



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN Områderegulering – Planbeskrivelse



Vedtatt av kommunestyret, K-sak 4/2017 den 31.01.2017

INNHOILDSFORTEGNELSE

1. HENSIKTEN MED PLANEN	5
2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN	
2.1. Plannivå og eierforhold	6
2.2. Tidligere vedtak i saken	7
2.3. Krav om konsekvensutredning	7
3. PLANPROSESSEN	8
3.1. Varsel om oppstart og politisk behandling	8
3.2. Dialog, medvirkning og folkemøter	8
3.3. Innspill til planarbeid	9
4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER	16
4.1. Plantype og plannivå	16
4.2. Overordnede planer, rammer og retningslinjer	17
4.3. Oppfølging av kommuneplanen	17
4.4. Arealmessige avvik fra kommuneplanen eller reguleringsplaner	18
4.5. Gjeldende reguleringsplaner som oppheves	20
4.6. Andre areal- eller temaplaner	20
4.7. Planområde	21
5. DELOMRÅDE RAMBERGSTEA	22
5.1. Beskrivelse av delområde Rambergstea	22
5.2. Planforslag for delområde Rambergstea	24
5.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Rambergstea	26
6. DELOMRÅDE BRÅTEN, ENGENE OG MONANE	27
6.1. Beskrivelse av områdene Bråten, Engene og Monane	27
6.2. Planforslag for områdene Bråten, Engene og Monane	29
6.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget for områdene Bråten, Engene og Monane	30
7. DELOMRÅDE BOLIGFELT TIMMERÅSEN	33
7.1. Beskrivelse av boligområde Timmeråsen	33
7.2. Planforslag for boligområde Timmeråsen	35
7.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget boligområde Timmeråsen	38

8. DELOMRÅDE KJERNEOMRÅDE UBERGSMOEN	44
8.1. Beskrivelse av kjerneområde på Ubergsmoen	44
8.2. Planforslag for kjerneområde på Ubergsmoen	45
8.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget for kjerneområde på Ubergsmoen	46
 9. DELOMRÅDE BOLIGFELT GRASÅSLIA	 49
9.1. Beskrivelse av boligområde Grasåslia	49
9.2. Planforslag for boligområde Grasåslia	50
9.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget for boligområde Grasåslia	51
 10. DELOMRÅDE FIDALEN	 53
10.1. Beskrivelse av industriområde Fidalen	53
10.2. Planforslag for industriområde Fidalen	53
10.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget for industriområde Fidalen	57
 11. DELOMRÅDE BOLIGFELT TANGHEIA SØR	 64
11.1. Beskrivelse av boligområde Tangheia Sør	64
11.2. Planforslag for boligområde Tangheia Sør	64
11.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget boligområde Tangheia Sør	65
 12. DELOMRÅDE TANGEN OG KALLARBERGÅSEN	 67
12.1. Beskrivelse av delområde Tangen og Kallarbergåsen	67
12.2. Planforslag for delområde Tangen og Kallarbergåsen	68
12.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget Tangen og Kallarbergåsen	68
 13. DELOMRÅDE BOLIGFELT VÅJE/RØYRMYRHEIA	 69
13.1. Beskrivelse av boligområde Våje/Røyrmørheia	69
13.2. Planforslag for boligområde Våje/Røyrmørheia	72
13.3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget boligområde Våje/Røyrmørheia	74
 14. DELOMRÅDE CAMPING VÅJE	 80
14.1. Beskrivelse av Camping Våje	80
14.2. Planforslag og vurdering Camping Våje	85
 15. OVERORDNEDE UNDERSØKELSER OG ANALYSER	 91
15.1. Kulturhistoriske undersøkelser	91
15.2. 200-års flomanalyse	92
15.3. Vurdering i forbindelse med pelsdyrgårdene	93

VEDLEGG

Juridisk bindende:

- Plankart, dato 04.01.2017, vedtatt 31.01.2017
- Planbestemmelser, dato 04.01.2017, vedtatt 31.01.2017

VEDLEGG

1. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Ubergsmoen, dato 04.01.2017
2. Sammendrag høringsinnspill og –uttalelser, inkludert kommunens kommentar
3. Flom- og vannlinjeberegning Ubergsmoen, SWECO, september 2015
4. Kulturhistorisk registrering Ubergsmoen, Aust-Agder fylkeskommune, mai 2015
5. Kulturhistorisk registrering: Tilleggsregistrering gnr/bnr 49/1, juni 2015
6. Profiltegning gang- og sykkelbro ved Ubergbru, Statens Vegvesen, 09.03.2016
7. Flom- og vannlinjeberegning ved ny gang- og sykkelbro (Ubergbru), SWECO, 04.04.2016
8. Tverrprofil, lengdeprofil og horisontalplan hovedvei boligfelt Timmeråsen, Plankontoret Hallvard Homme AS, 22.09.2015
9. Terrengsnitt boligfelt Timmeråsen, Plankontoret Hallvard Homme AS, 25.02.2016
10. Skredvurdering camping Våje. Multiconsult, 03.01.2017
11. Vurdering av vann og avløp, Ingeniørtjenester AS (Halvor Skåli), 20.12.2016

VEDLEGG: TIDLIGERE VURDERINGEN / ANALYSER

12. Illustrasjonstegning Fidalen, Stærk & Co, 17.03.2014
13. Støyvurdering industriområde Fidalen, SINUS, 14.12.2011
14. Trafikkstøyanalyse Engene, SINUS, 11.05.2009
15. Støyvurderingsrapport Rambergstea (motorcross, skytebane, pukkverk), Multiconsult AS, 01.07.2004.
16. Geoteknisk vurdering Engene, Multiconsult, 04.09.09 og rapport 08.10.09
17. Driftsplan steinbrudd Rambergstea (2004)

1. HENSIKTEN MED PLANEN

Ubergsmoen er et tettsted på Vegårshei med et uutnyttet potensial. Det mangler en helhetlig sammenhengende og oppdatert reguleringsplan. Etter at forrige reguleringsplan for Ubergsmoen ble vedtatt i 1989, har det vært en del utvikling i området. I de siste 25 årene er flere kommunale boligfelt (Monane, Grasåslia og Tangheia) regulert og bygd ut og i 2014 ble det vedtatt en ny reguleringsplan for et næringsområde i Fidalen. Et område på Engene med kombinert formål forretning/kontor/bolig og et område nord for Ubergsmoen, Rambergstea, er også regulert siden 1989.

I tillegg til oppdatering av nåværende situasjon på Ubergsmoen etter gjeldende planverk og gjennomførte byggetiltak, har denne planprosessen tatt opp ulike nye utfordringer, problemstillinger og potensialer i arealbruk. En del av disse utfordringene og problemstillingene kommer fram i gjeldende kommuneplan som ble vedtatt i begynnelsen av 2014. Nedenfor nevnes de viktigste temaene i denne reguleringsplanen som har ført til arealformålsendringer.

Fortetting og nye boligområder

En vesentlig utfordring er mangel på ledige boligtomter på Ubergsmoen. For å kunne tilby et variert boligtilbud ble innbyggerne i begynnelsen av planprosessen bedt om å komme med forslag til nye boligområder eller boligtomter. Dette resulterte i at planen tilrettelegger for flere boligtomter:

1. Nytt privat boligfelt på Våje
2. Nytt privat/kommunalt boligfelt på Timmeråsen
3. Utvidelse av kommunalt boligfelt Grasåslia
4. Noen nye private boligtomter i kjerneområdet på Ubergsmoen
5. Noen nye private boligtomter på Kallarbergsåsen

Regulering campingområde på Våje

I kommuneplanen ble det vedtatt et område til campingformål på Våje. Grunneieren har fått detaljregulert dette området i planprosessen.

Trafikksikkerhetstiltak

I planområdet er det tilrettelagt for noen forbedringer på vei, kryss, gang- og sykkelvei mm. Den viktigste endringen er ny gang- og sykkelbro ved Uberg bru, som skal bygges i regi av Statens Vegvesen.

Økt hensyn til natur, samfunnssikkerhet, landbruk og kulturminner

Bortsett fra noen hensyns- og støysoner som er videreført fra tidligere planer, har det blitt utarbeidet noen nye vurderinger og undersøkelser:

1. *Flom*: Det har blitt utarbeidet en 200-års flomanalyse for hele planområdet. På plankartet er det blitt lagt inn en hensynssone flom med tilhørende planbestemmelser.
2. *Naturmiljø*: Det har blitt gjort noen vurderinger i forhold til naturmangfold; særlig tilknyttet nye byggeområder. Disse vurderingene har resultert i at det ble lagt inn hensynssone for naturmiljø ved Nordbråttjern og at eventuelle konsekvenser for naturmiljø har blitt kartlagt (ny gang- og sykkelbro).

3. På grunn av at anleggsarbeid tilknyttet utbyggingsområder berører eksisterende pelsdyrgård, har konsekvenser blitt vurdert i tett samarbeid med oppdretter. Dette har ført til en '*hensynssone landbruk*' med tilknyttende bestemmelser som styrer utbyggingen innenfor denne sonen.
4. *Kulturhistoriske registreringer:* Aust-Agder fylkeskommune (kulturminneavdelingen) har gjennomført kulturhistoriske undersøkelser i hele planområdet. Dermed er området avklart i forhold til kulturminner. Eksisterende kulturminner ivaretas gjennom hensynssone og bestemmelser.
5. *Skredvurdering Våje camping:* Multiconsult AS har på oppdrag av grunneieren i dette området gjennomført en skredvurdering. Reell skredfare er kartlagt og ivaretatt i planen med en hensynssone '*faresone skredfare (H310_2,3,4)*' og tilknyttende bestemmelser med krav om sikringstiltak i disse områdene.

2. BAKGRUNN FOR REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN

2.1 Plannivå og eierforhold

Reguleringsplan for Ubergsmoen er en kommunal områdereguleringsplan, som stort sett er detaljregulert. Noen områder er i kommunal eie, men hoveddelen av området er privat. For utbyggingsområder som ikke er detaljregulert i denne planen, er det lagt inn krav om detaljregulering.

Innenfor planområdet finnes det fire nye områder til anlegg og bebyggelse som ble vedtatt i kommuneplanen i begynnelse av 2014. Disse områdene er:

1. boligområde Timmeråsen: 75% privat eid og 25% kommunalt eid
2. boligområde Våje (del av Gnr. 49, Bnr. 5 og Gnr. 49, Bnr. 1): privat eid
3. campingområde Våje (del av Gnr. 49, Bnr. 1): privat eid
4. næringsområde Rambergstea: privat eid, men foreslått omdisponert av kommunen

Områdene 1, 2, og 3 er blitt detaljregulert i denne planprosessen. Område 4, næringsområde Rambergstea, er ikke detaljregulert nå. Næringsområdet i Fidalen er regulert, og det er ikke behov for å detaljregulere Rambergstea næringsområde på dette tidspunkt.

I en parallell prosess med regulering av resten av Ubergsmoen har innleid plankonsulent Plankontoret H.H. AS avdeling Vegårshei og Vinje utarbeidet detaljreguleringsplan for områdene 1, 2 og 3 på Våje og Timmeråsen. Kostnads- og ansvarsfordelingen og evt. vilkår er avklart i en avtale mellom kommunen og aktuelle grunneiere. Kommunen kan ikke kreve saksbehandlingsgebyr fra private grunneiere ved områderegulering.

Det har ikke blitt gjort noen utbyggingsavtaler i forbindelse med denne reguleringsplanen, men det er en del rekkefølgebestemmelser som styrer noen tiltak gjennom planen.

2.2 Tidligere vedtak i saken

Noen tidligere vedtak som direkte eller indirekte henger sammen med planen:

Kommunestyrets vedtak i sak 4/14, angående kommuneplan for Vegårshei kommune 2014 – 2025

Den 4. februar 2014 ble kommuneplanen 2014-2025 vedtatt av kommunestyret. Kommuneplanens arealdel legger til rette for noen større boligområder på Ubergsmoen og industriområde Rambergstea. Et av de målene i kommuneplanens samfunnsdel er å lage en reguleringsplan for Ubergsmoen.

Formannskapetets vedtak i sak 51/13, angående nytt boligfelt på Våje:

Vegårshei kommune er positive til initiativ om boligfelt på Våje. Dersom det etter en grundig vurdering kan dokumenteres at privat VA-anlegg utelukkes, vil Vegårshei kommune tilrettelegge for tilkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg ved forskuttering av investeringskostnadene. Gjennom en anbudsprosess velges da den beste og rimeligste løsningen.

2.3 Krav om konsekvensutredning

Ifølge plan- og bygningsloven § 4-2 skal det utarbeides en konsekvensutredning for noen reguleringsplaner/områder som samsvarer med kriteriene fastsatt i *forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven*.

En stor del av planområdet er regulert tidligere i flere reguleringsplaner over et tidsrom fra 1985 til 2014. Fremtidig planlagt bruk er langt på vei lik den som allerede er regulert og i samsvar med dagens bruk innenfor hele planområdet. Noen større nye byggeområder i planen er i tråd med kommuneplanens arealdel og ble i den forbindelsen konsekvensutredet tidligere. Noen områder avviker fra både kommuneplanen og reguleringsplanene. Disse områdene er vurdert i forhold til *'krav om konsekvensutredning'*.

Intensjonen i Plan- og bygningsloven er at områder over 15 daa skal omfattes av områdereguleringer og fange opp komplekse arealbruksspørsmål. Forskriften bygger på intensjonene i lovverket. Oppfangkriteriene i §2 med tilhørende vedlegg gjelder komplekse arealbruksspørsmål, tiltak med et svært stort omfang geografisk eller tematisk, eller som har opplagt store konsekvenser.

Denne områdereguleringen og spesielt noen områder som avviker fra overordnet plan gjelder ikke tiltak som bestemmelsen i forskriften §2 er ment å fange opp. Det er departementet nå klar over. Det blir bekreftet derifra at det arbeides med å endre forskriften på dette området og at denne endringen kommer på høring høsten 2016.

Reguleringsplan for Ubergsmoen generelt er i tråd med intensjonen i overordnet kommuneplan.

Av dette er det naturlig å spørre seg om planlagt regulering vill falle innunder forskriftens §3. «Planer som skal vurderes nærmere» og da i henhold til vedlegg III – vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Likevel avviker i noen områder foreslått arealbruk fra overordnet kommuneplan og/eller gjeldende reguleringsplaner. Avvik omtales i paragraf 4.4. *'Arealmessige avvik fra kommuneplanen'*.

Det konkluderes at Vegårshei kommune mener at ingen av områdene må konsekvensutredes i henhold til '*Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven (sist endret 1.1.2015)*'.

3. PLANPROSESSEN

3.1 Varsel om oppstart og politisk behandling

- Etter drøfting i planutvalgets møte den 26. august 2014, traff kommunestyret vedtak den 9. september 2014, om å legge planprogrammet for områderegeringsplan for Ubergsmoen ut på høring fram til 27.10.2014. Samtidig ble det varslet om oppstart av planarbeid for reguleringsplan for Ubergsmoen.
- Etter innskrenking av størrelse på planområdet (i forbindelse med kulturhistoriske undersøkelser) ble det varslet om oppstart på nytt den 17.11.2014
- Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret den 16.12.2014.
- Den 11.05.2015 ble berørte varslet om utvidelse av planavgrensning ved boligfelt på Våje/Røyrmyleia.
- Den 23. august 2016 behandlet planutvalget høringsutkastet
- Den 6. september ble høringsutkastet behandlet av kommunestyret og lagt ut på høring
- Høringsperioden var fra 10. september til 4. november 2017
- Behandling planutkast etter høring (planutvalget) 17. januar 2017
- Vedtak av kommunestyret: 31. januar 2017

3.2 Dialog, medvirkning og folkemøter

Folkemøte etter oppstart med planarbeid, 21. oktober 2014:

I perioden etter oppstartsvarsling ble det organisert et folkemøte på Ubergsmoen hvor folk kunne komme med innspill til planarbeidet. Det kom 50 besøkende til møtet.

Regional planforum: 23. oktober 2014

I dette møtet var kulturhistoriske undersøkelser og planområdets avgrensning tema. Grunnet de store utgiftene i forbindelse med undersøkelser av kulturminner på varslet område, ble det diskutert innskrenkinger i varslet område. Det ble konkludert med at Vegårshei varsler ny oppstart med justert planområde.

Folkemøte før høringsperioden: 6. april 2016

I dette møtet ble planforslaget lagt fram og diskutert med fokus på valg av arealformål og to nye boligområder. Det kom 60 besøkende til møtet.

Ellers har det vært samordning, dialog og samarbeid om forskjellige tema blant annet med Fylkesmannen i Agder, Aust-Agder fylkeskommune, Statens Vegvesen, Norges Vassdrag og Energidirektorat, Plankontoret Hallvard Homme AS, grunneiere i planområdet, pelsdyroppdretteren, næringsdrivende osv. Kommunes eldreråd, råd for funksjonshemmede, ungdomsrådet og barnas representant i kommunen har vært høringsparter.

Regional planforum: 22. september 2016

Drøfting av høringsutkast i planforummøte (fylkeskommune).

3.3 Innspill til planarbeid

Etter varsling om oppstart i september 2014 kom det inn disse innspillene:

Aust-Agder fylkeskommune

Aust-Agder fylkeskommune ber kommunen å vurdere å utarbeide et alternativ for å unngå en så stor og omfattende områderegeringsplan som det nå legges opp til:

- Ved neste rullering av kommuneplanens arealdel kan kommunen ha et spesielt fokus på Ubergsmoen.
- Det utarbeides deretter detaljreguleringsplaner for hvert av de 10 delområdene etter hvert som tiden er moden for det.

Kommentar

Kommunens mål med en ny reguleringsplan for Ubergsmoen var nettopp å få en helhetlig områderegeringsplan for hele området, og har derfor opprettholdt opprinnelig intensjon med å lage en plan for hele tettstedet. Som følge av krav om kulturhistoriske undersøkelser, har kommunen justert planområdet ved å ta ut landbruksområder som ikke omreguleres til et annet formål.

Fylkesmannen i Agder, brev datert 14.10.2014, 26.05.2015 og 18.06.2015

- 1) Miljøvernabdelingen vil anbefale kommunen å gjøre en vurdering av kombinasjonen av boligformål og den eksisterende pelsdyrnæringen. Det er en kjent problemstilling av kombinasjonen av disse vil kunne føre til konflikter når det gjelder både støy og lukt. Temaet bør utredes dersom man planlegger for boligformål i nærhet til pelsdyrholdet.
- 2) Det minnes om at det må tas hensyn til eksisterende skytebane og støy tilknyttet denne i den videre planlegging.
- 3) Fylkesmannen vil minne om de plikter kommunen har i forhold til barn og unge. Plan- og bygningsloven § 1-1, 5. ledd krever at hensynet til barn og unges oppvekstsvilkår skal ivaretas i planleggingen. Det vises også til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, del 1 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (RPR). De nasjonale mål er å sikre barn og unge et godt oppvekstmiljø, samt å styrke barn og unges interesser i planleggingen. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre. Arealene skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes erstatningsareal. Fylkesmannen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet
- 4) Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utføres i henhold til PBL. §4-3. Fylkesmannen har i skriv til kommunene høsten 2011 presisert krav til analysens innhold.
- 5) I nytt boligområde på Våje inngår det stier/turveger fra Kleivkilen/Lillekil i ulike retninger. Planen bør legge til rette og bidra positivt til befolkningens helse ved at eksisterende stier reguleres inn i planen sammen med tilfartsveger og gang og sykkelveger.

Kommentar

- 1) Kommunen har gjort en vurdering av kombinasjonen av boligformål og den eksisterende pelsdyrgården, som omtales i denne planbeskrivelsen § 15.3. Hensyn til både pelsdyrnæringen og boligformål er ivaretatt i reguleringsplanens arealdel gjennom hensynssone landbruk og tilknyttede bestemmelser.

- 2) Ivaretatt gjennom støysone
- 3) Barn og ungers interesser, herunder trygge veier er omtalt og ivaretatt i planforslaget, blant annet gjennom regulerte lekeområder, rekkefølgebestemmelser, trafikksikkerhetstiltak mm. Disse punktene omtales under hvert delområde i kapittel 5.
- 4) ROS-analyse ligger vedlagt (vedlegg 1).
- 5) På Våje (Kleivkilen/Lillekil) er det traktorveger i skogbruksområde som fremkommer som stier/turveier i grunnkartet. Eiendommene er svært godt utbygd med lette traktorveger, i tillegg til at det er ryddet stier til bruk ved jakt som egner seg for turgåing. Omfanget er langt over gjennomsnittet for tilsvarende eiendommer. Det vil etter vår vurdering ikke være riktig å regulere traktorvegene til turveger. Hovedbruken er til skogbruksformål. Det er ytt tilskudd og skogbruksmidler til bygging og oppgradering av disse. Det er traktorveger og stier i dag til/fra det planlagte boligfeltet. Vi anser dette for tilstrekkelig sikring av folks mulighet til å ferdes i området. Den totale utbyggingen utløser ikke krav til gang- og sykkelveger. Kommunen har ikke vegnorm, men slike krav inntreer vanligvis ikke i normaler før antallet boenheter kommer over 50.

Statens Vegvesen

- 1) Minner om byggegrensene langs fylkesveiene 95, 414 og 415 og at det er naturlig å videreføre eksisterende byggegrenser fra gjeldende reguleringsplaner.
- 2) Forutsetter at det ikke legges opp til en økning i antall kryss/avkjørsler fra fylkesveiene, at eksisterende og nye avkjørsler slås sammen, og at det blir minimum 50 meter mellom kryss/avkjøringer.
- 3) Krav til utforming av siktsoner – HB017.
- 4) Krever enten plan- og profiltegninger over kryssområde, eller rekkefølgekrav om det samme dersom det ikke følger planen.
- 5) Krav til bestemmelse om friskt.
- 6) Trafikksikker skoleveg, busssti, trafikksikker løsning for gående og syklende.
- 7) Minner om grensen for overgang fra 1 til 2-feltsveg, ÅDT 300, dagens er 150. Krever en vurdering av økt trafikk på Fv. 95 som følge av planlagt boligbygging i Våjebygda. Vegutvidelse må vurderes, alternativt møtelommer og utbedring av sikt langs vegen. Fortau fra Svinvika og inn til Tangen. Dersom avbøtende tiltak kreves må dette legges inn som rekkefølgekrav knyttet opp mot nytt boligfelt.
- 8) Per i dag kan Statens Vegvesen ikke se at det er behov for en større kryssutbedring i kryss mellom FV 414 og FV 415. Frisikten mot Åmli i dette krysset bør ses på.

Kommentar:

1. De fleste byggegrensene fra gjeldende reguleringsplaner er videreført i ny plan. Byggegrenser vises på plankartet. Det det ikke er vist byggegrenser, gjelder veglovens generelle byggegrenser.
2. Det er lagt opp til 1 en ny avkjørsel fra fylkesvei opp mot nytt boligfelt Timmeråsen og en justert adkomstvei mot boligfelt Våje/Røyrmyrheia. Ellers medfører planen ikke nye kryss og avkjøringer.
3. Siktsoner utformes iht. håndbok 017
4. I rekkefølgekrav er det stilt krav til plan- og profiltegninger av kryss/avkjøring fra fylkesveiene i målestokk 1:500
5. Bestemmelse om friskt er tatt med, trafikksikre veger er omtalt og vurdert, herunder kapasitet og tiltak langs fylkesvegen.
6. Trafikksikkerheten er ivaretatt gjennom flere tiltak, det viktigste er planlagt gang- og sykkelvei fra Svinvika til Tangen nærmiljøanlegg langs FV 95.
7. Viser til egen trafikkanalyse i forbindelse med boligfelt Våje i § 13.3. Det ble tatt opp rekkefølgebestemmelse i forbindelse med utvidelse av veien langs FV 95 mot Våje.
8. Frisikten ligger inne i planen

Norges Vassdrag og Energidirektorat (NVE)

Planen skal ta nødvendig hensyn til fare for flom, erosjon og skred, herunder også kvikkleire. Reell fare skal utredes. I områder med fare skal det reguleres hensynssoner med tilhørende bestemmelser om avbøtende tiltak osv.

Kommentar:

Farene er vurdert. Det er reell fare for flom og angitt aktsomhet for snøskred og steinsprang. Det er ikke angitt område for kvikkleire i offentlige databaser. Det er ikke områder som er spesielt utsatt for erosjon. Det planlegges kun beskjedne inngrep i strandsonen.

Flom: Det er utarbeidet flomsonekart for hele planområdet. Konsulentfirma Sweco har gjennomført en 200-årsflomanalyse (se § 15.2). På grunn av denne analysen har det blitt lagt inn en hensynssone for flom med tilknyttede bestemmelser. I forbindelse med denne analysen har det vært kontakt med NVE flere ganger.

Det er markert noen områder med aktsomhet for snøskred og steinsprang i eller i direkte nærheten av følgende nye områder for bygg og anlegg:

- mindre områder øst for Kloppkjerheia (Våje boligfelt)
- et større område øst for regulert campingområde Våje
- mindre områder på Timmeråsen (nytt boligfelt)
- mindre område ved utvidelse av boligfelt Grasåslia
- et større område vest for industriområde Rambergstea

Bortsett fra framtidig industriområde på Rambergstea har områdene blitt vurdert. Reell fare er vurdert i området på Våje camping. På grunn av vurderingen er det tatt inn hensynssone med bestemmelser som styrer krav om framtidig sikkerhetstiltak i dette området. Hva gjelder Rambergstea, tas det i rekkefølgebestemmelse med krav om senere detaljregulering inn et krav om vurdering av reell fare for dette området.

Direktorat for mineralforvaltning

Minner om at ved en økning av driftsområdet for masseuttak større enn totalt 10 000 m³, vil det være behov for å søke om driftskonsesjon, jf. §43 av lov om erverv og utvinning av mineralressurser (mineralloven). Driftskonsesjon, med driftsplan, skal være godkjent av DMF før drift og uttak fra det utvidete området kan starte.

Kommentar

Kommunen er klar over dette. Innenfor planområdet ligger det et eksisterende område for masseuttak og et planlagt område. Begge områdene er allerede regulert og videreføres til denne planen med noen endringer i bestemmelser. Krav om driftskonsesjon med driftsplan er tatt med i bestemmelsene.

Tangen Grendelag

1. Veldig positive til planene om utvidelse av boligområder på Ubergsmoen og Våje
2. Vil at eksisterende Grasåslia-boligfelt åpnes for en utvidelse.
3. Vil forbedre trafikksikkerheten på veien til Blåbærtua barnehage.
4. Ønsker fortau eller andre trafikksikkerhetstiltak Fv 95 fra Svinvika til Tangen nærmiljøanlegg
5. Nedsatt hastighet fra 60 km/t til 50km/t på Heiveien fra krysset ved Uberg bru og opp til Bråten.
6. Full mobildekning i områdene rundt/langs Våjeveien.
7. Full bredbåndsdekning.

8. Full barnehagedekning for alle som ønsker det i Blåbærtua barnehage.
9. Satsing på møteplasser, ref. nærmiljøanlegg.
10. Flytting av hytterenovasjon ved Svinvika til en mer egnet plass som f.eks. til Fidalen industriområde.

Kommentar

1. Det har blitt planlagt to store nye boligområder (Timmeråsen og Våje)
2. Utvidelse av Grasåslia-feltet er tatt med i planen
3. Grasåslia boligfelt har fått noen endringer og ble utvidet med flere tomter og veier
4. I reguleringsplanen blir det lagt inn fortau fra Svinvika til Tangen /nærmiljøanlegget.
5. Dette er spilt inn hos Statens Vegvesen men er ikke en del av reguleringsplanen.
6. Det ble satt opp ny mobilmast på Våje som har forbedret mobildekningen.
7. I planprosessperioden fikk Ubergsmoen tilskudd til fiberanlegg: alle innbyggere på Ubergsmoen har mulighet for tilknytning til fiber.
8. Full barnehagedekning er viktig: særlig som følge av økning av antall tomter og innbyggere på Ubergsmoen. Mulighet for å kunne tilby tilstrekkelig antall barnehageplasser er avhengig av kapasitet (ansatte), økonomi og størrelse på bygning og areal. I planen er det tatt hensyn til eventuell framtidig behov for utbygging av barnehagen og uteområdet ved å sette av et større areal til barnehageformål.
9. Det har ikke blitt planlagt nye møteplasser innenfor planområdet, men det finnes flere områder som har riktig formål for å tilrettelegge for en møteplass.
10. I planperioden ble det bygd ny renovasjonsbod på Fidalen som erstatter avfallscontainere ved Svinvika.

Grunneiere og hytteeiere i Kleivkilen, innspill datert 19.10.2014 og til tilleggsvarsel i 2015

Det vises til tidligere innsendte merknader til rullering av kommuneplanen. Her påpekes det at det bør bli en mer aktiv holdning til forvaltning av vann og vassdrag i kommunen.

- 1) Vegårvassdraget utgjør en verdifull naturressurs for innbyggerne i kommunen, både som vannkilder, områder for naturopplevelser, friluftsliv og rekreasjon. Det er derfor viktig å forvalte denne ressursen slik at man kan beholde rent vann, biologisk mangfold og tilgjengelighet til vannet.
- 2) Mener det vil bli viktig å tilrettelegge for bade- og båtplasser nær boligområdet.
- 3) Beskriver lokale problemer med gjengroing som igjen vanskeliggjør utskiftning av vannet i Kleivkilen og kan føre til oksygenfattig eller i verstefall råttent bunnvann.
- 4) Det er i forslaget til kommuneplan foretatt omdisponering av arealer til boligformål i et område som grenser til Våjekilen og Kleivkilen, og på tomte til den nedlagte Våjesaga.
- 5) All utbygging nær vassdrag medfører risiko for forurensning til vann, og vi har følgende forslag til den videre planprosessen:
 - Det må foretas jevnlig prøvetaking av vannet for å følge med på vannkvaliteten i Ubergsvann.
 - I Kleivkilen må det jevnlig tas prøver også av bunnvannet.
 - Alle nye boliger ved Ubergsvann må tilkobles det kommunale vann- og kloakksystemet.

- Hvis vannkvaliteten tilsier det, må også eksisterende boliger i nærheten av nytt boligområde pålegges å koble seg til det kommunale vann- og kloakksystemet.

Innspill til tilleggsvarsel 2015, udatert

Ønsker ikke å protestere mot utvidelse av det planlagte boligområdet, men forventer at kommunen følger opp problemstillinger reist i forbindelse med planprogrammet (og i kommuneplanen), angående teknisk infrastruktur, trafikksikkerhet, byggeforbudssone langs Kleivekilen og Våjekilen og landskapsbildet.

Kommentar

Hele Vegårvassdraget er viktig å ta vare på og forvalte på en god måte. Nye utbyggingstiltak rundt Kleivekilen og Våjekilen, uavhengig av om det bygges offentlig eller felles privat vannforsyning og avløpssystem, vil det bli stilt strenge krav til. Det samme vil det bli til dem som skal bygge og drifte disse.

Brekkasje på anlegg kan oppstå, men ved all bebyggelse samlet på felles anlegg (privat eller offentlig), vil man raskt kunne identifisere feilen og rette opp i denne. Det foreslås ikke noen løsning med «hver mann sin løsning». Et felles privat anlegg kan bygges ut trinnvis.

Sikkerheten ved økt trafikk vil ivaretas ved utbedring av fremsikt og stoppsikt mellom Dampkjelen/Løehusene og Kallaberg, samt ved bygging av fortau fra Svinvika til Tangen. Utbyggingen vil gå så sakte at det er urealistisk å klare å finansiere bygging av 2 felts veg uten offentlig finansiering. Dette kreves heller ikke av Statens Vegvesen.

Det er 50 meter byggegrense til Ubergsvann, men der offentlig veg ligger nærmere vannet enn 50 meter er byggegrensen til vegen byggegrense til vannet (kommuneplan). En byggeforbudssone regulert til friluftsmål vil ikke være tilstrekkelig til å hindre at vegetasjonen hogges. Det meste av vegetasjonen mellom vannet og den planlagte bebyggelsen ble alt hogd før det ble aktuelt å bygge boliger. Ubergsvann er for lite til at det er lov kjøre motorbåt. Det planlegges to mindre båthavner for robåt og en badeplass. Mange ønsker å ha en liten båt og kunne samles et sted for å bade.

Prøvetaking for å kunne følge med på vannkvaliteten bør være en offentlig oppgave, og under alle omstendigheter en oppgave som utføres i en større del av vassdraget. Dette for å kunne forstå hvor problemer oppstår og hvorfor.

Tomt til den nedlagte Våjesaga foreslår kommunen ikke omdisponert til boligformål.

Audhild Vaaie

Mener alle nye boliger rundt Ubergsvann må tilkoples offentlig vann og kloakksystem. Viser til uklare formuleringer om dette i kommuneplanen og mener at det som står i varsel og planprogram kan være feil.

Kommentar

I den vedtatte konsekvensutredningen og risiko- og sårbarhetsanalysen for arealdelen i kommuneplanen for Vegårshei 2014-2025 står:

‘Det må vurderes tilkobling av vann og avløp til kommunalt system. Området må tilkobles offentlig vann- og kloakk’.

Siste setning er feil og første setning er riktig. Det som står i oppstartsvarsling og planprogram er også riktig. Det henvises til paragraf 2.2 i denne planbeskrivelsen som beskriver KLARO sin vurdering og et vedtak i denne saken som ble fattet av formannskapet. Det henvises også til kommunes kommentar under forrige innspill fra *'grunneiere og hytteiere i Kleivkilen'*.

Andrew Dawson

Mener at dagens aktivitet bare har ført til ulemper og ingen fordeler for fastboende. Han begrunner dette med:

- Estetikk (inngrep i naturen, fjerning av vegetasjon, plassering av campingvogner helt ved vannkanten).
- Støy (til tider har det vært støy kveld etter kveld til langt over midnatt).
- Trafikk, veldig økning i sommersesongen
- Dagens sanitæranlegg, er det forsvarlig?

Dersom campingen blir utvidet mener innspiller at dette vil føre til forringelse av livskvalitet for fastboende i Våjebygda.

Innspiller har to forslag som kanskje vil hjelpe å lindre problemer han mener følger med campingplassen:

- Et 15 meter bredt vegetasjonsbelte mot vann
- Kveldsro fra kl. 22

Kommentar:

Flere av forholdene er allerede kommentert i forbindelse med tidligere innspill. Å etablere en vegetasjonssone langs vannet kan være en god løsning hvis den lages slik at sikt til vannet opprettholdes. Utsikt til vannet er viktig for å opprettholde interessen for camping og uteopphold. Dersom støy oppleves å være et problem, kan dette styres med ordensregler, vedtekter eller bestemmelser.

Kai Roger Songedal

Ønsker som beboer i Grasåslia en utvidelse av eksisterende felt, og spesielt at det kan bli en gjennomkjøring forbi barnehagen, for dagens trafikksituasjon er veldig lite gunstig. Ønsker også at kommunen bruker eventuell overskuddsmasse til en sti fra Blautkjerr og opp til Grasåslia. Det er i tidligere reguleringsplaner for Grasåslia tegnet inn sti, men i ettertid tatt vekk. Det har også blitt foreslått/lovet tidligere ved utbedring av Fv 415, men den massen ble dessverre kjørt inn og planert i området rundt Fidalen. Dette ønsket ble også tatt med i et eget brev fra flere beboere ang. reguleringsplan for Fidalen, ref. sak 2006/12.

Kommentar

Boligfelt Grasåslia har blitt utvidet med noen tomter. Det har ikke blitt regulert en gjennomkjøring forbi barnehagen fordi det ikke planlegges flere tomter direkte nord for barnehagen (ikke attraktive tomter og veldig lite sol). Ved en gjennomkjøringsvei her, skulle det bli veldig mye vei uten tomter.

Kommunen oppfordrer grendelaget å benytte Aust-Agder fylkeskommunes tilskuddsordninger tilknyttet friluftstiltak.

Karl Jørgen Songedal, eier gnr./bnr. 48/34 på Rambergstea

Området er ikke lenger aktuelt å bruke til landbruksformål. 48/34 bør omreguleres til industri/næring, og vi ber om at dette legges inn i ny reguleringsplan. Deler av arealet blir/har blitt brukt av MC klubben (uten skriftlig avtale). En annen del av området brukes av Vegarheim Pukkverk. Her foreligger leieavtale. I tillegg er det et ønske å sette opp et næringsbygg/garasje til oppbevaring av utstyr på dette området (mindre enn 100 kvm).

Kommentar

Garasje/næringsbygg har blitt satt opp i reguleringsperioden. Området omdisponeres til næringsformål, i sammenheng med næringområdet videre nordover (gnr./bnr. 48/25). Hele næringsområdet får krav om detaljregulering i bestemmelsene. Det betyr at området må detaljreguleres før utbygging kan begynne. Vegårshei motorsportklubb kan brukes området til idrettsformål inntil videre.

Geir Vidar Olsen, eier gnr./bnr 48/36

Ønsker å tilrettelegge for to mindre boligområder i kjerneområdet på Ubergsmoen. Det gjelder området BFS 8 (Tangheia Nord) i sin helhet og det ubebygde område på BFS 7 (Smidalen).

Kommentar

Områdene er lagt inn i reguleringsplanen med boligformål (del av BFS 7 og BFS 8).

Karin Askland Haugstøyl og Torbjørn Haugstøyl

Søker om å få kjøpe tilleggstomt fra kommunen (gnr. 48 bnr. 26). Dette området ligger mellom deres hus og Tangen skule. Målet med kjøp er å få en mer rett avslutning av egen tomt. Arealet skal ikke brukes til boligformål, men gir mulighet for å bygge en mur som avslutning av tomta.

Kommentar

Denne saken ble behandlet i planperioden (sak PS 89/14, den 18.11.14) og det ble fattet vedtak om at 250 m² fra kommunens eiendom (med tjenesteytingsformål) kunne legges til søkerens eiendom. Formålet til omsøkt areal ble endret til boligformål.

Vidar Stebekk, gnr./bnr. 49/27

Ønsker å få omregulert denne tomten fra næringsformål til boligformål for å kunne tilrettelegge for en enebolig.

Kommentar

Den foreslåtte boligtomta ligger flomutsatt til i byggeforbudssonen mot Ubergsvann og svært nære fylkesvegen. I dag ligger det et gammelt næringsbygg på tomta (tidligere sagbruk). Arealet er regulert til næring i gjeldende Reguleringsplan Ubergsmoen. Om arealet hadde vært ubebygget i dag, ville det neppe blitt brukt hverken til boliger eller næringsbygg. Tomta grenser til en større næringstomt i vest.

I forbindelse med denne saken har kommune hatt kontakt med Fylkesmannen i Agder som kom med denne uttalelsen:

Fylkesmannen er enig med kommunens administrasjon at området med fordel kunne vært avsatt til friluftsliv. Vi vil ikke anbefale at det plasseres bolighus i flomutsatt området, både sett opp i mot dagens situasjon og klimafremskrivningene med et villere og våtere klima, samt en økning på flomnivået i vår landsdel på ca. 20%.

Bygge nytt i flomutsatt område, kan gjøre at forsikring blir dyrere, eventuelt vil man ikke kunne få forsikring. Videre ønsker vi å nevne at hvis kommunen tillater å bygge ut i flomutsatt områder, kan forsikringsselskap ved en flomhendelse, kreve regress av kommunen for skadene.

Byggegrunnen må undersøkes, særlig med tanke på evt. kvikkleire, men også for evt. forurenset grunn. Pbl § 28-1 stiller krav til byggegrunn som kommunen må forholde seg til: for grunn som ikke er tilstrekkelig sikker, skal kommunen om nødvendig nedlegge forbud mot opprettelse eller endring av eiendom eller oppføring av byggverk, eller stille særlige krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal.

TEK 10 § 7-2 stiller krav til sikkerhet ved flom, bolighus kommer inn under sikkerhetsklasse F2: "Forutsetningen for å plassere byggverk i områder der sannsynligheten for flom er større enn minstekravet i forskriften, er at det gjennomføres risikoreduserende tiltak (sikringstiltak i området eller tilpasning av bebyggelsen). De risikoreduserende tiltakene må redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av flomvann mot bebyggelsen til det nivå som er angitt i forskriften.

Eksempler på sikringstiltak vil være å heve byggegrunnen til flomsikkert nivå, bygge uten kjeller eller bygge flomvoller eller andre konstruksjoner som holder vannet unna bebyggelsen. Der det ikke er praktisk mulig å plassere eller sikre byggverk mot flom, kan en utforme og dimensjonere byggverket slik at det tåler oversvømmelse og dermed ikke fører til fare for mennesker eller større materielle skader".

Kommune er negativ til omdisponering av dette området til boligformål.

Gudmund Sollid

Grunneier til gnr./bnr. 48/28, Fidalskjæret, foreslår å kunne benytte område der dagens småbruk ligger til anslagsvis 2 – 4 mindre nye boenheter og eventuelt en frittliggende bolig annet sted på eiendommen.

Kommentar:

Grunneieren ønsker å fortette på dyrket mark, som er det laveste området på tomten. Området ligger innenfor byggegrense langs fylkesvei (30 meter), er i sin helhet flomutsatt og ligger under maringrensen (med fare for utglidning ved flom). Kommune ønsker å tilrettelegge for fortetting på Ubergsmoen men da i første omgang i kjerneområdet og større boligområder. I første omgang ikke i nærheten av et planlagt industriområde (Fidalen). I forbindelse med en lignende tomt på Saga har fylkesmannens Miljøvernabdelingen uttalt seg negativ om tilrettelegging en lignende boligtomt med samme utfordringer. Henviser til fylkesmannens uttalelse under forrige innspill fra Vidar Stebekk angående gnr./bnr. 49/27.

Kommune er negativ til omdisponering av dette området til boligformål.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Plantype og plannivå

Reguleringsplan for Ubergsmoen er en områderegulering. Likevel var forutsetningen med reguleringsarbeidet å detaljere planen så langt som mulig. Det betyr at de fleste områdene i planen har blitt detaljregulert. For utbyggingsområder som ikke har blitt detaljregulert i denne omgangen, gjelder 'krav om detaljregulering'.

4.2 Overordnede planer, rammer og retningslinjer

Relevant lovverk:

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (LOV 2008-06-27): vanligvis omtalt som Plan- og bygningsloven (PBL) regulerer kommunens ansvar, plikter og krav i forbindelse med planarbeid. Kapittel 12 i denne loven handler om planarbeid med reguleringsplaner.
- Lov om kulturminner (LOV 1978-06-09)
- Naturmangfoldloven (LOV 2009-06-19)

Statlige, fylkeskommunale og kommunale planer:

Nasjonale planer og statlige planretningslinjer:

- Nasjonale mål: Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen.
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag
- Statlige planretningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging

Fylkeskommunale planer

- Regional planstrategi for Aust-Agder 2012-2016
- Regional planstrategi for Aust-Agder 2016-2020
- Regionplan Agder 2020
- Handlingsprogram 2015 – 2017 for fylkesveier i Agder

Kommunale planer

- Kommunal planstrategi 2016 – 2019
- Kommuneplan 2014 – 2025: Kommuneplan for Vegårshei kommune som ble vedtatt februar 2014 er førende for denne reguleringsplanen for Ubergsmoen.
- Energi- og miljøplan 2012 – 2020
- Trafikksikkerhetsplan 2008
- Flerbruksplan Vegårvassdraget 1999
- Økonomiplan 2017 – 2020 og budsjett (handlingsplan) 2017
- Overordnet styringskort 2016

4.3 Oppfølging av kommuneplanen

Innenfor planområdet ligger fire nye områder til bebyggelse og anlegg som ble lagt inn i kommuneplanen som ble vedtatt i begynnelsen av 2014. Disse områdene er:

1. boligområde Timmeråsen (BFS 6) (*henvises til kommuneplanens KU side 66*)
2. boligområde Røyrmyrheia – Våje (BFS16) (*henvises til kommuneplanens KU side 56*)
3. campingområde Våje (BC) (*henvises til kommuneplanens KU side 59*)
4. næringsområde Rambergstea (BN1) (*henvises til kommuneplanens KU side 115*)

Disse områdene er private med unntak av ¼ del av boligfelt Timmeråsen som er i kommunalt eie. Boligområdene og campingområdet (nr. 1 til og med 3) er detaljregulert, næringsområde Rambergstea (nr. 4) er ikke regulert.

I tillegg til disse fire områdene ble to andre områder konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanen. Disse to områdene ble ikke tatt inn i kommuneplanens arealdel, men ble nå vurdert i arbeid med denne reguleringsplanen. Det gjelder:

1. Spredt boligbygging på Sagtomta (BN2 på Våje) (*henvises til kommuneplanens KU side 62*)

Etter ny vurdering foreslår kommunen at denne tomten ikke omdisponeres til boligformål. Begrunnelse finnes på slutten av § 3.3: innspill fra Vidar Stebekk.

2. Utvidelse av boligfeltet Grasåslia (BFS 9) på Ubergsmoen (*henvises til kommuneplanens KU side 64*)

Etter vurdering foreslår kommunen at boligfelt Grasåslia utvides. Vurdering og begrunnelse omtales i kapittel 9.

4.4 Arealmessige avvik fra kommuneplanen eller reguleringsplaner

Det er noen områder i reguleringsplan for Ubergsmoen som avviker fra kommuneplanens arealdel. I noen tilfeller gjelder det formålsgrensejusteringer og i andre tilfeller gjelder det områder som i sin helhet hadde et annet formål i kommuneplanen. Reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989 gjelder fortsatt foran kommuneplanen fra 2014 og viser arealbruken nøyere og mer detaljert enn kommuneplanen. Derfor ble avvikene vurdert på bakgrunn av begge disse planene. Etter vurderingen konkluderte kommunen med at det ikke er behov for ytterligere konsekvensutredning av disse avvikende områdene. Dette begrunnes generelt under 2.3: *krav om konsekvensutredning*.

I følgende områder avviker foreslått arealbruk fra overordnet kommuneplan og/eller gjeldende reguleringsplaner.

1. utvidelse av eksisterende boligområde Grasåslia (BFS 9: ca 16.500 m²)

Utvidelsen er i tråd med planens intensjon om å fortette Ubergsmoen. Området er allerede konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanen, men ble ikke tatt inn pga. manglende vurdering ift. nærliggende pelsdyroppdrett. Utvidelsen medfører ingen nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i denne planbeskrivelsen, ROS-analyse og i tidligere konsekvensutredning (kommuneplan). For øvrig er området avsatt til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Ubergsmoen (1989). Se for *virksomheter og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 9.3.*

2. nytt boligområde (inntil 5 tomter) Tangheia Nord (BFS 8: ca. 6500 m2).
Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 8.3.
3. nytt boligområde på Smidalen (BFS 7: ca. 7771 m2)
Disse områdene (under punkt 2 og 3) er i tråd med planens intensjon om å fortette Ubergsmoen. Området ligger nær eller grenser mot eksisterende bebyggelse. Vi kan ikke se at utvidelsen medfører nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen og behandlingen av planen. Dette gjelder også hensyn til pelsdyrgårdene, som er ivaretatt i denne planen gjennom en 'hensynssone landbruk'.
Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 8.3.
4. Byttet områdene med tjenesteytingsformål og idrettsformål på Rambergstea (BOP 1, 2 og BMA 1)
Områdene hadde allerede 'bebyggelse- og anleggsformål' (idrettsanlegg og tjenesteytingsformål) men har blitt byttet. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 5.3.*
5. (Utvidelse av) boligområde Røyrmyrheia - Våje (BFS 16: ca. 40.000 m2)
Tema for konsekvensutredning er behandlet i kommuneplanen og tilhørende ROS-analyse. Utvidelse av planområdet har blitt varslet i begynnelsen av planperioden. Utvidelsen medfører ingen nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, ROS-analysen og behandlingen av planen.

I forhold til hele boligområde på Våje ble det i dette arbeidet pekt på følgende to tema som er viktige i den videre prosessen:

1) Vurdere muligheten for tilkoping av nytt boligfelt og eksisterende bebyggelse til sentralt (offentlig/privat felles) vannforsyning og avløpsanlegg, og
2) Trafikksikkerhet og utforming av fylkesvei 95. Evt. behov for rekkefølgekrav

Det er ikke avdekt behov for eller stilt særskilt krav om konsekvensvurderinger i dette arbeidet. Temaene ovenfor er omtalt og vurdert i den videre planbeskrivelsen. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 13.3.*
6. Grensejustering campingformål Våje (BLP1 og BC3: 7900 m2).
Arealbruken er i tråd med planens intensjon: campingområde. Tema for konsekvensutredning for hele campingområde er behandlet i kommuneplanen og tilhørende ROS-analyse. Grensejustering av campingformålet medfører ingen nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, ROS-analysen og behandlingen av planen. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 14.3.*
7. Boligområdene på Kallarbergåsen (BFS 13 og BFS 15). Boligområdet nord på Kallarbergåsen (BFS 13) er videreført fra den (gamle) reguleringsplanen for Ubergsmoen. Boligområdet sør på Kallarbergåsen (BFS 14) ble godkjent i 1990 (sak 18/90 og 59/90) gjennom en bebyggelsesplan. Begge områdene er uteglemt i kommuneplanens arealdel fra 2014 men har hjemmel i reguleringsplan for Ubergsmoen

og tidligere godkjent bebyggelsesplan. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 12.3.*

8. Grensejustering næringsareal Rambergstea (BN 1: ca. 9500 m²)

Arealbruken er i tråd med planens intensjon: næringsareal på Rambergstea med konsekvensutredning i kommuneplanen. Utvidelsen medfører ingen nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, ROS-analyse og behandlingen av planen. For øvrig gjelder det krav om senere detaljregulering for dette området. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 5.3*

9. Omregulering bedehus Ubergsmoen (gnr/bnr 48/65) (1650 m²)

Den 4.7.2016 har Vegårshei kommune gitt tillatelse til bruksendring av bygget (fra tjenesteytingsformål til bolig) gjennom dispensasjon fra reguleringsplan for Tangheia. Bruksendring ble gjennomført etter at den nye eieren kjøpte tomt og bygget fra Indremisjon i 2015.

10. Ny gang- og sykkelbro ved Ubergsbu

Ny bro prosjekteres av Statens Vegvesen og har kommet inn i Handlingsprogram 2015 – 2017 for fylkesveier i Agder. *Se for virkninger og konsekvenser av planforslaget for dette området på § 6.3.*

4.5 Gjeldende reguleringsplaner som oppheves

Det foreligger flere og overlappende reguleringsplaner for planområdet. Disse arealplanene inngår i den nye planen for Ubergsmoen og oppheves etter vedtak av denne reguleringsplanen:

- Reguleringsplan Tangheia (1985, kommunal plan)
- Reguleringsplan Ubergsmoen (1989, kommunal plan)
- Reguleringsplan Grasåslia (1995, kommunal plan)
- Reguleringsplan RV 415 Fiane-Ubergsmoen, Parsell Fidalen – Svinvika (2005, Statens Vegvesen)
- Reguleringsplan Rambergstea (2005, kommunal plan)
- Reguleringsplan Engene (2010, privat / kommunal plan)
- Reguleringsplan Fidalen (2014, kommunal plan)

Bortsett fra (gammel) reguleringsplan for Ubergsmoen erstattes alle disse reguleringsplanene i sin helhet. Den nye reguleringsplanen for Ubergsmoen dekker ikke alle områdene som var med i forrige reguleringsplan for Ubergsmoen. Manglende områdene faller etter vedtak under kommuneplanen.

4.6 Andre areal- eller temaplaner

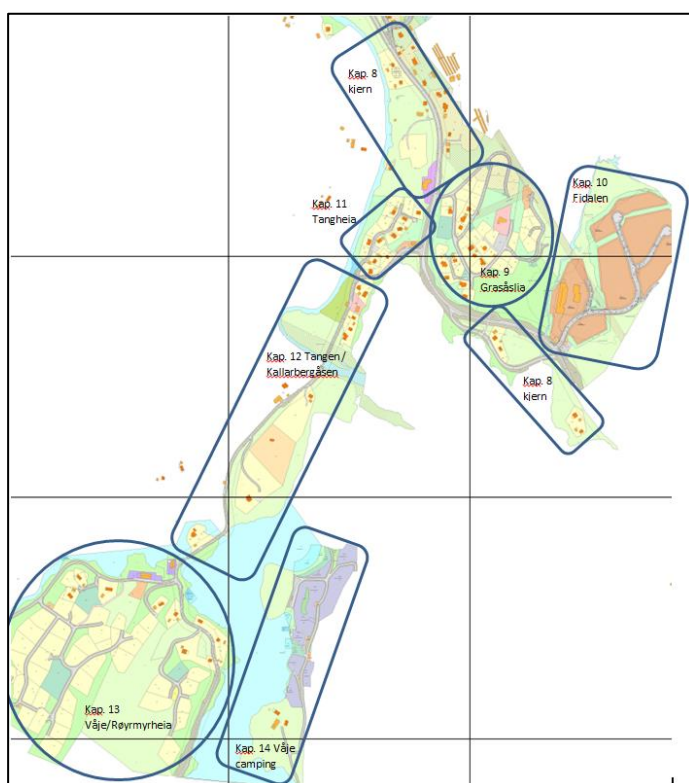
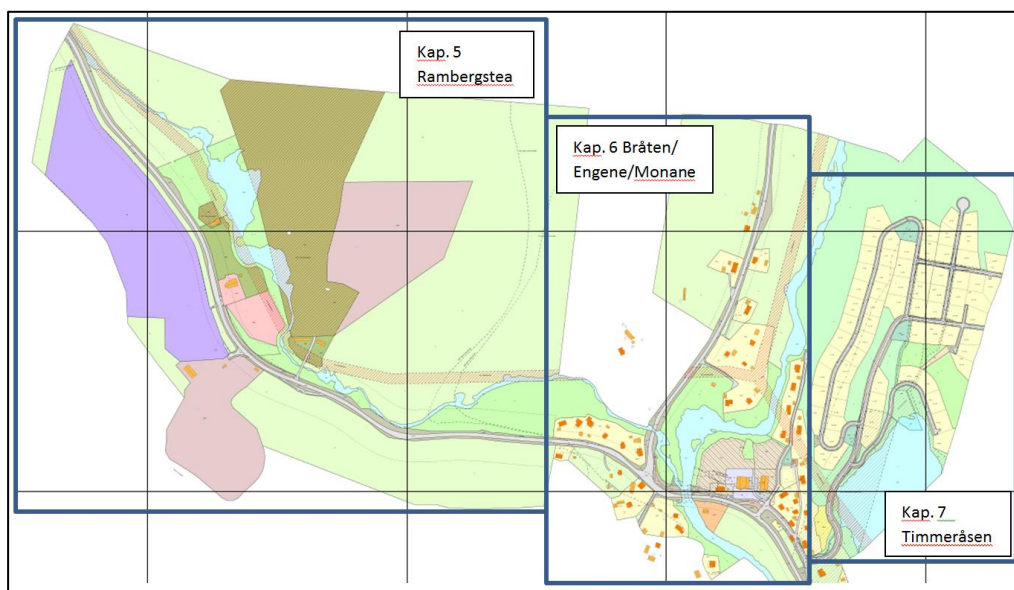
Bortsett fra disse reguleringsplanene som oppheves, finnes det ingen tilgrensende arealplaner. Verneplan for Vegårvassdraget er den eneste temaplanen som berører planområdet.

4.7 Planområde

Hele planområdet har en omkrets på 17 kilometer, og en arealstørrelse på ca 2.414.400 da. Planområdet deles i forskjellige delområder i planbeskrivelsen. Delområdene vises på neste siden. I kapittel 5 til 14 omtales følgende tema:

1. Beskrivelse av planområde: nåværende situasjon
2. Planforslag: reguleringsformål og endringer
3. Virkninger og konsekvenser av planforslaget

I områder som er regulert fra før, er det særlig formålsendringer som beskrives.

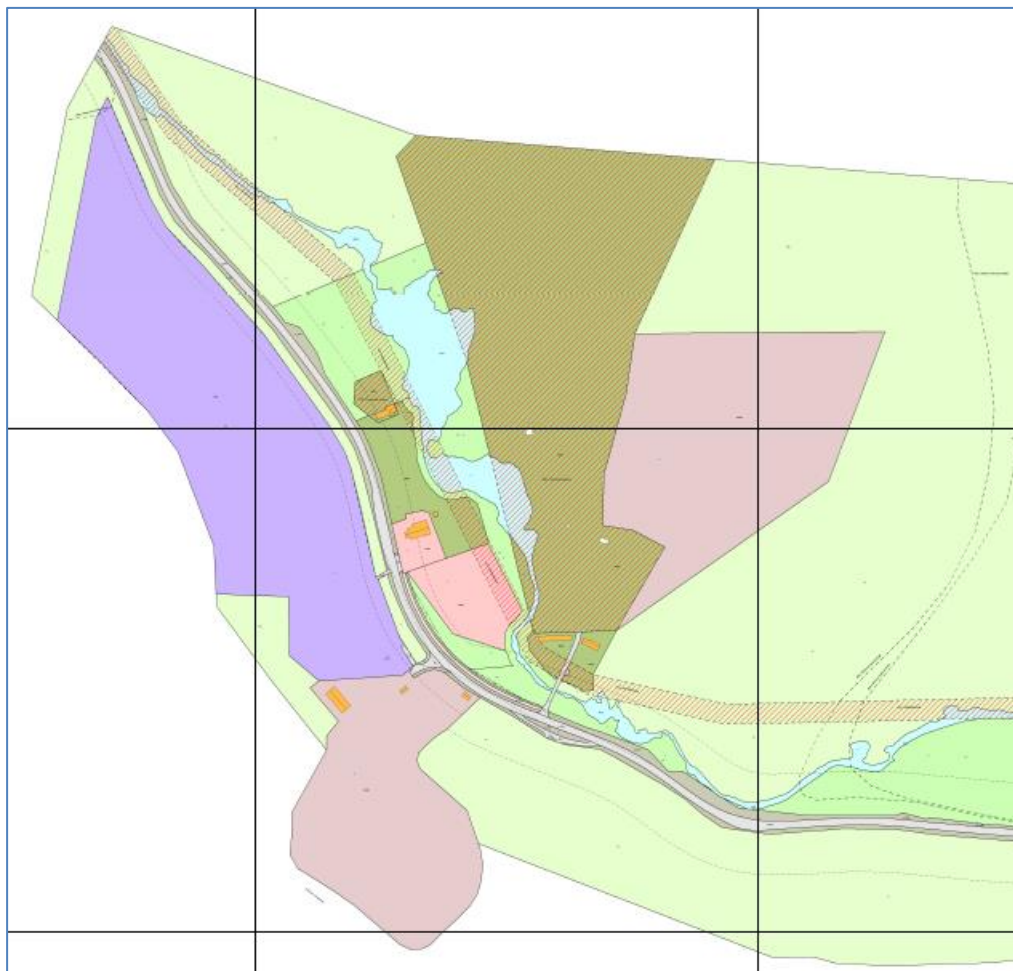


Planområdet delt opp i delområder som omtales i kapittel 5 til 14

5. DELOMRÅDE RAMBERGSTEA

5.1 Beskrivelse av delområde Rambergstea

Delområde Rambergstea ligger nord i planområdet, ved fylkesvei 415, like vest for Ubergsmoen (mot Åmli). Delområdet vises nedenfor og ble regulert tidligere i 2004. Før det var Rambergstea en del av reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989.



Kart: planforslag delområde Rambergstea

Sørvest for fylkesvei 415, under Rambergfjell, ligger et steinbrudd som har vært i drift i omtrent 30 år (Vegarheim Pukkverk AS). Uttaket har skjedd i retning av Lifjell og Brattli. Området som er berørt av dagens virksomhet er rundt 27 da. Totalt berørt areal i planen er om lag 36 da. I reguleringsplanen ble det allerede tidligere tilrettelagt for et steinbruddområde til, nord for fylkesvei 415. Dette området har ikke blitt tatt i bruk ennå.

Midt i området, direkte øst for langs fylkesveien ligger lokalet 'Vegarheim'. Dette brukes til forskjellige arrangementer, selskaper og aktiviteter.

Nord for eksisterende steinbrudd ligger et trialområde for trailkjøring (sørlige del av lilla område) som tidligere ble brukt av Vegårshei Motorsportklubb. Resten av det lilla området er skog.

Rett nord for Vegarheim ligger en liten motorcrossbane som fortsatt er i bruk. I kommuneplanen (2014) ble området til og rundt trialbanen omregulert fra idrettsformål til næringsformål (lilla område). Det meste av det lilla området er skog.

Det finnes flere skytebaner på Rambergstea som brukes av Vegårshei jeger- og fiskeforening, Vegårshei skytterlag og Heia Pistolklubb. Pistolbanen ligger nord for Vegarheim, mens de øvrige skytebanene ligger sørøst for Vegarheim. Faresoner og støysoner ligger inne i planen.

Songedalselva renner gjennom området og ut i Storelva ved Ubergsmoen. Deler av områdene avsatt til bebyggelse og anlegg er flomutsatt er flomutsatt jfr 200-års flomanalyse. Det går en høyspentlinje gjennom området.

En stor del av området er LNF-område. Tidligere fantes det en hoppbakke innenfor delområdet Rambergstea, men den ble fjernet for noen år siden.

Det er flere grunneiere av Rambergstea. Vegårshei kommune har ingen eiendom i dette området lengre, etter at de hadde solgt Vegarheim for noen år siden. Det finnes noen privatrettslige avtaler mellom grunneiere i området angående bruk av steinbruddområdet, motorcrossbanen og skytebanene.

Det er ikke kommunalt vann og avløp i området.

Landskap

Rambergstea ligger i en dal med bratte fjellsider, med en flat skogkledd dalbunn. Ned gjennom dalen renner Songedalselva som ligger sentralt i planområdet.

Eksisterende steinbrudd på vestsiden av fylkesvei 415 ligger i et lukket landskapsrom, omgitt av store terrengformasjoner som begrenser innsyn. Regulert område og videre drift vil sikre et uttak og en avslutning som bevarer veggene rundt uttaket. Gjennom en avtrapping av terrenget som vist i driftskonsesjon vil nytt terreng og vegetasjon føye seg sammen med de naturlige terrengformasjonene. Det er viktig å bevare mest mulig av vegetasjonen langs Fjellmyr som hindrer innsyn når man ferdes langs fylkesveien fra nord mot sør.

Det er registrert Kromgul bregnehette med stor forvaltningsinteresse (nær trua art) i området. Det er iverksatt nødvendig tiltak for å hindre forurensning fra steinbruddområdet: herunder avrenning og tilsig av finpartikler til vassdrag fra steinbrudd.

Planområdet berører vernet vassdrag. Det finnes en verneplan for Vegårvassdraget. Det finnes ingen registrerte kulturminner på Rambergstea.

Landbruk

Store deler av Rambergstea består av produktiv skogsmark med middels og høy bonitet. Noen deler av området er hogd. Det er noe dyrket mark like sør for dagens masseuttak og vest i området ved Bøen. De viktigste landbruksinteressene i området er traktorveien som går til dekningsområde i Rambergfjell. Denne brukes også som anleggsvei i forbindelse med driften av masseuttaket. I bestemmelsene er det stilt krav til at denne skal bestå som traktorvei til tømmerdrift.

Støy, støv og lukt

I forbindelse med tidligere regulering av Rambergstea har det vært utarbeidet en støyrapport av Multiconsult AS. Når det gjelder eksisterende skytebaner avgir de under de beregnede forhold et støynivå som er litt over veiledende støygrenser på 60 dBA ved to boliger øst for Rambergstea. Støysonen vises på plankart.

Risiko og sårbarhet

Området for masseuttak er utsatt for risiko og sårbarhet. Det er vanskelig å hindre uvedkommende å ta seg inn i området. Når det gjelder risiko og sårbarhet knyttet til driften av massetaket i drift henvises det til godkjent driftskonsesjon. Hva gjelder masseuttaksområdet på østsiden av fylkesveien, som ikke er i drift ennå, ivaretas slike forhold i en driftskonsesjon som skal godkjennes av Bergvesenet. På reguleringsplannivå vises det til vedlegg med ROS-analyse til Rambergstea-området.

5.2 Planforslag for delområde Rambergstea

Generelt

Delområdet er på ca 695 da. hvorav foreslått regulert:

- 9 da til tjenesteytingsformål (Vegarheim og parkering)
- 84 da til steinbrudd (2 områder)
- 74 da til næringsformål
- 92 da til idrettsformål (skytebaner og motorcrossbane)
- Øvrige arealer: samferdselsanlegg, frilufts- og landbruksformål

Hele delområde Rambergstea (Reguleringsplan Rambergstea, 2005) ble regulert før og oppheves når denne reguleringsplanen for Ubergsmoen vedtas. Det er flere støyende aktiviteter samlet i dette store området ved Rambergstea, som ligger i god avstand fra boligbebyggelsen på Ubergsmoen. Nærmeste bolig ligger på ca 500 meter fra skytebanene.

Tjenesteytingsformål (BOP 1 og BOP 2)

Området tett rundt Vegarheim (BOP 1) blir som før avsatt til tjenesteytingsformål. Dette området består av selve bygget og dagens parkeringsplasser. Ved større arrangementer i området tilknyttet Vegarheim, motorcrossbanen og skytebanene er det i noen tilfeller behov for flere parkeringsplasser.

Området nord og øst for Vegarheim er per i dag i bruk som motorcrossbane. Dette området blir derfor nå foreslått omregulert fra tjenesteytingsformål til idrettsformål (7.1 da) i planforslaget. Området sør for Vegarheim omreguleres dermed fra motorcrossformål til tjenesteytingsformål for å tilrettelegge for parkeringsplasser tilknyttet aktiviteter i området.

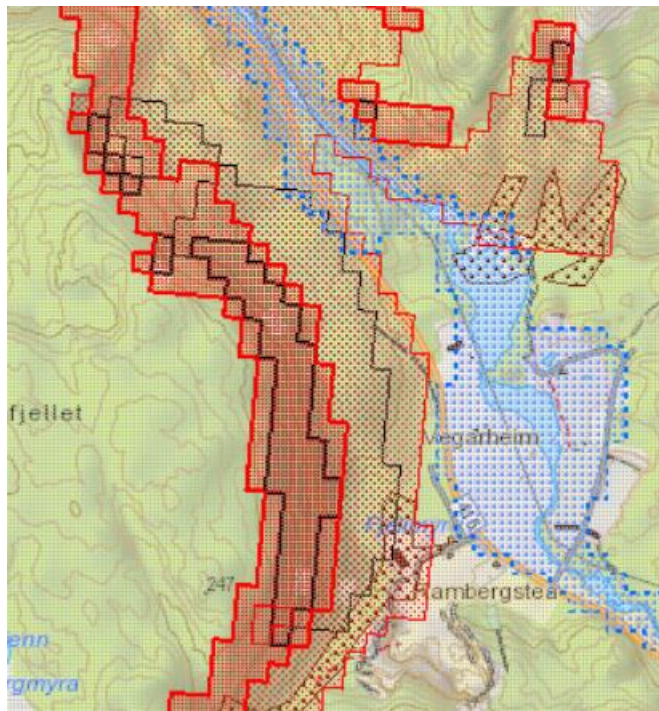
Steinbrudd/masseuttak (BSM 1 og BSM 2)

Steinbruddområdet i drift (BSM 1) hadde en størrelse på 36 da i forrige plan og blir i denne planen justert til 40 da for å få en bedre og mer naturlig formålsavgrensning. Det foreligger en driftskonsesjon for dette området. Planlagt steinbruddsområde BSM2 blir videreført fra forrige reguleringsplan for Rambergstea. Det er fortsatt behov i kommunen i framtiden for å ha et nytt steinbruddsområde på Ubergsmoen. I forbindelse med framtidig drift av område BSM2 har det blitt satt krav til følgende elementer, som ikke var med i forrige reguleringsplan for Rambergstea:

- Det må lages en ny adkomstvei øst for området BSM 2 før området kan tas i bruk. Dagens adkomstvei til området ligger rett gjennom faresone for skytebanene, mellom 2 skytebaner. Dette kan utløse konflikt mellom skytebanene og transport mot og fra massetaket.
- Det er ivarettatt i bestemmelsene at det må vurderes om det er nødvendig med sikkerhetstiltak i skytebanene BSK 2, før masseuttaket BSM 2 kan tas i bruk.
- Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det foreligge en godkjent driftskonsesjon og må det utredes en støyanalyse i forbindelse med drift.

Næringsformål (BN 1)

I kommuneplanen (2014) ble området til og rundt trialbanen omregulert fra idrettsformål i forrige reguleringsplan til næringsformål (lilla område) jamfør kommuneplanen (2014). Hele næringsområde er på 74.2 da. Dette området er det eneste området i hele planen som får krav til senere detaljregulering som er ivarettatt gjennom en *båndleggingssone for regulering etter plan- og bygningsloven* i bestemmelsene. I tillegg blir det krav om utarbeidelse av en støyanalyse og vurdering av reell snøskred- og steinsprangfare som en del av senere detaljregulering.



Aktsomhetsområder snøskred og steinsprang på Rambergstea næringsområde (kilde: NVE Atlas).

- ☒ ☐ Snøskred Aktsomhet
- ☒ ☐ Utlosningsområde
- ☒ ☐ Utlopsområde
- ☒ ☐ Steinsprang Aktsomhet
- ☒ ☐ Utlosningsområde
- ☒ ☐ Utlopsområde

Idrettsformål (BMA 1, BSK 1, BSK 2)

I planforslaget ligger en pistolbane (1.2 da) og skytebaner (83.7 da) som uten endring blir videreført fra forrige reguleringsplan. Bestemmelsene styrer at det ikke skal være støyende aktivitet i disse områdene i tiden mellom kl. 22 og 07. Områdene er satt av som faresoner i arealdelen.

Et område som per i dag er i bruk som motorcrossbane, nord og øst for Vegarheim, foreslås omregulert fra tjenesteytingsformål til idrettsformål (7.1 da) i planforslaget. Området sør for Vegarheim omreguleres dermed fra motorcrossformål til tjenesteytingsformål for å tilrettelegge for parkeringsplasser tilknyttet aktiviteter i området.

Friluft- og landbruksformål (LF, LL)

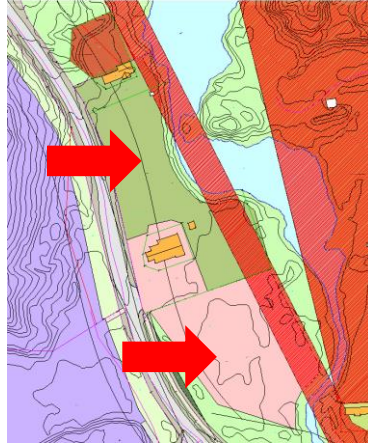
Store områder ved Rambergstea har friluft- eller landbruksformål. I områder med friluftformål skal eksisterende vegetasjon bevares mest mulig. Ved Rambergstea skal vegetasjonen ha en avskjermingseffekt mellom de forskjellige (støyende) aktivitetene.

5.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Rambergstea

Avvik fra kommuneplanen: Bytting av områdene med tjenesteytings- og idrettsformål på Rambergstea



Gammel plan



Ny plan

Området nord for Vegarheim omreguleres fra tjenesteytingsformål til idrettsformål (øverste pil på høyre kart).

Området sør for Vegarheim omreguleres fra idrettsformål til tjenesteytingsformål for å tilrettelegge for framtidig parkeringsplass (nederste pil på høyre kart).

Området nord og øst for Vegarheim har ikke lenger samme eier som selve bygget. Her ble det etablert en motorcrossbane som er tatt i bruk av Vegårshei motorsportklubben. Mest egnet formål i forhold til dagens og framtidig arealbruk er derfor idrettsformål.

Selve Vegarheim har fått tjenesteytingsformål som før. Området sør for Vegarheim hadde idrettsformål tidligere med tanke på å etablere en motorcrossbane her. Istedenfor ble motorcrossbanen lagt nord for bygningen. Det er behov for flere parkeringsplasser tilknyttet arrangementer i regi av Vegarheim og motorcrossbane. Derfor omreguleres dette til tjenesteytingsformål.

Konsekvenser av denne omdisponeringen:

Områdene ligger ved Rambergstea: et område med mange støysomme aktiviteter (skytebaner, masseuttak, motorcrossbane) i nærheten. Ved større arrangementer på Vegarheim er det behov for mer parkering og et større uteområde. Området ligger direkte langs fylkesveien.

Det må tas hensyn til at hele område er flomutsatt og at det ligger en høyspentlinje gjennom områdene. Dette er ivarettatt i planen. Området sør for Vegarheim har per i dag idrettsformål (motorsportklubben), men ble aldri brukt til dette formål. Motorsportklubben fikk opparbeidet mini-crossbane nord for Vegarheim. Uansett kan de bruke området til motorcrossformål inntil området opparbeides til parkering. Vurdering av de nevnte momentene førte til beslutningen om at det var samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere (bytte) disse områdene. Begge to områdene hadde allerede bebyggelse- og anleggsformål og områdene med dette overordnede formålet har ikke blitt større enn i den gamle planen.

Næringsareal Rambergstea (BN 1: ca. 9500 m²)

Arealbruken er i tråd med planens intensjon: næringsareal på Rambergstea med konsekvensutredning i kommuneplanen. Utvidelsen medfører ingen nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen, ROS-analyse og behandlingen av planen. For øvrig gjelder det krav om senere detaljregulering for dette området, inkludert:

- krav om vurdering av reell fare for skred og steinsprang innenfor aktsomhetsområde i kommuneplanen
- krav om støyanalyse i forbindelse med næringsvirksomhetene

6. DELOMRÅDE: BRÅTEN / ENGENE / MONANE OG KJERNEOMRÅDE

6.1 Beskrivelse av delområde Bråten/Engene/Monane/kjerneområde

Områdene nord for T-krysset (FV 414-415) langs fylkesvei 414 mot Myra og vest for FV 415 mot Åmli preges av romslige eksisterende boligbebyggelse, noen eksisterende landbrukseiendommer og LNF- og friluftsområder. Songgedalselva som renner vestfra, møter Storelva som renner rett gjennom Ubergsmoen. Ubergbru sørger for at Fylkesvei 415 krysser elva.

Etter å ha krysset elva (på østsiden av Storelva) ligger det et forretningsområde direkte nord for fylkesveien: Engene. Dette området var allerede regulert og eksisterende planen er i største grad videreført i denne nye planen. På Engene står et hus og to forretningsbygg. Ett av de byggene ble tidligere brukt som matvarebutikk (Ica). Ellers har de ledige tomtene nord for butikkbygget et kombinert formål: 'forretning/bolig'. Enda lenger nordover ligger et mindre eksisterende kommunal boligområde Monane.

Største delen av området er privat eiet. To tomter med kombinert formål (forretning/bolig) eies av kommunen samt noen mindre områder (samferdsel, grøntområder og område med VA-anlegg).

Statens Vegvesen prosjekterer en ny gang- og sykkelbro langs fylkesvei 415. Byggearbeid settes i gang i 2017 og broen er med i denne reguleringsplanen. Beboere og kommunen har av trafikksikkerhetsmessige hensyn kjempet for denne gang- og sykkelbroen i mange år. Dagens kjørebros er smal og mengde tungtransport på FV 415 mot Åmli har økt betydelig de siste årene. Flere beboere krysser elva via denne broen. Det finnes ingen andre muligheter å krysse elva per i dag.



Kart: delområde Engene, Bråten, Monane, krysset FV 414 og 415, ny gang og sykkelbro ved Ubergbru.

Naturgrunnlag

På Engene er området delvis grovt opparbeidet (stein/grus). I et belte langs Storelva vokser trær og busker og noen deler er grasdekt mark. Dette beltet har friluftsformål. Noen deler av dette området ligger flomutsatt: særlig ved Engene. Nordover mot Bråte finnes det skog og boligbebyggelse. Store deler av skog på vestsiden av Fylkesveien mot Myra har blitt hogd.

Registrert i naturbase:

- I Storelva: ål (særlig stor forvaltningsinteresse, trua art)
- I Storelva: laks (særlig stor forvaltningsinteresse, ansvarsart)

Landskap

De overordnede landskapsformasjonene er preget av heier og daler. Timmeråsen, Ubergsfjell og Vestre Sonsåsen danner veggene her. Storelva renner midt gjennom dette området. Både veien og elva deler seg i en akse mot Myra, en mot Tvedestrand og en mot Åmli.

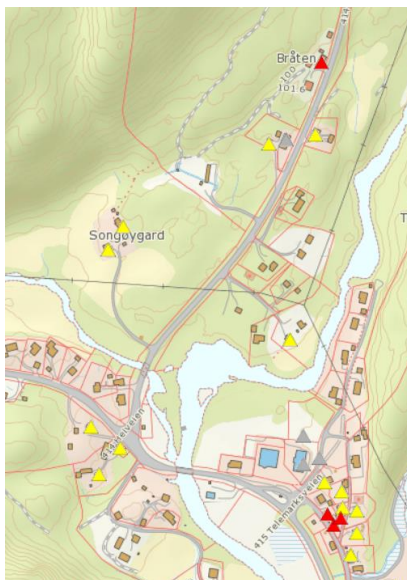
Friluftsliv

Storelva har en viss verdi for rekreasjon (fisking, bading, padling).

Vann- og avløpp

Områdene øst for Storelva er tilknyttet til det kommunale vann- og avløpssystemet. På vestsiden ikke, bortsett fra 2 hus som får kommunalt vann via en ledning som ligger i Storelva.

Kulturminner og bygninger fra før 1900



SEFRAK -registreringer

Det finnes ingen registrerte kulturminner i dette delområdet men det finnes flere registrerte SEFRAK-objekter (bygninger fra før 1900). Disse vises her på kartet med gule og røde trekanter.

Registrert i SEFRAK står disse bygningene, markert med gul og rød på kartutsnittet. Bygningene berøres ikke av planforslaget/planlagte tiltak i området.

Den gamle bebyggelsen i dette området på Ubergsmoen, var konsentrert og orientert langs hovedveien. Flere bygninger hadde butikklokale i grunnetasjen. Per i dag finnes det en blanding av gamle og nye bebyggelse.

Støy, støv og lukt

Noen deler av dette området inntil fylkesveiene ligger slikk at de er utsatt for trafikkstøy. Noen boliger vest i dette området kan være utsatt for støy fra pukkverket og skytebanene ved Rambergstea. Ca 200 til 400 meter øst for dette området, ligger en pelsdyrgård i drift som medfører at området i perioder kan være plaget av lukt.

6.2 Planforslag for områdene Bråten/Engene/Monane/kjerneområde

Generelt

Delområdet er på ca 274 da. hvorav foreslått regulert:

- 57 da til bolig
- 2,5 da til forretning og 11,5 da til kombinert formål: bolig/kontor/forretning
- 2,2 da til vann- og avløpsanlegg
- 0,3 da til lekeplass
- 0,1 da til kommunal teknisk anlegg (kalking Storelva)
- Øvrige arealer: friluft og landbruk og samferdselsanlegg

Hele delområde er tidligere regulert (*reguleringsplan Ubergsmoen fra 1989 og reguleringsplan Engene fra 2010*). Disse planene oppheves når denne reguleringsplanen for Ubergsmoen vedtas. Engene ligger sentralt på Ubergsmoen og er et område hvor det er tilrettelagt for forretning, butikk, kontor eller lignende (publikums)funksjoner.

Boligbebyggelse (BFS 1 – BFS 5)

Områder med boligformål er i stor grad videreført fra reguleringsplan Ubergsmoen fra 1989 og fra reguleringsplan for Engene. Det er ikke blitt lagt til nye boligtomter, men ved noe eksisterende bebyggelse har det blitt gjort en formålsgrensejustering av boligområdene/-tomtene. Langs vassdraget i dette delområdet har det blitt lagt en buffer med friluftformål mellom boligformål og vannet. Det ligger en lekeplass ved Engene.

Forretning (BF 1)

Et område med forretningsformål er videreført fra reguleringsplan for Engene. Tomt (hvor butikkbygget står) ligger innenfor hensynssone flom.

Kombinert formål, bolig/kontor/forretning (BKB 1 – BKB 4)

Innenfor områdene BKB 1 - 4 er det tillatt etablert forretninger, verksted, kontor og håndverksbasert handel med mulighet for boenheter i andre etasje (og eventuelt over). I området BKB 4 tillates også ren boligbebyggelse, dvs. med boligformål også i 1. etasje. Dersom det etableres boliger i dette området, skal det avsettes tilstrekkelig lekeareal eller opparbeides det tiliggende lekeareal ved Engene. Største delen av dette området ligger innenfor hensynssone flom.

Trafikkstøysone

I forbindelse med tidligere reguleringsplan for Engene ble det utarbeidet trafikkstøyanalyse for Engene-området. Støygrensene ligger inn på plankartet og bestemmelsene.

Geoteknisk vurdering av Engene

Deler av Engene ligger under maringrensen. I forrige reguleringsplan for Engene ble det gjennomført en geoteknisk vurdering for områdene med forretnings- og kombinert formål. Geoteknisk vurdering fra 2009 ligger vedlagt (vedlegg 15).

Vann- og avløpsanlegg

Deler av dette området er tilknyttet kommunalt vann- og avløpsanlegg.

Ny gang- og sykkelbro ved Ubergsbu

Siste tegning fra Statens Vegvesen fra mars 2016 ligger til grunn for planlagt gang- og sykkelbro. Denne tegningen ligger vedlagt (vedlegg 6).

6.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Bråten/Engene/Monane/kjerneområde

Ny gang- og sykkelbro ved Ubergbru

Største endring i dette området er en ny gang- og sykkelbro ved dagens Ubergbru. Broen har kommet inn på fylkeskommunes 'Handlingsprogram for Fylkesveier i Agder 2015 - 2017' og skal bygges i 2017.

I følge tegninger utarbeidet av Statens vegvesen av 09.03.2016 (se vedlegg 6) og geoteknisk rapport (Id207A-2), skal det utføres følgende tiltak ved og i elva i forbindelse med ny bro:

- Utfylling i elva ved vestre landkar, usikker på omfang her.
- Erosjonssikring på begge sider av elveløpet. 7,5 m bredde fra elvebredden, 10 m før og etter bruene, samt erosjonssikring av yttersvingen i Songedalselva i nordvest. Erosjonssikringen skal graves ned i elvebunnen. Erosjonssikringen skal detaljprosjekteres i neste planfase med tanke på steinstørrelser, filterlag, utforming mm. Usikker på om stedegne masser skal fjernes og legges på land, eller om de blir liggende i elva.
- Spissen på landbanken mellom de to elveløp som møtes her, reduseres med ca. 25 m², og det etableres en ny elvebredd.

Vurdering av elveløp i forbindelse med ny GS-bro

I forbindelse med bygging av ny gang- og sykkelbro ved Ubergbru har SWECO vurdert hvilken effekt utbygging av gang- og sykkelbro ved Ubergsmoen vil få for vannstand og vannhastighet i Storelva og sideelva Songedalselva. Dette er gjort ved å beregne vannstand og vannhastighet i elva ved en 200-årsflom før og etter etablering av planlagt bro ved en 200-årsflom. Bygging av ny bro medfører en terrengendring i området, og derfor en endring av elvens tverrprofil. Terrengendringen gjelder først og fremst området oppstrøms planlagt Gang- og sykkelbro.

Resultatene viser at en endring i terrenget vil føre til liten endring i vannstand for Storelva og sideelven Songedalselva (maks. 5 cm). Det vil bli en noe økt vannhastighet oppstrøms broen både for Songedalselva og Storelva. Kommunen ser på grunn av denne lille endringen i vannstanden ingen behov for å endre hensynssone flom i dette området. Denne endringen på maks. 5 cm er ivarettatt i 30cm-sikkerhetsmarginen som ligger inne i hensynssone flom.

Ny gang- og sykkelbro: konsekvenser for naturmangfold

I forbindelse med ny GS-bro har Vegårshei kommune vurdert konsekvenser for naturmangfoldet. Kilder som ble brukt i forbindelse med denne vurderingen:

- *"Boniteringsrapport for Storelva" fra september 1999 (Tore Næss og Jan Henrik Simonsen).*

- *Frode Kroglund (Fiskeforvalter hos Fylkesmannen i Vest- og Aust-Agder).*

Databasene Naturbase og Artsdatabanken er gjennomgått for området, og det er ingen kjente registreringer av arter som det må tas spesielle hensyn til i forbindelse med tiltaket. Naturbase opplyser at vassdraget ligger inne i Verneplan III for vassdrag 1986 (gjelder vassdragsutbygging). Artsdatabanken viser registreringer av kråke, flaggspett, rødstrupe og løvsanger i området, arter som hverken er sårbare eller som blir direkte berørt av tiltaket.

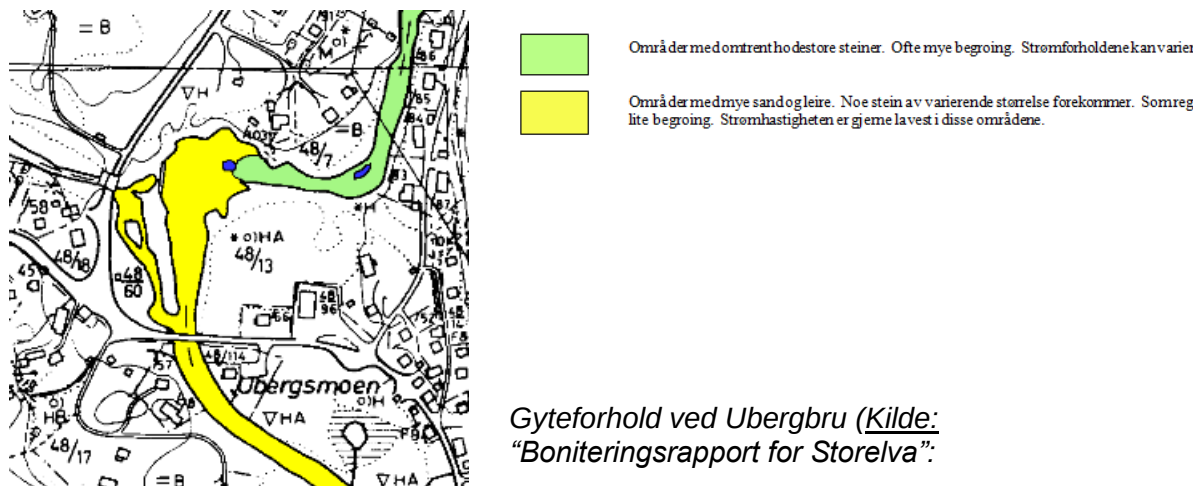
Vegårvassdraget har vært kalket siden 1985, da kalking ble igangsatt i innsjøen Vegår. Storelva blir kalket gjennom doserer ved Hauglandsdammen oppstrøms Uberg bru. Vassdraget er svært verdifullt for anadrome arter, og siden disse artene krever god vannkvalitet vil også svært mange andre arter profitere på dette kultiveringsarbeidet.

Tiltakets konsekvenser for laks:

- Det er svært få gode gyteområder ovenfor Ubergsvann, mens det er noen få brukbare områder opp mot Klova (oppstrøms Uberg bru). Tidligere ble det satt ut rognkasser (laks) ved Klova i regi av fylkesmannen, men det ble ikke gjort i 2015 og skal heller ikke videreføres i overskuelig framtid. Oppvekstmulighetene i området er derimot brukbare.
- I området ved brua beskrives gytemulighetene slik: Område med mye sand og leire. Noe stein av varierende størrelse forekommer, som regel lite begroing. Strømhastigheten er gjerne lavest i disse områdene. Konklusjon: Lite verdifullt gyteområde.
- Gyting foregår fra oktober og mot jul på grus- og steinbunn i raskt strømmende vann. Eggene blir lagt nede i elvegrusen der de utvikles i løpet av vinteren, klekking om våren. Yngelen kommer opp av grusen i juni måned.
- Smolten forlater elva på våren/forsommeren (mai, bl.a. avhengig av vannføring).

For sjørret/ørret gjelder mange av de samme forholdene som for laks.

En kan ikke se at inngrepet i elva har negative følger for f.eks. ål, da yngelen antakelig har en alder og en utvikling som gjør at den flytter seg ved eventuelle forstyrrelser når den er i dette området.



Konsekvenser for naturmangfold ved fjerning av del av elvebanke:

- Det er kun en liten del av elvebanken som fjernes, og ny elvebredde anlegges. Den delen som fjernes, har et tilsvarende økosystem langs elvebanke som skiller de to elveløpene på stedet.
- Det er ikke registrert sårbare eller truede arter knyttet til fauna og flora her.
- Økosystemet på elvebanken vil dermed i all hovedsak bevares, slik at inngrepet vil ha svært liten negativ virkning på naturmangfoldet her.

Anbefalte tiltak for å hensynta miljøverdiene ved utførelsen av tiltak ved brua:

- Arbeidene i elva må foregå på et tidspunkt da vannføringen er gunstig. Utfordringen er da å kombinere dette tidspunktet med det "biologiske året" i elva.
- Av hensyn til fiskebestandene, og eventuell gyting som kan foregå nedstrøms brua, anbefales det at arbeidene gjennomføres fra så seint i juni som mulig og fram til oktober. Det er i hovedsak begrunnet i hensynet til yngelen på forsommeren, og gyteperioden fra oktober måned.
- Utvandringen av smolt skjer vanligvis om våren, ofte i mai, da vannføringen er høy. Dette er også en sårbar periode, men vannføringen vil antakelig være så høy at arbeider i elva ikke er gunstig på dette tidspunkt.
- I tillegg understrekes det meget sterkt at slukeevnen under brua ikke må forringes av hensyn til konsekvensene ved en flomsituasjon. Dette betyr at ingen av de fysiske tiltakene som skal gjøres i grunnen, elva eller med selve brukonstruksjonen må føre til en reduksjon i denne slukeevnen.

Ny gang- og sykkelbro: konsekvenser for bolig på Engene

Arbeid i forbindelse med ny gang- og sykkelbro berører bebygd eiendom gnr./bnr. 48/66. Erverv av eiendom er en del av Statens Vegvesen sin prosjekteringsprosess. Gang- og sykkelvei forlenges fysisk østover mot dagens atkomst ved Engene.

Ny gang- og sykkelbro: midlertidig anlegg- og riggområde (ANL1 - ANL2)

Innenfor bestemmelsesområde ANL1 og ANL 2 tillates det midlertidig anleggsarbeid i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelbro over Storelva. Midlertidige anleggsområder opphører og går tilbake til underliggende formål ved ferdigstilling 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.

7. DELOMRÅDE TIMMERÅSEN

7.1 Beskrivelse av delområde Timmeråsen

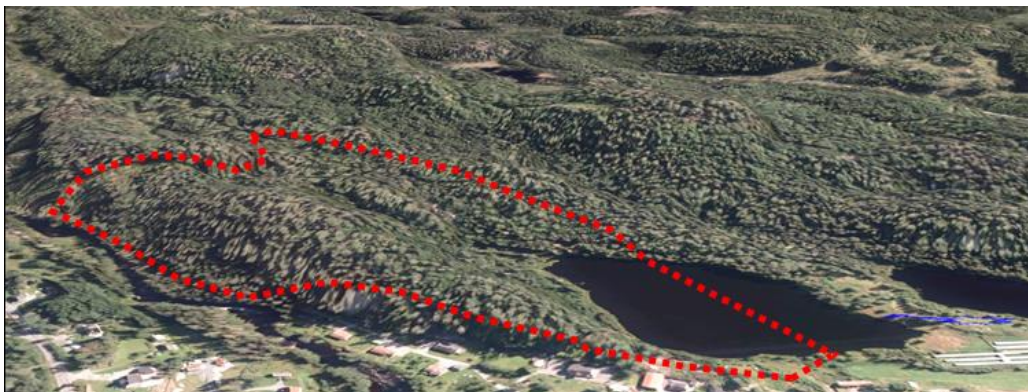
Dette delområdet er et nytt boligområde som ligger inn i kommuneplanen (2014). Området er for $\frac{1}{4}$ del eiet av kommunen og for $\frac{3}{4}$ del privat eiet. På oppdrag av disse grunneierne har Plankontoret Hallvard Homme AS utarbeidet detaljreguleringsplan for Timmeråsen som omtales i dette kapittelet.



Landskap:

Landskapet i planområdet kan deles inn i 3 hovedrom:

- Landskapsrommet rundt Nordbråttjenn defineres godt av Timmeråsen i vest, lia opp til Dyråsen i nord og liene øst for Bokkholtjenn i øst. Landskapsrommet er lite definert i sør. Gulvet er klart definert i Nordbråttjenn, men forsvinner fort i nordre lia.
- Vest for Timmeråsen ligger et langstrakt landskapsrom langs Storelva. Deler av planområdet ligger i dette rommet. Timmeråsen er østre vegg i dette rommet.
- Det tredje landskapsrommet ligger i sin helhet i planområdet, men er dårlig definert. Mellom Timmeråsen i vest og den markerte skrenten ved Bjønnbakken i nord er tydelige vegger, men det er ingen like tydelige vegger mot sør eller øst. Gulvet er i tillegg veldig utydelig og temmelig kupert. Dagens vegetasjon gjør det nærmest umulig å oppleve dette rommet, men ved hogst vil det fremtre tydelig.



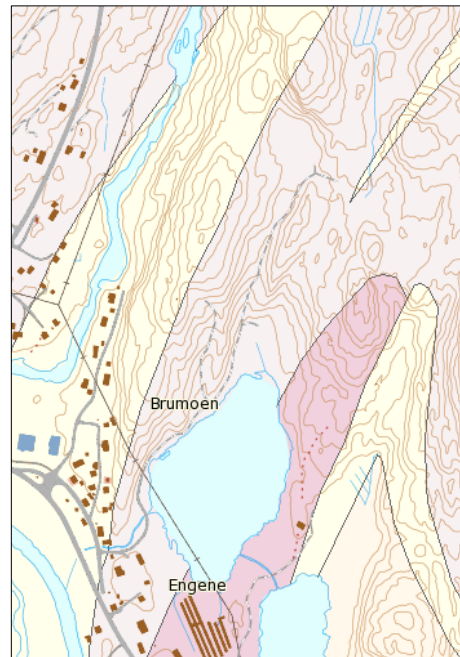
Omtrentlig avgrensing av planområdet på 3d bilde

Vegetasjon

Planområdet ligger hovedsakelig på bergarten amfibolitt. Denne bergarten inneholder noe mineraler som gir plantenæring ved forvitring. I vest består berggrunnen av kvartsitt og glimmergneis. Dette er lyse, typisk næringsfattige bergarter som gir lite plantenæringsstoffer. En vil dermed gjerne se at området med amfibolitt er noe frodigere enn området med kvartsitt og glimmergneis.

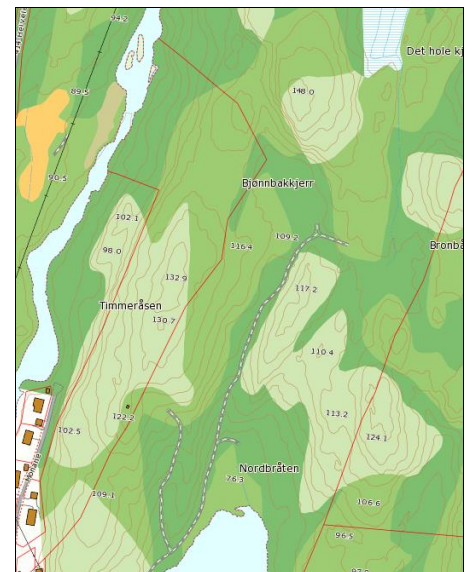
Løsmassene i området består av tynn morene. Det er spesielt i små, lokale søkk at løsmassen kommer opp i nevneverdig tykkelse. Det er stedvis fjell i dagen, men kronedekningen av trevegetasjonen er gjennomgående tett. Boniteten er varierende fra barskog med lav, middels og høy bonitet til blandingsskog av høy bonitet.

T.h: Utdrag av NGU.no som viser berggrunnen i området.



I vest er tresjiktet dominert av furu (*Pinus sylvestris*), mens i øst er det gran (*Picea abies*) som er dominerende. Eik (*Quercus*) finnes også stedvis. Også bunnsjiktet varierer etter samme mønster, der Timmeråsen i vest er dekt med tørketålende lynger, en del lav og lite mose. Østlige områder domineres stedvis helt av moser, ellers av lyng med høye krav til fukttilgang.

T.h: Utdrag fra NGU.no som viser boniteten i området.



Vassdrag

Nordbråttjenn er den største vannforekomsten i området. Tjernet henger sammen med et bekkedrag fra Dyråsmyra, som er helårs vannførende. Bekkedraget har ca. 260 daa nedbørsfelt mellom Dyråsen og Nordbråttjenn. Det er noen sidedebørsfelt, som sokner til Nordbråttjenn uten å gå i det samme bekkedraget. Til sammen er det ca. 305 daa nedbørsfelt, som vil ha avrenning gjennom boligfeltet mot Nordbråttjenn.

Friluftsområder

Nordbråttjenn er trolig ikke et nærrekreasjonsområde for innbyggerne på Ubergsmoen, men kan ha potensiale som det med tilrettelegging. Tjernet blir brukt til fiske og traktorvegen på nordsiden er trolig utgangspunkt for noe turgåing, jakt og bærsanking. I nederste del av Timmeråsen, nærmest bebyggelsen, er det gamle spor etter barns frie lek.

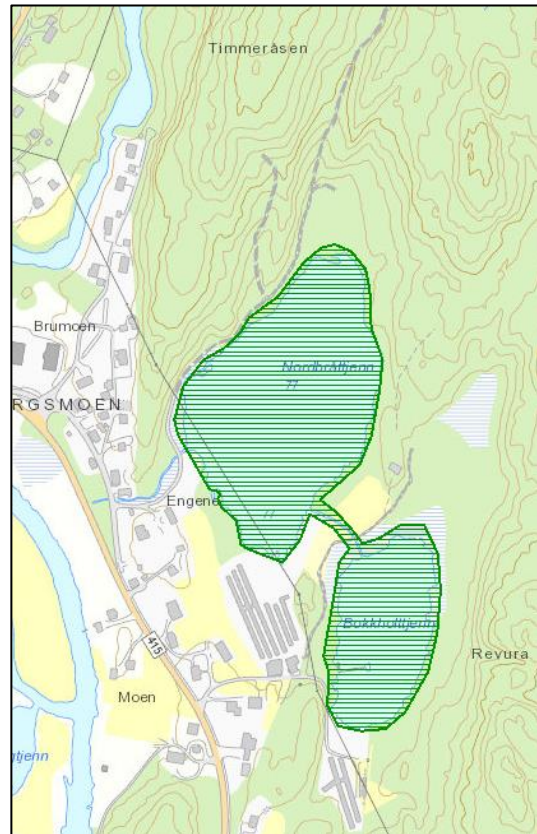
Miljøverninteresser

Nordbråttjenn er del av en «viktig naturtype» ifølge naturbase.no. Området heter Bokkholtjenn og Nordbråttjern og er klassifisert som naturtypen rik kulturlandskapssjø. Området har fått identifikasjonsnummeret BN00024662 og vurderes med verdi B. Bakgrunnen for verdivalget ligger i at tjernene har leirebunn samt vegetasjonen indikerer at tjernene er noe rikere enn det som ellers er vanlig i kommunen.

Ph-verdi registrert i 2003 ligger på 7,5. Registrerte arter i 2003: Svartor, trollhegg, selje, bjørk, fredløs, gulldusk, pors, melkerot, bukkeblad, blåtopp, multe, hvit nøkkerose, gul nøkkerose, myrkongle, mjødur, skogsivaks, sennegrass, slottestarr, elvesnelle, skrubber, vassrørkvein. Det er ellers ingen registrerte verdier i planområdet. Ved befaringer ble det heller ikke observert vegetasjonstyper, som ville tilsi forekomsten av verdifull flora eller fauna.

Høst 2015 målte Vegårshei kommune en PH-verdi på 6,3 i Nordbråttjenn.

T.h.: Utdrag av naturbase.no, som viser Nordbråttjenn og Bokkholtjenn som viktig naturtype.



Vilt og fisk

Planområdet henger sammen med store skogsområder. Det er derfor randområde for hjortevilt, rev, hare og fugler sin områdebruk. Lengst nord i området var det spor etter elg, og rådyr var det spor etter i store deler av området. Det er ikke gjort registreringer som tyder på at planområdet er livsviktig for individers livssyklus.

I Nordbråttjern er det Ørret, Abbor, Suter (Søddre lokalt) og Ål. Laks og Sjørret kan forekomme i Storelva og Ubergsvann. Tjernet er trolig ikke viktig for fiskeartenes overlevelse i Storelvavassdraget. Det er ikke viktige gytebekker i planområdet.

7.2 Planforslag delområde Timmeråsen

Generelt

Delområdet er på ca 234 da. hvorav foreslått regulert:

- 86,4 da til bolig (BFS6): 69 tomter
- 3,1 da til lekeplass (BLK)
- 67.6 da til grønnstruktur (G)
- 2.2 da til naturområde (GN)
- 2 da til badeplass (GB1)
- 0,9 da til badeområde (GB5)
- 27 da naturområde i vassdrag (VNS)
- Øvrige arealer: landbruk og samferdselsanlegg
- Hensynssone bevaring naturmiljø H560
- Hensynssone landbruk

Hele delområde ble omregulert til boligformål i kommuneplanen (vedtatt 2014). Det finnes ingen reguleringsplaner for dette området fra før.

Hovedgrep

Boligfeltet Timmeråsen utvikles under ett med omfattende terrenginngrep. Høydedraget vest i feltet sprenges ned, overskuddsmassen her brukes til å fylle opp lavereliggende områder i den østre delen av feltet. Dermed vil solforhold optimaliseres for hele feltet, samtidig som vestre del av feltet gjøres tilgjengelig med akseptable vegstigninger. Det lages én ny hovedadkomst via eksisterende avkjørsel til tunet på 48/14 fra internvegen på Ubergsmoen og langs med eksisterende traktorveg. Det interne vegnettet er innbyrdes forbundet. Feltet får tilkobling til friluftsområder og det vil være mulig å utvide feltet mot øst og evt. nord i senere tider. Gangadkomsten vil følge hovedadkomsten.

Det har blitt laget et terrengsnitt for boligområde Timmeråsen, som er lagt ved denne planen.

Vegadkomst

Samlevegen fra eksisterende avkjørsel og innover utformes med en regulert kjørebanebredde på 2,5 m. Vegen legges i en ny trasé, som vil ha en noe stivere vertikal- og horisontalkurvatur enn dagens traktorveg har. Dette vil garantere økt framkommelighet. Hovedadkomsten reguleres med fortau på venstre side, opp til det interne hovedkrysset sentralt i feltet.

Vegen legges på fylling mot og over bekken for å unngå redusert framkommelighet i flomperioder. Dette skjer fram til omtrent pæl 130. Her treffer vegen på berg og legges først inntil fjellet, for så å gradvis bli skudd inn i fjellet. Vegen får en gradvis stigende overhøyde mot terrenget rundt Nordbråttjenn, helt fram til krysset med veien mot tomt 36-40, ved pæl 240. Herfra og til søndre krysset forbi lekeområdet BLK 3 heves stigning i vertikalcurvaturen til 10% før den flater ut. Vegen ligger i utgangspunktet i tosidig skjæring, men utsiden (høyre veggside) vil senere sprenger flatt for tomtrekken 32 - 35.

Opp til plataet og nordre kryss av veien ved tomtene 31 og 54, ved pæl 555 ligger stigningen igjen ved 10%. I tverrprofil vil venstre veggside ligge i en konstant skjæring, mens høyre side vil skifte mellom skjæring og fylling. Fyllingen mellom pæl 310 og 400 vil møte fyllingen for boligtomtene 32-35, som vil fylle igjen et naturlig søkk i terrenget. Den øverste delen av vegen fra mot krysset ligger på helfylling, der begge sider av fyllingen vil møte motfyllinger fra hhv. Lekeområde BLK 2.

Fra nordre krysset ved tomtene 31 og 54 skifter vegen karakter og blir til adkomstvegen for østdelen av felt (langs tomt 54 og 55). Stigningen er på 3% frem til internt kryss før tomt 61 og øker så til 9,5% til endepunktet i øst (ved tomt 62 og 66). Bortsett fra på slutten ligger vegen på massive fyllinger, som igjen motfylles av tomtene på begge sider. Hovedledninger for vann og avløp, samt strøm og kommunikasjon skal legges i grøft inntil vegen.

Tverrprofil, lengdeprofil og horisontalplan til hovedvei i boligfelt Timmeråsen er ligger vedlagt denne planen (vedlegg 8).

Tomter og interne veger

Planforslaget legger opp til 68 tomter for frittliggende småhusbebyggelse (BFS6) og én tomt for konsentrert småhusbebyggelse. Noen tomter kan forventes bebygd med tomannsboliger. Den ene tomt for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1) kan bli realisert med 4-6 boenheter.

Tomter er forprosjekterte med høyder, som møter tilstøtende adkomstveger. Det er satt regulerte inn- og utkjørsler der som veghøyden vil ha best relasjon til regulert tomte høyde. Felt med de 4 tomtene 32 – 35 ligger adskilt fra de andre feltene langs med hovedadkomsten. 4 tomter settes på en fylling mellom vegen og en fjellrygg mot Nordbråttjenn. Dette vil gi relativt stor overhøyde mellom tomtene og omkringliggende areal, inkludert vegen. Gjenværende vegetasjon vest for tomtene 32 – 35 vil gi redusert soltilgang i forhold til de fleste andre tomtene på Timmeråsen.

Tomtene 1 – 27 ligger for det meste i sterkt nedsprengt areal. Høyestliggende tomt planeres på 123 m.o.h. (tomt nr. 10), 10 m under nåværende toppunktet på Timmeråsen. Noen tomter vil delvis fylles litt opp. Nederste delen av tomta vil kunne beholdes som naturtomt.

Tomtene 28-31, 41, 43, 50, 52 og 54 ligger dels på fylling og dels i skjæringer. Øst for vegen overveier fyllingene, mens tomtene vest for vegen stort sett må sprenges. Terrenget vest for disse tomtene vil reduseres solforhold.

Tomtene helt nordøst i feltet (42, 43, 45, 46, 47, 48 og 49) ligger på omtrent samme høydenivå som de vestligste tomtene på Timmeråsen. Tomtene planeres med en kombinasjon av skjæringer og fyllinger og ligger i enden av vegnettet, med tett tilgang til nærrekreasjonsområder.

Området med tomtene 51, 53, 55-67 planeres med kombinasjon av fylling og nedsprenning. Tett inntil Nordbråttjenn ligger 5 tomter (36 – 40) på omtrent samme høydenivå, med relativt få terrenginngrep.

Veg vest i området

Veg som ligger vest i feltet (langs tomtene 1 – 27) er del av et sammenhengende terrengbearbeidingsområde, der veghøydene legger føringene for tomte høyder. Sørfra (ved lekeareal BLK 3) går vegen over i en nesten 8% stigning for at de første svingene ikke skal bli vanskelige å kjøre om vinteren. Ved pæl 130 øker stigningen til 10% og fortsetter med det til pæl 400. Dette skjer langs en rett, oversiktlig strekning. Ved omtrent 124 m.o.h. snus stigningen til et slak fall på ca. 5%. Dermed kjøres svingene rundt pælene 530 og 600 med bare slakt fall. Veien slakker ytterligere ut til under 3% ned mot nordre møtepunkt med vei ved tomtene 31 og 54. Krysset med vegen her vil dermed være tilnærmet flatt. Rett før møtet med veien her, legges det inn en liten motbakke for å gi optimale oppbremsingsforhold for kjøretøy.

Veg øst i området

Veg langs tomtene 43, 45, 48 og 49 er en enkel, rett veg, som holder en stigning på under 4%. Vegen ligger stort sett på fylling, men treffer dagens terrengnivå av og til. Veg oppover fra tomt 61 til tomt 42 nordøst i feltet begynner med en slak stigning på 2,4% fram til x-krysset ved tomtene 45 og 48. Heretter øker stigningen til nesten 11%. Starten ligger vekselvis på fylling og rundt dagens terreng, mens sluttetappen stort sett skjæres. Snuplassen på toppen av vegen vil kunne brukes til velteplass og er tilnærmet flatt.

Veg direkte nord for Nordbråttjenn ligger på omtrent samme høyde på vest- og nordsiden av Nordbråttjenn. Maksimal stigning ligger her på 7,5%.

Nærrekreasjon

Planforslaget legger opp til regulering av tunge aktivitetsområder og rekreasjon i naturterreng. Det reguleres 3 områder til lekeplass, som spres over hele boligområdet. Dette vil garantere god tilgjengelighet for alle tomter, med en maksimal gangavstand på under 250 m. Lekeplassene skal tilrettelegges med lekeapparater, men skal også fungere som møteplasser for foreldre. Det fokuseres også på gode snarveger frem til disse feltene.

I tillegg reguleres skogsområder til grønntareal og friluftsmål, her vil naturen stå i fokus. Tilrettelegging er bare tillatt i en forsiktig skala. Et område inntil Nordbråttjenn reguleres til badeområde, her vil det være mulig å opparbeide en strand.

7.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Timmeråsen

Folkehelse

Planforslaget legger opp til 68 tomter for frittliggende småhusbebyggelse og én tomt for konsentrert småhusbebyggelse. Noen tomter kan forventes bebyggt med tomannsboliger. Den ene tomt for konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1) kan bli realisert med 4-6 boenheter.

Høyden til de øverste tomtene er ca. 50 m over høydenivået til Ubergsmoen sentrum. I og med den korte avstanden i luftlinje vil dette medføre bratte adkomster. Vegnettet har adkomster med opp til 10 % stigning. Dette vil utvilsomt være en terskel for myke trafikanter. Det må påregnes over gjennomsnittlig bruk av bil i daglige gjøremål, også ved mål internt på Ubergsmoen. Andelen syklist vil ligge rundt gjennomsnittet. Økt andel tilbakelagte reiser i bil og redusert fysisk aktivitet vil gi negative konsekvenser for folkehelsen. Dette er imidlertid vanlig for boligfelt i distrikts Norge i dag.

Det er lagt opp til et variert tilbud av nærrekreasjon. Både klassiske lekeplasser, vannaktivitet og turterreng er i nærheten av alle boliger. Alle aktiviteter har enkle adkomster. Dermed vil nærrekreasjonstilbudet være omfattende for alle aldersklasser. Tilgangen til slike areal vil normalt øke bruksfrekvensen, dette vil føre til positive konsekvenser for folkehelsen.

Boligfeltet ligger med god avstand fra fylkesvegene, slik at det ikke vil forekomme helsefarlig støy. Det er heller ingen bedrifter i nærheten, som vil forårsake støy eller forurensing.

Oppsummerende kan det sies at boligfeltet på Timmeråsen vil ha nøytrale konsekvenser for folkehelsen.

Barn og unges interesse

Skolevei

Grunnskolen ligger på Myra, det er skoleskysordning fra Ubergsmoen. Bussholdeplassen ligger ca. 500 m fra de sørligste tomtene i feltet, i grei gangavstand. Selv de øverste tomtene vil ha mindre enn 1 km å gå til bussholdeplassen. Det vil være fortau langs den mest trafikkerte delen av samlevegen for boligfeltet. Det ligger to lekeplasser inntil skolevegen.

Barnehagen ligger i Grasåslia på Ubergsmoen. Drift av barnehagen vil styrkes gjennom etablering av boligfeltet. Det er ca. 1200 m fra de nederste tomtene i feltet til barnehagen, dermed vil foreldrene foretrekke å kjøre til barnehagen. Det er likevel gjennomgående fortau fram til barnehagen, slik at levering og henting vil kunne gjennomføres trafiksikkert også for myke trafikanter.

Oppsummerende kan det sies at adkomst til skole og barnehage vil være trafiksikre.

Lekeområder (BLK 1 – 3)

Det er krav om ferdig opparbeidete lekeområder før ferdigattesten kan gis for boligene. I praksis betyr dette at opparbeidingen må skje samtidig som utbyggingen av boligene kommer i gang. Det er krav til funksjon og universell utformet adkomst. Dermed vil barn i alle aldersklasser ha bruk for lekeområdene. Krav om inngjerding vil gi trygghet i forhold til trafikk, kontroll over barnas oppholdssted. Spredning over hele feltet gir kort adkomst for alle tomter. Størrelsen tillater romslig utforming.

Spesielt for større barn og ungdommer vil leketilbudet i boligfeltet ikke være tilstrekkelig. Det ligger et opparbeidet friluftsområde på Tangen, ca. 1,4 km sør for planområdet. Dit vil det være sykkelavstand. Det er fortau langs med fylkesvegen, slik at adkomsten vil være trafiksikker. På Tangen er det ballbinge, sandvolleyballbane, fotballbane (7er), badeplass. Det er i tillegg muligheter for rask adkomst til skogsområder rundt hele Ubergsmoen.

Oppsummerende kan det sies at barn og unge vil ha et godt og variert tilbud av lekeområder.

Universell utforming

Boligfeltet er ikke optimalt i forhold til universell utforming, da kjøreadkomstene innbefatter stigninger på 10%. Dermed vil rullestolbrukere og eldre få en vel høy bruksterskel for gangtrafikk. Internt i feltet er det likevel områder med maksimalt 8% stigning, slik at det vil være mulig å bevege seg mellom boliger og ti nærrekreasjonsområder.

Oppsummerende kan det sies at boligfeltet ikke vil la seg utforme optimalt i forhold til universell utforming.

Miljø og klima

Bekkelukking

Bekken fra Dyråsmyra holdes åpen et stykke gjennom planområdet. I møtet med veien må denne bekken legges i rør, der den blir liggende frem til etter krysning av veg ved tomt 36. Alternativt kan bekken legges i åpne grøfter langs med veiene, men vil likevel måtte legges i rør under vegbanene. Utforming, plassering og dimensjonering av røret/grøfta vil bli presentert i teknisk plan. Det forutsettes at det vil bli tatt høyde for forventede klimaendringer i denne planen.

Bekken er ikke tegnet inn på grunnlagskartet gjennom boligfeltet. Den ligger i realiteten i en tydelig renne i terrenget, men på platået er bekkeløpet utydelig. Her er det et myrparti, der bekken ved lav vannføring ikke renner i dagen. Ved høy vannføring vil små lokale senker på platået i området til tomtene 51 – 62 bli satt under vann.

Bekkelukkingen vil fjerne vanngjennomstrømmingen fra området, som vil bli byggeområde. Dette vil ikke ha vesentlige konsekvenser for naturmangfoldet ut over etablering av området ved tomtene 51 – 62. Vannstrengen som habitat for vannlevende organismer er også i dag avbrutt av platået uten tydelig bekkeleie i størsteparten av vegetasjonsperioden. Konsekvensene av bekkelukkingen i forhold til flom er vurdert i nedenforstående kapittel.

Konsekvensene av bekkelukkingen vil være nøytrale, med unntak av flomforhold.

Flomløp

Det er tre flomfenomen det må sees på i planområdet:

- Flom i Storelva
- Lokal flom i bekker
- «Urban flom» som følge av lukkede arealer

Flommen i Storelva er vurdert i egen rapport av Sweco. Her konkluderes det med at flom i Storelva vil slå inn i Nordbråttjenn og heve tjernets vannstand. Faregrensen for 200 års flom med klimatillegg for år 2100 er i planområdet lagt til kote 78. Ingen tomter har planeringshøyder lavere enn 80 m.o.h. Veganlegget er på ingen steder lavere enn 78,3 m.o.h. Dermed vil flom i Storelva ikke utgjøre fare for hverken adkomst eller bebyggelse og anlegg i planområdet.

Lokal flom i lokale vassdrag oppstår gjerne når intense nedbørsmengder (gjerne over tid) metter jordsmonnet og fører til økt overflateavrenning og tilsig til lokale vassdrag. Det er 1 bekk i planområdet, som delvis vil lukkes (se kapittel over). Nedbørsfeltet for denne bekken er relativt lite (260 daa). Området på oppsiden av boligfeltet vil fortsatt være preget av skog og myrområder, med høy absorpsjonsevne av nedbør. Noen arealer er bratte og har bart fjell som overflate, her vil avrenningen skje temmelig raskt. Tiltakene i planområdet vil redusere omfanget av bratte skrenter. Vannføringen i bekken vil dermed være relativt pålitelig, også ved store nedbørsmengder. Ved ekstreme hendelser derimot vil kapasiteten for den lukkede bekken kunne overskrides. For dette tilfellet er det laget en sikringssone for flomløp, med krav til utforming. Her vil flomvannet kunne renne av uten å gjøre materielle skader på bygg eller infrastruktur.

«Urban flom» oppstår under ekstreme nedbørshendelser, som overgår kapasiteten i overvannssystemet. Forseglete flater (asfalterte veier, steinlagte tun og terrasser, hustak) og flater med lav absorpsjonsevne (grusplasser, gressplener) for vann medfører økt overflateavrenning. Spesielt i bratte områder kan dette flomvannet gjøre stor skade (underspyling av veier, bortføring av grus, inntrenging i kjellere). I planområdet er det forholdsvis store hageareal, som vil ha noe absorpsjonsevne. Det ligger også noen vegetasjonssoner mellom byggeområder. Sikringssonen for flom vil bidra til kontrollert avrenning. Det vurderes dermed at urban flom vil være kontrollerbar, gitt at overvannssystemet vedlikeholdes hensiktsmessig.

Konsekvensene av ulike flomhendelser i planområdet vil være nøytrale. Utvikling av boligfeltet Timmeråsen vil ha en svak negativ konsekvens for utvikling av lokale flommer i bekkedrag.

Byggegrenser mot vassdrag

Det er ikke satt av særskilte byggegrenser mot vassdrag. På det nærmeste vil regulert boligfelt ligge 35 m fra Storelva. Tomteintern byggegrense på 4 m vil holde bebyggelsen enda lenger fra vannkanten. Tomta ligger 33 m over vannspeilet. Det er eksisterende bebyggelse foran tomten. De andre tomtene i den sammen rekken ligger opp til 90 m fra vannkanten. Terrengarbeidet på tomtene vil redusere synligheten av bebyggelsen fra vassdraget. Vannkanten vil være tilgjengelig via eksisterende veg igjennom det eksisterende boligfeltet. Dermed vurderes det som forsvarlig å bryte den matematiske grensen på 50 m på enkelte punkt.

Rundt Nordbråttjenn ligger tomtene 32 – 35 og 38 – 40 innenfor 50 m avstand fra vannkanten. På den nærmeste tomten vil bygg på tomt 40 kunne komme så tett som 10 m inntil tjernet. Byggegrensen her vurderes som forsvarlig pga den store høydeforskjellen mellom tjernet og byggeområdet (mellom 10 og 20 m). Adkomsten til Nordbråttjenn opprettholdes og rekreasjonsverdien blir bare svakt forringet (av transformasjonen i nærområdet fra naturområde til bebyggelsesområde).

Det er omfattende veganlegg tett inntil Nordbråttjenn. På det nærmeste vil vegbanen ligge litt over 3 m fra vannkanten. Vegen ligger stort sett på en eksisterende fylling, som ble etablert under bygging av en traktorsti fra gården og inn i skogen på 48/14. I og med at den nye vegen må holde en stivere horisontal- og vertikalkurvatur, ligger nye veg høyere i terrenget og går delvis et stykke inn i fjellet på oppsiden. Vegen til tomtene 66 – 40 ligger delvis på den samme fyllingen, men er delvis også helt ny. Konsekvensene er begrenset, i og med at vannkanten er en kunstig fylling. Den er likevel såpass gammel at den er godt revegetert. Deler av denne vegetasjonen vil måtte fjernes under anleggsarbeidet. Det opprettholdes likevel en kantsone i varierende bredde, som vil holdes urørt. Dette vil opprettholde en naturlig frøbank for reetablering av dagens vegetasjon etter avsluttet anleggsarbeid.

Konsekvensene av byggeavstander mot vassdrag vurderes som nøytrale til svakt negative.

Naturmangfold

Storelva ligger vest for området. Nord i planområdet grenser elva til plangrensa. Denne elva er godt undersøkt av både Uni miljø og NINA. Det er registrert både ål (*Anguilla anguilla*), laks (*Salmo salar*) og storetemusling (*Pisidium amnicum*) i elva. Ål står oppført som kritisk trua på norsk rødliste for arter (2010) og storetemusling står oppført med datamangel. I arealis er det registrert funn av elvemusling (*Margaritifera margaritifera*) i Storelva. Det er ingen registreringsdato eller annen informasjon om dette funnet, og det finnes heller ikke Naturbase eller Artskart. Da planområdet ligger utenfor Storelva og området inntil elva er satt av til grøntområde vil trolig ikke planarbeidet ha noen påvirkning på Storelva eller dets biologiske mangfold.

Deler av Nordbråttjern er med sør i planområdet. Dette tjernet og nabetjernet har fått verdikode B viktig. Tjerna er kulturpåvirka og bunnen består av leire, noe som gjør at dette er noe næringsrikt. Det er ikke planlagt noen tiltaket i tjern og området rundt er satt av til naturområde og badeplass. Ellers er det registrert to tilfeller av dvergspett (*Dendrocopos minor*) (LC) i 1996 og 1997 av NINA innenfor planområdet. Denne spetten foretrekker naturlige blandingsskoger med høye trær og dødt virke, men kan bruke parker og større hager som sekundærhabitat. Dermed vil ikke denne fuglen bli fortrent fullstendig, dens habitat vil likevel bli forringet.

Kravet i Naturmangfoldlovens § 8 om at det i hovedsak skal baseres på eksisterende og tilgjengelig kunnskap ses som oppfylt. Det ser ikke ut til at naturmangfoldet i planområdet berøres av planforslaget og det er ikke påvist effekter av tiltaket på trua, nær trua eller verdifull natur. Planlegger mener derfor at det ikke er nødvendig å foreta vurderinger etter miljøprinsippene i Naturmangfoldlovens §§9-12.

Konsekvensene av planforslaget for naturmangfoldet vurderes som svakt negative. I samråd med fylkesmannens Miljøvernavdeling har kommunen formulert rekkefølgebestemmelser og satt av hensynssone bevaring naturmiljø rundt Nordbråttjenn.

Forhold til pelsdyravling

Avstanden mellom nærmeste tomt i feltet og nærmeste revegård er på 300 m.

Det vises til særskilt vurdering i forhold til pelsdyrgårdene som er omtalt i §15.3 !

Som følge av en prosess sammen med pelsdyroppdretteren har det blitt lagt inn på kart en 'Hensynssone landbruk' med tilknyttende bestemmelser. I tillegg til vurderingen omtalt i § 15.3 gjelder dette for Timmeråsen:

Samleveggen vil ha en horisontalkurvatur, som vil resultere i at billykter vil peke rett på gavlsiden av revegårdene. Dette bør avbøtes med en vegetasjonsskjerm i GN. De øvrige tomtene og veganlegg ligger langt nok fra revegårder til at det ikke vil foreligge fare for lyssjenanse for dyrene. Veganleggenes kurvatur vil heller ikke gi mulighet for belysning av revegårdene gjennom billykter. Veglys bør utformes med lave lyspunkt uten strølys i retning revegårder. Til dette bør antallet lyspunkt økes, slik at tilstrekkelig utlysning av vegbane og fortau kan oppnås.

Boligfeltet forventes ikke å generere støy i nevneverdig omfang, som vil kunne sjenere dyrene. Omvendt er avstanden mellom revegårdene og boligfeltet for stort til at beboerne på Timmeråsen vil bli sjenerte av lyder fra gårdsanlegget.

Det er potensiale for sjananse gjennom lukt fra revegårdene. Pelsdyravføring lukter ammoniakk i kontakt med vann. Gårdbrukeren har allerede et stort fokus på dette og rengjør burene oftere enn ellers nødvendig. I visse vær-situasjoner vil det likevel forekomme luktsjananse. Lukten vil da enten gå med vinden. Fremherskende vindretning er vestlige retninger og dermed vekk fra boligfeltet på Timmeråsen. Eller lukten vil bre seg ut over hele Ubergsmoen. Dette er et kjent fenomen i tettstedet, som forekommer noen dager i kalenderåret, uavhengig av hvor i tettstedet man befinner seg. Bosetting på Ubergsmoen betinger at periodisk luktsjananse aksepteres.

Konsekvensene av planforslaget for pelsdyranlegget vurderes som nøytrale. Konsekvensene av pelsdyranlegget for gjennomførbarheten av planforslaget vurderes som svakt negative.

Landskap

Planforslaget legger opp til en omfattende transformasjon av landskapet lokalt på Timmeråsen. Toppen av åsen reduseres med rundt 8 m, enkelte steder i den sørlige delen av åsen er reduksjonen på over 10 m. Timeråsens visuelle dominans i denne delen av Ubergsmoen vil bli redusert. Åsens funksjon som vegg for de lokale landskapsrommene langs elva og rundt Nordbråttjenn vil bli svekket. Spesielt i anleggsfasen og de første årene etter etablering vil mangelen på vegetasjon på toppen bli et synlig element i landskapet. Samtidig vil vegetasjonsskjermene på vest-, øst og sørsiden av feltet dempe innsynet i inngrepsområdet. Områdene er temmelig bratte, slik at trevegetasjonen vil oppleves som omfangsrik for betrakteren i dalen. Tre kronene vil rage opp over kanten på inngrepsområdet, slik at omfanget av inngrepet vil bli visuelt redusert. Det vil ikke stå igjen synlige «bruddkanter», som i etterkant av arbeidet vil fortelle betrakteren at terrenget har fått en «unaturlig» utforming. Det er arbeidet på Timmeråsen, som vil ha de mest synlige konsekvensene i landskapet.

Landskapsrommet rundt Nordbråttjenn vil oppleves en viss svekkelse av veggen i Timmeråsen. Samtidig vil denne forsterkes i sin nedre del av at samleveggen Skv1 legges inn i fjellet med fjellskjæringer. Fjerning av trevegetasjon i områdene rundt tomtene 32 – 40 vil sørge for en visuell utvidelse av landskapsrommet, vegetasjonsveggen bak disse feltene vil definere landskapsrommet mer presist mot nord og nordøst enn hva som er tilfelle i dag. Det vil fortsatt stå vegetasjon i vannkanten. Landskapsrommet er lite synlig for utenforstående, dette vil fortsatt være slik etter fullført anleggsarbeid.

Det svakt definerte landskapsrommet sentralt i boligfeltet vil få en sterkere definisjon av at gulvet vil jevnnes ut til å bli en helhetlig flate med svak helling mot sørvest. Samtidig vil rommets vegg mot vest i Timmeråsen svekkes. Veggen mot nord blir mer dominerende. Også østre vegg vil bli mer synlig, hovedsakelig av trevegetasjonen i den gjenværende skogen. Også mot sør vil det oppstå en vegg, som består av det nye, kunstige stupet ned til grøntområdet i LNFR-f. Muligens vil trevegetasjonen viske ut denne veggen, slik at definisjonen ikke vil være særlig sterk.

Det har blitt laget et terrengsnitt for boligområde Timmeråsen, som er lagt ved denne planen.

Alle disse endringene kan sees på som negative eller positive, alt etter det verdimeslige ståstedet til betrakteren. Konsekvensene av planforslaget for landskapsopplevelsen vurderes derfor som nøytrale.

Konsekvenser for tekniske anlegg

Mobilmasten på tomt 18 vil fjernes som konsekvens av gjennomføring av planforslaget. Det vil bli nødvendig å finne en erstatning for anlegget. Dette har privatrettslige konsekvenser. Forsyningssikkerheten for tjenesten vurderes til å ikke bli skadelidende av en flytting av anlegget.

Høyspentlinjen gjennom planområdet kan bli stående slik den gjør nå. I og med at slike anlegg kan møte motstand hos deler av befolkningen (subjektiv redsel for stråling, visuelt skjemmende, skummelt for barn og oppleve i visse vær-situasjoner), bør kabling gjennom bebygde områder på Ubergsmoen vurderes av netteier og kommunen. Dette vil gi fordeler i forsyningssikkerhet og reduserte vedlikeholdskostnader (vegetasjonsrydding).

Eksisterende traktorveg fra gården på 48/14 og opp i skogen vil bli fjernet. Veganlegget opp i samme skogsområde vil likevel kunne brukes som fullgod erstatning med høyere kvalitet. Det legges opp til en snuplass, som kan brukes av tømmerbil. Også til gnr/bnr 48/11 vil det bli 2 muligheter for adkomst til skogen, slik at planforslaget vil medføre økt tilgjengelighet i skogbruket, med muligens økt lønnsomhet ved avvirkning.

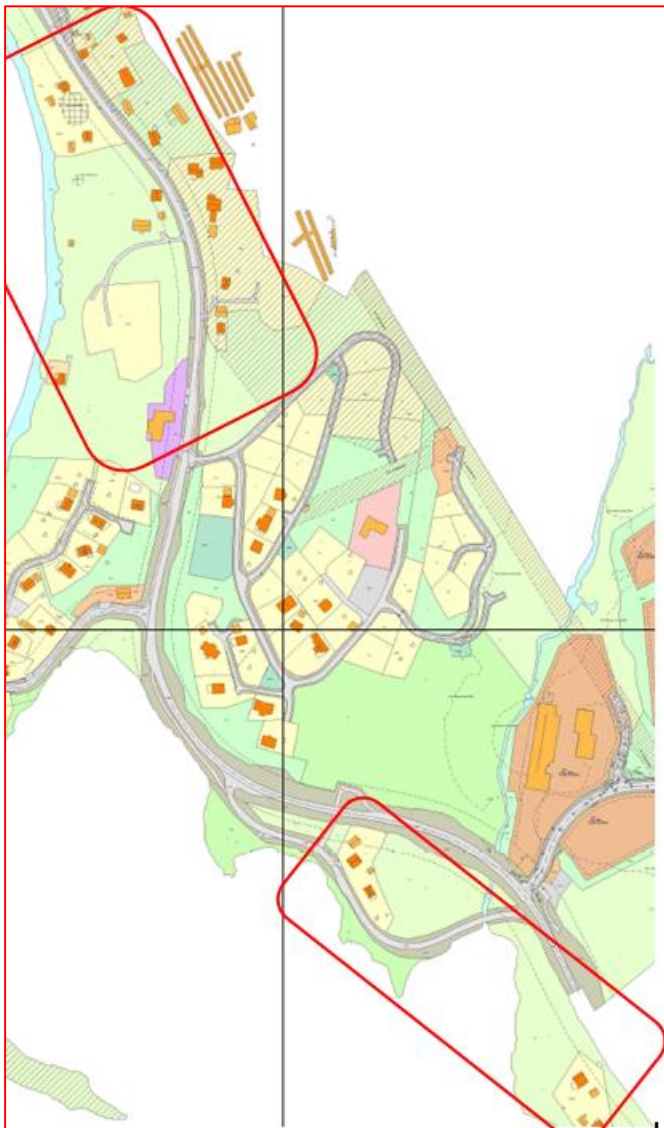
Ett garasjebygg på 48/14 (bygningsnummer 193432123) står i vegen for fremføring av atkomstvei. Bygget er markert med regulert streksymbol for «bygning som forutsettes fjernet». Garasjen står i dag på nedsiden av tunet og har en størrelse på bare 28 m². Standarden er ikke i henhold til dagens nivå. Fjerning av bygget vil ha privatrettslige konsekvenser. Med ny, slakere adkomst til gårdstunet vil etablering av ny garasje være mulig her.

Eksisterende kulvert over bekken mellom Nordbråttjenn og Storelva må erstattes av nytt anlegg med tilstrekkelig lengde. Kapasiteten i ny kulvert bør da vurderes i forhold til kapasitet.

Konsekvensene av planforslaget for eksisterende tekniske anlegg vurderes som svakt positive.

8. DELOMRÅDE KJERNEOMRÅDE UBERGSMOEN

8.1 Beskrivelse av delområde Kjerneområde Ubergsmoen



Fylkesvei 415 går midt gjennom Ubergsmoen. Disse delområdene ligger direkte langs Fylkesveien.

Områdene preges av noen romslige boligområder og landbrukseiendommer med jordbruksarealer. Et åpent kulturlandskap mellom Fylkesvei og Storelva, med en ubebygd nordlig del av Tangheia som ligger høyere i terrenget vest for bensinstasjonen.

Øst for fylkesveien litt tettere bebyggd, men fortsatt romslig og med en landlig utseende.

Skogly og Fidalskjæret i markert område sør på kartet, gjelder 2 mindre boligområder ved Ubergsvann.

Kulturminner



Det ligger 2 kulturminner innenfor dette delområdet: disse er de eneste 2 registrerte kulturminnene i hele planområdet for reguleringsplan for Ubergsmoen og vises på plankartet med 'Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730) med tilknyttede bestemmelser. På kartutsnittet her, vises de med 'R'.

- Øverste kulturminne gjelder et automatisk fredet kulturminne
- Nederste kulturminne gjelder et løsfunn fra vikingtiden som ble gjort i 2015.

Bygningene, markert med gul og rød på kartutsnittet står registrert i SEFRAK. Bygningene berøres ikke av planforslaget.

8.2 Planforslag delområde Kjerneområde Ubergsmoen

Generelt

Delområdet er på ca 159 da. hvorav foreslått regulert:

- 36.5 da til boligbebyggelse (BFS 7, BFS 8, BFS 10)
- 3.6 da til næringsbebyggelse, bensinstasjon (BV)
- 0.5 da til fritidsbebyggelse (BFF1)
- Øvrige arealer: friluftsmål, landbruksmål og samferdselsanlegg

Bortsett fra Fidalskjæret (lite boligområde helt sør i delområdet), var disse områdene med i reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989. En del av fylkesvei sør for Fidalen industriområde var tidligere regulert av Statens Vegvesen: *Reguleringsplan RV 415 Fiene-Ubergsmoen, Parsell Fidalen – Svinvika (2005, Statens Vegvesen)*. Den planen oppheves etter vedtak.

Boligbebyggelse (BFS 7, BFS 8, BFS 10)

Boligområdet BFS 7 gjelder en blanding av eksisterende bebyggelse og nye boligtomter. Størstedelen av dette området er videreført fra forrige reguleringsplan for Ubergsmoen. En liten del med boligformål til mellom 4 og 6 nye boligtomter er tilføyet. Området ligger innenfor *hensynssone for landbruk* i forbindelse med tilgrensende pelsdyrgård i drift. Gjennom bestemmelsene styres det at det ikke er tillatt å bygge ut de nye boligtomtene her så lenge pelsdyrgårdene er i drift.

BFS 8 er et nytt privat boligområde med plass inntil 5 tomter. Området ligger ikke inn i kommuneplanen og ligger høyt i terrenget, hundre meter nord for eksisterende boligfelt Tangheia.

BFS 10 gjelder 2 eksisterende områder (tomter) med boligbebyggelse som videreføres uten endring.

Næringsbebyggelse (bensinstasjon) (BV)

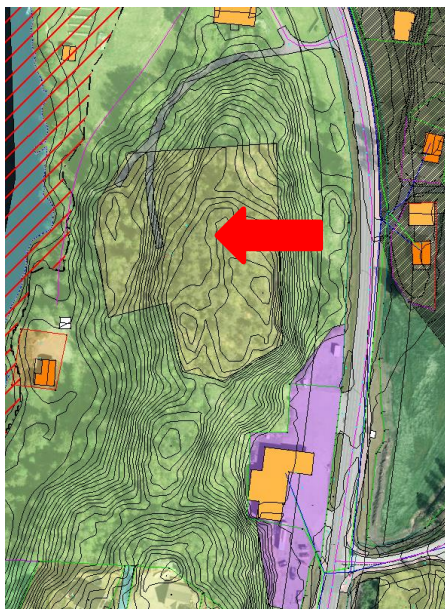
Næringsområdet regulert til bensinstasjon er videreført fra reguleringsplan Ubergsmoen (1989), med bare en liten formålsgrænseendring. Området kan benyttes til bensinstasjon, verksted og veiserviceanlegg. Det er et lite område med små utvidelsesmuligheter på grunn av byggegrense langs Fylkesveien og på grunn av at terrenget vest for bensinstasjon er uegnet for utvidelse (bratt terreng).

