

**HØRINGSFORSLAG TIL**  
**Konsekvensutredning (KU) og risiko- og**  
**sårbarhetsanalyse (ROS) for arealdelen i**  
**Kommuneplan for Vegårshei 2019-2031**  
**Datert 21.06.2019**

*Vedtatt av kommunestyret den x.x, sak PS xx*



***Planforslag datert 21.06.2019***

# Innhold

<b>Innledning</b>	<b>3</b>
<b>Tema i utredningsarbeid</b>	<b>4</b>
<b>Skala for verdi- og konsekvensvurdering</b>	<b>6</b>
<b>Vurdering av planens samlede virkning etter arealformål</b>	<b>7</b>
<b>Oversikt innspill til kommuneplanens arealdel</b>	<b>9</b>
<b>Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for enkeltområder</b>	<b>9</b>
1. Boligområde sentrum: Tjennheia 3	9
2. Spredt boligbebyggelse Flaten	13
3. Spredt boligbebyggelse Bråten/Ripeheia	15
4. Spredt boligbebyggelse Mosness	18
5. Nytt hytteområde Kjærkeliheia	21
6. Villmarkscamp ved Uvatn og Eksjø	24
7. Retningslinjer for skogshusvær	26
8. Ny retningslinje for gapahuker / jaktbuer	27
9. Sentrumsnær industriareal	27
10. Strandsonepolitikk	30
10.1 Brygger	30
10.2 Opprydding og gjennomgang av områder avsatt til spredt boligbebyggelse i LNF	31
10.3 Opprydding og gjennomgang av framtidige hytteområder	31
10.4 Byggegrenser i strandsone	31
11. Gang- og sykkelvei og-bro over Storelva, langs Fylkesvei 416	33
12. Flomsone	33

# Innledning

## Vedtak om planoppstart

I henhold til plan- og bygningslovens § 11-13 ble det utarbeidet et planprogram for kommuneplanen. 12. oktober 2018 ble det varslet om oppstart av planarbeid med rullering av kommuneplanen. Samtidig ble planprogrammet til rulleringen sendt ut på høring i 6 uker med frist 26.november 2018. I høringsperioden og perioden etterpå kom det inn 16 innspill hvorav 7 fra grunneiere. Innspillene gjald både kommuneplanens areal- og samfunnsdel. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret den 29.1.2019.

18. juni 2019 vedtok kommunestyret å legge planutkastet ut på høring i **minst seks uker fram til xxxx**. **Den xxxxx** vedtok kommunestyret kommuneplanen.

## Utredningskrav

Kommuneplanens arealdel er gjennom plan- og bygningslovens kapittel 4 underlagt noen generelle utredningskrav. Dette betyr i praksis at alle nye områder som endres fra LNFR-områder (landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift) til boligbebyggelse, fritidsbebyggelse, næringsbebyggelse, samferdselsanlegg m.m., er underlagt et krav om konsekvensutredning av arealbruksendringens virkning for miljø og samfunn. Slike områder er også underlagt et krav om risiko- og sårbarhetsanalyse, hvor analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for om arealet er egnet til utbyggingsformål.

## Vurdering av forslag til arealbruksendringer

Kommunen har i løpet av planprosessen, mottatt 8 skriftlige innspill fra grunneiere som alle gjald endringer i kommuneplanens arealdel: 6 gjald forslag til arealbruksendring og 1 et forslag til endring av retningslinjer. I tillegg har kommunen selv kommet med noen forslag til endring av arealdelen.

Forslagene til arealbruksendring har utløst utredningskravet i plan- og bygningslovens § 4-2. For disse er det gjennomført konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for hvert enkeltområde, samt at det er foretatt en vurdering av planforslaget samlede virkninger i tråd med Miljøverndepartementets veileder [T-1493 «Konsekvensutredninger kommuneplanens arealdel»](#).

Hvert forslag til vesentlige endringer i arealdelen, inkludert vurdering omtales i dette dokumentet. Hvert tema (hver paragraf) avsluttes med administrasjons/rådmannens konklusjon/anbefaling. Til slutt (etter kommunestyrets sluttbehandling av planen) suppleres disse konklusjonene med kommunestyrets vedtak.

## Tema i utredningsarbeid

Tema	Vurdering
<b>Miljø:</b>	
Naturmangfold	Finnes det kjente rødlistearter, regionalt sjeldne arter eller viktige naturtyper i området? Alle områder sjekkes mot opplysninger i Naturbasen ( <a href="https://kart.naturbase.no/">https://kart.naturbase.no/</a> ) og Artskart ( <a href="http://artskart.artsdatabanken.no">http://artskart.artsdatabanken.no</a> )
Landskapsbilde	Vurdering av hvordan utbygging av området vil påvirke landskapet. Er landskapet åpent eller er det vegetasjonskledd, der det er en mulighet å dempe påvirkningen fra en utbygging? Det ble sjekket om det finnes ingen «inngrepsfritt naturområde» (INON, fra miljødirektoratet) blant områdene med foreslått arealendring. Er området ubebygd eller er det andre tiltak i området? Størrelse/omfang på utbyggingen vurderes opp mot konsekvenser.
Naturressurser (jord- og skogbruk, reindrift mm.)	Områdets betydning for jord- og skogbruk sjekkes i Gårdskart ( <a href="https://gardskart.nibio.no/search">https://gardskart.nibio.no/search</a> ). Grus- og pukkkforekomster og deres viktighet sjekkes i NGUs grus- og pukkkdatabase ( <a href="http://geo.ngu.no/kart/grus_pukk/">http://geo.ngu.no/kart/grus_pukk/</a> ).
Kulturminner og kulturmiljø	Finnes det kjente kulturminner og kulturmiljø i området? Alle områder er sjekket i kulturminnesøk ( <a href="http://www.kulturminnesok.no/">http://www.kulturminnesok.no/</a> ) Opplysninger om SEFRAK-registrerte bygg i Matrikkelen.
Forurensning-, eller støykilder i området	Finnes det (gamle) forurensnings- og støykilder som vil påvirke utbygging i området? Grunnforurensning er sjekket i ( <a href="https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/">https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no/</a> ). Områder vurderes ut fra erfaringsgrunnlag i kommunen. Vil en utbygging påvirke omgivelsene med forurensning og støy?
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	Vil utbyggingen påvirke friluftsområder, nærmiljøområder og grønnstruktur? Sjekk kommunedelplan for anlegg og områder for idrett og friluftsliv. Hvordan er muligheten for rekreasjon og friluftsliv i utbyggingsområdet?
Byggeforbudssone langs vassdrag	Berører området byggeforbudssone langs vassdraget?
<b>Samfunn:</b>	
Transportbehov / adkomst	Vil utbygging medføre økt belastning på veinettet? Hva er muligheter for å ordne adkomst til området?
Teknisk infrastruktur	Er området tilrettelagt med teknisk infrastruktur, som offentlig drikkevann, avløp, vei, elektrisitet mm. ? Øker belastning av tilgjengelige systemer?
Trafikksikkerhet	Trafikksikkerheten i området vurderes, og viktige momenter er trafikkbelastning, gang- og sykkelvei, ny eller eksisterende avkjørsel fra hovedvei og om området er utsatt for gjennomgangstrafikk.
Folkehelse	Samlet vurderes planforslaget å ha akseptabel virkning med hensyn til dette temaet.
Universell utforming (tilgjengelighet)	Vurdering av terrenget i forhold til universell utforming.
Kommunale tjenester	Vurdering av avstand til skole, barnehage og andre offentlige tjenester.
Barn og unges oppvekstvilkår	Er det et etablert bomiljø i området? Finnes det grøntområder, lekeplasser o.l. i nærheten av området?

<b>Tema: Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)</b>	<b>Vurdering</b>
<b>Forhold/uønsket hendelse</b>	
<b>Naturfarer:</b>	
Skred	Fare for jordras, steinsprang, snøskred og kvikkleire sjekkes i aktsomhetskart i <a href="http://skrednett.no/">http://skrednett.no/</a> .
Flom	Det finnes ikke flomsonekart for hele kommunen. NVE har ingen kartlagte informasjon om flomsone på Vegårshei. Flomsone er kartlagt for Myra sentrum, Ubergsmoen og rundt Vegår. I andre områder gjelder det en flomsone på 4 meter over normalvannstanden (se bestemmelser).
Ekstrem nedbør	Er området utsatt for ekstreme nedbørmengder?
Sterk vind – storm/orkan	Er området utsatt for sterk vind?
Radon	Er området utsatt for radongass fra grunnen? Generelt vurderes radon som et relativt lite problem i Vegårshei. Det finnes ingen systematiske undersøkelser i kommunen.
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>	
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Vil området påvirke drikkevannskilder, nedslagsfelt eller grunnvann? Vil det påvirke undersjøiske vannledninger?
Nærhet til høyspentledninger	Ligger området nært høyspentlinje eller andre høypentanlegg? Statens strålevern har anbefalinger med hensyn til byggeavstand til høyspentanlegg for å unngå elektromagnetisk stråling.
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ligger området nært industriområde eller annen virksomhet, hvor det kan være fare for eksplosjon, forurensning og annen fare?
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ligger området nært ulykkesbelastede veier eller i område til jernbane?
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Finnes det viktige tele- og elektrisitetsinstallasjoner i eller nært opp til det foreslåtte utbyggingsområdet? Vil det berøre jordkabler eller undersjøiske kabler?
Nærhet til mennesker og bebyggelse (støy)	Ligger området nært andre bebyggelse / aktiviteter som kan påvirke hverandre?
Annet	Alt annet som bør komme fram i vurderingen

## Skala for verdi- og konsekvensvurdering

Følgende skala er brukt ved vurdering av verdi og konsekvens for ovennevnte tema under utredningen av forslagene til arealbruksendringer:

### Verdivurdering:

Verdien vises med 1 til 4 stjerner:

\* = Liten verdi

\*\* = Middels verdi

\*\*\* = Stor verdi

\*\*\*\* = Svært stor verdi

### Konsekvensvurdering:

Konfliktgraden vurderes fra -4 til +4:

-1 = Små negative konsekvenser

-2 = Middels negative konsekvenser

-3 = Store negative konsekvenser

-4 = Svært store negative konsekvenser

0 = Ingen konsekvenser

+1 = Små positive konsekvenser

+2 = Middels positive konsekvenser

+3 = Store positive konsekvenser

+4 = Svært store positive konsekvenser

Hvis både 'verdi' og 'konsekvenser' angis med - , da betyr det at det ikke er aktuell problemstilling.

