

# REGULERINGSPLAN

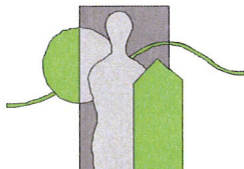
VEGÅRTUN LEIRSTED,  
GNR. 16, BNR. 32, 60 og 68 i

## VEGÅRSHEI KOMMUNE



**5. DESEMBER 2007**  
**KORRIGERT 10.11.08**

Planen er utarbeidet av:



**PLANKONTORET**  
Hallvard Homme AS, Vegårshei

## Innhold

<b>1. Innledning, bakgrunn .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Mål for planutformingen .....</b>	<b>3</b>
<b>3. Beskrivelse av planområdet, vurderinger .....</b>	<b>4</b>
3.1 Planområdet.....	4
3.2 Naturgrunnlag.....	4
3.2.1 Landskap .....	4
3.2.2 Friluftsområde.....	4
3.2.3 Vilt .....	4
3.2.4 Fisk.....	4
3.2.5 Vegetasjon .....	4
3.3 Kultur- og fornminne .....	5
3.4 Landbruk .....	5
3.5 Miljø og folkehelse.....	5
3.6 Risiko og sårbarhet.....	5
3.7 Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet.....	7
3.8 Planlagte bygninger og anlegg .....	7
3.8.1 Bygninger .....	7
3.8.2 Byggeskikk.....	8
3.9 Uteareal og grøntområde.....	9
3.10 Spesialområde, anna spesialområde (camping, område for lek og aktiviteter) .....	10
3.11 Infrastruktur.....	10
3.11.1 Vei og parkering.....	10
3.11.2 Vann og avløp.....	11
3.11.3 Avfall .....	11

### Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan for Vegårtun Leirsted i Vegårshei kommune, målestokk 1: 1000, datert 05.12.2007, sist revidert 10.11.08.**
- 2. Reguleringsbestemmelser for Vegårtun Leirsted, datert 05.12.2007, sist revidert 10.11.08.**
- 3. Vedlegg til reguleringsplan for Vegårtun Leirsted, datert 24.09.08, sist revidert 10.11.08.**

## 1. Innledning, bakgrunn

Det Norske Misjonsforbund Sør (DNM Sør) ønsker å legge til rette for oppgraderinger og videre utbygging av Vegårtun Leirsted på en slik måte at alle generasjoner kan trives på stedet.

Reguleringsplanen for området skal løse trafikale spørsmål og legge til rette for opprusting og en variert utbygging av overnattingstilbudet og fellesbyggene. Det er fortsatt aktuelt å sette av en del av området til aktiviteter og camping. Bruken av strandarealene til badeplasser og områder til spesialaktiviteter vil bli videreført, men flyttet litt på (gjelder sandvolleyballbanen).

Planområdet ligger inne i kommuneplanen for Vegårshei som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse. Deler av adkomsten til planområdet og hytteområdet, samt den fradelte tomten like øst for leirstedet, ligger i LNF-område.

Området inngår i disposisjonsplan for Kiland I. Dette er en plan for hyttebebyggelse, til sammen 48 hytter. Planens bestemmelser har liten relevans for den faktiske arealbruken ved Vegårtun Leirsted. De fleste tiltakene her er iverksatt etter dispensasjon fra gjeldende plan. Dette er også en av årsakene til at det nå kreves en egen plan for området – før videre utbygging kan finne sted.

Det ligger en privateid hytte innenfor planområdet og 3 stk. like nord for området. De øvrige hyttene i Kiland I ligger i skogen i områdene lenger nord. De eksisterende bygningene innenfor planområdet rommer følgende funksjoner:

- Kirkebygget – fellesbygget (kapasitet – ca 250 personer, sum gulvflate alle etasjer 1060 m<sup>2</sup>)
- Overnatting (kapasitet 126 senger), og en
- Servicebolig/flerbruksbolig som fungerer både som bestyrerbolig, møtelokale og til overnatting (kapasitet 8 rom og til sammen ca 18 senger).

Det er i tillegg fradelt ei tomt til bolig, like øst for den eksisterende bestyrerboligen. Grunnen til at misjonsforbundet ble gitt denne tomtene var at den skulle nyttes til ny bestyrerbolig.

Det er nylig bygd nytt avløpsanlegg i området, dette har en kapasitet på 200 pe.

Det er felles avkjøring fra fylkesvei 91 til leirstedet og hytteområdet.

## 2. Mål for planutforming

I reguleringsarbeidet vil vi legge opp til en arealbruk som avgrenser inngrepene i naturen, terrenget og vegetasjonen, ved terrengtilpasning av infrastrukturtiltak og tomter.

Planen skal ivareta natur- og friluftskvalitetene og tilgangen til disse arealene for brukerne og allmennheten.

### **3. Beskrivelse av planområdet, vurderinger**

#### **3.1 Planområdet**

Planområdet er avgrenset som vist på plankartet. Det grenser mot fylkesveien i sør, samt vann (Vegår) i sør og vest, og følger eiendomsgrensen i nord mot gnr 16, bnr 16. I øst går plangrensa øst for eiendomsgrensa til 16/16.

#### **3.2 Naturgrunnlag**

##### *3.2.1 Landskap*

Planområdet stiger jevnt og slakt opp fra Vegår. Fra 190 moh til 205 moh over en strekning på nesten 200 meter. Innimellom er det platå i terrenget. Nordvest i området er det forholdsvis bratt ned mot vannet. Det er fjell i dagen eller kort avstand til fjell i grunnen. Løsmasselaget over fjell antas å være grunt.

Det er innslag av furu og bjørketrær innfor planområdet. Like bak planområdet er det tett skog, der furu er hovedtreslaget. Flest mulig trær bør spares slik at man skjærer området for vind og for stor grad av eksponering – særlig mot nord/hyttfeltet.

En vesentlig del av området er alt i dag opparbeidet eller tilrettelagt i en eller annen grad.

Leirstedet ligger sør- og vestvendt, slik at det er gode solforhold i området.

##### *3.2.2 Friluftsområde*

Det er ikke areal i planområdet med spesiell verdi for friluftslivet (regional eller nasjonal verdi), men området har stor lokal verdi. I området kan en drive med ulike fritidsaktiviteter (bading, rekreasjon, ballspill m.m). Området benyttes både av besøkende på leirstedet, og av lokalbefolkningen. Det er mottatt tippemidler til bygging av ballbinge. Denne nyttes både av lokalbefolkningen og Vegårtun Leirsted. Leirstedet har kostet opparbeidelse av sandvolleyballbane – Denne ble flyttet sommeren 2007.

##### *3.2.3 Vilt*

Det er ikke kjent at planen kommer i konflikt med viktige leveområder for vilt eller fugl, eller sårbare eller trua dyrearter.

##### *3.2.4 Fisk*

I Vegår er det innsjøgytende ørret og krøkle. Planen medfører ikke inngrep i bekker, elver eller vann som får negativ innvirkning for fiskens livssyklus, beiteområde eller mulige gyteplasser.

##### *3.2.5 Vegetasjon*

Store deler av planområdet er opparbeidet mark (plen) eller kommunikasjonsarealer (kjørevei, parkering, gangareal). Det er ikke kjent trua

eller sårbare plantearter i området. Furu er dominerende i tresjiktet, lyng i feltsjiktet - der det ikke er gress eller grus.

### **3.3 Kultur- og fornminne**

Det er registrert en steinalderboplass like sør for planområdet. Den delen som ligger innenfor planområdet er regulert til bevaring. Dersom flere slike funn oppdages skal arbeidet stoppes og fylkeskulturetaten varsles straks, jf. Lov om kulturminne av 9. juni 1978.

### **3.4 Landbruk**

Det er ikke dyrka mark innenfor planområdet. Det er heller ikke spesielle skogbruksinteresser innenfor planområdet.

### **3.5 Miljø og folkehelse**

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

Området er tilrettelagt for å kunne holde på med fritidsaktiviteter, friluftsliv og rekreasjon. Planen bidrar ytterligere til å fremme en aktiv livsstil blandt befolkningen.

Helsetjenesten i Vegårshei kommune, herunder legeberedskap og ambulansetjeneste, er tilpasset dagens befolkningsgrunnlag og befolkningsutvikling.

### **3.6 Risiko og sårbarhet**

Vegårshei kommune har foretatt en egen ROS-analyse for å kartlegge hvilke områder i kommunen som er mest sårbare i forhold til flom, ras og andre ulykker. Det er også gjort en egen analyse på brann. Kommunen har egen smittevernplan, denne er nylig revidert. Området her er ikke registrert utsatt for slike risiko eller sårbarheter.

Ved befaring i marka kan ikke planlegger se at det er fare for ras, masseutglidning, flom eller annen naturbetinget fare i området – ei heller som følge av videre utbygging i området.

Det er ikke undersøkt forekomst av radon. Tiltak må iverksettes i forbindelse med byggearbeidene (radonsperre eller lignende). Alternativt må det dokumenteres med målinger når byggesøknad leveres inn at verdier ligger under det som er akseptabelt når mennesker skal oppholde seg der – jf. byggeforskriftene.

Planlegger har ikke registrert menneskeskapt risiko eller sårbarhetsforhold, og kan ikke se at slike oppstår som følge av gjennomføring av plan.

#### Sjekkliste Risiko og sårbarhetsundersøkelse

Emne		Vurdering
------	--	-----------

	Forhold eller uønsket hendelse	Nei	Ja og merknad (tiltak listes i planbeskrivelsen/ reg. best.)
Naturgitte forhold	Er området utsatt for snø- eller steinskred?	X	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X	
	Er området utsatt for springflo/flom i sjø/vann?	X	
	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?	X	
	Er det radon i grunnen?	Ikke undersøkt	Dokumenteres ved søknad om tiltak
	Annet (angi)		
Infrastruktur	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende <i>transportårer</i> , utgjøre en risiko for området?		
	-hendelser på veg	X	
	-hendelser på jernbane	x	
	-hendelser på sjø/vann/elv	x	
	-hendelser i luften	x	
	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende <i>virksomheter</i> (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?		
	-utslipp av giftige gasser/væsker	x	
	-utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker	x	
	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester <i>spesielle</i> ulemper for området:		
	-elektrisitet	x	
	-teletjenester	x	
	-vannforsyning	x	
	-renovasjon/spillvann		x – overløp til vassdrag?
	Dersom det går høyspentlinjer ved/gjennom området:		
	-påvirkes området av magnetisk felt fra el.linjer?		
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?		
	Er det <i>spesielle</i> farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:		
	-til skole/barnehage?	x	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	x	
	-til forretning etc.?	x	
-til busstopp?	x		
Brannberedskap			
-omfatter området spesielt farlige anlegg?	x		
-har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	x		
-har området bare en mulig atkomstrute for brannbil?		x	
Tidligere bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen fra tidligere virksomheter?		
	-bensinstasjon/bilverksted/tankanlegg	x	
	-mekanisk verksted/skipsverft	x	
	-galvaniseringsverksted	x	
	-impregneringsverk	x	
	-avfallshåndtering/deponi	x	
	-gjentatte rivingsarbeider/rehabilitering av bygninger fra 1950-1980	x	
	-byjord: sentrale og eldre bydeler	x	
	-gruver: åpne sjakter, steintipper etc.	x	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringe etc.	x	
-annet (angi)	x		
Omgivelser	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare	x	

