



Sjå adresseliste

Vår ref.:

2020/903-14
201910

Sakshandsamar:

Anne Lislevand

Dato

29.06.2021

DETALJREGULERING FOR RYSSTAD - HYLESTAD AUTO. MELDING OM VEDTAK

Kommunestyret vedtok i møte 22.06.2021, sak 49/21, detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910.

Vedtak i kommunestyret:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, med tilhøyrande føresegner, vedteken.
2. Reguleringsplan for Rysstad, planID 33, vedteken 18.03.1992, som ny detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

De blir med dette varsla om planvedtaket i samsvar med plan- og bygningslova (pbl.) § 12-12. Den vedtekne reguleringsplanen er straks bindande for framtidig arealbruk i området. Les meir om endringar av plankart, føresegner og planbeskriving etter høyring og offentlig ettersyn i saksframlegga og saksprotokollen.

Plankart, reguleringsføresegner og planbeskriving slik dei blei vedtekne og kopi av saksframlegg og saksprotokoll ligg ved dette brevet, og er tilgjengelege på Internett-sida vår: valle.kommune.no. Dersom de ønskjer ein kopi av dokumenta, kan de kontakte servicetorget på tlf. 37 93 75 00.

Eventuelle klagar

I samsvar med pbl. § 12-12 er grunneigarar og andre varsla ved dette brevet, og planvedtaket blir kunngjort i Setesdølen. Fristen for å klage på vedtaket er etter forvaltingslova § 29 sett til **20.august**. Klaga skal sendast skriftleg til Valle kommune, og merkast med saksnummer.

Vi opplyser om tilgangen til å be om utsett iverksetjing av vedtak inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort, jf. forvaltingslova § 42.

Etter at klagefristen er ute, vil vi orientere forslagsstillaren, partar som saka får direkte konsekvensar for, og regionale myndigheiter om eventuelle innkomne klagar på vedtaket.

Erstatning/innløsning

Krav om erstatning etter plan- og bygningslova § 15-2 og krav om innløsning etter den same lova § 15-3 må setjast fram seinast tre år etter at reguleringsplanen er kunngjord.

Med helsing

Valle kommune

Anne Lislevand

Dokumentet er godkjent elektronisk og vert sendt utan signatur.

Vedlegg:

- Saksframlegg og saksprotokoll
- Plankart
- Føresegner
- Planomtale

Til:

