



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 18/4435-27
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022

Forslag til detaljregulering for Solbakken allé, Vik - landbruksfaglig uttalelse

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda har ingen innvendinger om at området reguleres til boligformål i tråd med innsendt forslag til illustrasjonsplan til Solbakken allé av 09.03.2022. Som en del av planarbeidet bør matjorda vurderes og evt. settes krav om at skal flyttes til andre egnede jordbruksområder.

Vedlegg

Illustrasjonsplan 09.03.2022

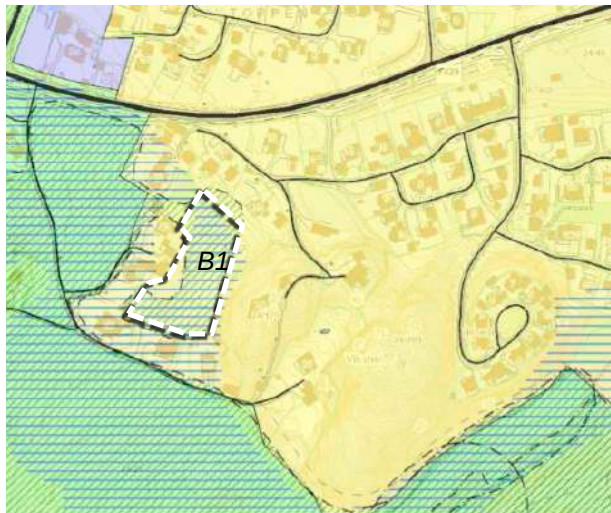
Sammendrag



Arbeid med detaljregulering for Solbakken allé, med hensikten å legge til rette for boliger, pågår. Områder er avsatt til boligformål både i kommuneplanens arealdel og i gjeldende reguleringsplan. Det aktuelle området utgjør den siste utbygningsetappen av Vikshei – område B1. Vegetasjonen i området har blitt fjernet i forbindelse med planarbeidet og kravet om arkeologiske undersøkelser. Før registreringen var området, om sirka 6,5 dekar, et gjengrodd jorde med lette løvtrær. Arealet er registret som fulldyrka jord og dyrkbar jord og er helt omkranset av eksisterende boliger. Det

vurderer ikke som realistisk at arealet skal komme å tilbakeføres til aktivt jordbruk. Nye boliger her vurderes ikke medføre en uakseptabelt økt risiko for konflikt med nærliggende aktivt jordbruk. Kommunedirektøren innstiller på at landbruksnemda ikke skal ha noen innvendinger til at området detaljreguleres til boligformål.

Fakta



Kommuneplanens arealdel 2019-2031



Reguleringsplan Vikhei av 2005

Gilje Byggrådgivning AS har, på vegne av HL Eiendom, innkommet med et forslag til detaljregulering for Solbakken allé. Planarbeidet er blitt varslet om oppstart med har ikke blitt behandlet for høring og offentlig ettersyn. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for boliger. I kommuneplanens arealdel er området avsatt for nåværende boliger men omfattes samtidig av hensynsone for landbruk. Området har vært planlagt for boliger siden 2005 gjennom reguleringsplan for Vikhei, dog med krav om godkjent bebyggelsesplan for utbygging – hvilket er likestilt med krav om detaljregulering. Forslaget forelegges til landbruksnemda for en landbruksfaglig uttalelse da området inneholder fulldyrka- og dyrkbar mark. Det forekommer ikke noe aktivt jordbruk innen området per i dag. Det er uklart når området senest ble dyrka. Hele området omfattes av kommuneplanens retningslinje 4.5:

Innenfor hensynssonen landbruk tillates ikke tiltak som kan forringe eller føre til driftsulemper for jordbruksområdene. De regionalt viktige jordbruksområdene er de viktigste arealene i Grimstad for matproduksjon og jordbrukets kulturlandskap og skal underlegges strengeste jordvern.

