

# DOKUMENT- VEDLEGG

Lundlia, 4985 Vegårshei



**SØRMEGLEREN**

sormegleren.no



## Vegårshei kommune Samfunn og infrastruktur

Harry Eriksen  
Kilsveien 18  
4868 SELÅSVATN

Dato: 22.09.2021  
Vår ref: 21/1549-4  
Deres ref:  
Saksbeh.: Agnar Tore Vaaje  
Tlf.

### Oversendelse av matrikkelbrev, 10/47

Vi oversender herved attestert matrikkelbrev etter opprettelse av eiendommen

**gnr. 10 bnr. 47 (Tomt 16, Lundlia)**

#### Hva er et matrikkelbrev?

Et matrikkelbrev viser et avgrenset areal, nøyaktig oppmålt og som er gitt et eget registernummer (gårds- og bruksnummer). Eiendommen er registrert i et sentralt register, Matrikkelen, og tinglyst med eget grunnbokblad hos tinglysingens ved Statens kartverk på Hønefoss (se vedlagte grunnboksutskrift). Dersom det finnes adressedata og bygningsdata for eiendommen, inngår disse også i matrikkelbrevet

Matrikkelbrevet skal følge eier av den oppmålte parsellen. Ved ev. salg, skal dette matrikkelbrevet overleveres den nye eieren.

#### Ta godt vare på de tinglyste dokumentene.

Skjøte kan nå skrives og tinglyses.

#### Oppmålingsgebyr

Gebyret er i henhold til regulativ vedtatt av Vegårshei kommune for året 2021.

Oppmålingsgebyr for tomt inntil 2000 m <sup>2</sup>	kr 19 300,-
Tinglysing	kr 540,-
SUM	kr 19 840,-

Faktura er sendt som e-faktura.

Kontaktinformasjon: [www.vegarshei.kommune.no](http://www.vegarshei.kommune.no)  
Postadresse: Molandsveien 11, 4985 VEGÅRSHEI  
Besøksadresse: Molandsveien 11, 4985 VEGÅRSHEI  
Org.nr.:

Telefon: +47 37170200  
E-post: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)



**Klage**

Klagefristen for utført matrikkelføring er 3 uker, jmfør Matrikkelloven- § 46, samt Forvaltningsloven - § 29. Hvis kommunen ikke hører noe innen 3 uker regnes grensene som godtatt. Kopi av forretningsprotokollen er vedlagt.

Med hilsen  
Vegårshei kommune  
Oppmålingsvesenet

*Aghar Tore Vaaje*  
Aghar Tore Vaaje



Matrikkelrapport

MAT0011

## Matrikelbrev



### For matrikkelenhet:

Kommune: 4212 - VEGÅRSHEI  
Gårdsnummer: 10  
Bruksnummer: 47

Utskriftsdato/klokkeslett: 22.09.2021 kl. 10:16  
Produsert av: Agnar Tore Vaaje  
Attestert av: Vegårshei kommune

VEGÅRSHEI KOMMUNE  
22.09.2021  
Agnar Tore Vaaje

### Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

### Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 21.09.2021  
Skyld: 0  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 10 / 47 831,3 m2 Areal Kommentar

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Areal	Merknader	Andel
Hjemmelshaver		200462	ERIKSEN HARRY		KILSVEIEN 18 4868 SELÅSVATN	831,3 m2		1 / 1

## Øversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6510114	480721		831,3 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretningstype  
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato  
Kommunal saksreferanse  
Nettadresse (URL)  
Annen referanse

Status  
Tinglysning  
Endret dato

Matrikkelføring  
Signatur  
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling  
Oppmålingsforretning

06.09.2021  
2021/1549

Tinglyst  
22.09.2021

vaajagna  
21.09.2021

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	4212 - 10/1	-831,3
Mottaker	4212 - 10/47	831,3
Berørt	4212 - 10/46	0



6510200

# Oversiktskart for 10 / 47

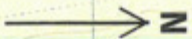
Målestokk 1:1 000  
EURRF89 UTM Sone 32

6510150

6510100

6510050

480600



40m

480550

480700

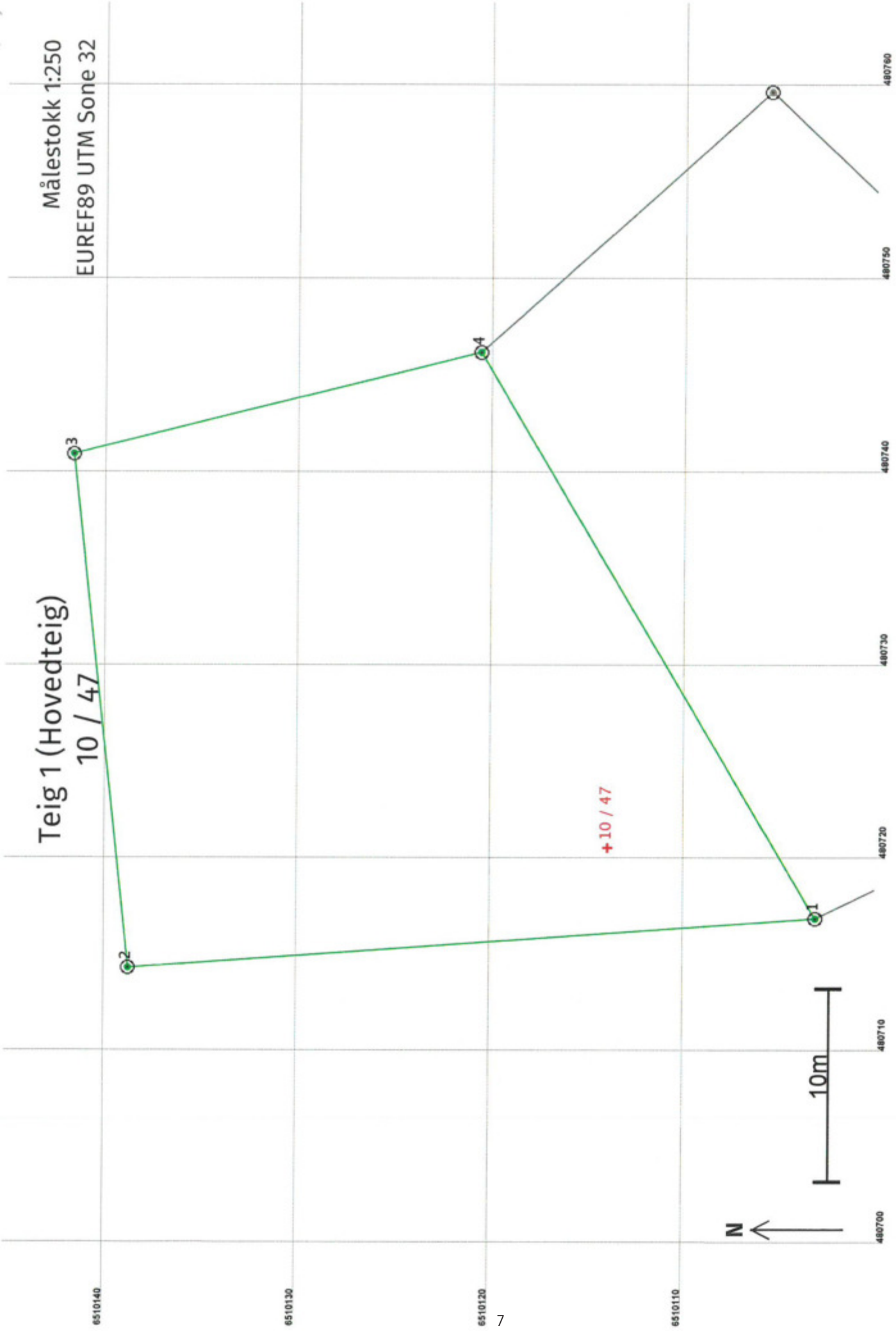
480750

480800

480850

# Teig 1 (Hovedteig) 10 / 47

Målestokk 1:250  
EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 831,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt:

Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6510114

Øst: 480721

### Grensepunkt / Grenselinje

#### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6510103,34	480716,84		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 35,67	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
2	6510138,92	480714,28		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 26,78	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
3	6510141,84	480740,90	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke 21,70	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
4	6510120,77	480746,12		Fjell Offentlig godkjent grensemerke 34,08	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	



Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr: 10 Bnr: 47

**Bekreftet grunnboksutskrift****HJEMMELSOPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett**

1981/4651-1/35                    **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**  
29.12.1981                    VEDERLAG: NOK 0  
                                  ERIKSEN HARRY  
                                  F.NR: 200462  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

**HEFTELSER**

Eventuelle heftelser som kan ha betydning for denne matrikkelenheten, som er tinglyst på avgivereiendommen før en arealoverføring, er ikke overført. Det samme gjelder servitutter som ikke er overført ved tidligere fradelinger. Informasjon om disse finner du på grunnboksutskriftene til de respektive avgivereiendommene.