	for usikker is?		
	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	x	
	Annet (angi)	x	
Ulovlig virksomhet	Sabotasje og terrorhandlinger		
	- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	x	
	- finnes det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	x	

### 3.7 Miljøverninteresser av særskilt verdi for lokalsamfunnet

Kommunen har ikke påpekt slike interesser spesielt i varslingsfasen, men ber om at en følger føringene som er gitt i kommuneplanen. Retningslinjene påpeker at utbygging bør tilpasses landskap og naturmiljø, og at bygninger ikke bør legges inntil eller nær vassdrag. Alle tekniske anlegg bør samles mest mulig og ledningsanlegg bør legges i fellesgrøfter for å unngå unødvendige inngrep i terrenget. Disse føringene er fulgt så langt det lar seg gjøre i reguleringsplanen.

Planlegger kan ikke se at planen får noen negativ innvirkning på barn- og unges interesser i området. Det er kommet i stand samarbeid nærmiljøanlegg til glede både for lokalbefolkningen og tilreisende (ballbinge, sandvolleyballbane, badeplass og masse tumleplass for fri lek).

### 3.8 Planlagte bygninger og anlegg

#### 3.8.1 Bygninger

Dagens overnattingstilbud er ikke lenger tidsmessig og det er for dårlig overnattingskapasitet. Det vil koste mye å bygge om og å holde ved like eksisterende bygninger. Da stedet er avhengig av overnatting for å kunne opprettholde driften, ønsker DNM Sør først å bygge ut overnattingskapasiteten med et nybygg. Planen er å sette opp et internatbygg i to etasjer i område BO2. Her planlegges det et bygg med 24 rom og til sammen 96 senger. I senere byggetrinn (uprioritert rekkefølge) vil følgende utbygginger være aktuelle:

- De gamle internatene rives og nye føres opp i en beboelsesetasje, evt. med kjeller til lagring av utstyr - område BO1, inntil 24 rom 96 senger.
- Det føres opp ytterligere et nytt internatbygg i - område BO2, 24 rom med til sammen 96 senger.
- Det bygges små flerfamiliehytter – område BO3, med inntil ca 30 rom/leiligheter og 120 senger.

Dette gir et samlet utbyggingspotensial på 106 rom (inklusive 4 rom til bruk for handikappede i bygg OS1 som omtalt nedenfor). Dersom alle rom har 4 sengeplasser, blir dette 424 sengeplasser totalt. Det bør være 1 parkeringsplass pr. rom – selv om mange kommer i buss.

Internatbygningene i området BO2 er plassert tilbaketrukket i terrenget. Tomta for bygningen lengst øst er helt flat – og ligger delvis på et gammelt massedeponi og den gamle sandvolleyballbanen. Også tomta for internatbygget

lengst vest er tilnærmet flat. Det vil kun være behov for å sprengne ned litt fjell lengst nord og vest i byggegropa.

I området BO3 er det naturlige byggegropen i terrenget. Tomtene vil få ryggdekning i bakenforliggende terreng. De kan føres opp i to etasjer med adkomst fra terreng til begge etasjer, unntatt området "overnatting 3" der bygg føres opp i en etasje for ikke å ta utsikten fra bakenforliggende tomter og internatbygg, og for ikke å bryte silhuetten sett fra Vegår (fjorden).

Bestemmelsene til planen legger føringer for fremtidig utnyttelse i område BO1.

Det er satt av arealer i planen til fremtidig utviding av kirkebygget i nordlig retning – Allmenntillegget formål, Forsamlingslokale AF1. Planlegger ser det som viktig at kirkebygget fremstår som hovedbygget i området. Økt bygningsmasse i området kan ta bort noe av oppmerksomheten fra hovedbygget. Det bør derfor kunne tillates å bygge spir/tårn på denne konstruksjonen, for å gi bygget tilstrekkelig signaleffekt.

Servicebygget/flerbrukshuset (OS1) i innfallsporten til området dekker i dag følgende funksjoner:

- Bestyrerbolig (2. etasje)
- Overnatting for frivillige som arbeider i anlegget når dette er i bruk.
- Overnatting, herunder for handikappede, 4 rom med til sammen 16 senger.
- Møterom/grupperom i forbindelse med parallelle sesjoner.

På sikt, og med økt aktivitet, er det ønskelig å kunne tilby bestyrer-/vaktmesterbolig på egen tomt B1 (se plankartet). Ledig areal i 2. etasje i OS1 kan nyttes til overnatting for "ansatte/driftspersonale" (kjøkkenarbeidere, vaskehjelp, ledere, og lignende). 1. etasje kan forbeholdes handikappa, og/eller, helt eller delvis, prioriteres til servicefunksjoner (kundemottak, informasjon, kiosk (nært de viktigste utearealene, og med tanke på varelevering for unngå kjøring i området)).

