

REGULERINGSPLAN VEGÅRSHEI SENTRUM DETALJREGULERINGSPLAN

BESTEMMELSER

Siste endring vedtatt i planutvalget den 11.02.2020, PS-20/4

INNHold

GENERELLE BESTEMMELSER

Planens juridiske dokumenter
Reguleringsplaner som erstattes
Rekkefølgebestemmelser
Felles bestemmelser

NR. 1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Boligbebyggelse

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B 01-19 og B 24
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, B 20-22
- Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse, B 23

Offentlig eller privat tjenesteyting

- Barnehage
- Undervisning
- Institusjon
- Forsamlingslokale
- Administrasjon
- Annen offentlig eller privat tjenesteyting

Næringsbebyggelse

- Industri
- Bensinstasjon / vegserviceanlegg

Idrettsanlegg

- Idrettsanlegg

Andre typer anlegg

- Vannforsyningsanlegg
- Øvrige kommunaltekniske anlegg

Uteoppholdsarealer

- Lekeplass

Kombinert bebyggelses- og anleggsformål

- Bolig/tjenesteyting
- Bolig / forretning / kontor

NR. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Kjøreveg
Fortau
Torg
Gang-/sykkelveg
Annen veggrunn - tekniske anlegg
Parkeringsplasser

NR. 3 GRØNNSTRUKTUR

Turveg
Park
Vegetasjonsskjerm

NR. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Friluftsområde langs Storelva
Friluftsområde Hovet
Friluftsområder Djuptjennhaugen
Friluftsområde Myrajordet

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

Friluftsområde i vassdrag

HENSYNSSONER

Hensynssone – sikringssone frisikt
Hensynssone – støysone vegtrafikkstøy
Hensynssone – faresone flomfare
Hensynssone – faresone høyspenningsanlegg
Hensynssone – bevaring kulturmiljø

GENERELLE BESTEMMELSER

Planens juridiske dokumenter

I medhold av LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kapittel 12 er det utarbeidet Detaljreguleringsplan for sentrum i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for sentrumsutvikling.

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- Plankart
- Planbestemmelser

Del av Reguleringsplan Vegårshei Sentrum som ikke har rettskraft er:

- Planbeskrivelse m/vedlegg

Reguleringsplaner som erstattes

Følgende regulerings- og bebyggelsesplaner foreligger innenfor arealavgrensningene i reguleringsplan Vegårshei Sentrum og skal erstattes:

1. Reguleringsplan Ved Hovet og Esso vedtatt 10.05.99, endret 10.09.08
2. Reguleringsplan Myra Midtre vedtatt 05.09.06
3. Reguleringsplan Fjellheim vedtatt 30.06.05
4. Reguleringsplan Djupkjennhaugen III vedtatt 07.09.04
5. Reguleringsplan Omsorgsboliger Myra vedtatt 01.09.98
6. Reguleringsplan Sentrum (Myra) vedtatt 25.07.83
7. Bebyggelsesplan Myrvang vedtatt 18.08.98, endr. 02.12.08
8. Bebyggelsesplan Del av F-4 og O-3 i Myra vedtatt 08.01.87

Rekkefølgebestemmelser(PBL § 12-7)

1. Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg som kommunalt vann- og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning og atkomst, være ført frem til området / tomtegrense. Likedan skal evt. eksterne parkeringsplasser som er ment å betjene området være opparbeidet.
2. Før det gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse til bolig / boenhet / leilighet skal det være opparbeidet eller dokumentert tilgang på sandlekeplass med minimum størrelse 50 m² og minimum 5 m² per leilighet / boenhet innen en gangavstand som normalt ikke skal overstige 150 m. Det vises til lokalisering av lekeplasser på plankartet.
3. Før det gis tillatelse til tiltak for utbygging på nye tomter i Djuptjennhaugen (område B03 Djuptjennhaugen IV, tomtene 1-17), skal hovedatkomstvegen frem til området (gjennom Djuptjennhaugen II) være opprustet, breddeutvidet og utbygd med fortau som vist på plankartet.

Fellesbestemmelser (PBL § 12-7)

1. Av plankartet fremgår byggegrense til fv 414 / fv 416 på dels 15 m, dels 20 m til senterlinje veg, unntatt bebyggelse i hensynssone bevaring kulturmiljø, samt ved bensinstasjonen og brannstasjonen, der byggegrensa følger eksisterende bygninger.

2. Utforming av skilt og reklame skal godkjennes av kommunen. Ved godkjenning skal det legges vekt på tilpassing av skiltet til stedet og bygningen, herunder materialvalg, størrelse, farger, plassering.
3. Etter godkjenning fra kommunen kan det settes opp transformatorstasjoner innenfor planområdet. Ved plassering skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet.
4. Avkjørsler skal ha friskt 5 x 30 m fra vegkant kjøreveg.
5. 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.
6. 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 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-7)

Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Ny bebyggelse, og vesentlig utvidelse av eksisterende, skal tilkobles kommunalt vannforsynings- og avløpsanlegg.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering og evt. garasjeplassering, samt eksisterende og prosjekterte terrenglinjer.
3. Ved nybygging og ombygging skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningenes form, volumoppbygging og fasader, herunder murer, vinduer og vindusinndeling, materialvalg og farger.
4. Ikke utbygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, B 01-19 og B 24

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

1. Området kan brukes til boligformål / frittliggende småhusbebyggelse. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet samt tomannsboliger eller bygninger 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. Taktekingen skal ha en matt farge.

4. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

B 01 Djuptjennhaugen I og II

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,0 m
- maksimal gesimshøyde 5,0 m

B 02 Djuptjennhaugen III

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)

B 03 Djuptjennhaugen IV

Tomtene 1, 2, 3, 8, 9, 12 og 13

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m

Tomtene 4, 5, 6, 7, 10, 11, 14, 15, 16 og 17

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5 m

B 04 Venåsvegen, Solstad og Olstad

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 45 grader

B 05 Gamle gamleheimen

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 12,0 m
- maksimal gesimshøyde 9,0 m
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 06 Myra Søre

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 7,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 25 grader og 40 grader

B 07 Myra Midtre

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 7,0 m
- takvinkel mellom 30 grader og 36 grader

B 08 Furulund

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 7,0 m
- takvinkel mellom 30 grader og 36 grader

B 09 Fredheim - gammel bebyggelse

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 15 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5 m
- maksimal gesimshøyde 5,5 m
- takvinkel mellom 24 grader og 36 grader

B 10 Fredheim - ny bebyggelse

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5 m
- maksimal gesimshøyde 5,5 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 24 grader og 36 grader

B 11 Berli og Sørbø

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,5 m
- maksimal gesimshøyde 6,5 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 45 grader

B 12 Hovdalen

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 13 Hovland

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5 m
- maksimal gesimshøyde 5,5 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 24 grader og 36 grader

B 14 Brufoss

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 15 Møvik og Elvebakken

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 16 Rødsaas

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 15 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5,0 m
- maksimal gesimshøyde 5,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 36 grader

B 17 Harehaugen

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 20 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 45 grader

B 18 Viken - Bjørnstad

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 19 Holmen

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 20 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

B 24 Smiehausen

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 35 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader
- byggegrense er 1 meter innenfor eiendomsgrense

Følgende krav til parkering gjelder for den enkelte tomt:

1. På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng. Ved beregning av utnyttelsesgraden skal en parkeringsplass på terreng regnes som 3 m x 6 m = 18 m², dvs. 36 m² for 2 parkeringsplasser.
2. For ekstra hybel / hybelleilighet (inntil 40 m² BRA) i boligen, skal antall parkeringsplasser økes med 1 for hver slik hybel / hybelleilighet.
3. For tomannsboliger, rekkehus og/eller bygg med flere boenheter (større enn 40 m² BRA) gjelder parkeringskravet nevnt i første strekpunkt for hver boenhet.

Byggegrense:

1. På området B 16 Rødsaas skal bygninger og konstruksjoner plasseres sør for byggegrense som fremgår av plankartet.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, B 20-22

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

1. Området kan brukes til boligformål / konsentrert småhusbebyggelse.
2. 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.
3. Konsentrert 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.
4. Taktekkingen skal ha en matt farge.
5. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

B 20 Hovet

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 45 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 8,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m
- takvinkel mellom 22 grader og 42 grader på byggets hoveddel (underordnede deler av bygget, samt frittstående carporter, boder og lignende i én etasje kan ha takvinkel ned til 10 grader)

B 21 Hovland

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 7,5 m
- maksimal gesimshøyde 5,5 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 24 grader og 36 grader

B 22 Solberg og Elverheim

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 9,0 m
- maksimal gesimshøyde 6,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

Følgende krav til parkering gjelder for den enkelte tomt:

1. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass i garasje/carport eller på terreng for hver boenhet. For hver parkeringsplass på terreng skal det regnes med 3 m x 6 m = 18 m².
2. I tillegg skal det for konsentrert småhusbebyggelse medregnes 0,5 m parkeringsplass per boenhet som felles parkeringsplasser.

Garasjeanlegg for bolig- og fritidsbebyggelse, B 23

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

1. Området kan brukes til garasjeanlegg for boligbebyggelse.
2. Garasjeanlegg 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. Taktekkingen skal ha en matt farge.
4. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

B 23 Djuptjennhaugen garasje

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 5,0 m
- maksimal gesimshøyde 3,5 m
- takvinkel mellom 22 grader og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for den enkelte tomt:

1. Det er ingen krav til parkering utover de plasser som blir i garasjeanleggene. Det er også tillatt å etablere parkeringsplasser på terreng i stedet for evt. i tillegg til garasjeanlegg.

Offentlig eller privat tjenesteyting

Generelle bestemmelser (offentlig eller privat tjenesteyting)

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Interne veger og parkeringsplasser skal bygges og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.

