

Saksmappenr: 2022/965-168
Arkiv: 144
Sakshandsamar: Åse Ingebjørg Flateland

Saksframlegg

Valle kommune

Saksnummer	Utval	Møtedato
9/26	Plan og miljøutvalet	14.01.2026
7/26	Formannskapet	15.01.2026
6/26	Kommunestyret	29.01.2026

Arealplanrevisjon kommunedelplan for Brokke - Val av planar til revisjon

Kommunedirektøren tilrår:

1. Kommunestyret tek arealplanrevisjon for Brokke til orientering, slik ho går fram av hovuddokumentet *Arealplanrevisjon for Brokke* med vedlegg *Kunnskapsgrunnlag og vurdering og medverknadsprosess*.
2. Kommunestyret vedtek at følgjande planar vert vidareførte utan endring i arbeidet med kommunedelplan for Brokke:
 - Detaljregulering for del av Furestøyl, H5 og T1
 - Reguleringsplan for Furestøyl Aust
 - Reguleringsplan for Sitåsen hyttefelt, H1 og H2
 - Detaljregulering for Jarnsverk parkeringsområde
3. Kommunestyret vedtek at følgjande planar og felt vert delvis vidareførte og skal følgjast opp med nærare vurdering gjennom konsekvensutgreiing i arbeidet med kommunedelplan for Brokke. Vedtaket skal ikkje tolkast som stillingtaking til framtidig utbygging eller omfang:
 - Kommuneplanens arealdel 2016–2028, felt BFR08 og delar av BFR10
 - Reguleringsplan for Kvisle
 - Detaljreguleringsplan for Grasdalen – område L1 og J3
 - Delar av detaljreguleringsplan for Vardefjædd hyttefelt
 - Reguleringsplan for Jarnsverk
4. Kommunestyret vedtek at detaljreguleringsplan for Reigårstøylen vert teke ut av avgrensinga for kommunedelplan for Brokke og vidare handtert gjennom kommuneplanens arealdel. Dette er ei avklaring av rett plannivå, og ikkje ei vurdering av utbyggingspotensial.
5. Vedtaket legg føringar for vidare arbeid med kommunedelplan for Brokke. Endelege avgjerder om arealbruk vert fastsette gjennom seinare planprosess med høyring og offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova.

Handsaming i Plan og miljøutvalet av sak 9/2026 den 14.01.2026:**Handsaming:**

Niklos Berg bad plan og miljø vurdere sin ugildskap då han er medlem i Uppstad beitelag som tidlegare har hatt innspel til kommunedelplanprosessen Jf. fvl. § 6, andre ledd. Niklos Berg vart samrøystes funnen gild.

Tilrådinga vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

1. Kommunestyret tek arealplanrevisjon for Brokke til orientering, slik ho går fram av hovuddokumentet Arealplanrevisjon for Brokke med vedlegg Kunnskapsgrunnlag og vurdering og medverknadsprosess.
2. Kommunestyret vedtek at følgjande planar vert vidareførte utan endring i arbeidet med kommunedelplan for Brokke:
 - Detaljregulering for del av Furestøyl, H5 og T1
 - Reguleringsplan for Furestøyl Aust
 - Reguleringsplan for Sitåsen hyttefelt, H1 og H2
 - Detaljregulering for Jarnsverk parkeringsområde
3. Kommunestyret vedtek at følgjande planar og felt vert delvis vidareførte og skal følgjast opp med nærare vurdering gjennom konsekvensutgreiing i arbeidet med kommunedelplan for Brokke. Vedtaket skal ikkje tolkast som stillingtaking til framtidig utbygging eller omfang:
 - Kommuneplanens arealdel 2016–2028, felt BFR08 og delar av BFR10
 - Reguleringsplan for Kvisle
 - Detaljreguleringsplan for Grasdalen – område L1 og J3
 - Delar av detaljreguleringsplan for Vardefjædd hyttefelt
 - Reguleringsplan for Jarnsverk
4. Kommunestyret vedtek at detaljreguleringsplan for Reigårstøylen vert teke ut av avgrensinga for kommunedelplan for Brokke og vidare handtert gjennom kommuneplanens arealdel. Dette er ei avklaring av rett plannivå, og ikkje ei vurdering av utbyggingspotensial.
5. Vedtaket legg føringar for vidare arbeid med kommunedelplan for Brokke. Endelege avgjerder om arealbruk vert fastsette gjennom seinare planprosess med høyring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova.

Handsaming i Formannskapet av sak 7/2026 den 15.01.2026:**Handsaming:**

Steinar Nomeland bad formannskapet vurdere gildskapen jf. fvl. § 6, 1. ledd pkt. e, då han er dagleg leiar i Brokke vatn og avløp. Steinar Nomeland fråtrådte møtet. Steinar Nomeland vart samrøystes funnen ugild til å handsame saka.

Tilleggsframlegg:

I alle planer som vert reviderte må ein ta særlig hensyn til beite og beiterettar for å hegne om grunneigaranes rett til å nytte utmarksbeite.

Tilleggsframlegget vart samrøystes vedteke.

Tilrådinga med tilleggsframlegg vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

1. Kommunestyret tek arealplanrevisjon for Brokke til orientering, slik ho går fram av hovuddokumentet Arealplanrevisjon for Brokke med vedlegg Kunnskapsgrunnlag og vurdering og medverknadsprosess.
2. Kommunestyret vedtek at følgjande planar vert vidareførte utan endring i arbeidet med kommunedelplan for Brokke:

- Detaljregulering for del av Furestøyl, H5 og T1
- Reguleringsplan for Furestøyl Aust
- Reguleringsplan for Sitåsen hyttefelt, H1 og H2
- Detaljregulering for Jarnsverk parkeringsområde

3. Kommunestyret vedtek at følgjande planar og felt vert delvis vidareførte og skal følgjast opp med nærare vurdering gjennom konsekvensutgreiing i arbeidet med kommunedelplan for Brokke. Vedtaket skal ikkje tolkast som stillingtaking til framtidig utbygging eller omfang:

- Kommuneplanens arealdel 2016–2028, felt BFR08 og delar av BFR10
- Reguleringsplan for Kvisle
- Detaljreguleringsplan for Grasdalen – område L1 og J3
- Delar av detaljreguleringsplan for Vardefjædd hyttefelt
- Reguleringsplan for Jarnsverk

4. Kommunestyret vedtek at detaljreguleringsplan for Reigårstøylen vert teke ut av avgrensinga for kommunedelplan for Brokke og vidare handtert gjennom kommuneplanens arealdel. Dette er ei avklaring av rett plannivå, og ikkje ei vurdering av utbyggingspotensial.

5. Vedtaket legg føringar for vidare arbeid med kommunedelplan for Brokke. Endelege avgjerder om arealbruk vert fastsette gjennom seinare planprosess med høyring og offentlig ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova.

I alle planer som vert reviderte må ein ta særleg hensyn til beite og beiterettar for å hegne om grunneigaranes rett til å nytte utmarksbeite.

Handsaming i Kommunestyret av sak 6/2026 den 29.01.2026:

Handsaming:

Steinar Nomeland bad kommunestyret vurdere gildskapen jf. fvl. § 6, 1. ledd pkt. e, då han er dagleg leiar i Brokke vatn og avløp. Steinar Nomeland fråtrådte møtet.

Steinar Nomeland vart samrøystes funnen ugild til å handsame saka.

Tilleggsframlegg frå ordførar på vegne av SP og AP:

Nytt punkt 6: Planinitiativet Stigemyran er ikkje ein del av arealplanrevisjonen, men må forhalde seg til vedteken kommunedelplan Brokke.

Røysting:

Tilleggsframlegget frå ordførar vart samrøystes vedteke.

Innstillinga frå formannskapet med tilleggsframlegg vart samrøystes vedteken.

Vedtak:

1. Kommunestyret tek arealplanrevisjon for Brokke til orientering, slik ho går fram av hovuddokumentet Arealplanrevisjon for Brokke med vedlegg Kunnskapsgrunnlag og vurdering og medverknadsprosess.

2. Kommunestyret vedtek at følgjande planar vert vidareførte utan endring i arbeidet med kommunedelplan for Brokke:

- Detaljregulering for del av Furestøyl, H5 og T1
- Reguleringsplan for Furestøyl Aust
- Reguleringsplan for Sitåsen hyttefelt, H1 og H2
- Detaljregulering for Jarnsverk parkeringsområde

3. Kommunestyret vedtek at følgjande planar og felt vert delvis vidareførte og skal følgjast opp med nærare vurdering gjennom konsekvensutgreiing i arbeidet med kommunedelplan for Brokke. Vedtaket skal ikkje tolkast som stillingtaking til framtidig utbygging eller omfang:

- Kommuneplanens arealdel 2016–2028, felt BFR08 og delar av BFR10
- Reguleringsplan for Kvisle
- Detaljreguleringsplan for Grasdalen – område L1 og J3
- Delar av detaljreguleringsplan for Vardefjædd hyttefelt
- Reguleringsplan for Jarnsverk

4. Kommunestyret vedtek at detaljreguleringsplan for Reigårstøylen vert teke ut av avgrensinga for kommunedelplan for Brokke og vidare handtert gjennom kommuneplanens arealdel. Dette er ei avklaring av rett plannivå, og ikkje ei vurdering av utbyggingspotensial.

5. Vedtaket legg føringar for vidare arbeid med kommunedelplan for Brokke. Endelege avgjerder om arealbruk vert fastsette gjennom seinare planprosess med høyring og offentleg ettersyn i samsvar med plan- og bygningslova.

I alle planer som vert reviderte må ein ta særleg hensyn til beite og beiterettar for å hegne om grunneigaranes rett til å nytte utmarksbeite.

6. Planinitiativet Stigemyrn er ikkje ein del av arealplanrevisjonen, men må forhalde seg til vedteken kommunedelplan Brokke.

Saksutgreiing:

Samandrag/ konklusjon

Kommunestyret har tidlegare vedteke at det skal utarbeidast ein kommunedelplan for Brokke, og at planarbeidet skal innleiast med ein arealplanrevisjon. Føremålet med revisjonen er å vurdere om gjeldande reguleringsplanar og utbyggingsområde som ikkje er regulerte er i samsvar med dagens krav til berekraft, miljøomsyn, effektiv arealbruk og samfunnsutvikling.

Arealplanrevisjonen omfattar ni reguleringsplanar og to område avsette til fritidsbusetnad i kommuneplanens arealdel. Revisjonen gjeld om lag ein fjerdedel av det samla planområdet for kommunedelplanen. Planar vedtekne etter 01.01.2020, samt område der planarbeid allereie er sett i gang, er haldne utanfor revisjonen.

På bakgrunn av eit breitt og oppdatert kunnskapsgrunnlag er nokre planar foreslått vidareførte utan endring, medan andre er foreslått delvis vidareførte med krav om nærare vurdering gjennom konsekvensutgreiing i vidare planarbeid. Éin plan er foreslått handtert utanfor kommunedelplanen.

Saka gjeld ikkje endeleg fastsetjing av ny arealbruk, men val av planar som skal følgjast opp vidare i arbeidet med kommunedelplan for Brokke. Vedtaket legg føringar for neste planfase, der forslag til endringar vil bli konkretiserte og sende på høyring og offentleg ettersyn.

Bakgrunn for saka

Kommunestyret i Valle kommune vedtok 29.09.2021, sak 75/21, at det skal utarbeidast ein kommunedelplan for Brokke. Føremålet med planen er å leggje til rette for ei heilskapleg og berekraftig utvikling av Brokke-området, med vekt på næringsutvikling, fritidsbusetnad og samfunnsmessige omsyn.

I samband med vedtak av planprogram 26.03.2025, sak 20/25, vart det slått fast at planarbeidet skulle innleiast med ein arealplanrevisjon. Revisjonen skal sikre eit oppdatert plangrunnlag i samsvar med gjeldande lovverk, betre ivaretaking av allmenne interesser og redusert behov for dispensasjonar.

Formelt grunnlag

Vedtak kommunestyret 29.09.21, sak 75/21 – Kommunedelplan for Brokke

Vedtak kommunestyret 26.03.25, sak 20/25 – Planprogram

Plan og bygningslova

Forskrift om konsekvensutgreiingar

Vurderingar og konsekvensar

Formål og avgrensing av arealplanrevisjonen

Arealplanrevisjonen omfattar det same geografiske området som kommunedelplanen for Brokke. Revisjonen er avgrensa til ni reguleringsplanar og to område avsette til fritidsbusetnad i kommuneplanens arealdel (BFR08 og delar av BFR10). Planar vedtekne etter 01.01.2020 er ikkje omfatta, i tråd med kriterium fastsette i planprogrammet.

Felt BFR09 og delar av BFR10 knytt til reguleringsplan for Stigemyran er haldne utanfor revisjonen, då det allereie er sett i gang planarbeid for desse områda.

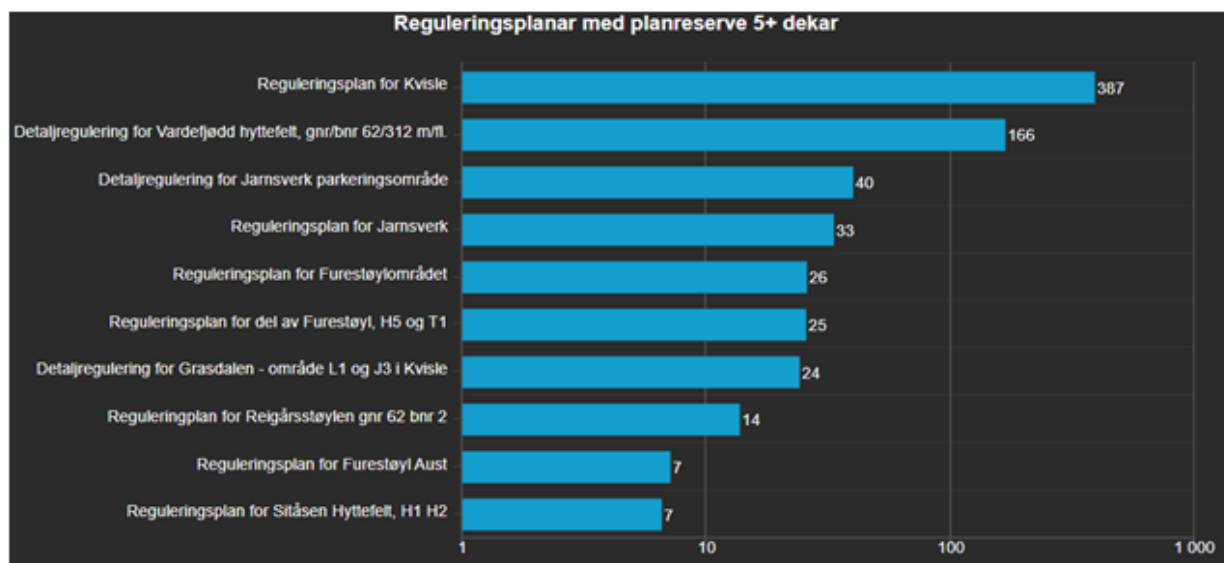
Kunnskapsgrunnlag og metode

Arealplanrevisjonen byggjer på tilgjengeleg kunnskapsgrunnlag frå Valle kommune og Agder fylkeskommune, supplert med regionale og nasjonale føringar. Det er gjort overordna vurderingar av mellom anna naturmangfald, myr, villrein, landskap, kulturminne, friluftsliv, naturfare og teknisk infrastruktur. Kommunen har nytta Arealregnskap Agder for å få oversikt over arealbruk og utbyggingsreserve.

Vurderingane er tilpassa kommunedelplannivå og tek sikte på å identifisere planar og felt der det er behov for vidare avklaring gjennom konsekvensutgreiing.

Omfang og hovudtrekk i vurderingane

Kommunedelplanområdet for Brokke omfattar om lag 20 472 dekar. Dei ni reguleringsplanane som er vurderte utgjør om lag 4 716 dekar, tilsvarande rundt 23 prosent av planområdet, i tillegg til dei to områda i kommuneplanens arealdel.



Figur 1 Reguleringsplanar med meir enn 5 dekar i arealreserve.

Revisjonen indikerer at fleire planar er i hovudsak utbygde eller godt tilpassa dagens føresetnader, og kan vidareførast utan endring. Samstundes er det planar og felt med større arealreserve, miljøverdiar eller uavklarte problemstillingar der nærare vurdering er nødvendig før vidare planlegging.

Under er ei samla oversikt av utvalde planar med tilrådingar og kortfatta vurderingar. Fullstendig vurdering er i vedlagte dokument.

Felt eller detaljreguleringsplan	Tilrådingar
Kommuneplanens arealdel for Valle kommune 2016-2028, felt BFR08 og del av BFR10	Felt BFR08 blir foreslått delvis vidareført som avsett i kommuneplanen, men heile feltet blir foreslått konsekvensutgreidd i det vidare arbeidet med kommunedelplanen for Brokke. Felt BFR10 blir foreslått konsekvensutgreidd i det vidare arbeidet med kommunedelplanen for Brokke.
Reguleringsplan for Kvisle	Planen blir foreslått delvis vidareført som vedteken. Felt F1–F5 og F10–F12 blir tilrådd å konsekvensutgreiast med omsyn til nye byggjemetodar, myr og naturomsyn. Felt F7 blir tilrådd konsekvensutgreidd med tanke på området eignaheit som utviklingsområde.
Detaljreguleringsplan for Grasdalen- område L1 og J3	Planen blir foreslått delvis vidareført som vedteken. Planen vert foreslått konsekvensutgreidd særleg med tanke på arealeffektive løysingar, nye byggjemetodar og berekraftige løysingar
Detaljregulering for Vardefjødd hyttefelt	Planen blir tilrådd delvis vidareført som vedteken. Nordlegaste del av planområdet vert tilrådd konsekvensutgreidd særleg med tanke på myr og naturmangfald. Må og sjåast i samanheng med BFR10.
Detaljregulering for Reigårssøylen	Planen blir foreslått flytt utanfor avgrensinga til kommunedelplanen. Planen er eit lågstandard hyttefelt, heilt i ytterkant av planområdet, og bør vere ein del av kommuneplanen sin arealdel.
Detaljregulering for del av Furestøyl, H5 og T1	Planen blir foreslått vidareført som vedteken. Området er utbygd, med få, ledige enkelttomter. Det er ikkje formålstenleg å revidere planen.
Reguleringsplan for Jarnsverk	Planen blir foreslått delvis vidareført som vedteken. Planen bør konsekvensutgreiast med omsyn til myr- og våtmarksområde, og vurdering av mogleg fortetting, utbygging av infrastruktur sidan område ligg svært nær eksisterande infrastruktur.
Reguleringsplan for Furestøyl Aust	Planen blir foreslått vidareført som vedteken. Området er utbygd, med få, ledige tomter. Det er ikkje formålstenleg å revidere planen.

Reguleringsplan for Sitåsen hyttefelt, H1 H2	Planen blir foreslått vidareført som vedteken. Området er utbygd, med få, ledige tomter. Det er ikkje formålstenleg å revidere planen.
Detaljregulering for Jarnsverk parkeringsområde	Planen blir foreslått vidareført som vedteken.

Vidare planprosess

Planfasen – arbeide vidare med kommunedelplanen og tilhøyrande plandokument.

Når arealplanrevisjonen er blitt handsama politisk, vil dette vedtaket bli følgt opp vidare i arbeidet med kommunedelplanen. I denne planfasen vil forslag om oppheving, vidareføring eller endring av reguleringsplanar/felt i kommuneplanen bli nærare konkretiserte. For fleire tema vil det bli gjennomført konsekvensutgreiing, sjå vedlagt planprogram, sidene 18–20, der alle stega i planprosessen er godt skildra. Det vil bli utarbeidd forslag til planomtale, plankart og føresegner.

I planfasen vil innspel som har kome inn til planprogram og melding om oppstart bli vurderte. Innspel som er mottatt tidlegare blir med i det vidare arbeidet. Det vil bli gjennomført synfaringar og møte etter behov. I planfasen vil det òg bli gjennomført utgreiingar av fokustema, og det vil bli vurdert behov for eigne temamøte. Døme på tema kan vere skredfare, flaumfare og erosjon. Planarbeidet vil òg ta omsyn til verna vassdrag i området (Njardarheim). Hovudtyngda av arbeidet vil gå føre seg internt i kommunen, men det vil òg vere aktuelt med bygdemøte, temamøte m.m.

Høyring og offentleg ettersyn

I høyringsfasen blir planforslaget lagt ut til offentleg ettersyn. Alle partar i planområdet, interesserte, organisasjonar og styresmakter blir inviterte til å uttale seg om planforslaget. Her blir det presentert forslag til mål, strategiar og plankart med forslag til arealbruk og tilhøyrande føresegner. Nasjonale og regionale styresmakter får uttale seg til planforslaget, og kan fremje motsegn dersom nasjonale eller vesentlege regionale interesser blir skadelidande. Alle interesserte skal få høve til å gi merknader til planforslaget.

Vedtak

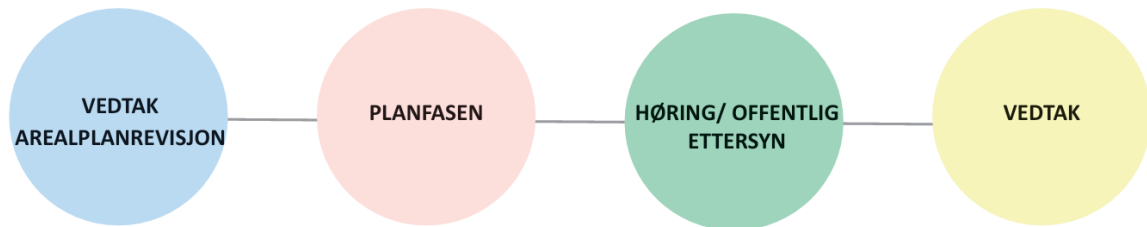
Etter høyringsfasen vil alle merknader bli oppsummerte og synleggjorde. Plandokumenta blir reviderte ved behov, og kommunedelplan for Brokke blir endeleg vedteken.

Dokumentstruktur og oppbygging av kommunedelplanen

Kommunedelplanen vil bestå av ei rekkje dokument der nokon vil ha eit juridisk innhald, anten i form av konkret arealbruk og føresegner, eller i form av retningslinjer.

- Planomtalen skal skildre dei konkrete arealplanfaglege løysingane.
- Arealplankartet byggjer på plan- og bygningslovas juridiske definerte arealformål, omsynssoner og symbolbruk, og er juridisk bindande for all arealbruk i kommunen.

- Føresegner og retningslinjer følger arealdelen som eit eige dokument. Føresegnene er juridisk bindande, medan retningslinjene er rettleiande.



Figur 2 Steg i vidare planprosess fram til vedtak av plan.

Framdrift

Framdriftsplan er justert, sjå vedlegg, og vil ha følgande hovudaktivitetar:

- Vedtak arealplanrevisjon – januar 2026
- KU/planframlegg – kommunedelplan – høsten 2026.
- 1. gongs handsaming av planframlegget – høsten 2026
- Offentleg ettersyn / medverknad – vinter 2026
- Vedtak- våren - 2027

Valle, den 15.12.2025

Vidar Homme
kommunedirektør

Vedlegg:

- 1 Kommunedelplan for Brokke - Planprogram med ny profil
- 2 Arealplanrevisjon for Brokke 19122025
- 3 Arealplanrevisjon for Brokke medverknadsprosess 15122025
- 4 Vedlegg vurdering planer kommunedelplan 191225
- 5 Framdriftsplan rev des2025.pdf

Andre dokument i saka: