



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN Områderegulering – Planbestemmelser



Vedtatt av kommunestyret, K-sak 4/17 den 31.01.2017
Sist endret 16.03.2021

BESTEMMELSER

INNHOLDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER	5
Planens juridiske dokumenter	
Reguleringsplaner som erstattes	
Rekkefølgebestemmelser	
FELLES BESTEMMELSER	8
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA)	8
1.1 Boligbebyggelse	8
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	8
o BFS 1 - Nybø / Soltun / Fjelltun / Nordberg / Haugtun / Haugen	
o BFS 2 - Vettli / Ekra / Åberg / Solfjell	
o BFS 3 - Granlund / Brumoen / Seierstad / Sandmo / Vang / Nybråten / Bråten Nedre	
o BFS 4 - Monane	
o BFS 5 - Granheim / Steinsrud / Solvang / Vårtun / Olsbu / Fortun / Kleiva	
o BFS 6 - Timmeråsen	
o BFS 7 - Solheim / Sandtun / Lunden / Sørlund / Vollen / Moberg / Mohaug / Smidalen	
o BFS 8 - Tangheia Nord	
o BFS 9 - Grasåslia	
o BFS 10 - Fidalskjæret / Skogly	
o BFS 11 - Tangheia Sør	
o BFS 12 - Tangen / Kiberg / Asklund / Granum	
o BFS 13 - Kallarbergåsen Nord	
o BFS 14 - Kallarbergåsen Sør / Vormvik	
o BFS 15 - Holmen	
o BFS 16 - Våje, Røyrmyrheia	
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	10
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG)	11
1.2 Fritidsbebyggelse	11
- Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)	11
1.3 Forretning (BF)	12
1.4 Tjenesteyting	12
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	12
- Barnehage (BBH)	13
1.5 Fritids- og turistformål	13
- Campingplass (BC)	13
- Leirplass (BLP)	14
1.6 Råstoffutvinning	14
- Steinbrudd og masseuttak (BSM)	14

1.7 Næringsbebyggelse	15
- Næringsbebyggelse (BN)	15
- Bensinstasjon / veiserviceanlegg (BV)	16
1.8 Idrettsanlegg	16
- Nærmiljøanlegg (BNA)	16
- Motorsportanlegg (BMA)	16
- Skytebane (BSK)	16
1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg	17
- Energianlegg (BE)	17
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)	17
- Avløpsanlegg (BVA)	17
- Renovasjonsanlegg (vann)	17
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)	18
- Annen særskilt angitt bebyggelse (BAS)	18
1.10 Uteoppholdsareal	18
- Uteoppholdsareal (BUT)	18
- Lekeplass (BLK)	18
1.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	18
- Bolig/forretning/kontor (BKB)	19
- Industri/lager (IL)	20
2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR	21
2.1 Vei	21
- Vei (SV)	21
- Kjørevei (SKV)	21
- Fortau (SF)	21
- Gang-/sykkelvei (SGS)	21
- Gangvei/gangareal (SGG)	21
- Annen Veigrunn – teknisk anlegg (SVT)	22
- Annen Veigrunn – Grøntareal (SVG)	22
2.2 Kollektivknutepunkt	22
- Kollektivholdeplass (SKH)	22
2.3 Parkering	22
- Parkering (SPA)	22
- Parkeringsplasser (SPP)	22
2.4 Trase for tekniske infrastruktur	22
- Overvannsnett (SOV)	22

3. GRØNNSTRUKTUR	23
- Grønnstruktur (G)	23
- Naturområde (GN)	23
- Turvei (GT)	23
- Badeplass/-område (GB)	23
4. FORSVARET	23
- <i>Ingen bestemmelser</i>	
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	24
5.1 LNFR	24
- Landbruksformål (LL)	24
- Friluftformål (LF)	24
- Kombinert formål: landbruksformål/ steinbrudd og masseuttak	24
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	
- Småbåthavn (VS)	24
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)	25
- Friluftsområde i vassdrag (VFV)	25
- Badeområde (VB)	25
7. HENSYNSSONER	26
7.1 Sikringssoner	26
- Sikringssone Frisikt (H140)	26
- H190 Annen sikringssone, flomvei	26
7.2 Støysoner	26
- Støysone (H220)	26
7.3 Faresoner	27
- Ras- og skredfare (H310)	27
- Flomfare (H320)	27
- Skytebane (H360)	27
- Høyspentanlegg og -kabler (H370)	28
7.4 Sone med angitte særlige hensyn	28
- Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)	28
7.5 Båndleggingsone	28
- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)	28
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	28

GENERELLE BESTEMMELSER

Planens juridiske dokumenter

I medhold av LOV-2008-06-27-71, *Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kapittel 12* er det utarbeidet områdereguleringsplan for Ubergsmoen i Vegårshei kommune med det formål å få en helhetlig og sammenhengende reguleringsplan for hele Ubergsmoen som legger til rette for utvikling.

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- plankart
- planbestemmelser

Del av Reguleringsplan Ubergsmoen som ikke har rettskraft er:

- planbeskrivelse med vedlegg

Reguleringsplaner som erstattes

Følgende tidligere reguleringsplaner ligger innenfor planområdet og ble erstattet:

- Reguleringsplan Tangheia (kommunal plan, vedtatt 1985)
- Reguleringsplan Ubergsmoen (kommunal plan, vedtatt 1989)
- Reguleringsplan Grasåslia (kommunal plan, vedtatt 1995)
- Reguleringsplan RV 415 Fiane-Ubergsmoen, Parsell Fidalen – Svinvika (vedtatt 2005, Statens Vegvesen)
- Reguleringsplan Rambergstea (privat / kommunal plan, vedtatt 2005)
- Reguleringsplan Engene (privat / kommunal plan, vedtatt 2010)
- Reguleringsplan Fidalen (kommunal plan, vedtatt 2014)

Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7)

Bebyggelse og anlegg generelt

1. Før utbygging kan finne sted i bebyggelse og anleggsområder, skal tekniske anlegg som felles privat eller offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning og atkomst, være ført frem til området / tomtegrense. De følgende områdene skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg:
 - Boligområder: BFS 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 og BKS 1
 - Bolig/forretning/kontor Engene: BKB 1, 2, 3, 4
 - Forretning Engene BF1
 - Industriområde Fidalen: IL 1, 2, 3, 4, 5
 - Øvrige områder: BV 1, BOB 3, BBH
2. Før utbygging kan finne sted innenfor støysoner (H220), må eventuelle nødvendige støytiltak iverksettes seinest samtidig med utbyggingen.

Bolig generelt

3. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i boligfeltene BFS 6 (Timmeråsen), BFS 9 (Grasåslia) og BFS 16 (Våje/Røyrmyrheia), skal tilliggende regulerte lekeplass være opparbeidet.

Boligområde BFS 6 (Timmeråsen)

4. a) Før det kan gis rammetillatelse for planområdet/deler av planområdet BFS 6 (Timmeråsen) skal det foretas naturtypekartlegging av Nordbråttjern med tilhørende funksjonell kantsone. Videre skal det foretas en faglig vurdering av planvirkning på tjern og kantsoner, herunder virkning av både fysiske inngrep og tilsig av partikler og forurensning i anleggs- og driftsfase.

b) Registreringer og vurderinger av planvirkning (område BFS 6, Timmeråsen) på Nordbråttjern med tilhørende kantsoner skal ihht. Vannressursloven § 11, forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling. Hensyn til naturmiljø, herunder avbøtende og eventuelle kompenserende tiltak, skal vurderes og implementeres i rammetillatelsen.

c) Hvis det kommer frem at tiltak i planen (område BFS 6, Timmeråsen) ødelegger/skader naturverdier med viktig verdi, kan Fylkesmannen kreve at planen omarbeides og/eller at deler av utbyggingsområder, som veg og boligformål, tas ut.
5. Før det kan gis rammetillatelse for planområdet/deler av planområdet BFS 6 (Timmeråsen) skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av ny avkjøring (ved gammel fylkesvei) tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Det skal legges ved plan- og profiltegninger i målestokk 1:500. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Bolig BFS 8, BFS 13 og BFS 14

6. Før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter i områdene BFS 8, BFS 13 og BFS 14, skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Bolig BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia)

7. Før det gis tillatelse til fradeling av tomter 37-43 i BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia) skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Det skal legges ved plan- og profiltegninger i målestokk 1:500. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.
8. Før det gis fradelingstillatelse til den 7. av tomtene i område BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia), skal veien mellom Løhusene og avkjøringen (møtelomma) til område BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) utvides, jamfør plankartet.

Campingområde BC 1 – BC 6 (Våje)

9. Før det tilrettelegges flere oppstillingsplasser i campingområde BC 1 – BC 6, skal det godkjennes og bygges sanitæranlegg, herunder felles privat eller offentlig renseanlegg.

10. Innenfor flomfaresonen i campingområdet Våje BC 1 – BC 6 skal det utarbeides plan for evakuering av materiell. Planen skal være godkjent av kommunen senest ved søknad om tillatelse til opparbeidelse av nye oppstillingsplasser. Planen skal som minimum klargjøre når, hvilket og hvorledes materiell skal evakueres og hvor det skal plasseres.
11. Før utbygging kan ta til innenfor fareområdene **H310_2, 3 og 4**, skal sikringstiltak som beskrevet i Multiconsult sin skredvurderingsrapport (Multiconsult, Espen Roe, 03.01.2017, kapittel 8 og 9) være utført.

Næringsområde BN 1 (Rambergstea)

12. Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea) innenfor båndleggingssone H710. Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskred og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (H310_1) angitt på plankartet.

Masseuttak BSM2

13. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det lages ny adkomstvei øst for skytebanene BSK 2.
14. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det vurderes om det er nødvendig med ytterlige sikkerhetstiltak i skytebane BSK 2. Nødvendige sikkerhetstiltak skal være gjennomført før området BSM 2 tas i bruk.
15. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det foreligge en godkjent driftsplan og må det utredes en støyanalyse i forbindelse med drift.

Industriområde Fidalen IL1-IL5

16. Krav til parkeringsdekning (minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal) skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
17. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av tiltak. Gjeldende støyretningslinje (T-1442) skal legges til grunn.
18. Byggetiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent (H370_1) før høyspent er kablet og lagt i bakken evt. at høyspent er flyttet/lagt om.
19. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsforsyning i henhold til gjeldende krav (TEK10) før videre utbygging av området.
20. Utbygging innenfor områdene kan ikke finne sted før eventuelt nødvendige fordrøyningsbasseng er etablert.
21. Byggetiltak på myrareal innenfor område IL1 kan ikke finne sted før det er foretatt ytterligere grunnundersøkelser av disse områdene.

Landbruksformål (LL) med gnr(bnr 48/40)

22. Ved bygging av ny privat atkomstvei på gnr 48 bnr 40 (ved gnr 48 bnr 61) forutsettes det at tilsvarende lengde på eksisterende vei på gnr 48 bnr 40 tilbakeføres til dyrka mark.

Felles bestemmelser (PBL § 12-7)

1. Byggegrenser vises på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser, gjelder veglovens generelle byggegrenser.
2. Nødvendige anlegg for vannforsyning, avløp, elektrisitet og lignende kan føres frem over områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur og LNF-formål etter godkjenning fra kommunen. Områdene skal settes i stand etter at arbeidet er utført på en måte som er i overensstemmelse med arealbruksformålet.
3. Dersom det under arbeider i marka avdekkes 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.
4. Utforming av skilt og reklame skal godkjennes av kommunen. Ved godkjenning skal det legges vekt på tilpasning av skiltet til stedet og bygningen, herunder materialvalg, størrelse, farger, plassering.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser tomteinndeling, bygningers plassering, atkomst, parkering og evt. garasjeplassering. Tegninger skal være ferdige før bygging settes i gang.

1.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1 – BFS 16)

1. Området kan brukes til boligformål / frittliggende småhusbebyggelse. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet samt tomannsboliger.
2. Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
3. Taktekkingen skal ha en matt farge.
4. Der det av sikkerhetsmessige årsaker er nødvendig skal det settes opp gjerde eller likeverdig sikring.
5. Krav til parkering for den enkelte tomt BFS 1 – BFS 16:
 - a) På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng.
 - b) For ekstra hybel / hybelleilighet (inntil 40 m² BRA) i boligen, skal antall parkeringsplasser økes med 1 for hver slik hybel / hybelleilighet.

- c) For tomannsboliger, rekkehus og/eller bygg med flere boenheter (større enn 40 m2 BRA) gjelder parkeringskravet under bestemmelse 5a for hver boenhet.
6. I boligområdene BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia), BFS 13 (Kallarbergåsen Nord) og BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) kan det innenfor planområdet og etter godkjenning fra kommunen settes opp trykkøkningsstasjon, kloakkpumpestasjon, transformatorstasjoner og felles vannforsyning kan anlegges. Ved plassering skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet. Vannforsyningskilde skal dokumenteres at er hygienisk betryggende.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt

For områdene BFS 1 – BFS 5, BFS 9 – BFS 12 og BFS 15:

BFS 1 – Nybø / Soltun / Fjelltun / Nordberg / Haugtun / Haugen

BFS 2 – Vettli / Ekra / Åberg / Solfjell

BFS 3 – Granlund / Brumoen / Seierstad / Sandmo / Vang / Nybråten / Bråten Nedre

BFS 4 – Monane

BFS 5 – Granheim / Steinsrud / Solvang / Vårtun / Olsbu / Fortun / Kleiva

BFS 9 – Grasåslia

BFS 10 – Fidalskjæret og Skogly

BFS 11 – Tangheia Sør

BFS 12 – Tangen / Kiberg / Asklund / Granum

BFS 15 – Holmen

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m2 BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m

For området BFS 6:

BFS 6 – Timmeråsen

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m2 BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m
3. bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.
4. Det er tillatt å endre terrenget ned eller opp til planeringshøyden angitt for hver tomt på plankartet, merket med **P**. Planeringshøyden skal ha en toleranse på +/- 1,0 m.
5. Kjøreadkomsten fra SKV skal anlegges i samsvar med regulert inn- og utkjøring på plankartet med en toleranse på 5 m.

For områdene BFS 7, BFS 8, BFS 13 og BFS 14:

BFS 7 – Solheim / Sandtun / Lunden / Sørlund / Vollen / Moberg / Mohaug / Smidalen

BFS 8 – Tangheia Nord

BFS 13 – Kallarbergåsen Nord

BFS 14 – Kallarbergåsen Sør / Vormvik

1. Ved den første søknaden om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak i ubebygd område med planlagt boligbebyggelse, skal det redegjøres for plassering og omfang av de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1, i målsatt situasjonsplan og / eller skisser. Plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden. Ved område BFS13 (Kallarbergåsen Nord) skal det i tillegg redegjøres for løsning av adkomst til området for fritidsbebyggelse BFS 13.

2. tillatt antall boligtomter per område:

Område	Gnr./bnr.	Antall
<u>BFS 7 – Vollen / Moberg (ubebygget del øst for fylkesvei)</u>	48/36	6 nye tomter i ubebygget del gnr./bnr. 48/36
<u>BFS 8 – Tangheia Nord</u>	48/36	5 nye tomter i ubebygget del gnr./bnr. 48/36
<u>BFS 13 – Kallarbergåsen Nord</u>	48/90 og 48/178	4 (inkl. eksisterende bebyggelse):
<u>BFS 14 – Kallarbergåsen Sør / Vormvik</u>	51/1 og 51/11	4 (inkl. eksisterende bebyggelse):

- prosent tillatt bebygget areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.
- Før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter i områdene BFS 8, BFS 13 og BFS 14, skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Løsningen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

For området BFS 16:

BFS 16 - Våje, Røyrmøyheia

- Maksimalt tillatt bebygget areal: BYA = 385 m², ekskl. parkering på terreng, unntatt tomt 1,2,6-10,32,35,36,39,41-43 der maksimal tillatt bebygget areal BYA = 250 m², ekskl. parkering på terreng.
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1)

BKS 1 – Timmeråsen

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomten:

- Området kan brukes til boligformål / konsentrert småhusbebyggelse.
- Ved den første søknaden 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.
- I området kan det føres opp ett eller flere bygg med minst 3 boenheter per bygg, samt intern biloppstillingsplass og privat hageareal.
- Konsentrert småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
- Taktekkingen skal ha en matt farge

6. **Krav til parkering for den enkelte tomt / område:**
 - a. Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet under 60 m² BRA og 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet over 60 m² BRA.
 - b. Parkeringsplasser organiseres som fellesplasser på tomte eller i sokkeletasje.
 - c. Gangadkomsten fra minst én biloppstillingsplass per boenhet og fram til inngangsdøra skal være universelt utformet.
7. **Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:**
 - a. tillatt med maksimal 6 boenheter
 - b. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 %, eksklusiv parkering på terreng
 - c. maksimal mønehøyde 9 m
 - d. bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG 1)

BG 1 – Garasjeanlegg Våje, Røyrmøyra

1. I området er det tillatt å bygge felles garasjeanlegg.
2. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA=150 m².
3. Maksimal mønehøyde: 5,5 meter.

1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF 1 – BFF 2)

1. Fritidsbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
2. Taktekkingen skal ha en matt farge.

BFF 1 – Tangen Nord

1. samlet tillatt bebygd areal på 150 m² BYA (eksklusiv parkeringsareal)
2. maksimal mønehøyde 6,0 m
3. bygningene skal ha saltak

BFF 2 – Kallarbergåsen

1. Her kan det oppføres inntil 4 hytter. Ved søknad om fradeling av tomter og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltak i målsatt situasjonsplan og tegninger som viser tomteinndeling, bygningers plassering, atkomst og parkering.
2. Adkomst til dette området løses gjennom og i sammenheng med nye veier til boligområdet BFS13
3. samlet tillatt bebygd areal per tomt er 150 m² BYA (eksklusiv parkeringsareal)
4. maksimal mønehøyde 6,0 m
5. bygningene skal ha saltak

1.3 Forretning (BF)

BF 1 – Forretning Engene

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltakene ved 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 minimum være tilgjengelig 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal. I tillegg skal det være lasteareal for vare- og lastebil.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for denne tomten:

- maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
- maksimal mønehøyde: 12,5 meter.
- Bygningene skal ha saltak med møneretning i hovedregel nord-sør eller vinkelrett på dette. Bygg skal tilpasses eksisterende bygninger i området.

1.4 Tjenesteyting

Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP 1 – BOP 3)

BOP 1 - Vegarheim

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Området kan brukes til lokaler for ulike organisasjoner, selskaper, ulike arrangementer med tilhørende parkering, idrettsaktiviteter og lignende.
2. I områdene BOP 1 og BOP 2 skal det til sammen opparbeides minst 50 parkeringsplasser for å dekke behovet ved arrangementer / selskaper. Herav minst 2 HC parkeringsplasser.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 500 m², eksklusiv parkering på terreng og opparbeidet uteareal
- maksimalt tillatt mønehøyde = 10,0 m
- bygningene skal ha saltak

BOP 2 – Parkering Vegarheim

1. Området kan brukes for parkering og uteområde tilknyttet aktiviteter og arrangementer på Vegarheim og/eller Motorcrossklubben.
2. I områdene BOP 1 og BOP 2 skal det til sammen opparbeides minst 50 parkeringsplasser for å dekke behovet ved arrangementer / selskaper. Herav minst 2 HC parkeringsplasser.

BOP 3 -Tangen grendehus

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Området kan brukes for lokaler for ulike frivillige organisasjoner, selskaper, ulike arrangementer etc.
2. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass per 20 m² BYA.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m
3. bygningene skal ha saltak eller valmtak

Barnehage (BBH)BBH – Barnehage Blåbærtuna - Grasåslia**Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:**

1. Området kan brukes til barnehage med tilhørende utearealer og lekearealer.
2. Krav om parkering: se bestemmelse til parkeringsområde SPP3.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 750 m² BYA
- maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 4 x leke-/oppholdsareal innendørs
- takvinkel skal være mellom 0 og 40 grader

1.5 Fritids- og turistformål**Campingplass (BC)**BC1 – BC 6 - Campingplass Våje

1. Området skal nyttes til campingplass for telt, campingvogner, bobiler og liknende.
2. På oppstillingsplass er det tillatt med:
 - a. Takoverbygg over vogn eller bil, samt platting, terrasse, spikertelt, rekkverk, levegg.
 - b. Maksimal størrelse spikertelt, BYA = 24 m²
 - c. Maksimal størrelse platting/terrasse, BYA = 30 m² og maksimal høyde over planert terreng 0,5 meter.
 - d. Rekkverk på terrasse skal ikke være høyere enn 70cm over gulv/terrasse
 - e. Levegger med største tillatte høyde over planert terreng 1,8m. Levegger bør ha lysåpning/vindu på minimum 70 % av den delen av veggen som er mer enn 1m over bakken.
3. Takoverbygg over vogn/bobil, eller spikertelt, krever tillatelse til tiltak.
4. Minste avstand mellom boenheter med tilhørende fortelt eller platting på oppstillingsplassene er 4 m (2 meter på hver oppstillingsplass). Dersom det plasseres bil på oppstillingsplassen skal denne stå minst 1 meter fra naboinstallasjon og vegkant.
5. For boenheter med søknadspliktige tiltak (takoverbygg over vogn/bobil, eller spikertelt) på oppstillingsplassene, skal avstand til nærmeste boenhet være minimum 8 m, med mindre tiltaket utføres med branncellebegrensende bygningsdeler (EI30).

Leirplass (BLP)

BLP1 – Leirplass og korttidscamping Våje (telt, vogn, bobil)

1. Området er korttids oppstillingsplass for telt, vogner, bobiler o.l.
2. Minste avstand mellom boenheter er 4 m.
3. Det tillates ikke varige konstruksjoner og tiltak i området, som oppføring av bygg/konstruksjoner, anlegg av veier/grøfter eller lignende.

1.6 Råstoffutvinning

Steinbrudd / masseuttak (BSM)

BSM 1 og BSM 2 - Steinbrudd og masseuttak Rambergstea

1. For steinbruddområdene BSM 1 og BSM 2 kreves det driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Søknaden om konsesjon skal inneholde driftsplan, avslutningsplan, garanti for opprydding m.m. i henhold til direktoratets krav. Driftskonsesjonen skal være godkjent før arbeider på området påbegynnes.
2. I områdene BSM 1 og BSM 2 kan det foretas uttak, knusing, transport og lagring av steinmasser ifølge godkjent driftskonsesjon.
3. Innenfor område avsatt til steinbrudd er det tillatt å bygge nødvendige midlertidige anleggsveier og varige traktorveier, sette opp nødvendige byggverk tilknyttet til driften, gjerder o.a. for nødvendig sikring under og etter uttak av masser, og å ta ut og lagre masser i henhold til godkjent driftskonsesjon.
4. Støy fra virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i '*Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442*'.
5. Områdene må gis en sikker terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø. Uttaksområdene med bruddkanter, driftsveier og bygninger, lagrede masser og parkerte eller hensatte anleggsmaskiner, må tilpasses omgivelse og sikres jf. plan- og bygningsloven. Under driftsperioden skal de deler av masseuttaket som kan medføre fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig sikret. Uttaksområdet skal være sikret slik at det utilgjengelig for allmennheten. Det bør benyttes viltgjerder eller tilsvarende mot bruddkant og settes opp skilt med informasjon.
6. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
7. Støy, støv og annet utslipp i forbindelse med uttaket, må ikke være til ulempe for grunnvannsforekomster, vassdrag og tiliggende områder. Forurensning må til enhver tid ligge innenfor *Forskrift om begrensning av forurensning* som er fastsatt av klima- og miljødepartementet.
8. Bygninger og tiltak (med unntak av nødvendige sikringstiltak) skal opphøre/fjernes samtidig med at steinbrudds virksomheter avsluttes.
9. Etter at driftstiden er ute, skal arealene tilbakeføres til landbruksformål i samsvar med avslutningsplan som skal inngå som del av driftskonsesjon. Veianleggene skal som standard ha minimumskravene til veiklasse 7 jfr. landbruks- og matdepartementets normaler for landbruksveier.
10. Tilbakeføring/revegetering skal være fullført senest 1 år etter avsluttet drift.

1.7 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse (BN)

Generelle bestemmelser næringsbebyggelse

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Det skal minimum være tilgjengelig 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. I tillegg skal det være lasteareal for vare- og lastebil.
3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.
4. Interne veger og parkeringsplasser skal bygges og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.
5. 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.

BN 1 – Rambergstea

1. Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea). Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskredd og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang som også vises i kommuneplanen for Vegårshei.
2. Området BN 1 kan brukes som trialbane inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan for BN 1.
 - a. Mest mulig av vegetasjonen på trialbanen skal beholdes for å dempe innsyn og støyspredning
 - b. Fellesstart er ikke tillatt og maksimalt antall kjøretøyer som kjører samtidig skal ikke overstige 5.
 - c. På området skal det kun benyttes kjøretøyer beregnet på trial med motorstørrelse inntil 250 ccm.

BN 2 og BN 3 (Butangen og Leirodden)

1. det er ikke tillatt med næringsvirksomheter som kan være plagende eller støyende for beboere i området.
2. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
3. maksimal mønehøyde: 12,5 meter.

Bensinstasjon (BV)

BV 1 – Bensinstasjon / vegserviceanlegg

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av områdene / tomtene:

1. Området kan benyttes til bensinstasjon, verksted og veiserviceanlegg.
2. Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomten:
 - a. maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 650 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
 - b. maksimalt tillatt mønehøyde = 10 m
 - c. takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader
3. Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per 50 m² bebygd areal (BYA)
4. 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.

1.8 Idrettsanlegg

Generelle bestemmelser (idrettsanlegg)

1. Området skal så langt det er mulig være universelt utformet.
2. Bygg, anlegg og konstruksjoner som gagner formålet kan oppføres i området.
3. I tillegg kan det for både sommer- og vinterbruk oppføres/anlegges bygg, anlegg og konstruksjoner som gagner det generelle friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved idrettsaktiviteter og andre brukere av anleggene / området, og som passer i lag med idrettsanleggsformålet og det sosiale samværet som her naturlig hører til.

Nærmiljøanlegg (BNA)

BNA 1 – Nærmiljøanlegg Tangen

Ingen bestemmelser

Motorsportanlegg (BMA)

BMA 1 – Motorsportanlegg Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.
2. Fellesstart er ikke tillatt og maksimalt antall kjøretøyer som kjører samtidig skal ikke overstige 5.
3. På området skal det kun benyttes kjøretøyer beregnet på trial med motorstørrelse inntil 250 ccm.

Skytebane (BSK)

BSK 1 - Pistolbane Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.

BSK 2 - Skytebane Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.

1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg (BE)

BE 1 – Trafo ved Engene

Ingen bestemmelser

BE 2 – Trafo Grasåslia

Ingen bestemmelser

Vann- og avløpsanlegg (BVA)

BVA 1 - Ved Ubergbru

1. Området skal brukes til vann- og avløpsanlegg og kommunalteknisk lager
2. Maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene på terreng skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 2 - Grasåslia

1. Området skal benyttes til høydebasseng for kommunens vannforsyningsanlegg og kan i tillegg brukes til avløpsanlegg og kommunalteknisk lager
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 3 - Svinvika

1. Området skal brukes til kloakkrenseanlegg og kommunalteknisk lager
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 4 – Ubergsmoen

1. Området skal brukes til kloakkpumpe

Avløpsanlegg (BAV)

BAV 1 – BAV 2: Avløpsanlegg Våje / Røyrmyrheia boligområde

I området er det tillatt å bygge felles privat eller offentlig avløpsanlegg.

Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE 1 – renovasjonsanlegg Fidalen

BRE 2 og BRE 3 - renovasjonsanlegg Våje boligfelt

I områdene BRE 1, BRE 2 og BRE 3 er det tillatt å sette opp renovasjonsbu. Adkomst til bygget på tomte, og utforming av bygget, skal tilfredsstille krav til universell utforming. I området BRE3 kan det i tillegg lages vendehammer til renovasjonsbil.

Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

BKT 1: Øvrige kommunaltekniske anlegg Fidalen

Ingen bestemmelser

BKT 2: Målestasjon for kalkingsanlegg, Storelva

Fysiske tiltak og installasjoner i forbindelse med kalkingen av Storelva tillates i området

Annen særskilt angitt bebyggelse (BAS)

BAS 1-BAS 3 - sanitærbygg og avfallsbu Våje

1. Område for sanitærbygg og avfallsbu med tilhørende adkomst.
2. Maksimal prosent tillatt bebygd areal % - BYA = 75 %, eksklusiv parkering
3. Maksimal mønehøyde 5,5m (målt fra gjennomsnittlig planert terreng).

1.10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal (BUT)

BUT 1-BUT 2 - Felles Uteopphold Våje camping:

1. Området skal nyttes til felles uteopphold.

Lekeplass (BLK)

BLK 1 – BLK 3: Lekeplass boligfelt Timmeråsen

BLK 4: Lekeplass Engene

BLK 5 – BLK 7: Lekeplass boligfelt Våje/Røyrmyrheia

BLK 8 – BLK 12: Lekeplass boligfelt Grasåsli

For områdene BLK 1 – BLK 12 gjelder:

1. Lekeplass skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud med ulike underlag tilpasset universell utforming og tilgjengelighet for alle. Lekeplass BLK6 (Våje) skal ha område for akebakke.
2. Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 m, hekk med høyde inntil 1,5 m eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen.

1.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Generelle bestemmelser (kombinert bebyggelses- og anleggsformål)

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Interne veger, parkeringsplasser, gangareal og andre utomhusarealer skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med opparbeidelse av tomtene.

Bolig/forretning/kontor BKB 1 – BKB 4

BKB 1 – BKB 4 - Bolig/forretning/kontor Engene

Generelle bestemmelser (bolig / forretning / kontor)

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltakene ved målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.
3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal støynivået på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk og ved eiendomsgrense ikke overskride 55 L_{den}.
4. Kommunen kan nekte fradeling av tomt til- og/eller godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre del av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder i et område blir utnyttet.
5. Innenfor områdene BKB 1 - 4 er det tillatt etablert forretninger, verksted, kontor og håndverksbasert handel med mulighet for boenheter i andre etasje (og eventuelt over).
6. I området BKB 4 tillates også ren boligbebyggelse, dvs. med boligformål også i 1. etasje.
7. Dersom det etableres boliger i dette området, skal det avsettes tilstrekkelig lekeareal eller opparbeides det tilliggende lekeareal BLK 4

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

1. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
2. maksimal mønehøyde: 12,5 meter.
3. minste uteoppholdsareal MUA per boenhet = 20 m²
 - dette tallet er eksklusiv den tilgang boenheten har til egne områder avsatt til lekeplass
 - halvparten av MUA nevnt over kan være ikke overbygd del av terrasse og/eller takterrasse
4. mindre tilbygg og endringer i eksisterende bygninger kan likevel utføres med mønehøyder og utforminger som for eksisterende bygninger

Følgende krav til parkering og varelevering gjelder for den enkelte tomt:

1. Foruten den tilgang den enkelte tomt har til felles parkeringsplasser skal minst følgende antall parkeringsplasser opparbeides på den enkelte tomt:
 - a. 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal
 - b. 1 parkeringsplass per kontorplass for kontorareal
 - c. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA lagerareal
 - d. 4 parkeringsplasser per verkstedarbeidsstasjon, 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal og 1 parkeringsplass per ansatt for verkstedarealer
 - e. 1 parkeringsplass per boenhet mindre enn 50 m² BRA, 1,5 parkeringsplass per boenhet 50-85 m² BRA og 2 parkeringsplasser per boenhet større enn 85 m² BRA. Maks 1 parkeringsplass per boenhet kan, der forholda etter kommunens skjønn ligger til rette for det, etableres i carport / garasje.
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.

Følgende funksjons- og kvalitetskrav gjelder for bygninger / tiltak:

1. Det skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet for alle, både utomhus og innomhus. Aktuelle tiltak skal gå frem av søknad om tillatelse til tiltak.

2. Atkomst fra biloppstillingsplass eller gateplan til bygningenes inngangsparti skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle / være universelt utformet.
3. Alle bygninger og etasjer skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med gjeldende forskrifter.

Industri/lager på Fidalen IL 1 –IL 5

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Områdene kan nyttes til industri/lager. «Industri» omfatter produksjons- og håndverksbedrifter, verksteder mv. Innenfor områdene kan det også tillates forretnings- og kontorformål i del av bygningen og som har sammenheng med reguleringsformålet, eller på annen måte er knyttet til slik virksomhet.
2. Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
3. Innenfor området kan arealutnyttelsen tilpasses og oppdeles mellom industri/lager, etter behov.
4. Tomtegrenser på det planlagte industriområdet fastsettes av kommunen.
5. Områdene (utearealene) skal være universelt utformet.
6. Kontinuerlige støykilder som vifter, avsug, port åpner og lasteplass for lastebil eller andre støyende aktiviteter må i størst mulig grad plasseres på østsidene av industribyggene.
7. Støyende virksomhet innenfor næringsområdene kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 08.00 til 13.00 på lørdager.
8. Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomhetene som etablerer seg innenfor områdene IL1 – IL5. I den grad det er aktuelt, skal man ta hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved naboer.
9. Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
10. Det skal gjøres vurderinger av overvannshåndtering og behov for fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng før utbygging av områdene tar til. Det er tillatt å etablere fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planområdet.
11. Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.
12. Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtেকker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

1. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 80 %
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 16,0 m (beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.)
3. maksimalt tillatt gesimshøyde = 12,0 m (medregnet eventuell parapet)
4. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over den tillatte bygningshøyden.
5. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Kjøreveg, gangveg, fortau og parkering skal være ferdig opparbeidet frem til tomt før nye tilliggende bygninger kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

2.1 Vei

Vei (SV)

Ingen bestemmelser

Kjørevei (SKV)

1. Formålet skal brukes som kjøreveg og adkomst til boligtomter. Området skal ha en teknisk utforming med høg bruksverdi for kjøretøy opp til klasse L, samtidig som trafikksikkerheten skal være høy for myke trafikanter.
2. Det skal være fartsdempende elementer i vegbanen forbi formålsteiger BLK 1, 2, 3 (lekeplasser boligfelt Timmeråsen).
3. Det er tillatt å bruke snuplass nord i boligfelt BFS 6 (Timmeråsen) til opplasting av tømmer. Tømmer skal ikke lagres i snuplassen.
4. Det skal være fast dekke og gatelys på alle nye veger i boligfelt (BFS 6) Timmeråsen og BFS 9 (Grasåslia).

Fortau (SF)

Formålet skal brukes som fortau for myke trafikanter.
Ingen bestemmelser.

Gang-/sykkelvei (SGS)

Ingen bestemmelser

Gangvei/gangareal (SGG)

SGG 1 – SGG 2 – gangvei Våje camping

1. Gangveger kan opparbeides i en bredde på 3m innen formålet.
2. SGG2 er kjørbare gangveger der det er tillatt å kjøre til oppstillingsplassene.

SGG 3 - gangvei industriområde Rambergstea

Ingen bestemmelser

SGG 4 og 5 – gangvei boligfelt Våje

Ingen bestemmelser

Annen Veigrunn – teknisk anlegg (SVT)

SVT er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal nyttas til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.

Annen Veigrunn – Grøntareal (SVG)

SVG er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal. Områdene skal benyttes til vegrelaterte anlegg som grøft, fylling, skjæring, overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag.

2.2 Kollektivknutepunkt**Kollektivholdeplass (SKH)**SKH 1 – kollektivitetsholdeplass Engene

Ingen bestemmelser

2.3 Parkering**Parkering (SPA)**SPA 1 og SPA 2 – Parkering camping Våje

Ingen bestemmelser

Parkeringsplasser (SPP)SPP 1 og SPP 2 - Engene

1. Parkeringsplasser er felles for områdene BKB1 og BF1

SPP 3 - Parkeringsplasser Barnehage Grasåslia

1. Det skal opparbeides / være tilgang til minst 20 parkeringsplasser, herav minst 2 HC parkeringsplasser

SPP 4 – Parkeringsplasser Fidalen

1. Område for offentlig parkering. Området tillates ikke benyttet til lagring.

2.4 Trase for tekniske infrastruktur**Overvannsnett (SOV)**SOV1 – Overvannsnett Timmeråsen

Formålet skal brukes for lukket bekketrasé i grunnen, der denne avviker fra byggeområder ellers.

3. GRØNNSTRUKTUR (G)

Grønnstruktur (G)

1. Områdene skal være en buffer mellom ulike formål.
2. Områdene kan skjøttes og pleies i samråd med kommunen.
3. Områdene skal ikke snahogges.
4. Innenfor områdene kan det anlegges sti og/eller gang-/sykkelveg.
5. Det er ikke tillatt med noen form for lagring av utstyr eller materialer m.v. innenfor områdene.
6. I områdene o_L2 og GN, vest for industriområde IL1 kan det tilrettelegges for en bru/overgang over Fidalsbekken.

Naturområde (GN)

1. Formålet skal brukes til kantvegetasjon langs vassdrag. Området skal ha et urørt preg.
2. Tiltak er tillatt som øker bruksverdien av området som naturlig biotop. Herunder oppsetting av gjerde.
3. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon eller gjennomføre terrenginngrep.

Turvei (GT)

Ingen bestemmelser

Badeplass/-område (GB)

Formålet skal brukes til badeområde på land, med tilhørende anlegg.

GB 1 - badeplass Timmeråsen og GB 2 - badeplass campingsplass Våje

1. Tiltak i områdene GB 1 og GB 2 er tillatt, som øker bruksverdien av området til bading og relaterte aktiviteter. Herunder fjerning av naturvegetasjon i nødvendig omfang, anlegning av bruksplen, oppfylling av sandstrand, korrektur av strandlinje, oppsetting av møbler (skiftebod, sitteplasser, søppelstativ, sykkelstativ, badebrygge). Det er også tillatt å bygge VA-anlegg (pumpestasjon, hydrofor, m.fl.) med tilknyttet WC.
2. Det er ikke tillatt å etablere bygg over BYA=12 m².

4. FORSVARET

Ingen bestemmelser

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Generelle bestemmelse

1. Det kan foretas hogst og rydding av busk og kratt ihht. levende skog standarden.

5.1 LNFR (L)

Landbruksformål (LL)

1. Skogen (landbruksformål) i området mellom boligområdet BFS 9 og pelsdyranleggene skal ikke hogges så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift. Den fungerer som buffersonen mellom revegården og boligfeltet BFS 9.
2. I områdene o_L2 og GN, vest for industriområde IL1 kan det tilrettelegges for en bru/overgang over Fidalsbekken.

Friluftformål (LF)

1. Formålet skal brukes til nærrekreasjonsområde for tilliggende bebyggelse. Området skal ha et naturlig, vegetert preg
2. I områder med friluftformål er det tillatt å anlegge stier og andre tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.
3. I områder med friluftformål skal eksisterende vegetasjon bevares mest mulig. I noen områder (Fidalen, Rambergstea) skal det ha en avskjermingseffekt.

Kombinert formål: landbruksformål/ steinbrudd og masseuttak (LL-BSM)

1. LL-BMS er regulert til privat område for landbruksformål/steinbrudd og masseuttak. Området kan nyttes som driftsvei i forbindelse med landbruket samt som midlertidig driftsvei for pukkverket.
2. Sikringsgjerder o.l. mot uttaksområdet tillates innenfor området. Disse skal ikke være til hinder for kjøring med landbruksmaskiner.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Småbåthavn (VS)

VS 1 - Småbåthavn Våje

I småbåthavna kan det legges ut flytebrygge forankret i fjell eller betongfundamenter på land.

VS 2 - Småbåthavn Nordli

Ingen bestemmelser

VS 3 - Småbåthavn Orodden

Ingen bestemmelser

VS 4 – Småbåthavn Tangen

Ingen bestemmelser

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)

Formålet skal brukes opprettholdelse av et naturlig tjern / bekk. Området skal ha et urørt preg.

VNS 1 – Nordbråttjenn

1. Tiltak er tillatt som øker bruksverdien av området som naturlig biotop.
2. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon eller gjennomføre terrenginngrep i sjøbunnen

VNS 2 – Bekk Nordbråttjenn – Storelva

Ingen bestemmelser

VNS 3 – Bekk Fidalen

Ingen bestemmelser

Friluftsområde i vassdrag (VfV)

VfV 1 – Storelva

Ingen bestemmelser

VfV 2 – Songå

Ingen bestemmelser

VfV 3 – Ubergsvann, Våjekilen, Kleivekilen

Ingen bestemmelser

Badeområde (VB)

Formålet skal brukes til badeområde i vann, med tilhørende anlegg.

VB 1 – VB 3 - Badeområder Våje camping

1. I området er det tillatt å mudre og opparbeide sandstrand.

VB 4 - Badeområde Nordli

Ingen bestemmelser

VB 5 – Badeområde Timmeråsen

1. Formålet skal brukes til badeområde i vann, med tilhørende anlegg.
2. Tiltak er tillatt, som øker bruksverdien av området til bading og relaterte aktiviteter. Herunder fjerning av naturvegetasjon i nødvendig omfang, oppfylling av sandstrand, korrektur av strandlinje, fortøyning av badebrygge, fjerning av farlige gjenstander (steiner etc).

7. HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner

H140 Sikringssone frisikt

1. Hensynssonen skal brukes til å sikre fri sikt i kryss.
2. Innenfor sikringssone frisikt skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

H190 Annen sikringssone, flomvei

1. Hensynssonen skal brukes til å sikre skadefri styring av flomvann i bekken i planområdet.
2. Det er ikke tillatt å etablere flomhindringer i form av bygninger, anlegg eller terreng.
3. Overordnet teknisk plan skal dokumentere kapasiteten, som flomvegen gjennomgående vil ha. Valg av overflatemateriale og motstanden mot flomerosjon dokumenteres.

7.2 Støysoner

H220 1 Støysone motorsport/næringsareal Rambergstea 55dBA

Innenfor støysone motorsport (55dBA), kan det ikke oppføres bygninger beregnet for permanent opphold for mennesker eller dyr.

H220 2 Støysone skytebaner Rambergstea

Innenfor avmerket støysone 60 dB rundt skytebaner kan det ikke oppføres bygninger beregnet for permanent opphold for mennesker eller dyr.

H220 3 Støysone industriområde Fidalen 50-55dB

H220 4 Støysone industriområde Fidalen 55-65dB

H220 5 Trafikkstøysone Engene 55dB

Dette gjelder gul sone iht. 'retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)' hvor det ikke er tillatt å føre opp bygninger for beboelse eller for annen varig opphold for mennesker, eller etablere uteoppholdsareal for samme bruk med mindre det gjøres tiltak for dempe vegtrafikkstøyen til akseptabelt nivå.

7.3 Faresoner

Faresone ras- og skredfare (H310)

H310 1 Faresone ras- og skredfare Rambergstea

Aktsomhetsområde for ras- og skredfare er vist på plankartet (H310_1). Før utbygging kan finne sted i dette området skal reell fare for snøskred og steinsprang vurderes og kartlegges.

H310 2 Faresone skredfare Våje camping

H310 3 Faresone skredfare Våje camping

H310 4 Faresone skredfare Våje camping

Hensynssone for skred er vist på plankartet. Før utbygging kan ta til innenfor fareområdene **H310_2, 3 og 4**, skal sikringstiltak som beskrevet i Multiconsult sin skredvurderingsrapport (Multiconsult, Espen Roe, 03.01.2017, kapittel 8 og 9) være utført.

Faresone flomfare (H320)

H320 - Faresone flomfare

1. Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Hensynssonen viser 200-årsflom med 20% klimapåslag + 30 cm. sikkerhetsmargin. Flomhøyder vises i flomrapporten fra Sweco (*Flom- og vannlinjeberegning i planområde Ubergsmoen, Vegårshei kommune, september 2015*). Tiltak i flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
2. Innenfor flomfaresonen i campingområdet Våje BC 1 – BC 6 skal det utarbeides plan for evakuering jamfør rekkefølgekrav 9 i disse bestemmelsene.

Faresone skytebaner (H360)

H360 1 Faresone skytebaner

1. Eksisterende vegetasjon i landbruksområdene innenfor fareområdet skal bevares

H360 2 Faresone pistolbane

1. Sikringssonens avgrensning skal vises med skilt i terrenget.
2. Når skyting ikke pågår, kan fareområdene anvendes som landbruksområder. Det kan ikke oppføres bygninger, anlegg og lignende eller plantes trær og lignende i områdene dersom disse kommer i konflikt med skytebanene.

Faresone Høyspenningsanlegg og -kabler

H370 1 Faresone høyspenningsanlegg og -kabler

1. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg i hensynssonen rundt elektriske anlegg. Unntak er tiltak som er nødvendig for fremføring av strøm (nettstasjoner ol.).

7.4 Sone med angitte særlige hensyn

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

H560 1 Hensynssone bevaring naturmiljø Timmeråsen

1. I området H560_1 markert med hensynssone bevaring naturmiljø skal utforming og anlegging av tiltak, som veg, badeplass, boligbebyggelse m.v. være slik at arealenes funksjon for ev. trua og sårbare arter, og status for viktige naturtyper og vannmiljø opprettholdes eller forbedres.
2. Terrengtiltak/-inngrep skal utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

H560 2 - Hensynssone bevaring naturmiljø - Tangen

1. Område H560_2 ved Tangen er et naturvernområde (våtmark/fugleområde). Det er ikke tillatt med byggetiltak i dette området. Terrengtiltak/-inngrep skal utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

7.5 Båndleggingssoner

Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea). Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskred og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang angitt på kommuneplanens arealdel.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

H730 1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H730 2 Båndlegging etter lov om kulturminner

På grunn av et løsfunn (kulturminne) i område H730_2, er inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H730_2 ikke tillatt uten samråd med regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	12.09.2014
Behandlet av planutvalget (før høring)	Sak 21/16, 23.08.2016
1. gangs behandling i kommunen (kommunestyre):	Sak 72/16, 06.09.2016
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	10.09.2016 til 04.11.2016
Behandlet av planutvalget (etter høring)	Sak 3/2017, 17.01.2017
2. gangs behandling i kommunen (vedtak):	Sak 4/2017, 31.01.2017

Vegårshei den 01.02.2017

Ordfører:


Kirsten Helen Myren



Planendringer

Vedtaksdato	Saksnr.	Endring	Vedtatt av
21.03.2017	15/17	Mindre endring: utvidelse masseuttak Rambergstea	Planutvalg
08.05.2018	17/18	Mindre endringer: bestemmelser	Planutvalg
27.11.2018	39/18	Mindre endringer: Tangheia	Planutvalg
17.12.2019	Delegert	Små endringer: grensejustering	Administrativt
16.03.2021	21/03	Mindre endringer: utvidelse planområde og bortfall hensynssoner	Planutvalg