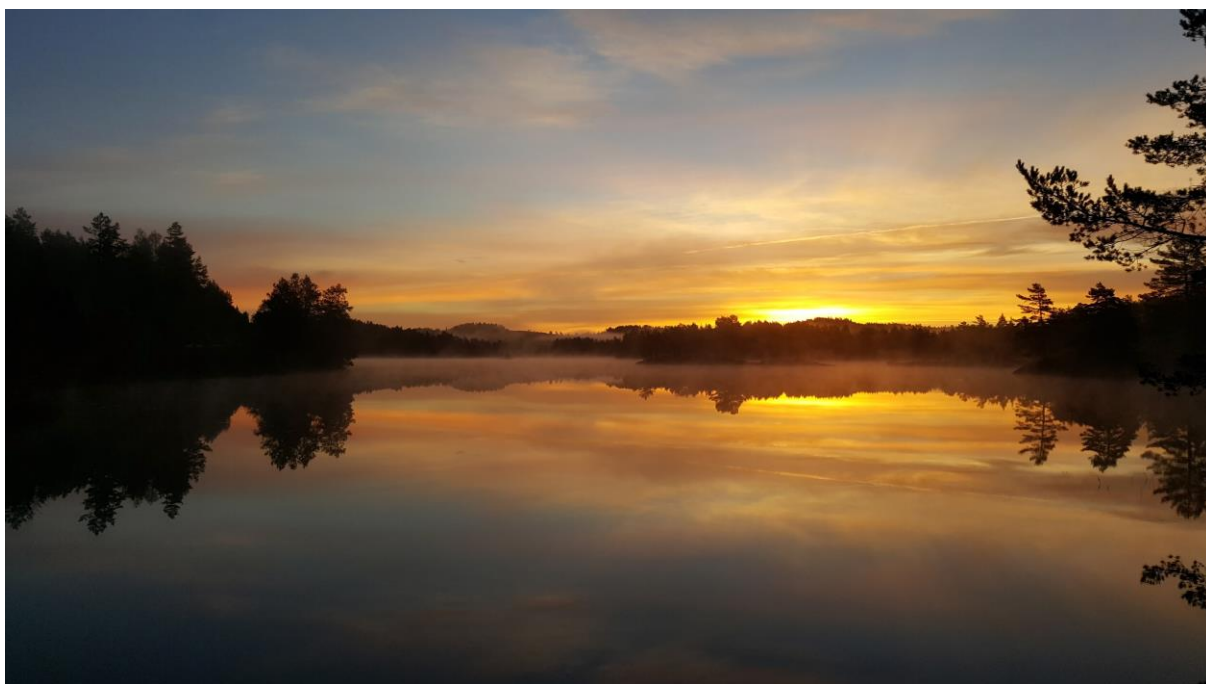


**HØRINGSFORSLAG TIL**

***Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2032***  
**Planbeskrivelse arealdel, datert 21.06.2019**



***Planforslag datert 21.6.2019***

**INNHold**

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 OM KOMMUNEPLANENS RULLERING</b>               | <b>3</b>  |
| 1.1 Plandokumentene                                | 4         |
| <b>2. PLANPROSESS OG MEDVIRKNING</b>               | <b>5</b>  |
| 2.1 Organisering av planarbeid                     | 5         |
| 2.2 Medvirkning                                    | 5         |
| 2.3 Gjennomført tidsplan                           | 6         |
| <b>3. RAMMER FOR PLANARBEIDET</b>                  | <b>6</b>  |
| 3.1 Kommunale, regionale og nasjonale føringer     | 6         |
| 3.2 Fokusområder i rulling av arealdelen           | 7         |
| 3.3 Innkomne innspill etter oppstart av planarbeid | 8         |
| <b>4. PLANENS FORMÅL OG HOVEDINNHold</b>           | <b>15</b> |
| 4.1 Hovedformål og visjon                          | 15        |
| 4.2 Hovedinnhold og –endringer i arealdelen        | 15        |
| <b>5. AREALDELENS INNHold OG PLANFORSLAG</b>       | <b>17</b> |
| 5.1 Gående, syklende og kollektivtransport         | 17        |
| 5.2 Boligutvikling                                 | 18        |
| 5.3 Tjenesteyting og kommunal infrastruktur        | 19        |
| 5.4 Næringsutvikling                               | 19        |
| 5.5 LNF                                            | 20        |
| 5.6 Friluftsområder og vassdrag                    | 22        |
| 5.7 Hensynssoner                                   | 23        |
| 5.8 Utbyggingsavtaler                              | 24        |



## 1 OM KOMMUNEPLANENS RULLERING

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den skal gi rammer for virksomhetens planer og tiltak, og planer for bruk av vern av arealer i kommunen. Kommuneplanen legges til grunn for planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og arealdel:

Samfunnsdelen:

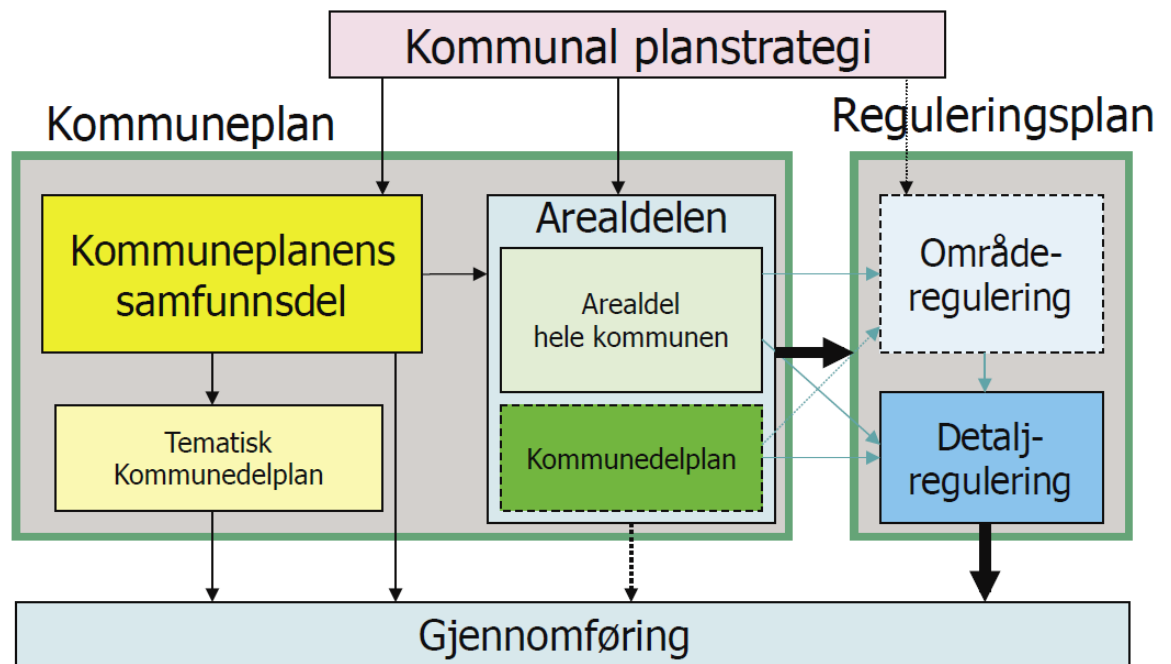
- Fastsetter og beskriver visjon, langsiktige utfordringer, mål og strategier for kommunesamfunnet og kommunen som organisasjon.
- Er et politisk og administrativt styringsdokument
- Beskriver langsiktige strategier og mål og sammenhengende tiltak og konsekvenser
- Danner grunnlag for sektorenes planer, handlingsplanen, økonomiplanen og virksomhet i kommunen