Barnehage, T 01

T 01 Barnehage

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

1. Området kan brukes til barnehage med tilhørende utearealer og lekearealer.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 2250 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng og opparbeidet uteareal
- maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m

- maksimalt tillatt gesimshøyde = 6,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 6 x leke-/oppholdsareal innendørs
- takvinkel skal være mellom 0 og 40 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

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

Undervisning, T 02T 02 Skole**Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:**

1. Området kan brukes til skole / undervisning, samt til bibliotek. Utenom skoletiden kan området også brukes til andre aktiviteter og arrangementer som er forenlig med området og bygningene.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 7000 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 12,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 9,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 4000 m²
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Området avsatt til undervisning (skole mv) skal ha tilgang til tilstrekkelig antall parkeringsplasser på område T 08 Fjellheim / Vegårsheihallen
2. Utenom skoletiden kan skolegården brukes til parkering for ulike kvelds- og helgearrangementer mv

Institusjon, T 03-04**Følgende krav gjelder for utforming og bruk av områdene:**

1. Områdene skal brukes til sykehjem, omsorgsboliger, trygdeboliger, PU-boliger, og kan også inneholde beslektede funksjoner som bl.a. fysioterapi, ergoterapi, fotterapi, frisør mv.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for det enkelte område:T 03 Vegårshei bo- og omsorgssenter

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 9600 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 12,0m

- maksimalt tillatt gesimshøyde = 9,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 1500m²
- takvinkel skal være mellom 0 og 38 grader

T 04 Klokkartunet

- maksimalt tillatt bebyggd areal BYA = 600 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 5,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 3,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 400 m²
- takvinkel skal være mellom 0 og 25 grader

Følgende krav til parkering gjelder for områdene:

1. Området avsatt til Vegårshei bo og omsorgssenter har tilgang til den offentlige parkeringsplassen ved sykehjemmet, kommunehuset.
2. I tillegg skal det være opparbeidet minst 1 parkeringsplass per 100 m² BYA for området avsatt til Vegårshei bo og omsorgssenter.
3. I tillegg skal det også avsettes plass til / opparbeides minst 12 parkeringsplasser sørøst i området som reserveparkeringsplasser for tilgrensende forretningsområde.
4. For området avsatt til Klokkartunet skal det være opparbeidet minst 1 parkeringsplass i garasje/carport eller på terreng for hver 50 m² BYA.
5. Minst 2 parkeringsplasser på hvert område skal være HC parkeringsplasser.

Forsamlingslokale, T 05

T 05 Guds Menighet Forsamlingshuset

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

1. Området kan brukes til forsamlingslokale / religionsutøvelse, dette inkluderer også ulike aktiviteter for alle aldersgrupper.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebyggd areal BYA = 1200 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 12,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 7,0 m
- takvinkel skal være mellom 18 og 50 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass på terreng for hver 20 m² BYA.
2. Minst 2 parkeringsplasser skal være HC parkeringsplasser.

Administrasjon, T 06

T 06 Vegårshei kommunehus

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

1. Området kan brukes til administrasjonsbygg for kommunen, offentlige kontorer, samt andre offentlige eller allmennyttige formål / tjenesteyting som for eksempel menighetskontorer, helsestasjon, bibliotek, kunstskole.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 1000 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 12,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 9,0 m
- takvinkel skal være mellom 18 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Området avsatt til Vegårshei kommunehus har tilgang til den offentlige parkeringsplassen ved sykehjemmet / kommunehuset.
2. I tillegg skal det være opparbeidet minst 1 parkeringsplass per 100 m² BYA
3. Minst 2 parkeringsplasser skal være HC parkeringsplasser.

Annen offentlig eller privat tjenesteyting, T 07-08

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

T 07 Klokkargården

1. Området kan brukes til eldrester og/eller for lokaler for ulike frivillige organisasjoner, selskaper, ulike arrangementer etc.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

T 08 Fjellheim og Vegårsheihallen

1. Området kan brukes til ulike aktiviteter og arrangementer, overnatting, innendørs skyting, kontorer, samt som varmestue, lager etc for skisenteret, videre som idrettshall / flerbrukshall med idrettsaktiviteter, arrangementer, evt. svømmehall etc.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

T 07 Klokkargården

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 500 m², eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 6,5 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 4,0 m
- takvinkel skal være mellom 30 og 36 grader (inntil 45 grader for eksisterende aktivitetshus)

T 08 Fjellheim og Vegårsheihallen

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 5000 m², eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 11,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 11,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 36 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. For T 07 Klokkargården skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass per 20 m² BYA.
2. For T 08 Fjellheim / Vegårsheihallen skal det opparbeides minst 115 parkeringsplasser for å dekke behovet for Fjellheim inkludert skisenteret, Vegårsheihallen og skolen.
3. Ved utvidelse av bygningsmassen ved T 08 Fjellheim / Vegårsheihallen skal det opparbeides minst 1 ny parkeringsplass for hver 30 m² økning av BYA.

Byggegrense:

1. På området T 08 Fjellheim og Vegårsheihallen skal bygninger plasseres innenfor byggegrenser som fremgår av plankartet (parkeringsplasser kan plasseres utenfor).

Næringsbebyggelse**Generelle bestemmelser (næringsbebyggelse)**

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
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. Interne veger og parkeringsplasser skal bygges og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.

