

LØEFJØDD, FELT 2, 4 & 5

*DETALJ-
REGULERINGSPLAN*

Høringsutkast



Innhald

1	BAKGRUNN	3
1.1	LOKALISERING	3
2	OVERORDNA PLANVERK	4
2.1	KOMMUNEPLANENS AREALDEL	4
2.2	REGULERINGSPLAN FOR LØEFJØDD HYTTEGREND, PLANID 73	4
3	PLANOMRÅDET I DAG	5
3.1	GENERELT	5
3.2	LANDSKAPSBILETE	5
3.3	NATURMANGFALD	6
3.4	ROS	6
3.4.1	RAS OG SKRED	6
3.4.2	RADON	7
4	KONSEPT	7
5	PROSESS	8
5.1	OPPSTARTSKONFERANSE	8
5.2	INNSPEL TIL PLANARBEID	8
5.2.1	FYLKESMANNEN I AUST-AGDER	8
5.2.2	AUST-AGDER FYLKESKOMMUNE	8
5.2.3	STATENS VEGVESEN AUST-AGDER	8
5.2.4	NVE	8
5.2.5	WALLY GODHEI	9
6	OMTALE AV PLANFORSLAGET	9
6.1	BUSETNAD OG ANLEGG	9
6.2	GRØNSTRUKTUR	10
7	VURDERINGAR	11
7.1	UTNYTTINGSGRAD	11
7.2	UNIVERSELL UTFORMING	12
7.3	ESTETISK UTFORMING AV OMGJEVNAD	12

7.4	TRYGGING AV KVALITETAR I LANDSKAPET OG VERDIFULLE LANDSKAP OG KULTURMILJØ	12
7.5	TILRETTELEGGING FOR GOD FORMING AV BYGDE OMGJEVNADAR	13
7.6	TILHØVE TIL FYLKESVEG 337	13
7.7	RISIKO- OG SÅRBARLEIK	13
7.8	UTBYGGINGSAVTALE	13
8	FØRESEGNER	14
8.1	REKKEFØLGJEFØRESEGNER	14
8.2	GENERELLE FØRESEGNER	14
8.3	BUSETNAD OG ANLEGG	14
8.3.1	GENERELLE FØRESEGNER	14
8.3.2	FRITIDSBUSETNAD – KONSENTRERT OG FRITTLIGGANDE, BFK1 OG BFF1	14
8.3.3	FRITIDSBUSETNAD – FRITTLIGGANDE, BFF2	16
8.4	SAMFERDSLEANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	16
8.4.1	KØYREVEG, SKV	16
8.4.2	ANNAN VEGGRUNN – GRØNTAREAL, SVG	16
8.5	OMSYNSSONE	16
8.5.1	FARESONE, H310_1	16

Vedlegg:

- Ros-analyse datert 17.01.2017
- Vurdering skredfare, NGI-rapport 20170045-01-TN, datert 17.01.2017
- Plankart datert 17.01.2017.