Arealdelen:

- Er et kart og tilhørende bestemmelser som viser hovedformål og hensynssoner for bruk og vern av kommunens arealer i 12-årsperioden (juridisk bindende)
- Viser hvor i kommunen utbygging kan skje og hvilke arealer som skal brukes til landbruk, natur eller friluftsliv.
- En planbeskrivelse som omtaler arealforvaltning i kommune

Handlingsdelen:

- Er kommunens styringskort og økonomiplan, som konkretiserer hvordan samfunnsdelen gjennomføres de kommende fire budsjettårene. Handlingsdelen rulleres hvert år.



- **Figur 1** Illustrasjon av kommunens plansystem etter plan- og bygningsloven (Kilde: Veileder om Kommuneplanens arealdel).



En gang i fire år vurderes det av kommunestyret om kommuneplanen skal rulleres eller ikke. Forrige kommuneplan for Vegårshei 2014 – 2025 ble vedtatt av kommunestyret 4.2.2014. Kommunestyret vedtok i planstrategien den 13.12.16 at kommuneplanen skulle rulleres, med oppstart av planarbeidet i 2018.

Det er gjennomført en full revisjon og oppdatering av samfunnsdelen, i tråd med dagens utfordringsbilde. Alle enhetene har bidratt i revidering av samfunnsdelen. Hva gjelder arealdelen, ble det ved forrige rullering av kommuneplanen i 2014 gjennomført en grundig vurdering av arealbehov. Derfor var det ikke nødvendig med en full gjennomgang av arealdelen nå. Likevel har det blitt gjort en del justeringer og vurderinger.

Etter melding av oppstart i 2018 har det kommet inn 13 aktuelle innspill hvorav 7 innspill fra grunneiere som alle gjald endringer i kommuneplanens arealdel.

Endring av arealformål kan blant annet ha konsekvenser for miljø, natur, samfunnet, folkehelse og barn og unge. Bortsett fra innspill som har kommet inn, har kommunen gjennomført noen endringer selv i kommuneplanens arealdel (kart og bestemmelser). Alle foreslåtte (vesentlige) endringer til arealdelen og sammenhengende konsekvenser, vurderinger og rådmannens forslag er omtalt i ***'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031'***.

## 1.1 Plandokumentene

- Samfunnsdel Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031 (dato)
- Plankart Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031 (dato)
- Bestemmelser og retningslinjer Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031 (dato)
- Planbeskrivelse Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031 (dato)
- Konsekvensutredning (KU) og ROS-analyse til kommuneplanens arealdel 2019-2031 (dato)

## 2 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

### 2.1 Organisering av planarbeid

|                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Oppdragsgiver        | Kommunestyret                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Styringsgruppe       | Planutvalget                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Prosjektansvarlig    | Rådmannen: Ole Petter Skjævestad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Prosjektleder        | Planrådgiver Chantal van der Linden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kjerne-arbeidsgruppe | Planrådgiver: Chantal van der Linden<br><br>Rådmann: Ole Petter Skjævestad<br>Kommunalsjef: Anne-Grete Glemming<br>Rådgiver næring/miljø: Liv Strand<br>Byggesaksbehandler: Helge Munkejord<br>Skogbrukssjefen: Helge Sines<br>Enhetsleder Teknisk drift og forvaltning: Tore Smeland<br>Prosjektleder byggeprosjekter: Tomas Aanonsen<br>Kart og oppmåling: Agnar Tore Vaaje<br><br>Ellers er enhetene engasjert i planarbeidet gjennom blant annet ledergruppen og folkehelseteamet. |
| Ansvar for kart      | Oppmålingsingeniør: Agnar Tore Vaaje<br>Planrådgiver: Chantal van der Linden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ekstern kompetanse   | Det var lite behov for ekstern kompetanse i denne prosessen. Likevel har det vært kontakt med noen etater/organisasjoner om forskjellige tema: Statens Vegvesen, Fylkesmannen, Fylkeskommune, Bane Nor                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

Kjernegruppen hadde møte en gang i 2 eller 3 uker. Ellers har det vært en del temavise møter/workshops. Planutvalget har blitt informert om statusen i hele prosessen.

### 2.2 Medvirkning

Kapittel 5 i plan- og bygningsloven inneholder krav til medvirkning for å sikre at kommuneplanen blir en plan som møter innbyggernes forventninger og behov.

Utover vanlig oppstart av planarbeid, planprosessen og høringsperioden er det ikke organisert åpne folkemøter i planprosessen. Etter behov har det vært / møter med eksterne aktører, høringsparter og grunneiere.

Oppstart av planarbeid, høringsperioden og vedtak er kunngjort gjennom lokalavis Tvedestrandsposten, kommunens hjemmeside og facebookside (jamfør plan- og bygningsloven). Direkte berørte har blitt varslet direkte. De fleste lag, foreninger og frivillige organisasjoner har fått tilsendt varsling om oppstart, om offentlig ettersyn og kunngjøring av vedtatt plan.



Alle relevante dokumenter (innspill ved oppstart og i høringsperioden) har blitt lagt på kommunens hjemmeside. Vi har ikke drøftet planforslaget i fylkeskommunes planforummøte pga. at høringsperioden var i sommerferien, men har hatt kontakt med flere etater og regionale myndigheter om forskjellige tema.

## 2.3 Gjennomført tidsplan

*Tidsplan Rullering Kommuneplan Vegårshei*

|    | Aktivitet                                                           | Periode                         |
|----|---------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| 1  | Intern oppstart med planarbeid                                      | Juli og august 2018             |
| 2  | Politisk behandling av høringsutkast planprogram i planutvalget     | 25. september 2018              |
| 3  | Politisk behandling av høringsutkast planprogram i kommunestyret    | 9. oktober 2018                 |
| 4  | Planprogram på høring, samtidig melding om oppstart av planarbeidet | 11. oktober - 23. november 2018 |
| 7  | Planprogrammet vedtatt av kommunestyret                             | 29. januar 2019                 |
| 8  | Planprosess                                                         | September 2018 – juni 2019      |
| 9  | Planutvalget anbefaling om høringsutkast                            | 11. juni 2019                   |
| 10 | Kommunestyrets vedtak om å legge planforslaget ut på høring         | 18. juni 2019                   |
| 11 | Høringsperiode                                                      | Juli / august 2019              |
|    | Endelig forslag til kommuneplan behandlet av planutvalget           | 20. august 2019                 |
| 12 | Kommuneplanen vedtatt av kommunestyret                              | 3. september 2019               |