Industri, N 01-02**N 01 Eksisterende industriområde****N 02 Planlagt industriområde**

Samme bestemmelser gjelder for begge områdene:

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

1. Områdene kan brukes til industri / lager.
2. Innenfor områdene kan det også tillates forretnings- og kontorvirksomhet i del av bygningen og som har sammenheng med reguleringsformålet, eller som på annen måte er knyttet til slik virksomhet.

3. Videre kan det på områdene etableres mottakssted, evt. renovasjonsbod for mottak og oppsamling av avfall fra fritidsbebyggelse.
4. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.
5. Tomtegrenser på det planlagte industriområdet N02 fastsettes av kommunen.
6. Områdene (utearealene) skal være universelt utformet.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 50 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 11,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 11,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for den enkelte tomt:

1. Det skal på den enkelte industritomt opparbeides minst 1 parkeringsplass per 50 m² bruksareal industri- eller lagerbygg, og minst 1 parkeringsplass per 25 m² bruksareal for kontor-/forretningsareal.

Bensinstasjon / vegserviceanlegg, N 03**Følgende krav gjelder for utforming og bruk av områdene / tomtene:**

1. Området skal benyttes til bensinstasjon og vegserviceanlegg.
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per 50 m² bebygd areal (BYA)

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 1500 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 12,5 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 7.5 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende funksjons- og kvalitetskrav gjelder for bygninger / tiltak:

1. 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.

Idrettsanlegg

Idrettsanlegg

1. Området skal så langt det er mulig være universelt utformet.
2. Området for idrettsanlegg er et kombinert område for ulike sommer- og vinteraktiviteter.
3. På området kan det for sommerbruk anlegges fotballbane, sandvolleyballbaner, løpebaner, hoppegrop, kulering og andre friidrettsanlegg, skateanlegg, rulleskibane etc.
4. På området kan det også for vinterbruk anlegges skistadion, skiskytterstadion med standplasser, skiløyper, hoppbakker, alpinbakke med skitrekk, akebakker etc.
5. Bygg, anlegg og konstruksjoner som ganger formålet kan oppføres i området.
6. I tillegg kan det for både sommer- og vinterbruk oppføres/anlegges bygg, anlegg og konstruksjoner som gagnar det generelle friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved i idrettsaktiviteter og andre brukere av anleggene / området, og som passer i lag med idrettsanleggsformålet og det sosiale samværet som her naturlig hører til.

Andre typer anlegg

Vannforsyningsanlegg, ATA 01

ATA 01 Kjørkeliheia høydebasseng

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

1. Området skal benyttes til høydebasseng for kommunens vannforsyningsanlegg
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillat bebygd areal BYA = 300 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 5,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være for stor lastebil.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, ATA 02-06

ATA 02 Kloakkrenseanlegg Myra

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

1. Området skal brukes til kloakkrenseanlegg, kommunalteknisk lager, mottakssted for avfall og lignende
2. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 850 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 6,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. På området skal det opparbeides minst 4 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene på terreng skal være for stor lastebil.

ATA 03 Brannstasjon og felles kommunal driftssentral

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

1. Området skal brukes til kommunaltekniske oppgaver (garasje, lager, verksted, kontor knyttet til virksomhet, velferdsrom etc), samt til brannstasjon.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 50 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 11,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 11,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for tomten:

På området skal det opparbeides minst 12 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene på terreng skal være for stor lastebil.

ATA 04 Trafo Djuptiennhaugen III

ATA 05 Trafo Djuptiennhaugen IV

ATA 06 Trafo Myrvang

Samme bestemmelser for ATA 04-06

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

1. Området skal brukes til transformatorstasjoner og lignende

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 10 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 3,0 m
- maksimalt tillatt gesimshøyde = 3,0 m
- takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. På området skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass (for servicebil)

Uteoppholdsarealer**Lekeplass**

1. Lekeplasser er vist på plankartet.
2. Lekeplassene skal være universelt utformet.
3. 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.

Kombinert bebyggelses- 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/tjenesteyting, BT 01**BT 01 Revhallen, Djuptjenn og Haugum****Følgende krav gjelder for utforming og bruk av områdene / tomta:**

1. Området skal benyttes til privat boligformål / private leiligheter eller til offentlige utleieleiligheter, evt. boliger for vanskeligstilte, trygdeleiligheter og lignende, og/eller evt. til andre offentlige tjenesteytingsformål, eksempelvis bibliotek, administrasjon og lignende.
2. Eiendommen Haugum, gnr. 42, bnr. 131 kan videreføres som enebolig, mens området Revhallen og Djuptjenn, del av gnr. 42, bnr. 25, skal som evt. boligformål gis en mer arealeffektiv utnyttelse i form av flerboligbygg / konsentrert småhusbebyggelse.
3. Bestemmelser for takvinkel er medtatt under utnyttelsesgraden.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:**Revhallen og Djuptjenn, del av gnr. 42, bnr. 25**

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 1500 m² BYA, for tomta Revhallen sør for ny veg over Myrajordet og BYA = 1100 m² BYA for tomta Djuptjenn nord