## Vurdering av planens samlede virkning etter arealformål

Arealformål	Vurdering
Boligbebyggelse	<p>Planen inneholder 1 nytt område til boligbebyggelse (med plankrav) på <b>80 daa</b>. Området ligger i Myra (sentrum) på østsiden av Storelva og ligger i forlengelse av et annet framtidig boligområde i kommuneplan. Samlet sett vurderes en omdisponering av det foreslåtte arealene til boligbebyggelse å ha liten negativ effekt på miljøverdier og samfunnet for øvrig.</p>
Fritidsbebyggelse	<p>Planen inneholder ingen nye hytteområder.</p> <p><i>4 områder med fritidsbebyggelsesformål har blitt tatt ut av kommuneplanen etter samtykke fra grunneierne i disse områdene (opprydding). Samlet størrelse på disse områdene er <b>-233 daa</b>.</i></p>
Næringsbebyggelse	<p>Planen inneholder ett nytt område for næringsbebyggelse på Myrvang, <b>19 daa</b>. Et annet område i Molandsdalen (som har kommet inn i kommuneplanen ved forrige rullering i 2014) er tatt ut og tilbakestilt til LNF-formål i kommuneplanen. Størrelse på dette området er <b>-71 daa</b></p>
LNF med spredt boligbebyggelse	<p>Planen inneholder 3 nye LNFR-områder for spredt boligbebyggelse på totalt <b>77,5 daa</b>. Det stilles krav om maksimalt antall boliger i områdene, som vises i bestemmelsene. Samlet sett vurderes en omdisponering av foreslåtte områder til LNF med spredt boligbebyggelse å ha liten negativ effekt på miljøverdier og samfunnet for øvrig.</p> <p><i>4 områder med spredt boligbebyggelsesformål har blitt tatt ut av kommuneplanen etter at kommunen har tatt kontakt med grunneierne i disse områdene (opprydding): 3 av disse områdene er tatt ut med samtykke fra grunneieren og et område på grunn av mange utfordringer (helt flomutsatt og nesten helt innen byggeforbudssone langs fylkesveien). Samlet størrelse på disse områdene er <b>-62 daa</b></i></p>
LNF	<p>Tatt ut av kommuneplanen og tilbakestilt til LNF-formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 8 områder med utbyggingsformål, hvorav: <ul style="list-style-type: none"> <li>o 4 områder med spredt boligbebyggelsesformål: 62 daa.</li> <li>o 4 områder med fritidsbebyggelsesformål : 233 daa.</li> </ul> </li> <li>- 1 område med industriformål: 71 daa.</li> </ul> <p>Omdisponering har ingen negativ effekt på samfunnet for øvrig.</p>

## Endringer i arealdel 2019 – 2032: etter innspill (private grunneiere)

	Innspill fra:	Område (gnr/bnr)	Arealformål før vedtak	Forslagsstillers ønske om formål	Administrasjonens forslag	Politisk forslag
1	Johan Henrik Colbjørnsen	Tjennheia 3 (36/15) LNF	LNF (uten bebyggelse)	Boligbebyggelse	Boligbebyggelse 80 daa	Boligbebyggelse 80 daa
2	John og Nanna Flaten	Flaten (36/19) og (36/3) LNF	LNF (uten bebyggelse)	LNF med spredt boligbebyggelse (3)	LNF med spredt boligbebyggelse (3) 12,5 daa	LNF med spredt boligbebyggelse(3) 12,5 daa
3	Atle Olav Hugstmyr	Bråten/Ripeheia (36/25) LNF	LNF (uten bebyggelse)	LNF med spredt boligbebyggelse (6)	LNF med spredt boligbebyggelse (4), 25 daa	LNF med spredt boligbebyggelse(4), 25 daa
4	Harald Mo	Mosnes (26/1) LNF	LNF (uten bebyggelse)	LNF med spredt boligbebyggelse (6) 40 daa	LNF (uten bebyggelse)	LNF med spredt boligbebyggelse(6) 40 daa
5	Tina Thorsen	Kjørkeliheia (42/3) LNF	LNF (uten bebyggelse)	Fritids-bebyggelse 102 daa	LNF uten bebyggelse	LNF uten bebyggelse
6	Astrid Myhre		LNF (uten bebyggelse)	Næring	LNF med spredt næringsbebyggelse	LNF med spredt næringsbebyggelse

## Endringer i arealdel 2019 – 2032 foreslått av administrasjonen (opprydding og med samtykke fra grunneieren)

	Innspill fra:	Område (gnr/bnr)	Arealformål før vedtak	Forslagsstillers ønske om formål	Administrasjonens forslag	Arealstørrelse
1	Oddvar Kristensen	Kil (11/1)	Fritids-bebyggelse 64	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	64 daa
2	Torstein Moland	Slettås (30/1)	Fritids-bebyggelse 34	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	34 daa
3	Bjørn Saga	Høl (40/2)	Fritids-bebyggelse 48	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	48 daa
4	Nils Mosberg	Selås (2/1)	Fritids-bebyggelse 87	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	87 daa
5	Caroline Moland	Hølliene (42/6)	LNF med spredt boligbebyggelse 33	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	33 daa
6	Oddveig Marie Lauve	Lauve (41/1)	LNF med spredt boligbebyggelse 5	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	5 daa
7	Lars Marius Dalane	Dalane 40/1	LNF med spredt boligbebyggelse	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)	12 daa


## Endringer i arealdel 2019 – 2032, foreslått av administrasjonen/kommunestyret

	Innspill fra:	Område	Arealformål før vedtak	Administrasjonens forslag	Politisk forslag
1	Gunnar Ettestøl og Ingebjørg Torstveit	42/1	LNF med spredt boligbebyggelse 12 daa	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)
2	Erling Ingolf Ånestad Aas og Tina Thorsen	42/2 og 42/3 Molandsdalen	Næring 71 daa	LNF (uten bebyggelse)	LNF (uten bebyggelse)
3	GS-vei / -bro FV416 over Storelva Myra			GS-vei / -bro FV416 over Storelva Myra	GS-vei / -bro FV416 over Storelva Myra
4	Kommunestyret	Del av: 42/2, 42/173 og 42/106	LNF	LNF (uten bebyggelse) : ingen endring	Næring 19 daa



# Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for enkeltområder

## 1. Boligområde sentrum: Tjennheia

Gårds- og bruksnr.:	36/15	
Dagens arealformål:	LNF uten bebyggelse	
Foreslått arealformål:	Boligbebyggelse	
Forslagstiller:	Johan Henrik Colbjørnsen	
Areal (størrelse og omfang)	80 da	
<b>Beskrivelse:</b> Grunneieren foreslår et sentrumsnært boligområde (ca. 40 / 50 boenheter) på østsiden av Storelva. Området er en utvidelse av et framtidig boligområde som allerede ligger inn i kommuneplanen. (gult område mellom Nedre Korsdalstjenna og Fylkesvei 416, reguleres nå i 2019).		

## Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	**	-1	Registrert forekomst av storfugl (leveområde).
Landskapsbilde	**	-2	Vegetasjon langs elva bør bevares
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler)	**	-2	Tap av produktiv skogsmark. ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	**	-3	Masseuttak som ligger vest for Nedre Korsdalstjenn er i bruk og må avvikles før boligområdet bygges ut. Økt trafikk til/fra tomtene (støy).
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	***	-1	Området grenser mot hensynssone for friluftsliv (verdi: 'svært viktig') langs Storelva som ikke må berøres av utbyggingen. Turmulighet/rundløype Myra-Hov bru ligger innenfor denne hensynssonen og må opprettholdes.
Byggeforbudssone langs vassdrag	***	-1	Byggeforbudssonen langs vassdrag er ivaretatt og grenser mot foreslått boligområde. Denne hensynssonen berøres ikke. Nærmeste avstand fra vannet er omtrent 60 meter.

<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst	**	-1	Adkomst kan ordnes gjennom tilgrensende boligområde nordover. Samlet utbygging i alt gir økt belastning på veinettet (fylkesvei 416) og mot/gjennom Myra. Spesielt i den forbindelsen er det gang- og sykkelløsning(er) til sentrum som må vurderes / tas med i videre detaljregulering.
Teknisk infrastruktur	-	+1	Området må tilkobles offentlig vann- og kloakk. For øvrig må strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandører av slike tjenester. Teknisk infrastruktur generelt må ses i sammenheng med tilgrensende boligområder.
Trafikksikkerhet	**	-2	Sikre en god adkomst i, fram og til boligområdet og til sentrum (fokus på trygg skolevei).
Folkehelse og helse	*	-2	Negativ med masseuttak: den må avvikles før området bygges ut.
Universell utforming(tilgjengelighet)	*	+1	Områdets beliggenhet gjør at de fleste boligene vil kunne oppfylle kravene om universell utforming
Kommunale tjenester	**	+3	Området ligger 1100 til 1500 meter fra kommunale tjenester i Myra: butikker, skole, barnehage, kommunehus, idrettshall m.m.
Barn og unges interesser	**	-2 / +2	Positivt at feltet ligger med gå- og sykkelavstand til skole, butikk, sentrum, friluftsliv, idrettstilbud osv. På kort sikt, i forbindelse med regulering og utbygging av Tjennheia 1 (planlegging foregår i 2019) planlegges/etableres det for gående og syklende en forbindelse mellom Sagaveien (som nå brukes som gang- og sykkelvei) og nytt boligfelt Tjennheia. Et økende antall beboere på østsiden av Storelva kan føre til økt 'lekkasje' av gående og syklende over dagens kjørebros (FV416). Det er antakelig behov for at det på sikt etableres en gang- og sykkelbro over Storelva.

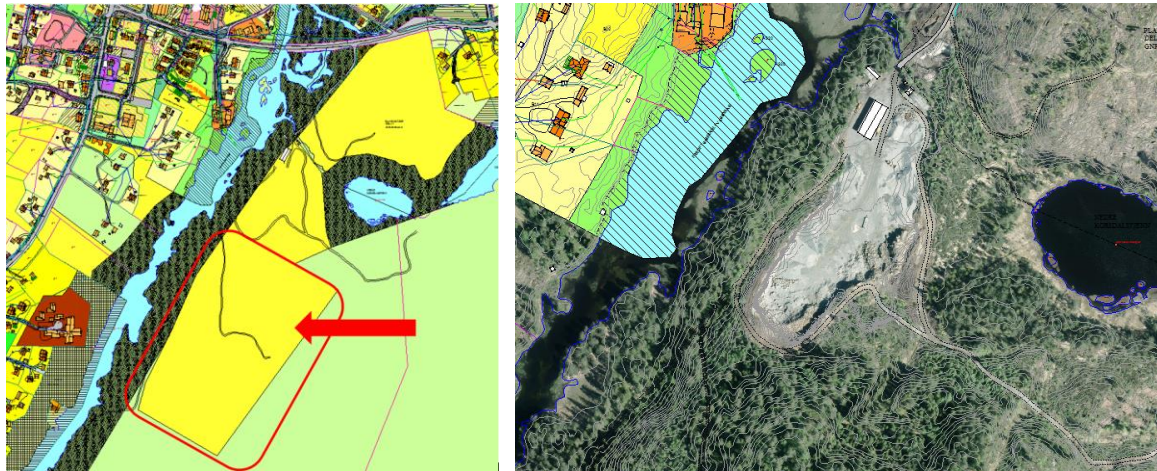
## Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	Området er ikke flomutsatt (Storelva)
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	Aktsomhetsgrad i østre del av planområde er høy (NGU radonkart)
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	Med forbehold at boligene tilkobles til offentlig vann- og kloakk.
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	Etter avvikling av masseuttak
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	Etter oppfølging av krav om at drift i massetaket er avviklet før utbygging
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	Området (gul) nord for dette arealet er foreslått til boligbebyggelse i forrige rullering av kommuneplanen (2014). Nordligste del reguleres nå (2019).
Farlige, bratte områder (masseuttak)	Ja	Etter avvikling av masseuttaket må området opparbeides / tilbakestilles / bebygges med boliger, slik at det ikke kan utgjøre en fare for mennesker.

**Samlet vurdering:**

Foreslått boligområde har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet med tilgang til kommunalt vann- og avløpssystem. Byggeforbudssone langs Storelva og turmulighet/rundløype Myra-Hov bru må ivaretas ved planlegging og utbygging. Så lenge det er drift i masseuttaksområde er det ikke tillatt med boligbebyggelse i foreslått område. Dette på grunn av støy, sikkerhet, estetikk og sammenhengende konfliktnivå. I tillegg blir det krav om at foreslått område må detaljreguleres samtidig eller etter området til masseuttaksområdet som også er satt av til framtidig boligformål: dette for å unngå at uttaksområdet ligger som et sår mellom 2 boligområder.

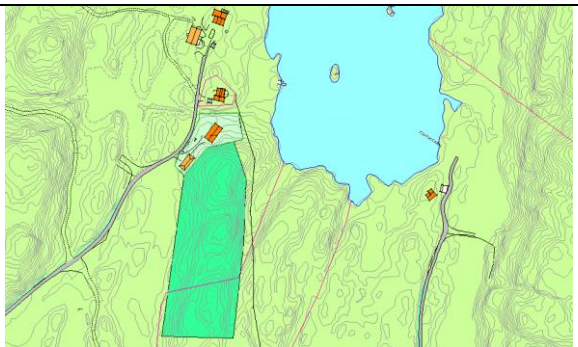
*Generelt er det på sikt behov for en gang- og sykkelvei og –bro langs fylkesvei 416 og over Storelva i tillegg til dagens gang- og sykkeløsning via Sagaveien. Fylkesvei 416 er en omkjøringsvei for E18 og det forventes (og er ønskelig med) flere boenheter på østsiden av Storelva som øker risiko for 'lekkasje' via dagens kjørebros. Fylkeskommune, kommune, SVV og utbyggere (på østsiden av Storelva) må samarbeide for å få dette til i framtiden. Derfor er den manglende delen av fortauet, og en gang- og sykkelbro nord for Fylkesveien og broen, regulert inn nå.*



**Administrasjons konklusjon:** Det foreslåtte området omdisponeres til boligformål i kommuneplanen med krav om reguleringsplan og med følgende føringer til videre detaljregulering:

1. Foreslått område kan ikke bygges ut før drift i masseuttaksområdet er avsluttet og området er tilbakestilt jmfør avslutningsplan
2. Foreslått område må detaljreguleres / bygges ut i sammenheng med masseuttaksområdet
3. Legge vekt på trygg skolevei / se på gode løsninger til gående og syklende sammen med kommunen / SVV / Fylkeskommune

## 2. Spredt boligbebyggelse på Flaten

Gårds- og bruksnr.:	36/19 og 36/3	
Dagens arealformål:	LNF (uten bebyggelse)	
Foreslått arealformål:	LNF med spredt boligbebyggelse	
Forslagstiller:	John og Nanna Flaten	
Areal (størrelse og omfang)	12,5 daa.	
<b>Beskrivelse:</b> Grunneieren ønsker å legge ut 3 tomter til spredt boligbebyggelse i nærheten av eksisterende bebyggelse på Flaten ved Kallbergsvannet.		

### Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Ingen registreringer i artsdatabank og naturbase
Landskapsbilde	*	-1	
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler mm.)	**	-2	Tap av produktiv skogsmark. Skissert adkomst berører dyrka mark. Ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	-	-	
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	*	-1	
Byggeforbudssone langs vassdrag	*	-1	Nærmeste avstand til Kallbergsvannet er 40 meter (vanligvis gjelder det 50 meter her). Framtidig boligbebyggelse ligger minst 10 meter over normalvannstanden
<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst			Adkomst kan etableres fra veien (vest for planområdet)
Teknisk infrastruktur	-	-	Det er ikke offentlig vann- og kloakk i området, dette må løses ved egne private anlegg. For øvrig må strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandører av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	-	-	
Folkehelse og helse	-	-	
Universell utforming (tilgjengelighet)	-	-	
Kommunale tjenester	-	-	2 km fra fylkesveien og 6 km fra sentrum (kommunale tjenester).
Barn og unges interesser	-	-	Noen få boliger i nærheten. Gode friluftslivmuligheter. Lang skolevei men

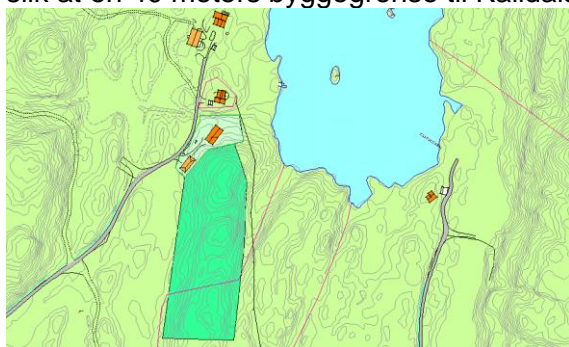
			skolebussen kommer nesten helt fram til foreslått område.
--	--	--	---

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	Framtidig boligbebyggelse ligger minst 10 meter over normalvannstanden
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	NGU sitt aktsomhetskart viser moderate til lav aktsomhetsgrad
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	Lavspent øst for planområdet
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	Noen få boenheter i nærheten

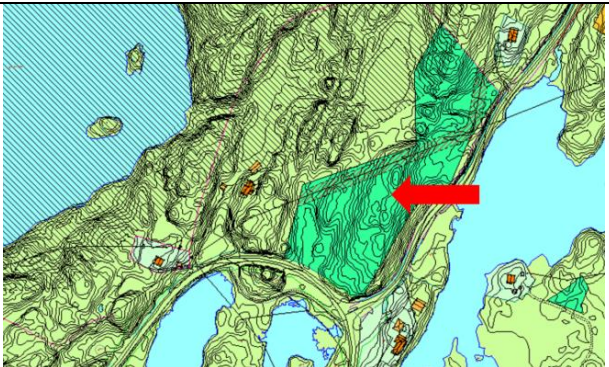
#### Samlet vurdering:

Utbygging av området vurderes å ha små negative konsekvenser for andre verdier og foreslått område ligger i et område med flere boenheter. Avgrensning har blitt justert litt, slik at en 40 meters byggegrense til Kalldalsvannet er ivarettatt.



**Administrasjons konklusjon:** Det foreslåtte området omdisponeres til LNF-område med spredt boligbygging hvor det er tillatt med maksimal 3 boligtomter. Området får kode SB56 i arealdelen.

### 3. Spredt boligbebyggelse ved Bråten/Ripeheia

Gårds- og bruksnr.:	36/25	
Dagens arealformål:	LNF (uten bebyggelse)	
Foreslått arealformål:	LNF med spredt boligbebyggelse	
Forslagstiller:	Atle Olav Hugstmyr	
Areal (størrelse og omfang)	25 daa	
<b>Beskrivelse:</b> Grunneier ønsker å tilrettelegge et område ved Bråtenkrysset til maksimal 6 boligtomter (spredt boligbebyggelse).		

#### Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Ingen registreringer i artsdatabank og naturbase
Landskapsbilde	*	-2	Det kan bygges på en topp som kan bli godt synlig / utsatt
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler mm.)	*	-1	Området har blitt hogget i 2019 Ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	*	-1	Fylkesveien på både øst- og sørsiden. Bebyggelse ligger utenfor SVV sin støysone (aktsomhetsnivå)
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	*	-1	
Byggeforbudssone langs vassdrag	*	-1	Nærmeste avstand fra vannet til boligområdet ligger på 25 meter. Pga. 30 meters byggegrensen langs fylkesveien, blir nærmeste avstand til bebyggelsen dermed minst 40 meter fra vannet på østsiden (Olimstadkilen). Strandsonen berøres ikke pga. at fylkesveien ligger innimellom.
<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst	-	-	Tømmerutkjøring ved Fylkesveien, Aklandsveien (sør for planområdet) omreguleres (allerede godkjent av SVV). Evt. mulighet for å bruke eksisterende avkjørsel ved Olimstadveien for området nord øst.
Teknisk infrastruktur	-	-	Det er ikke offentlig vann- og kloakk i området, dette må løses ved egne private anlegg. For øvrig må strøm og tele besørges av utbygger i samråd med leverandører av

			slike tjenester. Det står en transformator i området og høyspent.
Trafikksikkerhet			Sikker avkjørsel må anlegges. I følge retningslinjer fra Statens vegvesen gjelder 30 meters byggegrense fra fylkesvegen her.
Helse	-	-	
Universell utforming (tilgjengelighet)	-	-	
Kommunale tjenester	*	+1 / -1	Avstand fra sentrum / kommunale tjenester ligger på 3 km. Positiv i forhold til forholdsvis kort avstand. Negativ i forhold til 'trygg skolevei' (se neste punkt)
Barn og unges interesser	*	-1	Kort avstand til sentrum (3km) men uten gang- og sykkelløsning. Barna har rett til skoleskyss pga. 'farlig skolevei'. Bussen stopper her.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	NGU sitt aktsomhetskart viser moderate til lav aktsomhetsgrad
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Ja	Nordligste delen av planområdet ligger inn på hensynssone for drikkevannskilde (Ljøsvannet). Området hvor det er tillatt med spredt boligbebyggelse er justert på grunn av denne hensynssonen.
Nærhet til høyspentledninger	Ja	Høyspentlinje krysser planområdet og må ivaretas
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Ja	Høyspentlinje krysser planområdet og må ivaretas
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Ja	Fylkesvei øst og sør for området
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Ja	Fylkesvei øst og sør for området

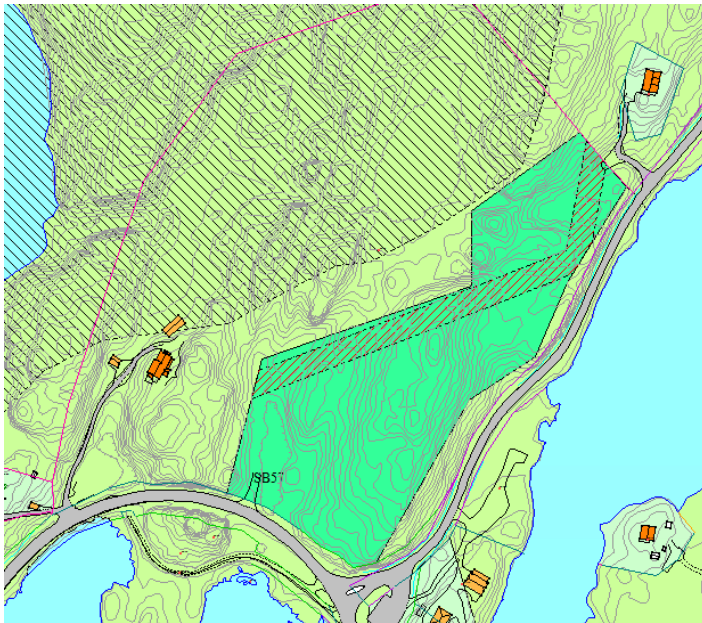


**Samlet vurdering:**

Utbygging av området vurderes å ha små negative konsekvenser for andre verdier dersom det tas hensyn til punktene nevnt i denne vurderingen. Området ligger i nærheten av mer bebyggelse og ikke langt fra sentrum (3 km). Både vestover (mot Myra) og sørover har det kommet noen nye boliger de siste 10 årene. Fra samfunnsperspektivet er avstanden fra sentrum samtidig en utfordring i forhold til skolevei / trygg vei for myke trafikanter. Trygg skolevei for de minste er ivaretatt gjennom skolebussen. I forbindelse med bygging, anleggsarbeid og valg av plassering av renseanlegget må det tas hensyn til følgende:

4. hensynssone for drikkevannskilde (ingen risiko for forurensning av Ljøsvann)
5. høyspentlinje og transformator i området
6. byggegrense mot fylkesvei (30 meter)

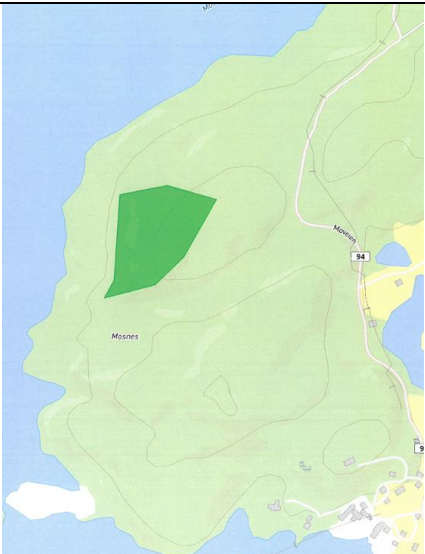
Plassering av renseanlegg og infiltrasjonsområdet er ikke vurdert og vurderes i forbindelse med byggesøknad / utslippstillatelse. Foreslått område til spredt boligbebyggelse er justert i forhold til hensynssone for drikkevannskilde. Området blir dermed slik (skjært av på nordvestsiden slik at hensynssonen unngås):



**Administrasjons konklusjon:** Det foreslåtte området omdisponeres til LNF-område med spredt boligbygging hvor det er tillat med maksimal 4 boligtomter. Området får kode SB57 i plankartet.

**kommunestyrets innstilling før høring:** Det foreslåtte området omdisponeres til LNF-område med spredt boligbygging hvor det er tillat med maksimal 6 boligtomter. Området får kode SB57 i plankartet.

#### 4. Spredt boligbebyggelse på Mosness (nytt område)

Gårds- og bruksnr.:	26/1	
Dagens arealformål:	LNF (uten bebyggelse)	
Foreslått arealformål:	LNF med spredt boligbebyggelse (4 tomter)	
Forslagstiller:	Harald Mo	
Areal (størrelse og omfang)	40 daa.	
<b>Beskrivelse:</b> Grunneieren ønsker å tilrettelegge for spredt boligbebyggelse i dette området (maks. 4 tomter). Nærmeste boliger ligger ved Haukenes: 500 meter sørøst av området (se kartutsnitt).		

#### Konsekvensutredning

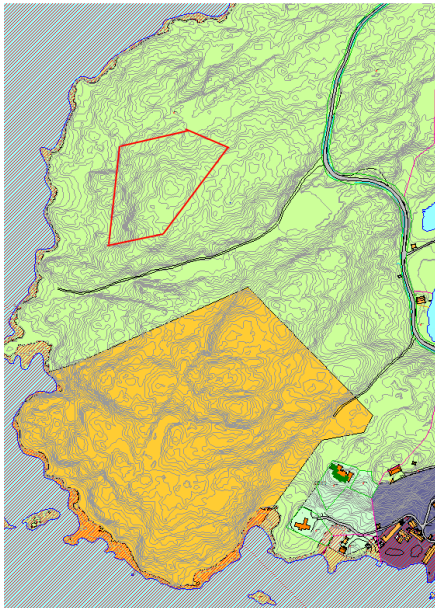
Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Ingen registreringer av truede arter eller arter med risiko.
Landskapsbilde	**	-2	Überørt skogmark
Naturressurser (jord- og skogbruk, reindrift, mineraler, mm)	**	-2	Tap av produktiv skogmark Ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	-	-	
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	*	-1	Nær Vegår. Oppstyking av et urørt naturområde.
Byggeforbudssone langs vassdrag	**	-1	Generell byggeforbudssone for Vegår er 100m. Nærmeste avstand fra foreslått område til Vegår er 70 m. Strandsonen mellom området og vannet er ivaretatt.
<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst	*	0	Fra Moshalsen (opplastingsplass for tømmer) er naturlig start på ny vei.
Teknisk infrastruktur	*	0	Det er ikke offentlig vann- og kloakk i området, dette må løses ved egne private anlegg. Det finnes infiltrasjonsmuligheter i området. For øvrig må strøm og tele besørgeres av utbygger i samråd med leverandører av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	-	-	
Folkehelse og helse	-	-	

Universell utforming(tilgjengelighet)	-	-	
Kommunale tjenester	-	-	
Barn og unges interesser	*	-1	Nærmeste bolig 550 meter (Haukenes).

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Ja	NGU sitt aktsomhetskart viser høy aktsomhetsgrad
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

**Samlet vurdering  
(administrasjon):**



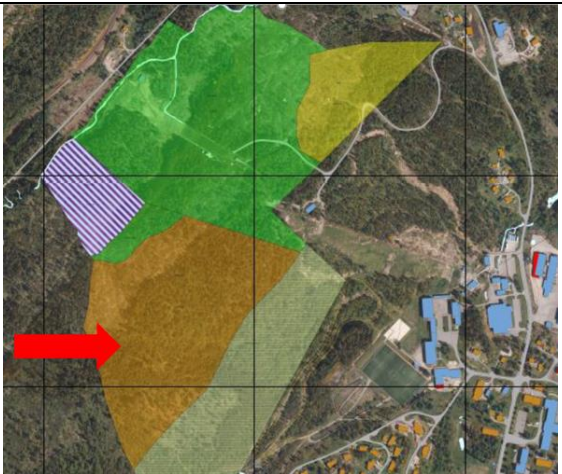
Vegårshei kommune opprettholder grunnlag for bosetting og styrking av grendene gjennom mulighet for spredt boligbebyggelse og ønsker dette i hovedsak i områder hvor dette allerede er tillatt fra før og/eller i områdene hvor folk allerede bor. Dette for å unngå «klattvis» nedbygging av areal. På denne måten tas det hensyn både til naturverdier, samfunnsliv/livskvalitet i kretsene og framtidige kommunale tjenester

Haukenes er et område / krets hvor antall boenheter har vokst de siste årene. Foreslått område vises med rødt linje på kartutsnittet. Mellom dagens bebyggelse helt sørøst på kartutsnittet og foreslått nytt boligområde ligger et stort areal i kommuneplanen med framtidig hytteformål (eid av samme forslagsstiller). Det er mer hensiktsmessig og bærekraftig med videre utvidelse av det eksisterende boligområdet (vist helt nederst på kartet her) vest- og nordover, inn på det oransje hytteområdet. Hytteområdet kunne da vurderes flyttet / justert. Utvidelse av eksisterende boligområdet har blitt tatt opp med grunneieren men forslagsstilleren ønsker å beholde sitt forslag til et nytt område 600 meter nord for eksisterende bebyggelse.

**Administrasjons konklusjon:** Det foreslåtte området omdisponeres ikke til spredt boligbebyggelse og opprettholdes som LNF (uten bebyggelse) i kommuneplanen.

**kommunestyrets innstilling før høring:** Det foreslåtte området omdisponeres til LNF-område med spredt boligbygging hvor det er tillat med maksimal 6 boligtomter. Området får kode SB58 i plankartet.

## 5. Nytt hytteområde på Kjørkeliheia

Gårds- og bruksnr.:	42/3	
Dagens arealformål:	LNF (uten bebyggelse)	
Foreslått arealformål:	Hyttebebyggelse	
Forslagstiller:	Tina Thorsen	
Areal (størrelse og omfang)	102 daa	
<b>Beskrivelse:</b> Forslagstiller ønsker omregulering av LNF-område i Kjørkeliheia til fritidsbebyggelse (30 til 50 hytter). Området ligger sentrumsnært og nært opp til Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter sine områder (eksisterende alpinanlegg, skiløyper og hoppanlegg) i et areal som er avsatt til hensynssone friluftsliv i kommuneplanen.		

### Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	-1	Ingen registreringer av truede arter eller arter med risiko.
Landskapsbilde	**	-1	Uberørt skogmark
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler mm.)	**	-1	Tap av produktiv skogmark Ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registreringer
Forurensnings- eller støykilder i området	*	-1	Lyd og lys fra skisenteret
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	****	-3	Registrert som svært viktig friluftsområde i kommuneplanen og naturbase. Ligger nær sentrum, skolen, hopp- og skianlegg (VSA) og skiløyper. Området har stor friluftsverdi per i dag. Det ligger en sti gjennom området som blant annet brukes av skolen.
Byggeforbudssone langs vassdrag	-	-	
<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst	**	-3	Ingen adkomst per i dag: Forslagstiller foreslår å etablere vei fra Kongeveien eller boligfelt Djuptjennhaugen. Vei fra Kongeveien kommer i konflikt med ski- og hoppanleggsområdet og fra Djuptjennhaugen med løypenettet.
Teknisk infrastruktur			Tilknytting til offentlig vann- og kloakk i området eller det må løses ved egne

			private anlegg. For øvrig må strøm og tele besørgeres av utbygger i samråd med leverandører av slike tjenester.
Trafikksikkerhet	-	-	
Folkehelse og helse			
Universell utforming (tilgjengelighet)	-	-	
Kommunale tjenester	*	+2	Sentrumsnært med kommunale tjenester i nærheten
Barn og unges interesser	***	- 2	Som sentrumsnært friluftsområde i nærheten av skolen, idrettshall, løypenettet og skianlegget har dette arealet med dagens formål stor verdi og potensial for barn og unger.

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	NGU sitt aktsomhetskart viser moderate til lav aktsomhetsgrad
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

**Samlet vurdering:**

Dette sentrumsnære området, med beliggenhet inntil skole, idrettshall, løypenett, og skianlegg, har svært stor verdi for friluftsliv for alle generasjoner. Området brukes allerede i dag av mange ulike brukergrupper, særlig gjelder det toppen av Kjørkeliheia. Resten av arealet har også et stort brukerpotensiale for friluftsliv og aktiviteter.

VSA sine nåværende aktiviteter, og ikke minst aktiviteter tilknyttet utviklingsprosjektene, fordrer plass til albuerom og utvidelse. Allerede nå har VSA små/ingen utvidelsesmuligheter nord, øst og vest, og er dermed helt avhengig av dette arealet for framtidige anlegg eller aktiviteter.

**Administrasjons konklusjon:** Det foreslåtte området omdisponeres ikke til hytteformål men beholdes med dagens formål: LNF med hensynssone friluftsliv (svært viktig friluftsområde).

## 6. Villmarkscamp ved Uvatn og Eksjø (eller Nærestad som alternativ)

Gårds- og bruksnr.:	32/1 og 32/28	
Dagens arealformål:	LNF (uten bebyggelse)	
Foreslått arealformål:	LNF med spredt næringsbebyggelse (villmarkscamp)	
Forslagstiller:	Astrid Myhre	
Areal (størrelse og omfang)	2-5 daa per område	
<p><b>Beskrivelse:</b> Forslag til 2 områder til Villmarkscamp ved Eksjø (erpedalstjenna) og Uvatn (Nordkil). Dersom disse områdene berøres av ny E18 er det i tillegg foreslått 2 alternative områder ved Nærestad (Lillevatn og Stavtjenn).</p> <p><i>Villmarkscampene er planlagt like, med lavvo eller lite bu på ca.30 kvadratmeter, biodo/utedo og bålpanneplass som skal leies ut sammen med fiskerettigheter, kanobruk, bær- og sopplukking, observasjonssteder for karakteristiske plante- og dyrearter og bruk av merkede gamle ferdselsveier på de aktuelle skogteigene.</i></p>		

### Konsekvensutredning

Tema	Verdi	Konsekvens	Vurdering
<b>Miljø:</b>			
Naturmangfold / artsregistreringer	*	0	Ingen inngrep / utbygging som berører disse interessene
Landskapsbilde	**	0	Uberørt skogmark
Naturressurser (jord- og skogbruk, mineraler mm.)	**	0	Ingen tap av produktiv skogsmark og ingen konflikt med registrerte forekomster av mineralressurser.
Kulturminner og kulturmiljø	-	-	Ingen registrerte kulturminner
Forurensnings- eller støykilder i området	-	-	
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur	**	+2	Positiv bruk av friluftsområder
Byggeforbudssone langs vassdrag	-	-	Området ligger innenfor 50 meter. Eventuelle bebyggelse må plasseres minst 25 meter fra vannet
<b>Samfunn:</b>			
Transportbehov / adkomst	-	-	Til fots: gjennom eksisterende stier / skog / gamle driftsveier (ingen etablering av vei / ingen motorisert ferdsel)
Vann, avløp og strøm			Bekker og vassdrag nyttes som drikkevann. Biodo/utedo plasseres slik at det ikke blir drenering mot vann/tjerner. Det er også sand og grus som lausmasse på nedsida av der biodoene/utedoene skal plasseres på alle lokalitetene, og dette vender ikke mot vann/tjerner.



			Ingen strøm
Trafikksikkerhet	-	-	
Folkehelse og helse			
Universell utforming (tilgjengelighet)	-	-	
Kommunale tjenester	-	-	5 til 11 km fra sentrum
Barn og unges interesser	-	-	Områder med store friluftslivsverdi

### Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Forhold/uønsket hendelse	Ja/nei	Vurdering
<b>Naturfarer:</b>		
Skred	Nei	
Flom	Nei	
Ekstrem nedbør	Nei	
Sterk vind – storm/orkan	Nei	
Radon	Nei	NGU sitt aktsomhetskart viser moderate til lav aktsomhetsgrad
<b>Menneske- og virksomhetsskapt farer:</b>		
Nærhet til drikkevann o.a. biologiske ressurser	Nei	
Nærhet til høyspentledninger	Nei	
Fare for brann, eksplosjon, stråling og forurensning	Nei	
Nærhet til transportårer – ulykker, farlig gods m.m.	Nei	
Nærhet til strategiske/sårbare objekter	Nei	
Nærhet til mennesker og bygg (støy)	Nei	

**Samlet vurdering:** Vegårshei kommune er positiv til villmarkscamp på maksimal 2 av de 4 nevnte stedene. For å realisere villmarkscamp som omtalt, er det ikke nødvendig med omregulering av området til utbyggingsformål, men det kan forbli LNF-formål, fordi formålet er friluftsliv. Det må søkes om å sette opp utedo, lavo eller andre konstruksjoner eller anlegg i LNF. Disse bør plasseres lengst mulig fra strandsonen (minst 25 meter).

Områdene som kan brukes til villmarkscamp som omtalt omreguleres til LNF med spredt næringsbebyggelse, hvor det gjennom bestemmelser styres hva som er tillatt innenfor disse arealene (lavo, utendo). Områdene er vist på kartet med kode SN1 og SN2.

*Dersom disse områdene ikke er aktuelle på grunn av ny E18-trase, kan områdene erstattes med de 2 foreslåtte alternativene ved Nærestad.*

**Administrasjons konklusjon:** Villmarkscamp kan realiseres i LNF på maksimal 2 av de 4 nevnte stedene. Her omdisponeres arealene fra LNF til LNF med spredt næringsbebyggelse (villmarkscamp).

## 7. Retningslinjer for skogshusvær

Grunneieren Knut Bergan har kommet med innspill om retningslinjer angående skogshusvær. Han argumenterer for at det er mange skogeiere i Vegårshei som utfører mye arbeid på egen eiendom selv. Han ønsker at også skogeiere som bor i kommunen må ha mulighet å sette opp skogshusvær (som ikke er tillatt per i dag). Derfor spiller han inn å utelate disse retningslinjene fra kommuneplanen:

1. Søker må ha skogeiendom uten bolig/fritidsbolig i kommunen
2. Søker må bo i reiseavstand minimum ½ times kjøring fra skogeiendommen

### Administrasjonens vurdering:

I utgangpunktet er det forbudt med bygge- og anleggstiltak i LNF-områder (Landbruks-, Natur og Friluftsmål). Disse retningslinjene i kommuneplanens arealdel åpner opp for at det i noen tilfeller kan vurderes å tillate skogshusvær i LNF:

*Kriterier for å få godkjent oppføring av nytt permanent skogshusvær (innredet for oppvarming og overnatting og maks. 20 m<sup>2</sup>) i Vegårshei kommune fastsettes til (vedtatt i Hovedutvalg for arealbruk, miljø og næring i sak 2/97):*

1. søker må ha skogeiendom uten bolig/fritidsbolig i kommunen, og
2. søker skal ha minimum 500 daa produktiv skog, og
3. søker må bo i reiseavstand minimum 1/2 times kjøring fra skogeiendommen.

Administrasjonen mener at dagens retningslinjer i kommuneplanen om skogshusvær bør opprettholdes. Det er kun grunneiere med betydelig avstand til eiendommen, og som ikke har eget hus eller hytte her, som har reell grunn til å ha et skogshusvær. For andre som bor på eller i nærheten av eiendommen kan behovet for et sted å varme seg i løpet av arbeidsdagen, løses ved portable løsninger. Om gjeldende retningslinjer forandres som foreslått av grunneieren er det viktig å være klar over disse punktene:

- Det kan føre til økt oppføring av skogshusvær som ikke er betinget av reelt behov i forbindelse med skogbruksnæringen, men som kamouflerte hytter / som et alternativ til hytte.
- Det åpnes opp til mange flere skogshusvær i uberørt natur / LNF hvor det i utgangspunkt er forbudt med bebyggelse.
- Skogshusvær er fritatt fra eiendomsskatt og renovasjon
- 130 skogseiere har en eiendom med størrelse over 300daa
- Mange eiendommer er delt opp i flere teig. Det er ikke satt krav om maksimalt antall skogshusvær per teig / eiendom (500da).

**Administrasjons konklusjon:** Retningslinjene for oppføring av nytt permanent skogshusvær endres ikke.

**kommunestyrets innstilling før høring:** Retningslinjene for oppføring av nytt permanent skogshusvær endres: disse vilkårene fjernes:

- søker må ha skogeiendom uten bolig/fritidsbolig i kommunen, og
- søker må bo i reiseavstand minimum 1/2 times kjøring fra skogeiendommen.

*Disse vilkårene endres:*

- 'søker skal ha minimum 500 daa produktiv skog' endres til: 'søker skal ha minimum 300 daa produktiv skog'
- Maksimal tillatt størrelse på bygning endres fra 20m<sup>2</sup> til 35m<sup>2</sup>
- Maksimal 1 skogshusvære per grunneier

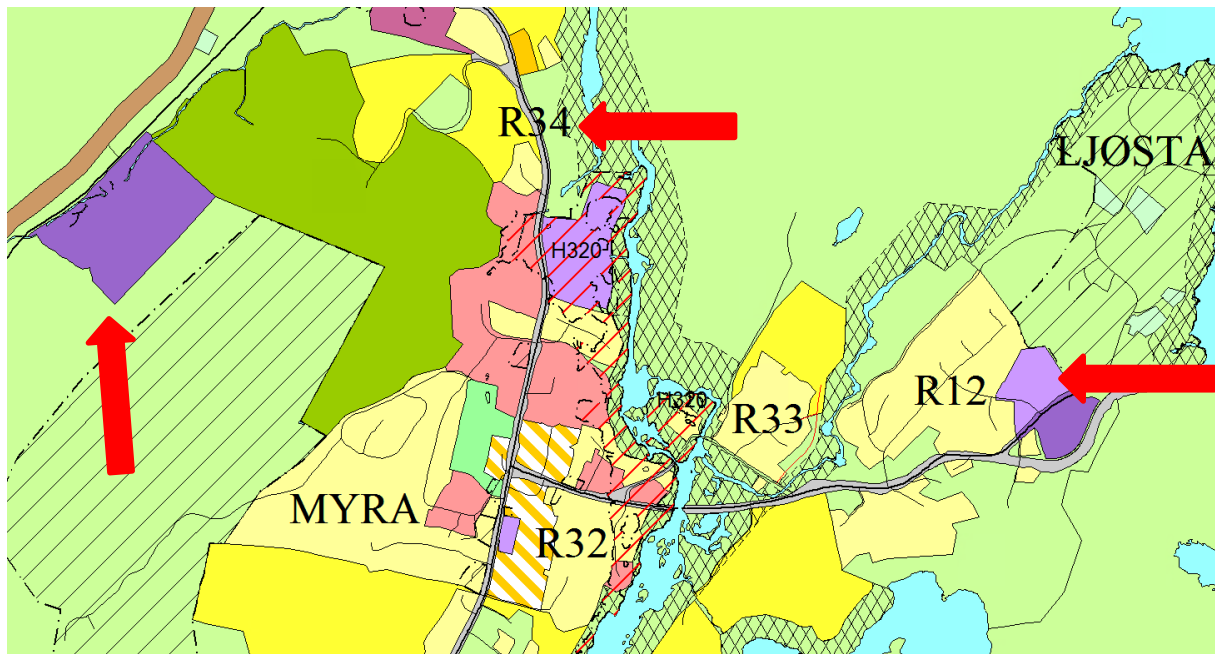
## 8. Ny retningslinje for gapahuker / jaktbuer

En del grunneiere og lag/foreninger har behov for enkle byggverk i forbindelse med friluftsliv, og formannskapet tok høyde for dette behovet i vedtak i 2014. Dette vedtaket er grunnlaget for ny retningslinje i revidert kommuneplan, og lyder slik:

- *Oppføring av mindre gapahuker, uisolerte jaktbuer og jakttårn i LNF-områder der dette ellers ikke kommer i konflikt med andre hensyn ifølge lov, forskrift og planverk, kan vurderes tillatt. Samlet bruksareal (BRA), eller bebyggt areal (BYA) må ikke overstige 15m<sup>2</sup>.*

## 9. Sentrumsnært næringsareal

Vegårshei sentrum har for tiden tre sentrumsnære områder med næringsformål i kommuneplanen (se lilla områder på kartet). Fra vest til sør: Molandsdalen, Myrvang og Ljøstad.



