



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 21/300-8  
Saksbehandler Chantal van der Linden

| Utvalg       | Møtedato   |
|--------------|------------|
| Planutvalget | 16.03.2021 |

## Saksframlegg - mindre endringer reguleringsplan Ubergsmoen - utvidelse gnr/bnr 48/61

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling §12-14 vedtas følgende mindre endringer av reguleringsplan for Ubergsmoen:

1. *Utvidelse av en boligtomt (ved eiendom med gnr/bnr 48/61): omdisponering av 500m2 LNF-formål til boligformål*
2. *Bortfall av bestemmelsesområde for "midlertidig anlegg- og riggområde (ANL1 - ANL2) rundt ny gang- og sykkelbro"*
3. *Bortfall av hensynssone landbruk (H510) og tilhørende bestemmelser med særlige hensyn til pelsdyranleggene på Ubergsmoen*

### Vedlegg:

Innspill til forslag om endring av reguleringsplan for Ubergsmoen i Vegårshei kommune  
SV\_ omregulering 550m2 LNF til boligformål på Ubergsmoen

### Aktuelt lov og regelverk:

Plan og bygningsloven

### Beskrivelse av og bakgrunn for planendringer

Det foreslås å gjennomføre tre planendringer i gjeldende reguleringsplan for Ubergsmoen, PlanId 003R:

#### **1. Utvidelse av planområdet (boligtomt) ved eiendom med gnr/bnr 48/61**

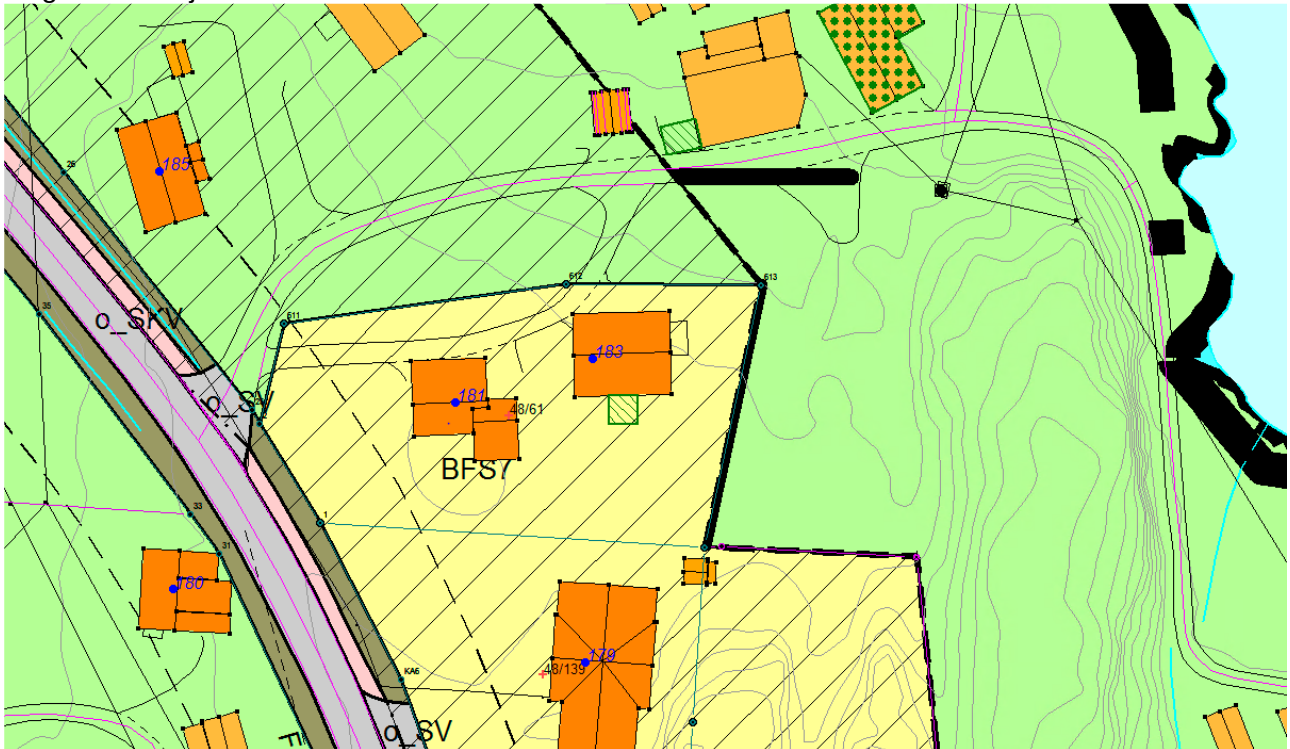
Eieren til gnr/bnr 48/61 vil utvide eksisterende boligtomt (gnr./bnr 48/61) østover i forbindelse med bygging av garasje til boligen som ligger øst på tomten (nr. 183). I sør grenser arealet også til (per i dag ubebygget) boligareal (se kartutsnitt på neste side). Forslaget utløser en omregulering av en del av gnr./bnr. 48/40 (= 500m2) fra LNF-formål (= landbruks-, natur- og friluftsområder) i kommuneplanen til boligformål i reguleringsplan for Ubergsmoen. Arealet ligger rett på utsiden av reguleringsplan for Ubergsmoen.

