

DOKUMENT- VEDLEGG

Raustøl hyttetomt, 4735 Evje



SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Gebyrregulativ drift

Vedtatt i kommunestyret: 15.12.2022

Vann- og avløpsgebyrer

Jfr. lov om kommunale vann- og kloakkavgifter.

Satsene er eks. mva.

Vanngebyrer		
	2023	2022
Abonnementsgebyr	kr 1 712	kr 1 568
Målt forbruk, pris/m ³	kr 14,70	kr 13,30
Tilkoblingsgebyr	kr 10 000	kr 10 000

Avløpsgebyrer		
	2023	2022
Abonnementsgebyr	kr 3 008	kr 2 876
Målt forbruk, pris/m ³	kr 23,50	kr 22,30
Tilkoblingsgebyr	kr 10 000	kr 10 000

Renovasjonsgebyrer

Jfr. forurensingsloven. **Satsene er eks. mva.**

		2023	2022
Standard I		kr 3 208	kr 3 208
Standard I – felles		kr 1 948	kr 1 948
Kompostering I		kr 2 188	kr 2 188
Kompostering I – felles		kr 1 616	kr 1 616
Hytte/fritidsbolig		kr 1 670	kr 1 670
Alternativer, tilleggsgebyr:			
	Matavfall (brun) dunk 240 l	kr 840	kr 840
	Restavfall (svart) dunk 240 l	kr 928	kr 928
	Matavfall (brun) dunk 360 l	kr 1 116	kr 1 116
	Restavfall (svart) dunk 360 l	kr 1 384	kr 1 384
	Papiravfall (grønn) dunk 360 l	kr 1 116	kr 1 116
	Restavfall (svart) dunk 660 l	kr 4 332	kr 4 332
	Papiravfall (grønn) dunk 660 l	kr 2 492	kr 2 492
	Glass/metall (grønn) dunk 660 l	kr 4 528	kr 4 528

Feiegebyr

Jfr. lov om brannvern § 28. **Satsen er eks. mva.**

	2023	2022
For feiing/tilsyn betales pr. pipe	Kr 385	Kr 276

Slamtømmingsgebyrer

Jfr. forurensingsloven.

Satsene er eks. mva.

Fast tømming etter liste. Tanken tømmes hvert 2 år.		
	2023	2022
Tank < 4,5 m ³ (minstepris)	kr 760	kr 934
Tank 4,5 m ³ – 7,5 m ³	kr 1 168	kr 1 434
Tank 7,5 m ³ – 10,5 m ³	kr 1 404	kr 1 726
Tank 10,5 m ³ – 13,5 m ³	kr 1 812	kr 2 224
Tank 13,5 m ³ – 16,5 m ³	kr 1 932	kr 2 372
Fellestank < 4,5 m ³	kr 384	kr 470
Fellestank 4,5 – 7,5 m ³	kr 584	kr 716
Volum utover forannevnte, pris pr m ³	kr 272	kr 332

Fast tømming etter liste. Tanken tømmes hvert år.		
	2023	2022
Tank < 4,5 m ³ (minstepris)	kr 1 356	kr 1 664
Tank 4,5 m ³ – 7,5 m ³	kr 2 004	kr 2 462
Tank 7,5 m ³ – 10,5 m ³	kr 2 540	kr 3 120
Tank 10,5 m ³ – 13,5 m ³	kr 2 892	kr 3 552
Slam 20 m ³	Kr 4 72	kr 5 494
Fellestank < 4,5 m ³	kr 680	kr 834
Volum utover forannevnte, pris pr m ³	kr 272	kr 332

Tømming på bestilling (såkalte "tette tanker uten utløp" og ved tømming på ordinære anlegg utenom planlagt tid)		
	2023	2022
Tank < 4,5 m ³ (minstepris)	kr 1 464	kr 1 796
Tank 4,5 m ³ – 7,5 m ³	kr 2 108	kr 2 588
Tank 7,5 m ³ – 10,5 m ³	kr 2 672	kr 3 282
Tank 10,5 m ³ – 13,5 m ³	kr 2 856	kr 3 508
Volum utover forannevnte, pris pr m ³	kr 272	kr 332
Tillegg for nødtømming utenom arbeidstid, gjelder alle tanker	kr 6 000	kr 6 000

Husleietakster for aldersboliger

	2023	2022
Leilighet 35 m² Nr. 402, 403, 404, 406, 407, 413 og 414	kr 5 046	kr 4 738
Leilighet 47m² Nr. 401, 405, 408, 412 og 415	kr 5 978	kr 5 613
Leilighet 68 m² Nr. 409, 410, 411, 416, 417 og 418	kr 7 835	kr 7 357
Leilighet ved Hornesheimen "Hønehuset"	kr 6 952	kr 6 528

MÅLEBREV

uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune

Evje og Hornnes

J.nr.

Målebrev nr. **1435**

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	66	Bnr.	57	Festnr.
	Bruksnavn/adresse				
Areal (m ²)	902				

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utlopt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.12.2007
Rekvirent	(66/2 og 66/57) Gunnar Nordbo
Bestyrer	Torgeir Erdvig
Forretning	Kartforretning over 66/57. Samtidig ble det foretatt en grensejustering, der 66/2 avgir 130m ² til 66/57. Dette målebrev erstatter målebrev 1141.



EVJE OG HORNNES KOMMUNE
 Forvaltning
 Evjemoen
 4735 EVJE

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evje	17.12.2007	<i>Dragana Zekic</i> Dragana Zekic	<i>Torgeir Erdvig</i> Torgeir Erdvig

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST

DAGBOKNR: 45583

17 JAN. 2008

STATENS KARTVERK

I. Ebbog Nysæther

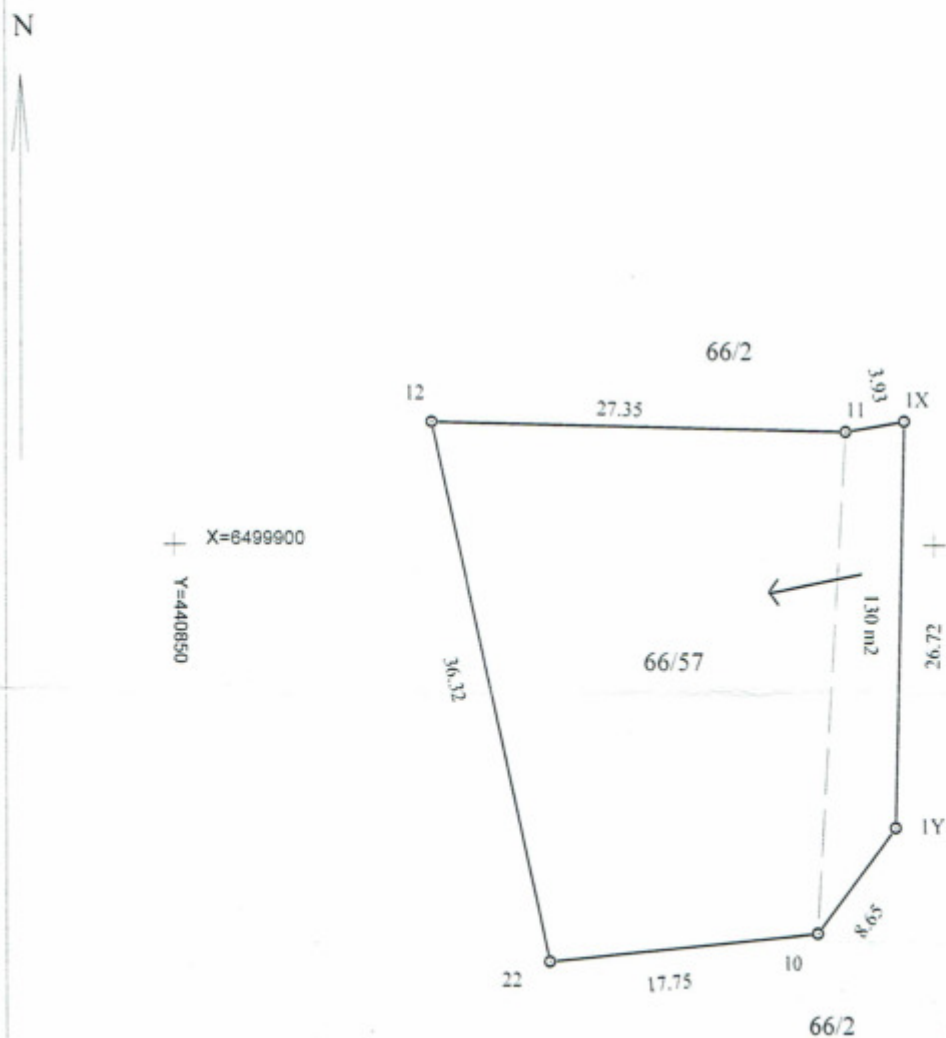
Påtegninger (rettelser o.l.)

Empty box for additional notes or corrections.

Gnr 66	Bar 57	Fostnr
Represimasjonspunkt X 6499890 Y 440882 Z		
Kartblad	Landsnet X Lokalt system	
Maleskikk 1:500	Areall 902	M ²

MÅLEBREVKART

Innr
Målebrev nr 1435



Punkt	Punktmerke	X-koord	Y-koord	Side	Radius
12	Gkj.grmrk. i fjell	6499908.05	440866.85	27.35	
11	Off.gkj.grmr. i jord	6499907.43	440894.19	3.93	
1X	Off.gkj.grmr. i jord	6499908.10	440898.06	26.72	
1Y	Off.gkj.grmr. i jord	6499881.39	440897.42	8.65	
10	Gkj.grmrk. i fjell	6499874.46	440892.24	17.75	
22	Off.gkj.grmr. i jord	6499872.57	440874.59	36.32	



SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0023 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3151686/21161758
Bestilling: C3 2023-04-24 (10) 29

Dato
24.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
45583	200	17.1.2008	GRENSEJUSTERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4219 EVJE OG HORNNES	66	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing



MÅLEBREV

uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune

Evje og Hornnes

J.nr

Målebrev nr. 1435

Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festnr.
Eiendom	66	57	
	Bruksnavn/adresse		
Areal (m ²)	902		

Delingsloven § 4-2 første ledd.

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	14.12.2007
Rekvirent	(66/2 og 66/57) Gunnar Nordbø
Bestyrer	Torgeir Erdvig
Forretning	Kartforretning over 66/57. Samtidig ble det foretatt en grensejustering, der 66/2 avgir 130m ² til 66/57. Dette målebrev erstatter målebrev 1141.



Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evje	17.12.2007	 Dragana Zekic	 Torgeir Erdvig

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (f. delingsloven § 4-2)

Doknr: 45583 Tinglyst: 17.01.2008
STATENS KARTVERK

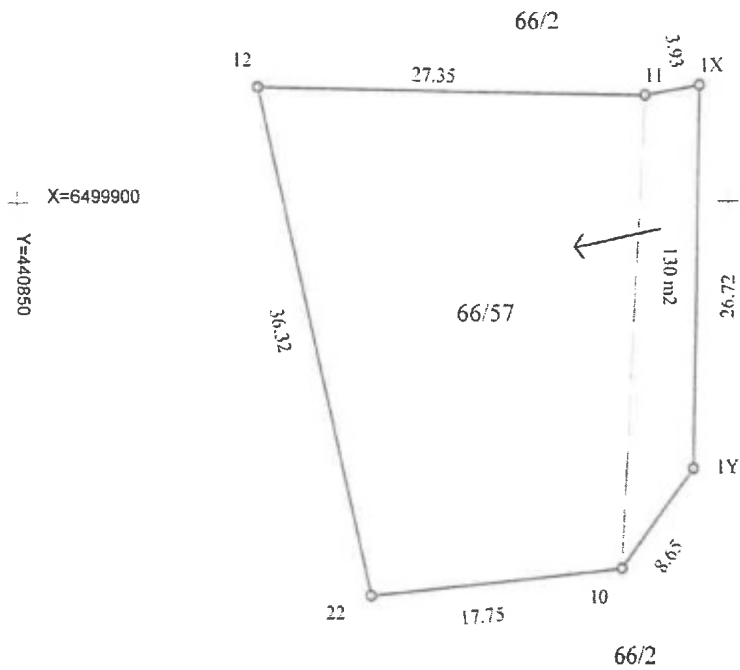
Påtegninger (rettelser o.l.)

Gnr 66	Bnr 57	Festnr
Representasjonspunkt		
X 6499890	Y 440882	Z
Kartblad	Landskott	
	X	Lokalt utvalg
Målestokk 1:500	Areal 902	M ²

MÅLEBREVKART

Jnr
Målebrev nr 1435

N



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
12	Gkj.grmrk. i fjell	6499908.05	440866.85	27.35	
11	Off.gkj.grmr. i jord	6499907.43	440894.19	3.93	
1X	Off.gkj.grmr. i jord	6499908.10	440898.06	26.72	
1Y	Off.gkj.grmr. i jord	6499881.39	440897.42	8.65	
10	Gkj.grmrk. i fjell	6499874.46	440892.24	17.75	
22	Off.gkj.grmr. i jord	6499872.57	440874.59	36.32	





SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 17-23-0023 (Sunniva Ohr)
Vår referanse: 3151685/21161753
Bestilling: C3 2023-04-24 (10) 28

Dato
24.04.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
17278	93	9.10.2003	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4219 EVJE OG HORNNES	66	2	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Retts kopi bekrefte
Gina Kverndalen
G.K.



MÅLEBREV uten grensejustering
 med grensejustering

Kommune
Evje og Hornnes

J.nr.
Målebrev nr. **1141**
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr.

Målebrev over

Gnr. **66** Bnr. **57** Festenr.
Eiendom
Bruksnavn/adresse **Tomt 5**
Areal (m²) **772**

Delingsloven § 4-2 første ledd.
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23.juni 1978 er det holdt følgende forretning

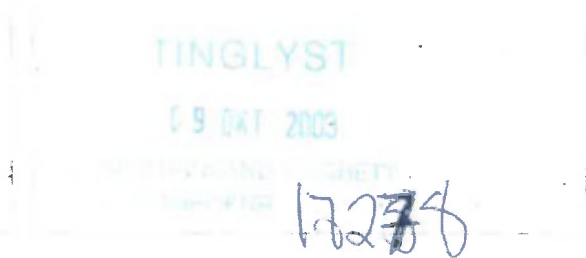
Dato for forretningen	22.09.2003
Rekvirent	Gunnar Nordbø
Bestyrer	Axel Ekberg
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr. 66 bnr. 2. Parsellens areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer fremgår av målebrevskartet.



Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Evje	02.10.2003	<i>Knut Kjetil Moen</i> Knut Kjetil Moen	<i>Axel Ekberg</i> Axel Ekberg

GAB
Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)
Dagbokstempel



Påtegninger (rettelser o.l.)

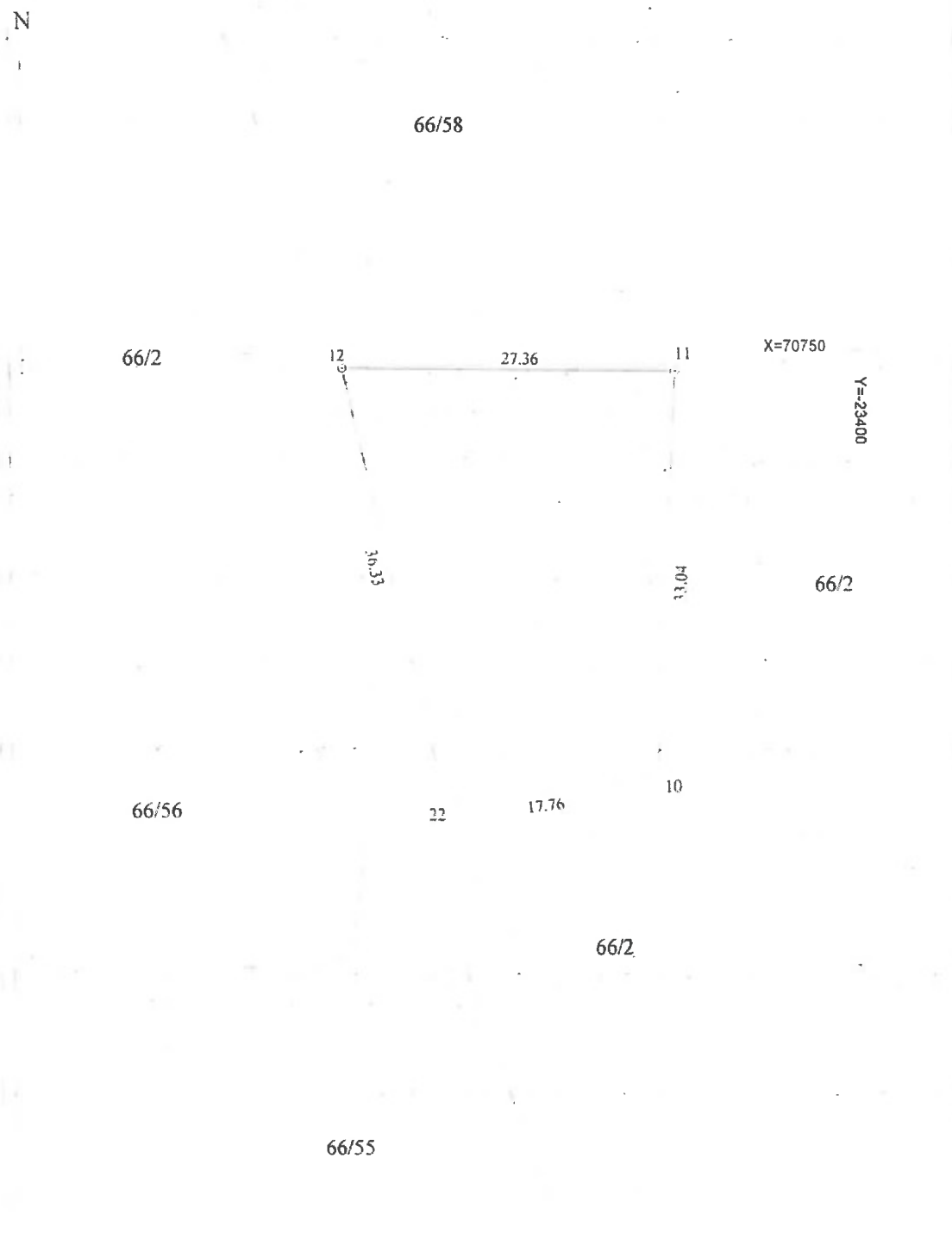


Doknr: 17278 Tinglyst. 09 10 2003 Emb 093
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Gnr	66	Bnr	57	Festn	
Representasjonspunkt					
X	70731	Y	-23428	Z	
Kartblad	BK015-1-19		X	Landsnett	
Målestokk	1:500	Area	772	M ²	

MÅLEBREVKART

Jnr	
Målebrev nr	1141



Punkt	Punktmerke	X-koordinat	Y-koordinat	Side	Radius
12	Gkj. grmrk. i fjell	70748.82	-23442.11	27.36	
11	Off. gj. grmr. i jord	70748.45	-23414.75	33.04	
10	Gkj. grmrk. i fjell	70715.44	-23416.40	17.76	
22	Off. gj. grmr. i jord	70713.39	-23434.04	36.33	

Vesla/Geonor





Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 11. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankart og temakartene datert hhv. 05.12.2019 og 03.12.2019.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledning	4
§ 1.1 Planens rettsvirkning	4
§ 1.2 Forhold til andre planer	4
Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler	4
§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2	4
§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)	4
§ 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4)	4
§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)	4
Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse	4
§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)	4
§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)	4
§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)	4
Kapittel 4. Infrastruktur	5
§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)	5
§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)	5
§ 4.2.1 Fellesbestemmelser	5
§ 4.2.2 Bolig	5
§ 4.2.3 Fritidsbolig	5
§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus	5
§4.2.5 Garasje	5
§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)	6
§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)	6
Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet	6
§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet	6
§ 5.2 Flomveier	6
§ 5.3 Støy	6
§ 5.4 Faresone Annen fare – H390	6
§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6	6
§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.	6
§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)	6
§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)	6
Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag	7
§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)	7
§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn	7

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10	7
§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse	7
§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).	7
§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m.fl. (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen , B12 (pbl. §11-9 nr. 8)	8
§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse	8
§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse	8
§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)	8
§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse	8
§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål	8
§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)	8
§7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)	9
§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning	9
§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt	9
§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål	9
§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)	9
§7.9 Idrettsanlegg- motorsportsenter	9
§7.10 Områder avsatt til grønnstruktur	9
Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11	9
§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg	9
§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse,	9
Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8	10
§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)	10
§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)	10
§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)	10
§ 9.5 Varig vernet vassdrag	10
Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel	10
§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)	10
§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)	10
Temakart sentrumssoner	11
Fradelte boligtomter i LNF	11
Vedlegg	
Kart 1: Arealformål og hensynssoner	
Kart 2: Faresone Snøskred og steinsprang (aktsomhetskart NVE)	
Kart 3: Faresone Jord- og flomskred (aktsomhetskart NVE)	
Kart 4: Faresone Flomfare (aktsomhetskart NVE)	
Kart 5: Støysone Evjemoen skytefelt	
Kart 6: Turløyper og hensynssone friluftsliv	

Kapittel 1. Innledning

§ 1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder.

Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelser for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

§ 1.2 Forhold til andre planer

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er i kommuneplankartet vist som hvite flater- sone der reguleringsplan fremdeles skal gjelde jmf. PBL §11-8 f.

Eldre reguleringsplaner for fritidsboliger som blir overstyrt av kommuneplanen er regulert inn i arealdelen som eksisterende fritidsbebyggelse. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder her - ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal.

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til framtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i byggesaksforskriften kapittel 4.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted. Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 er oppfylt.

§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler i tråd med Pbl kap. 17, jf. Kommunestyrets prinsippvedtak PS 31/14, 22.05.2014, ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for.

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse

§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegges for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 3.3 Krav om hensyn til grønstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grøn-

strukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til skog, vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Kapittel 4. Infrastruktur

§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett. Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinje for Veg, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer ved regulering av nye områder.

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabotomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- En parkeringsplass skal minimum være 3 x 6 meter.
- Der hvor garasje alene tilfredsstillt kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være parkeringsplass utenom garasjen for besøkende.
- Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.

- Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

§ 4.2.2 Bolig

- Eneboliger skal minimum ha to parkeringsplasser, inkl. evt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 4.2.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering.

§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

- Forretningsbygg skal ha 1 parkeringsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m² bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering.
- Kontorbygg skal ha parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

§ 4.2.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig

med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende parkeringsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

V/A- anlegg skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tids gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

Kapittel 5.

Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.

§ 5.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

§ 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl§ 20-1.

§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres. Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av gruen.

§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H310	Snøskred og steinsprang	Temakart 2
H310	Jord- og flomskred	Temakart 3

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfare. Sikkerhetsnivå er gitt i byggteknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstille sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift §7-3. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

Sikkerhet mot flom skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.

Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

Det gis unntak fra denne bestemmelsen hvis følgende forhold er gjeldende:

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtfesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til friluftaktiviteter for allmennheten
- Miljøtiltak langs vassdragene, slik som bygging av kalkdoserer o.l.
- Gjenoppføring av driftsbygninger etter brann og ulykke
- Oppføring av ny landbruksbebyggelse der det kan dokumenteres nødvendighet av en slik plassering ut ifra landbrukshensyn.

§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs Kosåna skal "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag" pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

I dette området kan det etableres bryggeanlegg for småbåter, fiske- og badebrygger for allmennheten.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

Gjelder for underformålene under hovedformålet Bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og underformålene under hovedformålet Grønnstruktur etter pbl § 11-7 nr. 3.

§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m².

2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m² pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m². Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdets hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

§ 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8)

Ved detaljplanlegging av områdene skal det avsettes buffersoner mot eksisterende landbruksområder.

§ 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m. l.

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i område. Natur- og kulturstien fra Evje skole til Flåt skal tas hensyn til i reguleringsarbeidet og eventuell alternativ trasé må opparbeides.

§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

Ved detaljplanlegging av områdene skal det tas hensyn til friluftsinnteressene i område. Eksisterende turstier som blir berørt skal reetableres med ny tracé.

§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende generelle bestemmelser ved tiltak hvor ikke plankravet gjelder:

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggingsareal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

- Nye felt skal planlegges på en slik måte at eksisterende landskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper/skiløyper blir ivaretatt på en god måte.
- Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur.
- Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.
- Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

- Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.
- Bebyggelsen skal søkes plassert lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

Disse bestemmelsene supplerer bestemmelser gitt i tidligere disposisjonsplaner, ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Bruksarealet (BRA) kan deles på tre bygg, med hovedhytte inntil 120 m², anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Takteking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

§ 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5)

Handels- og senteretableringer i kommunen må forholde seg til den til enhver tids gjeldende regionale plan for senterstruktur og handel.

I sentrumssone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 750 m². Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre. Annen handel

med arealbehov under 750 m² må etablere seg innenfor sentrumssone 1.
(Se temakart sentrumssoner side 11)

§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

- Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.
- Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggeomelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m² BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m³, samt all uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent drifts-konsesjon i samsvar med Mineralloven.

§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarrets sine bestemmelser.

§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål

§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieleiligheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

7.9 Idrettsanlegg-motorsportsenter

Ved detaljregulering må støy og flom utredes spesielt for område BIA1.

§ 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til områdene avsatt til turdrag og friområde. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket inngå i veileder H-2401 Garden som ressurs.

§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg

- Landbruksbygg skal ikke plasseres på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinnteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m²

§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, jf. PBL §11-11, nr. 2

Innenfor området skal det ikke etableres nye boenheter, men det åpnes opp for å tillate tilbygg, påbygg, garasjer og boder på bebygde fradelte boligtomter. Dette gjelder for området LSB og 89 boligtomter listet opp på side 11.

- Nye bygninger skal ha en utforming som passer med omkringliggende landskap og byggeskikk. Nye bygg skal ha saltak.
- Totalt bebygd areal (BYA) på fradelt boligtomt skal ikke overstige 25 %
- I tilknytning bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8

§ 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a)

Innenfor restriksjonsområdene tillates ikke nye bygg- og anleggstiltak eller fysiske inngrep som kan medføre fare for forurensning av vannkilden.

§ 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a)

Innenfor støysone H 290 kan det ikke iverksettes tiltak før det kan dokumenteres at byggverket får tilfredsstillende støynivå for sin bruk jf. Miljøverndepartementets, til enhver tids gjeldende, retningslinje for behandling av støy T-1442.

§ 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d)

Området er båndlagt etter kulturminneloven og tiltak skal ikke utføres i strid med kulturminneloven.

§ 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d)

I områder vernet etter Naturmangfoldsloven er det ikke tillatt med tiltak som er i strid med vernebestemmelsene i den enkelte forskrift eller kommuneplanens arealformål og bestemmelser

Id.nr.	Navn	Verneform	Naturreservat
VV00001651	Linddalsfjellet og Sydalen	Naturreservat	Bekkekløft, edelløvskog
VV00000883	Røyrtveit	Naturreservat	Furuskog
VV00003278	Dåsvassdalen	Naturreservat	Edelløvskog
VV00000600	Hovassdalen	Naturreservat	Barskogområde
VV00000602	Storslåtta	Naturreservat	Myrområde

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

Det er ett varig vernet vassdrag i kommunen, Kosåna. Dette området har egne retningslinjer, «Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag», som skal benyttes ved vurdering av tillatelse til tiltak i området.

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er veiledende og ikke juridisk bindende, men legges til grunn ved saksbehandling og gir ytterligere holdepunkter og føringer for praktiseringen av kommuneplanen for Evje og Hornnes.

§ 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c)

Jordbruksarealene merket med H510 skal sikres ved at arealene ikke omdisponeres til annet formål. Avstand fra dyrket mark til andre tiltak bør være minimum 50 meter i horisontalplan.

§ 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c)

- Innenfor hensynssonen skal det tas særlig hensyn til at områdets kvaliteter for utøvelse av friluftsliv ikke forringes.
- Det skal tas særlig hensyn til at adkomstmuligheter og tilgjengelighet ikke svekkes.
- Tradisjonell drift av landbruk, jakt og fiske er tillatt i samsvar med gjeldende lovverk.

