

**Protokoll frå meklingsmøte mellom Bygland kommune, Agder fylkeskommune og  
Statsforvaltaren i Agder  
om  
kommuneplanen sin arealdel 2023-2035 for Bygland kommune**

**Tid:** Onsdag 17.04.2024, kl. 11.00-13.45

**Stad:** Statsforvaltaren sine lokalar på Fløyheia i Arendal

**Til stede:** Gina Lund, meklar  
Thomas Kiland-Langeland, sekretariat/referent  
Pia Karine Hem Molaug, juridisk støtte

Frå Bygland kommune:

Runar Flåt Granheim, ordførar (Ap)  
Jørund Kvaale Hansen (Sp)  
Knut Vatsend (H)  
John S. Sigridnes, kommunedirektør  
Aslak J. Brekke, kommunalsjef samfunn  
Sonja Lien Skjevraak, fagleiar plan

Frå Agder Fylkeskommune:

Arne Thomassen (H), fylkesordførar  
Jorunn Lossius (Krf), fylkes varaordførar  
Ingvild N. Skjong, avdelingsleiar Plan  
Kenneth Andresen, leiar Analyse og plan  
Silje Utne Bjørke, rådgjevar Plan

Frå Statsforvalteren i Agder:

Ingunn Løvdal, miljøverndirektør  
Gunnhild Austjord, seksjonsleiar plan  
Unni Svagård, fung. landbruksdirektør  
Janne Thygesen, seniorrådgjevar

**Forfall:** Frå Agder fylkeskommune:  
Gro Bråten (Ap), opposisjonsleiar

**Bakgrunn – Gjenstand for mekling**

Forslag til arealdelen av kommuneplanen 2023-2035 for Bygland kommune ble lagt ut til offentlig ettersyn, og sendt på høyring i juli 2023. Dei følgande instansane fremma motsegn til

planforslaget: Agder fylkeskommune (Agder FK), jf. Fylkesutvalets vedtak dagsett 26.09.2023 (sak 116/23) og Statsforvaltaren i Agder (SF Agder), jf. brev dagsett 21.09.2023.

Agder fylkeskommune fremma motsegn til arealbruk i tre områder grunna konflikt med dyrka mark; Næringsområde nr. 68 Bø, bustadområde nr. 98 Sandnes og kombinert bygg- og anleggsområde KBA01 Austadneset (namngitt 93 Austadneset i konsekvensutgreiinga). Motsegna til områda 68 Bø og 98 Sandnes er løysa gjennom administrativ dialog, dersom kommunen vedtek dei administrativt framforhandla løysingane.

Statsforvaltaren i Agder fremma motsegn til arealbruk i fire område grunna konflikt med dyrka mark. Bygland kommune har stadfesta at motsegna til område B03 takast til følge, jf. referat frå møte 16. februar 2024. Motsegna til område B04 Vassend blei trekt attende av Statsforvaltaren med brev dagsett 5. mars 2024 grunna nye opplysningar knytt til arealdisponeringa. Dermed står det att to motsegner; KBA01 Austadneset og B05 Frøysnes.

Følgende områder, fra følgende instanser, er gjenstand for dagens mekling:

Nr.	Kor	Kven	Tema
1	B05 Frøysnes	Statsforvaltaren	Landbruk – dyrka mark
2	KBA01 Austadneset/ 93 Austadneset	Fylkeskommunen Statsforvaltaren	Landbruk – dyrka og dyrkbar mark

### **Meklingsmøtet**

Ordførar gjorde greie for bakgrunnen og kommunen sitt mål for revisjon av arealdelen av kommuneplanen. Kommunen opplever auka etterspurnad etter bustadar. Dei nye områda i kommuneplanen svarar betre på denne etterspurnaden enn tidlegare forslag til arealbruk. I revisjonen har kommunen tatt ut store område som var satt av til fritidsbustadar og lagt inn nokre nye, mindre areal til bustadar og fritidsbustadar i andre områder.

Folketalet i Bygland har gått nedover dei siste 50 åra, og kommunen ønskjer å snu den negative utviklinga samstundes som at arealplanen skal være så realistisk som mogleg. Bygland må imøtekome og satse på dei som ynskjer å etablere seg og busetje seg i kommunen.

### **Nr. 1: B05 Frøysnes**

Statsforvaltaren i Agder har fremma motsegn til område B05 Frøysnes.

#### *Framstilling frå Bygland kommune*

Utgangspunktet for saka er utbetring av rv. 9 gjennom Frøysnes. Saka handlar om å gje og ta for å realisere utbetringa av rv. 9. Slik planen for endra rv. 9 ligg no, vil 2 bustadhus måtte innløysast. Eigarane ønskjer å framleis kunne bu på Frøysnes, og område B05 kan være eit egna areal.

#### *Framstilling frå SF Agder*

Statsforvaltaren ønskjer å finne ei løysing på saka, og har stor forståing for problematikken som ligg i området, sjølv om område B05 er 3,5 daa fulldyrka mark. Statsforvaltaren syner til at arbeidet med reguleringsplan for endra riksveg 9 gjennom Frøysnes ennå ikkje er ferdig, og ønskjer at ein i denne prosessen kartlegg dei reelle behova for areal for å unngå eller minimere beslag av fulldyrka jord.

#### *Drøfting / forhandling*

I drøftinga opna kommunen for at saka kan vente til reguleringsplanen for rv. 9 er vedtatt. Partane vart samde om at det er hensiktsmessig å sjå denne saka i samanheng med Rv. 9, og vart derfor samde om å ta området ut av planforslaget nå, og slik at det gjerast ei ny vurdering av området når reguleringsplan for Rv. 9 er vedteke.

#### **Nr. 2: KBA01 Austadneset**

Agder fylkeskommune og Statsforvaltaren i Agder har fremja motsegn til området KBA01 Austadneset. Foreslått formål er kombinert bygg og anlegg (bustad, fritidsbustad og næring). Området er i dag LNF og om lag 173 dekar stort og ligger ved Ose bru.

#### *Framstilling frå Bygland kommune*

Kommunen peikar på at forslaget svarar på behovet kommunen har. Det ligg nært eit bygdesentrum og nært rv. 9 og bidreg til liv i Ose. Jordvernet er det overordna målet også for kommunen, og dei ønsker ikkje å fråvike det. Dagens jorde er ekstensivt drive og matproduksjonen er liten.

Initiativtakarane ønskjer å legge til rette for matproduksjon på areala, til dømes med småbruk, parsellhagar eller ein såkalla «økolandsby». Det er ønskje om større tomter med moglegheit for å drive noko jord og dyrking. Den største utfordringa i Bygland er mangel på bønder, ikkje dyrka mark. Mange bruk er nedlagt. Kommunen meiner dette planforslaget gjev moglegheit for heller å auke matproduksjonen i Bygland. Det er viktig å ha areala tett på der bonden bur, og prosjektet vil gje matproduksjon på større deler av dei dyrkbare areala enn dagens situasjon. Kommunen meiner ein kan gjere tilpassingar og ta dei naudsynte omsyna i ei reguleringsplan.

#### *Framstilling frå Agder fylkeskommune*

Agder fylkeskommune har motsegn til 3 område i forslaget til ny kommuneplan for Bygland. Det er omsynet til dyrka mark som er grunngevinga i alle sakene. Fylkeskommunen peiker på at jordvern er ei nasjonal og regional interesse, og syner mellom anna til Regional landbruksstrategi og oppdaterte føringar for jordvern frå nasjonale styresmakter. Fylkeskommunen gjev Bygland kommune stor skryt for «planvasken» dei har gjennomført i denne revisjonen, mellom anna ved å ta ut store område satt av til fritidsbustadar i tidlegare kommuneplan.

Som vist til over er motsegna til områda 68 Bø og 98 Sandnes løyst dersom kommunen vedtek administrativt avtalt løysning. Motsegna til område KBA01/93 Austadneset kan bli trekt dersom areal med dyrka mark blir tatt ut og tilbakeført til LNF-føremål. Byggeområdet er på 173 dekar, og 15 av dei er fulldyrka jord. Frå konsekvensutgreiinga går det fram at grunneigarane ønskjer å

etablere 15 fritidsbustadar, 10 bustadar samt kontorlokale for utleige. Fylkeskommunen ønskjer også å finne ei løysing på område KBA01/93 Austadneset gjennom dialog i meklinga.

#### *Framstilling frå Statsforvaltaren i Agder*

Som Fylkeskommunen, gjev Statsforvaltaren Bygland kommune stor skryt for «planvasken» dei har gjennomført i denne revisjonen. Statsforvaltaren delar også kommunens målsetjingar for landbruk. Statsforvaltaren syner til at motsegna mot B04 og B03 er løyst i administrativ dialog.

Statsforvaltaren syner til oppdatert jordvernmål, inkludert mål for dyrkbar mark. Bygland kommune har rundt 9000 dekar dyrka mark og rundt 7000 dekar dyrkbar mark. Mykje av dyrkamarka i kommunen ligg i klimasone 2, som er eigna til produksjon av mellom anna bygg og potet. Nye berekningar og oppdaterte føringar for nydyrking, syner at aktuell dyrkbar jord nasjonalt er mye mindre enn tidlegare berekna. Bygland sin del av jordvernmålet basert på kor mange dekar dyrka mark som er i kommunen, opnar berre for å bygge ned 1,7 daa dyrka mark per år.

Statsforvaltaren peiker på at det er bygd 7 nye bustadar i Bygland dei siste 5 åra. Arealreserven for bustader i gjeldande planar er på om lag 700 dekar, noko som gjev ein veldig stor arealreserve.

I område KBA01 er det 15 dekar fulldyrka og 95 dekar dyrkbar mark. I tillegg til areal som blir bygd ned, er Statsforvaltaren også opptatt av at bygging av nye bustadar og fritidsbustadar ikkje skal gjere drifta av dyrkamarka som blir igjen, vanskelegare. Den dyrkbare jorda har stor verdi i dette området, fordi den er lett å dyrke opp og er eigna til matproduksjon. Statsforvaltaren er opptatt av å ha ei pårekneleg ramme for kva som skal bli bygd og kor, dersom ein skal opne for utbygging.

#### *Drøfting / forhandling*

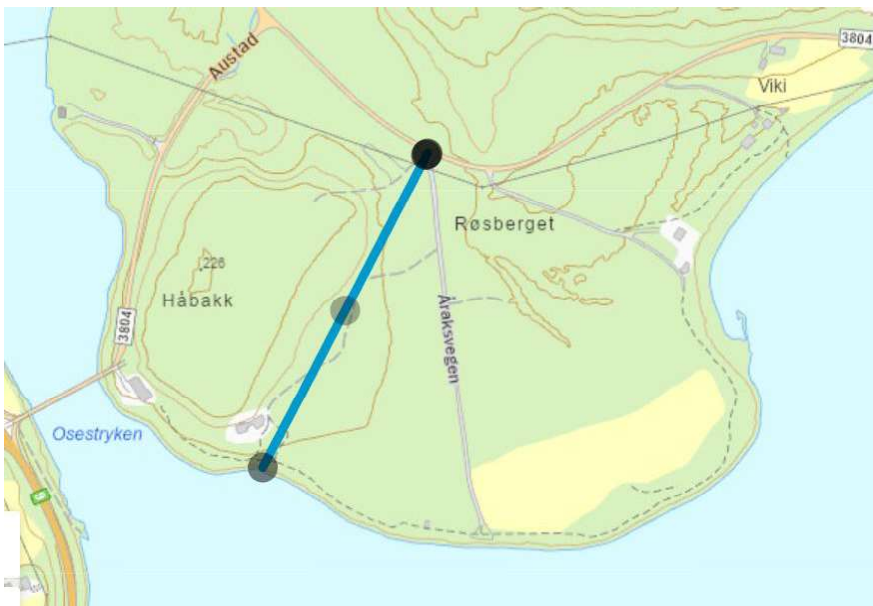
Instansane som har fremja motsegn, peika på at for å kunne fråfalle motsegna, må ramma for arealbruken bli meir bunden slik at omsynet til landbruksinteressene i større grad blir sikra. Bygland kommune vil på si side følgje grunneigarane sine ønskje om å ha god fleksibilitet, og at omsynet til landbruksinteressene kan løysast gjennom reguleringsplan.

Kommunen syner til at dei som ønskjer å utvikle prosjekt i Bygland, ønskjer å ha dei nære fjorden. Dette er noko av grunnlaget for at kommunen har tatt ut store områder som var satt av til fritidsbustadar oppe i heia.

Området er foreslått med kombinert bruk av bustadar, fritidsbustadar og næring (kontor). Om kommunen må velje, er fritidsbustader mindre viktig enn bustader. I drøftinga kom det fram at fritidsbustadene er tenkt på kollen, og ikkje på dyrkbar jord. Grunneigarane ønskjer bustadene nære vatnet og med relativt store tomter, 3-4 daa per tomt. Strandsti og båtslepp kan også vere aktuelt. Vidare ligg det ei byggegrense på 75 meter til fjorden. Nord for Ose bru er byggegrensa 50 meter. Denne kan bli utfordra i reguleringsplanen.

Etter at det blei gjennomført sær møte, la Statsforvaltaren fram følgjande forslag til løysing: Planområdet blir dela i to, jf. kart under. Arealet vest for streken får formål «kombinert byggje- og anleggsformål – bustad/fritidsbustad/næring» med plankrav. Arealet aust for streken får formål «bygningar og anlegg – bustadar frittliggjande småhus» med plankrav, og med følgjande vilkår, som fastsettast som føresegner etter pbl. § 11-9 nr. 5:

- Innan området kan det førast opp inntil 10 einebustader / bueiningar (utbyggingsvolum).
- I vidare reguleringsplanarbeid skal eit samanhengande areal på minimum 25 dekar gjevast formål «landbruksformål – område for jordbruk», og gis føresegn om opparbeiding som fulldyrka mark (funksjonskrav).
- Dyrkbar mark som ikkje blir regulert til byggjeformål skal ha, og sikrast, ein funksjonell samanheng for landbruket med den fulldyrka jorda, jf. punktet ovanfor (funksjonskrav).



Figur 1. Kart som viser grense for område med kombinerte byggje- og anleggsformål (venstre side av blå strek) og bustadformål (høgre side av blå strek).

Partane gav si tilslutning til Statsforvaltarens forslag til løysing.

### Meklingsresultat

Partane vert samde om følgjande løysningar:

#### Nr. 1: B05 Frøysnes

Området takast ut av planforslaget nå, og det gjerast ei ny vurdering av området når reguleringsplan for Rv. 9 er vedteke.

#### Nr. 2: KBA01 Austadneset

Planområdet blir dela i to, jf. kart under. Arealet vest for streken får formål «kombinert byggje- og anleggsformål – bustad/fritidsbustad/næring» med plankrav. Arealet aust for streken får formål

«bygningar og anlegg – bustadar frittliggjande småhus» med plankrav, og med følgjande vilkår, som fastsettast som føresegner etter pbl. § 11-9 nr. 5:

- Innan området kan det først opp inntil 10 einebustader / bueiningar (utbyggingsvolum).
- I vidare reguleringsplanarbeid skal eit samanhengande areal på minimum 25 dekar gjevast formål «landbruksformål – område for jordbruk», og gis føresegn om opparbeiding som fulldyrka mark (funksjonskrav).
- Dyrkbar mark som ikkje blir regulert til byggjeformål skal ha, og sikrast, ein funksjonell samanheng for landbruket med den fulldyrka jorda, jf. punktet ovanfor (funksjonskrav).



Statsforvaltar Gina Lund konstaterte at det ble oppnådd semje mellom partane.

Meklingsmøtet blei deretter avslutta.

Arendal, 17. april 2024

Gina Lund

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*