

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Sørliheia Vest,
Birkenes kommune

Dato: 18.12.2025

Versjon:	2
Plan ID:	20250002
Siste revisjon:	18.12.2025
Utgivelsesdato:	03.11.2025
Utarbeidet:	Simon Stulien, Trollvegg
Andre rådgiverfirma:	Løyning, Abiona, Rastek, Vianova

INNHALDSFORTEGNELSE

1.	Sammendrag	5
2.	Bakgrunn.....	7
3.	Planprosessen.....	8
3.1.	Medvirkningsprosess og varsel om oppstart	8
4.	Planstatus og rammebetingelser	8
4.1.	Overordna føringer og planer.....	8
5.	Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	11
5.1.	Beliggenhet	11
5.2.	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	12
5.3.	Stedets karakter.....	12
5.4.	Landskap	12
5.5.	Kulturminner og kulturmiljø	15
5.6.	Naturverdier (inkl. karbonrike arealer)	15
5.7.	Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	18
5.8.	Landbruk	19
5.9.	Trafikkforhold	19
5.10.	Barns interesser	19
5.11.	Sosial infrastruktur.....	19
5.12.	Universell utforming	19
5.13.	Teknisk infrastruktur	19
5.14.	Grunnforhold	20
5.15.	Støyforhold	20
5.16.	Luftforurensning	20
5.17.	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	20
5.18.	Næring	22
5.19.	Analysen/ utredninger.....	22
6.	Beskrivelse av planforslaget	23
6.1.	Overordnet beskrivelse	23
6.2.	Planlagt arealbruk	33
6.3.	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	33
6.4.	Bebyggelsens plassering og utforming.....	34
6.5.	Boligmiljø/ bokvalitet.....	35
6.6.	Parkering	39
6.7.	Trafikkløsning	39
6.8.	Planlagte offentlige anlegg	40
6.9.	Miljøoppfølging.....	40
6.10.	Universell utforming	41
6.11.	Uteoppholdsareal	41
6.12.	Landbruksfaglige vurderinger.....	44
6.13.	Kollektivtilbud	44
6.14.	Kulturminner	44
6.15.	Sosial infrastruktur.....	44
6.16.	Plan for vann- og avløp, samt tilknytning til offentlig nett	44
6.17.	Plan for avfallshenting	45
6.18.	Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	45
6.19.	Rekkefølgebestemmelser	48
7.	Konsekvensutredning.....	49
7.1.	Friluftsliv.....	49
7.2.	Landskap	51
7.3.	Naturmangfold.....	53

7.4.	Samlet konsekvens	55
8.	Virkninger/ konsekvenser av planforslaget.....	58
8.1.	Overordnede planer	58
8.2.	Landskap	59
8.3.	Stedets karakter.....	73
8.4.	Byform og estetikk.....	73
8.5.	Kulturminner og kulturmiljø	73
8.6.	Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	73
8.7.	Klimagassutslipp	74
8.8.	Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	75
8.9.	Uteområder	75
8.10.	Trafikkforhold	75
8.11.	Barns interesser	76
8.12.	Sosial infrastruktur.....	76
8.13.	Universell utforming	76
8.14.	Energibehov - energiforbruk	76
8.15.	ROS, inkl. klimapåslag	76
8.16.	Jordressurser/ landbruk.....	77
8.17.	Teknisk infrastruktur.....	77
8.18.	Støy i anleggsfasen	77
8.19.	Folkehelse	77
8.20.	Vannmiljø.....	77
8.21.	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	78
8.22.	Konsekvenser for næringsinteresser.....	78
8.23.	Interessemotsetninger	78
9.	Innkømne innspill	80
9.1.	Varsel om oppstart	80
10.	Avsluttende kommentar	92
11.	Vedlegg.....	94

1. SAMMENDRAG

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer, på vegne av Oggevatn Utvikling AS, forslag til detaljregulering for Sørliheia Vest. Sørliheia Vest ligger på østsiden av Ogge, omtrent midt mellom Vassbotn (sørenden av Ogge) og Løland (nordenden av Ogge). Området øst for vegen ble lagt inn i kommuneplanens arealdel i 2020. Den gangen ble det søkt om å også avsette hele teigen vest for fylkesvegen til fritidsbebyggelse. Dette området ble ikke lagt inn i kommuneplanens arealdel, etter innsigelse fra fylkeskommunen.

Siden 2020 har det skjedd mye innen arealplanlegging, særlig med hensyn til allmenne interesser som naturmangfold og klimagassutslipp. Bl.a. er det blitt et betydelig større fokus på bevaring av myr. For naturmangfold er det blitt nye instruksjoner for vurdering av naturtyper, og kravet til kartlegging har blitt betydelig strengere. Birkenes har nylig revidert kommuneplanens arealdel. Revisjonen hadde lite fokus på fritidsbebyggelse, men videreførte de avsatte områdene, og anbefaler også at nye områder legges i tilknytning til attraktive friluftsområder, for å gjøre områdene så attraktive som mulig.

Arbeidet med detaljregulering av Sørliheia Vest begynte i 2024. Fokuset på allmenne interesser var allerede sterkt til stedet i samfunnet på dette tidspunktet, og man hadde allerede sett mange prosjekter som viste nye måter å tenke hyttefelt med hensyn til naturmangfold, landskap og klima. Helt fra oppstarten av planarbeidet, var det derfor helt sentralt at Sørliheia Vest skulle være med på denne utviklingen, og sikre et hyttefelt hvor landskapet, naturen, og ikke minst friluftslivet, sto helt sentralt.

Planforslaget består av regulering av området som er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel, og detaljregulering av slipplassen for småbåter og kanoer. Sistnevnte er flyttet fra sørlige del av planområdet i kommuneplanens arealdel, til den nordlige delen av planområdet i detaljreguleringen. Planen omfatter også 7 fritidsboliger vest for fylkesvegen, som ikke er i tråd med kommuneplanens arealdel. Det er utarbeidet konsekvensutredning for disse hyttene.

Ogge er et svært viktig friluftsområde, og et padlevann det ikke finnes mange tilsvarende av i Norge. Friluftsliv er derfor kanskje det viktigste temaet for planarbeidet. Ogge vil bli den største kvaliteten som tiltrekker fremtidige hytteeiere til Sørliheia Vest. Planen fokuserer derfor på å gjøre Ogge lett tilgjengelig. Dette innebærer etablering av båtslipp og kajakkbrygge, kajakkhotell og gode forbindelser fra hyttene ned til vannet. Ogge er også viktig for mange utenfor planområdet. Planen legger til rette for offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, slik at hvem som helst kan komme seg ut i Ogge fra Sørliheia Vest. Mange vil også padle forbi planområdet fra andre steder av Ogge. Planområdet ligger blant de mest urørte delene av vannet, og store endringer i strandsonen, kan derfor påvirke opplevelsen til disse. I planen er det derfor gjort et stort arbeid med å tilpasse vegger, hytter og andre tiltak til terrenget på en måte som er minst mulig synlig fra Ogge. For å sikre minst mulig fjernvirkning, setter planen også krav til bevaring av vegetasjon i store deler av planområdet.

Den største mangelen i kunnskapsgrunnlaget da området ble lagt inn i kommuneplanens arealdel var naturmangfold. Det er ikke tidligere kartlegginger fra området, og man satte derfor krav om kartlegging i kommuneplanens bestemmelser. Det er utført konsekvensutredning for temaet, som gjelder hele planområdet. Fra å være et sentralt tema i den innledende fasen av detaljreguleringen, er naturtyper og naturmangfold blitt et vesentlig mindre sentralt tema, i den forstand at det ikke er funnet spesielle verdier innenfor planområdet. Skogen er enten en velholdt produksjonsskog, eller bart fjell/ impediment bonitet.

Landskap gjør seg gjeldende både med hensyn til virkninger for friluftsliv, inngrepsgrad og klimagassutslipp, og landskapsverdien i seg selv. Siden planen setter krav om bevaring av vegetasjon for å begrense synligheten fra Ogge, blir det svært begrenset hvor mye utsikt hyttene får over Ogge. Dette betyr at landskapstilpasning ikke bare er viktig med hensyn til landskapet selv, men for å få gode kvaliteter i hyttfeltet.

Planen omfatter inntil 96 hytter, som er fordelt på 4 delområder. Hver med særegne kvaliteter. Fra hyttene med kort avstand til vannet, til hytter med hager og referanser til gamle grender, til skogshytter og fjellhytter. Mens uttrykket på hyttene, bruk av påler og fokus på terrengtilpasning knytter sammen områdene i en helhet, skaper naturen variasjon og identitet i hvert enkelt delfelt. Delfeltene knyttes sammen med gruslagte veger, turstier, snarveger og fellesområder med gapahuker, naturlekeplass m.m. og sosiale møteplasser, bl.a. i form av parsellhager.



Figur 1 Utsnitt fra 3D-modell

2. BAKGRUNN

Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for etablering av inntil 96 fritidsboliger med tilhørende vegger og teknisk infrastruktur. Hyttene skal opparbeides med full standard – veg, vann, avløp og strøm. Planen har et stort fokus på terrengtilpassing, som gjør seg gjeldende bl.a. gjennom plassering av vegger, hytter og andre tiltak, samt krav om etablering av hytter på påler. Planen legger også til rette for båtslipp og slipplass for kanoer/ kajakk, i tråd med kravene i kommuneplanens arealdel. Utover dette har planen et stort fokus på å skape gode steder og gode sosiale møteplasser i feltet, med flere stier, gapahuker, utsiktspunkt, parsellhager m.m.

Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Trollvegg Arkitektstudio AS fremmer, på vegne av Oggevatn Utvikling AS, forslag til detaljregulering for Sørliheia Vest. Oggevatn Utvikling AS har avtale med grunneier om utvikling av eiendommen.

Tidligere vedtak i saken

Hele planområdet ble vurdert til fritidsbebyggelse ved rullering av kommuneplanens arealdel i 2020. Kommuneplaninnspillet omfattet bebyggelse i store deler av området mellom fylkesvegen og Ogge. Det ble gitt innsigelse til dette arealet, og det var kun området øst for vegen som ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

Utbyggingsavtaler

Det blir ikke utarbeidet utbyggingsavtale. Alle anlegg er private. Bestemmelsene sikrer allmenne interesser.

Krav om konsekvensutredning

Planen utløser krav om konsekvensutredning. Full vurdering av krav om konsekvensutredning for hyttene vest for fylkesvegen er vist i planinitiativet. Ny vurdering for krav om KU for hele planområdet er lagt ved som eget vedlegg. Nedenfor følger oppsummeringen.

Fritidsboliger innenfor IF-3 i kommuneplanen

Området som er avsatt i kommuneplanens arealdel vurderes å være tilstrekkelig konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel for alle tema med unntak av naturmangfold. Det må utarbeides KU for temaet naturmangfold. I planbeskrivelsen vil det også være viktig å følge opp kommuneplanens bestemmelser med illustrering av fjernvirkning.

Flytting av ISH-2 i kommuneplanen

Flytting av småbåthavna og tilrettelegging for allmennheten ved vannet vurderes å ikke gi vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Ut ifra tilgjengelige data på ulike nettkart, gjelder i all hovedsak de samme hensynene på avsatt område i kommuneplanen som i foreslått ny plassering. Den nye plasseringen vil også kreve mindre veg, være mindre i konflikt med myr, og være i et område hvor det allerede er synlige inngrep i form av fylkesvegen. Endringen forutsetter kartlegging av naturtyper, og det er også en forutsetning at området som er avsatt i kommuneplanen detaljreguleres til LNF/ vann, slik at det ikke blir «dobbel opp».

Fritidsboliger vest for fylkesvegen

Fritidsboliger vest for fylkesvegen er i konflikt med to av punktene i vurderingen over: *kartlagt svært viktig friluftsområde (Ogge), og rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag*, hvor kommunen i dette tilfellet har regulert et 100-metersbelte med hensynssone bevaring naturmiljø i kommuneplanens arealdel.

De sentrale problemstillingene knyttet til temaene vurderes å være friluftsliv, landskap og naturmangfold. Av disse temaene er det kun friluftsliv som er registrert med viktige verdier i planområdet. Det er ingen registreringer av viktige landskapsverdier eller naturverdier innenfor området hvor det ønskes fritidsboliger.

Dersom det skal legges til rette for fritidsbebyggelse innenfor hensynssonen i kommuneplanen, må det på bakgrunn av vurderingene over utføres en konsekvensutredning for temaet friluftsliv. Selv om det ikke er spesifikke registreringer av landskapsverdier eller naturverdier, er disse tett knyttet opp til vernede vassdrag, og temaene landskap og naturmiljø må også inngå som en del av konsekvensutredningen.

3. PLANPROSESSEN

3.1. Medvirkningsprosess og varsel om oppstart

Oppstartsmøte ble holdt 21.05.2025 med Birkenes kommune. Oppstartsvarsel ble sendt ut 04.06.2025 med frist for innspill 22.08.2025. Det kom inn 10 merknader. Innspillene er gjengitt og kommentert i kapittel 9.

Utover normal planprosess med varsel om oppstart, har det ikke vært utført medvirkning knyttet til utformingen av planforslaget, men det har vært sendt ut spørreskjema til Midt-Agder Friluftsråd (Ogge Naturskole), Ogge Gjestehjem og Fredheim Leirsted, for å få et bedre bilde av Ogge som område for friluftsliv.

4. PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1. Overordna føringer og planer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM) ble fastsatt ved kgl.res. 24.01.2025. Planretningslinjene sier følgende om fritidsbebyggelse:

3.5 Fritidsboliger: Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder. I fjell og utmark bør fritidsboligområder avgrenses mot sammenhengende natur-, villrein- og friluftsområder, kulturmiljøer, og viktige områder for landbruk, reindrift og andre næringer. Virkningen av utbygging på landskap skal vurderes og minimeres. Nye fritidsboligområder eller utvidelse av eksisterende områder bør i fjellområdene ikke anlegges i og over skoggrensen, eller på myr. Kommunene skal sikre større sammenhengende områder uten fritidsbebyggelse i fjellområder med stort press på arealene. Utvikling av nye fritidsboligområder må ses i sammenheng med eksisterende og framtidig behov for infrastruktur og tjenestetilbud. Det bør kunne tillates mindre, enkeltstående bygg tilpasset omgivelsene, basert på eksisterende bruk av eiendommen, i tilknytning til eksisterende bygg, og som ikke utløser behov for ny infrastruktur.

Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi 2030

Planen fokuserer på flere ulike aspekter av bærekraft. De mest relevante hovedmålene for Sørliheia Vest vurderes som følgende:

1.1. Det er attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder. (2024)

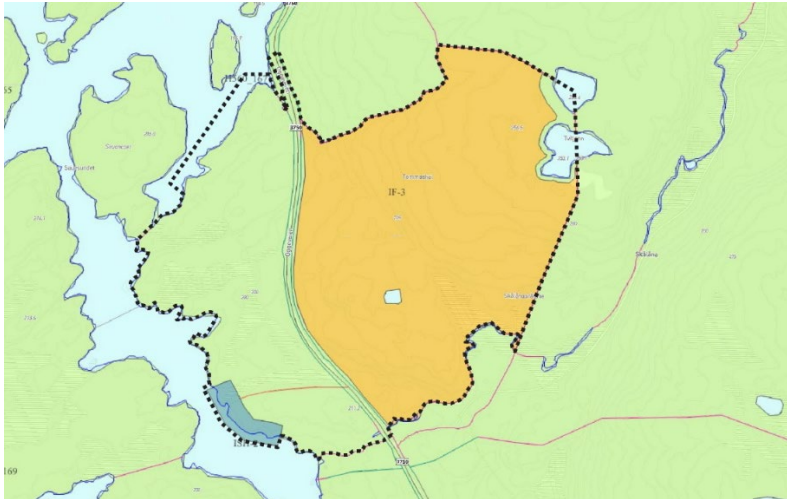
1.4. Agder er et aktivitetsvennlig samfunn med nærmiljøer, sosiale møteplasser og friluftslivsområder som bidrar til at flere er mer fysisk aktive. (2024)

1.5. Naturen i Agder er livskraftig og mangfoldig både på land, i vann og i havet, og vi ivaretar naturens karbonlagre. (2024)

1.6. I Agder har vi tatt vare på gjenværende ubebygde strandsone langs sjø og vassdrag både for mennesker og dyr. (2024)

Kommuneplanens arealdel

Området øst for fylkesvegen er i kommuneplanens arealdel angitt som fremtidig fritidsbebyggelse, med formålsnavnet IF-3. I sørvest er det avsatt areal til småbåthavn (ISH-2) og adkomstveg. Øvrige områder er regulert til LNF og bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanen

I bestemmelsene er det angitt følgende rekkefølgekrav:

2.4.8 Rekkefølgekrav naturverdier, IF-3 Sørliheia vest
Naturverdier skal kartlegges ved regulering av området.

2.4.10, IF-3 Sørliheia vest

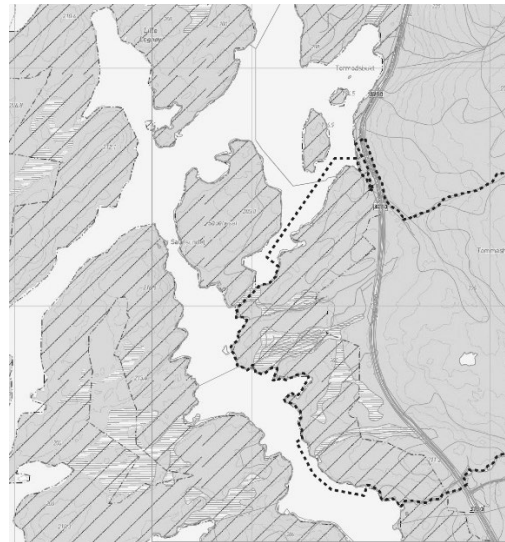
Ved regulering skal det legges vekt på å bevare landskapet i størst mulig grad. Utbygging skal skje på landskapets premisser og silhuettsvirkninger skal unngås.

2.4.11, IF-3 Sørliheia vest

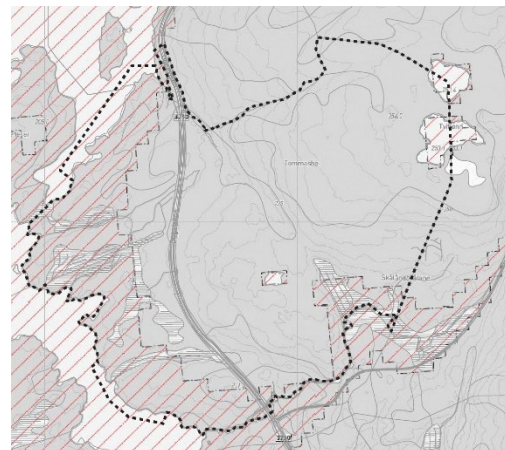
Fjernvirkninger av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt og fra ulike steder i Oggevann, skal dokumenteres som grunnlag for vurdering av områdets tåleevne av fritidsboliger og tilhørende infrastruktur.

Før det gis brukstillatelse innenfor område IF-3, Sørliheia vest, skal område ISH-2 opparbeides med slipplass for kanoer og småbåter. Området skal være tilgjengelig for allmennheten.

Langs Ogge er det avsatt hensynssone H560 – bevaring naturmiljø. Hensynssonen er en restriksjonssone langs sjø og vassdrag. Bredden på beltet er ca. 100m. Bestemmelsen setter også restriksjoner på 50m fra øvrige vann og vassdrag med årssikker vannføring.



I kommuneplanen er det også angitt faresone for flom.



Gjeldende reguleringsplan

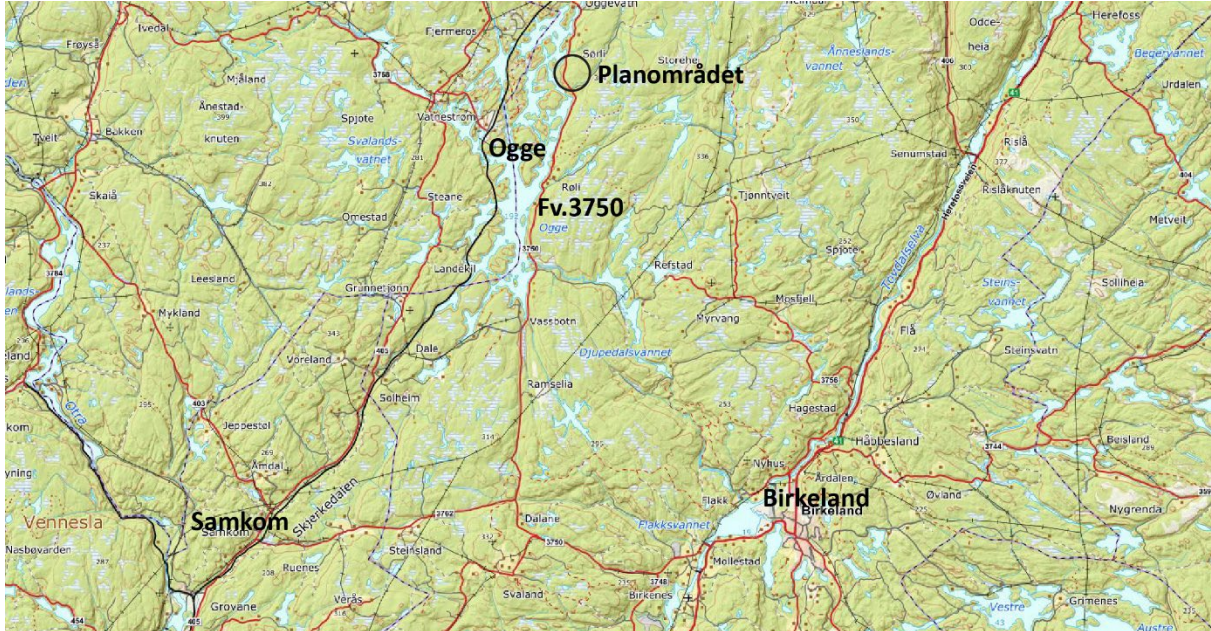
Det er ingen eksisterende planer innenfor eller i nærheten av planområdet.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKISTERENDE FORHOLD

5.1. Beliggenhet

Beliggenhet

Planområdet ligger ved den nord-østlige delen av Ogge, langs fylkesveg 3750 i Birkenes kommune.



Figur 3 Oversiktskart - beliggenhet

Området ligger rundt 20min unna Birkeland og Vennesla sentrum og under 45min unna Lillesand, Kristiansand og Grimstad sentrum.

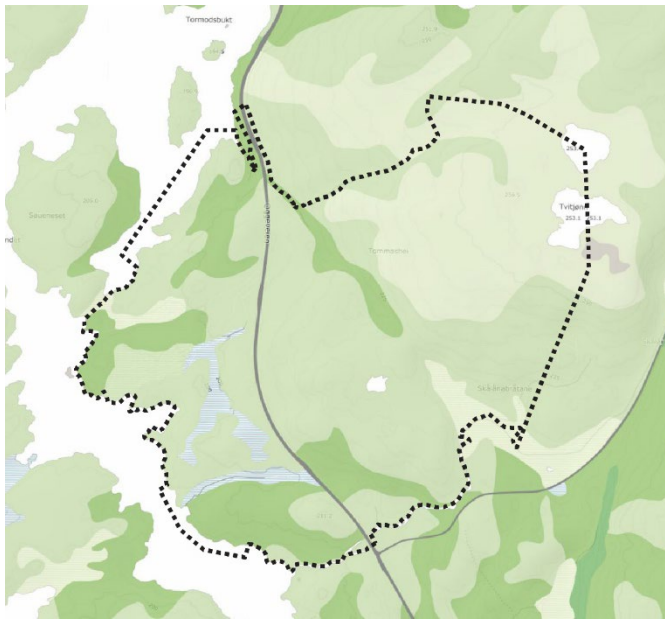
Avgrensning og størrelse på planområdet

Planområdet omfatter to av teigene av gnr. 153 bnr. 5-6, 8, deler av fylkesveg 3750 (gnr./ bnr. 601/252, og deler av Ogge og tjønnene på toppen av feltet. Forslag til plangrense er vist i kartet nedenfor. Planområdets størrelse er om lag 436daa.



Figur 4 Planavgrensning

5.2. Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk



Figur 5 Skogbonitet, kilden.no

Med unntak av fylkesvegen, er det ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet. Området benyttes delvis til jakt, og har også en del bartrær som kan benyttes til tømmer, samt noe ved. Ut ifra nettkart kan man se at deler av myrområdene er grøftet, og i dag består disse delene av barskog. Det meste av området har lav eller impediment bonitet. Kartet til venstre viser bonitet. Store deler av området består av bart fjell, med spredt innslag av busker og små trær.

5.3. Stedets karakter

Struktur og estetikk/ byform

Området ligger landlig til. I seg selv har området lite identitet, men området er en del av et stort og slakt fjellområde med mye furutrær. Fylkesvegen går delvis langs Ogge, og det er flere små gardsbruk og hyttefelt langs vegen, hvor landskapet åpnes opp, før man kommer inn i skogen igjen.

Langs Ogge er stedets karakter knyttet til friluftsområde og tilsynelatende urørt skog. Historiske bilder viser at veldig mye av skogen er plantet. Noe som kan forklare hvorfor det er så lite variasjon i størrelse og form på trærne. I den nordlige delen av strandsonen, er det også flere kjørespor fra tømmerdrift/ skogpleie.

Langs vegen oppleves området som et skogområde mellom den eksisterende bebyggelsen sør og nord for planområdet, uten særegne kvaliteter.

Øst for vegen er området vanlig skog, som går over til å bli mer heie-preget mot toppen, hvor det er mye berg i dagen, og få og små trær.

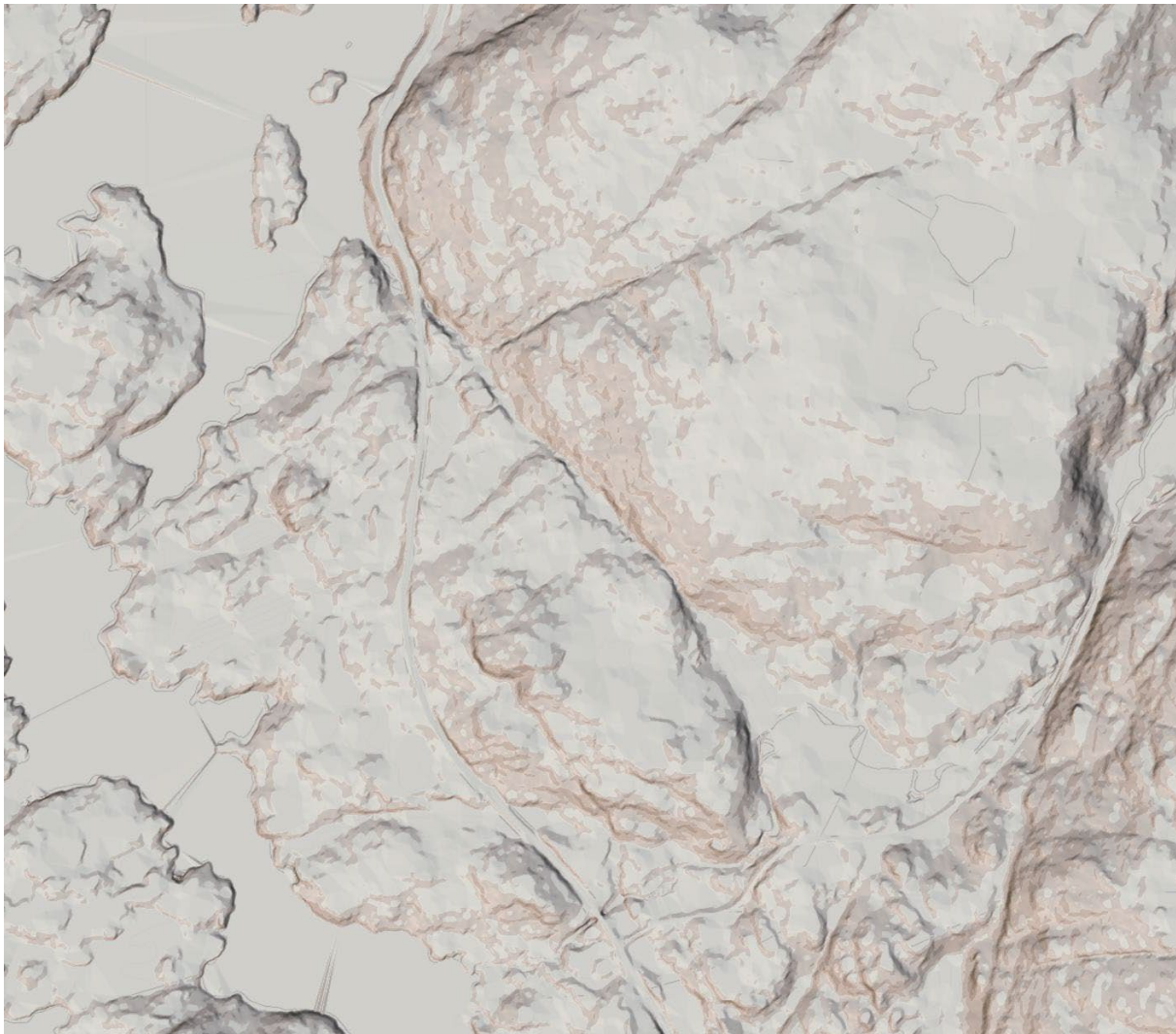
Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

5.4. Landskap

Topografi og landskap

Kartet nedenfor viser helning i eksisterende terreng. Området er småkupert, og en høydeforskjell fra Ogge til det høyeste punktet på ca. 65m. Terrengtet er definert av Ogge, en bekk i sør-øst, og et lite dalsøkk/ skar, som går på tvers av området. Langs dette skaret er det et brattere parti mot nordøst. Kollen i midten av planområdet er også forholdsvis definert i sør og i øst. Utover dette er planområdet forholdsvis slakt, og store deler av området har helning på under 10%.



Figur 6 Helningskart

Solforhold

Området er sørvest-vendt, og har gode solforhold. Det er ingen høye fjell i området som påvirker solforholdene i nevneverdig grad. Den største påvirkningsfaktoren er eksisterende vegetasjon.

Lokalklima

Planområdet ligger fra ca. 190 til 256 moh, og rundt 30km fra kysten. Det er ikke uvanlig med skøyteis eller skiforhold på Ogge. På 60- 70-tallet ble det satt opp skitog til Ogge, hvor folk særlig fra Kristiansand, var tok toget opp for å gå på ski. Området har ikke like snøsikre vintere i dag, men gjerne mer snø enn i byene langs kysten.

Toppen av planområdet har lite vegetasjon, og påvirkes sannsynligvis en del av vind. Lengre nede i området er det mye vegetasjon og mer lunt.

Estetisk og kulturell verdi

Bildene nedenfor viser de største estetiske kvalitetene i området, fra forholdsvis snau hei på toppen med utsikt og de små tjønnene, til den lille tjønna midt i området og Ogge. Ellers er det mye skog. Det er en del kjørespor fra hogstmaskin i skogen på begge sider av veggen.

Bildet er tatt mellom vegen og den første tjønna. Små og få trær, med noe innslag av bart fjell.



Figur 7 Bilde fra befaring

Bilde av den første tjønna, sett mot sør. Vegetasjonen er forholdsvis skrin i den nordlige delen, og tettere i sør.



Figur 8 Bilde fra befaring

Bilde fra øvre del av området, sett mot nord. Skrin vegetasjon med lyng og bart fjell.



Figur 9 Bilde fra befaring

Bilde av den største tjønna, sett mot øst.



Figur 10 Bilde fra befaring

Bilde av fylkesvegen. Adkomst til fellesområdet ved vannet er tenkt til venstre i bildet. Planområdet tar med seg deler av vegen lengre nord, for å legge inn frisktlinjer.



Figur 11 Bilde fra befaring

Bilde av Ogge, hvor fellesområdet er tenkt.



Figur 12 Bilde fra befaring

5.5. Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert kulturminner på kulturminnesok.no. Agder fylkeskommune har befart området, og sett behov for arkeologiske registreringer. Det er særlig arealet langs Ogge som vurderes å ha potensiale for nye funn. Det er ikke utført registreringer enda. Dette vil gjøres senest før sluttbehandling av planen.

5.6. Naturverdier (inkl. karbonrike arealer)

Flyfoto av området gir en god oversikt over eksisterende vegetasjon og inngrep. Fylkesvegen ligger i midten av området, med en naturlig plassering. Det er tre tjønner innenfor området, hver med omkransende avgrensede myrlendte områder. Ingen av disse er registrert som myr i arealressurskartet, men man ønsker likevel å hensynta disse i størst mulig grad.

Det er noen myrer i den vestlige delen av området. Store deler av disse er drenert, og ser nå ut som skog på flyfoto. Vegetasjonen er høyest og tettest mot vannet, og avtar mot toppen av området, hvor det er mye bart fjell.



Figur 13 Oversiktsbilde, flyfoto 2021

Nedenfor er beskrivelsen av dagens naturverdier fra konsekvensutredningen gjengitt (kursiv).

Naturmangfoldets tilstand

Naturmangfoldet på land i dagens situasjon er for det meste sterkt preget av historisk skogdriftsaktivitet og det meste av områdets verdi for landbasert naturmangfold ligger i egenskapen som leveområde for vilt. De største verdiene er samlet i disse økologiske enhetene:

- Landskapsøkologisk sammenheng for vilt
- Et mindre skogområde med eldre furuskog helt nordøst i planområdet
- Kantvegetasjon ved bekk (viktig skjerming for vannlevende organismer)
- Forekomst av myr og våtmark

I tillegg finnes det en del forekomster av fremmede plantearter i form av vrifuru med spredte forekomster i planområdet.

Naturtyper og verneområder

Det foreligger ingen landbaserte naturtyper basert på tidligere kartlegginger etter metodikken i DN håndbok 13 i eller ved planområdet. Hele Ogge er registrert som vannbasert naturtype «Ikke forsuret restområde» (limnisk naturtyper behandles ikke i denne fagrapporten ifølge veileder M-1941).

Nye kartlegginger

Det ble i august 2025 ikke påvist og kartfestet noen nye naturtypelokaliteter på land da området ble kartlagt etter Miljødirektoratets NiN-instruks (Miljødirektoratet, 2024). Dette er basert på grundig feltbefaring i området, samt gjennomgang av historiske data for skogdrift og historiske flyfoto. Hele området er beskrevet med kalkinnhold i berggrunn på laveste nivå.

Hele området er påvirket av flatehogst og plukkhogst de siste 60 årene, og skogen har ikke i noen av delene rukket å bli så gammel at den kommer inn under naturtypen «Gammel furuskog med gamle trær». Det kreves for denne naturtypen en viss tetthet av furutrær over 200 års alder. Siden det også er lite dødved i terrenget (en effekt av aktivt skogbruk), er heller ingen av naturtypene som baserer seg på stående eller liggende død ved aktuelle.

Sumpskogstyper eller våtmarksformer i kartleggingsinstruksen er heller ikke tilstede i planområdet.

Hul eik

Det er ikke registrert noen lokaliteter med den utvalgte naturtypen hul eik i eller ved planområdet. Det er heller ikke arealer med semi-naturlige naturtyper som slåtteeng eller naturbeitemark.

Naturtypen har generelt en sentral økosystemfunksjon. Hul eik er vernet gjennom naturmangfoldloven §§ 52-56 og tilhørende forskrift om utvalgte naturtyper etter nml. Alle tiltak som kan påvirke slike lokaliteter må utredes grundig. (Eiker som står mer enn 20 meter inn i produktiv skog er unntatt fra forskriften, men det gjelder ingen av de to nyregistrerte lokalitetene).

Verneområder

Det er ingen verneområder innenfor prosjektets ytre avgrensing eller i nærhet av planområdet, nærmeste er Mørkeli naturreservat 4-5 km unna. Det finnes ingen faglige sammenhenger som antyder at dette verneområdet vil bli påvirket av tiltakene i planområdet.

Arter og deres økologiske funksjonsområder

Generelt

Funksjonsområder er områder som innehar ulike funksjoner for arter, for eksempel som hekkeområder, beiteområder, rasteområder osv. I dette kapittelet beskrives viktige funksjonsområder for utvalgte arter og artsgrupper med særlig relevans for planområdet.

I løpet av feltperioden ble det gjort flere nye artsobservasjoner, disse er alle i kategorien LC (livskraftig) på rødlista for arter. Disse artsobservasjonene vil bli tilgjengelige i Artskart (Artsdatabanken, 2025) i desember 2025.

Det foreligger en del fugleobservasjoner utenfor planområdet, men disse er utelatt fra vurderingen da registrert aktivitet (forflytting, ukjent etc.) ikke er relevante. Området har lav verdi for spettefugl på grunn av skogens lave alder og mangel på stående dødved.

Det ble ikke observert hekkeaktivitet av fugl på befaringen i august, og det er utenfor hekkesesongen for de fleste fuglearter. Hele planområdet vil kunne være funksjonsområde for mange fuglearter.

Vilt i planområdet

Det foreligger ikke registreringer av skadde eller døde viltarter i området i Hjorteviltregisteret. Hjorteviltregisteret har noen få registreringer av skadde/syke/døde rådyr på fylkesvegen gjennom planområdet de 20 siste år. Planområdet har likevel kvaliteter som gjør det egnet som leveområde for de fleste viltarter som rødrev, hare, elg, rådyr m. fl. Planområdet ligger tilgrensende til vannforekomsten Ogge.

Vegetasjonssone langs vassdrag

Vegetasjonsbeltet langs Skålåna kan fungere som skjul for ørret og bekkerøye. Dette er et viktig funksjonsområde, spesielt for ørret. Som økosystemtjeneste har det også en funksjon som erosjonsbeskyttelse, samt for rensing og fordrøyning av avrenning til vassdraget.

Landskapsøkologiske sammenhenger

Vurderingen er at det innenfor influensområdet ikke er mulig å finne landskapsøkologiske sammenhenger på land i form av økologiske korridorer eller områder med en viktig funksjon for sammenkobling av naturområder eller leveområder. Prosjektet vil ikke beslaglegge arealer som i dag fungerer som landskapsøkologiske sammenhenger.

Fremmede, skadelige plantearter

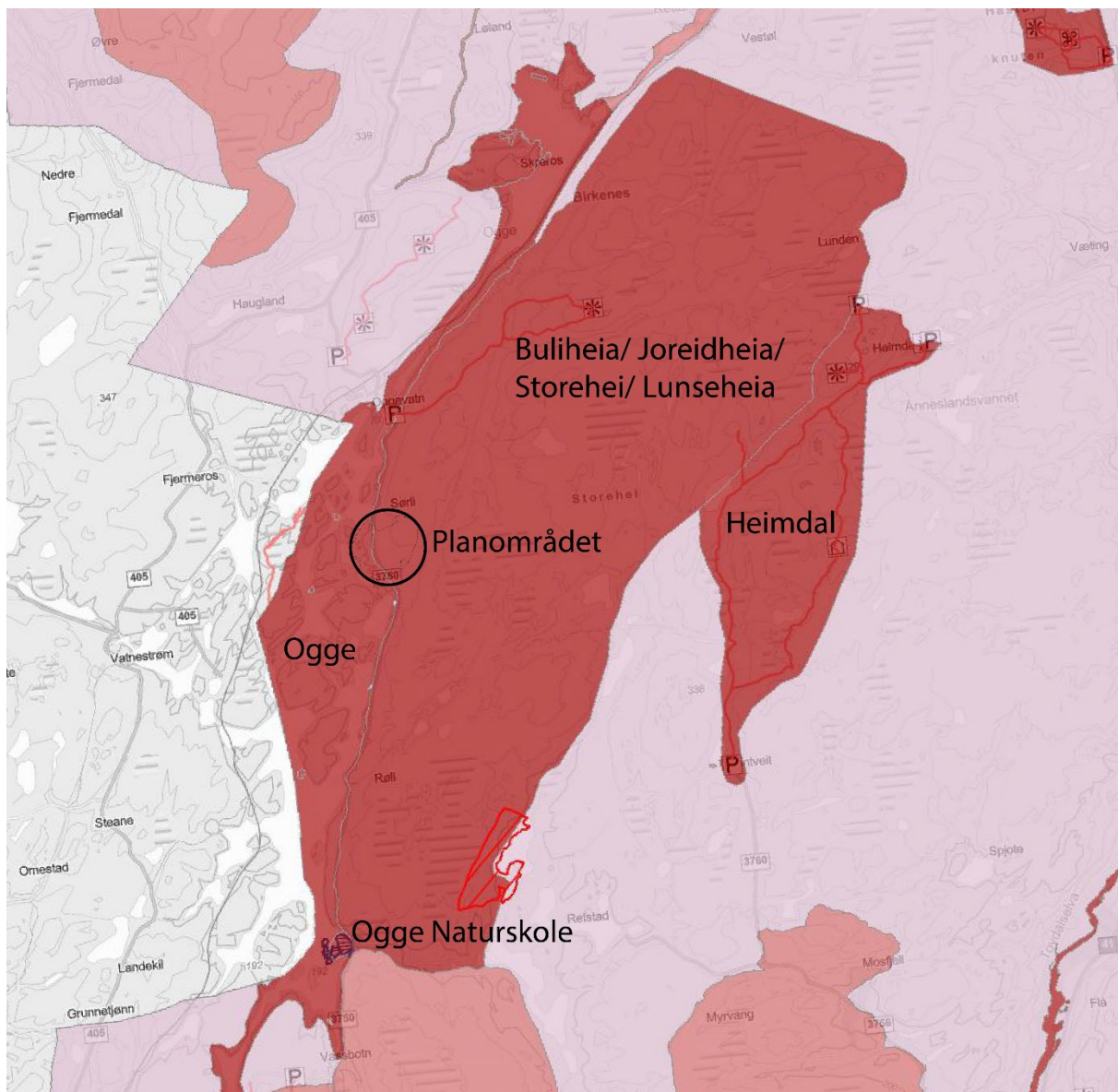
Under kartleggingen ble det kartfestet mange nye forekomster av karplante vrifuru på Fremmedartslista (Artsdatabanken, 2023). (Det må også tas høyde for at private utbyggere, offentlige myndigheter og konsulenter kan inneha data som ikke er publisert i offentlig tilgjengelige databaser). For å unngå spredning av disse artene bør det legges inn vilkår om forsvarlig massehåndtering i tillatelser og tiltaksplaner, samt sørge for at kravene i forskrift om fremmede organismer (Klima- og miljødepartementet, 01) og naturmangfoldloven oppfylles i anleggsarbeidet.

5.7. Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Ogge er et friluftsområde med kvaliteter i nasjonal målestokk. Det unike med Ogge er kombinasjonen av roen og tilgjengeligheten. Friluftslivet er i hovedsak knyttet til padling, men også fiske og overnatting på øyer og holmer. Ogge er både tilrettelagt for private som ønsker å padle med egen kajakk/ kano, og de som ønsker å leie. Agder fylkeskommune har kartlagt området som et område med svært stor verdi. Det er kun Birkenes-siden som er kartlagt. Dette har sannsynligvis sammenheng med prosjektområdet som ble kartlagt av Agder fylkeskommune, og ikke med kvalitetene til friluftsområdet. Ogge som friluftsområde er ytterligere beskrevet i konsekvensutredningen.

Også landområdene i planområdet er angitt som svært viktig friluftsområde, og inngår i friluftsområdet Buliheia/ Joreidheia/ Storehei/ Lunseheia. Kartleggingsår for begge områdene er 2015, i følge Naturbase kart. Områdebeskrivelsen for Buliheia m.fl. er «*Heiområde uten store naturinngrep. Villmarksprega.*». Det er ikke angitt tur- og friluftsruter i nærheten av planområdet. Innenfor planområdet er det ingen stier. Området var angitt som svært viktig friluftsområde da Sørliheia Vest ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

Området ved Ogge naturskole er et statlig sikret friluftsområde.



Figur 14 Oversiktskart – friluftsområder, Miljødirektoratets naturbasekart

5.8. Landbruk

Det er ikke dyrket mark innenfor planområdet. Det er heller ikke angitt områder med dyrkbar mark i Nibios nettkart «Kilden».

5.9. Trafikkforhold

Kjøreatkomst

De fleste vil kjøre via Birkeland og nord på FV. 3750 frem til planområdet, eller via Vennesla på FV405, via Kleppeveien og over til FV. 3750 like sør for Ogge. FV. 405 og 3750 møtes like nord for planområdet.

Det er ingen eksisterende avkjørsler til planområdet i dag, og det må lages avkjørsler fra fylkesvegen.

Vegsystem

Fv. 3750 er fylkesveg med fartsgrense 80km/t. Holdningsklassen for avkjørsler og byggegrense er *mindre streng*. Kilde: vegkart.no

Trafikkmengde

ÅDT for 2024 er estimert til 350. Kilde: vegkart.no

Ulykkessituasjon

Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet. Sør for planområdet er nærmeste trafikkulykke registrert i krysset mellom FV. 3750 og Kleppeveien. Nord for planområdet er det registrert en trafikkulykke ved Sørli fra år 2000. Generelt sett er det få registrerte trafikkulykker i nærheten.

Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Myke trafikanter deler vegen med harde trafikanter. Fylkesvegen er populær som sykkelrute, men det er lite trolig at det er noe særlig med folk som går i planområdet. Fylkesvegen er forholdsvis rett og oversiktlig i planområdet.

Kollektivtilbud

Det er ikke kollektivtilbud til området.

5.10. Barns interesser

Barns interesser er i all hovedsak knyttet til Ogge som friluftsområde. Særlig Ogge naturskole er mye brukt av barn og unge, men også Ogge Gjesteheim og Fredheim Leirsted. Det er ikke etablerte/ tilrettelagte områder/ rasteplasser innenfor planområdet, med det er flere i nærheten. Dette er rasteplasser man kommer til via kano/ kajakk/ båt.

5.11. Sosial infrastruktur

Temaet vurderes ikke som relevant for planen.

5.12. Universell utforming

Det er ikke tilrettelagte områder i planområdet i dag.

5.13. Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Det er ikke offentlige eller private anlegg innenfor planområdet.

Trafo, energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det er ikke energianlegg innenfor planområdet.

5.14. Grunnforhold

Stabilitetsforhold

Det er lite løsmasser innenfor planområdet, og mye synlig berg. Stabilitetsforholdene vurderes som svært gode.

Ledninger

Det er ikke ledninger innenfor planområdet.

Evt. rasfare

Det er ikke fare for områdestabilitet. Andre skredtyper er omtalt i ROS-analysen.

5.15. Støyforhold

Det er ikke problematisk knyttet til støy i planområdet. En ÅDT på 350 viser lite trafikk. Det er heller ikke andre støykilder i nærheten av planområdet som bidrar til vesentlig støy.

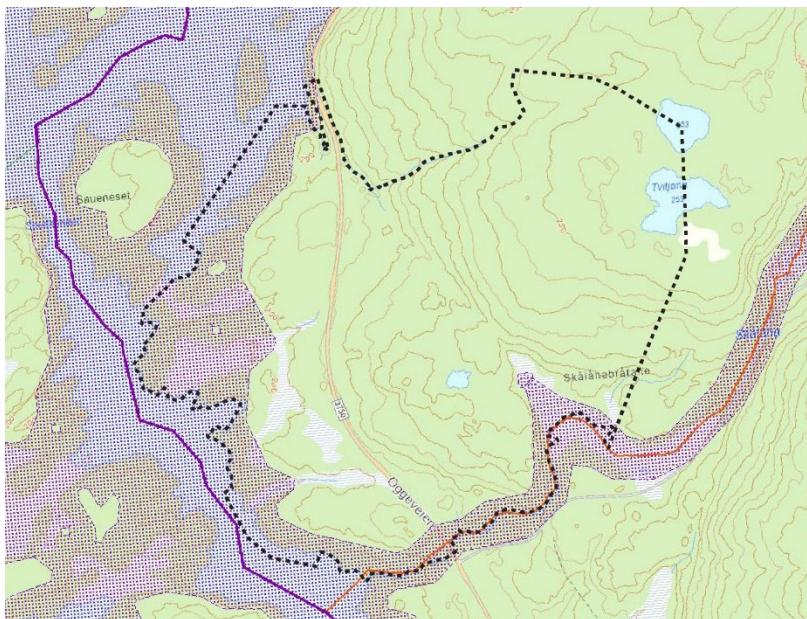
5.16. Luftforurensning

Det er ingen forhold ved planområdet som bidrar til vesentlig luftforurensning.

5.17. Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

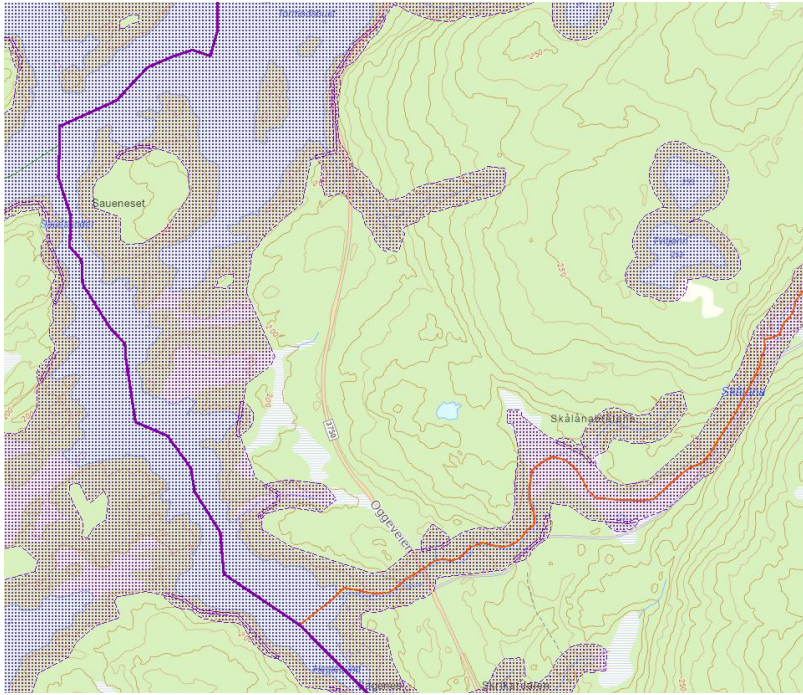
Det er utarbeidet ROS-analyse for planområdet. ROS-analysen er lagt ved som eget vedlegg. Nedenfor er den overordnede vurderingen av uønskede hendelser gjengitt. I ROS-analysen er det avdekket tre uønskede hendelser – flom, forurensning (sulfid) og vei (ulykkespunkt).

Flom



Når planen ble varslet oppstart på, var det angitt ett aktsomhetsområde for flom på Ogge, og ett langs bekken i sør. Ogge har maksimal vannstandsstigning på 6,4m. Bekken i sør har 3,23m.

Figur 15 NVEs aktsomhetskart for flom når det ble varslet oppstart av planarbeid



Figur 16 NVEs oppdaterte aktsomhetskart for flom

NVE har oppdatert sine aktsomhetskart til å dekke det meste av bekker og vannpytter, selv om disse ikke har fått noen konkret maksimal vannstandsstigning i analysene.

Innenfor planområdet er det nå 4 nye bekker som er angitt med aktsomhetsområde, og tjønnene i toppen av planområdet er også angitt med aktsomhetsområde.

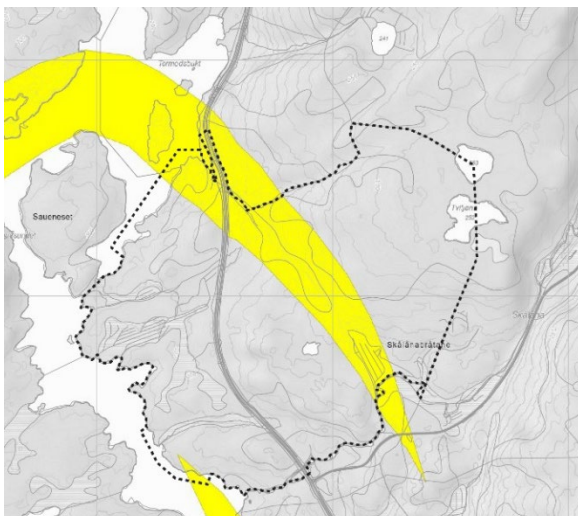
Vår vurdering:

Det er store avvik mellom avgrensningen til aktsomhetsområdet til Ogge og den maksimale vannstandsstigningen. Vanligvis viser aktsomhetsområdet for mye. I dette tilfellet viser det for lite i forhold til vannstandsstigningen. Dette er viktig å hensynta i den videre planleggingen.

Bekkene i sør/ øst utgjør lite fare, da de ligger med stor høydeforskjell og avstand til fremtidige hytter. Bekken i nord berører heller ingen fritidsboliger, men avkjørselen til fritidsboligene vest for vegen og båtslipet vil sannsynligvis etableres delvis innenfor aktsomhetsområdet til bekken. Enkelte steder er det egnede tomter nærmere enn 20m fra tjønnene på toppen av områder.

Fritidsboliger er i sikkerhetsklasse F2. Øvrige tiltak innenfor planområdet vil falle inn under sikkerhetsklasse F1.

Forurensning



Figur 17 Aktsomhetskart for sulfid, agderkart.no

Deler av planområdet er angitt med moderat sannsynlighet for syregneis i agderkart. Området er vist med gul farge i kartet under. I forbindelse med planarbeidet må det undersøkes om det er sulfidførende bergarter i planområdet. Siden planen legger opp til lite sprengning, vil det sannsynligvis være dekkende med overflateprøver.

Vår vurdering:

Det må tas prøver av berget i aktsomhetsområdet. Eventuelle ytterligere avbøtende tiltak vurderes ut ifra prøveresultatene.

Vei (ulykkespunkt)

Det meste av bebyggelsen skal etableres øst for vegen. Det antas at flere ønsker å gå ned til Ogge, og det vil derfor være flere som krysser fylkesvegen til fots. Vegen har fartsgrense 80km/t. Utforming av krysningpunkt må vurderes med hensyn til trafikksikkerhet.

Konklusjon

Det er avdekket 3 risikoforhold i analysen. Ved å følge opp tiltakene og kravene til oppfølging i planmateriale, vil risikobildet være lavt-til ikke relevant for samtlige tema.

Hendelse	Tiltak	Oppfølging gjennom planverktøy eller annet	Risikobilde etter tiltak
Flom	Fritidsboliger må plasseres utenfor aktsomhetsområdet, og høyere enn maksimal vannstandsstigning ved Ogge. Det må gjøres en konkret vurdering av plassering av bebyggelse og anlegg, dersom dette gjøres innenfor noen av de andre aktsomhetsområdene.	Plankart, bestemmelser og planbeskrivelse.	Lavt til ikke relevant
Forurensning, sulfid	Det må tas prøver av fjellet. NAG-pH + paste-pH. Eventuelle avbøtende tiltak må vurderes i samråd med geolog.	Eksternt notat og eventuell oppfølging i plandokumentene (bestemmelser, utforming osv.).	Lavt til ikke relevant
Veg, ulykkespunkt	Vegkonsulent må utføre en vurdering av plassering og type krysning.	Krysningpunkt/ anbefalt løsning innarbeides i plankart og eventuelt i bestemmelsene som rekkefølgekrav.	Lavt til ikke relevant

5.18. Næring

Det er ikke eksisterende næring innenfor planområdet eller i direkte nærhet til planområdet. Rundt Ogge har man bl.a. Ogge Gjestehjem, Fredheim Leirsted og Voss Production.

5.19. Analyser/ utredninger

Det er utarbeidet konsekvensutredning for naturmangfold, landskap og friluftsliv. Det er også utarbeidet overordnet plan for vann og avløp, trafikkvurdering og detaljering av avkjørsler fra fylkesvegen og sulfidfarevurdering. Rapportene og utredningene er vedlagt som egne vedlegg, og omtalt i relevante kapitler i planbeskrivelsen.

6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1. Overordnet beskrivelse

Planområdet strekker seg fra skogkledd strandsone ved Ogge, til snaut fjell med små tjønner. Planforslaget søker å utnytte denne variasjonen i landskapet til å skape identitet og variasjon i hyttefeltet, samtidig som man hele vegen har terrengtilpassing – både med tanke på inngrep og uttrykk – som en fellesnevner. Vegene er plassert for å minimere terrenginngrep, og samtidig begrense behovet for pumper for avløp. Hyttene skal stå på påler, med hovedsakelig trekledning og jordfarger. Mens uttrykket på veger, turstier og hytter er enhetlig gjennom hele området, endres bakkevegetasjonen fra blåbærbusker og gress til lyng og berg, og furutrærne går fra tette og høyvokste trær ved Ogge, til spredte, lave og krokete øverst i området. Denne variasjonen gir fire ulike delområder, fra hyttene ved vannet, til hytter med hager, til skogshytter og fjellhytter.



Figur 18 Oversiktsbilde fra 3D-modell, sett mot sørøst

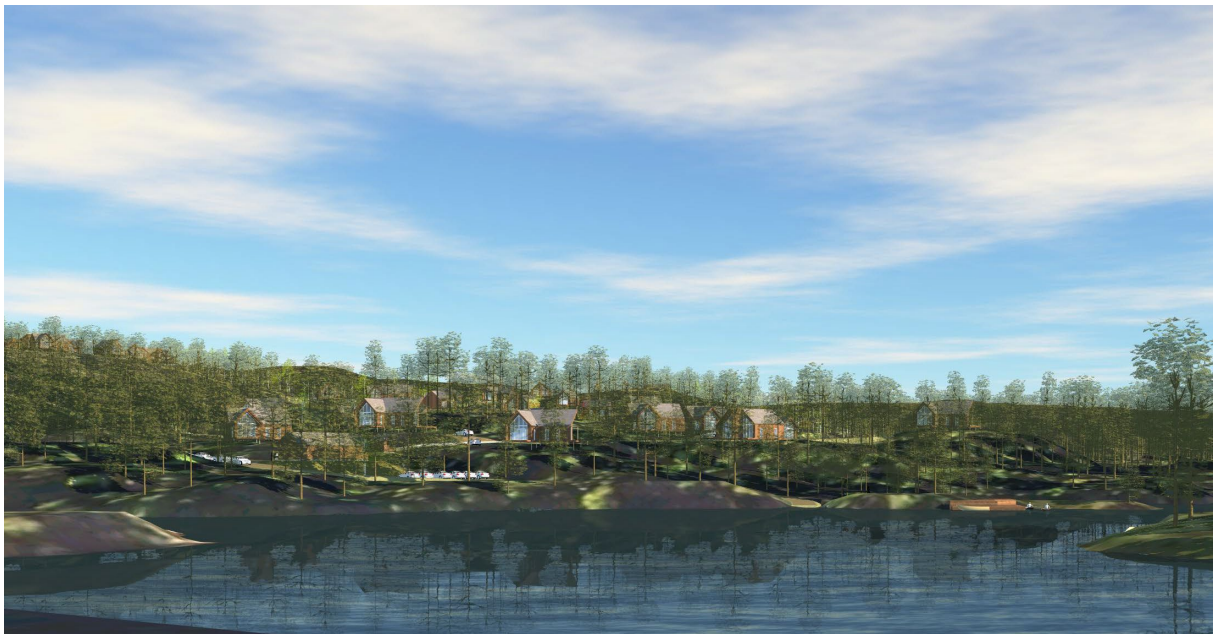
Tilgjengeligheten til Ogge blir den største kvaliteten i området. Fellesområdet med parkeringsplasser, båtslipp og kajakkbrygge blir tilgjengelig for allmenheten, samtidig som det gir en felles møteplass for nye hytter. Mellom fylkesvegen og kajakkbrygga etableres et kajakkhotell, hvor man kan ha fellesutstyr, privat lagring av utstyr og/ eller utleieutstyr. Kajakkhotellet er forbeholdt friluftsutstyr som ikke har forbrenningsmotorer. Her kan man eksempelvis ha kajaker, kanoer, robåter, båter med elmotor, SUP-brett osv.

Det legges også til rette for flere sosiale møteplasser og felles uteareal mellom hyttene. Fra parselhager til naturlekeplass, akebakke, gapahuker og turstier.



Figur 19 Oversiktsbilde fra 3D-modell, sett mot sørøst

Delområde 1 – hytter ved vannet



Figur 20 Bilder fra 3D-modell, delområde 1

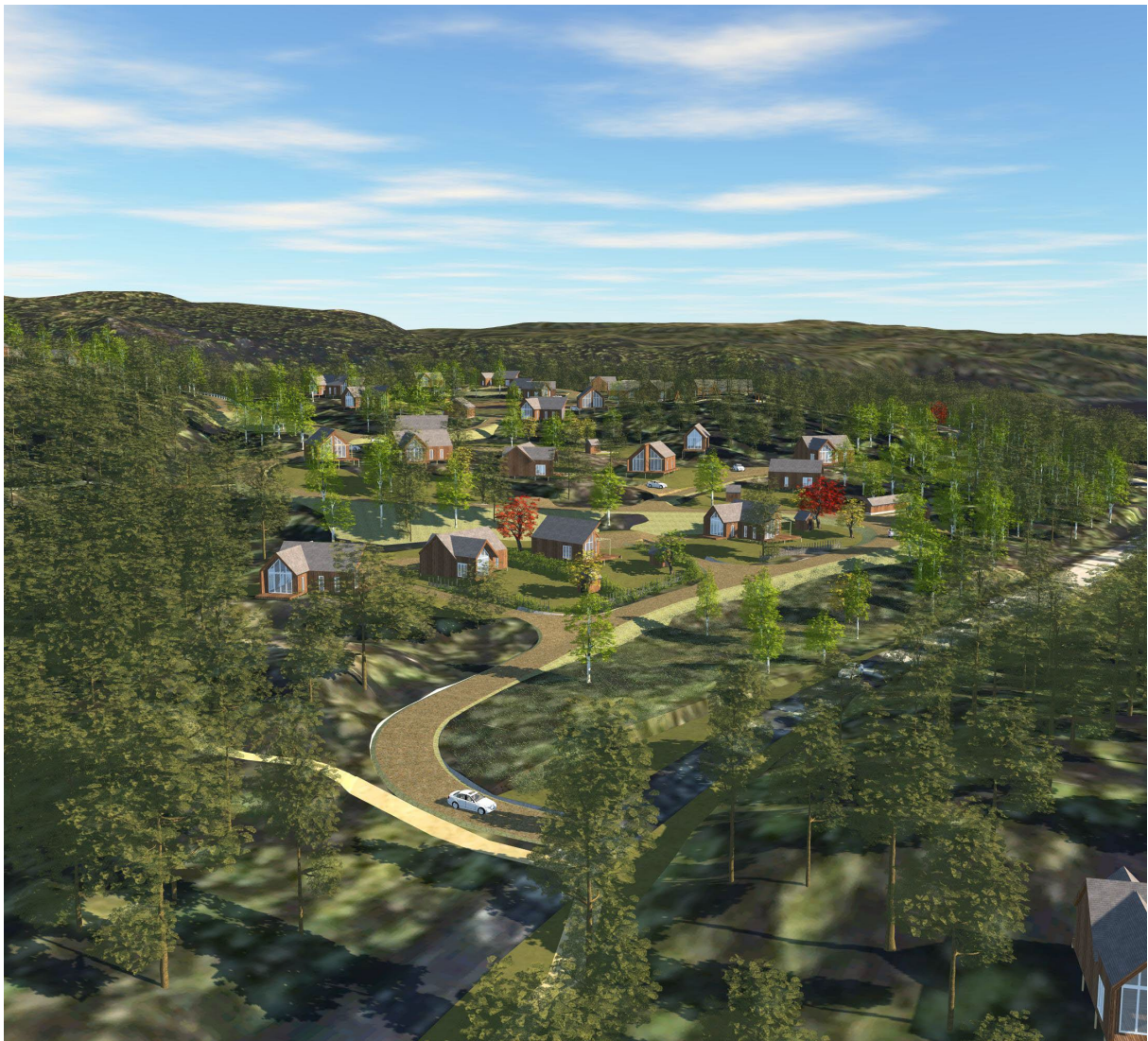
Hyttene ved vannet ligger langs en felles adkomstveg. Vegen ned til kajakkbrygga er planlagt som «hovedvegen», og vegen til hyttene kobler seg på denne. Dette er gjort bevisst for å sikre at vegen ned til fellesområdet blir minst mulig privatisert.

I skissene i planinitiativet var båtslipp og brygge tenkt lengre nord (til venstre i bildet). Når man går i terrenget, er det på mange måter mer naturlig å gå ned i det området. I løpet av planprosessen har man sett at det likevel er flere fordeler med å trekke slipplassen og brygga lengre sør. Den største fordelene er at stigningsforholdene blir vesentlig forbedret. Slipplassen og brygga blir også lagt mellom små berg, med vesentlig mindre synlighet fra vannet. Man får også bevart mer av eksisterende vegetasjon mellom vannet og hyttene.



Figur 21 Bilde fra 3D-modell, delområde 1

Delområde 2 – hytter med hager



Figur 22 Bilder fra 3D-modell, delområde 2

Hyttene med hager ligger i kort avstand til Ogge, samtidig som man er adskilt av fylkesvegen. Mens fylkesvegen kan oppleves som et skjeddende element blant skogshytter, kan den bli en naturlig del av landskapet dersom hyttene får hager og referanser til gamle grender langs viktige allfarveger. I dette delområdet tillates det derfor å opparbeide hager, om så bare med plen/ eng rundt hyttene. Her kan man også sette opp gjerder og ramme inne tomtene.



Figur 23 Bilde fra 3D-modell, delområde 2

Delområde 3 – skogshytter



Figur 24 Bilder fra 3D-modell, delområde 3

Skogshyttene ligger midt i planområdet. Området er blant de mest kupert i planområdet, og hyttene ligger på to flater omkranset av bratte lier, særlig i sør. De fleste hyttene ligger ved den lille tjønna. Her svinger vegen seg rundt tjønna, utenfor den lille myra som omkranser tjønna. Mellom hyttene blir det fellesområder med naturlekeplass, gapahuk, akebakke og mulighet for en liten skiløype.



Figur 25 Bilde fra 3D-modell, delområde 3

Delområde 4 – fjellhytter



Figur 26 Bilder fra 3D-modell, delområde 4

Fjellhyttene ligger i den øverste delen av området med flott utsikt over de skogkleddede heiene og åsene vest for Ogge. Vegene følger det slake terrenget mellom lyng og berg, og det legges til rette for en felles grønnstruktur rundt og mellom hyttene med snarveger, turstier og møteplasser.



Figur 27 Bilde fra 3D-modell, delområde 4

6.2. Planlagt arealbruk

Tabellen nedenfor angir reguleringsformålene som er benyttet i plankartet, og det totale arealet av hvert formål.

FORMÅL	Areal (m ²)
§12-5. Nr 1 – Bebyggelse og anlegg	
1121 - Fritidsbebyggelse-frittliggende (37)	75.055,4
1510 - Energianlegg	99,9
1540 - Vann- og avløpsanlegg (2)	815,2
1542 - Avløpsanlegg (2)	2.376,0
1550 - Renovasjonsanlegg	139,1
1588 - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (2)	681,6
1590 - Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg	445,3
1630 - Parsellhage (3)	3.040,1
§12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	
2011 - Kjøreveg (14)	16.838,0
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (17)	19.909,8
2082 - Parkeringsplasser (3)	414,8
§12-5. Nr. 3 – Grønnstruktur	
3030 - Turdrag (8)	5.102,1
3040 - Friområde (5)	4.643,2
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	
5120 – Naturformål (12)	68.400,9
5130 - Friluftsmål (16)	218.517,9
§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	
6610 - Naturområde i sjø og vassdrag (3)	6.930,9
6700 - Friluftsområde (2)	12.289,3
TOTALT	435.699,4

6.3. Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Frittliggende fritidsbebyggelse

Formålet benyttes til nye hytter. Hvert delfelt er angitt med «FBF + nummer», og hver tomt er angitt med «H + nummer». All bebyggelse skal være frittliggende. Det åpnes samtidig opp for inntil to fritidsboliger på enkelte tomter. I henhold til definisjonen for frittliggende bebyggelse, kan man velge mellom to frittstående enheter eller tomannshytter på disse tomtene.

Energianlegg

Formålet benyttes til trafostasjon/ nettstasjon.

Vann- og avløpsanlegg

Formålet benyttes til tanker med slokkevann. Her skal det bygges boder på ca. 50m², hvor det legges inn tanker med vann. Dersom det er is på Ogge og tjønnene, kan man kjøre tankbilene til disse områdene, og fylle på vann. Totalt legges det opp til et volum som tilsvarer 20l/s i 1-2 timer.

Avløpsanlegg

Formålet benyttes til renseanlegg, infiltrasjonsanlegg og pumper for avløp.

Renovasjonsanlegg

Formålet benyttes til felles avfallspunkt for fritidsboligene.

Annen særskilt bebyggelse og anlegg

Arealene benyttes til boder og lager, som har fellesfunksjoner. Eksempelvis kajakkhotell.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Formålet benyttes til kajakkbrygge og båtslipp/ -rampe.

Parsellhage

Formålet benyttes til parsellhager. Det tillates ikke etablering av bygg for varig opphold, men tillates mindre boder og tilrettelegging av utearealer.

Kjøreveg

Formålet benyttes til vegger.

Annen veggrunn grøntareal

Formålet benyttes til skjæringer og fyllinger langs vegene. Fyllinger skal jordkles og vegeteres, slik at arealene fremstår som grøntareal.

Parkeringsplasser

Formålet benyttes både til offentlig tilgjengelige parkeringsplasser ved Ogge, og fellesparkering for hyttene.

Turdrag

Formålet benyttes til ulike turstier. De fleste skal etableres svært skånsomt i terrenget, med klopping og lignende på våte arealer. Turstien ved parsellhagene kan opparbeides så man kan kjøre inn med bil med materialer og planter.

Friområde

Friområder er steder som i ulik grad kan tilrettelegges som felles møteplasser med bl.a. naturlekeplass og gapahuk.

Friluftsmål

Friluftsområdene er naturen mellom all annen bebyggelse. Områdene skal i all hovedsak bevares som de er i dag. Det er enkelte bestemmelsesområder som tillater konkrete inngrep, som fremføring av VA, og en rekke hensynssoner som gir strengere krav til bevaring av vegetasjon.

Naturområde i sjø og vassdrag

Formålet benyttes til vannspeilet på tjønnene i området, og tydeliggjør at det ikke skal gjøres inngrep.

Friluftsområde (i sjø og vassdrag)

Formålene benyttes til de delene av Ogge hvor det ikke skal gjøres inngrep. Området i sør er lagt inn over området som er avsatt til småbåthavn i kommuneplanens arealdel, slik at det blir tydelig i planen at dette skal flyttes til nordenden av planområdet.

6.4. Bebyggelsens plassering og utforming

Bebyggelsens høyde

Bestemmelsene angir mønehøyder over OK-gulv i nederste etasje. I nedre halvdel av planområdet, hvor bebyggelsen ikke kan gi silhuettvirkninger, er mønehøyden satt til 6,5m. I øvre halvdel er mønehøyden satt til 5,5m. Dette harmonerer også med eksisterende vegetasjon, som er høy og tett i nedre del av feltet, og mer spredt og lav i øvre del av feltet.

Sekundærbygninger på hyttetomtene kan ha maks mønehøyde inntil 3,5m. Annen bebyggelse som renseanlegg, energianlegg osv. har mønehøyder mellom 3,5 og 4,5m.

Bygninger for tekniske anlegg og fellesbygg, kan etableres på grunnmur, på opparbeidet tomt. Her angir planen høyder for OK-gulv/ planeringshøyder, som er tilpasset nye veger og eksisterende terreng.

Høyde på OK-gulv for fritidsbebyggelsen styres av krav til tilpassing til eksisterende terreng, og maks synlig høyde på pilarer på 1,5m.

Grad av utnyttning

Grad av utnyttning er styrt gjennom BYA. BYA inkluderer parkering, som blir en forholdsvis stor andel av den totale BYA-en på tomtene. Det skal regnes 18m² BYA per parkeringsplass (3m x 6m). Tomter med maks enhet har maks BYA på 80m². På tomter som tillater inntil 2 enheter, er maks BYA 120m². Dette gjelder uavhengig av om det etableres en eller to enheter.

Antall arbeidsplasser, antall m² næringsarealer

Det legges i utgangspunktet ikke opp til næring innenfor området, men det åpnes opp for at kajakkhotellet kan omfatte utleie av kajaker, kanoer o.l.

Antall boliger

Det er totalt avsatt 90 tomter, hvorav 6 av tomtene kan etableres med inntil 2 enheter. Totalt tillatte enheter blir da 96.

6.5. Boligmiljø/ bokvalitet

Boligene ved vannet ligger litt for seg selv. Mens fellesområdet ved Ogge vil bli mye brukt, blir det sannsynligvis litt mer rolig langs vegen inn til hyttene. Bevaring av vegetasjon mellom hyttene og Ogge medfører at man ikke får panoramautsikt over Ogge, men sannsynligvis kan man gløtte ned til vannet mellom trærne. Her får man et rolig område med kort avstand til Ogge.



Figur 28 Bilde fra 3D-modell, delområde 1, H2, H1 og H5

Hyttene med hager kan få paralleller til små grender og kvalitetene det gir. Plener og enger man kan leke og spille kubb på, i grønne omgivelser. Mulighet for etablering av hager med plantekasser m.m. legger til rette for dyrking av egen mat og frukt. Hekker og gjerder tilfører også verdi.



Figur 29 Bilde fra 3D-modell, delområde 2, H8, H9 og H10

Mellom de øverste tomtene i delområde 2, blir det et stort uterom mellom flere av hyttene. Kanskje kan man få en spennende bakgård med hager og sitteplasser.



Figur 30 Bilde fra 3D-modell, delområde 2, H14, H15 og H16, sett fra H17

Skogshyttene rundt den lille tjønna ligger med tett skog i nord og sør, og det åpne arealet rundt tjønna i sentrum. Tjønna er et flott landskapselement. I nærheten av denne får man også akebakke og gapahuk, hvor folk kan møtes. På den lille kollen nordvest for tjønna kan det opparbeides en naturlekeplass.



Figur 31 Bilde fra 3D-modell, delområde 3, H31 m.fl. og tjønna, sett fra N5 ved KV10



Figur 32 Bilde fra 3D-modell, delområde 3, H34, H33 og H32, sett fra svingen ved FRI1



Figur 33 Bilde fra 3D-modell, delområde 3, H35-H39 og H42

Fjellhyttene får flott utsikt mot vest. Terrenget har en slak stigning mot øst. Sammen med plasseringen av tomtene, fører dette til at de fleste hyttene kan nyte mye av denne utsikten. Hyttene lengst øst, får

noe begrenset med utsikt mot vest. Til gjengjeld får de flott utsikt mot tjønnene og det åpne området med myr, små trær og berg i dagen som omkranser disse. Vegene vil bli fine turstier. Sammen med snarveger og turstier i grøntområdene får man flere rundturer man både kan trene på og ta søndagsturen.



Figur 34 Bilde fra 3D-modell, delområde 4, H80-H83 og H88, sett mot nordvest



Figur 35 Bilde fra 3D-modell, delområde 4, Sett mot vest-nordvest fra turstien ved H52



Figur 36 Bilde fra 3D-modell, delområde 4, H77 til venstre, H65 til høyre. Sett mot nordøst fra TD8

6.6. Parkering

Antall parkeringsplasser - maksimum og minimumstall

Det skal etableres 2 parkeringsplasser per fritidsbolig. I tillegg skal det etableres ca. 12 offentlig tilgjengelige parkeringsplasser ved Ogge.

Begrunnelse for eventuelle avvik fra normen for parkeringsdekning

Birkenes kommunes parkeringsnorm omfatter ikke krav til parkering for fritidsbebyggelse. 2 parkeringsplasser per enhet er et vanlig antall i mange kommuner når det gjelder frittliggende fritidsbebyggelse.

Utforming og lokalisering av parkeringsanlegg

Parkering for fritidsbebyggelse løses i all hovedsak på egen tomt. Dette er sett som hensiktsmessig, da man uansett må fremføre avløpsledninger i bakken, og da vegadkomst gir bedre tilgjengelighet for flere brukergrupper, og bedre adkomst med hensyn til brann og redning. De offentlig tilgjengelige parkeringsplassene er lagt tett på Ogge, for å hindre privatisering. Plasseringen er også gjort for å begrense synlighet mot Ogge.

6.7. Trafikkløsning

Kjøreadkomst

Det etableres to avkjørsler fra fylkesvegen. Vianova har utført en trafikkvurdering, som ser på dimensjonering av avkjørsel/ kryss med hensyn til fremtidig trafikkmengde og vegnormalen N100. Vurderingene anslår en økt ÅDT på 50. Dette tilsvarer at avkjørslene utformes som avkjørsler, og ikke kryss. Siden det enkelte dager kan bli mer trafikk, anbefales det strengere siktkrav. Avkjørselen i øst anbefales med to kjørefelt. Det er også anbefalt en breddeutvidelse i starten av avkjørselen i vest. Dette for å hindre at kjøretøy blir stående å vente på fylkesvegen.

Utforming av vegger

Vegklasser

Vegene tar utgangspunkt i vegklassene A1 og privat felles adkomstveg i Birkenes kommunes vegnormal. Vegene er utformet med stort fokus på å begrense inngrep i terrenget, og for å begrense farten på kjøretøy på de nye vegene. Det tillates eksempelvis ikke asfaltering.

KV4 er utformet som A1, med bredde på 5m. Denne vil benyttes av inntil 89 enheter. Øvrige internveger er utformet som privat felles adkomstveg (P). Disse vil benyttes av inntil 17 enheter i blindveg og ca. 40 enheter i sløyfe.

Fritidsboliger generer betydelig mindre trafikk enn boliger, og det er derfor vurdert som hensiktsmessig å begrense vegbreddene av hensyn til landskap, bokvalitet og redusert fart. Siden det er kort avstand mellom hver hytte, og følgelig hver avkjørsel, vil det alltid være kort avstand til møteplasser.

Avvik

KV4 har ett avvik på horisontalkurvatur i svingen ved renovasjonspunktet. Her er radiusen 17m, mens vegnormalen setter krav til min. 20m. Avviket er gjort for å få en slakere stigning på veggen, og begrense fyllingen.

KV4 har også et avvik på stigning. Fra KV13 og ca. 50m ned mot KV12, er stigningen rett i underkant av 10%. Maks stigning i vegnormalen er 8%. Avviket er nødvendig for å følge eksisterende terreng i best

mulig grad. Siden 10% på ingen måte er uvanlig bratt i hyttefelt, er avviket vurdert som hensiktsmessig med hensyn til terrengetilpassing.

Vi har ikke sett spesifikke krav til stigning langs vegene i avkjørsler til tomter i vegnormalen. Stigning i kryss er holdt på maks 6,6% (vegnormalen sier 6%), mens det er lagt avkjørsler langs vegen der det er 10%. Dette er heller ikke uvanlig i hyttefelt.

Veger som dimensjoneres etter privat felles adkomstveg, er i tråd med vegnormalen med hensyn til horisontalradius, hvor den minste radiusen som er benyttet er 15m. Det er heller ikke benyttet brattere stigning enn 10%, i henhold til vegnormalen.

Krav til samtidig opparbeidelse

Krav til samtidig opparbeidelse kommer frem av rekkefølgekravene. KV2 og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal være etablert før nye fritidsboliger tas i bruk. Øvrige veger skal ferdigstilles frem til de aktuelle tomtene som tas i bruk. Enkelte vegstrekninger må også etableres med hensyn til fremføring av vann og avløp.

Tilgjengelighet for gående og syklende

Utforming av veger gir lav fart, og vegene vil dermed være godt egnet for gående og syklende. Ved kryssingen av fylkesvegen, er det lagt inn opparbeidede turstier, som skal styre trafikken. Utformingen er basert på anbefaling fra Vianova.

Det er også lagt til rette for etablering av snarveger.

Felles adkomstveger, eiendomsforhold

Planen setter ikke krav til valg av løsning med hensyn til eierforhold. Alle nye veger vil være private/felles. Om vegene deles inn i ett eller flere veglag, eller løses med vegretter, vil vurderes i neste fase.

6.8. Planlagte offentlige anlegg

Det er ikke planlagt offentlige anlegg. Parkeringsplassene ved Ogge vil være tilgjengelige for allmennheten.

6.9. Miljøoppfølging

Det meste av planområdet består av forholdsvis ung plantet skog. Store deler av skogen blir i planforslaget bevart med hensynssone. På sikt vil dette gi en mer naturlig skog. Planen setter krav til miljøoppfølgingsplan som skal hensynta massehåndtering, avrenning i anleggsfasen, revegetering og plan for sikker håndtering av vrifuru i områder som berøres av hogst. Med hensyn til vrifuru har det vært vurdert å sette krav om bekjempelse i hele området, men dette er ikke vurdert som hensiktsmessig etter dialog med biolog. Dette siden det allerede er frø i bakken, og vrifuru utenfor planområdet. Ved å hogge all vrifuru innenfor grøntområdene, vil man slippe inn mer lys, og sannsynligvis få opp mye ny vrifuru. Miljøoppfølgingsplanen vil sikre at vrifurutrær som hogges, håndteres på forsvarlig vis, ved å sende det til pelletsproduksjon eller lignende.

Planen har stort fokus på å minimere terrenginngrep. Dette gjør seg gjeldende gjennom plankart og bestemmelser.

De fleste hyttene er lagt på steder med mye berg i dagen, og svært dårlige vekstforhold for skog. Dette medfører at klimagassutslippet for arealbruksendringer er betydelig mindre enn for mange tilsvarende hyttefelt, hvor man ofte har høyere bonitet.

6.10. Universell utforming

Det settes ikke krav om universell utforming, men arealet ved Ogge, er planlagt for å sikre best mulig tilgjengelighet. Fra den nederste parkeringsplassen vil det være maks. 5-6% stigning ned båtslippen og til kajakkbrygga.

6.11. Uteoppholdsareal

Planen legger til rette for friluftsliv og sosiale møteplasser, som kan benyttes gjennom hele året.

Det viktigste «fellesarealet» er Ogge, med uendelige padlemuligheter og mange øyer og holmer man kan besøke. Ogge er også et flott fiskevann, og det hender det er skøyteis om vinteren. På bakgrunn av innspill fra offentlige myndigheter, er det valgt å begrense tilretteleggingen ved vannet, og holde dette på et slags minimum. Ved vannet blir det offentlig tilgjengelige parkeringsplasser, en enkel båtslipp og en brygge man kan sitte på og komme ut og inn i vannet med kano og kajakk.

Kravet om båtslipp kommer fra kommuneplanens arealdel. Det er et mål å begrense planens tilførsel av ny båttrafikk med forbrenningsmotorer. Herunder båttrafikk som medfører støy og høy fart. Det viktigste tiltaket for å oppnå dette er vurdert som å legge til rette for et kajakkhotell, hvor man kan lagre kajaker, kanoer, SUP-brett o.l. Lageret kan inkludere private plasser til eget utstyr, og felles utstyr/ utstyr til utleie. Det er viktig at dette ligger så nærme vann som mulig, slik at det ikke oppleves som tungvint å ta ned utstyret til vannet. Kajakkhotellet er lagt slik at det ligger på vegen ned til kajakkbrygga for alle hyttene, samtidig som at det er trukke litt inn på land av hensyn til fjernvirkning/ synlighet fra Ogge.



Figur 37 Bilde fra 3D-modell, kajakkhotellet, sett fra KV2



Figur 38 Bilde fra 3D-modell, oversikt fellesområdet ved Ogge

Det legges også til rette for en rekke fellesfunksjoner inne i hyttefeltet. Disse fellesfunksjonene har ikke rekkefølgekrav knyttet til seg. Hvor mye som etableres før etablering av fritidsboliger vil vurderes i forbindelse med planleggingen av utbyggingen, og hvilke kvaliteter man mener er viktige å ha fra start. Tanken er derfor at flere av disse tiltakene kan gjennomføres i regi av et fremtidig vel, og tilpasses hytteeiernes ønsker, og samtidig føre til dugnader og økt fellesskap i hyttefeltet.

Blant disse utearealene har man naturlekeplassen på den lille kollen over parselhagene. Her kan man legge til rette for enkle lekeapparater og sitteplasser, og få den fineste utsikten i delområdet.



Figur 39 Bilde fra 3D-modell, naturlekeplass (FRI1)

Det er lagt inn mulighet for etablering av parselhager. Disse er ment for fremtidige hytteeiere i området, slik at det ikke blir nødvendig med egne parkeringsplasser knyttet til disse. Her kan man få sin egen hage i skogen, hvor man kan dyrke det man måtte ønske, og ha et lite uteareal for flotte soldager.



Figur 40 Bilde fra 3D-modell, parselhager

Ved den lille tjønna i det midterste feltet kan det etableres gapahuk. I tilknytning til denne kan det videre tilrettelegges for akebakke og kjøres en liten skiløype (illustrert med hvit gjennomsiktig farge). Det skal ikke gjøres terrengingrep for fremføring av skiløypa. Denne kan kun kjøres opp når det er nok snø.



Figur 41 Bilde fra 3D-modell, FRI2, FRI3 og skiløype

Ved tjønnene i det øverste delfeltet kan det også etablere gapahuk/ grillbod. I tilknytning til denne kan det etableres flere stier, bl.a. trestier over myrarealene, som blir flotte fellesarealer.



Figur 42 Bilde fra 3D-modell, FRI4 og turstier

Områdene knyttes sammen av grusede veger, som er godt egnet for fotturer, og snarveger i skogen på variert underlag. Vegene og turstiene danner mange ulike sløyfer som egner seg til rusleturer så vel som treningsturer.



Figur 43 Bilde fra 3D-modell, FRI5 og turstier, sett fra nordvest

Tomtene får gode solforhold, og tomtene legger til rette for gode private uteareal. I det nederste delfeltet øst for vegen, kan man også opparbeide tomtene med hager.

6.12. Landbruksfaglige vurderinger

Planen berører ikke dyrket eller dyrkbar mark. Det tillates å etablere hager på flere tomter, i tillegg til et eget område hvor det kan etableres parsellhager.

6.13. Kollektivtilbud

Planen legger ikke til rette for kollektivtilbud.

6.14. Kulturminner

Temaet oppdateres når Agder fylkeskommune har utført arkeologiske registreringer.

6.15. Sosial infrastruktur

Temaet vurderes ikke som relevant.

6.16. Plan for vann- og avløp, samt tilknytning til offentlig nett

Avløp

Avløp løses i felles biologisk-kjemisk minirensanlegg med etterpolering og sandfilter. Løsningen er fremtidsrettet, miljøvennlig og tilpasset norske forhold, og vil ivareta både friluftsliv og naturverdier ved Ogge. Rensanlegget skal etableres i AV1. For ytterligere beskrivelse, vises det til vedlagt teknisk plan.

Teksten nedenfor er hentet fra teknisk plan for Sørliheia Vest (kursiv):

Vannforsyning og slokkevann

Som vannkilde til feltet er det planlagt borehull for hyttene. Borehullene er tenkt fordelt utover hele

planområdet. Hvert borehull skal dekke 3-4 hytter i utgangspunktet. Borehullene vil boret etter hvert som feltet blir utbygd. Det legges stikkledning til hver hytte for vann(32 pe) fra felles pumpehus, pumpehuset sikres mot frost.

Drikkevannsforskriften og NS 1717 skal følges ifm etablering av brønner.

Følgende skal som minimum inngå for vannforsyningskildene:

- Hver brønn som forsyner hytter, må/skal registreres
- Det må utpekes en ansvarlig vannverkseier for hver brønn.
- Det skal tas årlige vannprøver og føres internkontroll.
- Brønnene må sikres mot forurensning og plasseres med tilstrekkelig avstand til avløp og andre forurensningskilder.
- Det skal gjennomføres farekartlegging (for eksempel risiko for forurensning fra avløp, landbruk, dyr, radon osv.).

For slokkevann legges det opp til bruk av vanntanker for øvre del av hyttefeltet. Det er planlagt 2 tanker plassert i denne delen av hyttefeltet for å dekke slokkevann til hyttene.

Hver tank skal inneholde minimum 72 m³ slokkevann, slik at slokkevanntilgangen på 20 l/s i en time er dekket iht til krav.

For hyttene som ligger vest for Oggeveien 3750, legges det opp til at Oggevatn brukes som slokkevannkilde.

Slokkvannstankene blir frostsikret og plassert i oppvarmet bygg. Tilkomsten til påkobling for uttak av slokkvann skal være forutsigbar og detaljert i samråd med KBR og brannrådegiver. Detaljert løsning vil bli utført under detaljprosjekteringen av anlegget.

Veiene skal være vinter åpne, og tilkomsten til tankanleggene skal til enhver tid være tilgjengelige.

Overvann

Overvann er tenkt håndtert lokalt på hver enkelt tomt. Når det gjelder overvann langs veier, vil det bli etablert grøfter med tilhørende stikkrenner for å sikre at overvann og flomvann blir ivaretatt.

Flomvann/overvann er planlagt ledet til Oggevatn/bekker via dagens flomveier/avrenningslinjer.

6.17. Plan for avfallshenting

Lillesand og Birkenes interkommunale renovasjonsselskap er kontaktet for å avklare renovasjonsløsning. Det jobbes for øyeblikket med å samle flere av dagens renovasjonspunkter til større punkter, hvor man kan sortere avfallet i større grad. Sørliheia Vest vil trolig kreve et eget punkt, med 5 skap/ fraksjoner. Til dette kreves ca. 15m x 1,5m til skap + oppstillingsplass og snumuligheter.

Det er på bakgrunn av dette planlagt et område for renovasjon tidlig i KV4. KV7 vil fungere som snuplass og oppstillingsplass.

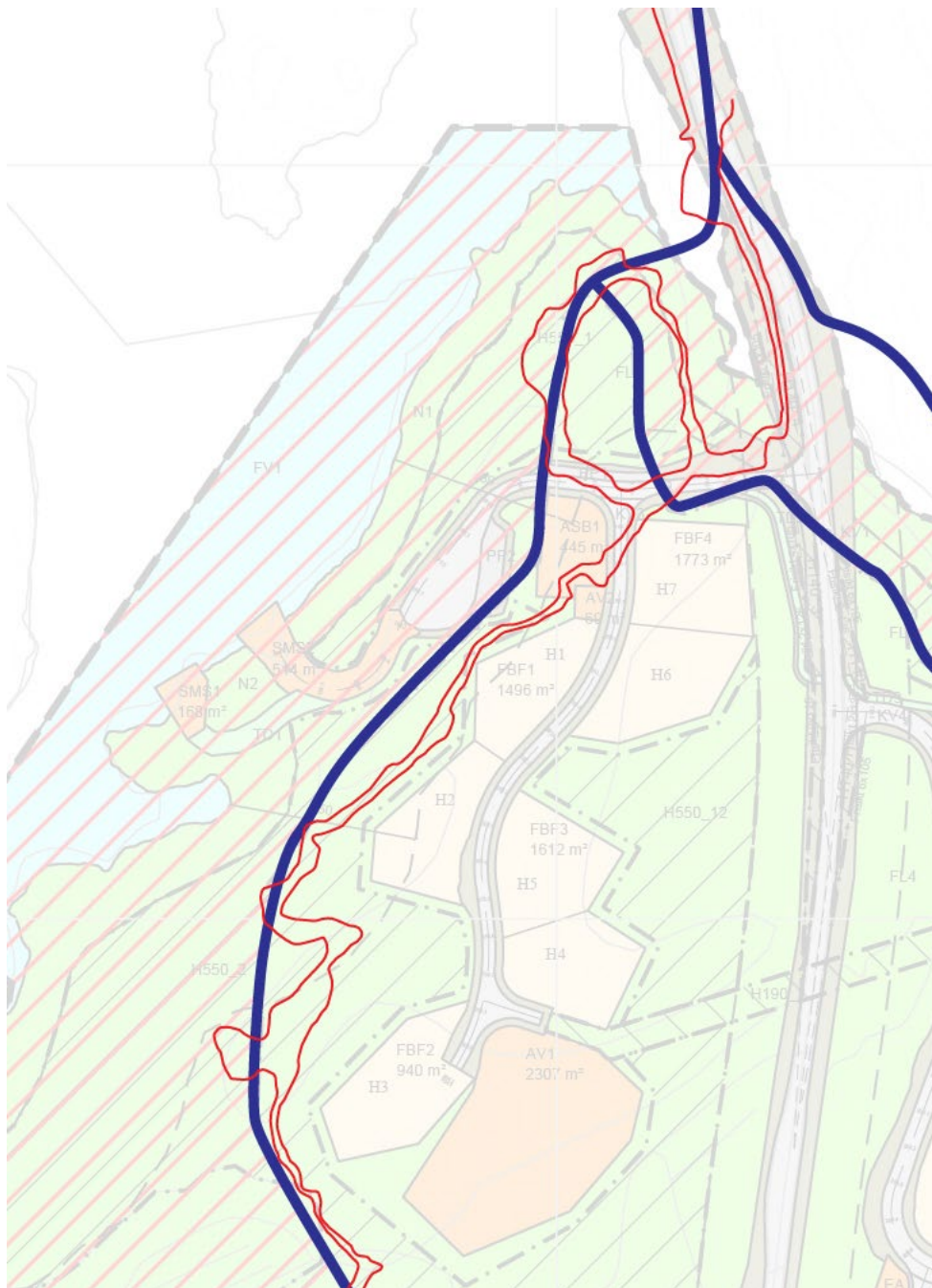
6.18. Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Flom

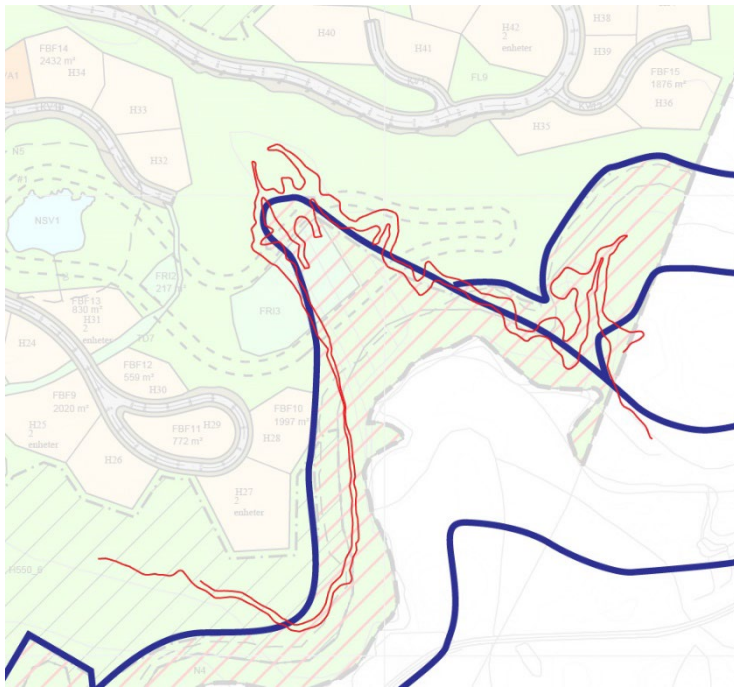
I illustrasjonene nedenfor er aktsomhetsområdene i NVEs aktsomhetskart vist med blå linjer. Relevante koter i kartgrunnet er markert med røde linjer. Plankartet ligger som bakgrunn.

Ved Ogge er maksimal vannstandsstigning angitt til 6,4m i NVEs kartbaserte veileder til reguleringsplaner. Innsjøkanten i kartgrunnlaget ligger på +190,94 sør for den grå linjen som går gjennom vannet i kartet, og +191,5 nord for denne linjen. Dette tilsvarer en flom opp til mellom kote +197,34 og +197,9. Kotene som er markert med rødt, er kote +197 og +198. Som det fremkommer av kartet nedenfor ligger alle hyttene utenfor aktsomhetsområdet, og høyere enn maksimal vannstandsstigning. ASB1 (kajakkhotell), ligger utenfor aktsomhetsområdet, men lavere enn maksimal vannstandsstigning, når man ser på eksisterende terreng. Planen setter krav om å fylle opp dette arealet, til minimum kote +198. Med dette, vil heller ikke denne bebyggelsen være flomutsatt.

Laveste punkt på vegen inn til hyttene vil være ca. +198. Vegen ned til snuplassen, enkelte parkeringsplasser, samt båtslippen og kajakkbrygga, vil være utsatt for flom. Disse tiltakene kan enkelt opparbeides på en måte som fører til minimale skader/ følger av en flomhendelse.



Figur 44 Kartillustrasjon, flom

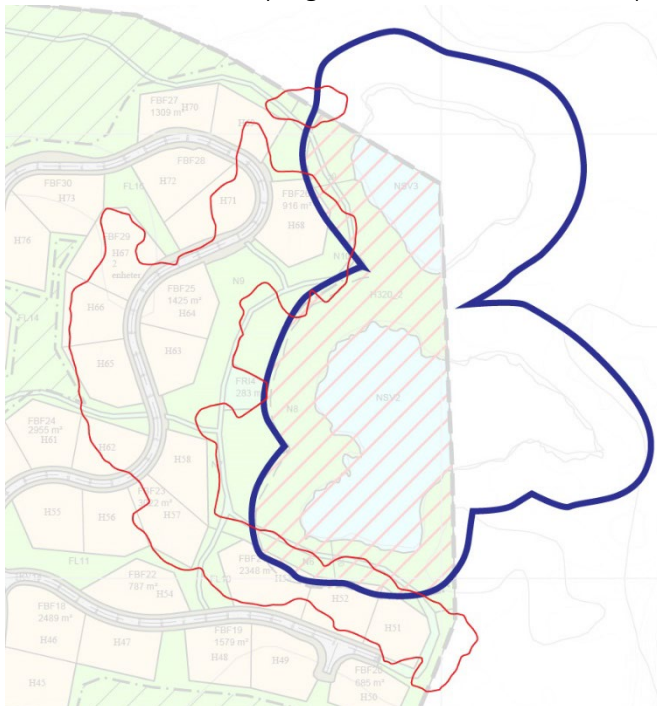


Langs den store bekken i øst, ser man at bebyggelsen både ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom, og høyere enn maksimal vannstandsstigning. Akebakken og skiløypa vil ikke bli skadet av en eventuell flomhendelse.

Figur 45 Kartillustrasjon, flom

Tjønnene i toppen av planområdet er ikke angitt med maksimal vannstandsstigning i NVEs kart. Aktsomhetsområdet er angitt med standardbredde på 20m fra vannforekomstene. Tjønnna i sør er angitt med høyde +253,1 i kartgrunnlaget. Tjønnna i nord er angitt med høyde +253,43. De røde kotene som er markert har høyden +254.

For tomte som ligger nærmest tjønna i nord, er det avsatt 20m byggegrense til tjønna. Terrenget på tomte er mellom 0,5 og 1,5m høyere enn tjønna. Det vurderes å være tilstrekkelig med sikkerhet mot flom. Vannet vil sannsynligvis aldri kunne komme inn på tomte i det hele tatt.



Det er tre tomter som er delvis innenfor aktsomhetsområdet rundt tjønna i sør. Her er den røde kote 90cm høyere enn normalvannstanden til tjønna. Det er et stort areal nordøst for disse tomtene, hvor terrenget er lavere, og hvor det er naturlig at vannet renner ut ved en flomhendelse. Her er det ca. 50m mellom den røde kote, og den neste kote som har høyde +254. Siden tjønnene ikke er en del av store nedslagsfelt, er det ikke mulig at vannet stiger over 1m. Dette ville krevd over 1000mm med nedbør på under 1t. Byggegrunnen vurderes derfor som trygg for også disse tomtene. Plankartet angir byggegrense på 20m til vannkanten.

Figur 46 Kartillustrasjon, flom

Det er ikke planlagt hytter i nærheten av aktsomhetsområdet til bekken i nord.



Figur 47 Kartillustrasjon, flom

Forurensning (Sulfid)

Det er utarbeidet et eget fagnotat for sulfid, som omfatter flere prøver som er klassifisert ut ifra paste pH- og NAG pH-testene. Det er ikke funnet forekomster av sulfid innenfor planområdet. Det ble utslag på en prøve som ble tatt fra vegskjæringen nord for planområdet. Denne lå i en tydelig liten linse.

Planforslaget legger opp til svært lite sprengning. Sprengning vil i all hovedsak være knyttet til fremføring av vann og avløp, og unntaksvis knyttet til fremføring av veger. På bakgrunn av dette er det vurdert at det ikke er behov for ytterligere tiltak knyttet til sulfid.

Vei (ulykkespunkt)

De første skissene for kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter viste en sti på hver side, hvor krysningspunktet var sideforskjøvet litt i forhold til avkjørslen til hytteområdet i øst. Vianova har utført en trafiksikkerhetsvurdering, som vurderer utforming og plassering. Denne viser at krysningspunktet bør ligge ved en av avkjørslene (ikke sideforskjøvet), og krysningspunktet bør ikke markeres i vegbanen. Anbefalingene er lagt inn i plankartet.

6.19. Rekkefølgebestemmelser

Planen har rekkefølgekrav til etablering av avkjørslar fra fylkesvegen, før øvrige deler av planforslaget opparbeides, etter krav fra Agder Fylkeskommune i deres innspill til varsel om oppstart.

KV2 og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal være etablert før nye fritidsboliger tas i bruk. Øvrige veger skal ferdigstilles frem til de aktuelle tomtene som tas i bruk. Enkelte vegstrekninger må også etableres med hensyn til fremføring av vann og avløp. Det stilles også rekkefølgekrav til etablering av vann og avløp.

7. KONSEKVENSTREDNING

Konsekvensutredningene for friluftsliv og landskap vurderer virkningene av å etablere fritidsbebyggelse vest for fylkesvegen. I disse konsekvensutredningene, forutsettes det at området med fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel bygges ut i nullalternativet. Dette er vurdert som et hensiktsmessig nullalternativ, siden dette er forhold som er godt nok konsekvensutredet i forbindelse med kommuneplanens arealdel. Eksempelvis visste man godt at Ogge var et viktig friluftsområde når Sørliheia Vest ble lagt inn i kommuneplanens arealdel.

Når det gjelder naturmangfold derimot, var det ikke godt kjent hvilke verdier som lå i området når området øst for veggen ble lagt inn i kommuneplanens arealdel. For dette temaet er nullalternativet derfor definert som at det ikke etableres hytter innenfor planområdet.

Kapitlene 7.1 – 7.3 nedenfor gir en oppsummering fra konsekvensutredningene for friluftsliv, landskap og naturmangfold. I kapittel 7.4 er det vurdert samlet konsekvens.

7.1. Friluftsliv

Kunnskapsgrunnlaget for konsekvensutredningen består av kartstudier, padleperler.no, dialog med Ogge Naturskole, Ogge Gjestehjem og Fredheim Leirsted, befaring og vurdering av synlighet i 3D-modell. På nettkart finnes informasjon om kartlagte friluftsområder, turruter, statlig sikrede friluftsområder, historiske bilder, logget aktivitet på Strava etc. Padleperler.no har en egen side om Ogge, som viser mange av de tilgjengelige parkeringsplassene og rasteplassene. Dialog med Ogge Naturskole, Ogge Gjestehjem og Fredheim Leirsted gir et innblikk i brukerfrekvens og kvaliteter ved Ogge som verdsettes. Befaringen er gjennomført for å få en egen opplevelse av området. 3D-modell er benyttet til å bl.a. se hvordan vegetasjon påvirker synlighet.

Gjennom disse undersøkelsene, er det sett på hva som er viktige verdier i Ogge, og da spesielt innenfor influensområdet. Influensområdet er et avgrenset område, hvor man tenker at planforslaget kan påvirke verdien som er der i dag. Det som gjør Ogge unikt, er at man har et stort vann, med mange øyer og holmer. Øyene og holmene bryter opp vannspeilet, og gir mange kanaler, vik og fjorder man kan padle i. Siden det også er mye vegetasjon på øyene og holmene, er vannet forholdsvis stille, og godt egnet for padling. Øyene og holmene er lett tilgjengelige og egnet for korte pauser og overnattinger. Vannet er også veldig lett tilgjengelig, med mange parkeringsplasser og flere steder med utleie av kanoer. Noen steder er det mange hytter og andre inngrep langs vannet, og enkelte steder er det få eller ingen inngrep. Mer eller mindre hele vannet byr på en stillhet, som mange besøkende verdsetter.

Influensområdet er delt inn i fire delområder. Ett øst for veggen, et på land, vest for veggen. Ett i de to vikene nord for planområdet, og ett langs en gjennomfartsåre i Ogge, som går langs hele plangrensen i sørvest. På land, er det ikke avdekket spesielle verdier. Vikene er i seg selv flotte, og har en viss opplevelsesverdi. Det er samtidig vurdert at bruksfrekvensen er forholdsvis lav. Gjennomfartsåren i vest, er vurdert å ha store verdier. Særlig på bakgrunn av bruksfrekvens, men også på grunn av et forholdsvis urørt preg.

Konsekvensutredningen vurderer tre alternativer. Nullalternativet er angitt som dagens situasjon, men med etablering av hyttefelt øst for veggen, og båtslipp/ kajakkbrygge og adkomstveg øst for veggen. Utbyggingsalternativ 1 inkluderer 7 hytter, kajakkhotell og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser vest for veggen. I alternativet forutsettes det at man hogger en del vegetasjon for å få bedre utsikt for de nye hyttene. Utbyggingsalternativ 2 er det samme som utbyggingsalternativ 1, men med bevaring av vegetasjon.

Nullalternativet er en referanse for utbyggingsalternativene. Det betyr at man sier at nullalternativet ikke har noen konsekvens. Utbyggingsalternativene sammenlignes med nullalternativet, for å vurdere om forholdene forbedres eller forringes.

Nullalternativet er rangert som det beste alternativet for friluftsliv. Bakgrunnen for dette er at 100-metersbeltet beholdes mer eller mindre uberørt. Utbyggingsalternativene er vurdert til å forbedre tilgjengeligheten. Siden Ogge allerede har god tilgjengelighet, er likevel ikke dette utslagsgivende for den samlede konsekvensen. Utbyggingsalternativ 1 er rangert som det dårligste alternativet. Grunnen til dette er hovedsakelig at opplevelseskvaliteten reduseres ved omfattende hogging i 100-metersbeltet. Utbyggingsalternativ 2 får noe negativ konsekvens, siden man vil kunne se deler av enkelte hytter fra vannet.

Utredningen legger stor vekt på at området er forholdsvis urørt i dag, og at det er viktig å beholde denne kvaliteten. Samtidig er det mange steder langs vannet hvor man ser hytter og andre inngrep, og det vil nok være mange som ikke hadde reagert på å se flere hytter. Det er også noe usikkerhet knyttet til brukerfrekvens i delområde 03, altså vikene nord for planområdet. Det antas at det ikke er mange som tar omvegen inn i dette området til vanlig.

Konsekvensutredningen forutsetter at den nye bebyggelsen etableres skånsomt. Hyttene skal stå på påler og legges på naturlige flater i terrenget, og det skal benyttes jordfarger på kledningen.

Grunnen til at nullalternativet vurderes som det beste alternativet, er at Ogge har mange eksisterende brukere og tilreisende. For disse er Ogge allerede godt tilrettelagt, og det er vanskelig å vesentlig forbedre situasjonen med ytterligere tilrettelegging. For fremtidige hytteiere i Sørliheia Vest, vil tilrettelegging være en vesentlig forbedring for friluftslivet.

Delområder	Alt. 0	Utbyggingsalternativ 1	Utbyggingsalternativ 2
Delområde 01	Ikke relevant for vurderingen		
Delområde 02	-	+	+
Delområde 03	-	0	0
Delområde 04	-	--	-
Samlet konsekvens	-	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens		Ett delområde med middels negativ konsekvens. Ett delområde med ubetydelig konsekvens. Ingen delområder med høyere enn middels negativ konsekvens. Konsekvens for delområde 03 ligger nær <i>noe konsekvens</i> .	Ett delområde med noe negativ konsekvens. Ett delområde med ubetydelig konsekvens. Ingen delområder med høyere enn noe negativ konsekvens.
Rangering	1	3	2
Begrunnelser for rangering		Potensiale for å få nær-/ fjernvirkning fra store deler av influensområdet.	Noe konsekvens fra økt aktivitet og nærvirkning, men i begrenset omfang.

7.2. Landskap

Tiltaket som konsekvensutredes er 7 hytter, samt offentlig tilgjengelige parkeringsplasser og kajakkhotell. Tiltakene er tenkt mellom fylkesvegen og Ogge, nord i planområdet. Tiltakene vil ligge i tilknytning til den fremtidige slipplassen for småbåter og kanoer, som kommuneplanen har satt rekkefølgekrav til, knyttet til fremtidige fritidsboliger i planområdet. Slipplassen er tegnet inn helt sør i planområdet i kommuneplanens arealdel. I planinitiativet for detaljreguleringsplanen, forutsettes det at denne flyttes til den nordlige delen av planområdet. Planforslaget inneholder flere tiltak for å dempe virkningene, som tilpassing til terreng, materialvalg, størrelser m.m.

I nullalternativet forutsettes det at det bygges inntil 100 fritidsboliger øst for fylkesvegen. Dette vurderes som en naturlig utvikling av området, siden området er avsatt til fritidsbebyggelse.

Tiltaksområdet er et småkupert terreng, som ligger mellom 10 og 100m fra vannkanten. På land er vegetasjonen preget av rettvekst furu, som er plantet/ skjøttet som produksjonsskog. Tiltaksområdet ligger like ved en liten vik i Ogge.

Influensområdet er definert etter hvor det er mulig å se tiltaket fra, dersom all vegetasjon i planområdet blir fjernet. Influensområdet er området hvor man kan vente at landskapet endres, og det er derfor kun i influensområdet at man vurderer påvirkning. Når det gjelder verdien til de ulike delområdene i influensområdet, er disse også til en viss grad sett i sammenheng med resten av Ogge.

Det er et stort skille mellom verdiene på land og i vann/ strandsonen. På land er det få landskapselementer, ensartet og stort sett ung skog, og en del kjørespor fra hogstmaskin. I vann/ strandsonen, er verdiene vesentlig høyere. Strandsonen har noe mer variasjon i vegetasjonen, med enkelte eldre og mer krokete trær, mye synlig berg i dagen og vegetasjon i vann som skaper variasjon, og ikke minst vannet i seg selv. Det som i hovedsak utgjør forskjellen i verdi i de ulike delområdene på land, er inngrepsgrad og størrelse/ funksjon som friluftsområde.

Utbyggingsalternativene har hovedsakelig to ulike påvirkninger, som videre påvirker de ulike påvirkningsfaktorene i ulik grad. Den første er selve arealinngrepet og den nye bebyggelsen. Denne påvirker terrenget og landskapet i ett av delområdene på land. Dette delområdet er vurdert til å ha liten verdi i dag, og tiltaket vurderes å gi positive landskapsvirkninger. Bakgrunnen for dette er at delområdet går fra å være en skog med få spesielle landskapselementer, lite spennende vegetasjon og inngrep i form av kjørespor, til et lite hyttefelt med stort fokus på terrengtilpassing og materialvalg. Selv om området endrer karakter, vil den nye karakteren være mer helhetlig og ryddig. Den andre påvirkningen er nær- og fjernvirkning. Altså om tiltaket blir synlig fra de ulike delområdene, og videre om dette påvirker helheten, attraktiviteten osv. i disse områdene. På dette punktet er det et stort skille mellom de to utbyggingsalternativene. Utbyggingsalternativ 1 forutsetter at man hogger mye av skogen for å få bedre utsikt. Utbyggingsalternativ 2 forutsetter at man bevarer mest mulig av vegetasjonen. Det å hogge vegetasjonen i dagens situasjon, ville for de fleste delområdene ikke være veldig negativt. Dersom riktige deler av vegetasjonen samtidig ble bevart, ville man kanskje fått et enda mer variert og spennende område, hvor man også fikk se mer av topografien. I utbyggingsalternativene, er det derimot vurdert at hogging av mye vegetasjon er negativt. Dette medfører at man ser hyttene i tiltaksområdet fra flere steder, og det medfører også en større sjans for at man ser flere av hyttene øst for vegen. Delområdene med størst verdi, har i stor grad fått denne verdien siden de har lite preg av bebyggelse. Begge utbyggingsalternativene er vurdert til å ha negativ påvirkning, men utbyggingsalternativ 2 er vurdert som betydelig bedre enn utbyggingsalternativ 1.

Konsekvensen fremkommer på bakgrunn av den satte verdien og den satte påvirkningen når disse legges inn i konsekvensviften. Konsekvensgraden er derfor ikke noe man vurderer seg frem til med nye vurderinger, men noe som sier seg selv på bakgrunn av verdi og påvirkning. Nullalternativet har som vanlig ubetydelig konsekvens. Nullalternativet kan også beskrives som «referansealternativet», altså

alternativet som man vurderer utbyggingsalternativene mot. På land, har utbyggingsalternativene fått positiv konsekvens. I vann/ strandsonen, har utbyggingsalternativene fått negativ konsekvens. Forskjellen mellom utbyggingsalternativene ligger hovedsakelig i fjernvirkningen fra delområdene i nordvest og vest. Disse delområdene har liten grad av inngrep og stor verdi for friluftslivet. Dersom man hogger mye vegetasjon, vil disse delområdene i mye større grad bli preget av bebyggelse. De negative virkningene av dette, blir ikke trukket opp av de positive virkningene på land, og utbyggingsalternativ 1 får middels negativ konsekvens. Ved bevaring av vegetasjon, blir fjernvirkningen betydelig mindre, og landskapskarakteren blir følgelig betydelig mindre påvirket. Utbyggingsalternativ 2 får derfor noe negativ konsekvens. Rangeringen av alternativene sier seg selv ut ifra konsekvensgraden.

For vurderingene som er gjort, vurderes kunnskapsgrunnlaget å være tilstrekkelig. Det er særlig to typiske usikkerheter som kan forekomme i forbindelse med landskap, hvor den ene er relevant for vurderingene. Den første usikkerheten er knyttet til kartgrunnlaget, og hvor godt grunnlag dette gir for å forutse landskapsvirkningene i neste fase. Siden planen ikke forutsetter at det skal gjøres store terrenginngrep, har denne usikkerheten mindre betydning, da man kan tilpasse bebyggelsen til terreng i tråd med planen. Den andre usikkerheten er knyttet til vegetasjonen. Siden trærne og landskapet går så i ett, er det vanskelig å bedømme hvilke trær som har betydning for fjernvirkningen, og hvor stor effekt det har å ta bort trær for etablering av hytter og infrastruktur. Slike vurderinger er derfor nødt til å bli gjort på bakgrunn av 3D-modeller, som ikke gir en eksakt gjengivelse av eksisterende vegetasjon. Mer eller mindre alle de avbøtende tiltakene er praktisk mulig å gjennomføre. Det er noe usikkerhet knyttet til bevaring av vegetasjon rett rundt hyttene. Siden trærne er ganske høye, og mer eller mindre kun har grener og barnåler i øvre halvdel, kan man risikere at det blir noen nedfall i sterke vindkast. Dette vil samtidig medføre at det kan komme nye trær som blir tettere ned mot bakken, og med tiden kan få en større avbøtende funksjon.

Delområder	Alt. 0	Utbyggingsalternativ 1	Utbyggingsalternativ 2
Delområde 01	-	3+	1+
Delområde 02	-	3+	1+
Delområde 03	-	0	0
Delområde 04	-	1-	1-
Delområde 05	-	0	0
Delområde 06	-	2-	1-
Delområde 07	-	3-	0
Samlet konsekvens	-	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens		Ett delområde med middels negativ konsekvens. Siden det er ett delområde med stor negativ konsekvens, blir den samlede konsekvensen middels negativ, da det	Overvekt av noe negativ eller ubetydelig konsekvens. Ingen delområder med svært stor, stor, eller middels konsekvens.

		vurderes at de positive konsekvensene ikke veier opp for de negative.	
Rangering	1	3	2
Begrunnelser for rangering		Forbedring av landskapet sett fra land, og forverring/ betydelig endret karakter sett fra vann.	Tydelig forbedring av landskapet sett fra land. Svært begrensede virkninger fra vann.

7.3. Naturmangfold

Rapporten er utarbeidet etter Miljødirektoratets KU-veileder M-1941 og beskriver status for naturmangfold, forventet påvirkning fra planlagt utbygging av inntil 100 fritidsboliger med infrastruktur, samt avbøtende tiltak.

Planområdet består hovedsakelig av aktivt drevet, yngre furuskog på svært fattig berggrunn, med enkelte små myr-/tjernpartier og kantsoner mot vann. Det ble **ikke** påvist landbaserte naturtypelokaliteter etter gjeldende NiN-instruks, og det ble ikke funnet rødlistede arter ved kartleggingen; fremmed art vrifuru er registrert spredt. Nærmeste verneområde er Mørkeli naturreservat, ca. 4–5 km unna.

Utredningen deler området i **ett delområde** (NA1) for naturmangfold/landskapsøkologi og vurderer verdien som «noe verdi» (særlig som leveområde/forflytningsareal for vanlig vilt og som vegetasjonsbelte langs bekk).

To likeverdige utbyggingsalternativer er vurdert; hovedforskjell er grad av skogbevaring. For begge alternativer vurderes påvirkningen som **«noe forringet»** og samlet konsekvens for naturmangfold som **«noe negativ»**, blant annet på grunn av fragmentering og varige arealendringer, men dempet av fravær av registrerte naturtyper/arter med høy verdi og at området allerede er sterkt preget av skogbruk. Kumulative effekter er ikke identifisert.

Foreslåtte avbøtende tiltak omfatter bl.a. varig vegetert kantsone (≥10 m) mot vann/bekk, lokal overvannshåndtering (infiltrasjon/fordrøyning), erosjons- og sedimenttiltak i anleggsfasen, robuste avløpsløsninger, streng massehåndtering og bekjempelse av vrifuru, samt krav til miljøoppfølgingsplan. Vurderingen etter naturmangfoldloven §§ 8–12 konkluderer med at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig, føre-var behovet begrenset, tiltakshaver bærer kostnader ved miljøforringelse, og at miljøforsvarlige metoder kan redusere risiko.

Etter kravene i naturmangfoldloven §8 med veiledningsmateriale, ansees kunnskapsgrunnlaget å være godt og oppdatert i forhold til planens størrelse og tiltakenes utforming.

Verdivurdering: Delområde NA1 – Temaene «Landskapsøkologisk sammenheng» og «Arter med deres funksjonsområde»

Ubetydelig	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
------------	-----------	---------------	------------	------------------

▲

Kort beskrivelse med verdibegrunnelse: Området er et sammenhengende område som har verdi både som landskapsøkologisk funksjonsområde (forflytningsområde for vilt) og som funksjonsområde for arter.

Som økologisk funksjonsområde gis det NOE VERDI grunnet verditabellens plassering av «Alminnelige og vidt utbrede arter og deres funksjonsområde».

Som landskapsøkologisk sammenheng gis det NOE VERDI med bakgrunn i verditabellens plassering av «Naturområder og naturstrukturer som binder sammen funksjonsområder for vanlig forekommende arter».

Tiltakets påvirkning

Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig	Noe forringet	Foringet	Sterkt forringet
----------------------	-----------	------------	---------------	----------	------------------

1

▲

Begrunnelse: Tiltaket vil i dette tilfellet:

- Splitte sammenhenger/ reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad.
- Mindre alvorlig svekking av trekk/ vandrings-mulighet og flere alternative trekk finnes.
- Svekker artens bestand lokalt/ regionalt, ev. bidrar i noen grad til å svekke muligheten for å nå naturmangfoldlovens forvaltningsmål for arter.

Utbyggingsalternativ	Forbedret	Ubetydelig	Noe forringet	Foringet	Sterkt forringet
----------------------	-----------	------------	---------------	----------	------------------

2

▲

Begrunnelse: Tiltaket vil i dette tilfellet, men i mindre grad enn alternativ 1:

- Splitte sammenhenger/ reduserer funksjoner, men vesentlige funksjoner opprettholdes i stor grad.
- Mindre alvorlig svekking av trekk/ vandrings-mulighet og flere alternative trekk finnes.
- Svekker artens bestand lokalt/ regionalt, ev. bidrar i noen grad til å svekke muligheten for å nå naturmangfoldlovens forvaltningsmål for arter.

Tiltakets konsekvens

Utbyggingsalternativ	+++ /++++	+ /++	0	-	--	---	----
----------------------	-----------	-------	---	---	----	-----	------

1

▲

Konsekvens: 1- Noe negativ konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.

2

▲

Konsekvens: 1- Noe negativ konsekvens for delområdet ihht. konsekvensviften.

7.4. Samlet konsekvens

Samlet konsekvens er vurdert ut ifra konsekvensgraden som fremkommer i de ulike temaene, og videre ved hjelp av tabellen nedenfor, fra Miljødirektoratets veileder M-1941.

Konsekvensgrad for samlet konsekvens	Kriterier for vurdering av samlet konsekvens for planen/tiltaket
Kritisk negativ konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører ødeleggelse av hele eller deler av internasjonale eller nasjonalt viktige verdier, eller kritisk negativ påvirkning på miljøet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Et eller flere fagtema med svært store verdier som blir sterkt påvirket/ødelagt dersom tiltaket gjennomføres. Slike verdier kan være verdensarvområder eller Ramsarområder/naturreserver. • Ett fagtema med konsekvens kritisk negativ konsekvens.
Svært stor negativ konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører forringelse eller ødeleggelse av hele eller deler av nasjonalt viktige verdier, eller svært stor negativ påvirkning på miljøet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ett eller flere fagtema med store verdier som blir forringet dersom tiltaket gjennomføres. • Ett eller flere fagtema med konsekvens svært stor negativ konsekvens. • Flere fagtema har konsekvens stor negativ konsekvens.
Stor negativ konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører forringelse eller ødeleggelse av hele eller deler av nasjonalt eller regionalt viktige verdier, eller stor negativ påvirkning på miljøet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema med konsekvens stor negativ konsekvens. • Flere fagtema med konsekvens middels negativ konsekvens. • Ett fagtema kan ha konsekvens svært stor negativ konsekvens.
Middels negativ konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører samlet middels negativ konsekvens, som kan bety forringelse eller ødeleggelse av regionalt eller lokale verdier, eller middels negativ påvirkning på miljøet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema som har konsekvens middels negativ. • Flere fagtema har konsekvens noe negativ. • Ett fagtema kan ha stor negativ konsekvens. • Ingen fagtema er gitt kritisk eller svært stor konsekvens.
Noe negativ konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører samlet en noe negativ konsekvens, som kan bety forringelse eller ødeleggelse av lokale verdier, eller noe negativ påvirkning på miljøet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema med noe negativ og/eller ubetydelig konsekvens. • Maks ett fagtema kan ha middels negativ konsekvens. • Ingen fagtema har kritisk, svært stor eller stor negativ konsekvens.
Ubetydelig konsekvens	<p>Planen/tiltaket vil ikke medføre vesentlige endringer i forhold til 0-alternativet.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema med ubetydelig konsekvens. • Ett fagtema kan ha noe negativ konsekvens. • Ingen fagtema har kritisk negativ, svært stor negativ eller stor negativ konsekvens.
Positiv konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører en forbedring for området.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema med positiv konsekvens. • Kan kun inneholde fagtema med noe negativ eller ubetydelig konsekvens.
Stor positiv konsekvens	<p>Planen/tiltaket medfører en stor forbedring for området. Kun for områder som i dag har lave verdier kan få en samlet konsekvens som er stor positiv. Dette kan være restaurering av skytefelt, masseuttak, opprydding av deponiområder eller lignende.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Overvekt av fagtema med stor positiv konsekvens. • Kan kun inneholde fagtema med noe negativ konsekvens.

Hele planområdet

For hele planområdet, er det kun naturmangfold som er konsekvensutredet. Øvrige tema vurderes som avklart i kommuneplanens arealdel. Planbeskrivelsen omtaler også friluftsliv, landskap, fjernvirkning og andre tema for planområdet som helhet. Konsekvensutredningen for naturmangfold viser noe negativ konsekvens for hele planområdet. Bevaring av vegetasjon har ikke betydning for konsekvensgraden. Ved bevaring av vegetasjon, er påvirkningen nærmere ubetydelig konsekvens, enn uten bevaring av vegetasjon.

Fritidsbebyggelse vest for fylkesvegen

Konsekvensgraden for naturmangfold er basert på et nullalternativ hvor det ikke bygges fritidsbebyggelse innenfor planområdet, mens for landskap og friluftsliv, forutsettes det i nullalternativet at det etableres inntil 100 fritidsboliger øst for fylkesvegen. Nullalternativet for naturmangfold vurderes som «strengere» enn for landskap og friluftsliv. Det vurderes derfor som forsvarlig å legge disse inn i samme tabell.

Vurdering av konsekvens	Alternativer		
	Null-alternativet	Alternativ 1	Alternativ 2
Naturmangfold		Noe negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	3	2
Friluftsliv		Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	3	2
Landskap		Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	1	3	2
Samlet konsekvens		Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
Begrunnelse for samlet konsekvens		Overvekt av fagtema med middels negativ konsekvens. Ingen tema med høyere konsekvensgrad enn middels negativ.	Overvekt av fagtema med noe negativ konsekvens. Ingen tema med høyere konsekvensgrad enn noe negativ.
Rangering	1	3	2
Begrunnelse for rangering	Konsekvensgrad.	Konsekvensgrad.	Konsekvensgrad.

Nullalternativet er rangert som det beste alternativet. Når man konsekvensutredet naturmangfold, landskap og friluftsliv, er det nesten umulig for et utbyggingsprosjekt å ende med positiv virkning. M-1941 er lagt opp på en måte hvor man generelt sett ikke kan la positive virkninger veie opp for negative. Verdisettingen er også basert på så mange ulike faktorer, at det nesten alltid vil være noe verdi knyttet til områder. Konsekvensutredninger er derfor lite egnet til å finne ut av hvilke alternativer som gir mest positive konsekvenser. De er derimot godt egnet til å få frem et bredt kunnskapsgrunnlag som folk kan sette seg inn i, og de viser også ofte hvilke alternativer som gir minst negative virkninger.

Utbyggingsalternativ 2 er vurdert til å gi minst negative virkninger av utbyggingsalternativene.

Utbyggingsalternativ 2 har noe negativ konsekvens på alle utredningstemaene. Utbyggingsalternativ 1

har noe negativ konsekvens for naturmangfold, og middels negativ konsekvens for friluftsliv og landskap. Av utbyggingsalternativene, er utbyggingsalternativ 2 vurdert som det beste.

For naturmangfold er konsekvensene forholdsvis små. Det er ingen spesielle verdier i området, og de negative konsekvensene er knyttet til generelle verdier. All skog har en viss verdi uansett hvor den er, og uansett hvilken artssammensetning som finnes. I dette tilfellet berøres ikke truede arter og naturtyper, og det er ingen alvorlig svekking av vandringsmuligheter.

Temaene friluftsliv og landskap går delvis i hverandre i vurderingene. Planen vil ikke ødelegge turruter eller være til hinder for friluftsliv. Påvirkningen på friluftslivet handler derfor primært sett om de visuelle opplevelsene langs Ogge. Dette handler videre primært sett om landskap.

Utbyggingsalternativ 2 anbefales. Bevaring av vegetasjon har forholdsvis liten betydning for naturmangfoldet, men det gir en stor effekt for landskap og friluftsliv.

8. VIRKNINGER/ KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

8.1. Overordnede planer

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Temaene friluftsliv, landskap, klimagassutslipp og naturmangfold er beskrevet i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Som utredningene, særlig for naturmangfold, viser, legges bebyggelsen til et område med få allmenne interesser. Det viktigste temaet for planen, med hensyn til allmenne interesser, er friluftsliv. Planen vil på den ene siden gi nye hytteeiere nærhet til unike friluftsområder. Planen legger også til rette for en ny parkeringsplass, som allmennheten kan bruke. Videre er det i planen lagt vekt på å bevare vegetasjon. Her er hensynet til friluftslivet ved Ogge prioritert foran utsikten til de nye hyttene.

Punkt 3.5 i SPR for AM sier bl.a. at «*Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder*». Statsforvalteren har i sitt innspill til oppstart fremmet en tolkning av denne setningen, til at kommuneplanen bør revideres før man eventuelt lager en detaljreguleringsplan for Sørliheia Vest. En revidering av kommuneplanen ville da måtte omfatte en planvask, som i prinsippet er at man ser på alle områder for fritidsbebyggelse i kommuneplanen og gjeldende reguleringsplaner, og vurderer fortettingspotensialet og tar ut uaktuelle områder. Vi mener dette er en svært streng tolkning av planretningslinjen, som nærmest antyder bygge- og deleforbud i alle landets kommuner frem til planvask. Noe som tar flere år å gjennomføre.

Sørliheia Vest er ikke et nytt område, men et område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Den siste revisjonen av kommuneplanens arealdel, ble vedtatt etter at SPR for AM ble vedtatt. Fritidsboligene som ikke er i tråd med overordnet plan, er konsekvensutredet i forbindelse med planarbeidet. Det var kanskje uheldig at SPR for AM ble vedtatt så kort tid før kommuneplanens arealdel at det ikke ble utført en planvask. Kommuneplanens arealdel er samtidig etter det vi kan se en gyldig plan. I kommuneplanens arealdel står det bl.a. følgende: «*Birkenes kommune har betydelige arealressurser som er avsatt til fremtidig fritidsboligformål. Mange av disse områdene har ligget i kommuneplanen svært lenge og flere av områdene ligger i områder hvor det i dag er lite interesse for fritidsboligområder. Nye fritidsboligområder i kommuneplanen bør derfor legges i prioriterte områder nær viktige friluftslivsdestinasjoner i kommunen.*». Sørliheia Vest må sies å passe denne beskrivelsen.

I forbindelse med planarbeidet er det laget et notat som reflekterer rundt fortettingspotensialet i gjeldende reguleringsplaner i kommunen. En viktig bemerkning er at det ikke er noen tydelige hytteområder i kommunen, men flere små hyttefelt. Mange av hyttefeltene har plass til flere hytter. Samtidig vil en fortetting i mange tilfeller føre til dårligere kvaliteter for eksisterende hytter. De fleste hyttene har allerede veg. Noe som fører til at det er en mindre gulrot for eksisterende hytter ved en eventuell fortetting. Skalaen på hyttefeltene kan også gjøre det så dyrt med oppgradering av vann og avløp, at det er lite realisme i en fortetting. Med bakgrunn i dette, vurderes det som at fortettingspotensialet, her under potensialet for å legge nye hytter mellom eksisterende, mer eller mindre er utnyttet i kommunen.

Regionplan Agder 2030 med regional planstrategi 2030

Planen følger i stor grad opp Regionalplan Agder 2030. Selv om man ikke kan sette krav om bruk av lokale entreprenører, tømmerere og andre leverandører i en reguleringsplan, er det likevel et ønske fra utbygger å benytte lokale ressurser. Noe som bidrar til lokal verdiskaping. Med hensyn til natur, har naturtypekartleggingen vist at det er områder med liten verdi for naturmangfoldet som berøres. Planområdet er dermed mer egnet enn mange andre områder, med hensyn til naturmangfold. Planen bidrar til at flere kan få oppleve, og få et forhold til, Ogge. Ogge representerer friluftsliv og folkehelse.

Planen bevarer også store deler av strandsonen gjennom bevaring av vegetasjon, og gjør den mer tilgjengelig for allmenheten.

Kommuneplanens arealde!

Detaljreguleringen følger opp rekkefølgekravene i kommuneplanen med hensyn til kartlegging av naturverdier, visualisering av fjernvirkning og etablering av slipplass for kanoer og småbåter.

Detaljreguleringsplanen er i strid med kommuneplanen med hensyn til fritidsbebyggelse vest for fylkesvegen. Dette er vurdert gjennom en konsekvensutredning, og kommenteres ikke mer her.

Med hensyn til flomfaresonen i kommuneplanen, er denne ikke tatt hensyn til. Dette siden den er gammel, og NVEs aktsomhetskart vurderes å gi et mer oppdatert kunnskapsgrunnlag.

8.2. Landskap

Tilpassing til eksisterende terreng

Planen vurderes å legge til rette for en utbygging hvor vegger og hytter plasseres med stor respekt for eksisterende terreng. Dette kommer til dels fra et stort fokus på terrengtilpassing gjennom hele prosessen, hvor terrenget har satt tydelige føringer for plassering av vegger og hytter. Samtidig er en viktig del av regnestykket, at det er store områder med slak helning innenfor planområdet. Dette har gjort det mulig å finne gode tomter som har liten intern høydeforskjell, og en vegføring som krever lite inngrep.

I illustrasjonene nedenfor er det lagt på helningskart som bakgrunn. Hvit farge er 0-10 grader. Fargen går mot mørkebrun, med ny tone for hver tiende grad. I illustrasjonene er det også lagt på koter som hvite linjer.

I delområde 1 ser man de naturlige flatene langs den nye veggen. Flere av flatene ligger i overkant av markante lier, som skaper en viss avstand mellom fellesområdene og hyttetomtene. Ved vannet ser man også bergene som båtslippen og brygga blir lagt mellom. Kajakkhotellet etableres på fylling, av hensyn til flom.



Figur 48 Bilde fra 3D-modell, delområde 1, temakart helning

Hyttene med hager ligger i et forholdsvis flatt område, uten spesielle markante terrengformer. Det viktigste landskapselementet er den lille kollen nede til venstre i bildet, som bevares som grøntareal.



Figur 49 Bilde fra 3D-modell, delområde 2, temakart helning

Det er en forholdsvis stor flate rundt tjønna i midten av planområdet. Flaten brytes opp av den lille kollen i nordvest (naturlekeplassen) og flere bratte partier i terrenget i vest. Både i kommuneplaninnspillet og i skissene i planinitiativet, var det sett på etablering av bebyggelse på de flate partiene vest for hyttene. De små bratte partiene gjør det vanskelig å tilpasse nye vegger til terrenget på en god måte, og det er derfor valgt å ikke planlegge hytter i dette området.



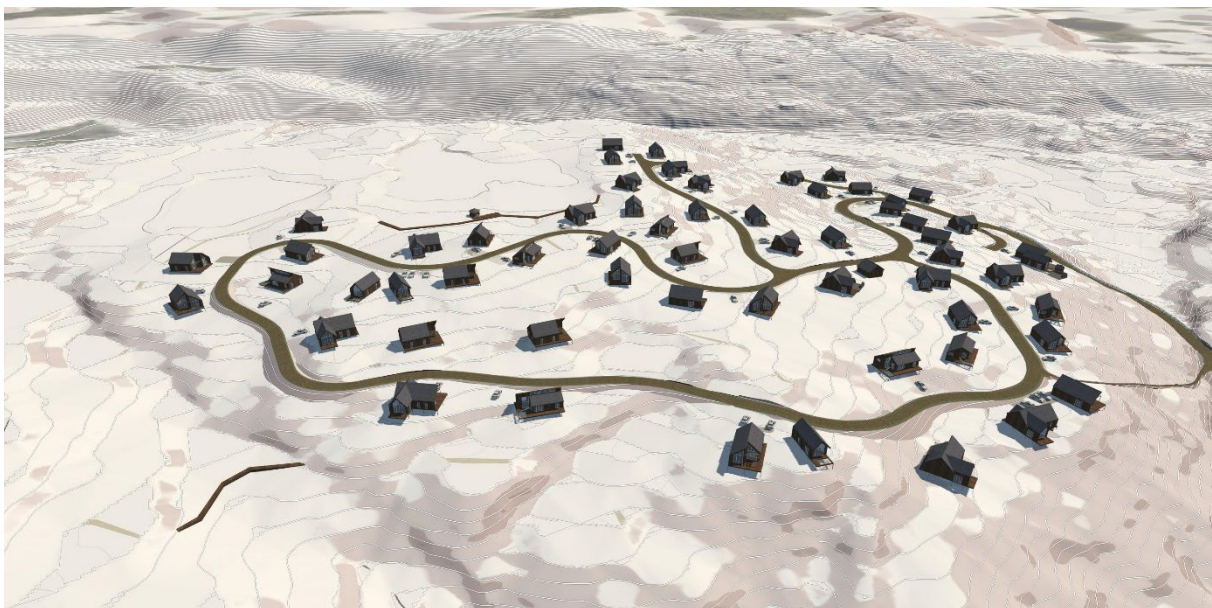
Figur 50 Bilde fra 3D-modell, delområde 3, temakart helning

Som man ser i bildet under, er det et brattere område som skiller flaten nede ved den nederste tjønna, og flaten i det øverste delområdet. Det er ikke lagt hytter i dette bratte området, da dette vil kreve høyere påler, og kan medføre større terrenginngrep. Man er likevel nødt til å komme frem med vegen. Der terrenget er brattest, kreves det noe fylling og skjæring langs vegen. Vegen er planlagt med rekkverk, slik at skråningene kan gjøres litt brattere, og følgelig begrenset i utstrekning.



Figur 51 Bilde fra 3D-modell, delområde 4, temakart helning

Som man ser i bildet under, har nesten hele delområde 4 under 10 graders helning. Her er det sett på en rekke ulike vegstrukturer og plasseringer av hytter. Den største endringen siden planinitiativet, er at man har gått fra å ha en liten sløyfe og fire blindveger, til å ha en stor sløyfe og kun en blindveg. Dette har ført til at veglengden er redusert med rundt 100m. Noe som både sparer terrenget, bedrer gjennomførbarheten, og ikke minst gir mer grøntareal.



Figur 52 Bilde fra 3D-modell, delområde 4, temakart helning

Fjernvirkning

Kommuneplanens arealdel setter krav til at det i detaljreguleringen skal vises fjernvirkning av tiltaket, sett fra øyehøyde i båt og fra ulike steder i Ogge. Bestemmelsene i kommuneplanen sier også at utbygging skal skje på landskapets premisser og at silhuettvirkninger skal unngås.

Å illustrere fjernvirkning med utgangspunkt i bilder fra båt og ulike steder i Ogge, er svært krevende. Heiene er runde og slake, med mye vegetasjon. Det samme er øyene og holmene, og det er vanskelig å bedømme plassering av nye hytter og hvilken del av skogen man egentlig ser.

Det er også viktig å definere hvor strenge man skal være i vurderingen av silhuettvirkning. Skal man forutsette at vegetasjonen bevares eller ikke? Skal man vurdere alle ståsteder eller bare utvalgte? Skal man hindre silhuettvirkning selv om det gjelder en hytte når man er 1,5km fra hytta?

Dersom man benyttet de strengeste kriteriene i alle spørsmålene over, hvor man så på alle steder i Ogge, og forutsatte at all vegetasjon kan hogges, ville omtrent 60-70 hytter vært i silhuett. Ikke samtidig, men totalt, fra ulike steder.

For å vurdere fjernvirkning, er det derfor benyttet utsiktsskildringer fra planområdet, i kombinasjon med 3D-modeller. Det er også blitt utført befaring med kajakk, men bildene tatt fra befaringer gir et vanskelig beslutningsgrunnlag.

Bildene nedenfor viser utsikt fra det øverste området i ulike himmelretninger.



Figur 53 Bilde fra befaring. Sett mot sør



Figur 54 Bilde fra befarings. Sett mot sørvest



Figur 55 Bilde fra befarings. Sett mot sør



Figur 56 Bilde fra befarings. Sett mot sørvest

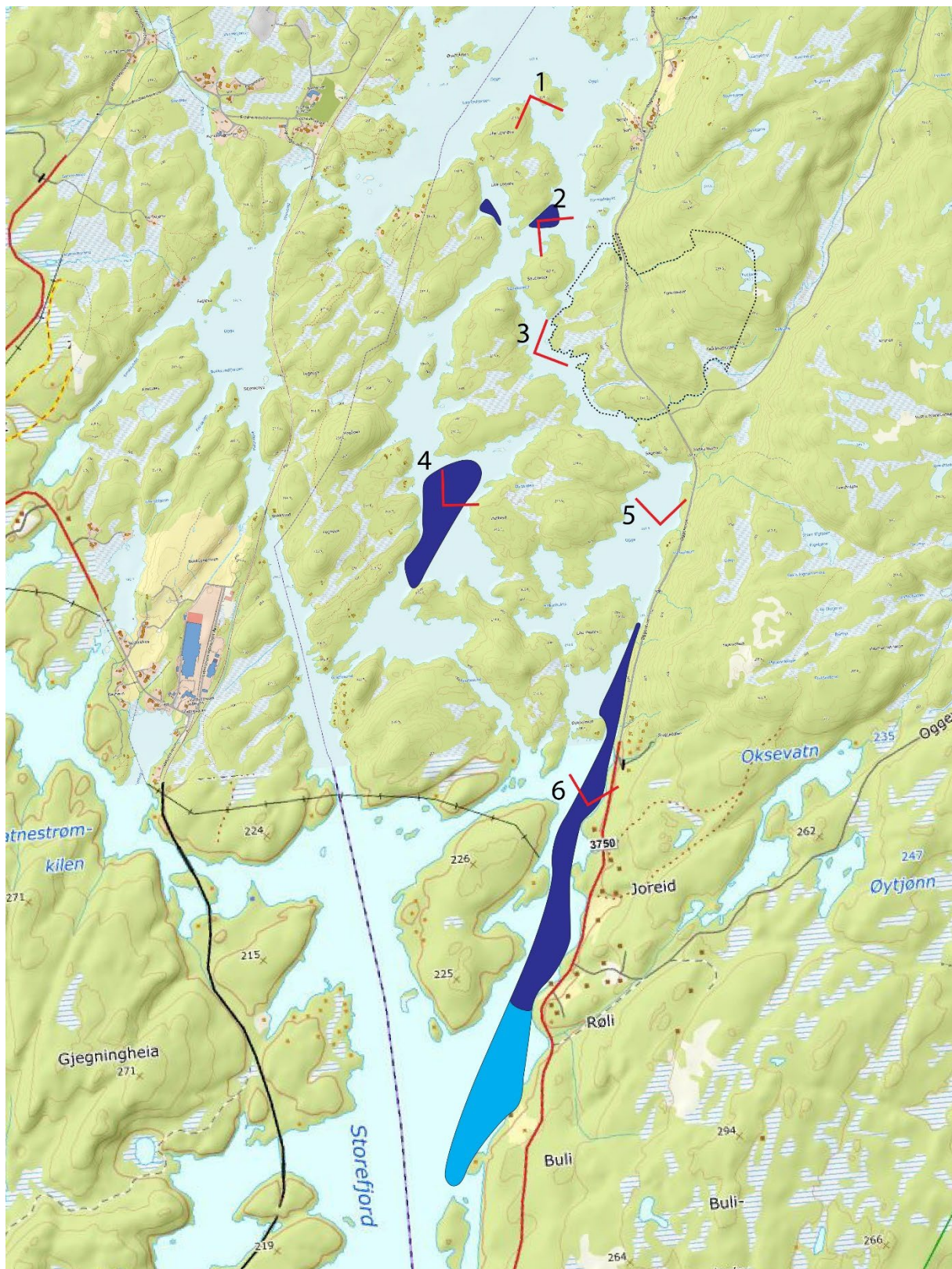


Figur 57 Bilde fra befaring. Sett mot vest/ nordvest



Figur 58 Bilde fra befaring. Sett mot sør-sørvest

Ved hjelp av kommune kart 3D, er det forsøkt å definere delene av Ogge, som man kan se fra planområdet. Dette er illustrert med blå områder i kartet nedenfor. Kartet viser også ståstedene som er benyttet til å illustrere fjernvirkninger senere i dokumentet.



Figur 59 Kartillustrasjon – synlighetskart og ståsteder

Området lengst sør er i dag preget av mye bebyggelse. Man er også mellom 1,2 og 3km unna de nye hyttene. Der fargen blir lysere, ser det ut som man kan se planområdet, men at heiene nord for planområdet begynner å danne silhuetten, når man ikke inkluderer eksisterende vegetasjon.

Også i det midterste området er man tett på bebyggelse flere steder. Områdene i nord er svært små, og det vil være veldig tilfeldig om man rekker å oppdage nye hytter når man padler forbi, gitt at eksisterende vegetasjon bevares.

I den videre vurderingen av silhuettvirkning, tas det utgangspunkt i at eksisterende vegetasjon på heiene, øyene og holmene utenfor planområdet bevares. Det vil selvfølgelig kunne bli hogd i fremtiden, men sannsynligheten for at det hogges store areal som gir store fjernvirkninger av planforslaget vurderes som liten, og den potensielle fjernvirkningen vil også være midlertidig.

Som nevnt tidligere er det svært mange fritidsboliger som kan gi fjernvirkninger dersom man hogger all vegetasjonen i planområdet. Fjernvirkningen får man selv om fritidsboligene er 3m høye, og det er derfor svært begrenset hva man kan gjøre av plangrep for selve bebyggelsen. Bebyggelsen i øvre del av planområdet er regulert noe lavere enn i nedre del av området. Det viktigste er likevel materialbruk/ fargebruk, og tettheten av fritidsboliger. Siden fritidsbebyggelsen etableres med jordfarger og plasseres «tilfeldig», altså ikke på rette linjer, vil bebyggelsen på avstand ikke fremstå som en og en hytte som danner silhuett, men et samlet «terreng».

Utover dette, er det sett på hvilken del av skogen internt i planområdet som har mest å si for fjernvirkningen, og nærvirkningen. Den viktigste vegetasjonen å bevare er faktisk vegetasjonen mellom fylkesvegen og Ogge. Her er man så nærme den nye bebyggelsen, at man kan se den godt, om det ikke er vegetasjon imellom. Videre er også deler av liene i nord og sørøst, vurdert som viktige med hensyn til fjernvirkning. Vegetasjonen som er ansett som viktig med hensyn til nær- og fjernvirkning, er angitt med hensynssone landskap i plankartet.

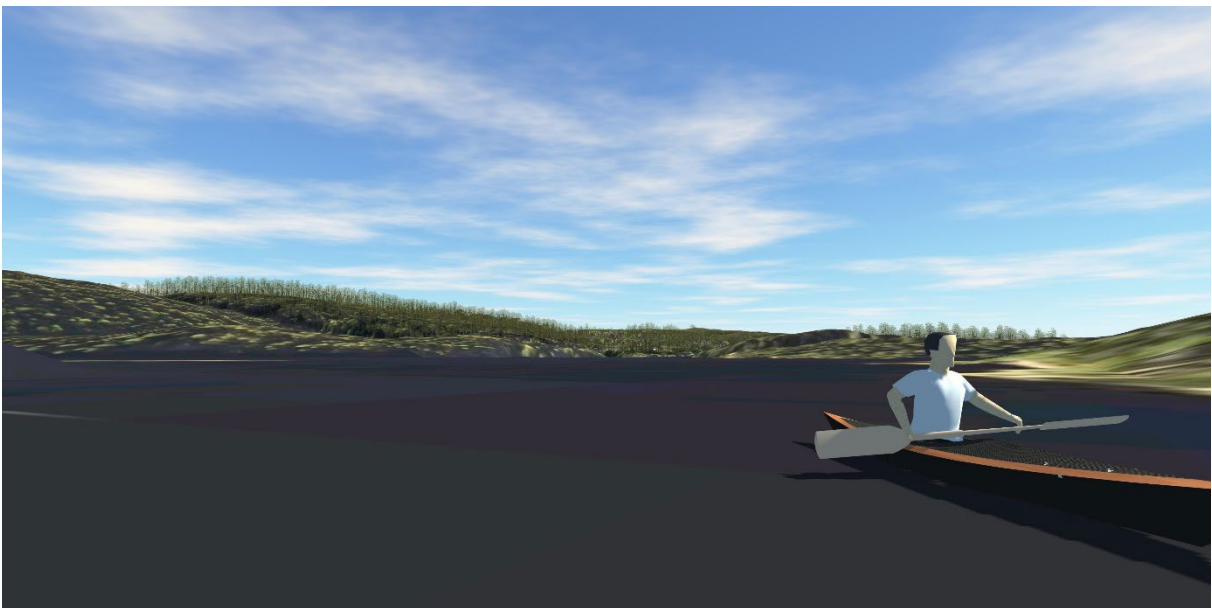
Nedenfor er det vist bilder fra 3D-modellen som visualiserer fjernvirkninger fra flere steder i Ogge. For hvert sted er det vist ett bilde med vegetasjon og ett uten. I bildene med vegetasjon er det lagt inn vegetasjon utenfor planområdet, og i områdene med hensynssone landskap. Trærne har litt gjennomsiktighet i krona, slik at man enklere kan orientere seg. Her er det viktig å understreke at det nesten utelukkende er furutrær ved Ogge. Vegetasjonen vil derfor være tettere i virkeligheten. Furu er vintergrønn, og tettheten blir derfor ikke mindre om vinteren.

Ståsted 1 – nord for Lille Lognøya

Bildet uten vegetasjon viser at det er enkelte av hyttene i det øverste feltet som kan danne silhuett, dersom vegetasjonen fjernes. Mellom ståstedet og hyttene, setter planen av store areal til bevaring av vegetasjon. Heia nord for planområdet og neset ved Tormudsbukt har også mye vegetasjon, som bidrar til å mer eller mindre skjerme helt for den nye bebyggelsen.



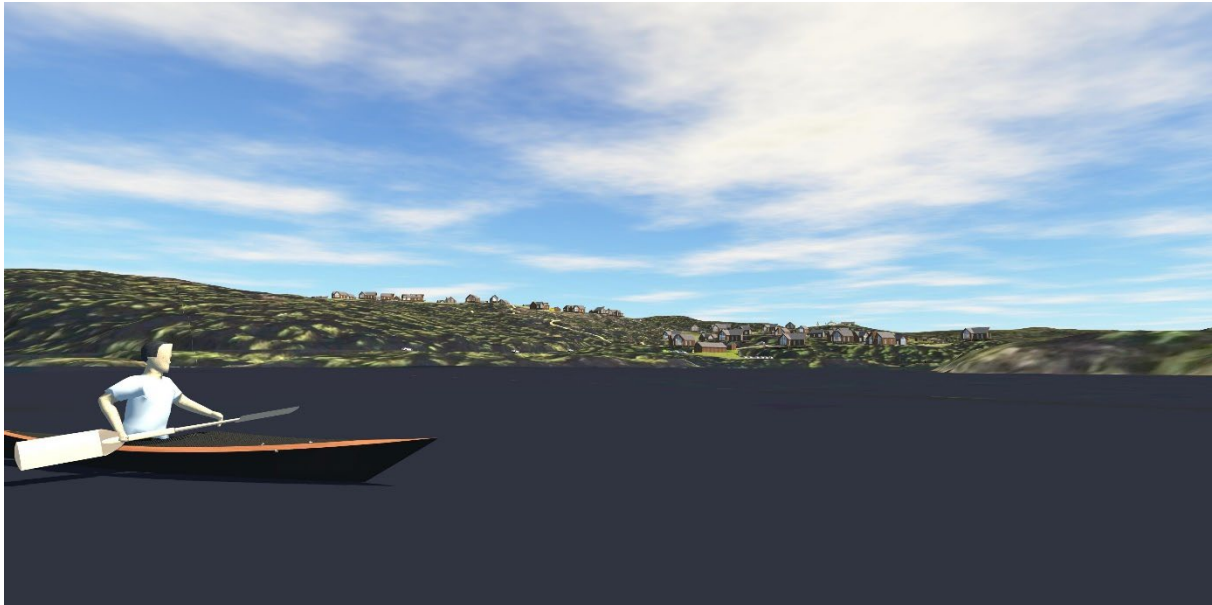
Figur 60 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 1



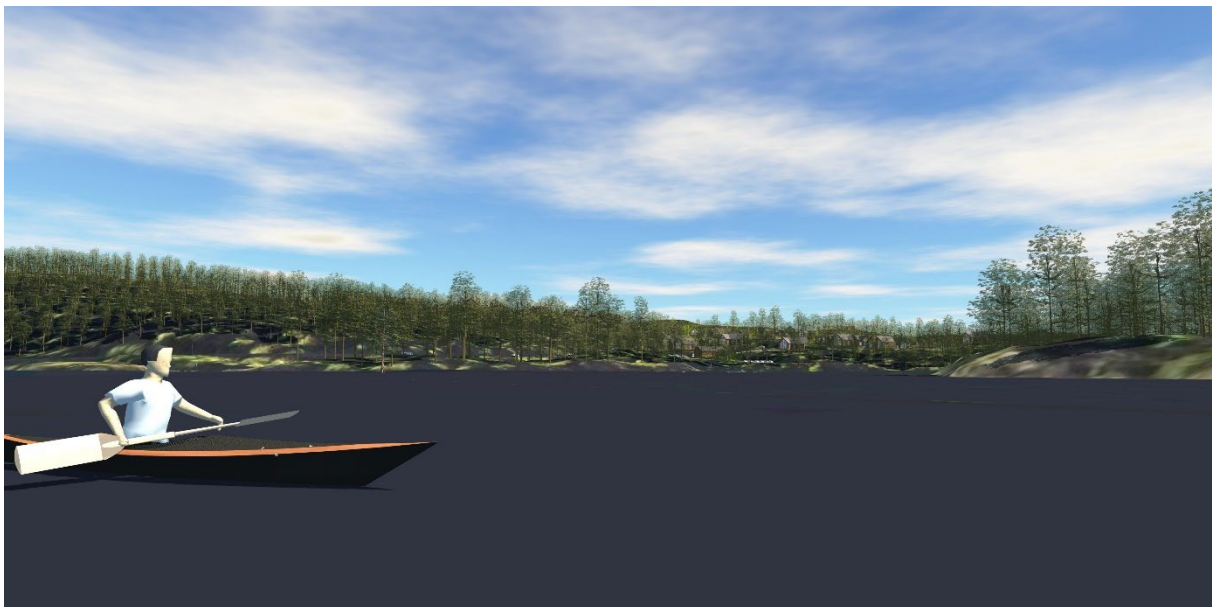
Figur 61 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 1

Ståsted 2 – mellom Lille Lognøy og Saueneset

Det er mer eller mindre de samme fritidsboligene som for ståsted 1, som teoretisk sett kan danne silhuettvirkning ved ståsted 2. Det er antydning til at tak i det midterste feltet kan komme i silhuett. Også her vil bevaring av vegetasjon internt i planområdet begrense synligheten. Deler av skogen nord for planområdet har også en stor effekt, i tillegg til vegetasjon på Saueneset og den lille holmen nord for planområdet.



Figur 62 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 2



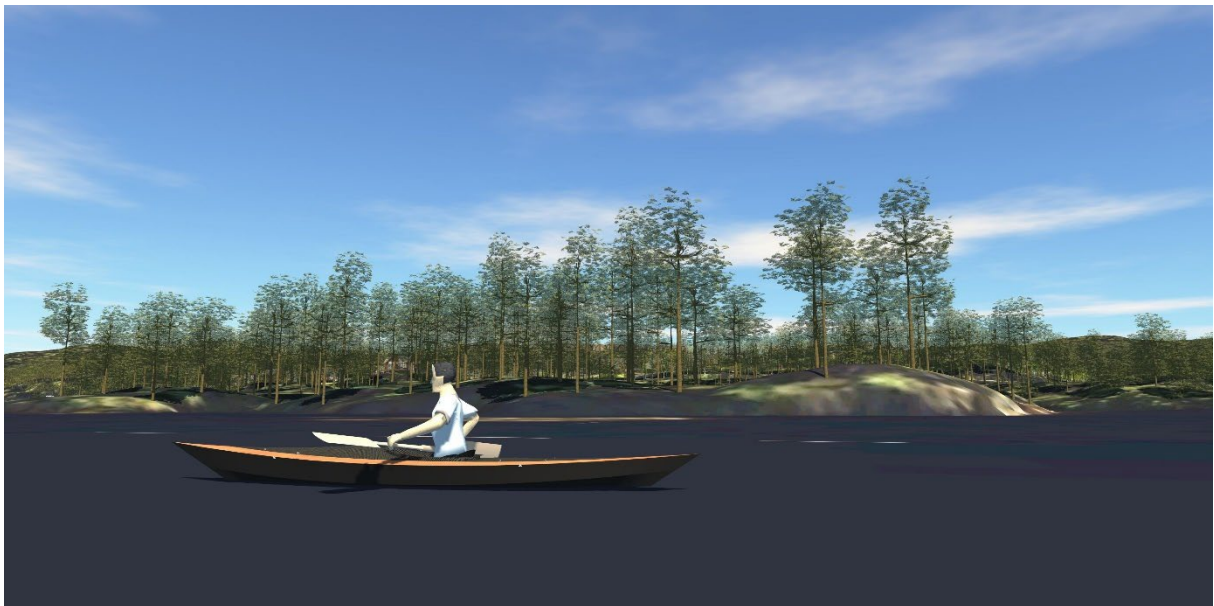
Figur 63 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 2

Ståsted 3 – Sør for Saueneset

Flere av hyttene øverst i planområdet, og enkelte av hyttene i det midterste feltet gir silhuett dersom all vegetasjon fjernes. Fra dette ståstedet er all eksisterende vegetasjon innenfor planområdet. Planen setter krav om bevaring av store deler av vegetasjonen, ikke minst den som ligger nede ved vannet. Her vil det være trærne i vannkanten som danner silhuett. Bevaring av vegetasjon mellom hyttene vil også bidra til at det er mindre sjans for å se hytter mellom trærne.



Figur 64 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 3



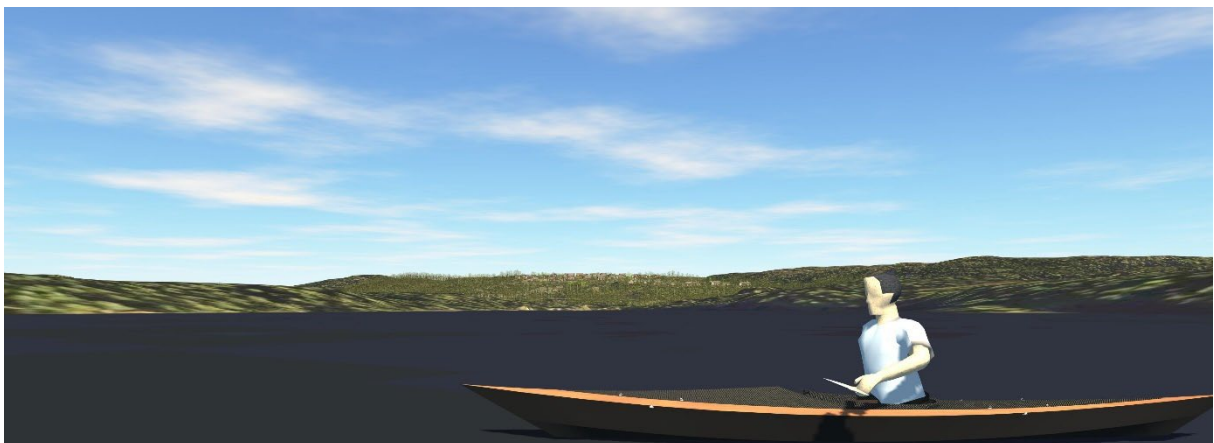
Figur 65 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 3

Ståsted 4 – mellom Øygarden og Høgåsen

Deler av vannet ved synspunktet er synlig fra planområdet. Noe som også betyr at man vil kunne se noen av de fremtidige hyttene fra dette området. Som illustrasjonen viser, går hyttene visuelt sett inn i hverandre, og de stikker seg lite frem, selv når man ser modellen uten vegetasjon. Vegetasjonen vil bidra ytterligere til å forblende hyttene inn i landskapet. Grunnen til at man kan se deler av vannet fra planområdet, er den store vika som går i retning planområdet. Dette trekker vegetasjonen lengre bort fra ståstedet. Dersom man padler nærmere vannkanten, vil eksisterende vegetasjon fort skule all ny bebyggelse. Nederst på siden kan man se et foto fra ca. samme sted.



Figur 66 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 4



Figur 67 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 4



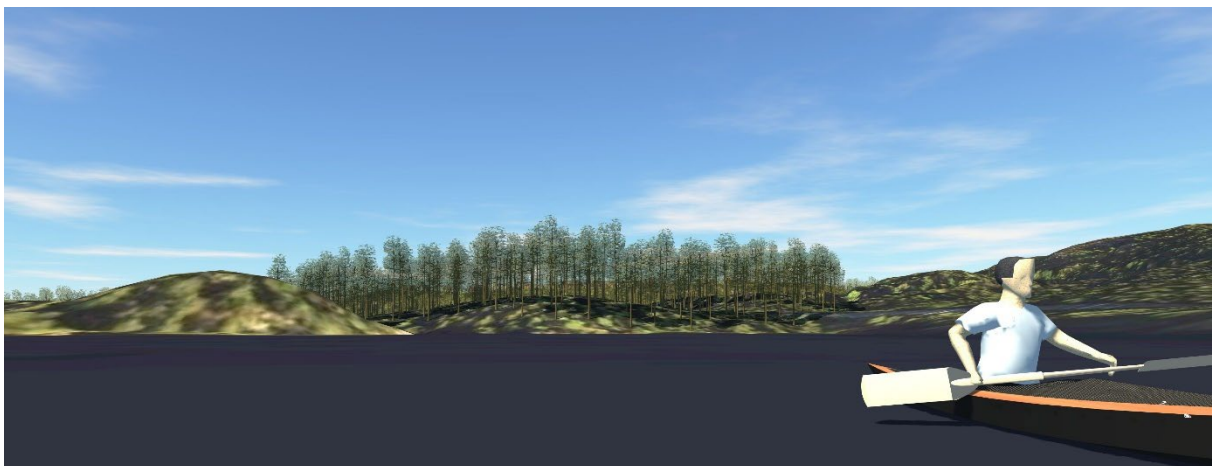
Figur 68 Bilde fra befarings, ca. fra ståsted 4

Ståsted 5 – sør for Sagenes

Uten vegetasjon, kan man se flere hytter i det øverste området og området i midten av planområdet. Eksisterende vegetasjon på Sagenes vil skule mer eller mindre all bebyggelse. Likevel er det også avsatt områder med bevaring av vegetasjon mellom ståstedet og hyttene i plankartet. Nederst på siden er det lagt inn foto som viser eksisterende vegetasjon. Bildet er tatt sør for ståstedet, på det smaleste området mellom Lille Hestøy og fylkesvegen.



Figur 69 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 5



Figur 70 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 5



Figur 71 Bilde fra befarings, fra mellom ståsted 5 og 6

Ståsted 6 – sør for Øykholmen

Fra ståstedet er det over 2km til hyttene som kan komme i silhuett. Her er man så langt unna hyttene, at vegetasjonen langs land, i mindre grad kan bidra til å begrense synligheten. Her er man i en del av Ogge som allerede er preget av bebyggelse som er godt synlig, og ligger i kort avstand fra vannet. I den grad man vil se nye fritidsboliger, vurderes virkningene å være ubetydelige.



Figur 72 Bilde fra 3D-modell, uten vegetasjon, sett fra ståsted 6



Figur 73 Bilde fra 3D-modell, med vegetasjon, sett fra ståsted 6

8.3. Stedets karakter

Langs Ogge søker planen å bevare det urørte preget i området. Ved den lille vika ved fellesområdet vil stedets karakter endres fra å ikke være et naturområde, til å være et naturområde med enkel tilrettelegging. Krav om bevaring av vegetasjon, vil føre til at endringen skjer på et begrenset område, uten store fjernvirkninger.

Langs fylkesvegen vil stedets karakter også endres, men landskapselementet «hyttefelt», vil ikke være et ukjent element langs veien, og det vil i liten grad føre til store endringer på den måten.

Øst for veien vil området også endres, fra skog/ hei, til skog/ hei med bebyggelse. Store deler av vegetasjonen, og ikke minst terrenget vil bevares. Krav om bevaring av vegetasjon vil også føre til at trærne får tid til å bli gamle, og det som bevares av skog, kan etter hvert bli mer naturlig skog.

8.4. Byform og estetikk

Området er ikke urbant, og har derfor ikke en spesiell byform. Estetikken søker å bygge videre på andre hyttefelt og boligfelt langs Ogge, men med en mer moderne vri. Den store fellesnevneren er saltak, som man finner på de fleste boligene og fritidsboligene rundt Ogge. Dette videreføres i Sørliheia Vest. At hyttene skal stå på påler, vil også være en tydelig del av estetikken. De fleste hyttene kan etableres med lave påler. Store deler av de eksisterende fritidsboligene og boligene har et tradisjonelt uttrykk, med malte fasader (rød, gul, hvit, svart osv.). Sørliheia Vest ligger ikke i direkte tilknytning til andre byggefelt, og det er derfor rom for å jobbe med andre uttrykk, uten at dette går på bekostning av eksisterende bebyggelse. Estetikken på Sørliheia Vest vil være mer i retning av naturfarger. Eksempelvis med naturlig grånet treverk, eller beiset tre i jordfarger o.l.

8.5. Kulturminner og kulturmiljø

Temaet omtales når det foreligger rapport fra arkeologiske registreringer fra fylkeskommunen.

8.6. Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Vurderingene er hentet fra konsekvensutredningen for naturmangfold, som omhandler hele planområdet.

§8 Kunnskapsgrunnlaget

Det foreligger ny kartlegging av naturtyper etter gjeldende metodikk, og data fra offentlige databaser (Naturbase, Artsdatabanken) er gjennomgått. Befaring på stedet bekrefter eksisterende kunnskap om kvaliteter knyttet til naturmangfold. Det finnes også registreringer av vanlig forekommende arter i planområdet, og ellers flere registreringer i tilstøtende områder. Vegetasjonssonen er vurdert å ha en lokal verdi knyttet til økologisk funksjon (buffer, fordrøyning og korridor), mens området som helhet også har en viss verdi som lokalt habitat (mulig leveområde for vilt, fugl og andre organismegrupper). Det er i all hovedsak vanlige, livskraftige arter som bruker området. Samlet sett vurderes kunnskapsgrunnlaget som godt nok til å fatte beslutning. Gitt lav naturverdi i den aktive produksjonsskogen og fravær av registrerte naturtyper/arter, anses kunnskapskravet oppfylt og rimelig i forhold til tiltakets risiko.

§9 Førre-var prinsippet

Tiltaket ligger hovedsakelig i område som er sterkt preget av historisk menneskelig aktivitet gjennom flatehogst. Når kunnskapsgrunnlaget er godt og det ikke foreligger indikasjoner på sårbare naturverdier, er behovet for førre-var-tiltak begrenset. Nærhet til innsjø utløser likevel krav til forsiktighet: avrenningskontroll i anleggsfasen, bevaring/etablering av intakt vegetert kantsone og forbud mot tiltak som kan gi akutt forurensning til vann. Dette er forholdsmessig og reduserer risiko

for vesentlig skade selv ved usikkerhet om lokale hydrologiske effekter. Flere tiltak er søknadspliktige til fagmyndighet.

§10 Samlet belastning

Området inngår i et menneskepåvirket landskap hvor vegetasjonen i området fungerer som skjul og leveområde/forflytningskorridor for mange arter. I skogen forventes inngrepene (hytter, interne veier og rør/ledninger) å gi begrenset fragmentering når de legges til allerede påvirkede arealer og samles i klynger. For innsjøen må summen av nye tette flater, trafikk, avløpsløsninger og økt menneskelig bruk vurderes mot sårbarhet. Tiltak: (i) funksjonell kantsone langs vann (krav i lokale kommunale forskrifter), (ii) lokal overvannshåndtering med infiltrasjon/fordrøyning, (iii) robuste avløpsløsninger med riktig renseseffekt.

§11 Kostnader

Tiltakshaver skal dekke nødvendige kostnader for å hindre/begrense skade, herunder: sediment- og flomvern i anleggsfasen, utskifting/oppgradering av midlertidige avbøtende tiltak ved behov, restaurering/tilsåing av rigg- og massehåndteringsarealer, samt eventuelt miljøoppfølgingsprogram (MOP) med vannanalyser hvis risikobildet tilsier det. Eventuelle merkostnader knyttet til sikring og beskyttelse av myr (f.eks. inngjerding, fysisk sikring, overvannshåndtering og revegetering) skal også dekkes av tiltakshaver.

§12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Planen bør stille krav til løsninger som reduserer inngrep og avrenning:

- Massedisponering på stedet, minimal skjæring/fylling og bruk av eksisterende traseer.
 - Overvann: infiltrasjon, fordrøyning og åpne løsninger/container med sedimentasjonsmulighet før utslipp.
 - Anleggsfase: sedimentfeller/siltgardiner, oljeutskiller ved maskinplass, drivstoffhåndtering med oppsamlingsutstyr, arbeid utenfor perioder med høy vannstand/flom.
 - Varig kantsone og forbud mot inngrep i strandvegetasjon; tilrettelegging med permeable dekker der mulig.
 - Avløp: dokumentert rensesgrad og tetthet; lekkasjesikre løsninger.
- Dette er i tråd med kravet om miljøforsvarlige metoder.

8.7. Klimagassutslipp

Ved å sette krav om etablering av hytter på påler, reduserer man også arealene som omdisponeres fra natur til byggegrunn. Selv om vekstforholdene under hyttene er begrensede, sparer man mye areal utenfor fotavtrykket, som ofte benyttes til fyllingsfot/ planering. Ved å sette krav til påler, reduserer man også behovet for betong, som ofte er en stor del av klimagassutslippet for mindre bygg.

Med hensyn til arealbruksendringer, vil det bli noe klimagassutslipp. Dette kommer primært fra veger og parkeringsplasser, som må opparbeides som grå arealer. Fyllinger fra veger skal jordkles og revegeteres.

Rundt halvparten av tomtene er lagt på områder med impediment skogbonitet. Ved Ogge berøres mindre områder med middels skogbonitet, mens det meste av den andre halvdel av hyttene ligger på områder med lav bonitet.

Dersom man anslår lav bonitet og mineraljord for alle tomtene, og legger sammen alt areal av kjøreveger og parkering (17,2daa), områder for teknisk infrastruktur, SMS og ASB (4,6daa) og alt bebygd areal på hyttetomtene (80m² x 3 + 116m² x 87 + 192m² x 6 = 11,3daa), inkl. opparbeidede

uteareal (30m² x 90 = 2,7daa), blir det totale arealet som omdisponeres ca. 36 daa. Dette tilsvarer et utslipp på ca. 1700 tonn CO₂-ekvivalenter og et tapt opptak på 400 tonn CO₂-ekvivalenter over en periode på 75 år, med bruk av Miljødirektoratets regneark for arealbruksendringer. Totalt ca. 28 tonn i året. Miljødirektoratets oversikt over «utslipp og opptak fra skog og arealbruk» viser at Birkenes kommune i snitt fra 2016 til 2020 hadde et årlig opptak på 38.520 tonn CO₂-ekvivalenter fra skog og arealbruk. Planen medfører med utgangspunkt i disse tallene, at opptaket reduseres med i underkant av 0,1% i kommunen.

Planområdet ligger under en times kjøring fra mer eller mindre alle boliger mellom Søgne og Arendal sentrum. Det er derfor ikke urimelig å anta at flere av de fremtidige hytteeierne måtte valgt hytter med lengre reiseveg, dersom det ikke ble etablert hyttefelt på Sørliheia Vest.

8.8. Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Ogge er allerede godt tilrettelagt for rekreasjon/ friluftsliv. Reguleringsplanen følger opp kravene i kommuneplanens arealdel om etablering av rampe for småbåter og kanoer. Videre skal det etableres offentlig tilgjengelige parkeringsplasser.

Det vurderes som positivt for friluftslivet generelt, at SMS1 og SMS2, samt de offentlig tilgjengelige parkeringsplassene etableres. Siden det allerede er gode muligheter for folk å benytte Ogge, er virkningen sannsynligvis forholdsvis lav.

Den største verdien planen for de som bruker hyttene i planområdet. Dersom man tenker det blir nesten 100 nye hytter, med en til fem personer per hytte som benytter disse jevnlig, betyr det flere hunder personer som får glede av friluftslivet på Ogge og planområdet for øvrig. Tar man med familie og bekjente som kommer på besøk, eller låner/ leier hyttene, blir antallet betydelig større.

Planen legger til rette for etablering av enkle stier og fellesområder, som snarveger og turstier innenfor planområdet, i et område hvor hyttene skal etableres med små inngrep. Dette gir også store rekreasjonsverdier internt i planområdet.

Bevaring av vegetasjon langs Ogge og i store deler av planområdet for øvrig, gjør at hyttene kommer tettere på naturen. Det gjør også at friluftslivet på Ogge, i liten grad påvirkes av planen. Et annet viktig element, er at planen ikke legger til rette for båtplasser. Etablering av båtplasser ville ført til flere motoriserte båter, og mer støy i Ogge. Planen legger også til rette for etablering av kajakkhotell, ca. 100m fra båtslipet/ kajakkbryggen. Målet med dette er å gjøre det enda enklere å velge kajakk eller kano, fremfor å ta med båt på henger. Hvordan kajakkhotellet skal driftes, bestemmes ikke i reguleringsplanen. Her er det naturlig å tenke at man enten kan leie lagringsplass for egen kajakk/ kano, ha utleie/ felles-kajakker/ -kanoer, eller en kombinasjon av disse.

8.9. Uteområder

Planen vurderes å ha positive virkninger for uteområder, gjennom en enkel tilrettelegging for ulike aktiviteter. Fellesområdet ved Ogge, naturlekeplassen, akebakken, gapahukene/ grillbuene, parsellhagene og turstiene vil alle bidra til flotte uteområder som alle kan dra nytte av. Alle blir flotte sosiale møteplasser, som kan danne et godt fellesskap i området.

8.10. Trafikkforhold

Vianova har utført en dimensjonering av avkjørslene, med tilhørende vurdering av om avkjørslene skal utformes som kryss eller avkjørsler, samt en vurdering av sikker krysningspunkt for myke trafikanter.

Trafikkmengden på fylkesvegen og de nye internvegene tilsier en utforming etter kravene til avkjørsler, og ikke kryss. Dette er lagt inn i plankartet. Anbefalingen om plassering og utforming av krysningspunkt for myke trafikanter er også videreført i plankartet. Fartsgrensen tilsier at man ikke bør anlegge fotgjengerfelt, da dette kan skape en falsk trygghet. Krysningspunktet bør skje i tilknytning til en av avkjørslene.

Det vurderes som at den valgte plasseringen for kryssing for myke trafikanter er hensiktsmessig. Krysningspunktet medfører en visuell lesbar situasjon for både harde og myke trafikanter. Gangvegen er også «raskeste veg», og det er derfor liten sjans for at folk benytter andre krysningspunkt enn det som er regulert i plankartet.

Siktkrav er sikret i plankartet.

Internt i feltene følger vegene eksisterende terreng i stor grad. Noe som fører til svingete veger og lav fart. Planens forbud mot asfaltering har en ytterligere fartsreducerende effekt.

8.11. Barns interesser

Planen legger til rette for gode uteareal, med friluftsliv på Ogge, turer i skog og mark, lek i skogen og lek på tilrettelagte områder. Planen vurderes som positiv med hensyn til barns interesser.

8.12. Sosial infrastruktur

Temaet vurderes ikke som relevant.

8.13. Universell utforming

Vegene og fritidsboligene vil ikke få krav om universell utforming. Fra PP2 til SMS1, vil det være mindre enn 5% stigning på stien, som gjør at dette området kan bli tilgjengelig. Noe som vil være positivt.

8.14. Energibehov - energiforbruk

Det er ikke laget estimer for energiforbruk. Energiforbruket vil hovedsakelig være knyttet til oppvarming og lys i hyttene, samt vann og avløp. Planforslaget er utarbeidet med fokus på å få mest mulig selvfall på avløp, og med det redusere behovet for pumper i området.

8.15. ROS, inkl. klimapåslag

Flom

Planforslaget tar hensyn til aktsomhetsområdene og maksimal vannstandsstigning på en måte som sikrer små virkninger knyttet til flom. Som tidligere nevnt vil de offentlig tilgjengelige arealene ved Ogge være utsatt for flom. Det legges ikke opp til store bygg eller anlegg hvor flom kan gi store virkninger. Planforslaget omfatter generelt sett små inngrep, og store deler av eksisterende vegetasjon og bakkevegetasjon bevares med naturlig infiltrasjonskapasitet. Vegfyllinger og parkeringsplasser som opparbeides, vil også kunne gi noe mer infiltrasjonskapasitet. Utover aktsomhetsområdene, tar planforslaget også hensyn til flomveger.

Forurensning (Sulfid)

Det er ikke funnet sulfidførende masser innenfor planområdet. Sammen med at det ikke legges opp til mye sprengning, er det svært liten risiko for forurensning knyttet til sulfid.

Vei (ulykkespunkt)

Planen legger opp til anbefalte løsninger med hensyn til lokale forhold.

8.16. Jordressurser/ landbruk

Planen har ikke virkninger for landbruk.

8.17. Teknisk infrastruktur

Teksten er hentet fra teknisk plan for vann og avløp.

Oggevatn brukes både til bading, båtliv og fritidsfiske, og vannkvaliteten har lokal betydning for rekreasjon og naturopplevelse. Utslippsløsningen er valgt med tanke på å hindre påvirkning av slike brukerinteresser. Etter at avløpsvannet har passert renseanlegg, slamavskiller, sandfilter og UV-desinfeksjon, vil restinnholdet av næringsstoffer, organisk stoff og bakterier være svært lavt. Ved å føre utslippet ut på størst mulig dybde og i god avstand fra bade- og brukssoner, sikres det høy fortykning og lav risiko for lokal eutrofiering eller hygieniske ulemper.

Samlet vurderes utslippet å ha svært begrenset miljøpåvirkning, og ingen vesentlig risiko for bading, fiske eller friluftsliv i Oggevatn når anlegget driftes i samsvar med utslippstillatelsen og leverandørens driftsrutiner.

Trafo

Dimensjonering og kapasitet på trafo må avklares i samarbeid med nettleverandør.

8.18. Støy i anleggsfasen

Det er flere forhold med planen som tilsier at det ikke vil bli vesentlige virkninger med hensyn til støy i anleggsperioden. Først og fremst er planen utformet med krav om små angrep. Sprengning vil kun skje i forbindelse med etablering av veger og teknisk infrastruktur. Dette fører til betydelig mindre sprengning enn i et tradisjonelt hyttefelt/ byggefelt. Videre vil området sannsynligvis bygges ut over tid, med tydelige etapper. Noe som gir korte perioder med anleggsstøy. Støyende arbeide kan også tilpasses til ukedager, utenfor ferier, og med det skje når det er få personer som oppholder seg i hyttefeltet, og på Ogge.

8.19. Folkehelse

Planen bidrar til et nytt område hvor allmenheten kan komme seg ut med kajakk og kano i Ogge. Å ha et sted å trekke seg tilbake, tett på naturen, borte fra byens støy, er viktig for mange, og noe som bidrar til bedre folkehelse. Planen vurderes å ha positive virkninger for folkehelsen.

8.20. Vannmiljø

Planforslaget medfører ikke inngrep i bekker eller tjønner. Det er bare en naturlig bekk som har en viss størrelse innenfor planområdet. Denne ligger langs plangrensen i nord. Bekken er ikke registrert i Vannett. Der kartgrunnlaget viser at denne bekken begynner, er det ca. 70m til nærmeste hytte. Det er en forsenkning i terrenget helt opp mot den nordligste tjønna. Hyttene er også trukket bort fra dette søkket, selv om det ikke er registrert vannforekomster. Litt før bekken renner under fylkesvegen, hvor det er lagt et Ø1000mm betongrør, er det vist en liten bekk som strekker seg ca. 40m sørover. Selv om bekken ikke er vist lengre sørover, er det en tydelig forsenkning i terrenget, videre opp til høybrekket, som ligger der den nye hovedvegen krysser dalen. Dette området ble befart under ekstremværet «Amy», 4. oktober 2025. Man kunne da se at vannet rant mellom grasset i denne dalen. Det er ikke etablert tiltak som krysser denne forsenkningen/ flomvegen, utover to turstier. Disse skal etableres skånsomt, og det skal benyttes trekonstruksjoner for å krysse bekker og våte parti.

Det er en stor bekk som ligger langs plangrensen i sør. Det er ikke lagt inn tiltak i nærheten av denne. Bekken inngår i vannforekomsten *Ogge bekkefelt 020-393-R* i Vannett, hvor den er angitt med god økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Innenfor planområdet er det en rekke grøfter, som er grøftet for å drenerer myrer og øke produksjonen av skog. Planen tillater å tette igjen disse, dersom det gjøres for å restaurere myrer. Dette er unaturlige vannforekomster, som det ikke vurderes nødvendig å benytte vannforskriftens paragraf 12 for å tillate. En av disse grøftene vil også bli berørt av infiltrasjonsanlegget.

Planforslaget medfører fysiske inngrep i Ogge, med etablering av båtslipp og kajakkbrygge. Ogge er angitt med god økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand i Vannett. Tiltakene som tillates gjennom planen er svært begrensede i omfang, og vurderes ikke å medføre risiko for at miljømålene ikke nås. Planforslaget legger ikke til rette for båtplasser eller andre tiltak som er forbundet med forurensning av vannforekomster. Overordnet plan for vann og avløp viser tenkt renseløsning for avløp i henhold til gjeldende krav.

Vannforskriften § 12 er en unntaksparagraf som i visse tilfeller kan gi grunnlag for å tillate tiltak som er i strid med miljømålene. Det vurderes ikke at planen medfører risiko for at miljømålene ikke nås. Basert på dette er det ikke nødvendig med en vurdering av de øvrige vilkårene. Vannforskriften § 12 kommer ikke til anvendelse.

8.21. Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det legges ikke opp til etablering av anlegg som må etableres eller driftes av kommunen.

8.22. Konsekvenser for næringsinteresser

Planen gir positive konsekvenser for næringsinteresser i kommunen. Utbyggingen krever en rekke fagfelt, og mye av arbeidet kan utføres av mindre bedrifter.

8.23. Interessemotsetninger

Det er alltid en viss grad av interessemotsetninger mellom utbygging, friluftsliv, naturmangfold og landskap. Til og med mellom friluftsliv, naturmangfold og landskap kan det oppstå konflikter. Dette gjelder alt fra hyttefelt, til boligprosjekter, næringsområder, idrettsanlegg osv.

Utredningene som er utført i forbindelse med planarbeidet, viser at friluftsliv er en svært viktig kvalitet ved Ogge. Landskapet er med å gir friluftslivet kvalitet, men har ikke i seg selv en verdi i regional målestokk. Landskapet er mest verdifullt langs vannkanten, hvor det danner rammene for friluftslivet. Naturtypekartleggingen at det er svært lite naturverdier i planområdet.

Som beskrevet under de aktuelle kapitlene, er det i planforslaget gjort en rekke grep for å sikre at friluftslivet på Ogge blir minst mulig berørt. Det er også positive sider med planforslaget med hensyn til friluftsliv, både når det gjelder tilrettelegging og at flere får tilgang til de eksisterende kvalitetene. Det er også viktig å se til kommuneplanens arealdel, som sier at nye hyttefelt bør legges nær attraktive friluftsområder, slik at tomtene blir attraktive.

Det ligger i utgangspunktet en interessemotsetning mellom å begrense virkningene for friluftsliv, og maksimere kvalitetene for de nye hyttene. Utgangspunktet for de fleste planer er at man ønsker å få hytter med gode solforhold og ikke minst god utsikt. God utsikt defineres stort sett av at man ser mye, og da helst natur. Den beste utsikten forbindes ofte med at man ser sjøen eller store vann. Dersom Ogge ikke hadde den verdien den har for friluftsliv, eller dersom hyttefeltet ble planlagt for 10 år siden, ville man sannsynligvis ha planlagt tomtene og hogst på en måte som ga flest mulig hytter mest mulig utsikt over Ogge. Kommuneplanens arealdel, innspillene til varsel om oppstart av detaljreguleringsplanen og konsekvensutredningen for friluftsliv, peker alle på at dette er kvaliteter for

hyttene som er i konflikt med kvalitetene til friluftslivet på Ogge. I detaljreguleringsplanen, er det søkt å fjerne denne interessekonflikten ved å gå bort i fra et ønske om å maksimere utsikten mot Ogge. I stedet fokuseres det på kvaliteten av å ha en hytte i skogen, mellom tærne. Dette gir lune tomter, og kort veg til uteområder med arealer som er tilrettelagt for lek, og uberørte arealer som kan utforskes. For hyttene som ligger øverst i feltet, har man fokusert på utsikten over de skogkledde heiene rundt Ogge, utsikt mot tjønnene og bevaring av eksisterende terreng mellom hyttene. Ved å bevare viktig vegetasjon langs Ogge og i liene i planområdet, blir fjernvirkningen vesentlig redusert. Ved å ha stort fokus på tilpassing til eksisterende terreng inne i hyttefeltet, er man ikke avhengig av utsikt over Ogge for å få en god utsikt og et godt miljø mellom hyttene.

Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor området. Dette medfører både fordeler og ulemper. Ulempen er i utbyggingssammenheng at man ikke fortetter. Statlige planretningslinjer krever at man fremover skal vurdere fortetting før etablering av nye områder, og det er derfor en større aksept for fortetting blant offentlige instanser. Fortetting kan utføres i en del etablerte hytteområder, men det forutsetter generelt sett store hytteområder som har et stort eksisterende tilbud, helst i form av skitrekk, langrennsløyper, butikk, sykkeløyper, m.m. Dette er nødvendig siden man ofte mister mange av kvalitetene en frittliggende hytte har når man fortetter. Frittliggende hytter er en kvalitet i seg selv, og man trenger ikke stor grad av tilrettelegging dersom man har naturen og roen som nærmeste nabo. Dersom fortetting skal være gjennomførbart, krever det også i mange tilfeller at det er tilstrekkelig kapasitet på vann, avløp og annen teknisk infrastruktur. I Birkenes kommune er det ikke mange steder som peker seg ut for fortetting. Med det menes områder hvor man kan koble nye hytter til teknisk infrastruktur på en lønnsom måte, samtidig som at tilbudet til aktiviteter veier opp for ulempene med dårligere kvalitet på tomtene. Fordelene med at det ikke er eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, er derfor at man har mulighet til å planlegge et hyttefelt som tar hensyn til et oppdatert kunnskapsgrunnlag, hvor teknisk infrastruktur dimensjoneres for den nye bebyggelsen, og hvor man kan tilpasse forslaget til landskapet.

Med hensyn til kommuneplanens arealdel og alle tiltakene som er gjort i planen for å minimere interessekonflikter, og heller søke mot synergier, vurderes det som at interessekonflikten mellom utbygging, friluftsliv, landskap og naturmangfold er svært liten.

9. INNKOMNE INNSPILL

9.1. Varsel om oppstart

Nedenfor er innkomne innspill til varsel om oppstart gjengitt og kommentert. Innspillene kan leses i sin helhet i vedleggene til saken.

Statsforvalteren i Agder, brev datert 19.11.2024

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

De deler av planområdet som er avsatt til utbygging, ble avsatt i 2020. Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR for AM) ble fastsatt ved kgl.res. 24.01.2025. Ny SPR gir vesentlig strengere føringer for fritidsbebyggelse sammenlignet med SPR for bolig-, areal- og transportplanlegging som var gjeldende den gang deler av området ble avsatt til fritidsbolig. I SPR for AM, kapittel 3.5 *fritidsboliger* står følgende:

«Fortettingspotensialet i fritidsboligområder skal kartlegges og utnyttes før det blir lagt til rette for utvidelse av eksisterende fritidsboligområder og utbygging i nye områder.»

I Agdertall oppgis en antatt planreserve for fritidsboliger i Birkenes kommune til 4764 dekar. SPR for AM understreker i kapittel 6.4 følgende om behov og forhold til nye nasjonale og regionale føringer.

«Ved revisjon av kommuneplanens arealdel bør kommunen vurdere om tidligere vedtatt arealbruk svarer til dagens og framtidens forventede behov og gjeldende nasjonale og regionale føringer for arealbruk. Det skal vurderes å ta ut eller redusere omfanget av utbyggingsarealer som ikke lenger bør bygges ut.»

Med bakgrunn i redegjørelsen over gir vi faglig råd om at kommunen i forbindelse med revisjon av kommuneplanen, gjennomgår planreserven for fritidsboliger og konkret vurderer hvilke områder som med bakgrunn i nye nasjonale og regionale føringer, bør tas ut av kommuneplanen. Som del av dette arbeidet bør kommunen videre se på potensialet for fortetting i eksisterende hytteområder. Statsforvalteren finner det sannsynlig at det finnes potensial for fortetting av allerede utbygde hytteområder i Birkenes kommunen, og sett hen til SPR for AM sine føringer om at fortettingspotensial for fritidsbebyggelse skal utnyttes før det legges til rette for utbygging i nye områder, vurderer vi at det å bygge ut Sørliheia vest, strider med nevnte SPR.

Planforslaget innebærer at man tar hull på et ubebygde naturområde. Planområdet ligger eksponert mot Ogge, og dette samt tilhørende influensområde er av svært stor verdi for friluftsliv. Området ble ikke kartlagt for naturmangfold den gang det ble avsatt i kommuneplanen. Birkenes kommune har påpekt at dette er kunnskap som må innhentes. En må dermed ta høyde for at det vil kunne fremkomme ytterligere kunnskap om konkrete verdier i planområdet som underbygger at planområdet ikke bør bygges ut.

Med bakgrunn i redegjørelsen over gir Statsforvalteren faglig råd om at kommunen ikke går videre med planarbeidet. Videre oppfordrer vi Birkenes kommune ved neste revisjon av kommuneplanen, til å gå gjennom avsatte arealer til blant annet fritidsbebyggelse og ta ut områder som ikke er i tråd med gjeldende nasjonale og regionale føringer.

Det går frem av oversendelsen at kommunen har vurdert at det kun er de 7 hyttene som planlegges i strid med kommuneplanen som skal konsekvensutredes. Dersom kommunen velger å gå videre med planarbeidet, legger vi til grunn at hele planforslaget konsekvensutredes, da det er en omfattende

utbygging i et ubebyggt område som ikke tidligere har vært utreda på tiltaksnivå. Foruten at konsekvensutredninga i kommuneplanen var overordna, ble det den gang ikke kartlagt naturmangfold, så for temaet naturmangfold har det avsatte utbyggingsområdet heller aldri vært tilfredsstillende utreda på overordna nivå.

Vi minner i denne sammenheng om at M-1941 er gjeldende metodikk for konsekvensutredning av miljøtema, og vi viser for øvrig til veilederen *Konsekvensutredninger for planer etter plan- og bygningsloven 2021*.

Når det gjelder småbåthavn som omtales i oversendelsen, viser vi til følgende formulering i kommunens konsekvensutredning fra den gang området ble avsatt i kommuneplanen. «*Det skal kun legges til rette for slipplass for båt. En utbygging vil ha konsekvens for vannet i den forstand at det må legges ut flytebrygge for å kunne legge ut båt/kano, men dette omfatter et lite areal som vist i kartet. Det er lite trolig at bryggeanlegget vil ha vesentlig påvirkning på vannkvaliteten.*» Vi legger til grunn at et eventuelt planforslag ikke åpner for inngrep utover hva som går frem av denne beskrivelsen, altså kun en enkel flytebrygge for å kunne legge ut båt/kano.

Kommentar:

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet

Temaene friluftsliv, landskap, klimagassutslipp og naturmangfold blir beskrevet i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen. Statsforvalteren viser ellers til de statlige planretningslinjene som stiller krav til å se på fortettingspotensial, før man tar i bruk nye områder.

Arealreserven på 4764daa finner man i Agder Fylkeskommunes nettkart Arealregnskap Agder 2022. Denne arealreserven omfatter både reguleringsplaner og kommuneplanens arealdel. Ser man bort fra kommuneplanens arealdel, var planreserven 165 daa når Arealregnskap Agder 2022 ble utarbeidet. Fra det vi kan se med å sammenligne Arealregnskap Agder 2022 med kommunekart, ser det ut til at det i dag er bygget eller søkt om ca. 12 fritidsboliger etter at Arealregnskap Agder 2022 ble publisert/ utarbeidet, og at det er regulert 31 nye hytter. De 165 daa i arealreserve tilsvarte ca. 164 hytter. I dag er arealreserven ca. 183 hytter.

Sørliheia Vest er ikke et nytt område, men et område som allerede er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Fritidsboligene som ikke er i tråd med overordnet plan, blir konsekvensutredet i forbindelse med planarbeidet. Det var kanskje uheldig at SPR for AM ble vedtatt så kort tid før kommuneplanens arealdel at det ikke ble utført en planvask. Kommuneplanens arealdel er samtidig blitt vedtatt i etterkant av SPR for AM, og er etter det vi kan se en gyldig plan. I kommuneplanens arealdel står det bl.a. følgende: «*Birkenes kommune har betydelige arealressurser som er avsatt til fremtidig fritidsboligformål. Mange av disse områdene har ligget i kommuneplanen svært lenge og flere av områdene ligger i områder hvor det i dag er lite interesse for fritidsboligområder. Nye fritidsboligområder i kommuneplanen bør derfor legges i prioriterte områder nær viktige friluftslivsdestinasjoner i kommunen.*». Sørliheia Vest må sies å passe denne beskrivelsen.

I motsetning til mange andre hyttekommuner, har Birkenes ingen større hytteområder som det er åpenbart at er mer hensiktsmessig å fortette enn å f.eks. bygge ut Sørliheia Vest.

Målet med planarbeidet for Sørliheia Vest er å planlegge et område som har stor respekt for naturen. Ved å planlegge alle hyttene under ett, kan man også se helhetlig på løsninger for vann og avløp, naturmangfold, landskap, friluftsliv etc., og det er en mer forutsigbar prosess med hensyn til naboer osv.

Vi kan ikke se at de nye planretningslinjene skal tilsi at kommuneplanen må revideres før man detaljregulerer Sørliheia Vest.

Konsekvensutredning av hele planområdet

Området som er avsatt i kommuneplanens arealdel vurderes å være tilstrekkelig konsekvensutredet i kommuneplanens arealdel for alle tema med unntak av naturmangfold. Dette er derfor utarbeidet. I planbeskrivelsen kommuneplanens bestemmelser med illustrering av fjernvirkning fulgt opp. Vi mener det ikke er grunnlag for å kreve konsekvensutredning for andre temaer når det gjelder hele planområdet.

Småbåthavn

Tilretteleggingen ved vannet er gjort i henhold til kommuneplanens arealdel. Man kan til dels argumentere for at de offentlig tilgjengelige parkeringsplassene og kajakkhotellet er et avvik. Vi mener dette er viktige elementer som medfører bedre tilgjengelighet og gjør det enklere å velge kano/ kajakk for fremtidige hytteeiere, fremfor båt med forbrenningsmotor.

Agder fylkeskommune, brev datert 23.08.2025

Fylkeskommunedirektøren viser til tidligere historikk om dette arealet ved rulleringen av kommuneplanen i 2017-2019. Sørliheia vest ble da foreslått som et større område for fritidsbebyggelse, tilsvarende dagens varslede areal. Fylkeskommunen fremmet innsigelse til dette arealet under rulleringen av kommuneplanens arealdel i 2018, med begrunnelse i regionalt viktige friluftsinnteresser (se vedlegg).

Innsigelsen ble løst gjennom dialog ved følgende justering:

«Område IF-3 Sørliheia vest vist som fritidsbebyggelse er justert slik at det ikke blir bebyggelse på vestsiden av veien, ned mot Oggevann. For å ivareta allmennhetens tilgjengelighet til vannet er det satt av et område (ISH-2) for slipplass for båt og kano som skal være offentlig tilgjengelig» («Andre gangs uttalelse ...» s.3).

Dette er videreført i kommuneplanens arealdel som nylig ble vedtatt i 2025.

Føringer for nasjonal og regional planlegging har blitt tydeligere og sterkere på flere områder, blant annet kan nye statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (SPR 2024) og Regionplan 2030 med regional planstrategi 2030 (2024) nevnes. Natur og bærekraftig arealbruk er særlig presisert som viktig å ivareta i Regionplan Agder 2030 (pkt 1.5).

I SPR for arealbruk og mobilitet pkt. 3.5 skal fortetningspotensialet for fritidsboligområder kartlegges og utnyttes før det legges til rette for utbygging av nye områder. Dette ses i sammenheng med pkt. 6.4 om tidligere vedtatt arealbruk i kommuneplanens arealbruk samsvarer med dagens og fremtidens forventete behov, og i tråd med nasjonale og regionale føringer.

Fylkeskommunedirektøren har forståelse at fritidsbebyggelse styres mot attraktive friluftrekreasjonsområder slik som Ogge og omegn. Primært anbefaler fylkeskommunedirektøren kommunen gjør en ny vurdering av området basert på overnevnte føringer og ny kunnskap, samt vurderer arealreserven for fritidsboliger i kommunen. Det foreligger eksempelvis krav i kommuneplanen om naturkartlegging ved regulering som kan påvirke beslutningen om utbygging. Nytt arealregnskap for Agder med oppdaterte tall for Birkenes kommune, publiseres i løpet av kort tid.

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at dersom kommunen ønsker å gå videre med planarbeidet, må planen forholde seg til avsatte arealer i kommuneplanen med tilhørende bestemmelser og følger opp

intensjonen med avsatt areal for slipplass for båt/kano. Argumentasjonen for fylkeskommunens innsigelse fra 2018 står fortsatt ved lag, og er ytterligere styrket, blant annet som følge av trafiksikkerhetsmessige forhold (se avsnitt under).

Vi har videre innspill tilknyttet friluftsliv, samferdsel og arkeologi.

Friluftsliv

Den største friluftslivsverdien ved Oggevatn ligger i de naturgitte forutsetningene for padling og friluftsliv generelt, herunder et populært område for telting. Tiltaket vil være godt synlig fra store deler av Oggevatn og medføre en forringelse av naturopplevelsen. Planarbeidet må tas særlig hensyn til landskapsverdiene på stedet – herunder fjernvirkning av utbyggingen. Bebyggelsen kan bli betydelig eksponert i landskapet. Det bør utarbeides visualiseringer som redegjøre for dette.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at Midt-Agder Friluftsråd driver Ogge Naturskole noen kilometer sør for planområdet, med eksisterende fasiliteter som parkeringsplass og gapahukleir. Det vurderes ikke å være et prekært behov for ytterligere tilrettelegging, da de naturgitte kvalitetene utgjør den viktigste verdien i området.

Samferdsel

Fylkeskommunen har et ansvar som veimyndighet for blant annet å ivareta trafiksikkerheten, på og langs fylkesveiene, samt sikre at generelle krav til offentlig veinett ivaretas.

Vår regional plan for mobilitet for Agder 2023-2033 har to førende prinsipper:

- ta vare på det vi har.
- prioritere barn og unge.

Fylkeskommunedirektøren fraråder at det etableres hytter på begge sider av fylkesvegen da dette vil legge begrensninger på eksisterende og framtidig behov knyttet til drift/ vedlikehold/ utvikling. Eksempelvis tar dette ikke hensyn til at barn skal kunne bevege seg fritt i hyttefeltet på tvers av vejen. Krav knyttet til opparbeidelse av avkjørsel/ kryss tar utgangspunkt i trafikkmengder, vi forutsetter derfor at det utføres trafikkberegninger knyttet til framtidig situasjon. Dette innebærer at planarbeidet også må ta med trafikkmengde som andre urealiserte planer kan skape. Ettersom x-kryss har mange konfliktpunkter og er vanskelig å lese for trafikantene, er dette en løsning fylkeskommunedirektøren ikke aksepterer.

Det er et begrenset økonomisk handlingsrom for nye tiltak langs fylkesveg, og fylkeskommunen har over lengre tid informert om at utbygging må finne sted der det er tilfredsstillende infrastruktur. Dette er videreført i Handlingsprogram til regional plan for mobilitet 2026-2029, kap. 9.2, hvor det forutsettes at utbygger løser behov som nyetablering skaper.

Foreløpige skisser i planinitiativet til detaljregulering for Sørliheia Vest, viser at det etableres tiltak nær fylkesveg, og på begge sider av vejen. Vi minner om at kolonihager, veg, fylling med mer omfattes av byggeforbudssonen som er hjemlet i vegloven. Byggegrense langs fylkesveg er 50 meter.

Formålet med byggegrense langs veg er at vi skal ta vare på det vi har, og ha tilstrekkelig areal knyttet til drift, vedlikehold, utviklingsbehov, støy, støv, sikt med mer også med tanke på framtiden.

Informasjon om hva som må utredes dersom dere utfordrer byggegrensen er gitt i rammeplan for fylkesveinettet i Agder, Rammeplan for fylkesveinettet i Agder - Agder fylkeskommune.

Utforming (horisontal og vertikal geometri), langs fylkesveg, kryssområder, sidearealer, sikt etc. er gitt i vegnormalene, N100, N101, N200 mfl. Kravene er gjeldene for alle kryss/ avkjørsler som tilknyttes

fylkesvegnettet, og er utformet med tanke på at trafikantene skal kunne samhandle slik at vi får færre trafikkulykker.

For å kunne vurdere om det er satt av tilstrekkelig areal til samferdselsformål, må fylkeskommunen få tilsendt vegtegninger/ vegmodell som viser om/at det er mulig å opparbeide avkjørsel/ kryss for arealet i øst. Dette innebærer også siktforholdene.

I bestemmelsene skal følgende innarbeides:

Innenfor frisisiktsonen skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers nivå.

Det må også innarbeides rekkefølgekrav som setter krav om at tiltak/ oppgradering av kryss/ avkjørsel på fylkesveg skal være gjennomført før det gis igangsettingstillatelse til øvrig opparbeidelse. Årsaken til at vi påpeker dette er at anleggsfasen er en kritisk fase.

Ta kontakt dersom noe er uklart. Kontaktperson for spørsmål knyttet til fylkesveg i saken er Wenche Klungland, Forvaltning, epost Wenche.Klungland@agderfk.no.

Arkeologi

Det er gjort flere funn av steinalderboplasser rundt Ogge. De registrerte boplassene ligger ofte knyttet til vannkanten. Eksempel på dette er på Sørli som ligger rett nord for planområdet. Her er det funnet en del av en C-pilspiss, og avslag av flint og kvarts. Det har ikke blitt gjennomført en arkeologisk registrering innenfor planområdet tidligere.

Det må derfor i første omgang utføres en befaring av området for å avgjøre om det skal foretas en arkeologisk registrering og eventuelt omfanget av denne. Etter befaringen vil det bli utarbeidet et eget skriv. Kontaktperson når det gjelder forholdet til kulturminner er arkeolog Ann Monica J. Bueklev, e-post: Ann.Monica.Bueklev@agderfk.no.

Regionalt planforum

Ved videre planarbeid, oppfordres kommunen å trekke saken frem for regionalt planforum da flere forhold av både nasjonal og regional interesse. Se mer informasjon her: <https://agderfk.no/vare-tjenester/planlegging/veiledning/regionalt-planforum/>

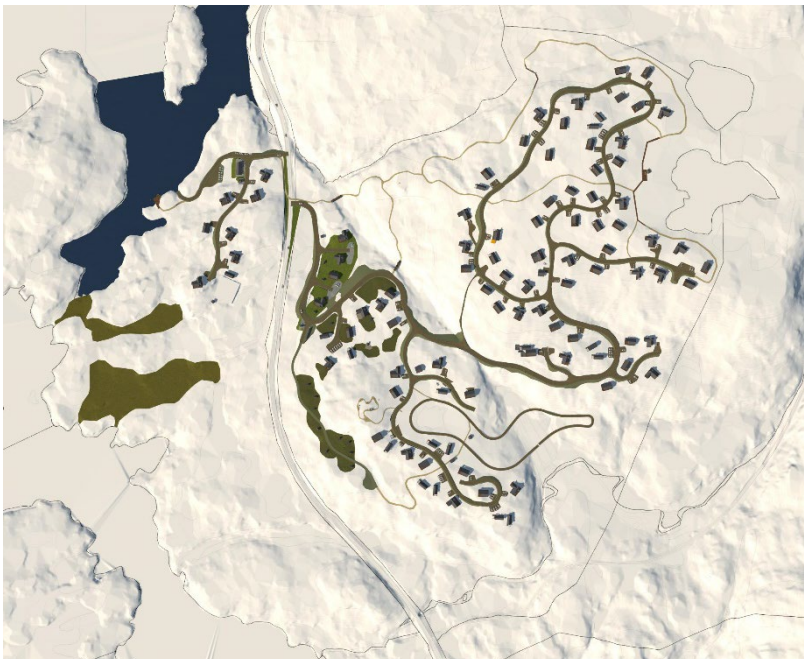
Kommentar

Hytter vest for fylkesvegen

Vi forstår bakgrunnen for innsigelsen som ble fremmet til kommuneplaninnspillet. Nedenfor er illustrasjonen som ble vist i kommuneplaninnspillet vist. I kommuneplaninnspillet ønsket man å legge til rette for fritidsbebyggelser langs hele planområdet vest for fylkesvegen. Et slikt forslag vil privatisere strandsonen, siden hyttene ligger tett på vannet, og ikke har noen fellesområder mellom vannet og bebyggelsen. En spredt bebyggelse på hele teigen, vil også føre til at man hogger mye trær og store deler av landskapet blir mer åpent, og følgelig blir hyttene mer fremtredende i hele området.



I planforslaget er det jobbet mye med å finne en måte som sikrer de allmenne interessene samtidig som man tillater noen hytter vest for vegen. Vi mener at planforslaget gjør dette på en god måte. Det viktigste grepet er at fellesområdet ligger mellom Ogge og de nye hyttene. På denne måten er det ingen steder hvor den nye bebyggelsen kan privatisere strandsonen. Planen setter krav om bevaring av vegetasjon i store deler av planområdet. Sammen med at hyttene vest for vegen er konsentrert i nordlige del av området, blir nær- og fjernvirkningene vesentlig mindre enn i kommuneplaninnspillet.



Utover at planen har «avbøtende tiltak» knyttet til å hindre privatisering av strandsonen, mener vi også det er flere positive virkninger av å ha bebyggelse vest for fylkesvegen. Kommuneplanens arealdel viser til en anbefaling om å legge nye områder for fritidsbebyggelse i tilknytning til attraktive friluftsområder. Alle hyttene i planområdet gjør det, og det er først og fremst Ogge, som er attraksjonen i dette området. Det at det er hytter vest for vegen, mener vi både fysisk og mentalt knytter hyttene i øst nærmere Ogge. Hyttene vil stå på påler, og tilføre verdi gjennom å være et flott

bygningsmiljø. Det at det er hytter i nærheten av fellesområdet, og mange hytter øst for fylkesvegen som også benytter fellesområdet, fører til at flere er med på å holde området ved like.

Med hensyn til arealreserve og SPR for AM viser vi til kommentaren til Statsforvalteren i Agder. Vi mener det ikke er åpenbare områder i Birkenes for fortetting. Kommuneplanens arealdel ble vedtatt på nytt etter at SPR for AM ble vedtatt.

Det er utført KU for naturmangfold for hele planområdet. Det er ingen naturverdier som påvirker utformingen av planforslaget, utover de vanlige hensynene til vannforekomster og våtmark.

Friluftsliv

Det er riktig at den potensielle synligheten er forholdsvis stor, dersom man ser bort fra eksisterende vegetasjon. Dersom man tar hensyn til eksisterende vegetasjon, vil tiltaket ikke vær «godt synlig fra store deler av Ogge». Planbeskrivelsen og KU for friluftsliv og landskap omtaler nær- og fjernvirkning. Vi mener virkningene ikke er vesentlige.

Vi ser fylkeskommunen mener Ogge er tilstrekkelig tilrettelagt for allmennheten med eksisterende tilbud, og at dere mener det ikke er behov for mer tilrettelegging. På bakgrunn av dette, er tilretteleggingen for allmennheten ikke gitt stor positiv virkning i KU-en for friluftsliv. Vi mener likevel det er en viss positiv virkning for allmennheten. Ikke minst er det positivt for fremtidige hytteeiere. Hyttelivet er for veldig mange nordmenn det som danner den største relasjonen man får til friluftsliv og naturen. Vi mener derfor at man absolutt må vurdere det som positivt for friluftslivet at folk kan ha hytter i kort avstand til et friluftsområde av denne dimensjonen.

Det er utført dialog/ spørreundersøkelser med Midt-Agder Friluftsråd, Ogge Gjesteheim og Fredheim Leirsted.

Samferdsel

Krysningspunktet over vegen, vil man få uavhengig av om det blir hytter vest for vegen. Vianova har utarbeidet et notat som vurderer trygg kryssing. Anbefalingene er sikret i plankart og bestemmelser.

Vianova har også dimensjonert og utarbeidet tegninger for avkjørslene, i henhold til trafikkberegninger og N100. Det er ikke foreslått X-kryss.

Med unntak av selve avkjørslene, og turstien mellom avkjørslene, er det ikke planlagt tiltak nærmere enn 20m fra senterlinjen til fylkesvegen. Parsellhagene som ble vist i planinitiativet er tatt bort på grunn av fylkeskommunens innspill til varsel om oppstart.

Fylkesvegen er angitt med holdningsklasse mindre streng i vegkart.no. I rammeplanen står det følgende om byggegrenser på fylkesveger med holdningsklasse *Mindre streng*:

«Byggegrense - 20 meter målt fra midten av vegen

Byggegrensen skal areal til eventuell utvidelse, ivareta drift og vedlikehold og i boligområder må det sikres areal til fremtidig gang- og sykkelveg.»

Vi kan ikke se at planen medfører hindringer for en god og effektiv drift av fylkesvegen. Vi har også stoppet hensynssonen for bevaring av vegetasjon 20m fra fylkesvegen av hensyn til drift og vedlikehold. Dagens ÅDT er svært lav, og det vurderes ikke som sannsynlig at trafikkmengden øker så mye at det blir behov for støyvoller eller sikringstiltak med hensyn til luftkvalitet i området.

Fylkesvegen har en slak kurvatur gjennom planområdet. Vi kan derfor ikke se at det er sannsynlig at man i fremtiden har behov for å legge om vegen, og i hvert fall ikke utover de 20 meterne. Det 40m breie beltet langs fylkesvegen har god plass til fremtidige breddeutvidelser, sikringstiltak, gang- og sykkelsti og det man måtte ønske.

Bestemmelsen om frisikt er lagt inn i planbestemmelsene. Rekkefølgekravet er også innarbeidet.

Arkeologi

Fylkeskommunen er kontaktet. Det er ikke avklart enda hvilket omfang det blir for første arkeologiske registrering, eller når dette kan gjennomføres. Dette må dermed gjøres i høringsperioden/ før sluttbehandling av planen.

Regionalt planforum

Det har vært dialog med Birkenes kommune og AFK ang. dette.

NVE, brev datert 28.08.2025

I plan- og bygningsloven er det et gjennomgående krav til samfunnsikkerhet og vurdering av naturfare, fra kommunens overordnede arealplanlegging til den enkelte byggesak. Kravene til sikkerhet følger av pbl. § 28-1 og TEK17, særlig kapittel 7 Sikkerhet mot naturpåkjenninger. På reguleringsplannivå skal tilstrekkelig sikkerhet mot naturfare ivaretas gjennom selve planløsningen. Vi viser til KMDs (nå KDD) rundskriv H-5/18 «Samfunnsikkerhet i planlegging og byggesaksbehandling» der det fremgår at «Ved siste plannivå er det ikke mulig å skyve nærmere avklaring av reell fare til byggesaken ved å sette vilkår for å innvilge byggesøknad. Kravet til ROS-analyse i lovens § 4-3 vil da ikke være oppfylt».

Flom

Deler av planområdet ligger i aktsomhetszone for flom, som vist i NVE Atlas og hensynssone H320 i kommuneplanens arealdel. NVE registrere at kommunen i referat til oppstartsmøtet, datert 21.05.25, har gjort tiltakshaver oppmerksom på dette og skriver samtidig at hyttene skal plasseres slik at de ikke berøres av flom. Vi forutsetter at reell flomfare avklares og tas hensyn til som en del av planarbeidet. Planen må kunne dokumentere at sikkerhetskravene til TEK17 § 7-2 oppfylles. For mer informasjon viser vi til NVEs veileder 3/2023 - Sikkerhet mot flom.

Vassdragsmiljø

Planområdet ligger innenfor nedbørsfeltet til det vernet vassdragsområdet for 020/3 Tovdalsvassdraget - NVE. I arealplaner som berører verna vassdrag må det gjøres en vurdering av om det kan være konflikt med konkrete verneverdier knyttet til vassdraget, jf. vannressursloven (vrl) kapittel 5 og forskrift om rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Ved offentlig ettersyn av planen er det viktig at virkningene for vassdrag er godt beskrevet i planen. NVE vurderer om tiltak i vassdrag og grunnvann kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser på en slik måte at det oppstår konsesjonsplikt etter vannressursloven § 8. Når reguleringsplan omfatter de hensyn som vannressursloven skal ivareta, kan reguleringsplan i enkelte tilfeller erstatte konsesjon etter vannressursloven, jf. vrl. § 20 d). Dette forutsetter at reguleringsplanen gir en god beskrivelse av tiltakene, at konsekvensene for allmenne interesser er vurdert og at hensynet til vassdragsmiljøet er ivaretatt. Vi viser til innsigelse fra NVE til høring av kommuneplanens arealdel for Birkenes 2023 – 2035, datert 28.08.23, hvor NVE kom med faglig råd knyttet til tema vassdragsmiljø. For mer informasjon, se NVEs veileder 1/2021 «Veileder til vannressursloven og NVEs behandling av vassdrags- og grunnvannstiltak».

Kommentar

Det er benyttet NVEs aktsomhetskart i tillegg til helningskart, løsmassekart og befaringskart for å vurdere naturfare. Det er ingen aktsomhetsområder for skred innenfor planområdet. Helningskart, befaringskart og løsmasser bekrefter svært liten risiko for dette.

Flom

NVEs kartbaserte veileder er benyttet for flom. Herunder veiledningen som sier at tiltak i sikkerhetsklasse F1 og F2 kan tillates dersom de ligger utenfor aktsomhetsområdet og høyere enn maksimal vannstandsstigning. Det er to hytter som kan bli liggende innenfor ett av aktsomhetsområdene. Dette aktsomhetsområdet har ikke en angitt vannstandsstigning. Plandokumentene viser til at nedbørsfeltet og eksisterende terreng ikke sannsynliggjør en flomhendelse i dette området. NVE er kontaktet uavhengig av denne planen for å avklare hvordan man skal forholde seg til de nye aktsomhetsområdene som har svært varierende faregrad, og tilsynelatende ikke er basert på analyser av flomfare. Vi har ikke fått en god avklaring på dette.

Vassdragsmiljø

Aktsomhetsområdet for sulfid er undersøkt, og det er ikke funnet sulfidførende fjell innenfor planområdet. Omfanget av sprengning begrenser også den potensielle faren for forsuring i stor grad. Planen setter krav til rensing av avløp. Drikkevann sikres med brønner. Se vedlagt overordnet VA-plan. Planen sikrer generelt store grøntarealer mellom bebyggelse og vannforekomster, med krav til minimale inngrep, samt bevaring av vegetasjon i store deler av planområdet.

Glitre Nett, epost datert 03.07.2025

GN har ikke etablert energianlegg innenfor plankartet, og har derfor heller ingen kommentarer til reguleringen.

Dersom det ønskes strømtilknytning kan det være behov for etablering av ny nettstasjon i planområdet.

Det bes derfor at det blir avsatt et område for energianlegg sentralt i planområdet. Det er ikke tillatt å oppføre hus, parkanlegg, lekeplasser, eller andre innretninger, nærmere nettstasjonen enn 5 meter horisontalavstand fra nærmeste bygningsdel.

Kommentar

Det er avsatt areal til trafo/ nettstasjon i plankartet (EA). Det er 5m mellom formålsgrænse EA og RA.

Mattilsynet, brev datert 17.07.2025

Vi forventer at den overordnede VAO-planen og tilhørende bestemmelser sikrer godt og nok vann til de planlagte hyttene.

Det bør legges føringer for eierskap til vannforsyningssystemet i bestemmelsene ettersom det planlegges privat vannforsyning til hyttefeltet.

Dersom planene innebærer flytting av jordmasser, må dere vurdere om dette innebærer fare for å spre planteskadegjørere og eventuelt innføre tiltak som hindrer spredning.

Kommentar

Det er utarbeidet overordnet plan for vann og avløp, som beskriver løsninger for trygt drikkevann, samt håndtering av avløp.

Vi er ikke kjent med at eierskap kan defineres/ sikres i bestemmelser. Kvalitet til drikkevann og drift av vannforsyning sikres gjennom drikkevannsforskriften.

Det er ikke dyrket eller dyrkbar mark innenfor planområdet, og vi kan derfor ikke se at det er fare for at det er planteskadegjørere innenfor planområdet i dag. Det er lagt inn bestemmelser som sikrer at det ikke blir transportert planteskadegjørere til planområdet.

Ogge Gjestheim, epost datert 19.08.2025

Jeg ønsker med dette å komme med innspill til planarbeidet for Sørliheia vest (planID 20250002).

Vi setter stor pris på at flere får mulighet til å oppleve Ogge og den unike naturen her. Vi er i utgangspunktet positive til at området kan gjøres tilgjengelig for flere besøkende – så lenge dette skjer på en måte som tar vare på det som gjør stedet spesielt.

Samtidig er vi svært bekymret for planene om et hyttefelt i størrelsesorden 100 hytter. Et så stort antall vil etter vår oppfatning være altfor mye for et område som i dag er preget av stillhet, ro og urørt natur. Det er nettopp denne kvaliteten som tiltrekker besøkende, og som vil kunne gå tapt dersom utbyggingen blir for omfattende.

Vi vil derfor sterkt oppfordre til at antallet hytter reduseres betydelig, og at hensynet til naturverdier, stillhet og urørt landskap prioriteres.

Et mulig tiltak vi vil foreslå er å innarbeide en klausul som stiller krav til hytteeiere om at motorbåter som anskaffes skal være utstyrt med elektrisk motor. På den måten kan man redusere støy, utslipp og belastning på miljøet, samtidig som man åpner for bruk og trivsel. Dessverre fikk vi ikke tidligere med oss at dette planarbeidet var i gang, ellers ville vi sannsynligvis kommet med et mer omfattende og detaljert innspill på et tidligere tidspunkt.

Kommentar

Planforslaget legger ikke til rette for båtplasser. De som skal benytte båt, må derfor ha med båt på henger hver gang de skal ut på Ogge. Vi har lagt inn mulighet for å bygge et kajakkhotell i nærheten av Ogge. I bestemmelsene har vi skrevet at det ikke tillates lagring av båter med forbrenningsmotorer i dette bygget. Vi håper at dette gjør det mye enklere for folk å benytte kajakk, kano og båt med elmotor/ robåt, og at folk ikke «gidder» å ta med båt med motor hver gang de skal på hytta.

Padleperler.no v/ Lars Verket, epost datert 18.08.2025

Viser til varsel om oppstart av regulering av dette området, og vil gjerne gi innspill på vegne av nettstedet Padleperler.no. Dette er et nasjonalt nettsted for padlere, som har veldig mye informasjon om padling i Sør-Norge. Det betyr selvsagt at Ogge er med: <https://padleperler.no/2020/05/26/ogge/>

Ogge som padleområdet har kvaliteter av nasjonal betydning, og all nedbygging i dette området bør gjøres med varsomhet. Vi setter derfor stor pris på at det skal bygges på

påler, og at det ser ut som landskapsendringene er små.

Erfaringsmessig er dette ofte grønnvasking, og det blir nok av sprengning til parkering, veier, vann/avløp og annen tilrettelegging. Noe som vil gjøre en eventuell tilbakeføring av området på et senere stadium umulig/vanskelig.

Når det kommer til detaljregulering er jo ofte løpet kjørt, men vi håper at Birkenes kommune har tenkt på:

- at Ogge som padleområde har nasjonal kvalitet.
- at et hytteområde med 100+ hytter vil øke belastningen i området betraktelig. Allerede i 2020 var det tegn til slitasje i noen områder.
- at økt trafikk i så stor grad som mulig kanaliseres til ikke-motorisert ferdsel. Ikke bygge ut brygger for store båter, og ha fri fart i området.
- at det ikke bare bygges på påler, men også legges opp til off-the-grid på vann/strøm/kloakk for å spare naturinngrep. Det bør også settes en maksmalstørrelse for areal – for eksempel 30 kvadratmeter.

Kommentar

Padleperler er referert til i planbeskrivelsen og konsekvensutredningen for friluftsliv.

Landskapsendringene blir betydelig mindre enn det man generelt har sett i hyttefelt de siste 15-20 årene. Fremføring av veger, vann og avløp, er likevel avhengig av inngrep. Vi har forsøkt å plassere disse så skånsomt som mulig. Landskapstilpasningen er gjort for å bevare mest mulig av eksisterende terreng og begrense de synlige inngrepene/ få et flott landskap mellom hyttene, og ikke med tanke på at hyttene skal fjernes. Planen setter krav til bevaring av store deler av eksisterende vegetasjon, for å begrense fjernvirkning.

Planforslaget hjemler inntil 96 hytter. Det legges ikke til rette for etablering av båtplasser. Det er også planlagt et kajakkhotell, for å gjøre valget mellom kajakk/ kano og motorbåt enklere i favør kajakk/ kano.

30m² mener vi er lite. Maks-areal per hytte varierer fra 60-120m². De aller fleste med maks-størrelse på 80m².

Harald Flå, brev datert 05.08.2025

Ogge regnes å være et av de fineste padlevann i Norge og det desidert fineste på Sørlandet. Det er blitt betegnet som Norges mest trolske vann. Med sine mange øyer, holmer og skjær har man rene skjærgården i dette vannet. Det grener se ut i kiler, idylliske bukter med fine sandstrender. Og dette er et eldorado for kajakk- og kanopadlere. Flere områder i vannet er uten hytter og kan sies å være villmark. Her er rikt dyre- og fugleliv. I en årrekke har det vært hekkende fiskeørn på en av de små øyene i vannet.

Inntil nå har de vært begrenset motorisert ferdsel i Ogge og mye av den ferdselen har vært i sør på Storfjorden. Det er stort sett hyttefolk som ferdes motorisert i vannet.

Jeg er en ivrig kajakkpadler i Ogge og registrerer at mange tar seg frem på vannet ved hjelp av kano og kajakk. At det er mange som leier kano av Ogge gjesteheim kan sannsynligvis vertskapet der dokumentere.

Det er all grunn til å tro at interessen for padlig i Ogge skyldes roen og villmarksfølelsen. Det området i Ogge som har minst hytter og derfor fremstår som mest villmark er Hestesundet, Sagsundet, Tormodsbukt og de nærliggende områder. De planlagte båtplassene til det planlagte hytteområdet ser ut til å komme nær dette villmarksområdet. Det er all grunn til å tro at dette vil resultere i mer motorisert ferdsel i Ogge, og kanskje spesielt i disse rolige områdene.

Jeg er derfor svært skeptisk til hvilke konsekvenser en utbygging og båtplasser vil ha. Det er nemlig hytteeieren som sørger for motorisert ferdsel.

Kommentar

Vi er enige i beskrivelsen, og har gjennom utarbeidingen av planforslaget forsøkt å bevare mest mulig av dette villmarkspreget gjennom krav til bevaring av vegetasjon. I planforslaget er det ikke lagt inn båtplasser. Det er også planlagt et kajakkhotell, for å gjøre valget mellom kajakk/ kano og motorbåt enklere i favør kajakk/ kano.

Kjell Asdal, epost datert 06.07.2025

Jeg, Kjell Asdal er en gubbe på 88 år, som er en ivrig kajakk og kanopadler. Jeg har sans for det enkle friluftsliv og har besøkt de fleste fin padleområder i Norge og Sverige. Jeg mener derfor å ha grunnlag for å vurdere at vannet Ogge ligger i toppsjiktet. I de senere år har dessverre naturopplevelsene blitt en del redusert p.g.a. økende motorferdsel. Noen kjører pent, men mange liker stor fart, noe som ikke egner seg i de smale sundene i Ogge. Det planlegges nå å regulere et område mellom Skålåna og Sørli for 100 hyttetomter. Det planlegges veg ned til vannet med båtplass til alle hyttene. Mitt spørsmål er da: Kan det være riktig å redusere naturopplevelsene ytterligere i dette som er en naturperle for hele Agder?

Kommentar

Vi vet ikke hvor det har stått at det planlegges båtplasser til alle hyttene. Dette har aldri vært tanken. Det skal ikke lages en eneste båtplass.

Knut Ove Sagedal, epost datert 07.08.2025

Ogge er et regionalt viktig friluftsområde som preges av urørt natur og stillhet som gir flotte naturopplevelser. Planområdet Sørliheia Vest ligger i et av Ogge's minst bebygde områder. Den planlagte utbyggingen vil endre opplevelsen av urørt natur, og med antall boenheter på 80 – 100 stk vil det gi en stor belastning på områdene i nærheten. Foreslår at antall hytteenheter i plan begrenses.

I kommuneplanen er området mellom FV 3750 og Ogge beholdt som ubebyggt areal. Dette gir en buffer av urørt natur mellom Ogge og hyttefeltet som bør beholdes.

Kommentar

I planen er det forsøkt å minimere nær- og fjernvirkningene gjennom plassering, utforming og fargebruk på bebyggelsen, og bevaring av store deler av eksisterende vegetasjon.

10. AVSLUTTENDE KOMMENTAR

I planbeskrivelsen er det forsøkt å gi et nøytralt bilde av planforslaget. Bl.a. er det vist at det ikke er mulig å unngå at enkelte hytter kan bli synlige fra Ogge. Samtidig viser dokumentene at det er gjort store tiltak for å begrense fjernvirkningene så langt det lar seg gjøre. Med grepene som er gjort, mener vi virkningene ikke er til hinder for at Ogge fortsetter å være et attraktivt og flott friluftsområde i årene fremover, på samme måte som det er i dag.

Vi mener denne planen kan bidra til at enda flere oppdager denne naturperlen – både de som får tilgang til hytte her, og alle andre som får en lettere og mer tilgjengelig tilgang til vannet gjennom de fellesløsninger vi legger opp til. Det at det ligger fritidsbebyggelse på vestsiden av fylkesvegen «rundt fellesområdene» tror vi kan skape trygghet i nærmiljøet og en opplevelse at dette fellesområdet blir tatt vare på og f.eks. ikke forsøples unødige eller blir et område som for bortsetting av ulike private gjenstander.

Fritidsbebyggelsen som er foreslått vest for fylkesvegen, skaper en helhet i planen, og binder sammen områdene øst for vege med Ogge. Ikke nødvendigvis visuelt, men gjennom at hytteeiere opplever at fylkesvegen går gjennom hytteområdet, i stedet for å være en barriere. Med det økes kvaliteten for hele hyttefeltet.

Forslaget som fremmes i denne detaljreguleringen er også vesentlig endret fra forslaget som tidligere er vurdert i forbindelse med rullering av kommuneplanens arealdel, når det gjelder området vest for vege. I kommuneplaninnspillet var det illustrert 22 hytter vest for vege. Flere var lagt på myr og deler av vegene var lagt på myr. Hyttene var også spredt ut langs hele strandsonen.

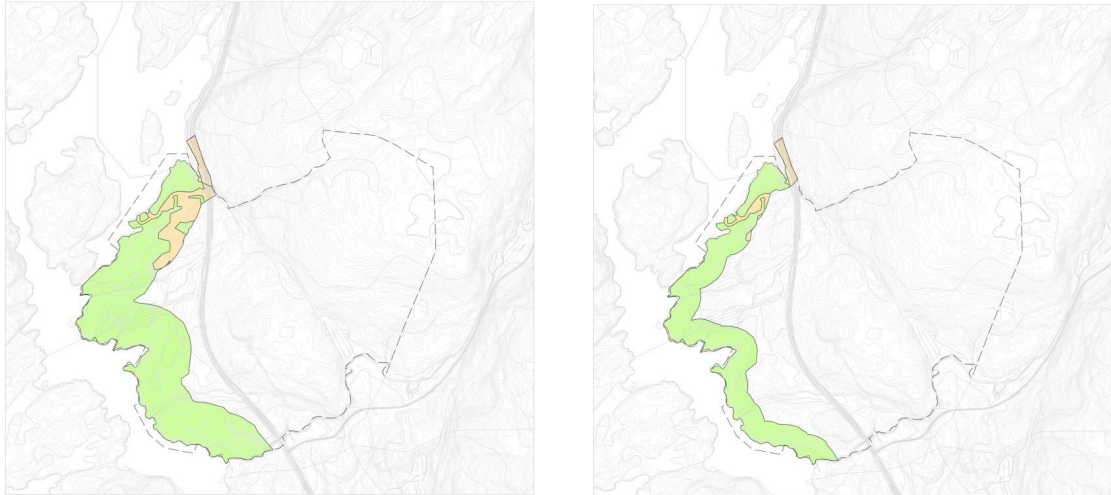
I detaljreguleringen er antallet hytter redusert til 7, og de er samlet til en liten del av strandsonen, i nærheten av området hvor man allerede ser fylkesvegen fra vannet. Grunnen til at det er 7, og ikke 15, er bl.a. at eksisterende terreng legger til rette for 7 enheter uten behov for høye pilarer eller store fyllinger/ skjæringer. Det er åpenbart at man fra et økonomisk perspektiv kunne ønsket å legge til rette for flere hytter vest for vege. Dette er likevel ikke gjort, siden man ønsker å bevare en stor buffer mot de mest uberørte områdene i Ogge, ta hensyn til myr og landskap, og sikre at strandsona ikke blir privatisert. Nesten hele strandsonen er avsatt til friluftsmål og naturformål, og store deler av vegetasjonen (trær), med unntak av på grøftede myrer bevares med hensynssone.

Ved å legge fellesområdene foran hyttene, sikrer man at ingen deler av strandsonen blir privatisert. Der kommuneplaninnspillet innebar stor risiko for privatisering av strandsonen, åpner detaljreguleringsplanen opp for allmennheten, og sikrer natur- og friluftslivverdier for fremtiden. Hensynet til friluftsliv og landskap vurderes derfor å være vesentlig forbedret fra kommuneplaninnspillet.

Vi håper hyttene vest for vege blir vurdert som et nytt forslag, og ikke som en omkamp. Som nevnt over mener vi at det er store forskjeller på hvordan de to forslagene forholder seg til allmenne interesser. I plansammenheng ønsker man alltid at formål skal hjemles i kommuneplanens arealdel, før de detaljreguleres. Dette handler mest av alt om forutsigbarhet i planer, og at områder vurderes på et overordnet nivå, før det brukes tid og penger på detaljering. Det er likevel ikke krav om at områder skal legges inn i kommuneplanen før man detaljregulerer. For hyttefelt, er forskjellen i stor grad at det settes større krav til omfanget av beskrivelse av virkninger/ konsekvenser dersom detaljreguleringsplanen er i strid med overordnet plan.

En vanlig bekymring ved å godkjenne planer i strid med overordnet plan, er at det kan skape presedens, eller i det minste en forventning, om at man kan gjøre tilsvarende andre steder. Å gjøre tilsvarende andre steder vil i dette tilfellet bety at 88% av 100m-beltet og 93% av 50m-beltet langs Ogge reguleres til naturområde og friluftsområde med krav om bevaring av vegetasjon (i beregningen

er hele eiendommen tilhørende fylkesvegen i 100m-beltet regnet som utbygd). Det betyr også at inngrep samles på ett sted, i stedet for å spres ut over lange strekninger. Av bebyggelsen innenfor 50m-beltet i planområdet, utgjør fylkesvegen 49%. Offentlig tilgjengelig veg, parkeringsplasser, kajakkbrygge, båtslipp og kajakkhotell utgjør 45%. Tomter utgjør 7%, og det er ikke tillatt med bygninger innenfor dette arealet.



LNF (naturområde og friluftsområde) i grønt og all type bebyggelse og samferdsel i oransje innenfor 100m-beltet (til venstre) og 50m-beltet (til høyre).

Strandsonen som berøres ligger også ved en vik som er delvis skjult av Saueneset og en mindre holme. Det meste av trafikken/ padlingen i Ogge går på andre siden av Saueneset. Fra nordenden av Saueneset ned til kajakkbrygga er det over 200m.

Hele hyttefeltet kan gi lokal verdiskaping. Tiltakenes art, gjør at det ikke kreves store regionale aktører for å etablere hyttene, men derimot at små og mellomstore bedrifter kan utføre arbeidet.

Ikke minst fører planen til at mange flere kan få en større tilknytning til Ogge, og at store og små kan få en hytte i flotte omgivelser hvor friluftslivet står sentralt. Selv om man gjerne tenker på at friluftsliv er viktigst å sikre for hele allmennheten, glemmer man ofte at det å bo eller å ha hytte i nærheten av natur og friluftsliv ofte er en helt vesentlig brikke for at folk skal få et forhold til natur og friluftsliv. Det er en grunn til at det er vanligere at folk som har vokst opp langs sjøen setter mer pris på saltvann og sjøfiske enn folk fra innlandet, og motsatt for høyfjell og ørretfiske. Vi mener planen på den ene siden ikke er til hinder for «hele» allmennhetens utøvelse av friluftsliv, og på den andre siden gjør at mange av de som får hytte i området får et flott møte med natur og friluftsliv, som de kanskje ikke ville fått på samme måte uten området.

Fokuset på landskap og natur er ikke bare lagt til hyttene vest for fylkesvegen, men det er en rød tråd gjennom hele planen. Bratte områder forblir uberørte, det etableres gode buffere mot tjønnene, det tilrettelegges for enkle stier, gode møteplasser og hytter som tilpasses landskapet.

11. VEDLEGG

- 001 Sørliheia Vest – Plankart
- 002 Sørliheia Vest – Planbestemmelser
- 004 Sørliheia Vest – ROS – analyse
- 005 Sørliheia Vest – Konsekvensutredning Landskap
- 006 Sørliheia Vest – Konsekvensutredning Friluftsliv
- 007 Sørliheia Vest – Konsekvensutredning Naturmangfold
- 008 Sørliheia Vest – Overordnet VA-plan
- Sørliheia Vest – Notat Sulfidførende bergarter
- Sørliheia Vest – Notat Trafikkanalyse
 - o Trafikkanalyse
 - o C001
 - o D001
 - o F001
- Sørliheia Vest – Innspill til varsel om oppstart
 - o Statsforvalteren i Agder
 - o Agder Fylkeskommune
 - o NVE
 - o Glitre Nett
 - o Mattilsynet
 - o Ogge Gjestehjem
 - o Padleperler.no v/ Lars Verket
 - o Harald Flå
 - o Kjell Asdal
 - o Knut Ove Sagedal
- Sørliheia Vest – Vurdering av krav om konsekvensutredning
- Sørliheia Vest – Vurdering av fortetting Birkenes
- Sørliheia Vest – Medvirkning Fredheim Leirsted
- Sørliheia Vest – Medvirkning Ogge Gjestehjem
- Sørliheia Vest – Medvirkning Ogge Naturskole
- Vurdering av krav om KU – hele planområdet