1929/900133-1/35                **UTSKIFTING**  
06.04.1929                    37-222  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1956/568-1/35                   **ERKLÆRING/AVTALE**  
16.05.1956                    Overenskomst om slåtterett og skogstykke. A 25  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1981/4651-2/35                   **ERKLÆRING/AVTALE**  
29.12.1981                    LIVSVARIG BRUKS- OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
                                  RETTIGHETSHAVER: ERIKSEN KNUT OG BERTHE TORDIS  
                                  BOLIGHUSET LUNDLIA M/UTHUS  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2301-1/35                \*\* PANTEFRAFALL IKKE TINGLYST  
12.07.2005                    MARIKKELENHET  
                                  Pantefrafall i parseller fradelt fra bnr. 1 i  
                                  forbindelse  
                                  med etablering av hyttefelt.

1996/4047-1/35                **OBLIGASJON**  
19.12.1996                    BELØP: NOK 650 000  
                                  PANTHAVER: ØSTRE AGDER SPAREBANK  
                                  ORG.NR: 937 894 260  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2215-4/35                **RETTIGHETER IFLG. SKJØTE**  
06.07.2005                    RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:20  
                                  Bestemmelse om båt/bryggeplass og badeplass.  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2300-2/35                **BESTEMMELSE IFLG. SKJØTE**  
12.07.2005                    RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:19  
                                  Bestemmele om vedlikehold og brøyting  
                                  Med flere bestemmelser  
                                  OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1  
                                  GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/2300-3/35                **BEST. OM BÅT/BRYGGEPLASS**  
12.07.2005                    RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:19

Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr: 10 Bnr: 47

---

	OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2005/3125-2/35</b> 19.09.2005	<b>BEST. OM ADKOMSTRETT</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:14 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2006/484865-1/200</b> 11.10.2006	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 300 000 PANTHAVER: ØSTRE AGDER SPAREBANK ORG.NR: 937 894 260 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2010/323406-1/200</b> 05.05.2010	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 1 200 000 PANTHAVER: ØSTRE AGDER SPAREBANK ORG.NR: 937 894 260 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2011/835410-1/200</b> 13.10.2011	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 500 000 PANTHAVER: ØSTRE AGDER SPAREBANK ORG.NR: 937 894 260 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2019/915264-1/200</b> 08.08.2019 21.00	<b>PANTEDOKUMENT</b> BELØP: NOK 600 000 PANTHAVER: ØSTRE AGDER SPAREBANK ORG.NR: 937 894 260 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2019/1338292-1/200</b> 08.11.2019 21.00	<b>BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:29 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2020/2325388-1/200</b> 14.04.2020 21.00	<b>BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:21 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>2020/3074711-1/200</b> 24.09.2020 21.00	<b>BESTEMMELSE OM BÅTPLASS/BRYGGEPLASS</b> RETTIGHETSHAVER: KNR:4212 GNR:10 BNR:22 OVERFØRT FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
<b>GRUNNDATA</b>	
<b>2021/1171572-1/200</b> 21.09.2021 15.02	<b>REGISTRERING AV GRUNN</b> DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4212 GNR:10 BNR:1 ELEKTRONISK INNSENDT

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

# Protokoll for oppmålingsforretning etter lov om eiendomsregistrering (Matrikkeloven)

Journalnr  
20211549

Oppdragsnr  
J23/21

KOPI

Matrikkelmyndighet				
Kommune	K.nr	Adresse	Postnr	Poststed
Vegårshei	4212	Molandsveien 11	4985	Vegårshei

Eiendom					
Gateadresse	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Hjemmelshaver
Kilsveien 18	10	1	0	0	Eriksen Harry (Hjemmelshaver)

Om forretningen			
Forretningen avholdt:	Dato	Kl	Sted
	06.09.2021	10.00	Lundlia

Forretningen gjelder opprettelse av matrikkelenhet			
<input checked="" type="checkbox"/> Grunneiendom	<input type="checkbox"/> Fest grunn	<input type="checkbox"/> Anleggseiendom	<input type="checkbox"/> Uteareal eierseksjon

Forretningen gjelder registrering av eksisterende grunn				
<input type="checkbox"/> Grensejustering	<input type="checkbox"/> Klarlegging av eksisterende grense	<input type="checkbox"/> Nymerking av eksisterende grense	<input type="checkbox"/> Registrering av ureg. jordsameie	<input type="checkbox"/> Matrikulering av umatrikulert grunn
<input type="checkbox"/> Arealoverføring	<input type="checkbox"/> Annet			

Beskrivelse  
**Tomt 16, Lundlia.**

Saksbehandling	Tillatelsesdato	Dato for fullstendig rekvisisjon	Beregnet dato for fullført matrikulering
	07.09.2021	27.07.2021	

Rekvirent	Rekvisisjonsdato
Eriksen Harry	27.07.2021

Habilitet	
Landmålerens navn	
Agnar Tore Vaaje	
<input checked="" type="checkbox"/>	Landmåler orienterte partene om det forelå forhold av personlig eller økonomisk art som kunne tilsi inhabilitet.
<input checked="" type="checkbox"/>	Hadde noen av partene merknader/innsigelser til gjennomføringen av forretningen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja (jf. vedlegg)

Varsling og oppmøte
Varslelet om oppmålingsforretning inneholdt en liste over de personer som var varslet, deres partsstilling, varslingsdato og varslingsmåte. Under forretningen ble det oppfordret til alle å bekrefte sitt fram møte ved underskrift på listen og fremvisning av legitimasjon. (Jf. vedlegg).
Ev. merknader til varslingen
Ingen.

Saksdokumenter - bakgrunn for forretningen				
Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr	Vedlegg nr	Ikke relevant
Søknad etter pbl				X
Vedtak (tillatelse) etter pbl				X
Rekvisisjon av oppmålingsforretning				X
Varsel om oppmålingsforretning	Varsel oppmålingsforretning - Tomt 16, Lu			
Varsel om oppmålingsforretning				X
Situasjonskart og situasjonsplan				X
Konsesjonsdokument				X
Servitutt				X
Uttalelse/tillatelse fra andre myndigheter				X
Avtaler				X

Beskrivelse av grenser, grensemerker, målemetode og nøyaktighet mv.

Pkt.nr	Type merke	Status	Punkt godkj. av partene	Målemetode	Nøyaktighet (cm)
16-1	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Jordfast stein	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
16-2	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Fjell	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
16-3	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Fjell	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10
16-4	Offentlig godkjent grensemerke Nedsatt i: Fjell	Nytt grensemerke	Godkjent	GPS Fasemåling RTK	10



**Oppsummering og erklæring fra landmåler**

Landmåler vurderer og gir ev. kommentarer til: • tillatelsen • rekvisisjonen • varsel om oppmålingsforretning • forberedelse av oppmålingsforretning • oppmålingsforretningen • måle- og beregningsarbeid • fakturering • matrikulering • tinglysing • utsendelse av matrikkelbrev • klageadgang og frister

Fradeling av tomt 16 i godkjent reguleringsplan for Lundlia. Tomta er merket med 4 bolter i stein/fjell og grenser mot tomt 15, gnr 10 bnr 46 i sør og avgivereiendommen på de øvrige sider.

Landmåler har kontrollert grunnboken.

Sted

Vegårshei

Dato

06.09.2021

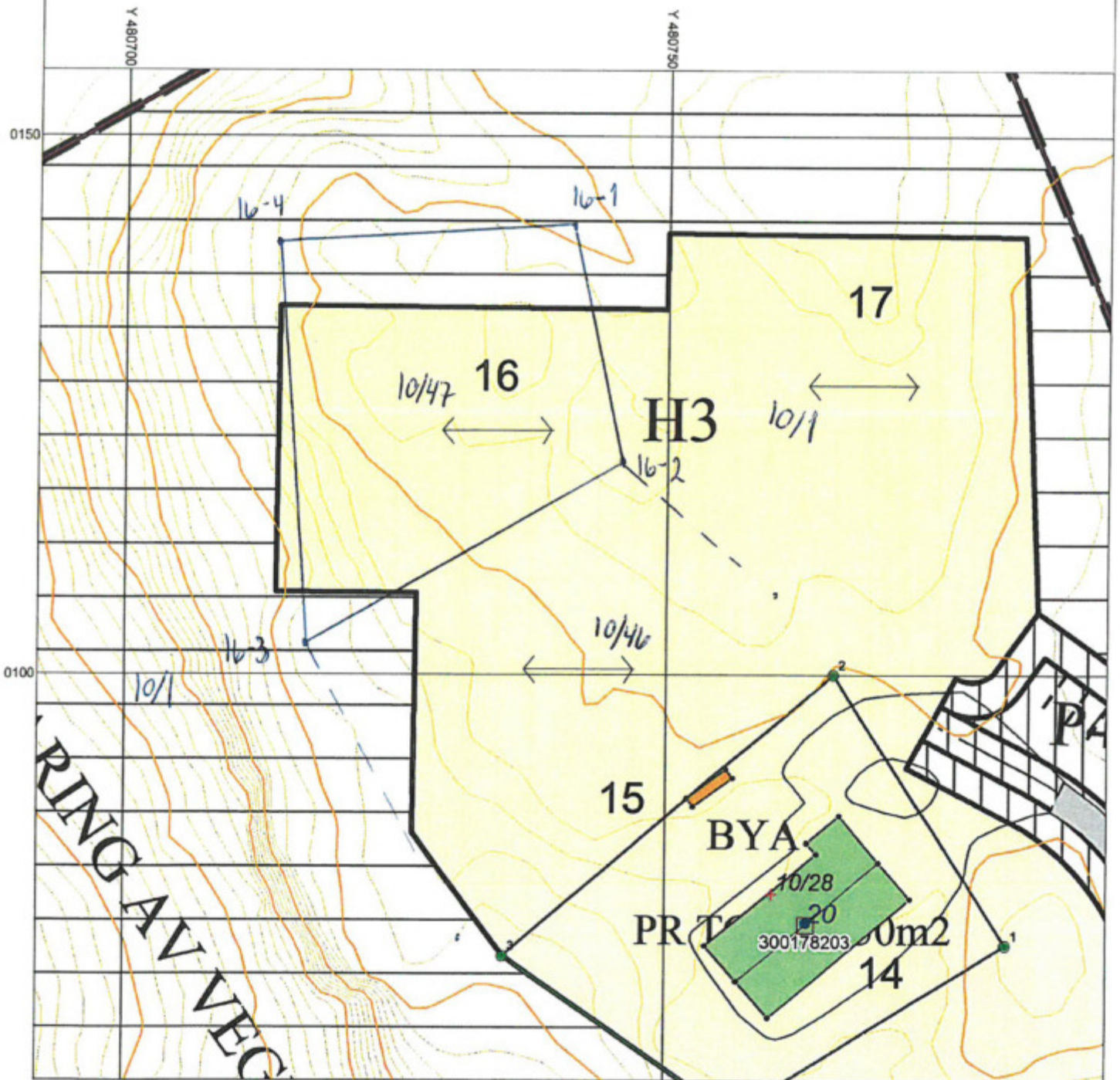
Underskrift

*Agnar Tore Vaaje*

Vedlegg (saksdokumenter som kommer til under oppmålingsforretningen)				
Relevant	Dokumenttype	Beskrivelse	Journalpost nr.	Vedlegg nr.
	Partsliste			
	Beregningsdokumentasjon			
	Fullmakt			
	Avtaler			
	Hjemmelsdokument (matrikkelbrev, ekspropriasjonsvedtak, andelsbevis, tinglyst skjøte)			
	Arealregnskap			
	Begjæring/tillatelse til seksjonering/reseksjonering			
	Partspåstander			
	Forlik/voldgift			
	Kartvedlegg til protokoll			

<b>Kartvedlegg til protokoll for oppmålingsforretning</b>		Vegårshei		N 
Eiendom 10/1	Saks nr 20211549	Oppdragsnr J23/21		
Rekvirent Eriksen Harry	Forretningsdato 6/9/2021	Landmåler Agnar Tore Vaaje		
	Målestokk 1:500 			

Beskrivelser/avtaler:









# **REGULERINGSPLAN**

## **LUNDLIA OG GEITEDALEN**

### **VEGÅRSHEI KOMMUNE**

**Plan datert 11. APRIL 2002**  
**Revidert iht. offentlig ettersyn 13.06.02**  
**Vedtatt av kommunestyret 24.06.02, K-sak 54/2002**  
**Revidert 11.01.2012**

Planen er utarbeidet av:



**PLANKONTORET**  
Hallvard Homme AS, Valle

## Innhold

<b>1. Innledning - bakgrunn</b> .....	<b>3</b>
<b>2. Innspill til planarbeidet</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Mål for planutforminga</b> .....	<b>5</b>
<b>4. Omtale av området, vurderinger</b> .....	<b>5</b>
4.1 Naturgrunnlag .....	5
4.1.1 Landskap .....	5
4.1.2 Friluftsområde.....	5
4.1.3 Vilt .....	7
4.1.4 Fisk.....	8
4.1.5 Vegetasjon.....	8
4.2 Kultur- og fornminne .....	8
4.3 Landbruk .....	8
4.4 Støy, støv og lukt .....	8
4.5 Risiko og sårbarhet .....	8
4.6 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet .....	9
4.7 Bygninger .....	9
4.7.1 Hytte- og boligtomter .....	9
4.7.2 Uteareal og grøntområde.....	10
4.8 Byggeskikk.....	10
4.9 Infrastruktur .....	10
4.9.1 Avfall .....	12
<b>5. Bestemmelser til reguleringsplan for Lundlia og Geitedalen, Ufsvatn, Vegårshei kommune</b> .....	<b>13</b>
5.1 Felles bestemmelser .....	13
5.2 Byggeområde .....	13
5.2.1 Bolig (B1) .....	13
5.2.2 Hytter (felt H1 – H3).....	13
5.3 Spesialområde .....	14
5.3.1 Friluftsområde på land .....	14
5.3.2 Friluftsområde i vann.....	14
5.3.3 Privat småbåtanlegg på land og i vann.....	15
5.3.4 Privat vei og parkering .....	15
5.3.5 Avfall/Renovasjon .....	15
5.4 Dispensasjon .....	15

### Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan Lundlia og Geitedalen, Vegårshei kommune, målestokk 1: 1000, datert 11.04.02, sist revidert 11.01.2012**
- 2. Avløpsplan, Ing. Reidar Rose, datert 10.06.02, med vedlegg: Plan for vannforsyning, datert 13.06.02**

## 1. Innledning - bakgrunn

Grunneier ønsker å legge til rette for hytteutbygging, samt regulere inn en boligtomt på en del av eiendommen mellom veien til Kil og Ufsvatn. Det er ikke hytter på eiendommen fra før. Tiltakshaver har bolighus og kårbolig med tilhørende anlegg innenfor planområdet og båthus med kjøreadkomst nede ved Ufsvatn. Det er opparbeidet en badeplass og båtbrytte nede ved vannet.

Området der det er tenkt bygd hytter ligger inne i kommuneplanen for Vegårshei som utbyggingsområde for hytter. Området der det blir foreslått å legge inn en boligtomt ligger delvis i LNF-område. Hytteutbyggingsområdet nærmest Ufsvatn må ha adkomst over vegen til Jordet. Da foreslått tiltak ikke helt er i tråd med kommuneplanens arealdel krever dette at det blir utarbeidet en reguleringsplan for området.

Det er utarbeidet egen plan for vann og avløp til planlagte hytter og boligtomt. Denne planen er utarbeidet av Ing. Reidar Rose (Vedlagt).

Kommuneplanen gir føringer for planutformingen i form av retningslinjer og bestemmelser. Disse vil bli innarbeidet i reguleringsplanen.

Området inngår ikke i eldre regulerings- eller disposisjonsplaner eller grenser opp mot tidligere regulert område.

## 2. Innspill til planarbeidet

### Fylkesmannen i Aust-Agder, Miljøvernavdelingen

Området ligger utenfor nedslagsfeltet til Vegårvasdraget. Det er 50 meter generell byggegrense til vassdrag. I henhold til sjekklister for miljøverninteresser ligger planområdet i nærheten av viktig viltområde, og berører kalket vassdrag og viktig friluftsområde.

### Landskapshensyn

Området har steds-kvaliteter som må ivaretas i reguleringsplanen. Det påpekes at i planområdets vestre del ligger en kulle der de sentrale deler av denne ikke bør bebygges. Deler av kullen er eksponert mot Ufsvatn og utgjør et viktig landskapselement. Dersom det blir tilrettelagt for hytter på sentrale deler av kullen, vil dens verdi som utsiktspunkt bli vesentlig forringet og tilgjengeligheten redusert, både for allmenn ferdsel og for fremtidige hytteeiere.

### Friluftsliv

Ufsvatn har vært kalket siden 1992. I kommunedelplan for idrett og friluftsliv (vedtatt i Vegårshei kommune 11.01.2000, F-sak 4/2000) er Ufsvatn nevnt som et egnet område for padling.

