



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 23/12293-15
Saksbehandlar Frode Amundsen

Utval	Møtedato
Fylkesutvalget	06.10.2026

Åseral kommune – høyring av kommuneplanen sin arealdel 2026–2036

Fylkeskommunedirektøren sitt forslag til vedtak

1. Fylkesutvalet vedtek høyringsfråsegn til framlegg til kommuneplanen sin arealdel for Åseral kommune 2026–2036 slik det går fram av saksframlegget.
2. Fylkesutvalet meiner at plandokumenta og konsekvensvurderingane bør oppdaterast før endeleg vedtak av planen.

Vedlegg

Åseral kommune - høyring av kommuneplanen sin arealdel 2026–2036 - vedlegg til politisk sak: plantekniske innspel

4024_2025001_KPA_for_Åseral_forslag_20260529_utan_aktsemdsoner_H310_ogH320
Vedtak

Føresegner - Kommuneplanens arealdel, Åseral kommune

Planomtale - Kommuneplanens arealdel 2026-2036, Åseral kommune

Samandrag

Åseral kommune har sendt kommuneplanen sin arealdel 2026–2036 på høyring. Planforslaget reduserer fleire tidlegare byggeområde, men opnar samtidig for omfattande spreidd utbygging og nye fritidsbygg i villreinområde.

Plandokumenta gir ikkje eit tilstrekkeleg grunnlag for å vurdere konsekvensane av dei endringane som er gjorde i den politiske handsaminga av planen. Fylkeskommunedirektøren rår derfor til at plandokumenta og konsekvensvurderingane vert oppdaterte før endeleg vedtak av planen.

Saksopplysningar

Åseral kommune har sendt forslag til kommuneplanen sin arealdel for perioden 2026–2036 på høyring. Gjeldande arealdel til kommuneplanen vart vedteken i 2011. Kommunedelplanane for Bortelid og Ljosland skal først vidare, og desse områda er difor ikkje omtalte i denne saka.

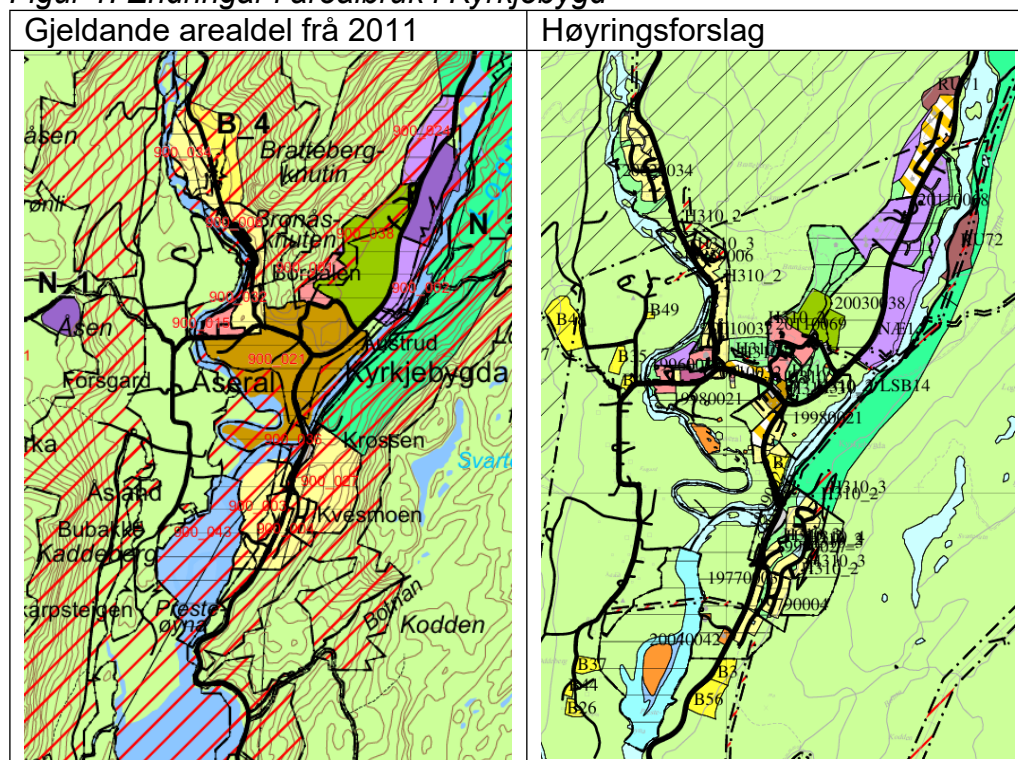
Dei mest sentrale endringane i planforslaget gjeld:

