

Disposisjonsplan
for
hyttefelt på gr.nr. 33, br.nr.2
Katerås, Åmli

Eier: Tellef Olstad
Sandå
4860 Åmli

1.0 Kartgrunnlag.

Planområdets beliggenhet framgår av oversiktskart i målestokk 1:100 000 (bilag nr.1).

Detaljplanen er framstilt på flybildeforstørrelse i målestokk ca. 1:5 000. (bilag nr. 5).

Fjellanger Widerøes oppgave 2425 av 1966, bilde nr. D 28 og D 29 gir stereoskopisk billeddekning over området.

2.0 Planområdets beliggenhet, størrelse og avgrensing.

Planområdet ligger øst for Steinstjern i Åmli kommune, mellom skogsveien til Spjotvatn og grensa mot Vegårshei kommune. Fra hovedveien Åmli - Treungen er det ca. 7,0 km inn til planområdet.

Planområdet grenser i sør til Vegårshei, ellers mot egen eiendom.

Planområdets areal er ca. 580 da og selve byggeområdet omfatter ca. 73 da. Eiendommens totalareal er i underkant av 14 000 da.

Steinstjern ligger ca. 200 m.o.h.

Avstandene til større befolkningssentra, Skien/Porsgrunnområdet ca. 108 km og til Arendal ca. 85 km.

3.0 Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i ei vestendt skogsli, dels på et platå og dels i en helning ned mot Steinstjern. Attraksjonene ved området er i første rekke det fine ski-/turterrenget med ganske stabile snøforhold. Området er også kjent for å være et bra terreng for skogsbær. Dessuten ligger storparten av byggeområdet solrikt og med utsikt til Steinstjern.

Planområdet består stort sett av av mark med lav bonitet med en del grunnlendte uproduktive områder og myrer innimellom.

Løsmassenes tykkelse varierer. Innen byggeområdet er det såpass med løsmasser at infiltrasjon av spillvann fra hyttene er mulig.

Vegetasjonen domineres av glissen furuskog med røsslyng som dominerende bunndekkeplante.

4.0 Overordnede eller tilstøtende planer.

Det er utarbeidet soneplan for Spjotvassområdet. Denne disposisjonsplanen omfatter utbyggingsområde nr.7 i soneplan og skulle være utarbeidet i samsvar med retningslinjene som er trukket opp

i denne.

Det er tidligere utarbeidet en disposisjonsplan for g.nr.33, br.nr.2. Denne omfatter område 6 i soneplanen og det ble utstukket 17 hyttetomter.

5.0 Planlagte hyttetomter.

Det er planlagt og stukket i marka 23 hyttetomter. Bebyggelsen har en tenkt å plasere slik i terrenget at den ikke skal bli for dominerende. Dessuten har en forsøkt å unngå at plasseringen skal genere nabotomtene. De fleste hyttene har en tenkt å legge med fasade mot vest (Steinstjern).

Byggeområdet er på ca. 73 da. Dette gir et areal på 3,2 da for hver hytte. Innenfor planområdet er det ca. 25 da bak hver hytte.

Hyttetomtene er markert med en nummerert, rødmalt trepåle. Det forutsettes at hyttene plasseres slik at trepålen faller innenfor grunnmuren for hytta. Fastmerker for hver tomt er malt med rødt på fjell eller jordfast stein. Tabellen nedenfor angir hvordan pålen er plassert i forhold til fastmerket. Det er også tatt med avstand fra det malte nr. til pålen, samt møneretning på hyttene.

Hytte nr.	Møneretning i g.	Retning fra malt nr. til pålen i g.	Avstand fra malt nr. til pålen i m.	Merket malt på
1	10 - 210	250	3,5	fjell
2	10 - 210	320	4,5	"
3	10 - 210	240	6	stein
4	21 - 210	40	7	"
5	10 - 210	240	6	fjell
6	10 - 210	160	6	"
7	10 - 210	340	6,5	stein
8	10 - 210	290	4	"
9	10 - 210	350	6	fjell
10	10 - 210	260	6,5	"
11	10 - 210	330	4	fjell
12	190 - 390	210	2	"
13	190 - 390	80	2	"
14	190 - 390	30	4	"
15	30 - 230	70	3	"
16	10 - 210	170	2	"
17	30 - 230	370	3	"

Hytte nr.	Møneretning i g.	Retning fra malt nr. til pålen i g.	Avstand fra malt nr. til pålen i m.	Merket malt på
18	10 - 210	370	9	fjell
19	10 - 210	270	4	stein
20	10 - 210	70	2	fjell
21	10 - 210	200	2	"
22	10 - 210	40	6	"
23	10 - 210	30	1	stein

Den enkelte hyttes plasseringer framgår av detaljplankartet (flyfotoforstørrelse i M ca. 1:5 000) bilag nr.5.

6.0 Veier, stier og parkering

Adkomsten til området er skogsbilveien Katerås - Spjotvatn. Fra denne er det stukket bilvei inn til byggeområdet. Det forutsettes at det bygges bilvei fram til området med parkeringsplass ved enden av denne slik det framgår av detaljplankartet (bilag nr.5.) Parkeringsplassen dimensjoneres etter ca. 1½ bil pr. hytte eller ca. 40 m³ pr. hytte.

Fra parkeringsplassen er det planlagt ei traktorslepe for tømmerdrift fram mot grensa til Vegårshei.

Adkomsten til den enkelte hytte blir ved enkle stier/gangveier fra parkeringsplassen.

For skogsveien til Spjotvatn er det dannet en veiforening som tar seg av alt sommer- og vintervedlikehold av veien. Hytteeierne skal betale en årlig avgift, fastsatt av veiforeningen til vedlikeholdet. Når det gjelder den planlagte veien fra Spjotvatn-vegen inn til byggeområdet, forutsettes at hytteeierne kjøper seg inn på denne og betaler en årlig avgift.

7.0 Drikkevann.

Det er planlagt å grave tre brønner i området. For å få godt vann bør det legges ned betongringer el.l. med noe sand påfylt rundt. Se bilag nr. 4. Fra brønnen ved hytte nr. 17 hentes vann. Fra de to andre brønnene legges ledning fram til 3 frostfrie vannposter som vist på detaljplankartet, bilag nr. 5. Skisse av frostfri vannpost, se bilag nr. 2.

Innlagt vann i hyttene må være forbudt inntil avløpet er bygd ut til den sanitærtekniske standard som kreves for dette.

8.0 Spillvann.

Så lenge det ikke er innlagt vann i hyttene vil vannforbruket være forholdsvis lite og mengdene av spillvann tilsvarende. Hyttene er plassert slik at det skal være mulig å infiltrere spillvannet i grunnen i nærheten av den enkelte hytte. Det må tas hensyn til at tømming av spillvann ikke blir til sjenanse for naboene.

9.0 Privet.

Det er planlagt brukt en eller annen type formuldningsanlegg, f.eks. Multrum. I slike anlegg brytes privetavfallet ned som i en vanlig kompost. Etter ei viss tid er avfallet omdannet til formuldete produkter som kan graves ned på et egnet sted uten fare for forurensing. Det må ikke kastes plastavfall, blikkbokser, glass o.l., ikke nedbrytbart avfall i anlegget. Spillvann må heller ikke tømmes i formuldningsanlegget, da det vil hindre nedbrytingen. Se skisse av formuldningsanlegg, bilag nr. 6.

10.0 Renovasjonsordning.

For å sikre seg mot forsøpling av området, forutsettes at det før utbyggingen starter føres opp en samlebod for søppel ved parkeringsplassen. Hytteeierne må selv sørge for å bringe avfallet sitt inn i boden i sekker. Det bør ordnes med søppelstativ for hver hytte. Bilag nr. 3 viser ei skisse av en samlebod. Denne må bygges slik at mus og annet utøy hindres adgang.

Fra søppelboden er det grunneiers (ev. kommunens ansvar dersom det blir kommunal renovasjon) ansvar å frakte søppel til godkjent søppelplass. Det forutsettes at hytteeierne betaler for denne ordningen.

11.0 Diverse

Det er anledning til å bruke båt uten motor i Steinstjern. Båtplasser bør opparbeides nedenfor hytte nr.1.

I feste- eller salgskontraktene som inngås mellom grunneier og tomtefester-/eier bør det framgå hvordan ansvarsforholda skal være når det gjelder planens nåværende og framtidige løsninger. Dette

særlig med tanke på fordeling av kostnader til anlegg og vedlikehold av vei, parkeringsplass, drikkevann, avløp og renovasjonsordning. Det bør også tas med regler for hogst og skogbehandling innenfor byggeområdet.

Når det gjelder festekontrakter, anbefales det å bruke kontraktsformularet utarbeidet av Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

12.0 Bilag.

1. Oversiktskart i målestokk 1:100 000.
2. Skisse av frostfri vannpost.
3. Skisse av avfallsbod.
4. Skisse av brønn ved myr.
5. Detaljplankart (flyfotoforstørrelse) i målestokk ca. 1:5 000.
6. Skisse av Multrum (formuldningsanlegg).

13.0 Forslag til reguleringsbestemmelser for hyttefelt ved Steinstjern, gr.nr. 33, br.nr. 2 i Åmli kommune.

§1

Det regulerte området er på planen vist med grense for planområdet og grense for byggeområdet. Innenfor byggeområdet skal hyttene plasseres slik som vist på detaljplankartet og som beskrevet i planen pkt. 5.0.

§2

På hver tomt skal kun settes opp ett bygg i en etasje. Bygget skal ligge lavest mulig i terrenget. Hyttene skal males eller beises i naturfarger. Dette gjelder også beistning, vindskier, tak og ev. grunnmur. Det anbefales at hyttene gis noenlunde samme byggestil.

§3

Eventuell hogst innenfor byggeområdet skal bare foretas etter anvisning fra herredskogmesteren i kommunen. Utenom selve byggeområdet kan skogeier drive skogen etter vanlige forstlige prinsipper.

§4

Det er ikke tillatt å benytte hyttene til helårsboliger.

§5

Avtaler om bruken av Spjotvassvegen som er gjort av vegforeningen er bindende for brukerne av veien. Adkomst og parkering skal følge de retningslinjer som er trukket opp i planen pkt. 6.0.

Tømmerslepa fra parkeringsplassen til grensa mot Vegårshei skal være åpen for framtidige skogsdrifter.

§6

Drikkevann hentes fra brønn og fra anviste vannposter som vist på planen. Det tillates ikke innlagt vann i hyttene før avløpet er utbygd til den standard som kreves.

§7

Som privet benyttes Multrum eller et annet biologisk formuldningsanlegg med tilsvarende virkningsmåte.

§8

Spillvann slåes ut eller ledes til steder med noe løsmasser hvor vannet kan infiltreres i grunnen.

§9

Renovasjonsordning.

- a) Grunneieren skal før utbygging starter bygge en bod for avfallssekker ved parkeringsplassen.
- b) Hytteeierne plikter å anskaffe stativ eller ordne annen forsvarlig oppbevaring for søppelsekk ved hytta. Videre skal hytteeierne sørge for å bringe sekkene fram til og inn i boden.
- c) Hver hytte pålegges en renovasjonsavgift. Denne skal dekke utgiftene til ca. 20 avfallssekker årlig, avskrivninger og vedlikehold av boden, samt borttransport og destruksjon av avfall på godkjent søppelplass.
- d) Renovasjonen bør være regelmessig i sesongene, dvs. vinterferie, påske samt sommermånedene. I disse periodene bør det hentes avfall ukentlig, ellers i året etter behov.

§10

I kontraktene som opprettes mellom hytteteier og grunneier skal det være klare bestemmelser om ansvarsforhold og forpliktelser når det gjelder pkt. 6.0, 7.0, 8.0, 9.0, 10.0 i planen.

§11

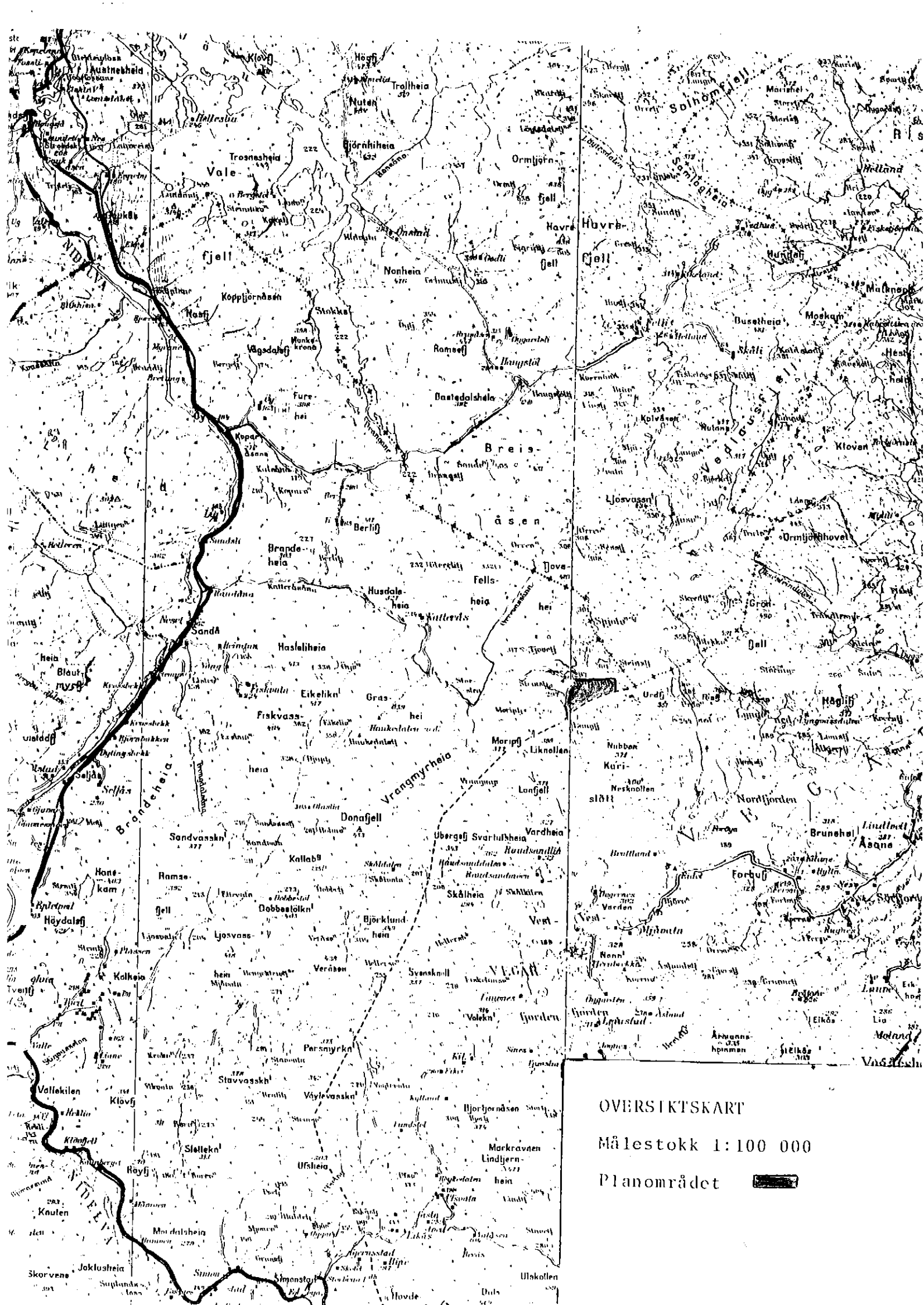
Før bygging igangsettes må det være gitt byggetillatelse for hver enkelt hytte av bygningsrådet i kommunen. Hyttebygger må gjøre seg kjent med de regler og forskrifter som Åmli har når det gjelder fritidsbebyggelse.

Arendal, 28.1.-1977

Nidarå Tømmersalslag

Planavdelingen

Anders Frydendal
Anders Frydendal.



OVERSIKTSKART

Målestokk 1:100 000

Planområdet

