



DOKUMENT- VEDLEGG

Landeskogvegen 5, 4742 Grendi

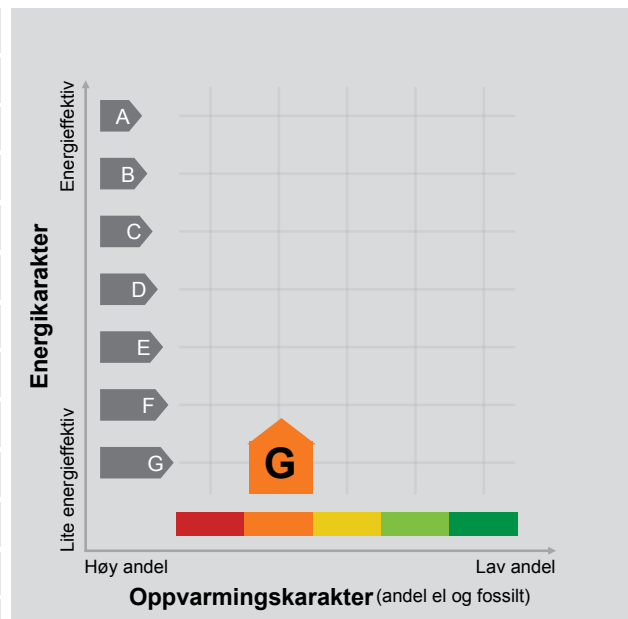


SØRMEGLEREN

sormegleren.no

ENERGIATTEST

Adresse	Landeskogvegen 5
Postnummer	4742
Sted	GRENDI
Kommunenavn	Bygland
Gårdsnummer	57
Bruksnummer	20
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167892558
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	3d03d410-0fcf-4692-bbc7-6e5758f2dce5
Dato	06.07.2023
Innmeldt av	LARS TORE MESEL



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Etterisolering av yttervegg
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- Slå el.apparater helt av
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1940
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	226
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. **800 49 003** eller svarer@enova.no.*

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003.**

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Landeskogvegen 5
Postnummer: 4742
Sted: GRENDI
Kommune: Bygland
Bolignummer: H0101
Dato: 06.07.2023 18:36:55
Energimerkenummer: 3d03d410-0fcf-4692-bbc7-6e5758f2dce5

Kommunennummer: 4220
Gårdsnummer: 57
Bruksnummer: 20
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 167892558

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 3: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørrblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperre nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 5: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 6: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 8: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 9: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 19: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4220 BYGLAND

Gnr 57 Bnr 20 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI

Formuesverdi for inntektsåret 2021:

Som primærbolig:	kr 200 000
Som sekundærbolig:	kr 720 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

**For matrikkelenhet:**

Kommune:	4220 - BYGLAND	Utskriftsdato/klokkeslett:	22.05.2023 kl. 14:34
Gårdsnummer:	57	Produsert av:	Inger Siri Lidi
Bruksnummer:	20	Attestert av:	Bygland kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom		
Bruksnavn:	FJELL (KAFFESTOGA)		
Etableringsdato:	19.01.1961		
Skyld:	0,02		
Er tinglyst:	Ja		
Har festegrunner:	Nei		
Er seksjonert:	Nei		

Arealrapport

Tekst	Areal Kommentar		
Beregna areal for 57 / 20	1 230,5 m2		

Eierforhold

Tinglyste eierforhold				
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet Adresse
Hjemmelshaver		150260	GREIBROKK ANNE MARIE	U0102 ST. GEORGS VEI 55 0280 OSLO
				Andel 1 / 1

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6508029	431926		1 230,5 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Signatur Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)	Endret dato	
Annen referanse			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 4220 - 57/20	
		Omnummerert fra: 0938 - 57/20	
Endre egenskap	12.02.2014		0938lii 12.02.2014
Annen forretningstype		Rolle Avgiver	Arealendring 0
		Sentralpunkt flyttet	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Endre egenskap Feilretting Feilføring	18.11.2008			0938lii 18.11.2008
		Rolle Avgiver	Matrikkelenhet 0938 - 57/20	Arealendring 0
Skylddeling Skylddeling	19.01.1961			
		Rolle Avgiver Mottaker	Matrikkelenhet 0938 - 57/1 0938 - 57/20	Arealendring -1 900 1 900
Forretninger der matrikkelenheten er berørt				
Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetshaving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	17.10.2016 2016/31			0938lii 17.10.2016
		Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0938 - 57/1 0938 - 57/20	Arealendring 0 0
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.11.2008			0938lii 18.11.2008
		Rolle Berørt Berørt Berørt	Matrikkelenhet 0938 - 57/1 0938 - 57/4 0938 - 57/20	Arealendring 0 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.11.2008				0938lii 18.11.2008
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0938 - 57/1	0	
		Berørt	0938 - 57/4	0	
		Berørt	0938 - 57/20	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.11.2008				0938lii 18.11.2008
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0938 - 57/1	0	
		Berørt	0938 - 57/4	0	
		Berørt	0938 - 57/20	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.11.2008				0938lii 18.11.2008
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0938 - 57/1	0	
		Berørt	0938 - 57/4	0	
		Berørt	0938 - 57/20	0	
Forretning over eksisterende matrikkelenhet Feilretting Feilføring	18.11.2008				0938lii 18.11.2008
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Berørt	0938 - 57/1	0	
		Berørt	0938 - 57/4	0	
		Berørt	0938 - 57/20	0	

Adresser

Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Adressetilleggsnavn Landeskogvegen	Kildekode	Koord.syst.	Nord		Nei
		1017	5		Grunnkrets: 0102 Grendi	
					Stemmekrets: 15 Byglandsfjord	
					Kirkesokn: 05050305 Bygland og Årdal	
			EUREF89 UTM Sone 32		Postnr.område: 4742 GRENDI	
			6508034	431947	Tettsted:	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	167 892 531	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 6508045 Øst: 431958	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						

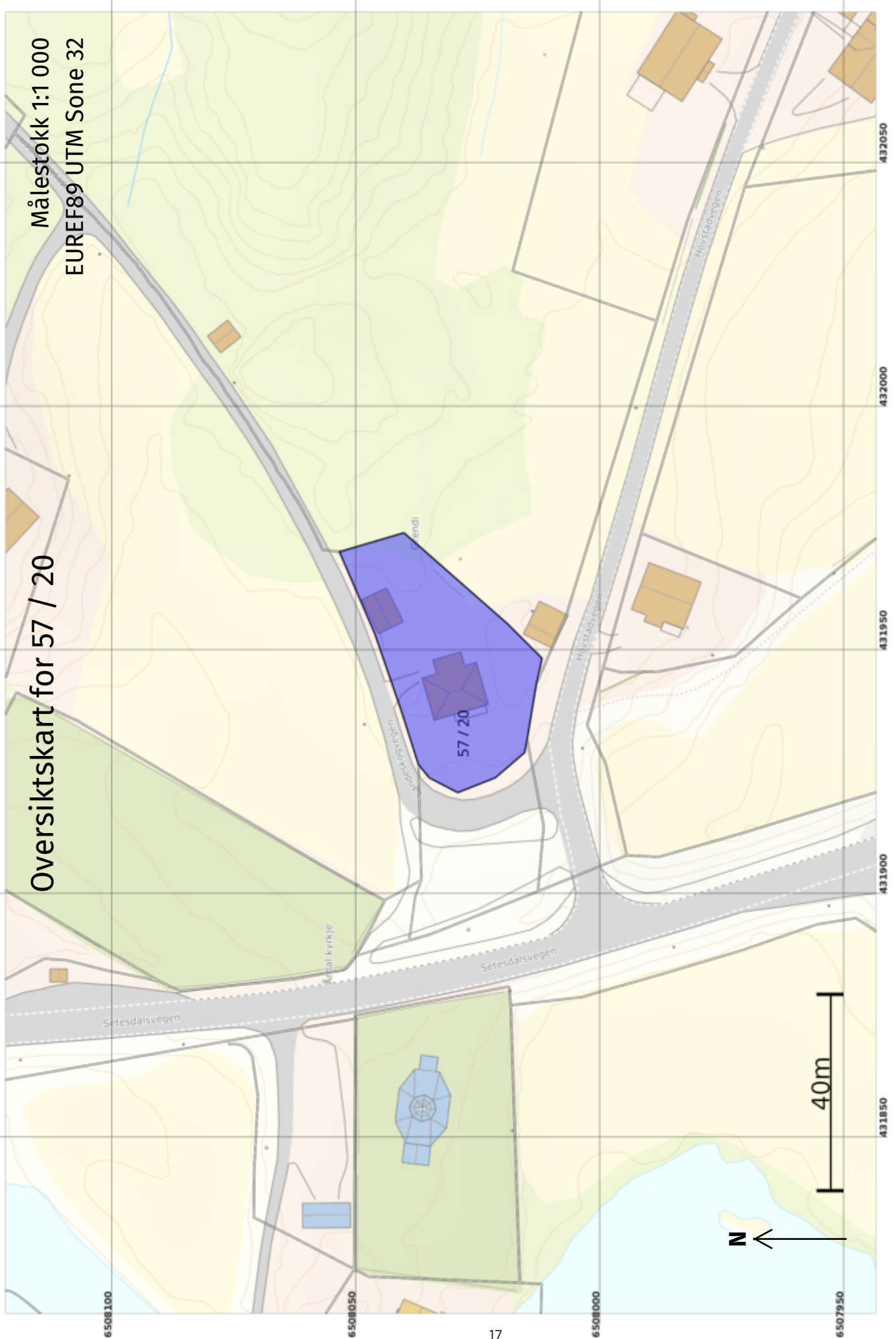
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
Bygningsnr:	167 892 558	Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	57/20
		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:		
		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:		
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:		
	Nord: 6508030 Øst: 431942	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningsendringerkode:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:		
Bygningstype:	Enebolig	Bruttoareal totalt:	0					
Næringsgruppe:		Alternativt areal:	0					
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal 2:	0					
Energikilder:								
Oppvarming:								

Etasjer

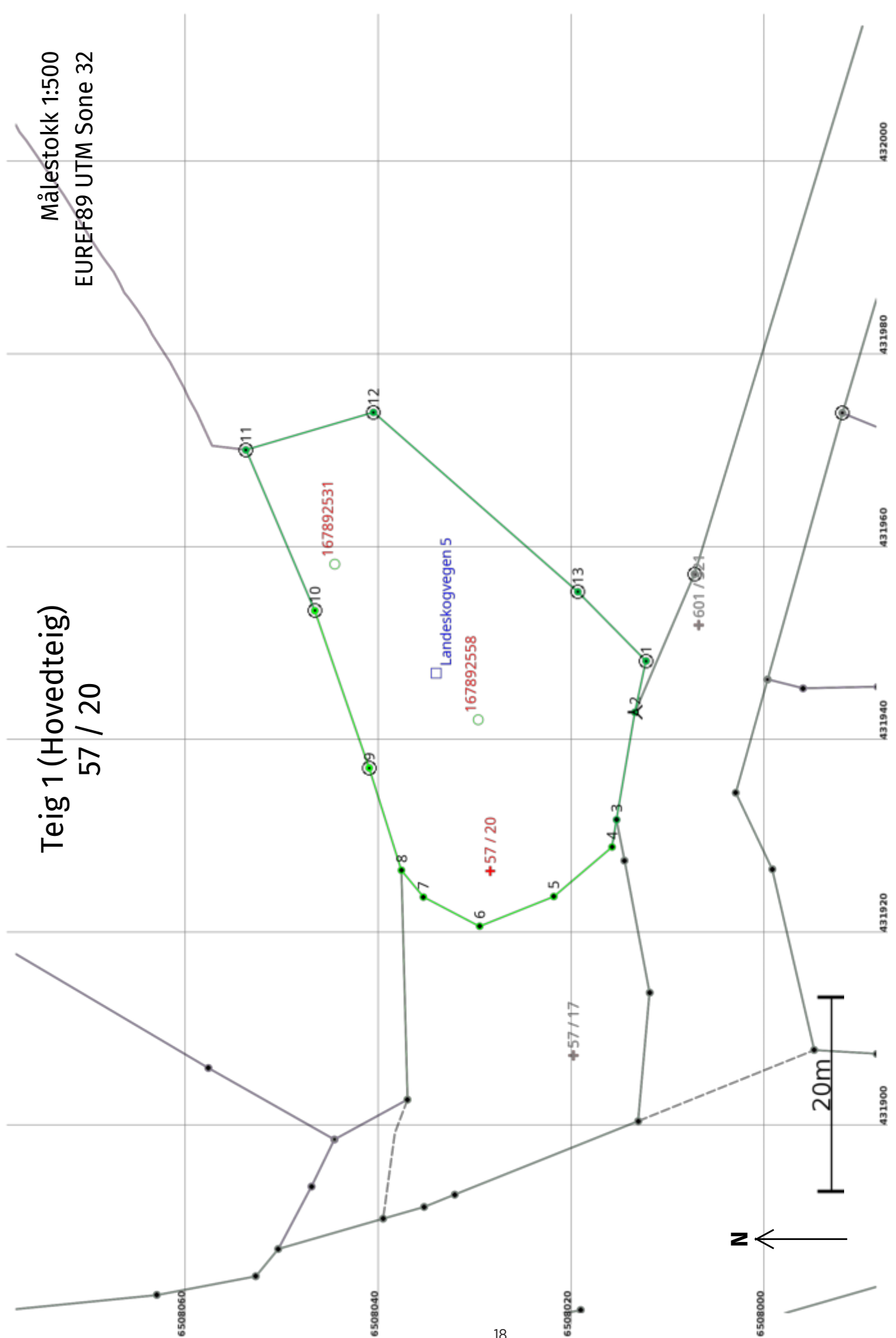
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	0	0	0	0	0	0	0	
Bruksenheter									

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1017 Landeskogvegen 5	H0101	Bolig	0	0	0	0	0	57/20



Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 57 / 20



Areal og koordinater

Areal: 1 230,5
Representasjonspunkt: Koordnatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6508029 Øst: 431926

Grensepunkt / Grenselinje Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6508012,67	431948,08	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6508013,82	431942,76	5,44 Fjell Bolt		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	
3	6508015,72	431931,62	11,30 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	15	
4	6508016,19	431928,79	2,87 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6508022,22	431923,66	7,92 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	6508029,90	431920,58	8,27 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
7	6508035,73	431923,60	6,57 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
8	6508038,00	431926,38	3,59 Umerket		96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
9	6508041,34	431936,99	11,12 Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
10	6508046,97	431953,29	17,24 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
11	6508054,11	431969,95	18,13 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
12	6508040,90	431973,85	13,77 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
13	6508019,73	431955,25	28,18 Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
			10,06				

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Setesdal	
Oppdragsnr.	
17230033	

Selger 1 navn
Anne Marie Greibrokk

Gateadresse	
Landeskogvegen 5	
Poststed	Postnr
Grendi	4742

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje i rør på bad nede. Reparert med nytt rør i rør system

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye baderomsplater på vegg, himling og nytt gulvbelegg m/plastsluk

Arbeid utført av

Vegusdal Rørleggerbedrift AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Er usikker på om det er membran under gulvbelegget.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Reparert med nytt rør i rør system

Arbeid utført av

Vegusdal Rørleggerbedrift AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnslag i kjeller ved mye regnvær. Vannet drenerer seg ut igjen. Det er ingen vond lukt i kjeller.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sett brun tynn stripe på brannvegg 2. et. Kjøkken og stue.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Noe skjevheter i gulv siden huset er fra 1940 tallet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ildstedet ble kontrollert i 2022. Dokumentasjonen ligger i Setesdalen.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt terrassegulv på veranda i 1. et. 2021

Arbeid utført av

Byggmester Geir Melsæter

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kan brukes som to-mannsbolig.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marie Greibrokk	9ac249e8be88bc4a74dfc49 6f235d3c9bbc8c0cc	23.05.2023 19:46:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 17230033

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI

📖 BYGLAND kommune

gnr. 57, bnr. 20

Areal (BRA): Enebolig 226 m², Garasje 29 m²



Befaringsdato: 05.06.2023

Rapportdato: 05.07.2023

Oppdragsnr.: 20262-1224

Referansenummer: AF7524

Autorisert foretak: Takstingeniør Mesel AS

Sertifisert Takstingeniør: Lars Tore Mesel

Vår ref: Maria Stornes



Gyldig rapport
05.07.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Lars Tore Mesel

Uavhengig Takstingeniør

meseltakst@gmail.com

905 50 713

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig som er oppført i 1940 og tilbygget i 1977 med kjeller og 2 etasjer, med tilhørende garasje. Det er normal bruksslitasje på overflater, innredninger og utstyr, men det må påregnes oppgraderinger av overflater og bygningsdeler med synlige avvik. Rapporten må leses i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1940

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket fra loftsluke. Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert. Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og noe sink. Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel. Takkonstruksjonen er en plassbygget takkonstruksjon av taksperrer, uten lufting. Konstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke. Utkraget balkong med dekke av takpapp og malt rekkverk og terrassedekke og bjelker i impregnert treverk med rekkverk i malt treverk. Trapper av impregnert treverk med smijerns rekkverk.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med noe bruksslitasje. Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre. over 30 mm og svikt i gulver i 2 etg. Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring. Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med flere ildsteder. Ildstedet ble kontrollert i 2022. Dokumentasjonen foreligger, se egenerklæringsskjema. Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe synlig fukt. Kryp kjeller på tilbygget. Malt trapp fra byggeår mellom etasjene. Dører av varierende alder og kvalitet.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad 2 etasje.
Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger med ventilasjon fra ventil i taket.
knirk/svikt i gulv ved sluken
Hulltaking ikke mulig.

Bad

Bad med belegg på gulv og vegger med baderomsplater og belegg, ventilasjon fra ventil i taket.
Baderomsplater og belegg på vegger med panel i taket.
Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk i dusjen, oppkant på dusjveggen inn til sluken.

Belegg synlig ned i sluken.
Innredning og utstyr med normal slitasje.
Ventil i taket.
Hulltaking ikke nødvendig da noe av røropplegg er synlig i krypkjeller under badet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate
Ingen hvitevarer og ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber til bad og kjøkken i 1 etasje, samt vannrør av kobber av noe eldre dato på resten.
Synlige deler av avløpsledninger er av plast.
Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.
Varmtvannstanken står i kjelleren.
Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer.
Brannslukkingsapparat fra 2023 og røykvarsler i tak.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.
Synlig fuksikring på grunnmuren på tilbygget, resten uten synlig fuksikring.
Grunnmur av murte steinmurer fra byggeår med noe mindre sprekker i fuger og grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget.
Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1.Etasje	90	90	0
2. Etasje	86	86	0
Kjeller	50	0	50
Sum	226	176	50
Garasje			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Etasje	29	0	29
Sum	29	0	29

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

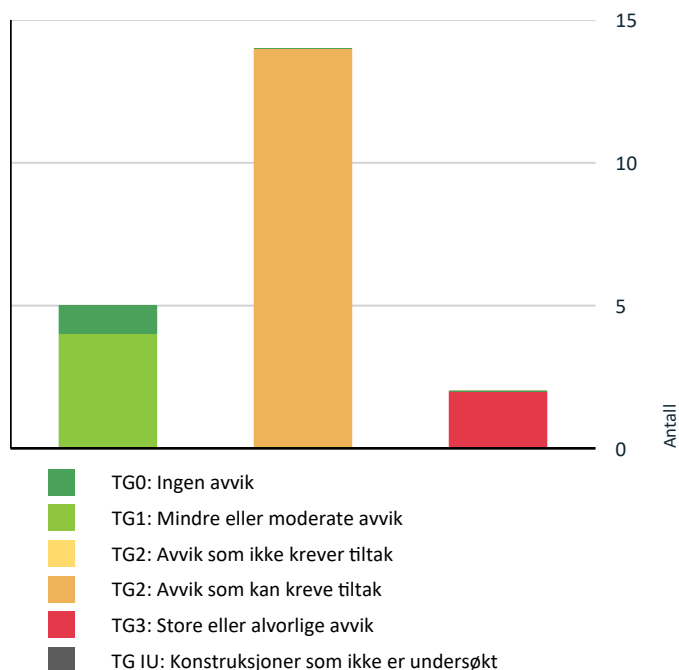
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

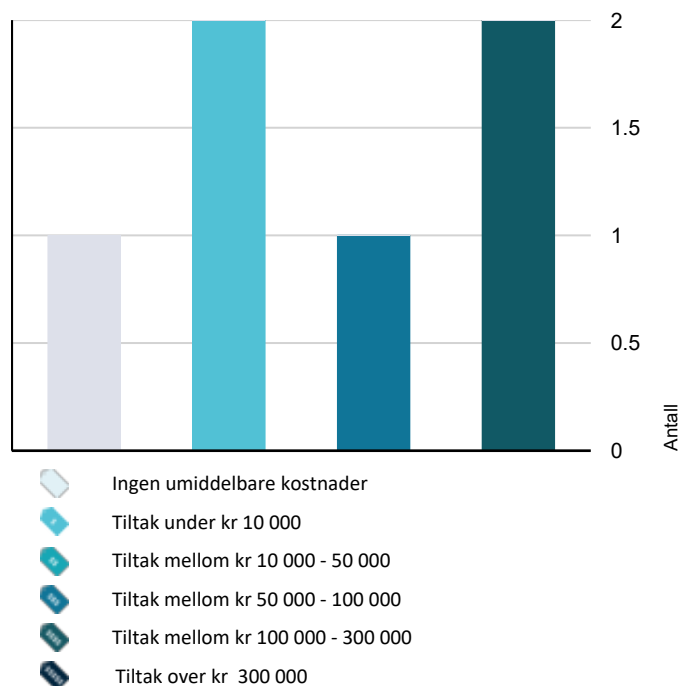
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er utført av en uavhengig Norsk Takst takstingeniør, som følger det regelverk og de etiske regler Norsk Takst har fastsatt for medlemmene.

På befaringen er målinger utført med: Leica avstandsmåler, Hilti combilaser og Protimeter MMS2.

Rapporten baserer seg på visuelle observasjoner og enkle målinger. Det er ikke foretatt destruktive inngrep for å dokumentere eventuelle avvik.

Tilstandsgraden settes mot nytt bygg på faktisk byggeår.

Opplysninger om byggeår, rehabiliteringsår med videre er gitt av rekvirent.

Levetidsbetraktningene er basert på Sintef bygg forsk bygg detaljblad 700 320.

Møbler er ikke flyttet under undersøkelsen.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Brann/lydsillekonstruksjon mellom boenhetene er ikke vurdert.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen. Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendige overflater har synlig vedlikehold / oppgraderingsbehov.

Kledningen er utført uten vertikal gjennomlufting og det ble registrert noe råteskader og hull i noen kledningsbord og belistning.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med vel 3 cm høydeforskjell på gulver og noe svikt.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fukt og råte i treverk.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Trapp av eldre dato med manglende sikring.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Generell > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Membranen/belegget har gått ut på sinn naturlig levetid.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer.



Kostnadsestimat: Under 10 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløpsrør og luftehatt fra byggeår, som snart har gått ut på sin naturlige levetid. Takstige og pipebeslag fra 2007.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe synlige fuktmerker på pipe.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er avvik:

Noe aldersslitasje på trinn.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Overflater med noe varierende bruks og aldersslitasje.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

Det er noe fuktig jord og materiell.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp fra byggeår med noe aldersslitasje



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

❗ **Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad** [Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang belegg/baderomsplater mangler endelist og fuge samt bunnlist med fuge.

❗ **Våtrom > Overflater Gulv > Bad** [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett dusjvegg/list inn til sluken.

❗ **Våtrom > Ventilasjon > Bad** [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

❗ **Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken** [Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

❗ **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Nytt røropplegg uten synlige avvik, men resten med noe redusert gjenværende levetid.

❗ **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

❗ **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

❗ **Tomteforhold > Drenering** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuksikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

❗ **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Litt avskallinger på fuger i steinmuren og noe sprekker i tilbygget Lecamur.

Tilstandsrapport

ENEBOILIG



Byggeår

1940

Standard

Boligen holder en normal standard i forhold til byggeår.

Vedlikehold

Overflater har noe etterslep av vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

1977	Tilbygget	Tilbygget entre og bad i 1 etasje samt bad og gang i 2 etasje.
------	-----------	--

UTVENDIG

Taktekking

TG 2

Undertak av takbord, papp, sløyfer og lekter tekket med betongtakstein. Undersøkelsen er foretatt ved utvendig besiktigelse fra bakkenivå og inspeksjon av undertaket fra loftsluke. Papp, sløyfer og lekter er ikke inspisert. Det er litt lekkasje fra pipe.(se egenerklæringsskjema)



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Nedløp og beslag

1 TG 2

Takrenner, nedløp, takstige, luftehatt og pipebeslag av plastbelagt stål og noe sink.

Renner og beslag er inspisert fra bakkenivå.



Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner, nedløpsrør og luftehatt fra byggeår, som snart har gått ut på sin naturlige levetid. Takstige og pipebeslag fra 2007.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

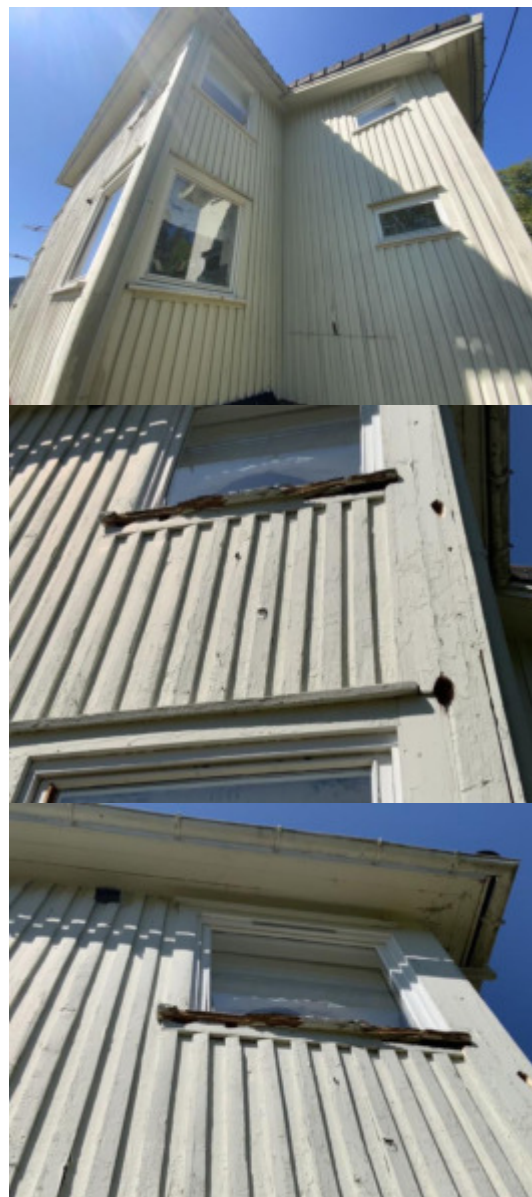
Snøfangere bør monteres.

Noe oppgraderinger av takrenner og beslag må påregnes etter behov. Fuger/tetting ved taggjennomføringer bør kontrolleres årlig.

Veggkonstruksjon

1 TG 3

Veggkonstruksjonen er bindingsverk med utvendig kledning av stående malt panel.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Utvendige overflater har synlig vedlikehold / oppgraderingsbehov. Kledningen er utført uten vertikal gjennomlufting og det ble registrert noe råteskader og hull i noen kledningsbord og belistning.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes og skifte ut alt av kledning og konstruksjon, som har råteskader.

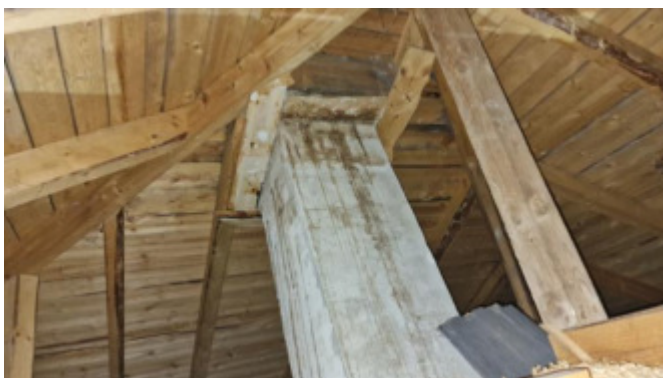
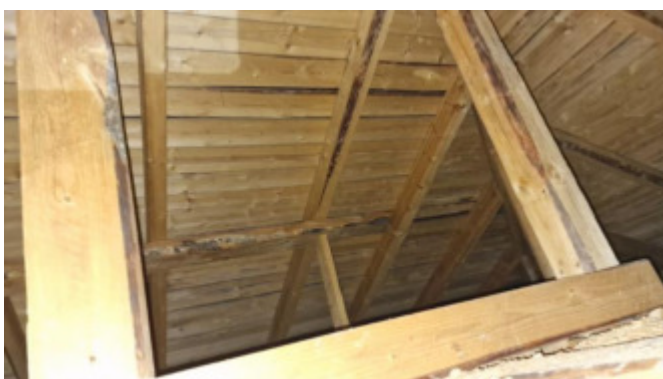
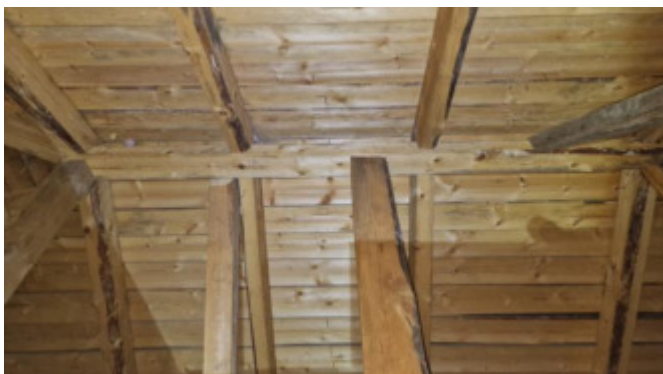
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

TG 2

Takkonstruksjonen er en plassbygget takkonstruksjon av taksperrer, uten lufting.
Konstruksjonen er kun inspisert fra loftsluke.



Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Noe synlige fuktmerker på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Vinduer

TG 2



Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

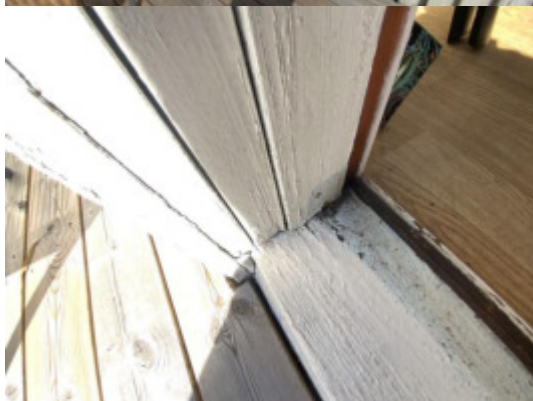
Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

TG 2



Råte i ramme til luke ned til kjellerdør.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TO 2

Utkraget balkong med dekke av takpapp og malt rekkverk og terrassedekke og bjelker i impregneret treverk med rekkverk i malt treverk.



Fundamenter av Leca som ikke er slemmet/fuksikret.



Takpapp/membran har gått ut på sinn naturlige levetid.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Utvendige trapper

TO 2

Trapper av impregneret treverk med smijerns rekkverk.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er avvik:

Noe aldersslitasje på trinn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe oppgraderinger av trappen må påregnes etter behov.

INNENDIG

Overflater

TO 2

Boligens innvendige flater er hovedsakelig fra byggeår med noe bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Overflater med noe varierende bruks og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Grad av rehabiliteringsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 3

Støpt dekke av betong og etasjeskillere er utført av bjelkelag i tre, over 30 mm og svikt i gulver i 2 etg.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt noe horisontalavvik i bjelkelagskonstruksjonen med vel 3 cm høydeforskjell på gulver og noe svikt.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Gulv kan avrettes etter behov, men fungerer greit som det er.

Radon

TG 2

Boligen er oppført før det ble krav til radonsikring.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

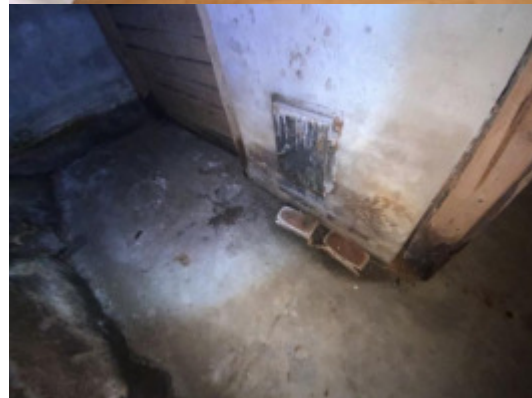
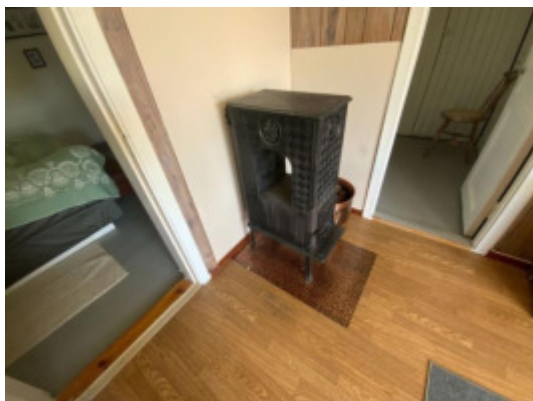
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

TG 1

Boligen er utført med pipeløp av mur eller teglstein med flere ildsteder.

Ildstedet ble kontrollert i 2022. Dokumentasjonen foreligger, se egenerklæringsskjema.



Rom Under Terreng

TG 3

Synlig grunnmur og betonggulv i det meste av kjelleren med noe synlig fukt.

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er synlig fukt og råte i treverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Krypkjeller

1 TG 2

Krypkjeller på tilbygget.



Stakeluke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er noe fuktig jord og materiell.

Konsekvens/tiltak

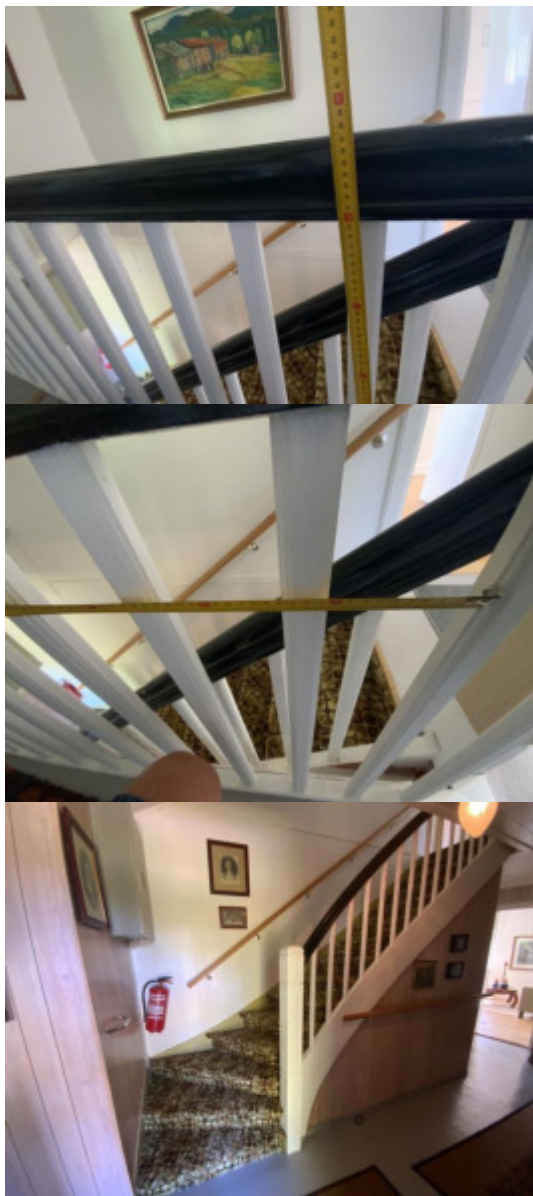
- Bedre ventilering må etableres.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 2

Malt trapp fra byggeår mellom etasjene.



Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp fra byggeår med noe aldersslitasje

Trappen fungerer greit til dagens bruk, men tilfredsstillende ikke dagens krav.

Innvendige trapper - 2

TG 3

Litt smal og bratt trapp ned til kjelleren.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Trapp av eldre dato med manglende sikring.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Noen oppgraderinger av trappen må påregnes etter behov.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

Innvendige dører

1 TG 2

Dører av varierende alder og kvalitet.



Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Bad med belegg på gulv og vegger med baderomsplater og belegg, ventilasjon fra ventil i taket.



Overflater vegger og himling

1 TG 2

Baderomsplater og belegg på vegger med panel i taket.



Overgang belegg/baderomsplater mangler endelist og fuge.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Overgang belegg/baderomsplater mangler endelist og fuge samt bunnlist med fuge.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

Fuger oppgraderes etter behov.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Tilnærmet slett gulv med litt lokalt fall ved sluk i dusjen, oppkant på dusjveggen inn til sluken.



Det er tett inn til sluken.



Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er tett dusjvegg/list inn til sluken.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Belegg synlig ned i sluken.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Innredning og utstyr med normal slitasje.

Ventilasjon

TG 2

Ventil i taket.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1

Hulltaking ikke nødvendig da noe av røropplegg er synlig i krypkjeller under badet.

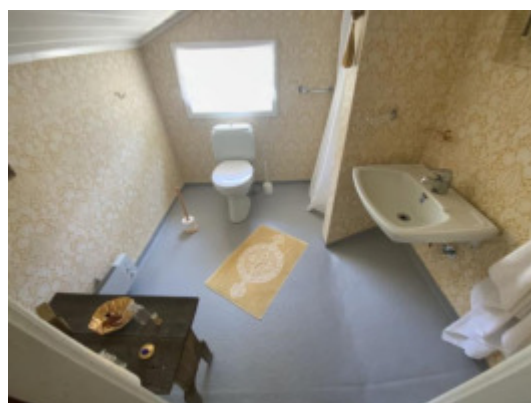


2. ETASJE > BAD

Generell

TG 3

Bad fra byggeår med belegg på gulv og våtromstapet på vegger med ventilasjon fra ventil i taket.
knirk/svikt i gulv ved sluken



Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Membranen/belegget har gått ut på sinn naturlige levetid.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med hvite folierte fronter og laminat benkeplate.
Frittstående hvitevarer og ventilator i skap.



Avtrekk

TG 1

Ventilator i skap.

2. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 2

Kjøkkeninnredning med slette fronter og laminat benkeplate.
Ingen hvitevarer og ventilator i skap.



Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

Avtrekk

TG 1

Ventilator i skap.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

TG 2

Vannrør av rør-i-rør med fordelingsskap, noe fordelingsrør i kobber til bad og kjøkken i 1 etasje, samt vannrør av kobber av noe eldre dato på resten.



Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Nytt røropplegg uten synlige avvik, men resten med noe redusert gjenværende levetid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Noen kommende oppgraderinger av gammelt anlegg kan påregnes.

Avløpsrør

TG 1

Synlige deler av avløpsledninger er av plast.

