



# Kommunedelplan for Brokke

## Planprogram

# Innhold

|                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Innleiing.....</b>                                           | <b>2</b>  |
| 1.1 Bakgrunn for planarbeidet.....                                 | 2         |
| 1.2 Formålet med planarbeidet.....                                 | 2         |
| 1.3 Planprogrammet.....                                            | 4         |
| 1.4 Barn og unge i planlegging.....                                | 4         |
| <b>2. Planområdet .....</b>                                        | <b>5</b>  |
| 2.1 Planavgrensing .....                                           | 5         |
| 2.2 Omtale av dagens situasjon .....                               | 6         |
| <b>3. Sentrale problemstillinger.....</b>                          | <b>9</b>  |
| <b>4. Føringer og rammar for planarbeidet .....</b>                | <b>10</b> |
| <b>5. Dokumentstruktur og oppbygging av kommunedelplanen .....</b> | <b>11</b> |
| 5.1 Planomtalen.....                                               | 12        |
| 5.2 Arealplankart .....                                            | 12        |
| 5.3 Føresegner og retningslinjer .....                             | 12        |
| 5.4 Arealinnspel .....                                             | 12        |
| <b>6. Sentrale tema og utgreiingsbehov .....</b>                   | <b>12</b> |
| 6.1 Utgreiingstemaer og metode .....                               | 12        |
| 6.2 Nullalternativet .....                                         | 13        |
| 6.3 Risiko- og sårbarheitsanalyse.....                             | 14        |
| 6.4 Fagutgreiingar .....                                           | 14        |
| 6.5 Temakart .....                                                 | 14        |
| <b>7. Arealplanrevisjon - kriterium .....</b>                      | <b>14</b> |
| <b>8. Organisering av drift og medverknad .....</b>                | <b>16</b> |
| 8.1 Medverknad .....                                               | 17        |

# 1. Innleiing

## 1.1 Bakgrunn for planarbeidet

Det finst i dag ei rekkje reguleringsplanar innanfor det ein normalt omtalar som destinasjonen Brokke. I denne samanhengen er Brokke definert som hyttelandsbyen bygd opp på 2000-talet med utgangspunkt i Furestøyl-området. Nokre av desse er nyleg vedtekne, medan andre er gamle og utdaterte og ikkje i takt med verken den utviklinga ein ser eller ønskjer. Målet no er å lage ein heilskapleg plan for framtidig næringsutvikling i Brokke, og kome morgondagens etterspurnad og krav i møte. Ein kommunedelplan er ein reiskap for å vise moglegheiter for ei ny og berekraftig samfunns- og næringsutvikling i området.

Kommunestyret i Valle kommune vedtok i sak 75/2021, den 29. september 2021, at det skal utarbeidast ein kommunedelplan for Brokke. I budsjett for 2023 og handlingsplan og økonomiplan 2023-2026 vart det avsett midlar til oppstart av arbeidet. Trollvegg arkitektstudio AS er innleigd konsulent i planarbeidet, medan teknisk eining i Valle kommune er prosjekteigar.

## 1.2 Formålet med planarbeidet

Utviklinga av Brokke spelar ei avgjerande rolle for å fremja ei berekraftig samfunnsutvikling i Valle kommune. I løpet av dei siste åra har aktiviteten i Brokkeområdet auka mykje. Sidan oppstarten rett utpå 2000-talet er det no bygd om lag 650 fritidsbustadeiningar. I kjølvatnet av fleire fritidsbustader er det utvikla ei rekkje fritidsaktivitetar, attraksjonar og verksemder som sel tenester av ulike slag. Det er skapt lokale arbeidsplassar og ringverknader for heile kommunen. Konservative estimat tyder på at det er investert om lag 2 milliardar kroner sidan oppstarten. Mykje av dette er lokal verdiskaping. I tillegg tyder erfaringstal frå andre tilsvarende destinasjonar på at bruken av fritidsbustadane generer om lag 50 mill. kr årleg i lokal verdiskaping i form av sal av varer og tenester. Utviklingsmoglegheitene i samsvar med gjeldande arealplanar er no avgrensa. Frå kommunen si side er det ynskjeleg å fremje berekraftig samfunnsutvikling og auka næringsattraktivitet i Brokke, noko ein forventar vil skape ytterlegare positive ringverknader i heile kommunen. For å sikre ei koordinert og vellykka utvikling, er det nødvendig å utarbeide ein overordna plan som gjev ei heilskapleg retning for utviklinga av området. Berekraftomsyn langs fleire aksar skal balanserast. Natur og miljø, sosiale omsyn, i tillegg til økonomi og vekst for eit lokalsamfunn. Dette arbeidet starta allereie med kommunedelplanen på 90-talet -Kommunedelplan for Brokke - Roskreppfjorden, der lokaliseringa av utbyggingsområda og kanalisering av ferdsle vart gjort nettopp med tanke på miljøinteressene. Den same låma er det naturleg å fylgje framover.

Næringsutvikling er ein sentral del av planen. Brokke har eit stort potensial for næringsutvikling knytt til turisme, friluftsliv og kultur. Næringsutviklinga må baserast på økonomisk, sosial og miljømessig berekraft. Dette vil skapa arbeidsplassar og auka økonomisk aktivitet i området, og gjeve grunnlag for ei positiv utvikling av Valle kommune og Setesdal.

Infrastrukturforbetringar er nødvendige for å støtte utviklinga. Dette inkluderer forbetring av vegar, stiar og offentlege tenester, noko som kjem både fastbuande og besøkjande til gode. Auka verdiskaping er ein naturleg konsekvens av næringsutviklinga, og dette vil resultera i auka skatteinntekter for kommunen.

Ein vesentleg årsak til den positive utviklinga i Brokke dei siste 20 åra er det gode samarbeidet grunneigarane/utbyggjarane i mellom, og samspelet mellom utbyggjarane og kommunen.

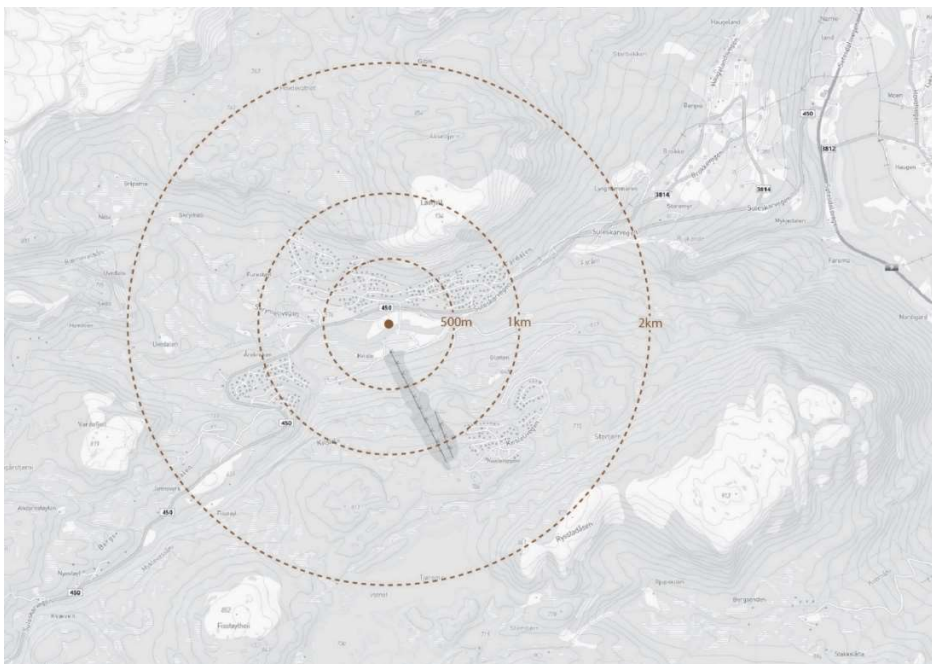
Planen må leggje til rette for å halde fram og vidareutvikle dette samarbeidet. Ei sterk lokal forankring av kommunedelplanen er difor sentral.