Grunneieren til gnr./bnr. 48/40 vil i den forbindelsen også flytte adkomstveien nord for tomt gnr/bnr 48/61 sørover jf. kartutsnitt på neste side. *Hensikt med flytting av den veien er å skape en sammenhengende jord i området nord for gnr/bnr 48/61 og for å lage adkomstmulighet til omsøkt tilleggstomt (garasje).*

Nærmeste formålsgrænse ligger 50 meter fra vannet Bokkholtjenn i øst og kommer dermed ikke innenfor 50-meters byggeforbudsonen langs dette vannet. Området er ikke flomutsatt. Bokkholtjenn har som naturtype 'rik kulturlandskapssjø' (verdi B).

Den 25.1.2021 har kommunen avklart med kulturminnevern (Agder Fylkeskommune) at det ikke er behov for en kulturhistoriske undersøkelse/registrering i dette arealet.

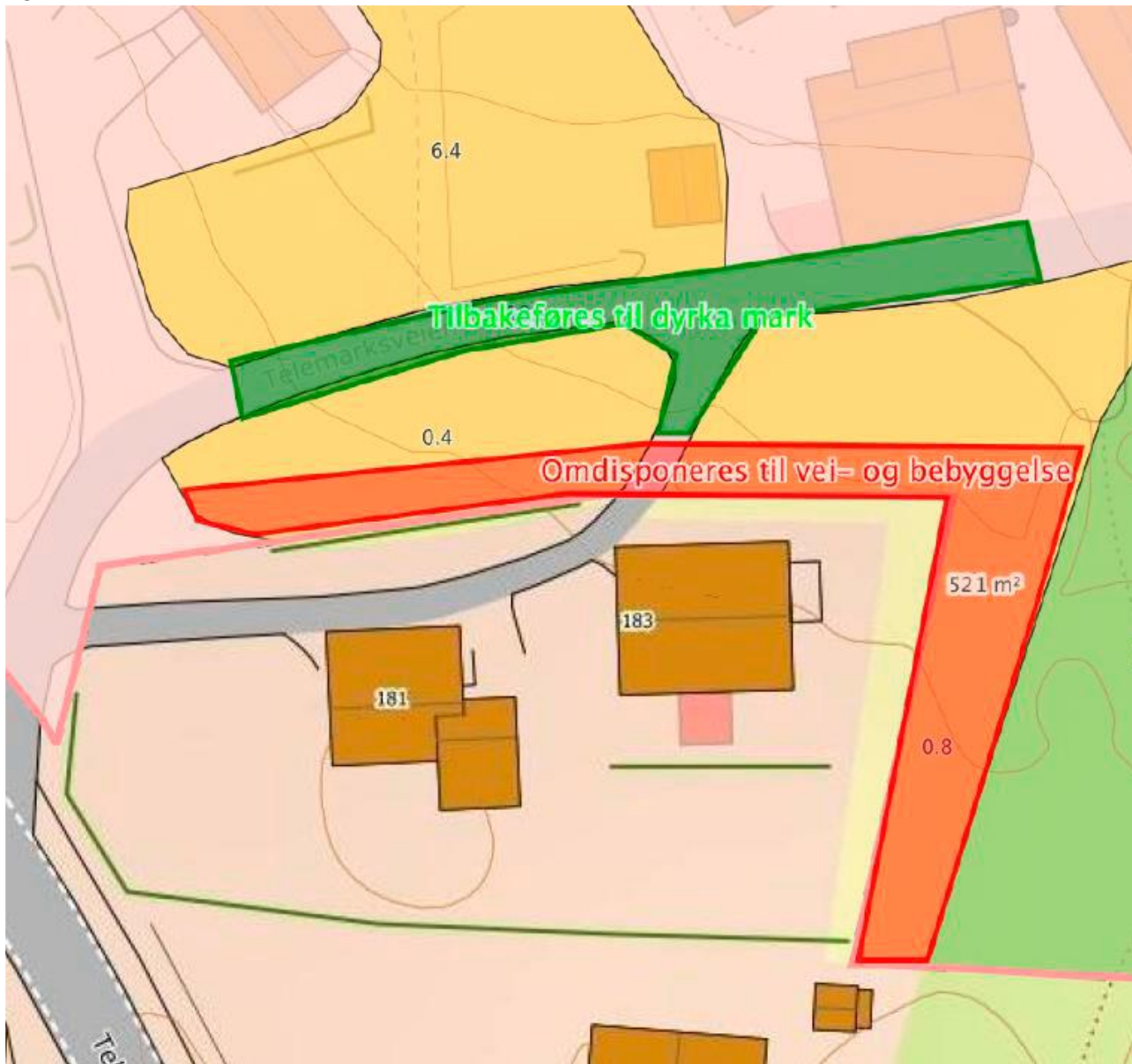
#### Dagens situasjon



#### Forslag til endring



Landbruk (dyrka mark er oransje på kartet): I området til garasjebygget og den nye veien vil det til sammen omdisponeres 520 m<sup>2</sup> til bebygd areal (bolig og vei) mens 290 m<sup>2</sup> tilbakeføres til dyrka mark (netto tap av ca 230 m<sup>2</sup> dyrka mark). Likevel vil løsningen gi noe større sammenhengende jordteiger, noe som kan bidra til at jordbruksarealene kan brukes til jordbruksproduksjon (holdes i hevd). Ny vei forblir en driftsvei (landbruk) som gjør at det ikke er nødvendig med formålsendring her.



Det tas inn følgende nye rekkefølgebestemmelse:

ved bygging av ny privat atkomstvei på gnr 48 bnr 40 (ved gnr 48 bnr 61) forutsettes det at tilsvarende lengde på eksisterende vei på gnr 48 bnr 40 tilbakeføres til dyrka mark.

## **2. Bortfall av bestemmelsesområde for "midlertidig anlegg- og riggområde (ANL1 - ANL2)" i forbindelse med tidligere bygging av gang- og sykkelbro over Storelva.**

Ny gang- og sykkelbro på Ubergsmoen sto ferdig mai 2019. Som følge av dette kan bestemmelsesområdet med følgende tilhørende bestemmelse (8.1 i planbestemmelser) tas ut av reguleringsplanen:

*Det tillates midlertidig anleggsarbeid i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelbro over Storelva. Midlertidige anleggsområder opphører og går tilbake til underliggende formål ved ferdigstillelse av anleggsarbeidene. Ved ferdigstilt veianlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for disse områder i kraft. Områder brukt til midlertidig rigg- og anleggsområde skal istandsettes senest ett år etter at anlegget er avsluttet.*



### **3. Bortfall av hensynssone landbruk (H510) og tilhørende bestemmelser med særlige hensyn til pelsdyranleggene på Ubergsmoen**

Pelsdyranleggene er ikke lenger i drift (fra 2021) som gjør at det ikke lenger er nødvendig med disse utbyggings- og anleggsarbeidsbegrensende bestemmelsene:

