

REGULERINGSPLAN:

**Tegårsvatn hyttefelt**  
**gnr. 20 bnr. 6, m. fl.**  
**Gjerstad Kommune**

Planforslag, datert 01.09.05  
P.nr. 1864R

# INNHOOLD

<b>1</b>	<b>Innledning .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Beskrivelse av planområdet.....</b>	<b>4</b>
2.1	Avgrensning .....	4
2.2	Eiendomsforhold.....	4
2.3	Naturgrunnlag, landskap .....	4
2.4	Vilt .....	5
2.5	Kultur- og fornminne .....	5
2.6	Adkomst, trafikkforhold .....	5
2.7	Eksisterende bygninger og anlegg .....	5
2.8	Landbruk .....	5
2.9	Beredskap og trygghet, risiko- og sårbarhetsanalyser.....	5
2.9.1	Brann .....	6
2.9.2	Vann og avløp.....	6
2.9.3	Helse (pleie og omsorg) .....	6
2.10	Risiko og sårbarhet.....	6
2.10.1	Naturbetinget fare (ras, masseutglidning, flom, radon) .....	6
2.11	Friluftsliv og rekreasjon.....	6
2.12	Barn- og unges interesser, forskning og undervisning.....	6
<b>3</b>	<b>Overordnede planer og føringer .....</b>	<b>6</b>
3.1	Kommuneplan .....	6
3.2	Merknader til varsel om oppstart av planarbeid .....	6
<b>4</b>	<b>Planbeskrivelse, vurderinger, konsekvenser og anbefalinger</b>	<b>8</b>
4.1	Generelt om arealbruk, planutforming og bestemmelser.....	8
4.1.1	Utbyggingsinteresser vs allmennhetens interesser.....	9
4.1.2	RPR for vernede vassdrag.....	9

4.2	Naturforhold, landskap, eksponering – innsyn/utsyn, silhuett m.v. ....	9
4.3	Friluftsliv, rekreasjon.....	10
4.4	Forholdet til barn og unges interesser .....	10
4.5	Infrastruktur, Kommunaltekniske anlegg, renovasjon .....	10
4.5.1	Trafikk/veger .....	10
4.5.2	Parkering .....	10
4.5.3	Vann og avløp.....	11
4.5.4	Renovasjon.....	11
4.6	Strøm, telefon m.m. ....	11
4.7	Kulturminner .....	11
4.8	Miljøverninteresser av verdi for lokalsamfunnet.....	11
4.9	Byggeområder.....	11
4.9.1	Hytte (H1-H34) og eksisterende hytter (EH1-EH21) .....	11
4.10	Byggeskikk .....	12
4.11	Utenomhusareal .....	12
4.12	Revisjon.....	12

### **Vedlagt:**

- **Reguleringsplan, Tegårsvatn hyttefelt, gnr. 20 bnr. 6, m fl. i Gjerstad Kommune, datert 01.09.05. Revidert 27.01.06.**
- **Reguleringsbestemmelser, datert 01.09.05. Revidert 27.01.06.**

## 1 Innledning

Grunneier Lars T. Vestøl har engasjert Plankontoret H. H. AS til å utarbeide reguleringsplan for å tilrettelegge for hytteutbygging i et område ved Tegårsvatn i Gjerstad kommune, gnr 20, bnr 6.

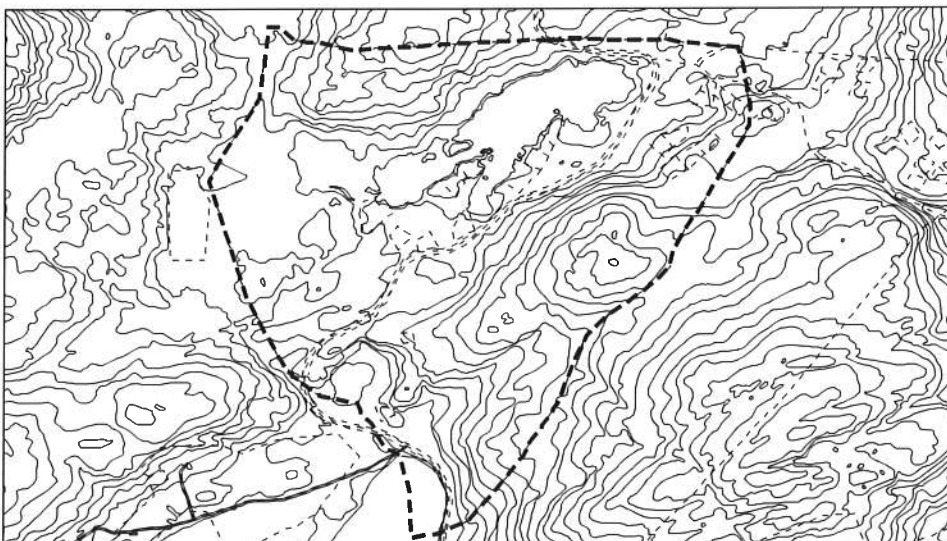
Varsel om oppstart av planarbeid er datert 01.04.2005.

