

Kommunedelplan for KONSMO



AUDNEDAL KOMMUNE

- framover!

2020 i 2020!

Fremst på kvalitet og trivsel!

Innhold

1. Innledning	3
1.1. Bakgrunn og formål med å utarbeide planen	3
1.2. Situasjonsbeskrivelse – slik har vi det!	3
1.3. Mål for utviklingen av Konsmo – hit skal vi!	5
1.4. Strategi – slik gjør vi det!	6
2. Forutsetninger for planleggingen	7
2.1. Forholdet til plan- og bygningsloven	7
2.2. Planprosessen	7
3. Kommunedelplanens arealdel	8
3.1. Utfyllende bestemmelser til arealdelen	8
3.1.1. Generelt	8
3.1.2. Byggeområder	8
3.1.2.1. Boligområder	9
3.1.2.2. Industriområder	10
3.1.2.3. Offentlige byggeområder	10
3.1.2.4. Sentrumsområdet	10
3.1.2.5. Forretningsområde	11
3.1.3. Landbruks-, natur- og friluftsområder (LNF-områder)	11
3.1.4. Områder for råstoffutvinning	11
3.1.4.1. Massetak	11
3.1.5. Båndlagte områder	11
3.1.5.1. Restriksjonsområde:	11
3.2. Øvrige bestemmelser	11
3.2.1. Retningslinjer for den kommunale behandlingen av søknader om dispensasjon fra byggeforbudet i LNF-områdene	12
3.2.2. Generelt	12
Vedlegg: Mulighetsanalyse for Konsmo sentrum	13
Vedlegg: Kart over Konsmo sentrum.....

1. Innledning

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

I forbindelse med rulleringen av Kommuneplanen er det vedtatt å utarbeide kommunedelplaner for Byremo og Konsmo, jfr vedtak i Kommunestyret 30.03.2006.

Sentrumsplanene for Konsmo og Byremo skal være en del av kommunens langsiktige planlegging for å utvikle sentrumsområdene. De vil være overordnede planer for den langsiktige arealbruken i de områdene planene dekker. Siktemålet med sentrumsplanene er å gi mer forutsigbarhet for helhetlig og langsiktig saksbehandling og dermed redusere arbeidsmengden i detaljplaner og enkeltsaker.

Planen omfatter Konsmo sentrum, fra Ytre Øydnavann til Bordalen, på østsida ved Konsmo sentrum opp til den gamle søppelplassen, og på vestsida til og med Konsmo skytebane.

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



Bildet viser Konsmo sentrum når man kommer sørfra på riksvei 460.

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

Konsmo sentrum brer seg rundt området der riksvei 460 krysser riksvei 461. Sentrumsdannelsen er klar, med bakeri, stor dagligvarebutikk, bank, kirke, bedehus, og flere store offentlige bygg.

I sentrumsområdet er det også en god del landbruksareal. Det er ikke tidligere laget en helhetlig plan for utvikling av Konsmo sentrum, og det er viktig å få gjennomført dette nå, for å sikre et livskraftig sentrum med plass for boliger, næringsareal og grønne områder.

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

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

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

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

I et attraktivt og levende sentrum må det også være møteplasser for mennesker, noen grønne områder, benker, og et godt helhetsinntrykk av omgivelsene. I forbindelse med planen må det også bli lagt til rette for tilstrekkelige grøntområder i sentrum.

Befolkningsutvikling i Konsmo skolekrets:

Antall innbyggere	01.01.1999	01.01.2003	01.01.2008
	861	891	909

Befolkningsutviklingen har vært positiv, og danner et godt grunnlag for fortsatt vekst på Konsmo, men barnekullene har gjennomsnittlig vist en noe synkende tendens de siste årene.

År	Antall fødte i Konsmo skolekrets
2008	15
2007	10
2006	8
2005	5
2004	18
2003	11
2002	7
2001	10
2000	15
1999	17
1998	18
1997	18
1996	11
1995	22
1994	9

1.3. Mål for utviklingen av Konsmo – hit skal vi!



Her er Konsmo barnehage på besøk på Rådhuset 16.mai – en fin gjeng med unge innbyggere!

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

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

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

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

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

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

Stedsutvikling er en viktig strategi for å ta et helhetlig grep om utviklingen av et sentrum. Følgende kriterier må inngå:

- Næring og næringsutvikling
- Trafikksikkerhet
- Kultur og undervisning

- Bolig for alle – mangfoldet er viktig
- Tilgang på sentrumsnære tomter
- Møteplasser og turstier tilknyttet sentrum

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

1.4. **Strategi – slik gjør vi det!**



Det er viktig å sikre attraktive friområder i sentrum – her er et forslag utarbeidet i Mulighetsstudien.

- Kommunen skal omregulere areal til boligbygging i sentrum
- Samarbeid med bl.a Husbanken og Fylkeskommunen for å sikre en god boligstrategi
- Se på muligheter for kombinasjoner av bygg til næringsformål og boligformål
- Kommunen skal satse på trafiksikkerhet i forbindelse med utvikling av Konsmo sentrum.
- Arealet vest for elva i sentrum legges til rette for:
 - Aktivitetsområde
 - Turstier
 - Badeplass
- Gangadkomst langs elva ved Konsmoheimen til eksisterende badeplass.
- Forskjønnelse av sentrum som sikrer et pent og attraktiv sentrum, som er tilrettelagt for alle aldersgrupper, og som sikrer møteplasser og sosiale treffsteder.
- Eksisterende reguleringsplaner vurderes på nytt for å få disse i samsvar med kommunedelplanen.

2. Forutsetninger for planleggingen

2.1. Forholdet til plan- og bygningsloven

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

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

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

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

2.2. Planprosessen

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

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

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

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

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

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

Innbyggerne har vært invitert til å delta i en idegruppe, og gruppa har kommet med innspill som er tatt med i planarbeidet. Medlemmer fra Konsmo har bl.a. annet kommet med følgende innspill til utvikling av Konsmo sentrum:

- Forstøtningsmur med gangsti langs elva ved Konsmoheimen
- Rette opp elvekanten ved Brunaset med lav steinmur
- Rydde og så til arealene langs elva
- Utvide eksisterende badeplass vestover, og tilrettelegge badeplass for småbarn
- Rydde "øya" ved badeplassen for vegetasjon

3. Kommunedelplanens arealdel

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

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

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

3.1. *Utfyllende bestemmelser til arealdelen*

3.1.1. Generelt

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

3.1.2. Byggeområder

I områder med vedtatt reguleringsplan, skal disse gjelde foran kommunedelplanen.

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

I alle byggeområder skal det gjennomføres risiko- og sårbarhetsanalyser.

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

Topografien i Audnedal gjør at vi bør utvikle hovedaktiviteten i dalbunnen. Hensynet til vann, avløp og infrastruktur tilsier også at vi må planlegge boligområder rundt eksisterende tekniske anlegg. I denne kommunedelplanen er de store boligområdene konsentrert nord (Øydneskleiv B 1) og like øst for sentrum i Konsmo (B8). Vi ønsker med boligfeltet på Øydneskleiv å tilrettelegge for pendling med jernbanen. Området øst for sentrum i Konsmo (Loftsvollen) er koplet sammen med eksisterende boligområde i sør (Lyngbakken). Det ligger i tillegg nærme

sentrum. I tilknytning til sentrum har vi også avsatt et område S1 som ønskes til konsentrert bebyggelse i kombinasjon med forretning og som skal sees i sammenheng med eksisterende bebyggelse. Bolig område B4 er et område med eksisterende og fremtidig byggeområde. Utvidelse av dette området mot sør vil bidra til å koble sammen Helle og Konsmo og er dessuten en veldig bra plassering i forhold til etablert infrastruktur (vann avløp, sykkelsti).

Totalt er det lagt ut ca 224 daa til nye boliger i kommunedelplan for Konsmo. Ser vi på byggeaktiviteten slik den er i dag vil disse arealene dekke behovet for boliger utover kommuneplanperioden. Vi ønsker likevel å planlegge slik for å se disse i sammenheng med infrastruktur og rekreasjonsmuligheter i nærområdet. Vi ønsker å skape forutsigbarhet for kommunens innbyggere og utbyggere; det skal være forutsigbart hvilke areal vi skal ha til utbygging og hvilke jordbruksareal vi vil verne om, i lang tid framover.

Industri er i all hovedsak tenkt nord i kommunedelplanen, og dermed knyttet opp til jernbanen. Det største området (I4) er på ca 300 daa. Godt og vel 1/4 av dette området er utbygd i dag, slik at det nok i dag gjenstår ca 220 daa.

3.1.2.1. Boligområder

B1: Havna.	Området er på ca 82daa og ligger like øst for jernbanestasjonen og øst for riksvegen på Øydneskleiv. Området er regulert som nytt boligområde.
B2: Øydneskleiv:	Området er på ca 3daa og ligger i nord/øst-kanten av jernbanestasjonen. I området ligger i dag eksisterende boliger. Det er regulert til framtidig byggeområde.
B3: Helle Nord:	Området er på ca.3daa og ligger langs og på østsiden av riksvegen. Dette er i dag et nåværende boligområde.
B4: Helle:	Området er på totalt ca.371daa og er et eksisterende byggeområde. Området består i dag i all hovedsak av boliger.
B5: Helle vest:	Området består av 3 mindre områder avsatt til boliger, og er på totalt ca.44daa.
B6: Konsmo	Området er på ca.62daa og er eksisterende boligområde på Konsmo.
B7: Konsmo syd	Området er på ca.8daa og er en utvidelse av eksisterende boligområde; B6.
B8: Loftsvollen	Området er på ca 87daa og er et nytt boligområde på Konsmo.
B9: Lyngbakken	Dette er et eksisterende boligfelt på ca 82 daa.
F1: NMK	Området er på ca.76daa og er i dag anlagt med motorcross-bane.
F2: Konsmo vest	Området er på ca.43daa og er avsatt til byggeområde.

3.1.2.2. Industriområder

- I 1: Nord Audnedal bruk
Området er på ca 50daa og er området som i dag tilhører sagbruket, Nord Audnedal bruk.
- I 2: Stria
Området er på ca.17daa og er avsatt til fremtidig erverv. Det er i dette området planer om et minikraftverk.
- I 3: Audnedal stasjon
Området er på ca 8daa og er tenkt som fremtidig erverv for jernbanestasjon/tiltak i tilknytning til stasjonen.
- I 4: Konsmo fabrikker
Området er på ca.300daa.

3.1.2.3. Offentlige byggeområder

- O1: Jernbanestasjonen
Området er på totalt ca.34 daa og tilhører i dag jernbaneverket.
- O2: Vannverket
Området er på ca.4daa. På dette området ligger det kommunale vannverket.
- O3: Storøy
Området er på ca.2 daa og har i dag brønner i tilknytning til det kommunale vannverket.
- O4: Konsmo aldersheim
Området er på ca.10daa og består i dag av kommunale bygg som aldersheim og omsorgsboliger.
- O5: Konsmo kirke:
Området er på ca.11daa og består i dag av kirke med gravplasser. Området er regulert som grav- urnelund.
- O6: Konsmo rådhus:
Området er på ca 23daa og består i dag av kommunale bygg som rådhus, brannstasjon og PU-boliger/dagsenter.

3.1.2.4. Sentrumsområdet

- S1: Konsmo sentrum
Området er på ca.81daa og er avsatt til sentrumsutvikling. Detaljplanlegging av området vil ta utgangspunkt i mulighetsstudiet som er utarbeidet av Grønn Strek AS.

3.1.2.5. Forretningsområde

FO1: Konsmo Området er på ca.11daa og er i dag forretninger; bakeri, dagligvarehandel og bensinstasjon.

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

Eksisterende bygg i LNF-området inngår i planen.

3.1.4. Områder for råstoffutvinning

3.1.4.1. Massetak

M1:Helle: Området er på ca.56daa og ligger vest for riksvegen på Helle. Området vil etter at massetaket er ferdig, kunne brukes til næringsområde, men vil ha restriksjoner i forhold til Konsmo vannverk.

3.1.5. Båndlagte områder

3.1.5.1. Restriksjonsområde:

R1: Hyljeskotet Området er på ca.233daa og er båndlagt etter § 20-4 1.ledd nr.4; nedslagfelt for drikkevann.

R1: Slettebakken Området er på ca.324daa og er båndlagt etter § 20-4 1.ledd nr.4; nedslagfelt for drikkevann.

3.2. *Øvrige bestemmelser*

For hovedvassdraget, fra Ytre Øydnavatn og ut elva til grensa mot Lindesnes kommune, er det ikke tillatt med fradeling til eller oppføring av bolig- og ervervsbebyggelse / fritidshus og bygg og anlegg for stedbunden næring, mindre enn 50 m fra vatnet målt i horisontalplan ved normal flomvannstand. Det samme gjelder også fradeling av eksisterende bygg. Dette gjelder likevel ikke i byggeområder, jfr. Pkt.2 4.ledd.

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

Viser til kommuneplanens arealdel som omhandler dette.

3.2.2. Generelt

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

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

Vedlegg: Mulighetsanalyse for Konsmo sentrum

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

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

Vedlegg: Kart over Konsmo sentrum