#### H510 Hensynssone landbruk

1. Nytt boligområde BFS 7 skal ikke bygges ut med nye tomter så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift
2. Tomtene 39, 40, 41, 42, 43 og 44, lekeplass BLK 12 og tilliggende infrastruktur i boligområdet BFS 9 (Grasåslia) skal ikke bygges ut så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift
3. Skogen (landbruksformål) i området mellom boligområdet og revegården skal ikke hogges så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift. Den fungerer som buffersonen mellom revegården og boligfeltet BFS 9.
4. Støyende anleggsarbeid (for eksempel sprenging, skyting, gravearbeid, steinarbeid, lysforurensning fra gatelys etc.) innenfor hensynssone landbruk:
  - a. Kan ikke utføres i valpeperioden (april til og med juni)
  - b. Må gjøres i samarbeid med eieren av landbruksdrift

Gjeldende plandokumenter ligger under denne linken (reguleringsplan Ubergsmoen):

<https://www.vegarshei.kommune.no/tjenester/plan-bygg-og-eiendom/reguleringsplaner-planarbeid-og-kommuneplan/gjeldende-reguleringsplaner-etter-1985/>

### **Uttalelser / tilbakemeldinger etter forhåndsvarsling**

Den 9. februar 2021 er det sendt ut forhåndsvarsling med svarfrist den 1. mars.

Det har kommet inn tre tilbakemeldinger:

1. Agder Fylkeskommune hadde ingen merknader

2. Statsforvalteren i Agder

Mener at det generelt sett vurderes som uheldig å omdisponere dyrka jord, inkludert å åpne opp for å bygge garasje på fulldyrka jord slik det søkes om her.

I denne konkrete saken legger de imidlertid til grunn at det også søkes om flytting av adkomstvei/driftsvei som gir større sammenhengende jordbruksarealer i det aktuelle området. Samtidig er den dyrka jorda i LNF-området som foreslås å bli regulert til boligbebyggelse, en inneklemmt «tarm» som synes mindre rasjonell å drifte. Totalt sett vurderes derfor endringsforslaget å være svakt positivt med hensyn til landbruksdriften i området. Vi ber uansett om at den dyrka jorda som foreslås regulert til hhv. vei og bebyggelse, tas vare på. Primært bør dyrka jord brukes til matproduksjon i nærområdet.

3. Landbruksrådgiver Vegårshei kommune:

I området til garasjebygget og den nye veien vil det til sammen omdisponeres 520 m<sup>2</sup> mens 290 m<sup>2</sup> bør tilbakeføres til dyrka mark – netto tapes ca 230 m<sup>2</sup> dyrka mark. Selv om dette går i minus for antall kvadratmeter dyrka mark, vil løsningen gi noe større sammenhengende jordteiger, noe som kan bidra til at jordbruksarealene kan brukes til jordbruksproduksjon (holdes i hevd). Landbruksrådgiver vurderer det dit hen at utvidelsen av boligformålsområdet som omsøkt – endring etter enklere prosess, kan aksepteres, men det bør settes følgende rekkefølgebestemmelse (som er tatt til følge):

*ved bygging av ny privat atkomstvei på gnr 48 bnr 40 (ved gnr 48 bnr 61) forutsettes det at tilsvarende lengde på eksisterende vei på gnr 48 bnr 40 tilbakeføres til dyrka mark.*

## Konsekvenser

### Konsekvenser i forhold til kommuneplanen:

Utvidelse av boligareal jamfør endring i denne saken.

### Konsekvenser for landbruksareal:

I området til garasjebygget og den nye veien vil det til sammen omdisponeres 520 m<sup>2</sup> mens 290 m<sup>2</sup> tilbakeføres til dyrka mark – netto tap er ca 230 m<sup>2</sup> dyrka mark. Selv om dette går i minus for antall kvadratmeter dyrka mark, vil løsningen gi noe større sammenhengende jordteiger, noe som kan bidra til at jordbruksarealene kan brukes til jordbruksproduksjon (holdes i hevd). Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at en del av tapt dyrka mark erstattes med ny dyrka mark. Under dette vilkåret er endringen akseptabel og er størrelse på tapt dyrka mark minimalisert.

### Ingen:

- Andre miljømessige konsekvenser
- Likestillingsmessige konsekvenser
- Konsekvenser for barn/unge
- Beredskapsmessige konsekvenser
- Konsekvenser for folkehelse:
- Økonomiske konsekvenser:

### Kommunedirektørens vurdering:

Støtter administrasjonens vurdering som omtalt i dette saksframlegget og anbefaler å vedta endringene som foreslått.