

# Innhold

<b>1. Planens formål.....</b>	<b>2</b>
<b>2. Planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Innspill til planarbeidet.....</b>	<b>3</b>
<b>4. Planens hovedinnhold og virkninger .....</b>	<b>5</b>
4.1    Arealbruk .....	5
4.1.1    RPR for vernede vassdrag - Hensynssone .....	5
4.2    Naturgrunnlag .....	5
4.2.1    Landskap .....	5
4.2.2    Vegetasjon.....	6
4.2.3    Friluftsområde.....	6
4.2.4    Vilt .....	6
4.2.5    Fisk.....	6
4.3    Kultur- og fornminne .....	6
4.4    Landbruk .....	6
4.5    Samfunnstrygghet og beredskap .....	7
4.5.1    Naturgitte risikoforhold .....	7
4.5.2    Menneskeskapte risikoforhold .....	7
4.5.3    Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse).....	7
4.6    Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet .....	9
4.7    Bebyggelse .....	9
4.7.1    Planlagte boligtomter .....	9
4.7.2    Uteareal og grøntområde.....	9
4.7.3    Universell utforming .....	9
4.8    Byggeskikk.....	9
4.9    Infrastruktur .....	10
4.9.1    Atkomstveier.....	10
4.9.2    Gang- og sykkelvei samt fortau. ....	10
4.9.3    Universell utforming pkt. 4.9.1 og 4.9.2.....	10
4.9.4    Kollektivtrafikkanlegg. ....	10
4.9.5    Vann og avløp .....	10
4.9.6    Energi og tele .....	10
4.9.7    Avfall .....	10
4.9.8    Post.....	10
4.10    RPR Barn og unges interesser, trygg skolevei, Lekeplass .....	10
4.11    RPR Samordnet areal- og transportplanlegging.....	11
4.12    Juridiske forhold .....	11
4.13    Rekkefølgekrev .....	11
4.14    Utbyggingsavtale.....	11

## Vedlegg:

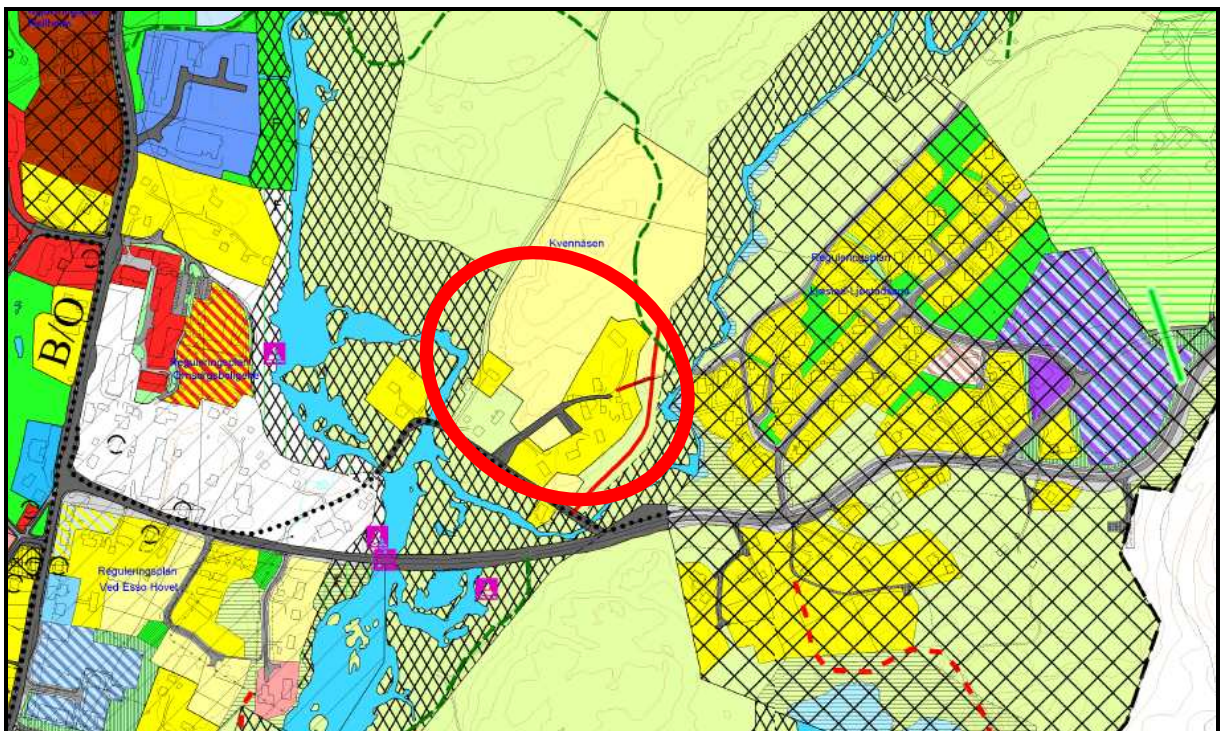
- 1. Detaljregulering, Saga, Gnr. 36, bnr. 10 m.fl., målestokk 1: 1000, datert 14.04.2010, sist revidert 10.08.2010**
- 2. Bestemmelser Detaljregulering, Saga, datert 14.04.2010, sist revidert 10.08.2010**

