

25.05.2025

KOMMUNEDELPLAN FOR SENTRUMSOMRÅDET

2023-2033

Konsekvensutredning

PlanID 4207SENT2033

Vedtatt av Bystyret xx.xx.xxxx

Innhold

1.0 METODE.....	4
2.0 AREALSTRATEGI	4
3.0 FRAMTIDIGE BYGGEOMRÅDER.....	5
B1, B2 og N1 Loga	5
B3 Eigenes (Loga).....	8
B4 Drangeid	11
K1 Aarenes lærvarefabrikk	14
B5 og TY Sagodden og Dalen	17
B6 Dannevik	21
B7 Sletthei (Kråketona-Austad).....	23
B8 Toppen.....	30
B9 Fløyveien	33
B10 Rauli.....	36
B11 Rauli.....	39
B12 Berglia.....	42
B13 Snerthammerodden	45
B14 Skådevikveien	48
N2 Brønnfjell.....	50
N3 Linddalen.....	54
S1 Skådevika	56
S2 Snerthammerodden	59
T1 Rauli.....	62
T2 Egenes camping	65
V1 Rauli parkering	69
V2 Kyststi	71
V3 Fortau langs Tjørsvågveien.....	73
V4 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Trollidalen	75
V5 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Svegeskogen.....	78
4.0 EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER.....	82
SB1 Soland	82
SB2 Loia	86
SB3 Strømland	89
SB4 Loga.....	93
SB5 Lauvik.....	95
SB6 Snerthammerodden	99

SB7 Djuvik	103
SB8 Nuland	107
SB9 Egenes camping	111
FB Grønnes	113
FB Rauli	117
FB Raulibukta	122
FB Snerthammerveien nord	126
FB Nulandsvika	130
FB Skådevika	133
FB Sveigeholmen	136
FB Svege	139
FB Tjørsvåg: Hålandsbakken	142
FB Søylandsheia	145
FB Sagåsen	149
FB Drangeid	152
FB Horåsen	155
5.0 VANNFORSKRIFTEN § 12 I FORHOLD TIL UTBYGGINGSOMRÅDENE	158
6.0 BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG	159
Utredning av konsekvenser for områder med differensiert byggegrense mot sjø og vassdrag	159
Område 1: Sveige sør	160
Område 2: Sveige midt	161
Område 3: Sveige nord	162
Område 4: Snerthammer sør	163
Område 5: Snerthammer midt	164
Område 6: Kleivan	165
Område 7: Kleivan båtstø	166
Område 8: Vollen og Vollebakken	167
Område 9: Øvreid og Nedreid	168
Område 10: Årenes	169
Område 11: Grisefjorden	170
Område 12: Ytre Hølen	171
Område 13: Midtre Hølen	172
Område 14: Øvre Hølen	173
Området 15: Loia	174
Område 16: Nuland	175
Område 17: Egenes	176

Område 18: Djupvik.....	177
Område 19: Skådevika	178

1.0 METODE

Det er utarbeidet egne ark for vurdering av areal som foreslås til fremtidige bygge- og anleggsområder. Dette inkluderer også ikke utbygde områder i gjeldende kommunedelplan som foreslås videreført i ny kommunedelplan. Hvert tema er gitt en fargekode tilsvarende trafikklys.

- **Grønt** betyr at tiltaket kan gjennomføres
- **Gult** betyr at tiltaket kan vurderes
- **Rødt** betyr i utgangspunktet at tiltaket ikke bør gjennomføres.

Temaene er ikke vektet enkeltvis i skjemaet. Hvilke temaer som vil være avgjørende på et sted behøver ikke å være like viktig et annet sted. Hvordan temaene er vektet vil fremkomme i sluttvurderingen og konklusjonen på hvert KU-ark. Arealstrategien vedtatt i planprogrammet er styrende for vurderingene og konklusjonen.

2.0 AREALSTRATEGI

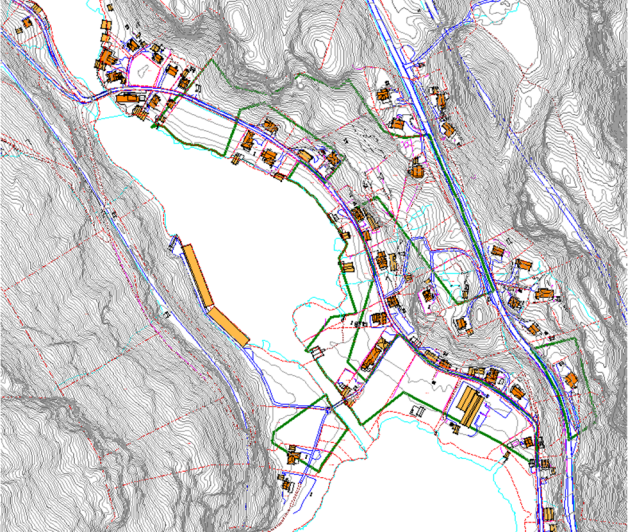
- Utbyggingsstrategi:
Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig- areal- og transportplanlegging(ATP).

Arealkrevende næringsformål og næringsvirksomhet som genererer vesentlig trafikk skal ligge i tilknytning til eksisterende infrastruktur. Tung industri skal ligge i nærheten til dagens E39 eller kai. Jfr. ATP.

Vurdere transformasjon av eldre næringsområder i nærhet til eksisterende boligområder.
- Strandsonen:
Utbygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås.
Ved eventuell utbygging i strandsonen skal allmennheten fortsatt ha tilgang til områdene langs strandkanten og de kystnære sjøarealene. Jfr. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen
- Grønnstruktur:
Ved utbygging skal eksisterende grønnstrukturer ivaretas og gode adkomstmuligheter til friluftsområder sikres.
- Naturmangfold:
Endret arealbruk i konflikt med utvalgte naturtyper både på land og i sjø skal unngås.
- Turisme og reiseliv:
Identifisere areal som kan være relevante for turisme og reiseliv.

3.0 FRAMTIDIGE BYGGEOMRÅDER

B1, B2 og N1 Loga

B1, B2 og N1 Loga – konsekvensutredning Dagens formål: Bolig Foreslått formål: Bolig og næring Arealstørrelse: 69 daa Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealene har status som fremtidig boligområde i gjeldende kommunedelplan. Som grunnlag for å ta stilling til om arealene skal videreføres i revidert kommunedelplan utredes også disse områdene. Området omfatter noe bebyggelse langs Løgan og fylkesveg4152. Arealet består av flere flater. Arealer som ikke er bebyggt består av fylldyrket mark, myr eller kantvegetasjon.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Areal som ikke er bebygget er hovedsakelig dyrket mark.
Støy	Gult	Punktvis i kontakt med gul sone til fv4150 (Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	7 parseller som til sammen utgjør 20 daa fulldyrka jord (NIBIO - AR5). Dyrkbar jord er omfattet av jordvernet.
Naturmangfold	Grønt	Seminaturlig mark og naturfastmark er satt i kategori utenfor det som gir lokalitetene høy grad av naturtypeverdi og stor forvaltningsmessig betydning (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). I forbindelse med planarbeidet er det utført naturkartleggingen etter NIN2-metodikk. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor å tilfredsstille krav i samsvar med Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Arealstatus er fremtidige byggeområder i gjeldende KDP. Ingen areal er registrert benyttet som friluftslivsområder.
Landskapsforhold	Gult	Arealet består av flater som heller mot Løgan. Utbygging av areal i effektiv strandsone vurderes som negativt der eventuelle nybygg ikke innordner seg avstand til sjø i samsvar med eksisterende boligbebyggelse.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	4,8 km til bykjernen (Lundsen). Det er anlagt 3 km gang- og sykkelveg fra Drangeid til bykjernen. Bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi).

Teknisk infrastruktur	Gult	Ikke utbygd offentlig vann og avløp. Private renseanlegg kan godkjennes.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fortetting innfor disse arealene vil kunne benytte eksisterende tjenestetilbud i byen.
Barn og unge	Gult	Loga er bygd ut over tid uten regulering. Det er derfor ikke anlagt lekeplass i nærheten. Bebyggelsen er åpen, grenser til LNF-areal og sjø som gir godt grunnlag for aktiviteter. Organisert fritidstilbud finnes i bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Store deler av flaten som grenser til Løgan ligger i flomsone. Fremtidige byggeområder avgrenses slik at de ikke kommer i konflikt med flomsone. Hagesenteret som er i konflikt med flomsonen er allerede etablert.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, kunne knyttets til offentlig vann og avløp, samt gang- og sykkelveg. Ettersom Løgan er definert som vassdrag gjelder ikke byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø. Det må anlegges private utslippsanlegg.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

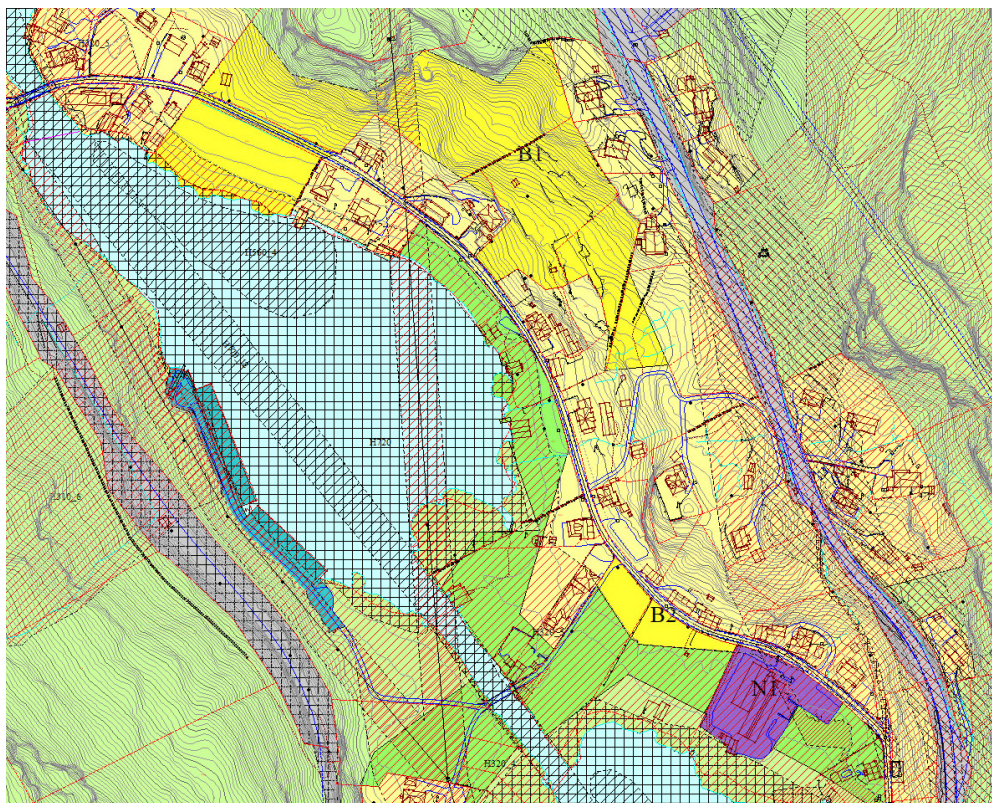
I planforslaget som lå til offentlig ettersyn høsten 2023 omfattet flere teiger med dyrkbar jord som ble vurdert til ikke å ha verdi som landbruksareal. Med henvisning til skjerpet jordvern har Statsforvalteren reist innsigelse til omdisponering av dyrkbar jord til bygge- og anleggsformål.

Det er ikke registrert naturmangfold, kulturminner eller friluftslivsinteresser knyttet til arealene som i gjeldende kommunedelplan har status som fremtidige boligområder som åpner for fortetting innenfor eksisterende byggeområder. Ved registrering av potensielle fareområder er det avdekket arealer som er omfattet av potensiell flomfare langs Løgan og arealer båndlagt av høyspentlinjer.

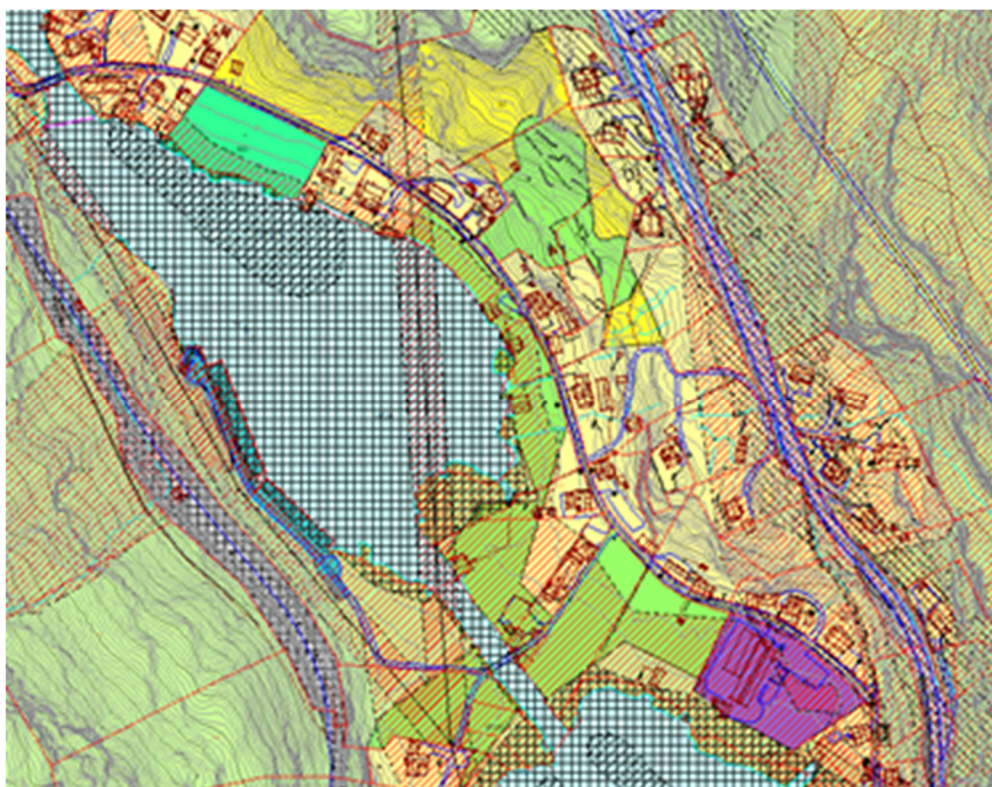
Loga plantemarked har behov for utvidelsesmuligheter. Dette er ett av to foretak på Loga. Det er viktig å sikre grunnlaget for fremtidig drift av plantemarkedet. Utvidelsen foreslås mot sørøst hvor arealet i gjeldende kommunedelplan er avsatt til fremtidig byggeområde for bolig. En parsell av gnr. 71 bnr. 6 foreslås som LNF-spredt for to boliger. Dette er utredet på eget KU-ark. Med unntak av de to nevnte tilfellene anbefales at fremtidige byggeområder ikke omfatter dyrkbare areal eller areal i konflikt med mulige fareområder.

Konklusjon:

Med unntak av parsell av 71/6 og mulighet for utvidelse av Loga plantemarked anbefaler Rådmann at fremtidige byggeområder som ikke er bebygget videreføres der arealene ikke kommer i berøring med jordvern og faresoner.

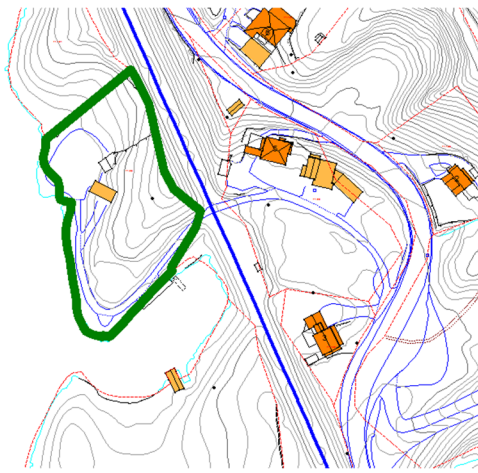


Planforslag som lå til offentlig ettersyn 2023



Revidert planforslag mai 2025

B3 Eigenes (Loga)

B3 Eigenes (Loga) – konsekvensutredning Gnr. 71 bnr. 29 Dagens formål: LNF Foreslått formål: Bolig Potensiale: 1 bolig Arealstørrelse: 3,8 daa Forslagsstiller: Sten Rune Eie Beskrivelse: Eiendommen ligger nordøst i Grisefjorden og grenser til Flekkefjordbanen. Den er cirka 50 meter brei og 80 meter lang. Høyeste punkt er kote 9. På eiendommen finnes et bygg som er registrert som garasje/uthus/anneks til bolig. Det er også anlagt en brygge med tilhørende bygg som ønskes hjemlet i plan. Bortsett fra den bebygde delen av eiendommen fremstår tomten som et beiteområde. Eiendommen ligger i sin helhet i 100-metersbeltet til sjø.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Statens vegvesen). Andre potensielle støykilder er ikke registrert.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Gult	Av totalt 3,8 daa er 2,8 daa registrert som innmarksbeite og 0,6 daa som overflate dyrka jord (NIBIO AR5). Løsmassene er morene (NGU). De registrerte jordressursene bør videreføres, og ikke bebygges.
Naturmangfold	Gult	Seminaturlig mark i tilstandsfase av sterkt redusert kvalitet med stedvis innslag av fremmede arter. Er satt i kategori utenfor det som gir lokaliteten høy grad av naturtypeverdi og stor forvaltningsmessig betydning (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). I bukta mellom Eigenes og Odden er det registrert ålegresseng som er en verdifull naturtype (Miljødirektoratet). Registring av naturmangfold er foretatt etter NIN2-metodikk. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende i samvær med Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Gult	Det er ikke registrert allmenne friluftsinnteresser knyttet til eiendommen (Miljødirektoratet). Eiendommen har status som LNF-område og ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø.
Landskapsforhold	Rødt	Eiendommen er åpen med to flater på cirka kote 2. I bakkant mot øst stiger terrenget slakt opp til kote 9. Foreslått lokalisering av

		bolig er 10 meter fra strandkanten. En bolig vurderes her å kunne bli uheldig eksponert mot Grisevarden i en del av strandsonen som er lite utbygd. Utforming på bebyggelse må derfor begrense størrelse, med minimale terrenginngrep.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	3,6 km til bykjernen (Lundsen). Tilrettelegging for myke trafikkante mangler på 750 meter av vegen ut til byen. Halve eiendommen er omfattet av 30 meters byggeforbudsone målt fra jernbanens senterlinje. Adkomst til eiendommen er avhengig av å krysse jernbanesporet. Bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi).
Teknisk infrastruktur	Rødt	Ikke utbygd offentlig avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	En bolig på Eigenes vil kunne benytte etablert tjenestetilbud i bykjernen.
Barn og unge	Gult	Laga er bygd ut over tid uten regulering. Det er derfor ikke anlagt lekeplass i nærheten. Bebyggelsen er åpen, grenser til LNF-areal og sjø som gir godt grunnlag for aktiviteter. Organisert fritidstilbud finnes i bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Området er utsatt for stormflo. Planforslaget forutsetter at det ikke bygges i flomutsatt areal gjennom hensynssone.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-meters beltet til sjø. Det er ikke offentlig vann og avløp i området. En utbygging vil ikke kunne skje i samsvar med arealstrategi i vedtatt planprogram.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Statsforvalteren har reist innsigelse til forslaget om å bygge bolig på Eigenestet med begrunnelse i jordvern og byggeforbudssonen i 100 metersbeltet langs sjø.

En utbygging vil i utgangspunktet ikke være ideell i forhold til landskapsforhold eller i samsvar med arealstrategien i vedtatt planprogrammet.

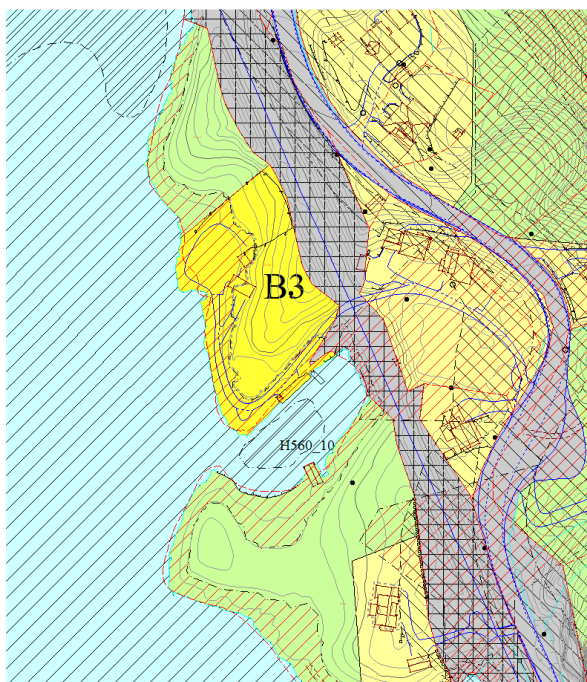
Fra grensen mellom Drangeid og Laga er det en strekning på 650 meter til innløpet til kanalen Løgan. På denne strekningen er det 185 meter jernbanefylling helt ut i sjøen. Ellers er det fire private eiendommer på strekningen hvorav en boligeiendom og en eiendom som utgjør viktig strandeng/-sump. Arealene er privatisert og anses ikke aktuelle til bruk for allment friluftsliv.

Småbåtleden mellom Laga og ytre deler av fjorden går 300 meter utenfor Eigenes. Sjøområdet like utenfor Eigenes vurderes derfor som mindre viktig i forhold til allmenn friluftslivsinteresse.

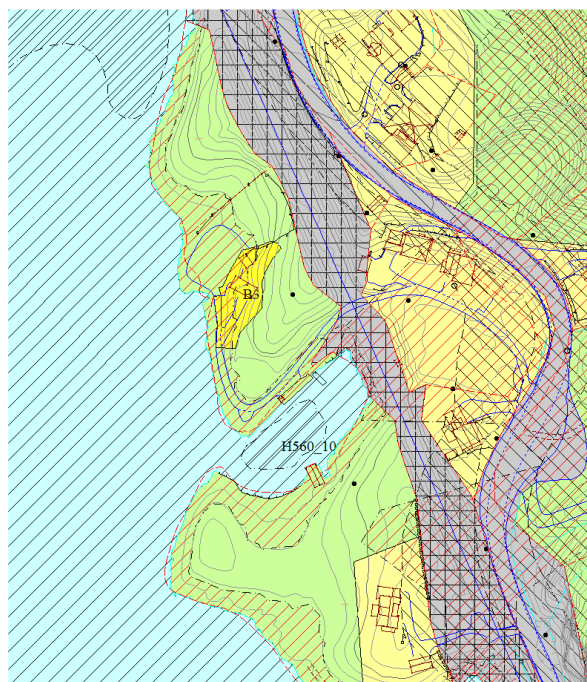
Det vurderes derfor at en utbygging av Eigenes med en enebolig kan skje uten at allmenne interesser knyttet til strandsonen blir vesentlig berørt. Byggeområdet anbefales begrenset til det som er bebygget areal i AR5.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på å innarbeide Eigenes som fremtidig byggeområde for bolig, men begrenser arealformålet til kun arealet som allerede er bebygget.



Forslag til offentlig ettersyn høsten 2023



Revidert forslag mai 2025

B4 Drangeid

B4 – Drangeid bnr. 757

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: Bolig

Potensiale: 2 boliger

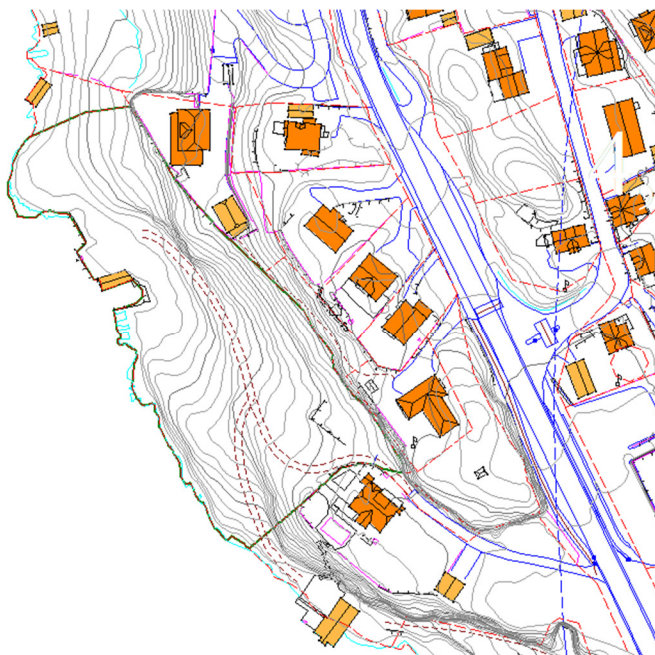
Arealstørrelse: 7,3 daa

Forslagsstiller: Anders Møller

Beskrivelse:

Eiendommen ligger i skrånende terreng ned mot Grisefjorden og er bebygget med et båthus. Arealet ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø.

Eiendommen inngår i et sammenhengende LNF-område som strekker seg fra industriområdet i sør til Loga. Innenfor området finnes det i dag enkelte båthus og en fritidsbolig. Det er gitt byggetillatelse til en ny fritidsbolig nord for kartutsnittet, men hvor byggearbeidet ikke er igangsatt. Øvre del av arealet har helningsforhold egnet for bebyggelse. I nedstigningen til strandområdet er terrenget brattere enn 1:4 som er mindre egnet for bebyggelse og vil innebære utfordringer i å anlegge en god adkomst ned til sjøen egnet for boliger.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet/Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealtypen er lauvskog med høy bonitet (NIBIO-AR5). Jordvern anses som ikke aktuelt.
Naturmangfold	GULT	Det er ikke registrert noen naturtype i området. Ask er registrert med brysthøydediameter opp til 30-35 cm, som ikke renes for biologisk gamle. Fremmede arter opptrer hyppig i området. I en eventuell anleggsperiode må spredning av fremmede arter unngås (Fagnotat 007-2023 Faun Naturforvaltning AS). Fagnotatet utarbeidet i sammenheng med planarbeidet og registreringer fra Naturbase kart anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Landarealet fremstår som innmark. Grisefjorden er mest benyttet som transportstrekning mellom indre og ytre fjord og treningsområde for padlere.

Landskapsforhold	Grønt	Eiendommen heller mot nordvest fra kote 20 til havnivå. Eiendommen avgrenses i øst av en brattkant. I øst eksisterer et boligområde etablert på cirka kote 30. Det vurderes at eiendommen kan bebygges uten at bebyggelsen kommer i uheldig silhuett.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,8 km til bykjernen (Lundsen) med gang- og sykkelveg hele vegstrekningen. Bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi) og Taxus
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd offentlig vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	En utbygging vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i bykjernen.
Barn og unge	Gult	Drangeid er bygd ut over tid uten regulering. Det er derfor ikke anlagt lekeplass i nærheten. Bebyggelsen er åpen, grenser til LNF-areal og sjø som gir godt grunnlag for aktiviteter. Organisert fritidstilbud finnes i bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Området er vurdert ikke å være utsatt for potensielt store ulykker eller naturfare.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	Tiltaket er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås. I samsvar med arealplanstrategien ligger arealet i tilknytning til eksisterende infrastruktur.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Gnr 103 bnr. 757 ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø og skal i samsvar med planstrategien vedtatt i planprogrammet i utgangspunktet ikke bebygges.

Eiendommen ligger i randsonen mot eksisterende bebyggelse på Drangeid. I grensen mot nordøst er det etablert en bolig i nyere tid som ligger i nedkant av det tradisjonelle byggeområdet. Det samme er situasjonen i sør hvor det ligger en eldre bolig som tidligere var disponentboligen til Arenes garveri. Bnr. 757 ligger i forlengelsen av Drangeid 61.

Tilgangen til eiendommen er via den private veien inn til Drangeid 61. Grusveien som går gjennom området benyttes kun av eier for Drangeid 61, som tilgang til båtstø og brygger på eiendommen. Dette er derfor ikke et område allmennheten vil benytte, verket de som bor i boligene ovenfor eller andre innbyggere. Eiendommen fremstår derfor i stor grad som privatisert, både fra land og fra vann-veien.

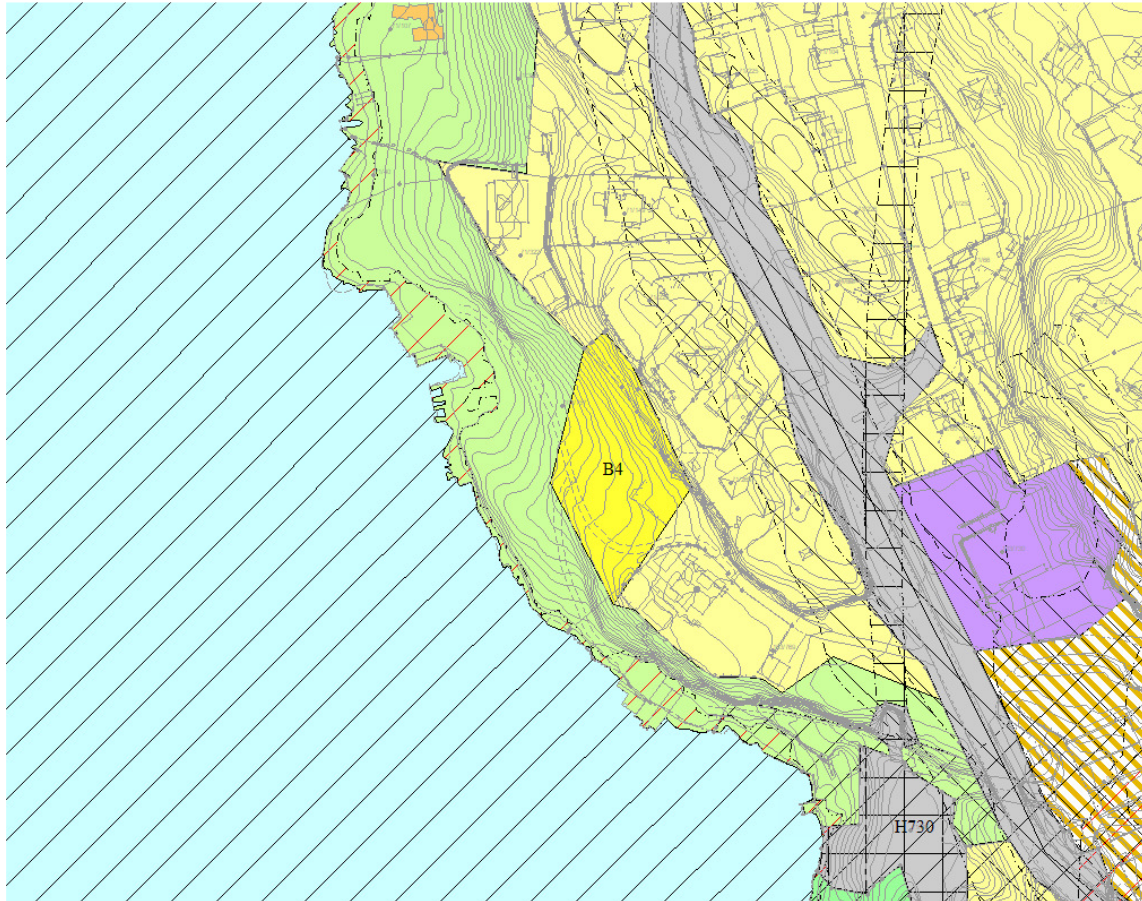
Arealet er kategorisert som lauvskog med høy bonitet i AR5. Distansen fra småbåtleden fra Loga mot ytre fjord er cirka 300 m.

Siden dette er en sammenhengende sone helt frem til Loga anbefales derfor ikke arealet nærmes sjøen stykket opp med et nytt byggeområde. Det anbefales imidlertid at øvre del av arealet som grenser til Drangeid 61 bebygges.

Dette areal ligger noe tilbaketrukket fra strandkanten og med laveste nivå på kote 9. Arealet vil ligge mer enn ti meter lavere enn bakenforliggende bebyggelse i øst. Fremtidig bebyggelse her vil kunne få en god landskapstilpasning tilsvarende Drangeid 61 og nyere bolig i nordøst.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at den delen av arealet til Drangeid 61 som ligger i umiddelbar nærhet til eksisterende bolig kan inngå som fremtidig byggeområde til boligformål.



K1 Aarenes lærvarefabrikk

K1 Aarenes lærvarefabrikk – konsekvensutredning

Gnr. 103 bnr. 53

Dagens formål: Industri

Foreslått formål: Kombinasjonsformål – bolig/tjenesteyting/næring

Potensiale: 50 leiligheter

Arealstørrelse: 20 daa

Forslagsstiller: Arenes Eiendom AS

Beskrivelse:

Arealet omfatter fabrikkbygninger etter Arenes lærvarefabrikk. Gjennom området går vassdraget fra Selura delvis under bygningsmassen som også omfatter et nedlagt kraftverk. Nord for fabrikkområdet går en fjellskrent mot Årenesplatået hvor det er etablert boligområde.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Gult	Mistanke om forurensing med treverdige krom (CR3) og total hydrokarbon (THC). Påvirkningsgrad er påvist som akseptabel tilstand med dagens bruk (Miljødirektoratet). Som forutsetning for å transformere området til boligformål området må mistanke om forurenset grunn avklares og eventuelt forurensete masser fjernes.
Støy	Gult	Delvis innenfor gul sone knyttet til fv 4152 (Statens vegvesen). Det meste av dagens bygningsmasse ligger utenfor støysone.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Bebyggd areal (AR5). Jordvern er uaktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Utbygd industriområde, uten kjente registreringer. Ytterligere undersøkelser utover det som kommer frem fra Naturbase kart anses ikke å være nødvendig, grunnet industriformålet. Naturmangfoldloven § 8 anses å være tilfredsstillt.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Registrert enkeltminne som omfatter steinhvelvbro etter Vestlandske hovedveg (Riksantikvaren). Registrert som spesielt viktig anlegg i kommunedelplan for kulturminner («Gul liste»). Steinhvelvbro bør inngå som et viktig element i et boligprosjekt. Utviklingen av området til boligformål bør innarbeide karakteristiske elementer fra industriarven. Arkitekturen bør gjenspeile områdets historikk i et moderne formspråk, men hvor vassdraget åpnes opp.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Byggeområdets østlige avgrensning er definert av registrert grønnkorridor som forbinder

		boligområdene Årenesplatået og Stemhølen med lokal butikk. Samme korridor er adkomst til viktig badeområde i Hølen (Miljødirektoratet). Må forutsettes oppretthold og eventuelt inngå i et internt gangsystem ved en fremtidig transformasjon av området.
Landskapsforhold	Grønt	Ligger godt plassert i landspet. Ikke eksponert fra viktige utsiktspunkt.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,7 km til bykjernen (Lundsen) med gang- og sykkelveg hele vegstrekningen. Bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi) og Taxus
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd offentlig vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Transformasjon av det tradisjonelle industriområdet til fortettet boligbebyggelse kan gi flere boenheter i samsvar med kommunens mål om befolkningsøkning. Utbygging vil styrke grunnlaget for nærbutikk og lokal bussrute.
Barn og unge	Grønt	Arealet er et industriområde. Transformering av området anses derfor ikke å påvirke barns og unges interesser negativt. Beliggenhet nær badeplasser og friluftsområder gir gode muligheter for å etablere et godt bomiljø for alle aldersgrupper. Det planlegges også for barnehage i nærområdet. Organisert fritidstilbud per i dag finnes i bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Berørt av flomsone til vassdraget fra Selura. Vannet er regulert og renner gjennom fabrikkområdet i et naturlig elveløp og en kanal til et kraftverk. Flomfaren vurderes ikke som reell. Skal området transformeres bør vannveien også vurderes ettersom anlegget er gammelt.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	I samsvar med utbyggingsstrategi i forhold til å utvikle boligområder i tilknytning til kollektivruiter og gang- og sykkelveger samt å vurdere transformasjon av eldre næringsområder til boligformål.

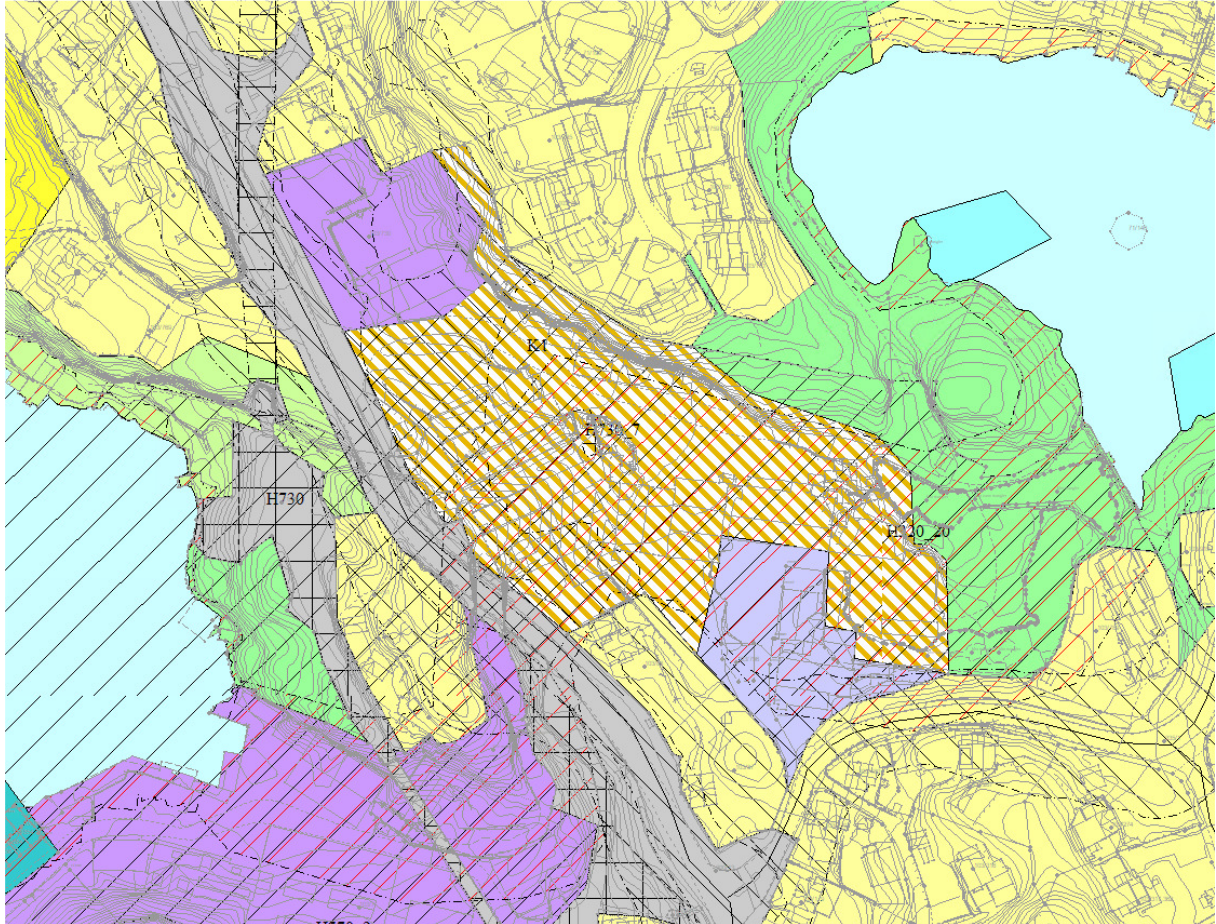
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Foreslåtte transformasjonsområde er nær knyttet til industriområdet ved Grisefjorden hvor vassdraget til Selura renner ut i sjøen. Her var en av landets første oppgangssager lokalisert og siden det første industrielle garveriet i Flekkefjord. Siden ble garveriet flyttet der hvor garverifabrikken ligger i dag. Tidligere garveribygninger brant ned under siste krig. Eksisterende industribyggelse ble gjenoppbygget mot slutten av 40-tallet. Registreringen i kommunedelplan for kulturminner vurderes i større grad å være knyttet til stedet enn å ta være på selve industribyggene. Tradisjonen viser at stedet bør tåle et stort bygningsvolum. Elementer som peker tilbake på den historiske bruken av området bør innarbeides i transformeringen av området.