§ 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c)

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

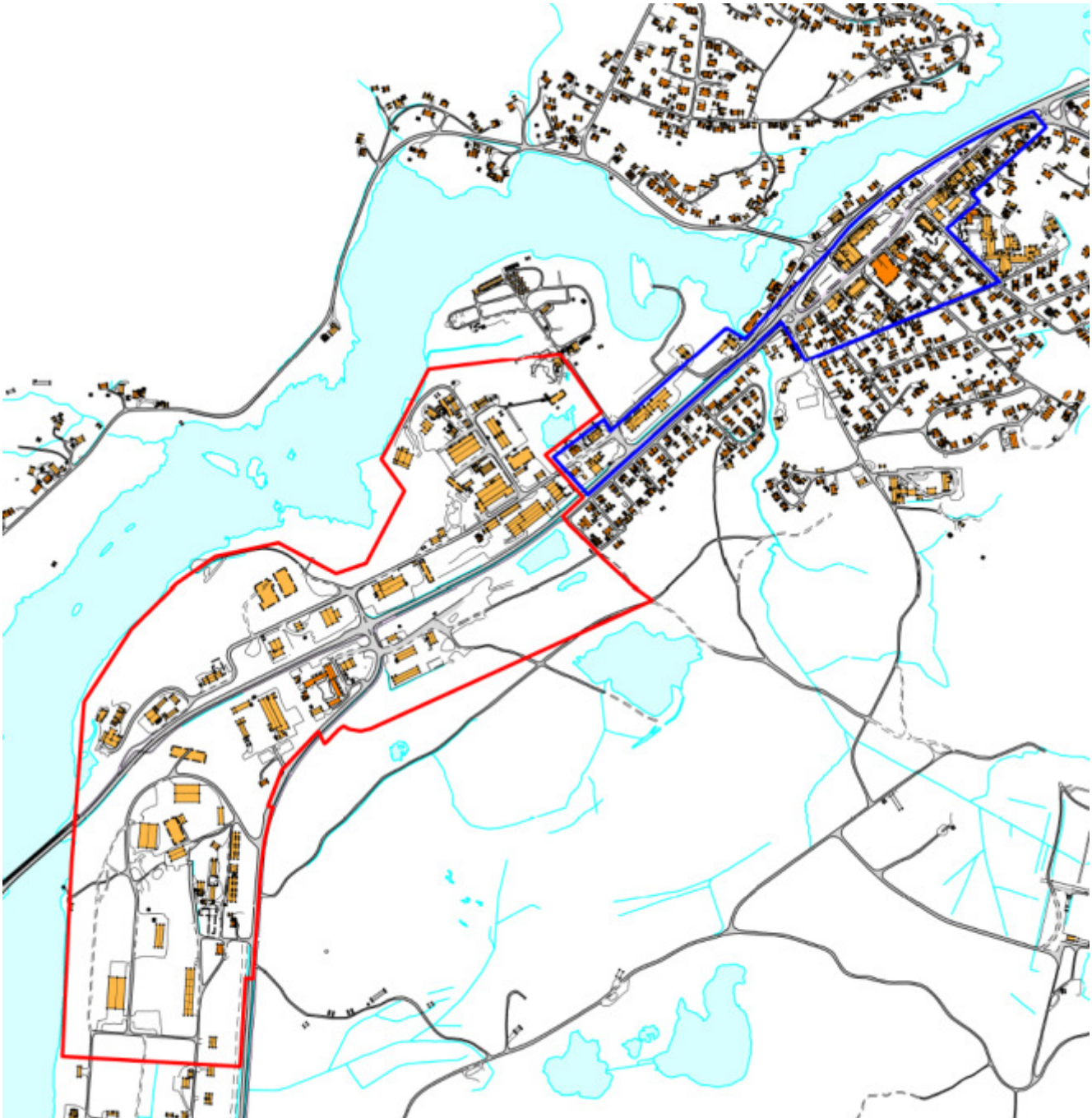
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

§ 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c)

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



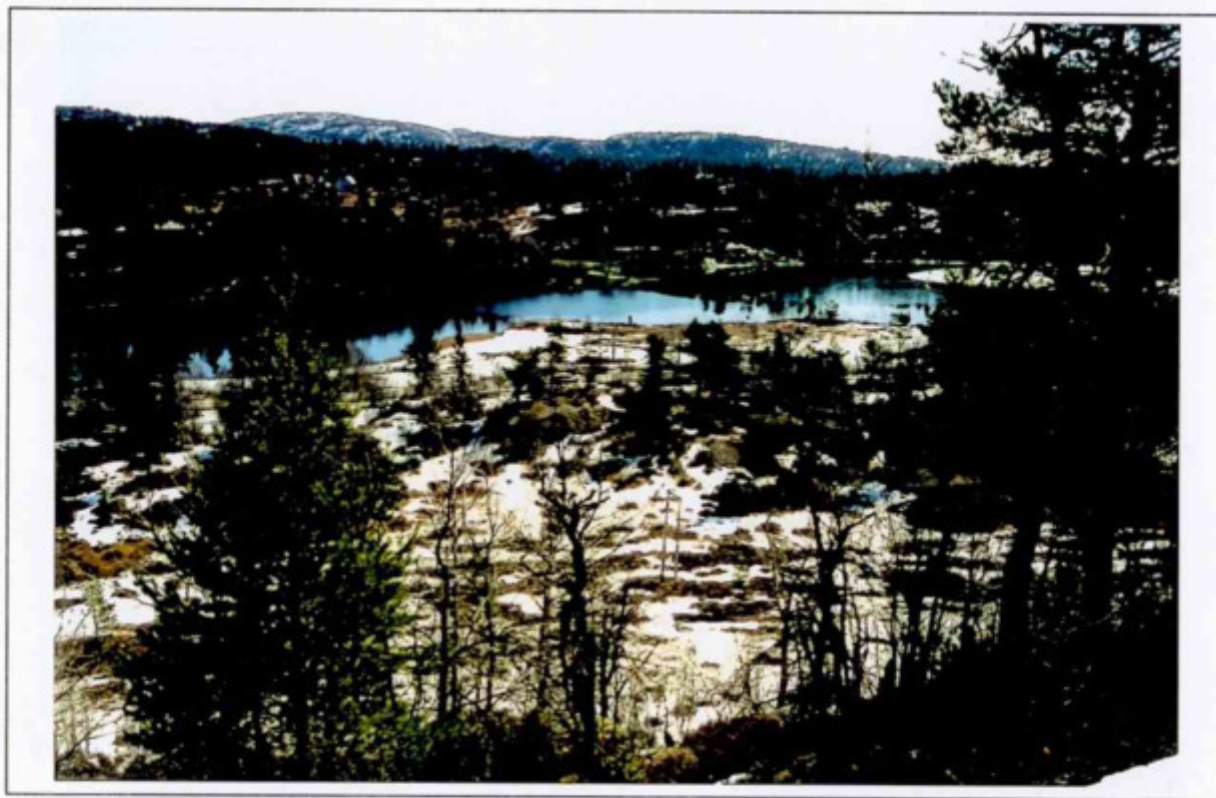
Sentrumssone 1 vises med blå farge, sentrumssone 2 med rød.

Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

1/87, 1/54, 1/105, 1/91, 1/51, 1/32, 1/90, 1/117, 1/103, 1/101, 2/36, 3/45, 5/264, 5/137, 5/282, 5/121, 6/25, 6/30, 6/32, 6/33, 7/64, 7/203, 7/176, 7/224, 7/186, 7/20, 8/29, 8/30, 8/22, 8/34, 8/26, 9/35, 9/36, 9/41, 9/45, 14/17, 15/153, 15/25, 15/58, 15/143, 15/173, 17/48, 17/51, 17/53, 17/16, 18/77, 21/23, 22/37, 22/41, 24/97, 24/93, 25/41, 25/48, 25/35, 25/12, 28/13, 29/13, 37/5, 38/17, 43/9, 44/10, 46/2, 47/2, 48/14, 48/15, 48/13, 49/112, 49/165, 50/526, 50/82, 50/80, 51/17, 52/37, 52/26, 52/38, 53/18, 55/70, 56/166, 56/169, 56/114, 56/134, 56/124, 56/138, 57/26, 57/28, 57/27, 57/30, 62/73, 128/9 og 129/3

FRAMLEGG TIL REGULERINGSPLAN

RAUSTØL VED RASSEVETE



PARSELL AV GNR/BNR 66/2
I EVJE OG HORNNES KOMMUNE

MAI 1997

REVIDERT 10.03.1999

REVIDERT 23.11.1999

REVIDERT 15.03.2000

Plankontoret Hallvard Homme AS



Vedtatt 06.04.00.
K-sal 032/00

INNHALD

1. BAKGRUNN	3
2. OMTALE AV INNHALDET I OPPDRAGET	3
3. MÅL FOR PLANUTFORMINGA	4
4. INNSPEL TIL PLANARBEIDET OG -UTFORMINGA	4
5. REGULERINGSMESSIGE TILHØVE	6
5.1 KOMMUNEPLAN FOR EVJE OG HORNNES KOMMUNE 1990 - 2000	6
6. OMTALE AV PLANOMRÅDET OG PLANELEMENT	7
6.1 LOKALISERING OG AVGRENSING	7
6.2 STORLEIK OG EIGARTILHØVE	7
6.3 EKSISTERANDE BYGNINGAR I TILLIGGJANDE OMRÅDE	7
6.4 TOPOGRAFI	8
6.5 LANDSKAPFORM OG LANDSKAPSRØM	8
6.6 GRUNNTILHØVE	8
6.7 BONITET OG VEGETASJON	8
6.8 SOLTILHØVE	9
6.9 VATN- OG VASSDRAG	9
6.10 IVARETAKINGSVERDIGE LOKALITETAR/OBJEKT	9
6.11 INFRASTRUKTUR	9
6.12 TILKOMST, TRAFIKKTILHØVE/TRANSPORTOMFANG	10
6.13 OFFENTLEG SERVICE	10
6.14 PRIVAT SERVICE	10
6.15 SPESIELLE MILJØTILHØVE	10
6.15.1 STRØMFORSYNING	10
6.15.2 VASSFORSYNING	10
6.15.3 AVLØP	11
6.16 AREALBRUKEN I OG VED OMRÅDET	12
7. KONSEKVENSAAR AV PLANEN	13
7.1 NATUR	13
7.2 FOLKETAL	13
7.3 ARBEID OG NÆRING	13

REGULERINGSPLAN - RAUSTØL
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

7.4 TRAFIKK	13
7.5 SERVICE	13
7.6 FRILUFTSLIV OG ÅLMENTA	13
7.7 MILJØ- FORUREINING , STØYTIHØVE	13
7.8 BARN OG UNGE	14
7.9 KOMMUNALTEKNISKE TIHØVE	14
7.10 ØKONOMI	14
7.11 FRAMDRIFT	15
8. REGULERINGSPLAN «RAUSTØL»	16
8.1 REGULERINGSFØREMÅL	16
8.2 REGULERINGSFØRESEGNER	17
9. AREALREKNESKAP	22

1. BAKGRUNN

Gunnar Nordbø ba i brev til Evje og Hornnes kommune, datert 03.08.96, om prinsippvurdering for utbygging av hytter på sin eigedom: gnr 66 bnr 2. Han skisserte ei tenkt utbygging med oppstillingsplasser, vassforsyning, friareal, badeplass og båt-plass mv.

I svarbrev frå kommunen, datert 09.02.97, vert det vist til kommuneplanen sin areal-del der planområdet ligg i landbruks- natur- og friluftsområde, sone 2 (LNF-2 sone). Arealkrav bak kvar hytte er normalt 200 daa, men dette kan ein fråvike dersom det er etter samordna plan for eit større område. Det blir vist til reguleringsplan som ivaretek funksjonar som tilkomst, vegar, parkering, friareal, estetiske omsyn (byggeskikk), renovasjon, vassforsyning og avlaup. Kommunen kan ikkje gje ytterlegare signal før evt. planframlegg er utarbeidd.

På bakgrunn av korrespondansen har G. Nordbø fått utarbeidd planframlegget som følgjer.

2. OMTALE AV INNHALDET I OPPDRAGET

Oppdragsgjevar for reguleringsplanarbeidet har vore Gunnar Nordbø, Skien. Reguleringsplanen skal formalisere og leggje rammer for hyttebygging.

Plankontoret Hallvard Homme AS har vore engasjert til å utføre reguleringsplanen. Kontoret har utarbeidd varslingsstekst, tekstdel og reguleringsplan med føresegner i samsvar med krava i Plan- og bygningslova. I samarbeid mellom oppdragsgjevar og konsulent har ein hatt samtalar og møte, samt synfaring med høyringsinstansane for størst mogleg grad av medverknad på et tidleg tidspunkt i prosessen. Ei enkel kommunalteknisk vurdering er knytt til oppdraget.

Arbeidet er gjennomført med eitt møte med J. Drivdal, J. Høgetveit og H. Håkås for Evje og Hornnes kommune. Konsulenten har hatt synfaringar for registrering både i vinterhalvåret og på barmark. Det har og vore felles synfaring der representantar for Vegstyresmaktene og teknisk etat i Evje og Hornnes kommune møtte grunneigar og konsulent.

Planframlegget er utforma på bakgrunn av framlagde sakspapir frå oppdragsgjevar og innkomne innspel og samtalar med fagansvarlege i kommunen, i fylkeskommunen og hjå fylkesmannen.

3. MÅL FOR PLANUTFORMINGA

- *Å tilpasse ei avgrensa hyttebygging som er skånsam mot natur og terreng og som ikkje forringar det visuelle eller fysiske miljøet som omgjev eigedommen. Talet på nye hytter skal avpassast eigna plassering/lokalisering og kommunaltekniske omsyn.*

4. INNSPEL TIL PLANARBEIDET OG -UTFORMINGA

- Aust-Agder Kraftverk, distrikt Innland, opplyser i brev datert 07.04.97 at lina som går i kanten av området har 22 kV og at det må være byggjeforbod min. 6 m frå næraste fase. Dei har elles ingen merknader til arbeidet.
- Just og Berit Svendsen, Raustøl, Evje skriv i brev datert 03.04.97 går i mot regulering m.a. på grunn av konflikter som kan oppstå mellom primærnæring (dyrking) og hytteeigarar. Dei ønskjer ikkje hytter som kan endre landskapsuttrykket. Dei uttrykkjer skepsis til avkloakking som kan medføre forureining av Rassevete som dei sjølve nyttar som drikkevasskjelde. Dei framheldt og at auka bruk kan vere til fortrenging av bufe og vilt.
- På vegne av Berbel Eikeland har overtakar uttrykt at ein er positiv til avgrensa hyttebygging i området, og ønskje om å få knytte eksisterande hytte sørom til evt. straumline.
- Per G. Skaanes, Stavanger, skriv i brev datert 04.04.97 om eit rikt og variert dyre- og planteliv knytt til myr/våtmark og Rassevete, og meiner at dette bør takast vare på. Han er skeptisk til ytterlegare forureining/belastning ved utslipp frå hyttebygging til Rassevete. Han meiner eit hyttetotal opp mot 15 er uforsvarleg, men kan akseptere 4-5 hytter føreset at det vert sett i verk generelle tiltak for å redusere miljøbelastning frå omkringliggjande bebyggelse i åra som kjem.
- Evje og Hornnes kommune, notat datert 11.03.97. Myrene mot vest bør regulerast til jordbruksføremål. Plan-, miljø- og kulturansvarleg gjev tilbakemelding på prøvetakingsprogram for Rassevete når det føreligg. Dei føreset felles godkjend avkloakking og vassforsyning. Planen må ta omsyn til VA-tekniske trasear. Det må avsetjast areal for hytterenasjon. Teknisk-, natur- og næringsetaten og styret har høve til å delta på synfaring 02.05.97.
- Otteraaens Brukgeierforening skriv i brev av 14.04.97 at dei ikkje har interesser i området, men ønskjer å bli underretta om slike skulle kome for dagen i det vidare arbeidet.
- Evje og Hornnes kommune, brev datert 15.04.97, ønskjer området planlagt med felles vassforsyning (brønn), og felles avkloakking (reinseanlegg for grå og sortvatn).

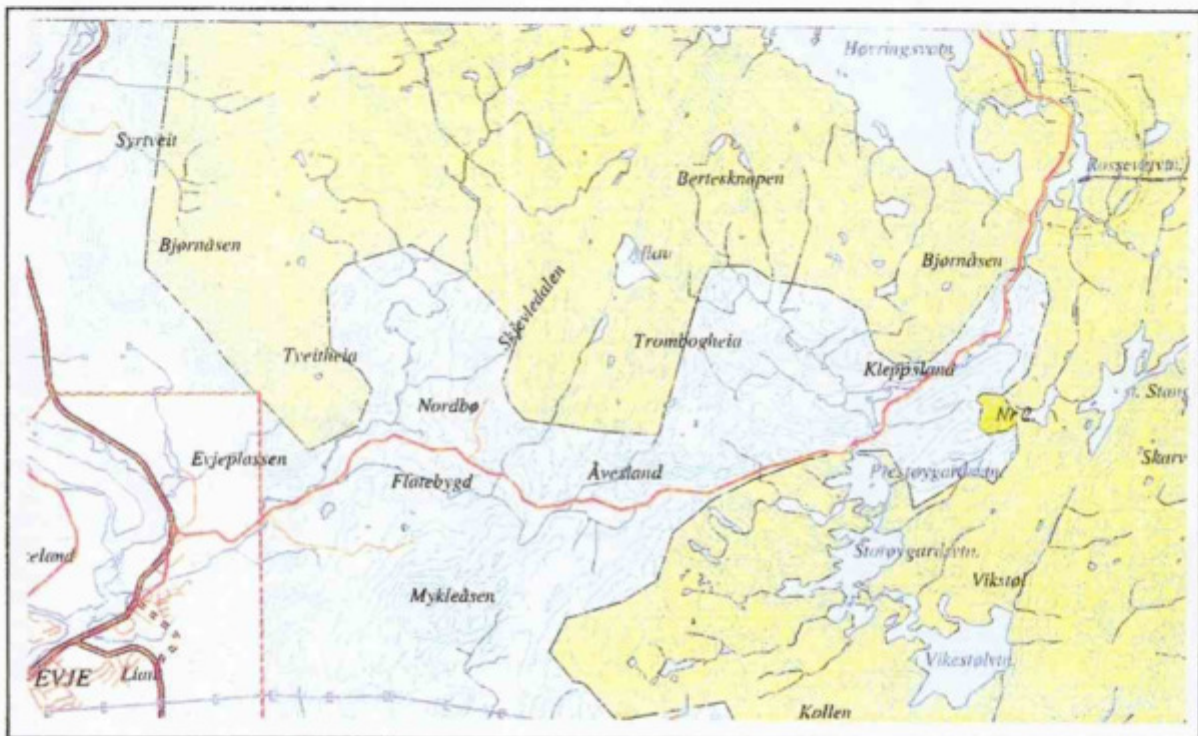
REGULERINGSPLAN - RAUSTØL
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

- Fylkesmannen i Aust-Agder v/miljøvernavdelinga skriv i brev datert 22.04.97 at ein avklårar politisk utbyggings-/ivaretakingssønskje innan LNF-områda. Prinsipielle innspel går på sikring av sone langs vatnet for ålmenta si ferdsle og grøn ramme kring vatnet. Varsam hyttelokaliserings og ivaretaking av vegetasjon, små grønne korridorar m.v. Det blir synt til krav i Plan- og bygningslova om framføring av hovudleidning for vatn- og avlaup før utbygging.
- Aust-Agder fylkeskommune, fylkesrådmannen, i brev av 22.04,97, påpeiker at rekreasjonsverdiane i området er av regional tyding. Det blir synt til utfyllande føresegner i kommuneplanen og kommune sin Natur- og grøntplan.
- Aust-Agder fylkeskommune, kulturetaten, skriv i brev datert 21.04,97 at dei vil vurdere behov for synfaring når reuleringplan-framlegget vert lagt ut til offentleg ettersyn. Utrå arkiv kjenner ein ikkje automatisk freda kulturminne innanfor planområdet. Nyare tids kulturminne er ikkje registrert, men merknader kan følgje i høyringsfasen.
- Statens vegvesen, Aust-Agder vegkontor skriv i brev av 05.5.97-at kontoret ikkje har vesentlege merknader mot at området blir regulert til dei nemnde føremål. Dei nemner aktuelle avgrensingar i høve til trafikkføremål som skal innarbeidast i planen.

5. REGULERINGSMESSIGE TILHØVE

Som nemnt ligg planområdet som landbruks-, natur- og friluftsområder på gjeldande arealdel til kommuneplanen. Det er ikkje kjent at det finst godkjende reguleringsplanar for kringliggjande areal.

5.1 Kommuneplan for Evje og Hornnes kommune 1990 - 2000



Det aktuelle utbyggingsområdet er i kommuneplanen for Evje og Hornnes definert som Landbruk-, Natur- og Friluftsområde sone 2. Innanfor desse områda er det under spesielle vilkår lov å føre opp ny fritidsbusetnad.

- Ved større utbygging vert det stilt krav om samordna plan for utbygging/utnytting - Bebyggelsesplan dersom det er fleire enn to hytter pr. eigedom.
- Bebyggelse eller frådelling er ikkje tillate i ei avstand på inntil 50 meter frå strandlina målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand.
- Det vert sett krav om tilfredsstillande vassforsyning, privetløysing og renovasjonsordning, samt godkjent tilkomst frå offentleg veg og to stk. biloppstillingsplassar for sommar- og vinterparkering.
- Generelt vert det stilt krav om at bebyggelse ikkje må plasserast i konflikt med kultur- og naturverninteresser, friluftinteresser eller landskapsomsyn.

REGULERINGSPLAN - RAUSTØL
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

6. OMTALE AV PLANOMRÅDET OG PLANELEMENT

6.1 LOKALISERING OG AVGRENSING



Området som ein føreslår regulert ligg i nordenden av Evje- og Hornnes kommune.

6.2 STORLEIK OG EIGARTILHØVE

Gunnar Nordbø , N. Damsted 9, 3737 Skien, er eigar av Raustøl, gnr. 66, bnr. 2 . Eigedomen har eit totalt areal på 212 daa. Reguleringsplanen omfattar ein teig på 93,5 daa av eigedomen.

Oversyn over tilgrensande eigedomar med heimelshavarar:

GNR /BNR:	NAMN:	ADRESSE:
65/1	Eig Ingemann Kile	Arendalsvegen 6, 4660 Evje
65/2, 3	Jan-Trygve Iglebæk	Frydenlundsvei 11, 4631 Kristiansand
	Erik Bjarne Iglebæk	Vallegata 12A, 454 Oslo
	Per Svein Iglebæk	Haumyrvn. 42, 4637 Kristiansand
	Elin Rasmussen	Løvsangervn. 44C, 4626 Kristiansand
	Åse Iglebæk Solum	Kuhomsvn. 70B, 4632 Kristiansand
66/1	Abraham Just Svendsen	4660 Evje
66/8	John Arthur Østerhus	4660 Evje
66/9	Anna Mag	Marvikvn. 40, 4631 Kristiansand
66/14	Barbel Lisa Eikeland	Varpeosen 21, 3728 Skien
66/43	Arnfinn Lislevand	Tingbergvegen 8, 4660 Evje
66/44	Odd Trygve Håland	Rosselandsvn. 157, 4647 Brennåsen

6.3 EKSISTERANDE BYGNINGAR I TILGJANDE OMRÅDE

I nordkant av eigedomen ligg to frådelte hyttetomter. Den eine er bebygd og den andre er påstarta. Reguleringsplanen omfattar ikkje desse hyttetomtene. Innanfor planområdet er det ikkje bygningar i dag.

På motsett side av vassdraget er det to gardsbruk i drift, Stuverød og Raustøl. På kringliggjande areal, dvs. frå midten av Rassevete til nordenden av Ligardstjønn er det ca. 90 hytter. Hyttene har låg teknisk standard, utan innlagt vatn eller avlaupsordning. (Hyttene er spreidd på eit areal på omlag 2,5 km².

6.4 TOPOGRAFI

Rassevete ligg 474 m.o.h. Fylkesvegen ligg i området på ca. kote 482. Myra i vest ligg mellom kote 480-485 , medan mellomliggjande rygg som tenkjast bebygd ligg i høgdelag 480-490. Hellinga er frå ca.1:10 til ca. 1:6.

Toppane på heiene vest for myra mot Høvringsvatn går opp mot 515 og 508 m.o.h. Kollen rett nordom feltet ligg kring 500 m.o.h.

6.5 LANDSKAPSFORM OG LANDSKAPSROM

Det er eit ope landskap, med ein liten småkupert rygg. Kollane og heiene som omgjev ryggen er noko høgare og avgrensar landskapsromet i vest og nord for evt. sjenerande eksponering. Skånsam utbygging med ivaretaking av trevegetasjon medfører heller ikkje fare for eksponering mot sør og aust, mot Rassevete.

6.6 GRUNNTILHØVE

Det er grunnlendt mark og stadvis berg og blokkar i dagen der det ikkje er myr. Ein har ikkje funne lausmasseavsetningar av omfang, eigna for vassforsyning eller infiltrasjon. Det er svært avgrensa nedbørsfelt og overflatevatn kan truleg følgje naturleg sig. Dersom ein finn behov for å kanalisere overflatevatn er myra eigna til dette. Det lokale dreismønsteret har eit dele på høgdedraget og går til myra i vest og til vegggrøft i aust. Det er to grøfter/bekker som tidvis fører vatn. Desse ligg i vest-austretning og er ført via kulvert under vegen til myra ved Rassevete.

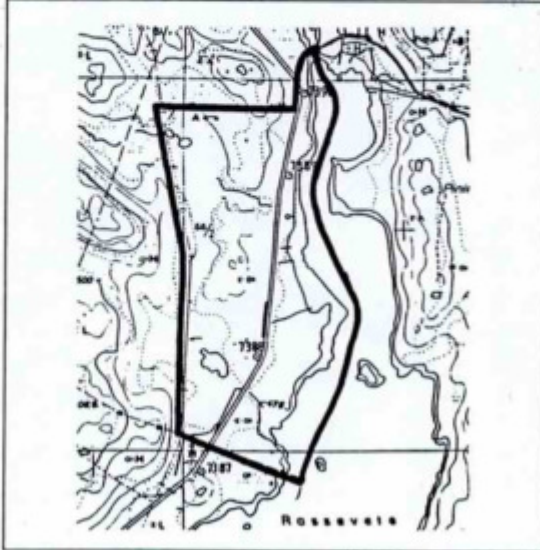
6.7 BONITET OG VEGETASJON

Området er klassifisert som middels bonitet/lågbonitet med blandingsskog på økonomisk kartverk. Myrdraga er klassifisert som lett dyrkingsjord, med djup myr, dels sterkt omdanna torv. Tresjiktet er i hovudsak fjellbjørkeskog og noko furu. Botnvegetasjonen er i hovudsak lyng på fastmarka og gras/starr på myrdraga. Trevegetasjonen finst på høgdedraget og som eit bryn mellom vegen og myra mot Rassevete.

Markdekket er ikkje særleg slitesterkt.

6. OMTALE AV PLANOMRÅDET OG PLANELEMENT

6.1 LOKALISERING OG AVGRENSING



Området som ein føreslår regulert ligg i nordenden av Evje- og Hornnes kommune.

6.2 STORLEIK OG EIGARTILHØVE

Gunnar Nordbø , N. Damsted 9, 3737 Skien, er eigar av Raustøl, gnr. 66, bnr. 2 . Eigedomen har eit totalt areal på 212 daa. Reguleringsplanen omfattar ein teig på 93,5 daa av eigedomen.

Oversyn over tilgrensande eigedomar med heimelshavarar:

GNR /BNR:	NAMN:	ADRESSE:
65/1	Elg Ingemann Kile	Arendalsvegen 6, 4660 Evje
65/2, 3	Jan-Trygve Iglebæk	Frydenlundsvei 11, 4631 Kristiansand
	Erik Bjarne Iglebæk	Vallegata 12A, 454 Oslo
	Per Svein Iglebæk	Haumyrvn. 42, 4637 Kristiansand
	Elin Rasmussen	Løvsangervn. 44C, 4626 Kristiansand
	Åse Iglebæk Solum	Kuhomsvn. 70B, 4632 Kristiansand
66/1	Abraham Just Svendsen	4660 Evje
66/8	John Arthur Østerhus	4660 Evje
66/9	Anna Mag	Marvikvn. 40, 4631 Kristiansand
66/14	Barbel Lisa Eikeland	Varpeosen 21, 3728 Skien
66/43	Arnfinn Lislevand	Tingbergvegen 8, 4660 Evje
66/44	Odd Trygve Håland	Rosselandsvn. 157, 4647 Brennåsen

6.3 EKSISTERANDE BYGNINGAR I TILGJANDE OMRÅDE

I nordkant av eigedomen ligg to frådeltte hyttetomter. Den eine er bebygd og den andre er påstarta. Reguleringsplanen omfattar ikkje desse hyttetomtene. Innanfor planområdet er det ikkje bygningar i dag.

6.8 SOLTILHØVE

Planområdet er svært solrikt, dei slake formasjonane som omgjev Rassevete og avstanden og høgdene til heia i vest gjev lite skugge.

6.9 VATN- OG VASSDRAG

Hovudvassdraget kjem frå Høvringsvatn gjennom Hylane ned til Rassevete og følgjer vidare om Vikstølvatn til Tovdalsvassdraget.

Vassdraget er blant dei sure som er under årleg kalking for at fisken med tida kan klare naturleg forynging.

Vassdraget fungerer som resipient og vasskjelde for busetting og verksemder i området. Evje og Hornnes kommune har eige prøvetakingsprogram for å overvake vasskvaliteten i samarbeid med NIVA. Resultata frå 1996 syner at tarmbakterietalet er lite, men at hovedelva er markert til sterkt påverka av forsurening. Innan SFT sitt klassifiseringssystem kjem vatnet i tilstandsklasse 1 av 5: «God»

Som vassforsyning til evt. nytt hyttefelt tenkjer ein seg vatn frå vassdraget eller uttak av grunnvatn. I seinare tid er det avdekkja at fleire grunnvassuttak er radon-påverka og helseskadelege. Det er difor ei viss usikkerheit knytt til vassforsyning.

6.10 IVARETAKINGSVERDIGE LOKALITETAR/OBJEKT

Det er ikkje kjende verneverdige kulturminne i planområdet.

Våtmark og vassdrag er normalt viktige for fugl og fauna og artsmangfald. Men det er ikkje registrert særskilde førekomstar som kan oppfattast som truga eller som krev særskilde omsyn i plansamanheng.

6.11 INFRASTRUKTUR

Fylkesveg 12 går frå Evje kyrkje til Gautestad. Distansen er ca. 15 km, medan planområdet ligg 3 km frå Gautestad.

Det går skulerute forbi området.

Det er telekommunikasjon og kommunal renovasjonsordning. Høgspenline passerer eigeidomen. Ved Hylane er det trafo, og lågspenline er ført fram til hytte 66/4 (Lislevann) og vidaretrekk er mogleg for dei planlagde hyttene.

Det er ikkje fellesanlegg for vassforsyning eller avlaupshandsaming i området Gautestad-Flatebygd.

6.12 TILKOMST, TRAFIKKTILHØVE/TRANSPORTOMFANG

Tilkomst til området er tenkt ved bruk av eksisterande avkøyrse frå fylkesvegen. Frå felles parkering er det tenkt opparbeidd trase for kombinert veg og evt. ledningsframføring til den einskilde hytta. Hyttevegane er tenkt med svært enkel standard, og dei skal ikkje vinterbrøytast. Hyttevegane har todelt funksjon for frakt til hyttene og som opparbeidde turveggar for hyttefolk og andre til utmarka.

6.13 OFFENTLEG SERVICE

Dei tilstøytande hytteområda har oppstillingsplassar med renovasjonsordning/ "container" inntil fylkesvegen. Det blir eige areal til søppelbu/kommunalteknisk anlegg til dette feltet.

6.14 PRIVAT SERVICE

Det er turist/kursstad på Gautestad, omlag 3 km lengre inn i heia. Det er elles ikkje private verksemdar i området. Om vinteren vert det preparert 35-50 km løyper i omliggjande område. Alpinanlegget på Byglandsfjord ligg ca. 20 km unna hytteområdet. På sumartid vil rafting i Otra ved Syrtveit vere aktivitetstilbod for hyttefolket. Evje sentrum vil liggje nærast for varekjøp.

6.15 SPESIELLE MILJØTILHØVE

Fylkesvegen har liten trafikkbelastning. Det er ikkje spesielle trafikkfarlege tilhøve ved eksisterande avkøyrse og den venta auken i køyretøy er marginal.

6.15.1 STRAUMFORSYNING

Høgspantlina kryssar vassdraget ved Hylane og det er transformator for lågspent til hytter. Ein ser for seg forlenging av line i kabelgrøft inn til kvar hytte frå lågspentnett nordafor.

6.15.2 VASSFORSYNING

Tre alternativ er vurdert for å skaffe reint vatn til hyttene.

- Brønn/vasskjelde. Det føreset lågt vassforbruk, dvs. lågstandard-hytter. Ein er usikker på om draget på vestsida av Høgeknollen kan gje tilstrekkeleg tilsig.
- Vassforsyning frå vassdraget. Føreset inntak på djupt vatn enten i Høvringen eller Rosseвете, pumpe, evt. vassbehandling og hovudleidningsnett til området. Evt. Vassbehandling kan gå på pH-justering og fullreinsing ved kloring / UV-behandling. (UV-behandling føreset lågt humusinnhald i vatnet.)

- Grunnboring. Alternativet føreset at ein finn vatn som ikkje har uheldig, helseska-
deleg, påverknad av berggrunn.

Val av vassforsyning må tilpassast standardklasse og avlaupsteknikk. Tiltakshavar
konkluderer med fylgjande opplegg:

**I oppstarten skal det tilretteleggjast for hytter med lågstandard, dvs. utan
innlagt vatn og kloakkutslepp. Vassforsyning skal skje ved felles vass-
forsyning med 3 sentralt plasserte vasspostar i området. Før utbygging
av feltet skal det grunnborast etter vatn.**

**For det tilfellet at området skal utviklast til fullstandard skal vassverket
byggjast ut til nødvendig kapasitet.**

6.15.3 AVLAUP

Ved utbygging av hyttefelt kan ulike standard fastleggjast i utbyggingsreglane
(reguleringsføresegnene). Av aktuelle løysingar kan nemnast:

- Lågstandard. Vel ein hytteutbygging utan innlagt vatn- og avlaup vil det vere be-
hov for felles tømeplass for rest frå bio-doar.
- Fullstandard, føreset at reinseteknikken syter for at det ikkje vert forureinande
utslepp frå reinseanlegg og dermed ingen forureiningsfare i samband med dette.
- Mellomstandard, med innlagt vatn til vask/dusj , men utan vassklosett, kan gråvat-
net gå gjennom tokamra slamavskiljar til sandfilteranlegg mellom riksvegen og
Rosseвете. Inspeksjonskummar for prøvetaking gjer det mogleg å kontrollere drift
av anlegg og evt. forsøk på ulovleg installasjon av klosett. For å foregripe ønskje
om høgstandard bør leidningsnett dimensjonert for fullstandard og det bør set-
jast av areal til framføring av hovudledning langs fylkesvegen som gjer tilkopling
til evt. framtidig fellesanlegg for hytteområda nordafor mogleg.

Etter nøyare vurdering har tiltakshavar konkludert med fylgjande utbyggingsmåte:

I oppstarten av utbygginga skal det ikkje leggjast inn vatn i hyttene.

Det er ikkje kjende verneverdige førekomstar av natur- eller kulturhistorisk verdi i om-
rådet og såleis ikkje påreknleg med skader eller ulemper som følgje av utbygginga.

6.16 AREALBRUKEN I OG VED OMRÅDET

I utmarka vert det jamleg teke ut ved. Det vert drive jakt i terrenget, i hovudsak elgjakt. Noko bufe nyttar og utmarka på motsett side av vassdraget til beite.

I tilstøytande heieområde er det 90-100 km merka vinterløyper og 35-50 km er preparert på seinvinteren. Ca. 50 km barmarksløyper er merka. Det er i dag ikkje merka eller preparerte løyper kring Rassevete, men med auka bruk kan det kanskje verte grunnlag for å knyte seg til løypenett innover mot Høvringen.

7. KONSEKVENSNAR AV PLANEN

7.1 NATUR

Anlegging av hytter vil vere skånsam utbygging som føyer seg inn i terrenget.

Ålmenta si tilkomst til vassdraget vil ikkje verte hindra. Korridorar sikrar ålmenta si ferdsle gjennom området og tilrettelegg for friluftaktivitet ut frå hyttene.

7.2 FOLKETAL

Permanent folketalsauke vil ikkje følgje.

7.3 ARBEID OG NÆRING

I utbyggingsperioden vil utbygginga ha sysselsettingseffekt for lokale handverkarar, Utover renovatør og tilsyn/drift av evt. avløpsanlegg og vedlikehald er det ikkje pårekneleg med meirarbeid eller lokal sysselsettingseffekt.

7.4 TRAFIKK

Ein tilrettelegg eigne oppstillingsareal for å føregripe tilfeldig biloppstilling til hyttene. Trafikkauken er marginal, og trafikktryggleik er difor ikkje vurdert nærare.

7.5 SERVICE

Nye behov for service er ikkje pårekna utover bruk av eksiterande ordningar og tilbod.

7.6 FRILUFTSLIV OG ÅLMENTA

Utbygginga vil ikkje vere til hinder for ålmenta si ferdsle langs vassdraget, i og med at myra ved vatnet i hovudsak regulerast til landbruksføremål, og med det følgjer retten til fri ferdsle i utmark så lenge myra ikkje er dyrka opp/gjerda inne. Det er og ivareteke korridorar for kryssing av kollen til utmarka vestafor vegen.

7.7 MILJØ-FORUREINING , STØYTIHØVE

Føreset at vass-, avlaup- og renovasjonsordning vert etablert og drive på eit sikkert og godt vis, vil det ikkje vere forureiningsfare eller tilhøve elles som kan vere til skade eller ulempe for naturen, korkje på land eller i vassdraget.

REGULERINGSPLAN - RAUSTØL
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

7.8 BARN OG UNGE

Barn kjem til området i lag med vaksne i privatbilar. Tilgjenge til vassdraget og fare forbunde med barn og vatn, føreset ein løyst gjennom vanleg ettersyn av vaksne dei er i følgje med. Området tenkjast ikkje spesielt tilrettelagt eller sikra med tanke på barn og unge.

7.9 KOMMUNALTEKNISKE TILHØVE

Ein føreset etablering av lokale løysingar for vass- og avlaupshandsaming, som ved forsvarleg drift og ettersyn ikkje skal ha innverknad på vasskvaliteten i vassdraget.

Inngrepa i naturen minimaliserast ved at ein legg kabelgrøft og VA-leidningar i grunne grøfter (med isolasjon) i tilkomstvegane til kvar hytte.

7.10 ØKONOMI

Investeringane knytt til opparbeiding / grunnlagsinvesteringar for sjølve feltet vil vere av privat karakter. Eit grovt kostnadsoverslag for alternative grunnlagsinvesteringar;

TILTAK	ELEMENT	SUM
Vassforsyning		
Alt. 1 Lokal vasskjelde/grunnboring	Graving, boring, pumpehus	75 000
Alt. frå Høvringen / Rassevete	Vassleidning, pumpe, reinseanlegg	200 000
Straumframføring		
	Frå trafo til felles parkering / hytene	10 000
Avlaupshandsaming		
Alt. 1 Bido / utan innlagt vatn		-
Alt. 2 Hytter m/vatn utan klosett	Tett tank, 5 m ³	25 000
Alt. 3 Hytter m/innlagt vatn og klosett	Tett tank, 9 m ³	40 000
Tarfikkareal		
	Felles parkering	45 000
	Interne vegar	65 000

Evt. tilrettelegging med brygge/båtplass kan tene både hytteeigarar og ålmenta, og det kan hende vere i offentleg interesse å opparbeide dette, er ikkje nærare vurdert.

Låg- eller mellomstandard-løysinga synest mest realistisk og mest naturvenleg.

7.11 FRAMDRIFT

Framdrift vil bli styrt av tidspunkt for evt. stadfesting av denne planen og etterspurnaden i marknaden.

8. REGULERINGSPLAN «RAUSTØL»

I medhald av Plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, (PBL), jf. §§ 22-26, er det utarbeidd reguleringsplan for Raustøl i Evje og Hornnes kommune. Reguleringsplanen bygger på føringar nedfelte i kommuneplanen for perioden 1990-2000, og arealdelen som er eigengodkjend 09.12.1993.

Reguleringsføresegnene gjeld for «Reguleringsplan Raustøl», Evje og Hornnes kommune. Plankartet har målestokk 1 : 1000, datert 26. mai 1997, sist revidert 15. mars 2000.

Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådelling og bygge- og anleggsverksemd innan planområdet.

Verknader av reguleringsplan følgjer av PBL § 31. Reglane for vederlag for tap ved reguleringsplan går fram av PBL § 32.

8.1 REGULERINGSFØREMÅL

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål jf. PBL, §25:

- Byggeområde (§25, nr. 1)
 - utbyggingsområde for fritidsbustader/hytter (H1,H2,H3...H7)
- Landbruksområde (§25, nr. 2)
 - område med dyrkingspotensiale (L1, L2)
- Offentlege trafikkområde (§25, nr. 3)
 - køyreveg
 - anna trafikkareal
- Friområde
 - aktivitetsområde ved Rassevete, F-1
- Fareområde (§25,nr. 5)
 - høgspenningsanlegg
- Spesialområde (§25 nr. 6)
 - private vegar
- Fellesområde (§25 nr. 7)
 - grøntområde i hyttefeltet , Fe-1
 - parkeringsplass, Fe-2

8.2 REGULERINGSFØRESEGNER

Pkt. 1 :

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet datert 26. mai 1997, sist revidert 15. mars 2000. Innanfor grensa skal areala nyttfast som vist på planen.

Pkt. 2 : Felles føresegner

- a) Det må leggjast vekt på at alle bygningar og andre konstruksjonar får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningen si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen. Taktekinga skal ha ein matt farge.
- b) Bygg skal plasserast innanfor dei gjevne byggegrensar på tomta.
- c) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomta skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
- d) Felles tilkomstvegar til byggeområda, avkøyring og parkeringsplass skal ferdigstillast samstundes med tomtene. Byggherre skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og etterhandsaming av terreng før arbeid vert sett i verk.
- e) Ein skal freiste å plassere bygningar i område der vegetasjon stengjer for innsyn.
- f) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- g) Ubebygde delar av tomta skal haldast i orden og gjevast ei tiltalende utforming.
- h) Det er ikkje tillate med flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- i) Det er ikkje tillate å starte opp anleggsverksemd, eller byggje innmed vatn og vassdrag, nærare enn 50 m i områda som ikkje er utbyggingsareal.
- j) I startfasen av utbyggjinga av feltet skal hyttene ikkje ha innlagt vatn og heller ikkje avlaup.
- k) Felles vass- og straumanlegg skal evt. leggast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l. i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes, med at hyttebygging vert starta opp.
- l) Ved evt. framtidig utbygging av kommunalt vass- og avlaupsanlegg kan kommunen pålegge tilkopling av hytter ved påvist fare for forureining.
- m) All graving i samband med påkobling til vass- og avlaupsanlegg skal gjerast skånsamt i terrenget. Etter graving og legging av leidningar skal terrenget førast tilbake til opprinneleg utsjånad.
- n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbiote.
- o) Der reguleringsplanen eventuelt ikkje gjev naudsynte føresegner kan bygningrådet krevje at bebyggelsesplan/utbyggingsplan skal leggjast til grunn. I bebyggelsesplanar bør eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik / omfang, plassering eller art, være målt inn og synt på kart. Der omsyn til landskap og/eller klimavern tilseier det, skal ny vegetasjon etablerast samstundes med bygningane.

- p) Køyring i samband med anleggsverksemd skal skje på vegtrasear. Der det er naudsynt med transport utanom vègar skal dette skje på frosen mark. Terrenget skal under alle høve ikkje påførast skade. Utbyggar er ansvarleg for utbetring av skader dersom dette likevel skjer.
- q) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.
- r) Det er krav om at fellestiltak (herunder infrastruktur) skal vere ferdigstilte før eller samstundes med at hyttebygging startar opp.

Pkt. 3: Byggjeområde

Hytteutbygging, H1,H2, H3...H7

- a) Byggeområda er avsett til bygging av hytter/fritidsbustader.
- b) Hyttene skal nyttast til fritidsbustad og plasserast i samsvar med føresegnene og byggjegrensene på plankartet.
- c) Kvar festetomt kan byggast med eit samla bruksareal som ikkje overstig 150 m². Frittstående uthus/anneks er ikkje tillete oppsett.
- d) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min 25, maks 35 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med kotene. Tilbygg / anneks skal ha same takvinkel som hovudhytta.
- e) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.
- f) Hyttene skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gjev sjenerande innsyn til eksisterande hytter eller på annan måte uturvande innverkar på det private hyttelivet.
- g) Kvar tomt skal ha tilgong til to biloppstillingsplassar på fellesareal som må kunne brøytast om vinteren.

Pkt. 4: Landbruksområde

- a) I landbruksområda, L1 og L2, kan det drivast skånsam skogsdrift og tradisjonelt jordbruk /nydyrking i samsvar med særlovgeving, jf. Jordlova.
- b) Eventuelle nye driftsvegar skal byggemeldast. Bygging av driftsvegar bør samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.
- c) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane.

Pkt. 5: Offentleg trafikkområde

5.1 Køyrevegar

- a) Områda skal nyttast til køyrevegar.
- b) Regulert areal til vegføremål er 5 meter. I tillegg kjem areal til skjeringstopp og fyllingsfot, inntil 2,6 meter frå vegkant, regulert som anna trafikkareal.
- c) Byggegrense: Det er ikkje høve til å føre opp bygningar nærare enn 15 m frå senterline veg. Det kan gjerast unntak for naudsynte bygningar til reinseanlegg og renovasjonsordning. Byggegrensa ved kommunalteknisk anlegg er set til 12,5 m frå senterline veg.

Pkt. 6: Friområde

6.1 Felles aktivitetsområde - F- 1

- a) Område F-1 kan tilretteleggjast med båt- og badeplassar, og andre diskrete tiltak som fremjer friluftslivet og vassaktivitetar. Evt. rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Skilting/merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- b) Ved opparbeiding av nye turvegar/plassar skal ansvaret for vedlikehaldet vere klårlagt.
- c) Informasjonstavlar kan setjast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ei stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
- d) Avfallskasser kan setjast opp dersom det er dokumentert ressursar til å tømme dei med tilfredsstillande mellomrom.
- e) Tiltak som vert omfatta av Pbl. skal godkjennast av kommunen

Pkt. 7: Fareområde

7.1 Høgspentanlegg

På grunn av kraftline med 22 kV-spenning er 6 m frå yttste fase bandlagt på både sider av yttste fase. Fareområdet ligg i kombinasjon med landbruksføremål. Områda må berre byggjast på nærare vilkår av omsyn til tryggleiken. Det kan gjevast løyve til bygg som ikkje har opphaldsrom og/eller der sikringstiltak er vurdert og kan godtakast av aktuell styresmakt.

Pkt. 8: Spesialområde

8.1 Private vegar

- a) Eksisterande avkøyring for driftsveg kan oppretthaldast. Avkøyringane skal utformast og haldast vedlike i høve til Statens Vegvesen sine krav.
- b) Veg gjennom hytteområdet kan opparbeidast til køyrbar heilårsveg/sti, inntil 4,0 m breid, inkl. skulder på bae sider på 0,5 m. I tillegg kjem nødvendig areal til skjering og fylling. Vegar skal tilpassast terrenget. Grøfter og stikkrenner skal ikkje vere skjemma. Veggen skal vere farbar for slamtømebil.

8.2. Tekniske anlegg, renovasjonsbu

På **S1** kan det oppsetjast renovasjonsbu for området. Bua skal byggjast opp i høveleg form og storleik, tilpassa behovet for feltet.

8.3 Frisiktslinjer

Frisiktslinjer er synt på plankartet (4 x 85 m) i høve til reglane i Vegnormalen.

Pkt. 9: Fellesområde

9.1 Felles grøntområde ved hyttefeltet, Fe 1

- a) Grøntområde Fe-1 skal sikre tilkomst til friluftsområde/utmark og være nærområde for leik og opphald i hyttefeltet.
- b) Bygningar vert ikkje tillate oppført med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet.
- c) Evt. rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemmer naturen. Skilting/merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- d) Felles vass- og straumanlegg kan leggast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar.
- e) Trase for skiløype kan opparbeidast og ryddast inntil 3-4 m breidde for løypemaskin. Traseen skal leggast slik at skjering og fylling vert minimale. Dekket skal være bark eller jorddekt grusfundament som såast til med grasblanding for høg fjell.
- f) Evt. ljusstolpar skal vere av tre og setjast opp i jamn rytme.
- g) Det skal vere vedtekter for drift som godkjennast av Bygningsstyresmaktene. Dette gjeld særleg for tidsavgrensa ljossetting.
- h) Ved opparbeiding av nye turvegar/oppaldsplassar skal ansvaret for vedlikehaldet vere klårlagt.
- i) Turvegar kan brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
- j) Dersom det er behov for biltransport fram til hytta p.g.a funksjonshemming eller liknande, kan det gjevast løyve til oppstilling ved hytta.
- k) Informasjonstavler kan setjast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ei stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
- l) Avfallskasser kan setjast opp dersom det er dokumentert ressursar til å tømme dei med tilfredsstillande mellomrom.
- m) Tiltak som vert omfatta av Pbl. skal godkjennast av kommunen

9.2 Felles parkering - Fe2

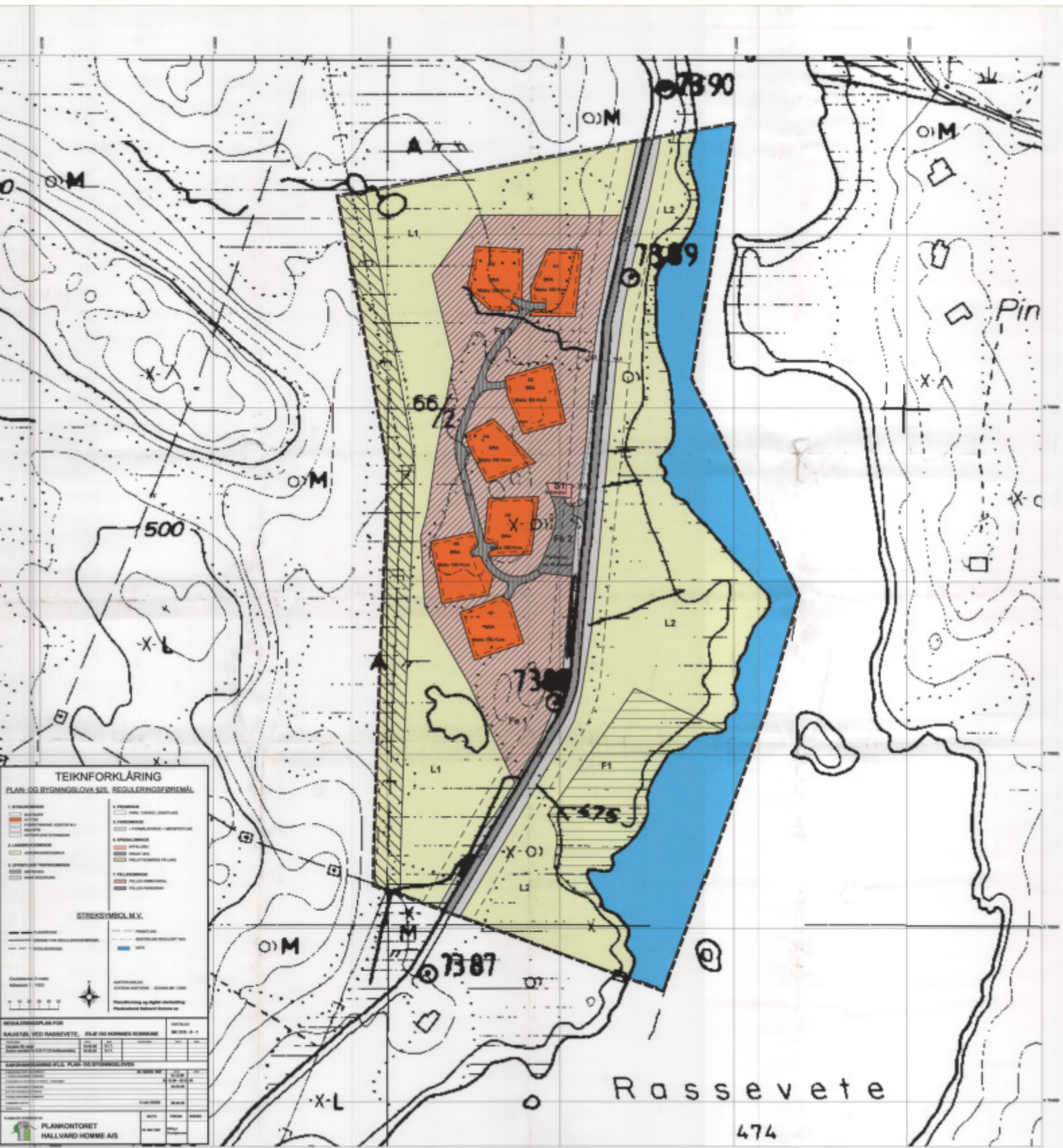
Arealet er avsett til felles avkøyring og felles område for parkering for gnr/bnr 66/2, samt kommunale tenestebilar for tilsyn/drift av kommunaltekniske anlegg og renovasjon.

- a) Det skal opparbeidast felles parkeringsareal med 2 biloppstillingsplasser for kvar hytte. Det er ikkje tillate med oppstilling av bular/campingsvogner på parkeringa.
- b) Ved utviding av parkeringsplassen skal det leggast vekt på tilpassing til omkringliggende terreng.
- c) Parkeringsplassen skal haldast vedlike slik at dei ikkje skjemmer området

- sumarstid.
- d) På parkeringsplassen skal det vere avfallsmottak i form av "container" og/eller avfallsbu.
 - e) Det skal vere reservert areal for vendehamar/snuplass for renovasjonsbil. Tilkomst til pumpehus/vassinntak/reinseanlegg skal til ei kvar tid vere fri.
 - f) Parkeringsplassane kan skiltast på ein diskret og stadtilpassa måte.

Pkt. 10: Dispensasjon

Med heimel i Plan- og bygningslova, jf. § 7, kan kommunen gjere unntak frå desse føresegnene når særlege grunnar ligg føre. Dispensasjon kan ikkje gå ut over rammene gjevne i Plan- og bygningslova.



TEIKNFORKLÄRING

PLAN- OG BYGNINGSLOVA SIJL. SEGULÉRINGSFORMÅL

- | | |
|----------------------|----------------------|
| 1. ANLEGGSOMRÅDE | 2. STRUKTUR |
| 3. VEI | 4. KANAL |
| 5. BEBYGGINGSOMRÅDE | 6. SPESIELLADOMME |
| 7. FRIKORNER | 8. BEBYGGINGSOMRÅDE |
| 9. BEBYGGINGSOMRÅDE | 10. BEBYGGINGSOMRÅDE |
| 11. BEBYGGINGSOMRÅDE | 12. BEBYGGINGSOMRÅDE |
| 13. BEBYGGINGSOMRÅDE | 14. BEBYGGINGSOMRÅDE |
| 15. BEBYGGINGSOMRÅDE | 16. BEBYGGINGSOMRÅDE |

STRUKTURSMBOL M.V.

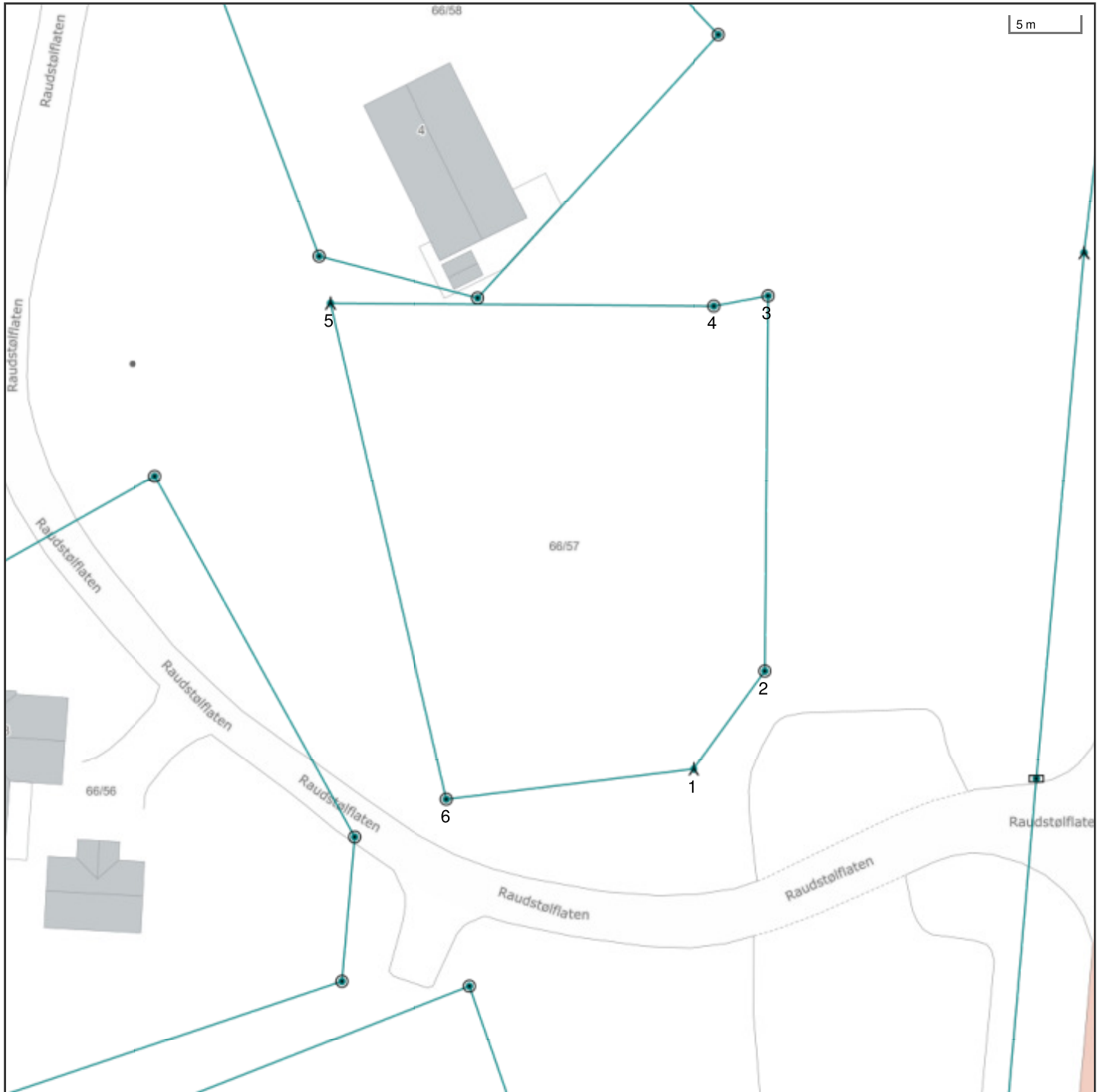
1. BEBYGGINGSOMRÅDE	2. BEBYGGINGSOMRÅDE
3. BEBYGGINGSOMRÅDE	4. BEBYGGINGSOMRÅDE
5. BEBYGGINGSOMRÅDE	6. BEBYGGINGSOMRÅDE
7. BEBYGGINGSOMRÅDE	8. BEBYGGINGSOMRÅDE
9. BEBYGGINGSOMRÅDE	10. BEBYGGINGSOMRÅDE
11. BEBYGGINGSOMRÅDE	12. BEBYGGINGSOMRÅDE
13. BEBYGGINGSOMRÅDE	14. BEBYGGINGSOMRÅDE
15. BEBYGGINGSOMRÅDE	16. BEBYGGINGSOMRÅDE

FLÅKONTOR ET
HALLVARD HOMME AS

Eiendomskart for eiendom 4219 - 66/57//



5 m



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
..... Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	901,80 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6499891,08	Øst 440884,29

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6499874,46	440892,24	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	17,75	
2	6499881,39	440897,42	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,65	
3	6499908,1	440898,06	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,72	
4	6499907,43	440894,19	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,93	
5	6499908,05	440866,85	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	27,35	
6	6499872,57	440874,59	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,31	



Grunnkart

Eiendom: 66/57
Adresse:
Dato: 21.04.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornes kommune

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



©Norkart 2023

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



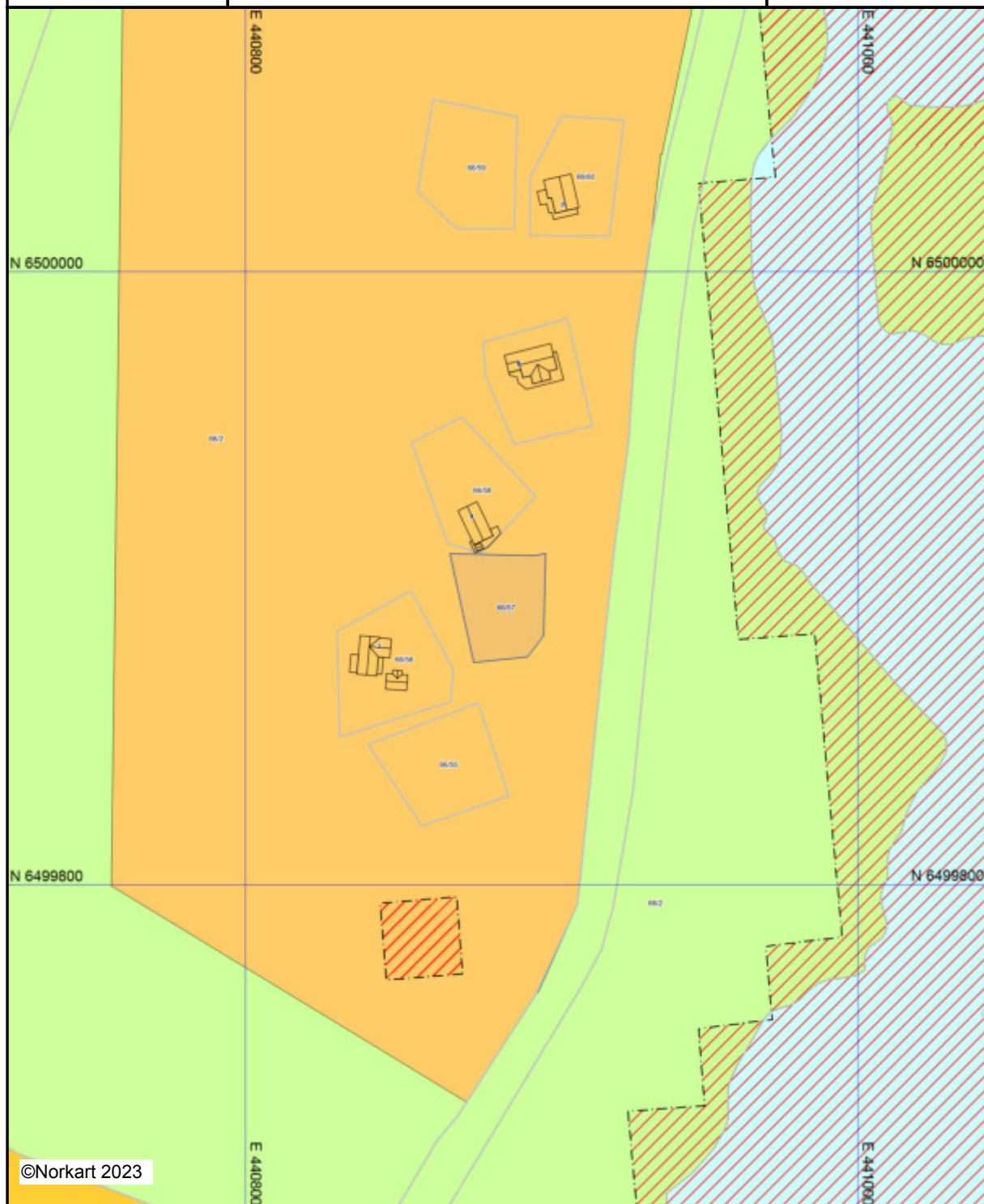
Kommuneplankart



Vje og Hornnes kommun

Eiendom: 66/57
Adresse:
Utskriftsdato: 21.04.2023
Målestokk: 1:2000

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring



Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)

- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - fremtidig

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf

- LNFR-areal - nåværende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-

- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Flomfare
- Angitthensynsone - Bevaring naturmjø

- Båndlegging etter andre lover - nåværende

- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL

- Faresone grense

- Angitthensyngrense

- Båndlegginggrense

- Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde

- Grense for arealformål

- Hovedveg - nåværende

- Adkomstveg - nåværende

- Påskrift områdenavn

Eiendom	4219 66/57		
Utskriftsdato	21.04.2023	Antall datasett	6

0 Berørte datasett

Ingen datasett

6 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Enkeltminner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK
- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter
- Kulturminner - Sikringssoner

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	TOMT 5	Beregnet areal	901.8
Etablert dato	02.10.2003	Historisk oppgitt areal	902
Oppdatert dato	12.03.2008	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	66/57
Grensejustering Grensejustering	17.12.2007	1435		66/2 (-129,8), 66/57 (129,8)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	02.10.2003			66/2 (-772), 66/57 (772)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6499891.08	440884.29	0	Ja	901.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HÅLAND SVEIN TEGLE F070352*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HØYANLIA 1 3728 SKIEN	Bosatt (B)

Ortofotorapport for eiendom 4219 - 66/57//



Beste



5 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2021



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2020



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2014



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2009



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2007



30 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Oversiktskart for eiendom 4219 - 66/57//





Evje og Hornnes kommune

Adresse: Kasernevegen 19, 4735 EVJE

Telefon: 37 93 23 00

Utskriftsdato: 21.04.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Evje og Hornnes kommune

Kommunenr.	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
4219	66	57		

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❌ Kommuneplaner under arbeid
- ❌ Kommunedelplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner over bakken
- ❌ Reguleringsplaner bunn
- ❌ Bebyggelsesplaner
- ❌ Bebyggelsesplaner under bakken

- ❌ Kommunedelplaner
- ❌ Reguleringsplaner under bakken
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid
- ❌ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ❌ Bebyggelsesplaner over bakken
- ❌ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201701
Navn	Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.02.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 902 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende Områdenavn 198301 og 20001

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	200001
Navn	Raustøl S
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 06.04.2000

Bestemmelser

- https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/782/200001_bestemmelser.pdf
- <https://www.arealplaner.no/4219/dokumenter/1601/200227-kp-gjeldende-bestemmelser.pdf>



