

del 2



Arkivsak-dok. 20/01345-2
Saksbehandler John Ivar Bjelland

Saksgang

Møtedato

Formannskap

Saksframlegg

Høring - tillatelse til bruk av snøskuter til hytte - oppheving av 2,5 km grensen

Rådmannens innstilling:

Hægebostad kommune mener det er bra å ta bort villkåret i forskriftens 5c, om at det må være 2,5 km meter fra brøyta vei og ikke mulighet for leiekjøring i området, for å kunne innvilge tillatelse til motorferdsel til egen hytte.

Kommunen mener samtidig at det er unødvendig å legge nye villkår til i bestemmelsen, da det er viktig at kommunene beholder handlingsrommet til å vurdere slike saker ut fra lokale forhold.

Vedlegg

Saken kort fortalt

Det er ute til høring en endring av regelverket knyttet til kommunenes hjemmel for å gi tillatelse til kjøring til egen hytte med snøscooter.

Bakgrunn

Motorferdselregelverket gir kommunen myndighet for å gi tillatelse til kjøring av utstyr og bagasje til egen hytte. Det er i dag knyttet noen vilkår til når kommunen kan innvilge slike søknader. Det skal blant annet ikke være mulighet for leiekjøring og hytta skal ligge over 2,5 km fra brøyta vei før tillatelse kan innvilges. Det er nå foreslått å ta bort disse to villkårene slik at kommunene får større handlingsrom til å vurdere slike saker selv.

Departementet ber videre om høringsinstansenes syn på om det i tillegg bør settes andre vilkår for kommunens adgang til å gi slik tillatelse, for eksempel krav om at tillatelsen bare skal gis langs kartfestet trasé og at det i tillatelsene skal settes en begrensning på hvor mange turer som kan kjøres per sesong.

Høringsbrevet og høringsnotatet i sin helhet ligger på departementets nettside:

<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/horing-endring-i-reglene-for-nar-det-kan-gis-tillatelse-til-bruk-av-snoskuter-til-hytte/id2700527/>

Vurdering

Det er i dag lite leiekjøring i kommunen. Det er løvver for slik kjøring to steder og det er hyttefeltene på Naglestad og Haddelandsheia. Leiekjøring er derfor ikke særlig viktig som næring for noen i kommunen. Hægebostad kommune har egne retningslinjer for behandling av saker etter motorferdselloven. Disse utformes slik at de tar hensyn til lokale forhold ved vurdering av søknader omtillatelse til kjøring. Færre vilkår i bestemmelsen gir større handlingsrom for kommunen til å finne gode lokale løsninger. Det er derfor ikke ønskelig at det settes nye vilkår for når kommunen kan gi tillatelse etter 5c.

Økonomiske konsekvenser

Ingen

Konsekvenser for barn og unge

Ingen

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon

Hægebostad kommune mener det er viktig med lokalt handlingsrom ved vurdering av saker om dispensasjon etter regelverket for dispensasjon om motorferdsel i utmark



Arkivsak-dok. 20/01024-11
Saksbehandler John Ivar Bjelland

Saksgang**Møtedato**

Formannskap	04.06.2020
Kommunestyre	18.06.2020
Fellesmøte - Råd for eldre og råd for personer med nedsatt funksjonsevne	
Ungdomsrådet	

Saksframlegg**Kommunedelplan Tingvatn-Snartemo, mindre endring****Rådmannens innstilling:**

Hægebostad kommune godkjenner i henhold til plan- og bygningslovens § 11-17 endringer i kommunedelplan for Tingvatn – Snartemo, med tilhørende bestemmelser og plankart.

Vedlegg

- Bestemmelser.pdf
- Plankart - Kommunedelplan Tingvatn-Snartemo.pdf
- Kart over områdene for næring med nummerering.pdf
- Uttale til forslag om mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Fylkesmannen i Agder.pdf
- Uttale til forslag om mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Agder fylkeskommune.pdf
- Uttale til forslag om mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Bjørn Tore Hellestøl.pdf
- Uttale til forslag om mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Wigemyr & Co.pdf
- Uttale til forslag om mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Statens vegvesen.pdf

Saken kort fortalt

Kommunedelplan Tingvatn-Snartemo har vært en prosess som startet i 2014 og gikk frem til 2019 da planen ble endelig vedtatt. Det har nå vært ute på høring en mindre endring av planen for å justere og rette opp tekst i bestemmelsene.

Bakgrunn

Denne mindre endringen av planen utføres for å rette opp feil, og for å få inn tekst i bestemmelsene som ble uteglemt ved revidering av plankartet. Plankartet ble i løpet av planprosessen revidert uten at alle bestemmelsene ble oppdatert tilsvarende. Det var også falt ut noe tekst og det var kommet til noen utilsiktede konsekvenser av planen ved å oppheve eksisterende reguleringsplaner. Det er ikke gjort endringer i plankartet utover nummerering av næringsområdene. Områdene på Snartemo som det er reist innsigelse til, dvs. B11-B25 og H570_1, blir markert med skravur som ikke juridisk bindende frem til innsigelsen er avklart.

Planen ble sendt ut på høring til de som fikk planen på høring ved behandlingen i 2019 og ble i tillegg kunngjort på kommunens nettsider.

De reviderte bestemmelsene til planen ligger vedlagt, der en for å vise endringene har beholdt den gule markeringen for endringene som ble sendt på høring og markering med grønt det som er lagt inn etter høring.

Det er bare endringene som har vært på høring som legges frem for behandling nå. Dette er ikke en omkamp på andre tema i planen.

Vurdering

Under er det listet opp endringene som er foreslått og gitt en forklaring til endringene i planen

§2 Forholdet til andre planer

Reguleringsplanen for Birkeland bustadfelt/næringsområde, Planid 03800 tas inn igjen som gjeldende plan. Ved oppheving av planen så en ikke at område for næring/bolig ved fylkesveien var samme plan som Birkeland boligfelt. Ved å oppheve planen ble det den utilsiktede konsekvensen at det ble krav om reguleringsplan for nye boliger i boligfeltdelen av planen. Ved å ta inn igjen reguleringsplan 03800 vil nye boliger i feltet kunne bygges i henhold til denne opprinnelige reguleringsplanen.

§4 Unntak fra krav om plan

Innenfor arealformålet bolig som ikke er omfattet av krav om reguleringsplan jf. §3 i bestemmelsene, tas det inn *oppføring av nybygg (ny enhet)*. Bakgrunnen for endringen er å slippe plankravet ved nye boliger i eksisterende etablerte boligfelt som i all hovedsak er ferdig utbygd.

Det tas inn følgende to punkter:

Oppføring av tiltak som nemnt i føresegn §5 b, i områda N2, N3, N4_01, N4_03 og N5_02, krev ikkje reguleringsplan.

I områder avsett til grønnstruktur og LNF langs Lygne er det tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, gapahuk, fiskeplass og liknande utan reguleringsplan.

Disse to punktene var med i det første utkastet til bestemmelser som ble lagt ut til offentlig ettersyn i 2017. Men da hadde første punkt ordlyden: Oppføring av tiltak som nemnt i føresegn §5 b krev ikkje reguleringsplan. Så langt en kan se kom det ikke merknader til punktene, men de er likevel utelatt ved andre gangs ettersyn og endelig vedtak av planen. De overnevnte punktene tas inn igjen i bestemmelsene. Det første av de to punktene ble sendt på høring slik den var i 2017 og gjaldt alle næringsområdene. Punktet er endret etter fylkesmannens høringsuttalelse til å gjelde områdene som er helt eller delvis utbygd. For å kunne håndtere dette er næringsområdene nummerert.

§5 Bygg og anlegg

Det er lagt inn en generell bestemmelse etter høringen. Denne er hentet fra kommuneplanens arealdel og omgandler siluetvirkninger av bygg. Bakrunnen for dette er at en ser, ut fra saker som har vært den sener tid, at bestemmelse om dette er nyttig.

A. Bostedsformål

B11-B17 endres til B11-B25. B18-B25 var uteglemt i bestemmelsene. En eventuell høyere utnyttning av B18-B25 tas ikke inn nå, dette avklares når innsigelsen til denne delen av planen er avklart.