## 2 Beskrivelse av planområdet

Plankontoret Hallvard Homme AS rettet 19.10.04 en forespørsel til Gjerstad kommune der det ble bedt om at reguleringsspørsmålet ble lagt frem for det faste utvalget for plansaker (Driftsstyret) til forhåndsuttale. Kommunen hadde ingen innvendinger mot at hytteområdet ble utvidet med samme sanitære standard som de eksisterende hyttene i området. Men kommunen mener utbygger bør ha tanke om at krav til standard øker, så det må tas med i reguleringsbestemmelsene at ved fremtidige søknader om innlegging av vann eller kloakk til hyttene, stilles det krav om at det bygges et felles avløpsanlegg for hele området. Kommunen ønsker også at det avsettes areal til felles renovasjonsbod eller container. Det anbefales også at den gamle planen innlemmes i den nye, slik at de samme bestemmelsene gjelder for hele området.

### 2.1 Avgrensning

Planområdet er vist med svart stiplet strek på kartutsnittet nedenfor.



Kartskisse: Avgrensning av planområdet.

### 2.2 Eiendomsforhold

Området det skal utarbeides plan for har gårds- og bruksnummer – 20/6. Det er tidligere skilt fra 20 hyttetomter. Gårds- og bruksnr. som følger: 20/86, 20/84, 20/85, 20/78, 20/83, 20/82, 20/81, 20/80, 20/79, 20/49, 20/50, 20/51, 20/52, 20/54, 20/55, 20/53, 20/56, 20/57, 20/58, 20/113, 20/114.

### 2.3 Naturgrunnlag, landskap

Planområdet veksler fra et forholdsvis flatt landskap rundt Tegårsvann, til brattere trebevokste lier i ytterkantene av planområdet. Det er flere steder fjell i dagen med og uten

løsmasser over. Fjellknausene deles opp av myrrenner. Over alt hvor det er løsmasser vokser det i hovedsak furu med en del innslag av løvtrær, særlig bjørk. Det er enkelte partier sør for den kommunale vegen som er bevokst med gran. Bakken er dekket av lyng- og grassarter.

I planområdet er det flere landskapsrom som dannes ved f. eks Tegårsvann, ved myrdrag omgitt av trevegetasjon eller fjellrabber. Tegårsvann er laveste punkt på 289 moh. Terrenget stiger jevnt til høyeste punkt innenfor planområdet som er 345 m.o.h. Rundt om kring i planområdet er det fjellband/rabber og avsatter i terrenget. Disse avgrensner og skiller utbyggingsområdene.

Det er ikke kjente eller registrerte sårbare eller truede geologiske eller botaniske forekomster o.a. Det er både vann og bekker i området, Tegårsvann med utløpsbekken i vest, og Vrangtjenn og Stemtjenn i sør.

#### **2.4 Vilt**

Det er registrert et viktig viltområde for storfugl nord for planområdet. Det er gode fiskebestander i Tegårsvann, og flere av vannene i nærheten. Det er ellers ikke kjente eller registrerte truede dyre- eller fiskearter.

#### **2.5 Kultur- og fornminne**

Det er ikke kjente eller registrert automatisk fredete kulturminner i det aktuelle planområdet.

#### **2.6 Adkomst, trafikkforhold**

Det er adkomst til området fra den kommunale vegen til Vestøl.

#### **2.7 Eksisterende bygninger og anlegg**

Det finnes 21 eksisterende hytter/tomter innenfor planområdet, samt en strømledning som krysser planområdet. De eksisterende hyttene har lav sanitær standard, de fleste uten bilveg fram til hytta. De fleste hyttene har innlagt strøm.

#### **2.8 Landbruk**

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet.

Skogen har generelt lav produksjon med lav bonitet nord for den kommunale vegen. Sør for den kommunale vegen har området middels bonitet, med høyere produksjon. Det vokser en del gran i denne delen av området. Store deler av granskogen er hogstmoden og skal hogges ut. Det vil ellers bli foretatt vanlig tynning og plukkhogst i området.

Det er ikke avsatt spesifikke opplagsplasser til tømmer. Opplagsplasser for tømmerlevering vil kunne opparbeides i forbindelse med skogsbilveiene i området. Utbyggingen vil ikke være til hinder for uttak av tømmer i området, fordi det er ingen store sammenhengende utbyggingsområder som stenger for fremføring av traktorveger med tilhørende opplagsplasser. Grunneier har tidligere mye benyttet en opplagsplass ved parkeringsplassen vist lengst sør på plankartet.

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

#### **2.9 Beredskap og trygghet, risiko- og sårbarhetsanalyser**

Kommunen har godkjent plan for kriseledelse.

### **2.9.1 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 brannsløkkingsarbeid vil kunne gjennomføres uten øvrig tilrettelegging.

### **2.9.2 Vann og avløp**

Eksisterende hytter i området/på eiendommen har ikke innlagt vann og vannklosett. De fleste har biologisk toalett. Det er også lagt opp til lav sanitær standard på de nye hyttene.

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

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

## **2.10 Risiko og sårbarhet**

Gjerstad kommune har godkjent Beredskapsplan (f.eks. ved akutt forurensing). Dette har kommunen også et samarbeid på med Arendal brannvesen og Politidistrikt, som de fleste kommunene i Aust Agder er med på.

### **2.10.1 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.

## **2.11 Friluftsliv og rekreasjon**

Området har ingen regional verdi for friluftsliv og rekreasjon, men lokal verdi som jakt- og nærrekreasjonsområde.

## **2.12 Barn- og unges interesser, forskning og undervisning**

Det er ikke kjent at området har kvaliteter eller forekomster som kan være av spesiell interesse for barn- og unge eller for forskning og undervisning.

# **3 Overordnede planer og føringer**

## **3.1 Kommuneplan**

I kommuneplanens arealdel for Gjerstad kommune er området delvis avsatt til eksisterende byggeområde for hytter og delvis LNF-område. Deler av området inngår i disposisjonsplanen "Hytteplan ved Tegårsvann", datert 11.07.72. Tillatt byggegrense langs vassdrag er 50 meter.

## **3.2 Merknader til varsel om oppstart av planarbeid**

Varsel om oppstart av planarbeid blei gitt i brev datert 01.04.05, og i to aviser. Nedenfor følger et kort resymé over merknadene som er kommet inn. I forbindelse med utsending av varslingsbrev ble det også sendt ut et skjema til hver av de berørte grunneierne, der det blei

spurt direkte om de ønsket fortetting i området, vei fram til egen tomt, endret parkeringsforhold, innlagt vann og avløpsanlegg.

#### Fylkesmannen i Aust Agder, datert 13.05.05

- Miljøvernavdelingen påpeker at reguleringsplanen åpner for utbygging i strid med kommuneplanen. I kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNF. Områder for fritidsbebyggelse bør framkomme i forbindelse med rullering av kommuneplanen.
- Planområdet ligger i nedbørsfeltet til Gjerstadvassdraget, som siden 1973 har vært vernet mot kraftutbygging. Vassdrag vernet mot kraftutbygging må også behandles med varsomhet når det gjelder andre type inngrep.
- Det er svært viktig at det settes av et grønt belte langs vannene innenfor planområdet, og at dette området gis et reguleringsformål som sikrer allmennheten tilgang til og langs vannene. Bredden på det grønne beltet må minst være på 50 meter. Det må tas inn en bestemmelse om bevaring av kantvegetasjon.
- Det er registrert et svært viktig viltområde så nær planområdet at en utbygging vil få betydning for lokaliteten. Kommunen må sjekke opp status til lokaliteten av skogsfugl, og sikre at det tas godt nok hensyn til området.
- Ut fra en samlet vurdering av landskapshensyn og viltinteresser, må området nord og nordvest for Tegårsvann i størst mulig grad holdes fri for bebyggelse. Dersom hensynet til landskapet og viltet blir skadelidende vil miljøvernavdelingen vurdere å fremme innsigelse til planen.
- Fylkesmannen vil tilrå at det legges opp til felles vannforsyning og felles renseanlegg ved utbygging av hyttefeltet.
- Det må settes av grønne korridorer langs de eksisterende stiene i området.
- Beredskapsavdelinga vil at det skal utføres en Risiko-og sårbarhetsanalyse for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig.
- Landbruksavdelingen ber om at det må legges til rette for rasjonelle løsninger for framtidig tømmerlevering i nærområdene til selve planområdet. Opplagsplasser må sikres spesifikt, slik at det ikke oppstår konfliktsituasjoner.

#### Statens vegvesen Aust-Agder distrikt, datert 10.05.2005

- Av hensyn til trafiksikkerheten anbefaler Vegvesenet at det reguleres inn og etableres frisiktsoner i avkjørslene. Det bør også settes av nok areal til parkering.

#### Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 11. 05. 2005

- For vernede vassdrag er det utarbeidet Rikspolitiske retningslinjer som må innarbeides i kommende plan. Sikring av fri ferdsel langs vassdraget er svært viktig. Området bør reguleres til friluftsområde eller lignende.
- Risiko for flom, erosjon, masseavlagring, isgang mv, bør studeres nærmere.

#### Agder Energi, datert 20.04.05.

- Det går i dag en høyspentlinje gjennom planområdet. Linjene er 22 kV. Byggeforbudsbelte for denne linjen er 15 meter.
- Det er også lavspenningsnett i området. Ønsker nye hytter tilknyttet dette nettet, må det gjøres en beregning på bestående nett og transformator. Når reguleringsplanen forligger kan det vurderes om transformatoren må skiftes ut eller en ny transformator må tilknyttes.

#### Grendelaget Vestøl Vel v/Jostein Vestøl

- **Tegårsvanntangen:** Det bør være ønskelig at reguleringsbestemmelsene for Tegårsvanntangen videreføres, ....jfr vedlegg. Ideelt sett bør området bli innregulert i kommunen sin veggrunn og bli vanlig offentlig friområde disponert av kommunen. Samme regulering bør gjøres for Tjennmellom.
- **Turløyper:** Ønsker å få justert løypetrasèen et par steder slik at løypa får en mindre bratt stigning. Ønsker brukstillatelse med tinglyst avtale.

#### Nils Ivar Vestøl, eier av bnr 11 - mai 05

- Det er i dag en felles plan (3 plantegninger) for alle hyttene ved Tegårsvann og Steinsvann, bnr 6 og 11. Blant annet er det regulert inn felles parkeringsplass ved infotavla ved Tegårsvann og friområder. Grunneier forutsetter at dette videreføres i den nye reguleringsplanen.
- Det er viktig at utvidelsen av eksisterende felt gjøres i rimelig omfang uten å fortrenge andre som senere måtte ønske tilsvarende. Andre og nye brukseiere vil trolig kunne ønske å regulere inn tomter på sine eiendommer tilsvarende reguleringen for bnr 6.
- Det vil være ønskelig at området på sørsida Tjennmellom fortsatt er regulert til landbruksområde og at det ikke reguleres inn hytter så nær grenda.
- Grunneier (bnr 11) eier også "Tegårsvannsmyra" som tidligere har vært dyrket. Det vil fortsatt være nødvendig med kjøreveg inn dit der vegen har vært eller alternativ veg.

#### Hans E. Gallis, eier av gnr 20 bnr 80, datert 02.05.05

- Er bekymret for hvordan hyttebyggingen vil virke inn på den allerede dårlige veistandarden fra Løyte og opptil Tegårsvannet.
- Hyttene bør legges slik i terrenget at det blir fri adgang til utmark og løypenett i området.
- Heving av standarden i hytteområdet er ønskelig.

## **4 Planbeskrivelse, vurderinger, konsekvenser og anbefalinger**

### **4.1 Generelt om arealbruk, planutforming og bestemmelser**

Veger og tomter blei stukket i mai 2005. Det blei arbeidet utifra at det skulle bygges veger og stikkes tomter for utbygging med en tomtestørrelse på ca 1 mål. Det er også ønskelig å skape et helhetlig miljø med eksisterende hytter i området.



#### 4.1.1 Utbyggingsinteresser vs allmennhetens interesser

Det er ikke kjente nasjonale, regionale eller lokale interesser som taler mot utviklinga av dette området til utbyggingsformål. Utbyggingen hindrer ikke fri ferdsel til eller langs vann. Utbyggingen vil heller ikke hindre allmenn adkomst til turløypenettet i området.

Det er valgt å legge fram et reguleringsforslag som er delvis i strid med kommuneplanen. Gjeldende kommuneplanen åpner i utgangspunktet ikke for så mange hytter i dette området. Kommunen har i startfasen ikke kommet med innvendinger mot utbygging i dette området. Med tanke på landskapsinngrep, vil det være positivt at et eksisterende utbyggingsområde utvides i stedet for at et helt nytt område bygges. Det var i utgangspunktet tenkt et antall hytter på 18-22, men det viste seg ved befarung i marka, at det var forsvarlig å legge inn flere tomter uten at dette ville bli skjemmende i landskapet.

Planlagt utbygging er stukket slik i terrenget at disse i minst mulig grad skal virke negativt på landskapsbildet.

#### 4.1.2 RPR for vernede vassdrag

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til det vernede Gjerstadvassdraget. For vernede vassdrag er det utarbeidet rikspolitiske retningslinjer. Retningslinjene skal legges til grunn for den kommunale planleggingen, og formålet med disse er å forhindre at verneverdiene som er lagt til grunn for vernet blir forringet ved andre inngrep enn vannkraftutbygging. Det er lagt særlig vekt på å sikre allmennheten fri ferdsel langs vassdrag.

Planlegger kan ikke se at nedbørsfeltet for Gjerstadvassdraget blir forringet ved videre utbygging ved Tegårsvann.

#### 4.2 Naturforhold, landskap, eksponering – innsyn/utsyn, silhuett m.v.

Bygningsplassering ligger tilbaketrukket på tomtene. Byggeplass vil kunne fylles opp med masser slik at de tar opp omkringliggende terreng, eller byggegrop for hele eller deler av bygningen kan sprenges ut i fjell slik at planlagt bygning dekker inngrepet. Veier og parkering er lagt på hyller og forsenkninger i terrenget slik at de blir minst mulig synlige fra omkringliggende terreng og høyder. Skråninger og skjæringer vil bli jordkledd i den grad det vil virke naturlig.

Planområdet er i hovedsak sør og vestvendt. H1-H8 ligger vestvendt og er plassert tilbaketrukket på avsatter i terrenget. Området er bevokst med furu og en del innslag av løvtrær. På sørsiden av Tegårsvatn, der de eksisterende hyttene og H9 ligger blir terrenget flatere med små koller. Dette området er også bevokst med noe furu. Det er plassert 4 tomter rundt en kolle på sørsiden av den kommunale veien (H10-H13). Dette området er nylig hogd ut, men det står noen enkelt trær av furu og løvtrær. Hovedtyngden av hytter er plassert vest for Tegårsvatn. Dette område er godt egnet for utbygging. Det er enkelt å anlegge vei uten store inngrep, samtidig kan hyttene plasseres på avsatter og rundt koller i terrenget som gjør at de ikke vil virke sjenere eller dominerende i landskapsbildet.

Beliggenheten er slik at alle nye hytter får god og usjenert utsikt med gode muligheter for å etablere skjermet, solvendte uteplasser.

Med tanke på den forestående utbyggingen er det en stor fordel at store deler av området er kledd med vegetasjon. Dersom det blir satt igjen en jevn skjerm av vegetasjon mellom utbyggingsrekker og tre på hver enkelt tomt, vil dette bryte fasadene på byggverk, slik at området framstår som trekledd.

### **4.3 Friluftsliv, rekreasjon**

Området har lokal verdi som friluftsliv- og rekreasjonsområde, og benyttes til nærrekreasjon hele året. Det er fine skumuligheter i området. Det går ei merka løype gjennom planområdet. Om høsten blir området benyttet til turgåing, bærplukking, jakt m.m. Om sommeren vil det trolig også være interesse knyttet til heie- og skogsområdene, samt vannene i området.

De merkede løypene er vist som en illustrasjon på plankartet og vil bli ivaretatt ved utbyggingen. Grendelaget har ytret ønske om å legge om løypetraseen noe, og ønsker seg en bruksavtale med tinglyst rett. Omleggingen vil bli like øst for Stemtjenn, og nord for Tegårsvatn. Dette er vist på plankartet som en illustrasjon, men slike privatrettslige avtaler kan ikke innlemmes i reguleringsplanen.

Deler av strandsonen rundt Tegårsvann er allerede utbygd, i hovedsak sør for vannet. Det legges ikke opp til fortetting i denne delen av planområdet, da det er viktig å beholde noen grønne korridorer ned til vannet. Nordsiden av Tegårsvann holdes fri for utbygging. I denne delen vil det bli regulert inn et belte langs vannet til bevaring av kantvegetasjon.

Utbyggingsområdene er oppdelt i flere små felt, der det er enkelt å ta seg fram til de omkringliggende heieområdene, vann/bekker og løypenettet, uten å måtte gå over naboens tomt. Alle "grønne" områder rundt tomtene er regulert til friluftsområder. Tjennmellom og Tegårsvanntangen er også regulert til friluftsområde, og ikke friområde som det ble ytret ønske om i innspillfasen. Kommunen har ikke kommet med ønske om å gjøre om disse to områdene til kommunale friområder, da det krever opparbeidelse og vedlikehold, og dermed en ekstra kostnad for kommunen.

Den kjente lokaliteten for storfugl vil ikke bli berørt av utbyggingen, da området nord og nordvest for Tegårsvann vil forbli ubebygd.

Det vil ikke gjøres inngrep i Tegårsvann som vil forringe fiskens levested.

### **4.4 Forholdet til barn og unges interesser**

Det vil ikke bli iverksatt aktiviteter som lekeplasser, balløkker og lignende i planområdet.

### **4.5 Infrastruktur, Kommunaltekniske anlegg, renovasjon**

#### **4.5.1 Trafikk/veger**

Hovedvegen til planområdet er den kommunale vegen til Vestøl. Sideveger er planlagt med en bredde inntil 4,5 meter. I tillegg er det regulert inntil 3 meter med annet vegareal (grøfter m.v.) til hver side. Bredden på sidearealet er avhengig av terrenget. Dersom vegerne blir bygd i pakt med terrenget vil det antagelig bli behov for mindre sideareal enn det som er avsatt.

Det er ikke vist adkomst til hver enkelt tomt. Dette kan variere i forhold til endelig plassering av bygninger på tomte (innenfor stikk i marka).

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

#### **4.5.2 Parkering**

Det ligger til rette for at parkering kan skje på egen tomt eller i oppkjøring. Det er krav om minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet. For de fleste eksisterende hyttene er det lagt opp til at eksisterende parkeringsplasser benyttes (4 stk). På grunn av framføring av nye veier, kan de eksisterende hyttene EH5, 6, 10, 11, 17 og 18 ha parkering på egen tomt eller på de planlagte parkeringsplassene (6 nye).

Utbygging på tomtene bør planlegges slik at biler kan snu på tomta – og ikke må rygge ut i trafikkert vei.

#### 4.5.3 Vann og avløp

Området for fritidsbebyggelse skal bygges ut med lav sanitær standard. Grunneier ønsker å videreføre samme standard på de nye hyttene som de eksisterende i området. Når det gjelder vannforsyning vil det bli lagt opp til å etablere 1 vannpost på området hvor infotavla m.m er. (illustrert på). Dersom det i framtiden er ønskelig å heve den sanitære standarden, må det utarbeides en felles avløpsplan for området, der hyttene kobles til samme renseanlegg.

#### 4.5.4 Renovasjon

Det er krav om ordning med felles avfallsbu for hyttene. Eksisterende avfallsbu ved Meselveien har blitt utvidet og vil bli tilpasset et større antall hytter. Avfallsbua er plassert i forbindelse med ei infotavle og felles parkeringsplass for området.

#### 4.6 Strøm, telefon m.m.

Det er innlagt strøm i de eksisterende hyttene, og en del har telefon. Dersom det skal legges inn strøm til de nye hyttene må nettet bygges ut.

#### 4.7 Kulturminner

Kulturminneforvaltningen har ikke gjort utgravinger i området. De vil vurdere det i høringsfasen. Uansett, dersom det skulle dukke opp kulturminner, skal arbeidet stoppes og fylkeskulturetaten varsles straks, jf. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

#### 4.8 Miljøverninteresser av verdi for lokalsamfunnet

Planlegger kan ikke se at arealbruksendringen skal ha negativ innvirkning på biologisk mangfold eller miljøinteresser av verdi for lokalsamfunnet.

#### 4.9 Byggeområder

##### 4.9.1 Hytte (H1-H34) og eksisterende hytter (EH1-EH21)

Ved befaring i marka er det funnet frem til 33 godt egnete tomter. Hyttetomtene vil være på omtrent 1 mål.

Tomtene er plassert på naturlige avsatser i terrenget, slik at det blir minimale terrenginngrep på hver enkelt tomt, uten negativ innvirkning på landskapsbilde og slik at det blir stående igjen vegetasjon og terrengformasjoner mellom tomtene. Alle nye bygninger vil ha god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Tomtene har god mulighet til å etablere et attraktivt uteoppholdsareal. Hyttene vil få god utsikt med sol fra morgen til kveld.

H14, H19, H20, H23, H33 er foreslått oppført på areal som kommer i konflikt med den fastsatte byggegrensen i kommuneplanen, dvs 50 meter. De respektive punktene ligger 19, 50, 46, 49 og 42 meter fra utløpsbekken til Tegårsvann. På kartet er bekken vist som en enstreksbekk, og det vil fortsatt være gode muligheter til å ferdes langs bekken. Planlegger mener også at bekken ikke har samme betydning for friluftslivet som større elver og vann har. Derfor kan ikke planlegger se at plassering av disse 5 tomtene vil forringe bekkens betydning for friluftslivet. Bekken som landskapselement vil fortsatt være ivaretatt. Hyttene er plassert tilbaketrukket i terrenget på høyere nivå enn bekken. De vil derfor være til liten sjenanse hvis en ferdes langs bekken.

På plankartet er EH19 vist med to tomter, da eierne ønsker å dele sin tomt i to, på grunn av at de har en stor tomt. Plankartet viser et forslag til deling av tomta.

#### **4.10 Byggeskikk**

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

Det er gitt bestemmelser om tillatt bruksareal (T-BRA), møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helskapeleg bygningsmiljø.

#### **4.11 Utenomhusareal**

Utearealene bør ha klart definerte funksjonssoner og holdes ved like.

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

Mest mulig vegetasjon bør få stå igjen etter avsluttet utbygging som grønne lunger, for å bedre lokalklimatiske forhold(vind) og for å dempe innsyn og utsyn til tomtene/utbyggingsområdene.

#### **4.12 Revisjon**

Planen blei vedtatt i kommunestyret 15.12.05, med noen tillegg og endringer.

- I bestemmelsene under kap 1.3.4 som gjelder bevaring av kantvegetasjon. Bevaringsformålet er utvidet til å gjelde mellom EH19 og frem til tomt EH15. Også mellom EH14 og EH16, og mellom EH16 og EH13. Dette er vist på plankartet og i bestemmelsene.
- Det er avsatt 50 meter byggegrense rundt Tegårsvatn på plankartet.
- Tegårsvannsbekken har fått blå signatur på plankartet.
- Eksisterende og nye stier på plankartet er på best mulig måte rettet ihht løypekartet for Vestølheia. Av den grunn at stier/løyper ikke ligger inne i kartgrunnlaget, er dette vist som ikke juridisk bindende informasjon. Linjene er tegnet på "frihånd" etter løypekartet i en annen målestokk og kan dermed være noe unøyaktig. Vil også opplyse om at dersom plankartet har blitt nedfotografert kan stiene bli noe mer unøyaktig fremstilt enn på orginalkartet.
- Eiendommen 20/86 har riktig eiendomsgrense, men i kartgrunnlaget er påskriften havnet på feil eiendom, og må rettes opp av kartprodusent.
- Bestemmelsen i kap 1.1.2 er endret til 100 kvm tillatt bruksareal.

- Bestemmelsen i kap 1.3.2 har fått et nytt punkt om videreføring av felles parkeringsareal for eiendommene med gnr 20 bnr 6 og bnr 11 ved Meselveien. (Videreføring av avtale fra felles hytteplan fra 1970 tallet.

# Reguleringsbestemmelser

## Reguleringsplan Tegårsvann hyttefelt, Gjerstad kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-27-1 og 30, er det utarbeidet reguleringsplan for del av eiendommen med gnr. 20, bnr 6, Tegårsvann i Gjerstad kommune.

Bestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsplanen er presentert på digitalt kartgrunnlag i målestokk 1:2000. Planen er datert 01.09.05. og revidert 27.01.2006. Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet i planområdet.

### 1.1 Byggeområder (§25, 1. ledd nr. 1)

#### 1.1.1 Fellesbestemmelser

- a) I forbindelse med søknad om tiltak på den enkelte tomt skal det foreligge bygningstegninger, situasjonsplan og teknisk plan, som viser detaljert de tiltak som skal settes i gang på tomta (byggverk, adkomst, parkering, utenomhusareal med mer).
- b) Dersom det i fremtiden kommer inn enkelt søknader for vann og avløp, vil ikke disse bli behandlet før det utarbeides en samlet avløpsplan for hele området.
- c) Byggverk skal plasseres og utformes slik på den enkelte tomt at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- d) Bygninger og konstruksjoner skal ha et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningens form (lengde, bredde, høyde), fasade, vinduinndeling, materialer, farger og murer skal harmonere med de omkringliggende bygningene og naturen.
- e) Grunnmurer/fundament skal gis en god utforming og et formspråk/ materialvalg som harmonerer med naturen og de omkringliggende bygningene.
- f) Alle bygninger skal ha tak med en mørk og matt overflate. Fasade skal dekkes med tre og/eller naturstein.
- g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med tomta.
- h) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å føre opp bygningene, parkering, adkomst og uteareal.
- i) Ikke bebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming og holdes ved like, eller bevares som naturtomt.

#### 1.1.2 Fritidsboliger H1-H22 og H24-H34 og EH1-EH19

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnytting av den enkelte tomt:
  - Det er ikke lov å føre opp mer enn en hytte og et uthus/bod/ pr. fritidseiendom.
  - Hovedbygning skal plasseres slik at stikk/påle kommer innenfor grunnmuren.
  - Det er tillatt å sette opp frittstående bod.
  - Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for hovedbygning = 100 m<sup>2</sup>
  - Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) for garasje/bod = 15 m<sup>2</sup>

- Maksimal mønehøyde: 6,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 4,0 meter.
- Maksimal gjennomsnittlig grunnmurhøyde målt frå ferdig planert terreng: 0,60 meter, unntatt bygg med kjeller/underetasje der terrenget naturlig kan bli tilbakefylt på bygningens 3 av 4 vegger. Slikt tiltak skal godkjennes av kommunen.
- Maksimal takvinkel 35°, minimum 22°.

## 1.2 Offentlig trafikkområde

- a) Den kommunale veien er regulert med tilhørende sideareal.

## 1.3 Spesialområde (§25 2, 1. ledd nr. 6)

### 1.3.1 Friluftsområde på land

- a) Innenfor friluftsområde på land kan det opparbeides turstier og annet som gavner friluftslivet.

### 1.3.2 Privat vei og parkering

- a) Det er avsatt 3 og 4,5 meters bredde til vei for adkomst til hytteområdene. I tillegg er det satt av inntil 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) til hver side av veien.
- b) Det er avsatt 6 nye parkeringsplasser i området.
- c) Felles parkeringsareal for eiendommene gnr 20, bnr 6 og bnr 11, videreføres ved Meselveien. (Videreføring av avtale fra felles hytteplan fra 1970 tallet).

### 1.3.3 Frisiktsone

- a) Innenfor område avsatt til frisiktsone skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

### 1.3.4 Bevaring av kantvegetasjon

- a) Innenfor området skal vegetasjonen bevares for å opprettholde et vegetasjonsbelte til vassdrag.
- b) Utvides også til å gjelde mellom EH19 og frem til tomt EH15. Mellom EH14 og EH16 og mellom EH16 og EH13.

## 1.4 Blanda formål (§25, 2. ledd)

- a) Området avsatt til blanda formål kan benyttes til parkering/samlingspunkt/avfall etc.
- b) Innenfor området er det tillatt å oppføre bygning til håndtering av avfall, plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen.

Vegårshei den 01.09.2005  
For Plankontoret Hallvard Homme AS

*Ellen M. Langfeldt Sines*

---

**Ellen M. Langfeldt Sines**  
Arealplanlegger

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN:

Kunngjøring om oppstart av planarbeid:	01.04.05
1. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker:	28.09.05
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	10.10.05 – 31.10.05
2. gangs behandling av planen i det faste utvalget for plansaker:	05.12.05
Godkjent i kommunestyret:	15.12.05

Gjerstad den 20/12-05

*Oddvar V. Eikeland*

Ordfører



Stempel

Revidert:

Dato:

Signatur:

Stempel

Etter kommunestyrets vedtak

27.01.06

EMLS