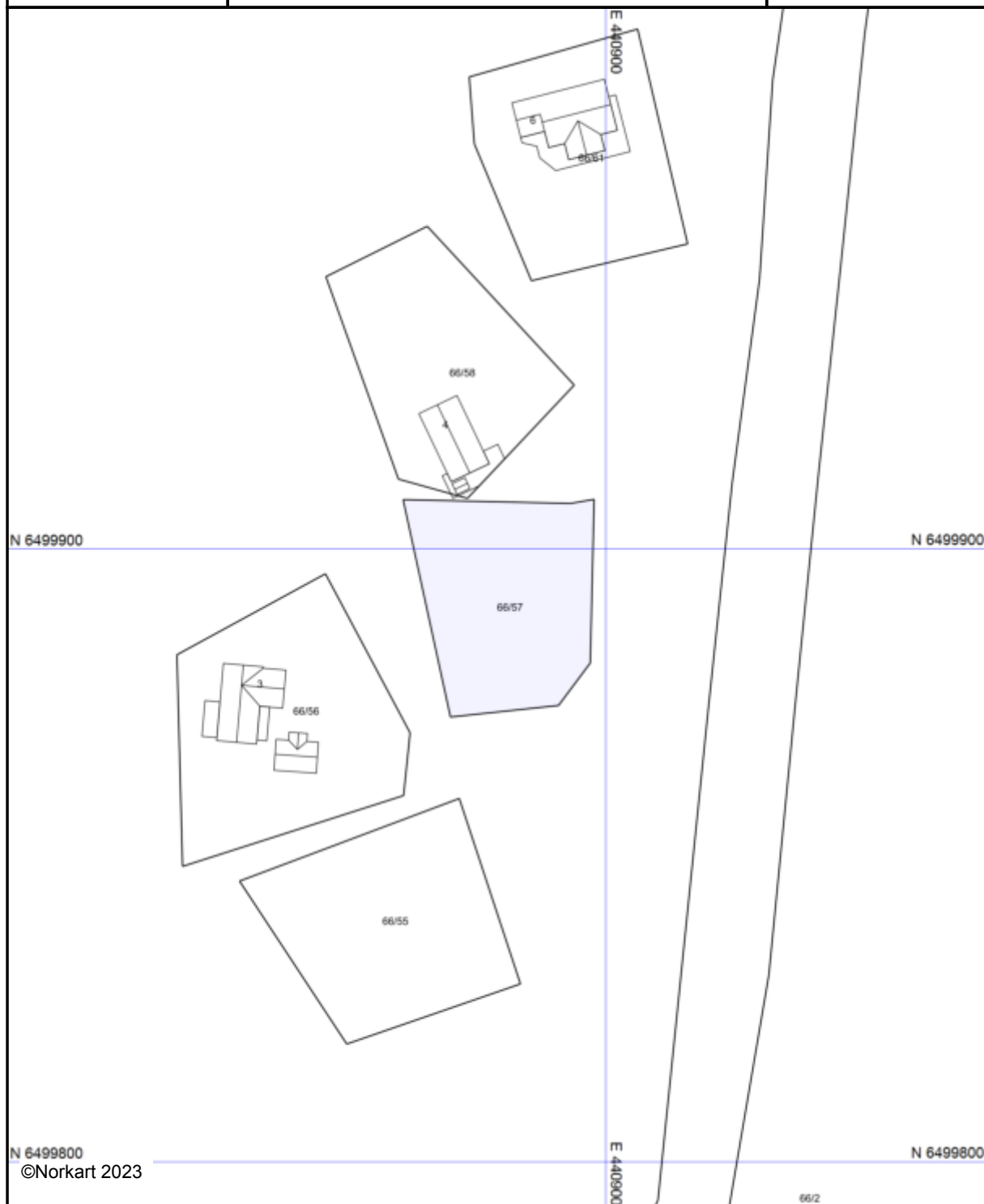
Reguleringsplankart



vje og Hornnes kommun

Eiendom: 66/57
Adresse:
Utskriftsdato: 21.04.2023
Målestokk: 1:1000

UTM-32

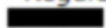


N 6499800
©Norkart 2023

Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

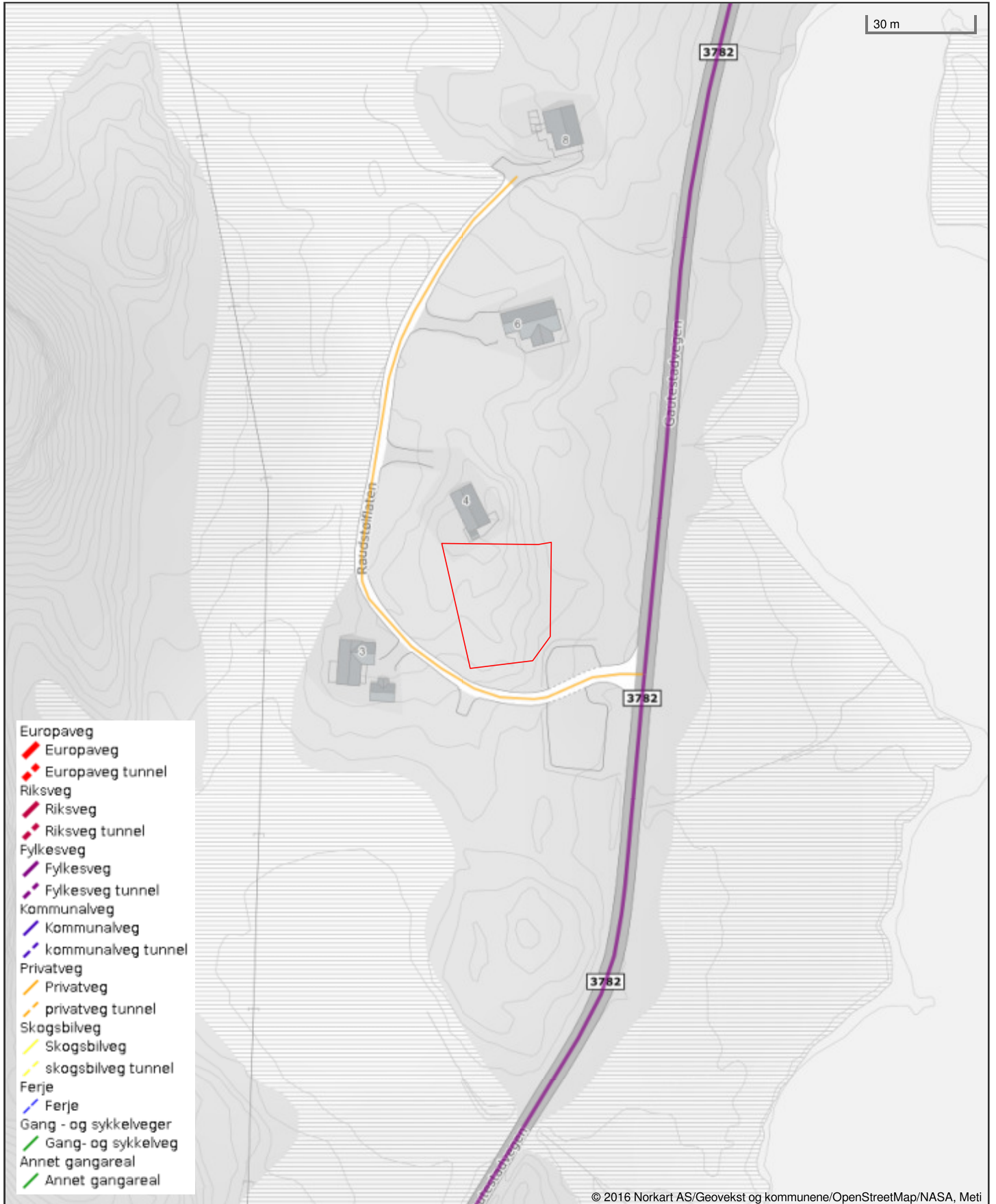


Regulerings- og utbyggingsplanområde



Planens si avgrensing

Vegstatuskart for eiendom 4219 - 66/57//



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Setesdal	
Oppdragsnr.	
17230023	
Selger 1 navn	
Svein Tegle Håland	
Gateadresse	
Raustøl hyttetomt	
Poststed	Postnr
Evje	4735
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du eiendommen?	
År	2003
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	0
Antall måneder	0
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Nei

2 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

- 3 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 4 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 5 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 7 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 10 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

Grundig måling av vannkvalitet (grunnvann på 80 meter. Alt ok

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Tegle Håland	be7f5e9a05acec7c7a4fc3c0 637ff89b751a0cae	05.05.2023 12:52:30 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17230023

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4219 - EVJE OG HORNNES

Gårdsnummer: 66

Bruksnummer: 57

Utskriftsdato/klokkeslett: 05.05.2023 kl. 11:55

Produsert av: Jan Mong - 4219

Attestert av: Evje og Hornnes kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 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

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT 5
Etableringsdato: 02.10.2003
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Det er ikke registrert bygg på matrikkelenheten.

Arealrapport

Tekst
Beregna areal for 66 / 57 901,8 m2 Areal Kommentar

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver	070352	HÅLAND SVEIN TEGLE	H0101	HØYANLIA 1	3728 SKIEN	1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	64-99891	440884		901,8 m2	(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Omnummerering v/kommuneendring	Omnummerert til:	Omnummerert fra:	Tinglyst	Endret dato	Matrikkelføring
	01.01.2020	4219 - 66/57	01.01.2020	0937 - 66/57	smatmynd 01.01.2020

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Grensejustering
Grensejustering

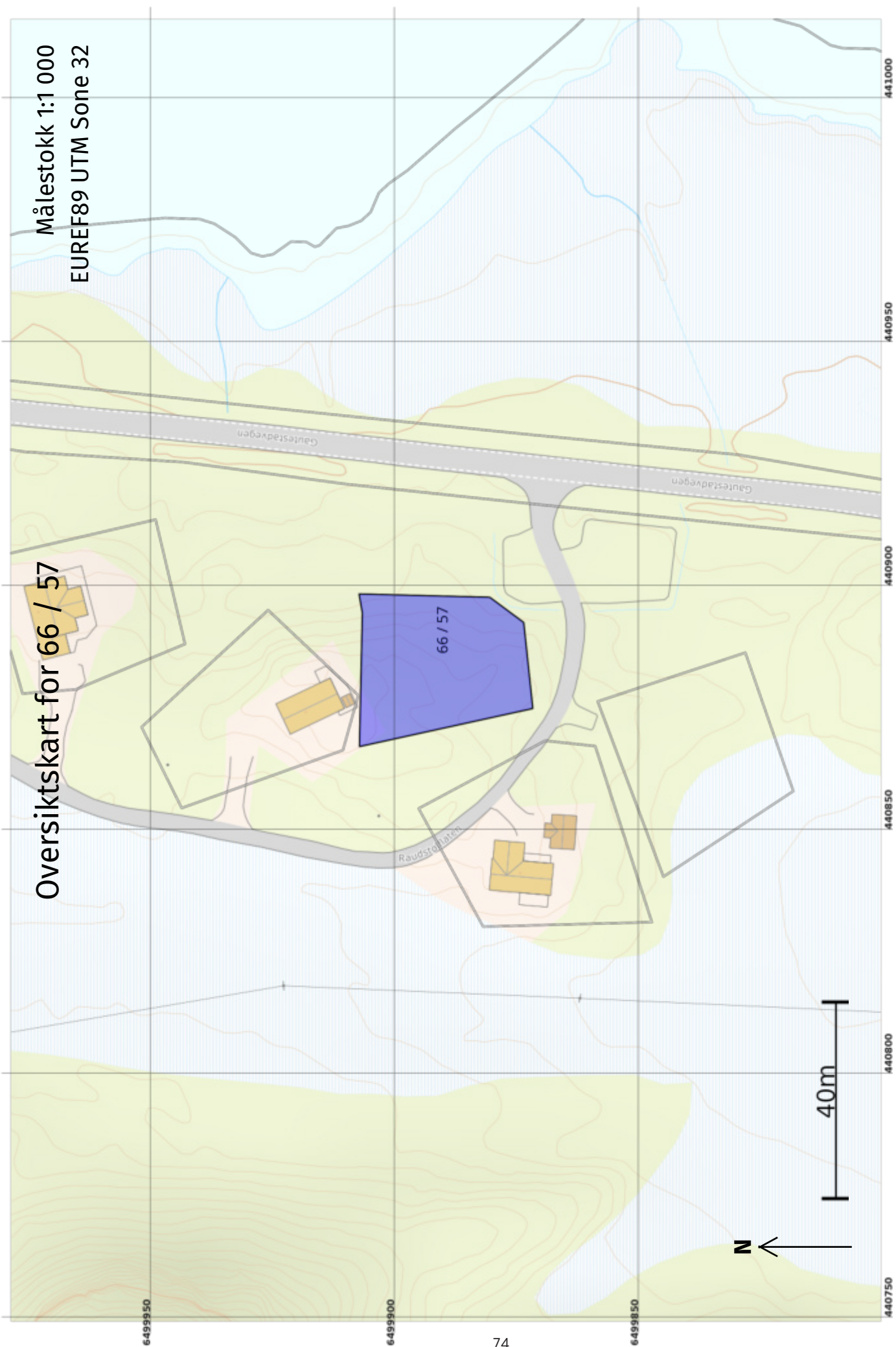
17.12.2007
1435

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	dze
Avgiver	0937 - 66/2	-129,8	
Mottaker	0937 - 66/57	129,8	

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

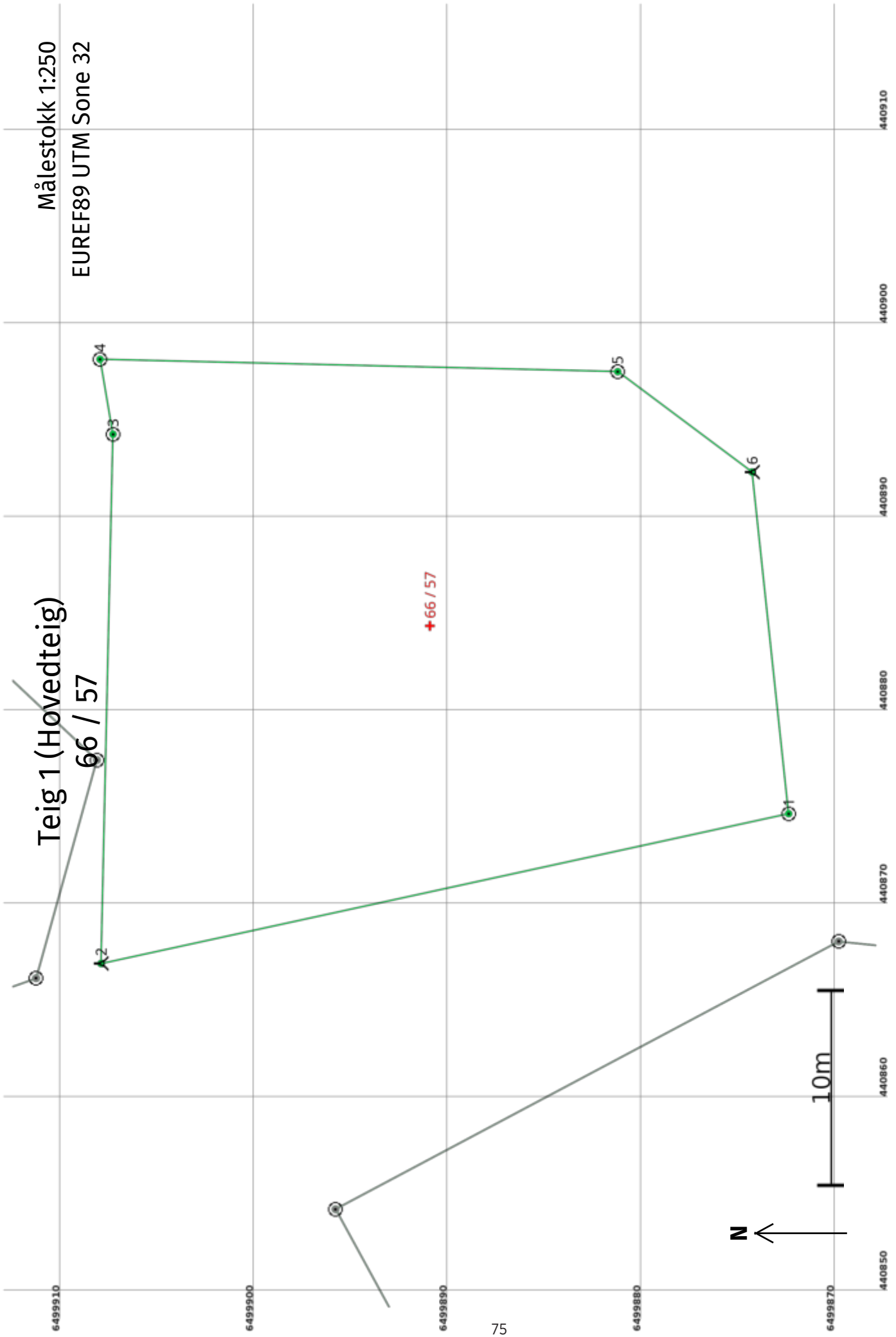
02.10.2003

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Avgiver	0937 - 66/2	-772	
Mottaker	0937 - 66/57	772	



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 66 / 57



Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

Teig 1 (Hovedteig)
66 / 57

+66 / 57

N

10m

Areal og koordinater

Areal: 901,8

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6499891

Øst: 440884

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpnr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6499872,57	440874,59	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	13
2	6499908,05	440866,85	36,31	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	13	13
3	6499907,43	440894,19	27,35	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	13
4	6499908,10	440898,06	3,93	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	13
5	6499881,39	440897,42	26,72	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	13	13
6	6499874,46	440892,24	8,65	Fjell Bolt	10 Terrengmålt	13	13
			17,75				



JAN TERJE HALVORSEN | Avd. leder / Eiendomsmegler | 92 80 63 23 | janterje@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 | |