



ADRESSE COWI AS

Tordenskjolds gate 9
4612 Kristiansand
Norge

TLF +47 02694

WWW cowi.no

JUNI 2018

PLANBESKRIVELSE OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR PRESTENESET BYGLAND KOMMUNE

(PLAN ID 201602)

OPPDRAGSNR. A079662
DOKUMENTNR. 1.0
VERSJON 1.0
UTGIVELSESDATO 05.06.18
REVIDERT 07.01.2019
UTARBEIDET Eline Fredriksen
KONTROLLERT Mariann Skei Fosheim
GODKJENT

INNHOOLD

1	Innledning	3
1.1	Bakgrunn	3
2	Prosess og medvirkning	4
2.1	Framdrift	4
2.2	Medvirkningsprosessen, varsel om oppstart	4
3	Gjeldende planer, føringer og forhold til berørte lover	5
3.1	Historikk og bakgrunn for endring av planen	5
3.2	Statlige og fylkeskommunale føringer	5
3.3	Kommuneplaner	6
3.4	Reguleringsplaner	8
4	Planområdet	9
4.1	Beliggenhet og avgrensning	9
4.2	Eierforhold	9
4.3	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	9
4.4	Stedets karakter	11
4.5	Natur, landskap, grunnforhold, flom	12
4.6	Kulturminner og kulturmiljø	15
4.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder, folkehelse	16
4.8	Trafikkforhold	17
4.9	Teknisk infrastruktur	19
4.10	Offentlige funksjoner	19
4.11	Barns interesser og sosial infrastruktur	19
4.12	Universell utforming	20
5	Beskrivelse av planforslaget	21
5.1	Arealbruk	24
5.2	Trafikkløsning	25
5.3	Naturmangfold	25
5.4	Kulturminner	27
5.5	Plan for vann- og avløp, offentlig nett	28
5.6	Barn og unges interesser	28
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder, folkehelse	29
5.8	Renovasjon	29

6	Konsekvenser av planforslaget	30
6.1	Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål	30
6.2	Utbygging/bokvalitet	30
6.3	Landskap	30
6.4	Nærmiljø og friluftsliv	31
6.5	Støy	31
6.6	Konsekvenser for natur og miljø	32
6.7	Samfunnsmessige konsekvenser	32
6.8	Estetiske konsekvenser	32
6.9	Økonomiske konsekvenser	32
6.10	Konsekvenser for barn og unge	32
6.11	Universell utforming	33
6.12	Risiko- og sårbarhet (ROS)	33
7	Avsluttende kommentar	34
8	Planprosess	35
8.1	Innkomne innspill og merknader	35

1 Innledning

1.1 Bakgrunn

Det arealet som er varslet planoppstart ligger i dag regulert via planen for Presteneset og Bygland sentrum. Endringene som ønskes er omregulering av eksisterende næring/offentlig område til bolig/offentlig/næringsformål, samt legge til rette for etablering av kommunalteknisk anlegg (VA) på eksisterende friområde sør i planområdet. Det skal også ses på muligheten for endret utforming av gjeldende regulert parkeringsplass.

Grunnlag for planarbeidet er tidligere drøftinger med kommunen i forbindelse med utvikling av et kulturbygg på stedet, og ønske om tilrettelegging for et mer urbant boligtilbud i en tradisjonell innlandskommune. Planarbeidet vil legge føringer for videre utvikling av planområdet.

2 Prosess og medvirkning

Reguleringsplanen er utarbeidet som en områdereguleringsplan jf. Plan- og bygningsloven av 2008 § 12-2. Arealformål og hensynssoner er angitt i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelsene i reguleringsplanen er utarbeidet i henhold til PBL. §12-7.

2.1 Framdrift

Nedenfor er det gitt en oversikt over de viktigste milepælene i planprosessen for områdereguleringsplanen for Presteneset i Bygland kommune.

Varsel om igangsetting av planarbeid / frist for uttalelse	1. februar 2016/ 16. mars 2016
Innsending av forslag til 1. gangsbehandling	17.august 2018
1. gangsbehandling	28.august 2018
Offentlig ettersyn (6 uker)	26.september – 13. november 2018
2. gangsbehandling	17. januar 2019
Kommunestyrevedtak	27. februar 2019

2.2 Medvirkningsprosessen, varsel om oppstart

I henhold til Plan- og bygningsloven § 12-8 stilles krav til informasjon og medvirkning. Den 1. februar 2016 ble varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut. Berørte parter ble varslet pr. brev og i tillegg ble det annonsert i Setesdølen, samt på COWI AS og Bygland kommunes hjemmesider. Frist for å komme med innspill eller merknader var 16. mars 2016.

Bygland kommune har orientert Opplysningsvesenets Fond og har drøftet planforslaget med dem før planen blir sendt til behandling.

3 Gjeldende planer, føringer og forhold til berørte lover

3.1 Historikk og bakgrunn for endring av planen

Den 25. mars 2010 ble det vedtatt at det skulle lages en detaljplan for Presteneset. Området er en del av tidligere vedtatt reguleringsplan for Bygland sentrum. Formålet med planleggingen den gang var å legge til rette for ei planmessig utvikling i området som kan fastlegge hva slags tiltak som skal og kan gjennomføres, samt få etablert et best mulig grunnlag for fremtidige økonomiske disposisjoner Bygland kommune må gjøre for å utvikle området. Denne planen ble vedtatt 22.06.11

En har sett behovet å omregulere deler av eksisterende næring/offentlige-områder for bolig/offentlig/næringsformål, samt legge til rette for etablering av kommunaltekniske anlegg (VA) på eksisterende friområde sør på planområdet. Det er også ønskelig å se på muligheten å endre utforming av gjeldende regulert parkeringsplass. Grunnlag for planarbeidet er tidligere drøftinger med kommunen i forbindelse med utvikling av et kulturbygg på stedet, og ønske om tilrettelegging for et mer urbant boligtilbud i en tradisjonell innlandskommune.

Gjeldende detaljreguleringsplan for Presteneset erstattes i planarbeidet. Enkelte planlagte tiltak (eks. boligformål) er ikke tråd med gjeldende regulerte formål i Kommuneplanen for Bygland kommune (2011-2022), i gjeldende områdereguleringsplan for Bygland sentrum og i detaljreguleringsplan for Presteneset.

Bygland kommune har vurdert at planarbeidet ikke utløser krav om full konsekvensutredning, men det vil utarbeides en mindre konsekvensutredning for de planlagte formål som er i strid med kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner. Aktuelle temaer som vil bli belyst og vurdert er blant annet trafikk, utbygging/bokvalitet, landskap, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, barn og unges interesser, risiko- og sårbarhet.

3.2 Statlige og fylkeskommunale føringer

- › Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand (St.meld. nr. 26, 2006-2007)
- › Respekt for et sunnere Norge (St. meld. nr. 16, 2002-2003)
- › Bedre miljø i byer og tettsteder (St. meld. nr. 23, 2001-2002)
- › Friluftsliv natur som kilde til helse og livskvalitet (St.meld. nr. 18, 2015-2016)
- › Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge (1989- 2008)
- › Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag (1994)
- › Statlige planretningslinjer for samordnet bolig –areal og transportplanlegging (2014)
- › Veileder universell utforming og planlegging etter plan- og bygningsloven (2009)
- › Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (2012)
- › Regionplan Agder 2020
- › Regional transportplan (2015-2027)
- › Klima- og energiplanlegging, jf. PBL § 3-1, 1.ledd bokstav g).
- › Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4
- › Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. PBL. § 1-1, 5. ledd.

- › Universell utforming, jf. PBL. § 1-1, 5. ledd.
- › Barn og unges oppvekstvilkår, jf. PBL. § 1-1, 5. ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- › Forskrift om planlegging og godkjenning av landbruksveger
- › Retningslinjer for behandling av luftkvalitet
- › Retningslinjer for Flaum- og skredfare i arealplanar 2/2011

3.3 Kommuneplaner

- › Kommuneplanen – samfunnsdelen 2011-2022

Kommuneplanens samfunnsdel skal legge rammer for planlegging og aktivitet i kommunen, og ligge til grunn for arealplanen som viser aktiv forvaltning av areala i kommunen. Det er satt mål i kommuneplanen om å styrke bosettinga i kommunen. For å få folk til å flytte til kommunen, og hindre at folk flytter fra, må det satses både på etablering av nye arbeidsplasser og utvikling av attraktive miljø. Det er også et fokus på å videreutvikle et godt miljø for barn- og unge og gi dem gode levevilkår. Bygland kommune har i tillegg som mål at kommunen skal være preget av et rikt og mangfoldig kulturliv.

- › Kommuneplanens arealdel 2011-2022

Mål, visjoner og strategier fra samfunnsdelen skal følges opp i kommuneplanens arealdel. Det gjelder både formål i reguleringsplankartet og bestemmelser til de ulike arealkategoriene. Arealdelen skal vise sammenhengen mellom fremtidig samfunnsutvikling og arealbruk. I kommuneplanens arealdel står det:

Visjonen og mottoet for planarbeidet er "med hjarta i Bygland". Det er ønske om å ta vare på og utvikle kommunen videre.

Bygland kommune er opptatt av å skape attraktive og gode bomiljø. Kommunen skal også ha fokus på et trygt, trafikksikkert og oversiktlig oppvekstmiljø for barn og unge. Næringslivet skal tas vare på og videreutvikles; og det er behov for areal til nye nærings- og næringsområde.

Bygland har en rik historie, noe en finner spor av både over og under bakken. Det skal tas hensyn til fornminner og freda bygninger.

I kommuneplanens arealdel er området avsatt til friområde, bygning med særskilte arealformål, annet byggeområde, veiareal, havn og LNF-område i sjø og vassdrag (blått)



TEIKNFORKLÅRING PBL § 20 - 4

1. Byggeområde

Noverende	Framtidig	
[Yellow]	[Light Yellow]	Bustadområde
[Orange]	[Light Orange]	Fritidsbustad
[Blue]	[Light Blue]	Næringsverksemd
[Dark Blue]	[Light Blue-Gray]	Industri
[Light Blue]	[Light Blue-Gray]	Forretning
[Red]	[Light Red]	Offentleg bygning
[Dark Red]	[Light Red]	Bygning med særskilt almennyttlig føremål
[Dark Red]	[Light Red]	Kommunaltekniske anlegg
[Red]	[Light Red]	Grav- og urnelund
[Green]	[Light Green]	Friområde
[Green]	[Light Green]	Idrettsanlegg
[Light Green]	[Light Green]	Anna byggeområde

2. Landbruks-, natur- og friluftsområder LNF

[Light Green]	LNF - utan føresogn
---------------	---------------------

3. Område for råstoffutvinning

[Purple]	Masseuttak
----------	------------

4. Område som er bandlagt eller skal bandleggast

[Hatched]	Bandlegging etter lov om naturvern
-----------	------------------------------------

5. Område for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag

[Blue]	LNF-område vatn og vassdrag
[Light Blue]	Drikkevasskjelde
[Light Blue]	Annar særskilt bruk eller vern

(PBL §20-4, 1. ledd nr 1)

6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (PBL § 20-4 1. ledd nr 6)

Noverende	Framtidig	
[Dark Gray]	[Light Gray]	Parkering
[Dark Gray]	[Light Gray]	Hamn
[Thick Line]	[Thin Line]	Hovudveg
[Thick Line]	[Thin Line]	Hovudveg tunnel
[Thick Line]	[Thin Line]	Hovudveg bru
[Thick Line]	[Thin Line]	Samleveg
[Thick Line]	[Thin Line]	Samleveg bru
[Thick Line]	[Thin Line]	Åtkomstveg
[Thick Line]	[Thin Line]	Åtkomstveg bru
[Dotted]	[Dotted]	Gang-/sykkelveg

