

Disposisjonsplan  
for hyttefelt ved Steinsvatn  
på gr.nr. 21 br.nr. 7, Haugen  
Gjerstad

Eier: Anna Haugen  
4980 Gjerstad

1. Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensning.

Planområdet ligger på nordsiden av Steinsvatn i Gjerstad kommune. Høyden over havet er ca. 300 m. Avstand til Sundebru på E18 er ca. 20 km.

Størrelsen på eiendommen Haugen gr.nr. 21 br.nr. 7 er totalt ca. 400 da. Planområdet dekker et areal på ca. 200 da og som dekker hele teigen som ligger ved Steinsvatn.

Planområdet grenser i nord mot gr.nr. 21 br.nr. 12 eier Ola Morka og gr.nr. 22 gr.nr. 5 eier Ansgar Løyte. I vest mot gr.nr. 22 gr.nr. 9 eier Jon Mæsel. I syd mot Steinsvatn, mens det i øst grenser til gr.nr. 21 br.nr. 2 eier Karl Haugen og br.nr. 21 br.nr. 1 og 4 eier Ruth Haugen. Forøvrig fremgår den geografiske beliggenhet og planområdets avgrensning av kart i målestokk 1:50 000 og målestokk 1:5 000.

2. Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i en sydvestvendt solrik skogsli med meget vakker utsikt over Steinsvatn. Trevegetasjonen er furuskog på 5 (4) bonitet. Bunnvegetasjonen er forskjellige lyngarter, blåbær- og tyttebærlyng. Løsmassene er forholdsvis tykke, særlig ned mot tjernet. Opprinnelsen er bunnmorene med forskjellig mekanisk sammensetning.

Attraksjonene ved planområdet er dets nære tilknytning til Steinsvatn og omkringliggende skogområder.

3. Disponering av planområdet.

Det er ikke utarbeidet noen oversiktsplan (soneplan) for områdene rundt Steinsvatn, men nærværende plan forutsettes å kunne innpasses i en eventuell framtidig oversiktsplan.

Nåværende disponering av planområdet er skogbruk. Byggeområdet er planlagt på lav skogbonitet og vil derfor få liten innflytelse på skogproduksjonen, men den vil kunne styrke næringsgrunnlaget på eiendommen.

4. Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og utstukket i marka 8 hyttetomter. Tomtene er søkt lagt slik i terrenget at bebyggelsen ikke skal dominere landskapsbildet unødige, samtidig som det er tatt hensyn til at plasseringen ikke unødige skal sjenere nabotomtene.

Med sikte på å kunne oppnå en best mulig helhetsvirkning av en fremtidig utbygging er det meget viktig at hyttenes størrelse, form og farge blir utført slik at helhetsbildet blir best mulig. Før bygging av hyttene må det søkes om byggetillatelse for hver enkelt hytte.

Hver tomt er markert med en trepåle, og det forutsettes at hyttene plasseres slik på tomtene at den utsatte trepåle faller innenfor grunnmuren. De enkelte tomters nummer er malt med rød farge på fjell eller jordfast stein på eller i nærheten av tomta og i tabellen nedenfor er oppgitt hvordan nummeret er plassert, samt avstand og retning til pålen. I tillegg er også møneretning som hyttene skal innrettes etter, ført opp.

Tomt nr.	Tomtens nr. avmerket på	Retn. fra malt nr. til pålen gr.	Avstand m	Møneretning på hytta gr.
1	Fjell	200	4	150 - 350
2	"	300	10	50 - 250
3	"	360	9	150 - 350
4	"	220	6	150 - 350
5	Stein	100	8	150 - 350
6	Fjell	290	10	50 - 250
7	"	200	7	50 - 250
8	Stein	130	14	50 - 250

5. Veier - stier - parkering.

Adkomst til området er etter fylkesvei 3. Ved denne er det planlagt en avkjørsel med en parkeringsplass. Herfra er det skissert en sti over egen eiendom fram til byggeområdet. Parkeringsplassen bør være ca. 40 m<sup>2</sup> pr. hytte. Ellers er det en alternativ adkomst hvor det fra fylkesveien tar av en privat skogsbilvei fram til sydsiden av Steinsvatn. Herfra må det da brukes båt over Steinsvatn fram til byggeområdet. Før denne adkomstmulighet blir brukt, må det foreligge avtale mellom eier av denne plan og eierne av omtalte skogsbilvei om bruken av veien.

6. Drikkevann.

Det er på kartet tegnet inn et sted hvor det antakelig er mulig å skaffe drikkevann. Det bør her graves opp en brønn og legges ned ringer med grus og sand rundt og brønnen bør utstyres med en handpumpe (se bilag). Ellers er det idag godt drikkevann i Steinsvatn.

Innlagt vann i hyttene må være forbudt inntil avløpet måtte være utbygd til full standard.

7. Privetløsning.

Det er planlagt nyttet en eller annen type formuldningsanlegg som privetløsning (se bilag). I disse anlegg nedbrytes avfallet biologisk og etter en viss tid er avfallet omdannet til formuldete produkter som kan graves ned i jorda på hyttetomta uten fare for forurensing.

8. Spillvann.

Så lenge det ikke er innlagt vann i hyttene vil vannforbruket bli forholdsvis lite, og mengden av spillvann tilsvarende. Det spillvann som blir, ledes ut til og infiltreres i grunnen. Det bør graves resorpsjonsgrøft hvor spillvannet spres høyt i profilet, dvs. så høyt oppe at næringsstoffene blir tilgjengelige for planterøttene.

9. Renovasjon.

For å lette renovasjonen og for å sikre seg mot forsøpling innom eller utenfor planområdet, må det bygges en avfallsbod ved parkeringsplassen. Hit har så hytteeierne ansvaret for å frakte sin søppel, mens grunneieren, eventuelt kommunen, har ansvaret for å frakte søppla fra boden til kommunal godkjent søppelplass. For denne ordningen betaler hytteeieren en årlig avgift som skal dekke grunneierens/kommunens utgifter ved bortfrakting av avfallet. Bortkjøringen av søppla bør minst skje 8 - 10 ganger årlig.

10. Framtidsperspektiver.

Det bør tillates innlagt drikkevann i hyttene når det er utbygd en forsvarlig sanitærteknisk løsning på vann og avløp.

11. Diverse.

I festekontrakten, eventuelt salgskontrakten, som inngås mellom grunneier og tomteeier, bør det fremgå hvilke bestemmelser som skal gjøres gjeldende vedrørende ansvarsforholdet og plikter vedrørende planens løsning og mulige løsninger i fremtiden. Her tenkes på kostnader med veier, parkering, drikkevann, avløp, rensing, renovasjon o.l., både engangskostnader, vedlikehold og driftsutgifter.

12. Bilag.

1. Kart i målestokk 1:50 000.
2. Skisse av brønn ved myr.
3. Skisse av formuldningsanlegg.
4. Skisse av avfallsbod.
5. Kart i målestokk 1:5 000.

13. Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt ved Steinsvatn  
på gr.nr. 21 br.nr. 7, Haugen  
Gjerstad

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor dette området skal hyttene plasseres som vist på plankopien og som beskrevet foran.

§ 2

På hver tomt skal det kun settes opp ett bygg i en etasje. Hyttene skal oppføres i tre og males eller beises i naturfarger. Dette gjelder også vindskier, belistning, tak og grunnmur. Hyttene bør ha noenlunde samme byggestil.

§ 3

Eventuell hogst i byggeområdene skal bare foretas etter utvisning av herredsskogmesteren i kommunen.

§ 4

Hyttene kan ikke benyttes til helårsboliger.

§ 5

Adkomst og parkering skal følge de retningslinjer som er skissert i planen (pkt. 5).

§ 6

Drikkevann skal hentes fra brønn som vist på plankopien eller fra Steinsvatn. Det er ikke lov til å ha innlagt vann i den enkelte hytte før avløpet er bygget ut til full standard.

§ 7

Privet.

Til avtrede skal brukes Multrum eller lignende opplegg med tilsvarende virkningsgrad.

§ 8

Spillvann.

Spillvann slåes ut i eller ledes bort til steder med løsmasse hvor vannet infiltreres i grunnen.

§ 9

Renovasjonsordning.

- a. Grunneieren skal før utbygging starter opp, bygge en bod for lagring av avfallssekker ved parkeringsplassen. Boden skal være godt ventilert og gjort sikker for mus o.l. Boden bør plasseres på et skyggefullt sted, men slik at den er lett å komme til med bil også vinterstid.
- b. Hytteeierne plikter å anskaffe seg stativ e.l. for oppheng av søppelsekker. Videre plikter de å bringe fulle avfallssekker fram til og inn i samleboden.
- c. Hver hytte skal pålegges en renovasjonsavgift som dekker utgiftene til 20 avfallssekker pr. år, avskrivninger og vedlikehold av samleboden samt borttransport og destruksjon av avfallet.
- d. Renovasjonen bør skje regelmessig i sesongene vinterferie, påske og sommermånedene juni, juli og august. I disse perioder bør avfallet hentes minst en gang i uka. Ellers i året kan renovasjonen skje etter behov.

§ 10

I den kontrakt som inngås mellom hytteeier og grunneier skal det fremgå bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser vedrørende pkt. 5, 6, 7, 8 og 9 i planen.

§ 11

Før bygging påbegynnes må byggetillatelse være gitt av bygningsrådet, og hyttebygger må gjøre seg kjent med de regler, forskrifter og vedtekter Gjerstad kommune har.

Nidarå Tømmersalslag  
Planavdelingen

Arendal, 14. januar 1974

*Gunnar Grislingås*<sup>0</sup>  
Gunnar Grislingås