Ventilasjon

TG 2

Naturlig ventilasjon fra ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannstanken står i kjelleren.



Årstall: 1979

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

TG 3

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap fra byggeår med skrusikringer.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?

2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Anbefaler å kontakte autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av el-anlegget.



Mangler deksler og litt løse sikringer.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold



Brannslukkingsapparat fra 2023 og røykvarsler i tak.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt grunnundersøkelser ut over visuelle observasjoner på stedet.

Tilstandsrapport

Drenering

1 TG 2

Synlig fuktsikring på grunnmuren på tilbygget, resten uten synlig fuktsikring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det mangler eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler utvendig fuktsikring av grunnmuren - ved kjeller/underetasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter

1 TG 2

Grunnmur av murte steinmur fra byggeår med noe mindre sprekker i fuger og grunnmur i lettklinkerblokker på tilbygget.



Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Litt avskallinger på fuger i steinmuren og noe sprekker i tilbygget Lecamur.

Såne sprekker oppstår normalt 2-3 år de første år og hvis det er tilfelle har grunnet mest sannsynlig satt seg.

Noe oppgraderinger av fuger og åpninger utføres etter behov.

Tilstandsrapport

Terrengforhold

TG 0

Tomten består av lett skrånende terreng med varierende fallforhold ved grunnmuren.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Garasje med noe støpt såle og bjelkelag/tregulv med noe skjevheter, ringmur i betong, bindingsverk med utvendig stående malt trekledning.

Plassbygde takstoler med takbord tekket med eternittplater. Vinduer, dør og port i malt treverk.

Noe større slitasje på utvendig overflater og noe skjevheter i tregulv/bjelker.

Noe oppgraderinger må påregnes etter behov.

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1.Etasje	90	90	0	Vindfang , Bad , Gang , Soverom , Kjøkken , Stue , Stue 2, Trapperom	
2. Etasje	86	86	0	Stue , Soverom , Gang , Gang 2, Gang 3, Bad , Stue 2, Kjøkken , Soverom 2	
Kjeller	50	0	50		Bod , Bod 2, Bod 3
Sum	226	176	50		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ikke rømningsstige fra soverom i 2 etasje.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Etasje	29	0	29		Garasje , Bod
Sum	29	0	29		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.6.2023	Lars Tore Mesel	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4220 BYGLAND	57	20		0	1230.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Landeskogvegen 5

Hjemmelshaver

Greibrokk Anne Marie

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2007	Gave

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist	0	Nei
Tegninger			Fremvist	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjoner ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AF7524>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Vaskemaskin
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmegrunder og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggleder/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau, feiestige** og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

To lamper i stuen følger ikke med.

Grubbi 19/5 23

Sted/dato

A.M. Green

Selgers signatur

Selgers signatur



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Landeskogvegen 5 (Maria Stornes)
Vår referanse: 3181960/21423985
Bestilling: C3 2023-05-22 (7) 45

Dato
22.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
102079	93	3.11.1964	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4220 BYGLAND	57	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stpe. K. 5.
 & Hus - 5.
 - 10.

Dokument nr. 2079 64 3/11-64
 Betalt skattekontroll

196

Kammar SS 2/11-64 S E M J E.

kfr

Me underskrevne har vorte enige om å gå igang og anleggje felles vassforsyningsanlegg.

Vi har vorte enige om at den mest rettvise fordelinga av kostnader ved nyanlegg og seinare vedlikehald fell såleis.

1. Kvar einskild er ansvarleg for stikkleidningane til sitt hus, og ber sjölv alle kostnader ved nyanlegg og seinare vedlikehald.
2. Kostnader ved nyanlegg og vedlikehald av samleikum skal delast likt mellom medlemmane, det same gjeld for sprengning og isolasjon.
3. Hovudvassledningen er rekna frå brunn og så langt ned som det ligg 3" plaströyr. Kvar einskild skal take del i kostnader ved nyanlegg og seinare vedlikehald av hovudvassledningen etter dette delingsgrunnlaget:

G.nr. 57	b.nr. 1 - Ingebjörg og Karen Lande	15 %
G.nr. 57	b.nr. 20 - Kaffistova- Karen Lande	14.4 %
G.nr. 57	b.nr. 2 - Olav Löyland	22 %
G.nr. 57	b.nr. 9 - Jon Löyland	15 %
G.nr. 57	b.nr. 17 - Eivind G. Lande	16.8 %
G. nr. 57	b.nr. 21 - Kyrkodden- Gunnar Neset	16.8 %
4. Ledningen som er felles for Gunnar Neset og Olav Löyland skal delast både for nyanlegg og vedlikehald med 43 % på Gunnar Neset og 56 % Olav Löyland.
5. Mogelege skader og ulemper under anlegg og vedlikehald av hovudvassledningen som må erstattes, skal fordelast etter same ansetjingar som ovanfor.
6. Ingen må nytte større dimensjon enn 5/4" plast i sine stikk ledningar utan samtykkje frå alle medlemmane.
7. Dersom det i perioder skulle verta skort på vatn, må kvar einskild retta seg etter instruks som vert utferdiga.

Verdi kr. 500,-

Grendi, den 24. september 1964

Karen, og Ingebjörg Lande Eivind G. Lande
Karen Lande Jon Löyland
Olav Löyland Gunnar Neset



Kartverket

SØRMEGLEREN AS AVD. SETESDAL
LJOSHEIMVEGEN 1
4735 EVJE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: Landeskogvegen 5 (Maria Stornes)
Vår referanse: 3181961/21423990
Bestilling: C3 2023-05-22 (7) 46

Dato
22.05.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
100095	93	19.1.1961	REGISTRERING AV GRUNN

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4220 BYGLAND	57	1	0	0

☒ Dokumentet følger vedlagt.

☐ Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Nr 860 L.a.
 PÅ LAGER: SEM & STENERSEN 4s. OSLO
 9-59.

Dagbok nr 95 18 61 19/11-61
 Sefesdal skreivarembete

Til innhefting i panteboka.

Skyldskifte

Ans dag den *9^{de}* nov 19 *60* heldt vi underskrivne, oppnemnde av lens-
 mannen, skyldskifte på garden *Laude*.
 g.nr. *57* b.nr. *1* med skyld mark *6,22* i *Byglaund*
 herad. Skyldskifte er kravt av *Eivind T. Laude*
 som har grunnboksheimel til den egedomen skyldskiftet gjeld¹⁾.
 Menns-oppnemningsbrevet fylgjer. Alle mennene har gjevi skjønsmannslovnad, så nær
 som²⁾

Ved tenesta møtte³⁾ *Eigannen av g. nr 57 b. nr 1*
Laude. Eivind T. Laude. Kunt Herskov
Eivind / Greibrokk, Olav Fjellstad
 Mennene valde til formann *Olav Fjellstad.*

Om den/dei fraskilde luten/lutene av garden kan det gjevast desse opplysningane:

1.⁴⁾ Areal: Dyrka jord *0,5* dekar, naturleg eng og kulturbeite *1,4* dekar, produktiv
 skog *1,9* dekar, anna areal *1,4* dekar. I alt *3,8* dekar.

2. Grenser:⁵⁾ *Bytte lott til i ein jernpale*
nord for huset. Fra denne i sør-øst
til jernpale nr II. Sør-øst står på
sør-øst enden av skolebygningen 25 m
fra pale nr II til pale nr III ved.

- ¹⁾ Skyldskifte kan ikkje godtakast til tinglysing utan den som krev tenesta, anten har grunnboks-heimel eller dom for at han eig den luten av egedomen som han vil ha fraskilt (§ 1 i skyldde-lingslova.)
- ²⁾ Har nokon av mennene ikkje gjevi slik lovnad som er nemnd i § 20 i lov nr. 1 frå 1/6 1917, skal han skriva under ei utsegn med etternemnde ordlyd før tenesta tek til, og utsegna skal sendast til sorenskriveren saman med skyldskiftet: «Eg lovar at eg i alle saker vil gjera tenesta mi som skjønsmann samvitsfullt og etter beste overtyding. den 19 N. N.»
- ³⁾ Om nokon av dei grannane eller partane som skyldskiftet vedkjem, ikkje møter, må ein her opp-lysa om det er prova at dei har fått varsel, eller når det gjeld grannane, om det er rekna for utur-vande å varsle dei (§§ 2 og 8 i skylddelingslova.)
- ⁴⁾ Oppgave over arealet m. m. til den fraskilde luten skal berre gjevast for areal som er over 2 dekar (jfr. skyld-delingslova § 9.) Er arealet under 2 dekar, må det attesterast i tenesta.
- ⁵⁾ Sjå §§ 3 og 8 i skylddelingslova. Grensene mot granne-eigedomar skal ein ikkje skriva opp når eiga-ren ikkje er til stades og samtykkjer i det som vert skrive. Skal mennene etter krav frå partane fastsetja sjølve markeskilet, samstundes med at dei set i skyld (§ 7 i lova), må dei her nemna det som trengst om det og. Det må ikkje stiftast bruksrett eller servitut i skyldskiftet utan at heftet er vedteki skriftleg av den som har grunnboksheimelen til den egedomen heftet skal liggja på (§ 5 i lova.)

Hovstad-vegen 44,5 m. Fra påle 44
 i same retning til vegen 4. m
 Bytte følger Hovstad-vegen i same
 retning som denne til nordsida
 av Sandstuvegen 52,5 m. Bytte går
 so på nordsida av Sandstuvegen
 31 m til l yberstien i vegkanten
 Deretter i nordleg retning 37 m
 til påle nr I. (utgangspunktet)

1. Er det jordbruk og skog i den eigedomen som vert delt? ja
2. F r kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så my-
 kje skog som trengst til hus-berging og gards-tarv? Nei (Husst ft)
3. Er det jordbruk med fjellvidd, fjellvatn, elvar og bekker
 i den eigedomen som vert delt? ja

4. Får kvart jordbruk som kjem fram etter skiftet, så mykje fjellvidd som trengst for bruket? Nei

Vert det svara ja på spørsmål 1 og nei på spørsmål 2, eller ja på spørsmål 3 og nei på spørsmål 4, så lyt ein dessutan svara på dei spørsmåla som no kjem:

5. Har heradsstyret samtykt i skyldskiftet? Nei

6. Eller held skyldskiftemennene det for greitt at den fraskilde luten er esla til dyrkingsjord eller til byggetuft, veg, industriverk eller til andre føremål av same slaget? Byggetuft

7. eller vert eigedomen delt etter § 14 i lov om odels- og åsæteretten frå 26. juni 1821? Nei

Vi vitnar:

a) At det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Likevel har vi samtykt i at det kan vera hopehav i utmarka på den måten, at Stor hopehav

med di vi har funni vidare deling gagnlaus.¹⁾

b) At kvart bruk har fått så lagleg skap for fredning og drift som det er høve til.

Skylda på den/dei fraskilde luten/lutene vart sett til 0.02 St. Mark

Attverande skyld på hovudbølet er 6.20

Det arealet som er att av hovudbølet, utgjør: Dyrka jord 40 dekar, naturleg eng og kulturbeite alt dekar, produktiv skog alt dekar, anna areal dekar. I alt 8000 dekar.

Den/dei fraskilde luten/lutene fekk dette/desse bruksnamnet²⁾ "Fell" (Lappishog)

Kostnaden med å halda og tinglysa skyldskiftet ber: Reinvald V. Rande

Partane fekk opplysning om at dei kan anka skyldskiftet til overskjøn, dersom dei er misnøgde med den skylda som her er sett eller med det markesketet som er fastslått, men ankeutsegn lyt då vera hjå sorenskrivaren seinast tre månader etter at dette skyldskiftet er tinglyst.

Vi sannar at vi har gjort tenesta etter beste skjøn og overtyding og etter skjønsmannsslovnaden vår.

Vi har fastset at Olav Rasetal
skal syta for å få skyldskiftet til sorenskrivaren til tinglysing.

Knut Nuten

Reinvald V. Rande

¹⁾ Stryk det som ikkje høver.

²⁾ Til bruksnamn må ikkje i noko tilfelle takast namn som alt vert nytta til ættenamn, om ikke namnet høyrer til dei som er heller vanlege (jfr. lov frå 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre¹⁾

Fråsegn frå jordstyret:

.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann......
sekretær.

Går til landbruksselskap

Fråsegn frå fylkeslandbruksstyret:

.....
.....

Fylkeslandbruksstyret har ikkje noko å merke til delinga
og salget.

Arendal den 18.1. 19 61.

.....
formann.

Pho Antonio
.....
fylkeslandbrukssjef.

Den/dei fråskilde luten/lutene har fått g.nr. 57 b.nr. 20

¹⁾ Melding om tenesta skal ikkje sendast jordstyret dersom skyldskiftet gjeld eit areal på under 2 dekar.

- STRANDSONEPLAN -

Bygland kommune Kommunedelplan 2015 – 2026



Foto: Kjell Lande

Innleiande handsaming:

Plan-, miljø- og ressursutvalet, dato 30.04.2013

Plan-, miljø- og ressursutvalet, dato 25.06.2014

Slutthandsaming 2015:

Plan-, miljø- og ressursutvalet, dato 28. april 2015

Kommunestyret, dato 7. mai 2015

Innhold:

Stadfestingsvedtak:	4
SAMFUNNSDEL - Strandsoneplanen	5
Strandsonepolitikk	5
Bakgrunn; - frå prosjektplanen og planprogrammet	5
Sentrale tema:	6
Spreidd busetting	6
Tiltak i strandsona	7
Regulering i vassdraget - estetikk, fisk og krypsivproblematikk	7
Krypsiv	8
AREALDEL - Strandsoneplanen	9
Bustader	9
Båtplassar, brygger, dampskipsbrygger, fellesanlegg og friluftsområde	10
HOVUDLINER FOR SAKSHANDSAMING med heimel i Strandsoneplanen:	11
Vedtekter og retningslinjer	12
Kapittel 1: Virkeområdet for kommunedelplan – Strandsoneplan	12
Kapittel 2: Generelle føresegner etter pbl. § 11-9	12
2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)	12
2.2: Krav til tekniske løysingar (pbl. § 11-9 nr. 3)	12
2.3.1: Omsynssone skredfare (pbl. § 11-8a)	12
2.3.2: Omsynssone flaum i Åraksfjorden og Byglandsfjorden (pbl. § 11-8 a)	13
2.4: Byggegrenser, utbyggingsvolum, mv. (pbl. § 11-9 nr. 5)	13
2.4.1. Byggegrenser	13
2.4.2. Utbyggingsvolum	14
2.4.3. Parkering	14
2.5: Estetikk, mellombels og flyttbare konstruksjonar/anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6)	14
2.6: Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)	15
Kapittel 3: Føresegn til arealformål, etter pbl. § 11-10	15
3.1: Unntak frå plankrav (pbl. § 11-10 nr. 1)	15
Kapittel 4: Føresegn til arealformål, etter pbl. § 11-11	15
4.1: LNF-område, areal for spreidd busetting (pbl. § 11-11 nr. 2)	15
RETNINGSLINER	16
R1: Retningslinjer til angitt omsynssone etter pbl. § 11-8, bokstav c)	16
R1.1: Omsynssone friluftsliv	16
R1.2: Omsynssone landskap, og øyane i Byglandsfjorden	16
R1.3: Omsynssone natur, utvalde område med naturmangfald av stor verdi	16
R1.4: Omsynssone kulturmiljø, bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø	16
R2.1.1: Frå gjeldande kommuneplan 2011-22 – retningslinjer for utbygging:	17
R2.1.2: Fysisk utforming av båthus og naust, brygger og anlegg	18
R2.2: Retningslinjer for Strandsoneplanen	19
R2.3: Retningslinjer for bygging i grendelag utan kartfesta byggeområde	19
R2.4: Retningslinjer for skjøtsel av skogområda innanfor planområda	19
Utgreiingsprogram - konsekvensutgreiing (KU)	20
PLANOMTALE	20
Planprosess	20
Slutthandsaming 2015	21
Registrerte innspel	22
Vurdering av innspel til strandsoneplanen	26
KART, omtale og KU-matriser for planområda (KDP) 1-23	33

KDP	1 Bygland nord	33
KDP	2 Bygland sør	35
KDP	3 Byglandsfjord nord.....	38
KDP	4 Byglandsfjord sør	40
KDP	5 Dalebukta-Dalskilen.....	42
KDP	6 Frøyraak	44
KDP	7 Frøysnes	46
KDP	8 Fånefjell.....	48
KDP	9 Grendi.....	50
KDP	10 Heggland-Tveit-Sordal	53
KDP	11 Horverak-Bø.....	56
KDP	12 Langeid-Granheim	58
KDP	13 Lauvdal sør	60
KDP	14 Lauvdalsodden	62
KDP	15 Longerak.....	64
KDP	16 Ose-Austad	66
KDP	17 Rakkenes friområde.....	69
KDP	18 Rakkenes hyttefelt	71
KDP	19 Sandnes.....	72
KDP	20 Skomedal	75
KDP	21 Stondelène	78
KDP	22 Åraksbø	81
KDP	23 Øyane i Byglandsfjorden.....	84
VEDLEGG:		88
(1)	Skredfarevurderingar Byglandsfjord, Skomedal og Frøysnes.....	88
(2)	Vurderingar om flaumvasstand	88

Innleiing

Gjeldande kommuneplan for Bygland 2011-2022 vart stadfesta av kommunestyret 22.02.2011 etter ein omfattande planprosess og grundig dialog med fylkesmannen i Aust-Agder.

Kommuneplanen gjev rammer for planar, tiltak, bruk og vern av areal i kommunen, og består av ein samfunnsdel og ein arealdel med vedtekter og retningslinjer. Minst ei gong i kvar valperiode skal kommunestyret vurdere om kommuneplanen skal reviderast, eller om den skal vidareførast slik som den ligg vedtatt.

I inneverande periode har kommunestyret vedteke ein planstrategi der kommuneplanen får stå uendra, medan det skal følgjast opp med ein kommunedelplan for strandsona langs Otravassdraget.

Stadfestingsvedtak:

Saksprotokoll i Kommunestyret - 07.05.2015

Handsaming:

Vidar Frøysnes sa seg ugild i saka og deltok ikkje under handsaminga.

Tenesteleiar DFV og sakshandsamar orienterte om saka.

Tilleggsframlegg frå Torhild Austad:

1) Til s 34 pkt c:

I nokre av dei kartfesta friluftsområda bør det det leggjast til rette for oppmerka fiskeplassar og opparbeiding av turstiar som også er tilgjengelege for menneske med fysiske funksjonshemmingar.

2) Innarbeide i planen:

Strandsoneplanen må i størst mogleg grad også ivareta dei kvalitetane som den naturlege strandlinja langs Byglandsfjorden representerar.

Endringsframlegg frå ordføraren:

1) R2. 1.2 s: Fysisk utforming av båthus og naust, brygger og anlegg 3. vert stroke.

2) 4. endra til: Båthus skal ha utforming, materiale og fargar som glid best mogleg inn i naturen.

3) 5. Endra til: Trapper og gangveggar skal som hovudregel byggast med stadegne massar, stein og jord. Frittstående rekkverk skal målast i svart eller naturfarge som høver til staden.

Kommunestyret slutta seg samrøystes til innstillinga frå PLRU.

Kommunestyret slutta seg samrøystes til 1. framlegget frå Torhild Austad

Kommunestyret slutta seg samrøystes til 2. framlegget frå Torhild Austad

Kommunestyret slutta seg samrøystes til 1. framlegget frå ordføraren

Kommunestyret slutta seg samrøystes til 2. framlegget frå ordføraren

Kommunestyret slutta seg samrøystes til 3. framlegget frå ordføraren

Vedtak:

Kommunedelplanen 'Strandsoneplan for Bygland 2015-2026' med dato 13.04.2015 vert stadfesta med heimel i PBL § 11-15. med tilleggsframlegga frå Torhild Austad og endringsframlegga frå ordføraren.

SAMFUNNSDEL - Strandsoneplanen

Strandsonepolitikk

Brakaromsyna i strandsona er mange og til dels motstridande, og det er ei utfordring å finne den rette balansen mellom vern og utvikling.

Areala nær vassdraget skal forvaltast slik at busettingsmønster og næringsverksemd kan oppretthaldast og vidareutviklast, og dette må gjerast i kombinasjon med at verneomsyn i strandsona blir ivaretatt på en god måte. Naturlandskap og biologisk mangfald skal takast vare på, og tilgjenge til og langs strandsona skal leggst til rette for allmenta. Dette vil ligge til grunn for all sakshandsaming som rører ved strandsoneområda.

I høve arbeidet med strandsoneplanen er det m.a. arbeidd med følgjande utfordringar:

- Utforming av ein strandsonepolitikk der ein får take omsyn til lokale interesser er mykje utfordrande, sett i lys av krav og forventningar i den nasjonale planlovgjevinga
- Langs vassdraget er det mange vakre område der det kan vere aktuelt med bustadhus, fritidshus og næringsaktivitetar; - men utbyggingsinteressene vil ofte kome i strid med friluft- og naturverninteressene, ulike verneomsyn og beredskapsomsyn/faresoner
- Auka bruk av småbåtar i vassdraget medfører behov for brygger og båtplassar med tilhøyrande anlegg, samt nye opplagsplassar med tilgjenge og parkeringsplassar
- Det er behov for tilrettelegging for allmenta, aller helst slik at allmenn bruk av naturen kan skje i eit positivt samspel med innbyggjarar, hytteeigarar og næringsdrivande i kommunen
- Det lyt vurderast framtidig sikring av dei mest attraktive områda, gjerne på ein slik måte at det ikkje svekker eigedomsretten og mogelegheit for næringsaktivitet
- Vurdering av flaum-, skredfare og beredskapsomsyn set omfattande og kompliserte krav til planlegginga

Tilleggsformulering frå kommunestyret 07.05.2015:

Strandsoneplanen må i størst mogleg grad også ivareta dei kvalitetane som den naturlege strandlinja langs Byglandsfjorden representerar.

Bakgrunn; - frå prosjektplanen og planprogrammet

Strandsoneplanen skal omfatte all arealbruk i 100meters-beltet rundt Byglandsfjorden og langs Otra; frå Evje grense til Valle grense, jf. følgjande vedtak (PMR 07.02.2012):

Vedtak:

Det vert sett i verk arbeid med strandsoneplan for dalsona i Bygland kommune frå grensa mot Evje og Hornnes i sør til grensa mot Valle i nord jf. prosjektplan dat. 12.01.12.

Planarbeidet er sett i gang jf. bestilling i gjeldande kommuneplan kapittel 1.5.

I planperioden vil kommunen utarbeide ein eigen arealplan for 100-metersbeltet rundt Byglandsfjorden. I plankartet er framtidig plangrense innteikna som 'andre kartsymbol'.

Strandsoneplanen vil omfatte:

Strandsoneplan 2015 - stadfesta 07.05.2015

- revisjon vedkomande all arealbruk; utbyggingsområde | friområde | LNF-område
- finmasking av utviklings- og utbyggingsområde sett i høve anna arealbruk
- strandsoneplanen vert utarbeidd som kommunedelplan

Vurdering av all arealbruk langs fjorden er ei omfattande oppgåve, der ein også skal ta med omsynet til kulturlandskapet i vid forstand. Ut frå at kommunen har målsetting om å auke folketalet, er det formulert følgjande overordna politiske styringssignal for arealplanlegging ved Byglandsfjorden:

- det skal vere ein liberal praksis til trivsels- og utviklingstiltak til beste for fastbuande og tilreisande
- det skal vere mogeleg å ta i bruk dei vakre områda ved fjorden til utvikling og utbygging i ein berekraftig balanse med naturomsyn og -vern
- der tilhøva ligg til rette for det, vil ein sjå positivt på trivselsfremmande tiltak i strandsona; t.d. brygger og anlegg for bading, fiske og generelt friluftsliv/-aktivitetar

Kommuneplanen for Bygland har som hovudmål å legge til rette for auka folketal.

Basert på dette hovudmålet, byggjer Strandsoneplanen på 3 hovudgrep:

(A): Legge til rette for busetting i strandsona via nye bustadområde med plankrav (detaljreguleringsplan), og enkelte soner for LNF-spreidd busetting innafor eksisterande bygdela.

(B): Legge til rette for trivselsfremmande tiltak i strandsona; med utforming av vedtekter og retningslinjer for etablering av brygger, anlegg og bygningar i 100m-sona til vassdraget.

(C): Kartfesting av friområde og friluftsområde som er viktige for allmenta

Tilleggsformulering frå kommunestyret 07.05.2015:

I nokre av dei kartfesta friluftsområda bør det det leggjast til rette for oppmerka fiskeplassar og opparbeiding av turstiar som også er tilgjengelege for menneske med fysiske funksjonshemmingar.

Sentrale tema:

Spreidd busetting

Kommunen har fokus på folketalsutviklinga, og i arbeidet med å vurdere nye utviklings- og utbyggingsområde vil det stå heilt sentralt å legge til rette for auka bustadbygging i kommunen.

Det er klare føringar i tidlegare og noverande kommuneplan for å stimulere til spreidd busetting i dei gamle eksisterande grendelaga, jf. vedtekne retningslinjer.

Intensjonen med å utarbeide Strandsoneplanen er at kommunen får etablere ein reiskap for å styre definerte byggetiltak direkte gjennom arealdelen til kommunedelplanen.

Innafor etablerte bygdela er det eit naturleg og praktisk behov for å ta vare på og utvikle den eksisterande bygningsmassen. Eigarane av desse eigedomane vil ha nytte av føreseieleg og rask sakshandsaming.

Jf. gjeldande kommuneplan er utbygging styrt til regulerte område. Når det gjeld byggetiltak innafor LNF-sone/eksisterande bygdela har det etablert seg ein praksis med dispensasjonar via høyringar og kommunikasjon med fylkesmannen i Aust-Agder.

Strandsoneplanen tek tak i desse problemstillingane og opnar for større grad av lokal avgjerd av byggesaker innafor definerte rammer; jf. vedtekter og retningslinjer.

Tiltak i strandsona

Inntil og i nærleiken av vassdraget er det ei rekke inngrep og tiltak som alt er gjennomført i sona med byggegrenser; jf. kommuneplanen og etablerte reguleringsplanar.

Nokre av tiltaka er av gamal årgang og såleis etablert før det var regulering via lovverk.

Andre tiltak kan vere klarerte i tidlegare tider under mindre restriktivt lovverk, medan det også finst enkelte tiltak og byggverk som er utført utan naudsynt godkjenning.

I den grad prosessen med strandsoneplanen avdekkar bygg eller tiltak som kan reknast som ulovlege, skal det følgjast opp i særskilt sak jf. plan- og bygningsloven (pbl).

Når det gjeld brygger og liknande i strandsona, peikar planen på mogelege fellestiltak.

Felles bryggeanlegg for dei fastbuande og hytteområda kan gjerne kombinerast med offentlege friområde, badeplassar og fiskeplassar. Strandsoneplanen skal ha eit langsiktig perspektiv og legge til rette for allmenta, i eit godt samspel med grunneigarane og dei fastbuande.

Det skal vere mogeleg å ta i bruk dei vakre områda ved fjorden til utvikling og utbygging i ein berekraftig balanse med naturomsyn og naturvern.

Regulering i vassdraget - estetikk, fisk og krypsivproblematikk

Høgaste regulerte vasstand (HRV) for Byglandsfjorden er kote 203,0 m.o.h. (meter over havet)

Lågaste regulerte vasstand (LRV) er 198,0 m.o.h.

Lågaste regulerte sommarvasstand er 202,0 m.o.h. (etter vårflaumen - til 1. september).

Det er mange naturlege sandstrender langs vassdraget som vert nytta til bading og friluftsliv. Sommarvasstanden i Byglandsfjorden bør av den grunn ikkje vere for høg, slik at strendene kjem under vatn.

Manøvreringsreglementet gjev høve til at sommarvasstanden kan pendle 1,0 meter mellom kote 202,0–203,0. Av omsyn til strendene og det generelle estetiske landskapsinntrykket bør sommarvasstanden haldast på den lågaste halvmeteren; dvs. mellom kote 202,0–202,5.

På denne bakgrunnen tilrår Bygland kommune at regulanten Otteraaens Brugseierforening (OB) lyt halde **sommarvasstanden i Byglandsfjorden på kote 202,3** så sant det let seg gjere utifrå nedbør/avrenning og vassføring i Otravassdraget.

I gytetida for bleka har lågaste vasstand dei seinare år vore fastsett til kote 200,5 i perioden mellom 20. november–20. desember. Mykje nedbør og haustflaumar vil kunne føre til at dette ikkje er mogeleg å etterkome. Men den vasstanden som vert registrert i denne perioden (kvart enkelt år), skal ikkje underskridast i tida fram mot klekking av blekerogn (mai/juni) for å unngå at rogn skal bli turrlagd.

Etter råd frå Blekeprosjektet (UiB) vert det f.t. gjort forsøk med vasstand på kote 201,5 i gytetida. Ein vil med dette finne ut om fleire gyteområde på grunnare vatn kjem i bruk.

NVE har gjeve løyve til dette, og forsøket vert evaluert i 2013.

Etter ny kunnskap er gytetida no definert som heile desember månad.

Krypsiv

Otravassdraget er eit av vassdraga på Sørlandet som er tildels sterkt attgrodd av vassplanten krypsiv (*Juncos bulbosus*).

Eit forskings- og tiltaksprosjekt for å nedkjempe problemet vart sett i gang i 2002; Krypsivprosjektet på Sørlandet. I samband med konsesjonsrevisjon, vart Krypsivfondet i Otra oppretta for å finansiere tiltak.

Det er mest problem med krypsiv i rennande vatn.

I Otra frå kommunegrensa mot Valle ved Åraksøyne og ned til Ose er det store førekomstar av krypsiv. Etter reguleringa av elva er det mindre isgang enn før i tida, og dette har ført til betre veksetilhøve for sivet - som kan gro i hop i svære matter.

Krypsivtiltak

Idéen om å simulere isgang, innfrysing ved stans i kraftverket, vart utprøvd alt i 1991.

Tiltaket vart teke opp att i 2011 med godt resultat (15-20 % reduksjon av dekningsgrad).

Utfordringa med dette er å få samla opp det drivande krypsivet i etterkant.

Fjerning av krypsiv med maskin vart innleia i 2007 etter mange års forsøk på prøveflater.

Det har vore brukt klippemaskin montert på amfibiefartøy og roterande horv for også å fjerne røtene av sivet.

Med maskin kan ein rydde dei verste stadane ved busetnad, t.d. båtplassar og badeplassar, men det er ein kostbar metode. Tiltaka med innfrysing viser at isen ikkje tek likt alle stader, difor kan det supplerast med maskin.

Strekninga frå Sordal til Ose har til no vore prioritert ved maskinrydding.

Den mest kostnadseffektive metoden er innfrysing.

Vassdragsstyret for Øvre Otra arbeider med tiltak og rapportering når det gjeld krypsiv.

Tiltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogeleg attraktivt for fiske, bading og båtferdsle. Krypsivproblematikken vert handtert via Vassdragsstyret sitt arbeid ved fiskebiologen, og blir ikkje nærare utgreidd gjennom Strandsoneplanen.

AREALDEL - Strandsoneplanen

Strandsoneplanen sitt virkeområde - tilhøvet til stadfesta reguleringsplanar

1. Nye høgder for flaumvasstand gjeld langs Otravassdraget frå Valle grense i nord til grense mot Evje og Hornnes kommune i sør, og er overordna alle tidlegare planar.
2. Areal i strandsona innafor område med stadfesta reguleringsplan er i utgangspunktet ikkje omfatta av den nye kommunedelplanen.
Fleire stader langs vassdraget er situasjonen slik at Strandsoneplanen definerer ny planstatus for areal som grensar like inntil område med stadfesta reguleringsplan. Ut frå overordna og samanhengande omsyn til arealdisponeringa, peikar Strandsoneplanen også på enkelte tilhøve som er relevant for arealbruken strandsona innafor regulert område. Dette går fram av dei enkelte plankarta.

Plangrepa i Strandsoneplanen gjeld brygger, båtplassar, friområde og enkelte endringar i arealdisponeringa for byggeområde (bustadhus).

På bakgrunn av målsettinga i kommuneplanen tek Strandsoneplanen opp følgjande tema:

- spreidd bygging i LNF-område, fortetting i eksisterande bygdelag
- brygger & anlegg for båt, ev. bygningar, båthus o.a. konstruksjonar
- friområde / friluftsområde /omsynssone LNF-friluftsliv / øyane i Byglandsfjorden
- føringar og innspel i høve gjeldande planar; kommuneplan og reguleringsplanar
- retningslinjer for sakshandsaming, jf. retningslinjer i gjeldande kommuneplan

Bustader

I samsvar med hovudmålsettinga i kommuneplanen, legg Strandsoneplanen sin arealdel opp til auka bustadbygging i kommunen.

Strandsoneplanen definerer LNF-omsynssoner for spreidd bustadbygging og bustadområde med krav om detaljregulering. Sonene er formulert via konsekvensutgreiingar (KU) for kvart delplanområde, som følgjer som vedlegg til Strandsoneplanen.

Etter fleire dialogmøte med fylkesmannen i Aust-Agder, vert det ikkje lagt ut LNF-spreidd utbyggingssone i bygdelag der presisjonen vert for usikker – eller at det oppstår konflikt med t.d. miljø, natur- og jordvern, flaum- eller skredfare. På bakgrunn av den slags konflikhtar når det gjeld arealbruk, vart det i den reviderte strandsoneplanen pr. 2014 tatt ut fleire LNF-spreidd byggeområde som vart foreslått i 2013-versjonen av Strandsoneplanen.

I 2015-versjonen er det vidare tatt ut eit par bustadområde, m.a. ut frå omsyn til kulturminne.

I dei bygdelaga der det ikkje vert definert område for bustadbygging, lyt byggesaker framleis handsamast som dispensasjonssaker i høve kommuneplan. I så fall skal det leggjast til grunn ei positiv haldning til dispensasjon jf. politisk målsetting i stadfesta kommuneplan 2011:

Bygland kommune ønskjer at det skal vere fast busetnad i eksisterande grender i kommunen.

Jf. tidlegare praksis er det ei målsetting å legge til rette for bygging av nye bustadhus innafor den naturlege avgrensinga av eit bygdelag.

Båtplassar, brygger, dampskipsbrygger, fellesanlegg og friluftsområde

Når det gjeld båtplassar og private brygger er det svært varierende kva som er etablert rundt forbi på eigedomane, og korleis status er i høve godkjenning og byggeløyve.

Strandsoneplanen går inn i problemstillingane som reiser seg ved at folk generelt syner aukande interesse for vassdraget og aktivitetar knytt til dette.

I tillegg til båtplass, ønskjer folk etter kvart å kunne rigge til plattingar med tilhøyrande anlegg; murverk/eldstad/peis og gjerne små bygningar i strandsona i tilknytning til bruk av stadig større og meir moderne båtar.

Utviklinga set krav til lagring av utstyr, og slike bygningar & anlegg er viktige for trivselen og den praktiske bruken av strandsona til rekreasjonsføremål.

Dei fleste bryggene og båtplassane ved Otravassdraget er etablert langt attende i tid, som naturlege båtplassar. På nokre av dei gamle båtplassane ser ein permanent tilrettelegging med steinsetting ev. kila stein/mur. Frå 1800-talet finst framleis restar av mange dampbåtbrygger, som var langstrakte pga. skiftande vasstand. Utover på djupet var desse bryggene til vanleg bygd med lafta tømmerkiste fylt med handplukka stein. I gamle dokument finn ein omtala følgjande brygger; Byglandsfjord v.Breidablikk, Grendi v.Årdal kyrkje, Longerak, Lauvdal, Bygland v.prestegarden, Frøysnes, Åraksbø, Ose v.Fossli og Granheim v.hotellet. Ved ombygging av riksvegen vart Lauvdal brygge sanert.

Bryggene med tilhøyrande veg i Grendi, Longerak, Frøysnes og Åraksbø ligg som kulturminne i landskapet.

Dampbåtbryggene på Byglandsfjord, Bygland og Ose er restaurerte og i allmenn bruk.

Grendi brygge ligg nær sentrumsområde/butikk og friluftsområde, og er mykje aktuell å utvikle for allmenn bruk. Tilkomst for Bjoren ved Årdal kyrkje vil kunne utviklast som ein attraksjon. I området ved Kyrkjeodden/Grendi nord er det behov for ein detaljreguleringsplan som kan setje rammer for arealføremål til antikvariske omsyn, bustadføremål, friluftsføremål og næringsinteresser.

Strandsoneplanen legg ut fleire fellesområde som omsynssone LNF-friluftsliv.

I planen er såleis tatt med ei rekke naturgjevne badeplassar og friluftsområde der kommunen vurderer behov for å sikre og legge til rette for allment friluftsliv. Mellom desse er badeodden nord for Byglandsfjord, Dalskilen, Fånefjell, Grendi, Rakkenes, Lauvdalsodden, elvedeltaet ved Reiårsfossen og øyane i Byglandsfjorden.

Sakshandsaming

Strandsoneplanen skal ikkje handsame enkeltsaker, men vil legge til rette for ein naturleg, praktisk og berekraftig arealbruk i strandsona.

Strandsoneplanen opnar for ei rekke brygger og båtplassar ved Otravassdraget, samt nye område som vert lagt ut til byggeområde for bustadhus m.m.

I planen følgjer retningslinjer for kva som kan godkjennast av konstruksjonar, anlegg og bygningar.

Ut frå at lokalitetane og dei naturgjevne tilhøva er ulike, vil det variere frå sak til sak kva byggeløyve som kan gjevast. Omsyn til utsikt/innsyn og mogeleg sjenanse for naboar vil variere, samt korleis anlegga vert utforma og kan tilpassast terreng og landskap.

I sakshandsaminga skal det gjerast vurderingar og setjast vilkår slik at nye tiltak ikkje vert til hinder for fri ferdsle i strandsona.

HOVUDLINER FOR SAKSHANDSAMING med heimel i Strandsoneplanen:

- **I sone for LNF-spreidd bustadbygging kan det søkjast direkte byggeløyve på vilkår av godkjenning etter særlovene og dei omsyn som elles går fram av Strandsoneplanen**
- **I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen**
- **I nye byggeområde for bustader eller fritidshus skal arealbruken avklarast via detaljreguleringsplan før byggeløyve kan vurderast**

Kommunedelplan 2014-2025 for strandsona ved Otravassdraget i Bygland kommune

Vedtekter og retningslinjer

Datert 13.04.2015, revidert i PMR 28.04.2015 vedtekne i kommunestyret 07.05.2015

Kapittel 1: Virkeområdet for kommunedelplan – Strandsoneplan

Planområda er avgrensa og koda i samsvar med gjeldande SOSI-standard på kartet 'Strandsoneplan 2015', datert 13.04.2015.

Kapittel 2: Generelle føresegner etter pbl. § 11-9

2.1: Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

I område avsett til bebyggelse og anlegg, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 1, skal det utarbeidast detaljreguleringsplan før det kan gjennomførast bygge- og anleggstiltak som nemnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3, med unntak for tiltak nemnt under kapittel 3 punkt 3.1.