Miljøvernavdelingen advarer mot å bygge ned vann- og vassdragsnære arealer av hensyn til allmenne natur- og friluftslivsinteresser og landskapsmessige virkninger. Det henvises i denne sammenheng til nasjonal arealpolitikk og miljøverndepartementets veileder T-2/98.

Miljøvernavdelingen forventer at en sone mot vann reguleres til et grønt formål. Sonen bør gjøres så bred at det blir en reell mulighet for allmennheten til å kunne få tilgang til vannet, samt til å passere området. Miljøvernavdelingen mener en 50 meter brei byggeforbudssone mot vann vil tilfredsstillende allmennhetens interesser. Det forutsettes da at utsiktpunktet som nevnt ovenfor blir bevart.

#### Andre miljøverninteresser

Ufsvatn er et viktig viltområde for andefugl. Inngrep i strandsone vil kunne ha negativ innvirkning på andefugl, for eksempel bryggeanlegg og annen opparbeidelse.

Miljøvernavdelingen utelukker ikke at det kan være miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet som kan bli berørt av planen, og henviser til at det er kommunen som må ivareta dette hensynet.

#### **Aust-Agder fylkeskommune**

Ber om at reguleringsplanen respekterer byggegrensen på 50 meter til vann og at strandsonen blir regulert til et formål som gir allmennheten tilgang til å gå langs strandsonen.

Fremholder at kollen nede ved vannet ikke bør bebygges. Videre at hyttene må ha god terrengtilpasning og tilpasses omkringliggende bebyggelse. (Gårdsbebyggelse og beboelseshus.) Ny bebyggelse bør plasseres slik at de i minst mulig grad berører eksisterende visuelt.

Det er ikke foretatt befaring eller kjent automatisk fredede kulturminner innenfor planområdet. Dersom tiltakshaver ønsker at det skal settes i gang arkeologiske undersøkelser må dette meldes Fylkeskommunen ved regionalavdelingen.

#### **Statens vegvesen, Aust-Agder**

Planområdet får adkomst over veien til Jordet fra fylkesvei nr. 92 og fra Kilsveien. Avkjørselen fra Fv. 92 har tilfredsstillende utforming og friskt for å kunne betjene den økte trafikken. Kommunen er avkjørselsmyndighet for avkjøring fra Kilsveien. Anbefaler at det sikres tilstrekkelig antall parkeringsplasser innenfor planområdet.

#### **NVE**

Meddeler at innenfor reguleringsområdet må det spesielt tas hensyn til kantsonen ned mot Ufsvatn. Flomfaren i området må vurderes og omtales. Elektrisk forsyning og energi bør være tema i reguleringsplanen.



**Vegårshei kommune**

Da planområdet avviker noe fra avgrensningen av byggeområde i kommuneplanen ble varselet om oppstart av planarbeid fremlagt for hovedutvalg for planlegging og drift (HPD-sak 8/2002) i møte 24.01.02. Utvalget hadde ingen merknader til at det blir igangsatt planarbeid som foreslått.

**Svein T. Nerdalen (nabo)**

Negativ til at det iverksettes planarbeid som angitt i varselet om oppstart og i tråd med kommuneplanen. Mener at planen ikke vil tilføre bygda Ufsvatn noe positivt, og at den vil ha negativ innvirkning i form av forurensning og støy. Ønsker ikke en kommersialisering av bygda Ufsvatn. Nærdalen ber om at hans innvendinger tas til seriøs overveielse.

**3. Mål for planutforminga**

I reguleringsarbeidet vil en søke å legge opp til en arealbruk som avgrenser inngrepa i naturen, terreng og vegetasjon, ved terrengtilpassing av infrastrukturiltak og underordning av nye bygg i forhold til omgivelsene. På denne måten skal de visuelle virkningene av ny utbygging ikke være skjemmende i landskapsrommet/-bildet.

Føringene er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene til planen.

**4. Omtale av området, vurderinger****4.1 Naturgrunnlag****4.1.1 Landskap**

Planområdet er en del av en vegg i et landskapsrom rundt Ufsvatn. Terrenget stiger bratt opp fra Ufsvatn (173 moh.) til 245 moh. lengst nord i planområdet. Dette utgjør en stigning på over 70 meter. Hele området vender seg mot sør og vest. Nederst er det en kulle - nærmest vannet. Denne rager ca. 25 meter over Ufsvatn. Bak og rundt kullen er det et platå, ca. 20 meter over Ufsvatn. Bak platået stiger terrenget bratt med 30-40 meter til et nytt platå i terrenget. Her faller terrenget med 20 meter fra nord mot sør innenfor arealet som er tenkt satt av til byggeområde.

I de bratte skråningene og mellom tomtene bør en sette igjen rikelig med vegetasjon. Dette vil bedre de lokalklimatiske forholdene og bidra til å skjule og gi ryggdekning til planlagte bygg og anlegg.

Selv om man ikke regner med det vil være fare for steinsprang/-ras, vil gjenstående vegetasjon kunne bremse opp eller hindre uhell med stein som kan løsne.

**4.1.2 Friluftsområde**

Det er ikke arealer i planområdet med spesiell verdi for friluftslivet (regional betydning). Derimot vil det være (behov for) arealer med lokal verdi for

friluftslivet dersom området blir utbygd. Da må det tilrettelegges områder for badeplass og robåter, og bevares naturelementer av spesiell verdi. I innspill til planarbeidet er det pekt på utsiktspunkt og muligheten for å kunne ferdes fritt langs vannet.

Vedrørende ferdsel langs vann er det ikke mulig å bevege seg langs vannkanten rundt kollen nede ved vannet, fra eksisterende badeplass til planlagt felles badeplass. Her stuper fjellet rett i vannet. Den eneste ferdselsmuligheten som eksisterer i området er langs eksisterende traktorvei fra enden av veien til Jordet til planlagt badeplass og videre langs vannet nordover til naboeiendom. Denne korridoren vil bli opprettholdt tilgjengelig for allmennheten for å sikre adgang til bakenforliggende områder. Det er så bratt i liene at det ikke vil være praktisk mulig å ta seg frem nord-sør - langs vannet. Det vil imidlertid bli ryddet en trase for gangsti mellom toppen av utbyggingsområdet og vannet/badeplassen.

Kollen som er omtalt som et verdifullt utsiktspunkt i innspillene til planen er ikke i bruk til slikt formål i dag. Den er bevokst med krattskog. Dette utelukker ikke at den har verdi til slikt formål ved en senere anledning. På bakgrunn av dette har en vurdert hvorvidt den skal foreslås utbygd eller bevart som et friluftsliv- eller fellesområde for "allmennheten".

Dersom den skal bygges ut bør dette skje i bakkant slik at bygninger ikke blir liggende i silhuett, synlig fra vannet, eller uten mulighet for ryggdekning i bakenforliggende terreng. En plassering i bakkant vil trolig også være en fordel med tanke på å skjule bygninger for bebyggelsen høyere oppe (felt H2 og 3) slik at ikke bygg blir liggende eksponert mot vannflata. Konsekvensen av utbygging i bakkant vil trolig være at kollen blir tatt i bruk av utbygger(ne), slik at andre ikke oppsøker den uten helt spesiell tilrettelegging og merking.

Skal kollen ha verdi som utsiktspunkt bør den ryddes for noe undervegetasjon og gjøres tilgjengelig/merkes, for eksempel med sti. I tillegg må en vurdere om det skal tillates en forsiktig tilrettelegging, for eksempel med en benk og et bord eller liknende. Uten rydding og tilrettelegging vil trolig kollen ha størst verdi som landskapselement og ikke som utsiktspunkt.

I dette tilfellet kan det være vanskelig å se de praktiske konsekvensene og effektene for miljøet av å velge den ene eller den andre arealbruksalternativet. Opprinnelig var det utbyggers ønske å bebygge kollen med 3 hytter da dette ville være de mest attraktive tomtene i det nederste området (H1). På den annen side ville en være mer eller mindre tvungen til å plassere bygningene i bakkant av kollen for å unngå konflikt med byggegrensen til vann, for å unngå uheldige silhuettvirkninger og skape gode utearealer til tomtene. Dette ville gjort det vanskelig å etablere en god adkomst og kunne ført til at enn måtte bygge små hytter eller flere bygningskropper på tomtene.

Etter en samlet vurdering, og for å bevare et friluftsfellessområde på land, velger en å presentere en løsning der de to tomtene på toppen av kollen er tatt bort av planforslaget. Tomta i fremkant og på siden av kollen er imidlertid bevart da denne vil få ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon, og ikke uten videre vil virke privatiserende på eller skjemmende for utsikten fra kollen.