1 Bakgrunn

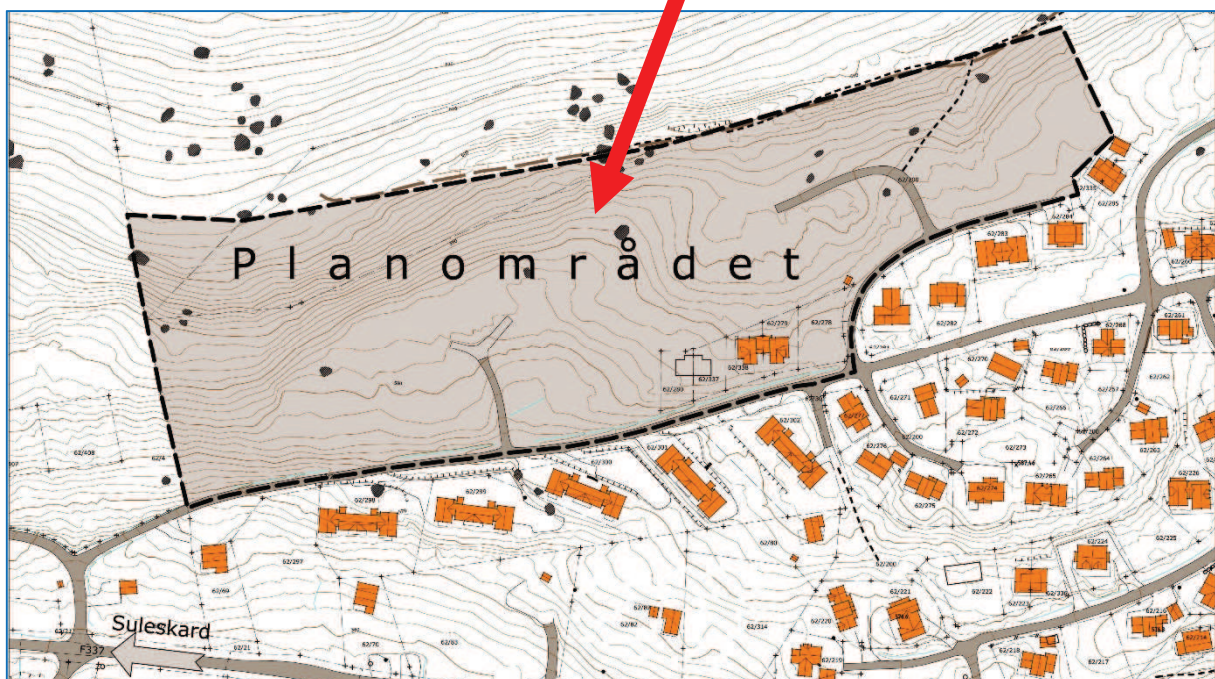
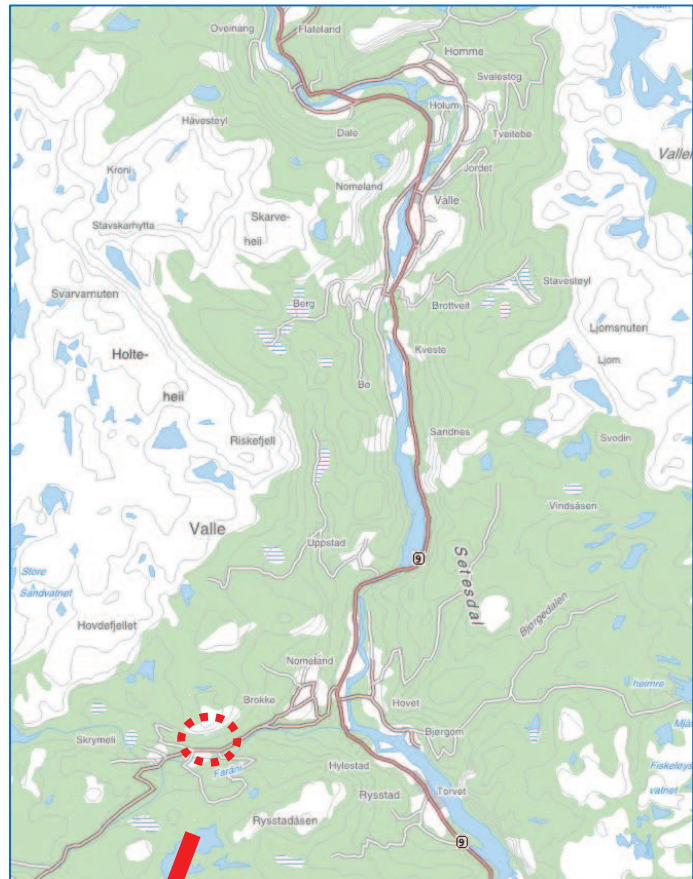
Brokke Hyttegrend BA (nå Brokke Eigedom AS (BEas)) fekk i 2005 utarbeidd reguleringsplan for Løefjødd hyttegrend, PlanId 73. Områda vart avsett til utbyggingsområde for fritidsbustader. Felt 2 og 4 i planen vart regulert med krav om seinare utbyggingsplan. Føresegnene legg opp til at desse to områda skal nyttast til fritidsleilegheiter. I dag nyttast nemningane «konsentrert utbygging» eller «blokk» i nasjonal produktspesifikasjon for arealplanar. BEas ynskjer no å leggje til rette for ei konsentrert utbygging med frådelling og sal av tomter kor det kan byggjast inntil 1, 2 eller 4 bueiningar. Plankontoret Hallvard Homme AS, avd. Vegårshei er innleigd plankonsulent.

1.1 Lokalisering

Detaljreguleringsarbeidet omfattar delar av Gnr./Bnr., 63/6, 200 og 316. I tillegg inngår hyttetomtene 62/278, 279, 280, 337, 338 og 342. Planområdet omfattar felta 2, 4 og 5 i reguleringsplanen for Løefjødd hyttegrend, samt noko friluftsområde i nord.

Planområdet er avgrensa i høve til tilstøytande, eksisterande infrastruktur i sør, eigedomsgrensa til 62/400 i vest, rassikringsvollen (fangvoll) i nord og føremålgrensa mot byggeområde «fritidsaktivitetar» i aust i reguleringsplan Løefjødd hyttegrend.