2.2: Krav til tekniske løysingar (pbl. § 11-9 nr. 3)

Løyve til nye tiltak kan gjevast på vilkår av at dei eksisterande tekniske anlegga er i orden, og har kapasitet til utvida forbruk og tilkopling.

For tiltak som er unnateke frå plankrav, er det ein føresetnad at nye tiltak ikkje utløyser behov for ny veg, vatn og avløpsnett utover stikkvegar og stikkleidningar for enkelteigedomar.

Eventuelle stikkvegar og anna infrastruktur skal sjåast i samanheng med eksisterande infrastruktur i området, og take omsyn til jord- og skogbruksdrift og tilpassast dei naturgjevne tilhøva på staden.

2.3.1: Omsynssone skredfare (pbl. § 11-8a)

Tiltakshavar skal legge fram dokumentasjon på at skredfaren er fagkunnig vurdert før det kan gjevast løyve til tiltak innan omsynssone skredfare.

2.3.2: Omsynssone flaum i Åraksfjorden og Byglandsfjorden (pbl. § 11-8 a)

Jf. Pbl. § 29-5 og § 28-1 og TEK 10 kap. 10 vert det sett byggegrenser i høve til flaum i Otravassdraget, basert på observasjonar, berekningar og estimat av vasstand i Åraksfjorden og Byglandsfjorden. I flaumutsette område vil det med verknad frå kunngjeringsdato for Strandsoneplanen ikkje bli gitt løyve til nye tiltak under lågaste tilrådte kotehøgde jf. tabellane nedanfor:

Åraksfjorden (frå Ose bru – til Storestraum):

Sikkerhetsklasse	Type tiltak jf. veiledning til TEK 10 § 7-2	Lågaste kotehøgde = topp mur for tiltak ved Åraksfjorden
F1 20-års flaum	Slik som: garasje, lager, uthus, bygg med lite personopphald	203,76 m.o.h.
F2 200-års flaum	Slik som: Bustadhus, fritidshus, brakkerigg, industribygg osv.	204,78 m.o.h.
F3 1000-års flaum	Slik som sjukeheim, brannstasjon, politistasjon osv.	205,52 m.o.h.

Byglandsfjorden (frå Storestraum – til grense med Evje og Hornnes kommune):

Sikkerhetsklasse	Type tiltak jf. veiledning til TEK 10 § 7-2	Lågaste kotehøgde = topp mur for tiltak ved Byglandsfjorden
F1 20-års flaum	Slik som: garasje, lager, uthus, bygg med lite personopphald	203,03 m.o.h.
F2 200-års flaum	Slik som: Bustadhus, fritidshus, brakkerigg, industribygg osv.	203,45 m.o.h.
F3 1000-års flaum	Slik som sjukeheim, brannstasjon, politistasjon osv.	203,90 m.o.h.

Ev. fundamentering, forbygning etc. under ovannemnde kotehøgder må utførast av ansvarleg tiltakshavar slik at konstruksjonane kan tole vatn ved flaum.

2.4: Byggegrenser, utbyggingsvolum, mv. (pbl. § 11-9 nr. 5)

2.4.1. Byggegrenser

a) Byggegrenser langs Otravassdraget

- * Byggegrensene i kommuneplanen vert oppheva innafor byggeområda i Strandsoneplanen.
- * Byggegrensene i reguleerte byggeområde vert fastsett via detaljreguleringsplan.
- * I byggesone LNF-spreidd jf. pbl. § 11-11 nr. 2 vert byggeavstanden til Otravassdraget styrt av omsynet til flaumsikring som følgjer av vedtekter til Strandsoneplanen.

b) Byggegrenser langs offentlig veg

I Strandsoneplanen sine byggeområde gjeld følgjande byggegrenser som utgangspunkt(*):

- * Riksveg - minste avstand frå midten av vegen skal vere 50 meter
 - * Fylkesveg - minste avstand frå midten av vegen skal vere 15 meter
 - * Kommunal veg - minste avstand frå midten av vegen skal vere 8 meter
- Siktsoner i kryss skal utførast i samsvar med standard krav frå vegvesenet

(*)Byggegrensene kan variere ut frå kor viktig vegen er; jamfør Aust-Agder fylkeskommune sine 'Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker'.

2.4.2. Utbyggingsvolum

Desse reglane gjeld på generelt grunnlag dersom ikkje anna er bestemt jf. §11-10 nr. 1

- * Samla byggeflate for kvar bustadeigedom skal ikkje overstige 200 m² (BYA)
Tilbygg og utviding av utbygd areal utover dette vert ikkje tillate.
- * Samla byggeflate for kvar fritidshuseigedom skal ikkje overstige 120 m² (BYA)
Tilbygg og utviding av utbygd areal utover dette vert ikkje tillate.
- * Frittstående garasjebygg skal ikkje vere større enn 50 m² (BYA)
- * Frittstående anneks, uthus og andre sekundærbygg skal ikkje vere større enn 50 m² (BYA)
- * Dersom det er behov for båthus, reidskapshus for fiskeutstyr etc. og andre behov for bod, skal behovet så langt som råd løysast med ein bygning
- * Båthus og naust skal ikkje ha bruksareal over 15 m²
- * Bruksendring av båthus og naust er ikkje tillate
- * Brygge til enkelteigedom skal ha maks bryggeareal 18 m²
maks breidde i bryggefront = 6 m
Denne dimensjoneringsregelen gjeld ikkje ved etablering av felles bryggeanlegg.
- * Fritidsbustader som er godkjent og matrikkelført som fritidshus vert handsama som fritidsbustad, uavhengig av om arealføremålet i kommuneplanen er definert som bustad. Bustadhus som er godkjent og matrikkelført som bustad, vert handsama som bustadhus uavhengig av om arealføremålet i kommuneplanen er definert som fritidsbustad.
- * Maks. mønehøgde frå gjennomsnittleg terreng vert setta til:
 - Heilårsbustad 8,0 m
 - Fritidsbustad 7,5 m
 - Garasje 5,5 m
 - Anneks, uthus og andre frittstående sekundærbygg 5,0 m
 - Båthus og naust der maks bruksareal er 15 m² 4,0 m

2.4.3. Parkering

Følgjande normkrav vert gjeldane:

- Einebustad og fritidsbustad skal ha min. 2 parkeringsplassar pr. brukseining
- Forretning og kontor skal ha min. 1 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal
- Industri og lager skal ha min. 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal
- Private båtplassar og båtplass i fellesanlegg skal ha min. 1 parkeringsplass pr. båtplass
- Vegrett med avtale om parkeringsplass, samt rett til båtplass skal dokumenterast før byggeløyve kan gjevast.

2.5: Estetikk, mellombels og flyttbare konstruksjonar/anlegg (pbl. § 11-9 nr. 6)

2.5.1. Estetikk

Tiltak etter pbl. kap. 20 skal følgje miljøverndepartementet sin veileder T-1179

” Estetikk i plan- og byggesaker ”

2.5.2. Mellombels og flyttbare konstruksjonar og anlegg

- * Flytebrygger vert tillate der arealbruken er sett av til båtplassar og brygger.
- * Oppankring og fortøying av husbåtar og liknande flytande konstruksjonar vert ikkje tillate, med mindre det er regulert til dette føremålet.

2.6: Bevaring av eksisterande bygningar og kulturmiljø (pbl. § 11-9 nr. 7)

Dersom tiltak rører ved eller påvirkar tilhøva for bygningar bygd før år 1900 skal det takast særlege omsyn, og det vert ikkje tillate med inngrep som svekker inntrykket av eit autentisk bygnings- og kulturmiljø. Før det vert tatt avgjerd om nye tiltak i denne type miljø skal det innhentast førehandsuttale frå kulturvernseksjonen hjå fylkeskommunen.

Kapittel 3: Føresegn til arealformål, etter pbl. § 11-10

Denne føresegna gjeld for arealformål under hovudføremåla Bebyggelse og anlegg, Samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og grønnstruktur, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 1-3.

3.1: Unntak frå plankrav (pbl. § 11-10 nr. 1)

Følgjande tiltak er unnateke frå det generelle plankravet fastsett under kapittel 2 punkt 1:

- a) Frittliggande bustadhus, fritidshus og andre bygningar innan krav til maks areal og maks høgde slik som fastsett under utbyggingsvolum (jf. § 11-9 pkt. 5.2) og i retningslinene til § 11-9.
Bygningar skal utformast i samsvar med vedtekne retningslinier.
- b) Tilbygg der korkje samla bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².
- c) Utviding av bygning i byggeområde, på vilkår av at ikkje utbyggingsvolum overstig grensene jf. § 11-9 pkt. 5.2) og at punkt a) og b) ovanfor vert følgt opp.
- d) Brygge for bustad eller fritidsbustad med maks bryggeareal 18 m² og maks breidde i bryggefront 6 m.
- e) Båthus og naust for fritidsfiske med bruksareal inntil 15 m²
- f) Nybygg eller utviding av offentleg brygge, samt offentlege og private fellesanlegg.

Kapittel 4: Føresegn til arealformål, etter pbl. § 11-11

Denne føresegna gjeld for arealformål under hovudføremåla Landbruks-, natur- og friluftsområde og Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhøyrande strandsone, jf. pbl. § 11-7, 2. ledd, nr. 5 og 6.

4.1: LNF-område, areal for spreidd busetting (pbl. § 11-11 nr. 2)

Innafor avmerkt sone for LNF-spreidd bustad kan det jf. plankartet oppførast eit avgrensa antal einingar med bustadhus enkeltvis og utan reguleringsplan, på vilkår av godkjenning etter jordlova og at tiltaket elles er i samsvar med vedtekne retningslinier for Strandsoneplanen.

RETNINGSLINER

R1: Retningslinjer til angitt omsynssone etter pbl. § 11-8, bokstav c)

R1.1: Omsynssone friluftsliv

Teiknforklaring - kode 530

- * Innafor sonene kan det leggst til rette for friluftaktivitetar, t.d. badeplass, med tilhøyrande anlegg for allmenta.
- * Fellesanlegg for friluftsliv skal planleggast med universell utforming i samråd med kommunen sin folkehelsekoordinator.
- * Avkøyrslar og parkeringsplassar skal godkjennast av ansvarleg vegstyremakt.
- * Sanitæranlegg og opplegg for søppelhandtering skal godkjennast av kommunen.

R1.2: Omsynssone landskap, og øyane i Byglandsfjorden

Teiknforklaring - kode 550

- * Innafor sonene er det ikkje tillate med fysiske inngrep som kan endre landskapsbiletet, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjonar.
- * For tiltak med omsyn til kantvegetasjon, skal § 11 (om kantvegetasjon) i vassressurslova gjelde. I soner langs vassdrag skal det oppretthaldast eit avgrensa naturleg vegetasjonsbelte som motverkar avrenning og gjev leveplass for planter og dyr. Denne regelen gjeld likevel ikkje for byggverk som står i nødvendig samanheng med vassdraget, eller der det trengst opning for å sikre tilgang til vassdraget. Grunneigar, tiltakshavar eller ansvarleg fagmynde kan krevje at kommunen fastset breidda på vegetasjonsbeltet. Breidda kan også fastsetjast i planar etter plan- og bygningsloven.
- * På øyane i Byglandsfjorden er det ikkje høve til å utføre bygge- og anleggstiltak som nemnt i pbl. §§ 20-1, 20-2 og 20-3.

R1.3: Omsynssone natur, utvalde område med naturmangfald av stor verdi

Teiknforklaring - kode 560

- * Innafor sonene bør det ikkje gjerast inngrep, og nye tiltak kan ikkje tillatast utan at det er utarbeidd ei naturfagleg basert konsekvensutgreiing med kartlegging av naturmangfaldet.
- * Skjøtselstiltak innafor sonene skal godkjennast av ansvarleg miljøstyremakt.

R1.4: Omsynssone kulturmiljø, bevaringsverdige bygningar og bygningsmiljø

Teiknforklaring - kode 570

- * Før det vert tatt avgjerd om tiltak i denne type miljø skal det innhentast førehandsuttale frå kulturminnevernseksjonen hjå fylkeskommunen. Kulturminnevernseksjonen kan tilby førehandskonferanse i byggesaker der tiltakshavar eller kommunen finn det naudsynt.
- * Nye bygningar eller ombygging av eksisterande bygningar skal tilpassast miljøet etter faglege kriterier frå kulturvernseksjonen hjå fylkeskommunen.
- * Dersom tiltak rører ved eller påverkar tilhøva for bygningar bygd før år 1900 skal det takast særlege omsyn, og det vert ikkje tillate med inngrep som svekker inntrykket av eit autentisk bygnings- og kulturmiljø.
- * Historiske spor i landskapet skal takast vare på; steingjerde, beiteområde, uteløer o.l.

R2: Retningslinjer for utbygging

Ved sakshandsaming av tiltak som vert omtala i Strandsoneplanen skal det leggjast til grunn:

- Retningslinjer frå gjeldande kommuneplan, sett saman med dei nye retningslinjene som følgjer av Strandsoneplanen
- Ved ev. planlegging eller bygging i fareområde skal tiltakshavar dokumentere at tiltaket ligg sikkert i høve skred- og/eller flaumfare, jamfør:
- Temaveileder HO 1/2008 Utbygging i fareområde
http://www.dibk.no/globalassets/byggeregler/tidligere_regelverk/eldre_temaveiledere_og_rundskriv/2008ho-1utbygging-i-fareomraader.pdf,
- Retningslinje Flaum og skredfare i arealplanar 2 - 2011
http://webby.nve.no/publikasjoner/retningslinjer/2011/retningslinjer2011_02.pdf
- TEK 10 § 7-2 med veiledning <http://dibk.no/no/BYGGEREGLER/Gjeldende-byggeregler/Veiledning-om-tekniske-krav-til-byggverk/?dpx=/dpx/content/tekniskekrav/7/2/>

R2.1.1: Frå gjeldande kommuneplan 2011-22 – retningslinjer for utbygging:

1. Lokalisering og utforming av nye bygg skal skje slik at dei harmonerer med eksisterande bygningsmiljø med tanke på tomteplassering, struktur, volum, takform, materialbruk og farge. Det skal nyttast materialar som høver saman med omgjevnadene. Bygningane skal òg kunne gjenspegle preg og byggeskikk frå si tid.
2. Nye bygningar skal plasserast skånsamt i terrenget slik at landskapet ikkje blir vesentleg endra. Terrenginngrep skal samlast og minimaliserast. Landskapselement som bekkar, kantvegetasjon, grøntdrag, friområde og andre naturareal med økologisk funksjon skal bevarast. Ein bør unngå bortsprenning av terreng som gir synlege skjeringar og drastiske endringar i eksisterande vegetasjon før utbygging. Omsynet til automatisk freda kulturminne og verneskogreglane skal ivaretakast.
3. Bygland kommune kan inngå utbyggingsavtale med grunneigarar og/eller utbyggarar som fremmar reguleringsplan eller bebyggelsesplan for utbygging. Slike avtalar er verkemiddel for å sikre gjennomføring av utbygging i tråd med mål i kommuneplanen. Utbyggingsavtaler kan bli inngått i samband med handsaming av reguleringsplanar og bebyggelsesplanar. Avtalar skal gjensidig forplikte partane med omsyn til kvalitet på bygg, utomhusareal, infrastruktur, fellesområde og felles tiltak.
4. I samband med regulering til utbyggingsføremål skal det setjast krav om utarbeiding av risiko- og sårbarheitsanalyse. Det gjeld med omsyn til mogleg flaum, rasfare, støy, trafikktryggleik og stråling. I byggeområde for bustader og fritidsbustader må det undersøkjast om det er radonstråling eller anna farleg stråling før ein tillèt utbygging.
5. Utbygging skal ikkje kome i konflikt med automatisk freda eller prioriterte kulturminne.
6. Vegvesenet sin rammeplan for avkøyrslar skal gjelde.

R2.1.2: Fysisk utforming av båthus og naust, brygger og anlegg

1. Nye båthus og tilhøyrande anlegg skal ikkje vere til hinder for fri ferdsle i strandsona.
2. I høve til materialval og utforming skal det leggjast vekt på omsyn til utsikt og innsikt, og mogeleg sjenanse for naboar og allmenta, og det skal generelt takast omsyn til korleis anlegga på beste måte kan tilpassast til terreng, landskap og miljø.
3. Båthus skal ha utforming, materiale og fargar som glid best mogeleg inn i naturen.
4. Trapper og gangvegar skal som hovudregel byggast med stadeigne massar, stein og jord. Trematerialar bør unngåast. Frittståande rekkverk skal målast i svart eller naturfarge som høver til staden.
5. Båthus og anlegg skal ikkje innreiast for overnatting med tilhøyrande fasilitetar.

Endringsvedtak i kommunestyret 07.05.2015:

1. Nye båthus og tilhøyrande anlegg skal ikkje vere til hinder for fri ferdsle i strandsona.
2. I høve til materialval og utforming skal det leggjast vekt på omsyn til utsikt og innsikt, og mogeleg sjenanse for naboar og allmenta, og det skal generelt takast omsyn til korleis anlegga på beste måte kan tilpassast til terreng, landskap og miljø.
- ~~3. Bryggeanlegg bør utførast med front og dekke av naturstein der dette er mogeleg.~~
4. Båthus skal ha utforming, materialeval og fargar som glid best mogeleg inn i naturen. ~~Naturmaterialar, tørvtak og konstruksjonar som fell inn i terrenget nyttast der det er praktisk mogeleg og ligg til rette for slike løysingar. Taktekking med stålplater o.l. vert ikkje godkjent.~~
5. Trapper og gangvegar skal som hovudregel byggast med stadeigne massar, stein og jord. Trematerialar bør unngåast. Frittståande rekkverk skal ~~utførast i smijern, rustfritt stål eller tilsvarende~~ og målast i svart eller naturfarge som høver til staden.
6. Båthus og anlegg skal ikkje innreiast for overnatting med tilhøyrande fasilitetar.

R2.2: Retningslinjer for Strandsoneplanen

A. Unntak frå krav om reguleringsplan gjeld for tiltak innafor etablerte bygdelag, der tiltaket kan tilpassast i den eksisterande bygningsstrukturen.

B. Nye bygningar må tilpassast beståande bygningar når det gjeld bygningshøgde, volum, lokal byggeskikk, utnyttingsgrad mv., og må kunne koplast til eksisterande tekniske anlegg i området. Oppføring av nye bygningar skal også vere i samsvar med retningslinjer i gjeldande kommuneplan.

C. Ved område for bustader skal det vere uteareal for lek. Leikeareal skal vere trygge, gjerne ligge solrikt og vere på terrengnivå.

D. Utbygging kan berre tillatast på areal som ikkje har særskilt verdi for andre føremål slik som landbruk, friluftsliv, biologisk mangfald og kulturmiljø.

Det skal takast særskilt omsyn til eksisterande turveg og allment nytta friluftsområde, samt leggst vekt på omsyn til utsikt og innsikt i høve naboar og allmenta.

E. Nye anlegg i strandsona skal utformast med god estetisk tilpassing til terreng og kulturlandskap, og må ikkje kome i strid med:

- * den frie ferdsle langs Otravassdraget
- * badeplassar og tilkomst til desse
- * grøne lungar, grøntområde og turveg
- * leikeplassar
- * kulturminne

R2.3: Retningslinjer for bygging i grendelag utan kartfesta byggeområde

I dei bygdelaga der det ikkje vert definert område for bustadbygging, lyt byggesaker framleis handsamast som dispensasjonssaker i høve kommuneplan. I så fall skal det leggst til grunn ei positiv haldning til dispensasjon jf. politisk målsetting i stadfesta kommuneplan 2011:

Bygland kommune ønskjer at det skal vere fast busetnad i eksisterande grender i kommunen. Jf. tidlegare praksis er det ei målsetting å legge til rette for bygging av nye bustadhus innafor den naturlege avgrensinga av eit bygdelag.

R2.4: Retningslinjer for skjøtsel av skogområda innanfor planområda

- * Ned mot fjorden og Otra kan skogen opnast med tanke på utsiktsrydding der det ikkje er funne spesielle miljøverdiar i DN sin Naturbase. Det må stå att minimum 5 tre/daa. Edellauvtre og tre med stor visuell verdi skal i størst mogleg grad stå att.
- * Tidlegare naturbeite og hagemark bør opnast med det som formål.
- * Kantsoner mot kulturlandskap skal gjennom skjøtsel etablere sjikta skog med betydeleg lauvinnslag.
- * Ved etablering av ny skog etter hogst skal ein leggje til rette for minimum 10 % lauvtreinnslag.

Utgreiingsprogram - konsekvensutgreiing (KU)

Planomtalen skal gjeve ei særskilt vurdering og omtale -konsekvensutgreiing- av korleis strandoneplanen vil virke inn på miljø og samfunn.

Konsekvensutgreiinga for strandoneplanen omfattar alle område som får definert ein ny type arealbruk i høve til gjeldande planstatus (kommuneplan og/eller reguleringsplan).

Kommuneplanen for Bygland har som hovudmål å legge til rette for auka folketal.

Basert på dette hovudmålet, byggjer Strandsoneplanen på 3 hovudgrep:

- (A):** Legge til rette for busetting i strandsona via nye bustadområde med plankrav (detaljreguleringsplan), og enkelte soner for LNF-spreidd busetting innafor eksisterande bygdela
- (B):** Legge til rette for trivselsfremmande tiltak i strandsona; med utforming av vedtekter og retningslinjer for etablering av brygger, anlegg og bygningar i 100m-sona til vassdraget
- (C):** Kartfesting av friområde og friluftsområde som er viktige for allmenta

Konsekvensutgreiinga byggjer på eksisterande data frå statlege fagetatar, supplert med lokalkunnskap og synfaringar samt enkelte særskilte faglege utgreiingar (t.d. geolog). Fagomsyna som vart lista opp i planprogrammet er førande for definisjon av utgreiingstema som går fram av matrisa nedanfor.

For dei ulike utviklings- og utbyggingsområda vil det variere kva tema som er meir eller mindre relevant i høve konsekvensutgreiing, jf. Pbl. §4-2. Konsekvensutgreiinga baserer seg på ein registrert status pr. 2012-14, og skal gjeve ei konkret vurdering av følgjene som ein ser av føreslåtte nye tiltak.

PLANOMTALE

Planprosess

Planprosessen bygger på prosjektplan datert 12.01.2012. Arbeidet tok til med planprogram, med høyring av forslag til planprogram i tida 20.03.12 - 07.05.12. Det var ope informasjonsmøte på kommunehuset den 24.04.12, og kommunen registrerte 12 innspel til planprogrammet frå offentlege instansar og andre/private. Etter høyringa vart forslaget til planprogram korrigert, og det endelege planprogrammet vart vedteke av PMR med heimel i PBL §11-13 den 05. juni 2012.

I det vidare planarbeidet vart det gjennomført fleire dialogmøte saman med representantar frå fylkeskommunen og fylkesmannen si miljøvernabdeling. Det har vore fleire synfaringar med båt, m.a. med styringsgruppa PMR. Kommunen har innhenta ei rekke bilete (vanlege foto og flyfoto) som følgjer saka som bakgrunnsinformasjon.

Undervegs har kommunen annonsert arbeidet og planprosessen via lokalpressa & omtale på kommunen si nettside. Den 27.11.12 var det møte i kommunestyresalen i samband med at planprosessen opna for private innspel. Her vart det gjeve informasjon om status for arbeidet med planutkastet, samt døme på korleis innspel til plandokumentet kan utformast. I møtet, og på kommunen si nettside i etterkant av møtet, vart det opplyst at planprosessen ville vere open for innspel frå innbyggjarane i ein 2 månaders periode f.o.m. 1. desember 2012.

Tidsfrist for private innspel til Strandsoneplanen vart annonsert i avisa til 31. januar 2013.

I arbeidsperioden vart det registrert 19 nye innkomne dokument til saka, deriblant nokre

faglege innspel. Alle desse innspela til planen er kommentert i planomtalen. Dei fleste av dei private innspela er innarbeidd i framlegg til Strandsoneplan.

Når det gjeld innspel frå overordna myndighet, har planprosessen tatt omsyn til desse, med unntak av innspel frå NVE om kraftverk og frå **Direktoratet for mineralforvaltning** om massetak.

Pga. Strandsoneplanen er forankra i kommuneplanen, der hovudmålet er auke i folketalet, har planarbeidet lagt hovudvekt på bustadbygging, tilrettelegging for allmenta og trivselstiltak.

Innspelet frå NVE om kraftverk set krav om fagvurderingar som er så vidt omfattande, at rådmannen ikkje har funne kapasitet til å ta dette inn som eige tema i strandsoneplanen. Saker om kraftproduksjon vil etter dette ikkje kome til nærare vurdering før det er fremma konkrete konsesjonssøknadar frå interessentar/tiltakshavar. Rådmannen tilrår at kommunen framover får vurdere lokale kraftverk som tema for ein komande sjølvstendig temaplan eller kommunedelplan. Den gjeldande kommuneplanen gjev elles eit enkelt oversyn over registrerte vassdrag til utgreiing for kraftproduksjon.

Når det gjeld innspelet frå **Direktoratet for mineralforvaltning** om massetak, er situasjonen om lag tilsvarande; det vil krevje mykje utgreiingsarbeid å få eit fullverdig planverk for dei store lausmasseressursane som finst i Bygland. Av kapasitetsomsyn er saksområdet såleis ikkje særskilt følgt opp i strandsoneplanen. Temaet er elles handsama i den relativt nye kommuneplanen (2012), som gjeld for dei registrerte massetaka. Der massetak ev. fell innfor delplanområda i Strandsoneplanen vert dei løfta direkte over frå kommuneplanen.

I framlegg til Strandsoneplan 2013 vart det etablert 23 kommunedelplanar (KDP).

I den korrigerte Strandsoneplanen 2014 vart det halde på same inndeling.

Etter fleire dialogmøte med fylkesmannen i Aust-Agder vart plandokumenta omarbeidd med revidert arealdel for alle 23 delområde med tilhøyrande kart og teiknforklaring, samt revidert framlegg til vedtekter og retningslinjer. Desse dokumenta vart revidert på dato 25.06.2014 for vedtak om off. ettersyn. I den korrigerte Strandsoneplanen vart det dessutan gjort utvidingar av planområda KDP 3 Byglandsfjord nord, KDP 20 Skomedal og KDP 21 Strondeløne.

I KDP 3 vart planområdet utvida slik at ein får med heile strandsona mellom Breidablikk og Stasjonsbrygga. I KDP 20 vart planområdet utvida til å omfatte hytteområda som ligg i kommuneplanen nord for bygda, saman med nokre etablerte båtplassar i grendelaget.

I KDP 21 vart planområdet utvida sørover for å fange opp situasjonen med nytt bustadhus på Nånes med tilhøyrande båtplassar.

Slutthandsaming 2015

Til slutthandsaming i 2015 er kartinndelinga halden uendra, oppdatert pr. dato 13.04.2015.

Inn mot slutthandsaminga er det halde open dialog med fylkesmannens miljøvernaveiding i Aust-Agder, Aust-Agder fylkeskommune og NVE, samt gjennomført nokre nye synfaringar. Etter synfaring med fylkeskommunen ligg det føre nokre innspel og ei motsegn. Innspela er vurderte, og motsegna er tatt til følgje av kommunen ved oppdateringa våren 2015.

Etter synfaringa med NVE er det innhenta rapport frå Norconsult vedkomande mogeleg opning av flaumløp på vestsida av Storestraum, og det er trekt konklusjonar m.o.t. endelege flaumvasshøgder i Otravassdraget.

Registrerte innspel

I saksmappa er det registrert følgende innspel/dok. til planprosessen fra det offentlige ettersynet i 2014 og fram til slutthandsaminga i 2015:

☐	Dnr.	Type	INNHALD	Avsendar	Eining	Saks- hands.	
	94	X	Fagdiallog med NVE - flaumvasstand og sikringsmarginar	Bygland kommune NVE	DFV	VFR	13.04.2015
	93	I	Kommunedelplan for strandsoneplan Byglandsfjord, høyring. Motsegn til kommunedelplan	Aust-Agder Fylkeskommune	DFV	VFR	24.10.2014
	92	I	Dialogmøte ang. Strandsoneplan - Bygland kommune	NVE	DFV	VFR	23.10.2014
☐	91	I	Høyringsuttale - Strandsoneplan for Bygland kommune	Statens vegvesen Region sør	DFV	VFR	03.09.2014
☐	90	I	Høyringsuttale vedk. offentlig ettersyn av strandsoneplan for Bygland 2014 - 2025	Otteraaens Brugseierforening	DFV	VFR	01.09.2014
☐	89	I	Kopi av brev: Førespurnad om Fylkesmannen kan rette motsegn mot strandsoneplanen i Bygland kommune	Fylkesmannen i Aust-Agder	DFV	VFR	04.09.2014
☐	88	I	Uttale til kommunedelplan - Strandsoneplanen	Statens vegvesen v/Tor Hallvard Taxerås	DFV	VFR	03.09.2014
☐	87	I	Kommunedelplan for strandsone ved Otravassdraget - Strandsoneplan for Bygland kommune - Offentleg ettersyn	Fylkesmannen i Aust-Agder v/ Pia Karine Hem Molaug	DFV	VFR	01.09.2014
☐	86	I	Uttale og faglege råd til offentlig ettersyn og høyring - Kommunedelplan - Strandsoneplan for Bygland	NVE	DFV	VFR	01.09.2014
☐	85	I	Ber om utsett frist for offentlig ettersyn av Kommunedelplan for strandsone i Bygland	Aust-Agder fylkeskommune v/Trude Beate Kjelle	DFV	VFR	01.09.2014
☐	84	I	Innspel til strandsoneplan Bygland kommune	Olav Jan Skomedal	DFV	VFR	31.08.2014
☐	83	I	Supplerande innspel til Strandsoneplanen	Knut William Bygland	DFV	VFR	01.09.2014
☐	82	U	Eposttrekkje: UTSETT HØYRINGSFRIST - kommunedelplan for strandsonen	Statens vegvesen v/Tor Hallvar Taxerås	DFV	VFR	27.08.2014
☐	81	I	Offentleg ettersyn av kommunedelplan for strandsone i Bygland kommune - uttale frå direktoratet for mineralforvaltning	Direktoratet for mineralforvaltning	DFV	VFR	22.08.2014
☐	80	I	Spørsmål vedr. Strandsoneplan	Thor Skjevraak	DFV	VFR	22.08.2014
☐	79	U	Vedr. forslag til kommunedelplan for strandsonen (strandsoneplanen)	Statens vegvesen v/Tor Hallvard Taxerås	DFV	VFR	21.08.2014
☐	78	I	Vedr. forslag til kommunedelplan for strandsonen (strandsoneplanen)	Statens vegvesen v/Tor Hallvard Taxerås	DFV	VFR	21.08.2014
☐	77	I	Spørsmål i høve strandsoneplan	Iem Bakker	DFV	VFR	20.08.2014
☐	76	I	Innspel til strandsoneplan	Vidar Tjelland	DFV	VFR	18.08.2014
☐	75	I	Innspel til Strandsoneplanen.	Jørund Kvaale Hansen	DFV	VFR	14.08.2014
☐	74	U	Offentleg ettersyn av Strandsoneplan for Bygland kommune 2014	Cay N. Hovstad mfl.	DFV	VFR	21.07.2014
☐	73	X	Offentleg ettersyn av Strandsoneplan for Bygland kommune		DFV	VFR	21.07.2014
☐	72	X	Arealdel Strandsoneplan 2014 - kartvedlegg til off. ettersyn		DFV	VFR	16.07.2014
☐	71	X	Adresseliste - off. ettersyn 2014 - Strandsoneplanen		DFV	VFR	16.07.2014
☐	70	X	Tekst til delplanar i Strandsoneplanen 2014 - off. ettersyn		DFV	VFR	14.07.2014
☐	69	X	KU-matriser 2014 - off. ettersyn		DFV	VFR	14.07.2014
☐	68	X	Planomtale 2014 - off. ettersyn		DFV	VFR	14.07.2014
☐	67	I	Omsyn til flaum- og skredfare i arealplanar - NVE sitt bidrag	NVE	DFV	VFR	23.06.2014
☐	66	I	Innspel til Strandsoneplanen	Knut William Bygland	DFV	VFR	24.06.2014

☐	65	X	Planomtale Strandsoneplanen	Drift og forvaltning	DFV	VFR	18.06.2014
☐	64	X	Strandsoneplan 2014 - tekst til delplanane		DFV	VFR	12.06.2014
☐	63	X	KU-matriser pr 2014 - Strandsoneplan		DFV	VFR	28.05.2014
☐	62	S	Kommunedelplan - Strandsoneplan - off. ettersyn 2014		DFV	VFR	15.05.2014
☐	61	X	Planomtale 2014 Strandsoneplan		DFV	VFR	14.05.2014
☐	60	I	Avtale om bistand med GIS-kompetanse til Strandsoneplanarbeidet i Bygland kommune for perioden 01.11.2013 - 31.12.2013	Setesdal IKT	DFV	KØB	16.01.2014
☐	59	U	Strandsoneplan for Bygland kommune - Annullert offentlig ettersyn/høyring	Valle kommune m/fleire	DFV	VFR	03.07.2013
☐	58	I	Vedk. høringsfrist	Statens vegvesen v/Thorsen Leiv Egil	DFV	VFR	02.07.2013
☐	57	I	Strandsoneplanen i Bygland, uttale frå Nânes, gnr/bnr 50/1,2	Olav Skeie	DFV	VFR	20.06.2013
☐	56	I	Innspel til strandsoneplan	Thor Skjevra	DFV	VFR	20.06.2013
☐	55	I	Strandsoneplan	Eivind Nese	DFV	VFR	18.06.2013
☐	54	I	Forslagbygg til strandsoneplanen for gnr/bnr 52/3 i Bygland kommune	Annlaug og Steinar Jacobsen	DFV	VFR	11.06.2013
☐	53	I	Vedk. frist for offentlig ettersyn, strandsoneplanen	Fylkesmannen i Aust-Agder	DFV	VFR	07.06.2013
☐	52	I	Strandsoneplan for Byglandsfjord - Bygland - bed om utsett frist	Fylkesmannen i Aust-Agder	DFV	VFR	07.06.2013
☐	51	I	Offentleg ettersyn av strandsoneplan for Bygland kommune	Direktoratet for mineralforvaltning	DFV	VFR	14.05.2013
☐	50	X	Adresseliste off. ettersyn - høyring		DFV	VFR	07.05.2013

I tabellen ovanfor er det m.a. 12 innspel/merknader frå privatpersonar/firma.

Private innspel/merknader er tatt til orientering, ut frå at private partar ikkje har klage- eller motsegnrett i overordna plansaker.

På denne bakgrunnen vert det ikkje ytterlegare handsaming av følgjande innspel:

Nr. 54 – innspel om byggeområde sør for Lauvdal

Nr. 55 – merknad ang. område nord for Nese

Nr. 56 – innspel om 2 byggeområde sør for Bygland sentrum

Nr. 57 – innspel vedk. området Nânes

Nr. 66 – innspel/merknad vedk. vurdering av flaumvasstand ved Reiârsfossen camp.

Nr. 75 – innspel vedk. område Storestraum-Ellingstjønn

Nr. 76 – innspel/merknad vedk. vurdering av flaumvasstand i Åraksfjorden

Nr. 77 – spørsmål ang. strandsoneplanen i område Hamren

Nr. 80 – etterlyser handsaming av innspel nr. 56; byggeområde sør for Bygland sentrum

Nr. 83 – innspel/merknad vedk. vurdering av flaumvasstand, sikringsmargin og byggehøgder

Nr. 84 – merknad ang. tiltak på Longerak

Nr. 90 – innspel/høringsuttale vedkomande arbeid og tiltak i strandsona

Merknader og innspel som gjeld vurdering av flaumvasstand har kommunen arbeidd særskilt med, ettersom dette har overordna betydning for planen. Denne problemstillinga er handsama via dialog, møte og synfaring med NVE. Til denne prosessen har kommunen også innhenta vurderingar frå konsulentfirmaet NORCONSULT; jf. vedlegg (3) til planomtalen.

Etter ein omfattande gjennomgang av dette, har NVE ingen merknader til den administrative tilrådinga som følgjer planomtalen pr. dato 13.04.2015.

Bygland kommune har undervegs hatt fagdiallog med fylkesmannen i Aust-Agder og Aust-Agder fylkeskommune. Motsegner frå fylkesmannens miljøvernnavdeling vart avklara før det offentlege ettersynet. Frå Aust-Agder fylkeskommune fekk kommunen motsegn på plan om byggeområde nord for Nese i Bygland sentrum, pga. konflikt med registrerte fornminne. I den siste reviderte Strandsoneplanen har kommunen retta opp Strandsoneplanen slik at det ikkje lenger er konflikt med dei registrerte gravhaugane.