Restriksjonar etter anna lovverk enn PBL

[Hatched]	Nedslagsfelt for drøkkevatn
[Hatched]	Verna vassdrag i verneplan for vassdrag

Andre kartsymbol

[Hatched]	Kraftlinje
[Thick Line]	Planavgrensing
[Thin Line]	Grense for arealbruk
[Thin Line]	Grense for retningalinoområde
[Thin Line]	Grense for restriksjonsområde
[Thin Line]	Grense for strandsoneplan
[Thin Line]	Vassdrag til utgreiing for kraftproduksjon
[Thin Line]	Utviklingsområde
[Thin Line]	Dokumentnummer i planometale
[Thin Line]	Dokumentar - strek

(PBL §20-4, 1. ledd nr 2)

(PBL §20-4, 1. ledd nr 3)

(PBL §20-4, 1. ledd nr 4)

(PBL §20-4, 1. ledd nr 5)

Kartet er laga av Bygland kommune

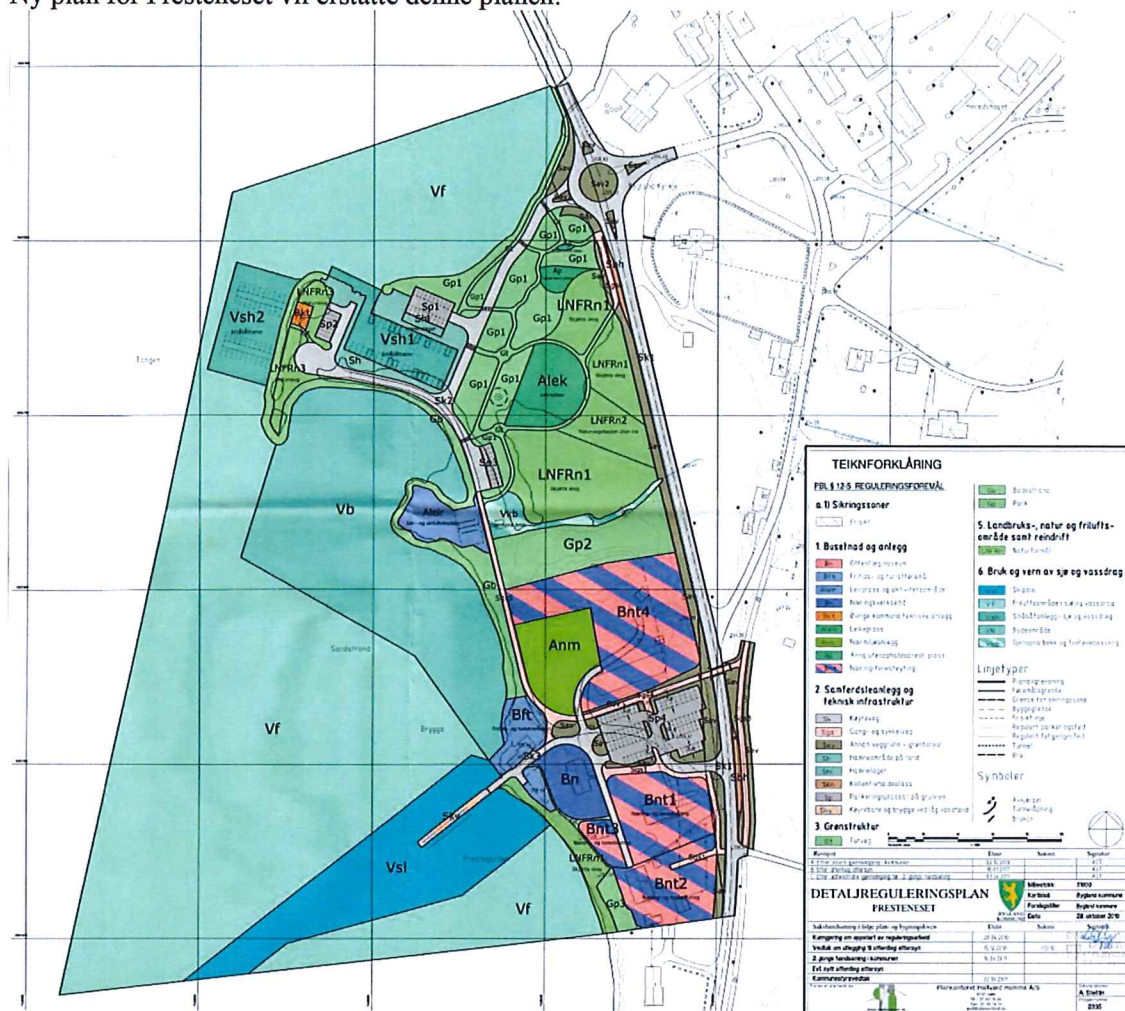


Målestokk: 1:60000
Ekvidistans: 20 m

Figur 1: Utsnitt fra Bygland kommuneplan 2011 – 2022 (kilde: Bygland kommune, 2018)

3.4 Reguleringsplaner

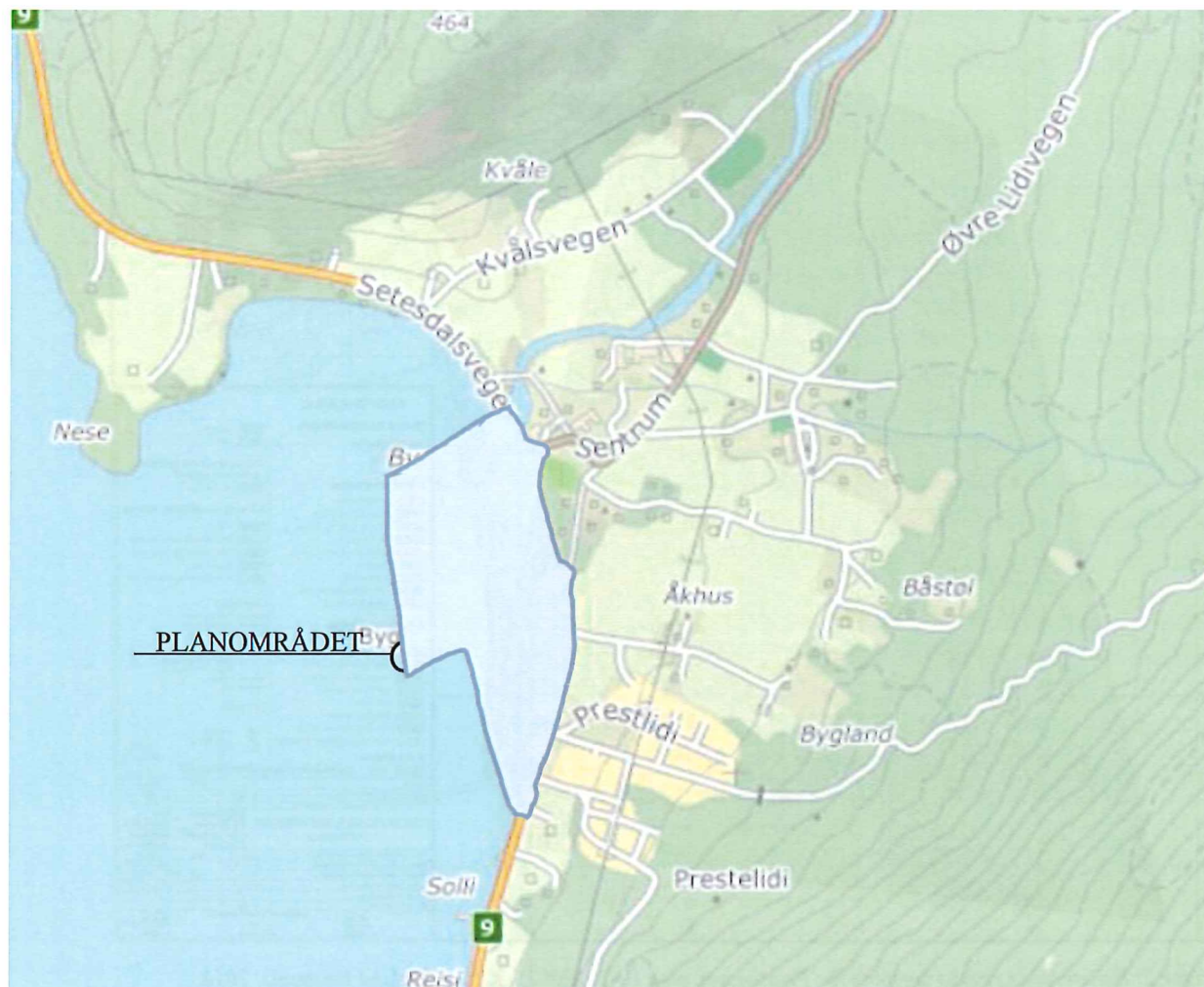
Detaljregulering for Presteneset vedtatt 22.06.11, Plan ID: 20100025
 Ny plan for Presteneset vil erstatte denne planen.



Figur 2: Eksisterende reguleringsplan for Presteneset, plan ID 20100025. Kilde: Bygland kommune, 2018.

4 Planområdet

Dette kapittelet omhandler planområdet slik det framstår i dag.



Figur 3: Viser planavgrrensning av planområdet i blå skravur. Dette er kun ment som en illustrasjon, og varslet grense kan avvike noe på varslingskart. (Kilde: finn.no, 2018).

4.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet ligger vest for Bygland sentrum. Området har Byglandsfjorden mot vest og rv. 9 mot øst. Området ligger omkring 113 km sør for Hovden, og 96 km nord for Kristiansand på vestsida av Rv. 9.

4.2 Eierforhold

Området som berøres av planarbeidet omfatter hele eller deler av eiendommene (gnr./bnr.): (gnr./bnr): 47/1, 47/1/39, 47/1/64, 47/1/71, 47/86, 47/99, 47/103, 47/114, 600/39 og deler av eiendommene 47/1/74, 47/88, 47/95, 47/102, 47/112, 47/122, 601/322.

4.3 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Planområdet har i dag en blandet funksjon. Det er i dag to eneboliger innenfor området hvorav en er i bruk, mens den andre (gamle prestegården) benyttes til annen aktivitet enn boligformål. Det er også en større

rasteplass/parkeringsplass med ladestasjon for elektriske biler. Det er også en strand innenfor planområdet i nord-øst langs Otra. På området er det også satt opp fotballmål. Tuftepark, gapahuk og sandvolleyballbane er også etablert på Tangen. Dette er områder som er mye brukt.

Det er en del eldre bebyggelse i området. Bygland kommune har i eget vedtak besluttet at den gamle Prestegården med all tilhørende bygningsmasse kan rives. Annen eksisterende bolig skal også rives. Setesdalsmuseet har samlet en del bygningsmasse som er plassert i området. Disse byggene kan flyttes om



Figur 4: Bildet viser stranda innenfor planområdet. Bilde: COWI



Figur 5: Rasteplass/ladestasjon innenfor planområdet. Bilde: COWI



Figur 6: Bygg tilhørende museet innenfor området. Bilde: COWI

4.4 Stedets karakter

Området er forholdsvis flatt, med små naturlige forhøyninger. Området ligger i nærhet til Otra og har svært gode solforhold. Omkringliggende områder bærer preg av elveerosjon av Otra. Dette har skapt flotte daldrag med høyder ned mot elva.



Figur 7: Utsikt utover Otra fra planområdet. Bilde: COWI



Figur 8: Omkringliggende bebyggelse ved planområdet. Bilde: COWI

4.5 Natur, landskap, grunnforhold, flom

4.5.1 Natur og landskap

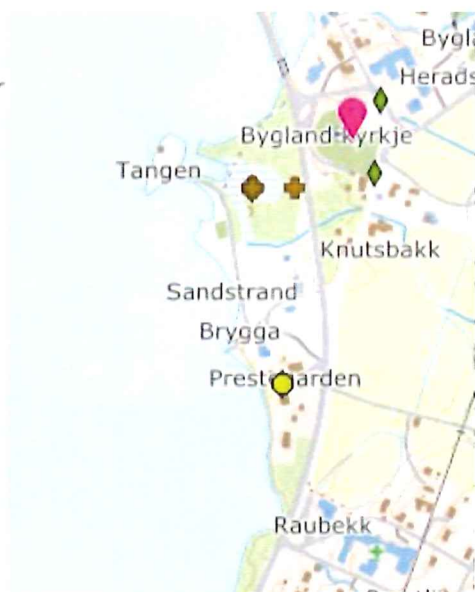
Det er et relativt flatt område.

Søndre del av planområdet bærer preg av tidligere gårdsdrift. Nordre del er et tidligere sumpområde med tilhørende vegetasjon. Dette området er nå drenert.

Området Presteneset ligger i hovedsak på ei flate øst for Byglandsfjorden, og dalføret er avgrensa mot større fjell omkring Bygland sentrum. Mot vest avgrenses landskapsrommet av fjellene Åsen, Kviteflogi og Ramneberg. Mot øst avgrenses dalen mot Vrålskardheii og Øksebrekkåsen, og rett nord ligger Kvålanappen. Sørøst fortsetter Byglandsfjorden.

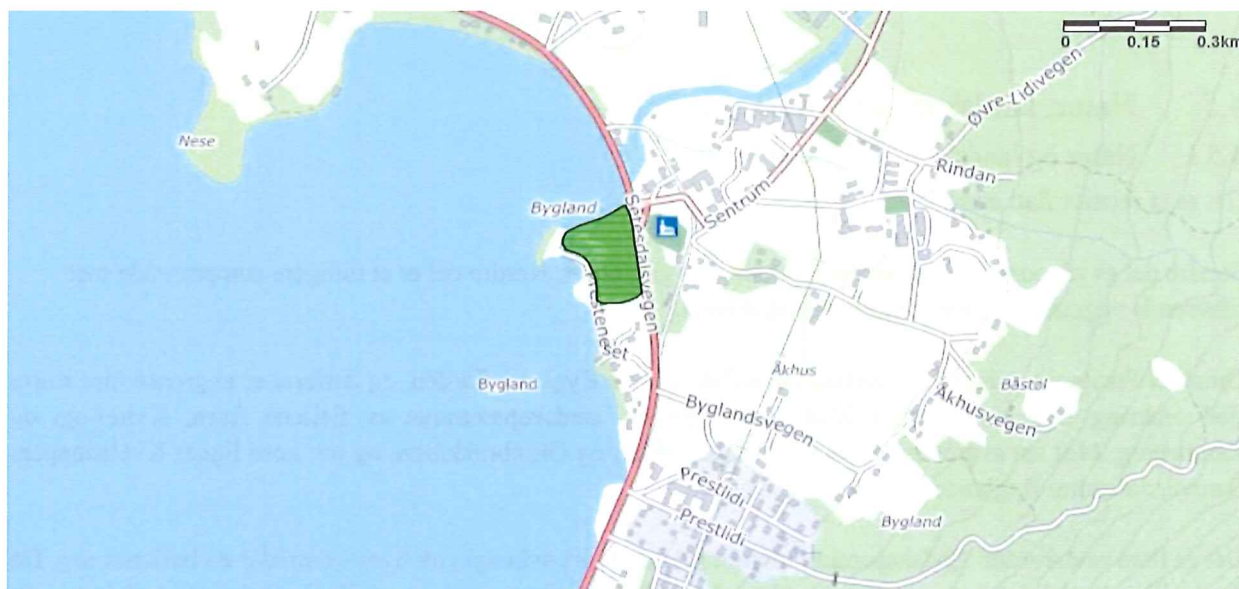
Det er flere underordna landskapsrom innenfor planområdet avhengig av hvor i området en befinner seg. De forskjellige landskapsrommene er forholdsvis lett å skille fra hverandre, da skille fra f.eks. sådd plen i sør til beite for sau til sumpområde har ei klar naturlig grense. Reguleringsplan for Presteneset må ta vare på de ulike overordna landskapsrommene.

Det er registrert flere fremmede arter innenfor området som ikke må spres. Det er gjort funn av trollnype innenfor planområdet. Denne arten er truet.



Figur 9: Område hvor det er gjort funn av trollnype (grønn sirkel) og andre funn av bevaringsinteresse (kryss og dobbel kryss og oransje sirkel). Kilde: Miljøstatus, 2018.

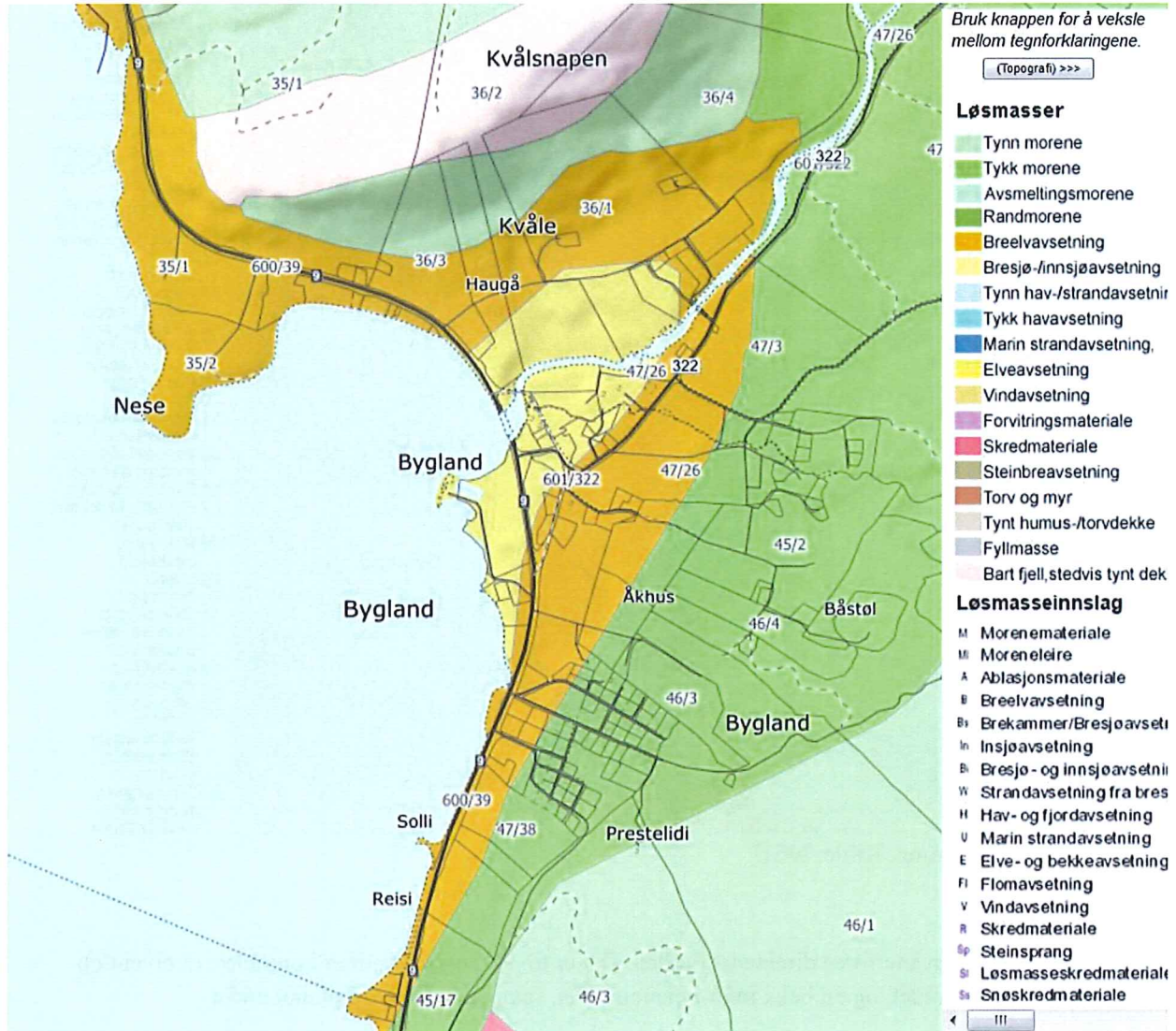
Innenfor planområdet er det registrert en forekomst av den viktige naturtype rik sump- og kildeskog med C-verdi, lokalt viktig. I sumpområdet er det registrert forekomster av rødlisteartene fiskemåke (NT), taksvale (NT), tyrkerdue (NT), gulspurv (NT), og det bør ifølge Naturbase ikke bygges eller utføres terrenginngrep i området. Lokaliteten er ifølge naturbase lokalt viktig. I gjeldende plan er disse arealene regulert til lekeplass, park og LNRF. I nytt planforslag foreslås det bygging av næringsbygg i deler av dette området, mens noen grønne områder bevares.



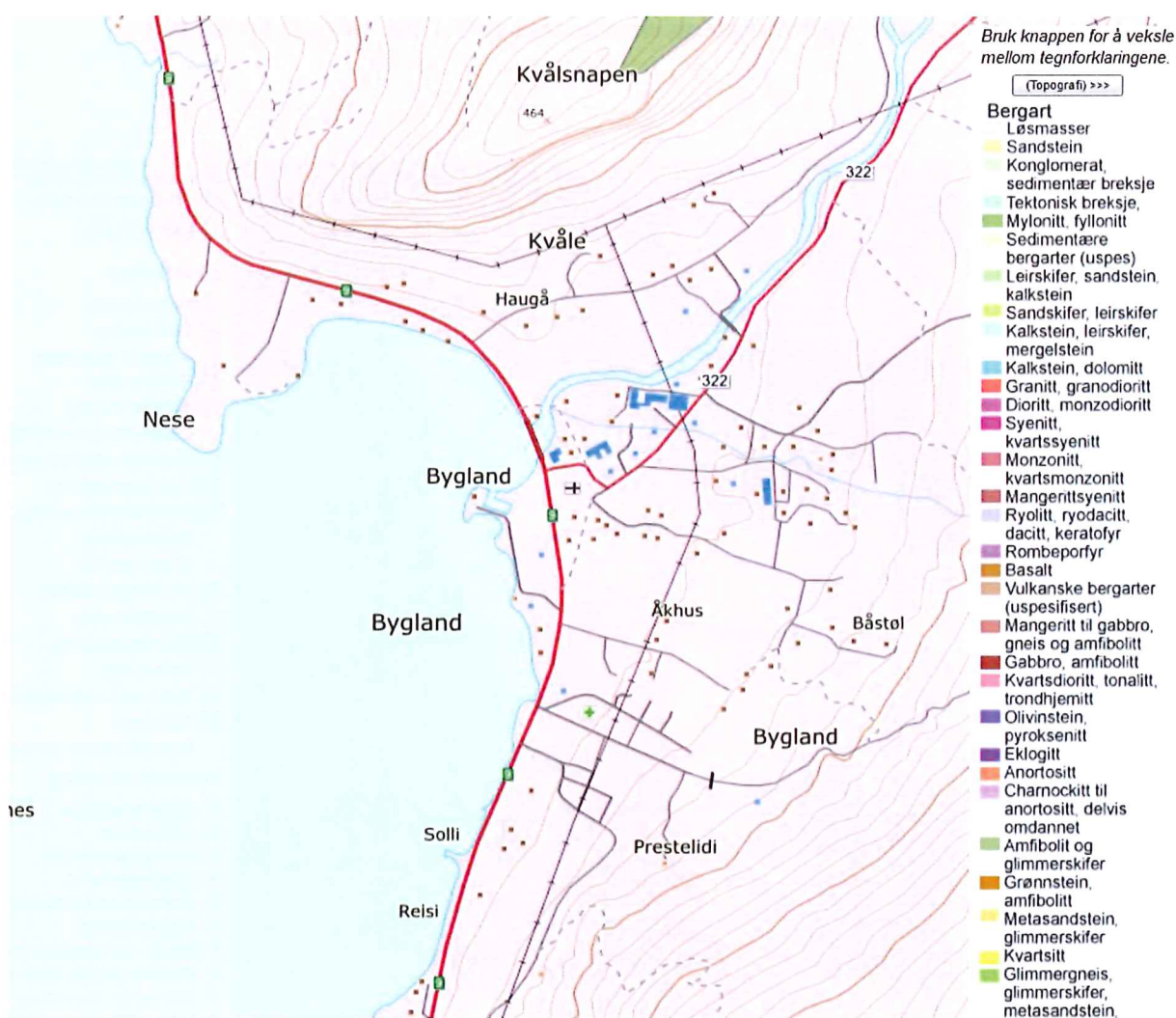
Figur 10: Område for viktig naturtype Rik sump- og kildeskog. Kilde: Miljøstatus, 2018.

4.5.2 Grunnforhold

Planområdet har en berggrunn bestående av Diorittisk til granittisk gneis, migmatikk. Dette er harde og næringsfattige bergarter. Gneisbergarter er potensielt radonholdige. Teknisk forskrift ivaretar krav til radonsikring.



Figur 11: Kart løsmasser. Kilde: NGU.



Figur 12: Kart berggrunn. Kilde: NGU.

4.5.3 Overvann

Området er flatt, overvann føres direkte til fjorden. Det er tre elv- og bekke drag i området. Et elveutløp lengst nord i planområdet, og en bekk midt i planområdet, samt en bekk syd i planområdet.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Dagens generasjon er forpliktet til å forvalte kulturminner med respekt for dem som har levd før oss, og med omtanke for dem som kommer etter. Kulturminneloven definisjon av kulturminner og kulturmiljøer:

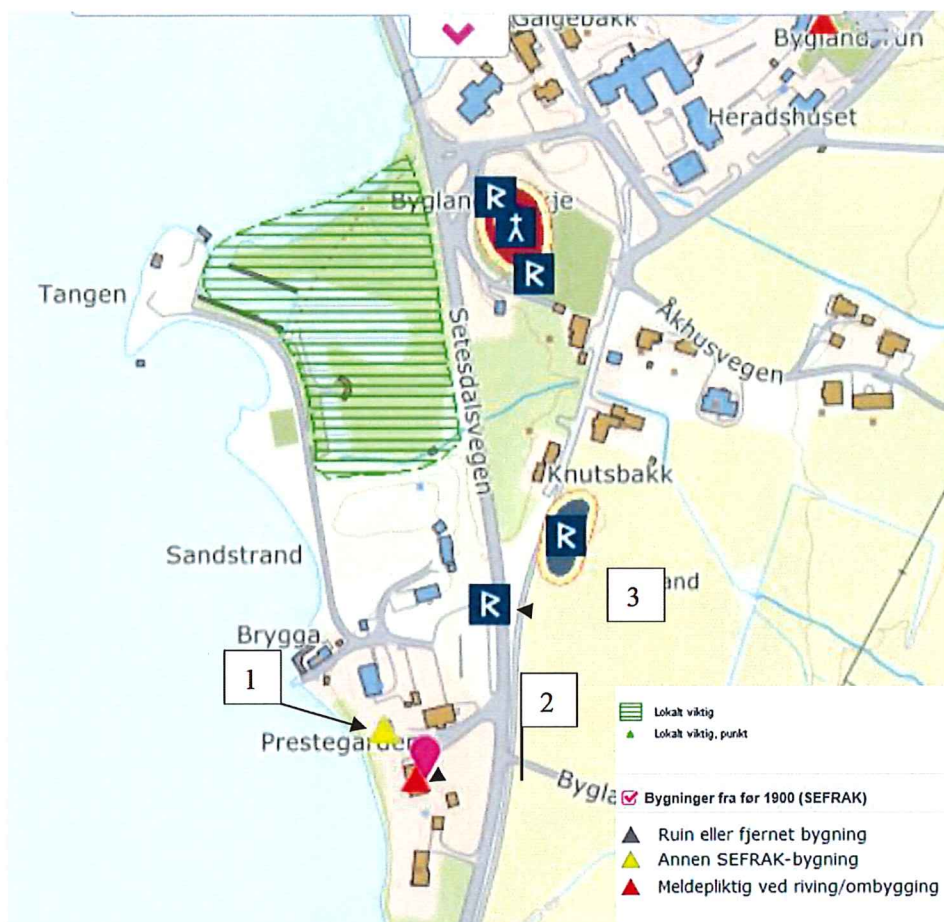
"Med kulturminner menes alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø, herunder lokaliteter, tro eller tradisjon til.

Med kulturminner menes området hvor kulturminner inngår som en del av en større helhet eller sammenheng."

Det er i planarbeidet gjort søk på Askeladden, kulturminnesøk og miljøstatus. Det er registrert en SEFRAK bygning sør i planområdet samt en bygning som er meldepliktig ved riving/ombygging. Vest for Setesdalsvegen er det registrert et kulturminne med kulturminne ID 31823-1(3).

Det ble funnet flere gryteformede kullgroper ved bygging av sykkelstien øst for rv9. Ved registreringen var disse fjernet. Bare restene av 1 lot seg gjenfinne. Den inneholdt bare et par never kull da det meste var fjernet. Det er denne gropen som er avmerket på figuren under (3). Vernestatus av kulturminnet er uavklart.

Bygland kommune har bestilt registrering av kulturminner i området, samt undervanns arkeologisk registrering.



Figur 13: Illustrasjonen over viser kulturminnet innenfor planområdet (3) samt SEFRAK- bygningen og bygningen som er meldepliktig ved riving. Kilde: Miljøstatus, 2018.

4.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder, folkehelse

Det er en strand innenfor området som vurderes å ha høy rekreasjonsverdi. Stier innenfor området gjør også området til et fint sted å spasere i langs ved Otra. Området er brukt som turområde og som rasteplass, særlig i forbindelse med ladning av elektrisk motorvogn.

4.8 Trafikkforhold

Rv. 9 har en midlere ÅDT på 1541 kjt/døgn og 10 % tunge kjt. (Datogrunnlag februar 2017).
 Figuren under viser trafikkulykker de siste 10 år. Fartsgrensa på vegen er 60 km/t i dette området.



Figur 14: Trafikkulykker de siste 10 år. Øvrige ulykker er før 2008. Kilde: SVV, 2018

Figuren under viser støyforholdene i tilknytning til rv. 9.



Figur 15: Støysonekart for Presteneset. Kilde: SVV

4.9 Teknisk infrastruktur

Agder Energi AS har 22 kV jordkabel og noe lavspent 230 V nett i området.



Figur 16: Eksisterende el-nett innenfor området. Kilde: AE

Bygland kommune er i ferd med å forprosjekttere ny pumpestasjon og overføringsledning til Nesmoen RA som skal dekke hele Byglandsbygda. Pumpestasjonen er foreslått plassert ved Raubekk. Av den grunn er planområdet utvidet til å omfatte Raubekk, der en evt ny pumpestasjon kan etableres.

Bygningsmassen på Presteneset vil måtte tilknyttes fremtidig VA-anlegg som planlegges ved Raubekk. Avløpet vil bli ført til nytt kommunalt renseanlegg på Nesmoen.

4.10 Offentlige funksjoner

Bygland sentrum ligger i svært kort avstand til planområdet. Her finner butikker, forretninger, barne- ungdom- og videregående skole samt annen handel/næringsvirksomhet. I nærhet til planområdet ligger det også busstopp.

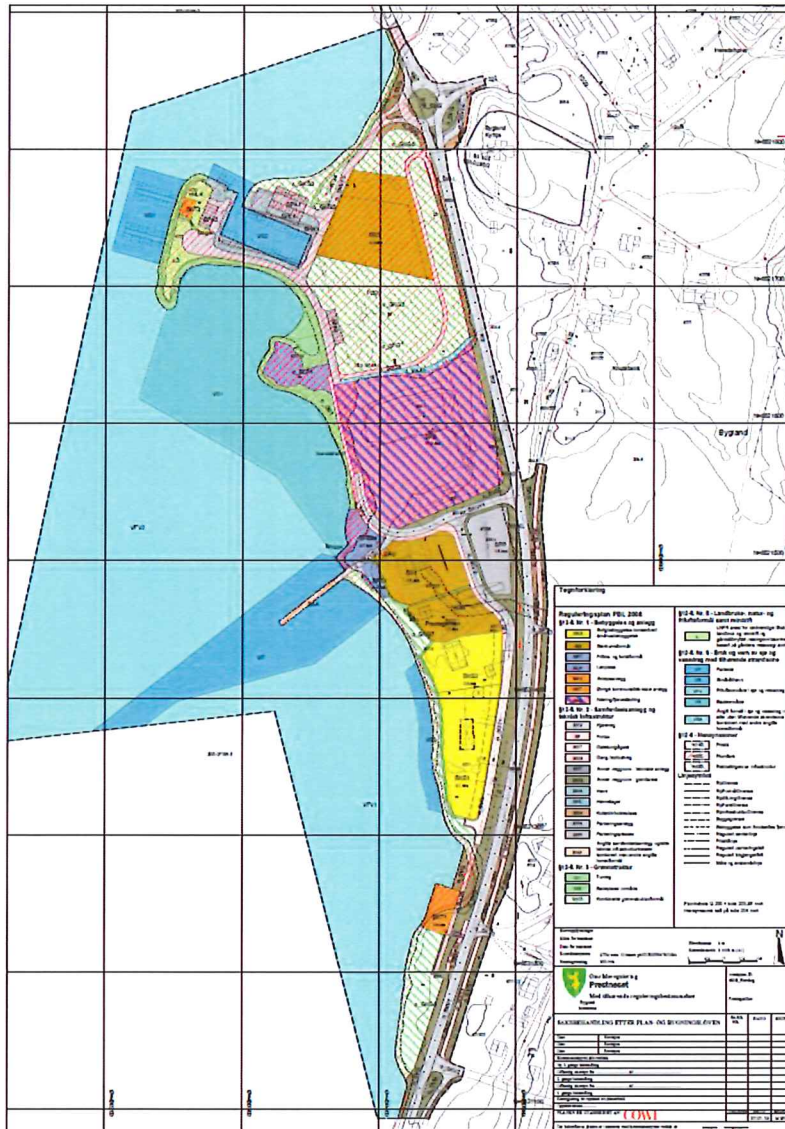
4.11 Barns interesser og sosial infrastruktur

Området er i dag lite berørt og innehar flere gode kvaliteter for barn og unge. Det er oppsatt fotballmål på området noe som viser at området blir brukt av barn og unge. Stranda innenfor området vurderes også som viktig å ivareta. Som tidligere skrevet er det også Tuftepark, gapahuk og sandvolleyballbane innenfor området. Disse fasilitetene er mye brukt av de eldre barna. Det er i dag få områder som er tilpasset de minste barna.

4.12 Universell utforming

Området er i dag relativt flatt og er mulig å benytte for mange, men er ikke spesielt tilrettelagt for tilgjengelighet for alle. Dette gjelder både uteområder og bygg. Eldre bebyggelse gjør at krav om tilgjengelighet er vanskelige å møte, men det er mulig å gjøre grep som muliggjør tilgjengelighet for alle i forbindelse med turstier og andre uteoppholdsarealer.

5 Beskrivelse av planforslaget



Figur 17: Plankart for Presteneset. Kilde COWI, 2018

I reguleringsføresegnene er grad av utnytting spesifisert på områda som inneheld byggeføremål. Utnyttingsgraden er angitt i BYA eller BRA.

Bebygd areal (BYA) - areal i % som bygg, overbygde opne areal og konstruksjonar over bakken opptek av området.

Bruksareal (BRA) - øvre grense for samla tillate bruksareal i m² for bygg, ope overbygd areal og parkeringsareal på eit område.

Boligbebyggelse, BKS

Områdene BKS1 og BKS2 kan benyttes til konsentrert boligbebyggelse.

Det planlegges småskala leilighetsbygg. Disse vil få flott utsikt over vannet og ha god tilgang på grøntarealer. Boligene vil ligge langs riksvegen, men det vil etableres et gatetun og parkeringsplasser mellom riksvegen og boligene, samt at det i område for annen veggrunn vil etableres en støyvoll som sikrer tilfredsstillende støyforhold for boliger og uteoppholdsarealer.

Områdene har krav til høyde på ferdig gulv 1.etasje for å sikre tilstrekkelig byggehøyde i forhold til estimerte flomnivå.

Sentrumsformål, BS

Områdene BS1 og BS2 skal benyttes til småskala næring og tjenesteyting. Område BS3 kan benyttes til produksjon og utsalg tilknyttede bedrifter/virksomheter eller næringsbygg/forretningsbygg. Det er mulig å kombinere tjenesteyting og næring med boligformål. Dette gjør området mer fleksibelt i forhold til bruk dersom behovet skulle forandre seg. Det er også lettere å drive småskala virksomhet dersom man har mulighet til å gjøre dette fra egen bolig. 2.etasje kan da fungere som hovedareal for bolig, mens man har mulighet for en mer utadrettet fasade i 1.etasje som gjør at arealet kan benyttes til f.eks utsalg av brukskunst, hjemmekontor/kontorlokale eller annen næringsvirksomhet. Eventuelt kan hele arealet benyttes til bolig dersom grunnlaget for å drive næring endrer seg.

Området BS3 skal ha en god utforming og en variert fasade, og utformingen skal vises i egen plan og sees i sammenheng med tilgrensende grønne områder.

Områdene har krav til høyde på ferdig gulv 1.etasje for å sikre tilstrekkelig byggehøyde i forhold til estimerte flomnivå.

Fritids- og turistformål, BFT

Område BFT1 og BFT2 skal benyttes til kafé/butikk, toalettbygg og små utleiehytter. Det skal opparbeides en parkeringsplass til hver hytte. Her kan man lage enkle påbygg/tilbygg som skal huse eksisterende virksomhet. Det kan settes opp et bygg/tilbygg til eksisterende bygning med formål offentlig toalett/skiftebod.

Leirplass, BLP

Område BLP 1 skal benyttes til leirplass og sandvolleyballbane.

Avløpsanlegg, BAV

Det er tillatt å etablere bygg og anlegg knyttet til avløpsanlegg.

Øvrige kommunaltekniske anlegg, BKT

Område BKT1 skal benyttes til bygg for kommunaltekniske anlegg. Bygget kan ikke være høyere enn 1 etasje.

Område BKT2 skal benyttes til kommunalteknisk anlegg. Det er tillatt å bygge paviljong eller lysthus i tilknytning med oppretting av båtbygge i VS1.

Næring/tjenesteyting, BKB

Området kan benyttes til museum, kulturhus og utescene. Det er mulighet for næringsaktivitet innenfor og omkring bygningsmassen. Gamle bygg med verneverdi tillates flyttet slik at man står fritt til å plassere nye bygg innenfor området. Utformingen av området med nye bygg, eventuelle flyttede bygg og uteoppholdsarealer og parkering skal redegjøres for i en situasjonsplan som viser hvordan området fungerer som en helhet. Det kan etableres lekeplass i området som også skal være mulig å benytte for boligområdene. Nye bygg og eventuelle ivarettatte eller flyttede bygg skal danne et tun i området.

Områdene har krav til høyde på ferdig gulv 1.etasje for å sikre tilstrekkelig byggehøyde i forhold til estimerte flomnivå.

Kjøreveg, SKV

Kjørevegene skal ha samme bredde som vist på plankartet. Vegen skal ha dekke av asfalt. Byggeplan for rundkjøringen og de første 50 meterne av SKV1 skal godkjennes av Statens Vegvesen. Det tenkes etablert støyvoll mellom riksvegen SKV1 og byggeområder.

Fortau, SF

På områdene SF skal det etableres fortau.

Gatetun/gågate, SGT

Det skal etableres gatetun som sikrer kjøreatkomst til boligområdene BKS1 og BKS2, samtidig som de fungerer som del av gang- og sykkelveg/turveg. Gatetunet vil også sammen med gang- og sykkelvei være atkomst til kommunaltekniske anlegg.

Gang- og sykkelveg, SGS

Områdene SGS skal bidra til å sikre ferdsel for gående og syklende gjennom området og fungere som sikker skolevei for boliger. Der det er behov for dette kan disse veien også benyttes som atkomstveier til kommunaltekniske anlegg.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT

Områdene SVT kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til veg/teknisk infrastruktur.

Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Områdene SVG skal opparbeides og beplantes. Områdene kan benyttes som areal for grøfter, sideområder, kabeltraseer, skråninger, skjæring, fylling eller andre formål knyttet til opparbeidelse av turveg/teknisk infrastruktur.

I areal SVG mot kjøreveg SKV1 (Riksvegen) kan det etableres en voll som skal fungere som støyskjerming mellom vegen og nye områder for bebyggelse. Det kan plasseres støyskjerming i form av støyvegg/gjerder eller liknende konstruksjoner i forbindelse med støyvoll.

Havn, SHA

Området skal benyttes til kaianlegg/bryggeanlegg

Havnelager, SHL

Område SHL skal benyttes til sjøboder. Inntil en ønsker å etablere disse skal området opprettholde dagens preg og innlemmes funksjonelt og estetisk i teigen SHA.

Kollektivholdeplass, SKH

Områdene SKH skal benyttes til kollektivholdeplasser. Det tillates etablering av ventebuer i områdene.

Parkeringsanlegg, SPA og parkeringsplasser SPP

Områdene er tekt som parkering i forbindelse med boliger og andre funksjoner.

Angitte samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer kombinert med andre angitte hovedformål, SAA

Område SAA er samferdselsområde ved lav vannstand. Området kan benyttes til utsetting av båter.

Turveg, GT

Områdene skal benyttes til turveger. På områdene er det bare tillatt med anleggstiltak som fremmer formålet og som naturlig er tilknyttet bruken. Rydding av turveg skal gjøres på en måte som ikke skjemmer naturen.

Badeplass/-område, GB

Området er avsatt til badeplass/-område

Kombinert grønnstrukturformål, GKG

Områdene skal opparbeides som parkområde eller områder for grønnstruktur og rekreasjon. Det er tillatt med nødvendige terrenginngrep for å etablere parkområde. Det skal utformes en helhetlig situasjonsplan som viser grønnstrukturen i områdene.

Farleder, VF

Området skal benyttes til skipsled.

Småbåthavn, VS

Området VS skal benyttes til småbåthavn hvor allmenheten skal disponere 4 båtplasser.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV

Området er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag og kan benyttes av allmenheten.

Badeområde, VB

Område VB kan benyttes som badeområde.

Angitt formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone kombinert med andre angitte hovedformål, VAA

Bekk i området VAA1 kan gjenåpnes.

5.1 Arealbruk

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
BAV	22,1
BFT1	257,8
BFT2	748
BKB	10806,6
BKS1	3116,7
BKS2	2003,8
BKT1	640,8
BKT2	126,4
o_BLP1	997,4
BS1	2548,4
BS2	1690,2
BS3	4383,8
Sum areal denne kategori:	27341,9

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
SAA	207,8
o_SF	1051,5
o_SGS	2629,2
o_SGT1	888,7
SHA1	1314,9
SHL1	124,9
o_SKV	12115,3
SPA	732,8
SPP	1482,4
o_STV	11441,9
Sum areal denne kategori:	30903

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
o_GB1	2939,1
o_GKG	14016,7
o_GT	733,5
Sum areal denne kategori:	17689,3

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
L3	574,5
L4	375,8
Sum areal denne kategori:	950,2

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Areal (m ²)
o_VAA1	329,4
VB1	15192,9
VF	8119,3
VFV	81024,3
VS	5241,3
Sum areal denne kategori:	109907,2

Totalt alle kategorier: 186791,7

5.2 Trafikkløsning

Det er regulert to mulige adkomstveger inn til planområdet. Én i nord ved ny rundkjøring, samt en i tilknytning til område for næring/tjenesteyting sentralt på planområdet. For å redusere hastighet inn mot Bygland sentrum og skape en mer trafiksikker og bedre trafikkløsning er det regulert rundkjøring i nord. I tilknytning til denne er det også regulert fotgjengerfelt over vegen. I samme område er det også regulert busstopp på begge sider av rv. 9. En slik løsning skaper et tryggere krysningspunkt for myke trafikanter som beveger seg mellom planområdet og Bygland sentrum.

Det har vært vurdert overgang med gangbro ved nytt kryss, men man har konkludert med at det er bedre å krysse ved rundkjøring.

En gangbro ville medføre en høy kostnad, og man vil nesten helt sikkert likevel ha størstedelen av kryssinger i plan der det ligger utkjøringer på riksvegen og andre attraktive krysningspunkter. Rampene som er nødvendige for å sikre fremkommelighet for alle i forbindelse med en gangbro, ville også hindret bruken av denne, da de ville fungert som "omveier" og barrierer. Gjennom drøftinger som har vært i forbindelse med temaet har det også blitt trukket frem at en bro med ramper blir et fremmedelement rent estetisk som vil forringe opplevelsen av Presteneset og kirken med kirkebakke.

5.3 Naturmangfold

I henhold til naturmangfoldlovens § 7 er tiltaket vurdert ut ifra prinsippene i lovens §§8 – 12. Under følger redegjørelse for hvordan disse prinsippene er vurdert og vektlagt:

§8 – Kunnskapsgrunnlaget:

Innenfor planområdet har man god kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand. Området er vurdert ut ifra kjent kunnskap og befaringer på planområdet. Artsdatabanken, Naturbase, miljøstatus.no, Norsk rødlistes kartlegging av viktig natur mangfold er lagt til grunn når området er blitt vurdert.

Det er registrert arter og naturtyper av verdi i planområdet.

§9 – Føre-var-prinsippet:

Kunnskapsgrunnlaget om naturmangfoldet er godt, og virkningene av planen omtales nedenfor. På planområdet er det gjennomført registreringer med tanke på ovennevnte.

Det er registrert trollnype som er en truet art. Denne er registrert ved Bygland gamle prestegård. Arten er registrert som Sårbar (VU) og er i kategorien truet. Som hjemlig er arten knyttet til strandnær kystlynghei på grunnlende, beitebakker, kantsoner mellom kulturlandskap og skog, og på berghyller. Funnstedet er mellom eksisterende bebyggelse. Planen legger opp til bygging på områder som kan sies å være strandnære og kan være aktuelle som biotop for arten. Da området er avgrenset av riksvegen og med større områder for bebyggelse på andre siden av vegen, er det begrenset hvor mye areal en får bevart i området som vil være arten til gode. Det er satt av en del areal til grønnstruktur i planen. Her kan man forsøke å ivareta den typen

vegetasjon som gjør at arten trives og vokser.

Det er registrert en lokalt viktig naturtype i området; Rik sump- og kildeskog. Denne ligger nord i planområdet og det er planlagt utbygging av areal for næring. Denne ligger også i dag i område regulert til park, og er dermed ikke ivaretatt i gjeldende plan.

Det er også registrert syrin, alpefuru, europalerk, vinterkarse og blåhegg som alle er fremmede arter og som ikke må spres. Det er lagt inn følgende reguleringsbestemmelser: "For å hindre videre spredning av fremmede arter (svartelista), dersom forundersøkelser viser at det finnes, bør fremmede arter fjernes i forkant av utbyggingen, eller sprøytes to ganger i h.h.t. gjeldende retningslinjer. Maskiner rengjøres. "

§10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning:

På grunn av tiltakets størrelse og omfang er det i området gjennomført registreringer med tanke på ovennevnte, hvor der er registrert arter eller naturtyper som risikerer å ta skade av inngrepet kan planforslaget medføre negative konsekvenser for naturmangfold.

Ser man da på den totale belastningen på bakgrunn av punktene som er beskrevet ovenfor og vurderer man tiltaket i en større sammenheng, må man se hvordan tiltaket kan virke inn på andre økosystemer. I dette tilfellet er det trolig ingen andre økosystemer som vil ta skade av tiltakene som er planlagt på planområdet.

§11 – Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver:

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§12 – Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder:

Ved opparbeidelse av planområdet vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. til gjeldende lover og forskrifter på planområdet. Vurdert ut ifra nåværende og fremtidig bruk, samt tiltakets størrelse og lokalisering i forhold til eksisterende boligområder, utdanningsinstitusjoner, befolkningsvekst og økonomi, er vi av den oppfatning av at tiltaket samlet sett vil være hensiktsmessig for samfunnet.

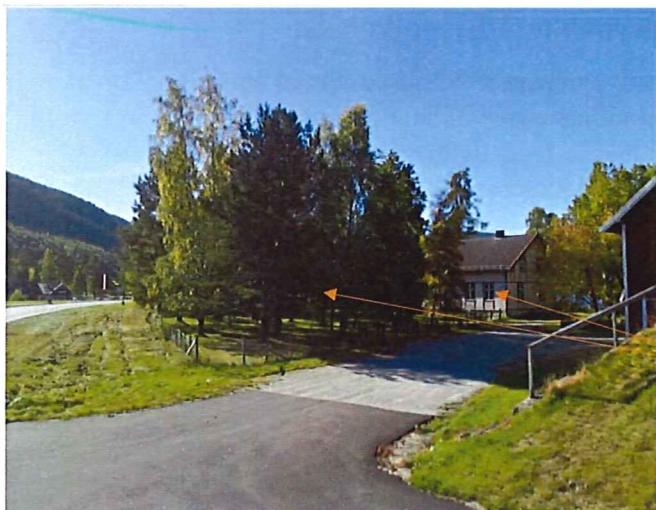
5.4 Kulturminner

Bygland kommune nedsatte en plangruppe for å utvikle arealene på Presteneset. Prestegårdsbebyggelsen ligger spredt på arealene på Presteneset og gjør en utvikling av området krevende. Eksisterende bebyggelse er i en utforming som er lite egnet for den tiltenkte bruk og bygningsmasse som er aktuell for området i fremtiden. I tillegg krever bygningsmassen store påkostninger for å kunne benyttes. Plannemnda ba Bygland kommunestyre ta stilling til riving i en egen sak i kommunestyret i september 2016. Kommunestyret fattet vedtak om at prestegårdsbebyggelsen kan rives for å få til ønsket utvikling i området. Søknaden inkluderte riving av prestegården, prestegårdsløa, forpakterboligen og stabburet innenfor området. Ved senere søknad for gjennomføring av tiltaket vil det bli utført en miljøkartlegging som grunnlag for miljøsaneringsbeskrivelse og avfallsplan. Eventuell gjenbruk vil også fremgå av denne søknaden.

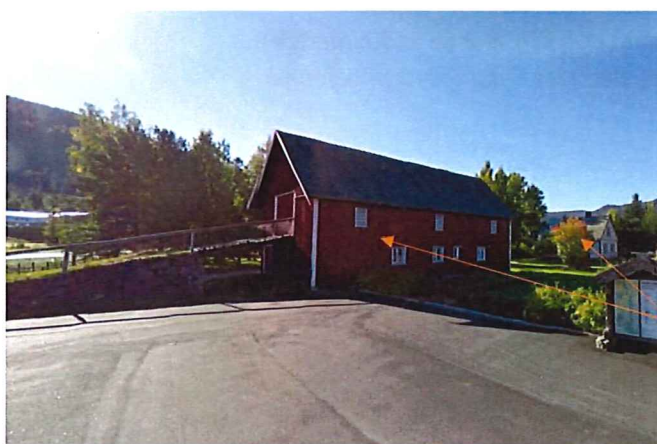
Illustrasjonen under viser oversikt over hvilke bygg innenfor planområdet som vil rives:



Figur 18: Illustrasjon fra rivingsplan for bygg på Presteneset.



Gamle prestegård og stabbur som skal rives



Prestegårdsløa og forpakterbolig som skal rives

Figur 19: Bilder av SEFRAK-bygg som vil rives. Bilder fra rivingsplan. Kilde:

5.5 Plan for vann- og avløp, offentlig nett

Detaljutforming av VA-anlegg og annen infrastruktur gjøres i tekniske planer ved senere planfase som skal godkjennes av kommunen. Det er også satt krav om dette i reguleringsbestemmelsene til planforslaget. Det eksisterer en trafo på planområdet og det er avsatt areal til ny trafo. Ny el- infrastruktur til og på planområdet må videre avklares og planlegges i tekniske planer.

Bygland kommune er i ferd med å forprosjekttere ny pumpestasjon og overføringsledning til Nesmoen RA som skal dekke hele Byglandsbygda. Pumpestasjonen er foreslått plassert ved Raubekk. Av den grunn er planområdet utvidet til å omfatte Raubekk, der en evt ny pumpestasjon kan etableres.

Bygningsmassen på Presteneset vil måtte tilknyttes fremtidig VA-anlegg som planlegges ved Raubekk. Avløpet vil bli ført til nytt kommunalt renseanlegg på Nesmoen.

5.6 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser er godt ivaretatt i planen. Det er regulert leirplass i nærhet til Otra samt område for nærmiljøanlegg, park, turdrag og turveger samt badeplass/-område som vil være positive tiltak for barn og unge. Nærhet til barnehage, barne- og ungdomsskole gir også planområdet en gunstig plassering i forhold til barn og unge. Det er tenkt etablert lekeplass i forbindelse med tun på område BKB.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder, folkehelse

Kommunen som reguleringsmyndighet har som ansvar å påse at folkehelselovens §4 om å fremme befolkningens helse, trivsel, gode sosiale og miljømessige forhold og bidra til å forebygge psykisk og somatisk sykdom, skade eller lidelse, bidra til utjevning av sosiale helseforskjeller og bidra til å beskytte befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen.

Reguleringsplanen oppfylder intensjonen i Folkehelseloven på en meget god måte. Regulerte turdrag som leder mot friluftsområde ved Otra gir gode muligheter for rekreasjon og aktivitet. Det er regulert grøntdrag langs ved Otra som gir mulighet for spaserturer, joggeturer m. m i naturskjønne omgivelser.

5.8 Renovasjon

Det er avsatt et eget område for renovasjon i plankartet (BKT2). For de andre områdene der man har boligformål eller næringsformål kan det etableres bygg for renovasjon på byggeområdene.

6 Konsekvenser av planforslaget

Planforslaget følger opp de overordnede føringene i kommuneplanen for Bygland kommune. Utvikling av området vil øke områdets attraktivitet ved å tilby boliger med flotte sol- og utsiktsforhold i kort avstand til servicefunksjoner og sentrum av Bygland. Planforslaget vil også være en positiv fortetting av Bygland sentrum.

6.1 Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål

Tiltaket er i tråd med overordnede planer og føringer. Planen vil skape et attraktivt område for beboere og besøkende i Bygland. Det reguleres nye områder for attraktive boliger som kan bidra til at flere folk flytter til Bygland sentrum. Planen har også et fokus på å skape et trygt, trafikksikkert og oversiktlig oppvekstmiljø for barn og unge ved regulering av attraktive områder for lek og rekreasjon samt trygge løsninger for myke trafikanter.

6.2 Utbygging/bokvalitet

Utbyggingen på Presteneset vil skape attraktive, moderne boliger i Bygland i nærhet til Otra. Boligene vil ha kort avstand til rekreasjonsformål, sentrumsfunksjoner, skoler og barnehage og vurderes å være en svært positiv utbygging og fortetting av Bygland sentrum. Nye bygg for forretning/næring og kultur vil få en synlig og attraktiv beliggenhet og det fokuseres på fleksibilitet i utbygging og bruk for å sikre at bygningsmassen tåler eventuelle endringer i markedet og i samfunnsutviklingen.



Figur 20: Illustrasjon av nye boliger på Presteneset, Svensson arkitekter

6.3 Landskap

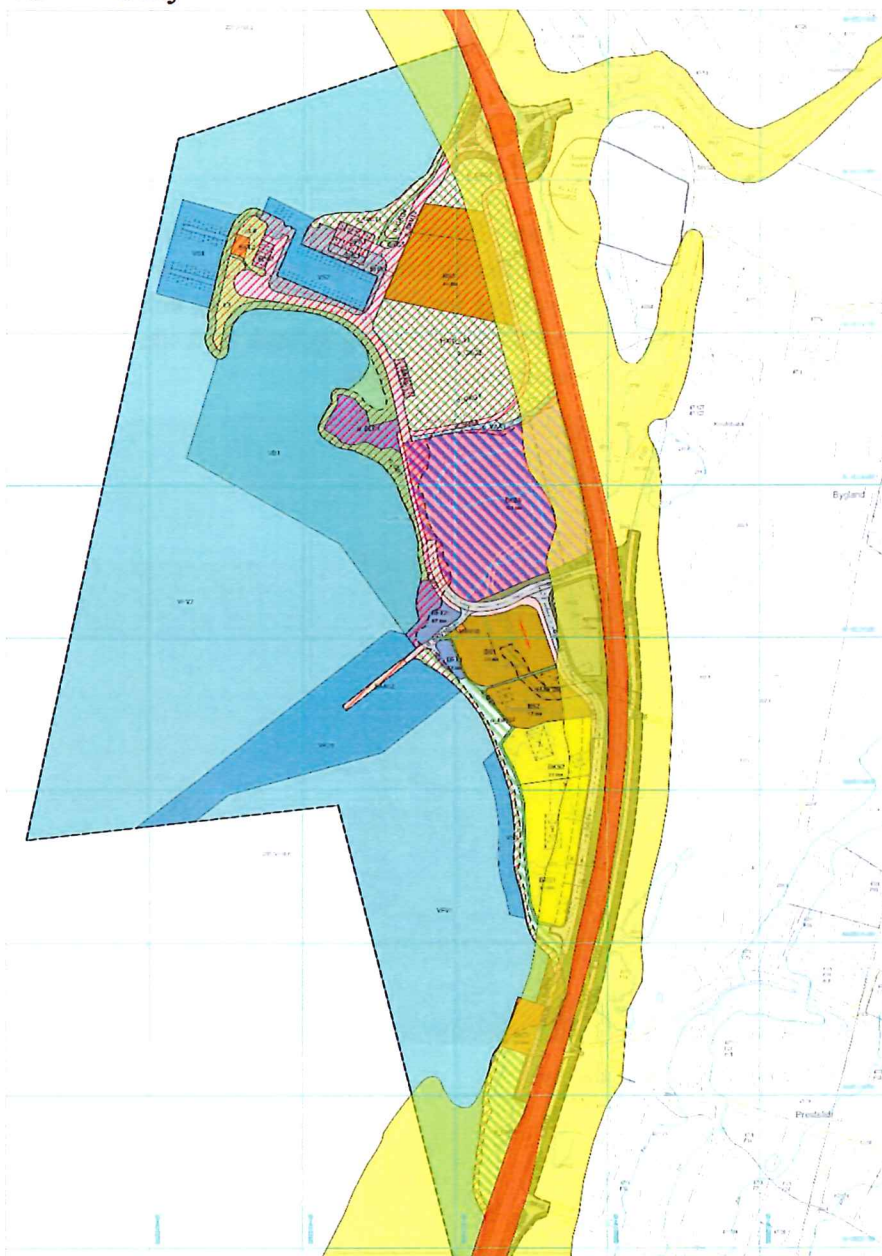
Landskapet vil måtte bearbeides ved opparbeidelse av ny teknisk infrastruktur, nye funksjoner innenfor områdene samt boliger. Dette kan gjøres på en skånsom måte, og strandsonen vil kunne beholdes samtidig som den gjøres mer tilgjengelig for allmennheten. Selve planområdet er relativt flatt, så utbyggingen vil være synlig, men da terrenget i bakkant stiger mye, er det ikke fare for særlige silhuettvirkninger. Ny bebyggelse vil bli en del av bygningsmiljøet som allerede eksisterer langs vannet.

6.4 Nærmiljø og friluftsliv

Det er regulert gang- og sykkelveg igjennom området samt større grøntområder og havneområder. Området byr på gode rekreasjonsmuligheter knyttet til turgåing langs Otra, fiske og andre aktiviteter knyttet til vannlek og sport i Otra. I forhold til dagens situasjon og planlagte tiltak vil områdene gjøres mer attraktive og tilgjengelige for både nye beboere og besøkende til planområdet.

Omkringliggende områder rundt Bygland sentrum er preget av flott turterreng og uberørt skogsterreng som gir svært gode muligheter for friluftsliv i området.

6.5 Støy



Figur 21: Støykart for rv. 9.

SVV har utarbeidet støysonekart langs rv. 9. Støysonekartet viser at av deler av områdene som ligger inn mot riksvegen ligger innenfor gul støyson.

For boliger som er støyutsatt er det lagt opp til støyskjerming mot vei gjennom etablering av en støyvoll med støyskjerm. Andre avbøtende tiltak er blant annet støyskjerming, fasadetiltak, og at boligene skal ha minimum ett soverom på stille side. Hoved uteoppholdsarealer legges på motsatt side av bygget i forhold til støykilden – med arealer for opphold ut mot fjorden. Nye boliger vil måtte oppfylle krav i teknisk forskrift til støy.

6.6 Konsekvenser for natur og miljø

Kunnskapsgrunnlaget om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand er godt innenfor planområdet.

Landskapet må bearbeides ved etablering av ny veg, tilhørende infrastruktur og boliger. Terrenget er likevel forholdsvis flatt, noe som vil gjøre at inngrepene blir minimale i det naturlige terrenget. Det er i planforslaget tatt vare på store grøntområder for å skape gode områder for friluftsliv.

6.7 Samfunnsmessige konsekvenser

De samfunnsmessige konsekvensene av tiltaket er positive da planområdet ligger strategisk i forhold til eksisterende bebyggelse, skole samt kort avstand til eksisterende bussrutetilbud, butikker og sentrum av Bygland. Tilrettelegging for nye boliger vil bidra til kommunens mål om utbygging og vekst for å møte den ønskede befolkningsveksten i kommunen. Flere boliger vil kunne skape nye arbeidsplasser rundt i forskjellige bransjer. Tiltaket utnytter eksisterende infrastruktur på en god måte og bidrar til en positiv areal- og transportutvikling i Bygland kommune.

Etablering av fortau/gang og sykkelveg hele vegen til Bygland sentrum gir økt trafikksikkerhet i området.

6.8 Estetiske konsekvenser

I forhold til eksisterende situasjon vil planområdet etter endt utbygging være et mer moderne og attraktivt område med ny infrastruktur og opparbeide tomter med gode sol- og utsiktsforhold. Det er i planleggingen tatt hensyn til terreng ved opparbeidelse av tomter og vegføring.

6.9 Økonomiske konsekvenser

På planområdet må det anlegges nye bygg og anlegg, VA- og nettleidninger og annen teknisk infrastruktur. Det vil bli inngått en utbyggingsavtale mellom kommunen, grunneiere og utbyggere, hvor kommunen vil blant annet eie samt drifte flere områder knyttet opp mot disse punktene. Omfanget av dette per dags dato uavklart.

Etter utbyggingen på Bygland vil området fremstå som et mer attraktivt område. Dette vil videre kunne gjøre området mer attraktivt for besøkende og turister i området, samt gjøre området mer attraktivt å bo i.

6.10 Konsekvenser for barn og unge

Ved etablering av gang- og sykkelveg fra Bygland sentrum og ned til Presteneset vil området bli mer tilgjengelig og mer trafikksikkert for barn- og unge. Etablering av gang- og sykkelveg inne på området, samt regulering av nærmiljøanlegg, park, leirplass, turveg og turdrag vil gi gode muligheter for lek og fri utfoldelse. Området vil etter endt utbygging bli mer trafikksikkert å ferdes på for barn og unge. Lekeplass kan etableres på BKB, BKS1 eller BKS2.

6.11 Universell utforming

I planforslaget er det satt krav om at kommunen skal sørge for at det blir høy estetisk standard i alle anlegg og at kravet til universell utforming blir ivaretatt. Ellers ivaretar Plan og bygningsloven krav til universell utforming av nye bygg og infrastruktur.

6.12 Risiko- og sårbarhet (ROS)

Det er utført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. I analysen fremkommer det 17 forhold som kan få konsekvenser for planområdet. Det er 2 hendelser som er vurdert med lav risiko og 12 hendelser som vurderes med middels risiko og tre hendelser med høy risiko. Se vedlegg 3 for fullstendig risiko- og sårbarhetsanalyse.

7 Avsluttende kommentar

Det har gjennom hele planarbeidet vært en god dialog med berørte grunneiere, Bygland kommune og statlige-/regionale myndigheter noe planforslaget viser i sin utforming og fastsatte bestemmelser/krav. Utbyggingen vil ha høy standard og ha positive ringvirkninger for planområdet og kommunen generelt.

8 Planprosess

8.1 Innkomne innspill og merknader

8.1.1 Varsling om oppstart av planarbeid

Planarbeidet er lagt opp med utgangspunkt i Plan- og bygningslovens krav til informasjon og medvirkning. Allmennheten og berørte parter fikk i første omgang informasjon om planarbeidet ved varsling av oppstart. Informasjon om det endelige planforslaget gis gjennom offentlig ettersyn. Planarbeidet ble varslet den 01.02.16 med frist for å komme med merknader 16.03.16.

Under følger innkomne merknader til første varsel om oppstart av planarbeid, samt COWIs kommentarer til merknadene:

Innkomne merknader:	Merknad:	Kommentarer:
<p>Agder Energi</p> <p>29. februar 2016</p>	<p>1. Agder Energi AS har 22 kV jordkabel og noe lavspent 230 V nett i området. Ny bebyggelse eller andre tiltak må ikke gjøre adkomstmuligheter til Nettselskapets eksisterende anlegg vanskeligere enn i dag eller for øvrig medføre ulemper i forbindelse med drift og vedlikehold av nettanleggene. Kapasitet på eksisterende anlegg er begrenset, forsterkninger og evt nybygging av nettanlegg må påregnes. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, må påregne å dekke kostnader vedrørende tiltaket. Lokalisering av trasé til nye nettanlegg og avklaring av areal til evt nettstasjon må gjøres i samråd med AEN.</p>	<p>1. Det er avsatt hensynssone over jordkabel. Merknaden er tatt til etterretning.</p>
<p>Aust-Agder Fylkeskommune</p> <p>06.05.18</p>	<p>1. Vil komme tilbake med ytterligere innspill når planprogram ligger klart.</p> <p>2. Riksantikvaren bemerker at Bygland kirkested må være premissgivende, og at utbygging ikke må frata kirkestedet dets posisjon og egenart. Riksantikvaren vil komme tilbake til saken når et konkret planforslag foreligger.</p> <p>3. NMM har i epost 19.02.16 varslet til tiltakshaver at det vil være behov for en arkeologisk registrering.</p> <p>4. Fylkeskommunens merknader: Innenfor planområdet er det ved bygging av gang- og sykkelveg gjort funn av flere gryteformede kullgroper (id. 31823). I kanten eller like utenfor planområdet er det kjent ett gravfelt fra jernalder (id. 51539), og Bygland kyrkjestad som går tilbake til middelalderen ligger utenfor planområdet (id. 83977). Seksasjon for kulturminnevern har ikke synfart planområdet, men har vurdert det ut fra kunnskap om området og tilgjengelig flyfoto.</p>	<p>1. Det er ikke utarbeidet planprogram, da det ikke er behov for konsekvensutredninger.</p> <p>2. For bebyggelse som ligger nær kirkestedet tillates møtehøyde 6m over ferdig innvendig gulv. Ellers i planområdet er det to etasjers byggehøyde. Man har valgt å gå for kryssing i plan i stedet for gangbro da dette ville blitt for dominerende i forhold til kirkebygget. Planforslaget ivaretar kirkens posisjon og omgivelser, samt undergraver ikke kirken</p>

		<p>som landemerke.</p> <p>3. Registrering er bestilt.</p> <p>4. Tatt til etterretning, bestemmelse om at funn skal rapporteres og hensyntas i planleggingen og utbygningen og at kulturminnemyndighet skal høres i forbindelse med dette.</p>
<p>Bygland kommune 03.03.16</p>	<p>1. Det må legges til rette for en trygg skole- og barnehagevei</p> <p>2. Det må legges til rette for gode lekeområder/plasser for de minste barna. Et rekkefølgekrav vil ivareta de minste barna</p> <p>3. Det må legges til rekkefølgebestemmelser om at lekeareal må være opparbeidet før utbygging av boliger.</p> <p>4. Det må legges til rekkefølgebestemmelse om at VA-anlegg må være utbygd før det kan bli gitt brukstillatelse på byggene.</p> <p>5. Det må vurderes om det må utarbeides støysonekart</p>	<p>1. Det er lagt opp til trygg skolevei på gang og sykkelvei, fortau og gjennom gatetun gjennom hele planområdet.</p> <p>2. Det er mange grøntområder og badeplasser og parker der en kan etablere nærmiljøanlegg for lek i planområdet. I tillegg er det avsatt areal til lekeplass på område BKB.</p> <p>3. Tatt inn i rekkefølgebestemmelser.</p> <p>4. Tatt til etterretning.</p> <p>5. Støysonekart utarbeides når traseer er vedtatt, før planen vedtas.</p>
<p>Bygland kommune (kulturminne vern) 25.05.16</p>	<p>1. Informerer om at presteboligen er i SEFRAK-registeret, Huset er ikke lenger i bruk av kommunen og eies av kommunen. Huset er etter det seksjonen kjenner til oppført litt inn på 1900-tallet. Sør i planområdet foreslås det tilrettelegging for boligbygging. Dette vurderes som et godt grep. Kulturminnevernseksjonen har ikke merknader til at denne delen av planforslaget innebærer riving av dagens prestebolig med tilhørende garasje.</p>	<p>1. Tas til orientering</p>
<p>Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder</p>	<p>1. Fylkesmannen vil påpeke at dersom planarbeidet faller inn under forskrift om konsekvensutredninger skal det utarbeides en konsekvensutredning, men kommunen kan vurdere omfanget av en konsekvensutredning.</p>	<p>1. Vurdert til ikke å falle inn under krav om konsekvensutredning</p> <p>2. Tatt til etterretning og</p>

	<p>2. Det er opplyst at aktuelle temaer som vil bli belyst bl.a. er trafikk, utbygging/bokvalitet, landskap, naturmangfold, nærmiljø og friluftsliv, barn og unges interesser, og risiko og sårbarhet. Andre tema som bør utredes er universell utforming og støy.</p> <p>3. Konsekvensutredningen mp være tydelig mht. hvilke konsekvenser som gjelder for hvilke konkrete delområder. Fylkesmannen vil anbefale at det brukes temakart og/eller konfliktkart for relevante tema. Omfanget av planlagte tiltak på dokumenterte verdier må vurderes og beskrives.</p> <p>4. Fylkesmannen mener det må legges opp til en bred medvirkning. Det bør legges opp til flere møter, der barn, ungdom, brukere av området, kommunens barne- og ungdomsrepresentant m.fl. blir inkludert i planarbeidet.</p> <p>5. Miljøvernavdelingen ønsker å presisere at det må settes tydelige og restriktive bestemmelser i forhold til både ny og eksisterende bebyggelse i området. Utstrekningen av byggeområder må begrenses, og inneholde byggegrenser som samsvarer med utnyttelsesgrad. Strandsonen må settes av til grønne formål, som for eksempel spesialområde friluftsområde eller friområder.</p> <p>6. Både arealbruksformål i reguleringsplanen og reguleringsbestemmelser bør benyttes for å sikre estetiske hensyn. Viser i denne sammenheng til veileder T-1179 – Estetikk i plan- og byggesaker (Miljøverndepartementet). Miljøvernavdelingen vil fremme innsigelse til reguleringsplanen dersom det legges opp til en arealbruk i strid med nasjonal politikk knyttet til forvaltning av strandsonen.</p> <p>7. Miljøvernavdelingen viser til Vannressursloven §11, hvor det blant annet heter at det langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal opprettes et begrenset naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr. Vannressursene med kantvegetasjon og arealer som grenser til må forvaltes slik at de er mest mulig glede og nytte for alle, og slik at ressursene og det biologiske mangfoldet blir tatt vare på.</p> <p>8. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og forskjellige aldre. Arealene skal være sikret mot støy, forurensning og annen helsefare. Ved omdisponering av areal som er i bruk til lek skal det skaffes erstatningsareal. Fylkesmannen forventer at det i planbeskrivelsen gjøres rede for hvordan barn er sikret trygg atkomst til og fra planområdet til bl.a. barnehage, skole og andre aktuelle områder, og at det er satt av tilfredsstillende lekeareal innenfor planområdet.</p>	<p>innarbeidet i plandokument.</p> <p>3. Se pkt 1</p> <p>4. Det vil bli lagt opp til en god medvirkningsprosess i forbindelse med høringsperioden.</p> <p>5. Utnyttelse er satt som prosentvis utnyttelse av formålet og begrensning i forhold til byggehøyder. Det er avsatt grønne områder langs strandsonen.</p> <p>6. Det er lagt opp til en god vurdering av estetikk i byggesak. Det er satt bestemmelser rundt materialbruk og byggehøyder, samt oppdeling av fasader.</p> <p>7. Det er satt av arealer langs bekk og langs strandsonen for å sikre arealene med tanke på kantvegetasjon.</p> <p>8. Det er lagt opp til sikker skolevei gjennom hele planområdet, samt avsatt mange arealer til lek og utfoldelse i planen, for både unge og eldre barn.</p> <p>9. Tatt til etterretning</p> <p>10. Tatt til etterretning</p> <p>11. Området er identifisert. Det er likevel valgt å fremme en plan der en velger å benytte disse arealene til bebyggelse. Arealet er avgrenset og</p>
--	--	---

	<p>9. Prinsipp om universell utforming skal ligge til grunn for all planlegging etter pbl. 5-1, andre ledd. Fylkesmannen ønsker å anbefale at det på et tidlig stadium tilrettelegges for aktiv medvirkning gjennom for eksempel rådet for mennesker med nedsatt funksjonshemming.</p> <p>10. Minner om at støyforholdene må være tilfredsstillende.</p> <p>11. Innenfor planområdet er det registrert en forekomst av den viktige naturtyper rik sump- og kildeskog med C-verdi, lokalt viktig. I sumpområdet er det registrert forekomster av rødlistearterne fiskemåke (NT), taksvale (NT), tyrkerdue (NT), gulspurv (NT), og det bør ikke bygges eller utføres terrenginngrep i område.</p> <p>12. Risiko- og sårbarhetsanalyse skal utføres i henhold til PBL §4-3</p> <p>13. Konsekvenser knyttet til landskap må utrede visuelle konsekvenser av planforslaget, herunder bl. a. høyder, volum, terrengearbeider, forhold til eksisterende bebyggelse, nærvirkning og fjernvirkning. Landskapet må beskrives og tiltakene må vurderes og visualiseres. Ønsker gjerne landskapsskisser, 3D-illustrasjoner, snitt/eller fotomontasjer. Perspektiver som visualiserer konsekvensene av tiltakene i strandsonen er særlig viktige. Perspektivene bør bl.a. vise hvordan områdene oppleves fra båt på sjøen og som bruker av rekreasjons- og badeområdene.</p> <p>14. Det bør settes av et område til torg med offentlig lekeareal og et større grøntområde, slik at også større barn får et fullverdig område å oppholde seg på. Det meste av parkeringsplasser bør legges i kjeller. Det hadde også vært hensiktsmessig å sette krav til utearealene slik at de blir steder der folk i alle aldre ønsker å oppholde seg. Det er derfor viktig å sikre at det skal være bl.a. benker, gressplener, trær og varierte lekeapparater i området.</p>	<p>lite, så selv om det er et tap i lokal målestokk, vil det ikke ha større konsekvens sett i et større perspektiv. Det vurderes at den samfunnsmessige nytten av utbyggingen veier opp for tap av areal.</p> <p>12. Tatt til etterretning</p> <p>13. Visualisering ligger i planbeskrivelsen.</p> <p>14. Ivaretatt på område BKB, samt i andre arealer til rekreasjon og aktivitet (badeområde, mv) Her er det ikke lagt opp til parkering i parkeringskjeller, da det er svært lite hensiktsmessig, siden en har flomproblematikk i området vil dette være svært dyrt å få til på en god måte.</p>
<p>Norsk maritimt museum</p> <p>19. februar 2016</p>	<p>1. Norsk Maritimt museum må gjennomføre en undervannsarkeologisk registrering før de kan gi en endelig uttalelse i saken. Ønsker å bli kontaktet for å avklare hvem som er tiltakshaver i prosjektet og skal dekke kostnader ved en slik registrering.</p>	<p>1. Tatt til etterretning, registrering er bestilt.</p>
<p>NVE</p> <p>9. mars 2016</p>	<p>1. Det må utredes om det er reell fare for flom og/eller skred. Dersom det konkluderes med at det er områder som er flom- eller skredutsatt, må faresonen avmerkes på kartet som hensynssone, og tilknyttes bestemmelser som forbyr eller setter vilkår for bygging og tiltak.</p> <p>2. Minner om at detaljreguleringsplaner der det planlegges</p>	<p>1. Tatt til etterretning</p>

	<p>inngrep i vassdrag der allmenne interesser kan bli berørt må sendes til NVE for vurdering. I slike saker må kommunene være tydelige i oversendelsesbrevet at forholdet til vannressursloven skal vurderes.</p>	<p>2. Tatt til etterretning</p>									
<p>Morten Ørke Larsen 11.02.16</p>	<p>1. Opplysningsvesenets fond eier flere gnr./bnr. innenfor planområdet. Eiendommene er bortfestet til Bygland kommune. Det er viktig at eventuelle plangrep som påvirker fondets eiendommer tas opp med grunneier tidlig i planprosessen, for å påse at det blant annet ikke kommer konflikt med løpende festeforhold.</p>	<p>1. Tatt til etterretning</p>									
<p>Otteraaens Brugseierforening 01.03.16</p>	<p>1. Graving/fylling i strandsona må ta hensyn til gyteplasser for bleka i Byglandsfjorden slik at disse ikke blir ødelagte.</p> <p>2. Otteraaens Brugseierforening gjør oppmerksom på at dersom graving skjer i strandsona må denne erosjonssikres mot bølge- og iskrefter slik at tiltaket ikke blir ødelagt eller skadet.</p> <p>3. Otteraaens Brugseierforening har utført erosjonssikring i strandsona i området ved Raubekk jfr NVE rapport 18.0696. Strandsona ved Raubekk må ivaretas på tilfredsstillende måte dersom inngrep blir gjort her. Regulering av Byglandsfjorden skjer i samsvar med konsesjon dat. 03.10.03 "Regulering av Byglandsfjorden mm i Otravassdraget." gjeve til Otteraaens Brugseierforening.</p> <p>4. Ønsker å informere om at Byglandsfjorden er regulert mellom HRV = kote 203 og LRV = kote 198, men i flom kan vannstanden stige over HRV. OB har fått utregnet slike flomhistorikker (veiledende flomstørrelser og ikke størrelser):</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>Type Flom</th> <th>Nedre del Byglandsfjord</th> <th>Øvre del Byglandsfjord</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Q 1000</td> <td>204,16</td> <td>205,99</td> </tr> <tr> <td>PMF</td> <td>208,56</td> <td>ca 215</td> </tr> </tbody> </table>	Type Flom	Nedre del Byglandsfjord	Øvre del Byglandsfjord	Q 1000	204,16	205,99	PMF	208,56	ca 215	<p>1. Tatt til etterretning</p> <p>2. Tatt til etterretning</p> <p>3. Tatt til etterretning, krav til dokumentasjon i bestemmelsene.</p> <p>4. Tatt til etterretning, det er satt minimumshøyder for gulv l.etg i nye bygg i bestemmelser.</p>
Type Flom	Nedre del Byglandsfjord	Øvre del Byglandsfjord									
Q 1000	204,16	205,99									
PMF	208,56	ca 215									
<p>Statens Vegvesen 22.03.18</p>	<p>1. Den generelle byggegrensa til riksveg 9 er 50 meter fra senter veg. I vedtatt detaljreguleringsplan for Presteneset satt til 30 meter fra senter veg. I møte 18.03.16 ble det diskutert om Statens vegvesen ville akseptere en redusert byggegrense, fra 30 meter til 20 meter for bygninger. Før SVV kan vurdere en reduksjon av byggegrensa må det utarbeides snitt-tegninger som viser fremtidig situasjon langs rv. 9. SVV pleier å informere at en ikke bør regulere utbyggingsområder og anlegg innenfor byggegrensa. Dette for å unngå konflikter og misforståelser senere- I henhold til vegloven § 30 kan en ikke oppføre byggverk, kiosk, oppslag eller annen større innretning innenfor byggegrensa. Parkeringsplasser er også definert som anlegg, og kan heller ikke etableres innenfor byggegrensa. Med bakgrunn i dette mener</p>	<p>1. Byggegrense er generelt plassert 25m fra senter veg for boliger, og 30m for næring. Parkeringsplasser er her ikke definert som anlegg og man har mulighet for å plassere disse nærmere enn 25m fra senter veg, men ikke nærmere formålsgrense enn 3m.</p>									

	<p>SVV at det er hensiktsmessig at byggegrensa reguleres i formålsgrensa. Det forutsettes at areal mellom anleggs-/utbyggingsformål og rv. 9 reguleres til grøntformål.</p> <p>2. SVV forutsetter at planområdet får tilkomst via eksisterende kryss fra riksveg 9. I kryss må det reguleres inn frisiktsoner. Dette gjelder også der gangveger kommer ut på riksvegen. Avkjøring til tilkomstvegen til boligene må ha en tilstrekkelig avstand til riksveg 9.</p> <p>3. I forbindelse med nye boliger må planen gjøre greie for sikker skoleveg. Det må innarbeides rekkefølgekrav som sikrer eventuelle tiltak for dette er gjennomføres før utbygging finner sted. SVV forutsetter at regulert gangbru i vedtatt plan videreføres i denne planen.</p> <p>4. Det må utarbeides en støyrapport for planområdet. Nødvendige tiltak for å ivareta krav i retningslinje T-1442 må innarbeides i reguleringsplanen.</p>	<p>2. Tatt til etterretning.</p> <p>3. Innarbeidet i plan og bestemmelser.</p> <p>4. Støyrapport utarbeides før planen vedtas.</p>
--	--	--

23/4-19 Leiv R. Langval