- for ny veg over Myrajordet, alt eksklusiv parkering på terreng
- maksimalt tillatt mønehøyde = 10,0 m
 - maksimalt tillatt gesimshøyde = 7,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
 - takvinkel skal være mellom 0 og 40 grader

Haugum, gnr. 42, bnr. 131

- prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng
- maksimal mønehøyde 10,0 m
- maksimal gesimshøyde 7,0 m (unntatt kvist/ark/takløft)
- takvinkel mellom 22 grader og 40 grader

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng for hver leilighet større enn eller lik 40 m² BRA og minst 1 parkeringsplass i garasje/carport eller på terreng for hver leilighet mindre enn 40 m² BRA.
2. Videre skal det opparbeides minst 1 parkeringsplass per 25 m² BRA publikumslonale (eks. bibliotek), og minst 1 parkeringsplass per kontorplass for kontorareal
3. Ved beregning av utnyttelsesgraden skal en parkeringsplass på terreng regnes som 3 m x 6 m = 18 m², dvs. 36 m² for 2 parkeringsplasser.
4. I tillegg skal det være minst en felles gjesteparkeringsplass for hver tredje leilighet.

Bolig / forretning / kontor – BFOK 01-12

BFOK 01 Vegårshei Motorsenter

BFOK 02 Bygger'n

BFOK 03 Ledig tomt sørøst for Esso

BFOK 04 Ledig tomt(er) nord for Bygger'n

BFOK 05 Eksisterende bolig (Bjørkstad)

BFOK 06 Eksisterende boliger / tidligere forretningsbygg (Mjåland og Solheim)

BFOK 07 Felle og Østre Agder Sparebank

BFOK 08 KIWI butikken

BFOK 09 Ledig tomt

BFOK 10 Solbergbygget

BFOK 11 Myrvang

BFOK 12 Myra Manufaktur / Linnea blomster

BFOK 13 Sagaveien 7

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 de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1 i 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 iht. § 20-1 pkt. a-d, f og l, og § 20-2 pkt. a og d, samt tiltak iht. § 20-3 pkt. c, e og f i pbl., 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.

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

1. Innenfor områdene BFOK 01–06 er det tillatt etablert verksted og handverksbasert handel (VVS, EL, Blikkenslager osv.), samt plasskrevende varer (motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre byggevarer, planteskole / hagesenter og lignende). Det tillates i hovedsak ikke matvareforetninger eller andre detaljvareforetninger (klesbutikk, glassmagasin osv.) Området reguleres til følgende arealbruksformål; Forretning, kontor, boligformål, herunder også lager, med tilhørende anlegg.
2. Innenfor området BFOK 07 er det tillatt å etablere forretning, rørleggervirksomhet, lager og lignende samt bankvirksomhet, kontorer, boligformål. Området reguleres til følgende arealbruksformål; Forretning, kontor, boligformål, herunder lager med tilhørende anlegg.
3. Innenfor områdene BFOK 08–12 er det tillatt å fradele og etablere detaljvareforetninger, service, kontorer og boliger. Området reguleres til følgende arealbruksformål; Forretning, kontor, bolig, herunder bevertning og offentlig service med tilhørende anlegg (parkering, renovasjon, lager og lignende).
4. Innenfor området BFOK 13 er det tillatt å etablere forretning, rørleggervirksomhet, lager og lignende samt kontorer, boligformål, verksted og handverksbasert handel (VVS, EL, Blikkenslager osv.). Det tillates i hovedsak ikke matvareforetninger eller andre detaljvareforetninger (klesbutikk, glassmagasin osv.)
5. Området BFOK 04 skal bygges ut fra kant, fra sør mot nord.
6. I områdene BFOK 01–12 er det tillatt med underjordisk parkering.
7. I områdene BFOK 04–06 skal byggetomter planeres i nivå med gata, dvs. omkring kt + 171,5.
8. Alle bygg skal ha saltak og med takvinkel etter følgende
 - a. BFOK 01–06: mellom 18 og 30 grader (unntak for kvist/ark/takløft).
 - b. BFOK 07: mellom 18 og 45 grader (unntak for kvist/ark/takløft).
 - c. BFOK 08–10 og 12: mellom 18 og 45 grader (unntak for kvist/ark/takløft).
 - d. BFOK 11: takvinkel skal være som for eksisterende bygninger.
 - e. BFOK 13: takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader
9. I områdene BFOK 01–10 og 12 skal møneretningen være parallelt med eller vinkelrett på gateløp / veg.