Fram til 2014-handsaminga vart følgjande gjennomgått:

44 J	I	Innspel til strandsoneplanen Hamre	Johnny Smeland	DFV	VFR 31.01.2013
43 J	I	Innspel til strandsoneplanen Skomedal	Anders Dalseg	DFV	VFR 04.02.2013
42 J	I	Innlegg til strandsoneplan Ose	Dreng Ose	DFV	VFR 01.02.2013
41 J	I	Innspel til strandsoneplanen Frøysnes	Knut Olav Frøysnes	DFV	VFR 31.01.2013
40 J	I	Innspel til strandsoneplan Vassend	Hege Kristine Jore Gakkestad	DFV	VFR 31.01.2013
39 J	I	Innspel til strandsoneplanen Sørjorget	Mona Ida og Vidar Frøysnes	DFV	IOF 31.01.2013
38 J	I	Innspel til strandsoneplan Grendi	Jon Løyland	DFV	VFR 31.01.2013
37 J	I	Innspel til Strandsone Ose	Dreng Ose	DFV	VFR 31.01.2013
36 J	I	Innspel til strandsoneplanen Frøysnes	Torbjørn O. Frøysnes	DFV	VFR 31.01.2013
35 J	I	Innspel til strandsoneplanen Sandnes	Olav K Sandnes	DFV	VFR 30.01.2013
34 J	I	Innspel til strandsoneplanen Bygland	Eivind Nese	DFV	VFR 25.01.2013
33 J	I	Innspel til strandsoneplanen Bygland	Eivind Nese	DFV	VFR 25.01.2013
32 J	I	Innspel til strandsoneplanen Skomedal	Gunstein Bratteland	DFV	VFR 29.01.2013
31 J	I	Innspel til strandsoneplanen Longerak	Aslaug Simonstad Sitje	DFV	VFR 29.01.2013
30 J	I	Innspel til strandsoneplan Hamren	Tore Knutsen	DFV	VFR 27.01.2013
29 R	X	Planomtale 2012 Strandsoneplan	ADM.	DFV	VFR 17.12.2012
28 J	I	Rasfarevurderingar i Bygland	Statens Vegvesen	DFV	VFR 14.11.2012
27 J	X	Arbeidsnotat 2 - strandsoneplan	ADM.	DFV	VFR 14.11.2012
26 J	U	Vedr. strandsoneplan for Bygland kommune	Geir Skjevraak	DFV	VFR 13.11.2012
25 J	I	Vedr. strandsoneplan for Bygland kommune	Geir Skjevraak	DFV	VFR 03.10.2012
24 J	X	Arbeidsnotat - Strandsoneplan	ADM.	DFV	VFR 03.10.2012
23 J	U	Strandsoneplan - Bygland	Aust-Agder Fylkeskommune mfl.	DFV	VFR 12.06.2012
22 J	I	Vedk. Brygge på gnr 47 bnr 38 Bygland	Eivind Bygland	DFV	VFR 27.04.2012
21 J	I	Tilbakemelding strandsoneplan	Statens Vegvesen Region Sør	DFV	VFR 30.04.2012
20 J	X	Planprogram for Strandsoneplanen i Bygland	ADM.	DFV	VFR 22.05.2012
19 J	I	Innspel til strandsoneplan	Otteraaens Brugseierforening v/Espetveit, Gjermund	DFV	VFR 18.05.2012
18 J	I	Innspel frå Bygland Venstre om Strandsoneplanen	Bygland Venstre	DFV	VFR 06.05.2012
17 J	I	Forslag til planprogram - høyring/offentleg ettersyn - Strandsoneplanen	Direktoratet for mineralforvaltning	DFV	VFR 07.05.2012
16 J	I	Innspel til Strandsoneplanen	Iem Bakker	DFV	VFR 04.05.2012
15 J	I	Innspel til Strandsoneplan	Knut Haugetveit	DFV	VFR 08.05.2012
14 J	I	Innspel til planprogram - Strandsoneplan for Bygland kommune	NVE v/Heidi Mathea Henriksen	DFV	VFR 11.05.2012
13 J	I	Innspel til strandsoneplan - gnr/bnr 57/1, Grendi	Cay Hovstad	DFV	VFR 05.05.2012
12 J	I	Melding om oppstart av strandsoneplan og høyring av planprogram	Aust-Agder Fylkeskommune	DFV	VFR 02.05.2012
11 J	I	Innspel til Strandsoneplan, gnr/bnr 57/7, Rakkenes sør	Cay N. Hovstad	DFV	VFR 05.05.2012
10 J	U	Strandsoneplan - godkjent forlenga frist for innspel	Otrakraft v/Gjermund Espetveit	DFV	VFR 10.05.2012
9 J	I	Fylkesmannens merknader til planprogrammet for strandsoneplan for Byglandsfjorden, Bygland kommune - Offentleg høyring	Fylkesmannen i Aust-Agder	DFV	VFR 04.05.2012

Alle innspela til Strandsoneplanen i den opne fasen er individuelt kommentert nedanfor. Innspela med kommentar følgde til det fyrste offentlege ettersynet, med den administrative tilrådinga som følgde til framlegg til ny Strandsoneplan i 2014. Planframlegget vart fyrst handsama i PMR, og lagt ut til off. ettersyn etter dette.

Utgreiingsmatrise

Til bruk ved vurdering av dei einskilde innspela og planområda har ein etablert følgjande matrise basert på definisjon av utgreiingstema i planprogrammet:

UTGREIINGSTEMA	STATUS 2012 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Utviklingssoner for spreidd bustadbygging i eksisterande bygdelag	Korleis er arealbruken i området ? Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap, noverande planstatus	Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?
2. Friluftsområde Badeplassar, sandstrender, leikeplassar, offentleg tilgjenge, universell utforming. Parkeringsplassar, toalett & søppel etc.	Korleis er arealbruken i området ? Er det tilrettelagt for barn, unge og eldre ? Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap, noverande planstatus, tilgrensande område og tilkomst/vegar	Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?
3. Miljø Arter og naturtypar våtmarksområde, biologisk mangfald	Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap, noverande planstatus, naturtypekartlegging, Naturbasen, dirnat.no	Vil nye tiltak føre til auka press på viktige miljøelement eller miljøet generelt ?
4. Landbruk Kulturlandskap og jordbruk: beite- og produksjonsareal og skjøtsel Skogbruk: skogproduksjon, kantsoner, utsiktsrydding og skjøtsel	Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap, noverande planstatus Naturbasen, Artsbasen, dirnat.no	Vil nye tiltak føre til auka press på dyrka eller dyrkbar mark ? Kan nye tiltak kome i konflikt med skogbruksinteresser ?
5. Beredskap Rasfare, flaumsoner, erosjon, omsynssoner	Er det registrert flaumfare eller rasfare / omsynssoner ev. andre faremoment i tilknytning til dei nye utviklingsområda ? reg. NGI: Skrednett	Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?
6. Fisk i Byglandsfjorden Bleke (Salomo Salar) og Aure – omsynssoner Gyteplassar og oppvekstområde Krypsiv – mogelege tiltak mot krypsiv Fiskeplassar med universell utforming	Er det registrert særskilt viktig område for den lokale fiskebestanden ? Er det særskilte vurderingar ang. krypsiv ? Skal det leggjast til rette for offentleg tilgjenge til fiskeplass i området ?	Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?
7. Automatisk freda kulturminne Registrerte og freda kulturminne, samt nyare kulturminne; brygger, veganlegg, bruer, sluser, bygningar og bygningsmiljø	Er det registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap i området ? Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap, Reg. askeladden.no, kulturminnesok.no	Kjem nye tiltak i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap ?
8. Infrastruktur & vegar VA- inntak & utslepp m. sjøleidningar, fiber-/tele-/kraftkablør ved og i vassdrag Planar (ikkje gjennomførde) for tekniske anlegg Trafikktilhøve - trafikksikring - skuleveg	Kva finst av privat og offentleg infrastruktur ? Korleis er trafikktilhøva ? Er nye tiltak tilpassa eksisterande situasjon ? Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap. Trafikksikringsplan	Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?
9. Båtplassar og bryggeanlegg Eksisterande brygger; godkjende anlegg, vurdering av anlegg og tiltak som ikkje har tidlegare godkjenning. Vurdering i høve til retningslinjer og regelverk, samt mogeleg støtteordning for fellesbrygger	Er det eksisterande tiltak i strandsona ? Bør det leggjast til rette for fellesanlegg i området ? Kan områdekvaliteten betrast via universell utforming og tilkomst, betre infrastruktur og tilrettelegging ? Faktagrunnlag: kart, bilete, lokalkunnskap.	Blir tilgjenge til strandsona svekka eller hindra av eksisterande eller nye tiltak ? Kva er følgjene av nye tiltak ? Positive og/eller negative konsekvensar ?

For kvart delområde i Strandsoneplanen skal det gjerast ei samla drøfting i høve til dei konsekvensane ein ser, og dei omsyn som må takast.
Konklusjonane vert lagt til grunn for administrativ tilråding; jf. framlegg til Strandsoneplan.

Vurdering av innspel til strandsoneplanen

Dok. nr. 9: Fylkesmannens merknader til planprogrammet for strandsoneplan for Byglandsfjorden, Bygland kommune - Offentleg høyring

Adm. kommentar:

Frå fylkesmannen er det 3 faglege innspel, og planprogrammet er korrigert i samsvar med innspela.

Dok. nr. 10: Strandsoneplan - godkjent forlenga frist for innspel, Otrakraft

Adm. kommentar:

Det vart gjeve forlenga svarfrist.

Dok. nr. 11: Innspel til Strandsoneplan, Rakkenes sør

Adm. kommentar:

Det vert innarbeidd brygge og friluftsområde i tilknytning til hyttefeltet slik som foreslått. Fortetting av hyttetomter innafor regulert område fell utanom strandsoneplanen sitt virkeområde. I strandsoneplanen vert hytteområdet lagt ut som byggeområde, og det er ikkje registrert nokon særskilte vanskar med ei viss fortetting av hyttene i området.

Jf. Pbl. lyt saka handsamast på detaljnivå der ein tek omsyn til alle rettshavarar i planområdet.

Dok. nr. 12: Melding om oppstart av strandsoneplan og høyring av planprogram, Aust-Agder fylkeskommune

Adm. kommentar:

Frå fylkeskommunen er det fleire faglege innspel og tips, og planprogrammet er korrigert i samsvar med innspela. Fylkeskommunen ser positivt på at kommunen vil gjennomføre planarbeidet i strandsona.

Dok. nr. 13: Innspel til strandsoneplan, Grendi

Adm. kommentar:

Innspelet omtalar eit mogeleg nytt område for bustadhus nord for Grendi kyrkje.

Ut frå den overordna målsettinga om å legge til rette for nye bustadtomter, vert framlegget innarbeidd i Strandsoneplanen.

Det er registrert konflikt med den dimensjonerande flaumsona for Otravassdraget, og dette må takast med i den vidare vurderinga. Grunneigaren opplyser i framlegget at det er planen å køyre til masse slik at terrenget vert heva. Pga. parsellen ligg innafor regulert område lyt saka handsamast på detaljnivå jf. Pbl., der ein får ta omsyn til alle rettshavarar i planområdet.

Dok. nr. 14: Innspel til planprogram - Strandsoneplan for Bygland kommune, NVE

Adm. kommentar:

Frå NVE er det fleire faglege innspel angående vassdragsmiljø, erosjon, flaum- og skredfare, samt framlegg om å ta med kraftverk med tilhøyrande installasjonar. Det vert minna om spesifikke lovkrav for planlegginga, og vist til ulik faglitteratur og 'Veiledere'.

Planprogrammet er berre delvis korrigert i samsvar med innspelet frå NVE. Fagvurderingane for utbygging av kraftverk er så vidt omfattande, at ein ikkje har tatt dette inn som eige tema i strandsoneplanen.

Alternativt lyt kommunen ev. vurdere behovet for ein eigen kommunedelplan for dette saksområdet. Saker om kraftproduksjon vil etter dette ikkje kome til nærare vurdering før det er fremma konkrete konsesjonssøknadar frå interessentar/tiltakshavar.

Gjeldande kommuneplan gjev elles eit enkelt oversyn over registrerte vassdrag til utgreiing for kraftproduksjon.

Dok. nr. 15: Innspel til Strandsoneplan, massetak

Adm. kommentar:

Knut Haugetveit nemner PMR-sak 54/09 vedk. løyve til uttak av grusmasse på gnr. 32 bnr. 6 fram til 01.06.2019. Dette er tatt med i gjeldande kommuneplan.

Dok. nr. 16: Innspel til Strandsoneplan, Iem Bakker

Adm. kommentar:

Innspelet er ein kommentar til plandokumentet m.a. vedkomande høyring og omsyn til allmenta, og særskilt i høve til eldre & personar med handikap. Den vidare planprosessen skal på beste måte sikre omsynet til dei ulike alders- og målgruppene.

Dok. nr. 17: Forslag til planprogram - høyring/offentleg ettersyn - Strandsoneplanen, Direktoratet for mineralforvaltning

Adm. kommentar:

Direktoratet påpeikar at det trengs eit punkt om massetak i utgreiingsprogrammet, pga. det i kommuneplanen er sett av fleire område for råstoffutvinning som delvis ligg i strandsona. Dette innspelet er ikkje særskilt følgt opp i strandsoneplanen, sidan temaet ganske nyleg er handsama i kommuneplan (2012).

Kommuneplanen gjeld for dei registrerte massetaka, og der massetaka elles fell innafor dei nye planområda i Strandsoneplanen vil dei bli løfta over frå kommuneplanen.

Massetak vert etter dette ikkje eit spesifikt prioritert tema for Strandsoneplanen, og det er ikkje vurdert å lage eigen kommunedelplan der temaet aleine er avgrensa til massetak.

Dok. nr. 18: Innspel frå Bygland Venstre om Strandsoneplanen

Adm. kommentar:

Innspelet vert å følgje opp politisk av innsendaren.

Dok. nr. 19: Innspel til strandsoneplan, Otteraaens Brugseierforening

Adm. kommentar:

OB minner om planen for erosjonssikring, som knytter seg til utvalde parsellar langs vassdraget. Ut frå gjeldande konsesjon og pålegg vil erosjonssikringa bli gjennomført i samsvar med NVE rapport dat. 18.06.1996. OB føreset at Strandsoneplanen ikkje grip inn i det etablerte planverket, og at det praktiske arbeidet kan gjennomførast som føresett.

I uttalen vert det også opplyst om flaumvurderingar.

Innspelet vert følgt opp med eigne føreseigner for flaumutsette område i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 20: Planprogram for Strandsoneplanen i Bygland (administrativt notat)

Adm. kommentar:

Dette er eit ope arbeidsdokument som følgjer saka.

Dok. nr. 21: Tilbakemelding strandsoneplan, Statens Vegvesen Region Sør

Adm. kommentar:

Frå Vegvesenet er det fleire faglege innspel og tips m.a. i høve dei overordna utfordringane som følgjer av veglova. Byggegrenser, vegkryss, avkøyrslar, siktsoner og trafikktryggleik samt sikker skuleveg er sentrale tema som kommunedelplanen må legge vekt på.

Vegvesenet ser positivt på at kommunen vil gjennomføre planarbeidet i strandsona.

Dok. nr. 22: Vedk. Brygge på gnr. 47 bnr. 38 i Bygland

Adm. kommentar:

Innspelet omtalar ei 6 år gamal klagesak (sak 07/402) vedkomande oppsetting av båthus. Båtplassen er gamal og vel etablert, og registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. Det er etablert brygge jf. tidlegare løyve. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 23: Strandsoneplan - Bygland, Aust-Agder Fylkeskommune mfl.

Adm. kommentar:

I høyringsperioden mottok kommunen 12 innspel til planarbeidet, m.a. fleire innspel frå privatpersonar. Dnr. 23 er brev frå kommunen til alle som gav innspel, med informasjon om den vidare planprosessen.

Dok. nr. 24: Arbeidsnotat - Strandsoneplan (administrativt notat)

Adm. kommentar:

Dette er eit ope arbeidsdokument som følgjer saka.

Dok. nr. 25: Vedr. strandsoneplan for Bygland kommune, Skjevrak

Adm. kommentar:

Innspelet gjer greie for tilhøva på gardsbruka på vestsida av Byglandsfjorden, jf. nabobruka Sørjordet (dok. nr. 39) og Hamre (dok. nr. 44). På Skjevrak var det vanleg gardsdrift fram til ca. 1965 med vassvegen som viktigaste transportveg. Gardane hadde båtplassar, båthus og jamvel opplag for privat ferje til tung transport.

Båtplassane er til dels gamle og vel etablerte, og vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 26: Vedr. strandsoneplan for Bygland kommune (administrativt)

Adm. kommentar:

Dnr. 26 er generell informasjon vedkomande innspel til planarbeidet, og korleis innspel vil bli handsama ved utarbeiding av ny strandsoneplan. Det vert opplyst at Strandsoneplanen skal utarbeidast som ein kommunedelplan, og at det såleis ikkje er klagerett i høve private innspel som ev. ikkje vert tatt med i kommunedelplan; (jf. pbl § 11-15).

Dok. nr. 27: Arbeidsnotat 2 - strandsoneplan (administrativt notat)

Adm. kommentar:

Dette er eit ope arbeidsdokument som følgjer saka.

Dok. nr. 28: Rasfarevurderingar i Bygland, Statens vegvesen

Adm. kommentar:

Vegvesenet har gjennomført rasfarevurderingar ved Skomedal og Frøysnes i høve planlegging av ny vegline for riksveg 9. Bygland kommune har fått oversendt rapportane frå geolog, og desse vurderingane vert til grunn ved vurdering av mogeleg tilrettelegging for nye bustader i dei aktuelle områda.

Dok. nr. 29: Planomtale 2012 (administrativt notat)

Adm. kommentar:

Dette er eit ope arbeidsdokument som følgjer saka.

Dok. nr. 30: Innspel til strandsoneplan, Hamren

Adm. kommentar:

Innspelet omtalar eit mogeleg nytt område for bustadhus heilt sør i Byglandsbygda, samt eksisterande båtplassar.

Jf. den overordna målsettinga i kommuneplanen om å legge til rette for bustadbygging, vert framlegget innarbeidd i Strandsoneplanen.

Ut frå at det allereie er fleire etablerte eigedomar i Hamren er det behov for ei heilskapleg planlegging, der dei eksisterande bustadane også vert tatt med i detaljreguleringsplan.

I planen må nye hus plasserast skånsamt i høve dyrka mark, jamfør konsekvensanalyse for Bygland sør.

Båtplassane i Hamren er til dels gamle og vel etablerte, og vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 31: Innspel til strandsoneplanen, Longerak

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld gjenoppbygging av båthus/bod på tufter av tidlegare bygning, samt hytte/fjøs med omlag tilsvarende storleik (25-30 m²).

Føremålet med båthus sett i samband med båtplass fell innfor tema for Strandsoneplanen.

På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak med tilpassa bygningar og anlegg.

Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte.

I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 32: Innspel til strandsoneplanen, Skomedal

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld oppbygging av brygge og båthus. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygge pga. varierende vasstand i Byglandsfjorden.

Føremålet med båthus sett i samband med båtplass fell innfor tema for Strandsoneplanen.

Brygge på garden Skomedal bør vurderast samlokalisert med nabobruket (jf. dok. nr. 43).

På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak med tilpassa bygningar og anlegg.

I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 33: Innspel til strandsoneplanen, Bygland/Nesmoen

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld eksisterande massetak, jf. vedtekta i kommuneplanen (2012).

Dok. nr. 34: Innspel til strandsoneplanen, Bygland/Nesmoen

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld eksisterande byggeområde for fritidshus, jf. kommuneplanen (2012).

I strandsoneplanen blir området vurdert omdisponert til mogeleg framtidig bustadområde.

Dok. nr. 35: Innspel til strandsoneplanen, Sandnes nord

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld to bustadtomter, samt restaurering av gamal brygge for dampbåten - ev. nybygg av oppdatert brygge i same området. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygge pga. varierende vasstand i Byglandsfjorden. Ut frå eigedomsstrukturen er det oversiktleg å lokalisere 2 bustadtomter på teigen, og ein legg opp til at dette kan skje som fortetting i eksisterande bygdelag i LNF-sone spreidd busetting. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 36: Innspel til strandsoneplanen Frøysnes

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld oppbygging av brygger og båthus. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygge pga. varierende vasstand i Byglandsfjorden. Føremålet med båthus sett i samband med båtplass fell innfor tema for Strandsoneplanen. På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak med tilpassa bygningar og anlegg. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 37: Innspel til Strandsoneplanen, Ose

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld forslag om eit felles bryggeanlegg for 10-15 båtplassar. Dei faste plassane er tenkt bygd med akterfeste då det kan vere litt vêrhardt på staden. Gjeste plassar er tenkt tilrigga via flytebrygge. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygger pga. varierende vasstand i Byglandsfjorden. Strandsoneplanen oppfordrar til å dekke behova via fellestiltak. I eit langsiktig perspektiv vil eit fellesanlegg på beste måte legge til rette for ålmenta, og gjeve eit godt samspel med grunneigarane og dei fastbuande. Plan for felles bryggeanlegg må sikre klare rettar for tilkomstveg, parkeringsplassar og båtplassar, jf. vedtekt til Strandsoneplanen. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 38: Innspel til strandsoneplan, Grendi/Gardsnes

Adm. kommentar:

Innspelet omtalar situasjonen i Grendi etter at vegkrysset ved kyrkja vart ombygd, og ny vegline førde til sanering av bygningar og tomter, samt at det følgjer med forslag om eit mogeleg hytteområde like sør for Bakkane bustadfelt. Framlegget om hytteområde vert ikkje lagt inn i Strandsoneplanen pga. det ligg nær inntil fast busetnad, samt at det ikkje ligg greitt til i høve trafikktryggleik og kryssing av RV-9. Midt i Grendi vert sett fram forslag om nytt bustadhus på utsida av RV-9 på odden ut mot Gardsnes. Plasseringa er i konflikt med flaumsona for Otravassdraget, og arealet er også verdfullt dyrka mark som ikkje bør byggast ned av omsyn til gardsdrift. I Grendi er det elles eit godt utval av alternative bustadtomter, og framlegget blir ikkje tatt med i Strandsoneplanen. Gardsnes er vidare nemnt til ymse føremål, og tilgangen til fjorden er viktig store delar av året. Båthald utanom sommarsesongen avheng av at det kan køyrast ned til strandlina ned mot minstevassstand. Ramper og brygger i samband med næringsdrift må kunne tilpassast

framtidig utstyr. I denne samanheng er det også nemnt framtidige behov for bygg til bruk for lagring, produksjon og sambruk med anna næringsdrift på plassen (grindebygg, naust el.). Føremålet med båthus/driftsbygning sett i samband med båtplass fell innafør tema for Strandsoneplanen, og framlegget ang. næringsdrift vert tatt inn i Strandsoneplanen. På vilkår av at utforminga ikkje blir til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak med tilpassa bygningar og anlegg. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 39: Innspel til strandsoneplanen Sørjorget

Adm. kommentar:

Innspelet gjer greie for tilhøva på gardsbruka på vestsida av Byglandsfjorden, jf. nabobruka Skjevra (dok. nr. 25) og Hamre (dok. nr. 44). Båthaldet var viktig, og gardane hadde båtplassar og opplagsplass for båt ettersom ein måtte nytte vassvegen over fjorden for å kome til bilveg. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 40: Innspel til strandsoneplanen, Vassend

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld brygge/flytebrygge nedanfor busetnaden i Vassendkilen, der det er ønskje om å lage ein båtplass der det også er greitt å bade om sommaren. Kring Vassendkilen er det fleire gardar og eigedomar, og det er tradisjon for å halde båt og drive med fiske i området. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygge pga. varierende vasstand i fjorden.

På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte.

I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 41: Innspel til strandsoneplanen, Frøysnes

Adm. kommentar:

Innspelet omtalar ein gamal båtplass på Frøysnes, der det frå gammalt av har vore vanleg å dra opp robåt på land. Det er tradisjon for å halde båt og drive med fiske i området, og aktivitetar i tilknytning til fjorden er viktig for bumiljøet i bygda.

Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygge pga. varierende vasstand i fjorden.

På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte.

I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 42: Innlegg til strandsoneplanen, Ose

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld mogeleg fellesanlegg på Ose (jf. dok. nr. 37).

Dok. nr. 43: Innspel til strandsoneplanen, Skomedal

Adm. kommentar:

Innspelet gjeld behov for brygge på gardsbruk på Skomedal, samt i hyttefelt på Skåmeneset like sør for Skåmeåni. Båtar etter dagens standard kan ikkje dragast inn på land, og det er behov for brygger pga. varierende vasstand i Byglandsfjorden.

Bryggeanlegg i Skåmeneset rører ved interessene for fleire hytter/eigedomar. Området er regulert til hyttebygging. Strandsoneplanen oppfordrar til å dekke behov for brygger via fellestilltak. I eit langsiktig perspektiv vil eit fellesanlegg på beste måte legge til rette for ålmenta, og gjeve eit godt samspel mellom grunneigar og hytteeigarane. Planen må sikre klare rettar for tilkomstveg, parkeringsplassar og båtplassar, og saka lyt handsamast med utgangspunkt i reguleringsnivå (detaljreguleringsplan) der ein tek omsyn til alle rettshavarar i planområdet.

Brygge på garden Skomedal bør vurderast samlokalisert med nabobruket (jf. dok. nr. 32).

På vilkår av at utforminga ikkje vert til hinder for allmenn ferdsle i strandsona, legg ein til grunn at Strandsoneplanen opnar for denne typen tiltak.

I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

Dok. nr. 44: Innspel til strandsoneplanen, Hamre

Adm. kommentar:

Innspelet gjer greie for tilhøva på gardsbruka på vestsida av Byglandsfjorden, jf. nabobruka Skjevraak (dok. nr. 25) og Sørjordet (dok. nr. 39). Båthaldet var viktig, og gardane hadde båtplassar og opplagsplass for båt ettersom ein måtte nytte vassvegen over fjorden for å kome til bilveg. Gamle og vel etablerte båtplassar vert registrert i Strandsoneplanen på vanleg måte. I sone for brygger og båtplassar kan det søkjast direkte løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus i Strandsoneplanen.

KU – Bygland nord

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSAAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Eksisterande båtplassar og bryggeanlegg vert tatt med i Strandsoneplanen.	Dei uregulerte områda i Bygland nord er LNF område med spreidd busetting, med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar.	Bustadbygging i nordre del av Bygland vil på ein god måte kunne knytte Nesmoen saman med sentrum. Eit viktig element i dette vil vere GS-veg. Framlegg til byggeområde ved fjorden nord for Nese vart tatt ut ved slutthandsaming av Strandsoneplanen, pga. arealkonflikt med automatisk freda kulturminne.
2. Friluftsområde	Sandstranda «Gullsand» på Nesmoen kan vidareutviklast som eit barnevenleg badeområde. Stranda er kommunal eigedom, og kan tilretteleggast betre med WC-anlegg, skiftebuer, tilkomst for båt og parkering.	For friluftslivet er det positivt med betre tilrettelegging ved badeplassane enn det som er tilfelle i dag.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.		Sjå pkt 4.
4. Landbruk	Det er om lag 62 daa fulldyrka mark og 24 daa innmarksbeite i områda jf. gardskarta. Dette er lettdrive areal som ikkje bør byggjast ned av omsyn til jordbruksproduksjon og bevaring av landskapsbiletet.	Av omsyn til landskap og jordvern må den dyrka marka ikkje byggjast ned. Ein ser ikkje at føreslåtte tiltak vil kome i konflikt med skogbruksinteresser.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i utbyggingsområda. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve nye byggeløype for bustader skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no
6. Fisk i Byglandsfjorden	Det er gyteområde for bleke og aure i Lislestraum. Oppvekstområde i Urdviki og nedanfor og i Haugåkilen (grunne område)	Ingen særskilte positive eller negative konsekvensar.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er fleire synlege kulturminne i planområdet; «Hanehaug» der Kong Hane ligg gravlagd, og ei rekke gravhaugar/-felt på ytre Nese. Nord for Nese mot Tjarberg er det registrert 2 gravfelt med minst 1 røys, 5 rundhaugar, 1 langhaug og 1 ovalhaug. Dei nemnde områda i Bygland nord kan ved fyrste augekast virke som dei mest attraktive byggeområda som finst i kommunesenteret, men pga. automatisk freda kulturminne kan det ikkje planleggast utbygging.	Alle nye tiltak, jamvel relativt små inngrep, - slik t.d. som planlegging av gang- og sykkelveg i området må vurderast nøye i høve dei kulturminna som er registrerte i planområdet.
8. Infrastruktur & vegar	Bygland vassverk ligg på Nesmoen med djupvassinntak om lag midt i Urdviki. Hovudvassleidning ligg i fjorden frå Gullsand til Tangen. RA i same området med kapasitet på 120 pe. TDC sin fiberkabel kjem i land i nærleiken av vassverket og er vidare lagt i bakken opp til næringsbygget ved Rv 9.	Ved ei større utbygging i planområdet må reinseanlegget utvidast/byggast om. Trafikktilhøva for gåande og syklande er ikkje tilfredstillande nordafor Nese, opp mot Nesmoen (sjå også pkt. 1).
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Det er fleire etablerte båtplassar innafør området. I høve nye utbyggingar kan det leggast til rette for fellesanlegg nord for Nese.	Tilgjenge til strandsone blir ikkje svekka eller hindra av nye tiltak.

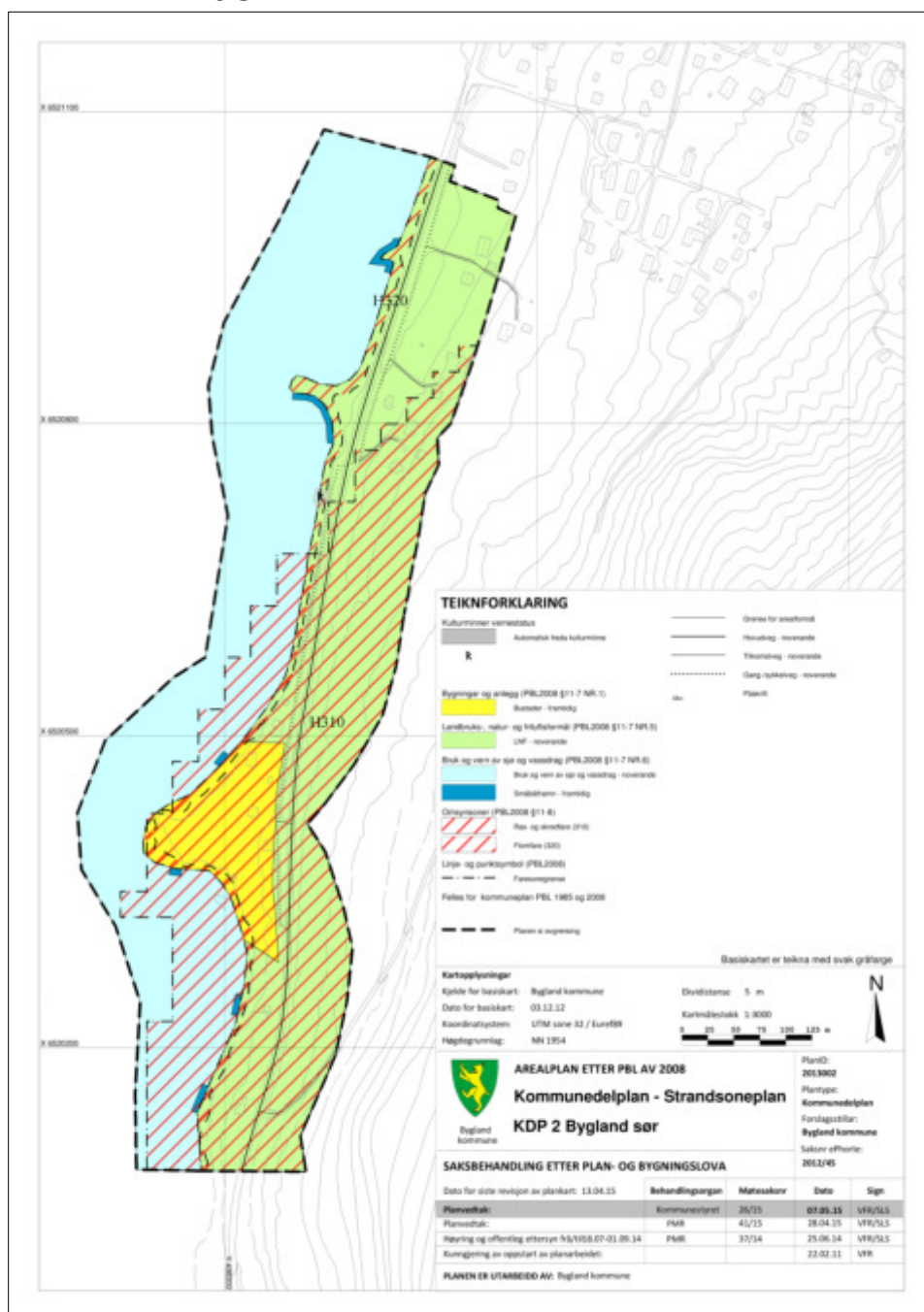
➔ KONKLUSJON

Strandsoneplanen har undersøkt kor vidt det kunne leggast opp til bustadbygging nordover mot Nesmoen for å gjeve ein betre samanheng med Bygland sentrum.

Jf. stadfesta kommuneplan er det lagt ut framtidige bustadområde ovanfor RV9 lengst nord i sentrum. Forslag til byggeområde ved fjorden nord for Nese vart tatt ut av Strandsoneplanen

ved slutthandsaminga pga. konflikt med automatisk freda kulturminne, men motsegna opnar for at gang- og sykkelvegen kan først vidare nordover på frå Nese til Nesmoen på vestsida av RV9. Tiltak i samband med jordbruksareal bør unngåast for å ivaretake landskapsbiletet. Badestrendene på «Gullsand» og nedanfor Bergland har potensiale for å leggjast meir til rette for allmenn bruk. Alle tiltak må vurderast nøye i høve registrerte kulturminne og skredfare. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 2 Bygland sør



Omtale av området:

Delplanen grensar i nord inntil gjeldande reguleringsplan for sentrum ved friområdet på Raubekk, og går i strandsona sørover i Byglandsbygda forbi Reise til Hamren og vidare t.o.m.

Vihle.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over fjorden, fisking og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Riksveg 9 ligg nær stranda lengst nord i planområdet, og utanfor vegen er det ein gamal båtplass som også vart opprusta i samband med arbeid på riksvegen. Båtplassen lengst nord i planområdet omfattar eit svært lite landareal i høve til eigedomane sønnafor.

Det er varierende kva tiltak grunneigarane har etablert på eigedomane, og kva det er ønskje om å etablere. Dei fleste bryggene og båtplassane i planområdet er etablert med faste konstruksjonar i samsvar med byggeløyve. Nokre grunneigarar ønskjer i tillegg å oppføre små bygningar og anlegg i strandsona i tilknytning til bruk av båt, og til rekreasjonsføremål. Plasseringa nær Rv 9 gjev ei eksponering som aukar ulempa med tjuveri etc. av båtmotorar og anna utstyr. For å forebyggje dette er det behov for bygg og båthus som kan låsast.

Ut frå at lokalitetane er ulike, vil det vere variere kva byggeløyve som kan gjevast på dei ulike eigedomane. Nye tiltak skal ikkje vere til hinder for fri ferdsle i strandsona. På same måte som dei naturgjevne tilhøva varierer, vil det frå stad til stad også variere kor viktig lokaliteten kan seiast å vere i høve til bruk for allmenta. Omsyn til utsikt og mogeleg sjenanse for naboar vil variere, samt generelt korleis anlegga estetisk kan utformast med materialval etc. og såleis tilpassast terreng og kulturlandskap.

Strandsoneplanen opnar for fleire brygger og båtplassar innafor planområdet Bygland sør, samt eit nytt område som vert lagt ut til byggeområde for bustadhus.

Arealet i Hamren ligg relativt sentrumsnært, og er mykje aktuelt å legge til rette for bustadbygging. Kommuneplanen har auka bustadbygging som ei hovudmålsetting, og Hamren er i så måte eit svært attraktivt område. Forslaget er i ein viss konflikt med dyrka mark, og dei ulike omsyna må drøftast i detaljreguleringsplan. Ev. kan vurderast avbøtande tiltak for tap av dyrka jord. Gang- og sykkelvegen bør tilretteleggast med vegljøs frå Hamren til Bygland sentrum.

I det nye byggeområdet for bustader må det lagast detaljreguleringsplan for arealbruken. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Bygland sør

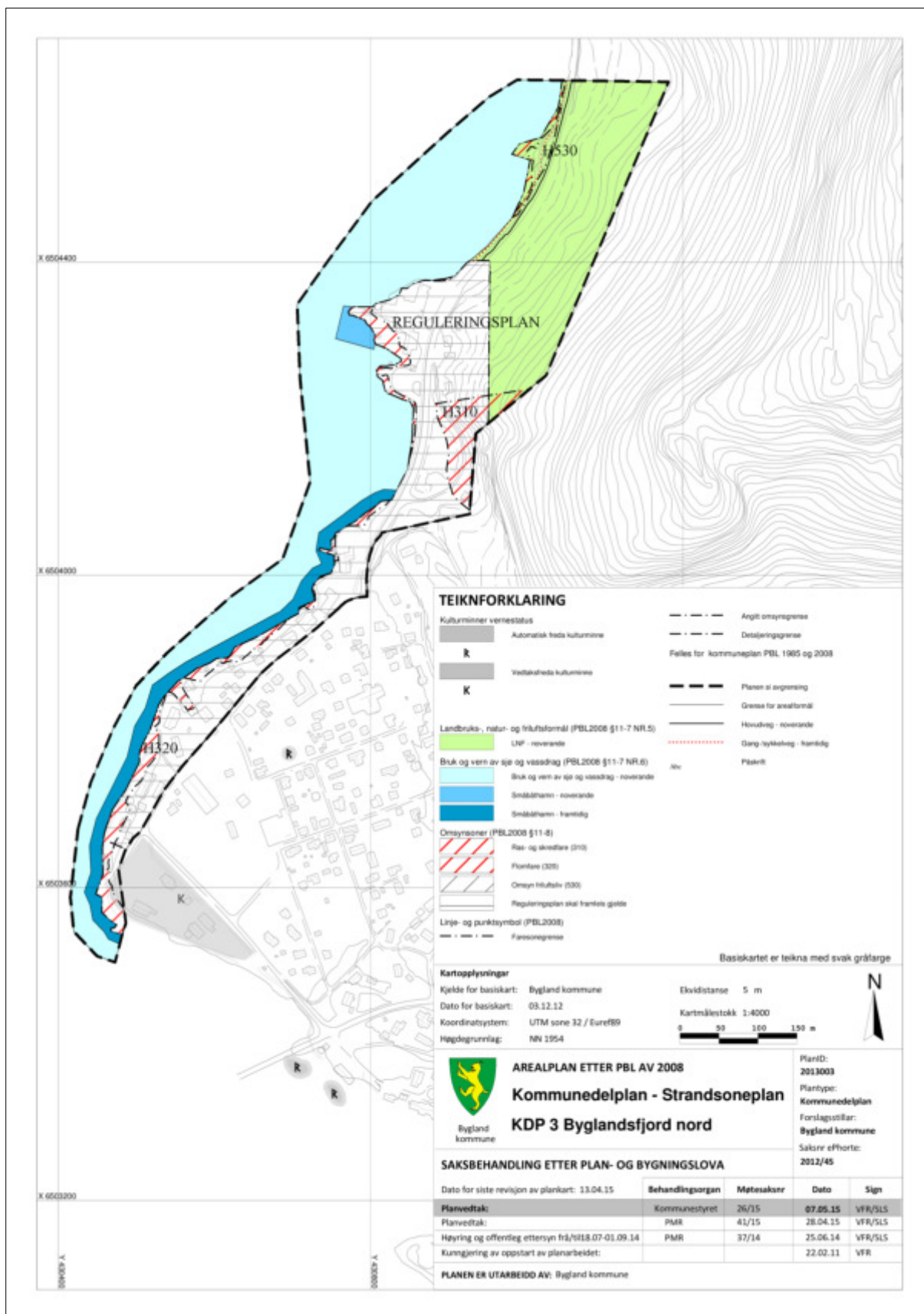
UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Bustadområde i Hamren. Eksisterande båtplassar og brygganlegg vert tatt med i Strandsoneplanen. Det vert stilt krav om reguleringsplan for området.	I planområdet er det ein del spreidde bustader på til dels gamle og etablerte eigedomar, og nokre eldre fritidshus heilt sør i området. Strandsoneplanen opnar for framtidig bustadområde og fortetting heilt sør i Byglandsbygda i området Hamren. Eksisterande brygger og båtplassar inngår i Strandsoneplanen.	Arealet i Hamren ligg sentrumsnært, og er mykje aktuelt å legge til rette for bustadbygging. Jf. kommuneplanen er auka bustadbygging ei hovudmålsetting, og Hamren er i så måte svært attraktivt. Forslaget er i ein viss konflikt med dyrka mark (jf. pkt. 4), og dette må vurderast i detaljreguleringsplan. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Like nord for planområdet er det off. friområde, sandstrender og båtplassar på Prestneset. Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet, og dei lokale badeplassane er til dels privatisert for eksisterande busetnad. Eit bygdelag som Bygland byd i seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Standareala nedanfor eksisterande busetnad i Hamren er frå før påverka av utbygging, slik at det vert ikkje pårekna nye negative konsekvensar.

	som næraste naturområde.	
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen
4. Landbruk	I planområdet er det registrert 31 daa med dyrka mark fordelt på 5 eigedomar. Teigane ovaføre Rv 9 er skråande. Driftsmessig høver areala best for mindre landbruksreiskap. Søndre del av planområde er i dag skogområde. Vegetasjonstypen er blåbærskog og boniteten er høg. Skogsbilvegen Vihlevegen har sitt utgangspunkt i frå Rv. 9 i planområde. Lengre nord er det kun spreidde tre mot grenser og langs fjorden.	Av omsyn til landskap og jordvern må den dyrka marka ikkje byggjast ned. Også for å kunne bruke den som tilkomst vinterstid for ev. tømmerdrifter. Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i utbyggingsområdet. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no.	I høve planlegging av nytt bustadområde skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Mogeleg oppvekstområde for bleke og aure. Dette område ligg ikkje lengst inne i strandsona. Truleg ikkje eigna for innsjø-gyteområde.	Ingen særskilte positive eller negative konsekvensar.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er registrert eit busettings - aktivitetsområde nedom Reise.	Ein ser ikkje at dette kjem i konflikt med ev. tiltak.
8. Infrastruktur & vegar	Området har i dag kommunalt vatn, men alle avlaupsanlegg er i privat regi. Når reinseanlegg for Bygland skal byggast, kan det bli aktuelt å plassere i eller i nærleiken av dette området. Langs Rv 9 er det i dag GS veg, utan vegljøs.	Kommunalt reinseanlegg vil rydde opp i både kommunale og private utsepp
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor den faste busetnaden og fritidshusa er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg i området, men båtplassar for nye bustadeigedomar i Hamren lyt leggst inntil og saman dei eksisterande. Det vert ikkje lagt opp til off. brygge og båtplassar i Bygland sør, pga. kort veg nordover til friområde med gjestebrygge på Presteneset.	Tilgjenge til strandsona er frå før påverka innan planområdet pga. dei etablerte eigedomane. Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til Strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Strandsoneplanen opnar for regulering av nytt bustadområde i Hamren. Gang- og sykkelvegen bør tilretteleggast med vegljøs frå Hamren til Bygland sentrum. Tiltak i samband med jordbruksareal bør gjerast skånsamt for å ivaretake landskapsbiletet. Alle tiltak må vurderast særskilt i høve registrerte kulturminne og skredfare. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 3 Byglandsfjord nord



Omtale av området: Planområdet syner strandsona i del av regulert område for Byglandsfjord sentrum; frå Stasjonsbrygga og nordover til og med odden nordom Revsnes hotell.