- nye bustadområde i Kyrkjebygd
- reduksjon av tidlegare byggeområde på Eikerapen
- område for spreidde bustadbygg og næringsbygg
- område for spreidd fritidsbygg, inkludert fritidsbygg innanfor villreinen sine leveområde.

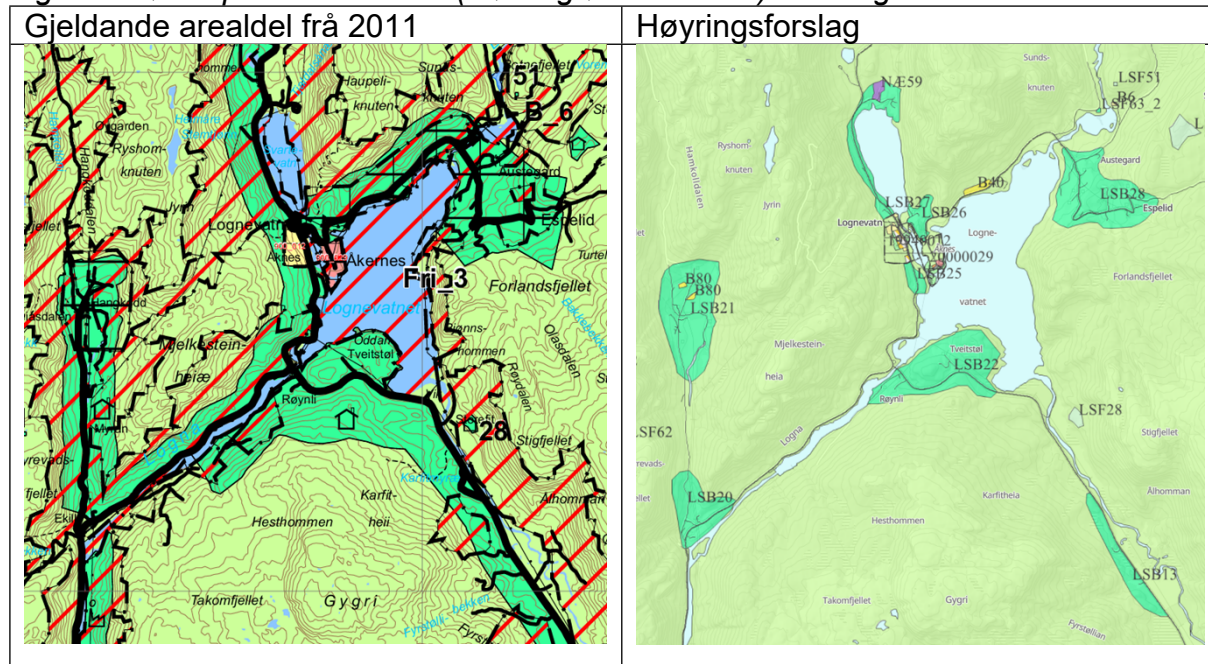
Nye bustader i Kyrkjebygd

Planforslaget legg til rette for ti nye bustadområde kring Kyrkjebygd. Områda skal samla kunne gje rom for minst 40 bueiningar, med mellom éi og åtte einingar per område. Samstundes er delar av tidlegare sentrumsføremål omdisponerte tilbake til LNF-føremål, slik at noko landbruksjord blir teken ut som byggeområda, medan anna landbruksjord blir tekne inn til bustadføremål.