SETESDALSMUSEET EIGEDOM IKS		4748	RYSSTAD
STATSFORVALTEREN I AGDER	Postboks 504	4804	ARENDAL
AGDER FYLKESKOMMUNE	Postboks 788 Stoa	4809	ARENDAL
STATENS VEGVESEN ARENDAL	Postboks 723 Stoa	4808	ARENDAL
KONTORSTED			
HYLESTAD BYGDEKVINNELAG	Setesdalsvegen 3236	4748	RYSSTAD
NORGES VASSDRAGS- OG	Postboks 2124	3103	TØNSBERG
ENERGIDIREKTORAT (NVE) REGION			
SØR			
DIREKTORATET FOR	Ladebekken 50	7066	TRONDHEIM
MINERALFORVALTNING MED			
BERGMESTEREN FOR SVALBARD			
Vidar Helle	Åsan Grendefelt 34	4748	RYSSTAD
Gunnar A Helle	Setesdalsvegen 3269	4748	Rysstad
Knut H Jr Rysstad	Setesdalsvegen 3295	4748	Rysstad
Marton Laksesvela	Setesdalsvegen 3261	4748	Rysstad
Ole Gunnar Rysstad	Enrum 11	4616	Kristiansand S
Sigurd Henning Rysstad	Årvollveien 46 C	0590	Oslo
Tone Å Rysstad	Setesdalsvegen 3252	4748	RYSSTAD
Tarald Johan Nomeland	Gamle Posten,	4748	Rysstad
	Setesdalsvegen 3276		
COOP SØRVEST SA	Ganddalsgata 1	4306	SANDNES
Valle Sparebank	Postboks 53	4746	VALLE
Torleiv Brokke	Stovegen 8	4748	RYSSTAD
Camilla Føreland	Stovegen 31	4748	Rysstad
Gunnar Helle	Strandgata 85	4741	BYGLANDSFJORD
Jorunn Hermansen	Hommevegen 14	4747	VALLE
Johanne C Fiane Hortemo	Presteveien 359	4821	Rykene
Åshild Rysstad Hovden	Setesdalsvegen 3287	4748	Rysstad
Bjørn Erik Kristiansen	Titanveien 3	4629	KRISTIANSAND S
Gunnar Kummen	Kleva 8	1621	Gressvik
Liv Kummen	Svartdalsveien 10 B	0678	Oslo
Torfinn Kummen	Smørbukkveien 6	4314	Sandnes
Torill Lillian Kummen	Årfuglveien 3	1679	Kråkerøy
Liv Bratlie Løyland	Stovegen 21	4748	Rysstad
Piotr Pawel Misiura	Bjugsbakkvegen 10	4748	Rysstad
Kjell Knutson Nomeland	Stovegen 9	4748	Rysstad
Malgorzata K Richert	Bjugsbakkvegen 12	4748	Rysstad
Zbigniew Marian Richert	Bjugsbakkvegen 12	4748	Rysstad
Hallvard Rysstad	Stovegen 45	4748	RYSSTAD
Liv J Rysstad			
Ingebjørg Stavenes	Setesdalsvegen 3282	4748	Rysstad
Anne Karen Thomassen	Postboks 5, 4749	4748	RYSSTAD
	Rysstad, Stovegen 23		
Roar Tveit	Postboks 5, 4749	4748	RYSSTAD
	Rysstad, Stovegen 23		
Kjell Olav Upstad	Brokkevegen 176	4748	Rysstad
Bjørn T Berg	Brokkevegen 66	4748	RYSSTAD



Saksmappenr: 2020/903-12
Arkiv: 201910
Sakshandsamar: Anne Lislevand

Saksframlegg

Valle kommune

Saksnummer	Utval	Møtedato
66/21	Plan og miljøutvalet	14.06.2021
49/21	Kommunestyret	22.06.2021

Detaljregulering for Rysstad - Hylestad Auto. Slutthandsaming.

Handsaming i Kommunestyret av sak 49/2021 den 22.06.2021:

Handsaming:
Innstillinga vart samrøsytes vedteke.

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, med tilhøyrande føresegner, vedteken.
2. Reguleringsplan for Rysstad, planID 33, vedteken 18.03.1992, som ny detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

Handsaming i Plan og miljøutvalet av sak 66/2021 den 14.06.2021:

Handsaming:
Tilrådinga vart samrøystes vedteke.

Vedtak:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, med tilhøyrande føresegner, vedteken.
2. Reguleringsplan for Rysstad, planID 33, vedteken 18.03.1992, som ny detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.

Kommunedirektøren tilrår:

1. Med heimel i plan- og bygningslova § 12-12 vert detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, med tilhøyrande føresegner, vedteken.
2. Reguleringsplan for Rysstad, planID 33, vedteken 18.03.1992, som ny detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, planID 201910, inkludert alle seinare planendringar, delplanar og tilhøyrande føresegner, får konsekvensar for, blir oppheva.



Saksutgreiing:

Samandrag/ konklusjon

Hensikta med planforslaget er å leggje til rette for noko meir areal til eksisterande næringsdrivande i Rysstad sentrum og auke parkeringskapasitet. I tillegg til auka arealbehov for næringsverksemdar, har det og vore ønske om å leggje til rette for tiltak som kan styrke sentrum, blant anna å gjere museet tydelegare til stades. Kulturinteressene er sterke i Rysstad sentrum, så det har vore viktig at utvikling skjer med omsyn til desse.

Det er kommunen sjølv som fremmar planen. Prosessen kom i gong etter ein førespurnad om behov for meir areal frå ein næringsaktør i Rysstad sentrum, Hylestad Auto. I oppstarten blei det varsla eit større planområdet som tok med seg heile Rysstad sentrum. Kommunen har undervegs sett at det store planområdet dreg med seg ein del problemstillingar og kostnadskrevjande utgreiingar, og det har difor vore naudsynt å prioritere. Kommunens hovudprioritet er å leggje til rette for næringsutvikling i dei mest sentrale områda. Dette fører med seg at endringa av plan for Rysstad i sentrumsområdet avgrensast vesentleg og det fremmast no ein eigen plan for areala ved Hylestad Auto og museet på vestsida av riksvegen. Parallelt blei det fremma ein eigen plan for areala ved «Kummehagen» på andre sida av riksvegen. Sistnemnte blei vedtatt av kommunestyret 24.03.2021.

Planforslaget blei lagt ut på offentleg ettersyn som ein endring av gjeldande plan for Rysstad med planID 33. Etter råd frå regionale myndigheita blir planen no fremma som eget planforslag med namnet «detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto» og planID 201910.

Hovudgrepet i planforslaget er at næringsområdet for Hylestad Auto utvidast til å inkludere ca. halvparten av dagens parkeringsplass. Resten av dagens parkeringsplass, noko av museets areal og vegen opp til museet blir avsett til kombinert formål og skal nyttast til eit kombinert tilkomstområde for museet og parkeringsplass for besøkjande, både til museet og andre funksjonar i området. Området er omfatta av omsynssone for kulturmiljø, og tiltak må gjerast med omsyn til omgjevnaden og kulturverdiane.

Endringane er innanfor det som er avsett til byggeformål i gjeldande plan, og endringa har difor ikkje vesentlege konsekvensar for viktige natur- og samfunnsinteresser. Det er ikkje gjennomført arkeologiske undersøkingar, men areala vurderast som avklart når det gjeld dette tema.

Kommunedirektøren meiner planforslaget kjem dei ulike interessene i møte og løysar ein god del av utfordringane som har vore fremma i området. På bakgrunn av vurderingane anbefalar kommunedirektøren at planen vedtakast. .

Bakgrunn for saka

Bakgrunn for saka

Valle kommune har tatt på seg arbeidet med å utarbeide detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto. Området er i dag regulert i deler av reguleringsplan for Rysstad, vedteke i 18.03.1992. Planforslaget har namnet »Detaljregulering Rysstad sentrum – Hylestad Auto», ny planID 201910, og er utarbeida i tråd med dagens lovverk.

Næringsdrivande i Rysstad sentrum treng meir areal for utvikling av næringsverksemd. Det er i tillegg ønskeleg å utforme tilkomsten til museet på ein betre måte slik at dette blir meir synleg i sentrumsområdet.

Hensikta med planforslaget er å leggje til rette for noko meir areal til eksisterande næringsdrivande i Rysstad sentrum og auke parkeringskapasitet. I tillegg til auka arealbehov for næringsverksemdar, har det og vore ønske om å leggje til rette for tiltak som kan styrke sentrum, blant anna å gjere museet tydelegare til stades. Kulturinteressene er sterke i Rysstad sentrum, så det har vore viktig at utvikling skjer med omsyn til desse.

Planstatus



Planforslaget er utarbeida i tråd med plan- og bygningslovas krav til utforming og prosess. I arealdelen er heile Rysstad avsett med detaljeringszone: *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.*

Gjeldande reguleringsplan i området er reguleringsplan for Rysstad, vedteke 18.03.1992. Planen erstattar gjeldande reguleringsplan i dei områda den nye planen omfattar.

Krav om konsekvensutgreiing

Kommunen meiner planforslaget ikkje utløyser krav om konsekvensutgreiing etter «Forskrift om konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven». Endringa skjer innanfor eit regulert område.

Tidlegare vedtak og prosess:

Plan- og miljøutvalet har fått informasjon om prosessen undervegs. Det blei varsla oppstart i mars 2019. Merknadar til varsel om oppstart er oppsummert og kommentert i kapittel 7 i planomtalen.

Kommunen har hatt jamleg dialog med dei mest aktuelle grunneigarane i Rysstad sentrum. Det har vore avhalde dialogmøte og ulike løysingar har vore diskutert.

Minihøyring

Etter prosessen med dei mest sentrale grunneigarane i sentrum, der fleire alternativ til arealbruk var blitt drøfta, var det ønskeleg med ein avklaring av nokon tema før utforming av det endelege planforslaget. Det blei fremma ei sak til plan- og miljøutvalet 10.02.2020. Plan- og miljøutvalet gjorde blant anna følgende vedtak:

Plan og Miljøutvalet ber om at saksframlegget og vedtaket sendast på ei minihøyring til lokale grunneigarar, naboar og andre lokale aktørar for å få innspel før sjølve planforslaget skal utformast med frist 1. mars.

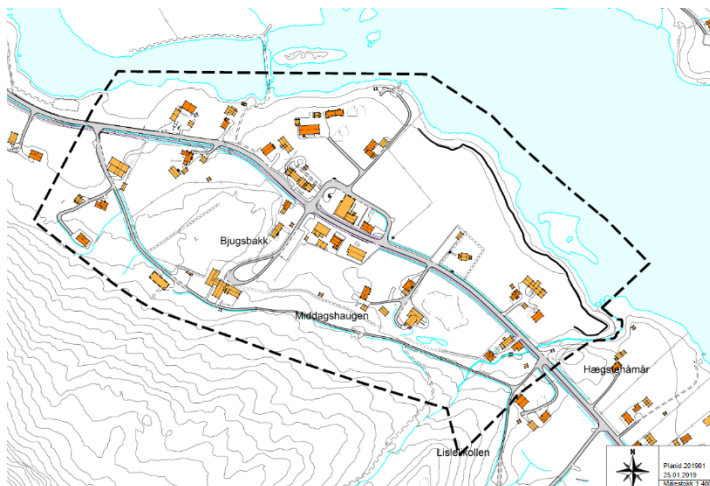
Følgande tema er viktige i planprosessen:

- Omdisponering av dyrka mark/landbrukseigedommar
- Størrelse på leikeareal/park i sentrum
- Arealbehov Hylestad Auto
- Parkeringsbehov
- Tilkomst og synligheit for museet

Merknadar som kom inn i denne høyringa er og oppsummert og kommentert i planomtalen kapittel 7.

Avgrensing av planområdet

Det har og vore dialog med kulturminnevernmyndigheiter undervegs. Planområdet som det blei varsla oppstart for inkluderer relativt store område med landbruksareal (LNF):





Undervegs kom det forslag om omregulering av nokon av LNF-områda til bl.a. byggeformål, både næring og bustad. Ved all regulering etter plan- og bygningslova er det krav om arkeologiske undersøkingar. Det store planområdet dreg med seg ein del problemstillingar og kostnadskrevjande utgreiingar, og det har difor vore naudsynt å prioritere.

Kommunens hovudprioritet er å legge til rette for næringsutvikling i dei mest sentrale områda av Rysstad.

Dette fører med seg at endringa av plan for Rysstad i sentrumsområdet avgrensast vesentleg og det fremmast to enkeltplanar parallelt; ein for areala ved Hylestad Auto og museet, og ein for areala ved Kummehegen. Ein større prosess, der ein ser på føringane for heile Rysstad, må koma seinare. Denne saka gjeld planen ved Hylestad Auto og museet, som har fått namnet «detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto», planID 201910, med følgande planområde:



Offentleg ettersyn og avgrensa høyring

Planforslaget blei vedteke lagt ut på offentlig ettersyn av plan- og miljøutvalet i møtet 06.07.2020. Merknader er oppsummert og kommentert i planomtalens kapittel 7.

Etter dialog med dei grunneigarane saka vedkjem blei plankartet endra og sendt på ei avgrensa høyring med frist for merknadar sett til 31. mars 2021. Det kom to merknadar i den avgrensa høyringa. Desse er og oppsummert og kommentert i planomtalens kapittel 7.

Planforslaget

Etter offentlig ettersyn er følgande endringar gjort i planforslaget:

- Etter råd frå fylkeskommune og fylkesmann er planen no ein sjølvstendig detaljregulering med eige planID (201910), og ikkje ei endring av reguleringsplan for Rysstad (planid 33). Det er utforma nye føresegnar som gjeld denne planen. Dette er å oppfatte som ei praktisk og teknisk endring som ikkje endrar realitetane i planen.
- Etter råd frå fylkeskommunen er det lagt omsynssone bevaring kulturmiljø (H570) på eigedommen G/Bnr: 68/451 – Oppistog. Tilhøyrande føresegn er og innarbeida. Dette inneber at kulturverdiane i eigedomen og det bevaringsverdige setesdalsstunet er enda betre teke i vare i planen.
- Fylkeskommunen og Setesdalsmuseet er sterkt i mot at vegen inn til museet flyttast 2 meter mot nordvest og meiner at dette vil ha ei uheldig innverknad på det historiske kulturlandskapet på Rysstad generelt og det intakte setesdalsstunet Oppistog spesielt. Det er



ikkje mykje areal som blir tilgjengeleg for Hylestad Auto ved å flytte vegen, og det vil uansett ikkje kunne byggast bygg inn mot denne lokalvegen p.g.a. avsett byggegrense mot vegen. Flytting av vegen vil vere uheldig for tunet i Oppistog som allereie ligg nære veg på to kantar. Innspelet er difor komme i møte i revidert forslag, og vegen behaldast i dagens trasé. Arealet for næring, BN1, aukast med 100 kvm mot sør.

- I føresegn for tenesteyting, BOP2, er det etter råd frå fylkeskommunen lagt inn eit tillegg; Kulturlandskapet skal behaldast/bevarast og ikkje bebyggast. Sprenging er ikkje tillat. Etablering av turveg skal gjerast skånsamt og med omsyn til landskapet og de kulturverdiane som er i området.

Hausten 2020 blei ein revidert plan sendt ut på avgrensa høyring til grunneigarane saka gjaldt. I januar 2021 blei det halde eit arbeidsmøte der grunneigarane innanfor planområdet og kommunen drøfta ulike løysingar. Etter dette er følgande endringar gjort:

- Krav om skjerming er tatt ut av planen. Dette kjem ikkje til å fungere i praksis då det er naudsynt med manøvreringsareal på tvers av området der ei skjerming var tenkt.
- Avsett areal til parkering på felt BKB er tatt ut. Det opnast for å etablere parkering på tomta, men då innanfor formålet bustad/forretning.
- «Fådapen», eit kulturminne, er regulert inn i planen, og skal ivaretakast ved gjennomføring av tiltak i området. Lokalisering er kvalitetssikra med Setesdalsmuseet ved Anna Stella Karlsdottir og Leonhard Jansen.
- Parkeringsplassen er endra og trekt lenger mot nord, og det er avsett eit samla areal i tilkomstområdet for museet med kombinert formål parkering/tenesteyting. Tanken er at dette området skal fungere som inngangsområde for museet, og opparbeidast som ein heilheit med omsyn til omgjevnaden.

Utviding av næringsareal (BN1)

Hylestad Auto treng meir areal. Utviding mot sør inn på dyrka mark er vurdert, men ikkje ønskeleg av grunneigar og difor forkasta som alternativ. Dei nyttar delar av den offentlege parkeringsplassen delvis til utelagring i dag. Deira areal er allereie utvida noko mot nord i forhold til regulert område. Planforslaget omregulerer delar av eksisterande parkeringsplass til næringsformål. Dette kan nyttast som ei utviding av areal for Hylestad Auto. Det er kommunen som eig arealet.

Det settast ei maksimal mønehøgde/gesimshøgde på 8,5 m/7,5 m, og det opnast for bygg med saltak, pulttak og flatt tak. Dagens næringsbygg har eit pulttak med liten vinkel, og høgda er i underkant av 7,5 m. Byggegrensa settast i veggiv til dagens bygg, både mot riksveg og den lokale vegen opp til museet. Areal mot den lokale vegen har høg utnytting i dag, og nye bygg her vil berre gjere arealet enda trongare. Avsett byggegrensa hindrar at det kan byggast nye bygg inn mot lokalvegen opp til museet (sjå utsnitt av planen til høgre. Byggegrense er stipla line). Men byggehøgddane gjev moglegheit for å auke utnyttinga på resten av tomta som Hylestad Auto disponerer, til dømes mellom næringsbygget og bensinstasjonen.