I henhold til NIBIOs arealresurskart utgjøres området av fulldyrka jord (3,1 dekar) og skog (2,7 dekar), der deler av skog angis som dyrkbar jord (1,7 dekar). Grunnforhold angis å være: jorddekt eller grunnlent.

Vurderinger:

Juridisk er den dyrka- og dyrkbare mark omdisponert til utbyggingsformål gjennom vedtak av reguleringsplan for Vikhei år 2005. Kommunedirektøren vurderer at det ikke er realistisk at gjeldende reguleringsplan skal oppheves og arealet tilbakeføres til jordbruk. Planarbeidet bør heller vurdere og evt. legge føringer for at matjorda blir flyttet på til andre egnede jordbruksarealer.



30 respektive 50 m avstand til dyrka mark av regional betydning.

Området ligger i sin helhet innen kommuneplanens hensynssone for regionalt viktig jordbruksområde og omfattes av § 2.5.4 b:

I de regionalt viktige jordbruksområdene (hensynssone landbruk) skal boligfelt (mer enn 4 boenheter) ikke ligge nærmere dyrket mark enn 50 meter.

6 av forslagetts 16 boenheter plasseres innen 50 m avstand til aktivt jordbruk. Selv om bestemmelsen om avstand til dyrka mark ikke oppfylles vurderer kommunaldirektøren, grunnet området er helt omkranset av eksisterende boliger, at forslaget ikke vil medføre en uakseptabel økt risiko for konflikt med aktivt jordbruk. Etter gjennomføring av planforslaget er det trolig at hensynsonen for regionalt viktig jordbruksområde revideres. Området vil da i stedet omfattes av § 2.5.4 1 a:

Bolighus skal ha en avstand mot dyrket mark på minst 30 meter.

Ingen av forslagetts boliger plasseres innen 30 meter fra dyrket mark.

Konklusjon

Kommunedirektøren innstiller på at landbruksnemda ikke skal ha noen innvendinger til at regulert område detaljreguleres til boliger. Som en del av planarbeidet bør matjorda vurderes og evt. settes krav om at skal flyttes til andre egnede jordbruksområder.



Møteprotokoll

Landbruksnemnda 2019 - 2023

Dato: 07.11.2022
Tid: 12:00
Sted: Rådhuset

Møtende medlemmer:

Navn	Funksjon	Parti	Vara for
John Gaute Lunden	Leder i utvalg	SP	
Stig Morterud	Nestleder i utvalg	UAVH	
Synnøve Tomine Jomås	Utvalgsmedlem	H	
Kathrine Ivsett Johnsen	Utvalgsmedlem	SV	
Brit Eskedal	Varamedlem	AP	Olav Stiansen (AP)

Fra administrasjonen møtte:

Navn	Stilling
Karl Christian Langevoll	Fagleder Skogbruk
Maria Lauvdal	Arealplanlegger

SAKSLISTE

Side

Politiske saker

22/41	Forslag til detaljregulering for Solbakken allé, Vik - landbruksfaglig uttalelse	3
22/42	Detaljregulering for Bergemoen syd - Landbruksfaglig uttalelse	3
22/43	78/9 - Morviga - Konsesjon på erverv av fast eiendom	4
22/44	8/309 - Rosholtveien - Konsesjon Gartnerimyra	5
22/45	112/2 - Birkelandsveien 29 - Deling - Isak Haugstøl Stalleland	6

22/41 Forslag til detaljregulering for Solbakken allé, Vik - landbruksfaglig uttalelse

Arkivsak-dok.	18/4435-27
Saksbehandler	Stefan Sven Berne Jonsson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022	22/41

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda har ingen innvendinger om at området reguleres til boligformål i tråd med innsendt forslag til illustrasjonsplan til Solbakken allé av 09.03.2022. Som en del av planarbeidet bør matjorda vurderes og evt. settes krav om at skal flyttes til andre egnede jordbruksområder.

Møtebehandling i Landbruksnemnda 2019 - 2023 07.11.2022:

Møtebehandling

Motforslag fremmet av Landbruksnemnda

Omdisponering av dyrka mark til boligformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen. Landbruksnemnda henviser til driveplikten.

Votering

Motforslaget ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Omdisponering av dyrka mark til boligformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da reguleringsplanen ble vedtatt. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen. Landbruksnemnda henviser til driveplikten.

[Lagre]

22/42 Detaljregulering for Bergemoen syd - Landbruksfaglig uttalelse

Arkivsak-dok.	19/10388-60
Saksbehandler	Maria Lauvdal

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022	22/42

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda aksepterer omdisponering av dyrka mark på 5,5 dekar og anbefaler at det sikres i detaljregulering for Bergemoen syd at matjorda skal flyttes og benyttes til jordforbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark.

Møtebehandling i Landbruksnemnda 2019 - 2023 07.11.2022:

Møtebehandling

Motforslag fremmet av Landbruksnemnda

Omdisponering av dyrka mark og dyrkbar mark til næringsformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da gjeldene kommuneplan ble vedtatt. Dette er et stort sammenhengende landbruksområdet med noe av kommunens beste landbruksjord. Arealet har et stort potensial til intensiv matproduksjon. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen og viser til driveplikten.

Votering

Motforslaget ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Omdisponering av dyrka mark og dyrkbar mark til næringsformål er i konflikt med jordvernet. Sistnevnte veier betydelig tyngre i dag, enn da gjeldene kommuneplan ble vedtatt. Dette er et stort sammenhengende landbruksområdet med noe av kommunens beste landbruksjord. Arealet har et stort potensial til intensiv matproduksjon. Landbruksnemnda anbefaler derfor å gå tilbake på omdisponeringen og viser til driveplikten.

[Lagre]

22/43 78/9 - Morviga - Konesjon på erverv av fast eiendom

Arkivsak-dok. 22/9781-2
Saksbehandler Karl Christian Langevoll

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022	22/43

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda gir PAMINVEST AS konesjon på 78/9. Vedtaket er i samsvar med konesjonslovens §§ 9 og 12.

Møtebehandling i Landbruksnemnda 2019 - 2023 07.11.2022:

Møtebehandling

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Landbruksnemnda gir PAMINVEST AS konesjon på 78/9. Vedtaket er i samsvar med konesjonslovens §§ 9 og 12.

[Lagre]

22/44 8/309 - Rosholtveien - Konesesjon Gartnerimyra

Arkivsak-dok.	22/9996-2
Saksbehandler	Karl Christian Langevoll

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022	22/44

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda gir Gartnerimyra AS konsesjon på 8/309. Vedtaket er i samsvar med konsesjonslovens §§ 9 og 12.

Møtebehandling i Landbruksnemnda 2019 - 2023 07.11.2022:

Møtebehandling

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Landbruksnemnda gir Gartnerimyra AS konsesjon på 8/309. Vedtaket er i samsvar med konsesjonslovens §§ 9 og 12.

[Lagre]

22/45 112/2 - Birkelandsveien 29 - Deling - Isak Haugstøl Stalleland

Arkivsak-dok. 22/10683-1
Saksbehandler Karl Christian Langevoll

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Landbruksnemnda 2019 - 2023	07.11.2022	22/45

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Landbruksnemnda gir tillatelse til fradeling av parsell med bolig på 2 dekar fra landbrukseiendom 112/2. jf. jordlovens § 12

Møtebehandling i Landbruksnemnda 2019 - 2023 07.11.2022:

Møtebehandling

Votering

Innstillingen ble enstemmig vedtatt.

Landbruksnemnda 2019 - 2023 vedtak/innstilling

Landbruksnemnda gir tillatelse til fradeling av parsell med bolig på 2 dekar fra landbrukseiendom 112/2. jf. jordlovens § 12

[Lagre]