T.h.: Oversiktskart av Valle med planområdet
Nedst: Planområdet i samsvar med varsel om oppstart av planarbeid



2 Overordna planverk

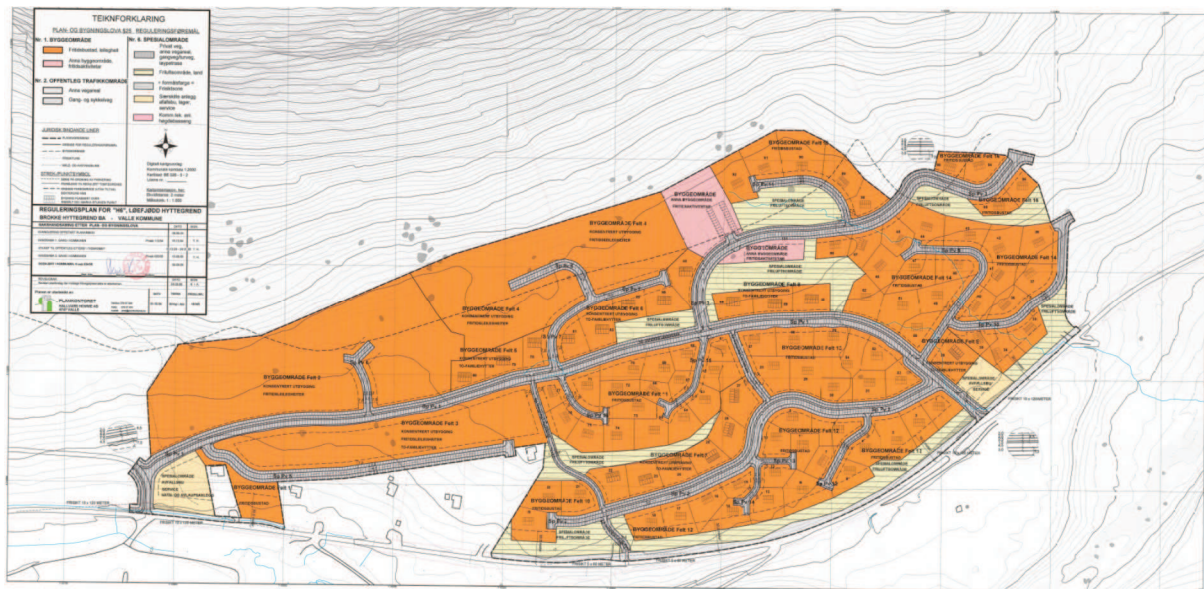
2.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel (2016) heimlar fritidsbusetnad i planområdet i det det er synt til gjeldande reguleringsplan for Løefjodd hyttegrend.

2.2 Reguleringsplan for Løefjodd hyttegrend, PlanId 73

Reguleringsplanen regulerer utgangspunktet for den overordna infrastrukturen. Felt 5 vart regulert med detaljerte tiltak og høve til å fremje byggjesak. Dette er utbygd. Felta 2 og 4 fekk krav om utbyggingsplan før bygge- eller delingsøknad kan sakshandsamast. Felta skulle utviklast til konsentrert busetnad, fritidsleilegheiter. Teigane skulle byggjast ut med %BYA=50%, der største bygg kunne byggjast med inntil T-BRA=600 m². Per brukseining er det satt grense på T-BRA=150 m². Maksimal mønehøgde er 12,5 meter og gesimshøgda 9,0 meter. Maksimal grunnmurhøgde; 0,5 meter. Takvinkel maksimalt 34^o og det skulle setjast av minst 1 p-plass per bueining i garasje eller på terreng.

4



Over: Reguleringsplan Løefjodd hyttegrend

3 Planområdet i dag

3.1 Generelt

Planområdet (55,7 daa) er omtalt i gjeldande reguleringsplan. Nedanfor er det berre ei omtale av nye eller spesielle tilhøve. Alle tomtene i gjeldande plan er seld. Tilhøyrande infrastruktur er bygd ut.

3.2 Landskapsbilete

Planområdet ligg under foten av Løefjødd. Den bratte fjellveggen er eit markant landskapselement, som dominerer landskapsopplevinga. Foten framom veggen opplevast som flat, enda den har opptil bratte hallingstilhøve. Mot aust, sør og vest sluttar planområdet seg til den opne sletta kring Faråne. Planområdet ligg ikkje i silhuett. I aust, vest og sør er planområdet omgitt av ferdig utbygde områder.



Ovan- og nedanfor: Fugleperspektiv, «Valle i 3D». Planområdet ligg innanfor rød ellipse.



3.3 Naturmangfald

Området er tidlegare regulert til byggjeområde med heimel i PBL 1985. På bakgrunn av gjeldande plan har ein etablert to køyretilkomstar inn i høvesvis felt 2 og 4. Dette har medført inngrep i vegetasjon og terreng. I tillegg er det meste av skogen hogd i planområdet, med unntak av dei brattaste områda lengst nord og vest i planområdet, inntil fangvollen. Den attverande vegetasjonen består av lauvtre og nokre spreidde bartre. Ny vegetasjon (furu og bjørk) er i ferd med å etablere seg. Det er stort sett gras og lyngartar som dominerer botnsjiktet, stadvis noko torvmose.



6

I Naturbasen og Artsdatabanken er det ikkje funn eller registrerte verdiar i planområdet eller den direkte omgjevnaden med avgjerande tyding for arealutnyttinga her. Det er nokre observasjonar i nærleiken, t.d. gjøk (2016), dette tyder på at det er registreringsaktivitet i området. Villreinen som art med nasjonal forvaltningsinteresse er ikkje reelt tema i planområdet.

3.4 ROS

3.4.1 Ras og skred

Det er bygd fangvoll under Løefjød som sikrar byggeområda i Reguleringsplan Løefjød hyttegrend, PlanId 73 og reguleringsplanen for Furestøyl aust, PlanId 118 mot snøskred og steinsprang. Brokke Suleskardvegen er breidda frå riksveg 9 til avkøyring Furestøyl/Kvisle.

3.4.2 Radon



Figur: Radon, Aktsomhet, planområdet vist med svart ellipse. (Kjelde NGU).

Planområdet ligger i område der det er angitt høy aktsomhet for radon.

4 Konsept

Ved avgrensning av planområdet har vi inkludert tomtene 62/278, 279, 280, 337, 338 og 342 i felt 5. Disse er alt utbygd, men 2 av tomtene har fått kvart sitt mindre tilleggsareal frå felt 2/4. Ein har elles fylgd teiggrensene til felt 2 og 4 og lagt plangrensa i tilstøytande veg. I tillegg er området mellom byggeområda og fangvollen tatt med (friluftsområde).

Brokke Eigedom AS ønskjer å legge til rette for ei konsentrert utbygging på eigartomter. Dette er det spurnad etter i marknaden nå. Primært vert det planlagd tomter der det kan byggjast 2 eller 4 bueiningar. I tillegg oppstår det som følgje av arealutnyttinga eller terrengtilhøva 3 tomter som berre er eigna for hytte til ein familie. For ikkje å låse seg til 1, 2 eller 4 bueiningar pr. tomt er dette sett som maksimal utnytting på dei aktuelle tomtene. Dette gjer planen meir fleksibel i høve til svingingar i marknaden. Det er lagt opp til at tomtene for 2 bueiningar kan byggjast med einingar som fysisk heng saman eller som to separate fritidsbustadar. På tomtene med maksimalt 4 bueiningar kan desse først opp i anten ein eller to bygningar på tomta.

5 Prosess

5.1 Oppstartskonferanse

Denne vart halde 28.02.2013. Kommunen bad om at plangrensa vart lagt slik at alt areal opp til fangvollen inngjekk i planområdet. Plankonsulenten skal sjekke ut om eksisterande fangvoll sikrar all utbygging i felt 2. Kommunen ber om at BYA vert nytta som nemning på utnyttingsgrad, og ikkje T-BRA. Kommunen ber om at det vert gjeve ei høgde på overkant golv (meter over havet), maksimal høgde frå planert terreng til overkant golv og maksimal mønehøgde. Føresegnene skal gjere greie for korleis parkeringstilhøva er løyst for kvar eining.

5.2 Innspel til planarbeid

Varsel om oppstart av planarbeid vart sendt ut den 20. mars 2013, med svarfrist 24. april. Det kom 5 innspel til planarbeid.

5.2.1 Fylkesmannen i Aust-Agder

Ingen merknadar.

5.2.2 Aust-Agder fylkeskommune

Fylkeskommunen ventar utgreiing av fylgjande tilhøve: Universell utforming, estetikk, landskap og kulturmiljø, god utforming av bygde omgjevningar.

Ingen merknadar frå kulturminneseksjonen.

Merknad:

Dei 4 punkta takast opp i vurderingskapittelet i planomtalen. Særlege omsyn innarbeidast i føresegnene.

5.2.3 Statens vegvesen Aust-Agder

Ønskjer innarbeiding av rekkefølgeføresegn:

Før utbygging kan ta til skal utviding av Brokke-Suleskardvegen frå Rv. 9 og opp til Furestøyl være gjennomført eller sikra på anna måte, slik kommunen og vegstyresmakta godtek.

Merknad: Rekkefølgeføresegn er innarbeidd.

5.2.4 NVE

Skredfare må vurderast av sakkyndig.

Merknad:

NGI har vurdert denne fleire gonger tidlegar. Dei er i tillegg beden om å gjere ei ny vurdering. Denne ligg vedlagt planomtalen.

5.2.5 Wally Godhei

Roy Godhei gjer på vegne av Wally Godhei merksam på ein feil i eigedomsgrensa. Denne ynskjast oppretta.

Merknad:

Ingen relevans i plansaka. Valle kommune må rette opp i dette.

6 Omtale av planforslaget

6.1 Busetnad og anlegg

Det er planlagt til saman 34 tomter kor det er mogleg å byggje 83 nye fritidsbustadeiningar. I føresegnene er det fastsatt maksimal planeringshøgde på byggetomt på kvar av tomtene maksimal mønehøgde målt frå planeringshøgda. Det er stilt krav til materialval, farger, høgder og utnytting som harmonerer med føresegnene i gjeldane plan. Alle skal ha parkering på tomte. Det er krav om 2 biloppstillingsplassar pr. eining. Alle tomter har god ryggdekning i bakanforliggjande terreng. Dei ligg ikkje i silhuett.

BFK1

Det er planlagd 9 tomter der konsentrert utbygging er tillate, BFK1. Her kan det byggjast inntil 4 bueiningar pr. tomt. Bygningane er tenkt oppført med to bueiningar nede og 2 oppe, eventuelt som to frittstående bygningar på kvar tomt med to bueiningar. Einingane oppe kan eventuelt gå over to etasjar. Difor er mønehøgda sett til 9 meter over planeringshøgda. På fleire av tomtene kan det leggjast til rette for tilkomst frå terreng både nede og oppe. Utnyttingsgraden er sett romsleg (BYA=300m²) slik at det kan byggjast ein carport til kvar eining, og verandaer. Desse tomtene er 1 til nesten 1,5 daa store.

BFF1

I området BFF1 er det planlagt 3 kategoriar bygg. 3 tomter (6, 9 og 25) der det er lov å byggje ein eining på kvar tomt, BYA= 136 m², ekskl. parkering på terreng. 9 tomter der det kan byggjast 2 einingar med samla utnytting pr. tomt BYA=186 m², ekskl. parkering på terreng, og 13 tomter der det kan byggjast 2 einingar på kvar tomt med samla utnytting pr. tomt BYA=250 m², ekskl. parkering på terreng. Det er tenkt bygd hytter med 2 einingar over 2 etasjar. Men på tomter der det kan passe kan det og byggjast to frittstående einingar. Mønehøgda er sett til 7 meter over planeringshøgda, unntatt tomt 25 der maksimal mønehøgde er sett til 6,5 meter.

BFF2

Eksisterande busetnad. Føresegnene er identiske med gjeldande føresegner. På tomtene i vest og i aust er føremålsgrrensa justert i tråd med selde tilleggstomter.

BE

Eksisterande trafokiosk.

Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

Alle køyrevegar (p_SKV) er private felles vegar. Gjennomkøyringsvegen og stikkvegen i aust er planlagt med breidde 4,5 meter. Stikkvegane i vest, 3,5 meter og stikkvegane til tomt 27, 28 og 31 3,0 meter breidde. Vegane har maksimal stigning 10 %. Vedlagt plandokumentet ligg lengdeprofil på kvar veg.

Areal til grøfter, fyllingar og skjeringar inntil vegar er regulert med i hovudsak standardiserte breidder. I eit felt som dette vil det ikkje bli skråning- og fyllingsutslag til naturleg terreng, men opparbeidd terreng eller murar.

6.2 Grønstruktur

Området mellom hyttetomtene og fangvollen under Løefjødd, er regulert til friluftsføremål. De same gjeld eit restareal i sørvestre hjørne av planen.

7 Vurderingar

Føreliggjande planforslag byggjer på gjeldande reguleringsplan for Løefjød hyttegren. I gjeldande plan er området avsett til fritidsleilegheiter. Området er tidlegare teikna ut med reine leilegheitsbygg i 3 etasjar og felles parkering, delvis i kjellar. Denne modellen/løysinga har det ikkje vore grunnlag for å gjennomføre grunna høge kostnader til brannsikring, parkeringsløysing (fellesanlegg) og at det er vanskeleg å førehandsselje nok einingar. Bygg med færre einingar er lettare å finansiere og raskare og selje. Dette opplever ein marknaden etterspør i dag. I tillegg er lokale handverkarar interessert i å utvikle slike konsept for sal. Det største avviket ligg i at det ikkje vert lagt opp til en klausul om å måtte bygge 2-4 einingar der det er opna for dette.

Valle kommune har ingen særskilde krav til vurderingar, men har bedt om at plankonsulenten sjekkar ut om heile felt 2 er sikra av den fangvollen som alt er bygd. NVE har også påpekt at skredfaren må vurderast. Sjå kap. 7.7 nedanfor og vedlagte rapport frå NGI, datert 17.01.2017. Plangrensa er lagt inntil fangvollen og bebygd areal i kvadratmeter er nytta slik kommunen ynskter. I staden for å gjeve ei høgde på overkant golv i meter over havet, har vi fastsett maksimal planeringshøgde på kvar byggetomt og sett ei maksimal mønehøgde i forhold til maksimal planeringshøgde. Dette skal gjeve same kontroll på plassering og høgde på bygg på kvar tomt. Planeringshøgda på tomtene er sett ut ifrå tilstøytande køyre-/tilkomstveg. På nokre tomter er det gitt to planeringshøgder sidan det kan tenkast oppført to bygg på tomte og fordi vegen og tomte sitt fall/stigning, opnar for å kunne byggje på/over to ulike nivå. Alle skal ha parkering på eigen tomt. Parkering på terreng skal ikkje reknast med i utnyttingsgraden.

Fylkesmannen påpeikar ikkje særskilde tilhøve som må greiast ut, men utlukkar ikkje at det kan vere miljøinteresser som er viktige for lokalsamfunnet i området. Aust-Agder fylkeskommune ynskjer å få utgreidd 4 tema, sjå deira innspel til planarbeid. Desse er vurdert nedanfor. Rekkefølgeføresegna Statens vegvesen ynskjer er innarbeidd.

7.1 Utnyttingsgrad

Felt 2 og 4 kunne byggjast ut med inntil %BYA=50%. Felta var i utgangspunktet tilsamman 42,1 daa. Følgeleg kunne 21000 m² vore bebygd. Resten skulle vore infrastruktur og grønne området.

I planframlegget er det 33,5 daa regulert til byggeområde fritidsbusetnad og det er opna for å bebyggje i underkant av 7800 m² eksklusive parkering på terreng. Dette er ei langt lågare utnytting enn i gjeldande plan.

Gjeldane plan heimla bygg som kunne byggjast med inntil T-BRA=600 m². Per brukseining var det satt grense på T-BRA=150 m². Maksimal mønehøgde var 12,5 meter og gesimshøgda 9,0 meter (over gjennomsnittleg planert terreng).

I planframlegget her er mønehøgda senka til 6,5 – 9 meter. Gesimshøgde er utelatt. Dette fordi det ikkje er aktuelt å byggje bygg i 3-4 etasjar som seksjonerast på grunn av kostbare brannførebuaende tiltak, og fordi vi ikkje ser nokon trong for å kontrollere gesimshøgde.

I dag er det klarere regler for berekning av utnyttingsgrad enn då gjeldande plan vart utarbeidd. I dag er det ingen tvil om at verandaer og plattingar med nivåforskjell over 0,5 meter frå terreng teller i

utnyttinga. Det same gjeld garasjar og carportar. Parkering på terreng teller og med 18 m² pr plass dersom ikkje anna er sagt., men det er ikkje uvanleg å halde dette utanom ved å sei det eksplisitt i føresegnene. Det er det gjort her. Dersom planforslaget vert bygd ut med maksimalt tal bueiningar vil dei største einingane kunne få ca. 150 m² bruksareal pluss 1 carport og veranda. Dersom ei tomt med høg utnytting vert nytta til ei bueining kan denne få eit bruksareal over 600 m².

7.2 Universell utforming

Planområdet ligg i eit godt definert landskap med klare sprang mellom høgdenivåa. Dei fleste tomtene er naturleg flate eller vil verte det med små inngrep. Dei vil verte planert til nivå +/- 1 meter i forhold til tilstøytande køyre-/tilkomstveg. Soleis ligg det godt til rett for universell utforming av både uteområde, tilkomst til bygg og sjølve bygningane. Nokon tomtar er heilt eller delvis bratte. Her er det planlagt mindre bygg så det likevel kan lagast fylling i framkant og ei skjering i bakkant slik at det vert god tilkomst eller tenkt at det kan lagast tilkomst til to plan.

Hovudtilkomsten (eksisterande veg til Løefjød) og nokre interne veganlegg har stigning over 7%. Dermed vil ikkje vegane vere tilrettelagd for bruk av rullestol.

Ein vurderer universell utforming til å vere teke vare på internt på tomtene, men at planområdet under eitt ikkje er særskild godt eigna til bruk av rørslehemma.

7.3 Estetisk utforming av omgjevnad

Utbyggingsområdet fylgjer landskapets linjeføring i hovudtrekk. Gjennomkøyringsvegen i feltet fylgjer i hovudsak terrenget. Nokre stader er det høgdeskilnader på inntil 1 meter i høve til eksisterande terreng. Planeringshøgder for tomtene er fastsett i føresegnene til planen og legg opp til lite utfylling.

I føresegnene er det lagt opp til vidareføring av dei elementa som betyr noko for korleis utbygginga vil ta seg t i landskapet i forhold til det som alt er bygd i Løefjød og Furstøyl Aust. (størrelse på bygg, høgder, takvinkel, material- og fargeval.

7.4 Trygging av kvalitetar i landskapet og verdifulle landskap og kulturmiljø

Planlagt utbygging følgjer eksisterande terrengformar og underordnar seg det mektige landskapet det er ein del av, prega av den store fjellveggen i Løefjød i bakkant.

Føresegnene til planen byggjer på like føresegner i gjeldande planar. Slik meiner vi det bygde kulturmiljøet vert teken vare på, både nytt og gamalt. Det nye har element får det gamle gjennom material- og fargeval og dekke på tak. Det er få/ingen bygningselement i området frå tida før utbygging tok til som det er naturleg har noko å seie for utforminga av nye bygg.

7.5 Tilrettelegging for god forming av bygde omgjevnadar

Føresegnene til planen orienterar seg etter føresegnene til dei eksisterande byggjeområda ikring. Dermed sikrast at utsjånaden til bygg ikkje avvik særleg, brukarane vil sjå på planområdet som ein del av eit heilskapleg utbyggingsområde. Dokumentasjonskrava gjer det mogleg for byggjesakshandsamar å sjå til at dei einskilde prosjekta vert utforma i samsvar med intensjonane i planen. Fastsetjing av planeringshøgder på tomtene gjev planleggingstryggleik for naboar og reduserer terrenginngrep.

7.6 Tilhøve til fylkesveg 337

I føresegnene til planen er det innarbeidd krav om at før utbygging kan ta til skal utviding av Brokke-Suleskardvegen frå Rv. 9 og opp til Furestøyl være gjennomført eller sikra på anna måte, slik kommunen og vegstyresmakta godtek.

7.7 Risiko- og sårbarleik

Omsynet til Radon vert teken vare på i høve til byggjeforskrifta.

Jamfør vedlagte rapport frå NGI, datert 17.01.2017 er området tilfredsstillande sikra mot skred/ras. På plankartet er det lagt inn ei lita omsynssone fareområde ras og skred, H310_1 i friluftsområde. Dette treng ikkje ytterlegare avbøtande tiltak.

7.8 Utbyggingsavtale

Det kan være aktuelt å utarbeide utbyggingsavtale med Valle kommune. Kommunen avgjer kva tema som kan vere aktuelle, td. veganlegg, skiløyper osb.

8 Føresegner

Detaljregulering, Løefjød, felt 2, 4 og 5

PlanId: 201301

Valle kommune

8.1 Rekkefølgeføresegner

- a) Før utbygging kan ta til skal utviding av Brokke-Suleskardvegen frå Rv. 9 og opp til Furestøyl være gjennomført eller sikra på anna måte, slik kommunen og vegstyresmakta godtek.
- b) Før det kan gjevast byggeløyve, eller løyve til frådelling av tomter i tråd med planen, må det vere gitt byggeløyve for veg, vatn og avlaup fram til tomta. Tomta må vere sikra rett å bruke felles veg og hovudleidningsanlegg før det gjevast løyve til frådelling eller bygging.
- c) Før det gjevast ferdigattest/mellombels bruksløyve på hyttene, skal det vere gitt ferdigattest/mellombels bruksløyve på veg, vatn og avlaup til den gjeldande brukseininga. Køyre- og parkeringsareal skal vere opparbeidd då.

14

8.2 Generelle føresegner

- a) Det skal utarbeidast teknisk plan for området. Det er høve til å leggje underjordiske anlegg som kablar og røyr i heile planområdet.
- b) Inngrepsområde skal vegeterast ved å føre tilbake det fjerna vekstjordlaget.
- c) I bratt terreng er det høve til å lage støttemurar av naturstein til terrassering. Maksimal murhøgde skal ikkje overstige 2,5 meter.

8.3 Busetnad og anlegg

8.3.1 Generelle føresegner

- a) Alle bygg rekna for opphald av menneske skal koplars til felles vass- og avlaupsanlegg.
- b) Bygningshøgder skal reknast få overkant (OK) grunnmur.
- c) Alle bygningar skal ha saltak. Taket kan tekkast med torv eller sedum. Fasaden skal utformast med panel, laft eller naturstein. Dersom det vert nytta panel eller laft skal treverket handsamast med (påførast) jordfargar.
- d) Det er ikkje lov å setje opp flaggstong.

8.3.2 Fritidsbusetnad – konsentrert og frittliggjande, BFK1 og BFF1

- a) Maksimalt tal bueiningar pr. tomt er oppgjeve i tabellen nedanfor. I BFK1 (tomt 11-19) skal det oppførast minimum 2 bueingar pr. tomt.
- b) Samla utnytting per tomt («BYA»), eksklusive parkering på terreng, er oppgjeve i tabellen nedanfor.

- c) Det skal være minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.
- d) Bygningane skal ha takvinkel mellom 20–34°.
- e) Maksimal mønehøgde pr. tomt er oppgjeve i tabellen nedanfor.
- f) Byggjegrop for hovudbygg skal planerast i samsvar med planeringshøgda i tabellen nedanfor. Dersom ikkje tomt 23, 28, 29, 31 og 32 vert bygd på to ulike nivå, skal tomta planerast til maksimalt snittverdien av de to oppgjevne verdiane.
- g) Køyre- og parkeringsareal skal byggast og ferdigstillast samtidig med tomta.

Tomt	Maks BYA m ²	Maks ant. bueiningar	Maks mønehøgde over planeringshøgde	Maksimal planeringshøgde
1	250	2	7	578
2	250	2	7	581
3	250	2	7	581
4	250	2	7	578
5	250	2	7	578
6	136	1	7	582
7	186	2	7	582
8	250	2	7	588,5
9	136	1	7	588,5
10	186	2	7	583,5
11	300	4	9	582,5
12	300	4	9	584
13	300	4	9	587
14	300	4	9	590
15	300	4	9	591,5
16	300	4	9	591,5
17	300	4	9	590
18	300	4	9	589
19	300	4	9	589
20	186	2	7	587
21	186	2	7	587
22	250	2	7	588
23	250	2	7	586,5/589,5
24	250	2	7	590
25	136	1	6,5	587
26	250	2	7	590
27	186	2	7	587,5
28	186	2	7	583,5/586,5
29	186	2	7	585,5/588,5
30	186	2	7	584
31	186	2	7	580/583
32	250	2	7	579,5/581,5
33	250	2	7	578
34	250	2		580

8.3.3 Fritidsbusetnad – frittligjande, BFF2

Det gjeld følgjande krav til utnytting av den einskilde tomt:

- a) Maksimalt to bueiningar pr. tomt.
- b) Maksimal tillete bruksareal (T-BRA) = 300 m²
- c) Maksimal mønehøgde: 9,0 meter
- d) Maksimal gesimshøgde: 6,0 meter
- e) Maksimal grunnmurhøgde: 1 meter
- f) Maksimal takvinkel 34°.
- g) Minimum 2 biloppstillingsplassar pr. bueining.

8.4 Samferdsleanlegg og teknisk infrastruktur

8.4.1 Køyreveg, SKV

- a) Køyreveg skal ikkje ha større stigning enn 1:10 (10%).
- b) Det er lov å sette opp vegljøs.
- c) Føremålet har annan eigarform, privat.

8.4.2 Annan veggrunn – grøntareal, SVG

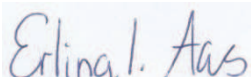
- a) Føremålet skal avsluttast med eit grønt preg, her under tilbakeførast stadeigne planterestar og vekstjordlag. Dersom det ikkje er høve til å byggje vegen ved hjelp av fjellskjering eller stabile fyllingar/jordskjeringar innanfor føremålet, skal ein nytte murar. Desse kan byggjast opp til 2,5 meter høge og skal utførast i naturstein.
- b) Avkøyringar til tomtene kan etablerast over føremålet.
- c) Føremålet har annan eigarform, privat.

8.5 Omsynssone

8.5.1 Faresone, H310_1

- a) I aktsemdområde ras- og skredfare, H310_1, er det ikkje lov å gjere vesentlege inngrep i vegetasjonen. Skogens skal skjøttast forsvarleg og ein må unngå hogst over store areal, jfr. NGI-rapport 20170045-01-TN, datert 2017-01-17.

Vegårshei, den 30. januar 2017
for Plankontoret Hallvard Homme AS



Erling I. Aas

Jordskifte kandidat, Arealplanlegger
Mob. 915 47 813
E-post: erling@plankontoret.no

SAKSBEHANDSAMING I HØVE PLAN- OG BYGNINGSLOVA:

Varsel om oppstart av planarbeid: 20.03.2013

1. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Utlagt til offentlig ettersyn i tidsromet:

2. handsaming i det faste utvalet for plansaker:

Godkjent i kommunestyret den:

Stad,

Dato

Sign.

Stempel