene i planområdet. Slik den sørvendte lia fremstår i dag, er den tett bevokst med trær og annen vegetasjon i alle sjikt. Lia fremstår ikke som noe naturlig utfartssted. Ved utbygging vil det tynnes i vegetasjonen, og grønkorridorer og veier vil gjøre området mer fremkommelig.

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

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

### **3.2.6 Byggeområder, utforming av bygningen (byggeskikk) mm**

Reguleringsplanen åpner for at det kan bebygges inntil 81 hytter - fra inntil 126 - 186 m<sup>2</sup> (BYA) pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser – fordelt på to bygg (primær og sekundærbygg), unntatt tomtene 17, 19-22, 25, 56 og 68 der det kun kan bygges 1 bygg på tomte - primærbygg). Det fremgår av detaljerte bestemmelser hvilken utnyttelsesgrad det er pr tomt.

Hytter har tradisjonelt saltak, med takvinkel mellom 20 og 34 grader. Takvinkel og takutstikk har regionale variasjoner.

I bestemmelsene er det satt møne- og gesimshøyder for bevisst å signalisere at bygg skal oppføres i enten 1 eller 2 etasjer.

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

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

#### Volum, dimensjoner og materialbruk

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

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

Materialbruken bør tilpasses naturen den blir benyttet i. Planlegger er av den oppfatning at en bør benytte naturmateriale tre, stein og torv der dette er mulig. Disse forholdene er innarbeidet i bestemmelsene til planen.

#### Fargevalg

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

#### Taktekking og terrasser

Valg av taktekking er særlig viktig for hytta sitt utseende og fjernvirkning. Takmateriale bør være torv, bord eller av materiale som gir ei mørk og matt overflate, se bestemmelsene.

Det er tillatt med brudd i takflata, men på tomter med mønehøyde 5,5 meter og gesimshøyde 3,5 meter har en tenkt at det ikke skal bygges kvist, takoppløft eller ramloft/tversoverloft. Dette er noe som kan tillates på tomter med mønehøyde 7,0 meter og gesimshøyde 5,5 meter.

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

### **3.2.7 Utomhusareal**

I bestemmelsene til planen er det stilt krav til at 25 % av tomtearealet skal være naturtomt – uten inngrep. Dette av hensyn til landskapet og opplevelsen av dette. Store opparbeidete plener vil virke som et fremmedelement. Videre er det stilt krav om at bygninger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulig avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering, byggegrunn og utomhusareal.

Maksimal fylling- eller skjæringshøyde for opparbeidelse av utomhusareal eller parkering er 1 meter, unntatt der bygningen dekker inngrepet i terrenget. Bestemmelsen gjelder ikke opparbeidelse/planering av nødvendig byggegrop/fylling for selve bygningsmassen. På flate tomter legger en til grunn at det bare skal gjennomføres minimal oppfylling av tomt for planering av byggegrunn. På tomter med fall skal ikke byggegrunnen framkomme med ensidig oppfylling av tomt. Det bør minimum benyttes en kombinasjon av skjæring og fylling, og gjerne med vekt på skjæring dersom bygning kan dekke inngrepet. På denne måten oppnår en best tilpasning av byggverk til terrenget.

Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles seinest samtidig med at byggegropa blir klargjort. Dette for å unngå kjøreskader på terreng.

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

### **3.2.8 Vann og avløp**

Beskrivelse av vannforsyning og avløpssystemet (utslippssøknad) finnes i vedlagte utslippssøknad, datert 02.10.07, utarbeidet av Tveiten AS i Seljord. Denne er nå ute på høring med frist for uttale/merkander 5. desember 2007. Utslippssøknaden gjelder for inntil 100 hytteenheter, men det er kapasitet til å bygge ut anlegget ytterligere, slik at andre utbyggere kan kople seg på. I planområdet her er det i alt 81 hytter.

Vann er forutsatt hentet fra borebrønner.

### **3.2.9 Renovasjon**

Det vil bli ført opp avfallsbu i innfallsporten til utbyggingsområdet. Denne skal bygges og plasseres i samsvar med renovasjonsselskapet. Det vil være mulig for andre utbyggere å kjøpe seg inn i denne slik at den kan benyttes i fellesskap.

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

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

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

Strøm er tenkt ført frem til området ved oppgradering av linjen til Lyngsøl, og videreføring til planområdet. Det vil da være mulig for andre utbyggere å kople seg til strømforsyningsanlegget.

