



## 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

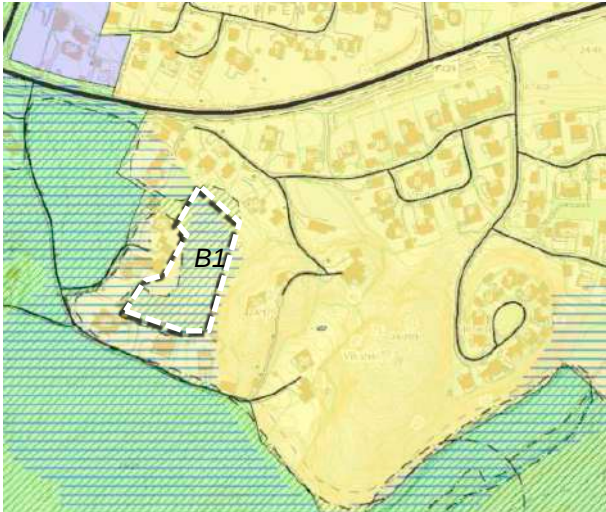
### Sammendrag



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 og 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 landbruksområdene 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 marken 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

|                              |                                                                                  |   |
|------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|---|
| <a href="#"><u>22/41</u></a> | Forslag til detaljregulering for Solbakken allé, Vik - landbruksfaglig uttalelse | 3 |
| <a href="#"><u>22/42</u></a> | Detaljregulering for Bergemoen syd - Landbruksfaglig uttalelse                   | 3 |
| <a href="#"><u>22/43</u></a> | 78/9 - Morviga - Konsesjon på erverv av fast eiendom                             | 4 |
| <a href="#"><u>22/44</u></a> | 8/309 - Rosholtveien - Konsesjon Gartnerimyra                                    | 5 |
| <a href="#"><u>22/45</u></a> | 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 |

---

|                               |                 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 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 - Konsesjon på erverv av fast eiendom

---

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

---

|                               |                 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 1 Landbruksnemnda 2019 - 2023 | 07.11.2022      | 22/43        |

---

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

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

[Lagre]

---



## 22/44 8/309 - Rosholtveien - Konsesjon Gartnerimyra

---

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

---

|                               |                 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 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 |

---

|                               |                 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <b>Behandlet av</b>           | <b>Møtedato</b> | <b>Saknr</b> |
| 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]

---