Vi vil tilrå at det blir gjort mindre tiltak for å bedre forholdene for adkomst, utsikt og opphold og at området blir tilgjengelig for allmennheten. Området vil kunne ha betydning som møteplass der det skapes relasjoner mellom mennesker.

Det vil bli tilrettelagt en ny felles båt- og badeplass nede ved Ufsvatn.

Tomtene ligger slik i terrenget at alle har mulighet for å etablere et attraktivt uteoppholdsareal. Alle tomtene vil få god og vid utsikt, med mulighet for sol fra morgen til kveld. Øst for hyttetomt nr. 1 er det satt av en korridor (Friluftsliv) mot eiendommen med gårdsnummer 10, bruksnummer 14. Bakgrunnen for dette er en avtale mellom aktuell grunneier og utbygger om å sette av vegetasjon mellom fremtidig bygning og nabotomt.

I kommunedelplan for idrett- og friluftsliv er Ufsvatn pekt på som egnet for padling. En utbygging etter denne planen vil ikke direkte medføre noe hinder for å kunne padle i vannet. Derimot vil utbygging av arealer som blir eksponert fra vann kunne påvirke opplevelsesverdien av å ferdes på vann. Blant annet av denne grunn er alle bygningspunkt trukket tilbake på tomtene for å unngå uheldige silhuettvirkninger.

Da det er lagt opp til en omfattende hyttebygging rundt Ufsvatn vil trolig Ufsvatn bare ha verdi som lokal kilde for rekreasjon og friluftsliv. Til gjengjeld vil den trolig bli mye brukt til slikt formål dersom det blir realisert en slik utbygging som kommuneplanen legger opp til. På denne måten oppfatter en ikke at det er noen konflikt mellom utbygging og Ufsvatn som nærrekreasjonskilde/nærfriluftsområde.

Uavhengig av om det blir videre utbygging rundt Ufsvatn, bør det tilrettelegges for et mer omfattende aktivitetstilbud en det som her er nevnt. Grunneierne bør gå sammen om et slikt arbeid.

#### 4.1.3 Vilt

Planen kan være i konflikt med viltinteresser da Ufsvatn i naturbasen er angitt som viktig viltområde for andefugl (våtmark). Fylkesmannen uttaler imidlertid at han ikke kan se at planen vil ramme disse interessene. Det pekes på at inngrep i strandsonen, for eksempel bryggeanlegg, vil kunne ha negativ innvirkning. Terrenget begrenser muligheten for ytterligere inngrep i området. Halvparten av strandsonen er ikke tilgjengelig fra land. Det må imidlertid påregnes at det blir opparbeidet nødvendige anlegg i forbindelse med badeplass og ilandstigning og fortøyning av båter. Det kan være aktuelt

å utbedre traktorveien langs vannet - nord i planområdet, enten for tømmerdrift eller som tursti.

Det er ikke kjent at planen ellers berører viktige leveområde for vilt eller fugl eller sårbare eller trua dyrearter. En regner for øvrig med at arealbruken er avklart og tålt i forbindelse med nylig revidert kommuneplan og høringen av sektorinteressene i denne sammenheng.

#### **4.1.4 Fisk**

Planen medfører ikke inngrep i bekker eller elver eller i vesentlig grad i vann som får negativ innvirkning for fisk sin livssyklus, beiteområder eller gytumuligheter. Ufsvatn har vært overflatekalket siden 1992. Dette har gitt et rikt fiske. Det vil bli anlagt avløpsanlegg som sikrer at det ikke vil bli utslipp av uønskede stoffer/kjemiske forbindelser til Ufsvatn.

#### **4.1.5 Vegetasjon**

Det er ikke kjent truede eller sårbare plantearter i området.

### **4.2 Kultur- og fornminne**

Det er ikke kjent eller registrert viktige kultur- eller fornminne innenfor planområdet. Dersom slike dukker opp skal arbeidet stanses og fylkeskulturetaten varsles straks, jfr. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

### **4.3 Landbruk**

Landbruksmarka i området blir brukt til skogproduksjon. Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkningspotensiale innenfor området. Planlagt arealbruk vil ikke vanskeliggjøre adkomst til gjenværende og bakenforliggende landbruksarealer.

Arealene innafor planavgrensningen har liten verdi som skogsbeite. Over og under de bratte skrentene og mellom fjellknausene i området er det skogsmark med middels og høy bonitet. Slik sett egner arealene seg for skogproduksjon. De utgjør imidlertid bare en liten del av eiendommen og ligger i utkanten av denne. Grunneier ønsker derfor å omdisponere arealene til utbyggingsformål og håper med det på en bedre og mer lønnsom utnyttelse.

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

### **4.4 Støy, støv og lukt**

Området blir ikke utsatt for sjenerende veitrafikkstøy. 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.

### **4.5 Risiko og sårbarhet**

Planlegger ser det som svært lite sannsynlig at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller



flom. Dette under forutsetning av at noen enkelte steinblokker blir sikret eller fjernet før utbygging av de fire innerste tomtene i felt H1 tar til. For sikkerhets skyld kan det også være aktuelt å gjøre lokal vurdering av og eventuelt fjerne løse stein over arealet som er avsatt til badeplass, og traktorslepa/stien videre nordover langs vannet. På tross av påpekte forhold finner planlegger ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger.

I forbindelse med opparbeidelse av badeplass og opptrekk/landfeste for robåt kan det bli aktuelt med mindre tiltak eller inngrep i vann kanten (Jamne stedegne masser, tilføre sand og løsmasser).

#### **4.6 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet**

Kommunen har ikke påpekt slike interesser særskilt i varslingsfasen, men visse føringer og utsagn er gitt. Disse er fanget opp av det oven- og nedenforstående (rekreasjon koplet til vann, lokalisering og plassering av bygninger og anlegg med mer). Hva angår forhold som ”kommersialisering” av Ufsvatn og innvirkning på lokalmiljøet, vises det til vurderinger og prioriteringer gjort i forbindelse med kommuneplanprosessen.

Planlegger kan ikke se at planen får noen negativ innvirkning på barn- og unges interesser i området.

#### **4.7 Bygninger**

Det er to eksisterende boliger og et båthus i planområdet. I tillegg grenser den opp mot beboelseshus og gårdstun og ligger delvis eksponert for øvrig bebyggelse i området.

##### **4.7.1 Hytte- og boligtomter**

Ved befaring i marka er det funnet frem til 17 hyttetomter og en ny boligtomt. Tomtene ligger hovedsakelig på naturlige avsatter i terrenget, slik at det blir minimale terrenginngrep på hver tomt, uten negativ innvirkning på landskapsbildet og slik at det blir stående igjen vegetasjon og terrengformasjoner mellom tomtene. Markering av punkt der bygning skal plasseres innenfor ligger trukket tilbake på tomtene. På denne måten blir bygningene mindre eksponert, man unngår skjemmende silhuetter, bygningene får ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon og den naturlige uteplassen blir liggende solvent – foran bygningen. Alle bygninger blir liggende vendt mot sør og vest og for sol/lys fra tidlig morgen til sein kveld.

Tre tomter (2,6,7) er i planen vist med byggegrense nærmere vann en 50 meter (målt horisontalt). Respektive sentralpunkt i tomtene ligger 55, 45 og 35 meter fra vannkant. Tomta som ligger nærmest vann ligger ca. 20 meter over vannflata tilbaketrasket på et platå i terrenget. Platået er bevokst med hogstmoden gran og furu. Mellom tomta og kanten av platået er det en markert forhøyning i terrenget (ca. 1,5 meter). Denne vil skjule bakenforliggende bygning sett fra vannet.

Med bakgrunn i ovenfor nevnte vil plasseringen av disse tomtene ikke virke skjemmende på landskapsbildet eller ha negativ innvirkning på friluftslivet eller mulighetene for å utøve friluftsliv. Dette i motsetning til de to tomtene på den store kollen ut mot vannet som er tatt ut av planen, selv om de ville lagt lengre enn 50 meter fra vann.

Pelene i marka er innmål med GPS måleutstyr av oppmålingsetaten i Vegårshei kommune.

#### 4.7.2 Uteareal og grøntområde

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 fremherskende vindretninger og forhold for sol og skygge.

Vegetasjonen i skråningene bør få stå som grønne lunger og for å bedre de lokalklimatiske forholdene (vind). Den vil også ha effekt med hensyn på å dempe innsyn og utsyn til tomtene/utbyggingsområdene.

Området bør etter endt utbygging gi inntrykk av at det er en jamn tresetting.

#### 4.8 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår 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. Møneretningen bør underordne seg eksisterende bygg eller fremherskende fallretninger og høyder i terrenget.