Det skal ikke regnes 4 meter byggegrense til formålsgrense annet enn der denne følger eiendomsgrense mot nabo. Ellers skal det beregnes byggegrensener i henhold til byggeforskriften.

Det vil bli stående igjen vegetasjonsbelter både mot Vegår og mellom BO2 og BO3. I bestemmelsene til planen er det sagt at vegetasjonen i friluftsområdene skal bevares. Innenfor grøntområdene vil det kunne opparbeides enkle gangstier.

I følge ny veileder skal parkering inngå i beregningsgrunnlaget for utnyttelsesgrad. I denne planen gjør parkering ikke dette, unntatt for område B1 og H1, som begge skal ha parkering på tomta. Parkering skal skje på regulert areal til dette formålet.

### 3.8.2 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at nybygg skal underordne seg lokale trekk



med hensyn til skala, form og materialbruk. Møneretning bør underordne seg eksisterende bygg eller framtrepende fallretninger og høyder i terrenget.

I planen er det gitt bestemmelser om maksimalt bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA), møne- og gesimshøyde, kotehøyde, og føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et heilskaplig bygningsmiljø. Bygningene bør ha felles trekk, men behøver ikke å være like.

### **3.9 Uteareal og grøntområde**

Uteareal bør ha klart definerte funksjonssoner og holdes ved like.

En stor del av utearealene innenfor planområdet er i dag ferdig opparbeidet. Det er etablert lekeplass, ballbinge, sandvolleyballbane, område for camping, lavvoplass og badeplasser (strand, brygge og stupebrett). Dette skal opprettholdes som det er i dag. Det er i tillegg avsatt et nytt område til badeplass, samt et eget område til båt plass, for å holde disse to formålene mer atskilt.

Leirstedet disponerer pr. i dag en rekke kanoer som brukes aktivt gjennom hele sommerhalvåret. I perioder der disse er i daglig bruk, kan de med fordel lagres i forbindelse med nytt bryggeanlegg den tiden på døgnet da de ikke er i bruk. Ellers tar de fort opp arealer i overgangen mellom vann og strand der folk bader og leker (jf. bildet nedenfor). Det samme gjelder dersom leirstedet skulle gå til innkjøp av småbåter for utleie.

Vegetasjonen innenfor planområdet bør i størst mulig grad få stå som grønne lunger. Dette vil også ha en liten positiv effekt på de lokalklimatiske forholdene (vind)!



Det er rimelig god tilgang for handikappede til uteområdene i dag. Det mangler imidlertid ramper eller andre ordninger slik at bevegelseshemmede kan ta seg enkelt ut i vannet for å bade eller over i båt. Dersom det er mulig kan det med fordel også lages en fiskeplass tilpasset denne brukergruppen.

### **3.10 Spesialområde, anna spesialområde (camping, område for lek og aktiviteter)**

Et ca. 8 daa stort område mellom eksisterende privateid hytte og service-/flerbrukshuset er opparbeidet til gresslette. Denne fungerer som aktivitetsområde og samlingsplass, samt campingplass noen uker i løpet av sommeren. I praksis settes det opp campingvogner og bobiler på begge sider av kjøreveien, eventuelt telt og kombicamper. I området ned mot eksisterende brygge og badeplass settes det opp telt (her er det ikke kjøreveier). Denne arealbruken ønsker DNM Sør å videreføre.

### **3.11 Infrastruktur**

#### **3.11.1 Vei og parkering**

Adkomsten til planområdet er fra fylkesvei 91.

Veiene i området er ferdig opparbeidet, så nær som veien som er planlagt til utleiehyttene og kjøre- og manøvreringsarealet i forbindelse med parkeringen nord i området. Det er satt merkestikk i senterlinja i veien som deler BO3 områdene. Det er bevisst forsøkt å kanalisere kjørende bort fra kjerneområdet – med unntak av kjøring til og fra de fremtidige hyttene. Det bør informeres om at det kun er tillatt å kjøre til og fra hyttene for av og pålesing av reisebagasje. Parkering bør skje på anviste plasser øst i området.

Grensene mellom park/plen, parkering og vei er noe diffuse slik det fremstår i dag. Vei- og parkeringsarealene i planområdet er derfor strammet opp. Det er vist på planen hvordan parkering bør organiseres i området. Det er avsatt 3 parkeringsplasser for busser, 4 til minibusser/større kjøretøy og 137 plasser for personbiler. Med totalt 106 overnattingsrom er det ca 30 parkeringsplasser til "ansatte", funksjonærer, foredragsholdere, gjester og anna.

Fremtidig bolig B1 har tinglyst vegrett til tomta langs vegen til Kiland I hyttefelt. Det skal opparbeides minimum 2 parkeringsplasser på tomta.

Det er vist kjørevei frem til tomt/byggeområde H1. Det forutsettes opparbeidet 2 parkeringsplasser på tomta. H1 har ikke vegrett og må inngå avtale om dette med Det Norske Misjonsforbund Sør. Avtalen bør og løse spørsmål om innkjøp i eksisterende veganlegg, vedlikehold og brøyting.

Spesialområde privat veg fra fylkesvegen frem til Vegårstun leirsted skal være felles for eiendommene tilhørende leirstedet, bakenforliggende hytteområde, H1 og hovedbruket nevnte eiendommer er skilt ut i fra. Privat veg langs plangrensen i øst er felles for Killand hytteområde, hovedbruket og tomt for bestyrerbolig B1 tilførende Vegårtun leirsted.

Ved avkjøringen til leirstedet fra fylkesveien er det vist 10 x 84 meter frisisiktsone. Stoppsikt for kjørende fra vest mot øst er den begrensede faktor.

### *3.11.2 Vann og avløp*

Det er nylig bygd nytt avløpsanlegg i området, dette har en kapasitet på 200 pe. Anlegget kan bygges på dersom kapasiteten utvides med flere tanker og infiltrasjonsområdet utvides. I følge planleggeren av avløpsanlegget er det plass til disse utvidelsene. Det krever imidlertid grunneiers tillatelse, og en videre prosjektering.

### *3.11.3 Avfall*

Ordning med innsamling, lagring og henting av søppel skal til en hver tid underordne seg ordningen som gjelder for området/kommunen. Det er satt av eget område for avfallsinnsamling. Det bør tillegges vaktmesterfunksjonen å samle alle avfallskonteinere her, for å unngå unødig kjøring og rygging med store kjøretøy i områder der det oppholder seg mye mennesker.

## **1. Reguleringsbestemmelser , Reguleringsplan for Vegårtun Leirsted, gnr. 16 bnr. 32, 60 og 68 i Vegårshei kommune.**

Bestemmelsene er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 27-1 og 30.

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet datert 05.12.07, sist revidert 10.11.08.

### **Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)**

1. Før det gis tillatelse til utbygging, skal det være prosjektert, godkjent og bygd tilstrekkelig dimensjonert vannforsynings- og avløpsanlegg.

### **Fellesbestemmelser**

Innenfor planområdet kan det føres frem ledninger i grunnen og settes opp nødvendige anlegg på bakken for strøm, telekommunikasjon, TV, vann og avløp.

## **Nr. 1 Byggeområde (Pbl. §25, 1. ledd nr. 1)**

### **1.1. Fellesbestemmelser**

- a) Alle bygg reknet for opphold (mennesker) skal kobles til godkjent felles privat vann- og avløpsanlegg.

### **1.2. Område for Bolig B1**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse av området:
  - 1) Området skal nyttes til boligformål, frittliggende enebolig med tilhørende anlegg.
  - 2) Maksimalt bebygd areal BYA= 350 m<sup>2</sup>, inklusive 2 parkeringsplasser (36 m<sup>2</sup>).
  - 3) Maksimal høyde planert byggetomt: 194,50 m.o.h.
  - 4) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 5) Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 6) Takvinkel: Lik eksisterende bygg i område OS1 - 38 grader.

### **1.3. Område for Fritidsbebyggelse H1**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse av området:
  - 1) Området skal nyttes til fritidsbolig med tilhørende anlegg.
  - 2) Maksimalt bebygd areal BYA= 150 m<sup>2</sup>, inklusive 2 parkeringsplasser (36 m<sup>2</sup>).
  - 3) Maksimal mønehøyde: 5,5 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 4) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 5) Takvinkel: Lik eksisterende bygg i H1.

### **1.4. Område for overnatting BO1-BO3**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse av området:
  - 1) I områdene BO1 – BO3 kan det føres opp bygg til overnatting. I BO1 kan kjeller/1. etasje nyttes til lagerformål og liknende for virksomheten. I BO2 kan det føres opp inntil 2 internatbygg. I BO3 kan det føres opp campinghytter eller hytter/flerfamiliehytter med leiligheter.
  - 2) Maksimalt bebygd areal BYA:
    - BO1, BYA = 600 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering.

- BO2, Inntill 2 bygg med BYA = 375 m<sup>2</sup> hver – til sammen BYA = 750 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering.
  - BO3, Overnatting 1: maksimalt 2 bygninger, der hvert bygg har maksimalt BYA = 80 m<sup>2</sup> eksklusive parkering (til sammen BYA = 160 m<sup>2</sup>).
  - BO3, Overnatting 2: maksimalt 3 bygninger, der hvert bygg har maksimalt BYA = 80 m<sup>2</sup> eksklusive parkering (til sammen BYA = 240 m<sup>2</sup>).
  - BO3, Overnatting 3: maksimalt 1 bygning med maksimalt BYA = 120 m<sup>2</sup> eksklusive parkering.
- 3) Maksimal synlig grunnmurhøyde, samt planert tomt :
- BO1 – som eksisterende
  - BO2 – 0,75 meter, Maksimal høyde planert byggetomt: 202,00 m.o.h.
  - BO3 – 0,75 meter.
- 4) Maksimal mønehøyde:
- BO1 – 5 meter målt fra topp grunnmur.
  - BO2 – 9 meter målt fra topp grunnmur
  - BO3 – 7 ( meter målt fra topp grunnmur, unntatt område ”overnatting 3” der maksimal mønehøyde er 5,5 meter målt fra topp grunnmur .
- 5) Maksimal gesimshøyde:
- BO1 – 3 meter målt fra topp grunnmur
  - BO2 – 6 meter målt fra topp grunnmur
  - BO3 – 5 meter målt fra topp grunnmur, unntatt område ”overnatting 3” der maksimal gesimshøyde er 3,5 meter målt fra topp grunnmur.
- 6) Takvinkel: Maksimalt 30 grader.
- 7) Parkering: Det skal opparbeides 1 parkeringsplass pr. soverom/overnattingsrom (BO1 og BO2) og pr. leilighet/boenhet (BO3). Parkering skal finne sted i regulert område til dette formål (spesialområde privat parkering).

