

Presteneset

Oversikt over problemstillinger knyttet til reguleringsendring av reguleringsplan (PLANID-201602)



Bakgrunn

Det har lenge vært et ønske å skape vekst på Presteneset på Bygland ved å tilrettelegge for boligbebygging, næring, turisme og rekreasjon. Etter at reguleringsplan for området ble vedtatt i 2019 har det også blitt utarbeidet en mulighetsstudie.

Ny reguleringsplan

Det er behov for å gjøre en reguleringsendring for å tilrettelegge for:

- En gjennomførbar utbygging spesielt med tanke på kostnader.
- Løse nye problemstillinger som har oppstått.
- Innarbeide mulighetsstudie i reguleringsplan.

Hensikten med dette dokumentet

Dette dokumentet skal belyse problemstillinger knyttet til reguleringsplanen på Presteneset på en illustrativ måte og skape god samhandling mellom politikere, innbyggere og administrasjonen i startfasen av reguleringsprosessen. Ved innspill kan dette dokumentet revideres om nødvendig.

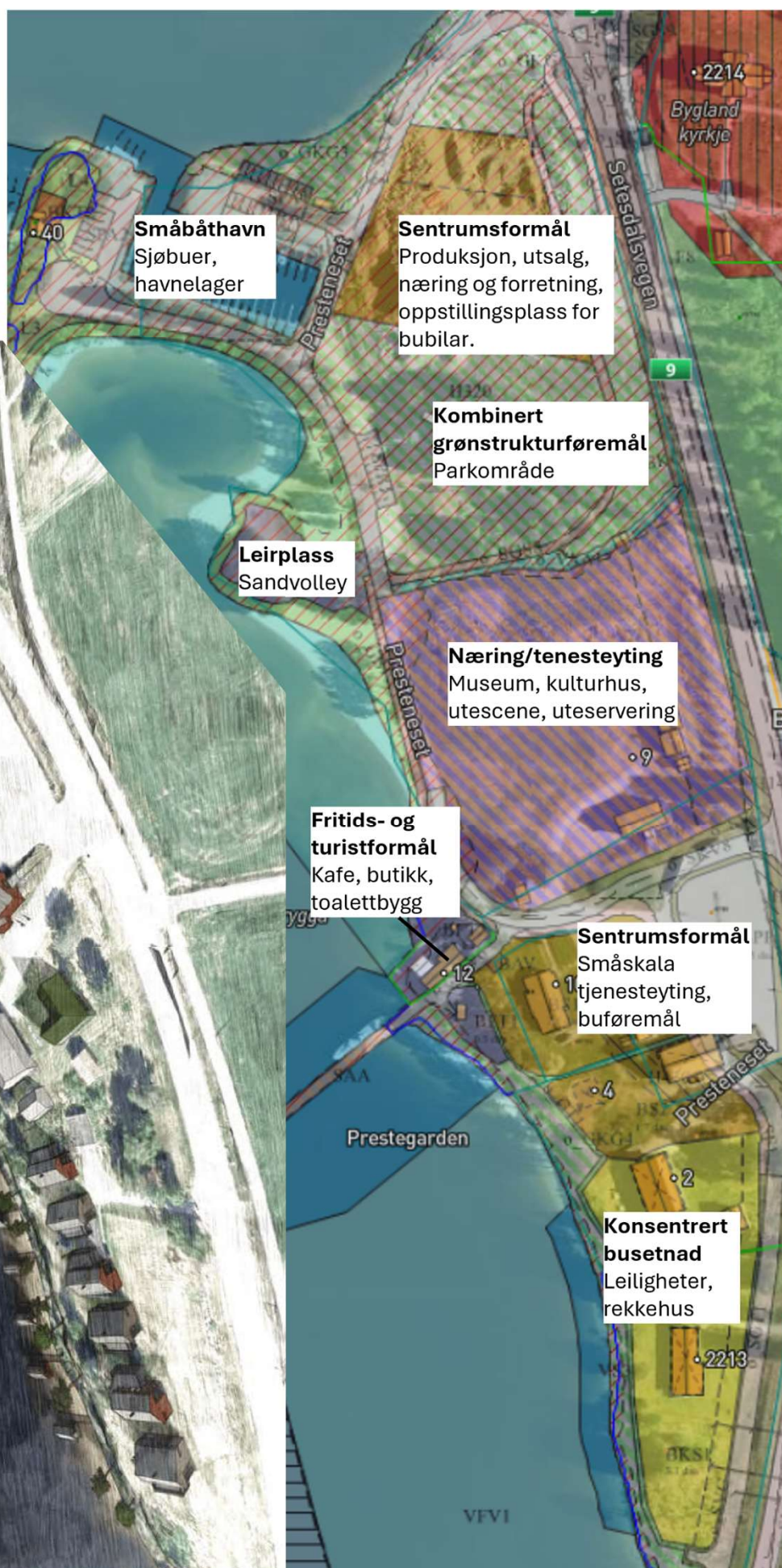
Presteneset

Reguleringsplan-

Cowi 2019

Mulighetsstudie-

Henning Larsen 2022



Sørlige del, bustadsfelt

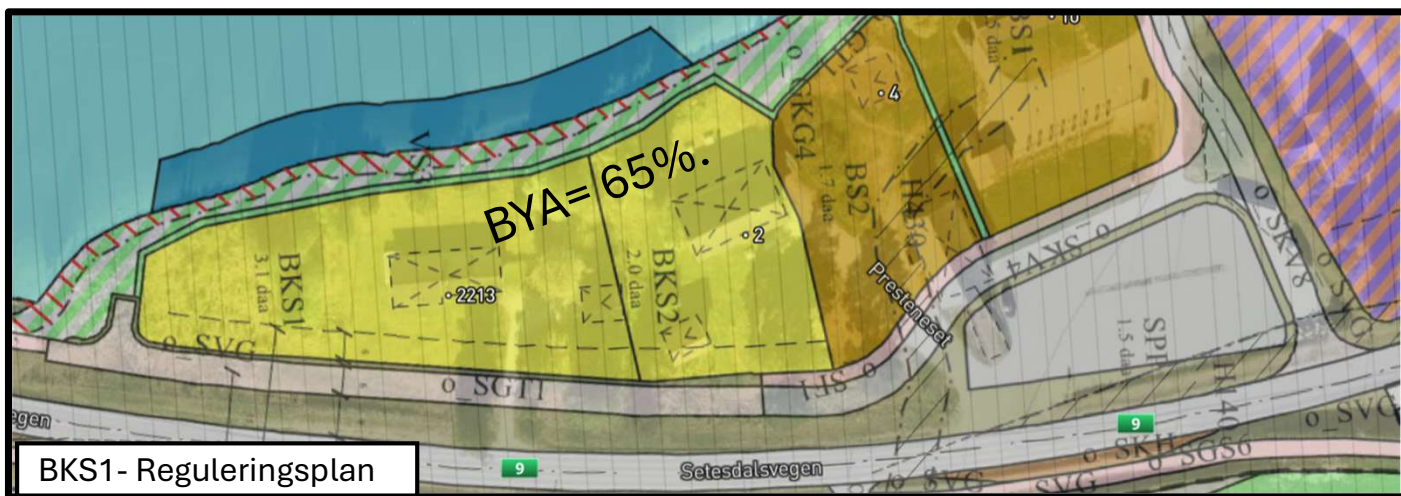
-to hovedalternativer for utvikling

Sør i området er det i dag regulert til konsentrert bosetting. Området foreslås realisert på forskjellig vis i reguleringsplan og mulighetsstudie.

Reguleringsplan

I dag er det regulert veg inn fra ny avkjøring lenger nord. Grunnet nærhet til riksveg, må støynivå reduseres langs strekningen. Realiseringen av boligfeltet vil medføre følgende anleggskostnader:

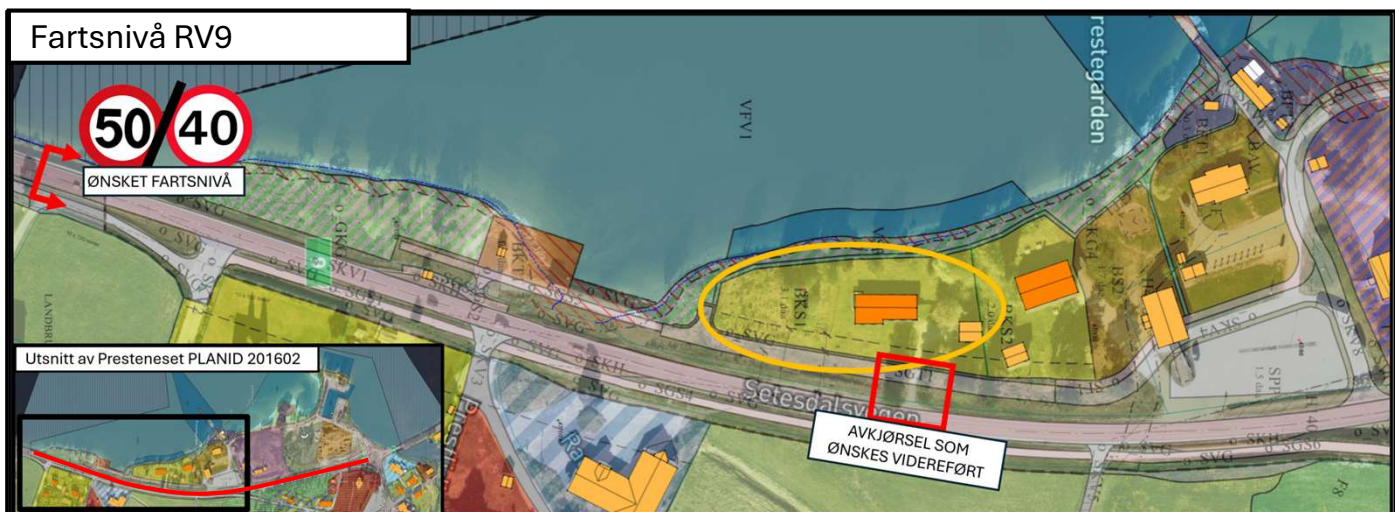
Veg 1,5-2 mill
Støydemping: 2 mill
VA: 3 mill
Rive låve: 0,3 mill



Mulighetsstudie

Her benyttes dagens avkjørsel for å bevare frivillighetssentralen og låven, samt redusere anleggskostnader.

Vegvesenet kan vurdere nedsatt fartsgrense for å redusere støyforurensing og gjøre avkjørsler og krysningspunkt for myke trafikanter trafikksikre. Nedenfor er redusert fartsgrense illustrert.



Sørlige del, bustadsfelt

-Ønsket utvikling

Den **nye prestegården** kan rives slik at utvikling ikke stagneres av at noen bosetter seg i eksisterende bebyggelse.

Den **gamle prestegården** kan rives for å øke areal til utvikling. Dette innebærer at Frivillighetssentralen behøver nye lokaler. Energiforbruket er i dag svært høyt og 3,5 millioner kroner vil dekke etterisolering, nytt tak og nye vinduer.

I dag er området regulert til leiligheter og rekkehus. Fremtidig arealformål kan tilrettelegge for andre typer bebyggelse. **BKS1** har et areal på 3 000 m². Dette gir plass til blandt annet følgende alternativ:

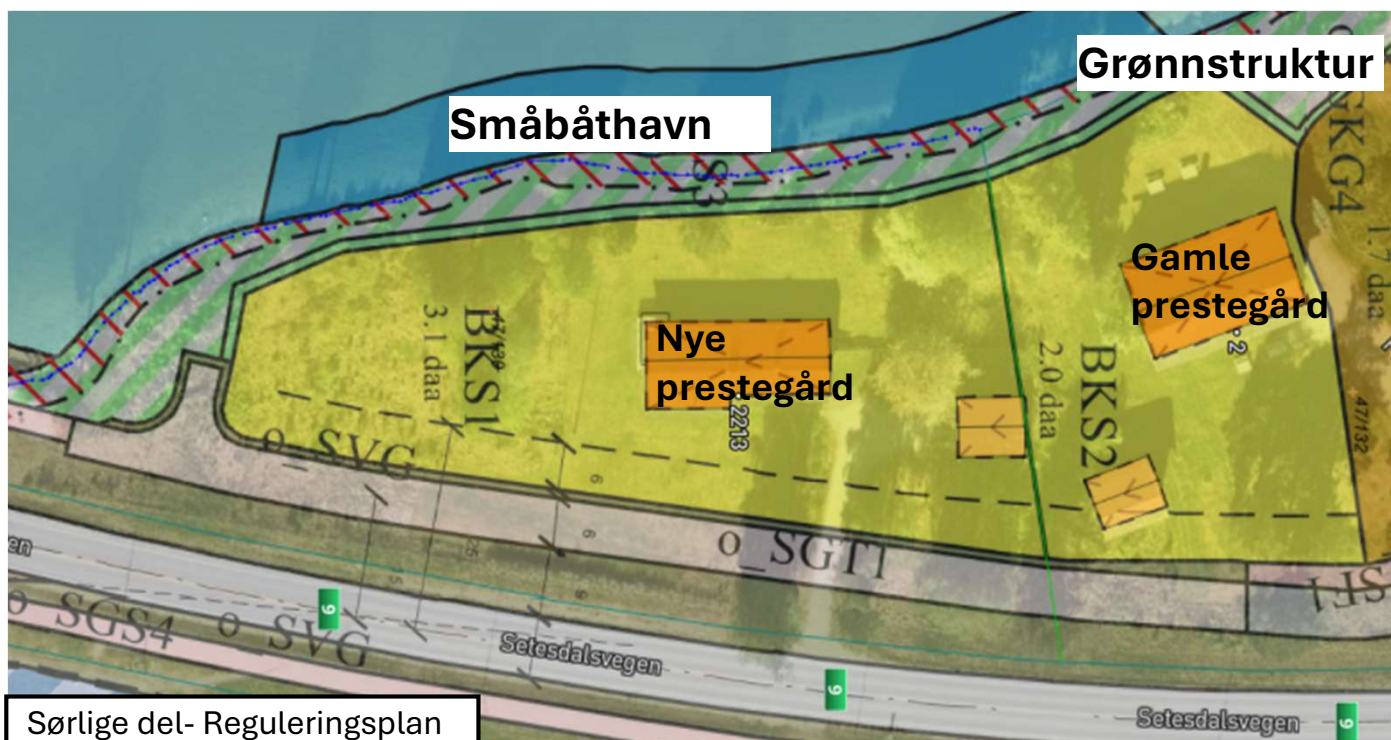
- | | | |
|------|-------------|----------------------------------|
| • 6 | Eneboliger | tomteareal ca 515 m ² |
| • 4 | Eneboliger | tomteareal ca 775 m ² |
| • 10 | Leiligheter | - |

I tillegg burde det gjøres vurderinger om ny reguleringsplan skal tilrettelegge for barnefamilier, eldre eller andre målgrupper.

Arealet mellom boliger og sjøen bør avklares. Skal det være offentlig, bør det anlegges turveg i kommunal regi?

Samtlige bygninger forutsettes **revet** i reguleringsplan. Riveløyve er utgått og må omsøkes på nytt.

Kommunen må også gjøre opp en mening på om feltene skal selges, eller om kommunen skal ta på seg anleggskostnad for å selge byggeklare tomter. Sistnevnte tilnærming gir kommunen høyere kostnadsrisiko, men kan være med å sikre fremgang.



Midtre del- Sentrumsformål, Bjoren brygge og museumsområde

Innenfor areal med sentrumsformål legges det i dagens reguleringsplan opp til småskala næring og bosetting. Innenfor området må det gjøres vurderinger knyttet til følgende tema.

Stoga

Bygget kan vurderes solgt eller ny leietaker kan søkes. Ny leietaker bør søkes på det åpne markedet. Bygget har i dag flere mangler og krever noe investering for videre bruk.

Bygget er noe fleksibelt og gjennom bruksendring bør det i fremtiden kunne anvendes til blant annet bolig eller næring. Det bør vurderes om videre bruk ikke skal kunne konkurrere med aktiviteten på Bjoren brygge.

Slik bruk vil i mindre grad konkurrere med Bjoren brygge.

Bjoren brygge

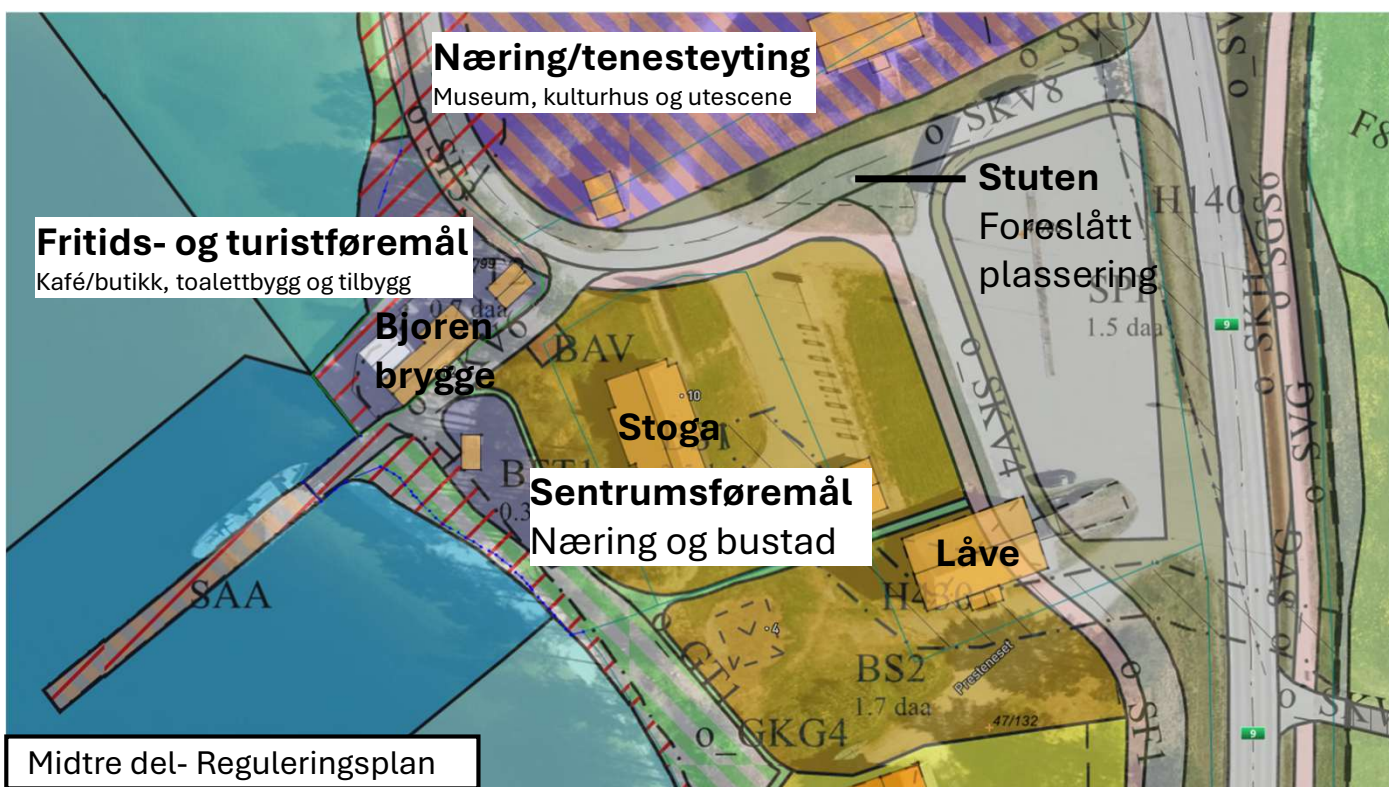
Takstrapport viser at cafebygning er i bygningsmessig dårlig stand. Tomta kan selges om noen aktører er villig til å investere i ny bebyggelse.

Stuten

På kartet nedenfor sees tidligere foreslått plassering av Stuten. Skal dagens regulerte vei realiseres må man finne ny plassering for skulpturen.

Låve

Låven er i relativt dårlig stand. Den er forutsatt revet i dagens reguleringsplan og må bort om regulert veg skal realiseres. Det kan vurderes om den har annet potensial.



Nordre del- Sentrumsformål, grøntområde, leirplass og småbåthavn

Bobilcamp

Nå driftes oppstillingsplass for bobil på arealene rundt båthavna etter det er gitt dispensjon fra reguleringsplan. Flere klager er mottatt på dette. Det må tas en avgjørelse på om bobilparkering skal være en del av ny plan.

Badstue

Flere ønsker seg en permanent løsning for badstutilbud i vannkanten på presteneset. Tidligere har det vært oppført en midlertidig badstue på dispensasjon fra plan.

Sentrumsformål

Et større areal innenfor sentrumsformål er planert, men flaten er ikke byggeklar før grunnarbeid er gjennomført. Reguleringsplan legger i dag til rette for tett bebyggelse med en blanding av funksjoner.

Småbåthavn

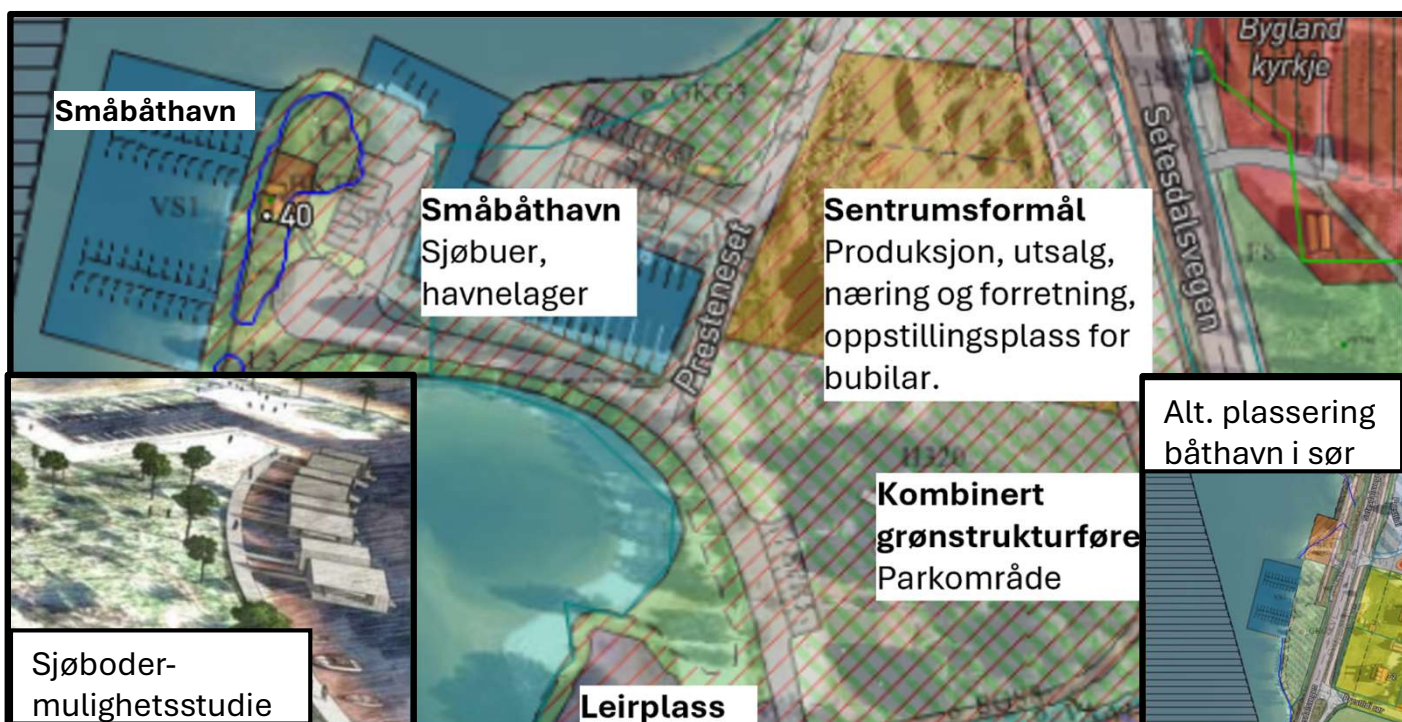
Det er en rekke utfordringer knyttet til dagens båthavn som bør avklares.

Ny småbåthavn

Det er i dag regulert i småbåthavn ytterst på presteneset. Dette vil oppta områder som kan benyttes til rekreasjon og andre formål. Båthavn ved Prestelidi kan også vurderes.

Sjøbuer

Det er i dag tillat å opprette sjøboder i tilknytning til nåværende båthavn. Mulighetsstudien skisserer også muligheten for å etablere sjøboder nord i området. Strekningen er i dag en enkel veifylling.



Prosess

Type endring av reguleringsplan

Revidering av reguleringsplan på Byglandsfjord blir gjort etter Plan og bygningslovens § 12-14 som planendring etter forenklet prosess. Dette anbefales ikke å gjøre under videre planarbeid basert på erfaringen som er gjort. Dette betyr at planen bør revideres gjennom normal planprosess.

Tidligfase

Det er i første fase viktig å få gode dialoger og en felles oppfattelse av problemene som skal løses. Det kan åpnes for politisk verksted og annen type kreativ tilnærming.

Bruk av ekstern kompetanse

Visse deler av reguleringsarbeidet burde gjøres av konsulent. Konsulenter har kompetanse på programvare, juridiske vurderinger og planprosessen. Konsulentenes ansvar og arbeid bør være avklart på forhånd slik at tidsbruken og kostnadene holdes nede.

Kommunen burde også dra nytte av kompetansen til fylkeskommunen og søke veiledning gjennom planprosessen.