Sentrale arealformål frå PBL § 12-5, som vil bli brukt for å omtalemålet med planarbeidet er; Kontor og næring, fritidsbusetnad og anlegg, samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, grønstruktur, landbruks-, natur- og friluftsmål, bruk og vern av sjø og vassdrag.

Utbyggingsavtalar har vorte ein viktig del av utviklinga i Brokke, og det er naturleg med ein gjennomgang av avtalane i samband med ein ny plan. Utbyggingsavtalar speler ei viktig rolle i planlegging og utvikling. Desse avtalane gir fleire fordelar for både utbyggjarar og samfunnet samla sett. Først og fremst gir utbyggingsavtalar klarheit og føreseielegheit, då dei definerer vilkåra og krava for utviklingsprosjekt på førehand. Dette reduserer uvisse for utbyggjarar og gir dei retningslinjer å følgja. Vidare gir utbyggingsavtalar ei plattform for samarbeid mellom utbyggjarar og offentlege styresmakter. Dette mogleggjer skreddarsydde løysingar som tek omsyn til lokale behov og utfordringar. Avtalane kan også inkludera store bidrag til samfunnsinfrastruktur som kjem innbyggjarane til gode.

### **Sentrale mål for planarbeidet**

- Brokke sentrum skal styrkje rolla si som eit knutepunkt for fritids-aktivitetar og destinasjonsknutepunkt ved at det blir lagt til rette for nærings-areal og fritidsbustadsområder som støttar opp om denne satsinga. Utviklinga skal skje innanfor bygdeutviklingssona.
- Balansere omsyna til miljømessig, sosial og økonomisk berekraft.
- Det skal sikrast eit nærmiljø med kvalitetar som fremjar folkehelse.
- Leggja til rette for attraktive arbeidsplassar i Brokke – for ulike utdanningsnivå og ulike næringer.
- Ein bør arbeida for å få ei medviten målsetjing til kvifor me skal leggja til rette for næringsutvikling og fritidsbustader, og kva strategiar dei skal ta for at kommunen, lokalsamfunnet, lokalbefolkninga og besøkjande skal få mest mogleg positiv effekt av utviklinga.
- Kva konsept for næring, fritidsbusetnad og målgrupper er det lokalsamfunnet ønskjer/treng og korleis få ein best mogleg berekraftig utvikling for kommunen/ lokalsamfunnet?
- Det bør vektleggjast kva som bidreg til god kvalitet i omgivnadene og for ulike målgrupper i område med fritidsbusetnad.
- Det skal vera ei balansert næringsutvikling, der næringsområdet i Brokke primært skal utfylle andre næringsområde i kommunen.
- Arealbruken skal ta omsyn til område der natur er i fare.
- Effektiv arealbruk. Det blir lagt vekt på ei knutepunktutvikling og fortetting frå Brokke sentrum ved fylkesvegen ved alpinanlegget, med ein 2 km radius ut frå dette. Sjå bilete under.



### 1.3 Planprogrammet

Det følgjer av Plan- og bygningslova § 4.1 at det skal utarbeidast eit planprogram som grunnlag for planarbeidet. Planprogrammet skal visa korleis planprosessen skal gjennomførast og sikre god medverknad. Konsekvensar blir målt opp mot "0-alternativet" som er dagens situasjon.

Eit planprogram skal gjere greia for:

1. formål med planarbeidet
2. utgreiingsbehov
3. grunnlag for konsekvensvurderingar og risiko- og sårbarheits analyse
4. plan- og medverknadsprosess med fristar og deltaking

For kommune(del)planar som gjev retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging, skal planskildringa innehalde ei konsekvensutgreiing, der det blir gjort ei særskild vurdering og skildring av verknadene av planen for miljø og samfunn. Dette går fram av § 4-2 i plan- og bygningslova. Innhaldet og omfanget av konsekvensutgreiinga skal tilpassast den aktuelle planen, og vere relevant for dei avgjerdene som skal takast.

Forslag til planprogram blir sendt på høyring og lagt ut til offentleg ettersyn samtidig med varslingsplanoppstart. Endeleg planprogram blir vedteke av kommunestyret på bakgrunn av forslaget og uttalen til dette.

### 1.4 Barn og unge i planlegging

Oppvekstmiljøet til barn og unge omfattar barns fysiske, kulturelle, sosiale og psykososiale miljø og samanhengen mellom desse. Ved vurdering av innspel skal ein leggja RPR for barn og unge til grunn når det gjeld oppvekstmiljøet til barn og unge og oppvekstvilkår i kommuneplanen. Tilgjengelegheit skal vurderast og synleggjerast for alle innspel i ROS-/ KU-skjema.

## 2. Planområdet

### 2.1 Planavgrensing

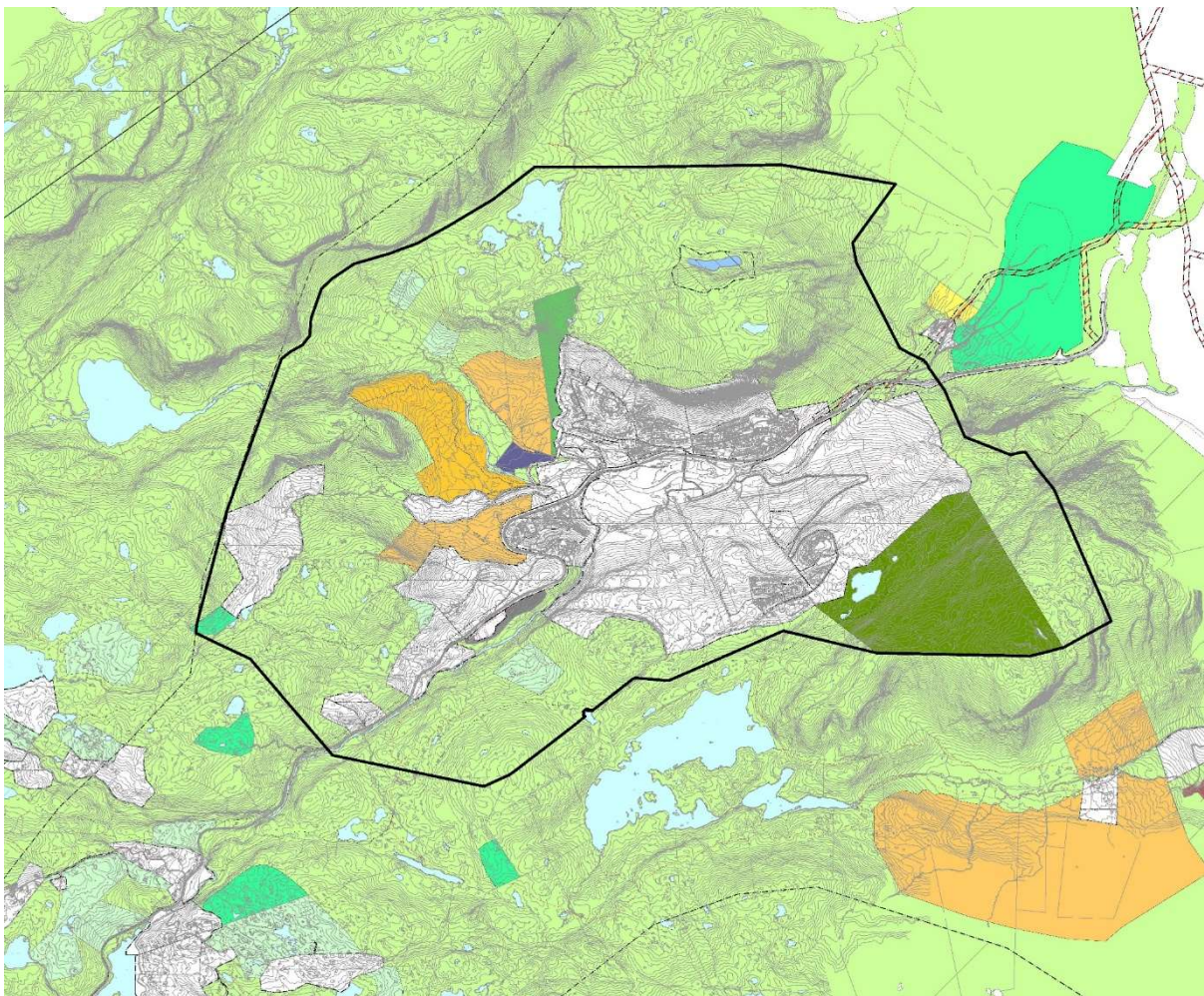
Planområdet strekkjer seg frå Kvæven og Stuteliåsen i vest, Berrefjell og Hovdefjellet i nordaust, og ned mot Rysstad og nord for Tjøremovatnet i sør. Nedanfor er angitt kart som viser avgrensinga. Heile planområdet ligg inne i bygdeutviklingssona i Heiplanen. Omgrepet bygdeutviklingssone kjem frå Heiplanen, ein plan som er utarbeidd på grunnlag av ein internasjonal avtale (Bern-konvensjonen) der Noreg har teke på seg ei klar forplikting til å ta vare på villreinen. Heiplanen er ein regional plan som fastset ei klar grense for eit nasjonalt villreinområde som tek vare på arealbruken til villreinen, til ulike årstider. Interessene til villreinen blir rekna å vere avklart i sona som blir kalla for bygdeutviklingssona. Her blir planar prioriterte og tiltak som fremjar ei berekraftig bygdeutvikling.

Kart nedanfor viser avgrensinga set opp mot gjeldande kommuneplan. Avgrensinga er sett slik at store delar av sti- og løypeplanen er teken med, då dette vert vurdert som viktige føresetnader for utviklinga av destinasjonen Brokke.

Endeleg plangrense vil bli vurdert gjennom planprosessen og fastsetjast ved vedtak av planen.



*Planavgrensinga for kommunedelplan for Brokke med stadnamn og grunnkart som underlag.*



*Planavgrønsinga for kommunedelplan for Brokke med gjeldande kommuneplan som underlag.*

## 2.2 Omtale av dagens situasjon

Destinasjonen Brokke i Valle kommune er eit idyllisk og sjarmerande område som har ein unik kombinasjon av naturskjønnheit og potensial for berekraftig utvikling. Det er moglegheit for ei rekkje fritidsaktivitetar i området, og det er eit heilårs sal og tenestesevice i planområdet. I Brokke er det i dag omlag 650 utbygde fritidsbustader. I år 2021 og 2022 vart det bygd fritidsbustader for i overkant av ein halv milliard kroner i Brokke, noko som gir store ringverknader. Om kvar person bruker mellom 200-500kr i døgnet (4 personar per fritidsbustad), vil kvar fritidsbustad legger igjen ca. 83 000kr i året og med 600 hytter blir det ca. 50 millionar kroner i året.

Brokkeområdet i dag består av ei rekkje ulike reguleringsformål. Mellom anna kan ein nemna; friluftsområde, vegggrunn, idrettsanlegg, gangveg, parkeringsplass, parkbelte i industriområde, fritidsbustad, jord og skogbruk, kommunal verksemd, herberg og bevertningsstad, bustad/forretning/kontor og industri.

### Næring

Det er ei rekkje næringsaktivitetar i Brokke. Noko er sesongprega, men det er ei rekkje bedrifter som har sitt virke i Brokke året rundt. I tillegg er det i detaljreguleringar avsett areal til vidare næringsutvikling. Av næringsdrivande er det alt frå sal, servering, tenester til overnatting (camping). Det er og ein del næringsprosjekt under utvikling. Brokke alpingsenter er naturleg nok ein dynamo for destinasjonen og har trekk med stolheis og fleire nedfartar. Samstundes er det

allereie regulert fleire ski-nedfartar for utviding av alpinanlegget. På vinterstid er det 15 personar på jobb i skitrekket. Det er fleire faste heilårs arbeidsplassar i Brokke, og talet på arbeidsplassar blir sesongmessig auka.

### **Landskap og eksisterande busetnad**

Planområdet er eit relativt lite kupert dallandskap med store flater, noko myrlendt terreng, og store områder med tynn og tjukk morene. Elva Faråni renn gjennom sentralt i planområdet. Området strekkjer seg opp i fjellsidene rundt eit flatt sentrum, spesielt i sør, der planområdet også strekkjer seg opp på toppen av fjellet (Kvisle) og ein får eit fjellandskap. Det er minimalt med dyrka jord.

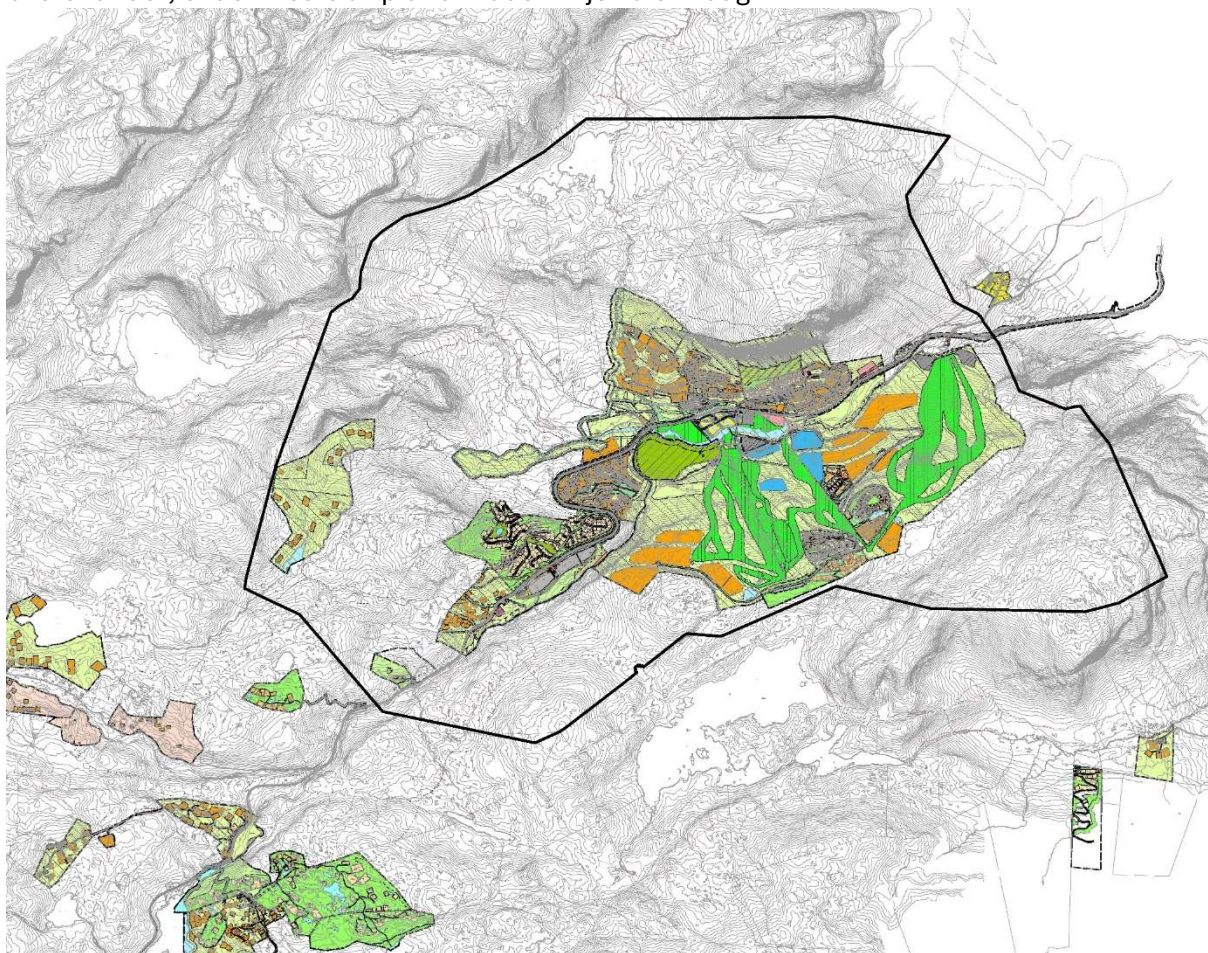
Det er fleire eksisterande næringsbygg og fritidsbustader innanfor planområdet.

Fritidsbustadene i området er både eldre og nyare kvalitet, med og utan innlagt vatn og kloakk.

Det er også avsette område der det skal byggjast både fritidsbustader og næringsbygg.

### **Arealbruk**

I dag er det 34 vedtekne reguleringsplanar innanfor forslag til planavgrensing. Som ein kan sjå på biletet under, er det meste av planområdet ikkje i bruk i dag.



Planavgrensinga for kommunedelplan for Brokke med vedtekne reguleringsplanar som underlag.

### **Eigedomsforhold**

Det er særleg to grunneigargrupperingar; Kvisle Eigedom og Brokke Eigedom som har hand om utbyggingsområde.

### Trafikkforhold – veg – infrastruktur – gang-/sykkelvegar

Ein fylkesveg går igjennom planområdet frå Riksveg 9 ved Nomeland og over Suleskard. Fylkesvegen er open heile året fram til Jarnsverk, som dekkjer største delar av Brokkeområdet. Frå Jarnsverk og over Suleskard er vegen vinterstengd, og det er då ikkje tilkomst frå vest. Resten av vegane i området er private. Etter Jarnsverk er det eit område med spreidd fritidsbusetnad. Det er sommarveg til delar av fritidsbustadene etter Jarnsverk, men det er ikkje vinterbrøyta frå og med parkeringsplassen på Jarnsverk.

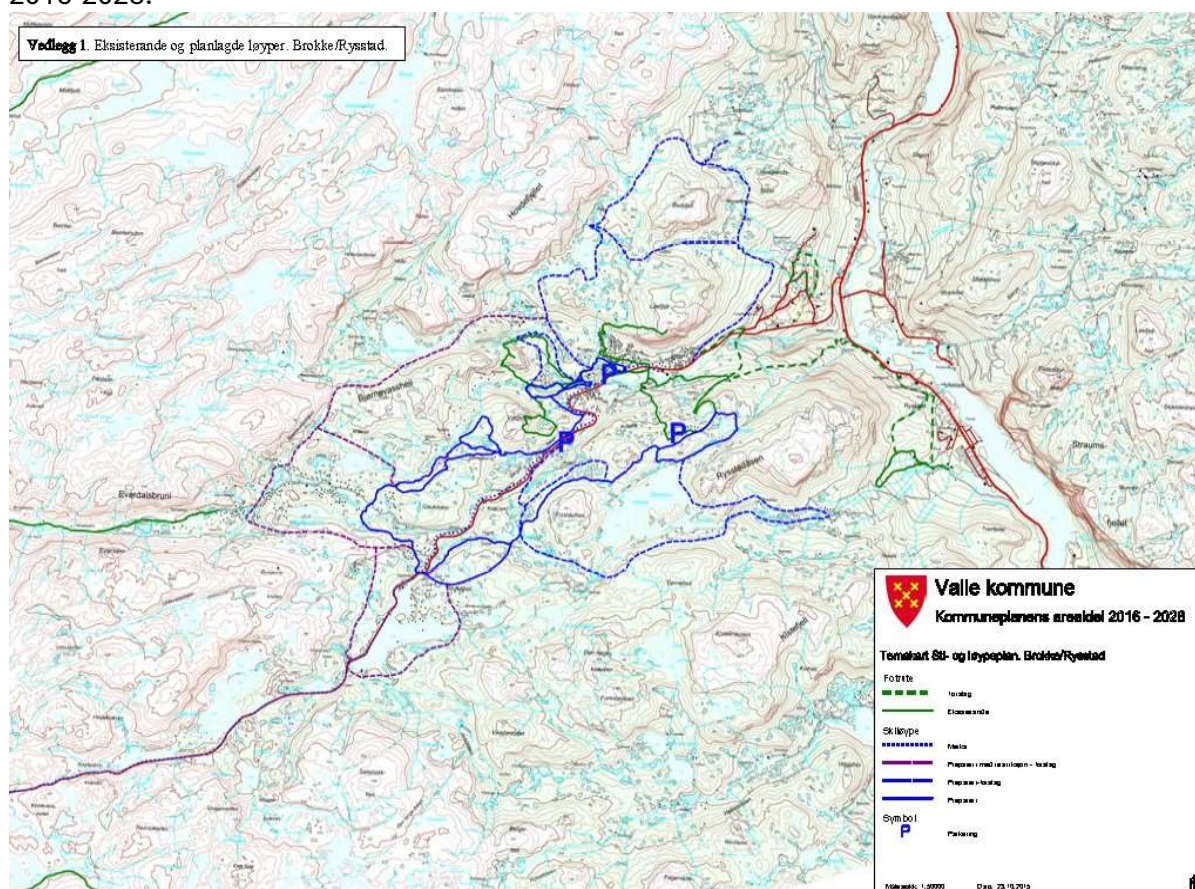
Brokke vatn og avlaupsverk AS er eit privat selskap som distribuerer vatn og avløp i området, og har god kapasitet til utviding, og har gode moglegheiter for påkopling i området. Setesdal miljø & Gjenvinning IKS, eit interkommunalt selskap i Setesdalen står for avfallshandteringa i planområdet.

### Grønstruktur – leik – nærmiljø – friluftsliv

I planområdet er det eit stort ski- og turløypenett. Det er etablert eit alpinanlegg med stolheis og fleire nedfartar for alle nivå. Det er kafear og servering fleire stader i området. Noko av dette vil vera sesongprega. Delar av ski- og turløypene er utstyrte med ljøs, og i sentrumsområdet er det bygd ei ljossett rulleskiløype med snøkanonanlegg. Nokre av skiløypene går igjennom planområde og kan krysse vinteropne vegar.

Planområdet har eit stort utval av aktivitetar på sommarstid òg, der det er opparbeidd pumtrack for sykling, rulleskiløype, turstiar, store klatreområde, via ferrata og jaktmoglegheiter.

Biletet under viser ski- og løypeplan for Brokke/Rysstad, henta frå kommuneplanens arealdel 2016-2028.



Ski- og løypeplan. Brokke/Rysstad

### **Naturmangfald**

Det er registrert enkelte nært truga og sårbare artar i området. Dette gjeld for det meste fugl som granmeis, grønnfink, dvergspett og gulspurv. Omsynet til villrein er avklart i heiplanen, og planområdet for kommunedelplanen ligg i bygdeutviklingssona i den nemnde heiplanen.

### **Kulturminnevern, kulturlandskap og forminne**

I planområdet er det ei rekkje enkeltminne som kolgroper, omnskrok og verna bygningar og støylsbuer.

### **Støy**

Det er lite støyproblematikk i området

### **Grunnforhold**

Området er markert med tynn og tjukk morene, samd deler med bart fjell med tynt torvdekke. Det er og område med fare for flaum ved bekkeutløp, og enkelte område med jord, stein og snø og flaumskred.

## **3. Sentrale problemstillingar**

### **Knutepunktutvikling/utbyggingsmønster**

Det er eit mål å leggje vekt på ei knutepunktutvikling med utgangspunkt i sentrumsområdet i Brokke. Innanfor ein radius på 2 km er det ynskjeleg med ein relativt høg tettheit med næring, besøksintensive verksemder, arbeidsplassar og fritidsbustader. Ei slik fortetting vil vere i tråd med nasjonale forventningar.

I samband med innspel om nye byggjeområde for fritidsbusetnad i planarbeidet må ein vurdere i kva grad ein kan nytte eksisterande infrastruktur, omsyn til estetikk, miljø- og landskapsomsyn m.m.

Innspela knytt til nye byggjeområde for fritidsbusetnad vil bli konsekvens- og ROS-vurdert ut frå ei rekkje kriterium.

### **Berekraftig utvikling**

Fokus på arealbruk som støttar opp om berekraftig utvikling med god arealutnytting, grøn mobilitet, samlokalisering av ulike tenestetilbod og verksemder. Ein vil prøva å fremja økologisk, sosial og økonomisk berekraft.

### **Lokal verdiskaping**

Det er viktig at kommunen har fokus på å setje mål for lokal verdiskaping av fritidsbusetnad og legg strategiar for lokal verdiskaping og berekraftig utvikling i ein utbyggings- og driftsfase. Kommunen kan bidra til å leggje til rette for auka verdiskaping i lokalt næringsliv. Vurderingar av dette på overordna nivå kan t.d. påverka rekkjefølgjereglar, utbyggingsavtalar og tidsperspektiv for utbygging.

### Friluftsliv

Planarbeidet bør ha som mål å sikre eit heilskapleg, komplett ski- og turløypenett for heilårsbruk som bidreg til å kanalisere ferdsla i området. I planen må det også avsetjast areal til aktivitetar og friluftsliv, og sikra område og natur som eit friluftsareal.

### Forslag til byggjeområde der fritidsbusetnad skal nyttast i samband med tilleggsnæring i landbruket

Busetnad under formålet utleigehytter i tilknytning til stadbunden næring opnar i utgangspunktet ikkje opp for å endra eksisterande busetnad av omsyn til å sikra driftsgrunnlaget for bruket. Det er først og fremst bruken som skaper aktivitet og varig grunnlag for næringsverksemd relatert til turisme i kommunen, noko som igjen skapar både arbeidsplassar og skatteinntekter til kommunen frå den relaterte verksemda. Ein vurderer det som svært positivt om ein kan få etablert ytterlegare område og auka omfanget av denne typen verksemd rundt i kommunen. T.d. omgjering av våningshus eller nyetableringar. I tillegg kjem òg fordelane av næringsaktivitet knytt til sjølve utbygginga og dessutan drift og vedlikehald av busetnaden. I enkelte tilfelle vurderast dette som tilleggsnæring i landbruket.

### Vurdera å ta ut byggjeområde for fritidsbusetnad som har lege inne lenge

Vurdera å ta ut byggjeområde for fritidsbusetnad som har lege inne lenge. Ein vil vurdera å ta ut byggjeområde som har lege inne i over 15 år og som det ikkje er starta opp regulering av. Ei avklaring omkring dette vil og være ein del av arealplanrevisjonen.

### Biologisk mangfald og naturmangfaldlova

Kommunen skal gjennom planlegginga si ta vare på omsynet til biologisk mangfald og naturmangfald, og synleggjere konsekvensar av tiltak i forhold til desse tema. Omsynet til villreinen skal tas vare på. Aktiviteten ut frå hyttene og friluftslivets aktivitetar innover i fjellet skal vurderast. Dette skal gjerast basert på kunnskap og fokusområda som fylgjer kvalitetsnorm for villrein. Samstundes bør ein vurdere om det er nødvendig med avbøtande tiltak.

## 4. Føringer og rammar for planarbeidet

### FNs berekraftsmål

FNs berekraftsmål er ein felles, internasjonal arbeidsplan for å løyse vår tids største utfordringar. Dei utgjer 17 mål og 169 delmål, og skal oppfyllest innan 2030. Dette betyr at me må arbeida for å nå måla både internasjonalt, nasjonalt, regionalt og lokalt. Regjeringa forventar at kommunane inkluderer arbeidet med å nå måla i planverket sitt. Utviklingsmåla er knytt til sosial, miljømessig og økonomisk berekraft. I tillegg til berekraftsmåla, er det ei rekkje nasjonale føringer som må leggjast til grunn for arbeidet med kommunedelplanen. Lista nedanfor er ikkje uttømmende, men inneheld eit utval av emne som vert vurderte som særleg relevante for arbeidet.



## **Kommunale føringar**

### **Kommuneplanen**

- Kommunedelplan Brokke – Roskreppfjorden 1996
- Kommuneplanens samfunnsdel 2016-2028
- Kommuneplanens arealdel 2016-2028
- Sti- og løypeplan for Valle kommune (vedlegg til kommuneplan for Valle)
- Hovudplan for vatn og avløp 2023-2033
- Temaplan for kulturminne

## **Regionale planar og føringar**

På regionalt nivå utarbeider både Statsforvaltar og fylkeskommune regionale føringar og retningslinjer som kommunane må leggja til grunn i arbeid med lokale utviklingsplanar. Lista nedanfor er ikkje uttømmende, men består av eit utval som er særleg relevant for arbeidet med kommunedelplan for Brokke.

- Regionplan Agder 2030
- VINN Agder 2015-2023
- Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdala Austhei (Heiplanen).
- Regional plan for vassforvaltninga i vassregion Agder 2022-2027
- Landbruksstrategi for Agder 2022-2024

## **Aktuelle lovar**

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfaldlova
- Folkehelseloven (§4)
- Kulturminnelova
- Veglova
- Vassressurslova
- Forurensingsloven og forskrift om avgrensing av forureining.

## **Rikspolitiske planretningslinjer og føringar som er særleg relevant for planarbeidet**

- FNs berekraftsmål
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging
- Statlege planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpassing
- T-2/08 rikspolitiske retningslinjer for å styrkja barn og unges interesser i planlegging
- Kommunal og moderniseringsdepartementet sin (KMDs) rettleiar for kommuneplanens arealdel
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag - Njardarheim

# **5. 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.

## 5.1 Planomtalen

Planomtalen skal skildre dei konkrete arealplanfaglege løysingane. Planomtalen skal gjera greie for oppfølging av mål og strategiar som ligg i samfunnsdelen. Omtalen skal omfatta arealoppgåver for arealformål og ei nærare forklaring for lokalisering av arealformål. Omtalen skal gjera greie for sentrale rekkjefølgjereglar og omsynssoner m.m.

Kva som blir lagt inn i planomtalen, og kva som vil bli vedlagt som eigne faglege utgreiingar, vil ein avklare nærare gjennom planprosessen.

## 5.2 Arealplankart

Arealplankartet byggjer på plan- og bygningslovas juridiske definerte arealformål, omsynssoner og symbolbruk, og er juridisk bindande for all arealbruk i kommunen. Ein ser for seg to kart – eitt der berre byggjeområde for fritidsbusetnad blir vist, og eitt der alle arealformåla i kommuneplanen blir vist slik at ein ser samanhengen betre.

## 5.3 Føresegner og retningslinjer

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

## 5.4 Arealinnspel

Ved oppstart av planarbeidet har det vore opna for at private aktørar kan senda inn forslag til endring av arealformål i kommuneplanen. Arealinnspela vil bli konsekvensutgreia i etterkant av at planprogrammet er vedteke.

# 6. Sentrale tema og utgreiingsbehov

## 6.1 Utgreiingstema og metode

Ei konsekvensutgreiing (KU) er ei kartlegging av konsekvensane av eit tiltak for miljø, naturressursar, kulturminne eller samfunn. Konsekvensutgreiingar skal sikra at eventuelle verknader blir tekne omsyn til når eit tiltak blir planlagt og når tiltaket blir vedteke gjennomført. Formålet med ROS-analysen er å identifiser truslar for med det å kunna setja inn førebyggjande tiltak og nødvendig beredskap.

Planprogrammet tek for seg dei ulike tema som ein på dette stadiet i planprosessen er kjend med, og som ein meiner må greiast ut nærare i konsekvensutgreiinga. Generell metodikk i konsekvensutgreiinga vil vere som vist under, men framstillinga kan variere avhengig av kva som er formålstenleg / aktuelt for kvart enkelt tema.

- Informasjonsinnhenting og skildring /verdivurdering av dagens situasjon.
- Skildring, berekning og vurdering av konsekvensane av arealbruken i forhold til dei ulike utgreiingsteama.
- Skildre konsekvensreduserande tiltak.

Nokre tema vil bli greidde ut som eigne notat / rapportar (vedlagt konsekvensutgreiinga), medan andre berre vil bli greidd ut som ein del av hovudrapporten (delkapittel). Dette blir vurdert undervegs i prosessen når omfang av dei ulike temaa kjem tydelegare fram. Eit eksempel er at ein ringverknadsanalyse med verdiskapingspotensiale er eit tillegg til konsekvensutgreiinga som ein del av kunnskapsgrunnlaget.

Gjeldande lovverk og rettleiarar blir lagde til grunn for arbeidet:

- Rettleiar om konsekvensutgreiing for planar etter plan- og bygningslova - regjeringa.no
- Konsekvensutredning av kommuneplanens arealdel - regjeringa.no
- Rettleiar M-1941; Konsekvensutgreiingar av klima og miljø - Miljødirektoratet (miljodirektoratet.no)
- Forskrift om konsekvensutgreiingar 2017

Tema som kan vera aktuelle å greia ut (jf. forskrift om konsekvensutgreiing § 21) er:

1. Naturmangfald, jf. Naturmangfaldslova
2. Økosystemtenester
3. Nasjonalt og internasjonalt fastsetja miljømål
4. Kulturminne og kulturmiljø
5. Friluftsliv
6. Landskap
7. Forureining (utslepp til luft, under dette klimagassutsleppet, forureining av vatn og grunn, og støy)
8. Vassmiljø, jf. Vassforskrifta
9. Jordressursar (jordvern) og viktige mineralressursar
10. Transportbehov, energiforbruk og energiløysingar
11. Beredskap og ulykkesrisiko (under dette trafikktryggleik)
12. Verknader som følgje av klimaendringar, under dette risiko ved havnivåstigning, stormflod, flaum og skred
13. Helse til befolkninga og fordelinga til sosiale helseforskjellar i befolkninga
14. Tilgjengelegheit for alle til uteområde og gang- og sykkelvegnett
15. Oppvekstvilkåret til barn og unge
16. Kriminalitetsførebygging
17. Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.
18. Næringseffekt og lokale ringverknader
19. Ny, reiselivsmessig infrastruktur; skiløyper, alpine anlegg, hotell, forretning, vintercamping, sommaraktivitetar
20. Innverknad på helse, pleie og omsorgsektoren i kommunen.
21. Jord, skogbruk og beite
22. Det skal implementerast beitebruks-planer slik at all nedbygging av utmarksarealet i heile planområdet får ein god konsekvensutgreiing.
23. Valle kommune skal føre ein ansvarleg arealpolitikk i planarbeidet som bidreg til ansvarleg naturforvaltning og hindrar nedbygging av verdifull natur.

## 6.2 Nullalternativet

Konsekvensutgreiinga viser korleis kommunen meiner planen påverkar ulike område, samanlikna med å ikkje gjennomføre planen (nullalternativet). Når vi samanliknar desse verknadene, ser vi om planen har positive, nøytrale eller negative konsekvensar. Konsekvensen er altså skilnaden mellom planen og nullalternativet. Om planen er betre enn nullalternativet, er konsekvensen positiv. Er den dårlegare, er konsekvensen negativ. Om verknadene er like, er konsekvensen nøytral, sjølv om dei kan vere negative for begge.

Nullalternativet er definert som dagens situasjon, justert for nye utbyggingsplanar som sannsynlegvis vil bli gjennomførte som t.d. planar vedtekne dei siste 10 åra eller der bygginga har starta. Vi ser ikkje på gamle reguleringsplanar med låg sjanse for gjennomføring, sidan det er lite sannsynleg og krevjande å vurdere. Dersom reguleringsplanar eller kommuneplanen er med i vurderinga av nullalternativet, skal dette vere synleg.

Metoden vi brukar, gjer at planen ofte verkar meir negativ enn om vi også hadde teke med gamle reguleringsplanar. Dette må vi hugse på i ta med i arbeidet med konsekvensutgreiinga. Kommunen har valt å ikkje spekulere om kring ikkje-utnytta potensial for å få best mogleg fram innhald og verknadar av planen, fordi dette gjer det enklare for fleire å forstå verknadene av planen. Å bruke dagens situasjon som utgangspunkt kan bidra til auka medverknad og forståing av reguleringsplanarbeidet.

### 6.3 Risiko- og sårbarheitsanalyse

Alle arealbruksendringar skal etter plan- og bygningslovas § 4-3 ha ein risiko- og sårbarheitsanalyse (ROS-analyse). ROS-analysen kan vera overlappende med konsekvensutgreiinga og vil derfor vera ein integrert del av konsekvensutgreiinga.

### 6.4 Fagutgreiingar

Det vil for det enkelte innspelet blir gjennomført ei kartlegging i eige skjema av ROS/ KU basert på kjende forhold. Dersom ytterlegare undersøkingar må til jf. plan og bygningslova, vil dette måtte gjennomførast av søkjar. Desse temaa vil komma fram i konsekvensutgreiinga for kvart enkelt innspel.

### 6.5 Temakart

I nødvendig utstrekking vil det bli utarbeidd temakart som følgjer kommunedelplanen. Temakarta skal primært vere eit fagleg hjelpemiddel i den kommunale planlegginga, og i forvaltninga etter plan og bygningslova.

## 7. Arealplanrevisjon - kriterium

Ved val av areal for arealplanrevisjon er det viktig å ta omsyn til fleire kriterium for å sikre at prosessen fører til berekraftig arealbruk, samtidig som ein tek omsyn til kommunen sine mål og prioriteringar.

Ut i frå ei analyse har mi henta alle fritidsbustader innanfor plangrensa for kommunedelplanen. Me har sjekka dei som har fått ferdigattest i åra frå 2012-2024. Det gir ein peikepinn på talet på nye fritidsbustader som registrerast år for år. Tabellen nedanfor viser talet på nye fritidsbustader.

| 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|------|------|------|------|------|------|------|
| 25   | 18   | 17   | 12   | 16   | 14   | 34   |

| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 | SUM |
|------|------|------|------|------|------|-----|
| 27   | 48   | 40   | 74   | 35   | 29   | 298 |

Samlet gir det 298 bygde fritidsbustadar frå 2012 til nå.

Vidare har vi sett på utbyggingsområda i områdeplan for Kvisle og de områda som enda ikkje er utbygd. Det gjeld ni felt, og avhengig av fotavtrykket, BYA, pr. eining, så gir det moglegheit for mellom ca. 206-410 fritidsbustader. Fyrste talet gjeld dersom fritidsbustaden er ca. 200 m<sup>2</sup> BYA, mens sistnemnte gjeld med fritidsbustad på ca. 100 m<sup>2</sup> BYA.

Disse to gir eit grunnlag som fortel at eksisterande planstatus og talet på fritidsbustader / arealreserve, bør vere kriterium ved arealplanrevisjonen.

Det er fleire tema og spørsmål som kan stilles. Men dette er i hovudsak avklaringar som må gjerast i prosessen omkring arealplanrevisjonen. Nedanfor er angitt de tema og spørsmål som revisjonen må ta stilling til. Vidare er det til slutt angitt enkelte kriterium i revisjonsarbeidet.

#### 1. Eksisterande planstatus

Gamal planlegging: Er planen utdatert eller lite i samsvar med dagens krav og lovverk? Det gjeld og om planane innehar ei uforholdsmessig stort tal når det gjeld dispensasjonar.

Overlapp og konflikt: Finst det overlappende eller motstridande reguleringsplanar?

Ikkje gjennomførte tiltak: Er det område som er regulerte utan at tiltak er sette i verk?

#### 2. Arealreserve

Aktiv bruk: Er området i aktiv bruk, eller står det ubrukt?

Utviklingspress: Finst det eit sterkt press for utvikling i området?

Etterspurnad etter hyttetomter: Er det behov for å leggje til rette for fleire hytter, eller er det allereie metta?

#### 3. Miljø- og naturomsyn

Naturmangfald: Inneber planen inngrep i viktige økosystem, sårbare artar eller verneområde?

Landskapsverdiar: Er området viktig for landskapet sin estetiske verdi eller rekreasjon?

Klimatilpassing: Har området høg risiko for flaum, skred eller andre naturfarar som kan bli påverka av klimaendringar?

#### 4. Infrastruktur

Vegtilkomst: Er det tilstrekkeleg tilkomst til området, eller krevst det ny infrastruktur?

Vatn- og avløpskapasitet: Er det tilrettelagt for forsvarlege vatn- og avlaupsløysning?

Nærleik til tenester: Kor langt er området frå viktige tenester som butikkar, kollektivtransport eller avfallshandtering?

#### 5. Nasjonale retningslinjer

Oppfyller planen nasjonale føringar for naturforvaltning, fritidsbustad og klimatilpassing?

I dei nasjonale forventningane er det lista opp fleire av regjeringas forventningar 2023-2027.

Fleire vil kunne ha betydning for denne planen, men for å sette eit kriterium så bør forventning nummer 57 tas inn:

*Potensialet for fortetting eller utvidelse av eksisterende fritidsboligområder vurderes før det legges til rette for utbygging i nye områder, særlig der det er utbyggingspress. Ny fritidsbebyggelse i og over skoggrensene og på myr bør unngås.*

#### 6. Berekraft og langsiktighet

Miljøavtrykk: Blir miljøbelastninga redusert eller auka ved å behalde eller endre planen?

Langsiktig bruk: Korleis sikrar planen berekraftig utvikling for komande generasjonar?

Kretsløpstankegang: Kan området utviklast eller brukast på ein måte som bidreg til gjenbruk og effektiv ressursutnytting?

Punkt 5 og 6 vil kunne bli oppfylt ved bruk av arealrekneskapet frå Agder fylkeskommune.

Ei grundig vurdering av desse kriterium hjelper kommunen med å gjennomføre arealplanrevisjonen på ein strukturert måte som balanserer ulike interesser og omsyn. Dette legg eit godt grunnlag for avgjerder som er både robuste og forankra i lokalsamfunnet. Det er i dag lite erfaring på metodikk når det gjeld arealplanrevisjon. Men innafor kommunedelplan for Brokke vil det bli gjort ei kvalitativ og samla vurdering når det gjelder om arealplanar er uaktuelle for ny utbygging, om dei bør endrast eller opphevast eller om heile eller delar av planen bør opphevast.

Anbefaling:

- Potensialet for fortetting eller utviding av eksisterande områder for fritidsbustad vurderast før det leggjast til rette for utbygging i nye områder.
- Reguleringsplanar vedtatt etter 1.1.2020 vidareførast.
- Heile eller delar av reguleringsplanar vedtatt før 1.1.2020 vert vurdert i samsvar med kriterium angitt i kapittel 7. (Forskrift om konsekvensutgreiing vart vedteken i 2017, men ein meir utfyllande skildring av forskrifta frå 2017 vart publisert i februar 2020. Dette er ein vegleiar og med bakgrunn i tid for publisering av denne, er dato 1.1.2020 satt).
- Ubygde områder avsett til fritidsbustad i reguleringsplan for Kvisle, vert vurdert i samsvar med kriterium angitt i kapittel 7.
- Områder avset til fritidsbustad i kommuneplanen, og som det ikkje er starta reguleringsplanarbeid på, vert vurdert i samsvar med kriterium angitt i kapittel 7.

## 8. Organisering av drift og medverknad

Det er eit viktig mål for arbeidet med ein ny kommunedelplan for Brokke at den er godt forankra i folkevalde organ og har vore til gjennom ein open og demokratisk prosess, der innbyggjarar, organisasjonar og næringsliv er gitt gode moglegheiter for medverknad. Opne planprosessar med moglegheit til å medverka er lovpålagd gjennom plan- og bygningslova (§ 5-1), og det gir ein meir gjennomarbeidd plan og bidreg til betre forankring og eigarskap til planen for alle involverte og ramma.

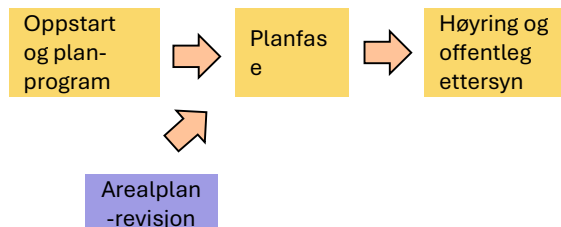
I Valle kommune er det formannskapet som har ansvar for førebuing av overordna plansaker til den endelege handsaminga til kommunestyret. Gjennom planprosessen vil det vera jamlege arbeidsmøte med informasjon om kunnskapsgrunnlaget og drøfting av dei ulike temaa i planen, slik at innhaldet i planforslaget er godt forankra og breitt diskutert i dei politiske partia. Ved behov vil det eventuelt bli fremja prinsippavklaringar for politiske signal/avklaringar for vidare arbeid i prosessen. Det er kommunestyret som vedtek planprogrammet og fatta endeleg vedtak av kommunedelplan for Brokke.

Kommunedirektøren har delegert oppgåve som prosjekteigar til teknisk eining. Administrativ prosjektleiar er Plan- og næringsrådgevar Åse Ingebjørg Flateland. Plan- og Næringsrådgevar vil følge opp innleigd konsulentteneste, kvalitetssikre arbeid og dokument, samt sjå til adekvat framdrift i prosjektet.

## 8.1 Medverknad

### Tre fasar for medverknad

Proseszen kan delast i tre fasar med ulik moglegheit for medverknad og deltaking:



#### Oppstart og planprogram

Oppstart av arbeid med kommunedelplanen vert varsla samtidig som planprogrammet blir sendt på høyring i 6 veker. Det vil bli varsla på dei digitale kanalane til kommunen og i Setesdølen. I planprogrammet ligg forslag til målsetjingar med planarbeidet, fokustema og andre føringar for planarbeidet. I denne fasen er det viktig å komma med innspel til tema som bør greiast ut, og dessutan planar for ny eller endra arealbruk. Det vil bli halde open dag på Brokke/Valle ved oppstart av planarbeidet.

#### Arealrekneskap og evaluering av utbyggingsreserven

I tråd med tilbagemelding frå fylkeskommunen vil Valle kommune utarbeide ein fase som omhandlar arealrekneskap og evaluering av utbyggingsreserven.

Denne fasen vil innehalde tre trinn, der vi ved hjelp av ein kartløyising får frem informasjon om planreserve og arealbruk. Dermed blir arealreserven identifisert. Vidare blir denne utbyggingsreserven sett i samanheng med regionale og nasjonale interesser. Som parameter vil det nyttas myr, dyrka mark og registrerte naturverdiar. Eventuelle konfliktområde blir identifisert.

Utbyggingsreserven med konfliktområde blir vurdert. For å vurdere utbyggingsreserven vil det brukast tema som myr, dyrka mark og registrerte naturverdiar, samt at kriterium i kapittel 7 ovanfor. På ein slik måte vil ein identifisere konfliktområde som vil vurderast å tilbakeførast til LNF-område. Dette vil bli politisk forankra, og det blir lagt frem en politisk sak som avgjer kva områder som bør tilbakeførast til LNF-områder.

Arealrekneskapet frå Agder fylkeskommune vil vere eit godt utgangspunkt for å arbeide med å finne potensielle område som kan vere aktuelle å fortette innanfor eksisterande byggeområde. Og eit kriterium for kva eksisterande reguleringsplanar som bør endrast for å få til ein høgare utnytting. Gjennom fasa med arealrekneskap vil man og få ein oversikt over kva for nokre reguleringsplanar som vurderast nærmare. Denne vurderinga tek til i neste fase.

#### Arealplanrevisjonsfase

Arealplanrevisjon inkluderer ofte ein medverknadsprosess for å sikra at relevante aktørar får gi innspel til oppdateringane. Proseszen kan kort beskrivast slik:

- Gjennomgang av planen: Kommunen vurderer kva føresegner og kart som treng oppdatering for å fjerna utdaterte element og sikra samsvar med lovverket.
- Medverknad: Grunneigarar og næringsliv vil kunne bli involvert gjennom møte, dialog eller anna for å gi innspel til forbetringar.

Denne fasen er beskriven tidlegare, men når arbeidet med utvalet er politisk forankra, vil desse områda følgja vidare prosess nedanfor.

### Planfase

I planfasen vil innspel som er komme inn til planprogram og melding om oppstart bli vurdert. Det vil bli gjennomført synfaringar og møter etter behov. I planfasen vil det gjennomførast utgreiing av fokustema, og det vil bli vurdert behov for eigne temamøte. Som eksempel på tema vil vere skredfare, flaumfare og erosjon. Planarbeidet vil og 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. Etter høyringsfasen vil alle merknader verte oppsummerte og synleggjorde.

### **Medverknad i destinasjonen Brokke**

God og aktiv medverknad frå innbyggjarar, næringsliv, lag og foreiningar gir kommunedelplanen betre forankring og sikrar at lokal kunnskap og ulike interesser blir fanga opp i planprosessen. Det vil bli lagt opp til opne dagar i Brokke, der målet er å drøfta utfordringar og moglegheiter konkret for kvart enkelt område saman med innbyggjarane og det lokale næringslivet. Behov og moglegheiter for busettingsutvikling, næringsutvikling og stadutvikling bør fremjast gjennom dialog med dei som kjenner bygda best og sjølv ynskjer å bidra i utviklinga av staden.

### Hyttevelforeiningar

I Brokke er det mange hytter, og dermed mange gjester som må reknast som faste fritidsinnbyggjarar. Det er viktig at fritidsinnbyggjarane får vere med å bidra i drøftings av framtidig arealutvikling. Det vil bli informert om prosessen på eigne møte for denne målgruppa, og det vil bli halde eit fellesmøte med hyttevelforeiningar i planprosessen.

### Regionale og statlege styresmakter

Det vart tidleg i prosessen halde møte med statsforvaltar og NVE med vekt på forventningsavklaring, for å fange opp signal frå desse så tidleg som mogleg. Det vil bli avhalde møte med desse og andre i til dømes regionalt planforum (i regi av fylkeskommunen).

### Informasjon om planprosessen og medverknad

Kommunens nettside vil vere dedikert til medverknad og informasjon om prosessen til kommunedelplanen. Gjennom heile prosessen vil informasjon om planarbeid, politiske føringar, aktuelle tema og problemstillingar, innspelsskjema, og dessutan moglegheiter for medverknad m.m. blir lagt ut på denne sida.

# Kommunedelplan for Brokke

---

## Planprogram



**Valle**  
i Setesdal

Valle kommune  
Postboks 4  
4746 Valle

Sentralbord: +47 37 93 75 00  
E-post: [post@valle.kommune.no](mailto:post@valle.kommune.no)  
[www.valle.kommune.no](http://www.valle.kommune.no)

---