### **1.5. Område for Allmenntilgitt formål, Forsamlingslokale AF1**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse av området:
- 1) Område AF1 skal nyttes til forsamlingslokale.
  - 2) Maksimalt bebygd areal BYA= 1200 m<sup>2</sup>, eksklusive parkering.
  - 3) Maksimal grunnmurhøyde: kote 200,5 m.o.h.
  - 4) Maksimal mønehøyde: 8,0 meter målt fra topp grunnmur.
  - 5) Maksimal gesimshøyde: 4,5 meter målt fra topp grunnmur.
  - 6) Bestemmelse om maksimalt møne- og gesimshøyde gjelder ikke dersom det skal bygges spir eller klokketårn. Kommunen skal godkjenne høyde på spir eller klokketårn.
  - 7) Takvinkel: Lik eksisterende bygg i AF1 – 30 grader.

### **1.6. Kombinert formål (§25, 2. ledd)**

#### **Overnatting, service OS1**

- a) Det er følgende krav til utnyttelse av området:
- 1) Området kan nyttes til overnatting og serviseformål
  - 2) Maksimalt bebygd areal BYA= 220 m<sup>2</sup> eksklusive parkering.
  - 3) Maksimal mønehøyde: 9,0 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 4) Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter målt fra gjennomsnittlig nytt terreng.
  - 7) Takvinkel: Lik eksisterende – 38 grader.
  - 5) Det er krav om 1 parkeringsplass pr. overnattingsrom. Parkering skal finne sted i regulert område til dette formål (spesialområde privat parkering).

## **Nr. 6 Spesialområde (§25, 1. ledd nr. 6)**

### **6.1. Privat vei og parkering**

- a) Privat parkering er felles for hele planområdet, unntatt H1.
- b) Det skal opparbeides og merkes minimum 10 parkeringsplasser som er tilgjengelig for allmennheten, en av disse for handikappede.
- c) Kjørevier opparbeides i henhold til plan.

### **6.2. Friluftsområde på land F1 – F3, herunder også friluftsområde i vann og område for bading**

- a) På grunnlag av godkjent teknisk plan kan det graves ned nødvendige ledningsanlegg (vann, avløp, strøm, telefon, TV - kabel med mer). Terrengformasjoner og vegetasjon skal tas vare på/tilbakeføres.
- b) I friluftsområde kan det etter godkjenning fra kommunen tillates anlegg og tiltak som gir formålet friluftsliv og rekreasjon.
- c) Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innenfor hvert friluftsområde skal det settes igjen minimum 15 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større, målt i brysthøyde.
- d) Friluftsområde skal være tilgjengelig for allmennheten.

### **6.3. Camping**

- a) Området kan nyttes til camping, herunder caravan- og bobiloppstilling, samt telt.
- b) Det er ikke tillatt å bygge f.eks terrasser eller sette opp faste gjerder eller levegger.
- c) I grensen mellom campingplass og byggeområde H1 kan det settes opp hekk.
- d) Trafikkhindrende innretning kan ikke plasseres nærmere enn 1,5 m fra regulert vegkant.

### **6.4. Privat idrettsanlegg, ballbinge og sandvolleyballbane**

- a) Området kan nyttes til ballbinge, sandvolleyballbane og liknende aktiviteter.
- b) Det kan etableres dekke (grus, asfalt, sand, kunstgress og lignende) og installasjoner (nett, innhegninger og lignende) etter behov i tråd med formålet.
- c) Det er ikke tillatt med lukkede bygninger (for eksempel hall) innenfor området.
- d) Anleggene skal være tilgjengelige for allmennheten.

### **6.5. Anna spesialområde - Park, friluftsamfi**

- a) I området kan det opparbeides/planeres arealer for aktivitets, rekreasjons og fritidstilbud, herunder også amfi og park.

#### **6.6. Område for bevaring av anlegg**

- a) Innenfor området skal det ikke iverksettes tiltak som kan ødelegge kulturminnet, eller som på annen måte strider mot bestemmelsene i kulturminneloven.

#### **6.7. Bevaring av vegetasjon**

- a) Kantvegetasjonen mot Vegår skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Det skal tilstrebes en flersjiktig skog med ulike treslag. Det skal settes igjen minimum 20 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.

#### **6.8. Frisiktsone**

- a) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på tilstøtende vei, eller som på annen måte hindrer frisikt, slik som snø og snøoppplag, unntatt oppkvistede trær, stolper eller liknende.

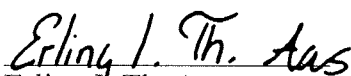
#### **6.9. Småbåthavn – land og vann**

- a) I området avsatt til småbåtanlegg kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter. Sistnevnte (landfeste for flytebrygge) gjelder ikke brygga ved H1.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale – tre eller stein.
- c) Det er ikke tillatt å føre opp boder eller liknende i området.
- d) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjonsutvikling.
- e) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

**Vegårshei den 05.12.2007**

**Sist revidert den 10.11.2008**

**For Plankontoret Hallvard Homme AS**

  
Erling J. Th. Aas  
Jordskiftelandidat, Arealplanlegger

## Saksbehandling i henhold til plan- og bygningsloven:

Varsel om igangsatt planarbeid:		27.02.07
Behandlet 1. gang i planutvalget:	PI-sak 07/08	26.02.08
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		03.04.08 – 05.05.08
Behandlet 2. gang i planutvalget:	PI-sak 024/08	25.11.08
Godkjent i kommunestyret:	K-sak 128/08	09.12.08

Vegårshei den ..... 28/1-2009 .....