*Det sittende kommunestyret (periode 2015-2019) har sluttbehandlet forslag til kommuneplanen.*

## 3 RAMMER FOR PLANARBEIDET

### 3.1 Kommunale, regionale og nasjonale føringer

Rullering av kommuneplanen er gjort med utgangspunkt i de føringer som er gitt i:

På kommunalt nivå:

- Kommunal planstrategi 2016-2019
- Overordnede styringskort 2019 (og enhetenes styringskort 2019)
- Økonomiplanen og budsjettet (handlingsplan)
- Vedtatte planer og enkeltvedtak på kommunalt nivå (etter 2014) og evt. igangsatte tiltak. Blant annet:
  - Boligsosial handlingsplan
  - Kulturminneplan (under arbeid)
  - Folkehelseoversikt
  - Satsning på videre utvikling av Sørlandet Hoppsenter
  - Strategi utbygging kommunale boligtomter (planutvalg, februar 2015)
  - Helsestasjon for ungdommer
  - Energi- og miljøplan
  - Plan for kriseledelse i Vegårshei kommune
- Lokalsamfunnets og næringslivets interesser



På nasjonalt og regionalt nivå:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer
- Regionplan Agder 2030 (under arbeid)
- Interkommunalt samarbeid i Østre Agder
- Strategisk næringsplan Agder
- Folkehelsestrategi for Agder (2018-2025)
- Regional Landbruksplan
- Klimaveikart Agder

- Ulike lovkrav / lovendringer

### 3.2 Fokusområder i rullering av arealdelen

Fokusområdene har blitt omtalt i planprogrammet:

- **Oppdatering av kart og bestemmelser** basert på:
  - Dispensasjoner fra kommuneplanens arealdel siden 2014
  - Formålsendringer / planendringer siden 2014
  - Opprettelse av feil oppdaget i kommuneplanen.
  - Oppdatering områder spredt bolig- og hyttebebyggelse
- **(Sentrumsnære) næringsområde**  
Er det behov for sentrumsnære næringsområder? I så fall: hvor?
- **Utbygging i strandsone strandsonopolitikk:** lage føringer (retningslinjer og/eller bestemmelser) for:
  - Bruk av brygger i strandsone
  - Utbygging i strandsonen generelt (nybygg, tilbygg, andre tiltak)
  - Flomproblematikk
  - (Fysisk) byggegrense i strandsone
- **Vann- og avløpsanlegg i eksisterende (eldre) hyttefelt.**  
Dette gjelder særlig eksisterende eldre hytteområder hvor det er behov for føringer (retningslinjer/bestemmelser) for håndtering av vann- og avløpsløsning.
- **Vurdering av prioritering (rekkefølge) utbygging av (kommunale) boligområder.**
- **Kulturminneplan:** parallelt med kommuneplanrulleringsprosessen, lages det en kulturminneplan (kommunedelplan) for Vegårshei kommune. Målsetninger og eventuelle prioriterte tiltak innarbeides i kommuneplanen.
- **Spredt bebyggelse i LNF / ikke regulerte bebyggelsesområder med plankrav**
  - Oppdatering av lister som viser tillatt antall tomter i områder med spredt boligbebyggelse
  - Vurdering om det er ønskelig / hensiktsmessig å ta ut noen områder (spredt bebyggelse i LNF og/eller ikke regulerte bebyggelsesområder med plankrav)



*Vi rakk ikke å imøtekomme punktet om 'kulturminneplanen' i denne rulleringsprosessen. De øvrige punktene er ivarettatt i planarbeidet/planen og omtales videre i dette dokumentet.*

### 3.3 Innkomne innspill etter oppstart av planarbeid

Etter melding av oppstart i 2018 har det kommet inn 13 aktuelle innspill. 7 av disse kom fra grunneiere som alle gjald endringer i kommuneplanens arealdel. Et sammendrag av de 13 innspillene med kommunens kommentar:

#### Innspill fra grunneiere

**1. Nytt boligområde Myra (Tjennheia qnr/bnr 36/15): Grunneier Johan Henrik Colbjørnsen**

Grunneieren foreslår et sentrumsnært boligområde (80 daa: ca. 40 / 50 boenheter) på østsiden av Storelva. Området er en utvidelse av et framtidig boligområde som allerede ligger inn i kommuneplanen. (område mellom Nedre Korsdalstjenna og Fylkesvei 416, reguleres nå i 2019).

#### Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i *Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031* (område 1).

**2. Spredt boligbebyggelse på Flaten (qnr/bnr 36/19 og 36/3): Grunneiere John og Nanna Flaten**

Grunneieren ønsker å ha lagt ut 3 tomter (12,5 daa) til spredt boligbebyggelse i nærheten av eksisterende bebyggelse på Flaten ved Kallbergsvannet.

#### Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i *'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031'* (område 2).

**3. Spredt boligbebyggelse ved Bråten/Ripeheia (qnr/bnr 36/25): Grunneier Atle Olav Hugstmyr**

Grunneier ønsker å tilrettelegge et område (25 daa) ved Bråtenkrysset til maksimal 6 boligtomter (spredt boligbebyggelse).

#### Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i *'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031'* (område 3).

**4. Spredt boligbebyggelse på Mosness (nytt område) (qnr/bnr 26/1): Grunneier Harald Mo**

Grunneieren ønsker å tilrettelegge for spredt boligbebyggelse i dette området (40 daa: maks. 4 tomter).



Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i 'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031' (område 4).

**5. Nytt hytteområde på Kjørkeliheia (gnr/bnr 42/3) : Grunneier Tina Thorsen**

Forslagstiller ønsker omregulering av LNF-område i Kjørkeliheia (102 da) 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.

Kommunens kommentar

Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i 'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031' (område 5).

**6. Villmarkscamp ved Uvatn og Eksjø (eller Nærestad som alternativ) (gnr/bnr 32/1 og 32/28): Grunneier Astrid Myhre**

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). I disse områdene er det tenkt å sette opp en lavvo eller lite bu på ca.30 kvadratmeter, bido/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.

Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i 'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031' (område 6).

**7. Anq. retningslinjer for skogshusvær: Grunneier Knut Bergan**

Grunneieren Knut Bergan har kommet med innspill om retningslinjer angående skogshusvær. Han argumenterer for at det er det 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 skogseiendom uten bolig/fritidsbolig i kommunen
2. Søker må bo i reiseavstand minimum ½ times kjøring fra skogseiendommen

Kommunens kommentar

Vurdering, anbefaling, og politisk vedtak omtales i 'Konsekvensutredning og ROS-analyse Kommuneplan Vegårshei 2019-2031' (punkt 7).



## Etater, myndigheter og organisasjoner

### **8. Aust-Agder Fylkeskommune**

- A. I kommuneplanen vil vi anbefale at det blir laget langsiktige hovedmål basert på kommunens folkehelseoversikt.
- B. Det er viktig at Vegårshei kommune i sin kommuneplan legger til rette for en bærekraftig verdiskaping basert på sine naturressurser. Det kan eksempelvis gjøres ved ytterligere satsing på Vegårshei ski- og aktivitetssenter som et regionalt senter og hvor det er potensiale for ytterligere verdiskaping i kommunen knyttet til aktiviteter innen idrett, folkehelse, reiseliv og opplevelser.
- C. Som en av de største skogbrukskommunene på Agder er det viktig at Vegårshei kommune gjennomkommuneplanen legger til rette for tiltak som sikrer produksjonsgrunnlaget.
- D. Det oppgis at kommunen ønsker å lage retningslinjer og/eller bestemmelser for bygging og byggegrenser i strandsonen. Administrasjonen i fylkeskommunen er enig i at dette er viktige tema, og at en i arbeidet med retningslinjer og bestemmelser må ta hensyn til både allmennhetens interesser i strandsonen og til at den økologiske tilstanden i vann og vassdrag i Vegårshei blir ivaretatt.
- E. Fokusområder i rulleringen av samfunnsdelen omfatter blant annet sentrumsutvikling, for et attraktivt og velfungerende sentrum og folkehelse. Dette kan ses i sammenheng med rulling av arealdelen, og kulturminneplanen (KIK) som er under arbeide. Det er viktig å få vurdert de ulike forslag opp mot Riksantikvarens database Askeladden og få fylkeskommunens kulturminnevernseksjon til å vurdere potensialet for funn av automatisk fredete kulturminner i de foreslåtte arealer. Dette for å få avklart eventuell konfliktnivå så tidlig i prosessen som mulig.

#### Kommunens kommentar

*Punktene A til og med C er ivaretatt i kommuneplanen.*

*D. Det er lagt inn en fysisk byggegrense i strandsonen i omtrent 20 eldre disposisjonsplaner. Det er tilføyet noen retningslinjer og bestemmelser om bygging i strandsonen og oppføring av brygger.*

*E. Ambisjonen var å vedta kulturminneplanen samtidig med kommuneplanen. Dette fikk vi ikke til. Kulturminneplanen (kommunedelplanen) ferdigstilles vinter 2019 / vår 2020.*

*F: Områdene er vurdert og ivaretatt i konsekvensutredning / ROS- analyse*

### **9. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder**

- A. I forhold til folkehelse anbefales at det settes så konkrete og evaluerbare mål som mulig.
- B. Til tross for at Vegårshei ikke legger opp til folkemøter ved denne rulleringen, vil en legge til rette for medvirkning fra enkelte grupper, slik som barn og unge, slik plan- og bygningsloven krever.
- C. Boligsosiale forhold (gode boliger) kan være viktig for å bedre helsesituasjonen for de gruppene som ligger lavt på helsestatistikken. Kommunen bør omtale hvordan kommunen sikrer nok boliger til vanskeligstilte. Boligen er helt sentral for å legge til rette for å utvikle og styrke sosialt felleskap og solidaritet i nærmiljøet. Et helt konkret virkemiddel kommunen kan ta i bruk er å varsle i arealdelen at kommunen vil kreve kommunal forkjøpsrett i nye boligprosjekter. Hvis det ikke varsles i arealdelen vil kommunen ikke kunne benytte pbl § 17 for sikring av kommunal forkjøpsrett.



- D. Fylkesmannen ber også om at arbeidet med en klima- og energiplan prioriteres og vi anbefaler kommunen å innarbeide denne i kommuneplanen.
- E. Vi mener det er et fornuftig fokus å innarbeide prioritering for utbygging av boligområder og en oppdatering/vurdering av områdene for spredt bebyggelse i LNF. Kommunen har avsatt arealer som dekker behovet for boliger de nærmeste årene, og for å sikre en ønsket utvikling vil det være viktigere å prioritere blant dagens områder enn å åpne for enda flere nye områder.
- F. Vi mener også det er positivt både at kommunen vil ta tak i utfordringene knyttet til utbygging i strandsonen, både når det gjelder brygger, nybygg og andre tiltak, og at man vil se på mulighetene for oppgradering av standarden i eksisterende, eldre hytteområder.

#### Kommunens kommentar

- A. Folkehelse er et gjennomgående tema i samfunnsdelen. Målsetningene på overordnet nivå er ivaretatt i planen, men ikke på tiltaksnivå. Konkrete tiltak tas inn i handlingsplanen som skal henge sammen med samfunnsdelen.
- B. Ivaretatt i planprosessen
- C. Kommunen har aldri vært inn på utbyggingsavtaler før, men det kan bli aktuell i framtiden i forhold til sentrumsutvikling og som følge av at flere private aktører bidrar i sentrumsutviklingen. Derfor har Vegårshei kommune valgt å ta inn noen bestemmelser om utbyggingsavtaler inkludert forkjøpsrett.
- D. Ivaretatt i planen
- E. Det har ikke blitt innarbeidet en prioritering for utbygging av boligområder i kommuneplanen. Det er besluttet at dette tas videre i en egen sak. For tiden er antall tilgjengelige boligtomter i sentrum tilstrekkelig nok og er to boligområder under regulering. Hva gjelder spredt boligbebyggelse har det vært en opprydding og vurdering med som resultat at 4 områder er tatt ut. Se konsekvensutredning.
- F. Disse punktene er ivaretatt: det er blant annet lagt inn byggegrense i 20 disposisjonsplaner og det har blitt lagt inn flere retningslinjer for brygger i strandsonen. Det vises til konsekvensutredningen.

#### **10. Direktoratet for mineralforvaltning**

DMF anbefaler at NGU's kartbaser med oversikt over mineralske ressurser i kommunen legges til grunn for det videre planarbeidet. DMF anbefaler at det gjøres en grundig vurdering av ressursituasjonen og behovet for mineralske ressurser.

#### Kommunens kommentar

Anbefalingene er hensyntatt konsekvensutredningen og ROS analyse



## 11. Norges Vassdrag og Energidirektoratet

- A. I gjeldende kommuneplan er følgende bestemmelse knyttet opp til følgende bestemmelse om flomfare:

*«Tiltak i områder lavere enn 4 meter over normal vannstand kan bare tillates dersom det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfare og hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldene tekniske forskrifter etter plan- og bygningsloven.»*

NVE vurderte 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 våre faglige råd blir tatt til følge i det videre arbeidet med kommuneplanen.

- B. NVE mener at kommuneplanen må gi klare føringer for forvaltningen av strandsonen.
- C. De nye flomberegningene som er gjort for Vegårshei vil være et godt utgangspunkt for inntegning av hensynssoner. Hensynssoner med tilhørende bestemmelser vil bidra til å ivareta fare for flom på en god måte.
- D. Det anbefales å bruke NVE sine karttjenester (flom, skred, vassdrag, energianlegg) og veiledere og retningslinjer.
- E. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser

### Kommunens kommentar

- A. 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.*

- B. B til og med E er tatt til følge i planprosessen



## 12. Statens Vegvesen

- A. Nasjonal Transportplan skal legges til grunn for planleggingen
- B. Blant annet i lys av E18 utviklingen, anbefales det å opprette en veigruppe med representanter fra administrativt og politisk nivå.
- C. Konsekvensutredningen må inkludere veginfrastruktur
- D. Anbefaling om å utarbeide en oversikt over mulig fortettingsareal og planlegge den framtidig veg-infrastrukturen i sentrum og for områder hvor kommunen ønsker økt bosetting ved fortetting og utvidelse
- E. En handlingsplan for bedre tilrettelegging for at pendlergruppene kan benytte gang-sykkel og kollektivtransport, for arbeidsreiser og reiser til videregående skole/universitet, ville være konkret handling for å oppnå både mål for klima og folkehelse.

### Kommunens kommentar

- A. Ivaretatt
- B. Dette er ivaretatt gjennom planutvalget/kommunestyret
- C. Ivaretatt i konsekvensutredningen
- D. Dette planlegges fortløpende: gjennom sentrumsplanen og på kommuneplannivå. Et konkret ny tiltak i forhold til vei-infrastruktur er en ny planlagt gang- og sykkeløsning over Storelva ved fylkesvei 416 (omtalt og tegnet i planen) i sammenheng med fortetting / økt bosetting i Myra, øst for Storelva.
- E. Dette er lite aktuell for Vegårshei. Det er andre aktører som har hovedansvar for en slik handlingsplan. I samarbeid med fylket og Statens Vegvesen har vi stor fokus på ønsket forbedring av kollektivtransport til/fra Vegårshei.

## 13. Bane NOR

- A. Jernbanelovens § 10 setter en generell byggegrense mot jernbane på 30 meter fra midten av nærmeste spor. Det kan ikke settes egen grense i kommuneplanen.
- B. Alle tunellanlegg må sikres i plankartet og i bestemmelsene.
- C. For nye utbyggingsområder som betinger adkomst over jernbanen må det stilles krav om etablering av planfri kryssing.
- D. Langsiktige arealdisponeringer bør ikke legge opp til økt konflikt med hensyn til støy fra jernbanen. Det pågår et utredningsarbeid for å se på potensielle nye tømmerterminaler i Telemark, Agder og Rogaland. Dette er for å legge til rette for økt transport av tømmer på jernbanen. I denne forbindelse blir blant annet gnr/bnr 42/55 fra Ålkarhølen til Høl vurdert. Dette arbeidet foregår i en egen prosess hvor resultatet ikke er klart ennå.
- E. Alle jernbanearealer må vises som jernbaneformål i plankartet. Dette omfatter også stasjonsområder.

### Kommunens kommentar

**Angående punkt B.** Alle tunellanlegg har sikret i plankartet og bestemmelsene. Det er lagt inn en hensynssone sikring i plankartet (kode H 190). Denne er tegnet som et 60 meter bredt belte over sporet, altså 30 meter på hver side regnet fra sporets midtlinje. I bestemmelsen knyttet til hensynssonen er følgende bestemmelse lagt inn:

*Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel (H 190) er det ikke tillat med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.*



**Angående punkt D.** Det har vært kontakt med Bane NOR i planperioden i forbindelse med utredningsarbeid for potensielle nye tømmerterminaler. Bane NOR har gitt denne tilbakemeldingen i forhold til statusen:

*Når det gjelder arbeid med utredning av tømmerterminaler i Agder og Rogaland vil dette ha sammenheng med eventuell etablering av anlegg for produksjon av biodrivstoff på Jordøya i Åmli kommune. Det er tidligere nevnt en mulig oppstart av anlegget i 2021. Per nå er forhold som mulige lokaliseringer, størrelser på areal og annet ikke kjent. Vegårshei kommune nevner i oversendelsen at det er mål om å vedta ny kommuneplan etter sommeren 2019. Det vil ikke være noen konkrete avklaringer med hensyn til tømmerterminaler i Agder og Rogaland før den tid. Utover dette ser vi frem til samarbeid med kommunene langs aktuell strekning, herunder Vegårshei kommune dersom anlegget på Jordøya blir en realitet og utløser behov for flere tømmerterminaler.*

Dersom eventuelle utviklinger utløser endring i kommuneplanen, tas det med i neste rullering (i 2023) eller gjennom en planendring.

De øvrige punktene er enten ivarettatt fra før eller ikke aktuelle.



## 4 PLANENS FORMÅL OG HOVEDINNHOLD

### 4.1 Hovedformål og visjon

Kommuneplanens hovedmål formulert i samfunnsdelen er:

**Være en attraktiv bokommune i kontinuerlig utvikling, med 2350 innbyggere innen 2031**

Kommunen vil satse på 'befolkningsvekst og utvikling'. Dette er positiv for lokalsamfunnet samtidig som det vil kreve mye av kommunen. Noen av de største og viktigste utfordringene og oppgavene henger sammen med befolkningsvekst og utvikling.

Sammenhengende med hovedmålet er formålet med arealdelen: å legge til rette for vekst og utvikling, men også å ivareta ulike verdier. Videre skal planlegging forebygge og redusere risiko for tap av liv, skade på helse, miljø, viktig infrastruktur og materielle verdier. Statlige, regionale og kommunale føringer har ligget til grunn for arbeidet med kommuneplanen.

Vegårsheis kommunes visjon er å være:

*Et levende og inkluderende lokalsamfunn*

Vegårshei kommunes kjerneverdier er:

- Gjensidig tillit og respekt
- Ansvar
- Dialog
- Kunnskap
- Trivsel og glede

### 4.2 Hovedinnhold og –endringer i arealdelen

Oppsummering av endringer i arealdelen:

- **Nytt sentrumsnært boligområde:** Det er avsatt 80 dekar til ett nytt utbyggsområde for bolig. Dette gjelder et sentrumsnært område (Tjennheia) som ligger i forlengelse av et område som tidligere ble avsatt til boligformål i kommuneplanen.
- **Nye områder spredt boligbebyggelse i LNF:** I tillegg er det avsatt 77,5 dekar til LNF med spredt boligbebyggelse, fordelt på 3 områder (Bråten/Ripeheia, Mosness og Flaten).
- **Næringsområde tilbakestilt til LNF:** Næringsområde i Molandsdalen (71 dekar) er tilbakestilt til LNF formål og det samme for fire områder avsatt til fritidsbebyggelse. Disse fire ubebygde hytteområder har samlet en størrelse på 233 dekar og er tatt ut av kommuneplanen etter samtykke fra grunneierne.
- **Nytt næringsområde** (utvidelse Myrvang) i sentrumsområdet (19 dekar).
- **Spredt boligbebyggelse tilbakestilt til LNF** Til slutt har 62 dekar (4 områder) med spredt boligbebyggelsesformål blitt tatt ut av kommuneplanen.
- **Justering av industriområde Ljøstad** Kommuneplanen setter føringer for at reguleringsplan for Ljøstad kan endres for å tilrettelegge for kommunens sentrumsnære industriområde.



- Lagt inn **gang- og sykkelvei over Storelva og langs Fylkesvei 416**
- Lagt inn **byggegrense i strandsonen i områder med eldre disposisjonsplaner.**  
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.
- **Lagt inn 2 (små) arealer til spredt næringsbebyggelse (villmarkscamp)**
- **Sikret alle tunellanlegg (tog) i plankartet og bestemmelsene.**
- **Generell opprydding og oppdatering av kart og bestemmelser** (basert på nye krav, planendringer, nye reguleringsplaner, byggetiltak og dispensasjoner fra de siste 4 årene).
- **Flere retningslinjer for oppføring av brygger**
- **Lagt inn nye bestemmelser om utbyggingsavtaler / forkjøpsrett**
- **Nye retningslinjer for gapahuker / jaktbuer**
- **Endring av retningslinjer for skogshusvær**

*Disse endringene, inkl. vurdering og konsekvenser omtales lenger ned i denne beskrivelsen og i eget dokument med konsekvensutredning og ROS-analyse.*

## 5. AREALDELENS INNHOLD OG PLANFORSLAG

### 5.1 gående, syklende og kollektivtransport

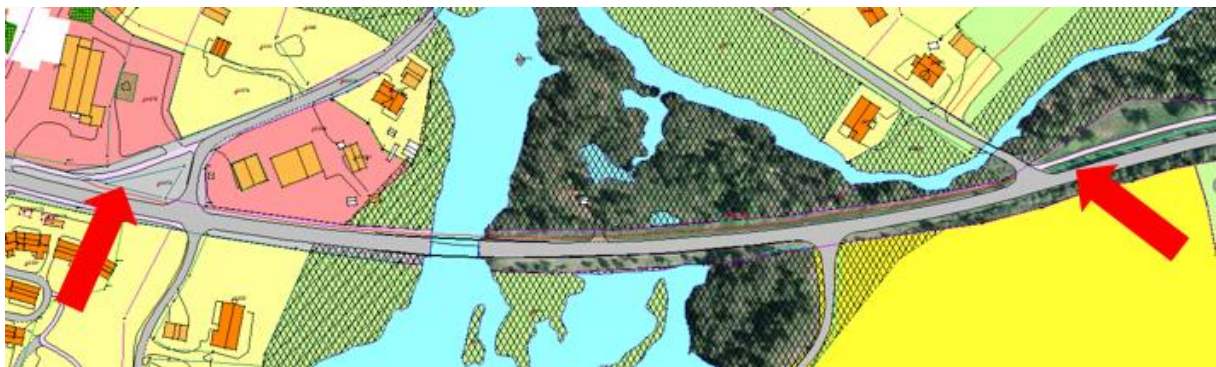
Jernbanen mellom Oslo og Kristiansand går gjennom kommunen og noen tog stopper på Vegårshei stasjon. Kollektivtilbudet er for øvrig dårlig, det går skolebusser, men lite andre busser. Det er et drosjeløype i kommunen. Kommunen vil arbeide opp mot statlige og regionale myndigheter for å styrke kollektivtilbudet i kommunen.

Det viktigste tiltaket for å redusere transportbehovet er likevel å tilrettelegge for at flest mulig kan gå eller sykle til daglige gjøremål som skole, arbeid, daglige innkjøp, og aktivitets- og fritidstilbud. For å gjøre det attraktivt å gå og sykle må det investeres i fortau, stikkveier/stier og sykkelveier: i første omgang i Myra sentrum og Ubergsmoen. Det er særlig her befolkningsveksten vil komme.

Sentrumsområdet er på hovedlinje godt tilrettelagt med gang- og sykkelløsninger og kommunen har i samarbeid med fylket, Statens Vegvesen og private utbyggere fokus på sentrumsområdene hvor det mangles en god gang- og sykkelløsning. Prosjektering av fortau langs fylkesveien mellom Moland og Fjellheim startes opp nå i 2019 og i denne kommuneplanen er det tatt inn forslag til en (bedre) framtidig gang- og sykkelløsning over Storelva.

#### Endringer i kommuneplanen og virkninger / konsekvenser

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).

## 5.2 Boligutvikling

Etablering av ny boligbebyggelse skal baseres på prinsippene om samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging. Dette betyr for Vegårshei at hovedtyngden av boliger skal etableres i gangavstand til butikker, skole, barnehager, kommunale tjenester, fritidstilbud og eksisterende kollektivtilbud.

I Vegårshei bor befolkningen relativt spredt. Samtidig er hovedtyngden av veksten de siste årene relatert til boligbygging i og omkring sentrum, som nå kan by på et godt og differensiert boligtilbud bestående av eneboliger, tomannsboliger og leiligheter. I Myra og Ubergsmoen er det kommunale boligfelt med kommunal vei, vann og avløp. I tillegg er det etablert, -og under planlegging, boligfelt i privat regi. Det er omtrent 10 ledige tomter igjen i et kommunalt felt (Mauråsen) med 44 tomter i alt. I tillegg har kommunen lagt til salgs ut et nytt kommunalt boligfelt i fjor høst: Djuptjennhaugen IV med 17 attraktive tomter. Ingen av disse tomtene er solgt ennå (sommer 2019).

Kommunen vil også opprettholde grunnlag for bosetting og styrke grendene gjennom mulighet for spredt boligbebyggelse: i 43 områder (med til sammen 140 tomter) hvor dette er tillatt og/eller i områdene hvor folk allerede bor.

### Endringer i kommuneplanen og virkninger / konsekvenser

Et nytt sentrumsnært boligområde (til ca. 40 / 50 boenheter) på østsiden av Storelva er tatt inn i kommuneplanen. 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).



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.

Planen inneholder tre nye LNFR-områder for spredt boligbebyggelse på totalt 77,5 daa. 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.

4 områder med spredt boligbebyggelsesformål har blitt tatt ut av kommuneplanen etter at kommunen har tatt kontakt med grunneierne i disse områdene (oppdydding): 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 **-62 daa**

*Viser til vedlagt konsekvensutredning og ROS-analyse for flere detaljer.*

### 5.3 Tjenesteyting og kommunal infrastruktur

Befolkningsvekst og endring av befolkningssammenstilling representerer stadig utfordringer for kommuneøkonomien og medfører et økt arealbehov til kommunens tjenester, idrett, kultur, parker/uteområder, teknisk infrastruktur som vei, vann og avløp med mer. Befolkningens behov for kommunens tjenester og andre tilbud betyr store årlige investeringsbehov i form av nybygging, tomtearealer og rehabilitering.

Framtidig arealbehov for tjenesteyting og infrastruktur er stort sett allerede ivaretatt i reguleringsplan for sentrum og styres hovedsakelig på det nivået. Viktig i den sammenhengen er at kommunen holder fokus på en fornuftig arealforvaltning og tar vare på de få ledige kommunale arealene i sentrums kjerneområde (rundt bo- og omsorgssenter, kommunehuset, skolen, VSA). I denne rulleringen av kommuneplanen er det ikke behov for endring av arealdelen for dette temaet.

### 5.4 Næringsutvikling

Det er en regional målsetning at arbeidsplassene i regionen skal komme på riktig sted ut fra virksomhetens forutsetninger og konsekvenser for samfunnet. Det innebærer i grove trekk at virksomheter med mange arbeidsplasser og/ eller virksomheter med mye besøk, som kontorbedrifter og detaljhandel, bør ligge i områder med god tilgjengelighet for gående, syklende og kollektiv. Mens virksomheter som er arealkrevende og har behov for tyngre transport bør ligge i områder med god kobling til regionalt veinett.

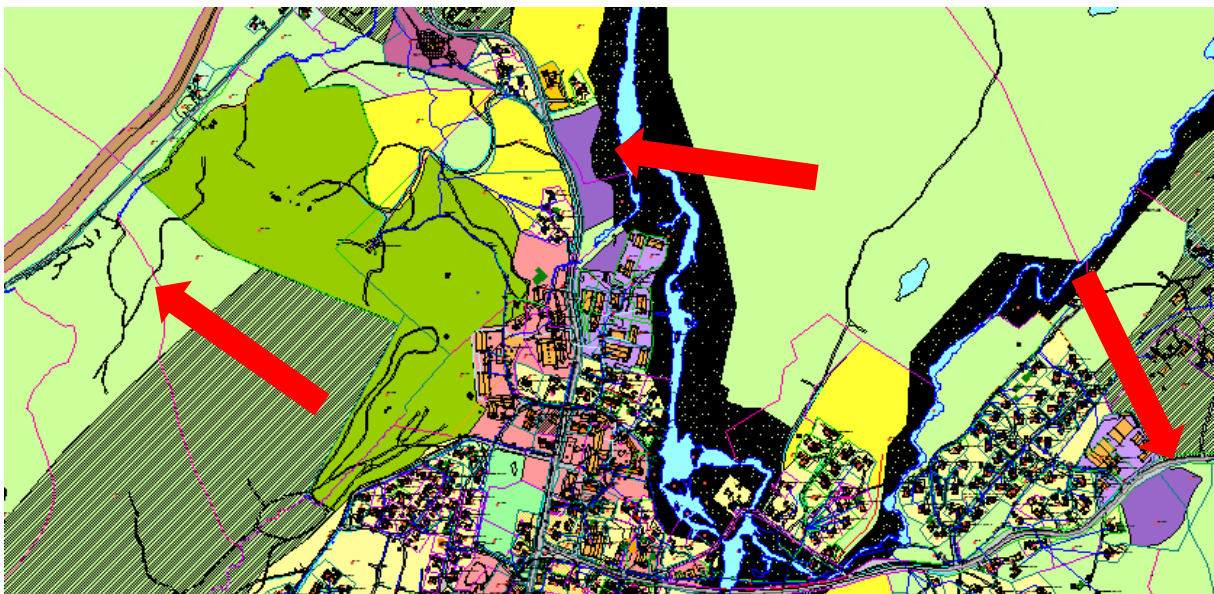
Vegårshei har en ny regulert (kommunalt) industriområde på Ubergsmoen (Fidalen): egnet for tyngre transport (direkte kobling til fylkesveien mot E18). I første omgang vil kommune satse på dette området når det gjelder næringsutvikling framover, men det kreves store investeringer for den første tilrettelegging for vei og infrastruktur.

Men også i/rundt sentrumsområde er det behov for næringsarealer. Vegårshei sentrum har for tiden tre sentrumsnære områder med industriformål i kommuneplanen: Myrvang, Ljøstad og Molandsdalen.

Næringsområde Myrvang ligger mellom fylkesveien og Storelva på andre siden av Vegårsheihallen og skisenteret. Ljøstad er allerede detaljregulert og anses for tiden som det mest egnete område til framtidig sentrumsnært næringsområde (se *konsekvensutredningen for videre begrunnelse*). Reguleringsplanen er 10 år gammel og trenger en revidering før det kan komme i gang med utbygging.

#### Endringer i kommuneplanen og virkninger / konsekvenser

Næringsområde Myrvang har utvidelsesmuligheter nordover og er lagt inn som framtidig næringsareal (19 daa). Området ligger mellom Fylkesveien og Storelva i kort avstand fra et framtidig boligområde (Kjørkeliheia) som planlegges nå i 2019. Ellers satses det på området ved Ljøstad (eksisterende reguleringsplan med næringsareal) og legges det opp til en planendring for å tilrettelegge dette området til sentrumsnær næringsområde. Næringsområdet i Molandsdalen er tatt ut av kommuneplanen (71 dekar) i denne rulleringen og tilbakestilt til LNF-formål.



#### *Kartutsnitt:*

- venstre pil = næringsområde Moland som er tatt ut av planen
- pila midt på kartutsnittet = foreslått utvidelse av næringsområde Myrvang
- høyre pil: næringsområde Ljøstad (allerede regulert til dette formålet)

Ellers har det for første gang, blitt lagt inn 2 mindre områder til 'villmarkscamp' som har fått arealformål 'spredt næringsbebyggelse i LNF'. Villmarkscampene er planlagt like, med lavvo eller lite bu på ca.30 kvadratmeter, bido/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.

*Viser til konsekvensutredning og ROS-analyse for mer informasjon.*



## 5.5 LNF-områder

Det er et nasjonalt og kommunalt mål å redusere tapet av dyrket og dyrkbar jord. Dyrkbar jord er en fremtidig ressurs og skal derfor vurderes som like verdifull som dyrket jord.

Landbruket drives i all hovedsak i kombinasjon med annet lønnet arbeid utenfor gården. I jordbruket er ca 1.850 dekar dyrka mark i aktiv drift, hovedsakelig som grovfôr dyrking til egne dyr eller for salg. Husdyrholdet består hovedsakelig av storfe, sau og svin for kjøttproduksjon, samt rev og mink for pelsproduksjon. I skogbruket avvirkes det årlig vel 40.000 m<sup>3</sup> til en samlet bruttoverdi i størrelsesorden 15 mill. kr. Skogbruket skaper store ringvirkninger.

### Endringer i kommuneplanen og virkninger / konsekvenser

#### **3 nye områder til spredt boligbebyggelse**

De foreslåtte arealomdisponeringer berører i noen tilfeller produktiv skogsmark men nesten ikke dyrket mark. I ett område foreslått til spredt boligbebyggelse på Flaten berører foreslått adkomstvei omtrent 1 dekar dyrket mark.

#### **Fjerning av utbyggingsområder og områder til spredt boligbebyggelse**

Tatt ut av kommuneplanen og tilbakestilt til LNF-formål:

- 8 områder med utbyggingsformål, hvorav:
  - o 4 områder med spredt boligbebyggelsesformål: 62 daa.
  - o 4 områder med fritidsbebyggelsesformål : 233 daa.
- 1 område med industriformål: 71 daa.

Omdisponering har ingen negativ effekt på miljøverdier og samfunnet for øvrig.

#### **Oppføring av mindre gapahuker, uisolerte jaktbuer og jakttårn i LNF-områder**

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 kommuneplanen, 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>.*

#### **Skogshusvære**

I utgangpunktet er det forbudt med bygge- og anleggstiltak i LNF-områder (Landbruks-, Natur og Friluftsfomål). Disse **tidligere** retningslinjene i kommuneplanens arealdel har satt noen begrensninger/regler for bygging av skogshusvær i Vegårshei kommune:

*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:*

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

I denne kommuneplanen har retningslinjene fått en annet formål: det åpnes opp til flere skogshusvær enn tidligere:



*Kriterier for å få godkjent oppføring av nytt permanent skogshusvær (innredet for oppvarming og overnatting og maks. 35 m<sup>2</sup>) i Vegårshei kommune:*

*o Søker skal ha minimum 300 daa produktiv skog*

*o Det tillates ett skogshusvær per grunneier*

**(punkt 1 og 3 under retningslinjene i forrige kommuneplan er tatt ut)**

Konsekvens av endrede retningslinjene er at det åpnes opp til mange flere (opp til 130) skogshusvære i uberørt natur / LNF hvor det i utgangspunkt er forbudt med bebyggelse. Det kan berøre friluftsinnteresser og naturmangfold. Det åpnes opp til at uberørt natur kan bygges ned. Det kan føre til økt oppføring av skogshusvære som ikke er betinget av reelt behov i forbindelse med skogbruksnæringen, men som et alternativ til hytte.

## **5.6 Friluftsområder og vassdrag**

Vegårshei har mye skog og vann som skal ivaretatt for fremtidige generasjoner. Dette bidrar til attraktivitet og at flere velger å bosette seg i, -og besøke kommunen. Naturen på Vegårshei er et viktig bidrag til kommunens ressursgrunnlag og identitet. Vi har mange områder som brukes til friluftslivsformål. Strandsonen langs vann og vassdrag og friluftsområder for øvrig må være godt tilgjengelig for allmenheten.

I noen områder (eldre hyttefelt) er tilgjengelighet av strandsone en utfordring: her har hytter fra 70- og 80-tallet blitt bygd tett langs vannet som gjør at disse områdene er privatisert av hytteiere. For å unngå dette i ubebygde områder og for å begrense negative konsekvenser i allerede bebygde områder har Vegårshei kommune lagt inn fysiske byggegrenser i eldre disposisjonsplaner i denne rulleringen.

### Endringer i kommuneplanen og virkninger / konsekvenser

#### **Brygger**

Som del av strandsoneproblematikk, har retningslinjene angående brygger blitt endret og utvidet. Fram til nå hadde kommunen veldig få og delvis utydelige føringer om brygger i strandsonen og har derfor utvidet og justert føringene under retningslinjer paragraf 1.3. Retningslinjene er ikke rettsbindende men gir viktige føringer for videre plan- og byggesaksbehandling. De nye retningslinjene styrer på utforming og funksjon av bryggene.

#### **Byggegrense i strandsonen**

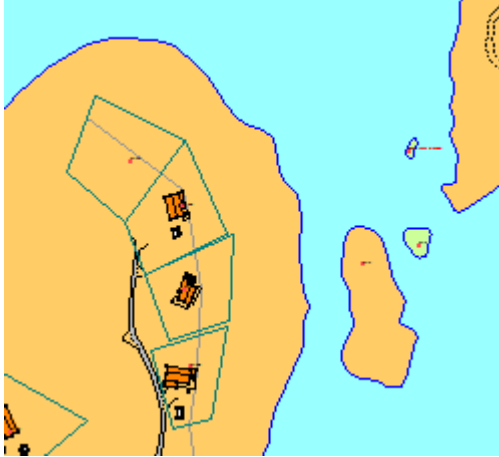
Vegårshei har 31 gjeldende disposisjonsplaner. En disposisjonsplan kan anses som en 'gammel' reguleringsplan fra 60-, 70- eller 80- tallet. I den perioden var strandsone og byggegrense langs vassdrag ikke et stort tema og det fantes det ingen krav om byggegrense i strandsonen. I dag krever plan- og bygningsloven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

### Statlig sikrede friluftsområder

De siste årene har Vegårshei kommune fått fire statlig sikrede friluftsområder ved Høl (Vegår), Langøya (Vegår), Vaskarplassen (sentrum) og Tangen (Ubergsmoen). Disse er lagt inn med hensynssone på kart og i bestemmelsene.

Statlig sikrede friluftsområder med hensynssone friluftsliv (H530) kan ikke nyttes til annet enn friluftslivsformål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet.

## 5.7 Hensynssoner

Hensynssonene som ligger inn i kommuneplanen og som er videreført fra før er:

1. **Hensynssone flomfare:** for sentrum, Ubergsmoen og Vegår foreligger en utredet flomanalyse som viser at 200-års flom gjennomsnitt ligger 2,5 meter over normal vannstand. I de områdene som ikke er utredet ligger antatt 200-årsflommen 4 meter over normal vannstand. Bestemmelsene og byggeforskrifter styrer hva som er tillatt / ikke tillatt i disse flomutsatte områdene.
2. **Hensynssone ras- og skredfare**
3. **Hensynssone båndleggingssone kulturminne (Vegårshei kirke)**
4. **Sikringssone (H110\_1):** Gjelder drikkevannssoner med egne vedtatte klausuleringsbestemmelser/avtaler.



5. **Støysone (H210\_1 og H220\_1):** Gjelder støysone rundt Rambergstea med egne vedtatte bestemmelser.
6. **Bevaring kulturmiljø (H510\_x):** Hensynssonen skal sikre at det ikke foretas terrenginngrep, fasadeendring, eller annen bygningsendring, uten at det forelegges fylkeskommunen og fylkesmannen for uttale, eller at det lages reguleringsplan.
7. **Landbruk og kulturlandskap (H510\_x):** I disse prioriterte områdene skal hensynet til landbruksdrift og kulturlandskap vektlegges. Jordvernet skal ha et forsterket fokus i disse områdene (større restriksjonsnivå).
8. **Bevaring naturmiljø (H560\_x):** Gjelder tre naturreservater med egne vedtatte bestemmelser.

Hensynssonene som er ny eller endret i kommuneplanen:

1. **Hensynssone for sikring – restriksjoner over jernbanetunnel (H190)**  
Jamfør føringer fra Bane Nor er hensynssone for sikring – restriksjoner over jernbanetunnel (H190), med tilhørende bestemmelser, lagt inn ved jernbanetunneler.
2. **Hensynssone Friluftsliv**  
Denne er flyttet fra retningslinjene til bestemmelser. I tillegg er bestemmelsene utvidet i forbindelse med blant annet 4 statlig sikrede friluftsområder.
3. **Fareområde Høyspent (H370)**  
Innenfor fareområde for høyspent (H370) skal alle tiltak varsles og godkjennes av linjeeier før igangsetting.

## 5.8 Utbyggingsavtaler

Vegårshei kommune har aldri hatt noen utbyggingsavtaler med utbyggere / private aktører. Som følge av økt utbygging i regi av private aktører i sentrumsområdet, kan utbyggingsavtaler i noen tilfeller bli aktuell. For øvrig må 'forkjøpsrett' omtales i kommuneplanens arealdel, for at kommunen kan bruke denne retten. Følgende retningslinjer er tatt inn om utbyggingsavtaler:

*Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl. kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.*

- *Utbyggingsavtaler skal godkjennes av kommunestyret.*
- *I utbyggingsavtalen kan det tas inn bestemmelser blant annet om kommunen skal ha tildelingsrett eller forkjøpsrett til en andel av tomtene/boenhetene*