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

### **3.3 Naturmiljø**

Terrenget stiger jevnt fra elva og Hundsvatn (210 moh), og opp i lia på 300 moh. Terrenget stiger ytterligere ovenfor/nord for planområdet. Området er trebevokst med furu og løvtrær. Har ellers heiepreg med lyng, gress og mose av ulike slag. Rundt om kring i planområdet er det fjellband/rabber og avsatser i terrenget, med og uten løsmasser over. Fjellknausene deles opp av myrrenner. Disse formasjonene er brukt aktivt for å avgrense og skille utbyggingsområdene.

I forbindelse med arbeidet med å detaljstikke veier og hytter i marka er det ikke registrert sjeldne eller truede vegetasjonstyper, naturtyper innenfor planområdet. Det er heller ikke registrert berggrunnsgeologiske eller kvartærgeologiske verneverdige forekomster, eller vanskelig utbyggbare områder i planområdet.

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

Det er registrert ei kullmile og en steinalderboplass ved Hundsvatn. Områdene er regulert til spesialområde bevaring av kulturminner. Videre er det rester langs elveløpet etter fløting – fløtningsmurer. Disse er ikke målt inn eller regulert spesielt til bevaring. Valg av reguleringsformål (spesialområde friluftsområde, og bevaring av vegetasjon), anses som tilstrekkelig for å ivareta interessene knyttet til fløtingen..

### **3.3.1 Terreng og landskapshensyn, (eksponering – silhuett m.v. ) på den enkelte tomt - terrengtilpasning**

Planområdet ligger som nevnt tidligere i et skrånende terreng, bestående av myrdrag, fjellknauser, skogområder, bekker, vann m.m. Disse elementene er med på å danne landskapsrom. Det primære landskapsrommet finnes ved Hundsvann, der planområdet danner nordveggen i dette landskapsrommet. Sekundære landskapsrom dannes flere steder, i naturlige rom/holer i terrenget, for eksempel ved badeplassen, åpninger i vegetasjonen og rundt myrer. Ved nærmere avgrensing av byggeområdene er det tatt hensyn til landskapsmessige forhold. Valg av utbyggingsområder gir ulike utfordringer for terrengtilpasning. Planlegginga her er utført med tanke på at en skal unngå høye grunnmurer eller påler, store skjæringer og fyllinger, og store inngrep og skader på vegetasjon. I tillegg til grundig markarbeid, er disse forholdene tatt vare på ved utforming av bestemmelsene til planen. For at kommunen lett skal kunne ta stilling til en søknad om tiltak, bør det alltid utarbeides en skikkelig dokumentasjon i form av en situasjonsplan, der det og går fram skråningsutslag for byggetomt, veg og parkeringsanlegg, i tillegg til selve bygningsmassen.

Ingen tomter ligger i silhuett. Viktige element for primære og sekundære landskapsrom er tatt vare på. Noen tomter ligger på toppen av lokale koller, men disse er så godt trekt tilbake på plata, er omgitt av vegetasjon og har god ryggdekning i bakenforliggende terreng, at en ikke vil oppleve bygninger som utilbørlig eksponert.

### **3.4 Friluftsliv, rekreasjon**

Området har ingen verdi som regionalt friluftsområde, men lokal verdi som jakt og rekreasjonsområde. Særlig området rundt og nært inntil Hundsvatn. Ellers har de øverste partiene (lengst nord i planområdet) dårlig tilgjengelighet, men lokal verdi for turgåere - med den fine utsikten, særlig fra Kvernåsen (332 m.o.h.) nord for tomt 79-81 og det avsatte fremtidige byggeområdet. Det er sti/dyretråkk fra tomt 78 og opp på Kvernåsen. Disse områdene er så langt de inngår i reguleringsplanen regulert til friluftsområder. Områdene langs vann/vassdrag er regulert til bevaring av vegetasjon i tillegg.

### **3.5 Tradisjonelt landbruk**

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

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

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

Etter vurdering av kubikkmasse, kostnader m.m vurderte jordskifteretten det sik at ressursene er så store i Lyngstølområdet at det var forsvarlig å bygge veien til Lyngstøl som skogsbilvei etter veiklasse III. Skogsbilveien inn i planområdet må bygges etter

samme standard, da veien kan utnyttes ved uttak av tømmer på naboeiendommer, samtidig som veien må tåle en betydelig hytteutbygging seinere. Leggeplasser for tømmer anses ikke nødvendig å regulere langs veiene i feltet. Med dagens driftsmetoder trekkes ikke lenger tømmeret ut til veien, men kjøres for det meste på lastbærere og legges på vegskuldrene/tilstøtende arealer. Hovedkryss ved tomt 1 og 32 er derfor utformet slik at de vil kunne fungere som vendehammerer for stor lastebil med henger. Det er og mulig å lage slik vendehammer mellom tomt 65 og 66.

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

Det er ikke planlagt særskilt tiltak for å fremme barn og unges interesser i planen, ut over tiltak som er hjemlet i planen (badeplass). Planen er ikke i konflikt med barn- og unges interesser, ei heller anliggender for forskning og undervisning.

### **3.7 Miljø og folkehelse**

En regner med at økt tilgjengelighet (planlagte veger) til heieområdene vil føre til økt bruk av planområdet som utgangspunkt for turer. Dersom dette fører til økt turaktivitet (og ikke bare endrer utgangspunktet for det samme tallet turer) vil dette bidra positivt til folkehelsa.

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

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

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

#### **3.8.1 Naturgitte og menneskeskapte risikoforhold - endret som følge av utbygging?**

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

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

Ved befaring i marka kan planlegger ikke se at det er fare for ras, masseutglidning, flom eller annen naturbetinget fare i området.

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

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

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

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

### **3.8.4 Beredskap og trygghet**

Kommunen har godkjent plan for kriseledelse.

### **3.8.5 Brann**

Gjerstad kommune har godkjent brannordning og brannplan. Kommunen har et samarbeid med Arendal brannvesen og nabokommunene, i tillegg til eget brannvesen.

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

### **3.8.6 Risiko og sårbarhet**

Gjerstad kommune har godkjent Beredskapsplan (f.eks. ved akutt forurensing). Kommunen har også et samarbeid med Arendal brannvesen og Politidistrikt vedrørende dette.



## Reguleringsbestemmelser

### Reguleringsplan for Kvernåsen Hyttefelt, gnr. 20, bnr. 2 og 7 m.fl. i Gjerstad kommune

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 13.11.07.

#### Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Det skal foreligge godkjent utsleppstillatelse og tekniske planer for vannforsyning og avløp, før utbygging på den enkelte tomta tar til.
2. Før det blir gitt byggetillatelse på tomtene skal det være opparbeidet område for og bygd tilstrekkelig dimensjonert avfalsbu. (Se plankartet).

#### Fellesføresegner

1. I forbindelse med private (interne) veianlegg er det stilt følgende krav til fri sikt (*Det var ikke hensiktsmessig å vise dette alle steder med linjer og tekst på plankartet*):
  - Kryss (veier med 15 hytteenheter eller mer) 10 x 50 meter.
  - Avkjøringer (veier med 5 – 14 hytteenheter) 4 x 50 meter.
  - Adkomst (1-4 hytteenheter) 4 x 30 meter.

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

#### 1.1. Fellesbestemmelser

- a) Alle bygg der mennesker tar varig opphold skal koples til felles vann- og avløpsanlegg.
- b) Synlig grunnmur, pilarer eller annen underbygning, skal utføres i betong eller naturstein. Overflate på betongmurer skal pusses, slammes eller forblendes med naturstein. Åpent rom mellom pilarer skal forblendes med treverk eller naturstein.
- c) Byggegrep, adkomst, parkering og utomhusareal skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige. Minimum 25 % av tomtearealet skal være uten synlige inngrep i marka.
- d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell (fylling eller skjæring) målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur. (Gjelder ikke byggegrop og adkomst.)
- e) Alle bygninger skal ha torvtak, tretak eller takstein med en mørkt og matt farge. Videre, fasade av treverk, laft eller naturstein. Dersom det blir benyttet treverk eller laft skal treverket behandles med middels til mørke jordfarger. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger på fritidsbolig.
- f) Hovedbygning skal ha møneretning parallelt med høydekurvene eller

fremherskende terrengformasjoner.

- g) Det er ikke tillatt å sett opp gjerde eller flaggstang på tomta.
- h) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.

## **1.2. Fritidsboliger, Tomt 1 – 81, og område avsatt til fremtidig utbygging**

- a) Før utbygging kan finne sted innenfor området avsatt til fremtidig utbygging, skal det utarbeides bebyggelsesplan for området – maksimalt 6 hyttetomter. Planen skal vise felles planløsning med naboeiendom. Utnyttelsen av de enkelte tomtene skal tilpasses den enkelte tomta med utnyttelsesgrad mellom maksimalt 126 og 156 m<sup>2</sup> BYA. Maksimal møne- og gesimshøyde er hhv. 5,5 og 3,5 meter. Ellers som punkt 9) og 10) nedenfor.
- b) Det er fastsett følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
  - 1) Hovedbygning skal plasseres slik at vedlagte x og y koordinat for den enkelte tomt i vedlagte koordinatliste kommer innefor bygningens grunnmur. For enkelte tomter er det også bestemt egen Z-verdi for nivå på planert tomt, jf koordinatliste datert 13.11.07.
  - 2) Maksimalt en (1) boenhet (primærbygg) og ett (1) sekundærbygg (garasje, vedbod, aneks) pr. tomt, unntatt tomt 17, 19-22, 25, 56 og 68 der det bare er lov å ha en (1) bygning pr. tomt (rimærbygg).
  - 3) Tomt 19-22 og 68, maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 126 m<sup>2</sup>.
  - 4) Tomt 17, 23-25, 56, 78, maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 136 m<sup>2</sup>.
  - 5) Tomt 9-14, 18, 6-27, 30-38, 41-47, 49-55, 57-67, 69-75, 79-81, maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 156 m<sup>2</sup>.
  - 6) Tomt 1-8, 15-16, 28-29, 39-40, 48, 76-77, maksimalt bebygd areal pr. tomt, inklusive 2 parkeringsplasser (BYA) = 186 m<sup>2</sup>.
  - 7) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter, unntatt tomtene 22, 26, 53, 58, 59, 68 og 78, der maksimal mønehøyde er 7,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
  - 8) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter, unntatt tomtene 22, 26, 53, 58, 59, 68 og 78, der maksimal gesimshøyde er 5,5 meter, målt fra gjennomsnittlig nytt planert terreng.
  - 9) Maksimal synlig grunnmurhøyde: 0,70 meter, unntatt bygg med kjeller/ underetasje der terrenget naturlig kan tilbakefylles på bygningens 3 av 4 vegger.
  - 10) Takvinkel: 20 - 26°.

## **1.5. Annet byggeområde**

### **Område for avfallsbu**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse:
  - 1) Maksimalt bebygd areal (BYA) = 150 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering.
  - 2) Maksimal mønehøgde: 5,5 meter.
  - 3) Maksimal gesimshøgde: 3,5 meter.

- 4) Takvinkel 20 - 26°.
- 5) Adkomst skal dimensjoneres for kjøretøygruppe "Liten lastebil".
- 6) Minimum 2 biloppstillingsplasser - på terreng.

## **Nr. 5 Fareområde (§25, 1. ledd nr. 5)**

### **5.1. Trafo**

*Ingen bestemmelser*

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

### **6.1. Friluftsområde på land og i vann, Badeplass**

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det om nødvendig graves ned ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer) og sette opp trafo-stasjon i friluftsområde. Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gagnar formålet friluftsliv og rekreasjon.
- c) Før tiltak settes iverk i strandsonen skal det godkjennes av kommunen og meldes til NVE.
- d) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **6.2. Privat småbåtanlegg**

- a) Området skal nyttes til privat felles småbåtanlegg med tilhørende anlegg.

*Søknadspliktige tiltak skal meldes kommunen.*

### **6.3. Kommunalteknisk anlegg - Avløpsanlegg.**

- a) Området skal nyttes til felles avløpsanlegg med tilhørende anlegg.

### **6.4. Bevaring av kulturminner**

*Ingen bestemmelser, automatisk fredede kulturminner jf. kulturminneloven.*

### **6.5. Bevaring av vegetasjon**

- a) Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innenfor hvert friluftsområde skal det settes igjen minimum 15 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.

### **6.6. Frisiktsone**

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

**VEDLEGG:**

- *KOORDINATLISTE DATERT 13.11.2007 MED BYGNINGSPUNKT (ANGITT PÅ PLANKARTET MED BYGNINGSSYMBOL PLASSERT MIDT OVER PUNKTET) SOM SKAL LIGGE INNENFOR GRUNNMUREN PÅ PRIMÆRBYGG, SAMT PLANERINGSHØYDE PÅ EN DEL TOMTER (Z-VERDI).*

Vegårshei den 13.11.2007  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

*Erling I. Th. Aas*  
**Erling I. Th. Aas**  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger

**SAKSHANDSAMING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA:**

Varsel om oppstart av planarbeid:	03.01.07
Behandlet første gang i det faste utvalget for plansaker. PI-sak 07/0xx,	dd.mm.07
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	dd.mm.07 – dd.mm.07
Behandlet andre gang i det faste utvalgt for plansaker. PI-sak 08/0xx,	dd.mm.08
Godkjent i kommunestyret, K-sak 08/0xx,	dd.mm.08

Gjerstad den .....

.....  
Ordfører

.....  
Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

---

---

---

## KOORDINATLISTE

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

Tomt, X- nr	Y- koordinat	Z- Koordinat	Z- Koordinat, Fot stikk	Planerings- høyde, Tomt	Merknad
<b>Kvernåsen Hyttefelt</b>					
1	95196,79	32891,44	239,72		
2	188,38	864,15	244,54		
3	184,44	828,44	246,86		
4	242,17	854,08	249,01		
5	250,76	817,59	252,16		
6	280,28	858,06	247,07		
7	299,65	838,93	250,00		
8	258,42	778,24	259,20		
9	284,57	733,77	265,02		
10	327,25	817,00	262,58		
11	373,30	817,37	267,95		
12	151,03	783,39	259,98	259,00	
13	146,04	753,91	261,00	260,00	
14	139,31	721,95	264,51		
15	118,66	691,40	257,21		
16	123,73	660,28	254,69	256,20	
17	163,79	662,56	271,13	269,00	
18	147,44	584,83	267,81		
19	140,45	548,01	272,13		
20	131,73	515,01	271,19		
21	127,15	485,85	267,50		
22	132,70	446,94	265,38		Tomta bebygges i 2 etasjer, og planeres i to nivå.
23	123,18	413,90	261,91		
24	084,34	424,98	258,68		
25	089,67	456,15	264,32		
26	187,03	417,65	268,80		
27	167,78	448,72	269,96		
28	163,11	487,64	270,00		
29	170,44	523,27	272,49		
30	202,73	469,44	276,74		
31	234,25	463,92	285,01		
32	269,05	462,25	281,15		
33	221,62	507,19	287,36		
34	250,88	506,22	285,60		
35	224,51	547,73	283,34		
36	197,48	562,85	281,14		

37	213,14	611,92	281,83		
38	225,42	653,19	275,86		
39	205,60	679,51	272,50		
40	216,19	720,67	272,52		
41	251,81	678,97	275,67		
42	244,90	576,82	286,23		
43	242,52	608,81	283,68	284,70	
44	254,32	634,04	284,30	285,30	
45	276,61	574,15	285,14		
46	294,10	594,87	283,56		
47	298,15	636,23	284,14		
48	345,27	658,98	281,52		
49	358,23	708,42	284,92	284,00	
50	338,27	737,54	278,80		
51	335,09	777,67	271,30		
52	368,81	776,50	277,09		
53	329,13	450,78	288,47		
54	310,27	494,70	283,42		
55	319,34	530,89	282,97		
56	343,90	564,00	288,79		
57	357,48	591,54	286,68		
58	361,10	538,53	293,54		
59	394,86	611,76	291,73	293,25	
60	392,79	664,18	300,66		
61	438,68	602,40	307,34		
62	404,81	561,84	302,82		
63	430,50	700,84	303,38		
64	428,98	736,65	296,92		
65	476,35	760,82	301,18		
66	516,42	750,38	307,64		
67	483,25	722,12	308,45	305,50	
68	481,52	684,14	309,76		Tomta bebygges i 2 etasjer, og planeres i to nivå.
69	471,47	655,78	309,19		
70	465,39	624,89	310,52		
71	424,55	535,46	313,74		
72	415,37	505,84	316,28		
73	414,19	475,83	314,34	315,60	
74	444,05	499,94	322,51		
75	452,57	524,72	318,22		
76	495,25	587,56	325,15		
77	481,67	524,50	332,55		
78	525,58	561,64	332,44		
79	531,65	617,02	332,55		Tomta bør fylles opp noe
80	524,40	658,62	324,87		Tomta bør terrengbearbeides – skytes opp og planeres.
81	526,63	691,33	321,88		

Vegårshei 13.11.2007

For Plankontoret H. H. AS

*Erling I. Th. Aas*

Erling I. Th. Aas  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger