

## **PS 14/25 Uttale kommuneplanen sin arealdel 2025-2036**

**Rådet for eldre og personar med funksjonsnedsettingar si handsaming av sak 14/2025 i møte den 07.04.2025:**

### **Handsaming:**

Forslag frå Vidar Toreid Toreid:

REF vil tilrå at kommuneplanen slår fast at det ikkje skal tillatast vindkraftutbygging på heieområde, men kan vurderast på særskilte stader i dalbotn.

Røysting over forslaget til Vidar Toreid opp mot kommunedirektøren sitt forslag til kommuneplanen sin arealdel

Forslaget til Vidar Toreid fekk ei røyst og fall.

### **Uttale/vedtak:**

REF støttar kommunedirektøren sitt forslag til kommuneplanen sin arealdel

Med venleg helsing

**Rune Larsson**

| Organisasjon og HR

**M** +4791338585 | **E** [rune.larsson@bygland.kommune.no](mailto:rune.larsson@bygland.kommune.no)

[Web](#) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)



Bygland kommune  
Med hjarta i Bygland

*Det vises til 2. gangs høring av kommuneplanens arealdel. Videre vises det til høringsuttalelsen fra Reiårsvatn velforening sendt til 1. gangs høring.*

*Velforeningen er i det store tilfreds med forslaget som er på høring. Mange av velforeningens merknader og interesser er i møtekommet. De viktigste innspillene fra vårt brev til 1. gangs høring er imøtekommet.*

*Vi mener likevel at justeringene i plankartet der formålsgrense er lagt inn mot Reiårsvatn ikke bør vedtas slik det ligger i forslaget som nå er på høring. Vi har forståelse for at kommunen ønsker å ha et belte med LNF-område langs med vannet. Formålsgrensen er likevel ikke gjennomtenkt eller faglig fundert. Grensen skjærer rett gjennom hyttetomter og noen hytter blir liggende på utsiden av byggeområdet. Formålsgrensen følger ingen naturlige linjer i terrenget eller andre hensyn. Den følger heller ikke avgrensningen av reguleringsplanen for Reiårsvatn 1. Vi vil derfor forelå en justering av formålsgrensen. Forslaget vist under ivaretar hensynet til grøntområde langs vann. Videre er grensen lagt langsmed hyttetomtene. Vårt forslag til formålsgrense vil faktisk gi større og mange steder bredere grøntbelte langs vannet. Formålsgrensen sikrer også at alle tomtene blir liggende innenfor arealformålet for fritidsbolig.*



*Dersom dere har spørsmål stiller vi gjerne opp i et møte.*

*For Reiårsvatn velforening*

*Ole Ingvald Førland*

*Leder av Reiårsvatn velforening*





**AGDER**  
fylkeskommune

BYGLAND KOMMUNE  
Sentrum 18  
4745 BYGLAND

Dato: 28.04.2025  
Vår ref: 23/16736-23  
Dykkar ref:  
Saksbeh.: Silje Utne Bjørke

## Bygland kommune - Fråsegn til 2.gongs høyring av forslag til kommuneplanen sin arealdel 2025 - 2036

Vedlagt er fylkeskommunen sin uttale til 2.gongs høyring av forslag til kommuneplanen sin arealdel 2025-2036.

Med helsing

Silje Utne Bjørke  
rådgjevar  
Plan

*Brevet er godkjend elektronisk.*

**Kopi til:** STATSFORVALTEREN I AGDER  
STATENS VEGVESEN



## SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 23/16736-20  
Saksbehandler Silje Utne Bjørke

Bygland kommune - Fråsegn til 2.gongs høyring av forslag til  
kommuneplanen sin arealdel 2025 - 2036

| Saksgang         | Møtedato   | Saknr |
|------------------|------------|-------|
| 1 Fylkesutvalget | 23.04.2025 | 38/25 |

**Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 23.04.2025 sak 38/25**

### Votering

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

### Fylkesutvalget - vedtak

Pkt.1 Fylkesutvalet meiner forslag til kommuneplanen sin arealdel for Bygland 2025-2036 er eit godt bidrag for å utvikle Agder i tråd med Regionplan Agder 2030.

Pkt.2 Fylkesutvalet ber kommunen nyttiggjere seg faglege råd, anbefalingar og merknader i saksframstillinga.

## **Bygland kommune - Fråsegn til 2.gongs høyring av forslag til kommuneplanen sin arealdel 2025 - 2036**

### **Fylkeskommunedirektøren sitt forslag til vedtak**

Pkt.1 Fylkesutvalet meiner forslag til kommuneplanen sin arealdel for Bygland 2025-2036 er eit godt bidrag for å utvikle Agder i tråd med Regionplan Agder 2030.

Pkt.2 Fylkesutvalet ber kommunen nyttiggjere seg faglege råd, anbefalingar og merknader i saksframstillinga.

### **Vedlegg**

Føresegner

Plankart

Planomtale

Spesifisering av endringar i plandokumenta 2gongs høyring

Endringar i plandokumenta til 2gongs høyring

## **Samandrag**

Bygland kommune har gjort nokre endringar sidan førre høyring av arealdelen til kommuneplanen, og sendt nytt planforslag på ny høyring. Fylkeskommunen hadde ved førre høyring motsegn til tre byggjeområde på grunn av omsynet til landbruk. Motsegna vart løyst i dialogmøte og meklingsmøte og er innarbeida i det nye planforslaget. Det nye planforslaget inneheld hovudsakeleg justeringar og endringar av plankart og føresegn. Det er ingen nye byggjeområde.

Fylkeskommunedirektøren vil tilrå fylkesutvalet å gi råd og anbefalingar til kommunen i tråd med Regionplan Agder 2030. De faglege råd som følgjer av saksframstillinga er gitt for å take i vare føringar gitt i plan- og bygningslova, omsynet til verdier langs vassdrag og kulturmiljø.

## **Saksopplysningar**

Bygland kommune har gjort nokre endringar sidan førre høyring av arealdelen til kommuneplanen, og sendt nytt planforslag på ny høyring. Arealdelen til kommuneplanen blei handsama førre gang i fylkesutvalet 26.09.23.

Fylkesutvalet gjorde da følgjande vedtak:

*Pkt.1 Fylkesutvalet meiner forslag til kommuneplanen sin arealdel for Bygland 2023-2035 er eit godt bidrag for å utvikle Agder i tråd med Regionplan Agder 2030.*

*Pkt.2 Fylkesutvalet vil rose kommune for å ta ut om lag 21 000 dekar areal som var avsett til fritidsbusetnad i gjeldande kommuneplan. Dette er positivt med omsyn til klima og natur.*

*Pkt.3 Fylkesutvalet fremjar motsegn med bakgrunn i omsyn til dyrka mark når det gjeld følgjande område:*

- a) Næringsområde 68 Bø på grunn av konflikt med dyrka mark. Motsegna kan bli trekt dersom arealet blir avgrensa/flytta, og ikkje råker ved dyrka mark.*
- b) Kombinert bygg- og anleggsområde 93 Austadneset på grunn av konflikt med dyrka mark. Motsegna kan bli trekt dersom areal med dyrka mark tas ut og blir tilbakeført til LNF-føremål.*
- c) Bustadområde 98 Sandnes på grunn av konflikt med dyrka mark. Motsegna kan bli trekt dersom arealet blir tilbakeført til LNF-føremål.*

*Pkt. 4 Fylkesutvalet meiner at område med regionale og nasjonale viktige kulturmiljø og kulturhistoriske landskap bør bli avsett med omsynssone i plankartet.*

*Pkt.5 Fylkesutvalet ber kommunen nyttiggjere seg faglege råd, anbefalingar og merknader i saksframstillinga.*

Det ble gjennomført dialogmøte og meklingsmøte med kommunen og Statsforvalteren i Agder om motsegna. Resultata ble lagt fram i fylkesutvalet 27.08.24 med følgjande vedtak:

*Pkt.1 Fylkesutvalet stiller seg bak protokollen frå meklingsmøte 17.04.24 og referatet frå dialogmøte 09.02.24. Dette inneber at Agder fylkeskommune ikkje har motsegn til planforslaget for kommuneplanen sin arealdel 2023-2035 i Bygland kommune.*

Etter at motsegna ble løyst har kommunen arbeida vidare med arealdelen til kommuneplanen og gjort nokre endringar som no er sendt ut på ny høyring. Endringane kan i sin heilskap sjåast i dokument vedlagt saka.

Endringane som no skal høyrast er i hovudtrekk desse:

- Justeringar og endringar av føresegna. De mest vesentlege endringane er vurdert å omhandle følgande tema: byggegrense langs vassdrag, kulturmiljø og LNF-område.
- Det er ingen nye byggjeområde som er teke inn. Det er berre gjort justering av føremålsgrenser til byggjeområde, og kommuneplanen er tilpassa slik at det er samsvar med pågåande/gjeldande reguleringsplanar.
- Resultata frå dialogmøte og meklingsmøte etter motsegn ved førre høyring er innarbeida i planforslaget.

### **Vurderingar**

Kommunen har gjort ein god jobb med planforslaget og har foreslått fleire endringar i plankart og føresegn etter fylkeskommunen sine innspel ved førre høyring. Det har imellom tiden vært god dialog mellom kommuneadministrasjonen og fylkeskommunedirektøren i saken, mellom anna i regionalt planforum.

Fylkeskommunedirektøren har følgande konkrete merknader til nokre av endringane:

#### Opning for bygningar og tiltak i LNF-område

Etter det fylkeskommunedirektøren forstår ynskjer kommunen å leggje til rette for spreidd bygging. Kommunen har føreslått fleire føresegn som opnar for bygningar i LNF-områda (punkt 3.4 i føresegna). Dette gjeld mellom anna hus og lågstandard hytter. Etter plan- og bygningslova er det ikkje moglegheit for å opne for bygningar i LNF-område som ikkje er nødvendig bygningar for landbruk.

Fylkeskommunedirektøren syner her til rettleiar «Garden som ressurs». Slik føresegna er føreslått vil tiltak likevel vere i strid med arealføremålet, og ein er da avhengig av ein dispensasjon frå dette. Ein moglegheit for å synleggjere kommunen sin politikk er å leggje føresegna som er føreslått inn som retningslinjer. De vil da vere førande for vidare sakshandsaming i kommunen.

Plan- og bygningsloven opnar for at det kan leggst til rette for områder til spreidd bustad, fritids- eller næringsbebyggelse ved brukt av LNF-spreidd områder, jf. § 11-11 nr. 2. Bygningane sitt omfang, lokalisering og føremål må da visast i planen. I tillegg opnar føresegna som er føreslått for tiltak som fremmer friluftsliv og idrett. Nokre tilretteleggingstiltak for friluftsliv vil være innanfor LNF-føremålet, men utover det er det ikkje opning for tiltak i LNF-område.

Fylkeskommunedirektøren ber kommunen om å endre føresegna som er føreslått slik av de er innanfor rammene som er sett i plan- og bygningsloven og rettleiar nemnd ovanfor.

#### Byggegrense langs vassdrag

Føresegna for byggegrense langs vassdrag er føreslått endra slik:

- Nord for Ose bru frå 50 til 30 meter
- Sør for Ose bru frå 75 til 50 meter
- For bekkar frå 30 til 10 meter

Kommunen skal fastsette ein byggjegrænse langs vassdrag for å take i vare viktige natur-, kulturmiljø- og friluftsinteresser. Byggjegrænsa si breidd må vurderast etter ein konkret vurdering ut frå vassdraget si karakter og de interessene som skal takast i vare. Det er vanskeleg å sjå om kommunen har gjort ein konkret vurdering i dette tilfellet for å sikre ivaretaking av verdiane. Fylkeskommunedirektøren ber kommunen sikre dette før planen blir vedteke, og syner til at temaet tidlegare har vore diskutert i regionalt planforum.

#### Kulturmiljø

Bygland kommune har fleire kulturmiljø og kulturhistoriske landskap av regional og nasjonal verdi. Sidan førre høyring er føresegna når det gjeld dette temaet blitt forbetra, og det er teke med omsynssoner for fleire viktige områder i kommunen. Planforslaget er difor no forbetra med tanke på ivaretaking av kulturmiljø.

Likevel meiner fylkeskommunedirektøren at det er potensiale for å take i vare dette temaet betre, og føreslår difor følgande endringar/justeringar av dei føresegn som er føreslått:

- Punkt 2.7.3 supplerast med: «Eksisterande formasjonar i landskapet, eldre steinmurar og kulturhistorisk verneverdig vegetasjon skal dokumenterast og bevarast i størst mogleg grad».
- Punkt 2.9.1 supplerast med: «Tiltaksområdet ligg innanfor eller grensar til bevaringsverdige bygg, anlegg, konstruksjonar og kulturlandskap».
- Punkt 3.1.1.1 supplerast med eige punkt: «Føresegna gjeld ikkje for SEFRAK-registrerte bygg og anlegg og bevaringsverdige bygg- og kulturmiljø. Omsynet til kulturminnevern må avklarast med regional mynde for kulturminnevern».
- Punkt 3.1.6 f supplerast med: «.....samt omsynet til kulturmiljø bli vektlagt»
- Punkt 4.3.3 supplerast med: «Alle tiltak etter plan- og bygningslova skal avklarast med regional mynde for kulturminnevern»
- Punkt 4.3.2 a endrast til: «Innanfor desse områda skal det ikkje bli etablert tiltak eller bli utøvd aktivitetar som kan skade eller redusere verdien av eksisterande kulturminne, kulturmiljø og kulturlandskap.»

#### **Regionplan Agder 2030**

Arealdelen til kommuneplanen omhandlar arealbruk for heile Bygland kommune for perioden 2025-2036 og er difor eit viktig verktøy for å nå måla i regionplanen.

**Økonomiske konsekvensar**

Fylkeskommunen sitt fråsegn til planforslaget gir ingen økonomiske konsekvensar for fylkeskommunen.

**Konklusjon**

Fylkeskommunedirektøren meiner Bygland kommune har gjort ein god jobb med planforslag til kommuneplanen sin arealdel. Fylkeskommunedirektøren kjem med råd og innspel til planforslaget knytt til LNF-område, byggegrense langs vassdrag og kulturmiljø.

Kristiansand, 04.04.2025

Tine Sundtoft  
Fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen  
fylkesdirektør

Bygland kommune  
Sendt til: post@bygland.kommune.no

Vår referanse:  
1131318501/4196372

Ansvarlig advokat:  
Olav Pedersen

Dato:  
29. april 2025

## INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL – SAK MED DYKKAR REFERANSE 20/273 – INNSPELET GJELD ENDRING NR 83

### 1. Innleiing

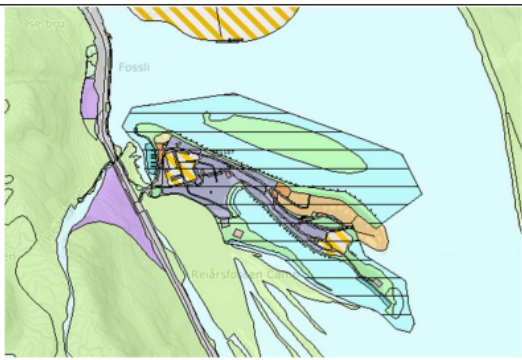
Vi viser til planforslag til kommuneplanen sin arealdel som er lagt ut på 2. gangs høyring og offentlig ettersyn.

Harris Advokatfirma AS bistår Reiårsfossen Velforeining i saka. Velforeininga representerer samtlege grunneigarar innanfor planområdet til Reguleringsplan for Reiårsfossen Camp. Dette inkluderer ca. 120 tomter for bustad/fritidsbustad og næring.

I plandokumenta for kommuneplanen sin arealdel etter 1. gangs høyring er det foreslått følgjande endring for Reiårsfossen camp (endring nr. 83):

*«Med bakgrunn i vedtatt flaumrapport datert 15.11.22 er det behov for å omregulere området for å ta omsyn til kjent naturfare. Nye pkt. 3.1.9 g) og h) i føresegnene. Endra arealformål i plankartet til kombinert næring, fritidsbustad, fritids- og turitformål.»*

I planforslaget som var til 1. gangs høyring var reguleringsplanen for Reiårsfossen camp foreslått vidareført. I planforslaget som er til 2. gangs høyring er reguleringsplanen foreslått teke ut og arealet satt av til kombinert formål, slik:

| Nr | Område/tema                                           | 1. gongs høyring                                                                    | Endra til                                                                            |
|----|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 83 | KBA04<br>Reiårsfossen<br>camping<br>Endra arealformål |  |  |



Ei slik løysing inneber at området må detaljregulerast på nytt før ny utbygging kan skje.

På vegne av Reiårsfossen Velforeining gjer vi prinsipalt gjeldande at Reguleringsplanen for Reiårsfossen camp må vidareførast i kommuneplanen sin arealdel. Reguleringsplanen kan supplerast av føresegner i kommuneplanen sin arealdel om plassering topp mur for å sikre trygg byggegrunn. Subsidiært er det grunnlag for unntak frå plankrav for enkelte tiltak. Nærare grunngjeving følgjer av punkt 3-5 under.

Fristen for innspel er satt til 02.05.2025 og merknaden er dermed sendt rettidig.

## **2. Verknaden av kommuneplanen sin arealdel**

Reguleringsplan for Reiårsfossen camp vart vedteke i 2011 og gjeld fram til planen er oppheva etter pbl § 12-14 eller ved motstrid i ny plan «med mindre annet er fastsatt i den nye planen eller statlig eller regional planbestemmelse», jf. pbl § 1-5 andre ledd.

I forslag til nye føresegner for kommuneplanen sin arealdel har kommunen tatt inn eit pkt. 1.1 om planen sin rettsverknad, jf. pbl § 1-5, pkt. 1.2 om planar som blir oppheva og pkt. 1.3 om forholdet til andre planar, jf. pbl § 1-5.

Ved 1. gangs høyring låg Reguleringsplan for Reiårsfossen camp inne under pkt. 1.3, som innebar at reguleringsplanen skulle gjelde føre ny kommuneplan.

I forslaget som no er ute på høyring foreslår kommunen å la kommuneplanen sin arealdel gå føre reguleringsplanen og sette plankrav for ny utbygging i området. Dette inneber i realiteten ei oppheving av Reguleringsplan for Reiårsfossen camp slik at ingen utvikling kan skje innanfor planområdet før det ligg føre ny reguleringsplan.

Konsekvensen av dette er byggestopp og vil resultere i kraftig prisfall på tomtane i området. Så kraftig at det er tomteselskap som vurderer om dei skal avvike vidare drift grunna denne situasjonen. Våre klienter stiller også spørsmål ved kven som skal ta på seg ansvaret for å detaljregulere området. Å få til eit privat samarbeid mellom dei som har framtidige interesser i området synast lite realistisk når resultatet av planarbeidast synast uvisst.

## **3. Reguleringsplan for Reiårsfossen camp kan vidareførast med supplering**

På vegne av våre klienter rår vi kommunen til å oppretthalde Reguleringsplan for Reiårsfossen camp.

Velforeininga er kjent med problematikken kring flaumsone i området. Dei er likevel av den oppfatning at sikker utbygging i medhald av reguleringsplanen kan skje ved at reguleringsplanen vert supplert av kommuneplanen sin arealdel med føresegner om høgdeplassering for topp mur.

Ved å oppheve reguleringsplanen i kommuneplanen sin arealdel vil innebære at området må regulerast på nytt. Ved ny regulering vil ein måtte tilpasse seg dei krava og føresetnadane som vert stilt i den nye arealdelen til kommuneplanen. Dette vil ikkje nødvendigvis passe inn i området som er bygd ut etter gjeldande reguleringsplan med tanke på utnytting, byggegrenser osv.



Det er heller ingenting som tilseier at heile reguleringsplanen treng revisjon. Det er tilstrekkeleg å sette krav til det arealet som kjem i konflikt med flaumfarekartlegginga. Det kan løysast i føreseigna til kommuneplanen.

#### **4. Utforming av føresegner i KPA**

På vegne av våre klienter ber vi kommunen vurdere om reguleringsplanen kan supplerast ved føresegner i KPA som sikrar trygg høgdeplassering på topp mur i medhald av plan- og bygningslova kapittel 28.

Kommunen vedtok ein strandsoneplan i 2015 der det vart satt minste høgd på grunnmur i høve flaumfare ved bygging langs Otra. I ettertid har Norconsult AS utarbeida ei flaumsonekartlegging, og kommunestyret har i februar 2023 vedteke at kartlegginga skal leggst til grunn ved all plan- og byggesakshandsaming. Konsekvensen av dette var at ny bustad og fritidsbustad måtte plasserast på minimum kote 206,73 moh.

Våre klienter er av den klare oppfatning at *eigne krav til byggehøgd*, basert på fagleg kartlegging, må kunne setjast i kommuneplanen sin arealdel. Dette vil støtte krava til trygg utbygging etter plan- og bygningslova kapittel 28 og kan gjerast i kommuneplanen utan å oppheve reguleringsplanen.

#### **5. Flaumkartlegging basert på feil grunnlag**

Våre klienter er vidare av den klare oppfatning at den flaumkartlegginga som var gjort av Norconsult AS er basert på feil grunnlag. I rapporten står det at kartlegginga *føreset at slusene er stengt*.

Når kommunen ovanfor NVE har teke på seg ansvaret med å halde slusene opne, så blir det feil å kartlegge flaumsituasjonen basert på stengte sluser.

I tillegg har kommunestyret i 2019 vedteke at eit tredje flaumlauf eller opning av Deknekanalen skal kartleggast. Dette burde vore gjort i forkant/parallelt med planarbeidet til kommuneplanen sin arealdel, slik at dei riktige føresetnadane låg føre før flaumkartlegginga vart gjennomført. Viss det kan gjennomførast tiltak for å hindre flaum på generelt grunnlag kan kommunen sette rekkefølgekrav til gjennomføring av flaumsikring før vidare utbygging etter reguleringsplanen for Reiårsfossen Camp og andre utbyggingsområde i kommunen. Utan å oppheve reguleringsplanen og krevje ny plan.

#### **6. Subsidiært unntak frå plankrav**

Subsidiært, og for det tilfellet at kommunen finn at det ikkje er grunnlag for utbygging i medhald av gjeldande reguleringsplan, ber vi kommunen vurdere om det i føreseigna til kommuneplanen sin arealdel kan gis unntak frå plankrav for oppføring av enkelte tiltak innanfor området. Unntaket kan til dømes knytast til «mindre tiltak» etter pbl §§ 20-4 og 20-5. Eller for tiltak der plassering av grunnmur er dokumentert og i medhald av flaumfarekartlegginga.

Eit unntak frå plankravet vil sikre ei viss utvikling i området utan ny detaljplan.

## 7. Avslutning

Med grunnlag i det ovennemnde ber vi kommunen prinsipalt vurdere om reguleringsplanen kan vidareførast i kommuneplanen sin arealdel, supplert med føresegner om plassering av grunnmur for trygg byggegrunn. Krav til plassering må settast med grunnlag i fagleg utført flaumfarekartlegging og med *nødvendig* tryggleiksmargin basert på at kommunen oppfyller si plikt til drift av slusene ved Storestraum etter avtale med NVE.

Subsidiært, og for det tilfellet at kommunen finn at området bør inngå i ny detaljreguleringsplan, ber vi dykk om å vurdere om det i føresegna til KPA kan gis unntak frå plankravet for enkelte tiltak.

Med vennlig hilsen  
Harris Advokatfirma AS

*Marianne Aadland Sandvik*

Marianne Aadland Sandvik  
Senioradvokat  
mas@harris.no  
911 17 651

You don't often get email from elinf58@icloud.com. [Learn why this is important](#)

Mvh Elin

Videresendt melding:

**Fra:** Elin Falkum <elinfalkum58@gmail.com>  
**Dato:** 29. april 2025 kl. 13:54:05 CEST  
**Til:** Post - Bygland kommune <post@bygland.kommune.no>  
**Emne:** Høringsuttalelse - Gnr 15 Bnr 191 - Ny arealplan - Bygland kommune

Hei,

Vedlagt følger min høringsuttalelse til forslag om ny arealplan i Bygland kommune. Uttalelsen gjelder mine eiendommer Gnr 15 Bnr 191 og Gnr 15 Bnr 192, beliggende innenfor området som foreslås regulert til bygge- og anleggsformål.

Jeg ber om at uttalelsen tas i betraktning ved videre behandling av planen og ved utarbeidelsen av ny detaljregulering.

Ta gjerne kontakt dersom det er behov for ytterligere opplysninger.

Med vennlig hilsen,

Elin Falkum

Bydalssløyfen 57

97128973

[elinfalkum58@gmail.com](mailto:elinfalkum58@gmail.com)

Fra: Elin Falkum

Adresse: Bydalssløyfen 57

Telefon: 97128973

E-post: [elinfalkum58@gmail.com](mailto:elinfalkum58@gmail.com)

Vedrørende: Forslag til ny arealplan – Gnr 15 Bnr 191 – Reiårsfossen camping

## 1. Bakgrunn

Jeg eier eiendommene Gnr 15 Bnr 191 og Gnr 15 Bnr 192 i Bygland kommune, som ligger innenfor området hvor kommunen nå foreslår omregulering til bygge- og anleggsformål, med krav om ny detaljregulering før nye tiltak kan settes i verk.

På mine tomter har det tidligere stått fritidsboliger (hytter), og min intensjon har hele tiden vært å gjenoppføre fritidsbebyggelse. Nabotomter i området har nylig fått anledning til bygging av hytter etter nødvendige tilpasninger som oppfylling av terreng pga. flomfare.

## 2. Merknader til planforslaget

Jeg har følgende innsigelser og merknader:

- Jeg ber om at mine tomter Gnr 15 Bnr 191 og Gnr 15 Bnr 192 fortsatt skal kunne benyttes til fritidsbebyggelse ved detaljregulering, og at dette hensynet tas inn i fremtidig planarbeid.
- Jeg ber om at tidligere lovlig bruk som hyttebebyggelse anerkjennes som grunnlag for videre bruk, på lik linje med nærliggende eiendommer.
- Jeg viser til at flomfaretiltak som heving av byggegrunn (f.eks. 2 meter oppfylling) kan løses gjennom byggesøknader, og ikke bør være grunn til å nekte bruk til fritidsbebyggelse.

### 3. Om risiko for tap og krav om lik behandling

Dersom mine eiendommer omfattes av en fremtidig detaljregulering som umuliggjør bygging av fritidsbolig, vil jeg vurdere å fremme krav om økonomisk erstatning for vesentlig tap av eiendommens verdi, jf. plan- og bygningsloven § 15-3.

Jeg forventer å bli behandlet på lik linje med nabotomter hvor nybygging allerede er tillatt under tilpasning til flomkrav.

### 4. Oppsummering og krav

Jeg ber om at:

- Mine tomter ikke fratas muligheten for fritidsbebyggelse i ny detaljregulering,
- Kommunen i sin videre behandling legger avgjørende vekt på tidligere bruk og eksisterende eierinteresser,
- Jeg blir løpende varslet om videre prosesser i detaljreguleringen.

Med vennlig hilsen,

Elin Falkum

Bydalsløyfen 57

Mobnr. 97128973

[elinfalkum58@gmail.com](mailto:elinfalkum58@gmail.com)

Dato: 29. april 2025

You don't often get email from kristoffer.aanonsen@outlook.com. [Learn why this is important](#)

Til Bygland kommune.

Dato idag: 01.05.2025, Frist for innsending av innspill: 02.05.2025.

Viser til kommuneplanen sin arealdel som er ute på 2.gangs høring.

Viser også til innspill fra advokatfirmaet Harris AS og støtter dette fullt ut.

Jeg er eier av gnr.15 og bruksnr 94, Osefeti 196.

Etter min erfaring innen prosjekteringsledelse i byggebransjen, med blant annet tomteutvikling, planprosesser og regulering, så fremstår endring nr 83. både underlig og uhensiktsmessig.

Endring nr 83 nuller en eksisterende reguleringsplan som ikke er gammel i reguleringssammenheng. Dette vil trolig påføre tap til grunneiere, og påføre dem større kostnader ved å eventuelt utarbeide ny plan.

En mer hensiktsmessig løsning kan være å tilføre ny informasjon / ny bestemmelse til eksisterende plan, istedenfor å nulle den ut.

I vårt tilfelle har vi en tomt over sikker byggehøyde, men opplever likevel å bli påvirket negativt av denne endringen. Foreslått endring vil muligens gjøre at både tilbygg og anneks vil kreve dispensasjon? Ved brann vil gjenoppbygging kreve dispensasjon? Dette virker ikke å være særlig gjennomtenkt. Økt ressursbruk i begge ender av søknadsprosessen er eneste sikre utfallet jeg ser av denne endringen.

Ber dere vurdere på nytt endring nr 83.

Registrerer også at det er store sprik i flomkartleggingene utført i 2022 og 2015. (1 meter+ 0,5meter klimapåslag). Kan ikke annet enn å undre over hva en tredjepart ville kommet frem til.

Hilsen Kristoffer Aanonsen,  
Nedenes Terrasse 35, 4823 Nedenes

Hytteieier Osefeti 196.

[You don't often get email from vidar-pedersen@hotmail.com. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification> ]

Vi som eier av Gnr.15. Bnr.140 kjøpte tomten for noen år side(2019)med tanker bygge ny hytte på plassen. Det er innlagt strøm, vann, og avløp på tomten, dette ble det betalt ett betydelig beløp for. Er det slik at Kommunens endringer av byggehøyder og endring av reguleringsplan vil gjøre tomten verdiløs og ubrukelig? Har vi da kjøpt «Katta i sekken?» eller vil Bygland Kommune innløse eller kompensere beløp betalt for tomten? Om det blir ny endring i reguleringsplan vi dette skape dårlig rykte for fremtidig hyttebygging og tomteutvikling i Kommunen og mindre fremtidige inntekter, er dette ønsket utvikling? Mvh. Vidar Pedersen og Liv Pederen.

**Solveig Nordkvist**

**Gjervoldstad 28. 4645 Nodeland**

**Tlf. 90736187 mail: [Solveig.Nordkvist@outlook.com](mailto:Solveig.Nordkvist@outlook.com)**

**Gjervoldstad 1.5.2025**

**Bygland Kommune**

**[post@bygland.kommune.no](mailto:post@bygland.kommune.no)**

**Undertegnede er eier av gnr 15 br. Nr 95, Gnr 15 br nr 96, Gnr 15 bnr nr 97, Gnr 15 bnr nr 98.**

**Jeg viser til innspill fra advokatfirma Harris AS og støtter dette fullt ut og ber kommunen både differensiere mellom tomtene og heller finne andre gode løsninger.**

**Jeg har sterke innsigelser til at våre tomter i reguleringsfeltet som ligger så høyt at de ikke blir berørt av flom, skal oppleve å få nullet ut reguleringsplanen med den følge at hytte, tilbygg eller anneks ikke kan bygges. Skulle dette brenne vil man ikke få bygget opp nytt uten dispensasjon.**

**Da den ene tomten med hytte og de andre tre tomtene som er ferdig regulert med vei. Vann, kloakk og el.strøm ble anskaffet så var det ikke slike bestemmelser. Bygland kommune bør derfor være forberedt på krav om erstatning da dette vil ha innvirkning på verdien på de ubebygde tomtene.**

**Håper denne saken kan løses på en grei måte.**

**Hilsen**

**Solveig Nordkvist**

You don't often get email from vitjella@me.com. [Learn why this is important](#)

**Til Bygland kommune**  
[post@bygland.kommune.no](mailto:post@bygland.kommune.no)

**Viser til kommuneplanen sin arealdel som er ute på 2. gangs høring.**

**Undertegnede er eier av gnr. 15 bnr 100, og andre tomter som ligger over gjeldene byggegrense, og viser til innspill fra advokatfirmaet Harris AS og støtter dette fullt ut.**

**Tomtene er planlagt å bygge på og dette vil nå bli vanskeliggjort og det vil bli andre bestemmelser som gjelder – bestemmelsene i kommuneplanen som generelt er annerledes en selve reguleringsplanen.**

**Undertegnede er og eier av gnr. 15 bnr. 145 og flere andre tomter og viser også her til innspill fra advokatfirmaet Harris AS .**

**Disse tomtene har framlagt vann og avløp, samt strøm. Tomta er regulert og ønskes solgt til det den er regulert for. Ber kommunen innløse tomta da dette nye planforslaget i realiteten gjør tomtene til et friområde. Hva med betalt infrastruktur som ikke kan benyttes?**

**Planforslaget virker unødvendig og resulterer i mange spørsmål. Kan tomtene i det hele tatt brukes? Vi har før ventet på nye byggehøyder i mange år – hvorfor kan vi ikke bygge med de høydene som er fastsatt?**

**Hvordan gikk det med info møtet vi ble lovet av kommunen?**

**Med vennlig hilsen**  
**Vidar Tjelland**

Sendt fra min iPad



## Statens vegvesen

BYGLAND KOMMUNE  
Sentrum 18

4745 BYGLAND

Behandlande eining:  
Transport og samfunn

Sakshandsamar/telefon:  
Glenn Solberg / 37019823

Vår referanse:  
20/40079-13

Dykkar referanse:  
2020/273-312

Vår dato:  
30.04.2025

### Kommuneplanen sin arealdel – 2. gongs høyring – Bygland kommune

Vi syner til brev frå kommunen datert den 19. mars 2025.

**Saka gjeld** 2. gongs høyring av kommuneplanen sin arealdel for 2025– 2036, planID 202201. Kommunen skriv at det er endringane i plandokumenta etter 1. gongs høyring det kan gis uttale til. Det betyr at det som ikkje er endra, ligg fast i tråd med plandokumenta som var på 1. gongs høyring.

#### Statens vegvesen sine innspel til planen

Kommunen har gjort nokre endringar sidan førre høyring av arealdelen til kommuneplanen. På førehand har planen vore drøfta i eget møte i Planforum. Med bakgrunn i dette møte blei område for endurobane ved Nesmoen, område for solkraft Skjevraksnuten og solkraft ved Lyngnes teken ut.

Det er laga eit dokument som synleggjer endringane etter 1. gongs høyring, samt eit dokument med spesifisering av endringar i føresegner og retningslinjer. Dei mest vesentlege endringane i føresegna gjeld byggjegrænse langs vassdrag, kulturmiljø og LNF-område. Det er ikkje teken inn nye byggjeområde, men det er gjort justeringar av føremålsgrensa på fleire område.

Vi ga ein uttale til 1. gongs høyring med vårt brev datert den 12. september 2023. Kommunen er godt kjent med det pågåande arbeidet med å utbetre riksveg 9 på fleire strekningar gjennom kommune. Våre tidlegare merknader med omsyn til sikker skuleveg, trafikktryggleik og byggjegrænser til veg vil vi følgje opp når nye byggjeområde skal regulerast, samt når vi gir uttale til enkeltsaker.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Transport og samfunn  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Langsævn 4  
4846 ARENDAL

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Fakturamottak DFØ  
Postboks 4710 Torgarden  
7468 Trondheim

Ut over dette har vi ikkje nokon vesentlege merknader til planen.

Med helsing

Erling B. Jonassen  
seksjonsleiar

Glenn Solberg

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har difor ingen handskrivne signaturar.*

Kopi

AGDER FYLKESKOMMUNE, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL  
STATSFORVALTEREN I AGDER, Postboks 504, 4804 ARENDAL

You don't often get email from bjorn.aksland@haugnett.no. [Learn why this is important](#)

Bygland kommune

Sendt til: [post@bygland.kommune.no](mailto:post@bygland.kommune.no)

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL – SAK MED DERES  
REFERANSE 20/273 – INNSPILLET GJELDER ENDRING NR 83

Hei

Viser til kommuneplanen sin arealdel som er ute på 2. gangs høring.

Som eiere av eiendom Osefeti 198, Bygland gnr 15, bnr 93 vil vi urettmessig bli rammet om endring nr 83 blir gjennomført. Majoriteten av vår eiendom ligger over kotehøyde 206,73.

Endring nr 83 vil medføre at vi ikke kan søke om og gjennomføre tiltak etter gjeldende reguleringsplan for området.

Dette finner vi urimelig og helt uakseptabelt.

Prinsippet om forutsigbarhet må gjelde og vi ber om at gjeldende reguleringsplan blir videreført for vår eiendom.

Med vennlig hilsen

Gitte Lund Alfsen

Bjørn Aksland

## **INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL - Vedr. reguleringsplan for Reiårsfossen Camp**

Viser til kommuneplanen sin arealdel som er ute på 2. gangs høring.

Undertegnede er eier av gnr. 15 bnr 101 og gnr 15 bnr 151.

**Tomt 15/101 er på 1.136 m2 og ligg på cote 210-211 m.o.h.. Tomta er regulert til fritidsbolig og har fremlagt vei, kommunalt vann, privat kloakk og strøm.**

Denne tomta eide jeg sammen med min nylig avdøde kone. Planen var å bygge en stor hytte på denne på ca 240 m2 som planen gir anledning til for denne tomta.

Etter at jeg ble alene blir det ikke noe bygging og jeg avtalte derfor i høst om å selge den for en omforenet sum på 380.000 kr. Kjøper tok imidlertid forbehold om å vente på et annonsert møte som kommunen skulle avholde i november, fordi det var kjent at kommunen hadde varslet delingsforbud og krav om ny reg.plan i området. Denne salgsavtalen er nå på overtid. Blir kommunens siste forslag vedtatt, blir det ingen handel og vi blir på nytt henvist til det uvisse.

Jeg kan ikke forstå hvor alle de tomtene i dette området som ligger langt over flomgrensa skal få sin reguleringsplan suspendert. Det må gå an å differensiere på dette. **Iht. reguleringsplanen har alle disse hyttene allerede et krav om minimum høyde på topp mur på 206 m.o.h. – det burde vel gå an å rette dette til 206,63 som en mindre endring av reguleringsplanen?** . Et annet forhold hvis jeg har forstått det riktig, er at blir reguleringsplanen suspendert så må vi forholde oss til kommuneplanens bestemmelser som ikke gir adgang til å bygge 240 m2 på tomten min.

Derfor ansees det kommunen gjør nå helt nødvendig og jeg vurderer erstatningssøksmål.

**Tomt 15/151 er på 378 m2 og ligger på cote 204. Tomta er regulert til næringshytte og/eller camping/husvogn mm. og har fremlagt vann, kloakk og strøm,** som alt er tilkopledd til toalettbygget som er bygget og til campingvogn med spikertelt jeg har i dag. Fremtidig bruk er hytte som de øvrige tomtene av samme type. Da med byggehøyde som vedtatt.

Her også føles det som et overgrep å suspendere planen. Her ønsker jeg heller å vente på kanskje en rettslig avklaring om byggehøydene er riktig fastsatt og/eller om der kommer en Deknekanal eller et annet 3. løp som kommunen skulle utrede iht. kommunestyrevedtak av 2019. Her føles det at det går tregt og vi har hørt på flere ordfører og rådmenn som har møtt opp på årsmøtene våre og sagt de jobber med saken og skal finne løsninger. Min plan er å sette opp en mindre hytte inntil 60 m2 som planen gir adgang til.

Det vises for øvrig til innspill fra advokatfirmaet Harris AS som er innsendt på velforenings vegne og håper kommunen kan se på hennes fornuftige forslag.

Med vennlig hilsen

Arild Granly

You don't often get email from olav@sagemo.com. [Learn why this is important](#)

Eg representerer AS Verven som er eigar av tomt 15/102.

Denne

tomta ligg på Fossekollen, det området som vart regulert i den fyrste reguleringsplanen for området, og ligg, saman med fleire andre tomter høgare enn flaumgrensa.

Eg støttar innspelet frå Advokatfirmaet Harris AS og vil spesielt be om at kommunen vurderer unntak for dei tomtene som ligg "på trygg grunn" dersom ikkje heile planen kan bli vidareført (med dei naudsynte justeringar i føresegnene). Dette kan vere unntak enkeltvis etter søknad eller at den delen av planen som omfattar desse tomtene blir ståande med naudsynte endringar i føresegnene. Alle desse tomtene er relativt kostbare og ferdig med straum, vatn og kloakk og eigarane har gjort betydelege investeringar. Å gjere eit unntak for desse vil kunne medføre at området kan få ei viss utvikling i ein periode med elles lite aktivitet hvis nye planar må utarbeidast på resten av området. Blir det full stopp er det etter mitt syn klart ein risiko for at området blir liggande brakk i lengre tid med dei negative følgjene det kan få.

For AS Verven

Olav Sagemo

[You don't often get email from knut.olav@norblokk.no. Learn why this is important at <https://aka.ms/LearnAboutSenderIdentification> ]

Jeg støtter innspill fra adv.harris og fossekompaniet AS Da jeg har et antall tomter på Reiersfossen.  
Knut O Dalen.

Bygland kommune  
Sentrum 18  
4745 Bygland

Ref; BNS/Haugen

Dato 24.4.2025

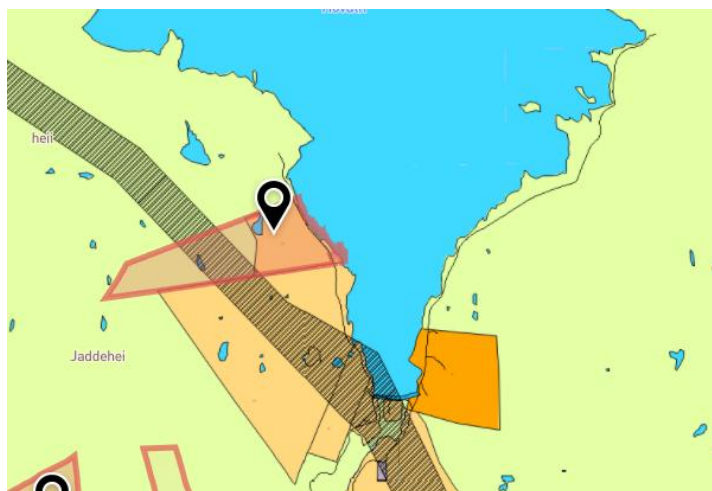
### **Innspill til kommuneplanens arealdel**

Jeg representerer Knut T. Haugen som grunneier av gnr. 21, bnr. 1, gnr. 24, bnr. 1, gnr. 30, bnr. 2, 6, 13 og 15 i Bygland kommune.

Kommuneplanens arealdel er ute på 2 gangs høring med høringsfrist 2.5.2025, herfra har en lest at kommunen ønsker innspill basert på 1 gangs behandling, men det kan ikke etterkommes fullt ut. Dette skyldes at 1 gangsbehandlingen, og informasjonen knyttet til følgene av forslaget på det tidspunktet var mangelfulle, og dette har ledet til at ikke alle har forstått følgene av dette.

På vegne av min klient har vi følgende innspill:

Gnr. 21, bnr. 1 – Øvre Gakkestad – ved Hovatn – område for hyttebygging videreføres i ny plan



I gjeldende kommuneplan er del av teigen ved Hovatn regulert til framtidig hytteområde på vilkår av at det lages reguleringsplan. I forslag til ny kommuneplan er dette framtidige utbyggingsområdet fjernet.

Grunneier har ikke mottatt informasjon eller blitt kontaktet av Bygland kommune i forbindelse med at dette utbyggingsområdet nå er foreslått fjernet. Dette er uheldig og hadde grunneier fått informasjon ville en ha protestert umiddelbart.

Når man ser til nabokommunen Evje og Hornnes er det nylig avholdt informasjonsmøte der grunneiere som har planområder i gjeldene kommuneplan er spesielt inviterte. [Invitasjon til folkemøte: Bli med og form fremtiden til kommunen! - Evje og Hornnes kommune](#)

Utbyggingsområde ved Hovatn må videreføres i ny kommuneplan fordi det ligger i bygdeutviklingssonen der forholdet til villrein allerede er avklart. På grunn av ny 420 kW ledning som går gjennom området vil det bli et mindre antall hytter enn det som hadde vært mulig før ledningen kom.

Det er snakk om maks 3-4 nye tomter. Området er ikke utsatt for naturfare og man har mulighet for å etablere vinterparkering på egen grunn på Lidtveit. Det bør dessuten være en fordel at nye hytter i fjellet blir etablert samlet og at det lages reguleringsplan før utbygging enn at man skal gi dispensasjon fra LNF-formålet spredt tilfeldig rundt.

Det å ha dette området i kommuneplanen kan heller ikke sies å være en ulempe for noen.

#### Klausulering – drikkevann rundt Åraksbø vassverk

Både del av gnr. 21, bnr. 1 og del av gnr. 30, bnr. 2 er foreslått klausulert som nedslagsfelt for drikkevann.

Dette er et stort område som er klausulert og bestemmelser og retningslinjer som er knyttet til klausuleringen legger store restriksjoner for bruken av eiendommer i nedslagsfeltet.

Grunneier har heller ikke fått informasjon om klausuleringen og vi mener det er urimelig at kommunen kan påføre denne type klausuleringer uten at man som grunneier har fått tilstrekkelig informasjon om hva dette konkret innebærer. Før kommunen påfører så inngripende klausuleringer må grunneiere få konkret informasjon ved at det gjennomføres dialog som for eksempel grunneiermøte.

Grunneier tar gjerne et separat møte om dette er mest hensiktsmessig, men da med de grunneiere som er berørt av dette tiltaket.

Gnr. 30, bnr. 2 - Haugemonen – framtidig hytteområde med krav om plan videreføres for tomtene gnr. 30, bnr. 13 og bnr. 19.



Det er tidligere kommuneplanprosessen spilt inn at Gnr. 30, bnr. 2 Haugemonen ønskes tilbakeført til LNF-område. I forslag til ny kommuneplan som nå er ute på høring er Haugemonen blitt LNF-område, med unntak av de to hyttetomtene gnr. 30, bnr. 13 og bnr. 19, som er endret fra hyttetomter med krav om reguleringsplan før videre utbygging til eksisterende hyttetomter der det er tillatt en utnyttelse av tomten med BYA 150 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 6 meter og maks gesims høyde 4 meter osv.

I dette området er ikke vannforsyning, avløpsanlegg, veganlegg eller fremføring av strøm og fiber avklart, det i seg selv tilsier reguleringsplan. Tomtene har veirett, men veirettene er ikke klart fastlagt eller koordinatfestet, og det er heller ikke bygget bilveg til hyttene.

For å ivareta begge parter både grunneier som har et landbruksfaglig behov og ønske om å bruke området til landbruksdrift, for og hytteiere må gnr. 30, bnr. 13 og bnr. 19 endres tilbake til område for hyttebygging med krav om reguleringsplan før videre utbygging. Dagens arealformål og bestemmelser for gnr. 30, bnr. 13 og bnr. 19 må bli videreført. Alternativt må hyttetomtene også tilbakeføres til LNF-område.

Det er en pågående byggesak vedrørende en av disse hyttetomtene, denne er omfattende, uenigheten er betydelig og berører flere aspekter som gir avklaring i en reguleringsplan, og saken ligger i skrivende stund hos statsforvalteren.

Dette indikerer også at reguleringsplan er et nødvendig virkemiddel her.

**Oppsummert:**

- 1) Fremtidig hytteområde på gnr. 21, bnr. 1 ved Hovatn videreføres i ny kommuneplan. Fjerning av utbyggingsområde for hyttefelt kan ikke vedtas fjernet uten at det har vært informasjon og dialog med berørte grunneiere. Denne dialogen må synliggjøre en klart større fordel ved å ta det bort eller å la det være som det er idag.
- 2) Klausulering nedslagsfelt drikkevann på gnr. 21, bnr. 1 og gnr. 30, bnr. 2 kan ikke vedtas uten at det har vært informasjon og dialog med berørte grunneiere, der grunneier gis anledning til å kommentere inngrepet konkret.
- 3) Gnr. 30, bnr. 13 og bnr. 19 videreføres som framtidig hytteområde med krav om reguleringsplan før videre utbygging, alternativt tilbakeføres til LNF-område for å ivareta landbruksinteressene i området.

Det er en generell oppfatning at Bygland kommune har vist liten evne til informasjon og dialog med grunneiere i denne planporsesse. Det må informeres bedre og holdes folkemøte om relevante temaer før planen vedtas slik at grunneiere har god innsikt og informasjon om hva forslag til ny kommuneplan innebærer.

Med hilsen

Sokndal, 02.05.2025

Brian Skjefrås  
Advokat  
(sign)

Bygland kommune  
[post@bygland.kommune.no](mailto:post@bygland.kommune.no)

**Vedr. sak 20-273 – 2. gongs handsaming av Arealplanen i kommunen.**

Underteikna er privat eigar av tomt gnr 15 bnr 168 som ligg i området C4 i planen.

Tomta har framlagt privat avlaup, kommunalt vatn og straum frå Agder Energi. Tomta vart kjøpt i 2024 etter at me hadde fått avslag på å sette oss opp ei hytte på ei anna tomt i området pga flaumsituasjonen.

Denne tomta kan brukast til kun:

1. Utleiehytte på inntil 120 m2 eller
2. «Husvogn».

Eg har planar om å setje opp ei husvogn som er 84 m2 for familien fordi dette ikkje vert råka av byggehøgden som var vedtekne.

Kva situasjonen blir no er uvisst? Vil ein fortsatt kunne bruke den til dette eller må ein søkje dispensasjon hvis kommunens forslag blir vedteke?

Ei ny husvogn kostar frå rundt 800.000-1.200.000 kr og kan koplast til strøm, vatn og avløp og er likevel flyttbar då dei er på hjul dei fleste. Dette kunne vere eit greit alternativ i dei låge områda i C4.

Støtter derfor advokat Harris AS sitt innspill.

Mvh  
Knut William Bygland  
Eigar av 15/168

Fossekompaniet AS – org.nr. 997 638 565  
v/styrets Knut William Bygland  
Nesmoen 4  
4745 Bygland  
02.05.2025

Bygland kommune  
[post@bygland.kommune.no](mailto:post@bygland.kommune.no)

**Vedr. sak 20-273 – 2. gongs handsaming av Arealplanen i kommunen.**

**Kommentarar til nr 41,44, 83.**

Fossekompaniet AS er eigar av gnr 15 bnr 30 som var hoveideigedomen alle tomtene i reguleringsområdet vart utskilt ifrå etter at eg kjøpte eigedomen i 2002. I dag eig dette selskapet bare infrastrukturen (vegar, friområder og 2 renseanlegg mm). Renseanlegga mine er bygd ut for å betjene alle tomtene i planen, slik også kommunen har lagt fram kommunalt vatn til alle tomtene. Det same har Agder Energi gjort med omsyn til straum – alle tomtene har fått framlagt straum.

Reguleringsplanen og vann- og avløpsplan har eg også sjølv utarbeidd – også med seinare endringar.

**Innspel vedr. Flaumhøgde 206,73:**

- På side 197 (vedlagt) i Norconsultrapporten står det fylgjande:

**«Sluseanlegget styres manuelt og er bare åpent på sommeren når turistbåten Bjoren skal passere»**

og så vidare pga dette:

**«Flomsonekartleggingen forutsetter at slusene er stengt»**

Som gamal slusevakt for Bjoren, vil eg her sei at situasjonen er snudd på hovudet av Norconsult AS. Slusene skal vere permanent åpne i perioden 2.9.-31. mai og det er bare om sumaren ein kan stenge dei for normal slusebruk jfr vedlagte avtale mellom Otteraaen Brugseierforening/driftssentralen til KEV. Dette er i eit tid som sjanse for flaum er liten og sjølv om det skulle bli flaum så skal OB varsle ved vassføring over 200 m3/sek og kommunen skal ha beredskap og folk til å åpne.

I avtalen med OB (vedlagt) står fylgjande:

**«Bygland kommune har ansvaret for eventuelle skader pga. ekstra oppstuvning dersom slusene ikke står åpne ved stor vannføring»**

Kommunen kan ikkje fri seg frå ansvaret her ved å bare legge på 60 cm på flomhøgda. Er forhåpentlegvis ikkje tilsikta, og det ser meir ut som at ikkje Norconsult AS kjende til denne avtalen ved utreikninga eller heilt skjøna korleis slusene verkar. Det har vist seg at avtalen med OB ifrå 1998 har vore ukjend for mange både i administrasjon og blant politikarane i ettertid. Der har jo vore stor utskiftning i bae ledd så det har si forklaring.

1. Ein ber konkret om at kommunen tek ein snarleg gjennomgong med Norconsult AS om dette og rettar opp eventuelle feil/mistydingar. Dette har store økonomiske konsekvensar.

**2. Ein ber om å få oversendt driftstillatelsen som NVE gav kommunen i 1992 iht Vassdragslova.**

I vårt siste møte med bl.a. ordfører og kommunedirektør om reguleringsplanen på Reiårsfossen Camp, vart det frå kommunedirektøren uttrykt tvil om kommunen hadde mannskap til å oppretthalde avtalen med Otteraaen Brugseierforening. Likeins vart tekniske problem nemnd med å åpne slusene som kanskje er grunnen til at ikkje slusene blir i bruk i sumar.

Minner om at på siste befarig på Storstraum med NVE 14.-16- august 2022 i samband med revisjon av konsesjonen herunder manøvreringsreglementet, opplyste kommunen at dersom ein i ein gjeven situasjon ikkje fekk åpne slusene ved ein flomsituasjon, så ville dei bli sprengde. Men er der vilje til å trykke på den knappen?

*Slik ein ser det er det feil premisser Norconsult AS har hatt når dei tar utgangspunkt i stengde sluser ved flaum.*

*Og uansett kan ikkje kommunens eventuelle manglande oppfylgjing av avtalen med OB, vere grunn for høgare flaumhøgder.*

*I så fall kan der vel ikkje vere grunnlag for den driftstillatelsen NVE har gjeve fro drift av dei nye slusene. Prisen for denne driftstillatelsen kan sjå ut til å bli ganske høg for alle i reguleringsområdet hos oss, sjølv om vi er sers glade i turar med Bjoren og set pris på at den går til Ose.*

Støttar elles innspelet frå Advokatfirmaet Harris AS om å behalde planen, men heller bake inn byggehøgder i føresegnene i kommuneplanen og sei at dei gjeld over det som står i reguleringsplanen.

Mvh

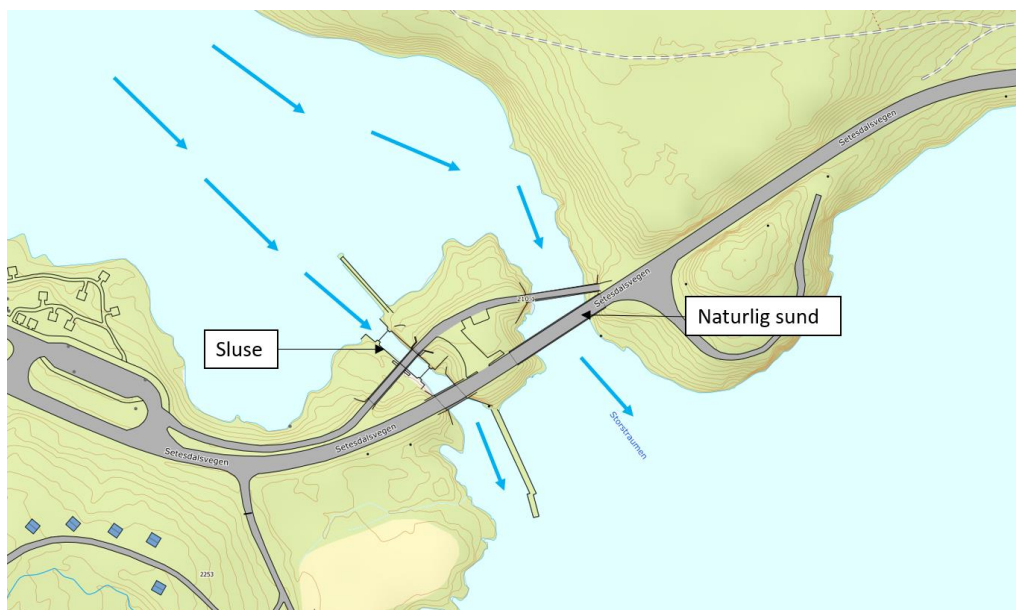
Fossekompaniet AS  
Knut William Bygland

### 3.2 Storstraumen sluseanlegg

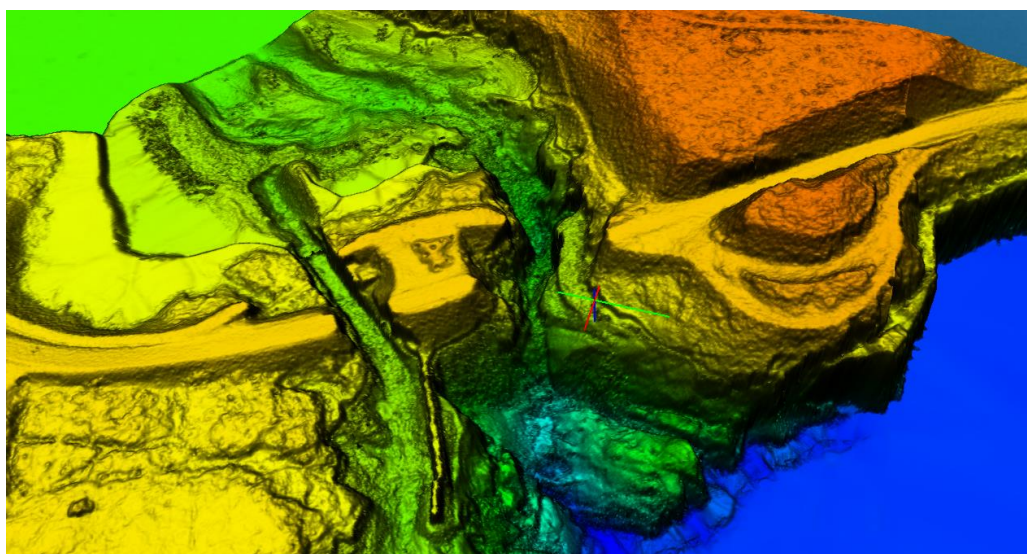
Storstraumen skiller Åraksfjorden og Byglandsfjorden, og består av et smalt sund og et sluseanlegg. Både sluseanlegget og sundet krysses av to bruer (Bilag 3). Sluseanlegget styres manuelt og er bare åpent på sommeren når turistbåten Bjorden skal passere. Et oversiktskart over Storstraumen er vist i Figur 10.

- Flomsonekartleggingen forutsetter at slusene er stengt.

Det naturlige sundet i Storstraumen blir styrende for vannivået i Åraksfjorden, og er av den grunn kartlagt i forbindelse med denne flomsonekartleggingen. Kartleggingen er utført av selskapet Styvehavn som benytter båt med multistrale ekkolodd. Det gir detaljerte resultater og et utsnitt av oppmålt kanal er vist i Figur 11.



Figur 10 Kart over Storstraumen sluseanlegg.



Figur 11 Utsnitt for bunnkartlegging gjort i Storstraumen mellom Åraksfjorden og Byglandsfjorden.

Tele-  
faxTil/To Oddvar Omnes 3793 5228Fra/From Dagfinn JensenDato/Date 3/3-00 Ant. sider/No. of pages 2

Post-it Kontorformularer

3M/Best. nr. 7669

Bygland Kommune

.4684 Bygland

**Slusene**OTTERAAENS  
BRUGSEIERFORENING

Intern kopi: GTJ, VJA, Driftssentralen og Torgeir Lund

DERES REF:

S Å Fossdal, V Frøysnes,  
T Moseid

DERES BREV AV:

VÅR REF:

98/000043-531-BKB9

11.09.98

**Slusene i Storestraumen, Byglandsfjord. Referat fra møte 7.09.98.**

Deltakere: Sigbjørn Åge Fossdal, Bygland kommune (BK)  
 Vidar Frøysnes, BK  
 Torgeir Moseid, BK  
 Bernt Blindheim, Otteraaens Brugsierforening (OB)

1. Historikk. Slusene ble opprinnelig bygget midt på 1800-tallet. Dette var før vassdragslovens tid og det forelå derfor ingen konsesjon/tillatelse. Etter at båttrafikken på fjorden opphørte ble slusene ikke vedlikeholdt og i løpet av 1960 og 70-tallet var de praktisk talt råtnet bort.
2. De nye slusene ble restaurert/bygget i ca. 1992. Tillatelse ble gitt og saksbehandling ble gjennomført i henhold til Vassdragsloven. Prosessen inkluderte høring etc. Bygland kommune har fått formell tillatelse fra NVE til å bygge og drive slusene. Inkludert i betingelsene for driften er at slusene skal stå åpne når vannføringen i Otra (egentlig målt ved dammen på Byglandsfjord) overstiger 200 m<sup>3</sup>/s. Bygland kommune har ansvaret for eventuelle skader pga. ekstra oppstuvning dersom slusene ikke står åpne ved stor vannføring.
- Under planleggingen ble det utført matematiske beregninger for slusenes effekt på oppstuvningen i Storestraumen. Ekstra oppstuvning med stengte sluser og Q = 1000 m<sup>3</sup>/s er beregnet til ca. 60 cm. OB ber om å få oversendt utdrag av beregningene.
3. Vannføring. Bygland kommune har ingen mulighet for selv å måle vannføringen i Otra. De er derfor avhengige av varsling fra OB når vannføringen overstiger eller forventes å overstige 200 m<sup>3</sup>/s.
4. Varsling. Det var enighet om følgende:

Slusene benyttes kun i perioden 1. juni til 1. September. Dvs; - i perioden 2. September til 31. Mai har altså Bygland kommune ansvar for at slusene står åpne og det er ikke behov for varsling/beredskap i denne perioden.

1. juni → 1. sept

Torgeir Moseid 03793 4240

I perioden 1. Juni til 1. September vil OB (i praksis KEVs driftssentral) etter beste evne varsle Bygland kommune når vannføringen overstiger eller med stor sannsynlighet forventes å overstige 200 m<sup>3</sup>/s. Bygland kommune har da ansvar for å åpne slusene. Beredskapen internt i Bygland kommune vil bli basert på samme mannskap som for brannberedskapen. Intern opplæring i manøvrering av slusene vil bli gjennomført før neste sesong.

Varsling i arbeidstiden: 37 93 52 00.

Varsling ellers: 110.

5. Dersom Bygland kommune ønsker å koordinere «åpning av slusene etter sesongen» (ca. 1. Sept.) med en passende vannføring tas det direkte kontakt med KEVs driftssentral for koordinering/samarbeid.

Hilsen

  
Bernt Blindheim

Bygland kommune

4745 BYGLAND

**Vår dato:** 08.05.2025

**Vår ref.:** 201902682-26 Oppgi ved kontakt

**Dykkar ref.:** 2020/273

**Sakshandsamar:** Astrid Flatøy,  
22959768, asfl@nve.no

## **NVEs uttale - 2. gongs høyring - Kommuneplanen sin arealdel 2025 - 2036 - Bygland kommune**

Vi viser til brev datert 19.03.2025. Saka gjeld 2. gongs høyring - Kommuneplanen sin arealdel (KPA) 2025–2036, Bygland kommune. NVE har fått utsett frist til 09.05.2025.

### **Om NVE**

Noregs vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonalt sektormynde med motsegnkompetanse innanfor saksområda flaum-, erosjons- og skredfare, allmenne interesser knytt til vassdrag og grunnvatn, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE har også ansvar for å hjelpe kommunane med å førebygge skader frå overvatn gjennom kunnskap om avrenning i tettbygde stork (urbanhydrologi). NVE gir råd og rettleiing om korleis nasjonale og vesentlege regionale interesser innanfor desse saksområda skal takast omsyn til ved utarbeiding av arealplanar etter plan- og bygningslova (pbl.).

### **NVEs uttale**

NVE ga uttale til 1. gongs høyring til KPA for Bygland i brev datert 01.09.2023. Etter det vi kan sjå har kommunen tatt inn våre innspel i planendringa. Som det står i oversendingsbrevet er det endringane i plandokumenta etter 1. gongs høyring det kan gis uttale til no.

#### *Plankrav i LNF-område - Korleis unngå plankrav til mindre tiltak (punkt 76 i tabell)*

I LNF-spreidd-område blir det opna for direkte utbygging. Etter KDDs rundskriv H-5/18 skal naturfare vere avklart på siste plannivå. LNF-spreidd-område må difor leggst utanom aktsemd- eller fareområde for flaum og skred, og dette må gå tydeleg fram av føresegnene, slik Bygland kommune har gjort i føresegn 2.2 og 3.4.2.



I føresegn 2.2 *Unntak frå plankrav*, står det: «*Unntak frå plankrav gjeld ikkje innanfor omsynssone H310 og H320.*» Og i føresegn 3.4.2 *LNf-areal med spreidd bustad*, bokstav e står det: *Unntak frå plankrav gjeld ikkje innanfor omsynssone H310 og H320.*

NVEs innspel til føresegnane er at S1-og F1-tiltak ikkje er tiltak av nasjonal eller vesentleg regional interesse. For vår del er det difor ikkje viktig med plankrav i aktsemdområde for denne type tiltak.

For å unngå plankrav for mindre tiltak når skadepotensiale er lite eller faren på ein enkel måte kan avklarast, har vi **fagleg råd** om at kommunen kan vurdere å presisere at det kan givast unntak frå plankrav i omsynssoner H310 og H320 for tiltak i sikkerheitskategori S1 og F1, jf. TEK17 §§ 7-2 og 7-3, samt eit utval av bokstavane a-n i pbl. § 20-1 (tiltak som omfattast av byggesaksdelen). Krav til sikkerheit for F1- og S1-tiltak må likevel dokumenterast innafor omsynssoner for naturfare.

#### *Flaumfare – omsynssone flaum (punkt 41 i tabell med endringar)*

De har tatt inn våre innspel frå 1. gongs høyring til KPA, og vi gir her eit **fagleg råd** om presisering av føresegna.

Det er no skilt mellom område som er utgreidd for flaum og område som er basert på NVEs aktsemdkart for flaum.

Det bør gå tydeleg fram at krav om utgreiing av flaumfare gjeld i område som ikkje er kartlagt for flaum, og basert på aktsemdkartet (punkt a), og at omsynssona som det visast til i bokstav c gjeld kart 4 og H320\_akt.

#### *Skredfare – omsynssone skred (punkt 42 i tabell med endringar)*

De har tatt inn våre innspel frå 1. gongs høyring til KPA, og vi gir her eit **fagleg råd** om presisering av føresegna.

Det er no skilt mellom område som er utgreidd for skred og område som er basert på NVEs aktsemdkart for skred.

Det bør gå tydeleg fram at krav om utgreiing av skredfare gjeld i område som ikkje er skredfarekartlagt (punkt b og c), og at omsynssona som det visast til i bokstav d gjeld kart 2 og 3.

For områderegulering for Ose bygdesenter er det ikkje krav om utgreiing av skredfare, og det kan byggast i samsvar med faresonene i plankartet.

### **Meir informasjon**

De finn mykje informasjon på våre nettsider om arealplanlegging, <https://www.nve.no/arealplanlegging/>. Dersom de har spørsmål, eller det er noko i denne uttalen som er uklart, kan de ta kontakt pr. telefon eller e-post.

### **Meld inn naturfareutgreiingar**

Naturfareutgreiingar som er tinga etter 01.01.2025 skal meldast inn til NVE i samsvar med [pbl § 2-4](#) og [Forskrift om pliktig innmelding av grunnundersøkelser og](#)



[naturfareutredninger](#). Vi ynskjer også å få inn naturfareutgreiningar tinga før denne datoen. Geotekniske grunnundersøkingar skal leverast inn til NGU via NADAG. Informasjon finnast her: [Meld inn naturfareutredninger - NVE](#).

### **Kommunen sitt ansvar**

NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig omsyn til flaum- og skredfare, overvatn, vassdrag og energianlegg i arealplanar, byggeløyve og dispensasjonar. Dette gjeld uavhengig av om NVE har gitt råd, uttale, eller motsegn til saka.

Med helsing

Øyvind Leirset  
seksjonssjef

Astrid Flatøy  
seniorrådgivar

*Dokumentet blir sendt utan underskrift. Det er godkjend etter interne rutinar.*

### **Mottakarar:**

Bygland kommune

### **Kopimottakarar:**

STATSFORVALTEREN I AGDER



BYGLAND KOMMUNE

Saksbehandler, innvalgstelefon

Janne Thygesen, 37 01 75 93

Sentrum 18

4745 BYGLAND

## Uttale til 2. gongs høyring av forslag til kommuneplanens arealdel 2025 - 2036 i Bygland kommune

Vi syner til brev dagsett 19.03.2025 frå Bygland kommune, med vedtak om å leggje forslag til kommuneplanens arealdel ut til 2. gongs offentleg ettersyn.

Forslag til revidert arealdel ble lagt ut til 1. gongs offentlig ettersyn 07.07.2023, og vi uttalte oss til dette i brev av 21.09.2023.

### Bakgrunn

I vår uttale av 21.09.2023 til første gongs offentleg ettersyn av arealdelen retta vi stor skryt til Bygland kommune for «planvasken» kommunen hadde gjennomført, mellom anna ved å ta ut store områder satt av til fritidsbustadar i tidlegare kommuneplan. Samstundes hadde vi merknadar til einskilde områder i konflikt med nasjonale mål om ivaretaking av landbruksjord og fremma motsegn til planforslaget områder KBA01, B03, B04 og B05. Motsegna vart løyst i dialogmøte og meklingsmøte og er innarbeida i det nye planforslaget. Det nye planforslaget inneheld hovudsakeleg justeringar og endringar av plankart og føresegn, og ingen nye arealinnspel.

### Innspel frå Statsforvalteren

I det store og heile vurderer Statsforvalteren at det er gjort ein god jobb med planforslaget. Vi har i det følgande likevel nokre merknader og faglege råd til nokre av endringane:

#### Byggegrense og kantvegetasjon langs vassdrag

Føresegn for byggegrense langs vassdrag er føreslått endra slik:

- Nord for Ose bru frå 50 til 30 meter



- Sør for Ose bru frå 75 til 50 meter
- For bekkar frå 30 til 10 meter

Det er også føreslått lagt inn i føresegnene at (2.6.1 c.) at «*Kantvegetasjon langs vassdrag skal tas i vare jf. vassressurslova § 11, med min. breidde 10 m.*»

Som fylkeskommunen peiker på i brev av 23.04.2025 skal byggjegrensa si breidde vurderast etter ein konkret vurdering ut frå vassdraget si karakter og de interessene som skal takast i vare. Det er vanskeleg å sjå om kommunen har gjort ein konkret vurdering i dette tilfellet for å sikre ivaretaking av verdiane. Statsforvaltaren meiner det er uheldig at en har satt ein generell byggjegrense «for bekkar» til 10 meter. Vår faglege vurdering er at dette i nokre høve – til dømes der det er flaumfare – kan vere for smalt. Vi syner her til NVEs retningslinje 2/2011 om flaum og skredfare i arealplanar, der det mellom anna står følgande (på side 26):

*«Det vil i dei fleste tilfelle vere tilstrekkeleg å sette av soner på minimum 20 meter på kvar side av bekkar og 50–100 meter på kvar side av elvar for å dekke område med potensiell flaumfare. Med bekkar meinast her vassløp med oppstraums nedslagsfelt mindre enn om lag 20 km<sup>2</sup>. På flate elve- og bekkesletter vil flaumen ha større utstrekning. For slike sletter bør område som ligg lågare enn den estimerte, maksimale vasstigninga avmerkast som aktsemdsområde. Aktsemdsområda kan reduserast i utstrekning der terrenget tilseier at flaumvatnet vil omfatte mindre areal, og der det er gjennomført flaumsikring.»*

På bakgrunn av ovannemnde gir Statsforvaltaren **fagleg råd** om at ein primært behaldar føresegnene som var på 1. offentleg ettersyn, der det er satt byggjegrense 30 meter «til andre/mindre vassdrag/bekker». Sekundært ber vi om at kommunen setter ei byggjegrense til bekker på minimum 20 meter på kvar side av bekken.

Vidare vil vi peike på at der er uklårt ut frå føreslegne føresegner kva som reknast som bekk og kva som skal reknast som elv; viss ein vel å differensiera byggjegrensa ut i frå om det er tale om elv eller bekk, ber vi om at forskjellen klargjerast.

Det er heller ikkje for kantsona gjort ei konkret vurdering av kva breidda bør vere i ulike områder. Vi vurderer at ei generell føresegn om ei minimums kantvegetasjonsbreidde på 10 meter kan vere for smalt i einskilte høve. Vi gir **fagleg råd** ein vurderer å sette denne til minimum 15 meter på kvar side av vassdraget langs Otra og Byglandsfjorden.

Endeleg har vi også **faglig råd** om at føreslegne punkt b. i føresegn § 2.6.1 takast ut, da vi meiner dette punktet kan føre til at det blir gitt ei opning for tiltak som kan vere uheldig for kantsona og vassdragsinteressene.

### **Justert byggjegrense for Reiårsvatn hyttefelt (jamfør pkt. 18 i tabell med endringar)**

For Reiårsvatn hyttefelt, er det lagt inn byggjegrenser, da det mangla i gjeldande reguleringsplan. Ein har da føreslått å legge byggjegrensa i føremålsgrensa frå gjeldande kommuneplan sin arealdel 2011-2022. Vi syner her til at byggjegrensa einskilde stader kommer svært nær/uti vassdraget – noko



som kan vere uheldig med tanke på omsyn til vassdragsmiljø. Vi gir **fagleg råd** om at ein i staden lar dei generelle byggjegrensene langs vassdrag som står i føresegn 2.6.1 vere gjeldande.

#### Opning for byggjetiltak i LNF-område

Kommunen har føreslått fleire føresegner som opnar for bygningar og «tiltak» i LNF-områda i § 3.4, i punkt b., c. og f. Dette gjeld mellom anna hus og lågstandard hytter. Statsforvaltaren syner til at alt av byggjetiltak er i strid med LNF-føremålet, jamfør pbl. 11-7 5. a, og vi forutset at desse punkta takast ut frå føresegna.

#### Arealinnspel

##### **Trodverk – ta inn tidlegare «planvaska» fritidsbustadområde (jf. pkt. 62 i tabell med endringar)**

Planområde for fritidsbustader på Trodverk som ligger inne i eksisterande kommuneplan (frå 2011) blei føreslått attendeført til LNF da forslag til arealdel var på 1. gongs offentleg ettersyn. Området er nå føreslått lagt inn att i plankartet med føremål fritidsbustad pga. pågåande planprosess.

Statsforvaltaren gav innspel til melding om oppstart av plan for fritidsbustader på Trodverk 20.06.2024. Vi gav da råd om at planarbeidet bør bli liggjande inntil kommuneplanen er vedteke, og peika på at ein bør leggje til rette for fortetting framfor utbygging i nye områder for å avgrensa nedbygginga av natur. Vi syner til dei nye *Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet* (SPR for AM) vedtatt 24.01.2025 som erstattar tidlegare *Statlige planretningslinjer for samordning bolig-, areal-, og transportplanlegging* (SPR for BATP). SPR for AM seier mellom anna at fortettingspotensialet i fritidsbustadområder skal kartleggjast **og** utnyttast før det blir lagt til rette for utviding av eksisterande fritidsbustadområder og utbygging i nye områder (vår utheving). Vi kan ikkje sjå at planarbeidet har vore vurdert opp mot dei nye ovannemnde retningslinjene, noko vi meiner det burde. Vi forventar at kommunen fylgjer dette opp i framtidige liknande saker.

##### **Reiårsfossen camping – endring av arealføremål og krav om ny plan (jf. pkt. 83 i tabell med endringar)**

For Reiårsfossen camping som er regulert i plan frå 2011 er arealføremål føreslått endra, da ein så behov for å omregulere området for å ta omsyn til kjent naturfare. Statsforvalteren saknar at endringa av føremål er gjort greie for og vurdert i konsekvensutgreiinga, særleg med omsyn til at ein har lagt bygge-føremål på areal i vassdraget. Statsforvaltaren ser seg difor nøyd til å ta atterhald om moglege motsegn til området ved utarbeiding av detaljregulering.

Med helsing

Thomas Christian Kiland-Langeland (e.f.)  
fung. seksjonsleder plan  
Seksjon plan

Janne Thygesen  
seniorrådgjevar



*Dokumentet er elektronisk godkjent*

Kopi til:

Agder fylkeskommune

Norges vassdrags- og energidirektorat

Postboks 788 Stoa

Postboks 5091, Majorstuen

4809 ARENDAL

0301 OSLO

Til Bygland kommune.

Hei.

Viser til innspill fra Reiårsvatn velforening til kommuneplanens arealdel, og til oppfølgende telefonsamtale. Vi har vært i kontakt med grunneier av 15/2 og av ny eier av 15/2 og forelagt dem velforeningens innspill. I e-posten under ser dere svar fra ny grunneier av 15/2 og deres synspunkt på foreslått endret formålsgrense som velforeningen har spilt inn i sin høringsuttalelse.

Mvh.

Plangruppa I Reiårsvatn velforening.

---

**From:** Leif Seilskjær <leif.seilskjaer@gmail.com>  
**Sent:** Friday, May 23, 2025 7:41 AM  
**To:** Eirik Martens Svensen <eiriksvensen@hotmail.com>  
**Subject:** Fwd: Ang kommuneplan og Reiårsvatn hyttefelt.

----- Forwarded message -----

**Fra:** Morten Oftedal <[mortenoftedal440@hotmail.com](mailto:mortenoftedal440@hotmail.com)>  
**Date:** fre. 23. mai 2025, 07:36  
**Subject:** Ang kommuneplan og Reiårsvatn hyttefelt.  
**To:** [leif.seilskjaer@gmail.com](mailto:leif.seilskjaer@gmail.com) <[leif.seilskjaer@gmail.com](mailto:leif.seilskjaer@gmail.com)>

Viser til din henvendelse

Jeg er positiv til forslaget om justering av formålsgrensen for hytteområdet, logisk og rettferdig avgrensning som ivaretar både eksisterende hytter og hensynet til grøntbelte langs vannet. Uttrykker imidlertid bekymring for at den foreslåtte faste BYA på 150 m<sup>2</sup>, uavhengig av tomtens størrelse, kan utfordre feltets karakter og hindre god arealforvaltning. En BYA på **10% av tomtens areal, med et tak på 150 m<sup>2</sup>**, er en mer hensiktsmessig og balansert løsning for skånsom utvikling. Under en slik forutsetning av utnyttingsgrad, støtter jeg velforeningens forslag om justering av formålsgrensen.

Mvh Morten Oftedal

(Ny) grunneier 15/2

You don't often get email from mas@harris.no. [Learn why this is important](#)

Hei

Viser til møte om merknad til kommuneplanen sin arealdel den 22. mai.

Vedlagt ligg konkrete innspel til planforslaget, på vegne av Reiårsfossen velforeining.

Ta gjerne kontakt om de har spørsmål.

The logo for Harris Advokatfirma AS, featuring the word "Harris" in a stylized, handwritten-style script.

**Marianne Aadland Sandvik | Senioradvokat**

911 17 651 | [mas@harris.no](mailto:mas@harris.no)

Harris Advokatfirma AS, Vestre Strømkaien 13, 5008 Bergen  
[55 30 27 00](tel:55302700) | [harris.no](http://harris.no) | [Facebook](#) | [LinkedIn](#)

Om e-posten er motteken ved ein feil, slett han og underrett avsendar.

## **INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL**

### **1. Konsekvensane av planforslaget til kommuneplanen sin arealdel for Reguleringsplan for Reiårsfossen camp**

I forslag til kommuneplanen sin arealdel (KPA) som har vore ute på høyring og offentleg ettersyn er det i føresegna § 1.2 lagt inn ein tabell som viser reguleringsplaner som blir oppheva ved vedtak av KPA. Reguleringsplan for Reiårsfossen camp står ikkje oppført i tabellen. Utgangspunktet er dermed at reguleringsplanen ikkje blir oppheva med vedtaking av KPA, og at den dermed blir vidareført.

I § 2.1 er det tatt inn eit generelt plankrav, som inneber at nye byggetiltak må inngå i detaljplan før dei kan få byggeløyve. I utgangspunktet gjeld ikkje denne føresegna for Reiårsfossen camp, då området allereie er regulert. Men, arealet er på arealplankartet til KPA satt av til KBA04 (kombinert bygge- og anleggsformål) i KPA og etter § 3.1.9 gjeld det eit plankrav for alle nye typar tiltak.

Konsekvensen av dette er at reguleringsplan for Reiårsfossen camp blir tilsidesatt ved vedtaking av KPA, tilsvarende som dei reguleringsplanane som er nemnd i tabell under § 1.2. Ved vedtaking av KPA slik den var på 2. gangs høyring, er det ikkje mulig å bygge ut innanfor område KBA04 utan at det

- a) Blir utarbeida og vedteke ny detaljplan.
- b) Blir søkt om, og gitt, dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På vegne av Reiårsfossen velforeining har vi innspel til konkrete endringar om å vidareføre reguleringsplanen, men supplere den med plankartet og føresegna til KPA.

### **2. Innspel til konkrete endringar**

Basert på møte den 22.05.2025 har vi følgjande innspel til kommuneplanen sin arealdel:

- § 1.3 – Reguleringsplan for Reiårsfossen camp utgår frå tabellen og vert ført vidare i plankartet til kommuneplanen sin arealdel (KPA).
- Byggegrense mot fjorden bør leggest inn i plankartet til KPA, tilsvarende slik som beskrive i reguleringsplanen § 1.1 bokstav c). Dette fordi juridisk byggegrense mot fjorden ikkje ligg i reguleringsplankartet i dag. Utan byggegrense i plankartet til KPA vil § 2.6.1 gjelde (byggegrenser langs vassdrag).
- Byggehøgde er sikra i § 2.9.3. Vurdere å ta ut konkret høgde, og heller vise til gjeldande flaumrapportar. Dette fordi flaumrapportar og anbefalt høgde kan endrast med tida.
- § 3.1.9 – plankrav utgå for Reiårsfossen camp. Men ha inn føresegn som stiller krav til terrengutforming tilpassa tilgrensande tomter. Gjennomføring føreset at nabo samtykker til slik plassering 0 meter frå nabogrensa (jf. pbl § 29-4), så kommunen kan uansett ikkje godkjenne planering i grensa viss nabosamtykke ikkje ligg føre. Til dømes kan ei føresegn sjå slik ut:
  - Innanfor reguleringsplanen Reiårsfossen camp skal terrengutforming tilpasse seg nabotomten. Det er opna for terrengutfylling på inntil 0 meter frå nabogrensa så lenge nabosamtykke er dokumentert.

## **INNSPEL TIL KOMMUNEPLANEN SIN AREALDEL**

### **1. Konsekvensane av planforslaget til kommuneplanen sin arealdel for Reguleringsplan for Reiårsfossen camp**

I forslag til kommuneplanen sin arealdel (KPA) som har vore ute på høyring og offentleg ettersyn er det i føresegna § 1.2 lagt inn ein tabell som viser reguleringsplaner som blir oppheva ved vedtak av KPA. Reguleringsplan for Reiårsfossen camp står ikkje oppført i tabellen. Utgangspunktet er dermed at reguleringsplanen ikkje blir oppheva med vedtaking av KPA, og at den dermed blir vidareført.

I § 2.1 er det tatt inn eit generelt plankrav, som inneber at nye byggetiltak må inngå i detaljplan før dei kan få byggeløyve. I utgangspunktet gjeld ikkje denne føresegna for Reiårsfossen camp, då området allereie er regulert. Men, arealet er på arealplankartet til KPA satt av til KBA04 (kombinert bygge- og anleggsformål) i KPA og etter § 3.1.9 gjeld det eit plankrav for alle nye typar tiltak.

Konsekvensen av dette er at reguleringsplan for Reiårsfossen camp blir tilsidesatt ved vedtaking av KPA, tilsvarande som dei reguleringsplanane som er nemnd i tabell under § 1.2. Ved vedtaking av KPA slik den var på 2. gangs høyring, er det ikkje mulig å bygge ut innanfor område KBA04 utan at det

- a) Blir utarbeida og vedteke ny detaljplan.
- b) Blir søkt om, og gitt, dispensasjon frå plankravet, jf. pbl § 19-2 andre ledd.

På vegne av Reiårsfossen velforeining har vi innspel til konkrete endringar om å vidareføre reguleringsplanen, men supplere den med plankartet og føresegna til KPA.

### **2. Innspel til konkrete endringar**

Basert på møte den 22.05.2025 har vi følgjande innspel til kommuneplanen sin arealdel:

- § 1.3 – Reguleringsplan for Reiårsfossen camp utgår frå tabellen og vert ført vidare i plankartet til kommuneplanen sin arealdel (KPA).
- Byggegrense mot fjorden bør leggst inn i plankartet til KPA, tilsvarande slik som beskrive i reguleringsplanen § 1.1 bokstav c). Dette fordi juridisk byggegrense mot fjorden ikkje ligg i reguleringsplankartet i dag. Utan byggegrense i plankartet til KPA vil § 2.6.1 gjelde (byggegrenser langs vassdrag).
- Byggehøgd er sikra i § 2.9.3. Vurdere å ta ut konkret høgd, og heller vise til gjeldande flaumrapportar. Dette fordi flaumrapporter og anbefalt høgd kan endrast med tida.
- § 3.1.9 – plankrav utgå for Reiårsfossen camp. Men ha inn føresegn som stiller krav til terrengutforming tilpassa tilgrensande tomter. Gjennomføring føreset at nabo samtykker til slik plassering 0 meter frå nabogrensa (jf. pbl § 29-4), så kommunen kan uansett ikkje godkjenne planering i grensa viss nabosamtykke ikkje ligg føre. Til dømes kan ei føresegn sjå slik ut:
  - Innanfor reguleringsplanen Reiårsfossen camp skal terrengutforming tilpasse seg nabotomten. Det er opna for terrengutfylling på inntil 0 meter frå nabogrensa så lenge nabosamtykke er dokumentert.