## 1. Planens formål

Camilla og Trond Saga ønsker å tilrettelegge for boligbygging med tilhørende anlegg som en utvidelse av eksisterende boligområde ved Saga. Det er naturlig at planen også omfatter den eksisterende bebyggelsen, og at man vurderer den øvrige arealbruken i området. Vegårshei kommune som grunneier er også delaktig i planen, bl.a. med tomteareal.

## 2. Planens forhold til rammer og retningslinjer som gjelder for området

Området inngår i kommunedelplan Sentrum. Denne angir formålene bolig, fremtidig veg, LNF-område, samt byggeforbudssone langs vassdrag.



*Kartutsnitt: Utsnitt av kommunedelplan for Myra sentrum.*

Planforslaget er helt i tråd med arealbruken i overordnet plan, uten avvik i arealbruksformål.

I bestemmelsene til kommunedelplan for Vegårshei sentrum fremgår ulike krav, herav bl.a.:

- plankrav - krav om reguleringsplan i områder avsatt til utbyggingsformål
- barn- og unges interesser / lekeplasser
- utbyggingsrekkefølge / krav om opparbeidelse av tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning og kommunikasjon, gang- og sykkelveinett
- Universell utforming – tilgjengelighet for alle.

Området som foreslås regulert har 10 forskjellige grunneiere. I utgangspunktet er det avsatt et større område til boligbygging enn det som nå tas opp til regulering.

Vegårshei kommune ønsker ikke å regulere den nordre delen av området (kommunens eiendom) nå av hensyn til den planlagte utbyggingen i Mauråsen.

### **3. Innspill til planarbeidet**

Oppstart av planarbeid ble meldt 05.12.09 med frist for innspill 08.01.10. Det er kommet 6 innspill. Nedenfor er de viktigste momentene i innspillene gjengitt:

#### **07.01.10 Agder Energi Nett**

- Det er lavspent nett i området, uten kapasitet til å dekke all ny bebyggelse.
- Ny bebyggelse må hovedsakelig bli forsynt fra bestående transformator eller ny transformator.

Kommentar:

I e-post 01.02.10 uttaler AEnett at etter å ha sett planforslaget tar de sikte på å forsyne planlagt bebyggelse med eksisterende transformator, eller ved at denne erstattes med en ny og større på samme sted.

#### **07.01.10 Fylkesmannen i Aust-Agder**

- All planlegging skal ivareta estetiske hensyn, herunder landskapshensyn. Man bør derfor søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkninger, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Dette bør nedfelles både i arealbruksformål og i bestemmelser til planen. Miljøvernavdelingen anbefaler at Kvennåsen holdes fri for bebyggelse og reguleres til et grønt formål.
- Forutsetter at byggeforbudsbeltet videreføres i detaljplanen.
- Hensynet til barn og unge skal ivaretas i planleggingen.
- Planomtalen skal redegjøre for hvordan barn skal sikres en trafiksikker skoleveg, og at det settes av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.
- I tråd med nasjonale føringer skal det gjennomføres ROS-analyser (Risiko- og sårbarhetsanalyser) for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig.
- Landbruksavdelingen, utdannings- og familieavdelingen og sosial og helseavdelingen har ingen merknader.

#### **18.12.09 Statens vegvesen**

- Begge kryssene mellom kommunal veg og rv. 416 har tilfredsstillende utforming. Det forutsettes at det til enhver tid er tilfredsstillende fri sikt, dvs. at vegetasjonen holdes nede.
- Den kommunale vegen er også gang- og sykkelveg. Derfor skal avkjøringer fra denne ha sikker utforming og tilfredsstillende frisiktsoner.
- Planområdet grenser opp til Ljøstad boligområde. Det bør derfor legges opp til god intern kommunikasjon mellom feltene, for eksempel i form av gang- og sykkelveg.
- I forbindelse med at det etableres nye boliger bes det om at planen redegjør for en sikker skolevei. Eventuelle tiltak må fremgå av planen og påregnes gjennomført sammen med utbyggingen.

**12.01.10 Aust-Agder Fylkekommune**

- Fremholder at planområdet ligger i et område som i dag er regulert som LNF-område med spredt boligbygging, og at deler av planområdet ligger innenfor vernet 100-meterssone for vassdrag. Det fortsettes at kommunedelplan for sentrum følges.
- Det forutsettes at planforslaget utformes på en slik måte at uthuset og det tilhørende gårdstunet bevares som kulturminne. Det bør vurderes formeldt vern av uthuset, eventuelt med tilhørende gårdstun.
- Dersom det finnes steingjerder eller andre utmarksrelaterte kulturminner innen planområdet, bør vern av disse inngå i endelig planforslag.
- Det er ikke opplysninger i arkiver om automatisk fredete kulturminner. Før planen kan egengodkjennes i kommunen skal området undersøkes for automatisk fredete kulturminner (bar og frostfri mark).

**07.01.10 NVE**

- Planområdet grenser opp til Storelva og Lillelv. RPR for verna vassdrag skal legges til grunn i planarbeidet.
- NVE ber om at vassdrag merkes av på plankartet og reguleres til bruk og vern av sjø og vassdrag.
- Elveosser og randsoner langs vassdrag er artsrike og bevaringsverdige med hensyn til landskapsøkologi og biologisk mangfold. Vassdragsnaturen er viktig i friluftssammenheng. Byggegrense mot vassdrag bør begrunnes. Eventuelle inngrep eller tiltak i kantsonen eller vannstrengen må beskrives nærmere.
- Flom, erosjon og skredfare bør utredes i planprosessen. Ny bebyggelse skal plasseres sikkert mot en 200-årsflom. Det skal gjøres en vurdering av om området kan være flomutsatt. Ny bebyggelse skal plasseres slik at sannsynligheten for skred er mindre enn 1/1000. Det skal vurderes om grunn- og terrengforholdene er slik at det kan utløses skred i området eller om planområdet kan bli utsatt for skred som utløses utenfor planområdet. Planomtalen skal vise hvordan disse farene er vurdert. Eventuell faresoner skal vises som hensynsoner på plankartet, supplert med bestemmelser.
- NVE ønsker å bli holdt orientert om det videre planarbeidet.

**07.01.10 Knut Anders Moland (36/39)**

- Ber om at jordskifteavtale vedrørende "Sagtomta" og overenskomst vedrørende driftsveger og leggesteder tas med inn i planen.

## 4. Planens hovedinnhold og virkninger

### 4.1 Arealbruk

Det er både et politisk ønske og etterspørsel etter nye boligtomter i kommunens sentrum.

Boligutbygging ved Saga er hjemlet i kommunedelplanen for Myra sentrum. Planforslaget her er i tråd med kommunedelplanen og dens bestemmelser. Utbyggingen vil fremstå som en utvidelse av eksisterende byggeområde. Det vesentligste av det kommunalt eide arealet av byggeområdet er ikke medtatt i planen etter kommunes ønske. Det er ikke planlagt tiltak som vil vanskeliggjøre videre kommunal utbygging. De to alternative adkomstene til den kommunale grunnen er ivarettatt i planen.

Det planlegges i alt 10 nye boliger, 8 på privat grunn, 1 på kommunal grunn og en som delvis ligger på privat og kommunal grunn. Fra før er det 9 boliger. Det er et eksisterende tidligere uregulert område for lek og ballspill i grensen mellom eksisterende og planlagt bebyggelse. Dette har en sentral plassering og vil bli regulert til formålet i planen her. På øvrige arealer er arealstatusen i overordnet plan videreført. Det er ikke foreslått arealbruk i strid med noen formål eller hensyn i overordnet plan.

Planområdet er ca. 64 daa. Det er begrenset av Lillelv i øst, Kommunal veg Kv Saga i sør, Storelva i vest og eiendomsgrensen mot kommunal grunn i nord.

#### 4.1.1 RPR for vernede vassdrag - Hensynssone

Planområdet berører Storelva og sidevassdraget Lillelv som er en del av det vernede Vegårvassdraget. I kommunedelplan sentrum er det angitt byggeforbudssone langs vassdraget. Denne sone foreslås videreført i planen. Det planlegges ikke inngrep i strandsonen. Strandsonen er angitt med hensynssone Friluftsliv. Da det ikke er kjent spesielle landskapsøkologiske eller biologisk mangfoldverdier i området, mener vi hensynssonen for friluftsliv og de generelle reglene for bærekraftig skogbruk som også vil gjelde her, er tilstrekkelig for å ivareta disse verdiene.

### 4.2 Naturgrunnlag

#### 4.2.1 Landskap

Planområdet ligger i et sørvestvendt landskap. Eksisterende boliger og tomtene B1, 3, 5, 7 og 9 ligger nede i et lite landskapsrom der Kvennåsen og Ljøstad boligområde danner vegger. I bunnen av landskapsrommet er det vassdrag på 3 kanter av planområdet, men ingen av disse er synlige fra boligtomtene.

Boligene B2 og 4 ligger i femkant av, og B6 og 8 på toppen av, Kvennåsen. Bebyggelse på B2 og B4 har ryggdekning i bakenforliggende terreng. B6 og B8 ligger trekt tilbake på plata i terrenget.

Bebyggelsen i området vil ikke bli liggende i silhuett. Denne vil føye seg inn i og danne en helhetlig opplevelse av bebyggelsen i dette boligområdet og Ljøstadsaga boligområde.

#### 4.2.2 Vegetasjon

I området er det barskog, hovedsakelig furu, med løvtreinnslag. Høydedraget er også skogbevakst. Det er noe rikere fauna i forsenkningene og mot elve-/bekkeleiene. Et belte langs elv/bekker er regulert til hensynssone friluftsliv. Skogbrukets kvar vil bevaring av kantsoner og bærekraftig skogbruk gjelder.

Etter utbygging vil ett og annet tre bli satt igjen. Dette vegetasjonsbildet vil føye seg inn i opplevelsen av dagens vegetasjonsbilde i området. I landbruksområdene vokser det vegetasjon som har tretopper høyere enn høydedraget.

#### 4.2.3 Friluftsområde

Området ligger inntil mulige turområder og Storelva, og ca. 1200 m fra Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter. Aktivitetssenteret har fine tur- og løypenett (også lysløper) som er et populært og mye benyttet friluftsområde i kommunen.

#### 4.2.4 Vilt

Planen berører ikke viktige leveområde for vilt eller fugl eller sårbare eller trua dyrearter.

#### 4.2.5 Fisk

Planen har ingen virkning på fisk sine leveområder eller livssyklus. Det er aure, tryte, ål og suter i vassdraga.

### 4.3 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent eller funnet viktige kultur- eller fornminne innenfor planområdet. Fylkeskommunen har henstilt om at uthus med tilhørende gårdstun og eventuelle steingjerder, blir regulert til bevaring. Det er ikke steingjerder i området. Tiltakshaver ønsker ikke selv å regulere inn vern eller bevaring av uthuset med tilhørende gårdstun. Den eldste delen av uthuset (en tømre) er fra 1860. Denne er blitt kledd med betong med den følge at tømra nå er ødelagt og kondemnabel.

Dersom automatisk fredede kulturminner oppdages, skal arbeidet stanses og fylkeskulturetaten varsles straks, jfr. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

### 4.4 Landbruk

Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkingspotensial innenfor området. Det er et svært begrenset skogareal som går med til utbygging. Dette vil ikke få betydning for hovedbruket.