Sikring av badeplassen på odden nord for Revsnes er positivt for allmenta, saman med gangveg frå Byglandsfjord sentrum nordover til Neset Camping.

I strandsona i sentrum er det behov for betre tilrettelegging av båtplassar og framføring av gangveg/promenade langs vassdraget. Strandsona er mykje påverka av ulik byggjeaktivitet gjennom åra i søndre delen av planområdet, og det er lagt til rette med bryggeanlegg for fleire av dei nye bustadane. Via Strandsoneplanen og ved ev. revisjon av reguleringsplanen for Byglandsfjord sentrum vert det opna for nye element som kan utvikle eit attraktivt nærmiljø.

KU – Byglandsfjord nord

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde/tiltak Gangveg nordover til Neset camping og sikring av badeplassen på odden nord for Revsnes.	Dei uregulerte områda i Byglandsfjord nord er LNFområde. Strandsoneplanen peikar på aktuelle brygger og båtplassar innfor regulert område i Byglandsfjord sentrum.	Gangveg og turvegar/promenade vil vere positivt for trafikksikring. Tiltaka er til beste for allmenta, og ligg til rette for universell utforming.
2. Friluftsområde	Badeplassen på odden nord for Revsnes har stor lokal verdi.	Sikring av badeplass nord for Revsnes er positivt for allmenta.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert særskilte miljøverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommunen har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Skogen i området er eldre skog og ligg ovafor RV.9. Furu er dominerande treslag. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog og blåbærskog. Det er ikkje dyrka mark i det aktuelle området som treng takast omsyn til. Det kjem ned ein traktorveg til RV.9 lengst nord i planområdet.	Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i regulert og utanfor regulert område. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Innafor utbyggingsområda er skredfaren vurdert av NGL, jf. rapport 20120410-01-R. Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Teoretisk skredfare går fram av NGL sin kartbase Skrednett.no.	Den teoretiske skredfaren er vurdert av NGL. Utbyggingsområda vurderast som trygge. Skogen vil ha ein bremsande effekt på skred. Skog og vegetasjon ovanfor busetnaden bør skjøttast og takast vare på. Hogst på store samanhengande flater bør unngåast.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Mogeleg oppvekstområde for bleke/aure.	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ein eigen verneplan for bygningane og den gamle busetnaden i Jernbanegata.	Alle byggetiltak på dei eldre bustadane som inngår i verneplanen må vurderast av fylkeskommunen si kulturminneavdeling.
8. Infrastruktur & vegar	Byglandsfjord vassverk, med djupvassinntak, ligg i dette området. Mellom meieriet og Byglandsfjord RA ligg det ein pumpeleidning i fjorden. Denne går ut i fjorden like vest for butikken og i land ved reinseanlegget. Ved Revsnes har kommunen ein kloakkpumpestasjon. I samband med tilknytting av Neset camping og Grendi er denne tenkt nytta som «mellomstasjon» Ein samanhengande gangveg langsmed fjorden frå Breidablikk/Bjoren brygge og utover vil vere eit positivt element for attraktive utemiljø på Byglandsfjord. I den søndre delen av området er det allereie lagt til rette for gangtrafikk. Ved revisjon av reguleringsplan i området bør vurderast mogleg gangveg langs fjorden. Telenor sin fiberkabel går ut i fjorden frå Sandvik (like nord for Revsnes).	Eit tiltak for gjennomgåande gangveg langs fjorden vil gjere areala meir attraktive, og medføre ei opprydding der det ikkje er greitt framkomeleg i dag.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden i LNF-sona er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Vassendkilen.

Busetnaden i Vassend er spreidde hus som ligg på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Det er mogeleg å legge til rette bustadområde i Byglandsfjord sør og Vassend med høg standard. Tilrettelegging av gangveg og promenade til badeplassar, båtplassar og fellesområde med universell utforming vil ytterlegare kunne auke attraktiviteten som bustadområde.

Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Byglandsfjord sør

UTGREINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde I kommuneplanen er godkjent byggeområde for bustadhus nord for Vassendkilen (nr.190). Området kan leggst til rette via reguleringsplan, som også lyt sikre skogen ovanfor mot uthogging (jf. pkt.5). Eksisterande båtplassar og bryggeanlegg vert tatt med i Strandsoneplanen.	Dei uregulerte områda i Byglandsfjord sør er LNFområde med spreidd busetting, med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Strandsoneplanen peikar på mogeleg bustadbygging jf. kommuneplanen, og legg opp til at nye og etablerte eigedomar får ha brygger og båtplassar i Vassendkilen.	Ved å opne for nye bustadtomter i området Vassend vil kommunen legge til rette for ei positiv utvikling og mogeleg tilflytting. Planforslaget legg til rette for større utval av tomter, og opnar muligheter for auka bustadbygging. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Ingen negative konsekvensar.
2. Friluftsområde	Badeplassen i Vassendkilen har stor lokal verdi. Det er fine turområde i Byglandsfjord sør, og spesiell promenade langs den gamle jernbanelinja.	Betre tilrettelegging ved badeplass og i høve gangveg kan berre gjeve positive konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Ved utvikling av Byglandsfjord sør bør ein passe på å ha grøne lommer som ber preg av skog som kan virke som spreingsrefugar i framtida langs fjorden.
4. Landbruk	Det som finst av skog i område ligg stort sett som ei kantsone mot Byglandsfjorden. Skogen er blandingsskog av furu og lauv der eldre skog pregar bilete i dag. Skjøtsel av skogen er variert. Ved gamle jernbanestasjonen ber den preg av parkskog, medan lengre sør er den meir uskjøtta og dermed fleirsjikt. Boniteten er stort sett middels. Planområdet har om lag 70 daa fulldyrka mark i LNF sona.	Skogen i planområdet har liten verdi med tanke på skogproduksjon sidan ein ikkje kan drive rasjonell skogsdrift. Vidare utvikling av området vil difor i liten grad påverke skogbruket meir. Med unntak av nokre små eigedomsteigar ovafor Vassendvegen, så må det planleggjast utifrå omsynet til rasjonell jordbruksdrift og kulturlandskapet.
5. Beredskap	Innafor utbyggingsområda er skredfaren vurdert av NGI, jf. rapport 20120410-01-R. Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no.	Teoretisk skredfare er vurdert av NGI, og utbyggingsområda vurderast som trygge. Skogen ovanfor busetnaden vil ha ein bremsande effekt på skred, og må takast vare på. Hogst på store samanhengande flater bør unngåast.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Gyteområde for bleke ved Senumsbrua og sørover/nordover. Viktig oppvekstområde.	Ingen særskilte konsekvensar.
7. Automatisk freda kulturminne		Ingen registrerte konflikter.
8. Infrastruktur & vegar	Ved rundkøyringa ligg ein kommunal kloakkpumpestasjon med naudoverlaup til Indre Kilen. Ved utbygging i Vassend vil all kloakk kunne bli pumpa via ein sjøleidning til denne	Tekniske anlegg kan løysast med etableringa av nytt leidningsnett. God kapasitet på nytt RA.

Dalebukta, vil det vere aktuelt å vurdere kvar det kan plasserast fellesanlegg for båtar med gjestebrygger i området.

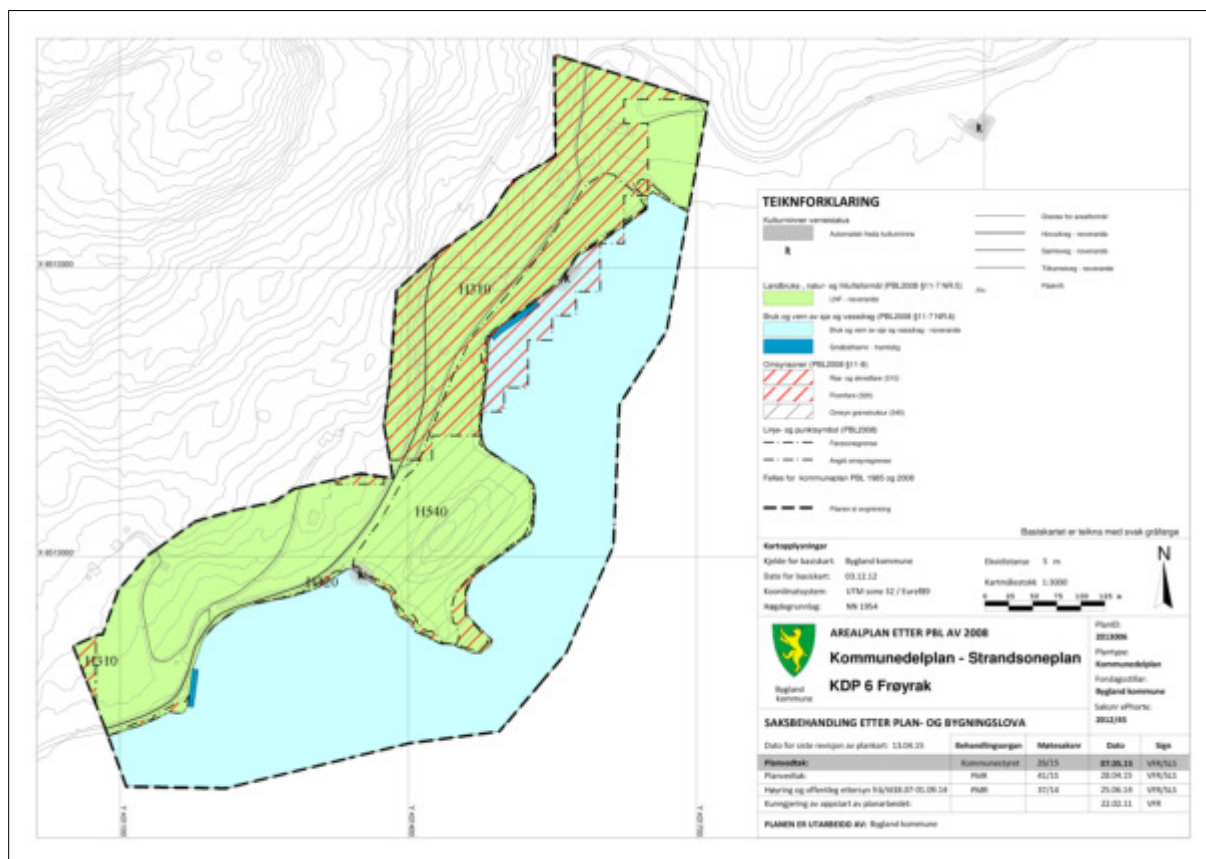
KU – Dalebukta-Dalskilen

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde	Området er uaktuelt for utbygging pga. områdekvalitet som friområde.	
2. Friluftsområde	Området vert mykje nytta til bading og friluftaktivitetar av bygdefolk. I kom.plan er delar av Dalebukta lagt ut som LNF-område, og resten vert foreslått som omsynssone friluftsliv i strandsoneplanen. Tilrettelegging for ålmenta, og parkering og trafikksikringstiltak er tenkt løyst innfor tilgrensande regulert friområde mot Hagenes.	Med utviding av området, trafikksikring og tilrettelegging med universell tilkomst vert Dalebukta eit friområde med høg kvalitet. Berre positive konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen
4. Landbruk	Skogen i området er eldre furuskog. Skogen står i dag som ei kantsone mot dyrka mark og er sted vis opna opp med sterk tynning. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog. Den dyrka marka er flat og lettdriven. Det er om lag 65 daa dyrka mark på Brendmo .	Skogbruksinteresser vil verte lite påverka av aktivitetar og friluftsliv, ut over ekstra behov for fjerning av hogstavfall på stiar og strender m.m. Tiltak som påverkar jordbruksareala må unngåast.
5. Beredskap	Det er ikkje registrert relevante faremoment i høve tilrettelegging for friområde, utover trafikksikringsomsyn.	Ved å legge til rette med god avkøyring og parkering, vert området sikra for publikum i høve noverande bruk.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Strandområdet er viktig oppvekstområde for fisk (aure/bleke).	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap i området som vert truga av planlagt arealbruk.	
8. Infrastruktur & vegar	I reguleringsplanen ovaføre vegen i bukta er det planlagt privat reinseanlegg. Det er behov for parkeringsplassar for badegjestar på friområdet, og planlegging av oversiktlege tilhøve for mjuke trafikantar.	Det er svært ønskeleg at utbygginga i høve vedteken reg.plan Dalskilen vert vidareført snarast råd.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Behov for fellesanlegg og universell tilrettelegging i området kan løysast innfor det tilgrensande regulerte friområdet i Dalebukta. Besøkande med båt til Dalebukta kan elles legge inntil ved sandstranda, utan tilrettelegging. På den lange og samanhengande strandformasjonen vil etablering av brygger vil vere unødvendig. Nedanfor den faste busetnaden er det etablert båt plass tilpassa det lokale behovet.	Den samanhengande landskapsformasjonen med sandstrand vert sikra som den er, utan særskilt tilrettelegging for båtbruk. Framtidig tilgjenge til strandsona vert sikra av regulering på friområdet og via Strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Tilgrensande areal til friområdet i regulert sone i Dalskilen/Dalebukta vert sikra via omsynssone friluftsliv. Trafikksikringstiltak og tilrettelegging av gangveg og promenade til badeplassar, båt plassar og fellesområde med universell utforming vil ytterlegare kunne auke attraktiviteten som fri-område.

KDP 6 Frøyrak



Omtale av området:

Området dekkar arealet frå Frøyraksgarden og sørover mot naboeigedomane. Bukta der den gamle busetnaden ligg har eit vakkert kulturlandskap. Det er eit eiketre på garden som er anslått til å vere 800-1000 år gammalt.

Ev. fortetting av bustadhus vil kunne vurderast i svært avgrensa omfang, men vert ikkje fremma som forslag i strandsoneplanen. Mogeleg etablering av nye eigedomar og/eller bygningar i planområdet vert såleis å handsame som framtidige dispensasjonssaker.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden i LNF-sona er det etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden og for fritidshusa som har kome til i nyare tid. Strandsoneplanen opnar for at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Frøyrak

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Ingen nye utbyggingssoner. Eksisterande båtplassar og bryggeanlegg vert tatt med i Strandsoneplanen.	I området er det ein del spreidde bygningar på gamle og etablerte eigedomar. Det vert ikkje planlagt for nye utbyggingsområde. Strandsoneplanen opnar for brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen særskilte planlagde friluftsområde innafor planområdet Frøyrak. Like nordafor bygda ligg det sandstrender med lokal verdi. Ved fjorden legg planen opp til enkle brygger og	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Areal er frå før påverka av utbygging, m.a. fylkesvegen, slik at det vert ikkje pårekna

	båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er registrert raudlistearten strandsnipe i DN sin Naturbase, ut over denne arten er det ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i Naturbasen eller andre basar eller kart kommunen har tilgang til.	Nye tiltak i området bør vurderast opp mot strandsnipa sine funksjonsområde. Ein ser elles ikkje føre noko som skal føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Skogen i området på vestsida av fylkesvegen er eldre furuskog. Boniteten er låg og vegetasjonstypen er bærlyngskog. I kantsoner mot dyrka mark rundt gardane og ved Sikkomknausen er det blandingsskog av lauv og bar. Boniteten i området er middels. I planområdet er det ca. 35 daa med full- og overflate dyrka mark som i sin heilheit grensar til fjorden.	Ved eventuell utvikling av området må ein ta omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i regulert og utanfor regulert område. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Brygge- og bryggjetiltak bør ikkje etablerast slik at det aukar ferdsla over dyrka mark eller fragmenterar dagens jord- og kulturlandskap.
5. Beredskap	Ingen nye byggesoner.	
6. Fisk i Byglandsfjorden	Strandområde kan vere viktig oppvekstområde for bleke/aure.	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap i området som vert truga av planlagt arealbruk.	
8. Infrastruktur & vegar		
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg for heile bygda. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samanheng..	Tilgjenge til strandsona er frå før noko svekka innan planområdet pga. fylkesvegen og dei etablerte eigedomane. Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsonenplanen.

➔ KONKLUSJON

Eksisterande båtplassar og brygger på Frøyrak vert tatt med i Strandsoneplanen, for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden og for fritidshusa som har kome til i nyare tid.

Geologvurdering i høve riksveg 9 kan opne for bustadtomter nedanfor den nye veglina. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Frøysnes

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Bygdelaget Frøysnes er i kommuneplanen LNFområde med spreidde hus på dei einiskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde. Strandsoneplanen opnar for brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Eit bygdelag som Frøysnes byd i seg sjølv på høge friluftskvalitetar.	
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	I DN sin Naturbase er det registrert to naturtypar som heile eller delar av ligg i planområde. Id-nr BN 00037531 er naturbeitemark og BN 00023367 er artsrik vegkant. Det ligg inne to artar i raudlista i øvre del av planområdet.	Naturtypen artsrik vegkant er meir eller mindre borte i samband med utviding av Rv.9 og bygging av gang- og sykkelsti i området. Registrert naturbeitemark bør skjøttast med det som formål.
4. Landbruk	Skogen innanfor området er kantskog mot beite- og dyrka mark og spreidde tre langs grenser, gjerder, fjorden og åkerholmer. Skogen utgjør små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. Til grenda er det om lag 68 daa med fulldyrka mark og ca. 37 daa med innmarksbeite	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Dei samanhengande større jordbruksareala som grensar til fjorden bør ikkje forringast ved for stor tilrettelegging i strandsona. Ny Rv 9 ovaføre busetnaden vil nødvendigvis leggje beslag på ein del av innmarksbeiteareala.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Teoretisk skredfare går fram av NGL sin kartbase Skrednett.no. Skredfaren er vurdert av geolog på oppdrag frå Statens vegvesen i høve ny vegline for RV-9.	Den teoretiske skredfaren er vurdert av geolog. Skogen vil ha ein bremsande effekt på skred. Skog og vegetasjon ovanfor busetnaden bør skjøttast og takast vare på. Hogst på store samanhengande flater bør unngåast.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Oppvekstområde for bleke/aure i strandsone.	Området er under oppsyn med tanke på mogeleg etablering av krypsiv i grunne område.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap i området som vert truga av planlagt arealbruk.	Planen legg opp til å sikre dei mest karakteristiske landskapstrekk nord i bygda.
8. Infrastruktur & vegar	Trafikktilhøva er mykje betra med ny GSveg med fortau i 2011. Framtidig ny vegline for riksvegen vil ytterlegare kunne betre bustadmiljøet og trafikksikkerleiken. Det er ingen kommunal infrastruktur i bygda. VA for bygningar må løysast med private anlegg.	
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg for heile bygda. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samheng.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonssøremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

[illegible]

Planområdet omfattar verna veganlegg ved Fånefjell. Over fjellet går vegen frå 1842 som gangveg tilrettelagt for hest & kjerre med ei seinare forbetra linjeføring for bil, frå 1923 kom vegen rundt på utsida av Fånefjell med merkje etter halvtunell, og i 1962 kom noverande vegføring i tunell gjennom fjellet. Jf. Nasjonal verneplan for vegar, bruar og vegrelaterte kulturminne er det arbeidd med fredingsvedtak v/Riksantikvaren og forvaltningsplan for 3 anlegg ved Fånefjell via (jf. sak 2009/122 i Bygland kommune).

Dei gamle vegane er mykje nytta til turveggar og generelt friluftsliv. Som eit fast innslag går den årlege Fånefjellsmarsjen. Dampbåten Bjoren går gjerne tett inntil fjellet på opplevingstur. Veneforeininga har tatt til orde for off. bryggeanlegg, slik at Bjoren og andre båtar kan legge til ved det fine turområdet.

Strandsoneplan 2015 - stadfesta 07.05.2015

fri ferdsle over fjellet. Rundt på utsida av Fånefjell er det likevel stengt for publikum pga. rasfare. Det har ikkje vore mogeleg å få til ei finansiering av kostnaden for å sikre området jf. vurderingane frå Vegvesenet.

Strandsoneplanen opnar for mogeleg off. brygge innafor planområdet, som ev. kan bli etablert i samband med den planlagde omlegginga av RV-9 sørafor tunellen. Dei flotte turløypene og områda rundt Fånefjell lyt sikrast for framtida, og i strandsoneplanen er områda markert med LNF-omsynssone for friluftsliv. Med dette legg kommunedelplanen opp til å sikre den høge områdekvaliteten for framtida, utan at det vert tatt grep i høve til eigedomsretten.

KU 8 – Fånefjell

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Mogeleg brygge/fellessanlegg nedanfor Fånefjell for d/s Bjoren	Området er uaktuelt for utbygging pga. områdekvalitet som friområde.	Positivt for allmenta med tilrettelegging av turveg og ev. bryggeanlegg.
2. Friluftsområde	Dei gamle riksvegtraceane er mykje nytta til turveg og generelt friluftsliv. Det er ein rasteplass like sør for Fånefjellstunellen, og mogeleg parkeringsplass i området nord for fjellet ved Lauvdalsåni.	Best mogeleg tilrettelegging er positivt for friluftsområdet med tekniske kulturminne, i ein spektakulær naturgeven omgjevnad. Turløype bl.a. med utsiktspunkt
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	I DN sin Naturbase er område frå innerst inne i Kattedalen og sørover ned mot RV. 9 registrert som rik edellauvskog, id-nr BN 00075 022. Området fell stort sett saman med MIS-registreringar i skogbruksplanen. Langs den gamle vegen rundt Fånefjell ligg det òg inne i Naturbasen eit område som er karakterisert som artsrik vegkant, id-nr BN00075023. Det er registrert raudlisteartar ovanfor kjerreveg som går over Fånefjell.	Området har naturkvalitetar og artar som det må takast omsyn til. Tilrettelegging for turfolk bør i størst mogleg grad skje langs eksisterande turveg i området.
4. Landbruk	Skogen sør og aust for Fånefjellstunellen er rik edellauvskog med spreidd gamal barskog, med relativt høgt innslag av død og døande ved (kontinuitetsskog). Område sør for Fånefjell er registrert som miljøfigur i skogbruksplanen, der mesteparten av området skal stå urørt. Det er opna for gjennomhogst nede mot RV.9. Lengre nord er skogbiletet prega av blandingskog der furu dominerar.	Det er ikkje dyrka mark i området. Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift, slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i regulert og utanfor regulert område. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Det er stor rasfare i sentrale delar av området. Statens vegvesen har stengt ytre turvegen, rundt Fånefjell i halvtunell, pga. rasfare. Bygland kommune har ståande vedtak med oppmoding om å rassikre denne parsellen slik at den kan nyttast som gangveg om sommaren.	Mykje positive konsekvensar for allmenta med opne turveg, og mogeleg brygge for d/s Bjoren.
6. Fisk i Byglandsfjorden		
7. Automatisk freda kulturminne	Jf. nasjonal verneplan for vegar, bruer og vegrelaterte kulturminne er det arbeidd med fredingsvedtak v/Riksantikvaren og forvaltningsplan for 3 anlegg ved Fånefjell.	Nye tiltak skal styrke attraksjonane ved dei samferdslehistoriske kulturminna. Vidareutvikling med og universell utforming vil vere mykje positivt.
8. Infrastruktur & vegar	Rasteplassen sør for Fånefjellstunellen er trong, og må vidareutviklast i samband med betre linjeføring for RV-9. Det er farlege tilhøve for fotgjengarar ved kryssing av vegen.	Det er laga reguleringsplan for utbetring av svingen sørom tunellen. Her må takast omsyn til mjuke trafikantar.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Dampbåten Bjoren går inntil Fånefjellet på opplevingstur. Behov for off. bryggeanlegg, slik at Bjoren o.a. kan legge til ved turområdet.	Tilgjenge til strandsona og turområda blir betra av eksisterande og nye tiltak

➔ KONKLUSJON

I bukta like nord for Årdal kyrkje har grunneigaren av gnr. 57 bnr. 1 kome med innspel til strandsonenplanen om å få omdisponere eit lite areal dyrka mark til byggeområde for bustadhus. Grunneigaren meiner at eit bygg med 4-6 bustadeiningar kan vere aktuelt. Begge ovannemnde forslag vil opne for allmenn trivsel og busetting i Bygland kommune, og er såleis i beste samsvar med dei politiske føringane for strandsonenplanen. Problemet med dette byggeområdet er omsyn til flaumsona, som også råkar eigedomen sørafor kyrkja; frå riksvegen ut mot Gardsnes. Gardsnes er eit viktig landskapselement, og arealet er verdfull dyrka mark som lyt takast vare på av omsyn til gardsdrift. I Grendi er elles godt utval av alternative bustadtomter for lang tid framover.

KU – Grendi Nord

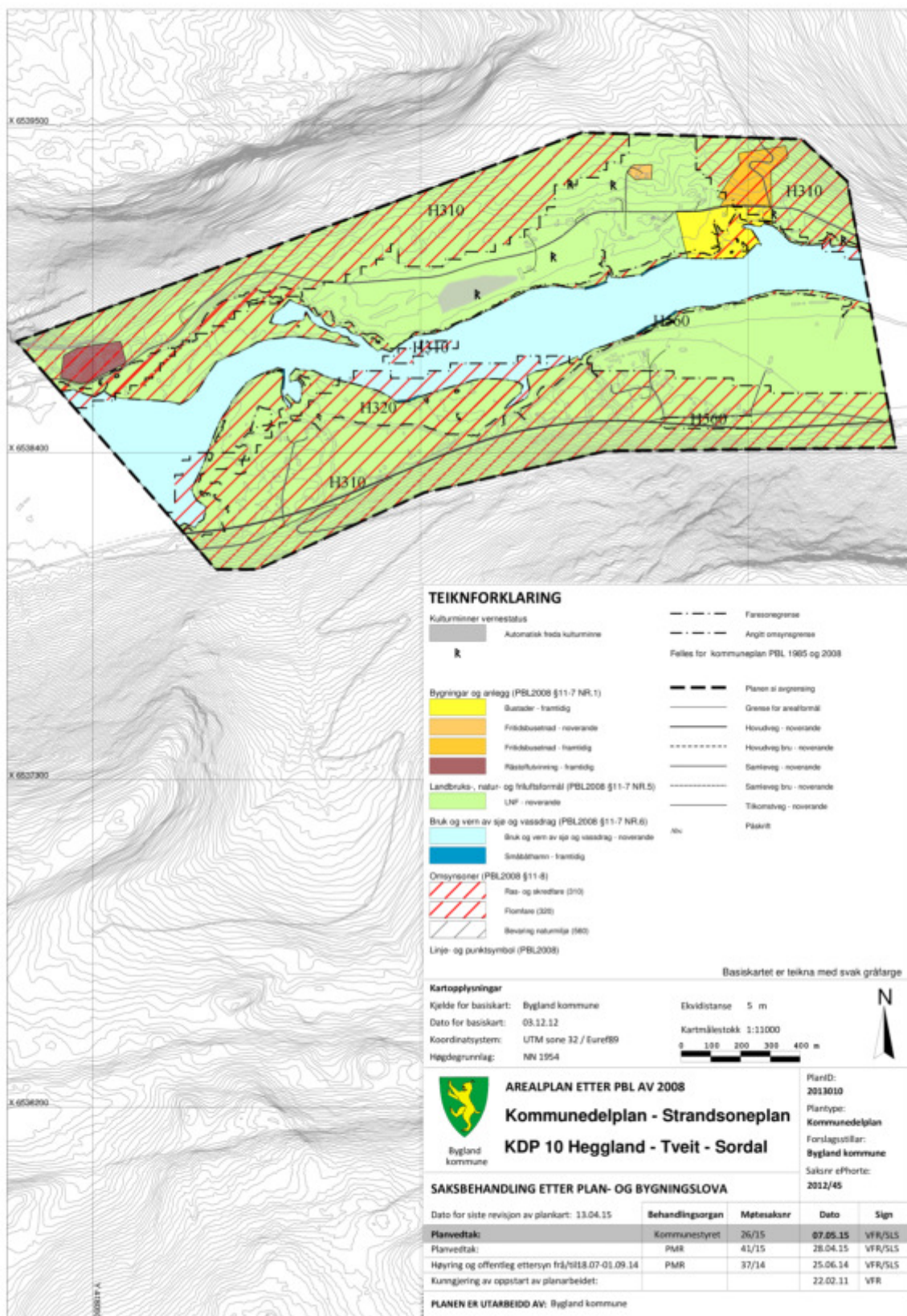
UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Nytt bustadområde på LNF-område i strandsona, med krav om reguleringsplan. Soner for brygger og båtplassar, i kombinasjon med historisk brygge for dampbåten Bjoren i kulturmiljøet ved Årdal kyrkje.	Nytt areal for bustadhus vert foreslått på eksisterande dyrka mark i bukta nord for Grendi kyrkje. Arealet ligg i kom.plan som dyrka mark. Friluftsområde, brygger og båtplassar til allment bruk vert lagt inn i strandsona nedanfor næringsområdet. I fellesområdet vil det vere naturleg at fastbuande kan etablere båtplassar og anlegg via organiserte fellestiltak, t.d. båtforeining.	Mogeleg areal for bustader ligg vakkert til ned mot Byglandsfjorden, og kan utløyse ny interesse for busetting i Grendi. Det dyrka arealet er lite og har ei mindre eigna arrondering med omsyn på jordbruk nord for kyrkja. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Tilkomst for Bjoren ved Årdal kyrkje vil kunne utviklast som ein attraksjon.
2. Friluftsområde	Kommunal strandsona er i bruk av bygdefolk til båtplass og flytebrygger, samt friluftsområde og bade plass på odden lengst nord i planområdet. Arealet er p.t. ikkje særskilt tilrettelagt for barn, unge og eldre.	Strandsona leggst til rette som framtidig friluftsområde, med båtplassar etc. for fastbuande og allmenta. Planlegging med universell utforming vil gjeve berre positive konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Skogen i området består av eldre produksjonsskog der furu er hovudtreslaget. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog. For jordbruksareal, sjå pkt. 1.	Større furutre i området har «karmatisk» utsjånad. Ein må take vare på ein del av desse innan området. Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområdet. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsonenplanen.	I høve planlegging for nye bustader i område som kjem i konflikt med flaumsona, skal Beredskapsavdelinga hos fylkesmannen gjere ei særskilt vurdering av mogelege tiltak for å sikre mot flaum.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Oppvekstområde for bleke/aure i strandsona. Kommunen som grunneigar vurderer området som attraktivt for å auke ålmenta sin tilgang til fiske og friluftsliv.	Det er positivt at friluftsområda kan nyttast av ålmenta, m.a. til fiskeing.. Bustadområdet har ingen negative konsekvensar for fiskeinteressene.
7. Automatisk freda kulturminne	Området kyrkjeodden med mogeleg restaurering av dampbåtbrygga er eit vakkert og autentisk kulturmiljø. Kulturlandskapet på Gardsnes og den 1000 år gamle Landeeika er særmerkte trekk i landskapsbiletet.	Nye tiltak kjem ikkje direkte i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap, men det lyt takast omsyn ved mogeleg tilrettelegging for bustadområde i strandsona.
8. Infrastruktur & vegar	Like nord for næringsområdet ligg utslppsleidningen for kombinert spillvatn og overvatn. I dette området er det tenkt lagt ny kloakkpumpestasjon og pumpeleidning til Byglandsfjord via Kroknes sør i Grendi.	Kloakkpumpestasjonen må tilpassast friområdet på best mogeleg måte.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Strandsona er i bruk av bygdefolk til båtplass og flytebrygger, samt friområde og bade plass på	Via ny plan med heimel i Strandsonenplanen kan strandsona leggst til rette som

	odden lengst nord i planområdet. Arealet er p.t. ikkje særskilt tilrettelagt for barn, unge og eldre. Plansituasjonen lyt reviderast slik at det kan gjevast formell godkjenning for fellesanlegg i området. Områdekvaliteten kan betrast via universell utforming og tilkomst, betre infrastruktur og tilrettelegging.	framtidig friluftsområde, planlagt med universell utforming. I fellesområdet vil det vere naturleg at fastbuande kan etablere båtplassar og anlegg via organiserte fellestiltak, t.d. via båtforeining. Berre positive konsekvensar.
--	---	--

➔ KONKLUSJON

Like nord for kyrkja kan det leggst til rette for bustader på vilkår av flaumsikring og godkjenning via detaljreguleringsplan. Området på Kyrkjeodden med den gamle dampbåtbrygga ligg nær sentrums-/næringsområde og friluftsområde, og er mykje aktuell å utvikle for allmenn bruk. Tilkomst for Bjoren ved Årdal kyrkje kan utviklast som ein attraksjon. Det er positivt for allmenta med båtplassar, brygger og fellesområde på den kommunale delen av strandsona nord for Årdal kyrkje, tilrettelagt med universell utforming. I fellesområdet vil det vere naturleg at fastbuande kan etablere båtplassar og anlegg via organiserte fellestiltak, t.d. båtforeining.

KDP 10 Heggland-Tveit-Sordal



Omtale av området:

Heggland og Tveit ligg på sørsida av Otra, med Sordal over elva på nordsida. Vassdraget svingar markant i dette området, og renn frå vest mot aust. Otra går elles hovudsakleg nokså fast nord-sør gjennom Bygland kommune på veg mot havet.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtferdsle over elva, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Otra.

Busetnaden er til ein viss grad prega av å vere husrekke langs den gamle ferdavegen gjennom bygdene, fleire stader med god avstand mellom husa spreidd på dei ulike eigedomane. Nokre av dei etablerte eigedomane er gamle, med gamle bygningar. Ila. siste 50 år er det for det meste vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Aust/sør for Sordal er det tatt inn område for fritidshus i den gjeldande kommuneplanen (nr. 160), samt eit lite regulert hyttefelt ovanfor busetnaden på Sordal i området Knollen (nr. 45).

Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med naturleg tilhøyrande innmark rundt bygdelaga. På Tveit og Heggland er RV-9 lagt om, med positiv effekt for attverande bumiljø. På Sordal er det kommunal veg som følgjer den gamle veglina. I samband med utbygging av Hekni kraftverk er det bygd privat veg som kan køyrast nordover frå Sordal til Straume i Valle kommune. Det kan også køyrast over elva ved dammen sørom Helle, til RV-9.

I Strandsoneplanen vert det lagt ut ei sone for bustadbygging på Sordal. Det er også mogeleg å sjå føre nokre bustadtomter på Tveit og Heggland, men det vert ikkje lagt ut soner for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Tomter med utsikt og nærleik til elva er attraktive.

Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Heggland-Tveit-Sordal

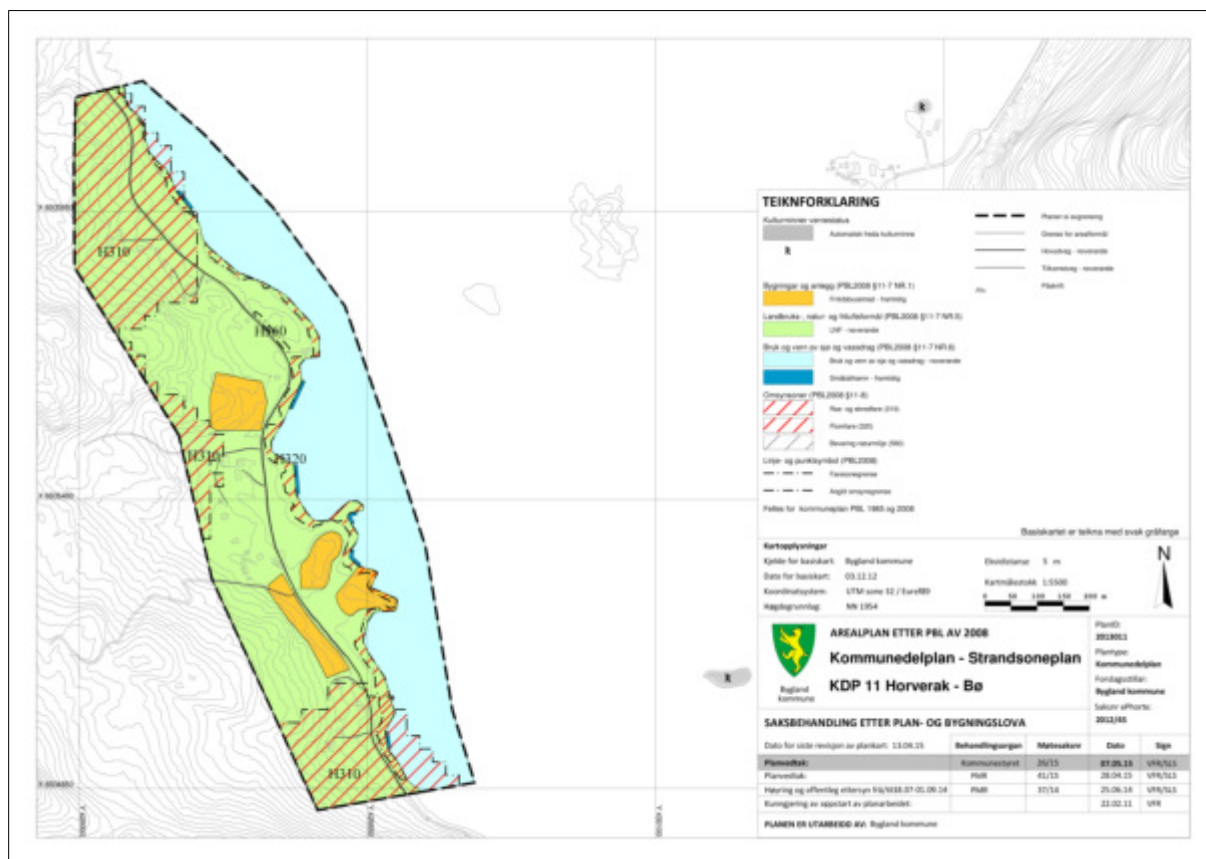
UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Ny sone (med plankrav) for bustadbygging på Sordal. Arealet ligg fint og sørvendt ned mot Otra. Dei etablerte eigedomane har båtplassar og brygger. Bruk av båt mellom Sordal og Tveit var tidlegare mykje vanleg.	Bygdelaga Heggland, Tveit og Sordal er i kommuneplanen LNFområde med spreidd busetting, med spreidd hus på dei enskildte gardsbruken. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Strandsoneplanen opnar for bustadbygging i definert sone på Sordal. Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde på Heggland og Tveit, pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Strandsoneplanen opnar for brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	På Sordal er lagt ut eit bustadområde som ligg fint til, ned mot elva. Det er viktig for framtidig utvikling i området at det finst tilgjengelege attraktive bustadtomter. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Ved elva må det gjerast særskilte vurdering av vassstand og flaumfare, jf. pkt. 5. Innafor planområdet er kanten ned til elva ganske bratt fleire stadar, og det er svært mykje sand i grunnmassane. Området kan såleis vere utsett for erosjon. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Bygdelag som Heggland, Tveit og Sordal byr seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	DN sin Naturbase er det registrert naturtypen fukteng 350 m nord for Austad Kyrkje ved Otra, id-nr BN 00037530 I planområdet er det registrert raudlistearten Solblom på fleire lokalitetar på Tveit. Like sørom om nedom kyrkja er det ein Solblomlokalitet på kommunal eigedom som burde vori skjotta.	Ved nye tiltak må registrerte miljøverdiar takast omsyn til.
4. Landbruk	Skogen innanfor området er kantskog mot Otra,	Eventuell bygging må ikkje skje på

	beite- og dyrka mark og spreidde tre langs grenser, gjerder, og åkerholmer. Skogen utgjør små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. Mellom Tveit og Heggland er det ei meir samanhengande skogstripe der gran og lauvtre opptrer som meir eller mindre reine bestand og som blandingsskog. Boniteten i området er høg og vegetasjonstypen er blåbærskog og småbregneskog. Jordbruksareala er lett drivne og godt eigna til produksjon av potet.	skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i planområdet. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Omsynet til jordvernet bør vere sterkt.
5. Beredskap Det er lagt fiberkabel i elva. Dette er uheldig m.o.t innfrysingstiltaka for krypsiv, men ansvaret ligg hjå eigaren av fiberkabelen.	Sone med flaumfare ved Otravassdraget går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i bygdelaga. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve nye byggeløyve for bustader skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no. Ved mogeleg utbygging nær Otra må det gjerast utgreiing vedkomande erosjon, samt flaumproblematikk.
6. Fisk i Byglandsfjorden	I elvestrekninga er det gyteområde for bleke og oppvekstområde for bleke/ aure. Området er berørt av innfrysingstiltak og mekaniske tiltak mot krypsiv.	Krypsivtiltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogeleg attraktivt for fiske, bading og båtferdsle.
7. Automatisk freda kulturminne	Nye tiltak kjem ikkje i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap	Det må takast omsyn til avrettingsplassen Steglefløt ved mogeleg bygging på Sordal.
8. Infrastruktur & vegar	Ny linje for Riksveg 9 går gjennom området. Sjå pkt. 5. ang. fiberkabel.	Ny riksveg er positiv for bumiljøet.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Eksisterande eigedomar har behov for sine båtplassar. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg i bygdene. Eigedomar som grensar til kvarandre kan vurderast i samanheng.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Det er lagt ut ei sone for bustadbygging på Sordal. Det er også mogeleg å sjå føre nokre bustadtomter på Tveit og Heggland, men det vert ikkje lagt ut soner for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Tomter med utsikt og nærleik til elva er attraktive. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 11 Horverak-Bø



Omtale av området:

Horverak og Bø ligg på vestsida av Byglandsfjorden, lengst sør i Bygland kommune.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over fjorden, fiskeing og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Busetnaden er spreidde hus som ligg på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark.

Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med naturleg tilhøyrande innmark rundt bygdelaga. Fylkesvegen ligg mellom busetnaden og fjorden. Innanfor planområdet er det i seinare tid godkjent nokre nye hytter/fritidshus via eigen reguleringsplan. I den gjeldande kommuneplanen er det tatt inn 4 område for fritidshus (nr. 124, nr. 224, nr. 225 og nr. 226). Det er moeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Horverak-Bø, men det vert ikkje lagt ut soner for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert.

Områda for fritidshus som ligg i stadfesta kommuneplan (nr. 224, nr. 225 og nr. 226) kan via reguleringsplan vurderast omdisponert til bustadbygging. Bygdelaget bør ikkje fragmenterast ytterlegare med fleire fritidshus/hytter tilknytt strandsona.

Båt plassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Horverak-Bø

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Bygdelaget Horverak-Bø er i kommuneplanen LNF-område med spreidd hus på dei einiske gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde. I kommuneplanen er det tatt inn nokre område for fritidshus. Områda nr.224, nr.225 og nr.226 kan vurderast omdisponert til bustadbygging. Strandsoneplanen opnar for brygger og båt-plassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde eller LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Tilrettelegging av eksisterande båt-plassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Bygdelag som Horverak og Bø byr i seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	I DN sin Naturbase er ei smal stripe på Kalvehagodden registrert med naturtype store gamle tre, id-nr BN 00023373. Det er registrert raudlistearter hønehaug og tårnseiler i planområdet.	Område har naturkvalitetar og artar som det må takast omsyn til ved ev. utbygging i området.
4. Landbruk	Skogen innanfor området er kantskog mot beite- og dyrka mark og spreidd tre langs grenser, gjerder, fjorden og åkerholmer. Skogen utgjør små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. Den dyrka marka er prega av fleire småteigar som gjev eit fint kulturlandskap. Driftsmessig med dagens metodar er dei best eigna for mindre utstyr.	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Jordbruksarealet må ivaretakast best mogleg for å sikre kulturlandskapet. Det bør ikkje fragmenterast meir med fleire fritidshytter tilknytt strandsona og bygdelaget.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i bygdelaget. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve ev. nye byggeløyve for bustader skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no.
6. Fisk i Byglandsfjorden		
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap	
8. Infrastruktur & vegar	Fylkesvegen ligg mellom den gamle busetnaden og fjorden.	Det er ingen kommunal infrastruktur i bygda. VA for bygningar må løysast med private anlegg.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Det kan vurderast fellesanlegg for brygge og båtplassar i området, på Bø og ev. Horverak. Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie, og desse inngår i Strandsoneplanen	Tilgjenge til strandsona blir ikkje svekka eller hindra av eksisterande eller nye tiltak Det må takast omsyn til, og leggjast til rette for trafiksikker ferdsle til og ifrå båt-plassane

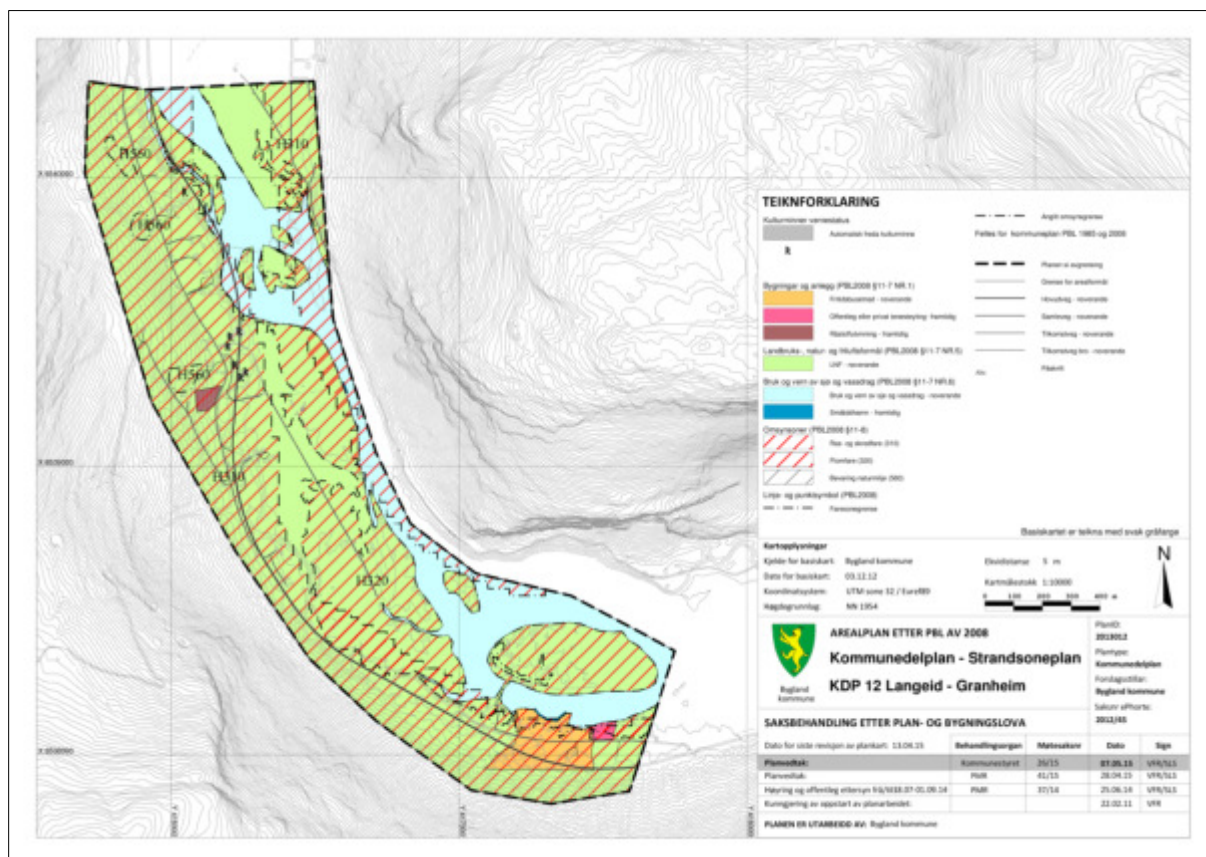
➔ KONKLUSJON

Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Horverak-Bø, men det vert ikkje lagt ut soner for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert.

Områda for fritidshus som ligg i stadfesta kommuneplan (nr. 224, nr. 225 og nr. 226) kan via reguleringsplan vurderast omdisponert til bustadbygging. Bygdelaget bør ikkje fragmenterast ytterlegare med fleire fritidshus/hytter tilknytt strandsona.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 12 Langeid-Granheim



Omtale av området:

Langeid og Granheim ligg på vest-/sørsida av Otra, medan garden Birkeland ligg over elva på nord-/austsida. Vassdraget gjer ein sving i området sør for Langeid, og frå Granheim renn elva austover 6-7 km om lag til Heistad. Otra går elles hovudsakleg nokså fast nord-sør gjennom Bygland kommune på veg mot havet. Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med naturleg tilhøyrande innmark rundt bygdelaga.

I strandsona nedanfor den faste busetnaden og fritidshusa er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over elva, fiskeing og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Otra.

Ila. siste 50 år er det for det meste vedlikehalde hus på gamle tufter på Langeid, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Busetnaden er i hovudsak prega av å vere ei husrekke langs den gamle ferdavegen gjennom bygda, med tillegg av spreidde hus på gardsbruka. På Birkeland og Granheim ligg spreidde hus på dei einskilte eigedomane. Nokre av dei etablerte eigedomane i planområdet er gamle, med gamle bygningar.

På Granheim var det dampbåtbyrge, og passasjerbåtane kunne køyre like fram til den gamle skysstasjonen når det var sikker og høg sommarvasstand. I kommuneplanen ligg det område for fritidshus ved Granheim (nr. 12), samt eit næringsområde (nr. 136) for vidare utvikling av camping/turisme.

Ved Granheim og på Langeid er RV-9 lagt om, med positiv effekt for attverande bumiljø.

Forbi Birkeland går den private vegen mellom Sordal og Straume i Valle kommune.

Det er mogeleg å sjå føre nokre bustadtomter på Langeid, men det vert ikkje lagt ut sone for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Det er frå før bygd bør hus eit godt stykke opp i bakkane, med utsikt over dalen. I desse områda vil ev. husbygging i minst

mogeleg grad kome i konflikt med dyrka jord.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Langeid-Granheim

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Bygdelaget Langeid-Granheim er i kommuneplanen LNForråde med spreidd busetting, med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Ved Granheim er det i kommuneplanen lagt ut næringsområde og hytteområde. Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte bustad- og fritidseigedomane får ha sine brygger og båtplassar.	Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde eller LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Det er mykje positivt at næringsområdet ved Granheim vert detaljregulert til næringsverksemd. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Bygdelag som Langeid-Granheim byd i seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	Positive konsekvensar med tilrettelegging for camping og friluftsliv.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	I planområdet ligg raudlistar som småsalamander på Birkelandssida ved Tangen, og alm er registrert på Storøy.	Ved nye tiltak må registrerte miljøverdiar takast omsyn til.
4. Landbruk	Skogen innanfor området er kantskog mot Otra, beite- og dyrka mark og spreidde tre langs grenser, gjerder, og åkerholmar. Skogen utgjer små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. Mellom Langeid og Granheim og på Storøy er det ei meir samanhengande skogstykkje der bartre og lauvtre opptrer som meir eller mindre reine bestand og som blandingsskog. Boniteten i området er høg og vegetasjonstypen er blåbærskog og småbregneskog. Jordbruksareala er flate og lette å drive. Det kan vere ei utfordring med jordbruksareala på Storøyne når det er høg vasstand.	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i planområdet. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Jordbruksareala bør ivareetakast mest mogleg. På Langeid bør det ikkje byggast ned meir av den beste dyrka marka. Nye bustader kan ev. vurderast ovanfor den gamle riksvegen.
5. Beredskap	Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i bygdene. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve ev. nye byggeløyve skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no. Ved ev. utbygging nær Otra må det gjerast utgreiing vedkomande erosjon, samt flaumproblematikk.
6. Fisk i Byglandsfjorden	I elvestrekninga er det gyteområde for bleke og oppvekstområde for bleke/ aure. Området er berørt av innfrysingstiltak og mekaniske tiltak mot krypsiv.	Krypsivtiltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogleg attraktivt for fiske, bading og båtfærdsle.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap	
8. Infrastruktur & vegar	Ny linje for Riksveg 9 går gjennom området	Ny riksveg er positiv for bumiljøet. Det er ingen kommunal infrastruktur i området. VA for bygningar må løysast med private anlegg.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Eksisterande eigedomar har behov for sine båtplassar. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg for bygdene. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samanheng.	

➔ KONKLUSJON

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

[illegible]

Området går frå og med Odden sør på Lauvdal, og utover mot bukta nordom Fånefjell. Det er bustadhus lengst nord i planområdet, og elles nokre spreidde hytter i planområdet. I strandsona nedanfor den faste busetnaden og hyttene er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over fjorden, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Strandsoneplanen opnar for fleire brygger og båtplassar innafor planområdet Lauvdal sør, samt eit nytt område som vert lagt ut til byggeområde for bustadhus.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus. Innan dei nye byggeområda for bustader må det lagast detaljreguleringsplan for arealbruken.

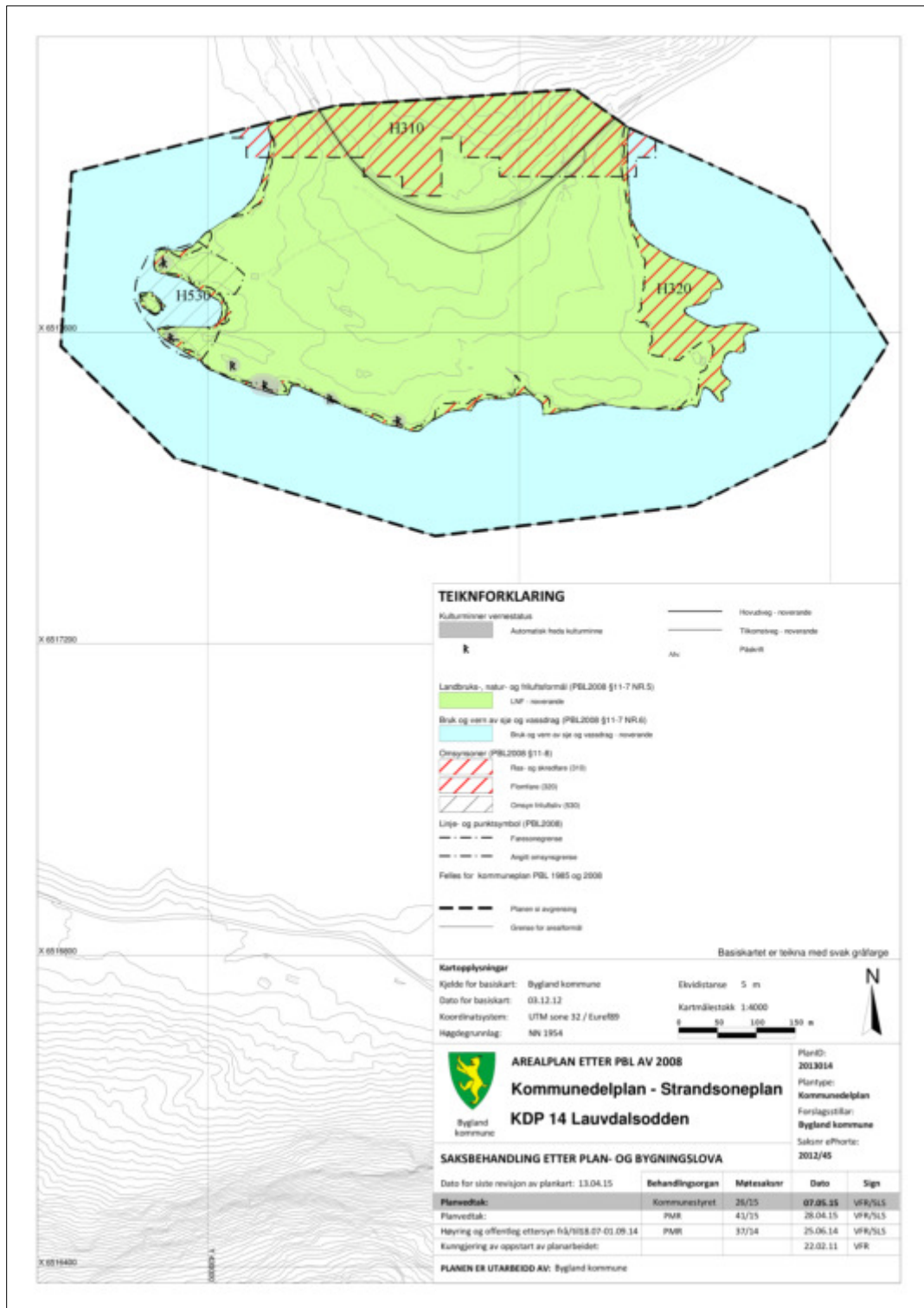
KU – Lauvdal sør

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Utviklingssoner for spreidd bustadbygging i tilknytting til eksisterande bygdelag. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	I området er det ein del spreidd bygningar på gamle og etablerte eigedomar. Strandsoneplanen opnar for framtidig tilrettelegging for nye bustader og fortetting i området på Odden, samt ein del brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	Ved å opne for fortetting i eksisterande bygdelag og nye byggeområde ved fjorden, vil kommunen legge til rette for ei positiv utvikling og tilflytting. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Innafor planområdet er det opna for brygger og båtplassar tilpassa for eigedomane innan Lauvdal sør. Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet. Eit bygdelag som Lauvdal byd på eksklusive friluftskvalitetar i seg sjølv; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Areal er frå før påverka av utbygging, slik at det vert ikkje pårekna nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Planområdet er i dag skogkledd med unntak av ein bustad- og nokre hyttetomter. Skogen er i området er ungskog eller eldre produksjonsskog. Furu er dominerande treslag. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog og blåbærskog. I planområdet Lauvdal sør er det ikkje jordbruksareal.	Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Det er ikkje registrert flaumfare eller rasfare i tilknytting til dei nye utviklingsområda.	
6. Fisk i Byglandsfjorden	Delar av området er oppvekstområde for bleke/aure.	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	
8. Infrastruktur & vegar	Det er stor trafikk og 80 km-sone ved Lauvdal, utan særskilt trafikksikring for fotgjengarar som skal krysse riksveg 9 på veg til fjorden eller Lauvdal sør.	Fleire menneske og auka aktivitet nedanfor vegen vil aktualisere trafikksikring for mjuke trafikantar ved Lauvdal. Det er ingen kommunal infrastruktur i området. VA for bygningar må løysast med private anlegg.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg i området, men båtplassar for nye bustad-eigedomar på Odden lyt leggjast inntil og saman dei eksisterande anlegga. Det vert ikkje lagt opp til off. brygge og båtplassar i Lauvdal sør, pga. båtplassane som bygdelaget elles har etablert lenger nord på Lauvdal	Tilgjenge til strandsone er frå før svekka innan planområdet pga. dei etablerte eigedomane. Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Odden sør på Lauvdal.
Det bør ikkje fragmenterast meir med fleire fritidshytter tilknytt strandsona og bygdelaget.
Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 14 Lauvdalsodden



Omtale av området:

Yttarst på Lauvdalsodden er det ei naturleg skjerma bukt mellom bergformasjonane og ei lita

øy på staden som har namnet Rindeberg. Soga seier at det var baugen til Odin sin farkost som slo denne formasjonen i berget på Lauvdalsodden - etter at guden si framferd fyrst hadde kløyvt fjellet på andre sida av fjorden og såleis opna Melejøvet. Aust for bukta er det ei slåtte som er rydda og dyrka i nyare tid. I kanten av jordet står det ei lita høyløe.

Det særmerkte og vakre turområdet på ytre Lauvdalsodden bør sikrast for framtida.

Ein stengt bomveg går ut mot området frå sør/aust. Området er såleis fyrst og fremst eit turmål for båtfolket og turgåarar ev. syklistar.

I strandsoneplanen vert området markert med LNF-omsynssone for friluftsliv. Med dette legg kommunedelplanen opp til å sikre den høge områdekvaliteten for framtida, utan at det vert tatt grep i høve til eigedomsretten.

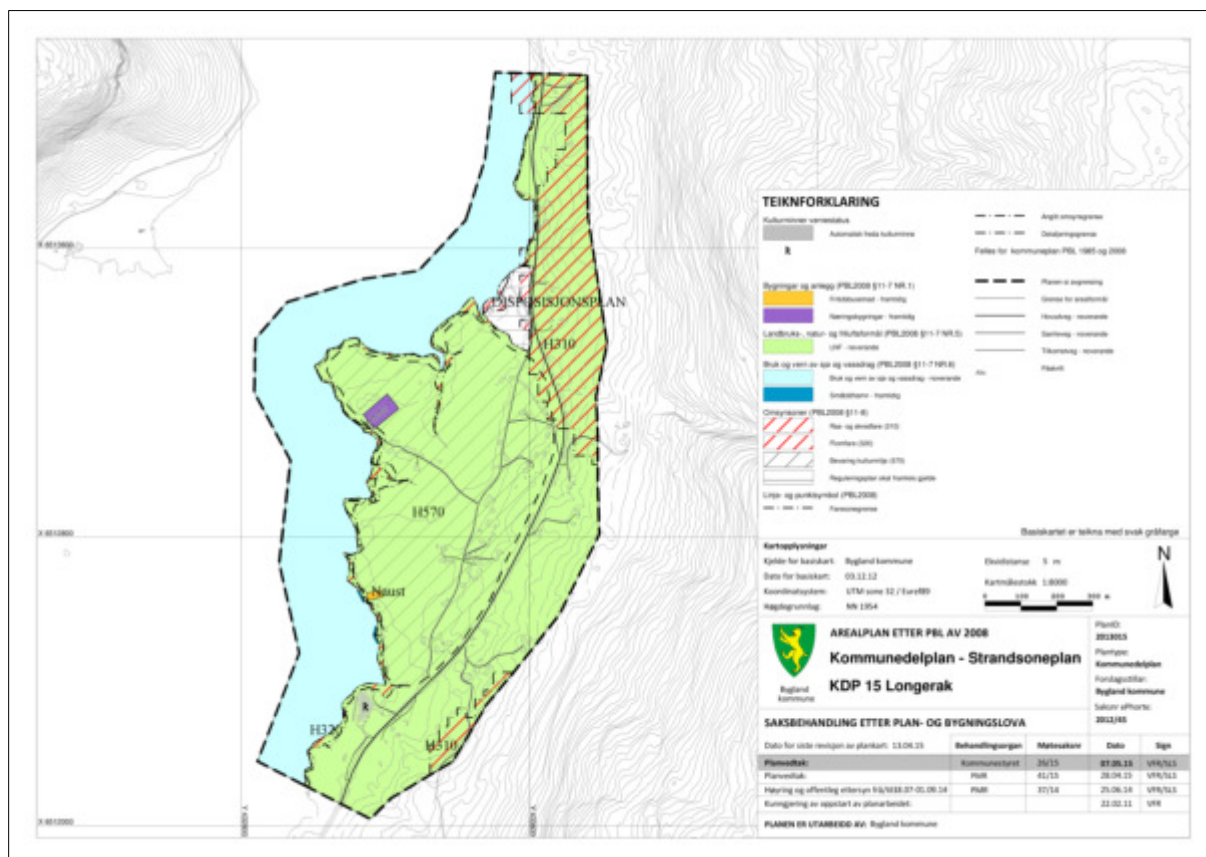
KU – Lauvdalsodden friluftsområde

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde	Ingen utbyggingsområde	
2. Friluftsområde	Området vert nytta til friluftaktivitetar av bygdefolk. I kommuneplanen er Lauvdalsodden lagt ut som LNF-område. Ny planstatus for området syner omsynssone som sikrar friluftsområdet for allmenta.	Friluftsområdet vert sikra for allmenn bruk i framtida. Dette er positivt for fastbuande og tilreisande.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Planområdet er i dag skogkledd med unntak av to beiteområder på snaue 10 daa kvar og eit par hytter. Skogen i området einsaldr med bestand i ulike aldersklasser. Furu er dominerande treslag. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog og blåbærskog. Det går to enkle traktorveggar ut til dyrka mark. Den dyrka marka må søkjast oppretthalde.	Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Det er ikkje registrert relevante faremoment i høve tilrettelegging for friluftsområde.	Ingen særskilte positive eller negative konsekvensar.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Deler av området er oppvekstområde for bleke/aure.	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	
8. Infrastruktur & vegar	Det går to enkle traktorveggar/bomveggar utover til området	
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Besøkande med båt til Lauvdalsodden kan legge inntil utan tilrettelegging, ved hjelp av dregg og fender. Brygger etc. vil vere skjemmande i høve dei naturgjevne tilhøva.	Området vert sikra som det er, utan særskilt tilrettelegging for brygger eller andre anlegg.

➔ KONKLUSJON

Området heilt vest på Lauvdalsodden vert sikra med omsynssone friluftsliv. Det vert ikkje planlagt infrastruktur eller anna tilrettelegging pga. dette vil vere skjemmande for det naturlege landskapsbiletet.

KDP 15 Longerak



Omtale av området:

Longerak ligg på austsida av Byglandsfjorden, midt mellom Byglandsfjord og Bygland. I strandsona nedanfor den faste busetnaden er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over fjorden, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Busetnaden ligg til dels langs den gamle riksvegen, som no er ein kommunal veg gjennom bygdelaget. Busetnaden på Longerak er elles spreidde hus som ligg på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Det er nokre fritidshus innafor bygdelaget som er tatt i kommuneplanen (nr. 37 og nr. 38), samt utleigehytter (nr. 171).

Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med tilhøyrande innmark nordafor og sønnafor bygdelaget, og legg opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar.

På Longerak vart det i utgangspunktet fleire framlegg til område for spreidd bustadbygging innafor definerte soner, men etter ei samla vurdering er alle tatt bort pga. det vart for svakt presisjonsnivå for plassering av nye bustader i bygdelaget.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Longerak

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt	Bygdelaget Longerak er i kommuneplanen LNFområde med spreidd busetting, med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka.	Strandsoneplanen har ikkje funne fram til plassering av område for nye bustadtomter pga. ei rekke arealkonfliktar. Dette gjev

med i Strandsoneplanen.	Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Innafor bygdelaget er det etablert 2 hytteområde og 1 næringsområde. Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar.	manglande presisjonsnivå på plassering av ev. nye bustader, og ved slutthandsaminga vart alle tidlegare forslag om nye bustader på Longerak tatt ut av Strandsoneplanen. Planforslaget skal sikre eksisterande båtplassar, og dette vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet. Innafor planområdet er det opna for brygger og båtplassar tilpassa dei etablerte eigedomane. Eit bygdelag som Longerak byr på eksklusive friluftskvalitetar i seg sjølv; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Areala ned mot fjorden er frå før påverka av utbygging, slik at det vert ikkje pårekna nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Skogen innanfor området er kantskog mot beite- og dyrka mark og spreidde tre langs grenser, gjerder, fjorden og skogholt. Furu er det dominerande treslaget i skogholta medan lauvtre utgjør hovudtyngda i kantsonene mot dyrka mark. Vegetasjonstypen i skogholta dominerast av bærlyngskog og blåbærskog, boniteten er i skogholta er middels. Grendelaget har større areal med dyrka jord, og det meste av arealet er i drift med slått og noko beite.	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområdet. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Tiltak bør ikkje etablere nye ferdselsvegar til fjorden av omsyn til kulturlandskapet.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i bygda. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve nye byggeløyve for bustader skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Viktig oppvekstområde for bleke/aure. Mogeleg område for innsjøgyting for bleke el. aure (lite undersøkt).	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	
8. Infrastruktur & vegar	Trafikktilhøva er rolege og oversiktlege ved den gamle vegen gjennom bygda. Hus med avkøyrslar direkte til riksveg 9 kjem ut i 80-km sone. Ved ev. fleire hus i nordre del av bygda må trafikksikringa vurderast via samleveg til felles avkøyrslar med forbetra geometri.	Samling av avkøyrslar og felles veg for spreidde hus nord på Longerak vil betre trafikksikkerleiken. Det er ingen kommunal infrastruktur i området. VA for bygningar må løysast med private anlegg.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje lagt opp til fellesanlegg for båt i området, men dette bør vurderast i samanheng med eksisterande næringsdrift i bygda.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane og næringsområda, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Jordvern, omsyn til kulturlandskapet og utfordringar med trafikksikkerhet gjer det vanskeleg å plassere nye bustader på Longerak. Ev. nye tiltak bør heller ikkje føre til nye ferdselsvegar ned mot fjorden av omsyn til kulturlandskapet, og landskapsbiletet bør ikkje fragmenterast ytterlegare med fleire fritidshus.

Trafikksikringstiltak bør vurderast særskilt i høve den eksisterande busetnaden i nordre del av bygda. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

TEIKNFORKLARING

Kulturmiljøvernsstatus

- Kulturmiljøvernsstatus
- Kulturmiljøvernsstatus
- Kulturmiljøvernsstatus

Reguleringsplan

- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 1)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 2)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 3)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 4)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 5)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 6)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 7)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 8)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 9)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 10)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 11)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 12)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 13)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 14)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 15)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 16)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 17)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 18)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 19)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 20)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 21)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 22)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 23)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 24)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 25)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 26)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 27)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 28)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 29)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 30)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 31)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 32)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 33)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 34)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 35)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 36)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 37)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 38)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 39)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 40)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 41)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 42)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 43)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 44)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 45)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 46)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 47)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 48)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 49)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 50)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 51)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 52)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 53)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 54)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 55)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 56)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 57)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 58)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 59)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 60)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 61)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 62)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 63)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 64)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 65)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 66)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 67)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 68)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 69)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 70)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 71)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 72)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 73)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 74)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 75)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 76)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 77)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 78)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 79)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 80)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 81)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 82)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 83)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 84)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 85)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 86)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 87)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 88)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 89)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 90)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 91)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 92)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 93)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 94)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 95)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 96)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 97)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 98)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 99)
- Reguleringsplan (PBL 2008 § 1-1 NR 100)

Kartopplysninger

Kart for kartsett: Reguleringsplan

Dato for kartsett: 03.12.12

Koordinatsystem: UTM zone 12 / Euro89

Kartprosjekt: KDP 16A

AREALPLAN ETTER PBL AV 2008

Kommunedelplan - Strandsoneplan

KDP 16 Ose - Austad

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVA

Dato for saksbehandling	Befordringssaker	Planstatus	Dato	Sign
Planstatus:	Planstatus:	20.12.12	27.02.13	VPR/TL
Planstatus:	Planstatus:	20.12.12	20.04.13	VPR/TL
Planstatus:	Planstatus:	20.12.12	20.06.13	VPR/TL
Planstatus:	Planstatus:	20.12.12	22.02.11	VPR

PLANEN ER UTARBETET AV: Reguleringsplan

Ose ligg på vestsida av Otra, i nordenden av Byglandsfjorden. I strandsona nedanfor den faste busetnaden er det fleire etablerte båt plassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over elva til Austad, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Otra.

Planområdet omfattar den eksisterende busetnaden med tilhøyrande innmark nordafor og sønnafor bygdelaga.

Det manglar trafikksikring for gåande som skal krysse riksvegen på Ose, på veg mellom sentrum og båt i Otra.

På Austad-sida ligg det i kommuneplanen store areal til bustadbygging, og desse vert løfta over i Strandsoneplanen for å gjeve eit samanhengande situasjonskart for Ose-Austad.

Strandsoneplanen legg elles opp til at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar.

Nedanfor Ose sentrum vert lagt opp til eit fellesanlegg for brygge og båtplassar med gjesteplassar. Parkering etc. må løysast via planlegging og langsiktige avtalar. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus. Spreidd bustadbygging kan skje i samsvar med vedtekta til strandsoneplanen.

KU – Ose-Austad

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Utviklingssone for spreidd bustadbygging i eksisterande bygdelag, omsynssone for bygningsmiljø, fellesanlegg for brygger og båtplassar. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Ose er eit bygdesenter for den nordre delen av Bygland (jf. kom.plan kap.1.4.6.). Busetnaden er dominert av ei husklyngje der det gamle sentrum er etablert. Sommars tid er det periodevis store festivalar over fleire dagar i området, og tusenvis av menneske har næraste butikk på Ose. Dampbåten Bjoren legg til ved bryggene, og området har ikkje regulerte GS-vegar. På Austad-sida er det godt utval av tomter jf. stadfesta planar.	Det kan finnast nokre nye bustadtomter i Ose-bygda, på vilkår av god tilpassing til det særmerkte bygningsmiljøet. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Ei vidare positiv utvikling i Ose sentrum må få på plass ei trafiksikker løysing for fotgjengarar i området. I detaljreguleringsplan lyt også takast med GS-veg frå sentrum til Bjoren si brygge ved Ose bru, og vidare GS-veg til Reiårfossen camping. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar og fellesanlegg vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet. Innafor planområdet er det opna for fellesanlegg for brygger og båtplassar på Ose, og det er tilpassa båtplassar for dei etablerte eigedomane. Ose-Austad med Reiårfossen-området er i seg sjølv eit storslått og mykje attraktivt friluftsområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i vassdraget.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er registrert raudlistarten fiskeørn i planområdet, ut over det er det ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Kommunen har ikkje sikker kjennskap om kor vidt fiskeørna er etablert i området, eller om området er eigna biotop for fiskeørna. Dette bør sjekkast ut før større tiltak iverksettast. Ein kjenner elles ikkje til viktige miljøelement som kan øydeleggjast og dermed påverke artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	På austsida av planområdet er store delar av planområdet dekkja av skog. Skogtypen vekslar mellom gran, furu og blandingsskog av bar og lauvskog. Boniteten i området er middels og høg og vegetasjonstypen er blåbærskog og småbregneskog. På vestsida utgjør skogen mindre areal som kantskog mot Otra, beite- og dyrka mark og spreidd tre langs grenser, gjerder, og åkerholmer. Skogen utgjør små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. Til Ose soknar det om lag 40 daa fulldyrka mark nedom vegen mot elva.	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i planområdet. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Jordbruksareala i planområdet må skånast mest mogleg for ev. tiltak som fremjar utviklinga i området.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i utbyggingsområda. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no	I høve nye byggeløyve skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no. Ved tiltak nær Otra må det gjerast vurdering vedkomande erosjon, samt flaumproblematikk.
6. Fisk i Byglandsfjorden	På staden er det mogelege gyteområde for bleke/aure og viktige oppvekstområde. Delar av området er attgrodd av krypsiv. I området er det gjort og vil bli gjort tiltak mot krypsiv.	Krypsivtiltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogeleg attraktivt for fiske, bading og båtferdsle.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	Detaljreguleringsplan for området vil sikre kulturmiljøet, og legge føringar for ei vidare positiv utvikling der kulturminna vert ivaretatt.
8. Infrastruktur & vegar	Trafikksikring: sjå pkt. 1 – det er behov for	Trafikksikring av fotgjengarar og syklistar vil vere

	planlegging og tiltak for mjuke trafikantar i området. Ose bru er gamal og problematisk i høve notidas trafikale krav. Ose vassverk forsyner Ose, Austad bustadfelt og Reiårsfossen camping med drikkevatt. Høgdebasseng for sikring av vassleveranse frå det kommunale vassverket i Austadneset er under planlegging og det er ynskjeleg å få dette i drift så raskt som råd. Ved sida av Austad industribygg har kommunen eit infiltrasjonsanlegg. Ose sentrum og Austad bustadfelt er knytt til dette anlegget. Anlegget tåler ikkje fleire påkoplingar.	svært positivt i dette området, der det i periodar er fleire tusen menneske om sommaren. Forbetring av VA gjev ei meir sikker vassforsyning og det vert enkelt med PH heving.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Innafor planområdet er det opna for fellesanlegg for brygger og båtplassar på Ose, og det er tilpassa båtplassar for dei etablerte eigedomane. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samanheng. Det er fleire stadar relativt bratt ned til elvekanten, og lausmassane kan vere ustabile.	Tilgjenge til strandsona blir ikkje svekka eller hindra av eksisterande eller nye tiltak Det må takast omsyn til, og leggjast til rette for trafikksikker ferdsle til og ifrå båtplassane. Det er til beste for allmenta med fellesanlegg for brygge med gjesteplassar ved Ose sentrum Berre positive konsekvensar. Fare for erosjon kan vere ei utfordring når det gjeld tiltak i strandsona.

➔ KONKLUSJON

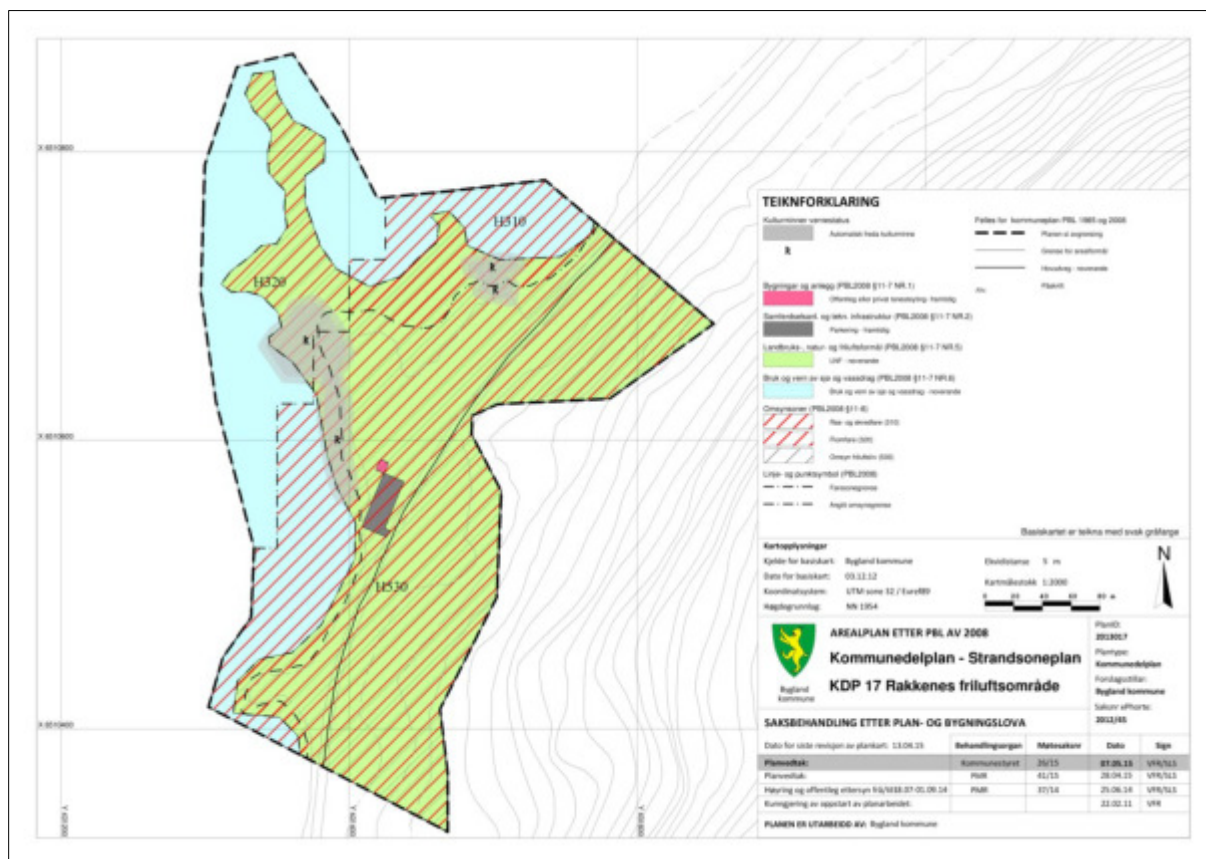
Det er opna for nokre nye bustadtomter på Ose i LNF spreidd sone, der bygningar og tiltak må tilpassast til det særmerkte bygningsmiljøet i området. Det er elles eit godt utval av bustad- og næringstomter over på Austad-sida.

I høve riksveg 9 er det ei presserande utfordring å få på plass trafikksikker løysing for fotgjengarar i området Reiårsfossen - Ose bru - Ose sentrum.

Standarden på den gamle hengebrua Ose bru må så snart som råd hevast til normal standard.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 17 Rakkenes friområde



Omtale av området:

Rakkenesodden er mykje bruka som badestrand for bygdefolket. Frå naturen si hand er dette ein vakker bade plass, solrik og med naturleg sandstrand med svært fin kvalitet.

I den kommunale IFK-planen er Rakkenes omtala i eit delprosjekt med målsetting om å etablere ordning for søppeltømming og toalett. Området treng dessutan tilrettelegging for parkering, for å unngå parkering ovanfor vegen og fotgjengarar på RV-9.

I gjeldande kommuneplan er Rakkenes nemnt under kap. 2.2 LNF-område med verdfulle friluftsinnteresser, og som eit område der særskilt tilrettelegging kan vere aktuelt.

Bruk og tilrettelegging av friluftsområdet må take omsyn til fleire kulturminne som er registrert på den landfaste delen av Rakkenes. Alt etter vasstanden i Byglandsfjorden heng friområdet landfast saman med den ytre holmen, som vert tatt med i planområdet.

I mars 2013 er det under utføring eit planlagt og godkjent sikringsarbeid mot erosjon på den landfaste delen av Rakkenes, der det m.a. står ein del ungsog.

KU – Rakkenes friluftsområde

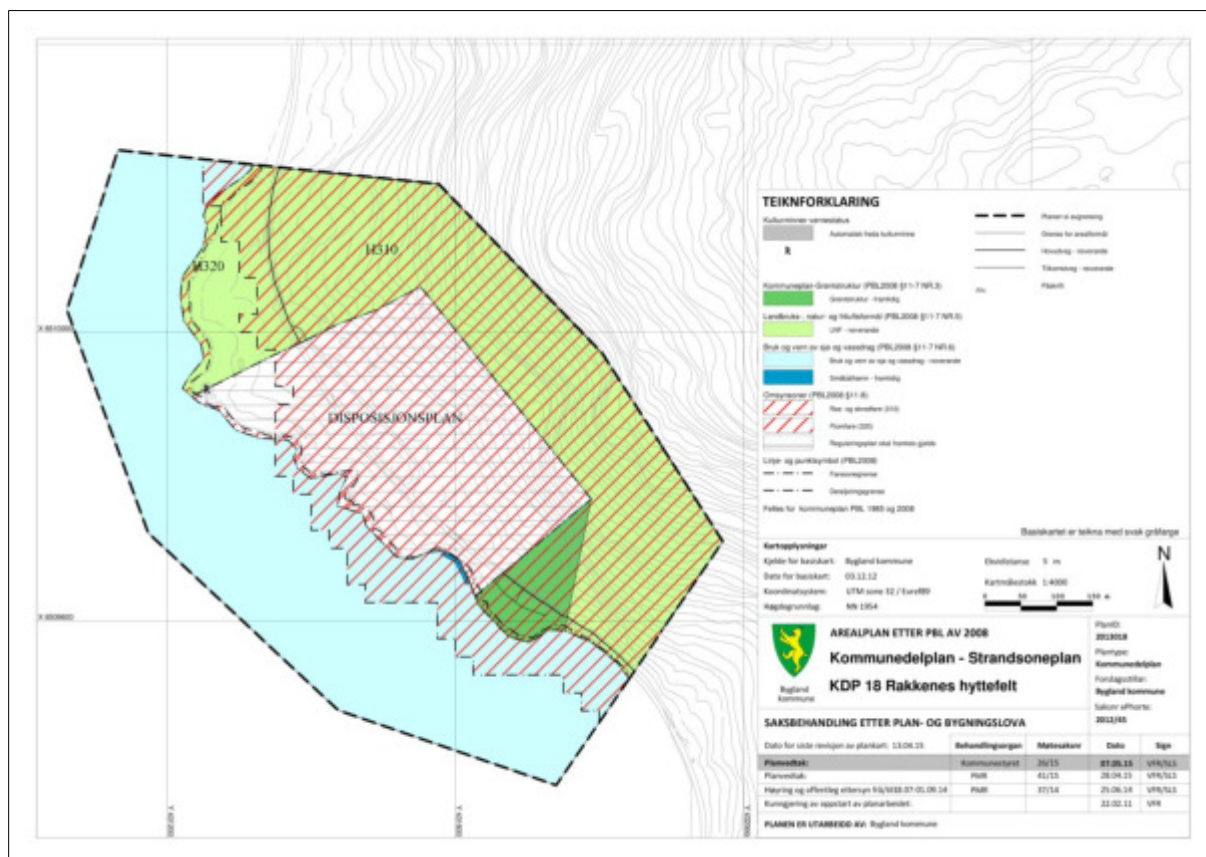
UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde	Området er uaktuelt for utbygging pga. områdekvalitet som friområde.	
2. Friluftsområde	Området vert mykje nytta til bading og friluftaktivitetar av bygdefolk. I kom.plan er Rakkenes nemnt under kap. 2.2 LNF-område med verdfulle friluftsinnteresser. Ny plan for området syner tilrettelegging for ålmenta, og trafikksikringstiltak/parkering.	Med trafikksikring og tilrettelegging med universell tilkomst vert Rakkenes eit friområde med høg kvalitet. Berre positive konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøverndiari i DN sin Naturbase eller andre	Utvikling av Rakkeneset til friområde vil i ikkje påverke artsmangfaldet eller viktige

	basar eller kart kommune har tilgang til.	miljøelement i Bygland. Området vil vere mindre tilgjengeleg for enkelte artar, særleg om sommaren.
4. Landbruk	Skogen i området er ungsog og yngre produksjonsskog. Furu er dominerande treslag. Boniteten er middels og vegetasjonstypen er bærlyngskog og blåbærskog. Det er ikkje dyrka mark i planområdet.	Ved eventuell utvikling av området må ein take omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Det er ikkje registrert relevante faremoment i høve tilrettelegging for friområde, utover trafikksikringsomsyn. På delar av området er det utført erosjonssikring mot fjorden.	Ved å legge til rette med god avkøyring og parkering, vert området sikra for publikum i høve noverande bruk.
6. Fisk i Byglandsfjorden Der det er god vassutskifting som fylgje av bylgjeslag på rett djup og med gode botnforhold kan det vere gyteaktuelle stader (er det ikkje grus kan ein sjå bort frå det).	Strandområdet ved Rakkenes kan vera eit godt oppvekstområde for småfisk av bleke og aure. I området er det til no ikkje registrert gyteplassar for bleke eller aure, men innsjøgyting av bleke og aure er generelt lite undersøkt.	Positivt med tilrettelegging for allmenn bruk. Området kan vurderast med omsyn på tilrettelegging for offentlig fiskeplass. Tiltak i planen skal ikkje ha nokon negative verknader på fisk i fjorden.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er registrert kulturminne i området, og tilrettelegging for ålmenta må gjerast slik at ikkje kulturminna vert skadelidande.	Tilrettelegginga lyt ta omsyn til registrerte kulturminne, for å unngå negative konsekvensar.
8. Infrastruktur & vegar	Riksveg 9 er næraste nabo, med 80 km-sone. Enkelte gjestar til friluftsområdet parkerer no ovanfor vegen, og trafikktryggleiken er dårleg.	Tilrettelegging med oversiktleg avkøyrsløse og parkeringsplass vil vere svært positivt for trafikktryggleiken.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Besøkande med båt til Rakkenes kan legge inntil ved sandstranda, utan tilrettelegging. Etablering av brygger vil vere skjemmande.	Området vert sikra som det er, utan særskilt tilrettelegging for båtbruk.

➔ KONKLUSJON

Rakkenes vert sikra med omsynssone friluftsliv. Med trafikksikring og tilrettelegging med universell tilkomst vert Rakkenes eit allment friluftsområde med høg kvalitet.

KDP 18 Rakkenes hyttefelt



Omtale av området:

På Rakkenesodden er det eldre regulerte hytteområde som vert foreslått fortetta, samt at arealbruken i praksis er for allmenta på delar av området. I Strandsoneplanen vert det tatt med nytt område for brygge og friluftsområde i tilknytning til hyttefeltet slik som foreslått. Fortetting av hyttetomter innfor regulert område fell utanom strandsoneplanen sitt virkeområde. I strandsoneplanen vert hytteområdet lagt ut som byggeområde i samsvar med gjeldande planstatus. Det er elles ikkje registrert nokon særskilte vanskar med ei viss fortetting av hyttene i området. Jf. plan- og bygningsloven lyt ei slik sak handsamast på detaljnivå der ein tek omsyn til alle rettshavarar i planområdet.

KU – Rakkenes hyttefelt

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Mogeleg fortetting i eksisterande hyttefelt, sikring av badeplass friluftsområde/grøntstruktur og båtplass/brygge i hytteområde.	Det regulerte hytteområdet på Rakkenes kan vurderast i høve fortetting, og det er behov for båtplassar som er etablert. Arealane nedanfor vegen, på berga mot fjorden, er mykje bruka som lokal badeplass.	Badeplassen på berga ned mot fjorden utgjer eit markant landskapsdrag, og det er positivt at dette området vert sikra for allmenta. Båtplass innfor regulert område må følgjast opp i høve reguleringsplanen, slik at plasseringa vert formelt godkjent.
2. Friluftsområde	Det er ingen nye planlagde friluftsområde innfor planområdet. Innfor planområdet er det opna for brygger og båtplassar tilpassa hyttefeltet. Eit område som Rakkenes er i seg sjølv eit friluftsområde med høg kvalitet.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Arealane ned mot fjorden er frå før påverka av utbygging, slik at det vert ikkje pårekna nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernerverdiar i området.	

eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Busetnaden er prega av husrekka langs den gamle vegen gjennom bygda, og fleire av eigedomane er gamle, med fleire gamle bygningar. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med tilhøyrande innmark nordafor og sønnafor bygdelaget. Aukande trafikk på fylkesvegen førde til at vegen vart lagt utanom den gamle busetnaden på 1970-talet. Dette er positivt for bumiljøet i den gamle husrekka, som ligg vakkert til ovanfor den dyrka marka som går utan avbrot ned til vassdraget.

I dette vakre kulturlandskapet ligg Sandnes kapell og gravplass nede mot fjorden. Kapellet ligg plassera slik som dei andre kyrkjebygningane i kommunen, men berre på Sandnes har kapellet behalde sin plass utan at vegar eller andre utbyggingar pregar omgjevnaden.

I strandsoneplanen vert det lagt opp til ei framtidig sikring av dette urørde kulturlandskapet. Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Sandnes, men det vert ikkje lagt ut sone for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Det er frå før bygd bør hus eit godt stykke frå vassdraget, med utsikt over fjorden. Her vil ein kome i minst mogeleg konflikt med dyrka jord og kulturlandskapet, i utkantane av bygdelaget.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen, og mogeleg restaurering av dampbåtbrygge.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Sandnes

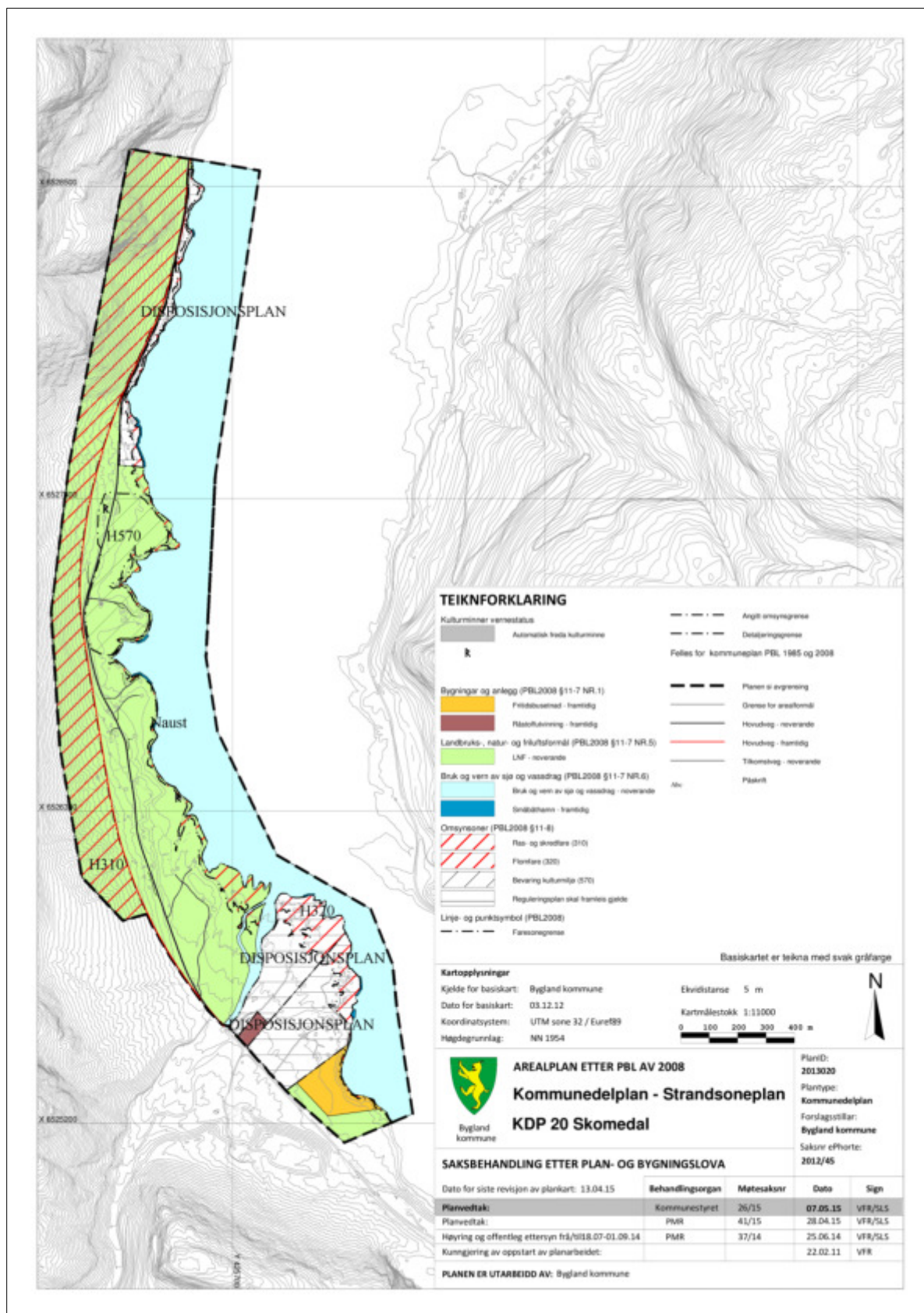
UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Bygdelaget Sandnes er i kommuneplanen LNF-område med spreidd busetting, med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Strandsoneplanen legg opp til at dei etablerte bustad- og fritidseigedomane får ha sine brygger og båtplassar.	Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde eller LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. På Sandnes bør det ikkje byggast ned meir av den beste dyrka marka, og det vakre kulturlandskapet må takast vare på. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet. Innafor planområdet er det opna for brygger og båtplassar, og mogeleg brygge for dampbåten. Landskapet på Sandnes er i seg sjølv eit storslått friluftsområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i vassdraget.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert særskilte miljøvernverdiar. Kulturlandskapet mellom busetnaden og fjorden ved Sandnes kapell og gravplass er einaste urørde landskapet av denne typen i Bygland kommune. Kapellet ligg plassera slik som dei andre kyrkjebygningane i kommunen, men berre på Sandnes har kapellet behalde sin plass utan at vegar eller andre utbyggingar pregar omgjevnaden. I strandsoneplanen vert det lagt opp til ei framtidig sikring av dette særmerkte og urørde kulturlandskapet.	Nye tiltak ifølgje planen vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	På oversida av fylkesvegen er mesteparten av planområdet skogkledd. Gran er dominerande treslag. Vegetasjonstypen er hovudsakleg blåbærskog og boniteten er gjennomgåande høg. Mellom fylkesvegen og fjorden utgjer skogen mindre areal som kantskog mot fjorden og spreidde tre langs grenser, gjerdar, og åkerholmer. Skogen ber her preg av blandingsskog.	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Spesielt gjeld dette for framkøyning av tømmer til eksisterande traktorvegar. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.

	Tiltak bør ikkje byggje ned den dyrka marka, som er flat og lett driven, og av høg kvalitet.	
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i bygda.	I høve ev. nye byggeløyve for bustader skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Oppvekstområde for bleke/aure. Det kan bli aktuelt å rydde krypsiv i området.	Krypsivtiltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogeleg attraktivt for fiske, bading og båtferdsle.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	Planen vil sikre kulturmiljøet og landskapsbiletet på Sandnes.
8. Infrastruktur & vegar	Trafikktilhøva er rolege og oversiktlege ved den gamle vegen gjennom bygda. Hus med avkøyrslar direkte til fylkesvegen kjem ut i 80-km sone. Ved ev. fleire hus i nordre del av bygda må trafikkisikringa vurderast via samleveg til felles avkøyrslar.	Det er ingen kommunal infrastruktur i området. VA for bygningar må løysast med private anlegg.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samanheng. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg i området, men ved ev. restaurering av dampbåtbyggje lyt det leggjast til rette for allmenta / passasjerar med Bjøren.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Sandnes, men det vert ikkje lagt ut sone for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Det er frå før bygd bør hus eit godt stykke frå vassdraget, med utsikt over fjorden. Her vil ein kome i minst mogeleg konflikt med dyrka jord og kulturlandskapet, i utkantane av bygdelaget. Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen, og mogeleg restaurering av dampbåtbrygge.

KDP 20 Skomedal



Omtale av området:

Skomedal ligg på vestsida av Byglandsfjorden, nord for Storestraum. I strandsona nedanfor

Strandsoneplan 2015 - stadfesta 07.05.2015

den faste busetnaden er det fleire etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle over fjorden, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden.

Busetnaden er prega av den gamle husrekka langs vegen gjennom Setesdal, og fleire av eigedomane er gamle, med nokre gamle bygningar. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter i bygda, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Planområdet omfattar den eksisterande busetnaden med tilhøyrande innmark nordafor og sønnafor bygdelaget. Sterk trafikk på riksveg 9 påverkar bumiljøet i den gamle husrekka. Det vert i 2013 arbeidd med ny detaljreguleringsplan for vegline ovanfor busetnaden i samsvar med stadfesta kommunedelplan for riksveg 9, og dette vil vere positivt for busetnaden.

Når veglina vert flytta lenger bort frå fjorden vil det vere mogeleg å utnytte terrenget annleis. Det vil vere ei målsetting å forbetre landskapsformasjonane langs noverande vegline når vegen vert flytta.

I Strandsoneplanen er det vurdert LNF-sone for spreidd bustadbygging nedanfor riksvegen. Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Skomedal, men det vert ikkje lagt ut kartfesta sone for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået pr. 2014 vert for usikkert. Situasjonen vil bli mykje endra når riksvegen vert flytta lenger opp.

Geologvurdering i høve riksveg 9 kan opne for bustadtomter nedanfor den nye veglina.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

KU – Skomedal

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.	Bygdelaget Skomedal er i kommuneplanen LNFområde med spreidde hus på dei einskilde gardsbruka. Ila. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det også er etablert nokre nye bustadhus på tidlegare innmark. Planområdet er pr. 2014 utvida til å omfatte etablerte fritidshus nord for Skomedal, som inngår i stadfesta kommuneplan. Etablerte eigedomar med båtplassar etc. inngår i Strandsoneplanen	Det vert ikkje planlagt nye utbyggingsområde eller LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert. Planområdet er pr. 2014 utvida til å omfatte etablerte fritidshus nord for Skomedal, som inngår i stadfesta kommuneplan. Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen nye planlagde friluftsområde innafor planområdet. Innafor planområdet er det opna for brygger og båtplassar, og mogeleg brygge for dampbåten. Eit bygdelag som Skomedal byr i seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i vassdraget.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er registrert raudlistarten strandsnipe ved Rv.9. Ut over det er det ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	I søndre del og på oversida av Rv.9 er store delar av planområdet skogkledd. Ein god del av skogen her er gjengrodd naturbeitemark. Gran og bjørk er det dominerande treslag ovanfor Rv.9. Vegetasjonstypen er her hovudsakleg blåbærskog og småbregneskog. Boniteten er gjennomgåande høg. Medan på Skomeneset er det yngre furuskog som dominerar skogbiletet. Vegetasjonstypen er her blåbærskog og bærlyngskog. Boniteten er middels. I sjølv	Eventuell bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Spesielt gjeld dette for framkøyring av tømmer til eksisterande vegar. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Omlegging av Rv.9 lengre opp i lia vil endre tilkomst til skogareal. Tiltak i standsona bør ikkje etablere nye tilkomstvegar som stykkar opp dagens

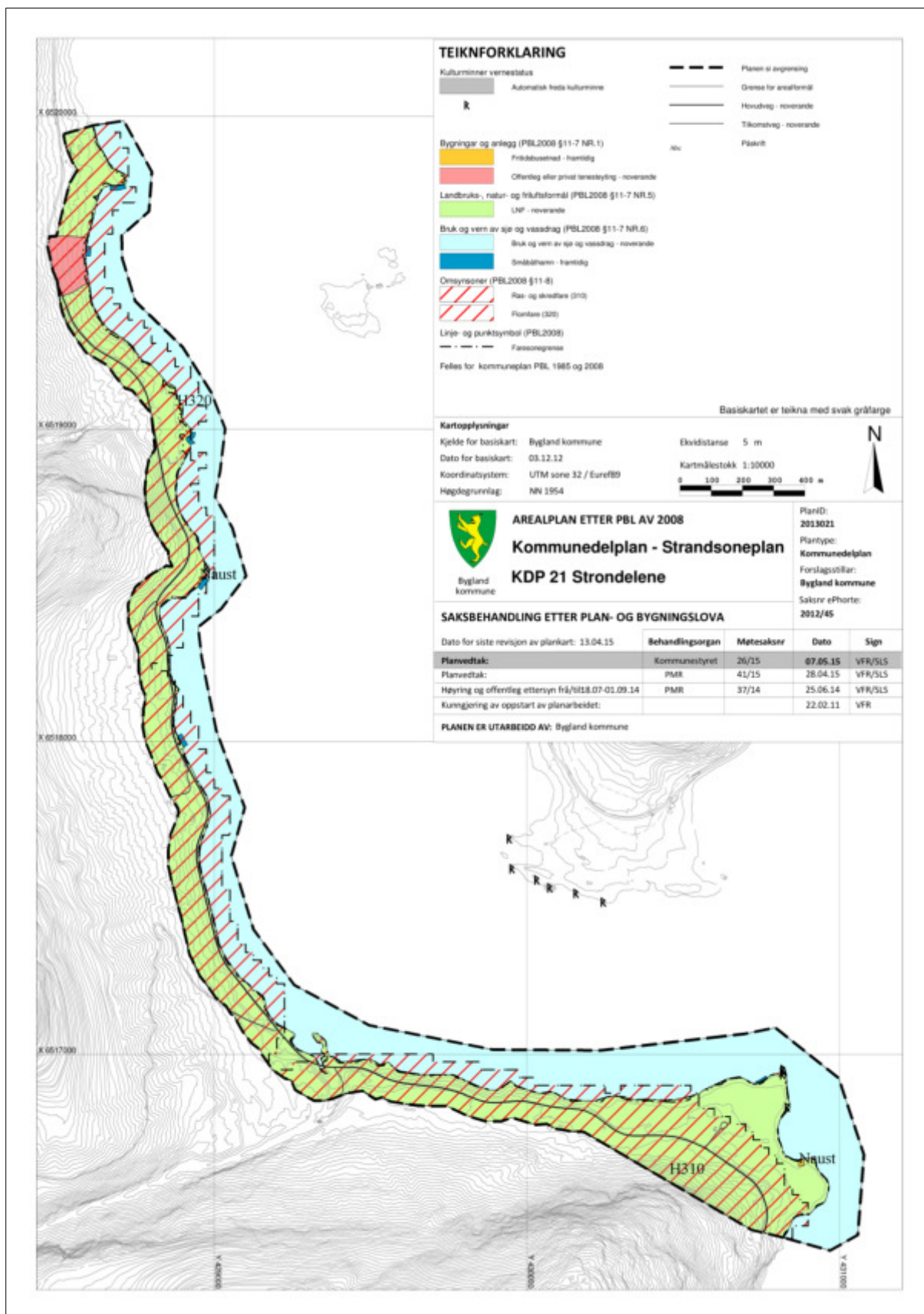
	grenda Skomedal utgjør skogen mindre areal som kantskog mot fjorden og spreidde tre langs grenser, gjerder, og åkerholmer. Lauvtrø pregar skogbiletet. Jordbruksareala er i all hovudsak mellom dagens Rv 9 og fjorden. Alt jordbruksarealet er ikkje like flatt og lettdrive, men variasjonen representerer ein rik variasjon i landskapet.	jordbruksareal.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no. Skredfare er vurdert av geolog på oppdrag frå Statens vegvesen i høve ny vegline for RV-9.	Den teoretiske skredfare er vurdert av geolog. Skogen vil ha ein bremsande effekt på skred. Skog og vegetasjon ovanfor busetnaden bør skjøttast og takast vare på. Hogst på store samanhengande flater bør unngåast.
6. Fisk i Byglandsfjorden	I området er det gyteplassar for bleke / aure og viktige oppvekststader.	Ingen negative konsekvensar.
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	Planen legg opp til å sikre dei mest karakteristiske landskapstrekk nord i bygda.
8. Infrastruktur & vegar	Framtidig ny vegline for riksvegen vil kunne betre bustadmiljøet og trafiktryggleiken. Ingen off. vatn – eller kloakkanlegg i grenda. VA for bygningar må løysast med private anlegg.	Ny Rv 9 er under planlegging, ovanfor eksisterande busetnad, nok som vil virke positivt for bumiljøet nedanfor/mot fjorden.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturleg behov for fellesanlegg for heile bygda. Eigedomar som grensar til kvarandre vurderast i samanheng.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Det er mogeleg å sjå føre nokre nye bustadtomter på Skomedal, men det vert ikkje lagt ut sone for LNF spreidd busetnad pga. presisjonsnivået vert for usikkert.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt med i Strandsoneplanen.

KDP 21 Stondelène



Omtale av området:

Planområdet dekkar vestsida av Byglandsfjorden frå Nânes og Skjevraak til og med Hamre. Gardsbruka i dette området var utan vegløyising til ca. 1980, då fylkesvegen vart opna frå Frøyraak med gjennomkøyring nordover til Storestraum. Fram til bilvegen vart opna gjekk hovudferdsle over fjorden, og på fjorden m.a. med dampbåtane i førre hundreåret.

Busetnaden er svært spreidde gardshus på dei einskilte eigedomane, som tidlegare var knytte saman med ein kjerreveg som gjekk mellom gardsbruka. Området har til alle tider vore svært griskrendt, og til tider heilt fråflytta. Etter at fylkesvegen opna er området meir i bruk, og i la. siste 50 år er det vedlikehalde hus på gamle tufter, medan det er bygt eitt nytt bustadhus.

Heilt sør i planområdet er det gjeve dispensasjon for nybygging av bustadhus. Ev. fortetting av bustadhus i planområdet vil kunne vurderast i avgrensa omfang, men det vert ikkje fremma forslag om dette i strandsoneplanen. Mogeleg etablering av nye eigedomar og/eller bygningar i planområdet lyt såleis handsamast som framtidige dispensasjonssaker.

I strandsona nedanfor den gamle busetnaden i LNF-sona er det etablerte båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Båtfærdsle, fiske og rekreasjonsbruk av båt høyrer naturleg til for dei etablerte eigedomane som ligg ved Byglandsfjorden. Strandsoneplanen opnar for at dei etablerte eigedomane får ha sine brygger og båtplassar. Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus.

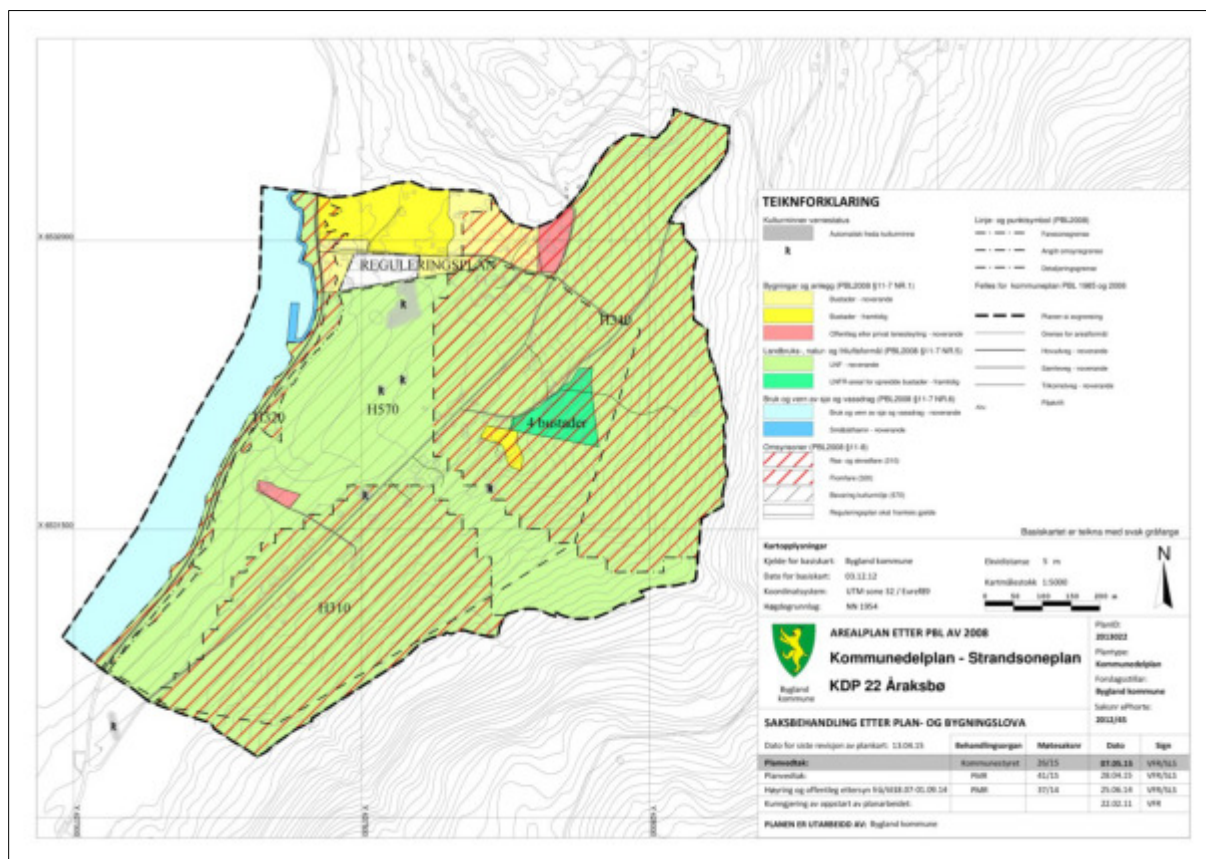
KU – Strondelène

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVENSA - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Ingen nye utbyggingssoner. Eksisterande båtplassar og bryggeanlegg vert tatt med i Strandsoneplanen	I området er det nokre spreidde bygningar på gamle og etablerte eigedomar, eit tidlegare godkjent område for næring-/utleiehytter og pr. 2014 omfattar planen ny bustad på Nânes. Strandsoneplanen legg ikkje opp til andre/nye utbyggingsområde. I strandsoneplanen vert det opna for brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk.	Tilrettelegging av eksisterande båtplassar vurderast som positivt.
2. Friluftsområde	Det er ingen særskilte planlagde friluftsområde innafor planområdet Stondelène. Ved Byglandsfjorden legg planen opp til brygger og båtplassar tilpassa for noverande og framtidig bruk. Områda på Vestelène bygd i seg sjølv på høge friluftskvalitetar; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde.	Det er positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden. Areal er frå før påverka av utbygging, m.a. fylkesvegen, slik at det vert ikkje pårekna nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje registrert spesielle (særskilte) miljøvernverdiar i DN sin Naturbase eller andre basar eller kart kommune har tilgang til.	Nye tiltak vil ikkje føre til auka press på viktige miljøelement eller artsmangfaldet i kommunen.
4. Landbruk	Mellom gardsbruka er planområdet skogkledd. Boniteten i området varierer frå middels til høg. Vegetasjonstypen i området går frå bærlyngskog til småbregneskog. Gran og furu dominerar skogbiletet. Ut mot fjorden og i kantsonene mot dyrka mark aukar lauvtreinnslaget.	Ved eventuell utvikling av området må ein ta omsyn til framtidig skogsdrift slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast. Eventuelle tiltak bør ikkje medføre nedbygging av jordbruksareala i planområdet.
5. Beredskap	Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere vesentleg skredfare i områda der dei gamle eigedomane er etablert. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no, der eksisterande bygningar og utbyggingsområde kjem innafor skredfonesoner. Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen.	I høve ev. nye byggeløyve i området skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no. Skog og vegetasjon ovanfor eksisterande og planlagde bygningar bør skjøttast og takast vare på. Høgst på store samanhengande flater bør unngåast.

6. Fisk i Byglandsfjorden	Mogelege stader for innsjøgyting for bleke/aure. Oppvekstområde for bleke/aure. God tilkomst for sportsfiske.	
7. Automatisk freda kulturminne	Det er ikkje registrert at nye tiltak kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	
8. Infrastruktur & vegar	Det er rolege trafikktilhøve ved fylkesvegen, og god trafikktryggleik.	Det er Ingen off. vatn - eller kloakkanlegg i området. VA for bygningar må løysast med private anlegg..
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Nedanfor dei etablerte eigedomane er det fleire båtplassar og brygger som til dels har lang historie. Det er ikkje naturlege behov for fellesanlegg i området. Eigedomar som grensar til kvarandre kan vurderast i samanheng.	Brygger og bygningar i samband med båtplass og rekreasjonsføremål må individuelt tilpassast eigedomane, jamfør vedtekter til strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Eksisterande båtplassar og brygger på Strondelène vert tatt med i Strandsoneplanen for dei etablerte eigedomane.



Omtale av området:

Åraksbø ligg på autsida av Byglandsfjorden, nord for Storestraum. Den lokale nemninga for denne nordre delen av Byglandsfjorden er Åraksfjorden.

Busetnaden er prega av den gamle husrekka langs vegen gjennom bygda. Den eldste bygningen i Bygland, ein av dei eldste i Aust-Agder, står nokså midt i bygda: Haugen buret. Lenger nord i bygda har det i nyare tid kome nokre bustadhus og eit regulert bustadområde sørom Bryggevegen. Nordom Bryggevegen er det i gjeldande kommuneplan avsett areal til framtidig bustadbygging. Arealet er privat grunn. Bryggevegen går ned mot fjorden til den gamle dampskipsbrygga ved utløpet av Hovassåni, og møter her fylkesvegen som vart lagt i strandsona på 1970-talet.

Den nye fylkesvegen fører trafikken utanom den gamle busetnaden på godt og vondt.

Åraksbø har vore gjennom kraftig avfolking sidan førre generasjon, då det var telefonsentral, posthus, butikk, ungdomshus og 2-delt skule i bygda.

Bygda er representativ for det vakre kulturlandskapet i Setesdal, og det meste av innmarka er halden i hevd, med noko attgroing lengst oppe mot skogen. Kyrkja ligg fritt ned mot fjorden på karakteristisk vis, men fylkesvegen passerar no framom kyrkja ved strandlina – der kyrkjefolk i Sandnes sokn tidlegare la til med båt. I strandsoneplanen vert det lagt opp til ei best mogeleg heilskapleg og framtidig sikring av det vakre kulturlandskapet i Åraksbø.

Strandsoneplanen set krav til detaljregulering for ev. vidare bustadbygging i området ved Bryggevegen. Det vert elles opna for nokre nye bustadtomter i Åraksbø i LNF-spreidd sone. Området ligg eit godt stykke frå fjorden, med storslagen utsikt.

Plangrep for nye tomter i strandsona har ikkje ført fram pga. konflikt med miljø- & jordvern. Pga. manglande presisjonsnivå er det heller ikkje lagt opp til sone for LNF-spreidd busetnad og/eller fortetting innafor den gamle eksisterande busetnaden i bygda.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt inn i eksisterande fellesanlegg, som kan utvidast og utviklast vidare. Innafor sona frå moloen og nordover til den gamle dampskipsbrygga er det tenkt at bygdelaget kan dekke alle behov for båtplassar og fellesanlegg. Nye fellesanlegg skal leggst til rette med tanke på universell utforming og tilkomst.

Gamle og etablerte brygger og båtplassar vert elles tatt inn i Strandsoneplanen.

Innafor sonene for brygger og båtplassar kan det søkjast løyve for tiltak i samsvar med ny planstatus. Spreidd bustadbygging kan skje i samsvar med vedtekta til strandsoneplanen.

KU – Åraksbø

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Utviklingssone for spreidd bustadbygging i eksisterande bygdelag, og eitt byggeområde med plankrav.	Den eksisterande busetnaden ligg langs den gamle vegen gjennom Åraksbø, samt nokre nyare hus nord i bygda og i byggefeltet ved Bryggevegen jf. reg.plan og kommuneplan. I ny plan for Åraksbø er lagt inn ei sone for spreidd bustadbygging eit godt stykke oppe i bygda. Ved Bryggevegen er nytt område lagt inn med plankrav. I strandsona er det vurdert fleire byggeområde som kjem i konflikt med miljø- & jordvernet, jf. pkt. 3, 4 og 7 nedanfor.	Det er fleire mogelege tomter i Åraksbø som er attraktive med panoramautsikt til Åraksfjorden. Det må takast omsyn til kulturlandskap, kulturminne og estetikk ved prosjektering av nye tiltak. Kulturminnevernseksjonen i Aust-Agder fylkeskommune skal kontaktast for førehandskonferanse dersom kommunen eller tiltakshavaren finn det naudsynt. Planforslaget legg til rette for større utval av tomter, og opnar muligheiter for auka bustadbygging og tilflytting til bygda.
2. Friluftsområde	Det er ingen særskilte planlagde friluftsområde innafor planområdet Åraksbø. Sør for bygda ligg sandstrender ved Haugemonen. Ved fjorden legg planen opp til brygger og båtplassar med universelt tilgjenge. Eit bygdelag som Åraksbø byd elles på eksklusive friluftskvalitetar i seg sjølv; - med fjord, skog og hei som næraste naturområde. Sandstrendene i Haugemonen bør ivaretakast som dei er.	Positivt med tilrettelegging for bruk av båt i Byglandsfjorden, i strandsona langs fylkesvegen. Areal er likevel påverka av vegbygginga. Ingen nye negative konsekvensar.
3. Miljø - Artar og naturtypar, biologisk mangfald.	DN sin naturbase har avmerkt 3 slåttemarker som utvalde naturtypar. Dette er dyrka mark på brattlendt dyrka mark sør i bygda. Det særmerkte kulturlandskapet var med i konkurransen om å få status som nasjonalt viktig kulturlandskap i 2007-08, men Rygnestad i Valle vart vald i siste runde. Vegetasjonsrydding omkring dyrka mark, kulturminne og rundt kyrkja vil vere positivt for ivaretaking av kulturlandskapet. I strandsoneplanen vert det lagt opp til ei framtidig sikring av det vakre kulturlandskapet i Åraksbø.	Ein ser det som lite aktuelt at den utvalde slåttemarka vil verte negativt påverka av eventuell fortetting med bustadhus i bygda. Plasseringa på slåttemarkene gjer det ikkje naturleg med anna aktivitet på dei enn dagens jordbruksproduksjon.
4. Landbruk	Sjå også punkt 3. Kulturlandskapet i Åraksbø er ope med nokre spreidde tre langs grenser og gjerde. I øvre del av bygda er det noko attgroing av tidlegare beite- og slåttemark. Skogen innanfor området er kantskog mot beite- og dyrka mark og spreidde tre langs grenser, gjerder, fjorden og åkerholmer. Skogen utgjer små kvantum og er blanding av lauv- og bartre. I nordre del av planområdet har skogsområde i dag. Boniteten er høg og skogen er ungsog og yngre produksjonsskog.	Ev. bygging må ikkje skje på dyrka mark slik at det svekkjer rasjonelle driftsopplegg for jordbruket, eller er til skade for registrerte slåttemarker. Ev. bygging må ikkje skje på skogsområde slik at ein stengjer for rasjonell tømmerdrift i og utanfor planområde. Avbøtande tiltak må eventuelt vurderast.
5. Beredskap	Sone med flaumfare ved Byglandsfjorden går fram av plankart og vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen. Lokalt er ein ikkje kjend med at det skal vere	I høve ev. nye byggeløyve i området skal det gjerast ei særskilt vurdering av den teoretiske skredfaren som går fram av Skrednett.no.

	vesentleg skredfare i bygdelaget. Teoretisk skredfare går fram av NGI sin kartbase Skrednett.no, der eksisterande bygningar og utbyggingsområde kjem innfor skredfaresoner.	Skog og vegetasjon ovanfor eksisterande og planlagde bygningar bør skjøttast og takast vare på. Hogst på store samanhengande flater bør unngåast
6. Fisk i Byglandsfjorden	Viktig oppvekstområde for bleke/aure. Mogeleg område for innsjøgutting for bleke el. aure (lite undersøkt). Rydding av krypsiv i området kan verta aktuelt.	Krypsiviltaka har som mål at vassdraget skal vere mest mogeleg attraktivt for fiske, bading og båtferdsle.
7. Automatisk freda kulturminne	Jf. off. databasar er det ei rekke kulturminne i Åraksbø. Desse er kartfesta, og ev. nye tiltak skal leggst slik at det ikkje kjem til konflikt med kulturminna. Kyrkjebrygga der folk i gamal tid kom til kyrkje med båt, er eit kulturminne som kan bli rusta opp med midlar frå Kulturminneseksjonen i fylkeskommunen. Det er to oddar som stikk ut i fjorden rett sør for kyrkja. Ut frå ortofoto er det vanskeleg å sjå kor den gamle brygga låg. Nytt veganlegg langsmed fjorden kan ha øydelagt verdfulle gamle spor. Kyrkjebrygga kan etablerast som ei enkeltstående brygge.	Nye tiltak skal lokalisert med avstand til registrerte kulturminne, og det skal takast omsyn til kulturmiljø og kulturlandskap.
8. Infrastruktur & vegar	Ved utløpet av Hovassåni ligg Bygland kommune sitt vassverk med vassinntak ute i fjorden. Bygda er tilknytt kommunalt vassverk med eige høgdebasseng.	Bygland kommune sitt infiltrasjonsanlegg for kloakkrensing har ikkje kapasitet til meir tilkopling.
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Det er ein eksisterande molo med bryggeanlegg sør for den gamle dampskipsbrygga ved utløpet av Hovassåni. Revidert plan for Åraksbø syner ei utvida sone for 'brygger og anlegg for båthald' - frå moloen og nordover til den gamle dampskipsbrygga. Innafor denne sona er det tenkt at bygdelaget kan dekke alle behov for båtplassar og fellesanlegg. Nye fellesanlegg skal leggst til rette med tanke på universell utforming og tilkomst.	Tilgjenge til strandsona er styrka av dei eksisterande anlegga, og kan ytterlegare forbetrast med vidare tilrettelegging. Berre positive konsekvensar.

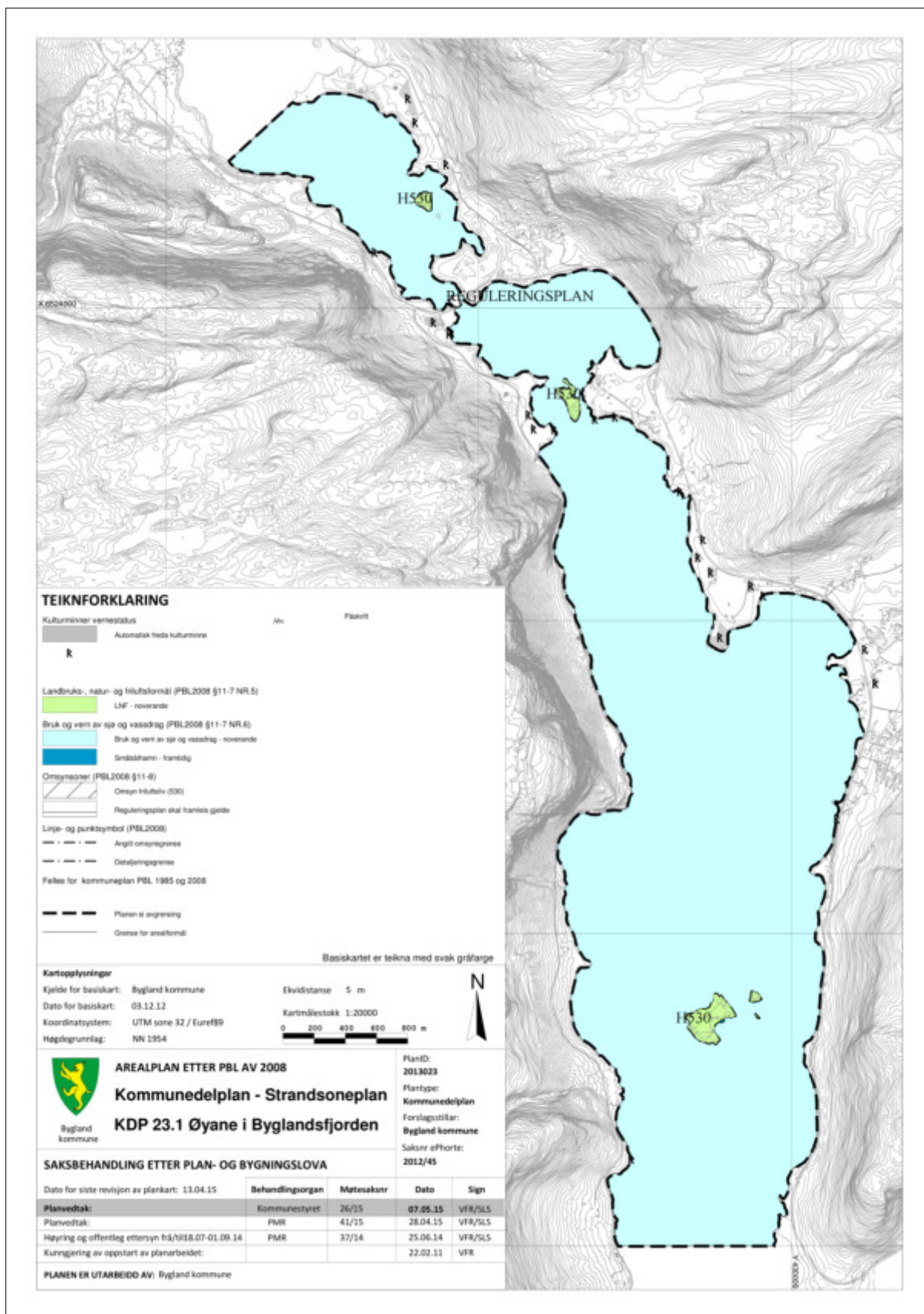
➔ KONKLUSJON

Det er opna for nokre nye bustadtomter i Åraksbø i LNF spreidd sone. Området ligg eit godt stykke frå fjorden, med god utsikt.

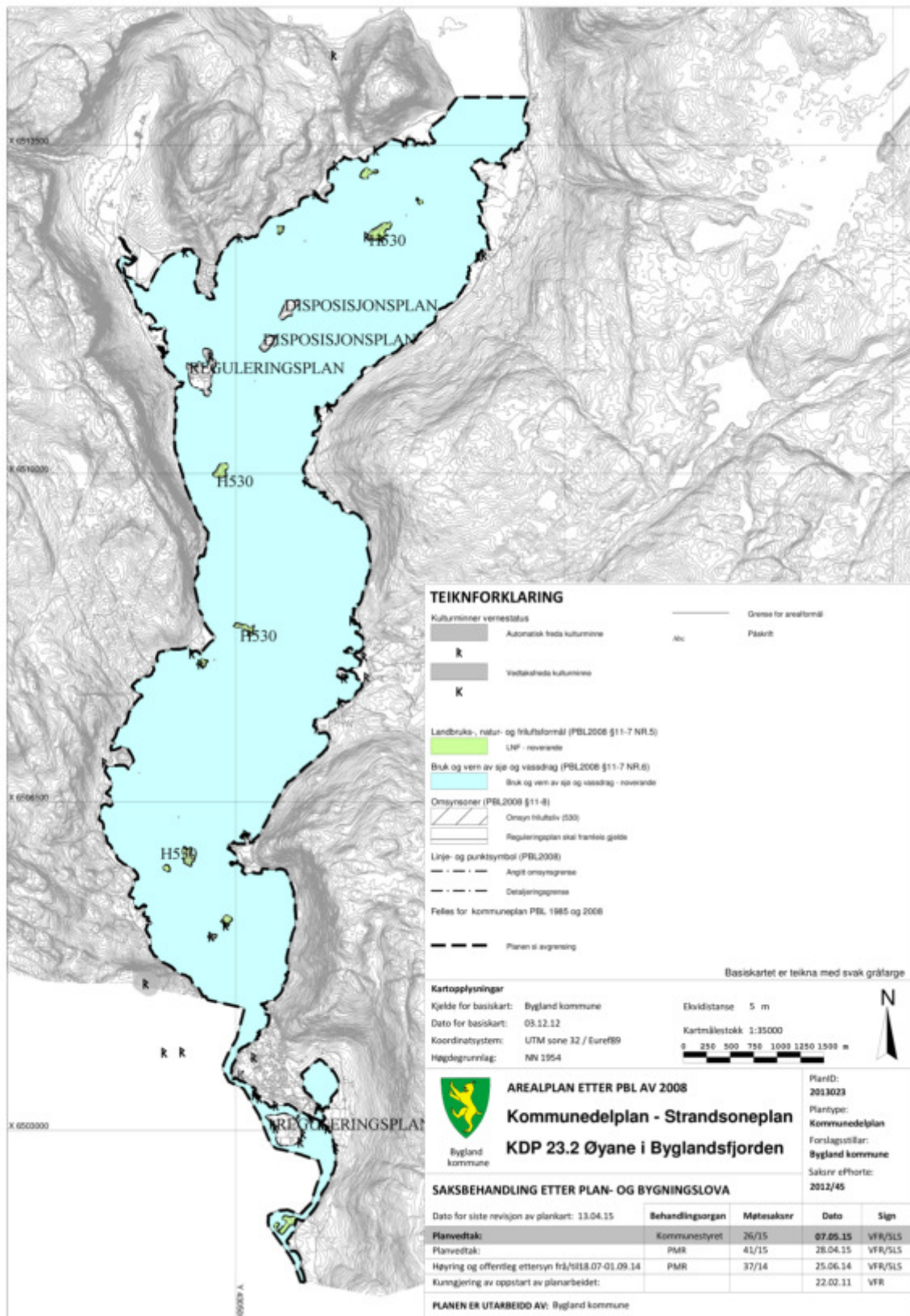
Plangrep for nye tomter i strandsona har ikkje ført fram pga. konflikt med miljø- & jordvern. Pga. manglande presisjonsnivå er det heller ikkje lagt opp til sone for LNF spreidd busetnad og/eller fortetting innafor den gamle eksisterande busetnaden i bygda.

Båtplassar og bryggeanlegg for etablerte eigedomar vert tatt inn i eksisterande fellesanlegg, som kan utvidast og utviklast vidare.

KDP 23 Øyane i Byglandsfjorden



Strandsoneplan 2015 - stadfesta 07.05.2015



Omtale av området (2 kartblad 23.1 og 23.2):

Øyane i fjorden varierer i storleik, faktisk bruk og planstatus.

Disposisjonsplanane for Langenesøya frå 1970 (kom.plan nr. 26) og for Dalsøyane frå 1971 (kom.plan nr. 18.1 og 18.2) vert løfta over i Strandsoneplanen utan revisjon.

På desse øyane er det godkjende utbyggingsplanar, og hytter er etablert i samsvar med godkjende planar.

Det finst også byggverk på andre øyar i fjorden, der arealdefinisjonen i kommuneplanen er vanleg LNF-område.

Strandsoneplanen legg opp til at det må vere mogeleg å ha båtplassar ved etablerte bygningar på øyane, på vilkår av at det elles ikkje vert privatisert eller stengt for allmenn ferdsle.

Øyane er vakre element i landskapet, og naturlege turmål for båtfolket.

Basert på registrert situasjon i 2012-13-14 legg Strandsoneplanen opp til framtidig sikring av alle øyane i fjorden, ut frå at dei utgjør eit viktig landskapstrekk.

Øyane inngår såleis i LNF-omsynssone landskap der det er det ikkje vert tillate å setje i verk fysiske inngrep som kan endre landskapsbiletet, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjonar.

KU – øyane i Byglandsfjorden

UTGREIINGSTEMA	STATUS registrert 2012-15 - tilstand i dag / nye tiltak	KONSEKVEN SAR - vurdering av tiltak
1. Utbyggingsområde Ingen nye utbyggingssoner. Eksisterande båtplassar og bryggeanlegg vert tatt med i Strandsoneplanen.	Øyane i fjorden varierer i storleik, faktisk bruk og planstatus. Det er disposisjonsplanar for hytter på Langenesøya og Dalsøyane. Det finst også byggverk på andre øyar i fjorden i LNF-område. Strandsoneplanen legg opp til at det kan vere båtplassar ved etablerte bygningar på dei små øyane, på vilkår av at det elles ikkje vert privatisert eller stengt for allmenn ferdsle.	Basert på registrert situasjon i 2012-13 legg Strandsoneplanen opp til framtidig sikring av alle øyane i fjorden, ut frå at dei utgjør svært viktige landskapstrekk.
2. Friluftsområde	Øyane er vakre element i landskapet, og naturleg turmål for båtfolket.	Positivt å ta vare på øyane, med tilgjenge for allmenta.
3. Miljø - Arter og naturtypar, biologisk mangfald.	Det er ikkje gjort særskilte registreringar på øyane.	
4. Landbruk	Det er skog av eit visst omfang på dei største øyane, og på Prestøyne er det dyrka mark. Vassendøya er landfast med bru, og utbygd som industriområde med sagbruk.	Intensjonane i Strandsoneplanen vil ikkje føre til konflikt med landbruksinteressene.
5. Beredskap	Vurdering av flaumfare er omtala i vedtekter som følgjer til Strandsoneplanen, og vil gjelde ved ev. vurdering av bygningar på øyane.	Det er ingen framlegg om nye bygningar på øyane i Byglandsfjorden.
6. Fisk i Byglandsfjorden	Ved Fugleøya er det gyte- og oppvekstområde for bleke både på utsida, innsida og nordsida, frå omlag 1-3 m djup ved normalvasstand. I Lislestraum er det gyte- og oppvekstområde i deler av begge løp.	Ved Vassendøya/utløpet av fjorden/B.fjord er det gyte- og oppvekstområde for bleke på begge sider av djupålen. I skråning mot elvebreidda skal fleire gyteområde rekonstruerast.
7. Automatisk freda kulturminne	Strandsoneplanen legg ikkje opp til føremål som kjem i konflikt med registrerte kulturminne, kulturmiljø eller eksisterande kulturlandskap.	
8. Infrastruktur & vegar	Vassendøya er regulert og utbygd som industriområde med vegsamband. Prestøyne har godkjent brygge og båtplass, med tilhøyrande båthus og bilhus på land til bruk i samband med gardsdrift.	
9. Båtplassar og bryggeanlegg	Strandsoneplanen legg opp til at det må vere mogeleg å ha båtplassar ved etablerte fritidshus på øyane, på vilkår av at det elles ikkje vert privatisert eller stengt for allmenn ferdsle.	Tilgjenge til strandsona skal ikkje bli svekka ved tilrettelegging av båtplass og brygger i samsvar med Strandsoneplanen.

➔ KONKLUSJON

Strandsoneplanen legg opp til framtidig sikring av alle øyane i fjorden, der det ikkje tidlegare er vedteke regulerings- eller disposisjonsplanar. Øyane inngår i LNF-omsynssone landskap der det ikkje vert tillate å setje i verk fysiske inngrep som kan endre landskapsbiletet, hindre ferdsel og friluftslivsinteresser, eller skade terrengformasjonar.

VEDLEGG:

(1) Skredfarevurderingar Byglandsfjord, Skomedal og Frøysnes

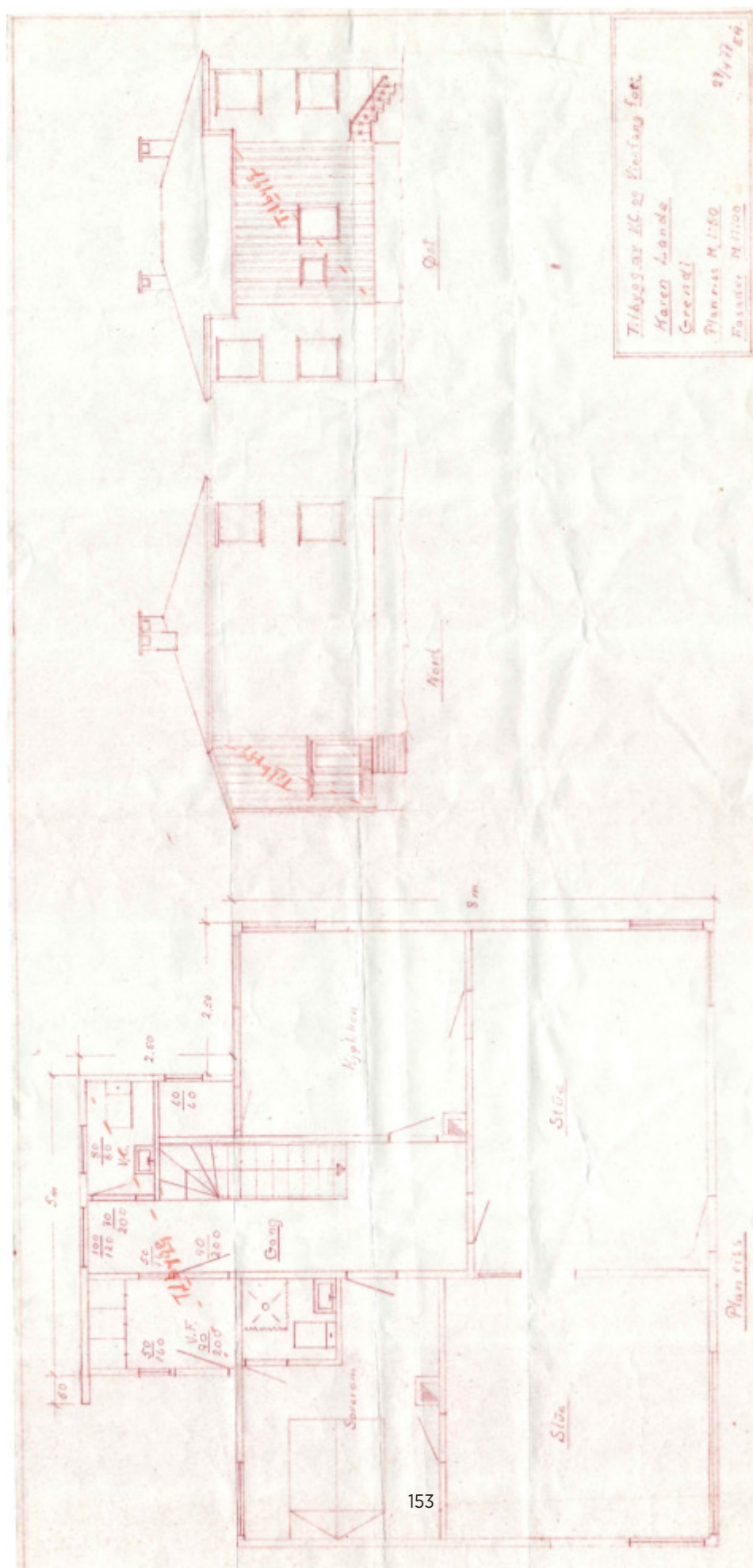
Konkrete vurderingar gjort på staden av geolog gjev konklusjonar som avvik mykje frå den teoretiske skredfaren som er publisert på databasen Skrednett.no.

- NGI rapport nr. 20120410-01-R
- Agder Bergkonsulent ref.nr. 383 Rv.9 Skomedal-Frøysnes (for Statens Vegvesen).

(2) Vurderingar om flaumvasstand

Norconsult har gjort vurderingar av flaumvasstand og reduksjon av stigning i flaumvasstand som følge av å opne attfylt flaumoverløp vest for slusa på Storestraum.

- Norconsult oppdragsnr. 5142616 : «Vannstander i Åraksfjord og Byglandsfjord»
- Norconsult oppdragsnr. 5151763 : «Vurdering av et tredje løp på flomvannstandene»



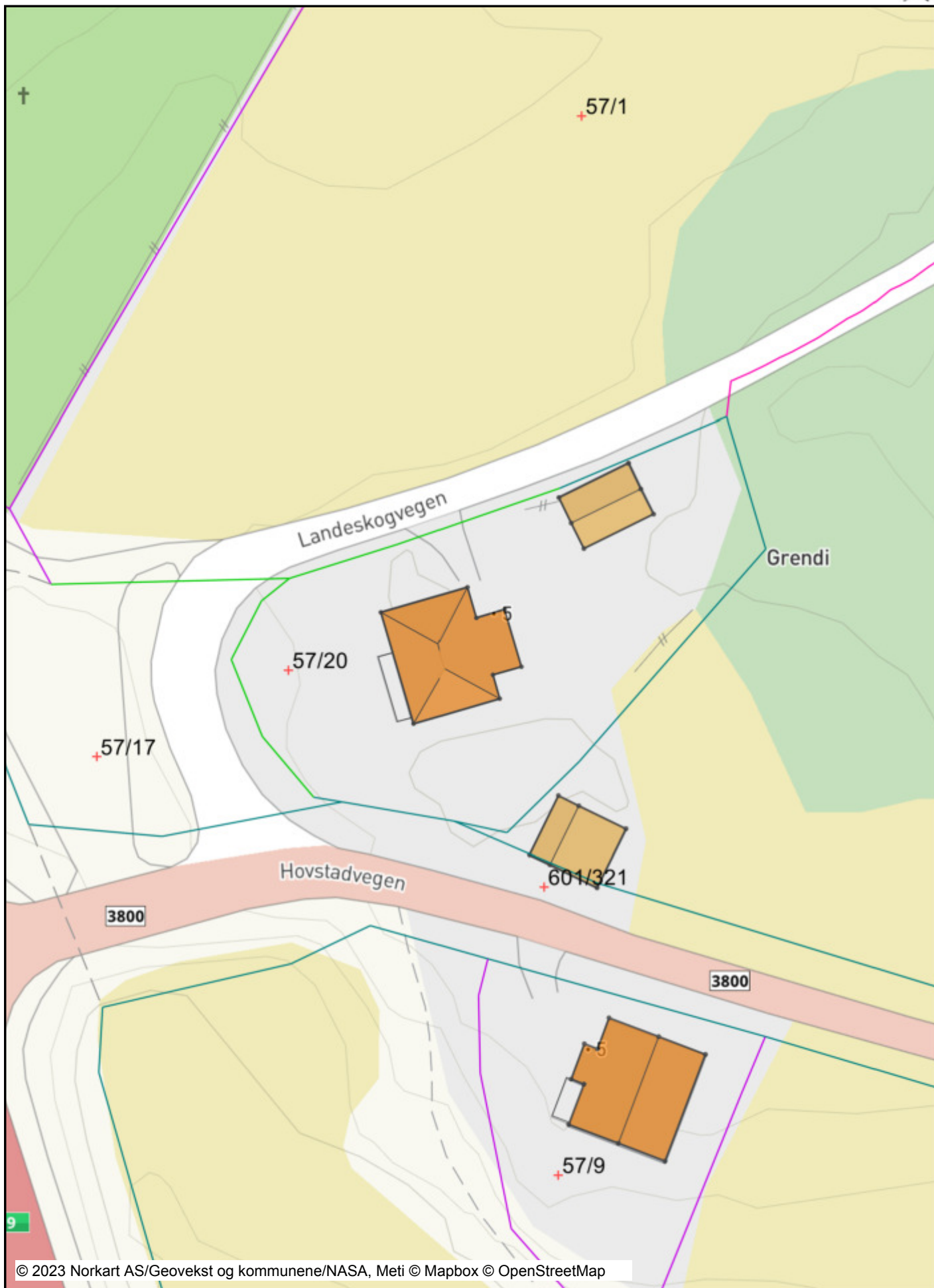


Grunnkart

Dato: 22.05.2023

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Bygninger	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsavgrensning på tiltak
Matrikkelkart	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense ≤ 10 cm
	Grense ≤ 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense ≥ 500 cm
Eiendomsinformasjon	
Abo	Gårds- og bruksnummer

Forbruk i m ³	8	Per år ekskl. mva.	Per år inkl. mva.	Per kvartal ekskl. mva.	Per kvartal inkl. mva.
	Gebyr 2023				
Vassgebyr etter forbruk	11,09	88,72	110,90	22,18	27,73
Abonnement vatn	1 933,00	1 933,00	2 416,25	483,25	604,06
Vassmålarleige	216,00	216,00	270,00	54,00	67,50
Renovasjon	2 494,00	2 494,00	3 117,50	623,50	779,38
Feiing	932,00	932,00	1 165,00	233,00	291,25
Sum		5 663,72	7 079,65	1 415,93	1 769,91

NB: Kommunale avgifter ovenfor er lagt inn under forutsetning av at forbruket blir det samme som i 2022. Endelig forbruk for 2023 blir avregnet i siste kvartal, basert på faktisk forbruk gjennom året.

Vassmålarleige er 15 % av monteringskostnad.

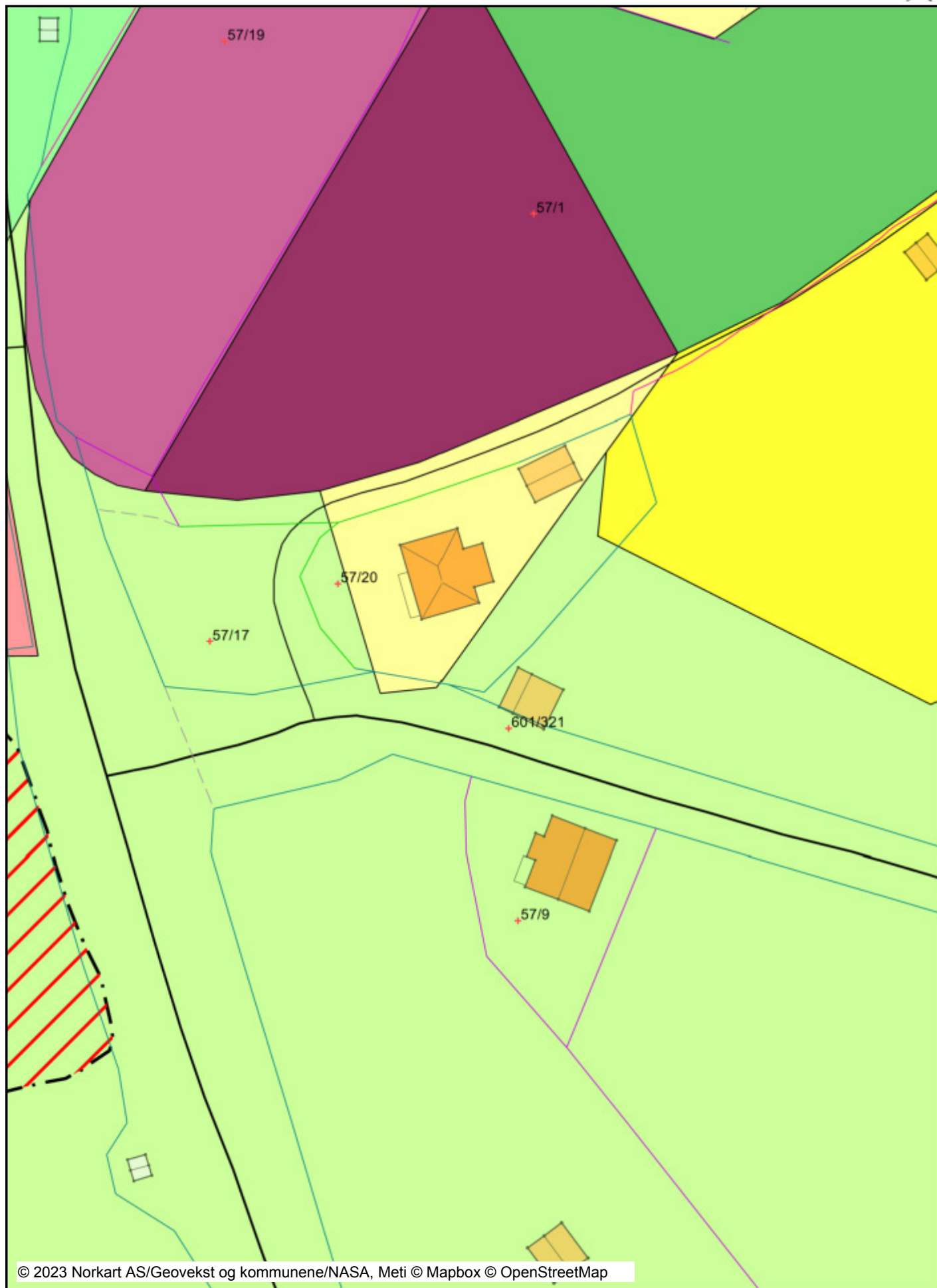


Planstatus Strandsoneplan

Dato: 22.05.2023

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan-Bygninger og anlegg (PBL2008 §11-</i>	
	Bustader - noverande
	Bustader - framtidig
	Fritidsbusetnad - framtidig
	Forretningar - noverande
	Offentleg eller privattenesteyting - noverande
	Grav- og urnelund - noverande
	Grav- og urnelund - framtidig
<i>Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infras</i>	
	Parkering - noverande
<i>Kommuneplan-Grøntstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3,</i>	
	Frømråde - noverande
	Frømråde - framtidig
<i>Kommuneplan-Landbruks-,natur- og friluftsførmål (</i>	
	Landbruks-,natur- og friluftsførmål samt reindrift - now
<i>Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (P.</i>	
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøyrande strank
	Småbåthamn - framtidig
<i>Kommuneplan - Omsynsoner (PBL2008 §11-8)</i>	
	Faresone - Flomfare
<i>Kommuneplan-Linje- og punktsymbol (PBL2008)</i>	
	Faresonegrense
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planen si avgrensing
	Grense for arealførmål
	Hovudveg - noverande
	Samleveg - noverande
	Tilkømtstveg - noverande
	Kommune(del)plan - påskrift
<i>Bygninger</i>	
	Bygningsdelelinje
	Grunnmur
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Bygning - Andre bygg
	Annen bygning
	Bygning punkt
	Takriss
	Takoverbygg
	Takoverbygg kant
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
	Låvebru
	Bygningsavgrensning på tiltak
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje veg
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Skissensøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
	Grense <= 10 cm
	Grense <= 30 cm
	Grense < 200 cm
	Grense < 500 cm
	Grense >= 500 cm
<i>Eiendomsinformasjon</i>	
	Gårds- og bruksnummer



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Ferdigattest/mellombels bruksløyve

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 20**Adresse:** Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI**Referanse:** 316/3000288/17-23-0033 Landeskogvegen 5

Det finst ingen ferdigattest / mellombels bruksløyve i kommunenarkiva.

Kommentar
Bygningen er av eldre dato - ingen opplysninger om ferdigattest i byggesaksarkivet

[ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.](#)

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsføresurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Restansar og legalpant

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 20

Adresse: Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI

Referanse: 316/3000288/17-23-0033 Landeskogvegen 5

Ubetalte gebyr og eigedomsskatt

Det finst ingen ubetalte gebyr eller skyldig eigedomsskatt.

Inkasso/legalpant

Det finst ikkje inkassokrav/legalpant på eigedommen.

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Tilknytting til veg, vatn og avlaup

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 20**Adresse:** Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI**Referanse:** 316/3000288/17-23-0033 Landeskogvegen 5

Vatn	Eigedomen er tilknytta offentleg nett.
Avløp	Eigedomen har ikkje avløp. Eigedomen har septiktank Det er etablert utslepp.
Pålegg	Det finst ikkje pålegg om endring av tilknytingsforhold.

Kommentar

Eigedomen er tilkople kommunal vassforsyning og har privat avløpsanlegg (slamavsliller 4 m3)

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan liggje føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



Opplysninger til eigedomsmeklar

EM §6-7 Planstatus

Kjelde: Bygland Kommune

Gjeld eigedom

Kommunenr.: 4220 **Gardsnr.:** 57 **Bruksnr.:** 20**Adresse:** Landeskogvegen 5, 4742 GRENDI**Referanse:** 316/3000288/17-23-0033 Landeskogvegen 5

Kommuneplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja

Kommunedelplan vedteke	
Dato	
Planen er vedlagt	Ja

Status reguleringsplan	
Planen er vedlagt	Nei
Eigedomen ligg i regulert område	Nei
Namn på plan	Strandsoneplanen
Reguleringsføremål	noverande bustad

Kommentar
Kommuneplanen og strandsoneplanen, området er regulert til noverande bustad. Jfr. Strandsoneplanen er det føresegner om utbyggingsvolum, pkt 2.4.2, side 14 https://www.arealplaner.no/bygland4220/arealplaner/83

ATTERHALD VED UTLVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER.

Vi tar atterhald om at det kan vere avvik i registra/karta/arkiva våre når det gjeld den faktiske situasjonen og at det kan ligge føre forhold omkring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjend med. Dei som brukar informasjonen, må derfor vere medviten på samanheng og føremål som han blir nytta i, og bruke informasjonen kritisk.

Papirutskrifter frå det digitale kartverket kan innehalde liner som lett kan føre til misforståingar. Dette gjeld ofte karttema som leidningar og eigedomsgrenser som i mange tilfelle kan vere unøyaktige. Derfor må for eksempel ikkje gravearbeid på leidningar gjerast utan at leidningen i marka er påvist.

Kommunen kan ikkje stillast økonomisk ansvarleg for bruk av informasjon som blir oppgitt i samanheng med eigedomsførespurnader.



MARIA STORNES | Eiendomsmegler | 90 57 03 07 | maria@sormegleren.no
Sørmeqleren AS avd. Setesdal | Ljosheimvegen 1 |