10. I områdene BFOK 01–10 og 12 er det ikke tillatt med boligformål på bakkeplan (1. etasje).
11. Ved nybygging og ombygging skal det legges særlig vekt på estetikk i bygningenes form/volumoppbygging, fasader, herunder murer, vinduer og vindusinnedeling, materialvalg og farger/-sammensetning, slik at sentrums-, gate- eller plassrommet blir understreket og forsterket, herunder byggelinjer.
12. I områder som grenser opp mot bygg som er omfattet av bevaring skal tiltakene tilpasses det kulturhistoriske miljøet.
13. Der det er vist byggelinjer på plankartet skal bygninger plasseres med fasaden mot denne. Atrium eller brudd i fasadelinjen er tillatt under forutsetning av at fasadelinjen visuelt opprettholdes i størst mulig grad.
14. Alle element innenfor området skal ha samme formspråk og være tilpasset Myra sentrum sin identitet og egenart, gjennom at:
 - a. Murer og trapper utomhus skal føres opp i betong eller forblendes med naturstein.
 - b. Kantstein skal nyttes gjennomgående mot offentlig trafikkområde og brukes til avgrensning av veger, rabatter og parkeringsområde.
 - c. Belysning skal fremheve omgivelsene og skape orden. Lysarmaturer og mastelengder må være i samsvar med Statens vegvesens retningslinjer.
 - d. Vegetasjon skal understreke linjer, fremheve rom og bryte monotoni.
 - e. Containere skal skjermes.
15. Ubebygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming. Plan for utførelse skal godkjennes av kommunen.
16. Det kan oppføres mindre konstruksjoner for skjerming og lagring av avfall og settes opp oppslagstavler o.l. på tomtene eller i forbindelse med parkeringsplasser etter godkjenning av kommunen.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

- maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal
- maksimal mønehøyde BFOK 01–12: 12,5 meter.
- maksimal mønehøyde BFOK 13: 9,0 meter.
- maksimal tillatte gesimshøyde BFOK 13: 6,0 meter
- minste uteoppholdsareal MUA per boenhet = 20 m²
 - o dette tallet er eksklusiv den tilgang boenheten har til egne områder avsatt til lekeplass
 - o halvparten av MUA nevnt over kan være ikke overbygd del av terrasse og/eller takterrasse
- mindre tilbygg og endringer i eksisterende bygninger kan likevel utføres med mønehøyder, gesimshøyder og utforminger som for eksisterende bygninger
- for nytt bygg på FBOK 02 bak (øst for) eksisterende bygning (Monter) gjelder
 - o maksimal mønehøyde 8,0 m
 - o maksimal gesimshøyde 5,0 m

- takvinkel 15-25 grader

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.
3. Det er ikke tillatt med utelager av varer, søppel eller annet bak bygninger mot vegetasjonsskjerm i områdene BFOK01, BFOK02 og BFOK04.
4. Varelevering er tillatt dirkete fra hovedgate, og dersom ikke kjøretøy kan kjøre i ring eller snu på offentlig veg, kan flere eiendommer samarbeide om vendehammer / svingplan.

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.

NR. 2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK 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. Fortau, torg samt gang- og sykkelveger skal være universell utformet (unntak for gang- og sykkelveg frå Litun til Djuptjennhaugen III).

Kjøreveg

1. Skogsbilveg (frå Djuptjennhaugen III) til Moltemyr skal være i hht vegklasse 3 i gjeldende normaler for landbruksveger utarbeidet av Landbruksdepartementet.
2. Ingen øvrige bestemmelser, se juridisk bindende linjer på plankartet.

Fortau

1. Ingen øvrige bestemmelser, se plankart.

Torg

1. Ingen øvrige bestemmelser, se plankart.

Gang-/sykkelveg

1. Ingen øvrige bestemmelser, se plankart.

Annen veggrunn - tekniske anlegg

1. Ingen øvrige bestemmelser, se plankart.

Parkeringsplasser

1. På hver offentlige parkeringsplasser skal det være minst 1 HC parkeringsplass.
2. Ingen øvrige bestemmelser, se plankart.

NR. 3 GRØNNSTRUKTUR

Turveg

1. Ingen bestemmelser.

Park

1. Myraparken skal opparbeides / planeres / tilsås som gressplen.
2. Myraparken kan utstyres med utemøbler etc.
3. I Myraparken ligger også "Jordmorboligen" som skal bevares og som kan nyttes til ulike aktiviteter som gagnar formålet.

Vegetasjonsskjerm

1. Områdene skal være en buffer mellom ulike formål.
2. Områdene kan skjøttes og pleies i samråd med kommunen.
3. Områdene skal ikke snauhogges.
4. Innenfor områdene kan det anlegges sti og/eller gang-/sykkelveg.

NR. 5 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

Generelle bestemmelser for friluftsområder

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

FR 01 Friluftsområde langs Storelva

1. Det er generelt forbud mot tiltak i dette området med unntak av følgende:
 - det kan etableres badeplass / fiskeplass med nødvendige anlegg i området merket Badeplass / Fiskeplass
 - det kan etableres sti / turveg i friluftsområdet langs elva
 - det kan etableres enkle tiltak for øvrig som fremmer friluftslivet
 - tiltak skal være universell utformet
 - alle tiltak som nevnt over skal godkjennes av kommunen

FR 02 Friluftsområde Hovet

1. Det er generelt forbud mot tiltak i dette området med unntak av følgende:
 - det kan etableres grillplass / sittegruppe på toppen og anlegges gangveg fra boligområdet og opp
 - tiltak skal være universell utformet
 - det kan etableres enkle tiltak for øvrig som fremmer friluftslivet
 - alle tiltak som nevnt over skal godkjennes av kommunen