I planen var det opprinnelig gitt bestemmelser om tillatt bruksareal (T-BRA). I endret planforslag er utnyttelsesgraden angitt som bebygd areal i m<sup>2</sup> etter ønske fra kommunen. Se oversendelsebrev med forklaring på omregning og økning av utnyttelsesgrad. Dette er den eneste endringen i planen. Videre er det gitt bestemmelser om møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Bygninger bør ha felles trekk. Variasjonene bør skje innfor rammer som formgiveren definerer på forhånd.

#### 4.9 Infrastruktur

Plangrensen er lagt 15 meter fra senterlinje kommunal vei og fylkesvei. Da området grenser opp mot offentlige kjøreveier og skjærer gjennom private avkjørsler i øst, vil disse kunne utvides og utbedres innenfor arealet mellom de offentlige vegene og plangrensen. Anleggelse av ny og utvidet bruk av eksisterende avkjørsel vil kunne skje i henhold til gjeldende normaler for utforming av slike.

Veien til Jordet ligger på eiendommen med gnr. 10 bnr. 4, tilhørende Svein T. Nerdalen. Grunnen under vegen ble i sin tid "kjøpt ut" av eierne av vegen. Det er følgende fordeling av eierandeler i vegen:

Gnr.10 Bnr.1, Harry Eriksen	50%
Gnr.10 Bnr.14, Svein Josefsen	35%
Gnr.9 Bnr.6, May Lisbeth Reine	5%
Gnr.10 Bnr.3, Torgeir Selås	5%
Gnr.9 Bnr.2,5,7, Knut A. Eikås	5%

Gnr.10 Bnr.4, Svein T. Nerdalen har veirett, men ingen eierandel.

Utbygger har inngått avtale om bruk og vedlikehold av veien for fremtidige hytter i området H1 med de øvrige eierne.

I enden av veien ved Jordet må veilegemet heves for å jamne ut stigningen til det planlagte hyttefeltet. Det er inngått avtale mellom utbygger og Svein Josefsen om å gjennomføre makebytte for å løse den forestående veiomleggingen. Videre vil snu og parkeringsplassen utenfor planområdet ved Jordet bli opprustet i forbindelse med utbyggingen.

Punkt i stukne senterlinjer er innmålt i marka med GPS (Vegårshei kommune) som grunnlag for konstruksjon av veger. Det er ikke godt nok kartgrunnlag til å gjøre beregninger av massebalanse eller utslag av fyllinger og skjæringer.

Hovedveien i felt H1 (Vei 1) er regulert med bredde 3,5 meter inklusive skuldre til hver side for veien. Side vegen, Vei 2, kan bygges med bredde inntil 2,5 meter inklusive skuldre. Hovedveien til H2 og H3 (Vei 3) er regulert med bredde 4,5 meter inklusive skuldre frem til veiskille, deretter 3,5 meter inklusive skuldre internt i feltene (Vei 4 og 5). Det er regulert 3 meter til hver side for vei til fylling, grøft og skjæring.

Terrenget er slik at alle tomter vil kunne ha permanent kjøreadkomst til og parkering på tomten. Hver tomt skal ha en opparbeidet parkeringsplass på tomten. I tillegg er det planlagt mer en 1 felles privat parkeringsplass pr. tomt.

Veier og parkering er lagt på hyller og forsenkninger i terrenget slik at de blir mest mulig synlige fra omkringliggende terreng og høgder.

Adkomst er ikke vist i detalj til den enkelte tomt da det er mulighet for å påvirke plassering av hytta på tomten og adkomsten (Grunnflata til bygningen skal falle innafor oppsett signal i marka). I bestemmelsene er det lagt opp til at kjøreadkomst til hver tomt skal vises i byggemelding og godkjennes av kommunen. Som prinsipp bør veier ligge på "baksida" av hyttene – vendt bort fra oppholdsplass utenfor hytta.

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

Strøm- og telefonlinjer går ikke gjennom området, men ligger innenfor rimelig rekkevidde. Det går lavspent strømlinje langs med vegen til Kil. Det er avklart med Agder Energi Nett AS at linjen ikke kommer i konflikt med tømmerdrift i området. Påstående skog (30-50Kbm.) som naturlig sogner til velta vil ikke bli tatt ut på en slik måte at det vil bli brukt kran i området. Svein Vidar Gjøvland i Agder Energi Nett AS bekrefter at innspillet om at linjen her måtte graves ned eller legges om var gjort for å være føre var dersom bruken av tømmervelta var omfattende (Gjøvland, S. V., pers. med. 13.06.02). Det er ikke kapasitet i eksisterende lavspantanlegg til å strømforsyne det regulerte området. Dette vil kreve fremføring av høyspent ledningsnett og oppføring av transformatorstasjon i området.

Parallelt med dette arbeidet blir det utarbeidet plan for avløp. Denne vil bli etterfulgt av utslippssøknad for de enkelte felt/anlegg. Planen er å anlegge hyttene (og boligen) med høy sanitær standard. I felt H1 er det funnet frem til to mindre områder som egner seg for infiltrasjon. Feltene H2, H3 og B1 kan om ønskelig samles til ett (1) område, beliggende mellom planlagt bolig i felt B1 og vegen til Kil. Egnede infiltrasjonsområde her er ca 50x100 meter. Innenfor felt H3 er det påvist gode muligheter for infiltrasjon, og konsulenten på avløp mener det vil være flere egnede områder innad i dette feltet selv ved full utbygging slik planen viser. Se ellers vedlagte rapport "Registreringsskjema for grunnundersøkelser og detaljplanlegging av infiltrasjonsanlegg".

Det vil bli bort etter vann i området etter behov. Tanken er at en eller flere går sammen om anleggene, jfr. vedlegg til avløpsplan.

Tekniske anlegg (vann, avløp og strøm og telefon) bør ligge i grunnen, primært i samme grøfter og helst lokalisert til veier og stier der dette er mulig. Innenfor planområdet kan det legges ned og etableres nødvendige anlegg for infiltrasjon og håndtering av avløp, jf. vedlagte avløpsplan.

#### 4.9.1 Avfall

Det bør etableres to steder for avfallsinnsamling. En plass for felt H1 og en for felt H2 og H3. Ny boligtomt kan ha engen ordning eller knyttes til anlegget for felt H2 og 3. Det foreslås å fordele innsamlingen til to steder for å unngå/begrense plager med lukt og lignende. Det er satt av et eget område for avfallsinnsamling i forbindelse med adkomsten til H2 og H3. Felt H1 skal knyttes til eksisterende stasjon for hytterrenovasjon i krysset mellom vegen til Kil og fylkesveg 92; Selåsvatn – Ufsvatn – Storbrua. Garasjen der avfallsdunkene står er i privat eie (Utbygger - gnr. 10, bnr. 1), men det er helt eller delvis vegvesenets grunn. Statens vegvesen ved Glenn Solberg bekrefter at det vil være en akseptabel løsning for dem dersom utbygger flytter avfallsinnsamlingen inn i garasjen/bua, dersom ikke bygningsmassen utvides eller gis en annen form (Solberg, G., Pers. med 13.06.02)

Ordningen med innsamling, lagring og henting av søppel skal til en hver tid underordne seg ordningen som gjelder for området/kommunen.



## 5. Bestemmelser til reguleringsplan for Lundlia og Geitedalen, Ufsvatn, Vegårshei kommune

I medhold av Plan- og bygningslova (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 og § 30 er det utarbeidet privat reguleringsplanforslag for Lundlia og Geitedalen på Ufsvatn i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for hytteutbygging. Revidert 11.01.2012

### 5.1 Felles bestemmelser

- a) Før bygge- eller anleggstiltak blir satt i gang skal det utarbeides tegninger og skisser som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Tegninger og skisser skal legges fram for kommunen.
- b) All graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt. Områder som ikke skal nyttes til vei, parkering, byggegrunn og uteareal skal føres tilbake til opprinnelig utseende.
- c) Hver tomt skal ha kjøreadkomst med minimum 1 parkeringsplass på tomta. I tillegg skal det være tilgang på minimum 1 felles parkeringsplass innefor planområdet.
- d) Innenfor planområdet kan det føres frem strøm til hyttene. Grunneier stiller vederlagsfri grunn til grøfter og/eller master/linjetrase.
- e) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veier. Anleggene skal være ferdigstilt og godkjent senest samtidig med at bygning blir tatt i bruk.
- f) Alle hyttene skal være underlagt den til enhver tid gjeldende renovasjonsordning i kommunen.
- g) Det er ikke anledning til å etablere privatrettslige avtaler i strid med gjeldende tinglyste rettigheter. Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

### 5.2 Byggeområde

#### 5.2.1 Bolig (B1)

- a) Maksimalt tillatt bebyggt areal, BYA = 400 m<sup>2</sup> inkl. 2 parkeringsplasser, Maksimal grunnmurhøyde: 80 cm, Maksimal mønehøyde: 9 meter, Maksimal gesimshøyde: 7 meter, og Takvinkel mellom 22 og 38 grader.

#### 5.2.2 Hytter (felt H1 – H3)

- a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
  - Det er ikke lov til å føre opp mer enn en hytte og et sekundærbygg (anneks/uthus/garasje) pr. fritidseiendom.

- Maksimalt tillatt bebyggt areal pr tomt, BYA = 150 m<sup>2</sup>, unntatt tomt 4 der BYA = 215 m<sup>2</sup> og tomt 3 der BYA=85 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering på terreng (gjelder alle tomter).
  - Maksimal grunnmurhøyde: 80 cm.
  - Maksimal mønehøyde: 6 meter
  - Maksimal gesimshøyde: 4,2 meter, og
  - Takvinkel mellom 22 og 38 grader
- b) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet. Punkt der bygning skal falle innenfor er vist med signal i marka og bygningssymbol på plankartet.
- c) Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen. Dersom det blir brukt pilarer som fundament skal mellomrom tettes/blendes med treverk eller liknende.
- d) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger (jordfarger) og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.
- e) Det kan førest frem helårsvei samt opparbeides 1 parkeringsplass på hver av hyttetomtene. Kjøreareal og parkeringsplass skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med tomta. Tegninger, skisser/illustrasjoner, skal vise omfang av terrenginngrep og hvordan det skal settes i stand og legges frem for kommunen.
- f) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, parkering, adkomstvei og uteareal.
- g) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.

### **5.3 Spesialområde**

#### **5.3.1 Friluftsområde på land**

- a) Innefor områder avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gagnar friluftslivet, for eksempel turvei/sti, settes opp benker og bord og lignende.
- b) I friluftsområdet kan det graves ned strømkabler og eventuelt vann- og kloakkledninger, samt anlegges infiltrasjonsareal.

#### **5.3.2 Friluftsområde i vann**

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Ufsvatn som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk.

- b) Det er tillatt med tilrettelegging for og opparbeidelse av aktiviteter i vann i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen.

### 5.3.3 Privat småbåtanlegg på land og i vann

- a) I området avsatt til privat småbåtanlegg i vann og på land kan det opparbeides brygge og landfeste for småbåter.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- c) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjonsutvikling.
- d) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen.

### 5.3.4 Privat vei og parkering

- a) Veier kan opparbeides med følgende bredder:
  - V1, 4 og 5: Bredder inntil 3,5 meter inklusive ½ meter skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
  - V2: Bredder: 2,5 meter inklusive skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
  - V3: Bredder: 4,5 meter inklusive ½ meter skuldre til hver side. I tillegg settes det av 3 meter annet veiareal (fylling/skjæring, grøfter) på hver side av veien.
- b) Fremføring av veier skal gjøres så skånsomt som råd. Skjæringer og fyllinger bør dekkes til med jord eller bark og ellers gis en tiltalende utforming.

### 5.3.5 Avfall/Renovasjon

- a) Områdene kan brukes til renovasjonsinnsamling.
- b) Nødvendige bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet og bygningsmiljøet.
- c) Plassering og utforming av bygninger og andre anlegg skal godkjennes av kommunen jf. kap. 5.2.2. pkt. d-g.
- d) Det kan oppføres felles anlegg for postdistribusjon, oppslagstavler og liknende.

## 5.4 Dispensasjon

- a) Når særlige grunner foreligger kan kommunen dispensere fra bestemmelsene innefor rammen av gjeldende bestemmelser i Plan- og bygningsloven.

Plankontoret Hallvard Homme AS

Vegårshei den 11.04.2002

Revidert 13.06.02



Erling I. Th. Aas

Jordskiftkandidat, Arealplanlegger

**Saksbehandling i følge plan- og bygningsloven:**

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>	<b>10.12.01</b>
<b>Behandlet 1. gang i planutvalget: HPD-sak 43/2002,</b>	<b>25.04.02</b>
<b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b>	<b>16.05.02 - 16.06.02</b>
<b>Behandlet 2. gang i planutvalget: HPD-sak 81/2002,</b>	<b>20.06.02</b>
<b>Vedtatt i kommunestyret: K-sak 54/2002,</b>	<b>24.06.02</b>

Vegårshei den .....

.....  
**Ordfører**.....  
**Stempel**



**Senere endringer og revisjoner av planen**

	Dato	Sign.
Revidert i forbindelse med forslag til mindre vesentlig reguleringsendring	11.01.2012	E.I. Aas

**Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 10/12 den 10.04.12.**

Vegårshei den <sup>18/4-2012</sup> .....

.....  
Ordfører



Stempel







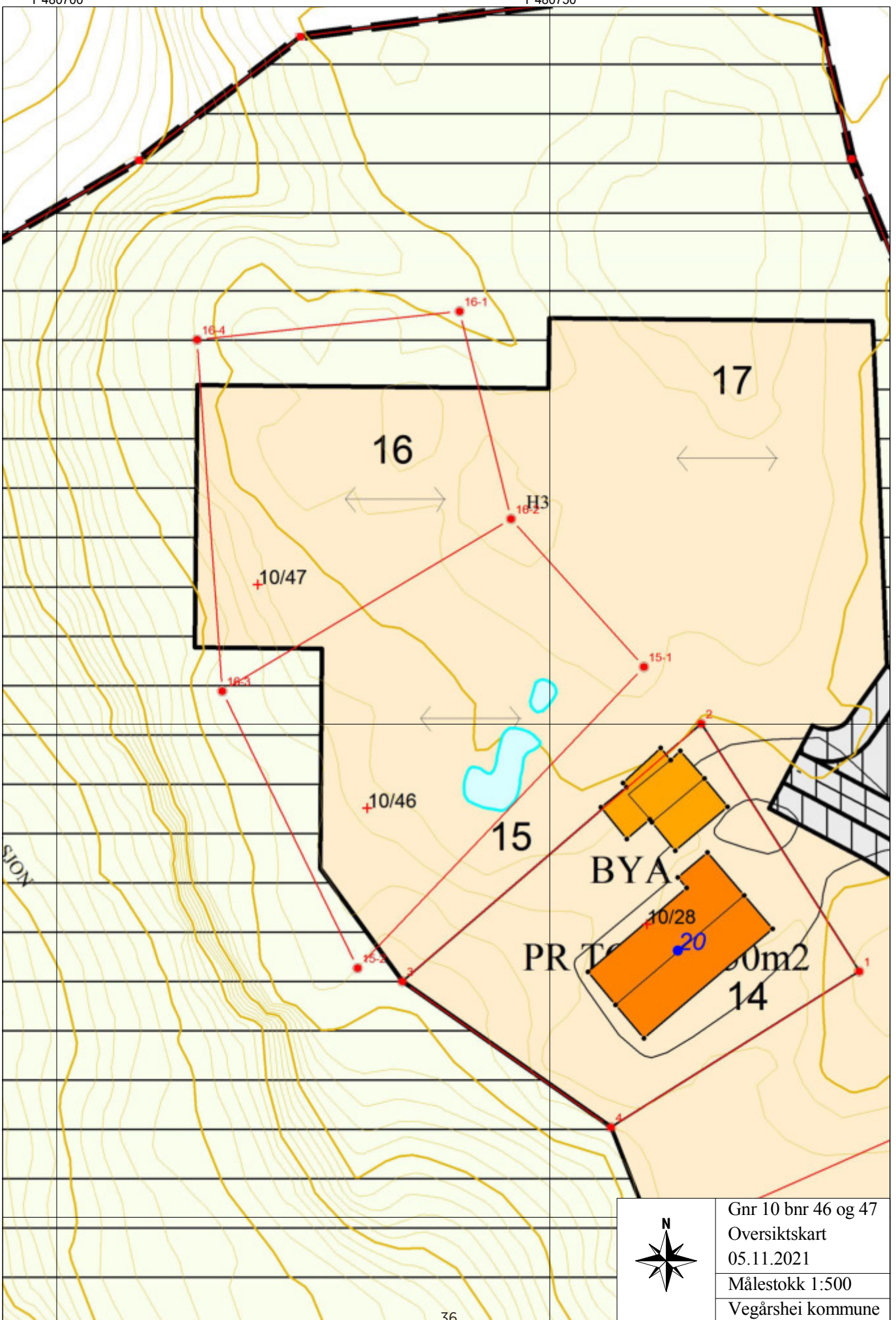
Y 480700

Y 480750

X 6510150

X 6510100

X 6510050



Gnr 10 bnr 46 og 47  
 Oversiktskart  
 05.11.2021  
 Målestokk 1:500  
 Vegårshei kommune





## Vegårshei kommune

12.10.2021

Postnr./-sted: 4985 Vegårshei

Telefon: 37170200

Telefaks: 37170201

Email: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)

Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 10

Bnr.: 46

Fnr.:

Snr.:

Adresse:

---

### 0900 Godkjente bygningstegninger

---

I alt **0** bygningstegninger er vedlagt i PDF-format.

Kommentar: Dette er en ubebygd hyttetomt. Det er gitt utslippstillatelse til tomta/framtidig hytte for VA

---

### 1000 Midlertidig brukstillatelse / ferdigattest

---

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(-e):	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Merknader:</b> Vi finner ingen dokumenter i vårt arkiv ang ferdigattest eller midl brukstillatelse.		

# SITUASJONSKART

G.nr 10

B.nr 46

F.nr

Målestokk: 1:1500

Adresse:

Sign.:

Dato: 12.10.2021

Grensene er ikke rettsgyldige

Areal/mrk.: 954,1 m<sup>2</sup>



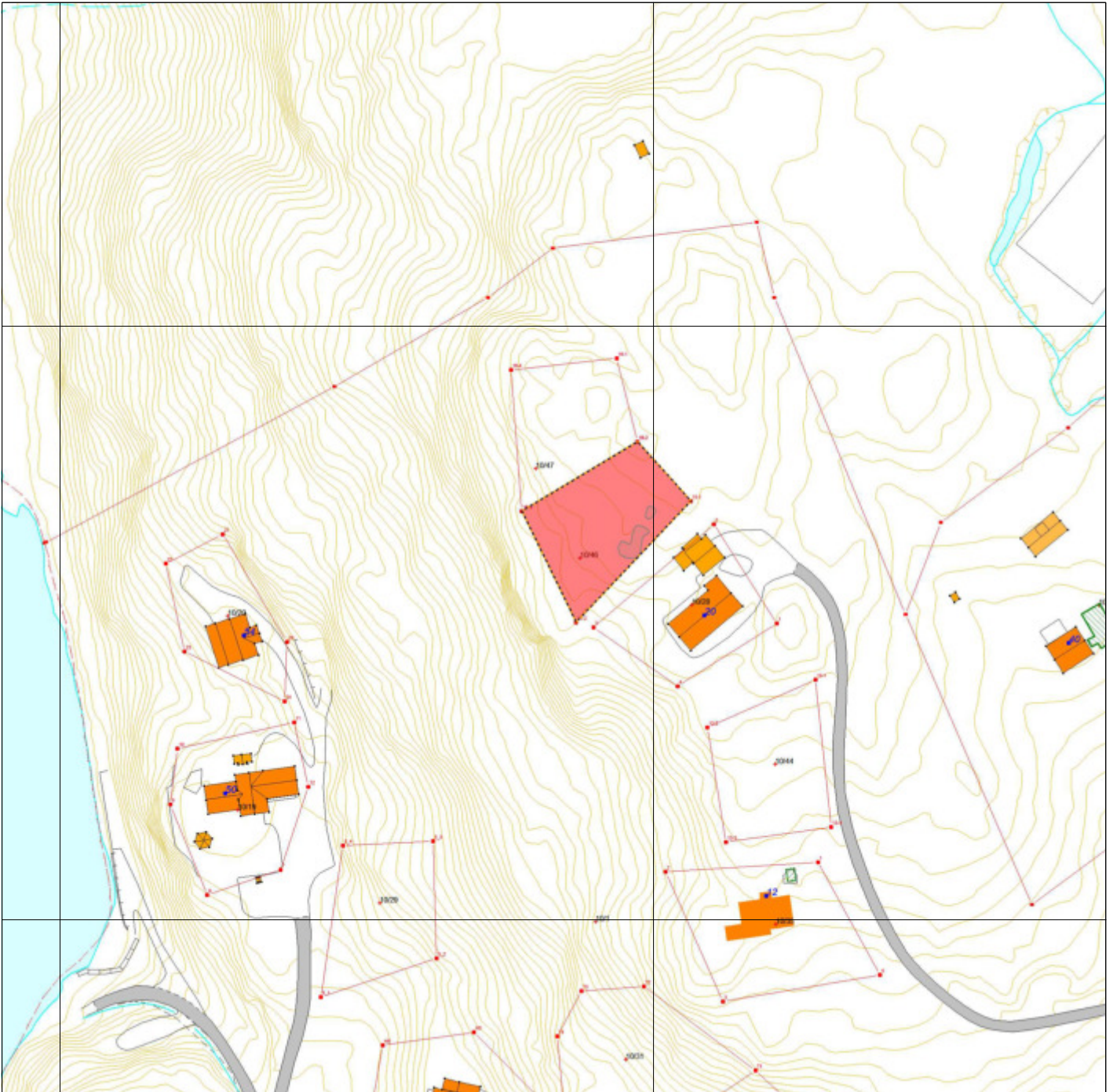
**VEGÅRSHEI  
KOMMUNE**

Y 480600

Y 480750

K 6510150

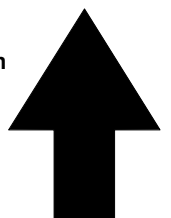
K 6510000



## Tegnforklaring

	Vegareal		Eiendomsgrense		Stolpe		Grense, bolt
	Gang-/sykkelsti		Usikker eiend.gr.		Kum		Grense, kors
	Bolighus		Høydekurve		Sluk		Grense, røys/stein
	Bygning		Gjerde		Flaggstang		Grense, umerket
	Vann/elv		Forstøtningsmåb		Forminne		

N





## Vegårshei kommune

12.10.2021

Postnr./-sted: 4985 Vegårshei

Telefon: 37170200

Telefaks: 37170201

Email: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)

Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: **10**      Bnr.: **46**      Fnr.:      Snr.:  
Adresse: **(Ikke tildelt adresse pr 12.10.2021)**

---

### 0700 Målebrev mangler

---

Eiendommen er opprettet etter 01.01.2010 og har kun matrikelbrev	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen er opprettet før 1980 og har tinglyst skylddeling arkivert ved Kartverket, Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Telefon 0 87 00 (telefontid 08.00-14.00)	<input type="checkbox"/>

Kommentar:



## Vegårshei kommune

12.10.2021

Postnr./-sted: 4985 Vegårshei

Telefon: 37170200

Telefaks: 37170201

E-post: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)

Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 10 Bnr.: 46 Fnr.: Snr.:

Adresse: (Ikke tildelt adresse pr 12.10.2021)

---

### Kommunale avgifter og eiendomsskatt

---

Kommunale avgifter utgjør totalt kr 0,- pr. år (inkl. mva). **Tomta er ubebygd og det er ikke beregnet noe skattegrunnlag for eiendomsskatt.**

I dette inngår følgende avgifter:

Vann   
Kloakk   
Feiing   
Eiendomsskatt

Vannavgift etter måler: Ja:  Nei:

**NB! Opplysninger om avgifter for renovasjon og slam må bestilles direkte fra Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA AS)**





## Vegårshei kommune

12.10.2021

Postnr./-sted: 4985 Vegårshei

Telefon: 37170200

Telefaks: 37170201

E-post: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)

Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.: 10

Bnr.: 46

Fnr.:

Snr.:

Adresse: (Ikke tildelt adresse pr 12.10.2021)

### Tilknytning til offentlig vann og kloakk, veg

	Tilknyttet (sett kryss)		Ikke tilknyttet (sett kryss)
<b>Vann</b>	Off.nett <input type="checkbox"/>	Priv.nett <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Kloakk</b>	Off.nett <input type="checkbox"/>	Priv.nett <input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			
<b>Veg</b>	Off.veg <input type="checkbox"/>	Priv.veg <input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

## ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4212	Vegårshei	10	1		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Ufsvatnveien 2			Harry Eriksen		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		115360	Kundenummer:		101408

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 000,-	kr	1 600,-
<b>Sum avgifter pr år</b>		
kr		<b>5 600,- inkl.mva</b>

<b>Kommentar:</b>	Her ligger ett hus til på Gnr 10, bnr 1, men Ufsvatnveien 2 skal kanskje skilles ut på eget bnr?
-------------------	--

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 20.09.2021

Med vennlig hilsen  
RTA A/S  
Åse Trydal

**NB Fritidseiendommer!**

**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**



LOUISE ARNEBERG | 47 65 72 50 | [louise.arneberg@sormeqleren.no](mailto:louise.arneberg@sormeqleren.no)

Sørmeqleren AS avd. Risør/Tvedestrand | Hovedgata 26 | 37 14 30 00 | <https://sormeqleren.no/avdeling/risor/>