



VEGÅRSHEI  
KOMMUNE

## ***Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031*** **Bestemmelser og retningslinjer**

*Vedtatt av kommunestyret den 05.11.2019, sak 19/111*



# Innhold

<b>BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>4</b>
<b>1. Rettsvirkning</b>	<b>4</b>
<b>2. Generelle bestemmelser</b>	<b>4</b>
2.1 Plankrav	
2.2 Utbyggingsavtaler	
2.3 Rekkefølgekrav	
2.4 Byggegrense langs vassdrag	
2.5 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer	
2.6 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	
2.7 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner	
2.8 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål	
<b>3. Eksisterende boligbebyggelse</b>	<b>7</b>
<b>4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNF(R)</b>	<b>8</b>
4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder	
4.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder	
4.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder	
4.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF(R)-områder	
<b>5. Sikringssone for drikkevannskilde (H110)</b>	<b>10</b>
<b>6. Sikringssone - restriksjoner over jernbanetunnel (H190)</b>	<b>10</b>
<b>7. Faresone flom (H320)</b>	<b>10</b>
<b>8. Faresone ras- og skred (H310)</b>	<b>11</b>
<b>9. Sone med særlig hensyn til friluftsliv (H530)</b>	<b>11</b>
<b>10. Båndleggingssone Kulturminne (Vegårshei kirkested) (H730)</b>	<b>11</b>
Vedlegg 1: tabell med omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden:	12
Vedlegg 2: tabell med omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden	13
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende reguleringsplaner	13
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende disposisjonsplaner	13
<b>RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>14</b>
<b>1. Områder langs vassdrag</b>	<b>14</b>
1.1 Generelt	
1.2 Byggegrense langs vassdrag	
1.3 Brygger	
1.4 Verna vassdrag	
<b>2. Klimavennlige tiltak</b>	<b>15</b>
<b>3. Landbruk, natur og friluftsområder</b>	<b>15</b>
3.1 Generelt	
3.2 LNF(R)-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse	

#### **4. Hensynssoner**

17

##### **4.1 Støysone (H210 / H220)**

##### **4.2 Fareområde høyspent**

##### **4.3 Bevaring kulturmiljø (H570)**

##### **4.4 Landbruk og kulturlandskap (H510)**

##### **4.5 Bevaring naturmiljø (H560)**

# Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Rettslig bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven / pbl) kapittel 11.

**Kart:** Plankart Kommuneplan Vegårshei 2019-2031 datert 05.11.2019

## 1 RETTSVIRKNING

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre regulerings- og disposisjonsplaner i den grad disse ikke er innarbeidet i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel faller imidlertid bort i den utstrekning den strider mot reguleringsplaner med bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Tabell 3 og 4 viser tidligere godkjente regulerings- og disposisjonsplaner som gjelder foran Kommuneplanens arealdel, men byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag skal likevel gjelde foran slik det fremgår av kommuneplanens arealdel (se bestemmelsene punkt 2.3: Byggegrense langs vassdrag).

*pbl § 11-6 og § 11-5 2. ledd.*

## 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke startes opp før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er:

- utbygging innenfor og i samsvar med eksisterende og påbegynte disposisjonsplaner
- mindre byggearbeider i områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl §§ 20-1 pkt. h og i, 20-2 og 20-3 for:
  - Bebygde boligtomter med boligformål (se bestemmelser § 3.1)
  - Vegårshei jernbanestasjon
  - Næringstomt Myra med gnr/bnr 43/34

*pbl § 11-9 nr. 1*

### 2.2 Utbyggingsavtaler

- Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl. kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.
- Utbyggingsavtaler skal godkjennes av kommunestyret.
- I utbyggingsavtalen kan det tas inn bestemmelser blant annet om kommunen skal ha tildelingsrett eller forkjøpsrett til en andel av tomtene/boenhetene

*pbl. § 11-9 nr. 2*

### **2.3 Rekkefølgekrav**

- Ved utbygging av boligområder stilles det krav om samtidig ferdigstillelse av bygning(er) og uteområder, herunder lekeplasser.
- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1, kan utbygging ikke finne sted før adkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur er på plass.
- I nye områder- og ved utvidelse av eksisterende områder for bebyggelse og anlegg med fritidsbebyggelse som underformål, skal det være opparbeidet vannforsynings- og avløpsanlegg før fritidsbolig(er) ferdigstilles / tas i bruk.
- For alle planer og tiltak i områder med løsmasse under marin grense må faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bolig i boligområde Tjennheia (1, 2 og/eller 3), skal all boring, sprenging og knusing i masseuttaksområdet være avsluttet og området være sikret etter gjeldende regelverk.

*pbl § 11-9 nr. 4*

### **2.4 Byggegrense langs vassdrag**

Det er i kommunen, ifølge pbl § 1-8, ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller foreta vesentlig endring av bestående bygning, eller utføre andre varige tiltak, herunder terrenginngrep, langs vassdrag inntil 50 m fra normal vannstand. Rundt Vegår og langs Storelva fra Høldammen til innløp i Ubergsvann er denne avstanden 100 m.

Unntatt herfra er:

- Utbyggingsområder og disposisjonsplaner hvor det er vist byggegrense på kommuneplanens plankart. I disse områder kan utbygging skje ifølge byggegrense mot vassdrag slik disse fremgår av plankartet.
- Områdene langs vassdrag i Vegårshei sentrum slik det er skravert på kart og angitt som 'Hensynsoner – Byggeforbud langs vassdrag'.
- I LNF(R)-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse gjelder formålsgrensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-9 nr. 5 og § 11.11 nr. 5*

### **2.5 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer**

Langs vei, jernbane og høyspentlinjer gjelder byggegrenser slik det fremgår av gjeldende lovgivning (veglov, jernbanelov og forskrift om elektriske forsyningsanlegg) med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

*pbl § 11-9 nr. 5*

## 2.6 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

### **Estetikk**

- Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### **Eksisterende bebyggelse**

- Verneverdig (SEFRAK registrerte) bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
- Tilbygg og påbygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset landskapet, bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, når det gjelder volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal vurderes, og ev. ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- Ved tiltak som berører bygninger som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø, skal det gjøres særskilt vurdering. Det samme vil kunne gjelde gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

*pbl § 11-9 nr. 7*

## 2.7 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal forhold som nevnt i 'Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for arealdelen' vurderes og avklares nærmere.

*pbl § 11-9 nr. 8*

## 2.8 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål kan det brukes til forretning, kontor og boligformål (det er ikke tillat med boligformål på bakkeplan/første etasje).

### 3. EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

#### 3.1 Eksisterende boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Disse bestemmelsene gjelder kun disse bebygde tomter på Myra og Ubergsmoen med boligformål (eksisterende) som ligger utenfor detaljregulerte områder:

Myra:	Ubergsmoen:
Gnr/bnr 43/9	Gnr/bnr 51/8
Gnr/bnr 43/10	Gnr/bnr 51/10
Gnr/bnr 43/12	
Gnr/bnr 43/13	
Gnr/bnr 43/19	
Gnr/bnr 43/23	
Gnr/bnr 43/24	
Gnr/bnr 43/29	
Gnr/bnr 43/33	
Gnr/bnr 43/42	
Gnr/bnr 43/48	
Gnr/bnr 43/50	
Gnr/bnr 43/62	
Gnr/bnr 43/76	
Gnr/bnr 43/79	
Gnr/bnr 43/84	
Gnr/bnr 43/85	
Gnr/bnr 43/86	
Gnr/bnr 43/104	

1. Området kan brukes til boligformål / frittliggende småhusbebyggelse. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet samt tomannsboliger eller boliger med flere leiligheter.
2. Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmurer eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
3. Prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 % per tomt eksklusiv parkering på terreng.
4. Maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m
5. Takvinkel mellom 22 grader og 40 grader
6. På hver boligtomt skal det per boenhet opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng. For ekstra hybel / hybelleilighet (inntil 40 m<sup>2</sup> BRA) i boligen, skal antall parkeringsplasser økes med 1 for hver slik hybel / hybelleilighet.
7. Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra LNF-områder med dyrka mark.

pbl § 11-10 nr. 1



## 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT LNF(R)

### 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder

I LNF(R)-området er det generelt forbud mot oppføring av bebyggelse og anlegg. I LNF(R)-området kan tiltak og anlegg knyttet til stedbunden virksomhet tillates etter søknad. I retningslinjene §3.1 er det omtalt hva menes med stedbunden virksomhet.

### 4.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder

Områdene for planlagt spredt boligbebyggelse er nummerert SB1 – SB58, mens områdene for eksisterende spredt boligbebyggelse er unummererte. I områdene avsatt til planlagt spredt boligbebyggelse er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger slik det framgår i tabell 1, jf. pbl § 11-11 nr. 2, under følgende forutsetning:

Ved spredt boligbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med planlagt spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 20 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 10 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Det skal avsettes 50m<sup>2</sup> lekeareal pr. bolig. Lekeareal kan avsettes på hver enkelte tomt.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene innenfor en omkrets av 100 meter fra det omsøkte tiltaket hvor det fremkommer et rune R skal saken oversendes til Fylkeskommunen til vurdering før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9. Det samme vil gjelde for bygninger registrert i Sefrak fra før 1850.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.
- I LNF(R)-områder med spredt boligbebyggelse gjelder formålsgrensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-11 nr. 2*



### **4.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder**

Områdene for planlagt spredt fritidsbebyggelse er nummerert SF1 – SF9. I områdene avsatt til planlagt spredt fritidsbebyggelse er det tillatt med spredt utbygging av nye fritidsboliger slik det framgår i tabell 2, jf. pbl § 11-11 nr. 2, under følgende forutsetning:

Ved spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og fritidsbebyggelse i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bebygges med et samlet tillatt bebygd areal på 150 m<sup>2</sup> BYA (eksklusiv parkeringsareal)
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 meter og mønehøyde 6 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene innenfor en omkrets av 100 meter fra det omsøkte tiltaket hvor det fremkommer et rune R skal saken oversendes til fylkeskommunen til vurdering før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9. Det samme vil gjelde for bygninger registrert i Sefrak fra før 1850.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.
- I LNF(R)-områder med spredt fritidsbebyggelse gjelder formålsgrensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-11 nr. 2*

### **4.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF(R)-områder (villmarkscamp)**

Områdene for planlagt spredt næringsbebyggelse (villmarkscamp) er nummerert SN1 – SN2. I områdene avsatt til planlagt spredt næringsbebyggelse er det tillatt med etablering av villmarkscamp under følgende forutsetning:

Ved spredt næringsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Det er tillatt med en lavvo eller bu på maks. ca.30 kvadratmeter, biodo/utedo og grillplass.
- Gamle ferdselsveier og stier opprettholdes
- Bygninger/konstruksjoner skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.

*pbl § 11-11 nr. 2*

## 5. SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDE (H110)

### **Sikringssone (H110\_1): Drikkevannskilde Ljøsvann**

Innenfor sikringssonen for drikkevannskilde (Ljøsvann) gjelder det forbud mot:

- bebyggelse
- beitedyr / husdyr
- alle former for gjødsling av mark, skog og vann
- motorisert ferdsel på Ljøsvann
- (skogs)drift over islagt vann
- bruk av sprøytemidler
- oppbevaring av diesel, petroleumsprodukter og andre farlige/giftige stoffer/væsker på stasjonær tank.
- organisert bading og annen organisert unødig aktivitet/ferdsel

### **Sikringssone (H110\_2): Ubergsmoen vannverk**

Innenfor drikkevannskildens sikringssone tillates ikke nye virksomhet som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Før det evt. gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

*pbl § 11-8 a)*

## 6. SIKRINGSSONE – RESTRIKSJONER OVER JERNBANETUNNEL (H 190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel (H 190) er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

*pbl § 11-8 a)*

## 7. FARESONE FLOM (H320)

a) Hensynssone flomfare for Vegår, Ubergsvann, Nordbråttjenn, Bokkholtjenn, deler av Storelva, Songdalselva, Lillelv, Eskjedalsbekken og Fidalsbekken er vist på plankartet med skravur. Tiltak i denne 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.

b) For øvrige områder *i kommunens vann og vassdrag kan tiltak i områder innenfor flomaktksomhetsområde (jamfør NVE (Atlas) aktsomhetskart for flom)* tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og/eller hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

*pbl § 11-8 a)*

## **8. FARESONE RAS- OG SKRED (H310)**

**H310 – 1: Rambergstea Næringsområde**

**H310 – 2: Våje campingområde**

I hensynssone skredfare (= aktsomhetsområde for ras- og skredfare, NVE) tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og/eller dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

*pbl § 11-8 a)*

## **9. SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV (H530)**

- LNF(R)-sone der friluftsliv er dominerende. Innenfor disse områdene skal formål for friluftsliv gis prioritet.
- Det skal særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene og at områdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende eller får redusert betydning.
- Det skal legges vekt på å bevare en variert og sammenhengende grønnstruktur som ivaretar viktige friluftslivs- og naturverninteresser.
- Statlig sikrede friluftsområder med hensynssone friluftsliv (H530) kan ikke nyttes til annet enn friluftslivsformål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet. De fire statlig sikrede friluftsområder som Vegårshei kommune har er: Høl (Vegår), Langøya (Vegår), Vaskarplassen (Myra) og Tangen (Ubergsmoen).

*pbl § 11-8 c)*

## **10. BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNE (H730)**

Det middelalderke kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen”.

*pbl § 11-8 d)*

**Tabell 1: Omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden (fra vedtaksdato 05.11.2019). Sjekk oppdatert status med kommunen**

Nr.	Område	gnr/bnr	antall
SB1	Vierli	33/1, 2	4
SB2	Nærestad	32/1	2
SB3	Simonstad	31/3	6
SB4	Nærestad	32/5	2
SB5	Røed	32/10	6
SB7	Hølliene	42/27	4
SB8	Solnes	32/33	1
SB10	Råssålkilen og Bulitjenn	38/1	2
SB14	Ettestøl	42/380, 379, 358	4
SB15	Ettestøl	42/71	1
SB16	Nordkjenn	1/1	4
SB17	Tveiten	1/1	2
SB18	Selåsdalen	1/1	1
SB19	Selåsvatn	2/2	1
SB20	Ormshammer	3/1	3
SB21	Ormshammer	3/1	3
SB22	Espeland	4/2	6
SB24	Sørdal	6/12	3
SB26	Færsnes	16/3	4
SB27	Steheia - Rugnesmoen	17/1	6
SB29	Nes	18/1	4
SB30	Haukenes, Mosnes	26/1	1
SB33	Sundet	20/1	6
SB34	Nyli	6/33	3
SB35	Gorrtangen	12/1	2
SB36	Nesland	16/10	5
SB37	Hommelsgård	46/1	5
SB39	Simonstad	31/3	2
SB42	Sundet	20/6	4
SB43	Espeland	4/2	3
SB44	Skeimyr	6/4	1
SB45	Mjåvatn / Varden	14/7	6
SB46	Skeimo	6/63	5
SB48	Lauve	41/3	2
SB49	Lauve	41/3	1
SB50	Lauve	41/3	3
SB51	Lauve	41/3	1
SB52	Lauve	41/28	2
SB53	Mo	25/9	4
SB54	Simonstad	31/3	1
SB55	Skeimyr	6/4	5
SB56	Flaten	36/19 og 36/3	3
SB57	Bråten / Ripeheia	36/25	6
SB58	Mosness	26/1	6

**Tabell 2: Omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden (fra vedtaksdato 05.11.2019). Sjekk oppdatert status med kommunen**

Nr.	Område	gnr/bnr	antall
SF1	Eksjedalstjenna	42/2	1
SF2	Mo	26/1	1
SF3	Mo	25/9	2
SF4	Høl/Lauve	42/109	4
SF5	Olimstadkilen	38/1	4
SF6	Olimstadkilen	38/1	1
SF7	Bakken	32/1	1
SF8	Eksjø	32/1	4
SF9	Ormshammer	3/1	3

Tabell 3: Godkjente gjeldende reguleringsplaner:			Tabell 4: Godkjente gjeldende disposisjonsplaner:		
Nr.	Plannavn	År	Nr.	Plannavn	År
R3	Ubergsmoen	2017	D1	Niksjå	1975
R5	FV 92 Ormshammer bru	1998	D2	Midtvann	1972
R6	Skumbekkkodden	1997	D4	Tjusslia	1974
R9	Slettås	2001	D5	Kil	1976
R10	Eksjø	2006	D6	Eidet	1976
R11	Raudsandlia I og II	2001	D7	Killand I	1969
R12	Ljøstad	2008	D8	Lyngvasseidet (Blekkfjell)	1971
R13	Killand II	2016	D9	Roskifteodden	1972
R14	Lundlia og Geitedalen	2002	D10	Ålekjærstykket/Kusundet	1972
R17	Orrnes	2004	D11	Tåråneset	1982
R18	Bjønnåsvann	2008	D12	Storøy 25/1	1971
R21	RV415 Fiane-Ubergsmoen	2005	D13	Storøy 25/37, 38	1971
R22	Sinesheia	2005	D14	Kleivvann	1974
R24	Middagsåsen - Harekjær	2006	D15	Kleivannsteigen	1972
R25	Hommelsgård	2007	D16	Vegårsvann 25/11, 17	1972
R26	Ufsvatn	2008	D17	Trettbekklia	1975
R27	Skarstøl	2008	D18	Vegårsvann 25/3, 35, 36	1971
R28	Vegårtun	2008	D21	Nesstø/Stogøya	1973
R29	Husfjell	2009	D22	Nesland/Stogøya	1971
R30	Sautangbukta	2009	D23	Høl	1974
R31	Mauråsen	2013	D24	Pungen	1973
R32	Vegårshei Sentrum	2011	D25	Bronen	1978
R33	Saga	2010	D26	Ettvann	1971
R34	FV 414 Fjellheim-Moland	2012	D27	Slettåsen	1976
R37	Vegårshei Kirke	2016	D28	Ljøstadvann 36/8	1971
R38	Vegårshei Bygdetun	2017	D29	Ljøstadvann 38/1	1977
R40	Nesstranda	2019	D30	Bakkekilen	1980
			D31	Eksjø	1972
			D32	Bjønnåsvann/Høgås	1981
			D33	Bjønnåsvann	1973
			D34	Grombutjenn	1974

# Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter.

## 1. Områder langs vassdrag

### 1.1 Generelt

Det gjelder et generelt forbud mot tiltak i strandsone jf. bestemmelse 2.3. Skogsveier (i strandsone) som har direkte tilknytning til stedbundet virksomhet og/eller skogsdrift og som behandles etter landbrukslovgivningen, kan tillates.

### 1.2 Byggegrense langs vassdrag

Der offentlig vei kommer nærmere normal vannstand enn den angitte grense på 50 eller 100 m kan offentlig vei vurderes som ny byggegrense.

Ved bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag i følgende allerede bebygde områder kan det vurderes kortere byggegrenser: Sundet, Killand, Haukenes og langs Ljøstadvann fra Såget til Bråtenkrysset unntatt Ripetangen.

### 1.3 Brygger

- Oppføring av brygge omfattes av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, og en må alltid søke kommunen om slikt arbeid. Hovedregelen er at brygger ikke er tillatt andre steder enn der bryggeanlegg er vist i kommuneplan og/eller reguleringsplan.
- Brygger skal først og fremst ha som funksjon å fortøye båt, lette ombord og ilandstigning og/eller bading. Brygger skal derav ikke utformes for opphold/grilling/plassering av hagemøbler ol. En brygges totale flate (*til en eller 2 båtplasser*) bør derfor ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Nærmere utforming avgjøres av topografi og ev. antall båtplasser bryggen beregnes for.
- Flytebrygger kan med fordel benyttes på plasser det er langgrunt. Det må være mulig med hensiktsmessig vinteropplag.
- Mest mulig av det naturlige landskapsbildet langs Vegårvassdraget bør bevares. Vassdraget skal være pent og velregulert. Fri ferdsel i strandsonen skal søkes opprettholdt mest mulig.
- Det skal søkes å få til felles bryggeanlegg der dette er naturlig.
- Utformingen av brygger bør være mest mulig naturlig, dvs. av tre eller stein. Eventuell farge bør være nøytral i forhold til omgivelsene.

#### **1.4 Verna vassdrag**

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag er gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994, jf. plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 17-1 første ledd. Berørte kommuner og fylkeskommuner skal legge retningslinjene til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. De vernede vassdrag i Vegårshei kommune skal forvaltes i henhold til de kriterier som framgår av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Vegårvassdraget og Gjerstadvassdraget i Vegårshei kommune deles i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag inn i forvaltningsklasser som følger:

- Forvaltningsklasse 1: Storelva innenfor planområdet til kommunedelplan Vegårshei sentrum, samt Storelva innenfor planområdet til reguleringsplan Ubergsmoen og Ubergsvann med Kleivkilen i Vegårshei kommune.
- Forvaltningsklasse 2: Resten av Vegårvassdraget, samt Gjerstadvassdraget i Vegårshei kommune.

I forvaltningsklasse 1 bør inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, unngås.

I forvaltningsklasse 2 må hovedtrekkene i landskapet søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

## **2. Klimavennlige tiltak**

- I alle utbyggingsprosjekter skal behovet for lademuligheter (el-bil) vurderes og tilrettelegges ved behov.
- Bygg i kommunens regi skal alltid vurderes utført i massivtre eller reisverk av trematerialer og CO<sub>2</sub> regnskap skal vektlegges i anbudsprosessen i alle kommunale byggeprosjekter.



### 3. Landbruk, natur og friluftsområder

#### 3.1 Generelt

- Vegårshei Kommune er positiv til spredt bosetting.
- Alle tiltak i LNF-området er søknadspliktig
- For definisjonen av stedbunden virksomhet, se Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og H-2401 'Garden som ressurs'.
- Oppføring av skogshusvær i LNF-området der dette ellers ikke kommer i konflikt med andre hensyn ifølge lov, forskrift og planverk, kan vurderes tillatt og er søknadspliktig. Følgende kriterier legges til grunn:
  - Søker skal ha minimum 300 daa produktiv skog
  - Det tillates ett skogshusvær per landbrukseiendom / driftsenhet
  - Kan innredes for oppvarming og overnatting
  - Maksimalt bebygd areal på 35 m<sup>2</sup> og i en etasjeØvrige behov for skogshusvær (spisebrakker o.l.) dekkes av midlertidige, eller transportable innretninger.
- Oppføring av mindre gapahuker, uisolerte jaktbuer og jakttårn i LNF-områder der dette ellers ikke kommer i konflikt med andre hensyn ifølge lov, forskrift og planverk, kan vurderes tillatt. Samlet bruksareal (BRA), eller bebygd areal (BYA) må ikke overstige 15m<sup>2</sup>.

#### 3.2 LNF(R)-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

- Før det blir gitt tillatelse til deling av tomt, eller tiltak på ubebygd tomt, skal kommunen godkjenne plan for vannforsyning og avløpsløsning/utslippssøknad (gjelder ikke fritidsbebyggelse uten innlagt vann).
- Vannforsyning skal skje fra en hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannkilde, jf. pbl § 27-1.
- Før tomt fradeles, eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. pbl § 27-2 (gjelder ikke fritidsbebyggelse uten innlagt vann). På tomter, eller i områder der det er aktuelt å infiltrere avløpsvann i grunnen, skal slikt område lokaliseres på steder der det ikke er fare for at drikkevanns-, badevanns- eller friluftslivsinteresser blir skadelidende, herunder også forholdene for fisk, fauna og dyreliv i vann.
- Plassering og utforming av avkjøringer og veikryss, samt utvidet bruk av eksisterende, skal godkjennes av veimyndigheten, jf. Vegloven § 40. Det samme gjelder ved avvik fra veglovens byggegrensebestemmelser.
- Fremføring av strøm og teletjenester må avklares med respektive selskaper.
- Bygninger skal ikke plasseres på dyrket mark, jf. Jordloven § 9.

## 4. Hensynssoner

Viser arealer som har restriksjoner i forhold til bruk og utbygging. Merknader til sonetyper:

**4.1 Støysone (H210\_1 og H220\_1):** Gjelder støysone rundt Rambergstea med egne vedtatte bestemmelser.

### 4.2 Fareområde Høyspent (H370)

Innenfor fareområde for høyspent (H370) skal alle tiltak varsles og godkjennes av linjeeier før igangsetting.

### 4.3 Bevaring kulturmiljø (H570\_x) i Myra sentrum:

Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare områdets kvalitet med tanke på kulturhistorisk verdi og opplevelsesverdi.

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder bør sikres.

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

**4.4 Landbruk og kulturlandskap (H510\_x):** I disse prioriterte områdene skal hensynet til landbruksdrift og kulturlandskap vektlegges. Jordvernet skal ha et forsterket fokus i disse områdene (større restriksjonsnivå). Landbruksbygg, eller bygg knyttet til tilleggsnæring, skal ikke plasseres på jordbruksareal med mindre alternativ tomteplassering ikke lar seg realisere. For eksisterende boliger som ligger inne i hensynssonen, men ikke er tilknyttet landbruk, kan det gis tillatelse til mindre utbygginger; eksempelvis garasje, anneks, bod og mindre tilbygg.

**4.5 Bevaring naturmiljø (H560\_x):** Gjelder tre naturreservater med egne vedtatte bestemmelser.

## SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	sak PS 71/18	12.10.2018
Vedtak planprogram i kommunestyret:	sak PS 06/19	29.01.2019
1. gangs behandling i kommunestyret:	sak PS 19/51	18.06.2019
Utlagt til offentlig ettersyn og høring i perioden:	21.06.2019 –	15.08.2019
2. gangs behandling i kommunestyret og vedtatt:	sak PS 19/111	05.11.2019

---

Vegårshei den 08.11.2019



Ordfører