FR 03 Friluftsområder i Djuptjennhaugen

1. Det er generelt forbud mot tiltak i dette området med unntak av følgende:
 - det kan etableres enkle tiltak som fremmer friluftslivet
 - alle tiltak som nevnt over skal godkjennes av kommunen

FR 04 Friluftsområde Myrajordet

1. Det er generelt forbud mot tiltak i dette området med unntak av følgende:
 - det kan etableres ulike aktivitetsanlegg (for eksempel sandvolleyballbaner, park, møteplass)
 - tiltak skal være universell utformet
 - alle tiltak som nevnt over skal godkjennes av kommunen

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

FR 05 Friluftsområde i vassdrag (Storelva)

1. Det er generelt forbud mot tiltak i dette området med unntak av følgende:
 - det kan etableres badeplass / fiskeplass med nødvendige anlegg i området merket Badeplass / Fiskeplass
 - det kan etableres bro over elva for kjøreveger og turveg som vist på plankartet
 - det kan etableres enkle tiltak for øvrig som fremmer friluftslivet
 - tiltak skal være universell utformet
 - alle tiltak som nevnt over skal godkjennes av kommunen

HENSYNSSONER (PBL § 12-6)

Hensynssone – sikringsone friskt

1. I sikringssoner for friskt vist på plankartet skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 m over de tilstøtende vegers planum.
2. Friskt ved avkjørsler er omtalt i fellesbestemmer innledningsvis.

Hensynssone – støysone vegtrafikkstøy

1. På plankartet er det vist rød og gul sone i henhold til T-1442 for vegtrafikkstøy langs fylkesvegene 414 og 416.
2. Rød sone iht. T-1442
Innenfor rød sone er det ikke tillatt å føre opp bygninger for beboelse eller annen varig opphold for mennesker, eller etablere uteoppholdsareal for samme bruk.
3. Gul sone iht. T-1442
Innenfor gul sone er det ikke 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.

Hensynssone – støysone snøproduksjon

1. På plankartet er det vist rød og gul sone i henhold til T-1442 (*retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging*) og støyrapport utarbeidet av Sinus AS (*Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018*). Rød linje er 55dB-støygrense og gul linje er 45dB støygrense.
2. Støy i boligområder skal ikke overstige:
 - 60 dB i perioden kl. 07- kl. 23 (dag- og kveldstid)
 - 45 dB i perioden kl. 23 - kl. 07 (nattestid).

Unntak fra disse kravene: I inntil 10 netter per område, per vintersesong, kan snøproduksjon pågå med inntil 55 dB i boligområder under vilkår at berørte husstander varsles av tiltakshaveren ved nattdrift.

3. Krav om bruk av stillegående viftekanoner (maks. 100dB) om natta i området 'skipark' og på toppen av Kjørkeliheia.

Hensynssone – faresone flomfare

Hensynssone flom langs Storelva er vist på plankartet med skravur. 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.

Hensynssone – faresone høyspenningsanlegg

Gjelder for følgende områder:

H 370_01 Trafo ved Sagaveien 7 (gnr/bnr. 42/249)

H 370_02 Trafo ved Hovet

H 370_03 Trafo ved Solbergbygget

H 370_04 Trafo ved Berlivegen

H 370_05 Trafo ved banken

H 370_06 Trafo ved Djuptjennhaugen III

H370_07 Trafo ved Myrvang

H370_08 Trafo ved Djuptjennhaugen IV

H370_09 Høyspentledning Myrvang

H370_10 Høyspentledning Venås

H370_11 Høyspentledning Smiehausen

1. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg (med unntak av tilsvarende for det elektriske formålet) i hensynssonen rundt elektriske anlegg.

Hensynssone – bevaring kulturmiljø

Gjelder for følgende områder:

H570_01 Gamle gamleheimen, gnr. 42, bnr. 295

H570_02 Myra Søre, gnr. 42, bnr. 17

H570_03 Myra Midtre, gnr. 42, bnr. 24 og 100

H570_04 Jordmormorboligen og Myraparken, del av gnr. 42, bnr. 25

H570_05 Furulund, del av gnr. 42, bnr. 23

H570_06 Fredheim, del av gnr. 42, bnr. 18, 77, 128 og 236 samt gnr. 42, bnr. 300, 359 og 360

H570_07 Hovland, gnr. 42, bnr. 16

H570_08 Myrvang, gnr. 42, bnr. 11

H570_09 Klokkargården, del av gnr. 42, bnr. 25

H570_10 Harehaugen, gnr. 42, bnr. 43

H570_11 Fjellheim, del av gnr. 42, bnr. 20 og 78

Følgende bestemmelser gjelder for samtlige områder:

Hensikt:

1. Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare eiendommens bebyggelse eksteriørmessig ved best mulig å ivareta de kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømessige verdier i sammenheng med omkringliggende miljøer.

Saksbehandling:

1. Kommunen kan i forbindelse med byggesaker forlange fremlagt tilstrekkelig underlagsmateriale for å vurdere helheter og detaljer.
2. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen i samråd med kulturvernmyndighetene.

Riving av bestående bebyggelse / gjenoppbygging:

1. Følgende bygninger tillates ikke revet:
 - innhuset gamle gamleheimen
 - innhuset på Myra Søre
 - innhuset på Myra Midtre
 - uthuset på Myra Midtre
 - innhuset på Furulund
 - innhuset – jordmorboligen
 - innhuset på Fredheim
 - innhuset på Hovland
 - innhuset og stolpehuset på Myrvang (stolpehuset kan flyttes innenfor samme området)
 - innhuset på Klokkargården
 - innhuset på Harehaugen
 - hovedbygningen / tømmerbygningen (fra 1947) av Fjellheim,
2. Når det foreligger særlige grunner, for eksempel ved overhengende fare for sikkerhet og ved store skader etter naturkatastrofer, brann mv., kan kommunen gi dispensasjon til å rive.
3. Et vilkår for å gi rivingstillatelse er at det foreligger tillatelse til tiltak for gjenoppbygging.
4. Ved evt. gjenoppbygging gjelder følgende:
 - alle tiltak skal godkjennes av kommunen i samråd med kulturvernmyndighetene.
 - kommunen kan sette som vilkår at et nytt bygg skal gjenoppføres på samme sted med samme kotehøyde på gulv, gesims- og mønehøyde, takvinkel og møneretning som det opprinnelige bygget og med eksteriør i hht det som er nevnt under "ombygging av bestående bebyggelse" under

5. Følgende bygninger tillates revet forutsatt at de gjenoppbygges etter de prinsipper som fremgår over:
 - uthuset på Myra Søre
 - uthuset på Fredheim
 - uthuset på Hovland
 - uthuset på Myrvang

Ombygging av bestående bebyggelse:

1. Bestående bygninger kan utbedres, moderniseres og ombygges forutsatt at bygningenes eksteriør med hensyn til målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt. Med unntak av område BFOK11 (Myrvang) kan kommunen kreve at fasadene føres tilbake til tidligere dokumentert utseende, eller til et fasadeuttrykk i samsvar med bygningens alder eller områdets karakter.
2. Ved utbedring, reparasjon og eventuelt gjenoppbygging skal opprinnelige bygningsdeler i størst mulig grad tas vare på og gjenbrukes i sin rette sammenheng.
3. Eksisterende uthus på boligeiendommer / areal som er tillatt brukt til boligformål kan ombygges og tas i bruk til boligformål (eller annet formål i tråd med reguleringsplanen).
4. Dersom ikke historisk dokumentasjon eller tradisjon tilsier noe annet, skal det ved omlegging av tak benyttes brent, rød, enkeltkrummet tegl eller betongtakstein i alle områder unntatt BFOK11 (Myrvang). I området BFOK11 (Myrvang) er det krav om rød takstein.
5. Ved utskiftning av vinduer skal det benyttes vinduer av tre med glass i faste, gjennomgående sprosser. Det anbefales kittfals i ytre ramme.

Tilbygg, påbygg og underbygg an bestående bebyggelse

1. Tilbygg, påbygg og underbygg, herunder også heving, senking eller endring av takflate, kan tillates når dette etter kommunens skjønn er godt tilpasset i forhold til bygningen og bygningsmiljøets særpreg og tradisjon. For fasadeutforming og materialbruk mv på tilbygg, påbygg og underbygg gjelder det som er nevnt under "*ombygging av bestående bebyggelse*" over.

Nybygg

1. Nybygg kan godkjennes innenfor hensynssonen under forutsetning av at områdets miljø- og verneverdi ikke reduseres (jfr. målsettingen over). Nybygg skal gis en plassering og utforming mht størrelse, form, materialer, detaljering, farger og lignende som harmonerer med den eksisterende verneverdige struktur og bebyggelse i området.

Utomhusanlegg og kulturlandskap

1. For boligeiendommene Gamle gamleheimen, Myra Søre, Myra Midtre, Furulund, Fredheim og Hovland skal eksisterende tun opprettholdes i prinsippet som nå.

2. For øvrig kan eiendommen utvikles / utbygges videre innenfor rammene av denne reguleringsplan.
3. Tekniske innretninger, herunder også skilt og reklame, kan ikke settes opp uten at kommunen på forhånd har gitt samtykke / godkjenning. Særlig skjæmmende tiltak av denne art er ikke tillatt. Slike innretninger skal gis en diskret utforming, og ha en plassering, materialbruk og fargevalg som harmonerer med områdets karakter og tradisjon.

Vegårshei 01.02.20

Siste endring vedtatt i planutvalget den 11.02.2020, PS-20/4

Vegårshei Kommune
Rådmannens stab

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		26.01.10
1. gangs behandling i kommunen:	P-sak 03/2011	15.02.11
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	22.02.11 - 05.04.11	
2. gangs behandling i kommunen	P-sak 21/2011	15.06.11
Planen vedtatt i kommunestyret	K-sak 85/2011	22.06.11

Vegårshei den

.....
Ordfører

.....
Stempel