Fritidsbebyggelse (BFF1)

Dette gjelder en bebygdt tomt med en hytte som videreføres fra reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989.

8.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Kjerneområde Ubergsmoen

Avvik fra kommuneplanen: nytt boligområde (inntil 5 tomter) Tangheia Nord (6345 m²)



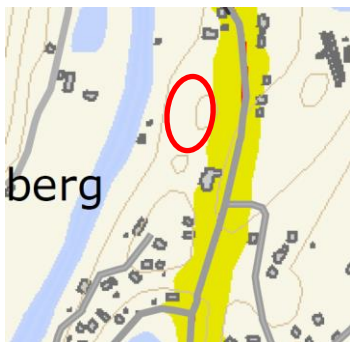
Etter varsling om oppstart av planarbeid kom en privat grunneier med forslag til et mindre boligområde til maksimal 5 boligtomter. Området ligger høyt i terrenget, hundre meter nord for eksisterende boligfelt Tangheia.

Konsekvenser av omdisponeringen:

Det fortettes på Ubergsmoen som samsvarer med et av de overordnede målene for Ubergsmoen, som nettopp fokuserer på viktigheten av fortetting på Ubergsmoen. Området ligger høyt med fin utsikt over Ubergsmoen og lett tilgjengelig fra fylkesveien via eksisterende atkomstvei nord for området. Det ligger en hytte rett vest for området.

På sørøstsiden siden av området ligger en bensinstasjon på 60 meter avstand fra nærmeste tomt. Bensinstasjonen ligger 15 meter lavere enn boligområdet og er ikke en direkte fare for boligområdet. Sør for boligområdet ligger eksisterende kommunalt boligfelt Tangheia. Det blir ikke en veiforbindelse mellom eksisterende boligfelt Tangheia og dette nye området, men det kan etableres en gangsti.

Området som omdisponeres har LNF-formål i både kommuneplanen og gjeldende reguleringsplan for Ubergsmoen (1989). Området blir lite/ikke brukt for friluftsliv. Fylkesveien ligger 40 meter fra nærmeste tomt (og 15 meter lavere enn boligtomtene). Området kan tilknyttes til det kommunale vann- og avløpssystemet.

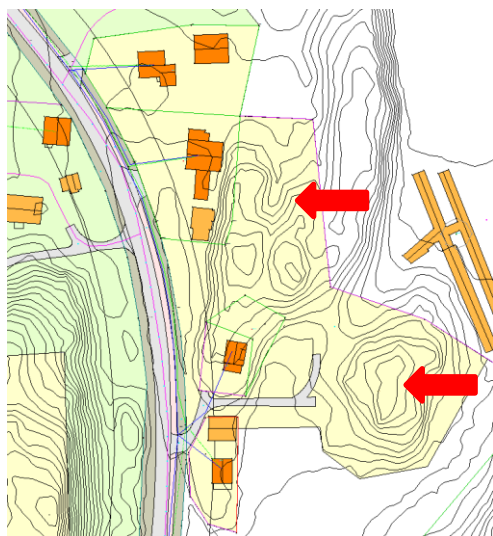


Ifølge Statens Vegvesen sitt støyvarselkart for Vegårshei, ligger dette boligområdet rett utenfor sone med støynivå 55-65 dBA (gull sone på kart)

Tomter ligger utenfor hensynssone for reveoppdrettet. Likevel kan tomtene i mer eller mindre grad være utsatt for lukt fra reveoppdrettet.

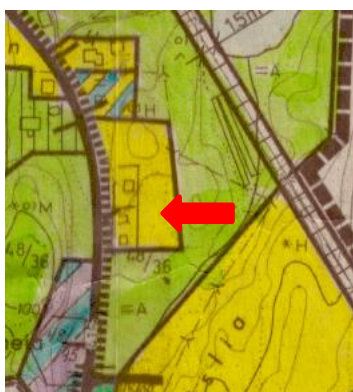
Vurdering av de nevnte momentene fører til beslutningen om at det er samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere friområdet til boligformål.

Avvik fra kommuneplanen: Utvidelse nytt boligområde Smidalen (3114 m2)



Etter varsling om oppstart av planarbeid kom en privat grunneier med forslag om et mindre boligområde med omtrent 8 boenheter (frittliggende og/eller konsentrert småhusbebyggelse).

Området grenser mot eksisterende bebyggelse og ligger nær reveoppdrettet. Dermed ligger hele området innenfor hensynssone reveoppdrett



Halvdelen av området i Smidalen var allerede regulert til boligformål i gjeldende reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989: se nederste kartutsnittet. Området grenser mot eksisterende bebyggelse og ligger nær reveoppdrettet. Forslag til boligområdet i ny plan er 3100 m2 større enn den som ligger i den gamle planen for Ubergsmoen.

Konsekvenser av omdisponeringen:

Det fortettes på Ubergsmoen som samsvarer med et av de overordnede målene for Ubergsmoen, som nettopp fokuserer på viktigheten av fortetting på Ubergsmoen. Området

grenser mot eksisterende bebyggelse og er tilgjengelig fra fylkesveien via eksisterende atkomstvei (mellom eksisterende boliger).

Boligområdet ligger sentralt i forhold til fylkesvei og kort vei til Tvedestrand og E18. Det egner seg godt til både eneboliger og flermannsboliger. LNF-området som blir omdisponert, blir ikke mye brukt. Området grenser mot eksisterende bebyggelse og ligger nær reveoppdrettet. Dermed ligger hele området innenfor hensynssone reveoppdrett og kan ikke bygges ut så lenge oppdrettet er i drift.



Skogoglandskap.no (MIS) opplyser registrert jordbruksareal i dette området. I forrige (gjeldende) reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989 ble ca 2,6 dekar god fulldyrka jord omdisponert til boligformål. I denne planen foreslås det å redusere dette til 0,8 dekar fulldyrka jord (nordlige del av dyrka jord), slik at 1,8 dekar fulldyrka jord (sørlige del) reguleres tilbake til landbruksformål.

Generelt ser landbruksrådgiveren et konfliktpotensiale mellom landbruksinteresser (pelsdyrgård) og boliginteresser i dette området, dvs. drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området.

Vurdering av de nevnte momentene fører til beslutningen om at det er samfunnsmessig forsvarlig å utvide området med boligformål.

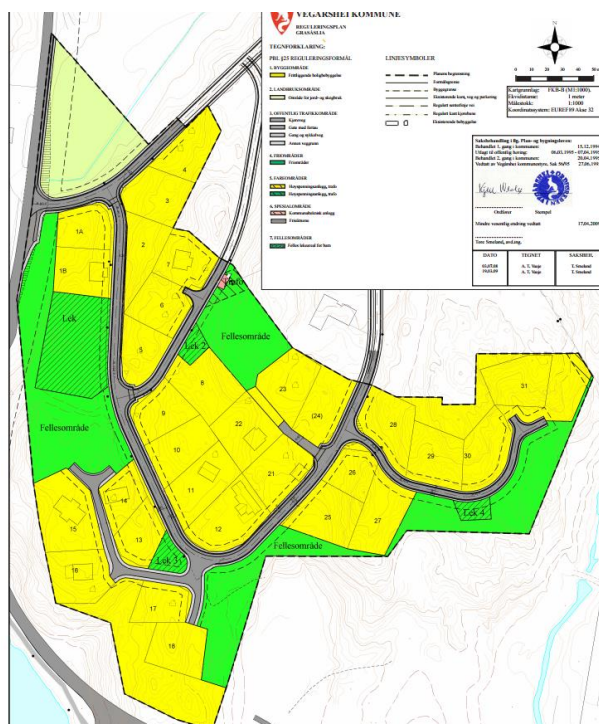
9. DELOMRÅDE GRASÅSLIA

9.1 Beskrivelse av delområde Grasåslia

Siste reguleringsplan for kommunalt boligfelt Grasåslia er fra 2009 (se kart nedenfor). Det gjelder 30 boligtomter hvorav 1 tomt (tomt nr. 24 på kart nedenfor) ble brukt som parkeringsplass til barnehagen som ligger midt i feltet. 19 tomter er bebygd/solgt i 2016, 7 er fortsatt til salgs. 3 tomter ble tatt ut i 2014, da disse ligger innenfor støysonen for industriområdet Fidalen.

Det er regulert 4 lekeplasser som ikke er opparbeidet.

Området nord for eksisterende boligfelt er tidligere vurdert regulert, men pga. tilgrensende revegård ble det ikke regulert tidligere.



'Gammel' reguleringsplan for Grasåslia som oppheves etter at denne nye planen for Ubergsmoen vedtas.



Nytt planforslag Grasåslia

9.2 Planforslag delområde Grasåslia

Generelt

Delområdet er på ca 143 da. hvorav foreslått regulert:

- 46.5 da til boligbebyggelse (BFS 9)
- 3.3 da til barnehage (BBH)
- 3.6 da til lekeplass (BLK 8 – BLK 12)
- 1.3 da til vann- og avløpsanlegg (BVA 2)
- 1,3 da til parkeringsplasser (SPP3)
- Øvrige arealer: grønnstruktur, friluftsmål, landbruksformål og samferdselsanlegg

Boligbebyggelse (BFS 9)

I forrige reguleringsplan for Grasåslia ble omtrent 29.7 da regulert til bolig. Med utvidelse av boligfeltet i denne planen har dette blitt økt med 16.8 da til 46.5 da med boligformål.

Områdene som omreguleres til bolig i denne omgangen, gjelder landbruksformål med skog.

For antall bebygde, ledige og nye tomter per 1.9.2016 betyr det nye planforslaget:

- antall tomter solgt og bebygde per 1.9.2016:	19
- antall ledige og salgbare tomter per 1.9.2016:	7
- antall nye planlagte tomter som kan opparbeides:	10
- antall nye planlagte tomter som ikke kan selges/bebygges:	6
Totalt:	42

De 6 planlagte nye tomter som ikke kan selges/bebygges, gjelder tomter som ligger innenfor hensynssone landbruk i forbindelse med pelsdyrgården i drift som ligger i kort avstand fra disse tomtene. Så lenge pelsdyrgården er i drift kan disse tomtene (39 – 44) ikke bygges ut.

Øst i boligfeltet ble det tatt ut tre tomter som opprinnelig lå innenfor støysone for industriområde Fidalen. Dermed ligger ingen av de planlagte (og eksisterende) tomtene innenfor denne støysonen lenger.

Barnehage (BBH)

Midt i planområdet ligger en kommunal barnehage: Blåbærtuna. For å tilrettelegge for evt. behov for framtidig barnehageutvidelse, ble området med barnehageformål økt med omtrent 1/3 del. Parkering i forbindelse med barnehagen løses i tilgrensende parkeringsplass SPP3.

Lekeplass (BLK 8 – BLK 12)

Fire lekeplasser innenfor planområdet er videreført fra før og et lekeområde er nytt.. Ingen av disse lekeområdene er opparbeidet / innrettet med lekeapparater. Det er stilt krav i bestemmelsene om at *'tilliggende regulerte lekeplass skal være opparbeidet før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i boligfeltet'*.

Vann- og avløpsanlegg (BVA 2)

For å forsyne Ubergsmoen med slokke- og drikkevann, skal det bygges et høydebasseng i nytt område avsatt til vann- og avløpsanlegg øst i planområdet. I den sammenhengen må det tas hensyn til høyspentlinjene som krysser området.

Parkeringsplass (SPP3)

Parkeringsplass SPP3 ligger sør for barnehagen og brukes i første omgang av besøkere av og ansatte i barnehagen.

Friluftsmål (LF) med sti mot Blautkjerr / undergang (FV 415) til Kolfertangen

Øst for boligfelt Grasåslia, mellom boligfeltet og industriområde, ligger et friluftsområde. Bestemmelser styrer at dette formålet skal brukes til nærrekreasjonsområde for tilliggende bebyggelse. Området skal ha et naturlig, vegetert preg: mest mulig av eksisterende vegetasjon skal bevares. I dette området er det tillatt å anlegge stier og andre tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.

Særlig i dette området er det viktig å bevare vegetasjon mellom boligfelt og industriområde mest mulig, for å få en avskjermingseffekt (lyd, støy, sikt).

Fra lekeareal BLK11 går det en sti ned til Ubergsvann (mot Blautkjerr / Kolfertangen) som har en stor friluftverdi og som er en viktig kvalitet for barnehage og beboere på Grasåslia. For fotgjengere og turgående er dette en forbindelse til Ubergsvann uten at de trenger å krysse Fylkesvei 415 og gå langs kjøreveien. Fra boligfeltet er dette den eneste muligheten å komme til undergangen ved Fylkesveien. På grunn av stigning i terrenget er det ikke mulig å få stien universelt utformet, men det er et stort ønske fra beboere og barnehage for å forbedre stien slik at den kan benyttes av flere og for eks. med barnevogn.

9.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Grasåslia

Avvik fra kommuneplanen (16500 m²)

Området er en utvidelse av eksisterende boligfelt Grasåslia. Da nåværende reguleringsplan for Grasåslia ble vedtatt i 1985 var intensjonen å regulere hele området til boligformål, inkludert foreslått utvidelse nordover. På grunn av hensyn til reveoppdrettet ble denne nordlige delen da tatt ut av planen. I gjeldende kommuneplan ble dette området av samme grunn ikke regulert til boligformål. I forbindelse med rullering av kommuneplanen ble området konsekvensutredet. Ellers lå området inne på gjeldende reguleringsplan for Ubergsmoen fra 1989.



Kommuneplanens konsekvensutredning sier følgende om dette området:

Pelsdyroppdrett har vært drevet i kommunen i mange år og er veldrevet, og er en meget god representant for denne næringen. Pelsdyroppdrett er en av få lønnsomme virksomheter man kan drive på små landbrukseiendommer i dag. En pelsdyrgård må ikke utsettes for støypåvirkning fra omgivelsene. Dette gjelder både jevn støy og akutt støy. For eventuelle beboere vil det være lukt som er den største utfordringen. Kommunen bør ikke drive en sentrumsutvikling som umuliggjør videre drift av lønnsom næringsvirksomhet. Utvidelse av

Grasåslia boligfelt kan først gjennomføres hvis aktiviteten på naboeiendommen tilsier at så kan skje uten nevneverdige konflikter for gårdsdriften.

I forbindelse med ny reguleringsplanen for Ubergsmoen ble fortetningsmuligheter vurdert nøyer og i samarbeid med pelsdyroppdretteren, mattilsynet og fylkesmannens Miljøvern avdelingen. Dette har resultert i at området kan fortettes med flere nye tomter. Vurdering i forhold til pelsdyrnæringen omtales i § 15.3.

Et annet konfliktområde er på østside av denne foreslåtte utvidelsen av eksisterende boligfelt, hvor det er lagt inne en støysone fra det planlagte industriområde Fidalen. Det er tatt hensyn til støysonen og det er ikke planlagt nye boligtomter innenfor støysonen.

Konsekvenser av omdisponeringen:

Man fortetter et eksisterende og kommunalt boligområde, der mye infrastruktur allerede er på plass. Beslutningen samsvarer med et av de overordnede målene for Ubergsmoen, som nettopp fokuserer på viktigheten av fortetting på Ubergsmoen og eksisterende boligområder. Planlagt arealbruk (boliger) er i tråd med intensjonen om arealbruken i kommuneplan. I tillegg til 16 nye boligtomter ble det planlagt et areal til nytt høydebasseng som skal forsyne største delen av Ubergsmoen med drikke- og sløkkevann.

Boligområde Grasåslia har en fin beliggenhet, høyt i terrenget med fint utsikt mot blant annet Ubergsvann. Det ligger sentralt i forhold til fylkesvei og kort vei til Tvedestrand og E18. Midt i boligområdet ligger en kommunal barnehage. Området som nå foreslås utvidet, har per i dag LNF-formål og blir lite/ikke brukt for friluftsliv eller frileik. Utbyggingsmuligheter blir begrenset av to hensynssoner: reveoppdrettet og støysone fra tilgrensende næringsområde Fidalen.

Tomtene 39 til og med 44, som ligger innenfor hensynssone for reveoppdrettet og kan ikke bebygges så lenge reveoppdretteren er i drift. Tomter som kan bebygges, er i mer eller mindre måte utsatt for lukt fra reveoppdrettet. Dette er noe som aksepteres av de som velger tomt på Grasåslia og generelt på en stor del av Ubergsmoen.

Bestemmelser styrer i tillegg at skogen (landbruksformål) i området mellom boligområdet og revegården ikke skal hogges så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift. Den fungerer som buffersonen mellom revegården og boligfeltet BFS 9.

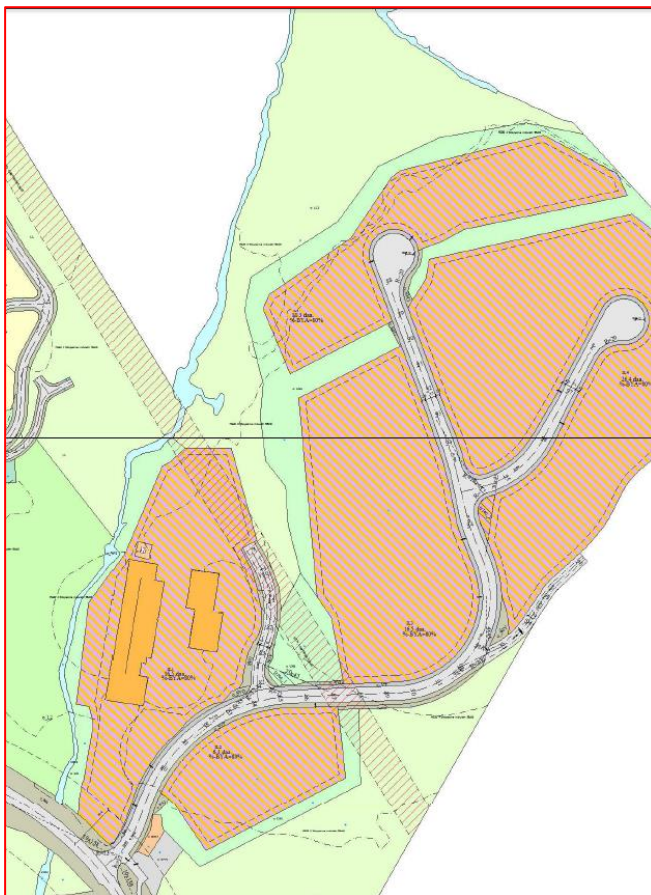
Vurdering av de nevnte momentene førte til beslutningen om at det var samfunnsmessig forsvarlig å omdisponere LNF-området til boligformål.

10. DELOMRÅDE INDUSTRIOMRÅDE FIDALEN

10.1 Beskrivelse av industriområde Fidalen

Reguleringsplan for Fidalen ble vedtatt i 2014. I dette området ble det tilrettelagt for næringsvirksomhet/industri. Fidalen næringsområde ligger på Ubergsmoen, et område langs fylkesvei 415 og har en sentral beliggenhet i forhold til Tvedestrand (14 km), Arendal (30 km) og E18 (9 km). Vegårshei kommune eier mesteparten av arealet innenfor planområdet.

En mindre del av området er tatt i bruk til næringsvirksomhet (Nansen Interiør AS). Området for øvrig består av myr og skogsmark av hovedsakelig middels og høy bonitet. Skogen er avvirket. Det er en del fjell i dagen. Området har avrenning til Ubergsvann (Vegårvassdraget) via Fidalsbekken.



Industriområde Fidalen

10.2 Planforslag delområde Fidalen

Generelt

Delområdet er på ca 152,5 da. hvorav foreslått regulert:

- 76.2 dekar brukes til industri/lager-formål (IL 1 – IL5)
- 0.5 da til offentlig parkering (SPP4)
- 0.2 da til renovasjonsanlegg (BRE 1)
- 0.1 da til øvrige kommunalt teknisk anlegg (BKT)
- Øvrige arealer: grønnstruktur, friluftsmål, landbruksformål og samferdselsanlegg

Reguleringsplan for Fidalen ble vedtatt i 2014 og videreføres i denne reguleringsplanen med bare to endringer:

- **Det ble lagt inn et område med renovasjonsformål ved fylkesveien; her ble det satt opp avfallsbu til hytter renovasjon.**
- **Det ble lagt inn ny hensynssone flom.**

Dette betyr at teksten i §10.2 og 10.3 er nesten helt likt gjeldende reguleringsplan for Fidalen. Pga. at dette er et nytt felt, videreføres største delen av teksten i denne reguleringsplanen.

Planforslaget omfatter areal som planlegges benyttet til industri/lager samt annet nødvendig areal som følger av dette, herunder arealer til vei og grønne buffersoner mellom og rundt industriområdene.

Kombinert formål: industri/lager-formål (IL 1 – IL5)

Det er regulert inn 5 områder til industri/lager. Interne veier inngår i arealformålet.

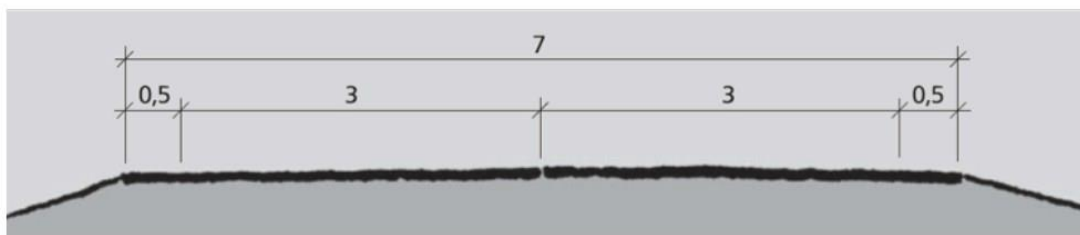
Det er ikke lagt inn tomtegrenser i planen da behovet for tomtestørrelser ikke er kjent.

Tomtenivåer er vist på en illustrasjonsplan. Viste tomteneivåer medfører at det må sprenges ca. 60.000m³ faste masser for å oppnå massebalanse med de angitte nivåene. Avhengig av etterspørsel antas det at området blir utbygd i etapper som ferdigstilles hver for seg. Område IL3 forutsettes benyttet som massetak for å oppnå massebalanse inntil området blir utbygd.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

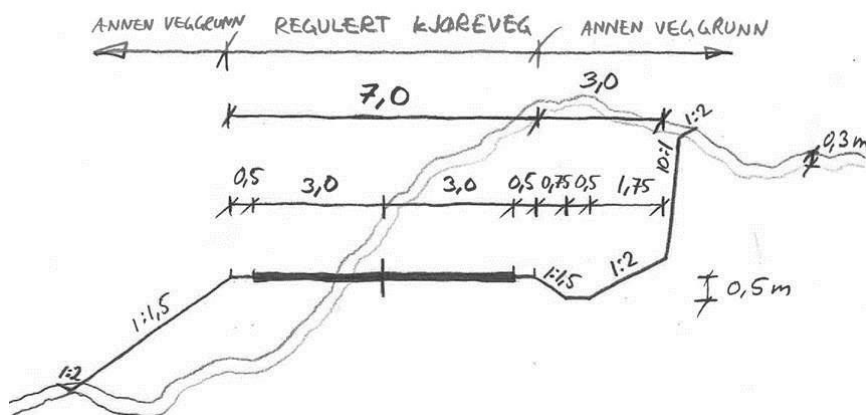
Veg - offentlig:

Hovedveisystemet internt i planområdet er planlagt som kommunal vei. Normalprofil for A2-vei – Atkomstveier til industriområder, fartsgrense 50 km/t er lagt til grunn. Se normalprofil i figuren her nede. Veien får en bredde på 7,0 m inkl. areal til skulder. I tillegg kommer nødvendig areal til breddeutvidelse i kurver. Stigningen på veien er maksimalt 6,0 %. Høyder på veien framgår av plankartet.



Normalprofil atkomstvei i industriområder

Fyllinger og jordskjæringer er planlagt med helning 1:1,5, mens fjellskjæringer er planlagt med helning 10:1. Se figur her nede som også viser planlagt grøfteutforming.



Skisse som viser utforming fyllinger, skjæring og grøfter samt reguleringsformål.

Regulert nytt kryss til fv. 415 tilfredsstiller krav i HB017. Det må gjøres en mindre endring av krysset i forhold til dagens kryss. Det er regulert inn flere atkomster til områdene for industri og (også kalt næringsarealene i denne planbeskrivelsen). Interne veier innenfor næringsarealene må planlegges i forbindelse med fradelingen av tomter. En evt. justering av høydene på tomtene vil kunne endre avkjørslene til områdene.

Veg - privat:

Det er regulert inn to private veier i området. Dette er atkomstvei til evt.- framtidig tomt nord for Nansen Interiør AS og første del av skogsbilvei vest i området som må legges om. Hovedvei er planlagt med bredde på 5,0 m inkl. areal til skulder. Det er benyttet normalprofil for A1-vei i HB017 – Atkomstveier i boligområder, fartsgrense 30 km/t. Stigningen på hovedvei er maks 6,0 %. Veien som er planlagt der hvor skogsbilveien ligger, er en tilpasning til eksisterende skogsbilvei. Bredden er på 3,5 m inkl. areal til skulder og er en tilpasning til dagens skogsbilvei. Stigningen er på i underkant av 6 %.

Parkering (SPP 4 og på IL-områdene)

Eksisterende parkeringsplass ved Fv. 415 er regulert inn. Her har en del av parkeringsplassen blitt erstattet med et område til renovasjon. Her ble det satt opp renovasjonsbu til hytterrenovasjon. I forhold til parkering innenfor industriområdene styrer bestemmelsene at det skal avsettes min. 1 parkeringsplass per 50 m² bruksareal for Industri- og lagerbebyggelse.

Vann og avløp (VA):

VA skal kobles på offentlig nett. Det er en kommunal pumpestasjon ved Nansen Interiør AS. Det legges opp til selvfall for spillvann fram til pumpestasjonen og vann fram til offentlig vannledning.

Det er ikke slokkevannskapasitet (50 l/sek) i dag. Høydebasseng på toppen av Grasåslia er planlagt og ligger inn på denne reguleringsplanen. I forbindelse med utredning av høydebasseng på Grasåslia må det gjøres en vurdering av dimensjon på vannledning til næringsområdet mtp. sprinklingsvann. Normalt vil en 200 mm ledning være tilstrekkelig, men dette må vurderes konkret i forbindelse med prosjekteringen av anlegget. Det er tatt inn bestemmelse om at det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsforsyning i henhold til gjeldende krav før utbygging av området. Dette betyr at høydebasseng må være på plass evt. at det må etableres egne løsninger per tomt/bygg.

Overvannshåndtering:

Det legges opp til at overvannet føres ut i Fidalsbekken. Det er per i dag ikke kjent hvilke typer virksomheter som skal etableres innenfor planområdet og hvor stor andel tette flater området får (bygg og asfalterte plasser). Avrenningspiler er vist på illustrasjonsplanen

Renovasjon (BRE 1 og IL1- 5): Renovasjonsløsning på områdene IL1-5 må vurderes som del av byggprosjekteringen og må framgå av søknad om tillatelse til tiltak. Kommunale krav til renovasjon må legges til grunn ved prosjekteringen. I området BRE 1 ble det lagt inn et område til hytter renovasjon. Her ble det satt opp avfallsbod i 2016. Denne endringen er den eneste endring som ble gjort i hele Fidalen-området.

Transformatorstasjon

Kommunen har per i dag ikke oversikt over hvilke virksomheter som kan tenkes å etablere seg innenfor planområdet og behovet for el-forsyning er derfor ikke kjent. Areal til transformatorstasjon er derfor ikke regulert inn, men bestemmelsene sikrer at transformatorstasjon kan etableres innenfor planområdet. Det vil sannsynligvis være behov for minst en transformatorstasjon innenfor planområdet. Tidlig kontakt med Agder Energi Nett AS ved byggeplanleggingsstart er viktig.

Grønnstruktur

Områdene mellom næringsarealene er foreslått regulert til grønnstruktur (GN). Grønnstrukturområdene skal være buffersoner mellom næringsarealene. Det tillates terrenginngrep i grønnstrukturområdene i forbindelse med veg- og tomteanlegg. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger som vil gå inn i grønnstrukturområdet, skal jordslås med stedlige masser.

Eksisterende, og ny naturlig vegetasjon innenfor grønnstrukturområdene skal i størst mulig grad skal bevares. Tynningshogst og nødvendig landskapspleie kan gjennomføres.

LNF-områder

Områder utenfor grønnstrukturområdene er foreslått regulert til landbruksområder. Disse arealene blir ikke direkte berørt av tiltakene.

Naturområde i sjø og vassdrag

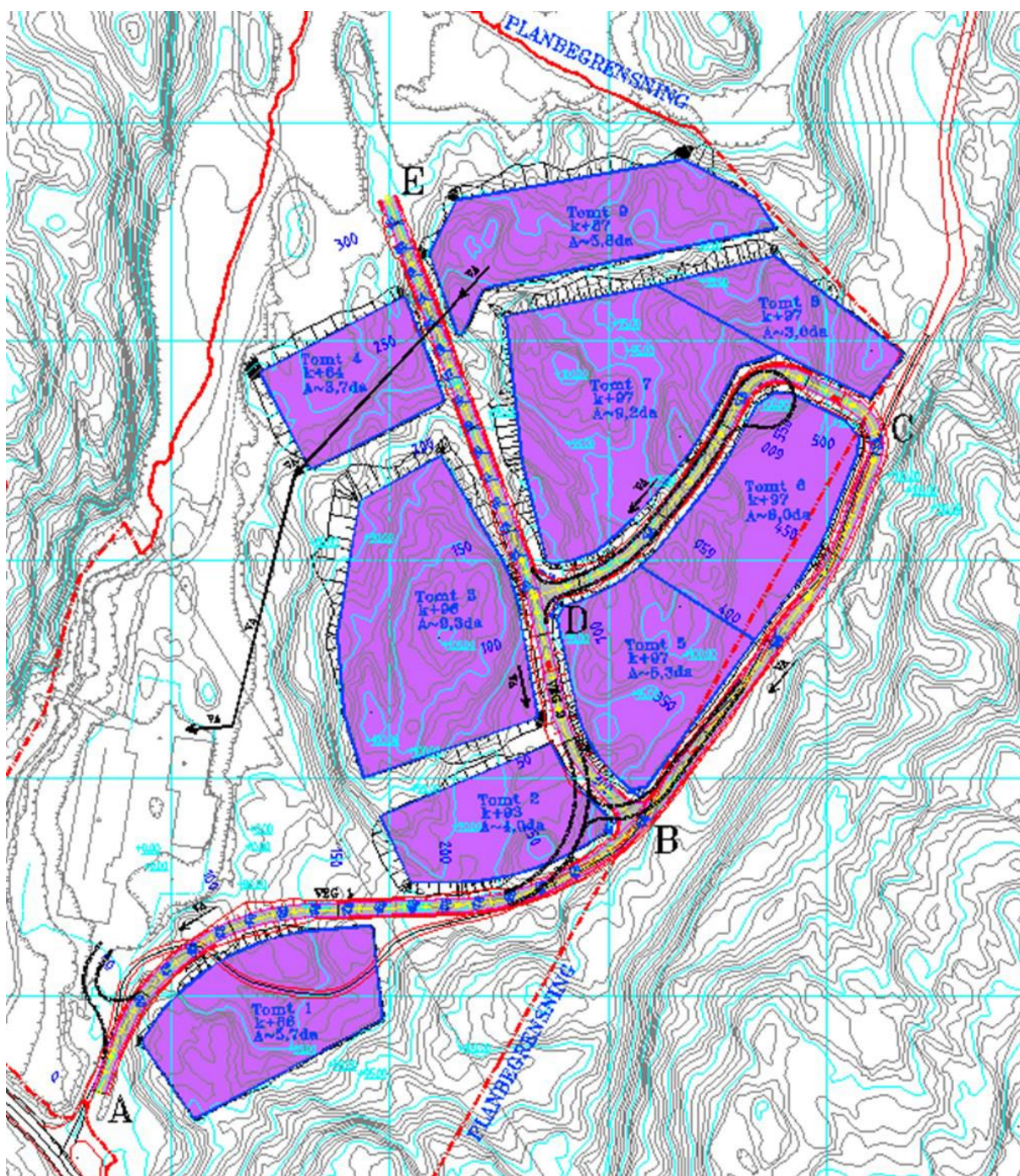
Deler av Fidalsbekken ligger innenfor planområdet. Bekken er foreslått regulert til naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

Utbyggingsrekkefølge

Forslag til reguleringsplan for Fidalen Næringsområde er utarbeidet på grunnlag av mulighetsstudie for Fidalen Næringsområde utført av Stærk & Co AS i 2012/2013 – se figur på neste side. Mulighetsstudiet omtaler utbyggingsrekkefølge. Tomtenr. viser til tomt nr. i mulighetsstudiet. I mulighetsstudiet forutsettes tomt 3 (nordre del av område IL3) benyttet som massetak for å oppnå massebalanse inntil området blir utbygd.

Tomtenivåer i reguleringsplanen er vist på illustrasjonsplanen. Viste tomt nivåer medfører at det må sprenges ca. 60.000m³ faste masser for å oppnå massebalanse med de angitte nivåene.

Utbyggingsrekkefølgen avhenger av etterspørselen og hvor store tomter det er behov for. Områdene IL1-IL5 kan deles inn i flere tomter. Veisystemet i området kan utbygges i takt med utviklingen av næringsområdet. Med hensyn til krav til tomtestørrelser/utforming av tomtene, internveier mm. trenger ikke veiarmen som ligger inn i område IL4 bygges før det er behov. Det er likevel viktig at veiene som bygges gir snuplassmuligheter.



Utsnitt fra mulighetsstudiet/skisseforslaget fra 2012/2013.

10.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Fidalen

Disse virkningene og konsekvensene er videreført fra gjeldene reguleringsplan for Fidalen fra 2014.

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring.

Situasjonsbeskrivelse

Grasåslia boligområde ligger vest for planområdet. I tillegg ligger det noen få, spredte eneboliger sør for fv. 415. Disse ligger skjermet mot planområdet av naturlige terrengformasjoner.

Med unntak av Nansen Interiør AS består planområdet av skogsmark. Området bærer ikke preg av å bli mye benyttet til ferdsel og friluftsliv. Det er registrert en traktorvei langs Fidalsbekken, men denne er gjengrodd og vanskelig å ta seg fram på. Tidligere har det vært mulig å krysse Fidalsbekken ved normal vannstand like nord for Nansen Interiør AS, men denne muligheten ble fjernet av kommunen i 2000. Skogsbilveien som går nordover gjennom området er koblet sammen med Åsveien, og blir benyttet til ferdsel og friluftslivsformål.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Muligheten for å bruke skogsbilveien og terrenget nord og øst for planområdet vil ikke endres. Opplevelsesverdiene nær inntil næringsområdet vil imidlertid reduseres på grunn av næringsbebyggelse. Det er i stor grad lagt inn grønne buffersoner mellom næringsbebyggelsen og skogsområdene for å skjerme næringsbebyggelsen mot omgivelsene.

Barn og unges interesser

Det er ingen kjente leke-/aktivitetsområde for barn innenfor planområdet. Områder for lek er knyttet til nærområdene inntil og mellom boligene utenfor planområdet. Det er innregulerte lekeplasser i reguleringsplan for Grasåsen. Planforslaget har ingen direkte konsekvenser for barn og unges interesser.

Universell utforming

Veisystemet i området er planlagt i tråd med Statens vegvesen sin håndbok HB017. Maksimal stigning på veiene er 6 %. Anbefalt stigning til turveier – gangveier utenom sentrumsområder er i hht. vegvesenets HB278 *Universell utforming av veger og gater* på 5 % for stigninger lengre enn 100 m. Dette kravet er ikke mulig å tilfredsstille for den lengste bakken innenfor planområdet. Stigningsforholdene på veiene i planområdet blir vesentlig bedre enn stigningen på eksisterende skogsbilvei som går gjennom planområdet i dag.

Teknisk forskrift stiller krav om at alle publikums- og arbeidsbygg skal være universelt utformet. Disse kravene til komme til anvendelse for bygninger innenfor næringsarealene. Næringsarealene blir tilnærmet flate og det vil ikke være problemer knyttet til universell utforming av uteareal utenfor byggverk for publikum og arbeidsbygninger.

Miljøkonsekvenser

Det følger av reguleringsbestemmelsene at etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke. Det legges til grunn at virksomhet som krever utslippstillatelse etter forurensningsloven vil være til vesentlig ulempe for omgivelsene.

Det planlegges per i dag ikke etablering av luftforurensende virksomheter i området. Forskrift om begrensning av forurensning (forurensningsforskriften) kapittel 7 om lokal luftkvalitet setter minstekrav og målsettingsverdier til luftkvalitet. Forurensningsforskriften skal legges til grunn ved evt. etablering av næringsvirksomhet som kan tenkes å bidra til luftforurensning. Utslipp fra trafikken langs fv. 415 og inn og ut på næringsområdet vil ikke medføre luftforurensninger som krever tiltak, til det er trafikkmengdene alt for små.

Forurensning av Fidalsbekken og Ubergsvann som følge av næringsvirksomheten er vurdert under 'biologisk mangfold' og under 'vannressurser'. Forurensningssituasjonen ventes ikke å

endres så lenge det tas tilstrekkelige hensyn i detaljplanleggingen.

Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at det skal gjøres vurderinger av overvann og behov for fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng før utbygging av området tar til. VA skal kobles på offentlig nett. For øvrig er det slik at den som driver virksomhet som kan medføre akutt forurensning, skal sørge for en nødvendig beredskap for å hindre, oppdage, stanse, fjerne og begrense virkningen av forurensningen. Beredskapsplikten omfatter derfor alle som driver virksomheter som medfører fare for akutt forurensning.

Kulturminner og kulturmiljø (i sjø og på land)

Det finnes ingen registrerte kulturminner innenfor eller like utenfor planområdet, og det er ingen bygninger eller gårdstun med bevaringsverdi.

Landskapsbilde

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Området ligger i landskapsregion 5 Skog- og heibygdene på Sørlandet (kilde: skogoglandskap.no). Landskapsregionen er plassert innenfor kyststripa og særpreges av lavere åser og småkuperte heilandskaper. Regionen er i store trekk bygd opp av en mengde små, lett avgrensede landskapsrom. Mest iøynefallende av regionens småformer er utallige bergkoller og åssider som hever seg over dalbunnene, og hindrer utsyn lenger enn fram til neste kolle eller dalsving.

Landskapets hovedkarakter tilsier at landskapselementer ikke synes over lengre avstander og at fjernvirkningen dermed blir liten. Samtidig vil landskapets romdannende karakter gjøre at inngrep fort kan bli dominerende innenfor et landskapsrom.

Landskapet i og rundt planområdet domineres av lavere skogkledte koller og åser og noe spredt bebyggelse. De viktigste landskapskvalitetene er knyttet til Ubergsvann og landskapsrommet rundt vannet. Planområdet ligger delvis innenfor landskapsrommet til Ubergsvann.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Utbygging vil alltid medføre større eller mindre terrenginngrep. Høy utnyttelsesgrad i kupert terreng er utfordrende mht. terrenginngrep. Næringsarealer krever i utgangspunktet relativt store, flate arealer.

Næringsområdet ligger tilbaketrukket fra Ubergsvann og er delvis skjul av terrengformasjonene mellom næringsområdet og vannet. Dette demper eksponeringen fra Ubergsvann. Næringsbebyggelsen skal plasseres i en dal, og bebyggelsen vil være godt skjermet mot omgivelsene. Bebyggelsen vil også få støtte i bakenforliggende terreng og i omkringliggende vegetasjon. Topp av Grasåslia ligger på 123,4 moh.

Grønne buffersoner mot omkringliggende arealer vil dempe landskapsvirkningen. Det er stilt krav i reguleringsbestemmelsene om at vegetasjonen i disse områdene skal bestå. Grøntområdet mellom næringsarealet og Grasåslia boligområdet er også en viktig buffersone mot næringsarealet.

Samlet sett vurderes de landskapsmessige konsekvensene som forholdsvis små.

Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planter levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle

terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Det er ingen naturmiljøregistreringer som naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre registreringer innenfor planområdet i følge innsynsløsningene naturbasen og artsdatabanken. Store deler av planområdet er i dag hogstfelt, men det er satt igjen randsoner mot myrområdene langs Fidalsbekken. Før hogst var det blandingsskog på arealet.

Vegårvassdraget fører anadrom laksefisk, og har høy verdi. Fidalsbekken renner ut i Ubergsvann. Bekken er forholdsvis stilleflytende, dette gjelder særlig på steene nordvest i planområdet. Enkelte deler av bekken kan ha potensiale som gytebekk.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Foreslåtte utbygging beslaglegger areal, men naturområdet som berøres omfatter et vanlig forekommende skogsområde uten spesielle interesser. Innregulering av buffersoner mot Fidalsbekken vurderes som positivt mht. bevaring av biologisk mangfold. Planen bærer i liten grad myrområdene langs bekken.

Fidalsbekken berøres ikke direkte, men utbyggingen vil medføre raskere avrenning av overflatevann og dermed økt fare for partikkelavrenning og nedslamming av bekken. Grønne buffersoner mellom næringsarealene og bekken vil bidra til å redusere faren for dette. Behov for fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng må vurderes i fbm utbyggingen av området slik at overflateavrenningen fra området kontrolleres. Det er ikke tillatt å etablere forurensende næringsvirksomhet som vil være til vesentlig ulempe for omgivelsene innenfor planområdet, jf. reguleringsbestemmelsene.

Fidalsbekken vil være mest utsatt for partikkelforurensning i forbindelse med anleggsarbeidet og det må vurderes om det er behov for fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng i anleggsperioden. Anleggsperioden forventes å være forholdsvis begrenset – dette gjelder spesielt bygging av ny atkomstvei inn i området. Næringsbebyggelsen vil tilkobles kommunalt VA-anlegg.

Overflateavrenningen fra området etter anleggsperioden ventes ikke å være problematisk så lenge nødvendige fordrøyningsbasseng etableres. Faren for skader på fisk og andre organismer i Fidalsbekken og Ubergsvann er knyttet til evt. akuttutslipp fra næringsvirksomheten. Risiko- og sårbarhetsanalyser i forbindelse med etablering av virksomheter vil være viktig. For vurdering av Ubergsvann og Ubergsvann bekkefelt som vannressurs – se under ("Vannressurser") nedenfor.

Forholdet til naturmangfoldloven Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter, MiS-figurer eller andre

registreringer i innsynsløsningen naturbase innenfor planområdet. Planområdet ligger innenfor Vegårvassdraget som er lakseførende og varig vernet mot kraftutbygging.

Selv om det ikke kan utelukkes at det kan finnes rødlista arter og viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes sannsynligheten for dette som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter utenfor planområdet uten at det finnes registreringer innenfor planområdet. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig. Tiltakene er for øvrig i tråd med kommuneplans arealdel.

Når det gjelder § 9 Føre-var-prinsippet tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over om avrenning og fordrøyningsbasseng. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt utover det som allerede er regulert gjennom plan og bestemmelser. Det er svært vanskelig å gjøre en konkret vurdering av driftsmetoder, teknikker og utstyr på dette plannivået. Tiltaket er for øvrig i tråd med kommuneplans arealdel.

Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Jord og skogbruk

Arealene innenfor planområdet som ikke alt er bebygd består av myr og skogsmark av hovedsakelig middels og høy bonitet. Skogen er avvirket. Planområdet omfatter ikke jordbruksareal.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Utbyggingen av området innebærer at et skogsareal på nærmere 110 dekar går tapt. Planområdet er på totalt ca. 152 daa, men en del av arealet er avsatt til landbruksformål i planen. Tapet av skogbruksareal utgjør en svært liten andel av kommunen samlede skogsressurser og konsekvensen for skogbruket er marginal. Området er allerede avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen og regulert til industri i reguleringsplan for Ubergsmoen.

Skogsbilveien som går gjennom området i dag opprettholdes. Det vil være tilgang til arealene langs Fidalsbekken fra vei / rundkjøring nord i feltet og gjennom landbruksområde vest for IL 5. Det er plass til traktorvei langs østsiden av næringsareal IL1 og fram til traktorvei langs Fidalsbekken.

Vannressurser

Planområdet ligger innenfor nedbørfeltet til Vegårvassdraget, som er varig vernet mot kraftutbygging. Vassdraget er kalket. Planområdet berører Fidalsbekken (se Figur 11), som renner ut i Ubergsvann.

Fra Vann-Nett følger det at Ubergsvann og Ubergsvann bekkefelt (herunder Fidalsbekken) er antatt å ha moderat økologisk tilstand. Økologisk potensial og kjemisk tilstand er ikke definert. Vegårvassdraget er med i en tiltaksanalyse for Gjerstad- og Vegår vannområde. Tiltaksliste ligger nå ute på høring. Ubergsvann og Ubergsvann bekkefelt er vurdert å i middels grad være påvirket av langtransportert forurensning. Ubergsvann er videre vurdert å i middels grad være påvirket av forurensning fra punktkilder og biologisk påvirkning.

Storelva ved Nes Verk og Ubergsvann ble i 1996 karakterisert i henhold til tiltaksklasse 1 og 2 for næringssalter (NIVA rapport 3661-97), Vannkvalitetsundersøkelse i Vegårvassdraget 1996). Rapporten peker på at pga. relativt stor vannføring i hovedelva (middelvannføringen i Storelva er 13,2 m³ /sek ved utløpet) får de lokale forurensningskildene forholdsvis liten innvirkning på vannkvaliteten da fortynningsvolumet er stort.

Forholdet til vannforskriften - konsekvenser og avbøtende tiltak

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at Tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

Utbyggingen av næringsområdet vil føre til raskere avrenning av overvann fra området ved at andelen tette flater øker. Tette flater øker med ca. 88 000 m² (vei og tomteareal dersom alt innenfor områdene IL1 - IL5 bygges ut og asfalteres). Nedbørfeltet til Fidalsbekken er på rundt 2,0 km², mens nedbørfeltet til Ubergsvann er betydelig større (42,5 km²).

Vegårvassdraget har et nedbørfelt på 456,5 km². Økt avrenning per år pga. økt andel tette flater utgjør en liten andel av avrenningen til Ubergsvann. Avrenningen til Fidalsbekken øker langt raskere, og det må i forbindelse med detaljplanleggingen vurderes om det skal bygges fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng for å kontrollere avrenningen.

Konsekvensene for vannressursene vurderes samlet sett som små gitt at det tas tilstrekkelig hensyn ved detaljplanleggingen.

Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv

Planområdet har atkomst fra fv. 415. ÅDT2 på fv. 415 er i dag (2012-tall) 2150 med en tungbilandel på 11 %. Fv. 415 er nylig utbedret og standarden fra E18 og fram til Ubergsmoen er god. Standarden på veien videre til Åmli og Myra sentrum er noe mer varierende (bratte bakker/svinger). Brua over Storelva ved Ubergsmoen er en flaskehals (smal) som trenger utbedring. Dette gjelder særlig mtp. tungtransport og trafiksikkerhet. Fartsgrensen på fv. 415 er 70 km/t ved Fidalen Næringsområde.

Det er gang- og sykkelvei fra krysset inn til næringsområdet og videre til Ubergsmoen. Videre er det kollektivholdeplasser for trafikk i begge retninger ved Fidalskjæret. Gående kan benytte gammel sløyfe av fv. 415 til/fra kollektivholdeplassene (langs parkeringsplassen / renovasjonsområdet). Sløyfen blir imidlertid ikke brøytet vinterstid.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget innebærer en trafikkøkning i området. Hvor stor denne blir avhenger av næringsvirksomhetene som etablerer seg i området. Veisystemet innenfor planområdet er planlagt i tråd med Statens vegvesens HB017. Trafikkmengdene ventes å ligge godt under maksimalkravet til dimensjoneringsklassen (atkomstvei i industriområder, ÅDT < 1500) som er benyttet.

Utbyggingen av området som planlagt innebærer at det må gjøres en mindre utbedring av dagens kryss med fv. 415 slik at kravene til HB017 tilfredsstilles. Internt kryss mellom kommunal vei og skogsbilvei tilfredsstiller imidlertid ikke kravene i HB017. Kommunen ønsker god framkommelighet for tømmerbil og ønsker dermed minst mulig svingbevegelse mellom kommunal vei og skogsbilvei. Det skal settes opp bom på skogsbilvei. Trafikkbelastningen på skogsbilvei er lav og løsningen vurderes som akseptabel.

Samlet sett vurderes veiløsningene som trafiksikkerhetsmessig gode.

Støy

Sinus AS har gjennomført en støyvurdering av nytt industriområde (se vedlegg 12). Det er tatt utgangspunkt i 10 nye industribedrifter på området. Rapporten konkluderer med at det i henhold til støyretningslinjen T-1442 er mulig å bygge nytt industriområde i Fidalen. Det anbefales å begrense driften til hovedsakelig på dagtid og det bør ikke forekomme drift i nattperioden eller på søn- og helligdager. Boligbygging bør begrenses mot industriområdet. Videre bør industribebyggelsen ha støykilder mot øst, slik at selve industribyggene virker som støyskjerm mot boligfeltet i Grasåslia. Det ble tatt inn en bestemmelse som styrer dette.

Det er tatt inn bestemmelser i planen som regulerer støyende virksomhet på industriområdet. Støyende virksomhet tillates mellom kl 0600 og 1800 på hverdager og fra kl 0800 til 1300 på lørdager. Støyende virksomhet på kveldstid tillates ikke. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av tiltak innenfor planområdet.

Hensynet til støy vurderes som godt ivarettatt.

Grunnundersøkelser

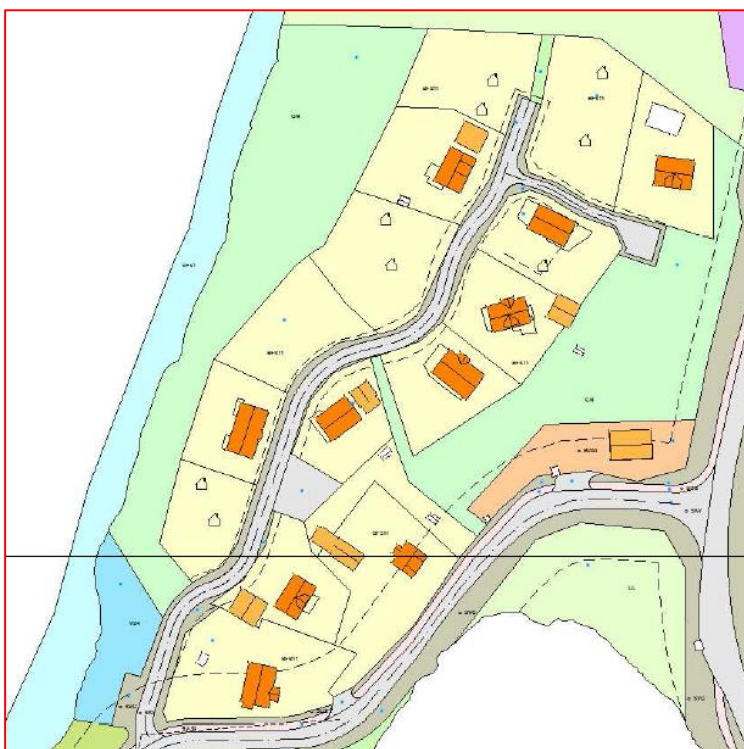
Grunnundersøkelser AS har gjort håndsonderinger innenfor deler av myrområdet øst for Nansen Interiør AS. Sonderingene viser at grunnen generelt består av torv over leire over fjell. Dybdene til fjell er fra 2,5 til 4,8 m. Det er fast leire over fjell. Det kan være et lag av morenemasser over fjell. Tykkelsen på torva over leira er fra 0,5 m til 0,1 m, tykkelsen er størst i sør (prøvepkt. 1) og avtakende mot nord (prøvepkt. 4).

Det er ikke noe i veien for å bruke arealet som byggegrunn (næringsareal og vei), men det må tas tilstrekkelig hensyn til grunnforholdene under bygging. Steinmasser fra øvrige del av industriområdet kan nyttes for å gi god byggegrunn.

11. DELOMRÅDE TANGHEIA - SVINVIKA

11.1 Beskrivelse av delområde Tangheia - Svinvika

Tangheia er et eksisterende kommunalt boligfelt som ligger høyt i terrenget med fin utsikt over Ubergsmoen og Ubergsvann. 13 tomter er bebygd, 1 er ubebygd og tomten som ligger helt sør i området har vært et bedehus. Bedehuset ble solgt i 2015 og endret til boligformål. Størstedelen av reguleringsplan for Tangheia videreføres til den nye planen. Endringene omtales og begrunnes i § 11.2: planforslaget.



delområde Tangheia - Svinvika

11.2 Planforslag delområde Tangheia – Svinvika

Generelt

Delområdet er på ca 43 da. hvorav foreslått regulert:

- 20 da til boligbebyggelse (BFS 11)
- 1.1 da til vann- og avløpsanlegg (BVA 3)
- 0,9 da til småbåthavn (VS 4)
- Øvrige arealer: grønnstruktur og samferdselsanlegg

Boligbebyggelse (BFS 11)

Det ligger 15 boligtomter i planforslaget. 13 av disse tomtene er videreført fra forrige plan (reguleringsplan Tangheia), alle 13 er bebygd. En tomt som er vanskelig å utnytte på grunn av terrenget, er ledig. En tomt (Ubergsmoen bedehus) ble omregulert fra tjenesteytingsformål til boligformål etter at Vegårshei Indremisjon solgte tomt og bygg.

Vann- og avløpsanlegg (BVA 3)

Området brukes til kommunalt kloakkrenseanlegg.

Småbåthavn (VS 4)

Eksisterende småbåthavn ligger i forlengelse av badeplass og nærmiljøanlegg Tangen.

Gang- og sykkelvei (SGS mellom Svinvika og Tangen)

Første delen av fylkesvei 95 mot Våje (fra Svinvika til Tangheia) er veldig smal og svingete. Gang- og sykkelvei er allerede regulert (i forrige reguleringsplan for Tangheia), men ble justert litt i denne reguleringsplanen for å få en bedre, bredere og tryggere kjørevei.

11.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Tangheia - Svinvika

Gang- og sykkelvei mellom Svinvika og Tangheia

Det finnes ingen gang- og sykkelvei langs fylkesvei 95 mot Våje per i dag. Antall boenheter har økt langs denne strekningen de siste 20 årene og det ligger et fint nærmiljøanlegg med badeplass, ballbinge, grillhytte mm. på Tangen som blir brukt av mange beboere, særlig ungdommer og barn.

Antall boenheter øker framover som følge av planlagte boligområder på Våje og Kallarbergåsen. Også økning av antall beboere på Grasåslia kan føre til at antall gående og syklende mellom Svinvika og nærmiljøanlegget øker. Både beboerne og kommunen prioriterer denne gang- og sykkelveien høyt.

Kjøreveien (fylkesvei 95) i reguleringsplanen ble litt bredere i svingen mellom Svinvika og Tangen og ble trukket sørover for å få plass til gang- og sykkelvei som er planlagt på nordsiden av veien, i forlengelse av eksisterende gang- og sykkelvei som slutter ved Svinvika.

Konsekvenser av denne endringen er at det planlegges en tryggere vei for både bilister og myke trafikanter mellom Tangen og Svinvika. Planlagt veiareal kommer dermed litt inn på to private eiendommer (tomt til Tangen bedehus og eiendom sør for veien, 48/42) og kommunal grunn. Adkomst til eiendom gnr./bnr 48/59 bør endres litt i forbindelse med ny gang- og sykkelvei.

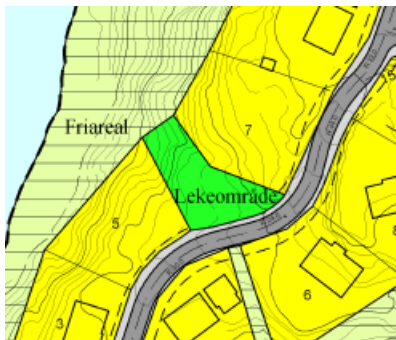
Kommunen prøver å få denne gang- og sykkelveien inn på fylkets handlingsplan for fylkesveier (Statens Vegvesen / Aust-Agder fylkeskommune).

Omregulering lekeplass til boligformål (550 m²)

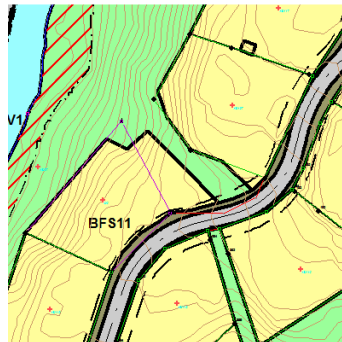
Hele boligfelt (15 tomter) er bygd ut med unntak av en tomt: tomt nr. 5 i reguleringsplan for Tangheia (se kartutsnitt her nede). Tomt nr. 5 ligger i bratt terreng og er vanskelig å utnytte.

Reguleringsplanen er fra 1985 og regulert til lekeområde for Tangheia, men er aldri tatt i bruk. Etter at reguleringsplanen ble vedtatt, ble det etablert et fint nærmiljøanlegg som omtales i kapittel 13. Nærmiljøanlegget ligger i 200 meter gå-avstand sør fra lekeområdet og blir benyttet av barn og ungdommer fra blant annet Tangheia boligområde.

I planforslaget foreslås det å omregulere en del av lekeplassen til boligformål, slik at tomt nr. 5 kan justeres til en tomt med bedre utnyttingsmuligheter. Det opprettholdes en sti mellom boligtomtene for å kunne komme ned til elva.



Før

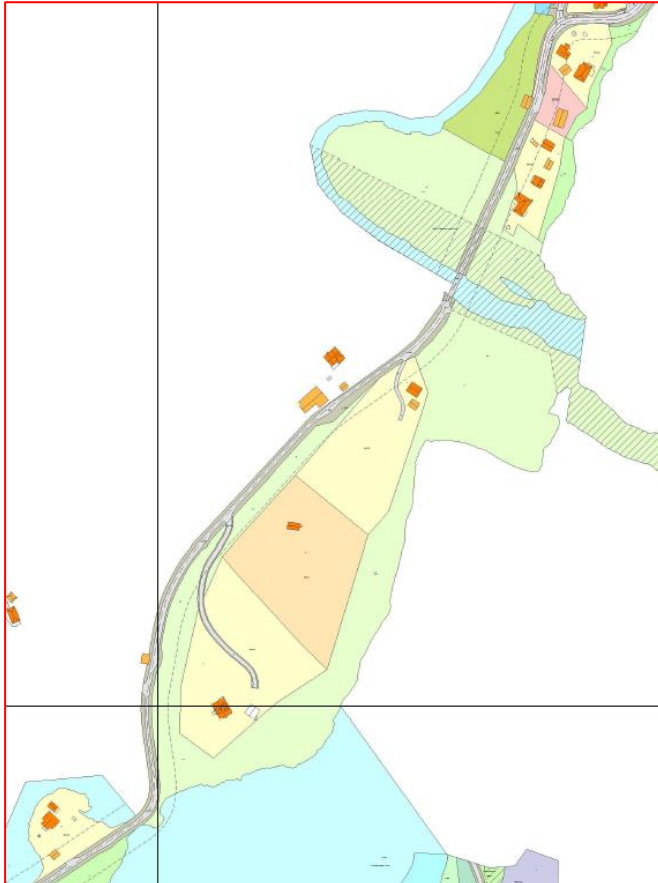


Ny

12. DELOMRÅDE TANGEN - KALLARBERGÅSEN

12.1 Beskrivelse av delområde Tangen - Kallarbergåsen

Tangen er den delen som ligger nordøst for Storelva som renner ut i Ubergsvann på østsiden av dette området. Tangen er flat og ligger lavt i terreng: noen deler er flomutsatt. På Tangen står det noen boliger og et kommunalt grendehus med tjenesteytingsformål i planen. Det mørke grønne området nord på kartutsnittet her nedenfor er et nærmiljøanlegg som brukes mye av lokalbefolkningen. Det lysegrønne området på Tangen er et landbruksområde.



Sør i kartutsnittet ligger Kallarbergåsen, med toppen 30 meter høyere enn Tangen. På Kallarbergåsen ligger to eksisterende boliger og en hytte. Øst for Kallarbergåsen ligger Ubergsvann og på vestsiden finnes det landbrukseiendommer.

Bortsett fra eksisterende bebyggelse på Kallarbergåsen, er området preget av skogmark.

Helt sør i området ligger 'Holmen': en eksisterende bolig direkte ved vannet og et jordbruksareal på motsatt side av fylkesveien.



Registrert i SEFRAC står disse bygningene, markert med gul og rød på kartutsnittet. Bygningene berøres ikke av planforslaget.

Det finnes ingen registrerte kulturminner i dette området.

12.2 Planforslag delområde Tangen - Kallarbergåsen

Generelt

Delområdet er på ca 145 da. hvorav foreslått regulert:

- 32.7 da til boligbebyggelse (BFS 12, 13, 14 og 15)
- 12.6 da til fritidsbebyggelse (BFF 2)
- 1.6 da til tjenesteytingsformål (BOP 3)
- 5.5 da til nærmiljøanlegg (BNA 1)
- Øvrige arealer: landbruk, friluftformål og samferdselsanlegg

Boligformål (BFS 12, 13, 14 og 15)

BFS 12 og 15 er eksisterende bebyggelse. BFS 13 (regulert boligområde nord på Kallarbergåsen) er videreført fra den (gamle) reguleringsplanen for Ubergsmoen. I dette området står en bolig. Det er tillatt med maksimal 4 boligtomter i dette området.

Regulert boligområdet sør på Kallarbergåsen (BFS 14) ble godkjent i 1990 (sak 18/90 og 59/90) gjennom en bebyggelsesplan. I dette området står en bolig. Det er tillatt med maksimal 4 boligtomter i dette området.

Begge områdene er uteglemt i kommuneplanens arealdel fra 2014 men har hjemmel i reguleringsplan for Ubergsmoen og tidligere godkjent bebyggelsesplan. Det er tillatt med maksimal 4 boligtomter i både BFS 13 og BFS 14.

Fritidsbebyggelse (BFF 2)

Området er videreført fra reguleringsplan for Ubergsmoen (1989) med noen endring på formålsgrenser. Her kan det oppføres inntil 4 hytter.

Tjenesteytingsformål (BOP 3)

Her ligger Tangen grendehus: området er videreført fra reguleringsplan for Ubergsmoen (1989)

Nærmiljøanlegg (BNA 1)

Nærmiljøanlegg og badeplass som ble etablert av kommunen og beboerne for omtrent 10 år siden.

12.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Tangen - Kallarbergåsen

Noen områder ligger litt flomutsatt (Holmen/Tangen) men ikke de nye, ubebygde områdene på Kallarbergåsen.

Fylkesvei 95

For den delen av fylkesveien 95 som ligger ved Kallarbergåsen er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse i forbindelse med nytt boligfelt på Våje (BFS 16). Rekkefølgebestemmelsen legger opp til forbedring av vei og sikt:

Før det gis fradelingstillatelse til den 7. av tomtene i område BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia), skal veien mellom Løhusene og avkjøringen til område BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) utvides, jamfør plankartet. (De 6 første tomtene i BFS16 kan fradeles uten utbedringer av Våjeveien mellom Svinvika og krysset med Kleivaneveien).

13. DELOMRÅDE BOLIGFELT VÅJE, RØYRMYRHEIA

13.1 Beskrivelse delområde boligfelt Våje, Røyrmøyheia



Beliggenhet og dagens arealbruk

Området ligger i Våjegrenda ved Kleivekilen og Våjekilen i Ubergsvann og er i overkant av 250 daa stort, inklusive eksisterende boliger og grønnstruktur. Det er 1,5 – 2 kilometer til sentrum.

De ubebygde områdene er skogsområder og litt jordbruksmark. Det planlegges bare boliger på skogsmark. I tillegg til spredte boliger langs vegene/vannet er det et næringsareal med lagerbygg og kontorer ved Saga i de tilstøtende områdene på begge sider av Våjevegen og Kleivanvegen. Ved Saga var det før sagbruk. Selve sagbruksbygningen står, men saga er fjernet og bygget brukes i dag til lager.

Stedets karakter

Området fremstår som spredt utbygd, uten noen entydig byggeskikk. Eksisterende bebyggelse er organisert rundt de offentlige veiene og ved vannet. Bygningsmassen stammer fra tidlig 1900 tallet til 1970,80 og tidlig 90 tallet. Fargevalg, takform og bygninger varierer. Tak er utformet som saltak eller valmet tak. Noen bygninger er små med flere bygninger på tomta. Andre er tradisjonelle Hus og garasjer.

Landskap

Området er kupert og vurderes som gunstig for boligbebyggelse fordi det skaper naturlige klynger av boliger der det ikke er eller er begrenset innsyn mellom de ulike landskapsrommene. Størsteparten av området har en gunstig orientering med tanke på solforhold og er skjermet fra fremherskende vindretninger da området er omringet av høyereliggende heier og skogsmark. Bare nærmest vannet og da fra begrensede retninger kan vinden få godt tak.

Kulturminner og kulturmiljø

Området er undersøkt for automatisk fredede kulturminner. Det ble ikke gjort funn i planlagt byggeområde, men det ligger et kjent gravminne like utenfor området i vest, ved Lillekil, Id 75258. Det er ikke kulturmiljø i den aktive delen av nytt byggeområde, men stedet Nordli og Rudnes med to gamle bolighus og uthus og den dyrkede marka i kanten av området gir enn fornemmelse av et kulturmiljø. Dette er imidlertid påvirket av nyere bygg og tiltak, og har trolig ingen spesiell verdi.



I SEFRAK står det registrert 2 ruin (etter innhus og uthus) innenfor planområdet. Rester er fortsatt synlig i terrenget.

Naturverdier

I naturbasen og artsdatabanken er det ingen registrerte funn i området for fremtidig boligbygging, men det er registret en rekke plantearter i strandsonen rundt Kleivkilen i artsdatabanken.

Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Rekreasjonsverdien i området er først og fremst knyttet til jakt. I tillegg er det spor i marka etter at eiendommen som ligger i nordspissen av Kloppkjerheia har brukt det nærmeste skogsområdet inntil boligen som nærrekreasjonsområde med barnebarn.

I Nordli er det badeplass og båt plass. På Orodden er det en liten brygge for båt.

Landbruk



Jordene i Nordli blir ikke berørt av utbyggingen, men adkomstvegen til 7 fremtidige boliger planlagt på sørsiden av jorden lengst nord og vest. Det går en traktorveg her i dag. I resterende del av byggeområdet drives det skogproduksjon. Det er traktorvegnett i området. Området brukes ikke som beite for husdyr.

Trafikkforhold

Det er adkomst til området fra fylkesvei 95 fra fylkesvei 415 ved Svinvika. 7 boliger for adkomst fra Fv. 95 ved Nordli. De resterende boligene får felles adkomst over eksisterende avkjørsel fra kommunal veg ved Håkonsholmen.

Adkomstvegene fv. 95 og kommunal veg har 1 kjørefelt. Fv. 95 har en ÅDT på 150. Det er bygd godt med møtelommer langs vegen. Det er ikke tiltak for myke trafikanter langs kommunal veg eller fylkesveg 95. Adkomstvegen er ikke ulykkesutsatt. Skolebarna hentes med skolebuss og går av og på bussen i avkjørsler og møte/busslommer. I tillegg er det busslomme og venteskur ved Saga. Barn fraktes i bil til barnehage. Det går Rutebusser langs fylkesvei 415. Her er det bussholdeplass på begge sider av vegen, fortau og nylig bygd opphøyd gangfelt. Det er trygt for barna og ferdes langs vegen til Tangen og Ubergsmoen i dag. Det er god plass til en at en myk og hard trafikant kan møtes. Sannsynligheten for to harde og en myk trafikant møtes på samme sted er minimal.

Sosial infrastruktur

Skolen i Myra er planlagt bygd ut i årene som kommer slik at den har kapasitet til flere skolebarn. Det er stort sett full barnehagedekning i kommunen. På slikt kan det bli aktuelt å øke kapasiteten på eller ved Ubergsmoen

Teknisk infrastruktur

Det er ikke offentlig eller felles vann og avløpsforsyning i området i dag. Kun private anlegg. Det er kommunalt renseanlegg ved Svinvika/Fv. 415. Det er høyspent i området og trafo bl.a. ved Saga. Det er ikke eksisterende alternative energikilder, fjernvarmeanlegg e.l. i området.

Grunnforhold

Det er gode grunnforhold i den aktive delen av byggeområdet. Det er kort avstand til fjell i grunnen, og det ligger over den marine grense. Det er ikke ledninger i grunnen. På østsiden av Kloppekjerheia er det angitt aktsomhet for steinsprang og rasfare, snø.

Støyforhold og luftforurensing

Det er ikke kilder til støy ut over angitte grenseverdier i T-1442 og området er ikke utsatt for luftforurensning.

Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Vedlagt planomtalen ligger det utført risiko og sårbarhetsanalyse (vedlegg 1)

Næring

Nord for planlagt boligområde står det et næringsbygg. Dette er i dag lager. Den gamle sagbruksbygningen brukes i dag som kaldt lager.

Analysar/ utredningar

Vi er ikke kjent med at det finnes analyser eller utredninger med verdi eller betydning for planleggingen av fremtidig boligfelt. Flerbruksplanen for Vegårvassdraget (1990 tallet) sier noe om verdier knyttet til vannstrengen og de nære områdene, men disse berører ikke dette området i noen grad.

13.2 Planforslag delområde Våje, Røyrmýrheia

Planlagt arealbruk generelt

De to forslagstillerne foreslår til sammen 43 boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse. Med frittliggende småhusbebyggelse mener en og tomannsboliger slik departementet definerer det. Tomtene er store, 1 – 3 daa. Vi mener det er en forventning til det i markedet som er potensielt her. Planlagt utbygging vil slik markedet er i dag trolig gå sakte. Og det vil med all sannsynlighet skje trinnvis. Det vil ikke være økonomi i prosjektet til å sette i gang utbygging tilfeldig i hele området. I en 10 -20 årsperiode er vanskelig i dag å se for seg at det selges mer enn 1-2 boligtomter i året i snitt.

I forbindelse med tomt 23 og 33 er det foreslått et mindre makebytte mellom de to forslagstillernes eiendommer.

Det er satt av rikelig med arealer til lek og regulert inn to gangveger der det er naturlig å forbinde to områder og legge en snarvei til bussholdeplassen ved Saga.

Arealer som ikke tas i bruk til utbyggingsformål er satt av til friluftsførmål, skogbruk og jordbruk.

Byggeområde: Frittliggende småhusbebyggelse BFS

Det er planlagt 43 tomter.

Garasjeanlegg, BG1

På Kloppekjerheia er det avsatt et sentralt beliggende område til garasjer. Dette fordi det ligger godt til rette for en felles garasjeløsning.

Avløpsanlegg, BAV1 og 2

I et område med rikelige og godt egnede løsmasser for infiltrasjon av gråvann er det avsatt fremtidig renseanlegg. Området ligger også sentralt med tanke på tilkopling til offentlige anlegg, og ved veg med tanke på tømning av svartvann.

Avfallsinnsamling, BRE1

Det er satt av et område for avfallsinnsamling sørvest i området. Dette fordi det er bratt ned til de 3 innerste tomtene. Om ønskelig kan tomt 25 til 32 ha felles avfallsinnsamling her. Området ligger ved en vendehammer søppelbilen kan benytte.

Lekeplass, BLK1-3

Det er satt av rikelig med areal til lek og aktiviteter. Her er det mulig å anlegge ballbinge og etablere akebakker i tillegg til mer tradisjonelle tiltak/apparater på variert underlag.

Trafikkområder

Kjøreveg og annet vegareal, SKV

Internt i feltet planlegges det private veger basert på skogsbilvegstandard kl. III.

Gangveg, SGG4 og 5

Det er vist to interne gangveger, SGG4 og SGG5. Disse er planlagt med bredde henholdsvis 3 og 4 meter inklusive skuldre og grøfter. De har stigning henholdsvis 21% og 10%. «1 % er bratt, men det vil være en naturlig snarvei mellom enden av to utbyggingsaker.

LNF-R område

Friluftsførmål, LF

Grønne områder i tilknytning til boligområdet er regulert til friluftsførmål.

Skogbruk, LSK

Området mellom de 7 boligen på Kloppkjerheia og resten av boligfeltet er regulert til skogbruk. Dette er en dyp dal med liten betydning for friluftsliv eller som er avgjørende for solforhold. Det er derfor naturlig at denne fortsatt benyttes til skogproduksjon. Det går traktorveg for landbrukstraktor her og det er stier man kan benytte til fri ferdsel.

Landbruk og Jordbruk

Dyrket mark er regulert til landbruksformål. Det er ikke arealer med dyrkningspotensial i området.

Bebyggelsens plassering og utforming

Feltet er planlagt med store boligtomter (1-3 daa) slik at området beholder et grønt preg etter at det er bygd ut, samtidig som det skal være mulig å kunne sett opp stor garasje, eller å bygge en to-familiebolig på tomte. Forslagstillerne mener de som etterspør tomter i dette området ønsker slike muligheter. Skulle man erfare at tomtene blir for store og utnyttelsen av tomtene blir for lav, går det senere an å regulere om en del av området til mindre tomter, f.eks. 1 daa.

Det er funnet frem til naturlige tomter i marka som har naturlige steder å bygge bolig, garasje og anlegge hage. Gjerne på ulike nivå og slik at man kan skape gode uterom/-områder på den enkelte tomt. Ved bevisst å bruke fremtredende terrengformasjoner og plassere bygningene med omtanke kan man skape gode uteoppholdsarealer på tomtene.

Bebyggelsens høyde

Området og tomtene tåler høye bygg. I det siste er det bygd flere nye bygg i kommunen som kan minne om gamle gårdshus bl. a. Disse har to fulle etasjer og røstet tak. Maksimal mønehøyde er for alle tomtene 8,2 meter.

Grad av utnytting

Maksimalt bebygd areal, BYA, er valgt som grad av utnytting. Ut fra tomtenes beskaffenhet er det forslag om BYA= 385 og 250m² eksklusive parkering på terreng.

Parkering

Det er krav om 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. I område på Kloppkjerheia er det avsatt et område til felles garasjer dersom dette er ønskelig.

Trafikkløsning

Utforming av veger

Interne hovedveger er planlagt med 5 meter bredde. Mindre adkomstveger har bredde 4 meter. Veiene skal være private eller felles private. Maksimal stigning er 10 %, unntatt adkomsten til tomt 31 og 32 som er rett under 12 % og adkomsten til tomt 37-43 som vil kunne bli mellom 13 og 14 %. På denne strekningen er det foretatt en breddeutvidelse i en kurve. Det er god fremsikt og stoppsikt i kurven. Det er vist vendehammer i enden av alle hovedveger slik at søppelbil kan snu der, unntatt innerst i Kloppkjer ved tomt 43. Her er det mest praktisk at vendehammer blir liggende på tomte. Ellers er det vendehammer mellom tomt 40 og 41. Det tas ikke stilling til om vegne skal være asfaltert eller gruset.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Det planlegges ikke fortau langs interne adkomstveger. Dette oppstår som et tema og vurderes først når det er 50 eller flere boenheter som benytter samme kjørevei. I dette tilfellet vil myke og harde trafikanter kunne benytte samme areal, uten stor sannsynlighet for at flere enn to trafikanter møtes samtidig. Da er det tilstrekkelig plass på de arealene som er avsatt.

Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt noen offentlige trafikkanlegg i boligområdet.

Universell utforming

Det er kun stilt krav til universell utforming av lekeplass og renovasjonsbil. Ellers styrtes dette av byggeforskriften.

Uteoppholdsareal

Det er ikke stilt krav til størrelse på private, eller krav til felles, uteoppholdsareal. Det er tilstrekkelig med arealer på hver tomt til å etablere slikt areal. Det er avsatt 3 områder til lekeplasser. Disse har både flate partier og områder med helning. Det ligger til rette for å kunne etablere både tilrettelagte tilbud og fri lek på disse, i tillegg til aking. Områdene er store henholdsvis 3,5, 5,6 og 1,8 daa. Det er mulig å anlegge balbinge her. Det er det allerede bygd i nærmiljøanlegget på Tangen. Det er ikke regulert offentlige friområder eller turveger.

Landbruksfaglige vurderinger

Bakenforliggende skogsarealer er sikret god adkomst fra eksisterende traktorvegnett i Lillekil og Trytura. Jordbruksarealene blir ikke påvirket av planforslaget.

Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Det er avsatt områder til bygging av felles avløpsanlegg i BAV1. I område BAV kan det bli aktuelt å legge ned tanker form oppsamling av avløp og pumping til BAV1. Vannforsyning planlegges fra offentlig vannkilde, eller fra privat felles anlegg. Det er ikke avsatt eget arealbruksformål til dette. I bestemmelsene til planen er det åpnet for å kunne anlegge slikt formål i planområdet om det mest hensiktsmessige stedet skulle ligge innenfor bryggeområdet.

Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er ikke planlagt avbøtende tiltak i byggeområdet.

Rekkefølgebestemmelser

Før det gis tillatelse til bygging av boliger skal det være godkjent og bygd felles privat eller offentlig vannforsyning og avløpsanlegg. Videre, før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til bolig skal tilliggende lekeplass være opparbeidet.

Ellers: Før det gis fradelingstillatelse til den 7. av tomtene i feltet, skal veien mellom Løhusene og avkjøringen (møtelomma) til område BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) utvides, jmfør plankartet.

13.3 Virkninger og konsekvenser av planforslaget for delområde Våje, Røyrmyrheia

Avvik fra overordnet plan (40.000 m²)

Det har blitt varslet om denne utvidelsen av planområde ved nytt boligfelt Røyrmyrheia – Våje i begynnelsen av planprosessen og planområdet ble i den forbindelsen justert. 28 da av denne utvidelsen reguleres fra LNF til til vei- og boligformål og 12 da til friluftformål.

Denne utvidelsen er ikke i tråd med kommuneplanen, og krever etter gjeldende forskrift om konsekvensvurderinger at betydningen/virkninger av dette skal konsekvensutredes (§2d). Dette var det ingen som tenkte på eller kommenterte i forbindelse med tilleggsvarselet som

gikk ut. Planområdet er behandlet i henhold KU-forskriften som gjaldt før 1.1.2015 i kommuneplanen og varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, herunder utarbeidelse av planprogram. Etter å ha arbeidet med byggeområdet for boliger ved Våje og spørsmålene som spesielt er pekt på i planprogrammet (Vannforsyning og avløp, samt trafikkvurderinger), ser vi ikke nye eller mer omfattende problemstillinger enn først antatt som gjør det påkrevd med ny konsekvensutredning.

I planprogrammet er det vist til at aktuelle tema for konsekvensutredning er behandlet i kommuneplanen og tilhørende ROS-analyse. For dette arbeidet er pekt på følgende to tema som er viktige å avklare i den videre prosessen:

- 1) Vurdere muligheten for tilkopling av nytt boligfelt og eksisterende bebyggelse til sentralt (offentlig/privat feles vannforsyning og avløpsanlegg, og
 - 2) Trafikksikkerhet og utforming av fylkesvei 95. Evt. behov for rekkefølgekrav
- Det er ikke avdekt behov for eller stilt særskilt krav om konsekvensvurderinger i dette arbeidet. Temaene ovenfor er omtalt og vurdert i den videre planomtalen.



Kartfigur Tilleggsvarsel (Blå linje), datert 11.05.2015

Etter at uttalene til tilleggsvarsel kom inn ble det lysegrønne området i sør og vest utelatt for å unngå konflikter med skogbruk og kulturminner. Dette området er uansett uaktuelt for boligbygging pga. helning og beliggenhet i en dal.

Det er ikke planlagt gang og sykkelveg eller fortau langs den kommunale Kleivaneveien eller fylkesvei 95. Totalt antall boliger tilsier at dette skal vurderes.

Landskap

En utbygging som planlagt vil medføre at området rund Kleivekilen og Våjekilen gradvis vil fremstå som mer utbygd. Utbyggingen ligger lavt i det store landskapsrommet. Tomtene er store. Bare en liten del av planlagt bebyggelse vil være synlig fra samme sted på vannet på grunn av variasjon i topografien i byggeområdet. Til sammen vil dette gi området karakter av å være spredt utbygd, slik som eksisterende bebyggelse fremstår. For eksisterende bebyggelse nord og vest for Kleivekilen og øst for Våjekilen vil innsynet over vannet ha karakter av fjernvirkning. Eksisterende bebyggelse rundt den dyrkede marka ved Nordli vil få innsyn til noen få av de nye planlagte boligene i Kloppkjerheia.

Veiene er hovedsakelig lagt i forsenkninger i landskapet. Tiltakene medfører ikke tap av dyrket mark eller endret arrondering av dyrket mark.

Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget er ikke i konflikt med kulturminner eller kulturmiljø. Ny utbygging vil bare i ubetydelig grad påvirke opplevelsen av kulturlandskap. Dette fordi det den nesten ikke vil være synlig fra kulturlandskapet rundt Nordli og Rudnes, og fordi avstanden til kulturlandskapet rundt Vormvik, Kallaberg og Våje er stor og bare vil gi fjernvirkning.

Forholdet til kravene i kap II i Naturmangfoldloven

Kunnskapsgrunnlaget

Søk i offentlige databaser (Artsdatabanken og Naturbasen) avdekker ingen spesielle natureller biologisk mangfoldverdier i området. I artsdatabanken er det et felles registreringspunkt mellom Kleivaneveien og vannkanten i Kleivekilen der det fremkommer 220 plantearter som er registrert rundt Kleivekilen.

Grunneierne er ikke kjent med særskilte forhold vedrørende naturgrunnlaget og forekomster av arter. Varsel om oppstart av planarbeid og den videre planprosessen har heller ikke avdekt slike. Ved feltarbeid ble det ikke gjort funn eller observasjoner som tilsier at særskilt fagkompetanse bør koples inn i saken.

Med bakgrunn i utbyggingens karakter (på store tomter tilpasset terrenget som vil gi mye naturmark på hver tomt) og det faktum at området tidligere også er vurdert med tanke på mulige konsekvenser for naturmangfold i kommuneplanen, mener vi kunnskapsgrunnlaget står i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

Føre-var-prinsippet

Vi mener det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger planforslaget kan ha for naturmiljøet, og at det ikke planlegges nye tiltak som kan føre til mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Planen sikrer felles avløpsanlegg, der det vil være mulig for eksisterende bebyggelse i området å kople seg til. Om ønskelig kan dette senere koples til offentlig avløpsanlegg. Videre legger ikke planen opp til andre inngrep i strandsonen enn utvidelse av eksisterende flytebrygger på Orodde og ved Nordli. Det foreligger etter vår vurdering ikke risiko for alvorlig eller irreversibel skade på viktig eller spesielt naturmangfold som følge av tiltak planen hjemler eller manglende kunnskap.

Økosystemtilnærming og samlet belastning

Jfr. opplysningene ovenfor (ikke konflikt med registrerte funn eller kjennskap til slike, forholdet til forurensning knyttet til avløp og nye båtplasser) vurderes det i denne saken at mulige framtidige påvirkninger ikke vil føre til vesentlig belastning på økosystemet. Innspill til planarbeidet nevner problemer med gjengroing, uten ny bebyggelse tilstede. Det er da nærliggende å tro at belastningene som allerede har skjedd gjennom tidligere påvirkninger (avløpsanlegg med redusert virkningsgrad), eller endret bruk av vassdraget og tilstøtende landbruksmark (sjeldnere regulering av vannstanden med bakgrunn i aktiv bruk av

vannstrangen, kunstgjødse), kan ha en negativ innvirkning på miljøet.

Eksisterende boliger med mulighet til å kople seg på nytt anlegg bør vurdere dette. Planlagte tiltak i boligområdet ligger etter vårt skjønn ikke i den opplagte «målgruppen» for slike tiltak loven har til hensikt å fange opp. Tiltak som åpenbart kan ha en innvirkning på økosystemer i og langt utenfor planområdet. Ulemper av boligbebyggelse, når disse ikke direkte griper inn i et økosystem, er kun knyttet til tema som ikke vil eller trenger å få varig betydning for økosystem. Altså situasjoner der det er mulig å gjøre avbøtende tiltak, eller som er mulig å reparere, f.eks. uønsket avrenning til vassdrag – avløp, eller avrenning til og sedimentering i vassdrag. Slike forhold ivaretas i lover og forskrifter.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Tiltakshaver kommer til å engasjere nødvendig fagkompetanse og iverksette de tiltak som er naturlige for hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som følge av bygging av privat felles avløpsanlegg.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Reguleringsplanen hjemler lokaliseringen av renseanlegg og installasjoner forholdsvis nærme vann. For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet vil utbyggerne ta utgangspunkt i driftsmetoder og teknikk som er dokumentert å gi et tilfredsstillende samfunnsmessig trygghet. Disse skal også godkjennes av forurensningsmyndigheten og kommunen.

Konklusjon

Vi mener med dette at det ikke er kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som tilsier at planlagte tiltak er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål (Kap. II, §§4-14).

Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Boligfeltet kommer ikke i direkte eller vesentlig konflikt med områder som brukes av allmennheten til friluftsliv eller hindrer adkomst til slike potensielle områder. Det fortrenger ingen bestående bruk utenom jakt. Noe nærrekreasjon og fri lek av barn vil kunne flytte litt på seg. Dette vil skje naturlig dersom det kommer ny bebyggelse. Det er rikelig med godt egnede områder nært. Som nevnt i kommentar til innspill fra fylkesmannen er det et svært godt utbygd skogsbil- og traktorvegnett i området, samt mange stier. Disse ligger her allerede og er tilgjengelige for allmennheten. I tillegg er det kort avstand til mange interessante naturområder i nærmiljøet, samt mulighet for opphold/ferdsel i og langs strandsonen.

Uteområder

Det ligger vel til rette for at man kan anlegge gode uteområder på tomtene. Disse har naturlige flate områder og terrengfremspring som sammen med riktig plassering av bygninger kan gi gode, solfylte og skjermede uteområder, evt. med utsikt.

Trafikkforhold

Fylkesveg 95 har i dag en beregnet ÅDT på 150. Det er størst trafikk på vegen fra Tangen og ut til Svinvika/Fv. 415. På denne strekningen planlegges det utbedring av vegen og bygging av fortau. Dette er lagt inn i reguleringsplanen.

Planlagt utvidelse av camping vil ikke utgjøre stor økning i ÅDT, men vil kunne merkes på spesielle dager i sesongen.

Planlagt boligfelt på Våje er forventet utviklet over lang tid. Dette begrunner vi med hvor få

boliger det faktisk er bygd spredt her i de siste 20 årene og hvor lang tid det har tatt å bygge ut Tangen og Grasåslia boligfelt. Bestemmelsene åpner for å bygge tomannsboliger. Dette tror vi ikke vil bli gjort i noe særlig stort omfang. Dersom alle tomter blir solgt og det blir 50 boenheter i området vil dette med bakgrunn i erfaringstall kunne generere en økning i ÅDT på 50 x 6 turer = 300. Total ÅDT blir da ca. 450. Normalt betyr dette at man bør bygge 2 felts veg. Fordi utbyggingen vil skje over så lang tid og det er begrenset økonomi i en slik utbygging, er det ikke realistisk å bygge 2 felts veg fra Saga til Svinvika bekostet av utbyggerne. Inntil trolig mer enn halvparten av boligene er solgt (20 – 30 år?), vil dagens vegstandard være tilfredsstillende.

For å kunne ha tilstrekkelig sikt langs hele strekningen, ble konklusjonen etter en befaring at man enten må bygge 1(2) ny(e) møtelommer og utvide 1 møtelomme eller å utvide veien på strekningen fra Løhusene til Kallarberg jamfør plankart for å få økt fremsikt/stoppstikt.

Dersom vegen skulle vært bygd ut til 2 felt ville det på samme strekning vært naturlig å gjøre dette ved en breddeutvidelse mot øst for å unngå å ta dyrket mark.

I rekkefølgebestemmelsene er det stilt krav om at veien må utvides mellom Løhusene og avkjøringen til område BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) før det blir gitt tillatelse til fradeling av den 7. tomte i boligfeltet.

Barns interesser

I byggeområdet er det avsatt rikelig med areal til lek. Det er ikke stilt krav til slike i overordnet plan hva angår størrelse, opparbeidelse eller liknende, kun samtidig ferdigstillelse med tilliggende boliger. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Det blir ikke foreslått tiltak for å sikre barn langs offentlige veger, utenom planlagt fortau fra nærmiljøet på Tangen til Svinvika. Barn går ikke langs med fylkesvegen for å komme til skolen, annet enn korte strekninger langs boligbebyggelsen.

Sosial infrastruktur

Vi kan ikke se at utbygging av boligfeltet på kort sikt får betydning for kapasiteter i barnehager eller skoler. Utbyggingen vil skje sakte.

Energibehov - energiforbruk

Det planlegges ikke spesielle tiltak knyttet til oppvarming eller støyforbruk. Dette er vanskelig siden utbyggingen vil skje over lang tid og fordi grunnlagsinvesteringene er store.

ROS

Vedlagt ROS-analyse (vedlegg 1) viser sannsynlighet og konsekvens av aktuelle risiko- og sårbarhetsforhold. Det er ikke avdekket spesielle forhold med betydning for folks liv eller helse eller materielle verdier og som krever avbøtende tiltak.

Flom vil kunne påvirke muligheten for adkomst til området, men dette er ikke kritisk.

Det er angitt aktsomhet for ras – snø og stein. Denne er etter vårt skjønn ikke reell og vil for tomt 43 sitt vedkommende kunne elimineres med rensk/fjerning av stein/blokker. I tillegg vil det være naturlig å bygge boligen på terrengfremspringet sør på tomte.

Planlagt utbygging vil ikke bli belastet med eller gi en forventet forverring i støyforholdene langs fylkesveien ut over grenseverdiene i T-1442.

Planlagte tiltak vil ikke medføre økt luftforurensning eller fare for forurensning i grunnen. Lokal beredskap må vurderes i kommunen fortløpende.

Jordressurser/landbruk

Planlagt utbygging vil ikke ha betydning ift. jord- og skogbruk. Alle adkomster er intakte.

Teknisk infrastruktur

Det forutsettes at nytt felles avløpsanlegg og vannforsyning oppfyller gjeldende krav. Det er ikke større risiko for uønskede hendelser med et privat felles anlegg enn offentlige anlegg. Det er ikke tatt endelig stilling til vannforsyningskilde. Dette vil bli avklart før utbygging tar til.

Nettverkseieren må vurdere om det trengs flere trafoer i området. Strøm bør legges i bakken med hensyn på opplevelsen av landskapsbildet.

Interne veier planlegges som private veger.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Behovet for kommunale investeringer knyttet til boligfeltet på Våje omfatter kun potensielt vann og avløpsanlegg, og evt kostnader knyttet til fortau fra Svinvika til Tangen. Dette behovet er ikke utløst av denne planen. Det er et eksisterende behov plassert som nr. 2 i kommunens trafiksikkerhetsplan. På sikt kan kommunen måtte bygge ut sosial infrastruktur dersom befolkningsveksten fortsetter.

Konsekvenser for næringsinteresser

Planen har ingen vesentlig virkning på næringsinteressene ved Saga og vise versa.

Interessemotsetninger

Planlegger kan ikke se noen potensielle interessemotsetninger knyttet til boligbygging i dette området.

14. DELOMRÅDE CAMPING VÅJE

14.1 Beskrivelse planområde camping Våje



Grunneieren ønsker å utvikle en del av sin eiendom gnr. 49 bnr. 1 til campingplass. Hovedsatsningsområdet er oppstillingsplasser for vogner og bobiler på åremål. I tillegg ønsker han å ha muligheten til å benytte noe av tilstøtende jordbruksmark til korttids oppstilling av telt, vogner og bobiler.

På slutten av 1970 tallet ble det opparbeidet en badeplass bestående av brygge, sandstrand og en liten gresslette, samt et felles uteoppholdsareal bestående av gresslette, grillbord med benker og danseplatting. Stedet ble da benyttet av familie og venner fra lokalmiljøet. Noen av de faste brukerne har siden hatt campingvogn stående her om sommeren. Etter at campingplassen på Moen i sentrum av Ubergsmoen ble lagt ned i på 1990 tallet var det noen av disse som flyttet sine vogner til Våje. Det er i dag ca. 20 campingenheter på stedet.

Det er ikke bygd høystandard sanitæranlegg. Brukerne benytter anleggene i vognene og bobilene. I tillegg er det bygd en utedo med tett tank i bakkant av fellesområdet. Det er ført strøm frem til området.

I kommuneplanen for Vegårshei er området avsatt til fremtidig fritids- og turistformål og LNF-R. Et område mellom Rønningen og Kjeodden, samt sørligste del av området som er avsatt til korttids oppstilling er LNF-R. I området gjelder det en generell 50 meters byggeforbudssone langs vassdrag. Ubergsvann er en del av Vegårvassdaget. Dette er verna vassdrag.

Planområdet ligger i et område definert som forvaltningsklasse 1 «....Storelva innenfor planområdet til reguleringsplan Ubergsmoen og Ubergsvann med Kleivkilen i Vegårshei kommune.» Til forvaltningsklasse 1 er det sagt at inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, bør unngås.

Området er uregulert. Bestående bruk har utviklet seg siden 1980 tallet. Først badeplass og sosialt møtested, så utviklet det seg til oppstilling av vogner og bobiler.

Campingplassen ligger i underkant av 2 km sør for sentrum av Ubergsmoen, i Våjekilen, på østsiden av vannet, under Nesfjell. I forbindelse med campingen er foreslått regulert ca. 45 daa landareal. Dette inkluderer camping, grønneområder, oppholdsareal, vegformål osv.

Bygg og anlegg

Det er offentlig (fylkesvei) og privat veg til området. Den private veien har standard tilsvarende skogsbilvei kl III. Det er parkeringsplass ved hver enhet og for 8-10 besøkende biler. Det er opparbeidet 20 oppstillingsplasser for vogner/bobiler. 10 av disse har tilgang på strøm. På felles område er det opparbeidet sandstrand, felles brygge for bading og feste av båter, plenareal, en natursteinsmur mellom stranda og brygge. Danseplatting i tre, utedo, bord med grill, benker og et illsted.



Bilde viser eksisterende anlegg.

Vann og avløp, strømforsyning

Vann: Borevann fra privat vannkilde.

Avløp: Det er toalett i vognene og bobilene som tømmes i offentlige anlegg. I tillegg er det en felles utedo i området med tett tank som tømmes flere ganger årlig.

Strøm: Det er lavspent strøm i området, tilkoplede forslagsstillers anlegg.

Adkomst

Det er adkomst til området fra fv. 415 (Telemarksvegen) ved Svinvika og Fv. 95 til Våje (2,5 km), og videre ca 500 meter langs privat veg inn til området. Fylkesvegen er asfaltert, og har en ÅDT på 150. Vegbredden langs fv. 95 varierer fra 4 til 5 meter. I tillegg er det bra med møteplasser. Den private vegen er gruset.

Naturgrunnlag og biologisk mangfoldverdier

Område ligger like under og over marin grense. Det er ikke kjente forekomster av kvikkleire i området. De flate arealene inntil Ubergsvann består av løsmassearten kvabb med enkelte innslag av fjell. Så fort terrenget stiger er det fjell i dagen og områder med løsmasser over fjell. Berggrunnen består av Amfibolitt, kvartsitt, kvartglimmergneis og migmatitt.

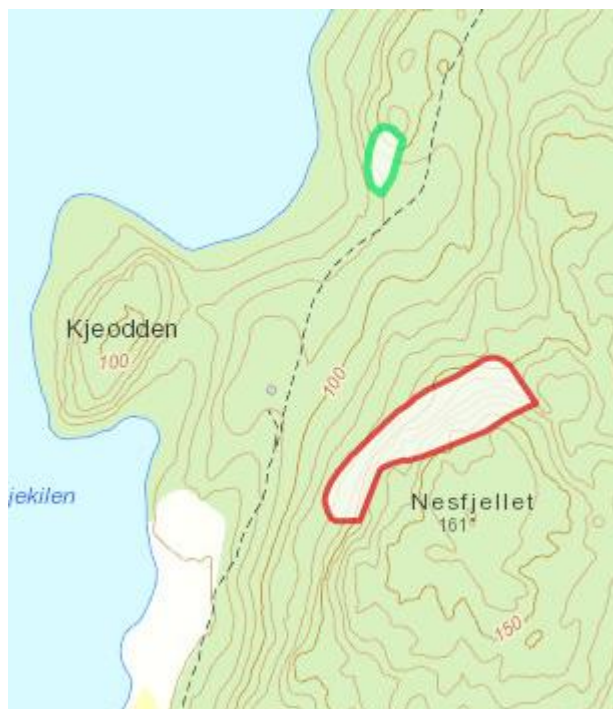


En liten del av dagens område har tidligere vært dyrket mark. Øvrig areal er skogsmark med gran- og lauvblandingsskog. Det meste av skogen er hogd i løpet av de siste årene. Boniteten varierer fra høy til lav og noe impediment.

I artsdatabanken er det to funn/reistreinger. Dette er Gråhegre (1999) og Furukonglehatt (sopp) 1977. Begge disse funnene er registrert som LC og er Livskraftige.

Naturbasen viser at det er registrert forekomst av ål og laks og sjørøret i Ubergsvann. Dette er arter med nasjonal forvaltningsinteresse. Videre inngår Ubergsvann i varig verna vassdrag, Vegårvassdraget. Storelva har sitt utgangspunkt i Vegår og renner bl.a. gjennom Ubergsvann på veg mot havet ved Songe/Laget i Tvedestrand kommune.

Det er to MIS registreringer i området. Den ene ligger innenfor reguleringsområdet. Dette er stående død ved, blåbærskog. I tillegg er det en registrering like utenfor området, oppe under Nesfjell. Her er det et forvaltningsareal, biologisk mangfold, med gamle trær klassifisert som småbregneskog. I den sørligste selen av dette området er det ikke slik vegetasjon der det er traktorveg.



Kulturminner



Det finnes ingen registrerte kulturminner i området. Registrert i SEFRAK står disse bygningene, markert med gul på kartutsnittet. Bygningene berøres ikke av planforslaget

Risiko- og sårbarhet

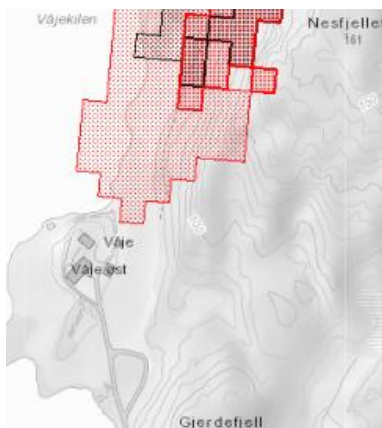
Det er utført egen risiko og sårbarhetsanalyse for området. Denne ligger vedlagt (vedlegg 1).

Snø- og steinsprang

Svart skravur er mulig utløsningsområde og utløpsområde for steinsprang. Rød skravur er mulig utløsnings- og utløpsområde for snøskred. Kilde: www.skredatlas.no.

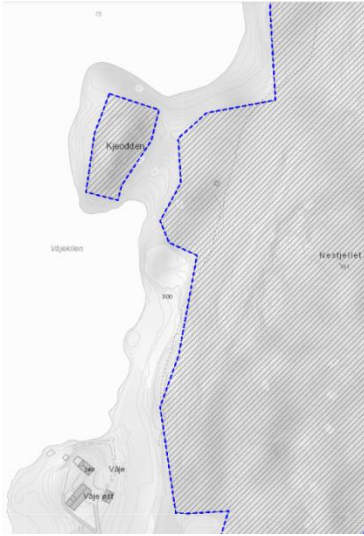
Sikkerheten skal ivaretas både for menneskeliv og for materielle verdier.

Som følge av dette aktsomhetsområdet, er det krav om vurdering av reell snøskred- og steinsprangfare.



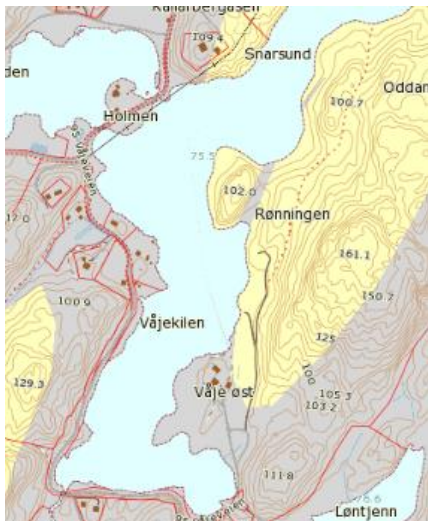
Naturgitte forhold

- Marin grense



Blå stiptet strek viser marin grense. Det er ikke kjente forekomster av kvikkleire i området.

- Radon



Omådet har lav til moderat aksomhet for Radon.

- Flom



Konsulentfirma Sweco AS har på oppdrag fra Vegårshei kommunen utført beregninger av 200-års flomfare. Denne flomkoten med sikkerhetsmargin (30 cm + klimatillegg) er vist på figuren til venstre og på plankartet. Deler av felles oppholdsareal og noen få oppstillingsplasser er berørt av denne sona.

Planlagte tiltak innbefatter byggverk som ikke er ment for varing opphold av mennesker (sanitæranlegg, spikertelt) og portable konstruksjoner (campingvogner og bobiler).

Forutsetningen for å plassere byggverk i områder der sannsynligheten for flom er større enn minstekravet i forskriften, er at det gjennomføres risikoreduserende tiltak (sikringstiltak i området eller tilpasning av bebyggelsen). De risikoreduserende tiltakene må redusere sannsynligheten for eller konsekvensen av flomvann mot bebyggelsen til det nivå som er angitt i forskriften.

14.2 Planforslag og vurdering delområde camping Våje

Området er planlagt til campingformål med tilhørende anlegg, herunder veger, parkering, avfallsinnsamling og sanitæranlegg, felles oppholdsarealer, grønne områder, badeplasser og brygge.

Tiltaket er reversibelt.

I dag er det få mennesker mot tidligere som reiser rundt i Norge på campingtur og overnatter ett eller noen få døgn før de reiser videre. Det meste av området er derfor tiltenkt langtidsoppstilling/ åremålsutleige. Kun et mindre område i sør er avsatt til korttids oppstilling og teltplass.

I området er det lagt opp til følgende arealbruksformål:

- Adkomst og parkering (SPA1-2)
- Campingområde: Langtids 20 eksisterende og ca 50 nye oppstillingsplasser (BC1-5)
- Campingområde / Leirplass: Korttids 10 – 15 oppstillingsplasser (BLP1)
- Felles uteopphold (BUT)
- Avfall og Sanitær (BAS1-2)
- Gangveg (SGG1-3)
- Småbåtanlegg (VS1)
- Badeområde (VB1-3)
- Vegetasjonsbelte, Grøntområde og Friluftsmål

Avvik fra overordnet plan

Kommunestyrets vedtak i kommuneplanen angående dette campingområdet:

“Det foreslåtte området til campingvirksomhet omdisponeres til fritids- og turistformål, men høringsforslag justeres slik at:

- området til campingformål øker i den nordøstlige delen av planområdet. - arealavgrensning i sør justeres slik at jordbruksarealene i sin helhet ivaretas.

Området for camping er utvidet i sør og mot vest i forhold til avgrensningen i kommuneplanen. Dette ble gjort før ny forskrift om konsekvensutredninger trådte i kraft. Etter gammel forskrift vurderte man at dette ikke vil utløse krav om KU. I henhold til ny forskrift som trådte i kraft 1.1.2015 fanges denne endringen opp av § 2 d) i forskriften – «15 daa regelen», og skulle således vært utredet av prinsipp. Denne reglen vurderes nå på nytt av departementet. De har sett at den ikke alltid virker etter hensikten. I dette tilfellet kan vi ikke se at utvidelsen medfører nye problemstillinger som ikke vil bli tilstrekkelig belyst i planomtalen og behandlingen av planen.

Avviket berører først og fremst dyrket mark og skogsmark, samt mulighet for forholdet til naturmangfold og kulturminner. Kulturminner er alt sjekket ut. Det er det ikke. Se ellers omtale nedenfor.

Adkomst og parkering (SPA1-2)

Det er planlagt hoved adkomstveger og to felles parkeringsplasser (SPA1-2). I tillegg vil alle kunne få parkering på oppstillingsplassen. Stikkveger til oppstillingsplassene vil bli vist på situasjonsplan når det søkes tillatelse til tiltak.

Fylkesveg 95 har kapasitet til å ta imot planlagt utvidelse av campingplassen. Inn og utkjøring av vogner og bobiler vil spre seg ut om våren og høsten, og mange vil bli stående der fast. Kun noen få flytter vogn eller bobil flere ganger i løpet av året. Omfanget av tilfeldige gjestedøgn forventes å bli lite.

I fra april/mai til august/september vil trafikkøkningen bli størst, og da i forbindelse med helger/helligdager og sommerferien. Trafikken vil fordele seg på flere dager ved ankomst og avreise, samt ut over døgnet. Vi kan ikke se at dette vil få merkbar betydning for trafikkavviklingen.

Campingområde – langtids (BC1-5)

I områdene BC3 – 6 vil det bli opparbeidet stikkveger og oppstillingsplasser og ført frem strøm. I forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak vil det bli lagt frem situasjonsplan som viser adkomst og oppstillingsplasser. Det vil kunne bli ca 50 nye oppstillingsplasser i områdene BC3 – 6. Hver oppstillingsplass bør være på minimum 12x12m og tilfredstille krav til brannsikkerhet på campingplasser. Adkomstvegene med sideareal vil utgjøre en del av branngatene.

I område for langtidsoppstilling bør det være tillatt å bygge plattinger, spikertelt og lave gjerder.

Topografien i området gjør til at det vil bli naturlig adskille klynger og rekker med oppstillingsplasser som bare har begrenset innsyn til hverandre. Det vil og være mulig å tilby områder som passer mennesker i ulike livssituasjoner. I praksis viser det seg at folk ønsker steder der de alle kan samles, der de kan være sammen i mindre grupper, eller for seg selv.

Innenfor området kan det tilbys arealer der flere som kjenner hverandre kan samle seg og danne et tun med private og felles oppholdsarealer.

Campingområde - Leirplass – korttidscamping (telt, vogn, bobil) (BLP1)

Sør i området er det avsatt et areal på i underkant av 3 daa til korttidscamping. På dette området ønsker tiltakshaver å lokalisere telt, vogner og bobiler som kun skal stå i kort tid. Så lenge det er husdyr på eiendommen eller jorda blir derevet vil dette området også bli benyttet til forproduksjon. Tiltakshaver vil avpasse størrelsen på området som slås jevnlig til etterspørslen etter kortidsoppstilling, og da fra nord og sørover.

Dette området kan tas i bruk til formålet uten varige konstruksjoner. Ved behov for strøm kan denne legges på bakken. Arealbruken i dette området er såles reversibel.

Vi mener disse forholdene er argumenter i forhold til at dette er et avvik fra kommuneplanen.

Felles uteopphold og badeområder (BUT og VB1-3)

Det er avsatt to nye felles uteområder og badeområder, i tillegg til ett eksisterende. Disse vil være sosiale møteplasser og områder for rekreasjon og aktiviteter. Uteoppholdsarealene og landdelen av badeområdene egner seg for parkmessig opparbeidelse, og sosiale møteplasser med benker, bord, illsteder osv. Området i nord ligger naturskjønt og skjermet til. Helningen gjør til at det kan opparbeides steder å være der man får utsikt ut over de nedenforliggende. Vegnene må planlegges slik at de blir tiggjengelige for alle.

I praksis vil det være gangveiforbindelse mellom arealene selv om dette ikke er vist på plankartet, over badeområde på land, uteoppholdsareal, kjørevege og regulert gangveg.

Sanitæranlegg, Avfallsinnsamling (BAS1-2)

Det planlegges tre sanitæranlegg tilknyttet lokalt minirensanlegg, der det i tillegg vil bli avfallsinnsamling. Avfall vil bli fraktet til avtalt sted på hentedagen av driver. Sanitæranlegget skal tilrettelegges med dusj, wc, vask, vaskemaskiner og liknende fasiliteter for campingplassens brukere.

Gangveger (SGG1-3)

Det er regulert gangveger for å forbinde områder der det ikke ellers vil være veger, eller hvor veg/gangveg ikke er hjemmet i formålet på stedet.

Vegetasjonsbelte, Grønnstruktur & friluftsområde

Mot vannet langs eksisterende område og planlagt korttidscamping er det avsatt et smalt vegetasjonsbelte. I dette er det spredte oppkvistede trær og ett tett felt og busksjikt. I tillegg vokser det mye siv i vannet langs den samme strekningen. Kjøddden og Rønningen er to markerte høyder. Kjøddden deler innynet til området i to sett fra fylkesvegen og vannet.

Høydedraget ved Rønningen deler området internt i to. Disse er utlagt til grønne formål. Misfiguren i nord er regulert til friluftsmål og hensynssone bevaring av natur.

Småbåtanlegg (VS1)

Ubergsvann med tilhørende farbart vassdrag er under 2 km². Det er dermed ikke tillatt med motorisert båt i allminnelighet. Da noen ønsker å ha tilgang til robåt er det regulert inn en flytebrygge på i underkant av 20 meter der det kan legges til båter på begge sider. Brygga er tenkt forankret i et betongfundament eller i fjell i vannkanten. Det er ikke lagt opp til at brukerne av campingplassen skal ha båt, men av erfaring bør det være mulig for besøkende å kunne legge til med båt, i tillegg til at det kan være aktuelt med båter for utlån.

Vann, avløp og strøm

Det er strøm i området. Men det må vurderes behovet for å føre frem høyspent. Det er vurdert og funnet egnet område for lokalt minireseanlegg. Slikt anlegg vil bli prosjektert i området og inngår i byggeområde camping, med mulighet for tilkopling til offentlig anlegg senere dersom det skulle komme. Anleggene bygges under bakken, kun med et synlig lite skap og et komlokk på bakkenivå. Derfor er det ikke avsatt eget område for dette formålet. Tiltaket vil ikke kunne la seg realisere dersom utbygger må bære kostnaden ved å kople seg til offentlig anlegg. Dersom det ikke blir ført offentlig vann frem til området, eller i Ubergsvann utenfor området, vil det bli boret etter vann og etablert privat felles vannforsyning.

Kulturverninteresser

Fylkeskulturminneetaten var på befaring i området 13.05.2015 og 09.06.2015. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner.

Det er spor etter en gammel husmannsplass i området. Plassen heter Rønningen og var bebodd på 17- og 1800 tallet. I tillegg til fundamenter for bygninger, er det enkelte steingjerder og rydningsrøyser.

Landskap og estetikk

Det vil være innsyn til området fra Ubergsvann, fylkesvei 95 og en del eksisterende bebyggelse langs denne, samt fra omkringliggende heier. Det vil ikke være innsyn til hele området fra eksisterende bebyggelse, Ubergsvann eller fylkesveien fra samme sted. Kjeødden og Rønningen deler området i to (nord og sør). Avstanden fra fylkesveien og over til området varierer fra i overkant av 200 meter til 400 meter. Siden tiltakene er små hver for seg, ligger under en massiv terrengformasjon (Nesfjell) og innsynet er over vann, har virkningen karakter av fjernvirkning. Likevel er tiltaket iøynefallende da de aller fleste vognene og bobilene er hvite eller grå. Dette kan motvirkes f.eks. med vegetasjonsskjermer, levegger og annet.

Høye heier og et kupert terreng preger silhuetten i alle himmelretninger. Fra området er det utsikt til store landskapsrom med mye synlig himmel mot sør, vest og nord. I tillegg utgjør vannet og jordbruks-/kulturlandskapet viktige landskapselementer. Det er gode solforhold på dagen, ettermiddagen og kvelden. Om morgenen og formiddagen stenger Nesfjell for sola.

Utbygger ønsker at det skal være lov å bygge plattinger og lave gjerder rundt disse for å kunne skape private rom. Videre at det skal være lov å bygge spikertelt eller ha tilsvarende konstruksjoner tilknyttet vogn eller bobil. Det er anledning til å stille krav til fargevalg, og

ideelt sett kunne man bedt om at disse skulle være i naturfarger, men dette er vanskelig når man kommer til masseproduserte konstruksjoner. Disse er ofte i lyse farger. Forslagstiller ønsker ikke å pålegge seg slike restriksjoner. De blir fort vanskelige og lite hensiktsmessige å etterleve, hverfall når det gjelder ikke søknadspliktige konstruksjoner.

Natur- og ressursgrunnlaget, Naturmangfold

Alt areal som skal benyttes til utbyggingsformål er flatehogd skogsmark eller landbruksmark. Det meste er skogsmark. Bakenforliggende skog er gode adkomster i planforslaget. Skogsdrifter og pleie av skog vil kunne tilpasses slik at de to interessene ikke kommer i konflikt med hverandre.

3 daa jordbruksareal foreslås til camping. Forslagstiller driver med sau i småskala (ca 30 vinterfora), og baserer driften på leiejord da innmarka beites i dag. På grunn av usikkerhet knyttet fremtidig leiejord ønsker forslagstiller å trygge sin arbeidsplass på gården ved å tilby camping. I denne sammenheng er det ønskelig å tilby korttids overnatting nærmest boligen/gårdstunet, slik at han kan følge med på gjester som kommer å går, og får kortest mulig veg til å betjene dem, og ikke trenger å føre disse gjennom de som står oppstilt på åremål. Som tidligere nevnt egner dette området seg til camping slik det er fra naturens sin side, og kan reverseres og avpasses i omfang etter behov. Dette er positivt i forhold til jordvern. Vi mener disse forholdene er argumenter for at det avviker dette utgjør bør kunne tillates.

25 av 100 meter strandsone i eksisterende område er tilrettelagt (halvparten strand og halvparten mur med plen og gangveg til bygge på baksiden (båter og bading)). Resterende areal er grønt område med naturlig vegetasjon. Denne delen er det ikke planer om å utvide. De to nye områdene for bading og uteopphold vil det bli søkt tillatelse til opparbeidesle av med tradisjonelle elementer som sandstrand, plen og noen tilrettelagte aktiviteter.

Planen vil ikke komme i konflikt med viktige vilt, fisk, botaniske eller geologiske interesser. Planlegger har foretatt feltundersøkelser i området i forhold til overnevnte temaer og ikke funnet forekomster av spesiell verdi ut over funnene i Mis-registeret. Det er foretatt undersøkelse av øvrige tilgjengelig informasjon og registreringer i område; Artsdatabanken – rødlistede arter, Naturbasene til DN – prioriterte naturtyper og rovbasen, Kartinformasjon fra Skog og landskap og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot planområdet. I disse kom det ikke fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål for området. Mis-figuren innenfor planområdet er sikret med egen hensynssone og regulering til grønt formål.

Universell utforming, Barn og unges interesser

Deler av området er kuppert og trenger tilrettelegging for at adkomsten mellom oppstillingsplassene og uteområdene og badeplassene skal være universelt utformet. Sanitæranlegg og avfallsinnsamling skal være universelt utformet.

Det er ikke satt av eget område til lek. Dette vil bli bygd innenfor formålet camping og tilpasse det behovet man ser. Per i dag er det få barnefamilier i området. For øvrig er barn og unge sikret god tilgang til vann og muligheter for fri utfoldelse.

Strandsone, byggegrense

Generell byggegrense på 50m til strandsone er urealistisk da dette vil umuliggjøre tilrettelegging for campingområde fullstendig. Oppstilling av vogner og bobiler er i seg selv ikke søknadspliktige tiltak, men fellesanlegg som sanitæranlegg, danseplattning og andre tiltak er søknadspliktige. Vi mener dette må være så opplagt at vi velger å ikke føre en argumentasjon for dette. Dette har kommunen tatt stilling til ved å gi klarsignal til reguleringsarbeid.

Arbeider i stramndsonen i badeområdene og uteoppholdsatrealene er søknadspliktige tiltak. Disse vil bli omtalt i forbindelse med at det søkes tillatelse til tiltakene.

Risiko og sårbarhet (ROS)

Vedlagt planforslaget ligger utført risiko og sårbarhetsanalyse. Denne angir sansynlighet og konsekvens for hendelser (se vedlegg 1).

Etter planleggers vurdering er det ikke avdekt hendelser som er vurdert å være sannsynlige til svært sannsynlige og ha alvorlige til svært alvorlige konsekvenser i planområdet.

I utgangspunktet er det følgelig ikke nærmere angitte hendelser som krever avbøtende tiltak. Nedenfor er 4 forhold omtalt nærmere. Dette gjelder snøskred, steinsprang, flom og brann.

Snøskred

Konsulentfirma Multiconsult har gjennomført en skredvurdering i området, basert på aktsomhetsområdet. Vurderingen viser at det ikke er reell fare for snøskred innenfor planområdet. Det er derfor ikke vist noen hensynssone for snøskred eller stilt krav om avbøtende tiltak. Skredvurderingsrapport for camping Våje ligger vedlagt (Multiconsult, 03.01.2017)

Steinsprang

Konsulentfirma Multiconsult har gjennomført en skredvurdering i området, basert på aktsomhetsområdet. Vurderingen viser tre mindre områder med reell fare for skred (steinsprang) som vises på plankart med 'faresone skred (H310_2,3,4)'. Krav om sikkerhetstiltak innenfor disse områdene før utbygging, er ivarettatt i bestemmelsene. Skredvurderingsrapport for camping Våje ligger vedlagt (Multiconsult, 03.01.2017).

Flom

Det er praktisk mulig å sikre vogner og bobiler mot flom ved å ha telefonlister til eierne og en plan for evakuering til flomsikre steder på eiendommen, f.eks gårdstunet eller tømmeropplagsplasser langs skogsbilvegnettet. Byggverk som brygge, innretninger på felles uteområder (benker, bord, illsted osv.) i flomutsatte områder, bør konstrueres og oppføres slik at de er i stand til å tåle belastningene under flom, eller kan flyttes. NVE opplyser at slike gjenstander uansett ikke medfører økt fare for mennesker eller større materielle skader i en flomsituasjon.

For bygninger som inngår i sikkerhetsklasse S2 kan kravet til sikkerhet for tilhørende uteareal reduseres til sikkerhetsnivået som er angitt for sikkerhetsklasse S1 (1/100). Dette fordi eksponeringstiden for personer og dermed faren for liv og helse normalt vil være vesentlig lavere utenfor bygningene.

Brann, - annen beredskap

Hver oppstillingsplass bør være på minimum 12x12m. Dette dekker kravene stilt i TV 003 *"Temaveileder fra Norsk brannvernforening –Brannsikkerhet på campingplasser, i arbeidsleirer og teltleirer"* angående behov for nødvendig areal i forhold til brannsikkerhet. Her er kravet 4m avstand i mellom hver boenhet, inklusive fortelt og platting. Innenfor denne sonen kan det stilles opp bil inntil 1 meter fra nabo-boenhet, herunder fortelt eller platting. Arealet på oppstillingsplassene er stort nok til dette.

I tillegg sier forskriften at det *bør* opprettes brannkorridorer på minimum 6m bredde for hver 1000m² som reguleres til campingformål. I bestemmelsene er det fastlagt at bobil/caravan skal plasseres minimum 1 m fra regulert kant veg, det betyr at vegene pluss dette frie arealet vil fungere som brannkorridor og styrke sikkerheten ytterligere.

Adkomst for utrykningskjøretøy er tilfredsstillende sikret gjennom regulerte vegtraseer. Ubergsvann er slokkevannskilde. Med dette mener en at planen på en god måte vil sikre området mot brann og at utrykningskjøretøy vil være sikret tilfredsstillende framkommelighet.

15 OVERORDNEDE UNDERSØKELSER OG ANALYSER

15.1 Kulturhistoriske undersøkelser

Kulturminnevernnavdelingen i Aust-Agder fylkeskommune har på oppdrag av Vegårshei kommune gjennomført kulturhistoriske undersøkelser i hele planområdet.

Begrunnelsen for undersøkelsene er hjemlet i kulturminnelovens § 9, hvor fylkeskommunen er forpliktet til å undersøke om større offentlige og private tiltak kan komme i konflikt med hensynet til automatisk fredede fornminner.

Våren 2015 ble det foretatt visuell overflaterregistrering i hele undersøkelsesområdet, samt gravd prøvestikk på utvalgte flater med potensiale for funn fra steinalderen. Det ble totalt gravd 31 prøvestikk. Det ble ikke funnet nye kulturminner ved registreringen.

Rett utenfor planområdet (Våje) er det et tidligere registrert automatisk fredet kulturminne (id. 75258). Id. 75258 ble kontrollregistrert ved den arkeologiske registreringen og fremstår i god stand.

Ellers finnes det 2 automatisk fredete kulturminner til innenfor planområdet ved Lunden, mellom fylkesvei 415 og Storelva. En av disse gjelder et løsfunn som ble gjort etter at de kulturhistoriske undersøkelsene ble gjennomført i 2015. Det andre gjelder et gravfelt fra middelalderen som ikke ble kontrollregistrert ved registreringen i 2015. Kulturminnene innenfor planområdet ligger inn på kart med *Båndleggingssone etter lov om kulturminner (H730)*. Båndleggingssonene er tilknyttet bestemmelser.

Sammendrag og faglige konklusjoner i rapporten:

Det er foretatt overflaterregistrering av hele undersøkelsesområdet, samt gravd prøvestikk på utvalgte flater med potensiale for funn fra steinalderen. Det ble ikke gjort nye funn av automatisk fredete kulturminner. Et tidligere registrert automatisk fredet kulturminne, en gravhaug (id. 75258), ligger innenfor planområdet. Dette kulturminnet ble kontrollregistrert.

Vedlagt er 'Rapport fra kulturhistorisk registrering Ubergsmoen', Aust-Agder fylkeskommune, mai 2015 og tilleggsregistrering etter grensejustering av planområdet ved Våje campingområde gnr/bnr 49/1. Se vedlegg 4 og 5.

15.2 200-års flomanalyse

I forbindelse med denne reguleringsplanen for Ubergsmoen har det blitt gjennomført en faglig utredet 200-års flomanalyse for hele planområdet. Flomanalyse ble gjennomført av konsulentfirma SWECO. Som resultat ble det lagt inn hensynssone flom på kart og tilknyttende bestemmelser i planbestemmelsene. På Ubergsmoen har det blitt utarbeidet flomsone for: Ubergsvann, Nordbråttjenn, Bokkholtjenn, samt deler av Storelva og Songdalselva.

Flomsonen vises på eget temakart med rød skravur. Denne bestemmelsen gjelder for flomsonen:

H320 - Faresone flomfare

Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Hensynssonen viser 200-årsflom med 20% klimapåslag + 30 cm. sikkerhetsmargin. Flomhøyder vises i flomrapporten fra Sweco. Tiltak i 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.

Bortsett fra Ubergsmoen, har det også blitt gjort en flomvurdering i andre deler av Vegårvassdraget: i sentrumsområdet Myra (Storelva) og rundt Vegår. Nye flomsonene har blitt vurdert av Norges Vassdrag og Energidirektoratet og ble vedtatt av planutvalget i mai 2016 før disse ble tatt inn i kommuneplanen.

Ifølge retningslinjer fra Norges Vassdrag og Energidirektoratet og anbefaling fra konsulentfirma SWECO ligger ny hensynssone flom på Ubergsmoen:

på høyde av en 200-årsflom + 20% klimatillegg + 30 cm sikkerhetsmargin. Denne hensynssonen vises i plankartet.

20% klimatillegg er på grunn av forventende klimaendringer framover. 30 cm sikkerhetsmargin er på grunn av usikkerhet i flomberegningsmodellen.

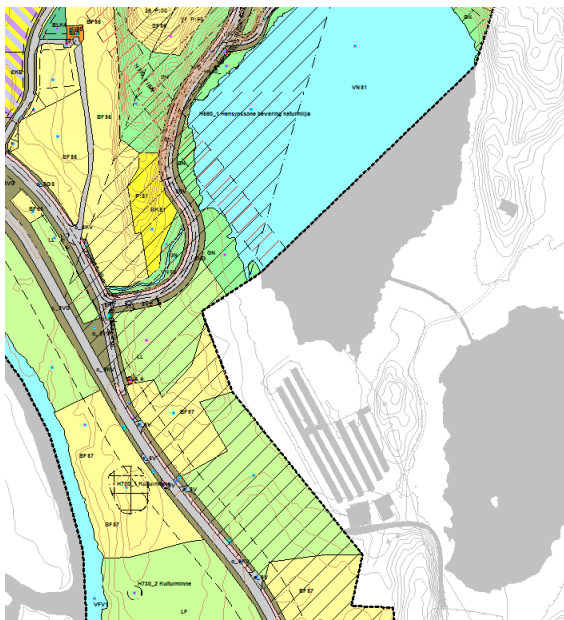
Sweco har fått informasjon fra kommunen om kjente høye vannstander på Ubergsmoen i 70- og 80-tallet og har lagt disse målingene og tallene til grunn for flomberegningsmodellen. I tillegg brukte de vannføringsmålinger fra målestasjoner i området: blant annet den ved utløp av Ubergsvann. I slike modeller er det alltid en viss usikkerhet: og det er derfor lagt inn en 30 cm sikkerhetsmargin.

Denne nye faglige utredningen viser at den reelle hensynssonen for flomfare ligger lavere enn den som gjald tidligere generelt for hele kommune. Det er positivt for innbyggere, utbyggere og kommunen i forhold til muligheter for framtidig utbygging.

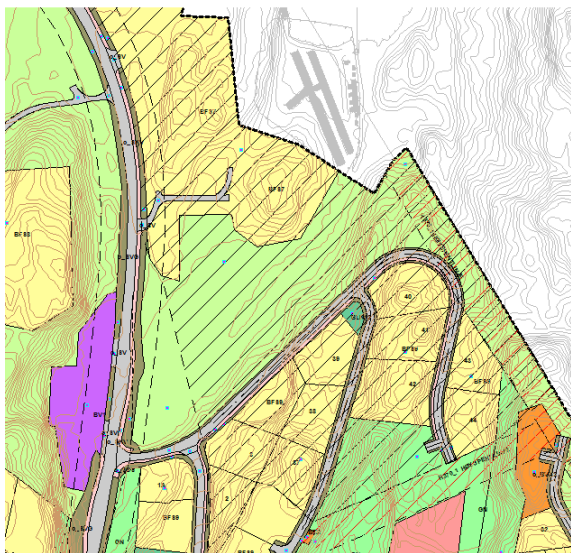
Flomanalyserapport finnes som eget vedlegg (vedlegg 3) til reguleringsplanen: 'Flom- og vannlinjeberegning i planområde Ubergsmoen, Vegårshei kommune', SWECO, september 2015.

15.3 Vurdering i forbindelse med pelsdyrgårdene

Det ligger en aktiv pelsdyrgård på Ubergsmoen (mink og sølvrev) rett utenfor planområdet. De vises på kartene nedenfor: Begge stedene med pelsdyranlegg er i drift. Pelsdyrgården er altså ikke med i reguleringsplanområdet.



Nordlige delen av pelsdyrgården ligger nær eksisterende bebyggelse. Nord for gården ligger et nytt planlagt boligfelt på 'Timmeråsen' (BFS 6)



Sørlige delen av pelsdyrgården ligger nær eksisterende bebyggelse. Vest for pelsdyrgården (mellom gården og Fylkesvei), er det planlagt nye boligtomter (3 eller 4) i området BFS 7.

På sørsida er det planlagt en utvidelse av eksisterende boligfelt Grasåslia (BFS 9).

Både Timmeråsen og utvidelse av Grasåslia ligger inne på kommuneplanens arealdel med boligformål.

Lov og forskrifter

Kommunen hadde tidlig i prosessen kontakt med fylkesmannens landbruks- og beredskapsavdeling som gav denne tilbakemeldingen i forbindelse med denne saken:

Ingen lover, forskrifter eller retningslinjer har krav om eksakt minste avstand mellom et utbyggingsområde og en revegård.

LOV 2009-06-19 nr 97: Lov om dyrevelferd og FOR 2011-03-17 nr 296: Forskrift om hold av pelsdyr inneholder de regler og krav som stilles i forbindelse med etablering og drift av pelsdyrgårder.

Landbrukseiendommer i drift kan føre til at omgivelsene utsettes for støv, støy og lukt. Pelsdyrgårder er ikke noe unntak og lukt er en særlig utfordring i denne type produksjoner. Vi vil på det sterkeste fraråde kommunen fra å legge ut arealer i nær tilknytning til en pelsdyrgård til boligformål. Pelsdyrnæringen er under press fra mange hold og dette vil være svært uheldig for den næringsaktøren dette gjelder. Det vil også være uheldig for eventuelle beboere som må leve med luktproblemer. En av hensiktene med kommuneplanens arealdel er å styre arealbruken til beste for innbyggere, beboere og næringsaktører.

I tillegg har det vært kontakt med Mattilsynet som belyste denne saken ut fra **dyrevelferdsloven og forskrift om pelsdyr**. Heller ikke Mattilsynet kan si noe om eksakt avstand mellom bebyggelse og pelsdyrgård.

Ut fra **folkehelseloven** ble dette temaet drøftet med kommunelegen.

Kontakt mellom kommune og oppdretteren

Helt fra begynnelsen av planprosessen har Vegårshei kommune hatt en god dialog med oppdretteren. Oppdretteren har vært på befaring med rådgivere/planleggere i Vegårshei kommune for å vurdere akseptable grenser/hensynssoner. I tillegg har det vært flere samtaler med oppdretteren og deltok i prosessen med å formulere bestemmelser og avgrense 'hensynssone for landbruk'. Både oppdretteren og kommunen har opplevd både prosess og resultat som positive.

De viktigste momenter for pelsdyrgården er:

1. ingen nye byggetiltak innenfor et område omtrent 150 meter rundt pelsdyrgården (støy fra anleggsarbeid og kontinuerlig trafikkstøy og gatelys kan være skadelig for dyrene)
2. ikke anleggsarbeid nær pelsdyrgården i valpeperioden april, mai og juni
3. Gatebelysning kan være et problem, da dyrene ikke kan ha lys hele døgnet. Veier kan ha gatelys, men da helst med lave stolper og med lys rettet bort fra gårdsanleggene.

Konsekvenser, vurdering og forslag til tiltak

Etter befaring og drøftinger med oppdretteren og en samtale med kommunelegen (helseperspektiv), har kommunen bedt Fylkesmannens Miljøvernavdelingen om en tilbakemelding angående denne saken hvor Vegårshei kommune foreslo å legge en hensynssone på omtrent 150 meter rundt pelsdyranleggene, hvor det ikke skal bygges nytt så lenge pelsdyrgården er i drift. Dette ut fra både dyrevelferd og helseperspektiv. Kommunen ønsker likevel å ta med disse områdene / tomtene i reguleringsplanen, men da med bestemmelser som styrer utviklingen og som begrenser utbyggingsmulighetene så lenge pelsdyrgården er i drift.

Hva gjelder lukt, opplever beboere på Ubergsmoen at det særlig lukter i nærheten av gårdene, eller i den retningen værdraget står. Dersom kommunen kun ønsker å ta hensyn til

luktproblematikken, bør det ikke bygges flere boliger på Ubergsmoen. Alternativet er å flytte pelsdyrvirksomheten, noe som ikke er aktuelt.

Vegårshei kommune ønsker å fortette på Ubergsmoen, og vil finne en best mulig løsning for å kunne kombinere fortetting med pelsdyrgård i drift. Kommunen vil forholde seg til at en eksisterende landbruksvirksomhet er lokalisert i området, og mener at de som velger å bosette seg på Ubergsmoen må tåle at denne virksomheten drives. Kommunen vil legge opp en infrastruktur som eventuelt kan videreføres dersom utvikling av områder for boligbygging kan bli aktuelt på et seinere tidspunkt.

Fylkesmannens Miljøvernavdelingen mener: *at det er uheldig å bygge et nytt boligfelt så tett opptil en pelsdyrfarm, spesielt med tanke på lukt. Når det er sagt, mener miljøvernavdelingen at kommunen har gjort en grundig vurdering av ulemper og utfordringer som vil komme, både ved byggeperioden og ferdig boligområde, med en pelsdyrgård i drift.*

Fylkesmannen uttaler:

Umiddelbart synes 150 meters avstand fra pelsdyrfarm til boliger noe lite, men som kommunen selv skriver, vil de som velger å bosette seg på Ubergsmoen være klar over og tåle eksisterende landbruksvirksomhet i området. Miljøvernavdelingen mener det er positivt at kommunen legger opp til en bærekraftig plan, med en infrastruktur som kan videreføres i en eventuell senere utvikling av boligområdet. Det er bra at kommunen sikrer avstand til pelsdyrfarmen i planen med en båndleggingssone, samt ved bestemmelser vedrørende støy fra anleggsarbeider, bruk av gatelys m.fl.

I samråd med pelsdyroppdretteren har kommunen lagt inn en 'hensynssone landbruk' på plankart med disse 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.*

**VEDLEGG,
Juridisk bindende:**

- Plankart, dato 04.01.2017, vedtatt 31.01.2017
- Planbestemmelser, dato 04.01.2017, vedtatt 31.01.2017

VEDLEGG

1. Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) Ubergsmoen
2. Sammendrag av innspill etter offentlig ettersyn
3. Flom- og vannlinjeberegning Ubergsmoen, SWECO, september 2015
4. Kulturhistorisk registrering Ubergsmoen, Aust-Agder fylkeskommune, mai 2015
5. Kulturhistorisk registrering: Tilleggsregistrering gnr/bnr 49/1, juni 2015
6. Profiltegning gang- og sykkelbro ved Ubergbru, Statens Vegvesen, 09.03.2016
7. Flom- og vannlinjeberegning ved ny gang- og sykkelbro (Ubergbru), SWECO, 04.04.2016
8. Tverrprofil, lengdeprofil og horisontalplan hovedvei boligfelt Timmeråsen, Plankontoret Hallvard Homme AS, 22.09.2015
9. Terrengsnitt boligfelt Timmeråsen, Plankontoret Hallvard Homme AS, 25.02.2016
10. Skredvurdering camping Våje. Multiconsult, 03.01.2017
11. Vurdering av vann og avløp, Ingeniørtjenester AS (Halvor Skåli), 20.12.2016

VEDLEGG: TIDLIGERE VURDERINGEN / ANALYSER

12. Illustrasjonstegning Fidalen, Stærk & Co, 17.03.2014
13. Støyvurdering industriområde Fidalen, SINUS, 14.12.2011
14. Trafikkstøyanalyse Engene, SINUS, 11.05.2009
15. Støyvurderingsrapport Rambergstea (motorcross, skytebane, pukkverk), Multiconsult AS, 01.07.2004.
16. Geoteknisk vurdering Engene, Multiconsult, 04.09.09 og rapport 08.10.09
17. Driftsplan steinbrudd Rambergstea (2004)

Plan vedtatt av kommunestyret den 31.01.2017

Vegårshei kommune
Planrådgiver Chantal van der Linden
Rådmannens stab

