



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Kommuneplan Vegårshei 2014 – 2025 **Arealdel**

Vedtatt av kommunestyret den 4.2.2014, sak PS 4/14



Innhold

• Kart	
Se vedlagte plankart Kommuneplan Vegårshei 2014-2025 datert 04.02.2014	
• Bestemmelser	3
1. Rettsvirkning	3
2. Generelle bestemmelser	3
2.1 Plankrav	
2.2 Rekkefølgekrav	
2.3 Byggegrense langs vassdrag	
2.4 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer	
2.5 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål	
2.6 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner	
3. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNF(R)	5
3.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder	
3.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder	
3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder	
4. Hensynsone flomfare (H320)	7
5. Hensynsone ras- og skredfare (H310)	7
6. Båndleggingssone Kulturminne (Vegårshei kirkested) (H730)	7
Vedlegg 1: tabell med omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden:	8
Vedlegg 2: tabell med omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden	9
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende reguleringsplaner	9
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende disposisjonsplaner	9
• Retningslinjer	10
1. Områder langs vassdrag	10
1.1 Generelt	
1.2 Byggegrense langs vassdrag	
1.3 Brygger	
1.4 Verna vassdrag	
2. Kulturminner og bevaring	11
3. Landbruk, natur og friluftsområder	11
3.1 Generelt	
3.2 LNF(R)-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse	
4. Hensynssoner	12
5. Dispensasjon fra bestemmelsene	12

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

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

1 RETTSVIRKNING

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

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

pbl § 11-6 og § 11-5 2. ledd.

2 GENERELLE BESTEMMELSER

2.1 Plankrav

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

Unntatt fra plankravet er:

- utbygging innenfor og i samsvar med eksisterende og påbegynte disposisjonsplaner
- mindre byggearbeider i områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl §§ 20-1 pkt. h og i, 20-2 og 20-3 for:
 - Høgtun bedehus
 - bebygde boligtomter
 - Vegårshei jernbanestasjon
 - Vegårshei kirke

pbl § 11-9 nr. 1

2.2 Rekkefølgekrav

- Ved utbygging av boligområder stilles det krav om samtidig ferdigstillelse av bygning(er) og uteområder, herunder lekeplasser.
- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1, kan utbygging ikke finne sted før adkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur er på plass.
- I nye områder- og ved utvidelse av eksisterende områder for bebyggelse og anlegg med fritidsbebyggelse som underformål, skal det være opparbeidet vannforsynings- og avløpsanlegg før fritidsbolig(er) ferdigstilles / tas i bruk.

pbl § 11-9 nr. 4

2.3 Byggegrense langs vassdrag

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

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

pbl § 11-9 nr. 5 og § 11.11 nr. 5

2.4 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer

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

2.5 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

2.6 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner

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

pbl § 11-9 nr. 8

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

3.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder

I LNF(R)-områdene tillates oppført bebyggelse og anlegg som er knyttet til stedbunden virksomhet. I retningslinjene er det omtalt hva menes med stedbunden virksomhet.

3.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder

Områdene for planlagt spredt boligbebyggelse er nummerert SB1 – SB54, mens områdene for eksisterende spredt boligbebyggelse er unummererte. I områdene avsatt til planlagt spredt boligbebyggelse er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger slik det framgår i tabell 1, jf. pbl § 11-11 nr. 2, under følgende forutsetning:

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

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med planlagt spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bebygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 20 % og maks. 350 m² BYA per tomt.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 10 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Det skal avsettes 50m² lekeareal pr. bolig. Lekeareal kan avsettes på hver enkelte tomt.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheter til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.

pbl § 11-11 nr. 2

3.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder

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

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

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og fritidsbebyggelse i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bebygges med et samlet tillatt bebygd areal på 150 m² BYA (eksklusiv parkeringsareal)
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 meter og mønehøyde 6 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene skal sendes kulturvernmyndigheter til uttale før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.

pbl § 11-11 nr. 1

4. HENSYNSSONE FLOMFARE (H320)

a) Hensynssone flomfare for Vegår, Ubergsvann, Nordbråttjenn, Bokkholtjenn, deler av Storelva, Songdalselva, Lillelv, Eskjedalsbekken og Fidalsbekken er vist på plankartet med skravur. Tiltak i denne flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

b) For øvrige områder må en anta at 200-årsflommen og 20-årsflommen ligger hhv. 4 og 3 m. over normal vannstand i kommunens vann og vassdrag. Tiltak i områder med lavere nivå kan tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

5. HENSYNSSONE RAS- OG SKREDFARE (H310)

I hensynssone skredfare tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i hht. kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

6. BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNE (VEGÅRSHEI KIRKE) (H730)

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

Tabell 1: Omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden:

Nr.	Område	gnr/bnr	antall
SB1	Vierli	33/1, 2	4
SB2	Nærestad	32/1	2
SB3	Simonstad	31/3	6
SB4	Nærestad	32/5	2
SB5	Røed	32/10	6
SB7	Hølliene	42/27	4
SB8	Solnes	32/33	1
SB9	Hølliene	42/6	4
SB10	Råssålkilen	38/1	3
SB11	Bulitjenn	38/1	1
SB12	Myre - Øytjenn	43/5	2
SB13	Ettestøl	42/1	3
SB14	Ettestøl	42/1	4
SB15	Ettestøl	42/71	1
SB16	Nordkjenn	1/1	1
SB17	Tveiten	1/1	1
SB18	Selåsdalen	1/1	1
SB19	Selåsvatn	2/2	1
SB20	Ormshammer	3/1	3
SB21	Ormshammer	3/1	4
SB22	Espeland	4/2	6
SB24	Sørdal	6/12, 13	3
SB26	Færsnes	16/3	4
SB27	Steheia - Rugnesmoen	17/1	6
SB29	Nes	18/1	4
SB30	Haukenes, Mosnes	26/1	3
SB31	Dalane	40/1	3
SB33	Sundet	20/1	6
SB34	Nyli	6/33, 37	3
SB35	Gorrtangen	12/1	2
SB36	Nesland	16/10	5
SB37	Hommelsgård	46/1	5
SB39	Simonstad	31/3	3
SB40	Simonstad	31/3	2
SB41	Sundet	20/6	2
SB42	Sundet	20/6	4
SB43	Espeland	4/2	3
SB44	Skeimyr	6/4	5
SB45	Mjåvatn / Varden	14/7	6
SB46	Skeimo	6/63	5
SB47	Lauve	41/1	2
SB48	Lauve	41/3	2
SB49	Lauve	41/3	1
SB50	Lauve	41/3	3
SB51	Lauve	41/3	1
SB52	Lauve	41/28	2
SB53	Mo	25/9	4
SB54	Simonstad	31/3	1

Tabell 2: Omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden:

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

Tabell 3: Godkjente gjeldende reguleringsplaner:

Nr.	Plannavn	År
R2	Tangheia	1985
R3	Ubergsmoen	1989
R4	Grasåslia	2009
R5	FV 92 Ormshammer bru	1998
R6	Skumbekoddoden	1997
R9	Slettås	2001
R10	Eksjø	2006
R11	Raudsandlia I og II	2001
R12	Ljøstad	2008
R13	Killand II	2002
R14	Lundlia og Geitedalen	2002
R17	Orrnes	2004
R18	Bjønnåsvann	2008
R20	Rambergstea	2005
R21	RV415 Fiane-Ubergsmoen	2005
R22	Sinesheia	2005
R23	Engene Sentrum	2010
R24	Middagsåsen - Harekjær	2006
R25	Hommelsgård	2007
R26	Ufsvatn	2008
R27	Skarstøl	2008
R28	Vegårtun	2008
R29	Husfjell	2009
R30	Sautangbukta	2009
R31	Mauråsen	2013
R32	Vegårshei Sentrum	2011
R33	Saga	2010
R34	FV 414 Fjellheim-Moland	2012

Tabell 4: Godkjente gjeldende disposisjonsplaner:

Nr.	Plannavn	År
D1	Niksjå	1975
D2	Midtvann	1972
D3	Ufsvatn	1984
D4	Tjusslia	1974
D5	Kil	1976
D6	Eidet	1976
D7	Killand I	1969
D8	Lyngvasseidet (Blekkfjell)	1971
D9	Roskifteodden	1972
D10	Ålekjærstykket/Kusundet	1972
D11	Tåråneset	1982
D12	Storøy 25/1	1971
D13	Storøy 25/37, 38	1971
D14	Kleivvann	1974
D15	Kleivannsteigen	1972
D16	Vegårsvann 25/11, 17	1972
D17	Trettbekkia	1975
D18	Vegårsvann 25/3, 35, 36	1971
D19	Nesstranda 18/76	1972
D20	Nesstranda 18/28, 30, 33	
D21	Nesstø/Stogøya	1973
D22	Nesland/Stogøya	1971
D23	Høl	1974
D24	Pungen	1973
D25	Bronen	1978
D26	Ettvann	1971
D27	Slettåsen	1976
D28	Ljøstadvann 36/8	1971
D29	Ljøstadvann 38/1	1977
D30	Bakkekilen	1980
D31	Eksjø	1972
D32	Bjønnåsvann/Høgås	1981
D33	Bjønnåsvann	1973
D34	Grombutjenn	1974

Retningslinjer

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

1. Områder langs vassdrag

1.1 Generelt

Det er ikke forbud mot bebyggelse og anlegg som har direkte tilknytning til tradisjonell landbruksvirksomhet og som behandles etter landbrukslovgivningen.

1.2 Byggegrense langs vassdrag

Der offentlig vei kommer nærmere flomvannstand enn den angitte grense på 50 eller 100 m bør offentlig vei vurderes som ny byggegrense. Unntatt fra dette er kommunal vei fra FV 91 til Stokksundøya og kommunal vei fra FV 91 til Raudsandmoen/Løvnnes.

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

1.3 Brygger

- Mest mulig av det naturlige landskapsbildet langs Vegårvassdraget bør bevares. Vassdraget skal være pent og velregulert.
- Som hovedregel må en brygge være kartfestet til en godkjent reguleringsplan.
- Det kan også oppstå behov for brygger i uregulerte områder, og dersom det foreligger særlige grunner kan kommunen gi dispensasjon til oppføring av brygge.
- For eksisterende hyttebebyggelse må det søkes å få til felles bryggeanlegg der dette er naturlig.
- Brygger bør anlegges mest mulig skjermet sett fra Vegårvassdraget.
- Utformingen av brygger bør være mest mulig naturlig, dvs. av tre eller stein. Eventuell farge bør være nøytral i forhold til omgivelsene.

1.4 Verna vassdrag

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

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

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

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

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

2. Kulturminner og bevaring

Bygninger som ut fra alder eller arkitektonisk utforming er del av et helhetlig bygningsmiljø, bør bevares. Det samme gjelder for enkeltbygg fra før 1850 eller bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

3. Landbruk, natur og friluftsområder

3.1 Generelt

- Vegårshei kommune er positiv til spredt bosetting. Ved lokalisering er det viktig at en utbygging ikke kommer i konflikt med andre særlovsinteresser.
- For definisjonen av stedbunden virksomhet, se Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og Landbruk Pluss.
- Kriterier for å få godkjent oppføring av nytt permanent skogshusvær (innredet for oppvarming og overnatting og maks. 20 m²) i Vegårshei kommune fastsettes til (vedtatt i Hovedutvalg for arealbruk, miljø og næring i sak 2/97):
 - søker må ha skogeiendom uten bolig/fritidsbolig i kommunen, og
 - søker skal ha minimum 500 daa produktiv skog, og
 - søker må bo i reiseavstand minimum 1/2 times kjøring fra skogeiendommen.

Øvrige behov for skogshusvær (spisebrakker o.l.) dekkes av midlertidige, eller transportable innretninger.

- I kommunen skal ny eller vesentlig utvidelse av bestående fritidsbebyggelse, ikke tillates. Unntatt herfra er de i arealdelen viste områder for fritidsbebyggelse.

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

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

- Bygning skal ikke plasseres nærmere avgrensning av fornminne enn 10 meter, jf. Kulturminneloven § 6.

4. Hensynssoner

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

Sikringssone (H110_1): Gjelder drikkevannssoner med egne vedtatte klausuleringsbestemmelser/avtaler.

Støysone (H210_1 og H220_1): Gjelder støysone rundt Rambergstea med egne vedtatte bestemmelser.

Bevaring kulturmiljø (H510_x): Hensynssonen skal sikre at det ikke foretas terrenginngrep, fasadeendring, eller annen bygningsendring, uten at det forelegges fylkeskommunen og fylkesmannen for uttale, eller at det lages reguleringsplan. Dette for å bevare områdets kvalitet med hensyn på opplevelsesverdi og historisk verdi. Eldre bygninger i sentrum som er verdifulle for tettstedets særtrekk er vist med eget symbol. Det er et mål at bygningene skal bevare sitt opprinnelige uttrykk.

Landbruk og kulturlandskap (H510_x): I disse prioriterte områdene skal hensynet til landbruksdrift og kulturlandskap vektlegges. Jordvernet skal ha et forsterket fokus i disse områdene (større restriksjonsnivå). Landbruksbygg, eller bygg knyttet til tilleggsnæring, skal ikke plasseres på jordbruksareal med mindre alternativ tomteplassering ikke lar seg realisere. For eksisterende boliger som ligger inne i hensynssonen, men ikke er tilknyttet landbruk, kan det gis tillatelse til mindre utbygginger; eksempelvis garasje, anneks, bod og mindre tilbygg.

Friluftsområde (H530_x): LNF(R)-sone der friluftsliv er dominerende. Innenfor dette området skal formål for idretts- og friluftsliv gis prioritet. Ingen tiltak som vil redusere områdets betydning for idretts- og friluftsliv skal finne sted. Det skal legges vekt på å bevare en variert og sammenhengende grønnstruktur som ivaretar viktige friluftslivs- og naturverninteresser.

Bevaring naturmiljø (H560_x): Gjelder tre naturreservater med egne vedtatte bestemmelser.

5. Dispensasjon fra bestemmelsene

Kommunen kan gi dispensasjon fra kommuneplanens arealdel i samsvar med pbl kapittel 19.

Ved dispensasjon for bygging i LNF(R)-områder:

- Må dette fortrinnsvis skje i tilknytning til eksisterende bebyggelse.
- Må bebyggelsen ikke plasseres i konflikt med naturvern-, friluftsliv-, vilt- eller fiskeinteresser, landskapshensyn eller kulturminner.
- Må bebyggelsen ikke lokaliseres til dyrket mark, eller arealer av høy skogsbonitet.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		03.09.2012
Vedtak planprogram i kommunestyret:	sak PS 143/12	11.12.2012
1. gangs behandling i kommunestyret:	sak PS 83/13	19.11.2013
Utlagt til offentlig ettersyn og høring i perioden:		22.11.2013 – 17.01.2014
2. gangs behandling i kommunestyret og vedtatt:	sak PS 4/14	04.02.2014

Vegårshei den 04.02. 2014



Ordfører Kjetil Torp



- Revidert den 15.04.2016 (vedtatt av planutvalget den 03.05.2016) i forbindelse med ny hensynssone for flom