#### 4.5 Samfunnstrygghet og beredskap

##### 4.5.1 Naturgitte risikoforhold

I planområdet er det ikke fare for naturgitte risikoforhold. Planlagt utbygging vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i vassdrag, eller bli ramma av en 200-årsflom.

En ser faren for radon som så liten at en ikke har valgt å engasjere ekstern konsulent til å gjennomføre undersøkelser. Radonstrålefare kan elimineres med byggetekniske tiltak i forbindelse med oppføring av byggverk. I bestemmelsene til planen er det stilt krav om dokumentasjon eller tiltak for eliminering av radonstrålefare.

##### 4.5.2 Menneskeskapte risikoforhold

Brannstasjon er nærmeste nabo til byggeområdet. Legetjeneste er lokalisert i sentrum 1 km unna. Utrykkingstid til planområdet er dermed svært kort. Kommunen må vurdere behovet for å endre sine beredskaps- eller kriseplanar, og justere, legge til eller utarbeide tiltakskort til bruk i forbindelse med uønskede hendelser.

Blant menneskeskapte farer er det størst fare for brann. Denne er imidlertid ikke spesiell, men kan få store konsekvenser både menneskelig og økonomisk. Med hensyn til brann, skal det etableres kummer i vannledningsnettet med uttak for vann til brannslukkingsutstyr. Alle veier er kjørbare med lastebil/utrykkingskjøretøy.

Det er ikke eksisterende kilder til støy-, støv- eller plager med lukt i området som tilsier at det må settes i verk tiltak for å skjerme planlagt utbygging. Planlagt utbygging vil ikkje føre til støy-, støv- eller luktplager.

Vedr. trafikk anser vi veger og løsninger for myke trafikkanter å være godt utbygd og separert med tanke på uønskede hendelser frem til sentrum, skole, idrettsanlegg, osv. Den interne trafikkgrunnlaget er ubetydelig, og sannsynligheten for samhendelser så liten, at vi ikke vil foreslå å bygge interne GS-verger eller fortau. Ei heller langs den kommunale vegen. Det er viktig å merke seg at trafikken langs denne deler seg til to avkjørsler. Folk er vandt til at denne brukes som GS-veg, og trafikkøkningen er beskjedent i et samferdsels perspektiv. Det henvises også til omtale av trafikkikker skoleveg i eget kapittel nedenfor.

##### 4.5.3 Risiko- og sårbarhet (ROS-analyse)

Planlegger kan ikke se at det er forhold som krever at det bør lages noe grundig ROS-analyse. Under er virkningene for omgivelsene av foreslåtte endringer/gjennomføring av plan, synliggjort ved gjennomgang av ” Sjekkliste: Risiko og sårbarhetsundersøkelse”:

##### Ros-analyse

Emne	Forhold eller uønskede hendelser	Vurdering	
		Nei	Ja og merknad
Naturgitte forhold	Er området utsett for snø- eller steinskred?	X	
	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?	X	
	Er området utsett for springflo/flom i sjø/vann?	X	

