

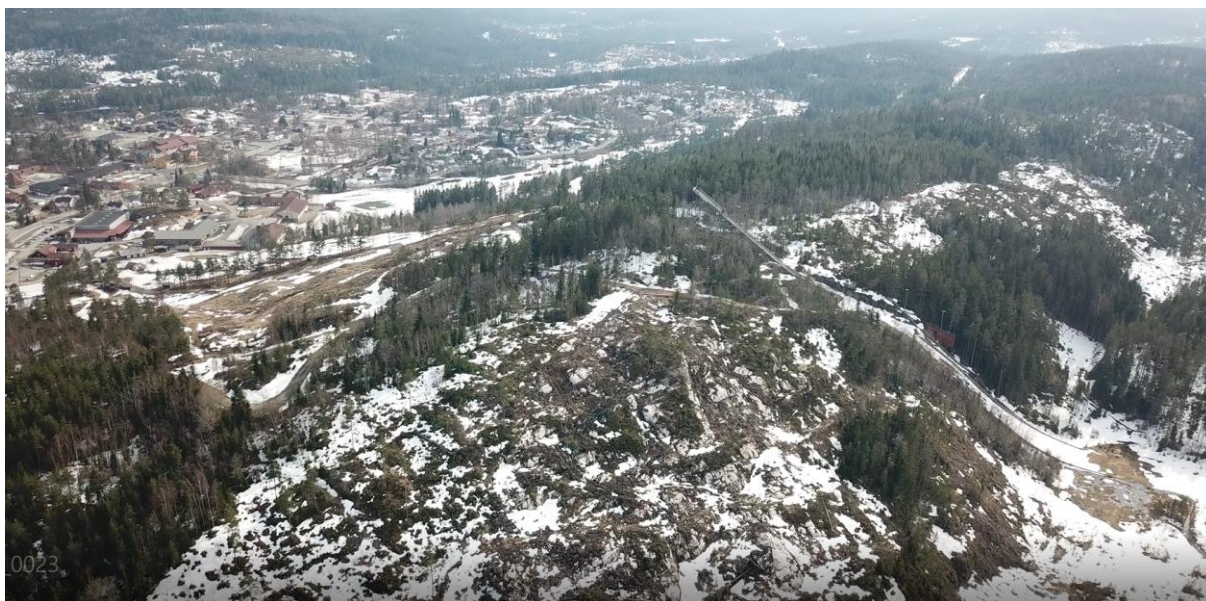


VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser

DETALJREGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

Skianlegg, Sørlandet hoppcenter og boligområde



Plan ID: 2020039R (kommune 4212)

Vedtatt av kommunestyret den 16. juni 2020, sak 20/111

INNHALDSFORTEGNELSE

1. GENERELLE BESTEMMELSER	4
1.1 Planens formål og dokumenter	4
1.2 Eksisterende reguleringsplaner som berøres	4
2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7)	4
3. FELLES BESTEMMELSER (PBL § 12-7)	5
4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)	5
4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)	5
4.2 Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)	6
4.3 Idrettsanlegg (BIA1-4)	6
4.4 Skiløype (BST)	7
4.5 Nærmiljøanlegg (BNA)	8
4.6 Vannforsyningsanlegg (BVF)	8
4.7 Renovasjonsanlegg (BRE)	8
4.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS1-3)	8
4.9 Lekeplasser (BLK1-3)	8
4.10 Annet uteoppholdsareal, (BAU)	9
5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)	
5.1 Kjørevei (SKV1-18)	9
5.2 Fortau (SF1-3)	9
5.3 Gangvei (SGG1-2)	9
5.4 Annen Veigrunn (o_SVG - SVG)	9
5.5 Holdeplass (o_SH1-2)	9
5.6 Parkering (SPA1-2)	9
6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)	10
6.1 Turvei (GT)	10
6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)	10
7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)	10
7.1 Skogbruksformål (LSK)	10
7.2 Friluftformål (LF1-2)	10

8. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

8.1 Friluftsområde (VFV) 10

9. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8) 10

9.1 Støysone snøproduksjon (H220_1 og H220_2) 10

9.2 Faresoner flomfare (H320-1) 11

9.3 Hensynssone grønnstruktur (H540_1) 11

9.4 Hensynssone bevaring kulturmiljø (H570) 11

1. GENERELLE BESTEMMELSER

1.1 Planens formål og dokumenter

I medhold av LOV-2008-06-27-71, Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kapittel 12 er det utarbeidet detaljreguleringsplan for del av Kjørkeliheia i Vegårshei kommune med formål å få en helhetlig og sammenhengende reguleringsplan som legger til rette for utvikling i et hoppanleggs-, skianleggs og boligområde på den nordlige delen av Kjørkeliheia.

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- plankart
- planbestemmelser

Øvrige dokumenter som er del av Reguleringsplan for del av Kjørkeliheia er:

- planbeskrivelse
- ROS-analyse
- støyrapport utarbeidet av Sinus AS: 'Kjørkeliheia skianlegg Vegårshei kommune, støy fra snøproduksjon, datert 20.12.2018'.

1.2 Eksisterende reguleringsplaner som berøres

- En del av eksisterende *reguleringsplan for Fylkesvei 414 Fjellheim – Moland* (ved SKV7, SH, adkomst Kongeveien/fylkesvei 414) erstattes av denne reguleringsplanen for del av Kjørkeliheia.
- En del av eksisterende *reguleringsplan for kirken* (ved SKV9) erstattes av denne reguleringsplanen for del av Kjørkeliheia.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL §12-7)

Bolig BFS1-3

1. Før utbygging kan finne sted i boligområdet BFS1-3, skal tekniske anlegg som offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning og atkomst, være ført frem til området / tomtegrense. Boligområdet BFS1-3 skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.
2. o_SF2 fra Fjellheim til avkjørsel til SKV8 og SKV8, med tilhørende frisiktsoner ved fylkesveien, skal være opparbeidet før det gis ferdigattest / brukstillatelse til første bolig/boenhet.
3. Før det kan gis brukstillatelse/ ferdigattest til bolig/boenhet skal tilhørende felles lekeplass BLK være ferdigstilt.
4. Gangvei SGG1 opparbeides samtidig med vei SKV12
5. GT skal opparbeides samtidig med SKV17.

Skianlegg BIA og parkeringsplass SPA2

6. Før det gis ferdigattest til utbyggingstiltak i BIA3 og BAS, skal det være godkjent vannforsyning, avløpsløsning og elektrisitetsforsyning i området.
7. Før det gis ferdigattest til utbyggingstiltak i BIA2 skal det være en godkjent (enkel) toalettløsning i området.
8. Før det gis tillatelse til utbyggingstiltak i BIA3 skal minimum 30 parkeringsplasser i SPA2, tilhørende adkomst fra FV3700 (SKV4), frisiktsonene og området for avfallsinnsamling på SPA2 være opparbeidet. Det skal også tilrettelegges for minst 2 parkeringsplasser for forflytningshemmede i SPA2.

3. FELLES BESTEMMELSER (PBL § 12-7)

1. Anlegg for vannforsyning, avløp, elektrisitet og lignende kan settes opp i og føres over, områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur/vegetasjonsskjerm 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.
2. 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.
3. Innenfor frisiktzone vist med frisiktlinje på plankartet skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Vegetasjon høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå er ikke tillatt.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

4.1 Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-3)

1. I område BFS er det tillatt å oppføre eneboliger (med eller uten hybelleilighet) eller tomannsboliger med maksimalt tillatt samlet bebygd areal (BYA) pr. tomt: BYA = 300 m².
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering mm.
3. Boligområdet BFS1-2 skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg.
4. Bygninger med flate tak skal ha maksimal gesimshøyde 6 meter målt fra H01 (gulvhøyde første hovedetasje). Bygg med skråtak (pulttak, valmtak, saltak), skal ha maksimal mønehøyde 8 meter målt fra H01, unntatt tomt 20, 21, 27 og 29-33 der maksimal gesimshøyde på bygg med flatt tak er 3,5 meter og der maksimal mønehøyde på bygg med skråtak er 5,5 meter målt fra H01. Det er tillatt med underetasje, kjeller og hybel/hybelleilighet.

5. Hver bolig/boenhet skal ha minimum 2 parkeringsplasser for personbil, hybel/hybelleilighet 1 biloppstillingsplass og egnet plass for oppstilling av renovasjonsutstyr.
6. Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2,5 meter på tomte, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter i forhold til eksisterende terreng pr. tiltak.
7. Det er krav om et minste uteoppholdsareal (MUA) pr. enebolig på 200 m² og pr. tomannsbolig eller enebolig med leilighet/hybel på 250 m².
8. 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. Taktekkingen skal ha en matt farge.

4.2 Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP)

1. Området kan brukes til ulike bygningsformål, aktiviteter, arrangementer og parkering knyttet til Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter og andre funksjoner / aktiviteter eventuell i sammenheng med tilgrensende tjenesteytingsareal sør for dette arealet (som er en del av reguleringsplan for Vegårshei sentrum)
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan/tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering mm.
3. Maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 750 m²
4. Maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
5. Bygningene kan ha saltak, valmtak eller flat tak
6. Det skal opparbeides minst 1 ny parkeringsplass for hver 30 m² (økning av) BYA.

4.3 Idrettsanlegg (BIA1-4)

Generelle bestemmelser BIA1-4

1. For område avsatt til idrettsanlegg (BIA1-4) skal det ved søknad om rammetillatelse utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise (illustrert på detaljnivå på kart) og beskrive (sammenheng mellom) de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, mm.
2. For å ta hensyn til Vegårshei kirke som symbolbygg og kulturminne, til gudstjenester og til begravelser:
 - a) er det ikke tillatt med bruk av høytaleranlegg i BSA1-2 i gudstjenester og begravelser
 - b) skal (flom)lys fra BSA1-2 ikke rettes mot kirkeområdet

Slalåmbakke BIA2

3. Innenfor området regulert til slalåmbakke (BIA1 og 2) tillates etablert/oppført:
 - a. alpinbakke, snowboard, jibbing, skileik ol. med terrenginngrep, anlegg og bygninger.
 - b. bygg, anlegg og konstruksjoner (for både sommer- og vinterbruk) som gagnar 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.

Hoppbakker BIA3

4. Innenfor området regulert til hoppbakke tillates etablert/oppført:
 - a. helårs hoppbakker med tilhørende terrenginngrep, anlegg og bygninger.
 - b. bygg, anlegg og konstruksjoner (for både sommer- og vinterbruk) som gagnar 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.
5. Ved tilrettelegging av sommerhopping i anlegget må farger som benyttes tilpasses anleggets omgivelser. Det vil si dempede gjerne mørke farger.

Fremtidig idrettsanlegg BIA4

6. Innenfor området regulert til framtidig idrettsanlegg BIA4 tillates etablert/oppført tiltak, konstruksjoner, anlegg og bygninger som gagnar idrettsformålet, etter godkjent situasjonsplan som skal legges ved søknad om rammetillatelse.
7. Prosjekt masseuttak: I forbindelse med opparbeidelse av området BIA4 til framtidig idrettsformål, er det tillatt med masseuttak og gjenbruk av denne steinmassen i området BIA1-4. Før masse tas ut må det foreligge en godkjent situasjonsplan med blant annet en plan for tilbakeføring/opparbeidelse av området.

4.4 Skiløype (BST)

1. Maksimal bredde på skiløype er inntil 5 meter. Skiløype skal ikke asfalteres og ha et mest mulig naturlig preg.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak i område BST skal det nedfelles som vilkår for vedtaket når og hvordan det skal bygges planfri kryssing med SKV8. Det skal legges vekt på omfang av bruken av BST og sikkerhet for de gående.
3. Skiløypen tillates ikke lyssatt.
4. Snøproduksjon i skiløypen tillates ikke.
5. Skiløypen tillates ikke oppkjørt med tråkkemaskin ved begravelser og gudstjenester (gjelder området rundt kirken / gravplassene)

4.5 Nærmiljøanlegg (BNA)

Området kan brukes til og tilrettelegges for felles møteplass og aktiviteter for besøkende av skiområdet BIA. Det kan settes opp benker, border, gapahuk, grillbu eller andre tiltak som gir (tilrettelagt) aktivitet, friluftsliv og rekreasjon.

4.6 Vannforsyningsanlegg (BVF)

1. Området skal benyttes til kommunens vannforsyningsanlegg og kan i tillegg brukes til kommunalteknisk lager
2. Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA 500 m²
3. Maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
4. I 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

4.7 Renovasjonsanlegg (BRE)

Område BRE er regulert til område for avfallsinnsamling/søppeldunker for tomt 14-17.

4.8 Annen særskilt bebyggelse og anlegg (BAS1-3)

BAS1: Skitrekk Fjellheimsida (eksisterende)

Ingen bestemmelser

BAS2: Skitrekk (planlagt)

Ingen bestemmelser

BAS 3: Serviceanleggsområde til skianlegg

1. Innenfor området regulert til serviceanlegg tillates etablert/oppført for eksempel: Varmestua, publikumsbygg, sanitæranlegg, garderobe, tribuner, mm.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det utarbeides situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise (illustrert på detaljnivå på kart) og beskrive (sammenheng mellom) de forskjellige elementene i området: bygninger, konstruksjoner, anlegg, adkomst, vei, parkering, mm.
3. Området skal være universelt utformet. Ved søknad skal det komme fram hvordan universell utforming i bebyggelse og uteområder blir ivaretatt

4.9 Lekeplasser (BLK1-3)

Lekeplasser skal opparbeides med tanke på barn under skolealder, og ha sitteplasser.

4.10 Annet uteoppholdsareal (BAU)

1. Område BAU er regulert til område for uteoppholdsareal.
2. I området er det tillatt å etablere sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn og alle funksjonsgrupper. Området skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR (§ 12-5 NR. 2)

5.1 Kjørevei (SKV1-18)

1. SKV1-SKV18 er offentlige og private kjøreveier. SKV1 og SKV7 skal asfalteres.
2. SKV4 og SKV6 er hovedadkomster til BIA2-4. SKV5 skal være fysisk stengt unntatt ved arrangementer der hele SPA2 er i bruk.
3. Avkjørsler SKV4 og SKV 5 skal opparbeides i henhold til N100 og N101.

5.2 Fortau (SF1-3)

SF1 - SF3 er regulert til område for fortau.

5.3 Gangvei (SGG1-2)

1. SGG1 er gangvei i boligfelt som skal opparbeides samtidig med SKV12
2. SGG2 er kjørbare gangveg. Etter utbygging av BIA3 stenges adkomst til GSS2 fysisk til kjørende og åpnes kun i unntakssituasjoner.

5.4 Annen Veigrunn (o_SVG - SVG)

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

5.5 Holdeplass (o_SH1-2)

o_SH1-2 er bussholdeplasser langs fylkesvei 414 som skal asfalteres

5.6 Parkering (SPA1-2)

1. Området SPA2 brukes til primær parkeringsplass til skianlegget. I området skal det settes av et eget område til området for avfallsinnsamling i samråd med avfallsselskapet. Avfallanlegget/dunker skal stå minimum 10 meter fra kant fv 3700.
2. SPA 1 og SPA2 kan opparbeides til parkering helt inn til formålsgrense mot fv 3700. I det daglige skal det være et fysisk skille langs byggegrensen. Ved store arrangementer i BIA3 kan hele arealet i SPA2 benyttes til parkering.

3. Det etableres en tydelig skille mellom fylkesvei 3700 og parkeringsplass SPA2 (for eks. veigrøft eller grønt belte).

6. GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5 NR. 3)

6.1 Turvei (GT)

Ingen bestemmelser

6.2 Vegetasjonsskjerm (GV)

Området skal ha en avskjermingseffekt (innsyn/støy/lys) mellom kirkeområdet og boligområdet/skianlegg. Området kan tynnes og ryddes, men all sluttavvirkning skal utføres som lukket hogst (gjennomhogst, skjermstilling) som betyr at det skal stå igjen minimum 16 trær per da.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5 NR. 5)

7.1 Skogbruksformål (LSK)

Ingen bestemmelser

7.2 Friluftformål (LF1-2)

1. I LF1 er det tillat med grøft, fylling og skjæring til skiløype
2. I områder med friluftformål er det tillatt med tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.

8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5 NR. 6)

8.1 Friluftsområde (VFV)

Ingen bestemmelser

9. HENSYNSSONER (§§ 12-6, 12-7 OG 11-8)

9.1 Støysone snøproduksjon (H220_1 og H220_2)

1. På plankartet er det vist beregnet 45 desibelgrense (H220_1) og 55 desibelgrense (H220_2) for snøproduksjon uten tiltak i området. Sonene er 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*).

2. Det blir svært lite snøproduksjon i året (2 til 7 døgn). Ved snøproduksjon skal støy i boligområder 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 7 netter pr. ski-/vintersesong, kan snøproduksjon pågå med inntil 55 dB i boligområder under vilkår at berørte husstander varsles ved nattdrift.

3. Ved etablering av nye boliger innenfor hensynssonen bør tiltakshaver vurdere å gjennomføre avbøtende (bygningstekniske) tiltak for støydemping ut over standardkravet i teknisk forskrift («lydklasse C - ref. NS 8175»).
4. *Det skal plasseres minst ett soverom på stille side (på motsatt side av skianlegget) på de tomtene som grenser mot skianlegget (tomter 9, 10, 17, 24, 26, 28-35).*
5. Krav om bruk av stillegående viftekanoner (maks. 100dB) om natta i området 'skipark' og på toppen av Kjørkeliheia.

9.2 Faresoner flomfare (H320_1)

Hensynssone flom 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.

9.3 Hensynssone grønnstruktur (H540_1)

I hensynssone grønnstruktur skal alle eiketrær med diameter over 20 cm i brysthøyde stå.

9.4 Hensynssoner bevaring kulturmiljø (H570)

1. Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare (nyere tids kulturminne) fløtningsdam over Eksjedallsbekken.
2. Alle tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen og evt. i samråd med kulturvernmyndighetene.

REGULERINGSPLAN FOR DEL AV KJØRKELIHEIA

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	21.07.2017
Behandlet av planutvalget (før høring)	Sak 20/7, 10.03.2020
1. gangs behandling i kommunen (formannskapet*):	Sak 20/18, 24.03.2020
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	26.03.2020 til 08.05.2020
Behandlet av planutvalget (etter høring)	Sak 20/13, 02.06.2020
2. gangs behandling i kommunen (vedtak):	Sak 20/111, 16.06.2020

Vegårshei den 25.06.2020

Ordfører Kjetil Torp:



Planendringer

Vedtaksdato	Saksnr.	Endring	Vedtatt av