Figur 1: Endringar i arealbruk i Kyrkjebygd



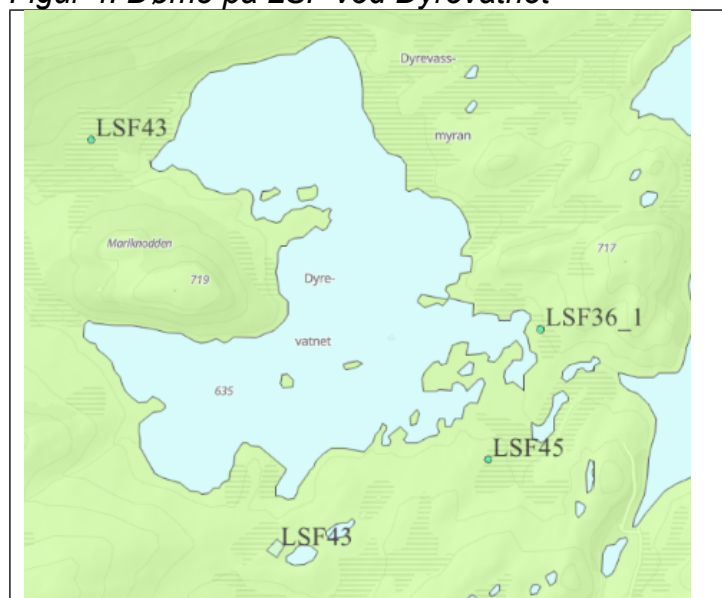
Figur 3: Døme på LSB-område (mørkegrøne område) ved Lognevatnet



LNF-område med spreidde fritidsbygg (LSF)

Planforslaget omfattar om lag 100 område for spreidde fritidsbygg (LSF) med eit samla areal på om lag 3 800 dekar. I gjeldande kommuneplan er det registrert 322 eksisterande fritidsbygg i LNF-område, og det er moglegheit for å bygge 147 nye fritidsbygg i LSF. I planforslaget er det foreslått 39 nye område for spreidde fritidsbygg, LSF. Totalt er det moglegheit for om lag 500 spreidde fritidsbygg i kommunen i planforslaget.

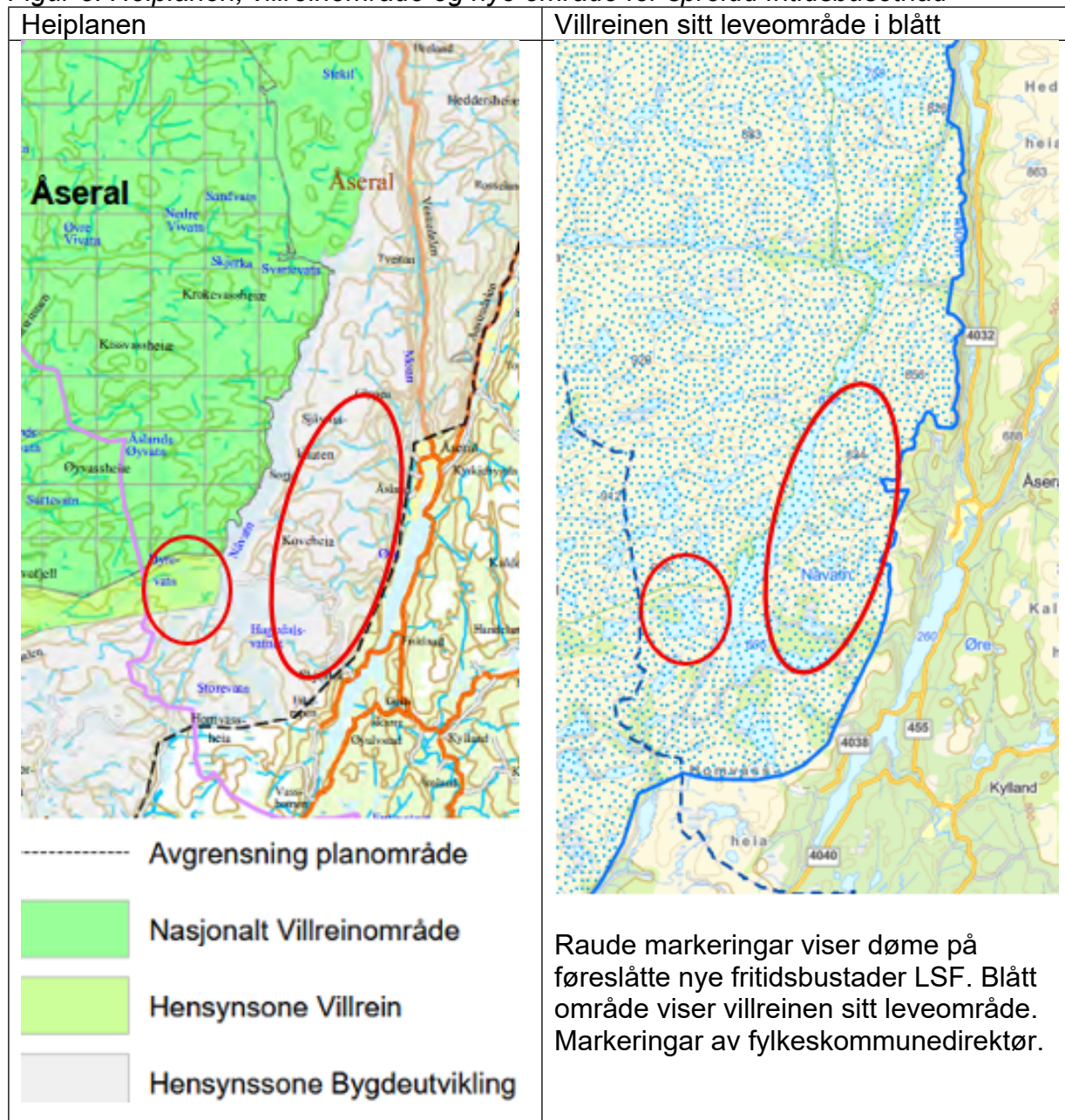
Figur 4. Døme på LSF ved Dyrevatnet



Kart viser LSF (spreidde fritidsbygg) ved Dyrevatnet, same område som vesle raude sirkel i figur 5 nedanfor.

Fritidsbygg i LSF kan oppførast utan krav om reguleringsplan. Fleire av dei føreslåtte fritidsbygg ligg innanfor omsynssone bygdeutvikling i Heiplanen, og nokre ligg innanfor villreinen sine leveområde. Planforslaget inneheld ikkje ei samla oversikt over omfanget av nye fritidsbygg, men det ser ut til at om lag 10–15 nye fritidsbygg er foreslått innanfor villreinområdet.

Figur 5. Heiplanen, villreinområde og nye område for spreidd fritidsbusetnad



Vurderingar

Planframlegget inneheld fleire positive grep. Særleg gjeld dette reduksjonen av tidlegare byggeområde. Dette gir eit meir realistisk plangrunnlag og reduserer arealreservar utan kjent utbyggingsbehov. Endringane støttar opp under målet om ein meir oppdatert kommuneplan og eit meir oppdatert styringsdokument.

Samtidig opnar planen for eit omfattande omfang av spreidd bustad- og fritidsbygg. Konsekvensane av fleire sentrale arealendringar er ikkje tilstrekkeleg dokumenterte. Dette gjeld særleg nye bustadområde i Kyrkjebygd, nye fritidsbygg innanfor villreinen sine leveområde og det samla utbyggingspotensialet i LNF-områda.

Fylkeskommunedirektøren gir planfagleg råd om at plandokumenta og tilhøyrande vurderingar vert oppdaterte og vidare bearbeidde. Dette gjeld både vurderingar av einskildområde, tematiske problemstillingar og den samla verknaden av planframlegget, slik at konsekvensane av dei føreslåtte arealendringane vert tydeleg dokumenterte og belyste. Plandokumenta omtalar i hovudsak administrasjonen sitt framlegg, og ikkje det planframlegget som formannskapet har sendt på høyring. Utan oppdaterte vurderingar er

det vanskeleg å ta stilling til dei samla verknadene av planframlegget og korleis ulike omsyn er vegde mot kvarandre.

Nye bustader i Kyrkjebygd

Åseral har i dag litt over 500 bustader. Om lag 90 prosent av bustadene er einebustader. Folketalsframskrivingane viser vekst i dei eldste aldersgruppene, medan talet på barn, unge og personar i yrkesaktiv alder er venta å gå ned. Dette er ei vidareføring av utviklinga kommunen har hatt dei siste åra.

Planforslaget legg til rette for minst 40 nye bueiningar fordelt på ti område rundt Kyrkjebygd. Kommunen bør dokumentere behovet for nye bustader og vurdere dette opp mot eksisterande bustadreservar, bustadstruktur og forventade folketalsutvikling.

Folketalsutviklinga tyder på at behovet framover kan vere større for mindre og lettstelte bustader enn for nye einebustader. Nye bustader bør lokaliserast slik at fleire kan bu nær butikk, helsetenester, møteplassar og andre viktige funksjonar i sentrum. Ei bustadstrategi kan gi kommunen eit betre grunnlag for å vurdere kva bustadtypar det er behov for, og kor dei bør lokaliserast.

Fritidsbustader og villrein

Den nordlege delen av Åseral kommune ligg innanfor Setesdal Ryfylke villreinområde. Regjeringa har gjennom *Meld. St. 18 (2023–2024) Ein forbetra tilstand for villrein* fastsett mål om å stanse den negative utviklinga for villreinen innan 2030, oppnå minst middels kvalitet i alle villreinområde innan 2050 og god kvalitet i alle nasjonale villreinområde innan 2100. Ved klassifisering etter kvalitetsnorma for villrein i 2022 vart Setesdal Ryfylke villreinområde vurdert til å ha dårleg kvalitet. Ny kunnskap om villreinen og leveområda hans bør difor leggjast til grunn ved revisjon av kommuneplanen.

Store delar av Åseral kommune er omfatta av Regional plan for Setesdal Vesthei, Ryfylkeheiane og Setesdal Austhei (Heiplanen). Føremålet med planen er å sikre ei arealforvaltning som tek vare på villreinen og leveområda hans gjennom langsiktige og føreseielege rammer for arealbruk.

Heiplanen er innarbeidd i planforslaget gjennom omsynssoner for nasjonalt villreinområde og villrein. Det blir vist til retningslinene i Heiplanen for dei ulike sonene. Det er sentralt at alle kommunane innanfor villreinområdet legg planføresegnene og retningslinene i Heiplanen til grunn for å sikre ein mest mogleg einskapleg forvaltningspraksis på tvers av kommunegrensene.

Fylkeskommunedirektøren meiner at kommuneplanen i større grad bør spegle dei nasjonale føringane om å styrkje omsynet til villreinen og leveområda hans. Planframlegget legg til rette for fleire nye fritidsbustader innanfor villreinen sine leveområde, og enkelte av desse ligg òg innanfor omsynssone villrein.

På den eine sida kan nye fritidsbustader bidra til lokal verdiskaping og utvikling. På den andre sida er det knytt usikkerheit til dei samla og langsiktige verknadene av auka ferdsel og aktivitetsnivå i villreinområdet.

Etter retningslinene i Heiplanen skal det ikkje leggjast til rette for nye fritidsbygg innanfor omsynssone nasjonalt villreinområde. Innanfor omsynssone villrein kan nye tiltak vurderast gjennom ordinær kommuneplanlegging og på grunnlag av konsekvensutgreiing. Fylkeskommunedirektøren meiner det framleis er knytt usikkerheit til dei indirekte verknadene av auka utbygging. Dette gjeld særleg utvikling i ferdsel og aktivitetsnivå over tid, og korleis dei einskilde tiltaka samla sett påverkar villreinområdet.

Sjølv om konsekvensane av eitt enkelt tiltak kan framstå som avgrensa, kan den samla belastninga frå fleire fortettings- og utbyggingstiltak over tid føre til auka ferdsel og større press på villreinen sine leveområde. Fylkeskommunedirektøren vil difor generelt rå frå etablering av nye fritidsbustader innanfor omsynssone for villrein. På bakgrunn av ny kunnskap om villrein og påverknadsfaktorar bør kommunen òg vere restriktiv med å opne for nye fritidsbustader elles innanfor villreinen sitt leveområde. Der gjeldande planar inneheld urealiserte byggeområde eller tomter for fritidsbygg som kan kome i konflikt med villreininteressene, bør kommunen vurdere å ta desse ut av kommuneplanen.

Det pågår revisjon av Heiplanen med sikte på vedtak i 2028. Eit sentralt mål med revisjonen er å styrkje ivaretakinga av villreinen sine leveområde. Fylkeskommunedirektøren ber kommunen leggje til grunn ein restriktiv praksis for tiltak som kan påverke villreinen negativt også i perioden fram til revidert Heiplan blir vedteken. Vidare bør kommuneplanen tydeleggjere at revidert Heiplan skal innarbeidast ved første høve etter at planen er vedteken.

Fylkeskommunedirektøren gir planfagleg råd om at arealavklaringar i desse områda bør utsetjast til eit oppdatert kunnskapsgrunnlag ligg føre gjennom revidert Heiplan.

Omfanget av spreidd utbygging i LNF

Planforslaget opnar for eit betydeleg omfang av spreidd utbygging av bustader, næringsbygg og fritidsbygg. Samla er det sett av om lag 15 000 dekar til spreidd utbygging. Planforslaget opnar òg for etablering av driftshytter knytte til landbruksverksemd.

Føresegnene gir rom for eit betydeleg utbyggingspotensial, men planomtalen inneheld ikkje ei samla framstilling av kva omfang planen faktisk opnar for.

Spreidd utbygging kan bidra til lokal aktivitet og gi grunneigarar fleire moglegheiter. Samtidig kan eit stort utbyggingsomfang føre til auka press på jordbruksareal, naturmangfald, kulturlandskap og friluftsverdiar. Utan ei samla oversikt over utbyggingspotensialet er det vanskeleg å vurdere dei totale konsekvensane av planen.

Kommunen bør derfor synleggjere det samla utbyggingspotensialet i LNF-områda og vurdere om omfanget er i samsvar med nasjonale, regionale og kommunale mål for berekraftig arealforvaltning.

Plantekniske innspel

Plantekniske innspel frå fagområda vegforvaltning og kulturminne er samla i eit eige vedlegg til saka.

Regionplan Agder 2030

Planarbeidet omfattar ei rekkje tema som er omtalte i Regionplan Agder 2030. Fylkeskommunedirektøren vil særleg vise til følgjande mål og føringar:

- Det er attraktive og varierte bu- og arbeidsmarknader i heile Agder.
- Byar, tettstader og lokalsenter er utvikla på ein kompakt måte og med kvalitetar som fremjar helse, deltaking og trivsel. Fleire har ein bustad som er tilpassa livssituasjonen sin.
- Naturen i Agder er livskraftig og mangfaldig, både på land, i vatn og i havet, og vi tek vare på naturen sine karbonlager.

Økonomiske konsekvensar

Planarbeidet har ingen økonomiske konsekvensar for fylkeskommunen.

Konklusjon

Fylkeskommunedirektøren meiner at planforslaget inneheld fleire positive grep, mellom anna reduksjon av tidlegare byggeområde. Samstundes er konsekvensane av fleire av dei føreslåtte arealendringane ikkje tilstrekkeleg dokumenterte. Dette gjeld særleg omfanget av spreidd utbygging, nye fritidsbygg innanfor villreinen sine leveområde og vurderingar av framtidige bustadbehov i Kyrkjebygd.

Fylkeskommunedirektøren meiner derfor at plandokumenta og konsekvensvurderingane bør vidareutviklast før endeleg vedtak av kommuneplanen sin arealdel. Dette ligg til grunn for framlegget til vedtak.

Kristiansand, 17.09.2026

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kristin Tofte Andresen
fylkesdirektør