

# **REGULERINGSPLAN**

## **MAURÅSEN**

### **VEGÅRSHEI KOMMUNE**

**14. august 2009**

Planen er utarbeidet av Vegårshei kommune, Enhet for teknikk og samfunn.

**Vedtatt av kommunestyret 25.08.2009 (k-sak 73/09)**

**Planen er revidert 16.07.10, vedtatt i plan-sak 26/10 den 10.08.10**

**Planen er revidert 19.08.13, vedtatt i plan-sak 24/13 den 03.09.13**

**Planen er revidert 11.04.18, vedtatt i plan-sak 16/18 den 08.05.18**

**Planen er revidert 28.01.20, vedtatt i plan-sak 20/05 den 11.02.20**

## Innhold

<b>1. Innledning - bakgrunn</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Innspill til planarbeidet</b> .....	<b>4</b>
<b>3. Mål for planutformingen</b> .....	<b>6</b>
<b>4. Omtale av området, vurderinger av planen</b> .....	<b>6</b>
4.1 Arealbruk .....	6
4.2 Naturgrunnlag .....	6
4.2.1 RPR for vernede vassdrag.....	6
4.2.2 Landskap .....	6
4.2.3 Friluftsområde.....	7
4.2.4 Vilt .....	7
4.2.5 Fisk.....	7
4.2.6 Vegetasjon.....	7
4.3 Kultur- og fornminne .....	7
4.4 Landbruk .....	7
4.5 Støy, støv og lukt .....	7
4.6 Risiko og sårbarhet .....	8
4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet .....	10
4.8 Bebyggelse .....	10
4.8.1 Boligtomter .....	10
4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte .....	10
4.8.3 Uteareal og grøntområde.....	10
4.9 Byggeskikk.....	10
4.10 Infrastruktur .....	11
4.10.1 Atkomstveier.....	11
4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau. ....	11
4.10.3 Kollektivtrafikkanlegg. ....	11
4.10.4 Vann og avløp .....	11
4.10.5 Energi og tele .....	11
4.10.6 Avfall .....	11
4.10.7 Post.....	11
4.11 Barn og unges interesser .....	11
4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging .....	11
<b>5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen</b> .....	<b>12</b>
Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26) .....	12
Felles bestemmelser .....	12
<b>Nr. 1 Byggeområder</b> .....	<b>13</b>
<b>Nr. 2 Landbruksområder</b> .....	<b>15</b>
<b>Nr. 3 Offentlig trafikkområder</b> .....	<b>15</b>
<b>Nr. 4 Friområder</b> .....	<b>15</b>
<b>Nr. 6 Spesialområde</b> .....	<b>16</b>

**Vedlegg:**

- 1. Reguleringsplan Mauråsen, målestokk 1: 1000,  
datert 14.08.2009 (sist revidert 16.07.2010)**

## 1. Innledning - bakgrunn

Vegårshei kommune ønsker å tilrettelegge for ytterligere boligbygging i kommunens sentrum, og har dermed igangsatt arbeidet med boligfeltet Mauråsen.

Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Området inngår i kommunedelplan Sentrum, som bla. angir formålene bolig, offentlige formål, industri, fritidsbebyggelse, landbruk, natur og friluftsliv samt byggeforbudssone mot vassdrag, se [www.vegarshei.kommune.no](http://www.vegarshei.kommune.no). Formålet med planarbeidet er å legge tilrette for boliger sør for Myrlitjenna, samt vurdere arealbruken i resten av området i forhold til eksisterende/planlagt bruk.

Av bestemmelsene til kommunedelplan for Vegårshei sentrum fremgår ulike krav, herav bl.a.:

- barn- og unges interesser / lekeplasser
- plankrav / krav om reguleringsplan i områder avsatt til utbyggingsformål
- utbyggingsrekkefølge / krav om opparbeidelse av tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning og kommunikasjon, gang- og sykkelveinett

Området som nå foreslås regulert har mange grunneiere. Den største grunneier er Vegårshei kommune som eier større arealer i sørlige ende av området som nå er aktuelt til boligformål.

## 2. Innspill til planarbeidet

Oppstart av Reguleringsplan Mauråsen ble meldt 07.11.07 med frist for innspill 14.12.07. Det er kommet 5 innspill innen fristen, og 1 etter. Dette er:

### 21.11.07 Agder Energi Nett.

- Angir de anlegg de har i planområdet, inkl. en høyspenttrase på 22 kV nord-sør.
- Minner om byggeforbudsbelte på 15 m (7,5 m fra senter av trasé).
- Ønsker og holdes orientert om planleggingen for å kunne plassere nødvendig infrastruktur i planområdet.
- De gir for tiden et anleggstilskudd på kr. 20.000,- per bolig.

### 27.11.07 Fylkesmannen i Aust-Agder.

- Påpeker "føre var- prinsipp" ved plassering av boliger i forhold til kraftlinjer mtp. strålingsfaren, og skriver om gjeldende byggeforbudsoner ved kraftlinjer: " *Denne sonen har imidlertid ikke noe med helsefare å gjøre. Sonen ble innført ut fra krav til teknisk sikkerhet og brannfare samt tilgjengelighet ved reparasjon og vedlikehold.*" og henviser til Statens Stråleverns Strålevernhefte 22, " Elektromagnetiske felt og helse" samt NOU 1995:20: «Elektromagnetiske felt og helse . Forslag til en forvaltningsstrategi.», der varsomhetsprinsippet som tidligere nevnt beskrives . Temaet er mer utførlig omhandlet i utredningen : <http://odin.dep.no/nou/1995-20/>.

- Videre skriver fylkemannen: *"I tråd med nasjonale føringer skal det i all samfunnsplanlegging gjennomføres ROSanalyser/vurderinger (Risiko- og sårbarhetsanalyser) for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig"*.

#### **29.11.07 Statens vegvesen.**

- Langs riksvei 414 gjelder ei byggegrense på 50 meter jfr. veglovens § 29.
- Forutsetter at kommunen samordner ei eventuell ny avkjøring med eksisterende avkjøringer, og at denne må dimensjoneres som kryss i henhold til Statens vegvesens handbok 017.
- ber om at det i rekkefølgebestemmelse tas inn, at sikker skolevei inkludert sikker kryssing av riksveien, må være på plass før bygging kan settes i gang.

#### **10.12.07 Aust-Agder Fylkekommune.**

- Vil foreta arkeologiske undersøkelser til våren (bar og frostfri mark) før de gir en uttalelse til planen med henvisning til Kulturminneloven § 9. Undersøkelsene bør gjøres på meldingsstadiet for å unngå konflikter senere i planprosessen.

#### **11.12.07 NVE.**

- NVE har utarbeidet nye retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag mtp. flom og skredfare. NVE anbefaler nå en sikkerhet i forhold til en 200 årsflom.
- Kommunen må påse at etablering av nye byggeområder ikke medfører økt fare for flom eller skred i andre områder. Det vises til NORVARs veileder "Veiledning i overvannshåndtering".
- Oppfordrer kommunen til å holde fast på hhv. 50 m og 100 m byggeforbudsgrense mot hhv. Myrlitjenn og Storelva.
- Ønsker å bli orientert om det videre planarbeidet.

### 3. Mål for planutforming

I arbeidet med reguleringsplanen er det lagt vekt på å oppnå:

- en arealbruk som avgrenser inngrepene i natur, terreng og vegetasjon
- et boligområde med gode leke- og utearealer for barn og unge
- et boligområde med god tilgang på friluftsområder
- et trafikkikkert boligområde
- et boligområde med et variert tilbud av boligtomter, der minst 30 % av tomtene er tilgjengelige for alle og kan tilpasses universell utforming, livsløpsstandard og kravene til husbankfinansiering.

Nødvendige føringer er innarbeidet i reguleringsplanen, og i de tilhørende bestemmelsene til planen.

### 4. Omtale av området, vurderinger av planen

#### 4.1 Arealbruk

Det er både et politisk ønske og et behov blant folk, å tilrettelegge for nye boligtomter i kommunens sentrum.

Kommunedelplan sentrum viser flere planlagte byggeområder for boliger. En har nå valgt å lage en reguleringsplan for Mauråsen med formål om utbygging av området til boliger. Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Området inngår i kommunedelplan Sentrum som bla. angir formålene bolig, offentlige formål, industri, fritidsbebyggelse, landbruk, natur og friluftsliv samt byggeforbudssone mot vassdrag, se [www.vegarshei.kommune.no](http://www.vegarshei.kommune.no).

#### 4.2 Naturgrunnlag

##### 4.2.1 RPR for vernede vassdrag (Rikspolitiske retningslinjer)

Planområdet berører Storelva og Myrlitjenn som er en del av det vernede Vegårvassdraget. I kommunedelplan sentrum er det angitt byggeforbudssone langs vassdraget. Denne sone foreslås videreført i planen.

##### 4.2.2 Landskap

Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Nordlige deler av planområdet er relativt flatt, og består av Myrlitjenn, boligbebyggelse nord og øst for denne samt den tidligere Psykiatriske institusjonen "Mauråsen". I sør er planområdet preget av et høydedrag, hvor toppen ligger omlag 30 m over vassdraget. Høydedraget, elva, RV414 og mindre terrengformasjoner går alle i samme retning, nord-sør.

#### 4.2.3 Friluftsområde

Området ligger inntil fine turområder med Storelva i øst og 1200 m fra Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter. Aktivitetssenteret har fine tur- og løypenett (også lysløper) som er et populært og mye benyttet friluftsområde i kommunen.

#### 4.2.4 Vilt

Det er et elgtrekk over Storelva litt nord for planområdet. Dette trekket deler seg i to, før det passerer RV 414 rett nord for planområdet og ca. 350 m sør for Myrlitjenn. Myrlitjenn er en rik kulturlandskapssjø som er registrert som en viktig naturtype, se <http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>. Tjernet er blant de rikeste i kommunen. Vannkvaliteten har under forsuringsepisoder vært tilstrekkelig til at forsuringfølsomme arter har klart seg uten kalking (Nilssen & Wærvågen 2001). Lokaliteten får verdien B (viktig).

Det er ikke kjent at planen for øvrig berører viktige leveområde for vilt, fugl eller sårbare eller trua dyrearter. En regner for øvrig med at arealbruken er avklart i forbindelse med planleggingen og behandlingen av kommunedelplan sentrum.

#### 4.2.5 Fisk

I Myrlitjenn er det aure, tryte og ål, i Storelva er det i tillegg suter.

#### 4.2.6 Vegetasjon

I området er det barskog, særlig furu, med løvtreinnslag. På høydedragene finnes lyngarter, med noe rikere fauna i forsenkningene. Et belte langs Storelva er regulert til spesialområde, Bevaring av vegetasjon.

### 4.3 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent eller registrert viktige kultur- eller fornminne innenfor planområdet, men etterreformatoriske kulturminner finnes i form av veianlegg, Hovbru og steingjerder. Dersom automatisk fredede kulturminner oppdages, skal arbeidet stanses og fylkeskulturetaten varsles straks, jfr. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

### 4.4 Landbruk

Planområdet består i hovedsak av produktiv skogsmark med middels bonitet, dels furudominert, dels gammelskog og dels blandingskog i hogstklasse III. Et mindre felt sør for Myrlitjenn er hogd i nyere tid.

Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkingspotensiale innenfor området.

### 4.5 Støy, støv og lukt

Langs området går RV 414 som gir støy. ÅDT (kjøretøy/døgn) på veien var i 2007 på 1245. Utover dette blir området ikke utsatt for sjenerende vegtrafikkstøy. Mot nordøst over Storelva er det 370 m til et masseuttak som i kommunedelplan Sentrum er angitt til byggeområde industri. I masseuttaket knuses det stein i korte perioder gjennom året.

Det er ikke andre kilder til støy-, støv- eller plager med lukt i området som tilsier at det må settes i verk tiltak for å skjerme planlagt utbygging.

Støyen fra RV 414 søkes dempet mot boliger ved tilstrekkelig avstand mot riksvei regulert gjennom bestemmelser om byggegrense, samt ved anleggelse av støyvoll.

#### **4.6 Risiko og sårbarhet**

En ser det som svært lite sannsynlig at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller flom. En finner ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger. ROS-analyse for planområdet er vist i tabell, neste side. Den viser at trafikkulykke og brann i området representerer den største fare, både menneskelig og økonomisk.

Vedr. trafikk så er det angitt å bygge g/s-vei fra søndre avkjørsel i planområdet og nordover langs RV 414, samt fortau på de mest trafikkerte nye kommunale veiene. I tillegg skal krysning av RV 414 ved avkjørsel til Mauråsen i nord, bedres i dialog med veieier.

Vedr. brann så er området nokså godt sikret mot skogbrann fra andre områder gjennom kulturlandskap og RV 414 i vest, og Storelva i øst. En finner ikke grunn til å sette i gang tiltak her.





#### **4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet**

Planområdet har i seg følgende miljøverninteresser som er av betydning for lokalsamfunnet:

- Storelva (padling, fiske, tur langs elva)
- Myrlitjenn (skøyter om vinter, fiske, naturtypekartlegging)

Disse områdene er ivaretatt som friluftsområder/naturtypeområde i planen.

#### **4.8 Bebyggelse**

Der er 12 boliger, 2 tomannsboliger, 1 tremannsbolig, 3 hytter og en institusjon med en samlet bygningsmasse på vel 2000 m<sup>2</sup> i planområdet.

##### **4.8.1 Boligtomter**

Ved befaring i marka er det funnet frem til 44 nye boligtomter på 1,0 – 1,5 daa i området Mauråsen. I tillegg er det åpnet for å fradele inntil 4 tomter på eiendommen EB14. Alle planlagte bygg er søkt lagt slik at de på best mulig måte tilpasses terreng og omgivelser, og med best mulig solforhold. Videre er tomtene såpass store at der er plass til gode uteoppholdsplasser, samt parkering og snuplass på egen tomt.

##### **4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte**

I løpet av 2009 skal kommunen ferdigstille en Boligsosial handlingsplan. Det tyder på at denne planen vil vise at kommunen har behov for tomter til boliger for mennesker med spesielle behov. Kommunen vil derfor forbeholde seg retten til å reservere flere boligtomter blant tomtene B1 – B44 til slikt bruk, når Mauråsen boligfelt legges ut for salg.

##### **4.8.3 Uteareal og grøntområde**

Ved planlegging og opparbeidelse av uteareal på den enkelte tomt, bør en ta hensyn til lokalklimatiske forhold. En bør ta særlig hensyn til fremherskende vindretninger, og forhold for sol og skygge.

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

#### **4.9 Byggeskikk**

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at nybygg skal underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk.

I planen er det gitt bestemmelser om tillatt og prosent bebygd areal (BYA (m<sup>2</sup>) og %-BYA), møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Selv om ingen bygninger trenger å være helt like, bør de ha felles trekk. Variasjonene bør skjue innenfor rammer som formgiveren definerer på forhånd.

#### **4.10 Infrastruktur**

##### 4.10.1 Adkomstveier

Adkomsten til boligfeltet er fra RV 414 gjennom eksisterende kommunal vei i nord, samt ny kommunal vei i sør.

##### 4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau.

Langs hovedveier i nytt boligfelt i sør er det planlagt fortau. Langs RV 414 er det planlagt gang-og sykkelsti fra eldre vei ved Hovbru til dagens atkomst Mauråsen. Av denne søkes bygd den del som ligger mellom ny og gammel adkomst til planområdet ved oppstart av utbygging.

##### 4.10.3 Kollektivtrafikkanlegg.

Det planlegges busslommer på begge sider av RV 414 ved begge adkomster til planområdet.

##### 4.10.4 Vann og avløp

Det vil bli lagt inn kommunalt vann- og avløpsnett i området.

##### 4.10.5 Energi og tele

Planutkastet forutsetter at all høyspent legges i bakken. Det er planlagt en ny transformator i området mht strømforsyning. Strøm, tele mv bør så langt det er mulig legges i kabelgrøfter i bakken. Det planlegges ikke for øvrig felles infrastruktur som vannbåren varme fyrt med bioenergi, varmpumper el. lign.

##### 4.10.6 Avfall

Avfallsstativer er tenkt plassert ved avkjørsel til eller på den enkelte tomt.

##### 4.10.7 Post

Felles postkassestativ forutsettes etablert på egnede steder i området.

#### **4.11 Barn og unges interesser**

Barn og unges interesser bør være godt ivaretatt ved bl.a.:

- nærheten til gode friluftsområder.
- egnede lekearealer i boligfeltet.
- hovedveiene i feltet er planlagt med fortau

#### **4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging**

Området ligger i Vegårshei sentrum med korte gangavstander (ca.1,5 km) til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

## 5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 er det utarbeidet reguleringsplan for Mauråsen i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for boligbygging. Planen er datert 14. august 2009.

### Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26)

- a) I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende tilhørende tiltak er etablert:
  - I. Tilhørende tekniske anlegg som vannforsynings- og avløpsledninger, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon, herunder veier og fortau.
  - II. Sikrere kryssing av RV 414 ved eksisterende avkjørsel Mauråsen nord i planområdet. Konkrete tiltak utføres i samarbeid med Statens vegvesen.
  - III. Gang- og sykkelvei langs RV 414 fra fortau i nord forbi Myrlitjenna ned til hovedadkomst nytt boligfelt.
  - IV. Busslommer på begge sider av RV 414 ved den sørligste adkomst til planområdet.
- b) Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis til bolig B1 – B44, skal tilliggende lekeplass (Lek 1 eller Lek 2) være opparbeidet.
- c) Før fradeling av tomter på EB14 kan finne sted, skal det bygges ny adkomstveg fra Myrlivegen, og eksisterende adkomst til tomt EB14 skal stenges.
- d) Tomtene B1, B27-B32, B42-B43 samt B44 kan ikke omsettes før hovedvei 2 og tilfredsstillende støyskjerming er etablert.

### Felles bestemmelser

- a) Før bygge- eller anleggstiltak blir satt i gang på den enkelte tomt, skal det utarbeides situasjonsplan og bygningstegninger som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Situasjonsplan og tegninger skal legges fram for kommunen.
- b) Boligtomtene med utomhusareal og parkering, samt selve boligen skal søkes tilpasset universell utforming og tilgjengelighet for alle. Aktuelle tiltak skal fremgå av situasjonsplan.
- c) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre, utlufting eller lignende) i grunnen eller i konstruksjonen, jf. krav i byggeforskriftene.
- d) All graving og sprenging skal utføres skånsomt.
- e) I anleggsperioden må ingen gravemasser dumpes eller deponeres i området uten etter nærmere avtale med kommunen.
- f) På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser per boenhet.

- g) Vann- og avløpsanlegg, strøm og tele bør om mulig legges i samme trase som veier. Dersom det graves grøfter for installasjoner som nevnt foran, skal terrenget etter at arbeidene er avsluttet, settes i stand på en best mulig måte.
- h) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Takteking skal ha en matt farge.
- i) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, og få anlagt tilfredsstillende parkering, adkomstvei og uteareal.
- j) Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- k) Dersom det under arbeider i marka skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) §8, 2. ledd.

## Nr. 1 Bygeområder

### 1.1. Boliger, Planlagte tomter B1 – B44

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Prosent bebygd areal er fastsatt til BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m<sup>2</sup> BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
- 2) Maksimal mønehøyde: 7,5 meter, unntatt:
  - a) tomt B12-B14, B35, B39 og B41 der maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
  - b) tomt B15-B17, B32 og B34 der maksimal mønehøyde er 8,0 meter.
  - c) tomt B30-B31 der maksimal mønehøyde er 8,0 meter.
- 3) Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

### 1.2. Boliger, Eksisterende, EB1 – EB14

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Prosent bebygd areal er fastsatt til BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m<sup>2</sup> BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser, unntatt:
  - a. tomter EB1, EB9, EB12 og EB13 som maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 20% eksklusiv 2 parkeringsplasser.
  - b. tomt EB2 som maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 15% eksklusiv 2 parkeringsplasser.

- c. tomt EB14 som kan deles i inntil 5 tomter inkl. eksisterende bolig der hver tomt maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m<sup>2</sup> BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser.
- 2) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
- 3) Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

### **1.3. Fritidsboliger, Eksisterende, EH 1 – EH3**

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Hver av tomtene EH1 – EH3 kan maksimalt bebygges med et areal - BYA = 120 m<sup>2</sup>, eksklusive 2 parkeringsplasser.
- 2) Maksimal mønehøyde: 5 meter.
- 3) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter.

### **1.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål: Tjenesteyting / bolig / forretning / kontor, A1**

#### **Generelle bestemmelser**

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1 i målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
2. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs.  
Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.
3. Det skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet for alle, både utomhus og innomhus. Aktuelle tiltak skal gå frem av søknad om tillatelse til tiltak.

#### **Følgende krav gjelder for utforming, utnyttelse og bruk av områdene / tomta:**

1. Innenfor området A1 er det tillatt med disse formålene:
  - Tjenesteyting: for eks. institusjon, undervisning, fysioterapi, service mm
  - Forretning (herunder lager). Det tillates i hovedsak ikke matvareforetninger eller andre detaljvareforetninger/handel
  - Bolig
  - Kontor
2. Det tillates ikke støyende, sjenerende og/eller forurensede aktivitet i området
3. Maksimalt tillatt bebygd areal, %- BYA = 100%, inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
4. Maksimal mønehøyde: 9 meter.

**Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:**

1. 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA tjenesteyttingsareal
2. 1 parkeringsplass per 25 m<sup>2</sup> BRA forretningsareal (gjelder ikke lagerfunksjon)
3. 1 parkeringsplass per 100 m<sup>2</sup> BRA lagerareal
4. 1 parkeringsplass per kontorplass for kontorareal
5. 1 parkeringsplass per boenhet mindre enn 50 m<sup>2</sup> BRA, 1,5 parkeringsplass per boenhet 50-85 m<sup>2</sup> BRA og 2 parkeringsplasser per boenhet større enn 85 m<sup>2</sup> BRA.
6. minst en felles gjesteparkeringsplass for hver tredje boenhet.

**Nr. 2 Landbruksområder**

Ingen bestemmelser.

**Nr. 3 Offentlig trafikkområder**

- a) Hovedveiene i nytt boligfelt (vei 1, 2 og 3) er regulert inn med:
  - kjørebanebredde (asfaltbredde): 5 m
  - 25 cm ”skulder” mot fortau
  - fortau (asfaltbredde): 2 m
  - 50 cm skulder på begge sider
  - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
  - samlet bredde 13,25 m
- b) Øvrige veier er regulert inn med:
  - kjørebanebredde (asfaltbredde): 4 m
  - 50 cm skulder på begge sider
  - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
  - samlet bredde 10 m
- c) Rundkjøring er regulert inn med:
  - radius på asfaltbredde: 39,0 m
  - 50 cm skulder
  - 1,25 m annet veiareal (grøft mv)
  - Rotasjonsøya skal opparbeides på en tiltalende måte som gir et grønt preg.

**Nr. 4 Friområder****4.1 Lekeareal, Lek 1, 2 og 3**

- a) Lekeplass 1 og 2 skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud, med ulikt underlag, tilpasset tilgjengelighet for alle og universell utforming. Plassene skal likevel tilpasses det naturlige preget de har før bearbeiding. Lekeplass 3 er en opparbeidet plass i den eksisterende delen av byggefeltet.
- b) Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 m, eller hekk med høyde inntil 1,5 m eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen.
- c) Innenfor Friområde Lek 1, er det tillatt å sette opp trafo/nettstasjon.

## **Nr. 6 Spesialområde**

### **6.1 Friluftsområde**

- a) Innenfor områder avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gagnar friluftslivet. Eksempel på slike tiltak kan være rydding av turvei/sti, oppsetting av benker og bord og opparbeidelse av badeplass for allmennheten.
- b) I friluftsområdene kan det (om nødvendig) graves ned strøm- og telekabler og lignende, samt vann- og kloakkledninger. I området mellom tomt B25/B26 og B43/B44 er det tillatt å sette opp trafo/nettstasjon.
- c) I friluftsområdene kan det foretas forsiktig hogst, samt rydding av busk og kratt etter nærmere avtale med kommunen.
- d) I et område langs riksveg 414 er det regulert inn støyskjerming. Her skal det bygges nødvendige anlegg for slik skjerming, se punkt 6.7.

### **6.2 Naturvernområde**

Innenfor området avsatt til naturvernområde skal det ikke utføres tiltak som skader formålet for denne beskyttelsen.

### **6.3 Vann- og avløpsanlegg**

Innenfor området kan det plasseres pumpestasjoner og annen VA-installasjon, eventuelt transformator, og bygges intern adkomstvei.

### **6.4 Frisiktsoner ved vei**

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier sitt nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier sitt nivå.
- b) Private avkjørsler til kommunale veier skal ha frisikt på 5 x 30 m målt fra veikant offentlig vei.
- c) Private avkjørsler fra rundkjøring skal ha frisikt på 5 x 25 m målt fra veikant offentlig vei.

### **6.5 Bevaring av anlegg, Hovbru**

Hovbru med tilhørende veistrekning, skal bevares og vedlikeholdes som et kulturminne, men kan benyttes som en del av offentlig gang- og sykkelveg.

### **6.6. Bevaring av vegetasjon**

Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innenfor bevaringsområde vegetasjon skal det settes igjen minimum 6 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.



**6.7 Annet spesialområde, område for støyskjerming**

Formålet er vist i kart med et linjesymbol. I dette området langs riksveg 414 skal det der det er nødvendig, opparbeides en støyskjerm/voll med relativ høyde 3 meter over nivået på riksvegen.

Støyskjermingen skal tilpasses den foreliggende støyanalysen fra Sinus AS av 31.07.09.

Ved utforming av støyskjermingen skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til landskapet.

Vegårshei den 14. august 2009

Vegårshei kommune  
Enhet teknikk og samfunn

---

Liv Strand  
Rådgiver, plan, miljø og næring

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:**

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>	<b>07.11.07</b>
<b>1. gangs behandling i kommunen: P-sak 014/2008</b>	<b>17.06.08</b>
<b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b>	<b>15.07.08 - 18.08.08</b>
<b>2. gangs behandling i kommunen: P-sak 017/2009</b>	<b>02.06.09</b>
<b>3. gangs behandling i kommunen: P-sak 018/2009</b>	<b>23.06.09</b>
<b>4. gangs behandling i kommunen: P-sak 22/2009</b>	<b>11.08.09</b>
<b>Vedtatt i kommunestyret: K-sak 73/2009</b>	<b>25.08.09</b>

---

Vegårshei den 25.08.2009

Maya T. Berli

.....  
**Ordfører**



.....  
**Stempel**

**Revidert den 16.07.10**

**Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 26/10 den 10.08.10.**

**Vegårshei den 10.08.2010**

Maya T. Berli



.....  
**Ordfører**

.....  
**Stempel**

---

**Revidert den 19.08.13**

**Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 24/13 den 03.09.13.**

**Vegårshei den 03.09.2013**

Kjetil Torp



.....  
**Ordfører Kjetil Torp**

.....  
**Stempel**

---

**Revidert den 11.04.18**

**Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 16/18 den 08.05.18.**

**Revidert 28.01.20**

**Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 20/05 den 11.02.20.**