	Er området utsett for flom i elv/bekk, herunder lukka bekk?	X	
	Er det radon i grunnen?		<b>X Ikke undersøkt, Se bestemmelsene.</b>
	Ann (angi)		
Infra-struktur	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelsar som kan inntreffe på nærliggande <i>transportårer</i> , utgjøre ein risiko for området?	X	
	-hendelse på veg	X	
	-hendelse på jernbane	X	
	-hendelse på sjø/vann/elv	X	
	-hendelse i luft	X	
	Vil utilsikta/ukontrollerte hendelsar som kan inntreffe i nærliggande <i>verksemdar</i> (industriforetak etc.), utgjøre ein risiko for området?	X	
	-utslepp av giftige gassar/væsker	X	
	-utslepp av eksplosjonsfarlige/brennbare gassar/væsker	X	
	<b>Medfører bortfall av tilgang på følgjande tenester spesielle ulemper for området:</b>		
	-elektrisitet	X	
	-teletjeneste	X	
	-vassforsyning	X	
	-renovasjon/spillvatn	X	
	<b>Dersom det går høgspenlinjer ved/gjennom området:</b>		
	-påverkast området av magnetisk felt frå el.linjer?	X	
	-er det spesiell klatrefare i forbindelse med master?	X	
	Er det <i>spesielle</i> farar forbundet med bruk av transportnett for gåande, syklande og køyrande innanfor området:		
	-til skole/barnehage?	X	
	-til nærmiljøanlegg (idrett etc.)?	X	
	-til forretning etc.?	X	
	-til busstopp?	X	
	Brannberedskap:		
	-omfattar området spesielt farlige anlegg?	X	
-har området utilstrekkelig brannvassforsyning (mengde og trykk)?	X		
-har området bare ei mulig atkomstrute for brannbil?	<b>X</b>		
Tidlegare bruk	Er det mistanke om forurensning i grunnen frå tidlegare verksemdar?	X	
	-bensinstasjon/bilverkstad/tankanlegg	X	
	-mekanisk verkstad/skipsverft	X	
	-galvaniseringsverkstad	X	
	-impregneringsverk	X	
	-avfallshandtering/deponi	X	
	-gjentekne rivingsarbeid/rehabilitering av bygningar fra 1950 -1980	X	
	-byjord: sentrale og eldre bydelar	X	
	-gruver: opne sjakter, steintipper etc.	X	
	-militære anlegg: fjellanlegg, piggrådsperringar etc.	X	
	-anna (angi)	X	
	Omkring	Er det regulerte vassmagasin i nærheiten, med spesiell fare for usikker is?	X
Finnast det naturlege terrengformasjonar som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)		X	



	Anna (angi)		
Ulovleg verksemd	Sabotasje og terrorhandlingar	X	
	- er tiltaket i seg sjølv eit sabotasje-/terrormål?	X	
	- finnast det potensielle sabotasje-/terrormål i nærleiken?	X	

#### 4.6 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

Planområdet har i seg følgende miljøverninteresser som er av betydning for lokalsamfunnet:

- Storelva (padling, fiske, tur langs elva)

Dette forholdet er ivarettatt med egen hensynssone friluftsområde i planen.

#### 4.7 Bebyggelse

Det er 8 eksisterende boliger med tilhørende anlegg og 1 landbrukseiendom med 1 bolig, 1 uthus og 1 bryggerhus i planområdet.

##### 4.7.1 Planlagte boligtomter

Ved befaring i marka er det funnet frem til 9 nye boligtomter på 1–2 daa, samt at en tilleggstomt til EB2 er utlagt til fremtidig bolig, og at det åpnes for å bygge om uthuset på EB9 til kombinert bolig, garasje og lager. Alle planlagte bygg er søkt lagt slik at de på best mulig måte tilpasses terreng og omgivelser, og med best mulig solforhold. Videre er tomtene såpass store at der er plass til gode uteoppholdsplasser, samt parkering og snuplass på egen tomt.

##### 4.7.2 Uteareal og grøntområde

Ved planlegging og opparbeidelse av uteareal på den enkelte tomt, bør en ta hensyn til lokalklimatiske forhold. En bør ta særlig hensyn til fremherskende vindretninger, og forhold for sol og skygge.

Vegetasjonen i skråningene bør få stå som grønne lunger, også for å bedre de lokalklimatiske forholdene. Den vil også ha effekt med hensyn på å dempe innsyn og utsyn til tomtene/utbyggingsområdene.

##### 4.7.3 Universell utforming

Alle tomter kan opparbeides med tanke på universell utforming.

#### 4.8 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 på skala, form og materialbruk.

I planen er det gitt bestemmelser om tillatt bebygd areal (BYA= m<sup>2</sup>), møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger.

## **4.9 Infrastruktur**

### 4.9.1 Atkomstveier

Atkomsten til boligfeltet er langs privat vei fra kommunal veg og riksveg. Intern hovedvei i planlagt felt er dimensjonert for at to biler kan møtes - 4,5 meter. Det er videre tenkt å ruste opp eksisterende privat veg ned til kommunal veg til samme standard. Maksimal planlagt stigning på felles interne kjøreveier er 10%.

### 4.9.2 Gang- og sykkelvei samt fortau.

Det er ikke planlagt GS-veg eller fortau i feltet eller langs kommunal vei. Dette anses som unødvendig med hensyn på trafikkgrunnlaget, både nå og ved en eventuell senere utbygging av det kommunalt eide byggeområdet. Jf. også omtale ovenfor vedr. fremtidig veg til fremtidig byggeområde. For øvrig er det bygd trafikksikre løsninger for myktrafikkanter både til sentrum skole idrettsanlegg, Ljøstad boligfelt m.v.

### 4.9.3 Universell utforming pkt. 4.9.1 og 4.9.2

Kun de nederste tomtene vil ha stigning langs adkomstvei slakere enn 8%, jf. tilgjengelighet for alle til fots.

### 4.9.4 Kollektivtrafikkanlegg.

Det planlegges ikke slike da området ligger tett opptil sentrum og eksisterende busslommer og offentlig transporttilbud.

### 4.9.5 Vann og avløp

Det vil bli lagt inn kommunalt vann- og avløpsnett i området.

### 4.9.6 Energi og tele

Planutkastet forutsetter at alle høyspente kabelanlegg legges i bakken. Strømforsyning vil skje fra eksisterende transformatorstasjon. Lavspent strøm, tele mv bør så langt det er mulig legges i kabler i bakken. Det planlegges ikke felles infrastruktur som vannbåren varme fyrt med bioenergi, varmepumper el. lign.

### 4.9.7 Avfall

Avfallsstativer er tenkt plassert ved avkjørsel til eller på den enkelte tomt.

### 4.9.8 Post

Felles postkassestativ forutsettes etablert på egnede steder i området.

## **4.10 RPR Barn og unges interesser, trygg skolevei, Lekeplass**

Barn og unges interesser er godt ivaretatt ved bl.a.:

- nærhet til gode friluftsområder.
- egnet lekeareal i boligfeltet.
- Kort avstand til sentrum og tilrettelagte aktiviteter.

Kommunen har gitt Ljøstadsaga barnehage midlertidig tillatelse til å sette opp en gapahuk ikke langt nord for /utenfor plangrensen. En utbygging i området vil trolig føre til at det er ønskelig å flytte denne lenger inn i skogen eller til et annet sted. Dette kan ikke være noe problem, og er gjort flere ganger tidligere ved lignende tiltak.

Fra planlagt bebyggelse er det trygg skoleveg hele vegen frem til skolen sentrum og idrettsanleggene. Videre også til de fleste steder det arrangeres fritidsaktiviteter. Videre er det fortau og GS-veg langs Ljøstadfeltet, helt frem til avkjøringen til Ljøstadgårdene, og alternativ interne kommunikasjonsveger (gangveger) mellom planområdet her, Ljøstad boligfelt og Ljøstadgårdene. Situasjonen for gående er spesielt god ivaretatt med eksisterende utbygginger.

Det er ingen spesiell tilrettelegging av arealet som er avsatt til lekeareal i dag, ut over at det slås gress der. Ved videre utbygging er det naturlig at dette området opparbeides ytterligere og åpner for flere mulige aktiviteter. Det er kort gangavstand til lekearealet og det ligger sentralt i området i forhold til både eksisterende og planlagt bebyggelse.

#### ***4.11 RPR Samordnet areal- og transportplanlegging***

Området ligger i Myra sentrum med korte gangavstander til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

#### ***4.12 Juridiske forhold***

Ingen spesielle. Forhold som nevnt i innspill fra Knut Anders Moland krever ingen spesiell regulering. Disse er av privatrettslig karakter.

#### ***4.13 Rekkefølgekrav***

Før utbygging kan finne sted, skal tekniske anlegg som kommunalt vann- og avløpsforsyning, samt elektrisitetsforsyning, være ført frem til planområdet.

Det er ikke stilt rekkefølgekrav til opparbeidelse av lekeplass siden arealet alt ligger der, og at det er naturlig dette utvikles videre av de som etter hvert bosetter seg der med barn. Pr. i dag er det nesten ikke barn som sogner til lekeplassen.

#### ***4.14 Utbyggingsavtale***

Vegårshei kommune har ikke krevd at det skal inngås utbyggingsavtale.