C. Tjenesteyting

Det presiseres at området O01, (der bedehuset ligger i dag) kan brukes til privat tjenesteyting som f.eks bedehus.

D. Kombinert formål bolig/offentlig eller privat tjenesteyting

Dette formålet var utelatt i bestemmelsene. Det ble i behandlingen av planen gjort endringer i plankartet uten at bestemmelsene ble oppdatert.

F. Fritidsbolig formål

Dette formålet var utelatt i bestemmelsene. Det ble i behandlingen av planen gjort endringer i plankartet uten at bestemmelsene ble oppdatert.

I plankartet er det ikke gjort endringer utover å nummerere næringsområdene og å dele jåddan opp i 2, en bebygd og en ubebygd del.

Innkomne uttalelser:

Fylkesmannen i Agder

Har merknader til bestemmelsen om unntak fra plan i næringsområder.

Agder Fylkeskommune

Har ikke merknader til de mindre endringene av plan.

Statens vegvesen

Har ikke merknader til de mindre endringene av plan.

Wigemyr & co

Har merknader til endring av planen. Mener det ikke kan innføres unntak fra krav om plan for bygging av nybygg i boligområder.

Bjørn Tore Hellestøl

Har merknader til endring av planen. Merknaden går på at det er stilt for detaljerte krav i byggeområdene.

Gjennomgang av hvordan inspillene er fulgt opp:

Fylkesmannes innspill er imøtegått ved å nummerere næringsområdene og skille mellom de som i dag er helt/delvis utbygd og de som er ubebygd. Det er kun de som er listet opp som bebygd som slipper plankravet. Det er avklart at fylkesmannen ikke vil klage på vedtaket når kommunen har gjort denne tilpassningen.

Wigemyr & co sitt innspill er ikke imøtegått. Kommunen mener er rimelig å ha unntak fra kravet om reguleringsplan ved utbygging av enkelttomter i etablerte boligområder der infrastrukturen er opparbeidet. Unntaket gjelder flere områder i planen og er ikke ment som en tilretteleging for enkelttomt som det henvises til i uttalen.

Bjørn Tore Hellestøl sitt innspill omhandler bestemmelser som ikke var til høring i denne endringen.

Plankartet vil bli oppdatert med den nye nummereringen av næringsområdene etter endelig vedtak.

Økonomiske konsekvenser

Ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen

Konsekvenser for barn og unge

En kan ikke se at denne mindre endringer berører barn og unge i større grad siden det ikke er endringer i kartet

Konsekvenser for klima og miljø

Ingen

Konsekvenser for folkehelse

Ingen

Konklusjon

Endringen i kommunedelplanen legges frem for godkjenning slik saksutredningen viser.

Kommunedelplan Tingvatn – Snartemo

Føresegner

Godkjent i kommunestyret den 27.06.2019 (sak 35/19).
Mindre endring.....

§ 1. Generelt

Føresegnene er juridisk bindande og skal leggst til grunn ved all arealplanlegging, dvs. ved handsaming av planforslag og søknader om byggetiltak i kommunen.

Planlegging og tiltak skal medverke til at naturmangfald, kulturhistorisk viktige bygningsmiljø, kulturmiljø og kulturlandskap vert ivaretekte, og deira særpreget og identitet sikra.

Ved all sakshandsaming etter plan- og bygningslova skal oppdatert datasett med kulturminne lastast ned frå Norge digitalt for å sikre at omsynet til kulturminne vert ivareteke.

Oppbygging av bygningar og anlegg etter brann kan gjevast løyve til så sant det ikkje er i strid med godkjent reguleringsplan, detaljplan eller disposisjonsplan.

§ 2. Forholdet til andre planar

Vedtekte reguleringsplanar, detaljreguleringar, disposisjonsplanar og enkeltvedtak om arealdisponeringar etter plan- og bygningsloven gjeld føre denne kommunedelplanen.

Følgjande reguleringsplanar opphøyrer som følgje av kommunedelplanen:

- ~~Reguleringsplan for Birkeland bustadfelt/næringsområde, Plan-id 03800~~
- Reguleringsplan for del av Kollemomonen, Plan-id 00800
- Reguleringsplan for Kollemo gnr.28, bnr.23, Plan-id 01000
- Reguleringsplan for del av Snartemo gnr. 4 og 10, Hægebostad prestegard gnr.11 og Høyland, gnr.15, Plan-id 00200
- Reguleringsplan for Snartemo – Jåddansområdet, Plan-id 00100
- Reguleringsplan for smie i Bautaparken, Plan-id 04400

Føresegnene i kommunedelplanen gjeld for reguleringsplanar som ikkje har føresegner om same tema.

§ 3. Plankrav (pbl § 11-9 nr. 1)

Nye tiltak jamfør plan- og bygningslovas § 20-1 første ledd bokstav a, b, d, e, k, l og m kan ikkje gjevast løyve til før det blir utarbeida reguleringsplan.

Før utbygging i B01, B02, B03, B04, B05, B07, B08, B09, FT01 og BFR1 skal det utarbeidast detaljreguleringsplan.

I vassdrag kan graving, mudring, utfylling og andre tiltak som kan endre verneverdien til området eller friluftsverdi bare gjevast løyve til med heimel i godkjent reguleringsplan.

I vassdrag er det ikkje tillatt med oppføring av brygger med mindre dette er ein del av ein reguleringsplan.

§ 4. Unntak frå krav om plan (pbl § 11-10 nr. 1 og 11-11 nr. 2)

Innanfor arealformål bustad som ikkje er omfatta av krav om reguleringsplan, er oppføring av nybygg (ny eining) og tilbygg til eksisterande eining og frittliggjande bod/garasje på bygd eigedom tillatt utan reguleringsplan og etter søknad, dersom tiltaket ikkje er i strid med viktige landskaps- og naturvernomsyn og utbygginga er løyst på ein etter kommunen si vurdering estetisk god måte.

Oppføring av tiltak som nemnt i føresegn §5 b, i områda N2, N3, N4_01, N4_03 og N5_02, krev ikkje reguleringsplan.

I områder avsett til grønnstruktur og LNF langs Lygne er det tillatt med enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, gapahuk, fiskeplass og liknande utan reguleringsplan.

Riving og oppføring av landbruksbygg utløyser ikkje reguleringsplan. Før ombygging eller riving av eldre (SEFRAK registrerte) bygningar vert vedteke, skal ein hente inn fråsegn frå regional kulturminnemynde.

Tiltak som tidligare er vurdert som del av enkeltvedtak, vil ikkje krevje reguleringsplan.

§ 5. Bygg og anlegg (pbl § 11-9 nr. 5 og 7)

Dersom ein under gravearbeid/anleggsverksemd eller liknande treff på automatisk freda kulturminne i tillegg til dei som er registrert, skal arbeidet straks stansast, og regional kulturminnemynde varslast, i samsvar med kulturminnelova, § 8.

Bygningar skal plasserast min 6.m lågare i terrenget enn karakteristiske toppar og utsiktspunkt.

a. Bustadformål

Trong for og lokalisering av areal til vegar, tekniske anlegg, grønnstruktur og leik må avklarast i reguleringsplan.

Generelt

Tomter kan byggast med inntil 2 bueiningar per tomt.

BYA:

Kan vere maksimalt 30 % av byggeområde innanfor tomta.

Takform:

Alle typer takform er tillatt, men bygg skal harmonere med området i kring og ha eit einskapleg preg.

Høgder på bygg:

Høgdene refererer seg til gjennomsnittlig planert terreng. Kommunen kan fastsette planeringshøgde ut frå teikningar utarbeida av søkjar.

Bustader med møne utan sokkel:

Gesimshøgda skal ikkje overstige 6,0 m og mønehøgda skal ikkje overstige 9,0 m. Takopplett kan tillatast.

Bustader med pulttak/flatt tak:

Maksimal takhøgde (gesimshøgde) skal ikkje overstige 7,0 m.

For takopplett er maks gesimshøgde lik 8,0 m.

Parkering:

Minst 2 parkeringsplassar, inkludert garasjeplassar pr. tomt.

Garasje/bod:

Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod. Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng.

Innanfor BYA kan byggast inntil 70m². Garasjedel kan vere inntil 50 m².

Område B11-B25, Snartemo

I området ligg eit eldre verneverdig bygningsmiljø med fleire gardshus og driftsbygningar. Ved handsaming av søknader om frådeling og/eller nybygg skal eksisterande struktur, gateløp, høgder og volum vera førande:

- Takform er saltak
- Bygningar skal ha trekledning
- Maksimal mønehøgde på bustad er 9 meter. Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod på inntil 50m². Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng.
- Maksimal BYA på kvar tomt er 30%.
- Retning på bustaden skal plasserast slik at langfasade ligg mot Øvregardsvegen.

b. Næringsformål

Arealet avsett til næring inkluderer næringsbygg og forretning med tilhøyrande infrastruktur.

Trong for lokalisering og utforming av areal til føremåla må avklarast i reguleringsplan. Nye bygg skal tilpassast og dimensjonerast til eksisterande bygg i området.

Kollemo, N1

Areala skal brukast til næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m² golvflate for lager- og produksjonslokale.

Birkeland, N2

Første etasje i bygg skal vere tilrettelagt for næring/kontor/privat eller offentlig tenesteyting.

I andre etasje kan det byggast leiligheiter.

Mønehøgde skal vere maksimalt 11,0 meter over planert terreng.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m² golvflate for forretning, og minst 2 parkeringsplassar pr. bustadeining.

Dersom det blir byggd leiligheiter i andre etasje, må det vere tilstrekkeleg uteareal på tomta.

Hamran, N3

Areala skal brukast til industri,- og næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m2 golvflate for lager- og produksjonslokale.

Snartemo, N4

Områda skal brukast til industri,- service- og handverksbedrifter med tilhøyrande lager og andre anlegg. Det er og tillatt med sals,- og forretningsvirksomhet. I andre etasje kan det byggast leiligheiter.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 1 biloppstillingsplass pr. 50m2 golvflate for næring, og minst 2 parkeringsplassar pr. bustadeining.

Det skal takast omsyn til bustader i området. Bedrifter som vil medføre særlege ulemper for nærområdet, kan henvisast til andre industriområde i kommunen.

Skjemmande utandørs lagring er ikkje tillatt og kan krevjast fjerna av kommunen.

Jåddan, N5

Areala skal brukast til industri,- og næringsformål, inkludert lager.

Kvar tomt skal ha biloppstillingsplass på eiga tomt, det skal vere minst 100m2 golvflate for lager- og produksjonslokale.

c. Tenesteyting

Området kan nyttast til offentleg tenesteyting slik som skule, barnehage og andre kommunale bygg.

001 kan nyttast til privat tenesteyting slik som til dømes bedehus.

d. Kombinert formål; bustad/offentleg eller privat tenesteyting

Området kan nyttast til offentleg eller privat tenesteyting slik som skule, barnehage, bedehus. Området kan og nyttast til bustadformål.

e. Idrettsformål

Idrettsanlegg kan etablerast i tilknytning til skule og barnehage.

f. Fritidsbustadformål

Området kan tilretteleggast for fritidsbustader og tilhøyrande infrastruktur. Det må utarbeidast reguleringsplan før området kan byggast ut.

g. Fritids- og turistformål

FT01

Området kan nyttast som campingplass med uleigehytter og plass til campingvogner og liknande. Servicebygg kan oppførast.

Området skal tilbakeførast til landbruksformål ved opphøyr av aktivitet.

h. Grav- og urnelund

Hægebostad kyrkje inngår i arealformålet grav- og urnelund. Kyrkja er listeført, og saker som gjeld endringar i og ved kyrkja skal sendast til Riksantikvaren. Kyrkjeleg fellestråd sender søknad via biskopen til Riksantikvaren.

Delar av kyrkjegarden nærmast kyrkja er automatisk freda som middelalderkyrkjegard.

Nye tiltak innanfor 60-meterssona rundt kyrkja skal handsamast av fylkeskommunen.

i. Kommunaltekniske anlegg

Området skal brukast til infiltrasjonsområde for kloakk, slamavskillar for avlaupsvatn frå bustadfelt, kloakkpumpestasjon og trykkaukestasjon for vassverk og andre tekniske anlegg.

j. Jernbaneområde

Området kan nyttast til jernbaneformål.

Innan området kan det førast opp bygg og anlegg som har direkte tilknytning til jernbanedrift, slik som stasjonsbygg, lagerbygg, sporanlegg, ljosanlegg og liknande.

k. Offentleg veg

For fylkesveger i planen er innarbeiding av byggegrenser aktuelt for fylkesveg 43, 751 og 752. Fylkesveg 43 er en viktig fylkesveg / fylkeskommunal hovudveg med byggegrenseavstand på 30 m, mens fv. 751 og 752 er lokale fylkesveger med byggegrenseavstander på 20 m.

l. Råstoffutvinning

Området kan nyttast til råstoffutvinning i form av massetak.

Før det kan gjevast løyve, må naudsynte løyve frå Direktorat for mineralforvaltning ligga føre, og det må utarbeidast drifts- og avslutningsplan for området.

§ 6 Grønnstruktur (pbl § 11-9 nr. 6)

a. Friområde

FR01

Området gjeld Bautaparken med park, p-plass, bygg og infotavle.

FR02 og FR03

Området kan tilretteleggast for allmennheten med leikeplass, løkke og badeområde. Det kan setjast opp enkle bygg knytt til bruken av området.

§ 7. Landbruk, natur- og friluftsområde (pbl § 11-11 nr. 1 og 2)

a. Lokalisering av landbruksbygg

Plassering skal tilpassast landskapsbiletet og kulturlandskapet, og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar eller kulturminne.

b. Bustader i område til spreidd bustadbygging og frådelt bustadtomter i LNF-område

I område kan det, etter handsaming av enkeltvise søknader, gjevast løyve til oppføring av nybygg, tilbygg og påbygg til eksisterande buening og frittliggjande bod/garasje.

Alle bygg kan oppførast på nytt etter brann eller naturskade.

Lokalisering av bustader skal plasserast slik:

- Bustader skal plasserast der det kan lagast tilfredsstillande løysning for veg, avkøyrsel, vatn avlaup og straumforsyning. Plassering skal tilpassast kulturlandskapet og ikkje vere i konflikt med biologisk prioriterte naturtypar, kulturminne eller eksisterande sti-/løypenett.
- Det må avklarast med fylkeskonservator om det skal gjerast arkeologisk undersøking.
- Maks BYA er 30%
- Det er ikkje tillatt å føre opp bygg nærmare enn 10 meter frå dyrka mark.
- Bygg skal ikkje oppførast nærmare privat veg enn 4 meter. I forhold til offentlig veg gjeld føresegner i Veglova.

c. Spreidd næring

Område IL01 skal sesongvis kunne nyttast av Tinget eller andre tilsvararande arrangement, og det er tillatt å oppføre midlertidige bygg, mindre tekniske installasjonar, legge til rette for midlertidig parkering for å dekke behovet innanfor føremålet, så lenge ein ikkje kjem i konflikt med omsynet til landbruket. Landbruksområdet kan nyttast til dette inntil 30 kalenderdagar i året, inkludert opp- og nedrigging. Dei resterande kalenderdagane skal området nyttast til landbruksføremål.

Område IL02 kan nyttast til ridehall og rideanlegg.

Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan for området som skal følgje søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av bygg, disponering av ubebygd areal, atkomstløysing/-forhold, areal til parkering, terrengbearbeiding med eksisterande og nytt terreng.

§ 8. Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone

a. Verna vassdrag

Lygnavassdraget er varig verna mot kraftutbygging. Hovud- og sidevassdrag i planområdet er omfatta av Rikspolitiske retningslinjer for varig verna vassdrag.

Vassdrag i planområdet er klassifisert i klasse 1. For klasse 1 og 2 gjeld følgjande (utdrag frå Kommuneplanen sin arealdel 1999 - 2010):

I klasse 1 og 2 er det ikkje tillate tiltak i samband med spreidd bustad- eller fritidsbebyggelse i vassdragsbeltet, dvs. i 100 meter sone langs vassdraget målt i horisontalplanet ved gjennomsnittleg flaumvasstand. I områder der vegar, bygningar, eller andre moderne tekniske anlegg/inngrep ligg i 100 meter sona, vert sona krympa slik at det berre er arealet mellom tiltaket og vassdraget som har slikt byggjeforbod.

Byggje- og anleggstiltak som er ledd i stadbruken næring er tillate, men kommunen skal ved handsaming av søknader i høve til §§81 og 93 søke å medverke til at tiltaka vert lokalisert utanom vassdragsbeltet med restriksjonar.

Restaurering av kraftverk er tillatt. Det er og tillatt å etablere jordvatningsanlegg.

I områder som *ikkje* er omfatta av føresegnene i rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag, er det ikkje tillatt å frådele eller føre opp bygg nærmare vatn/elv enn 50 meter.

Det kan gjevast løyve til ombygging av eksisterande bygg innanfor denne sona. Påbygg og frittstående tilbygg kan tillatast når det ikkje blir bygd nærmare vassdraget enn eksisterande bygningar (jf. §§3 og 6a-b).

§ 9. Omsynssoner

Faresoner

Faresone H310 viser NVE sine grove berekningar for snø og steinskred. Før tiltak kan setjast i verk i desse områda, stilles det krav til dokumentasjon på tilstrekkeleg sikkerhet i reguleringsplan. Skredfare og eventuelle sikringstiltak utgreiast nærmare før området kan takast i bruk til utbyggingsformål.

Faresone H320 viser område der det er fare for flaum ved høg vassføring i Lygna, i samsvar med NVE sine flaumsonekart. For området kring jernbanefyllinga på Snartemo er flaumsikker sone satt ved minimum kote +145,5 moh.

Ved søknad om løyve til tiltak i område som er flaumutsett, stilles det krav til dokumentasjon på tilstrekkeleg sikkerhet i reguleringsplan og konsekvensane for bygg og miljø ved flaum skal utgreiast. Eventuelle flaumførebyggande tiltak skal også vurderast.

I forbindelse med utarbeiding av plan for flaumsikring av Lygnavassdraget ber man rådmannen vurdere om det må gjøres tilpassingar i kommunedelplanen for å tilrettelegge for flaumsikringstiltak.


Nødvendige sikringstiltak mot flaum og flaumskred gjeld og for spreidd bustadbygging i LNF og søknadsppliktige tiltak på eksisterande bygg innan desse omsynssonene. Naturlege flomvegar skal i størst mogleg grad takast vare på. Der det trengs skal det avsetjast areal for nye flomvegar. Bygg og anlegg ved flomvegar skal utformast slik at ein oppnår nødvendig tryggleik.

Sone med angitte særlege omsyn

Omsynssone H570 viser sone for kulturminner og kulturmiljø.

H570_1 omfattar dei tidligare storhaugane på Øvre Snartemo. Det skal utarbeidast ein eigen plan for istandsetjing og skjøtsel av haugane. Planen skal godkjennast av regional kulturminneforvaltning. Tiltak i tråd med skjøtelsplanen kan gjennomførast. Andre tiltak er ikkje tillatt.

H570_2 omfattar fornminnefeltet på Tingvatn («Tingparken»). Kun tiltak i tråd med skjøtelsplan godkjent av regional kulturminnemyndighet, er tillatt innanfor området.



H570_3 omfattar tingplassen på Tingvatn. Tiltak i tråd med skjøtselsplan godkjent av regional kulturminnemyndighet, er tillatt innanfor området.

Omsynssone H530 viser sone for friluftsliv. I denne omsynssona kan det etter søknad til kommunen gjevast løyve til enkel tilrettelegging for friluftsliv i form av tursti, gapahuk, fiskeplass og liknande.

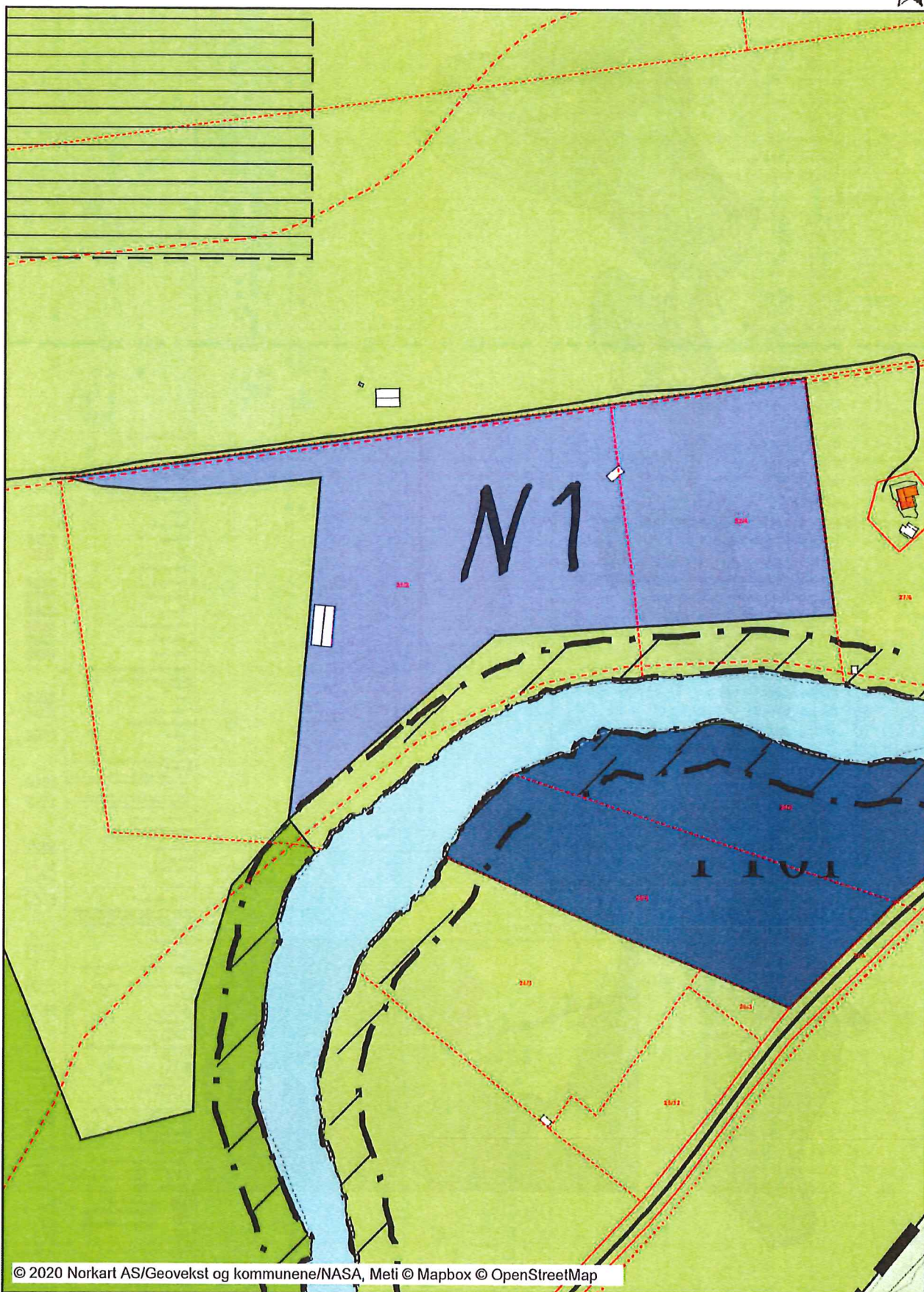


Kollemo

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



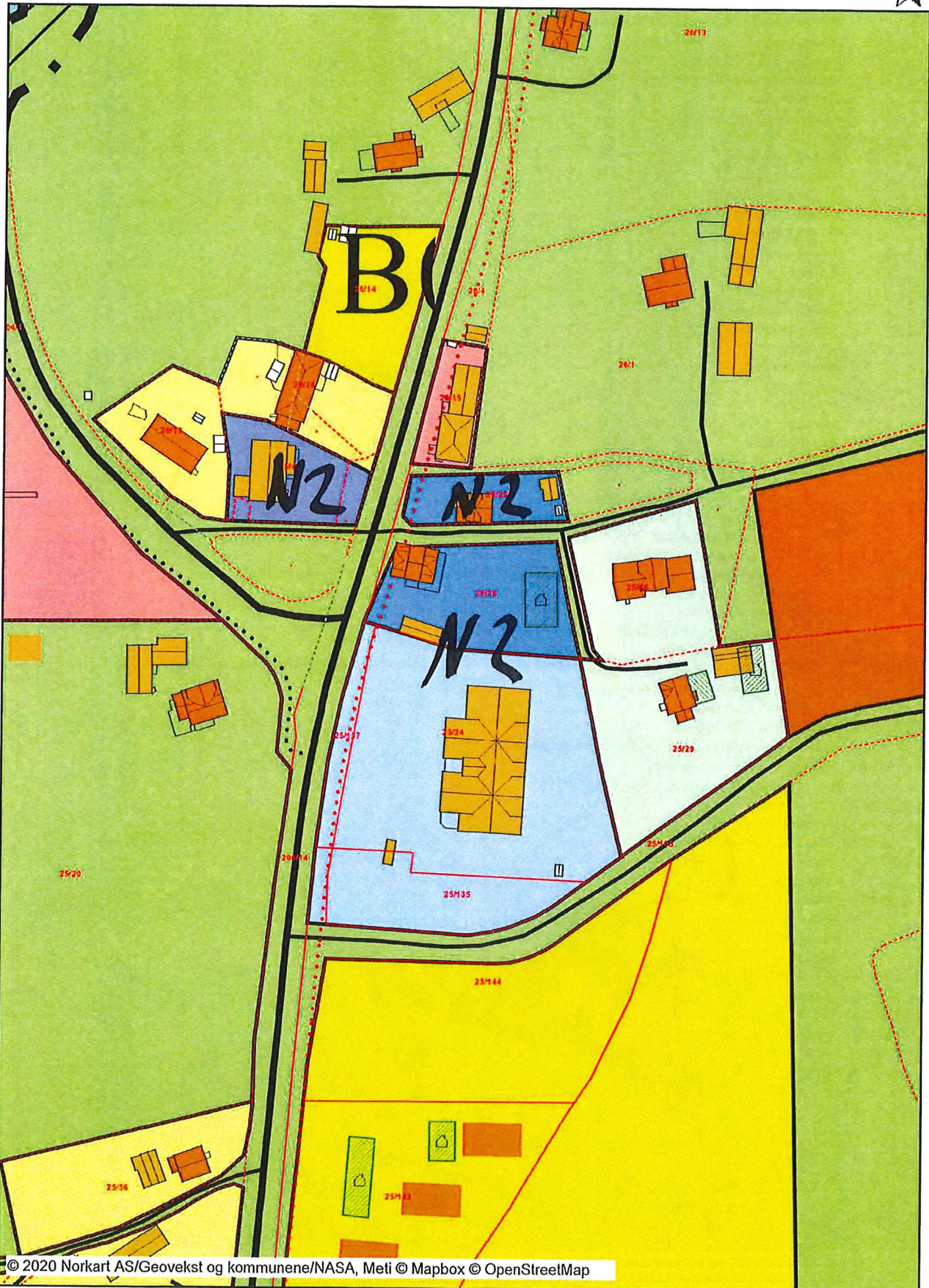


Birkeland

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



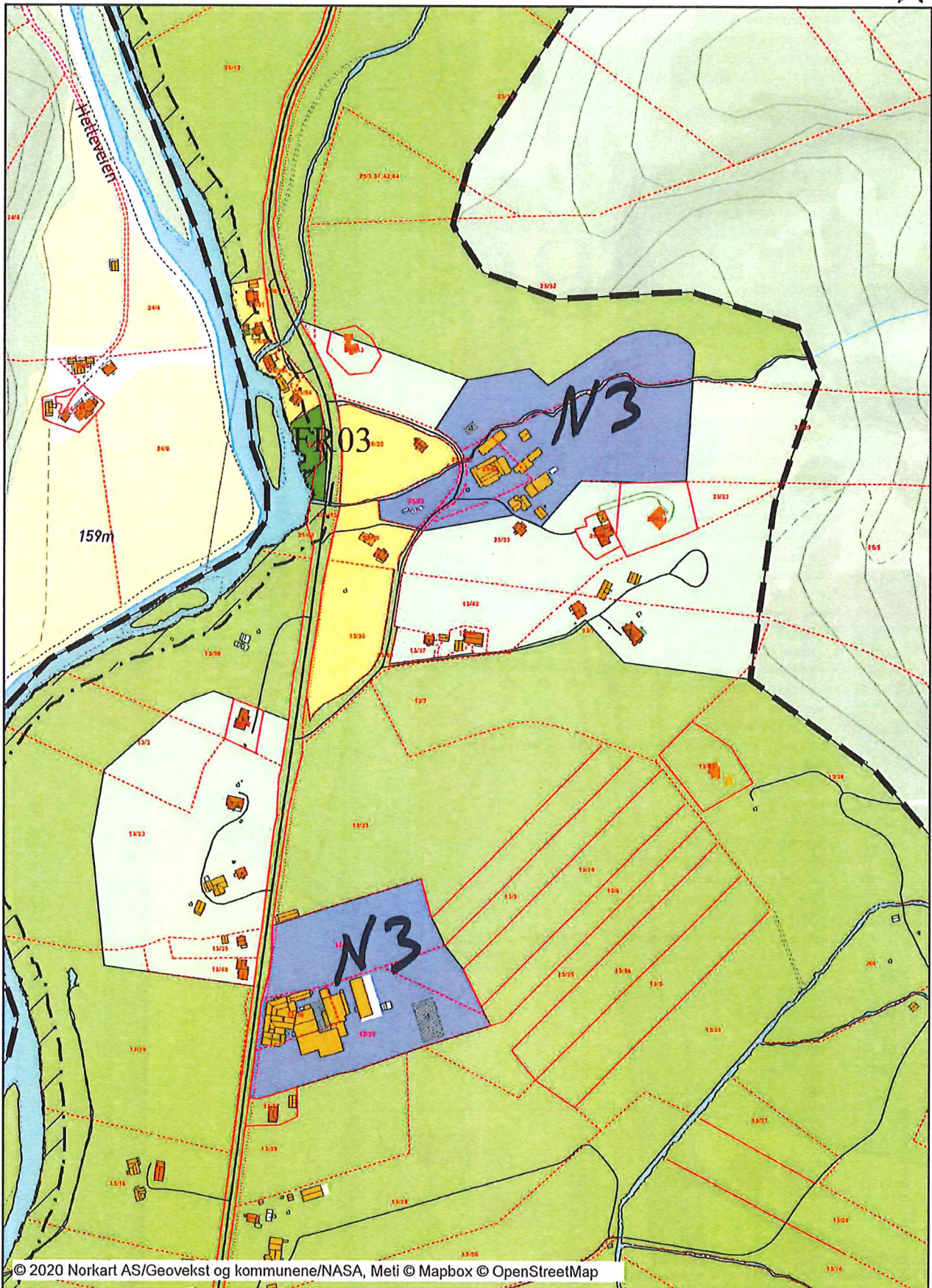


Hamran

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



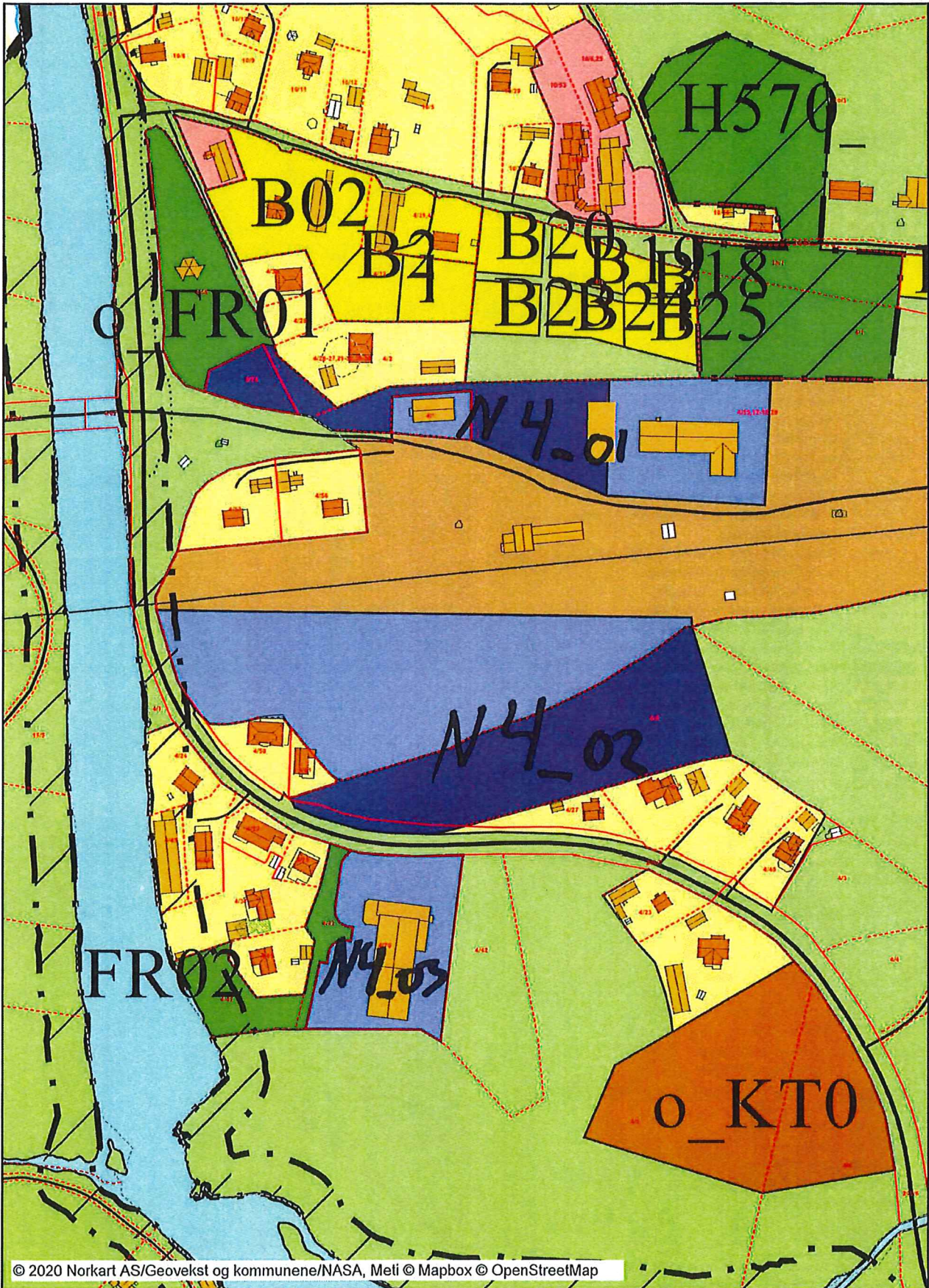


Snartemo

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



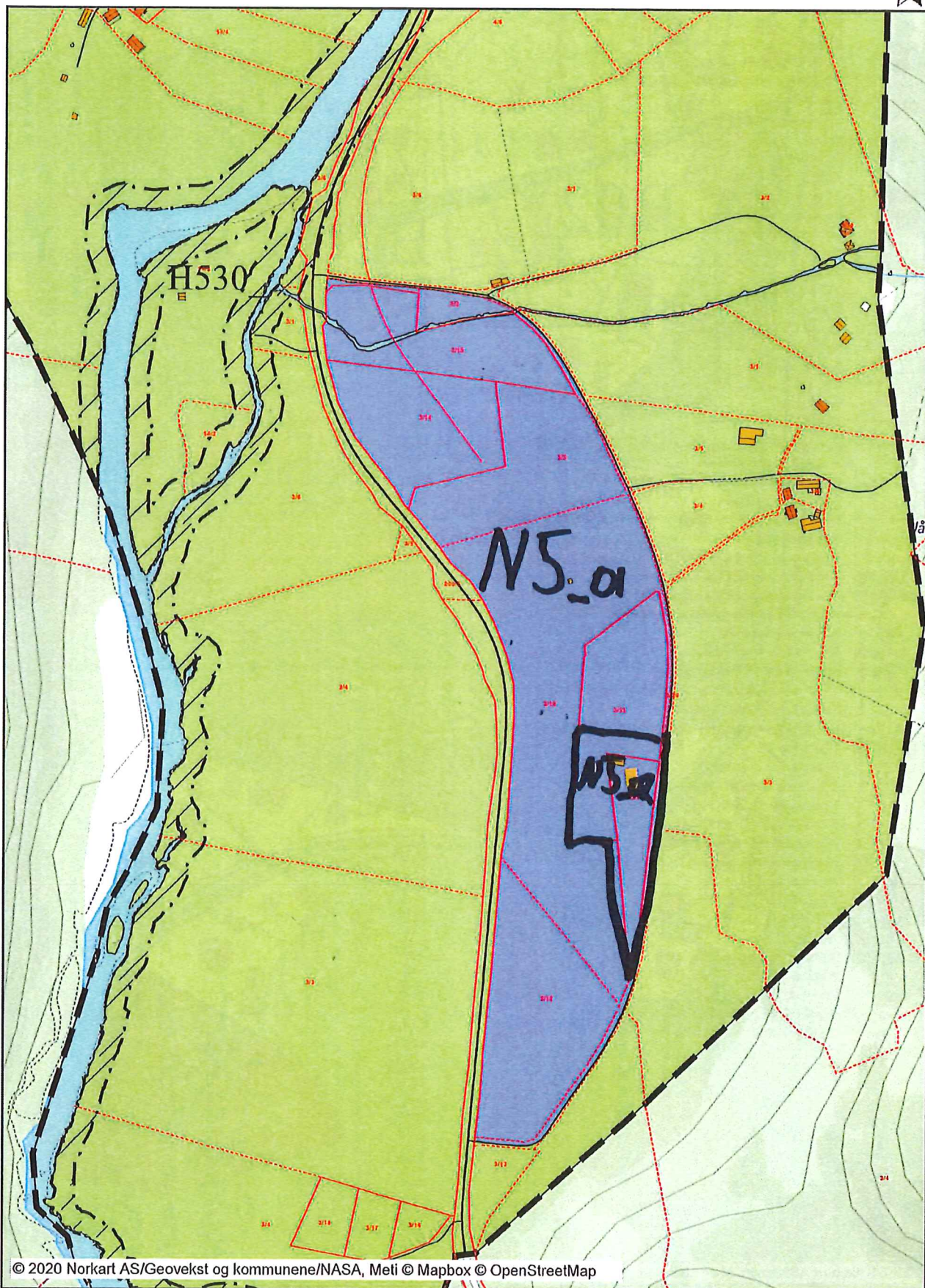


Jåddan

Dato: 22.05.2020

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N





Fylkesmannen i Agder

Vår dato:

07.04.2020

Vår ref.:

2020/2843

Dykkar dato:

20.03.2020

Dykkar ref.:

20/01024

Hægebostad kommune

Birkeland
4595 TINGVATN

Saksbehandlar, innvalstelefon

Jørgen Sæbø, 38 17 61 92

Høyringsfråsegn - endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo - Hægebostad kommune

Vi syner til brev frå Hægebostad kommune 18.3.2020 og 23.3.2020.

Fylkesmannen meiner at ein ikkje kan ha unntak frå plankravet i næringsområda. Dersom dette vert vedteke vil vi vurdere å klage på vedtaket.

Bakgrunn:

Det er lagt fram forslag til endring av kommunedelplanen for Tingvatn – Snartemo. Plankart vart etter siste høyring endra utan at føresegnene vart endra. Føresegnene må difor oppdaterast så dei vert i samsvar med plankartet. Nokre feil må rettast. Andre endringar er føreslege fordi ein ynskjer endringar.

Vurdering:

Reguleringsplan for Birkeland bustadfelt/næringsområde vart ved tidlegare høyringar føreslege oppheva. Kommunen meiner no at denne bør gjelde. Vi har ikkje merknader til dette.

Dei endringane som vil ha størst betydning, gjeld unntak frå plankrav. Innanfor arealformål bustad som ikkje er omfatta av krav om reguleringsplan, det vil seie eldre ferdig utbygde bustadområde, er det no tillate med «*oppføring av tilbygg til eksisterande eining og frittliggjande bod/garasje på bygd eigedom utan reguleringsplan og etter søknad, dersom tiltaket ikkje er i strid med viktige landskaps- og naturvernomsyn og utbygginga er løyst på ein etter kommunen si vurdering estetisk god måte.*» I denne føresegna vil ein og ha med nybygg (ny bustadeining). Dette kan i nokre høve vere problematisk, men då det er lite utbyggingspress i kommunen, vil vi ikkje setje oss imot at dette vert teken inn i føresegna.

Kommunen vil og ha med fylgjande unntak: «*Oppføring av tiltak som nemnt i føresegn §5 b krev ikkje reguleringsplan.*» § 5 b gjeld alle næringsområda i kommunedelplanen. Det kan i nokre høve byggjast direkte etter kommuneplan/kommunedelplan, men då må det være føringar i planen som styrer korleis det kan byggjast i området. Her er det for eit av områda føring for mønehøgde og for kva som kan vere i 1. etg. og 2. etg. Elles er det vide formål og kun føresegner om biloppstillingsplassar.

E-postadresse:

fmagpost@fylkesmannen.no

Sikker melding:

www.fylkesmannen.no/melding

Postadresse:

Postboks 788 Stoa,

4809 Arendal

Besøksadresse Arendal:

Ragnvald Blakstads vei 1

Besøksadresse Kristiansand:

Tordenskjoldsgate 65

Telefon: 37 01 75 00

www.fylkesmannen.no/agder

Org.nr. 974 762 994



Vi meiner det er naudsynt å har langt sterkare styring av utbygginga. Til dømes meiner vi det må vere føringar for utnytting, høgder, krav til infrastruktur som vegar, vatn og avlaup m.m. dersom ein skal utvikle områda på ein god måte. Dette sikrast etter vår meining best ved krav om reguleringsplan. Slik føresegnene i kommunedelplanen er no, vil ein utan krav om reguleringsplan, nærast kunne byggje heilt fritt i næringsområda.

Vi meiner difor at ein ikkje kan ha unntak for plankravet i næringsområda. Dersom dette vert vedteke vil vi vurdere å klage på vedtaket.

Unntak for enkel tilrettelegging for friluftsliv kan vere uheldig for natur og landskap, men vil være positivt for friluftsliv. Vi har tru på at slike tiltak vert opparbeid på ein skånsom måte og vil ha små merknader for natur og landskap samt landbruk. Vi vil ikkje setje oss imot eit slikt unntak.

Dei andre endringane meiner vi er naudsynte rettingar og tillegg. Vi har ikkje merknader til dei.

Næringsområda har ikkje namn eller nokon kode på plankartet. Vi meiner, som vi har skrive før, at områda må kunne identifiserast eintydig med namn eller bokstav/talkode som er det same på plankart og føresegner. Slik det er no, må ein vere lokalkjend eller slå opp på andre kart for å kunne skjønna kva for område føresegna gjeld for.

Konklusjon:

Vi meiner at ein ikkje kan ha unntak for plankravet i næringsområda. Dersom dette vert vedteke, vil vi vurdere å klage på vedtaket. Vi har ikkje merknader til andre endringar. Næringsområda bør ha namn eller kode på plankartet.

Med helsing

Pia Karine Hem Molaug (e.f.)
faggrupeleder plan

Jørgen Sæbø
rådgjevar

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL



AGDER
fylkeskommune

HÆGEBOSTAD KOMMUNE
Birkeland
4595 TINGVATN

Dato: 15.04.2020
Vår ref: 20/15524-6
Deres ref: 20/01024-1
Saksbeh.: Kåre Kristiansen

Mindre endring av kommunedelplan Tingvatn - Snartemo, Høring

Vi viser til oversendelse av forslag til mindre endringer av kommunedelplan Tingvatn – Snartemo i Hægebostad kommune.

Vest-Agder fylkeskommune har tidligere behandlet forslag til kommunedelplanen i flere møter i hovedutvalget for samferdsel, areal og miljø (SAM-sak 55/19, 12. juni 2019; SAM-sak 16/18, 24. desember 2018; SAM-sak 58/14, 25. juni 2014). Vi kan ikke se at endringsforslaget angår noen av de forhold Vest-Agder fylkeskommune tidligere har vektlagt, og vi har derfor ingen merknader til saken.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
Leder
Planavdelingen

Kåre Kristiansen
Rådgiver
Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FYLKESMANNEN I AGDER

Besøksadresse:
Tordenskjolds gate 65, 4614
KRISTIANSAND S

Postadresse:
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

Telefon:
38 05 00 00

E-post:
postmottak@agderfk.no

Org.nr.:
921 707 134

Nettsted:
www.agderfk.no

From: Bjørn Tore Hellestøl <ma-aaged@hotmail.com>
Sent: Monday, April 13, 2020 10:47 AM
To: Postmottak Hægebostad kommune
Subject: Merknad Kommunedelplan B11 - B25 Snartemo

Fra: Bjørn Tore Hellestøl, Øvregardsveien 51, 4590 Snartemo

Til: Hægebostad Kommune

Merknad på dette punktet.

Område **B11-B25, Snartemo**

I området ligg eit eldre vemeverdige bygningsmiljø med fleire gardshus og driftsbygningar. Ved handsaming av søknader om frådeling og/eller nybygg skal eksisterande struktur, gateløp, høgder og volum vera forande:

- Takform er saltak
- Bygningar skal ha trekledning
- Maksimal mønehøgde på bustad er 9 meter. Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod på inntil 50m². Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng.
- Maksimal BYA på kvar tomt er 30%.
- Retning på bustaden skal plasserast slik at langfasade ligg mot Øvregardsvegen.

Øvregardsveien, Snartemo er den gaten som har mest forskjellig bygningstyper i Hægebostad som er i mur/ tre/ steniplate med saltak og valmet tak med byggeår fra ca. slutten av 1800 til ca. 1995. Ingen boliger pr. i dag som er vernet. Ligger 3 boliger øst i gaten som er av eldre årgang, men to av disse er delt fra gårdene og låver er fjernet. Det er nå kun **ET** gårdstun igjen med gammel renoveret bolig med to låver. (3 eldre boliger sør for jernbanen 2 stk med låver, en låve av nyere dato enn boligen). Ellers er bebyggelsen fra ca. 1930 til 1995 med diverse tilbygg av nyere tid. De fleste boligene fra etter 1950->. Min bolig ligger rett ved disse tre boligene (øst i gata) som er et 70-tall bolig med både tre og betong fasade.

10/55 (B11- øst på min eiendom) som det er planlagt en redskap-garasje med vedlikeholdsfri stålkledning ca. 200m² til diverse storemaskiner som traktor og lignende. B11 vil ikke bli brukt som boligtomt og forventer også fjernet fra denne planen. Hele B11 - B25 må fjernes i sin helhet siden det er opplyst feil.

- Takform er saltak: **Er blanding av saltak og valmet tak.**
- Bygning skal ha trekledning: **Er blanding av tre, mur og steniplate.**
- Maksimal mønehøgde på bustad er 9 meter. Innanfor BYA er det tillatt å oppføre garasje og reiskapsbod på inntil 50m². Møne- og gesimshøgde skal være hhv. maksimalt 7,0 m og 3,5 m frå planert terreng: **For eneboliger i Hægebostad er garasjeanlegg en viktig. Areal og høyder må fjernes.**
- Maksimal BYA på kvar tomt er 30%: **Små tomter og kan ikke opprettholdes for å få bebyggelse.**
- Retning på bustaden skal plasserast slik at langfasade ligg mot Øvregardsvegen: **Burde plasseres slik tomt blir best utnyttet.**

Det er veldig rart at kommunen velger å legge inn slike restriksjoner på en kommunedelplan som kan utgjør at personer/ familier velger en annen plass/ kommune å bygge (Kvås f.eks). Snartemo ligger sør i kommunen med jernbanen som gjør disse tomtene attraktive for bebyggelse med liten kostnad på opparbeiding av tomt og er den plassen i Hægebostad som er mest sentralt i forhold til jobb i Kr.sand og ellers i Lister.

For å kunne få tilflytning/ økt bosetting til kommunen så er det faktisk sør som det må satses på. Det vil gi økte inntekter på sikt i ei skrapet kommunekasse. Nå må kommunen tenke langsiktig.

Eneste fornuftige restriksjoner som burde ha stått på B11-B25 er ingen skal bygge kjeller men det er ikke tatt med.

Forventer kommunen følger opp slagordet SAMAN OM EI POSITIV UTVIKLING slik vi kan få vekst i kommunen, ikke en brems fra kommune og offentlige som det dessverre er til tider i Hægebostad.

Hilsen Bjørn Tore Hellestøl

From: Gard Erik Garlie <gard.erik.garlie@wigemyr.no>
Sent: Monday, April 20, 2020 3:30 PM
To: Postmottak Hægebostad kommune
Cc: fmagpost@fylkesmannen.no; Astrid Fåland
Subject: Merknader til høring av endringer i kommunedelplan for Tingvatn - Snartemo

Ref. høring i forbindelse med endringer i kommunedelplan Tingvatn – Snartemo:

Undertegnede bistår Astrid og Terry Fåland som er eiere av eiendommen 28 bnr. 31, Kollemoveien 5 i Hægebostad kommune.

På vegne av Fåland skal det gis enkelte merknader i forbindelse med høring av endringer i kommunedelplanen for Tingvatn - Snartemo. Fåland protesterer mot endringen av plankravet i kommunedelplanen § 4.

Kommunedelplanen for Tingvatn - Snartemo ble vedtatt uten at Fåland fikk underretning eller varsel om at nabotomten var blitt omregulert fra lekeplass til boligtomt. Fåland mener derfor at de ikke fikk anledning til medvirkning i planprosessen og har tidligere påtalt dette overfor kommunen.

I etterkant av vedtakelsen av kommunedelplanen har kommunen fulgt opp omreguleringen av tomten med å gi dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen § 4 og tillatelse til fradeling av tomten for boligbygging, jf. sak 2020/4. Fåland klaget på vedtaket. Klagen er ikke ferdigbehandlet.

I møte i kommunestyre 27. februar 2020 ble saken diskutert og plankravet i kommunedelplanen ble karakterisert som en "skrivefeil". Kommunen startet på denne bakgrunn straks med å få endret kommunedelplanen.

Bakgrunnen for at kommunen har vært ivrige på å få lagt til rette for boligbygging på tomten er at kommunen har inngått en avtale om å selge tomten til en privatperson. Kopi av avtalen/kjøpekontrakt er etterlyst i mitt brev av 10. februar 2020. Jeg har fremdeles ikke mottatt kopi av avtalen. Kjøpers advokat har varslet erstatningskrav mot kommunen dersom salget ikke gjennomføres.

Både byggesaksbehandlingen hvor det er gitt dispensasjon fra plankrav i en nylig vedtatt arealplan, og nå også kommunens endring av plankravet i den nylig vedtatte kommunedelplanen, synes å være direkte foranlediget av enkeltsaken vedrørende den aktuelle tomten. Kommunen kan ikke ved privatrettslig avtale forhåndsbinde sin forvaltningsmyndighet. Det vil være i strid med forvaltningsrettslige prinsipper dersom kommunen lar en privatrettslig avtale være førende for byggesaks- og planbehandlingen. Et slikt hensyn vil være et utenforliggende og usaklig hensyn og dessuten i strid med likebehandlingsprinsipper.

Plankravet i kommunedelplanen er helt sentralt og kan umulig skyldes en "skrivefeil". Det er uvanlig og svært uheldig at det gjøres endringer i en så sentral bestemmelse, kun få måneder etter at kommunedelplanen ble endelig vedtatt.

Plankravet gjelder ifølge kommunedelplanen § 3 de aller fleste tiltak etter pbl. § 20-1, herunder deling/oppretting av ny grunneiendom. I tillegg er det for nærmere angitte delfelt krav om detaljregulering.

Hensynene bak plankrav er at det skal sikres en forutsigbar, forsvarlig og gjennomtenkt utbygging i området som omfattes av plankravet. Plankrav skal dessuten sikre at saken blir forsvarlig opplyst og

at aktuelle interesser blir vurdert/utredet. Kommunedelplanen for Tingvatn-Snartemo er såpass grovmasket at det er behov for et plankrav for å sikre mer detaljerte bestemmelser for utbyggingen.

Kommunedelplanen § 4 inneholder unntak fra plankravet. Tillegget som nå foreslås i denne bestemmelsen er markert med gult:

*"Innanfor arealformål bustad som ikkje er omfatta av reguleringsplan, er **oppføring nybygg (nye eining)** og tilbygg til eksisterande eining og frittliggjande bod/garasje på bygd eigedom tillatt uten reguleringsplan og etter søknad, [...]."*

Dagens kommunedelplan har altså unntak fra plankravet for tilbygg til eksisterende enheter og frittliggende boder og garasjer. Det er ikke uvanlig at slike mer «moderate» tiltak på allerede bebygde eiendommer er unntatt fra plankrav. Det at også oppføring av nye boliger skal være unntatt fra plankrav er imidlertid egnet til å undergrave hele plankravet. Endringen som kommunen legger opp til innebærer at plankravet blir uten realitet. Plankravet knytter seg til alle de store etablerte boligfeltene i planen og endringen vil medføre at det ikke er krav til reguleringsplan for *noen* ny bebyggelse. En slik endring er ikke en «mindre endring» og må i så fall håndteres som en helt ny regulering.

De enkelte boligfelt, herunder feltet som den aktuelle tomten ligger i, er større felt og ikke enkelttomter. Det er flere hensyn som gjør seg gjeldende og som må ses i sammenheng. Det er da særlig betenkkelig at det legges opp til en endring i kommunedelplanen som innebærer at det ikke lenger gjelder noe plankrav for utbygging i disse feltene.

På ovennevnte grunnlag protesterer Fåland mot den varslede endringen i kommunedelplanen.

Siden den varsledes planendringen av sammenheng med klagesaken som foreligger i sak 2020/4 sendes denne e-post i kopi til Fylkesmannen.

Med vennlig hilsen

Gard Erik Garlie
Advokat/Partner

Mobil 997 01234

WIGEMYR & CO

ADVOKATFIRMA

Vestre Strandgate 23 | Postboks 716 | 4666 Kristiansand | Tlf 3817 8710 | Fax 3802 0458

post@wigemyr.no | www.wigemyr.no

Denne e-post er kun til angitt adressat. E-post og evt. vedlegg kan inneholde opplysninger undergitt taushetsplikt i klientforhold. Hvis De ikke er rette mottaker av e-posten, gjøres De oppmerksom på at enhver kopiering eller annen form for viderefremdling av opplysninger fra forsendelsen ikke er tillatt. Dersom De har mottatt e-posten ved en feiltakelse, bes De vennligst omgående gi oss beskjed pr. tlf. 3817 8710



Statens vegvesen

HÆGEBOSTAD KOMMUNE
Kommunehuset Laukrokveien 4
4595 TINGVATN

Behandlende enhet:	Saksbehandler/telefon:	Vår referanse:	Deres referanse:	Vår dato:
Transport og samfunn	Tore Hansen / 91583904	20/61640-3	20/01024- 1 og 3	30.03.2020

Mindre endring av kommunedelplan Tingvatn – Snartemo, høring

Viser til deres oversending 18.03.2020, og til ettersending 23.03.20.

Vi har ingen merknader til foretatte endringer av bestemmelser.

Transportforvaltning sør 1
Med hilsen

Erling B. Jonassen
seksjonsleder

Hansen Tore

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
AGDER FYLKESKOMMUNE, Agder fylkeskommune Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

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

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

Kontoradresse
Rigedalen 5
4626 KRISTIANSAND S

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø