

# Kommunedelplan for BYREMO



- framover!

**2020 i 2020!**

**Fremst på kvalitet og trivsel!**

## Innhold

<b>1. Innledning .....</b>	<b>3</b>
1.1. Bakgrunn og formål med å utarbeide planen .....	3
1.2. Situasjonsbeskrivelse – slik har vi det! .....	3
1.3. Mål for utviklingen av Byremo – hit skal vi! .....	5
1.4. Strategi – slik gjør vi det! .....	6
<b>2. Forutsetninger for planleggingen .....</b>	<b>7</b>
2.1. Forholdet til plan- og bygningsloven .....	7
2.2. Planprosessen .....	7
<b>3. Kommunedelplanens arealdel .....</b>	<b>8</b>
3.1. Utfyllende bestemmelser til arealdelen .....	8
3.1.1. Generelt .....	8
3.1.2. Byggeområder .....	9
3.1.2.1. Boliger .....	9
3.1.2.2. Industri .....	10
3.1.2.3. Offentlige byggeområder .....	10
3.1.2.4. Sentrumsområdet .....	10
3.1.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder) .....	11
3.1.4. Områder for råstoffutvinning .....	11
3.1.4.1. Massetak: .....	11
3.1.5. Båndlagte områder .....	11
3.1.5.1. Restriksjonsområde: .....	11
3.2. Øvrige bestemmelser, PBL §20-4, 2.ledd, f: .....	11
3.2.1. Retningslinjer for den kommunale behandlingen av søknader om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områdene: .....	11
3.2.2. Generelt .....	11
<b>Vedlegg 1: Mulighetsanalyse for Byremo sentrum .....</b>	<b>12</b>
<b>Vedlegg 2: Kart over Byremo sentrum .....</b>	<b>.....</b>

## 1. Innledning

### 1.1. *Bakgrunn og formål med å utarbeide planen*

I forbindelse med rulleringen av Kommuneplanen er det vedtatt å utarbeide kommunedelplaner for Byremo og Konsmo, jfr vedtak i Kommunestyret 30.03.2006. Planene skal behandles samtidig med rulleringen av kommuneplanen. De generelle føringer som ligger til grunn for kommuneplanen vil også gjelde for kommunedelplanene

Kommunedelplanene for Konsmo og Byremo skal være en del av kommunens langsiktige planlegging for å utvikle sentrumsområdene. De vil være overordnede planer for den langsiktige arealbruken i de områdene planene dekker. Siktemålet med kommunedelplanene er å gi mer forutsigbarhet for helhetlig og langsiktig utvikling av sentrumsområdene.

Planen omfatter Byremo sentrum (jfr avmerket område på plankartet) og Hårtveit inkl. nytt boligfelt og Byremosanden.

### 1.2. *Situasjonsbeskrivelse – slik har vi det!*



Audnedal kommune er en god bostedskommune. Gjennom større vektlegging av tettstedsutvikling ønsker en å sikre eksisterende bosetting og styrke befolkningsveksten i kommunen. Miljømessig er det også gunstig å styrke sentraene, da dette fører til mindre transport.

Byremo sentrum består av en blanding av bolighus, offentlige bygg og næringsbygg. Barneskole, ungdomsskole og videregående skole ligger i tilknytning til sentrum. I sentrumsområdet er det også en god del landbruksareal. Det er ikke tidligere laget en helhetlig plan for utvikling av sentrum på Byremo, og sentrum er preget av det.

Det er utfordringer i forhold til landbruksarealene i sentrum. De naturlige omgivelsene begrenser sentrumsområdet, og for å få til en vekst og en styrking av sentrumsområdene må man derfor se på en endret bruk av noen av landbruksarealene.

Det er også utfordringer knyttet til arealer for boligbygging i sentrum. Per i dag mangler det områder for dette. Det er viktig å sikre attraktive tomter sentrumsnært, som også appellerer til ulike aldersgrupper, for å få et levende og livskraftig sentrum.

Samtidig ser man at også deler av næringslivet har behov for mer arealer i sentrum. Dette må også prioriteres.

Bilen dominerer trafikkbildet i sentrum, og det bør i den framtidige utviklingen i større grad bli prioritert å ta hensyn til myke trafikkanter.

I et attraktivt og levende sentrum må det også være møteplasser for mennesker, noen grønne områder, benker, og et godt helhetsinntrykk av omgivelsene. Byremoåna ligger i dag som ei bortgjemt perle i sentrum, og har et stort potensial for å bli til større glede og rekreasjon for innbyggerne. I forbindelse med planen må det også bli lagt til rette for å sikre tilstrekkelige grøntområder i sentrum.

#### **Befolkningsutvikling i Byremo skolekrets:**

Antall innbyggere	01.01.1999	01.01.2003	01.01.2008
	666	633	689

Byremo har hatt ei positiv befolkningsutvikling, men noe svakere enn kommunen som helhet. Vi ser imidlertid at barnekullene har vært svært store over flere år. Det har ført til et stadig høyere elevtall på barneskolen, og svært mange barn i barnehagen. Store barnekull fører med seg økt bruk av servicetilbudet til både det offentlige og det private, og gir en aktivitetsvekst generelt. Dette er positivt, og et svært godt utgangspunkt for videre vekst og utvikling.

År	Antall fødte i Byremo skolekrets
2008	8
2007	8
2006	8
2005	11
2004	10
2003	7
2002	13
2001	13
2000	12
1999	14
1998	9
1997	10
1996	11
1995	9
1994	4



### 1.3. Mål for utviklingen av Byremo – hit skal vi!



*Byremosanden er et flott sentrumsnært friområde til glede for liten og stor!*

Kommunestyret har vedtatt visjonen ”Audnedal – framover!” som ledestjerne for kommunens virksomhet. Som en konkretisering av visjonen er følgende to hovedmålsettinger valgt:

- 2020 (innbyggere) i (år) 2020!
- Fremst på kvalitet og trivsel!

Det er et overordnet mål at kommunedelplanen for Byremo bidrar til å oppnå kommunens visjon og hovedmålsettinger.

Attraktive sentrum er en svært viktig faktor. Undersøkelser viser at det er lettere å opprettholde innbyggertallet i områder som har et sentrum i rimelig avstand.

Følgende forhold er viktige for å lykkes med satsing på bygdesentraene:

- Trivsel for alle
- Stolthet over bygda man bor i.
- Engasjement fra flest mulig
- Ildsjeler
- Utviklingsmuligheter i bygda
- Gode minimumstilbud i bygda: Butikk – barnehage - barneskole – drivstoff
- Reisetid til arbeid: Opp til en time
- Vilje til endring

Stedsutvikling er en viktig strategi for å ta et helhetlig grep om utviklingen av et sentrum.

Følgende kriterier må inngå:

- Næring og næringsutvikling
- Trafikksikkerhet
- Kultur og undervisning
- Bolig for alle – mangfoldet er viktig
- Tilgang på sentrumsnære tomter

- Møteplasser og turstier tilknyttet sentrum

Universell utforming bør legges til grunn for planlegging og utvikling av Byremo sentrum. Universell utforming vil si å utforme produkter og omgivelser på en slik måte at de kan benyttes av alle mennesker, i en så stor utstrekning som mulig, uten behov for tilpasning eller spesiell utforming.

#### 1.4. Strategi – slik gjør vi det!



*Det er potensial for å skape mer trivsel rundt Byremoåna i sentrum!*

- Kommunen skal omregulere areal til boligbygging i sentrum
- Samarbeid med bl.a Husbanken og Fylkeskommunen for å sikre en god boligstrategi
- Se på muligheter for kombinasjoner av bygg til næringsformål og boligformål
- Kommunen skal satse på trafikksikkerhet i forbindelse med utvikling av Byremo sentrum.
- Friarealene rundt Byremosanden og Neset videreutvikles:
  - Stier
  - Toalettbygg
  - Ny bro til stranda
  - Opprensning langs badestranda
- Følgende tiltak langs elva fra Byremosanden og til sentrum gjennomføres:
  - Forskjønning av kantområdene
  - Sti langs elva
  - Mudring av elva
- Forskjønnelse av sentrum som sikrer et pent og attraktiv sentrum, som er tilrettelagt for alle aldersgrupper, og som sikrer møteplasser og sosiale treffsteder.
- Eksisterende reguleringsplaner vurderes på nytt for å få disse i samsvar med kommunedelplanen.

## 2. Forutsetninger for planleggingen

### 2.1. Forholdet til plan- og bygningsloven

Bestemmelser om kommuneplanleggingen er regulert av Plan- og bygningsloven. I veileder for utarbeiding av kommuneplaner kalt "kommuneplanens arealdel" heter det følgende:

*"Etter plan- og bygningsloven er det i første rekke kommunen som gjennom planleggingen former det fysiske miljøet og sikrer kvalitet og muligheter for utbygging og vern ut fra egenart og lokale forutsetninger. Det er videre den enkelte kommune som har ansvaret for å legge de organisatoriske forholdene til rette for den konkrete planleggingen etter loven. Men kommunen må i sin planlegging følge retningslinjer og mål som statlige organer og fylkeskommunen bringer inn i prosessen. Det er opp til disse organene å sikre at viktige nasjonale og regionale hensyn til enhver tid kommer med i planvurderingen og blir ivare tatt."*

I følge plan- og bygningsloven §20-4, 1.ledd kan det planlegges til følgende formål:

1. Bygeområder
2. Landbruks-, natur- og friluftsområder (såkalte LNF-områder)
3. Områder for råstoffutvinning
4. Andre områder som er båndlagte eller skal båndlegges for nærmere angitte formål i medhold av Plan- og bygningsloven, andre lover, og områder for Forsvaret.
5. Områder for særskilt bruk eller vern av sjø og vassdrag, herunder ferdsel, fiske-, akvakultur, natur- og friluftsområder, hver for seg eller i kombinasjon med en eller flere av de nevnte brukskategorier.
6. Viktige ledd i kommunikasjonssystemet

### 2.2. Planprosessen

Kommunestyret vedtok i sak 13/06 at det skal utarbeides kommunedelplaner for Konsmo og Byremo. Planene skal behandles parallelt med Kommuneplanen.

Arbeidet er utført i samarbeid med Vest-Agder Fylkeskommune og Husbanken.

Grønn Strek AS og Arkitektkompaniet AS ble engasjert for å lage en mulighetsstudie for å belyse fremtidige utviklingsmuligheter for Konsmo og Byremo sentrum. Studien består av en stedanalyse som ser på hvordan forholdene i sentrum er i dag, og deretter en mulighetsanalyse som viser utviklingspotensialet.

Grønn Strek og Arkitektkompaniet har jobbet i tett dialog med kommunen, og har mottatt en rekke innspill i prosessen.

Den delen av dokumentet som vedrører Byremo sentrum følger som vedlegg til Kommunedelplanen.

Det har vært arrangert folkemøter på Byremo, og også et eget møte med næringslivet.

Innbyggerne har vært invitert til å delta i en idegruppe, og gruppa har kommet med innspill som er tatt med i planarbeidet.

#### ”Ung input”:

Det er lagt vekt på innspill fra barn og unge, og våren 2007 arbeidet 6. og 7.klasse ved Byremo barneskole med innspill til kommuneplanen. Vest-Agder Fylkeskommune v/ Torill ledet prosessen.

Klassene kom med en rekke konkrete innspill. Innspillene er tatt med i prosessen, og vil også bli fulgt opp i forhold til virksomhetsplaner, budsjett og økonomiplan.

### **3. Kommunedelplanens arealdel**

Kommunedelplanens arealdel er et juridisk bindende dokument som skal legges til grunn ved all planlegging, forvaltning og utbygging i kommunen.

Arbeid og tiltak som er nevnt i plan- og bygningsloven(PBL) §§ 81, 84, 86a, 86b og 93, samt, fradeling til slike formål må, når ikke annet er bestemt, ikke være i strid med arealbruk eller bestemmelser fastlagt i endelig arealplan. Det samme gjelder tiltak som kan være til vesentlig ulempe for gjennomføring av planen.

Til kommunedelplanens arealdel er det knyttet utfyllende bestemmelser for utbygging i byggområder.

#### **3.1. *Utfyllende bestemmelser til arealdelen***

##### **3.1.1. Generelt**

Topografien i Audnedal gjør at vi bør utvikle hovedaktiviteten i dalbunnen. Hensynet til vann, avløp og infrastruktur tilsier også at vi må planlegge boligområder rundt eksisterende tekniske anlegg. I kommunedelplanen er de store boligområdene konsentrert like sør-vest (B1) og like øst (B2) for sentrum. B2 som nok er det største feltet her, er knyttet sammen med eksisterende boligfelt. Det blir da også knyttet sammen med skolesentra og friluftsområde. Friluftsområde F1, knytter sammen disse to store boligområdene.

Totalt er det lagt ut ca 587 daa til nye boliger i kommunedelplan for Byremo. Ser vi på byggeaktiviteten slik den er i dag vil disse arealene dekke behovet for boliger langt i lang tid fremover. Vi ønsker likevel å planlegge slik for å se disse i sammenheng med infrastruktur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Vi ønsker også å skape forutsigbarhet for kommunens innbyggere og utbyggere; det skal være forutsigbart hvilke areal vi skal ha til utbygging og hvilke jordbruksareal vi vil verne om, i lang tid framover.



Industri er i all hovedsak tenkt lagt til I1, som er ett område på 62daa og knyttet opp mot Grindheim bil og mek.

Bolig- og fritidsbebyggelse må ikke oppføres i strid med plan- og bygningsloven(PBL), og de lover som veg-, landbruks-, miljø- og forurensningsmyndighetene ivaretar.

### 3.1.2. Byggeområder

I områder med vedtatt reguleringsplan, gjelder disse foran kommunedelplanen.

Tiltak i henhold til plan- og bygningslov kan ikke iverksettes før det foreligger godkjent reguleringsplan. Det faste utvalg for plansaker kan gi dispensasjon fra dette kravet.

I alle byggeområder skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser.

I alle byggeområder i planen er avstand til vassdrag vurdert og tilpasset topografiske forhold.

#### 3.1.2.1. Boliger

- |                   |  |
|-------------------|--|
| B1: Hauan/Bakkan. | Området er på ca 133daa og ligger syd-vest for Byremo sentrum<br>I den delen av dette området som ligger mot sentrum, vil det bli krevd en høy utnyttelse ved utarbeidelse av reguleringsplan. |
| B2: Hisåsen:      | Området er på 323 daa og ligger øst for Hårtveitsheia boligfelt.   |
| B3: Lindåsen:     | Området er på ca.102 daa og ligger langs fylkesvegen over til Bjelland.  |
| B4: Hårtveit øst: | Området er et mindre område på ca 6 daa og ligger øst for Hårtveit.  |
| B5: Høgåsen:      | Området er på ca 18 daa og ligger i vestkanten av Høgåsen.   |
| B6: Hårtveit 2    | Området er en utvidelse av eksisterende boligfelt på Hårtveit på ca.3 daa.   |
| B7: Neset vest    | Området er på ca 2 daa og ligger langs og like vest for veien til Byremosanden.  |
| B8: Byremo        | Området er på ca 200 daa og viser eksisterende byggeområde Byremo.   |
| B9: Hårtveit      | Området er på ca 21daa og viser eksisterende boligfelt på Hårtveit.  |
| B10: Byremo Nord  | Området er på ca 8daa og viser eksisterende boliger.   |

F1: Neset Området er på ca 57daa og er avsatt til fremtidig friområde i forbindelse med Byremosanden. Det er i dag anlagt turstier i området, og det kan bli aktuelt med installasjoner tilknyttet friluftsmål.