.....  
Ordfører



Revidert: Dato Sign.

---

---

---

---

---



# Vedlegg til Reguleringsplan for Vegårtun Leirsted

Nedenfor kommenteres endringer utført etter at planen har vært utlagt til offentlig ettersyn - før planen tas opp til 2. gangsbehandling i kommunen.

Det er avholdt befarings i området 08.10.2008 der Fylkesmannen i Aust-Agder v/ Reidar Malm og innleid konsulent Erling I. Aas v/ Plankontoret H. H. AS deltok. I tillegg hadde de nevnte parter møte etter befaringsen med Vegårshei kommune v/ Tore Smeland.

- 1) Reguleringsplanen åpner for bygninger som kan få svært stor innvirkning på landskapsbildet ved Vegår. Planen belyser ikke godt nok hvorvidt landskapshensynene er ivaretatt. Det kreves dokumentasjon/utredning som viser bygningers innvirkning på landskapet. Gjelder BO2 og BO3.**

*Kommentar:*

*Generelt*

*Det er for dårlig kartgrunnlag i området til å kunne etablere 3D-modell og gode terrengprofiler. Det vil videre være urimelig å kreve ny kartlegging for å kunne lage slik dokumentasjon. Med dagens utbygging og aktivitet mener vi de planlagte tiltakene ikke ytterligere berører nasjonale eller regionale interesser i området.*

*Planlegger beklager at bestemmelsene til planforslaget er blitt utformet slik at de tillater svært store enkeltbygg i hvert av områdene BO2 og BO3. Dette var ikke hensikten. Hensikten har vært å åpne for en utbygging der bygningsmassen fordeles på flere bygninger - der totalvolumet (utnyttelsesgraden) pr. byggeområde blir som angitt i bestemmelsene og på plankartet.*

*BO2*

*Bestemmelsene til planen er formulert slik at det kan settes opp 1 bygning i BO 2 på inntil 750 m<sup>2</sup> i grunnflate, med flere etasjer. Dette var ikke tilsiktet. Hensikten har vært å åpne for en utnyttelse som gjør det mulig å føre opp to bygninger i området med en samlet grunnflate 750 m<sup>2</sup> ( inntil 325 m<sup>2</sup> hver). I tillegg er det blitt foreslått en maksimal planeringshøyde for byggetomt – 202 m.o.h. Dette er nå nedfelt i bestemmelsene. Dette gjør til at bygningene visuelt ikke vil konkurrere med kirkebygget. Kirkebygget skal og må være hovedbygget i området. Dette er utbygger også inneforstått med.*

*Planlagte bygninger er satt ut i marka, og målt inn (se kartutsnitt nedenfor). Dersom man befinner seg på fjorden vest for planområdet eller kommer kjørende fra vest – og ser østover, ligger bygningene godt trekt tilbake på høyden – ca 50–60 meter inn på plataet. Bygningene blir videre helt og delvis liggende bak en rygg i terrenget (området BO3 overnatting 3) og vegetasjonssonen i friluftsområdet F2. Bygningen lengst vest er plassert delvis oppå ryggen – men byggetomta skal skytes ned til nivå med dagens ballbaner og parkeringsplass – maks kote 202 m.o.h. Bygninger i BO3 vil være mindre og bryte opp inntrykket av bygningene i BO2.*

*Ved innsyn til BO2 fra sør vil bygningene ha ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Bygningene vil bli stående med gavlen mot sør. På denne måten vil bygningskroppen bli fanget opp i gavlen og dermed oppleves mindre sett fra offentlig veg og fjorden i sør. Utbygger planlegger bevisst å gjøre bygningsmessig tiltak på gavlveggen*

(liten luftebalkong) for bryte opp inntykket av denne. Dette for at bygningen skal underordne seg kirkebygget som har en massiv gavlvegg med et stort kors.



### BO3

Slik bestemmelsene til område BO3 var utformet kunne det settes opp 1 bygg med grunnflate enten 200 m<sup>2</sup> i området overnatting 1 og 3 – og 300 m<sup>2</sup> i området overnatting 2. I områdene overnatting 1 og 2 kunne bygningen også vært ført opp i to etasjer. Planlegger og utbygger forstår at dette ville kunne fått negative konsekvenser for landskapsbildet. Det er imidlertid ikke utbyggers hensikt å samle all utbygging i 1 bygg pr. område. Bestemmelsene er derfor omformulert slik at maksimal størrelse pr bygning er 80 m<sup>2</sup> i grunnflate, unntatt i overnatting 3 der maksimal grunnflate er 120 m<sup>2</sup>. I overnatting 3 er imidlertid byggeområdet og byggegrensen redusert slik at det nå bare kan settes opp 1 bygning i dette området. Også byggeområde og byggegrense i overnatting 2 er redusert noe i nord. Tidligere byggeområde er lagt til friluftsområde og bevaring av vegetasjon. Det kan settes opp 2 bygg i område overnatting 1, 3 bygninger i overnatting 2 og 1 bygning i overnatting 3. Utnyttelsesgraden er redusert med 180 m<sup>2</sup> totalt for BO3 – til 520 m<sup>2</sup>. Bestemmelsen om møne- og gesimshøyde er ikke forandret. Dette vil gi små bygningskropper fremfor det store kirkebygget og internatbygningene. I hver bygning tenker man seg at det blir 2 familieleilighet i hver etasje, unntatt i overnatting 3 der det kan bli 3 leiligheter på bakkenivå. Bygningene i overnatting 1 og 2 vil ha ryggdekning i bakenforliggende terreng. Vegetasjonen i friluftsområdet ned mot vannet vil hindre direkte innsyn til bygningene. For ytterligere å ivareta/sikre

vegetasjonsbildet rundt Vegår, er det lagt "Bevaring av vegetasjon" oppå reguleringsformålet friluftsområde.

**2) For BO3, overnatting 2, er det ikke tatt inn byggegrense mot Vegår. Byggegrensen må ikke gå nærmere Vegår enn det som er avsatt i kommuneplanen.**

*Kommentar:*

*Byggegrensen er justert og vist på plankartet – se kartutsnittet ovenfor. Den manglet på oversendt utskrift – grunnet teknisk svikt ved skriveren.*

**3) Byggeområde H1 må reduseres, og tillatt bebygd areal i H1 må reduseres.**

*Kommentar:*

*Byggeområdet er redusert tilsvarende reduksjonen av BO3 overnatting 2 i forbindelse med justering av byggegrensen mot Vegår. Avstanden mellom hytta og vannkanten er 10-11 meter på det smaleste. Grensen for byggeområde er 5-6 meter fra hytteveggen, og byggegrensen 1,75 - 3 meter fra veggen mot vannet. Dette må være rimelig ut fra at dette er en etablert situasjon som brukere av området er kjent med – og, slik at grunneier fritt kan disponere over de nærmeste meterne til hytteveggen. For eksempel ved ønske om å bygge om markterrassen framfor hytta.*

*Bygningen i kartgrunnlaget viser omris av takutstikket. Dette har et areal på 98 m<sup>2</sup>. Vanligvis er takutstikket 0,5 meter. Den reelle størrelsen av hytta er da ca 72 m<sup>2</sup>. På eiendommen er det også en lovelig oppført bod på ca 12 m<sup>2</sup>. Denne er målt inn med målebånd og vist på plankarte da denne ikke fremgikk av kartgrunnlaget. I revidert planforslag er utnyttelsesgraden redusert med 40 m<sup>2</sup> - til BYA = 150 m<sup>2</sup>, inklusive parkering. Med dette vil hytta kunne bygges på med inntil 30 m<sup>2</sup> boareal. I tillegg til eventuell garasje. Byggegrensen i bakkant av tomta er strammet inn noe, slik at fremtidig påbygg og eventuell garasje må bygges "bak" hytta - bort fra vannet.*

*Da tomteeier i 1998 fikk dispensasjon og bygde brygge på eiendommen, er også denne tatt vist med reguleringsformål på plankartet.*

**4) Tillatt maksimal mønehøyde for områdene "annet kombinert formål" (OS1) og "B1" må reduseres.**

*Kommentar:*

*Området "annet kombinert formål" (OS1) er bebygd. Eksisterende bygning i område har en mønehøyde på 8,75 meter over bakkenivå i henhold til digitale kartdata. I praksis er mønehøyden lavere mot vest, og muligens litt høyere mot øst. På bakgrunn av dette faktum synes det urimelig å skulle redusere den fastsatte mønehøyden fra 9 meter. Den bekrefter dagens situasjon.*

*Når det gjelder byggeområde B1 ligger dette i sin helhet lenger borte i fra strandlinjen enn OS1. Byggeområdet har god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon uansett hvor på vannet, langs strandsonen eller langs veger i området man befinner seg. Dette kan man også lese ut av kartgrunnlaget på plankartet. Terrenget stiger innenfor tomten. For å unngå at bygningen blir plassert høyt i terrenget er det medtatt en maksimal*

planeringshøyde for byggetomten i bestemmelsene – kote 194,5 m.o.h. Dette er et nivå ca 1 meter høyere nivået på parkeringsplassen vis a vis, og tilsvarende det laveste nivået på tomta.

Arkitektonisk og estetisk bør bygninger i disse to områdene likne på hverandre. Den bakenforliggende bygningen bør ikke være mindre enn den som ligger nær der folk ferdes og ser disse bygningene. I den grad det skulle vært avtrapping av bebyggelse, burde den fremre vært mindre (lavere) enn den bakenforliggende.

**5) Reguleringsbestemmelser for Spesialområde - Privat Idrettsanlegg, ballbinge og sandvolleyballbane må spesifiseres.**

*Kommentar:*

*Det er utarbeidet forslag til bestemmelser for dette området. Ballbingen er et eksisterende anlegg.*

**6) Annet – reguleringsformål.**

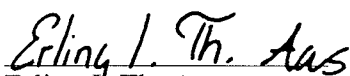
*Kommentar:*

*I området mellom kirkebygget og BO2 er det bl.a. angitt camping som en del av underformålet. Dette er tatt ut.*

**Vegårshei 24.09.08**

**Sist revidert 10.11.08**

**For Plankontoret Hallvard Homme AS**

  
Erling J. Th. Aas  
Jordskiftkandidat, Arealplanlegger