Då planforslaget blei lagt ut på offentlig ettersyn var vegen opp til museet justert om lag 2 meter mot Oppistog. Dette for å gi noko meir rom for Hylestad Auto. Ein føresetnad var at eldhuset på G/Bnr 68/451 kunne bli ståande sjølv om vegen flyttast. I høyringa kom det ein del negative innspel på denne vegjusteringa. Fylkeskommunen og Setesdalsmuseet meinte begge at dette ville vere uheldig for det verneverdige tunet Oppistog. I revidert forslag er difor vegen lagt i eksisterande trasé, og så er næringsområdet BN1 utvida noko mot museet.

Bustad/forretning – Oppistog (BKB)

Det gamle setesdalstunet på G/Bnr: 68/451 – Oppistog, regulerast til kombinert formål, bustad og handel. Delar av eigedommen er regulert til bustad i dag. Det er ønskeleg å etablere publikumsretta verksemd i delar av bygget. Tilkomsten blir via vegen opp til museet. Det kan ev. etablerast noko parkering på eigedommen ved behov. Etter innspel frå fylkeskommunen er det lagt omsynssone kulturmiljø på eigedommen, og denne omsynssona er følgd opp i føresegnene.

Tenesteyting – Museum (BOP)



Felt BOP er regulert til tenesteyting og tilhøyrar museet. Det opnast for at det kan etablerast ein turveg opp frå parkeringsplassen til Bjugsbakkvegen, men dette må gjerast skånsamt av omsyn til landskapet og kulturverdiane i området.

Kombinert formål tenesteyting/parkering (BAA)

Ved utviding av næringsarealet er det naudsynt å erstatte parkeringsplassen med nytt parkeringsareal som kan nyttast av museet, kundar til næringsaktørar og andre besøkande i sentrum. Det settast av eit areal på 1,4 daa som skal vere tilkomstområde for museet der det kan etablerast offentleg parkering og andre funksjonar som er i tråd med museumsverksemda. Det er ikkje utarbeida detaljerte løysingar for korleis dette kan utformast, men det må lagast eit heilheitleg område som løyser museets behov for parkering og ev. informasjonstiltak, samstundes som dette og skal vere offentleg parkering for heile sentrum. Setesdalsmuseet eigedom IKS og Valle kommune er grunneigarar i feltet om må samarbeide om ei god, felles løysing her.

Museet har etablert parkering på sørsida av bygget, men den nye tilkomstområdet og parkeringsplassen vil bli viktig for tigongen og synlegheit til museet for besøkande.

Grønstruktur – naturområde (GN)

Ved offentleg ettersyn spilte Bygdekvinnelaget inn at kulturminnet «Fådapen» måtte ivaretakast. Dette er ein «dam» med høgt siv. Namnet «Fådapen» er samansett av «få» - vaske, bløytlegge - og «dape» - ein liten dam. Plassen blei bruka til å bløytlegge lin eller hamp. Ivaretaking av kulturminne er viktig for Rysstad og ifølge Bygdekvinnelaget veit ein ikkje at det eksisterer verna fådapar i dag. Lindyrking var ein del av naturalhushaldet fram til slutten av 1700 talet då innføring av bomull starta. Fådapen er ikkje kartfesta nokon plass, men lokaliseringa i plankartet er avklart med Setesdalsmuseet. Fådapen ligg på inne på museets eigedom, og må ivaretakast på best mogleg vis av grunneigaren.

Samferdsel og teknisk infrastruktur

I tidlegare forslag til plan var det avsett areal til snøopplag. Sidan det ikkje er detaljert ut ei løysing for felt BAA må det avsettast rom for dette i den endelege utforminga. Det er eit krav at næringsverksemda i BN1 etablerer snøopplag på eigen eigedom.

Tilkomsten til museet frå riksvegen blir som i dag, men museet har tankar om å unytte arealet framfor museet på ein betre måte enn no, med utvida tilbod for barn og unge, og tilrettelegging for opphald og aktivitet. Det er difor viktig at felt BAA utformast på ein måte som blir inviterande, i tillegg til å legge til rette for parkering.

Det er og ønskeleg at museet blir meir synleg i sentrum. Det er ei oppleving i dag av at tilkomsten, med skilt til museum, ikkje er tilstrekkeleg for å fange merksemda til besøkande. Tidlegare var det forslag om å sette opp skjerming på næringsområdet mot tilkomstvegen og Oppistog. Det er einigheit blant grunneigarane i området at dette ikkje vil fungere i praksis, då det er naudsynt med manøvreringsareal. Men det er særskilt viktig å legge vekt på trafikkssikkerheit i området. Dette vil vere næringsverksemdas ansvar for deira areal. Det kan vurderast andre tiltak for å auke synlegheita for museet, med installasjonar langs vegen osv. Dette vil i så fall ikkje vere i strid med planen, men må ikkje komme i konflikt med siktzone og må avklarast med aktuelle grunneigar og statens vegvesen.

Gjeldande reguleringsplan set ei byggegrense mot riksveg på 20 m, og hovudregelen for kommunale veger er 10 m frå midtline av vegen. Byggegrense regulerast difor i veggiv av dagens bygg. Det vil difor ikkje bli bygging nærmare veg enn dei bygga som allereie er der.

Arealbruk

Planområdets størrelse er ca. 12,7 daa.

Eksisterande parkeringsplass er på i underkant av 650 m². Det nye tilkomstområdet/parkeringsplassen er på 1400 m², altså ca. dobbelt så stor. I periodar og ved større arrangement er det trøgt om plassen for parkering i sentrum, og denne ny parkeringsplassen gjev ein auka kapasitet. Reguleringa med kombinert formål visar at dette er tenkt som eit tilkomstområde i tillegg til parkeringsareal.



Arealet som er regulert til bensinstasjon i gjeldande plan er på 3,7 daa. Areal som no regulerast til næring, felt BN1 i forslag til planendring, er på 4,9 daa totalt. Det blir eit auka areal på 1,2 daa til næring. Dette er inkludert arealet som allereie er tilførd Hylestad Auto tidlegare, ca. 615 daa. Næringsarealet vil såleis i realiteten bli utvida med i underkant av 600 m² i forhold til det som er i Hylestad Auto sitt eige i dag.

Arealet avsett til kombinert formål bustad/forretning på Oppistog har eit areal på 2,7 daa. Arealet følger eigedomsgrensa.

Vurderingar og konsekvensar

Etter å ha starta opp med eit større planområde ser ein at det er mest hensiktsmessig, både for å konsentrere problemstillinga om det som er kommunens hovudprioritet, og for å redusere ressursbruken med planarbeidet, å redusere planområdet til dei sentrale areala det er viktigast å få avklart no. Det er sterke kulturverdiar i området, men kommunedirektøren meiner desse er godt ivareteke i planforslaget. Planforslaget legg til rette for noko meir areal til ein eksisterande næringsverksemd i bygda, samt opnar for å etablere et godt tilkomstområde for museet, med tilbod om offentleg parkering for besøkjande til Rysstad. Det er viktig at gjennomføringa av dette tilkomstområdet gjerast som eit samarbeid mellom museet, kommunen og næringsaktørar.

Planforslaget har ikkje vesentlege negative konsekvensar. På bakgrunn av vurderingane ovanfor anbefaler kommunedirektøren at planforslaget vedtakast.

Valle, den 06.06.2021

Aud Sunniva Fuhr
kommunedirektør

Andre dokument i saka:

Plankart for detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, datert 18.02.2021
Føresegner for detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, datert 06.06.2021
Planomtale for detaljregulering for Rysstad sentrum – Hylestad Auto, datert 06-06-2021.