### 3.1.2.2. Industri

I 1:Byremo nord Området er på ca 65daa og ligger nord på Hårtveitsheia.

I 2:Stedjan Området er på ca 6daa og ligger nord for Grindheim Bil og mek.

I 3:Monan Området er på ca 2daa og ligger vest for riksveien.

### 3.1.2.3. Offentlige byggeområder

O1:Hårtveitsheia nord Området er på ca 82 daa og ligger like nord for eksisterende boligfelt; Hårtveitsheia.

O2:Byremo Området er på ca 33daa og innbefatter Byremo barneskole, Byremo ungdomsskole og ballhallen.

O3:Aldershjem Området er på ca 8 daa og innbefatter Byremo aldershjem m omsorgsboliger.

O4:Byremo vannverk og renseanlegg Området er på ca 4daa og ligger ved Byremosanden. I dette området inngår renseanlegg, og sanitæranlegg tilhørende friluftsområde F1.

O5:Høydebasseng: Området er på ca 1daa og ligger vest for Byremo sentrum. I området ligger eksisterende høydebasseng.

### 3.1.2.4. Sentrumsområdet

S1:Byremo sentrum Området er på ca 57daa og er avsatt til sentrumsutvikling. Detaljplanlegging av området vil ta utgangspunkt i mulighetsstudiet som er utarbeidet av Grønn Strek AS.

### 3.1.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)

Eksisterende bygg i LNF – område inngår i planen.

### 3.1.4. Områder for råstoffutvinning

#### 3.1.4.1. Massetak:

M1:Selandsdalen: Området er på ca 15daa og ligger vest for veien opp til Selandsdalen.

### 3.1.5. Båndlagte områder

#### 3.1.5.1. Restriksjonsområde:

R1: Refsnes/Hårtveit Området er på ca 470 daa og er båndlagt etter § 20-4 1.ledd nr.4; nedslagfelt for drikkevann.

## 3.2. Øvrige bestemmelser, PBL §20-4, 2.ledd, f:

For hovedvassdraget gjennom kommunen fra Gindheimsvannet i nord og sørover til Øvre Øydnavatn, er det ikke tillatt med fradeling til eller oppføring av bolig- og ervervsbebyggelse / fritidshus og bygg og anlegg for stedbunden næring, mindre enn 50 m fra vatnet målt i horisontalplan ved normal flomvannstand. Det samme gjelder også fradeling av eksisterende bygg. Dette gjelder likevel ikke i byggeområder, jfr. Pkt.2 4.ledd.

### 3.2.1. Retningslinjer for den kommunale behandlingen av søknader om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områdene:

Viser til kommuneplanens arealdel som omhandler dette.

### 3.2.2. Generelt

Ved behandling av dispensasjonssaker for fradeling/oppføring av bygninger i nærhet til vassdrag, kan det også legges til grunn topografiske-/terrengforhold med naturgitte grenser som kan tilsi en nærmere plassering til vassdrag der allmenn ferdsel m/friluftsliv likevel kan bli ivarettatt.

I den enkelte saksbehandling skal markslagskart (AR5) legges til grunn med sine grenser og betegnelser for dyrka/dyrkbar mark og boniteter.

## **Vedlegg 1: Mulighetsanalyse for Byremo sentrum**

Audnedal kommune har engasjert Arkitektkompaniet as og Grønn Strek as til å utarbeide en mulighetsstudie for Konsmo og Byremo sentrum. Mulighetsstudiet skal danne et grunnlag for kommunedelplanene for Konsmo og Byremo.

I vedlegget er den delen av dokumentet som vedrører Byremo kopiert inn.

## **Vedlegg 2: Kart over Byremo sentrum**