Kartutsnitt Kommuneplan 2014-2019

Områdene beskrives nedenfor.

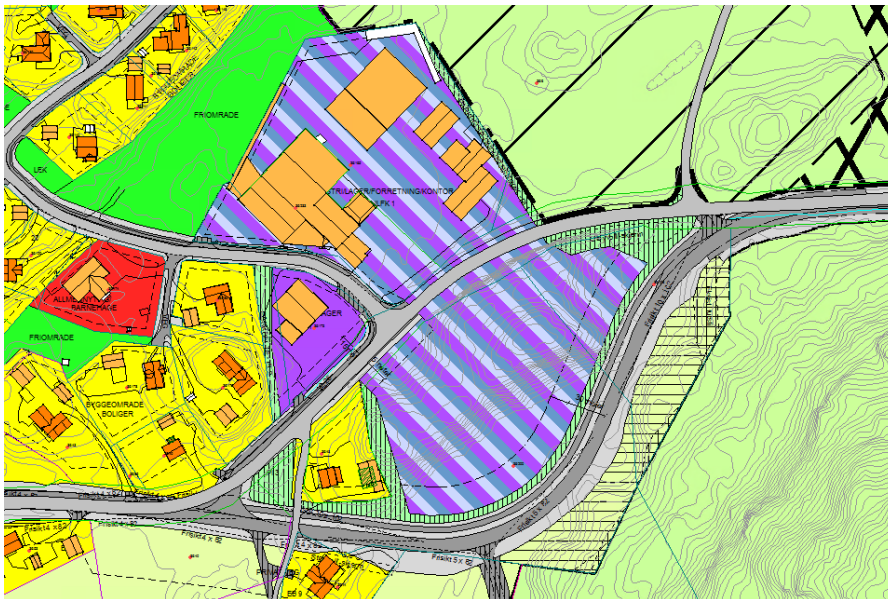
1. Eksisterende og regulert område på **Myrvang**

Dette området er ferdig utbygd. Administrasjonen er negativ til videre utvidelse av område nordover på grunn av at:

- Det planlegges et større boligområde (Kjørkeliheia) rett på andre side (vestside) av fylkesveien og i tillegg ligger et (framtidig) boligområde på nordsiden av arealet.
- En utbygging vil berøre naturmangfold og friluftsliv i strandsonen
- Dersom det skal tas hensyn til hensynssonen for friluftsliv i strandsonen (skravur på kart) langs Storelva og til en 15 meters byggegrense langs fylkesveien (som er 30 meter per i dag), er det omtrent 13 daa igjen: et forholdsvis smalt areal mellom hensynssone friluftsliv og Fylkesveien (hvor det gjelder en byggegrense på 30 meter per i dag).
- 2/3 del av området er flomutsatt og må heves før utbygging.
- Området er 50% kommunalt og 50% privat eid.
- Området egner seg bedre til andre, mindre konfliktfulle formål.

2. Regulert område ved **Ljøstad**

Reguleringsplan for Ljøstad er fra 2008 og inneholder et regulert industriområde. I 2008 krevde SVV at FV416 måtte legges om pga. at hele industriområdet skulle brukes/ disponeres av 1 bedrift (Lindal Hus AS). Kommunen eier planlagt industriområde på sørsiden av dagens fylkesvei (inkludert arealet som viser planlagt 'ny' fylkesvei)



*Gjeldende reguleringsplan Ljøstad. Øverste fylkesvei = dagens vei og nederste vei er planlagt (omlagt) fylkesvei i reguleringsplanen.*

Disse planene med etablering av Lindal Hus AS på ett større areal ble aldri realisert og per i dag er det etablert industri/næring kun vest for FV 416 (se kartutsnitt her nede). Etter kontakt med Statens Vegvesen, har vi fått bekreftet at det ikke er nødvendig med omlegging av fylkesveien dersom arealet på sør- og nordsiden av dagens fylkesvei disponeres av forskjellige bedrifter. Dagens fylkesvei kan benyttes dersom krav om utforming og lokalisering av blant annet adkomst og sikt ivaretas. Dette må i så fall utarbeides / vurderes videre i en omregulering/ending av reguleringsplan for Ljøstad.

Rådmannen anbefaler å satse på Ljøstad-område for å imøtekomme det første behovet for sentrumsnære nærings-/industriomter. Etter omregulering blir det omtrent 18 daa tilgjengelig næringsareal i et område som allerede er satt av til dette formålet. Overskuddsmasse fra dette arealet (sør for fylkesvei) kan brukes til fylling lengst sør på tomten. Om det kan oppnås massebalanse er ikke vurdert og beregnes i forbindelse med en omreguleringsprosess.

Området ligger nær eksisterende bebyggelse (2 boliger sørvest for arealet). Forholdet til disse boligene og mulige krav om støyskjermede tiltak er allerede vurdert og omtalt i forbindelse med tydeligere planprosess i 2008.

### 3. Næringsområdet i **Molandsdalen**

Det foreslås at området tas ut av kommuneplanen.

Planutvalget har i PS 10/18 den 13.03.2018 vedtatt følgende:

*Vegårshei kommune ønsker å tilrettelegge næringsareal, og prioriterer å gjøre det på eget areal i Fidalen slik som vedtatt i gjeldende økonomiplan. Kommunen vil dermed ikke engasjere seg i utvikling av et næringsareal med samme formål i Molandsdalen. I dialog med de involverte aktører og annen planmyndighet gis administrasjonen myndighet til å finne den beste planmessige løsningen for dette området. I tillegg bes rådmannen vurdere muligheten for utvidelse av industriområdene på Myrvang og Ljøstad, i forbindelse med rullering av kommuneplanen.*

Dette vedtaket ble gjort i sammenheng med vedtaket om at næringsområdet i Molandsdalen er tatt ut av reguleringsplan for Kjørkeliheia. Reguleringsplan for Kjørkeliheia er per dato fortsatt under arbeid (uten næringsområde i Molandsdalen).

I forbindelse med rullering av kommuneplanen, foreslår rådmannen å ta næringsområdet i Molandsdalen ut av kommuneplanen også, grunnet samme argumentasjon som gjald i 2018 da næringsområdet ble tatt ut av planområde for reguleringsplan for Kjørkeliheia:

1. På grunn av avklaringene fra kommunen og grunneierne i 2018, kan det konkluderes at det *mangles gjennomføringskraft* i forhold til å utvikle / bygge ut området. Sannsynligheten for en utbygging er veldig liten. *Uansett om det mangles gjennomføringskraft er det fullt mulig å planlegge området nå, for å legge til rette for et framtidig næringsområde i tilfellet noen aktører vil bygge ut området på lang sikt, men (se neste punkt):*
2. Det må være geografisk rom for *VSA sine framtidige utviklingsmuligheter*. Allerede nå er flere utvidelsesmuligheter låst nordøstover (boligområde), og det er dermed fornuftig å opprettholde utvidelsesmuligheter for VSA sørvestover. Det jobbes mot at hoppsenteret skal realiseres, og i den forbindelsen har kommunen ervervet arealet og det er satt i gang reguleringsplanprosess.

**Administrasjons konklusjon:** For å imøtekomme framtidig behov for sentrumsnære industri-/næringsarealer anbefales det å satse på industriareal ved Ljøstad. Gjeldende reguleringsplan omreguleres.

Samtidig anbefales følgende:

- Ingen utvidelse av Myrvangområdet nord for Søglebekk.
- Fjerne framtidig industriområde i Molandsdalen fra kommuneplanen, og tilbakestille området til LNF-formål

**kommunestyrets innstilling før høring:** For å imøtekomme framtidig behov for sentrumsnære industri-/næringsarealer anbefales følgende:

- **Industriområdet Myrvang utvides i retning mot Høgtun**
- Omregulere gjeldende reguleringsplan for Ljøstad
- Fjerne framtidig industriområde i Molandsdalen fra kommuneplanen og tilbake stille det til LNF-formål

## 10. Strandsonopolitikk

Vegårshei kommune har ikke en egen strandsonesplan men ønsker som alternativ å innarbeide sin strandsonopolitikk i kommuneplanens arealdel. I forhold til strandsoner er det gjort følgende endringer / tiltak i kommuneplanen:

### 10.1 Brygger

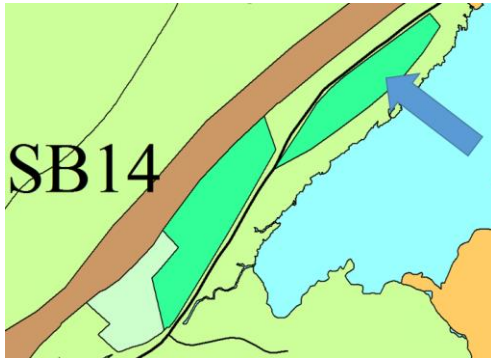
Kommunen har veldig få og delvis utydelige føringer om brygger, og har derfor utvidet og justert disse føringene under retningslinjer paragraf 1.3. Retningslinjene er ikke rettsbindende men gir viktige føringer for videre plan- og byggesaksbehandling:

- *Oppføring av brygge omfattes av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, og en må alltid søke kommunen om slikt arbeid. Hovedregelen er at brygger ikke er tillatt andre steder enn der bryggeanlegg er vist i kommuneplan og/eller reguleringsplan.*
- *Brygger skal først og fremst ha som funksjon å fortøye båt, lette ombord og ilandstigning og/eller bading. Brygger skal derav ikke utformes for opphold/grilling/plassering av hagemøbler ol. En brygges totale flate (til en eller 2 båtplasser) bør derfor ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Nærmere utforming avgjøres av topografi og ev. antall båtplasser bryggen beregnes for.*
- *Flytebrygger kan med fordel benyttes på plasser det er langgrunt. Det må være mulig med hensiktsmessig vinteropplag.*
- *Mest mulig av det naturlige landskapsbildet langs Vegårvassdraget bør bevares. Vassdraget skal være pent og velregulert. Fri ferdsel i strandsonen skal søkes opprettholdt mest mulig.*
- *Det skal søkes å få til felles bryggeanlegg der dette er naturlig.*
- *Utformingen av brygger bør være mest mulig naturlig, dvs. av tre eller stein. Eventuell farge bør være nøytral i forhold til omgivelsene.*

### 10.2 Opprydding og gjennomgang av områder avsatt til 'LNF med spredt boligbebyggelse'

4 områder med spredt boligbebyggelsesformål og med en samlet størrelse på **-62 daa**, har blitt tatt ut av kommuneplanen etter at kommunen har tatt kontakt med grunneierne i disse områdene (opprydding):

- 3 av disse områdene er tatt ut med samtykke fra grunneieren: 1. over stasjonen (Moland), 2. på Lauve og 3. på Dalane
- 1 av disse områdene er tatt ut uten samtykke fra grunneieren: et område på Ettestøl: på grunn av mange utfordringer (helt flomutsatt og nesten helt innen byggeforbudssone langs fylkesveien):



*Øverste område til spredt boligbebyggelse er tatt ut*

### 10.3 Opprydding og gjennomgang av framtidige hytteområder

4 områder med hyttebebyggelsesformål har blitt tatt ut av kommuneplanen etter at kommunen har tatt kontakt med grunneierne i disse områdene (opprydding): 1. på Høl, 2. på Slettås, 3. på Selås og 4. på Kil. Samlet størrelse på disse områdene er **233 daa**

### 10.4 Byggegrense i strandsone

Vegårshei har 31 gjeldende disposisjonsplaner. En disposisjonsplan kan anses som en 'gammel' reguleringsplan fra 60-, 70- eller 80- tallet. I den perioden var strandsone og byggegrense langs vassdrag ikke et stort tema og det fantes det ingen krav om byggegrense i strandsone. I dag krever plan- og bygningsloven at byggegrensen i strandsone ivaretas i arealplaner. Det betyr at en byggegrense enten fysisk må vises på plankart eller at bestemmelser styrer byggegrensen i strandsonen.

Dersom hverken bestemmelser eller plankartet omtaler/viser byggegrensen, gjelder det standard en byggegrense på 100 meter i større vassdrag med regionale eller nasjonale interesser (på Vegårshei er det Vegår og langs Storelva fra Høldammen til innløp i Ubergsvann). I øvrige vassdrag gjelder en byggegrense inntil 50 m fra normal vannstand.

9 av de 31 disposisjonsplanene på Vegårshei ligger i strandsonen rundt Vegår og har fått en fysisk byggegrense i kommuneplanen allerede i 2006. Nå i forbindelse med denne rulleringen har også de andre disposisjonsplanene med bebyggelse i strandsonen (= omtrent 20 områder) fått en byggegrense på kommuneplanens plankart.

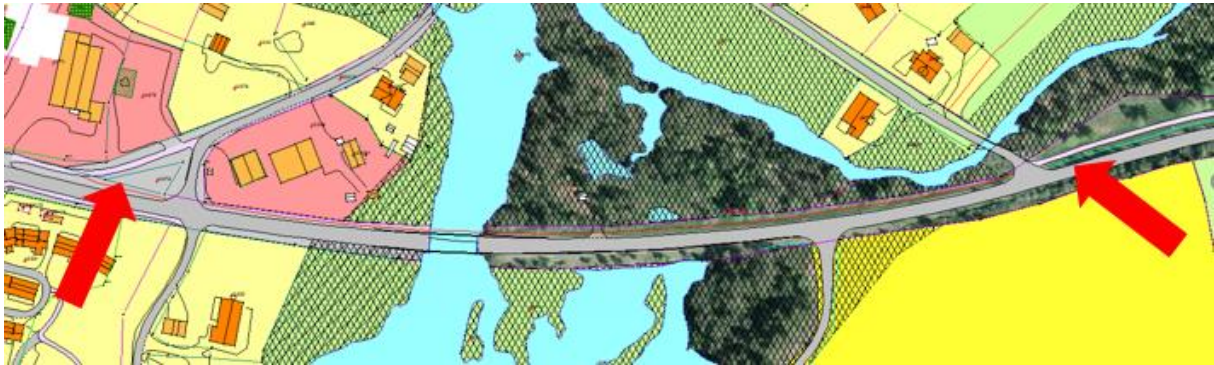
For eksempel her ved Bjønnåsvann



Hovedregel er at det ikke kan bygges ut lenger mot vannet, dersom (del av) bebyggelse/ tomt ligger nærmere vannet enn 50 meter. Per i dag, i gjeldende (snart gammel) kommuneplan er det ikke tegnet en byggegrense i disse, som gjør at det gjelder en 50 meters byggeforbudssone i disse områdene. Ved å legge inn en fysisk byggegrense på kart, får mange hytteeiere en mulighet å bygge ut sin hytte/eiendom innenfor den fysiske byggegrensen, uten at de først må søke om dispensasjon fra kommuneplanen.



## 11. gang- og sykkelvei over Storelva og langs Fylkesvei 416



Dagens fortau langs fylkesvei 416 går over i Sagaveien ved Hovet / Forsamlingshuset (venstre pil på kartutsnitt) og kommer ut på Fylkesveien igjen på østsiden av Storelva ved rød pil. Sagaveien fungerer bra som gang- og sykkelvei men allerede i dag oppleves det 'lekkasje' av myke trafikanter over kjørebrot/vei (Fylkesvei 416).

Vegårshei kommune legger til rette for økt bosetting på østre side av Storelva: Framtidige boligområder på Tjennheia og Kvenåsen (nord for Sagafeltet) har plass til mange nye boenheter i framtiden. Dette utløser økt trafikk (både fra myke trafikanter og fra kjørende) langs fylkesveien.

Andre forhold kan også bidra til økt trafikk på fv 416 i framtiden:

- fv 416 blir korteste tilførselsvei til ny E18 (Moland / Akland)
- fv 416 kan i enkelte tilfeller fungere som omkjøringsvei for E18

En gang- og sykkelbro over Storelva er en stor investering og blir derfor nok ikke aktuell på kort sikt. På grunn av at bygging av bro/fortau her henger sammen med samfunns- og sentrumsutvikling generelt på Vegårshei, bør flere aktører bidra (utbyggere, kommune, fylke, Statens Vegvesen osv). For å kunne tilrettelegge for en felles strategi og for å understreke viktigheten av en framtidig gang- og sykkeløsning (i lys av forbedring av trafikksikkerheten) reguleres fortau og bro inn på kommuneplanens arealdel (vises med rød linje).

## 12. Flomsone

I kommuneplan (2014) er følgende bestemmelse knyttet opp til følgende bestemmelse om flomfare:

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

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

Ved forrige rullering i 2014 var det kun punkt b som gjald: da vurderte NVE denne bestemmelsen som god, samtidig som de påpekte at 4 meter kan være for lavt på enkelte steder. NVE ga derfor kommunen ved forrige rullering i 2014 et sterkt faglig råd om å endre

den generelle bestemmelsen for flom, slik at det for områder lavere enn 8 meter over normalvannstand må gjøres konkrete vurderinger av flomfaren. **NVE forutsetter at deres faglige råd blir tatt til følge i det videre arbeidet med kommuneplanen.**

Kommunens vurdering:

Ved forrige rullering i 2014 anbefalte NVE å skille mellom større og mindre vassdrag ang. flomhøyde og å legge flomgrensen på 8 meter særlig rundt de største. Etter siste rullering av kommuneplanen er det utarbeidet en fagkyndig flomanalyse i:

- i sentrumsområde Myra (Storelva)
- rundt det største innsjø på Vegårshei: Vegår
- i tettsted Ubergsmoen (Ubergsvann, Våjekilen, Storelva).

Disse har blitt lagt inn i kommuneplanens arealdel gjennom en planendring i 2016. 200-års flom i disse områdene ligger rundt 2,5 meter over normalvannstanden. Basert på disse utredningene, lokalkunnskap og erfaring ser kommunen ingen grunn for å anta at flomstanden blir høyere i de (stort sett) mindre vassdragene enn utredet 200-års flom i Vegår, Storelva og Ubergsvann. Derfor vil kommunen videreføre antatt flomsone på 4 meter over normal vannstand i de øvrige vann og vassdragene på Vegårshei.