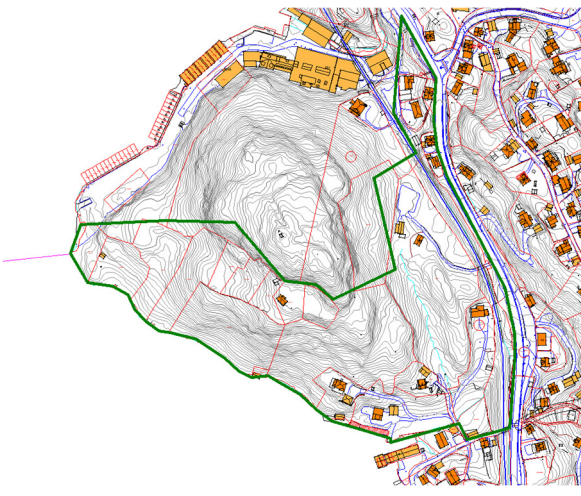
Transformasjon av industriområdet er i samsvar med utbyggingsstrategi i vedtatt planprogram. Det er utfordringer knyttet til mistanke om forurenset grunn og hvordan man skal forholde seg til eksisterende bygningsmasse. Løsningen vil sannsynligvis være avhengig av hva som blir økonomisk gjennomførbart. Utfordringer knyttet til støy og flomfare vurderes å kunne løses teknisk gjennom en transformasjon av området.

Konklusjon:

Tidligere Aarenes lærvarefabrikk, gnr. 103 bnr. 53, anbefales transformert til kombinasjonsformål for å kunne utnytte og videreføre bygningsmassen.



B5 og TY Sagodden og Dalen

B5 og TY Sagodden og Dalen – konsekvensutredning Gnr. 103 bnr. 7, 92, 99, 328, 430 og, 852. Dagens formål: Bolig – ikke utbygd Foreslått formål: Bolig og tjenesteyting Potensiale: 24 boliger Arealstørrelse: 24 daa Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Området ligger sørvendt begrenset av Sagåsen i nord, Flekkefjordbanen i øst og Grisefjorden i sørvest. Deler av området, særlig nedre del av sørhellingen, er bratt. I den østlig delen av arealet ligger et fraflyttet småbruk omkranset av innmarksbeite og noe fulldyrket jord. Øvrig areal er dominert av barskog, men hvor det innimellom fortsatt finnes spor etter tidligere landbruk. Området ligger i le for vind fra nordvest hvilket innebærer lokalklima godt egnet for boligformål. I gjeldende kommunedelplan har området status som fremtidig boligområde, men er ikke regulert.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Statens vegvesen). Andre støykilder er ikke kjent.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Gult	20 daa høy bonitet, 3,4 daa innmarksbeite og 1,2 daa fulldyrka jord (NIBIO - AR5). Løsmassene består av tynt humuslag/torv på fjell (NGU). Dyret og dyrkbar jord er omfattet av jordvern. Der samfunnsnyttien er stor kan det tillates tiltak også på dyrkbar jord. I dialog med Statsforvalteren ble det åpnet for at det kunne tillates utbygging på jordbruksarealene under forutsetning av høy utnyttelsesgrad. Det vurderes at samfunnsnyttien knyttet til en barnehage på Drangeid, som er det nest største boligområdet i kommunen, kommer inn under samme vurdering. Innmarksbeite i øst forutsettes utbygd med høy utnyttelsesgrad.
Naturmangfold	Gult	Gjennomgripende grad kulturmarkpreget skog uten elementer fra naturskogdynamikk. Stedvis åpen fastmark uten stor grad av forvaltningsmessig betydning. Registrert utvalgt naturtype representert ved 6 hule eiketrær som skal gis høy forvaltningsmessig prioritet. (Grimsby Naturtjenester, rapport 1.2023). Areal helt i nordøst, grensende til et næringsområde, er i en brakkleggingsfase og

		hvor det ble registrert eldre, men mye yngre ask og fremmede arter. Ved utbygging anbefales det å unngå spredning av fremmede arter (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023). De biologiske mangfoldrapportene utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Det er registrert et automatisk fredet kulturminne i strandsonen på Sagodden. I øst grenser byggeområde Flekkefjordbanen som er vernet. (Riksantikvaren). Fremtidig adkomst til området må krysse Flekkefjordbanen. Det er varslet oppstart av reguleringsarbeid for areal foreslått til tjenesteyting (TY). I den forbindelse er det gjennomført en befaring hvor representant fra Bane Nor også deltok. Etter befaringen er det oppfattet at det vil være mulig å krysse jernbanen med bro i området hvor det er angitt i plankartet. Automatisk fredet kulturminne i strandsonen foreslås innarbeidet i grøntstruktur gjennom detaljregulering av boliområdet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Området inngår ikke i registrering av friluftsområder. (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	Grønt	Eksponert mot sjø, men har god dekning mot silhuettvirkning i Sagåsen.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,4 km fylkesvei til bykjernen (Lundsen). Gang- og sykkelveg er etablert langs hele vegstrekningen. Bussforbindelse mellom Flekkefjord – Sira (Moi). Lokalbussen Taxus passerer området.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd offentlig vann og avløp. Utbygging av området vil måtte ta hensyn til en byggeforbudssone målt 30 meter ut fra jernbanens senterlinje. Det må bygges bro over jernbanen for å få adkomst til området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Imøtekommer kommunens forventede befolkningsvekst. Det er varslet igangsatt detaljregulering for ny barnehage innenfor TY.
Barn og unge	Grønt	Toppen av Sagåsen har tradisjonelt vært et lokalt utsiktspunkt som nok har tapt status senere tid. Tilstøtende areal er bratt og inviterer ikke til friluftsliv. En utbygging av Sagodden vurderes derfor ikke å berøre arealet av vesentlig interesse for barn og unge. Derimot vil en ved en regulering til boligformål etablere korridorer til Sagåsen og gjøre strandsonen mer tilgjengelig. Det planlegges også en barnehage i nærområdet. Skole og organisert fritidstilbud finnes i bykjernen.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngater forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b. Kort responstid og liten avstand til brannsatsjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I samsvar med arealstrategi i vedtatt planprogram kan området knyttes til eksisterende kommunal infrastruktur samt samleveg med gang- og sykkelveg inn til bykjernen. Den sørlige delen av området ligger i all hovedsak innenfor 100-metersbeltet til sjø. Strandsonen er til dels bratt. Den mest naturlige adkomsten er gjennom et tradisjonelt industriområde og en småbåthavn. Odden som grenser til småbåthavna, er det mest attraktive arealet i strandsonen og er allerede regulert til friluftsområde. Dette arealet bør utvides mot øst slik at det omfatter et registrert fornminne og åpner opp for adkomst til et sjøareal med moderat dybde. Utover landskapshensyn vurderes det å være lite allmenn interesse knyttet til strandsonen i dette området. En fremtidig utbygging vil føye seg inn i etablert utbyggingsmønster i tilstøtende område på Nereid.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Sagåsen inngår som fremtidig byggeområde i gjeldende kommunedelplan. Adkomsten til området som også betjener et utbygd boligområde på Nereid, går i dag via en bratt bakke som passerer under Flekkejordbanen. Det er ingen utflating av veien mellom bakken og fylkesvegen. Området kan ikke betjenes av de nyeste brannbilene i kommunen. Fra tiden før fylkesvegen ble nedklassifisert fra europaveg ble denne omtalt som Norges farligste påkjørsel. Ny adkomst må derfor anlegges som en bro fra fylkesvegen over jernbanen lenger nord. Jernbanen er fredet, men foreløpige signaler tyder på at det skal være mulig å få godkjent anleggelse av en bro over jernbanelinje. Utbygging av Sagåsen som vil utløse etablering av ny adkomst som også kan betjene Nereid, vil innebære økt samfunnssikkerhet i området.

I forslaget til kommuneplan som lå til offentlig ettersyn var areal brattere enn 1:3 og areal som ikke vil være tilgjengelige uten store inngrep i landskapet utelatt fra byggeområdet. Etter gjennomgang av planforslaget før ny behandling er det valgt å ta inn igjen utelatte areal. Hvordan området skal disponeres i fremtiden må derved få en helhetlig vurdering gjennom detaljregulering. I samme planforslag ble det i bestemmelse forutsatt at det skulle vurderes bygging av barnehage i området. Oppstart av planarbeidet for ny barnehage er varslet. Arealet aktuelt for etablering av barnehage er derfor skilt ut med arealformålet tjenesteyting. Det er ikke barnehage øst for bykjernen. Etablering av barnehage her vil kunne bidra til redusert klimagassutslipp knyttet til transport.

På Sagodden ble det under registrering av naturmangfold registrert 6 hule eiketrær som er en utvalgt naturtype og må gis høy forvaltningsmessig prioritet. Dette er trær som må tas hensyn til ved regulering av området før en utbygging kan skje. Det samme gjelder et automatisk fredet fornminne. Det forutsettes at forhold til naturmangfold og fornminner blir ivarettatt på forsvarlig vis gjennom detaljregulering.

Statsforvalteren har innsigelse til utbygging av Dalen som utgjør den østlige delen av området, med begrunnelse i nasjonalt jordvern hensyn. I dialog er det signalisert at innsigelsen kan vurderes under forutsetning av at det tas inn krav om høy utnyttelse. Det vurderes at samfunnsnytteten knyttet til en barnehage også kan prioriteres foran jordvernet i dette særskilte tilfellet. Det finnes ikke barnehage på

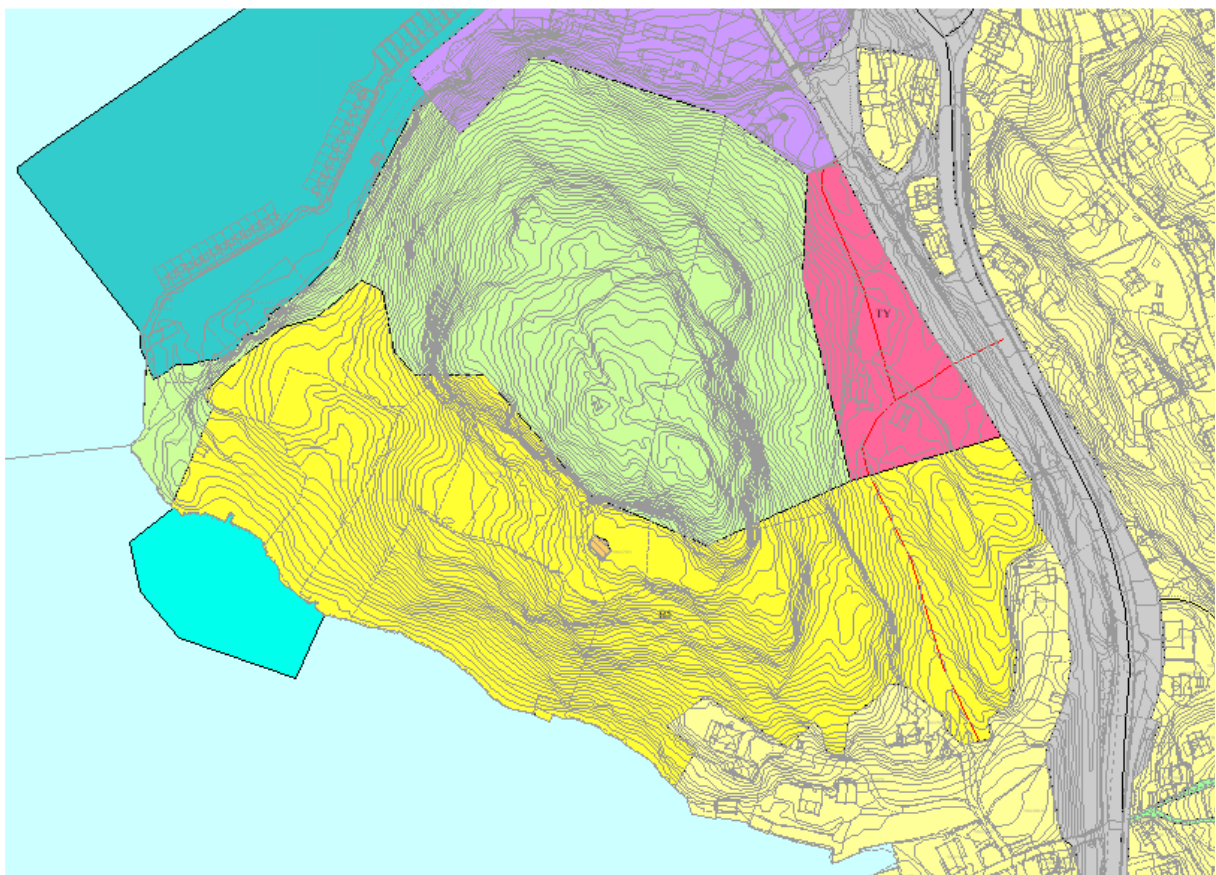
Drangeid som sammen med Kråketona er det nest største boligområdet i kommunen. Samtidig pågår det et generasjonsskifte i området hvor andelen barn er økende. Syd for arealet foreslått til barnehage ligger det et areal med overflatedyrka jord. Krav om utbygging med flermannsboliger legges inn for dette arealet i bestemmelsenes § 4-6 a).

Sørlige del av Sagodden ligger for det meste innenfor 100-meters grensen mot sjø. Bortsett fra et regulert friluftsområde som foreslås utvidet noe vurderes området ikke å være av særlig allmenn interesse. Utbygging av Sagodden vil følge samme utbyggingsmønster som tilstøtende område Nereid.

En utbygging utfordrer jordvern og byggeforbud i 100-metersbeltet. Som beskrevet ovenfor vurderes det at samfunnsnyttens ansees som så viktig og at verdien av disse arealene ikke er så stor at de bør være til hinder for en utbygging. Når det gjelder forhold til naturverdier og fornminner forutsettes at de gis vern gjennom detaljregulering som forutsettes utarbeidet før utbygging kan skje. Verdien av en barnehage på Drangeid, sjønære tomter, forsvarlig adkomst til Nereid vurderes å være avgjørende viktig.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at Sagåsen videreføres fra gjeldende kommunedelplan som fremtidig byggeområde for bolig hvor nordøstre del tilrettelegges for bygging av barnehage.



B6 Dannevik

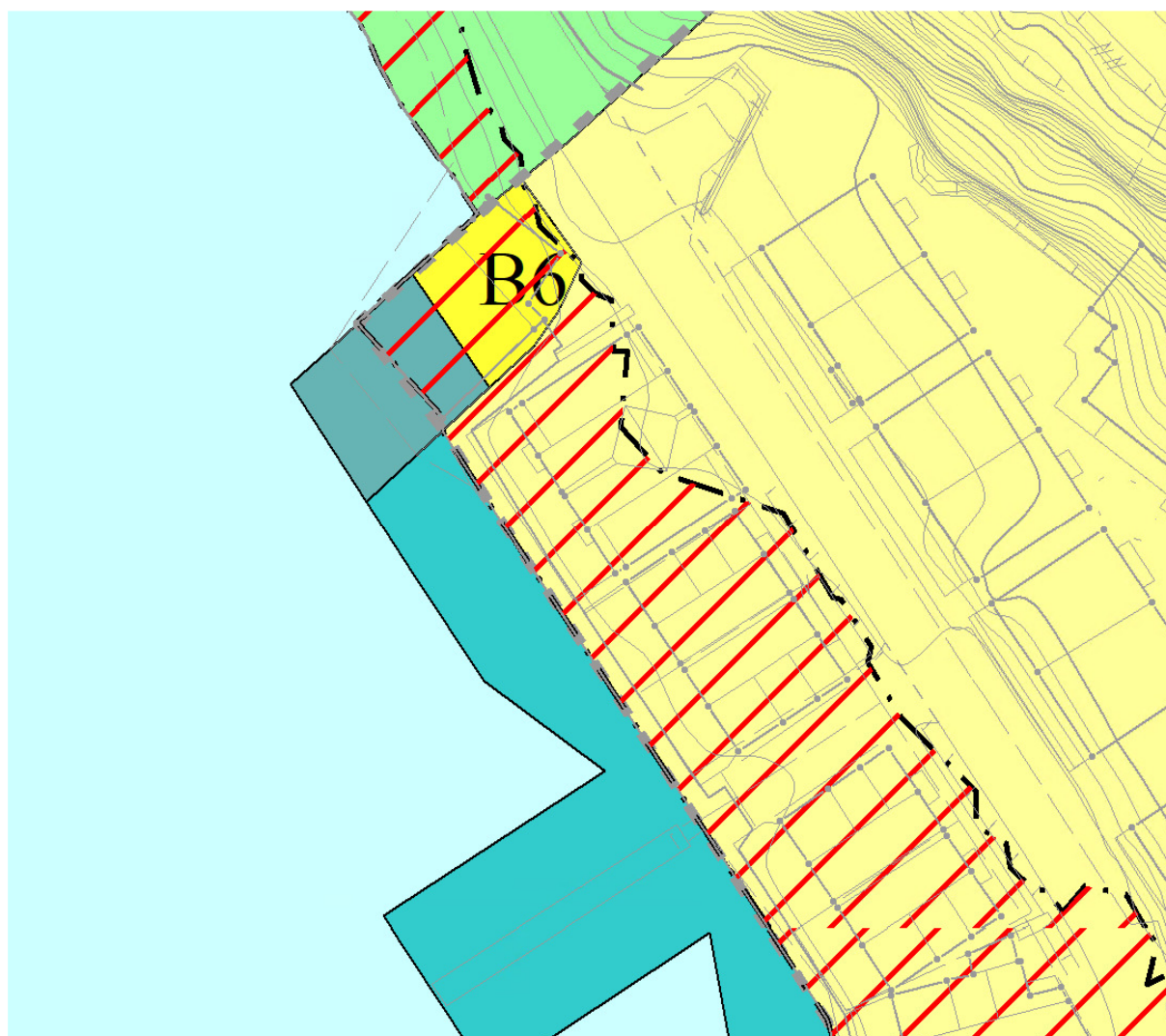
B6 – Dannevik Dagens formål: Bolig/Sjø Foreslått formål: Bolig Arealstørrelse: 255 kvm Forslagsstiller: Bruhjell/Osen Beskrivelse: Dannevik er en del av Grisevarden like nord for bykjernen. Arealet er bebygd med et båthus som omfatter tre båtplasser. Arealet ligger i enden av Nedre Dannevikveien som er en blindvei.	
---	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealet er bebygd (NIBIO-AR5). Jordvern er ikke relevant.
Naturmangfold	Grønt	Arealet er bebygd (NIBIO-AR5). Utredning av naturmangfold og naturmangfoldloven er ikke relevant for dette området.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	Grønt	Dannevik ligger i skjermet farvann avgrenset av Uenes i øst (kote 45) og Lilleheia mot vest (kote 60). Et nybygg vil bli liggende i forlengelsen av bebyggelsen i Nedre Dannevikvei.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	870 m til bykjernen (Lundsen),
Teknisk infrastruktur	Grønt	Offentlig vei, vann og kloakk ligger tilgjengelig.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Arealet er gunstig plassert i forhold til eksisterende tjenester i bykjernen.
Barn og unge	Grønt	Arealet er bebygget med båttør. Bygging av boliger vurderes derved ikke å være i konflikt med barn og unges interesser. Det er opparbeidet lekeplasser innenfor tilstøtende bebyggelse. Arealet ligger nær bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Ligger utsatt for stormflo. Laveste gulv for varig opphold må etableres på minimum kote 2.4 iht. bestemmelsenes § 3-6. Arealene ligger inntil skog. Branngifter forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b. Kort responstid og liten avstand til brannsatsjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.

Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	Bygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås. Tiltaket kan knyttes til eksisterende infrastruktur.
--	------	--

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Bygging i strandsonen skal fortrinnsvis unngås. I dette tilfellet er arealet allerede bebygget. Utbygging vil derved ikke begrense allmennhetens tilgang til strandsonen. Det bebygde preget vil økes ved at et båthus blir erstattet av et boligbygg. Strøket er i dag preget av sammenhengende bebyggelse i strandkanten med bakenforliggende boligblokk.	Forslaget er i samsvar med gjeldende kommunedelplan. Etablering av en bolig på dette arealet vil inngå i en rekke av etablerte boliger i et urbant strøk. Eksisterende båtstø ligger utover sjø og bryter med linjen dannet av fasadene til tilgrensende boliger. Avgrensingen av byggeområde mot sjø bør derfor begrenses tilsvarende fasadelivet til tilstøtende bebyggelse. Grense for småbåthavn settes tilsvarende tilstøtende reguleringsplan i sør.
---	--

Konklusjon: Rådmannen innstiller på at innspillet innarbeides i forslag til kommunedelplan. Byggeområde for fremtidig bolig avgrenses slik at ny bolig innordner seg fronten til eksisterende boligrekke.
--



B7 Sletthei (Kråketona-Austad)

B7 Sletthei (Kråketona-Austad) – konsekvensutredning

Gnr. 102 bnr. 1, 5, 15, 19, 22, 39
og gnr. 103 bnr. 584

Dagens formål: Bolig – ikke
utbygd

Foreslått formål: Bolig

Potensial: 200 boenheter

Arealstørrelse: 172 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord
kommune

Beskrivelse:

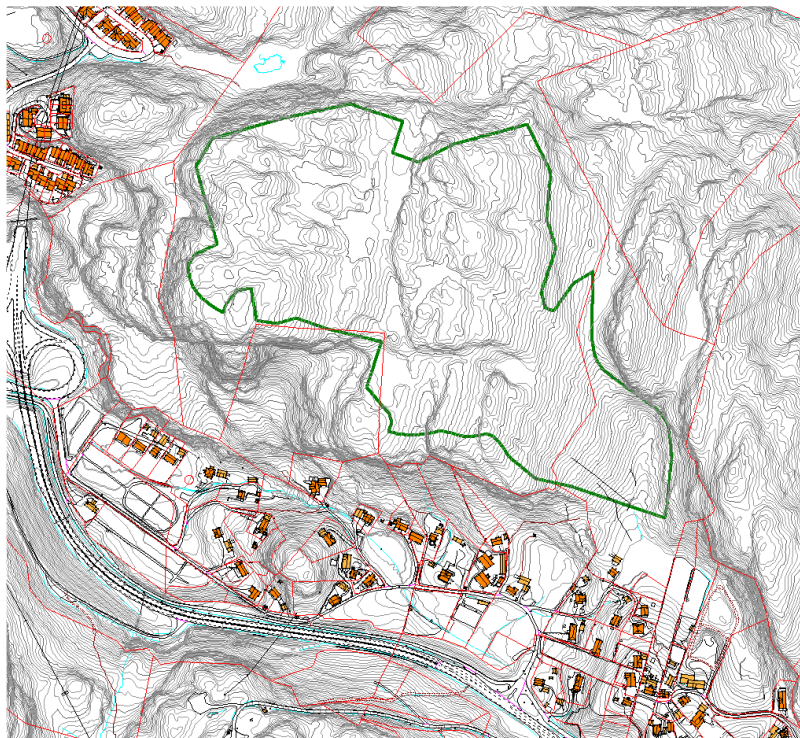
Arealet grenser til
boligområdene Kråketona i vest
og Austad i sør.

Næringsområdet Trøngsla ligger
500 meter i luftlinje mot sørøst.

Sletthei er en hei mellom
Austad og innsjøen Selura.

Tilstøtende heier, Brende heia
(Kåketona) i nordvest og
Banefjell i øst ligger på høyere
nivå enn foreslått

bygeområde. Området har
vært regulert til boligformål
siden 1977 som blant annet
omfatter en veiforbindelse
mellom Kråketona og Austad.
Avgrensingen av det framtidige
boligområdet er justert i
samsvar med et planutkast som
ble utarbeidet i 2012 og
støysone til E39.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet). Området består av naturmark.
Støy	Grønt	Marginalt berørt av gul sone til E39 (Statens vegvesen). Andre støykilder er ikke kjent.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Gult	160 daa av arealet på 172 daa er impediment. Videre er 14 daa barskog på lav til middels bonitets skogmark. 6 daa av arealet er lauvskog på skogmark av høy bonitet og 1,5 daa fulldyrka jord. I tillegg vil 3 daa fulldyrka jord og 0.6 daa beite inngå i fremføring av veg til utbyggingsområdet. (NIBIO - AR5). Dyrka og dyrkbar jord som blir berørt av en eventuell utbygging er en del av eiendommene gnr. 102 bnr. 15 og 22. Bnr.

		15, inkludert en teig benevnt bnr. 124, består av 5 teiger som til sammen utgjør 203 daa. I hovedteigen inngår 4,9 fulldyrka jord og 2,6 daa overflatedyrka jord. Øvrig areal er skogmark og impediment. Bnr. 22 består av 9 teiger som til sammen utgjør 258 daa. I hovedteigen og en tilstøtende teig inngår 11,1 fulldyrka jord og 0,5 daa overflatedyrka jord. Øvrig areal er skogmark og impediment. I forslag til bestemmelser vil det etter § 3-16 være krav om utarbeidelse av matjordplan som forutsetning for omdisponering av matjord. Det er lite jordbruksareal i Flekkefjord kommune og små driftsenheter. Muligheten for å få tilført jord for å dyrke opp nye areal som kan legges til eksisterende driftsenheter vurderes å kunne innebære en styrking av jordbruket i kommunen. Innenfor areal registrert som impediment inngår 7 små partier med myrdekket mark. Myrene omfatter kalkfattig jordvannsmyr med åpne partier eller partier med tre eller busksjikt og små myrfelt med utforming av nedbørsmyr. Myrarealene utgjør til sammen 8,2 daa. Myrene er vurdert som våtmarkssystem uten betydning i forhold til verdivekting- og tildeling av forvaltningsmessig prioritet (ut fra miljøinstruksen) men som har noe utvidet funksjonsverdi ut fra myras torvproduserende evne. Hovedtypen omfatter mark med grunnere torv enn de 30 cm som torvmarks-definisjonen krever, men der artssammensetningen er dominert av «myrarter». Myrdekket mark på denne lokaliteten er hovedsakelig påvirket av vanntilførsel der det organiske materialet tilføres fra jordvann på stedet og i mindre grad fra nedbør. Dette er myrkomplekser med begrenset torvproduserende evne og lite innhold av kalk. Noen lokaliteter ble i tidligere tider trolig slått. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023).
Naturmangfold	Grønt	I forbindelse med planarbeidet ble det gjennomført undersøkelse av naturmangfold i samsvar med Nin2 instruksen. Innenfor området ble det registrert skogdekt og stedvis åpen fastmark, sterkt endret fastmark og våtmarkssystem. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i undersøkelsesområdet. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). Innenfor avgrensingen av KDP Sentrum finnes det 4 lokaliteter for hvitryggspett og 6

	for dvergspett. Artene er videre godt representert i kommunen i områder både i kystsonen og i innlandet utenfor sentrumsområdet. I løvskogen, langs foten av Brønnfjell er det registrert delvis sammenfallende yngleområde for dvergspett og hvitryggspett. Devergspekkens leveområde er cirka 15 daa og hvitryggspettens leveområde er cirka 18 daa. Cirka 7 daa av fuglenes registrerte leveområde vil bli berørt av bygge- og anleggstiltak etter planforslaget. Like øst for leveområdet ligger det tilgrensende skog i LNF-areal hvor artene kan ekspandere. Så lenge det ikke gjøres inngrep i yngleplassene og avstand til areal hvor de kan finne næring, er fuglene lite sårbare for menneskelig aktivitet i nærheten av leveområdet. Stadfestingen i naturbasen og nærhet til skogområder sannsynliggjør at fremføring av veg i ytterkanten av registret leveområde kan skje uten å fortrenge fuglene. Det er derfor ikke vurdert avbøtende tiltak i samsvar med naturmangfoldloven § 12. Begge artene har status som livskraftige. I innsigelsen fra Statsforvalteren er det gjort oppmerksom på at det finnes vandrefalk, hønsenhauk og hubro i området. Opplysningene er skjermet for offentlig innsyn. Ved henvendelse til miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren er det bekreftet at registreringene av disse artene er gjort mer enn 1 km unna Sletthei og derved ikke er å anse som berørt av forslag til utbygging. I tillegg er også gjøk, granmeis, tårnseilier fiskeørn og kongeørn trukket frem i Statsforvalterens innsigelse. Ørnene bygger rede på fjellhyller eventuelt i toppen av store furuer. Som navnet Sletthei indikerer er det ikke egnede fjellhyller innenfor planområdet og heller ikke innenfor en radius av 1 km. Det meste av arealet er impediment som ikke gir grunnlag for store furutrær. Sletthei kan derfor utelukkes som leveområde for de store rovfuglene. Tårnseileren kan ikke lette fra bakken og er derved i stor grad avhengig av å kunne fly rett inn på reirplass. Tårnseilerne bygger vanligvis reir under takstein eller i murhull på bygninger og finnes derfor mest i byer og tettsteder. Området Sletthei anses derfor
--	--

		ikke å utgjøre et avgjørtende viktig habitat for tårnseileren. Registreringen av gjøk daterer seg 40 år tilbake i tid og er å anse som utgått. Granmeis er en av våre mest tallrike meiser og finnes i barskog og blandingsskog over hele landet. Nedgang i bestanden siste tiår har resultert i at arten er vurdert som sårbar. Flekkefjord er omgitt av skog. Sletthei er i kategorien blandt de minst produktive skogsarealene i kommunen hvor en stor del av arealet er bart fjell. Sletthei anses derved å være mindre viktig som leveområde for granmeis sammenholdt med tilstøtende areal som ikke inngår i forslag til byggeområde. Bortsett fra hvitryggspett og dvergspett som er registrert ved inngangen til området, er ingen av de omtalte artene registrert innenfor planlagt byggeområde på Sletthei eller i umiddelbar nærhet. Vurderingene er bygget på registreringer foretatt i rapport nr. 1.2023 utført av Grimsby Naturtjenester etter NIN2-metodikk og tilgjengelig data i offentlige registre. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor å være i samsvar med det som forutsettes i naturmangfoldlovens § 8. Føre-var-prinsippet etter § 9 vurderes derved ikke å komme til anvendelse. Tiltakene er ikke i konflikt med utvalgte naturtyper, sårbare arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige jordressurser. Ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven vurderes derfor ikke som relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Det finnes sju automatisk fredede kulturminner (Riksantikvaren). Kulturminnene må enten innarbeides i fremtidig plan eller frigis etter utgraving og dokumentasjon.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Området er ikke registrert brukt til friluftsmål (Miljødirektoratet). I møte med Austad velforening den 09.06.2022 ble det bekreftet at Sletthei i liten grad ble benyttet til utøvelsen av friluftsliv. Turer i nærmiljøet legges heller til Raulihei vest for Austad hvor det er opparbeidede stier, flere gapahuker og grillplass. Lekeplassen på Austad er etablert som et nærmiljøanlegg med lekeapparater, ballbinge, gapahuk og grillplass. Sletthei står i forbindelse med et grøntdrag som strekker seg fra Råsnes i nord til Trøngslo i sør. Samtidig er det et terreng med

		flere barrierer som innebærer at dette ikke er det turterrenget det fremstår som på et oversiktskart. Det er utfordrende å ta seg frem på langs i området som er orientert nordvest-sørøst. I retning nordøst går skogen forholdsvis bratt helt ned til Selura slik at det heller ikke er attraktive areal i strandsonen å besøke. Mangel på utsiktspunkt og attraktive turmål i et vanskelig terreng er derfor en forklaring på at området ikke nyttes til friluftsliv i vesentlig grad.
Landskapsforhold	Grønt	Terrenget består av to rygger på omtrent samme nivå og som til sammen danner et byggeområde som ligger fritt i landskapet. Ryggene er lavere enn tilstøtende heier. Avstandene til heiene omkring innebærer at det likevel er gode solforhold. Mot vest er terrenget brattere der det faller ned mot Austad. Ny bebyggelse helt i vest vil komme i silhuett sett fra E39. Sett fra heiene omkring som også omfatter viktige friluftsområder, vil utbygging av området ligge på et lavere nivå og derved få en god lokalisering i landskapet. Silhuettvirkningen sett fra E39 vil være tilsvarende effekten av Kråketona noen 100 meter lenger nord. Det vurderes som akseptabelt at deler av bebyggelsen kommer i silhuett sett fra en trafikkert vei som er innfartsåren til en by.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,4 km til bykjernen (Lundsen) med gang og sykkelveg langs hele strekningen. Gang- og sykkelveg er etablert frem til byens barneskoler. Bussforbindelse Flekkefjord – Kvinesdal.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd offentlig vann og avløp ligger inn til utbyggingsområdet.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Ut fra et utkast til reguleringsplan fra 2012 er det et potensiale for å bygge ut 100 eneboliger og 100 boliger i rekke eller kjede. Utbyggingspotensialet til dette området vil derfor kunne imøtekomme en stor andel av utbyggingsbehovet for å møte ønsket befolkningsutvikling. Fremtidige innbyggere vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i bykjernen. Øker innbyggertallet med 1000 som kommuneplanens samfunnsdel legger til grunn vil det være behov for en ny barnehage. Ved regulering av Sletthei bør det også bli vurdert om det skal innarbeides en ny barnehage i dette området.
Barn og unge	Grønt	Det er ikke registrert vesentlig friluftslivsinteresse til området. Det vurderes derfor at barn og unges interesser ikke i særlig grad vil være direkte berørt av en utbygging av Sletthei.

Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngater forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b. Det er kort responstid og liten avstand til brannsjø. Etablering av en ny veg i ytterkant av planområdes som er tenkt å knytte Kråketona sammen med Austad, vil kunne utgjøre en del av en branngate. Tiltak for å redusere eventuell skogbrannfare til akseptabelt risikonivå vurderes å være realistisk å etablere.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	En utbygging vil kunne tilsluttes eksisterende veg, gang- og sykkelveg samt teknisk infrastruktur i samsvar med arealstrategi i vedtatt planprogram. Gjeldende planstrategi forutsetter oppstart av reguleringsarbeid for Sletthei, men det er ikke fastsatt når reguleringsarbeidet skal gjennomføres.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer (Revidert)

Sletthei består av lite produktive areal. Dette innebærer også at arts mangfoldet er lite. Bortsett fra registreringene av hvitryggspett og dvergspett helt i syd, er det ikke registrert naturtyper eller arter av forvaltningsmessig interesse. Spettene har status som livskraftige og er godt representert i kommunen. Spettene er lite sårbare for menneskelig aktivitet og kan gjerne leve i nærheten av et boligområde så lenge reirplass får være intakt og avstanden til areal med næring ikke blir for stor. Innenfor en radius av 500 meter vil det, selv ved planlagt utbygging, være mer enn 200 daa skogareal. Etablering av et boligområde vurderes å kunne gjennomføres uten at spettene blir fortrenget.

Sletthei er ikke registrert som friluftsområde. I møte med velforeningen på Austad ble det bekreftet at Sletthei ikke var viktig som friluftsområde for beboerne her. Bortsett fra selve Sletthei er terrenget som helhet vanskelig tilgjengelig og typiske turmål mangler.

Naturområdene som omgir Sletthei vil ligge høyere enn planlagt utbyggingsområde. I det store landskapsbildet vurderes det at byggeområde har en god beliggenhet. Som Kråketona lenger nord vil bebyggelsen i ytterkant av Sletthei kunne bli liggende i silhuett sett fra E39 som er innfartsåren til byen. I avgrensingen av området er særlig fremtredende formasjoner utelatt fra planlagt byggeområde. Det er også et spørsmål hvor mye hensyn det skal tas til veifarende i 80 km/t. Utformingen av bebyggelsen som vender mot vest og i hvor stor grad av silhuett som kan anses som akseptabelt må vurderes i prosessen til en detaljregulering.

5,1 daa fulldyrka jord og beite fordelt på to eiendommer vil måtte omdisponeres som følge av etablering av et byggeområde på Sletthei. Arealene blir benyttet til forproduksjon for hestehold. Til sammen omfatter disse to eiendommene 19,1 daa fulldyrka jord og beite. I bestemmelsenes § 3-16 forutsettes det at det må utarbeides en matjordplan der matjord blir omdisponert. Det legges til grunn at jorda som må fjernes kan benyttes i forbindelse med nydyrking annet sted. Det er lite jordbruksareal i Flekkefjord kommune og små driftsenheter. Muligheten for å få tilført jord for å dyrke opp nye areal som kan legges til eksisterende driftsenheter vurderes å kunne innebære en styrking av jordbruket i kommunen. Omdisponering av drøyt 5 daa dyrkbar jord under slike forutsetninger vurderes derved å kunne forsvares.

Hovedtypen av myr registrert i AR5 omfattet mark med torv grunnere enn de 30 cm som torvmarksdefinisjonen krever. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i undersøkelsesområdet. Verdien av myrene er derved knyttet til sin torvproduserende evne og CO₂ bundet i myrene. I beregningsmodeller som legges til grunn for beregning av CO₂ bundet til myrer legges det til grunn en gjennomsnittlig myrdybde på én meter. Siden de aktuelle myrene er grunne myrer vil CO₂ bundet til disse myrene være mindre enn det som vil komme frem ved bruk av standard beregningsmodeller. I dette tilfellet vurderes det at hovedsaken ikke vil være bevaring av myr, men å begrense planens klimaavtrykk. I forhold til

gjeldende plansituasjon viser arealregnskapet etter planvask klimaavtrykk i forslag til ny plan er redusert med henholdsvis 2% og 10%, avhengig av beregningsmetode. Dette anses å være et vesentlig bidrag til å redusere klimaavtrykket av fremtidige utbygging i kommunen uavhengig av arealtyper. I det totale bildet anses det derfor ikke å foreligge vesentlige argumenter for at myrene på Sletthei skal bevares.

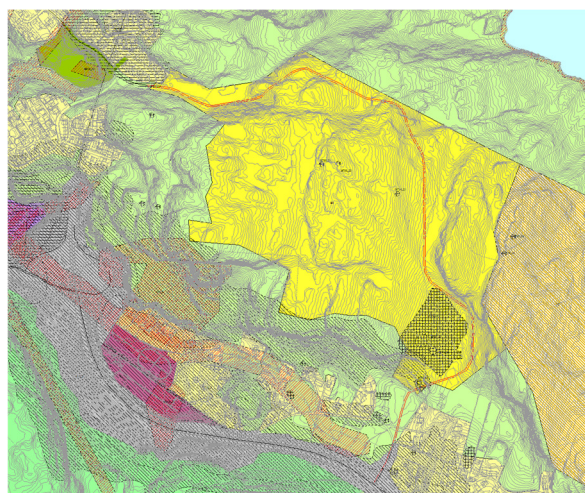
Forminnene som er registrert er lite synlige i terrenget for et utrent øye. Det legges derfor til grunn at minnene kan fjernes etter utgraving og registrering. Alternativt kan fornminnene innarbeides i en fremtidig detaljregulering som et kulturelt og identitetsbærende element i nærmiljøet.

Tilstøtende areal består av skog på skrinne mark og kan representere en potensiell brannfare, særlig ved tørke. Faren kan kompenseres ved å regulere inn branngater. Dessuten er det kort vei til brannstasjon som utgjør kort responstid ved utrykning.

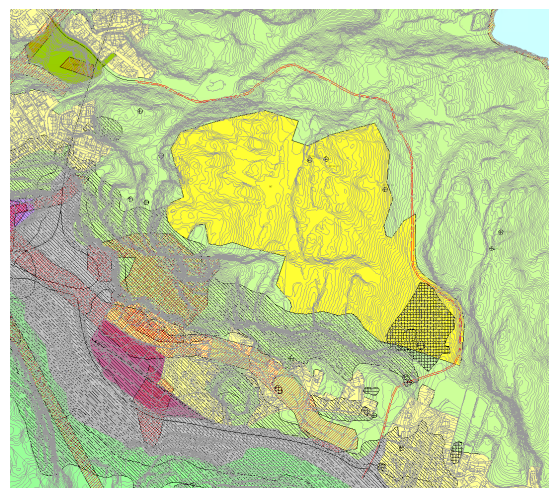
Oppsummert vurderes det at det ikke er vesentlige arealkonflikter knyttet til Sletthei som tilsier at området ikke kan bygges ut til boligformål. Grunnen domineres av impediment og skogmark med lav bonitet som innebærer at arealet er lite produktivt hvilket igjen innebærer lite naturmangfold. Konsekvenser som er kodet med gul farge er forhold som det kan kompenseres for gjennom detaljregulering.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Sletthei (del av Krågetona – Austad) videreføres som byggeområde for boliger i kommunedelplan for Sentrum.



Forslag under offentlig ettersyn 2023



Revidert forslag november 2024

B8 Toppen

B8 Toppen – Konsekvensutredning

Dagens formål: Friområde/friluftsområde

Foreslått formål: Bolig

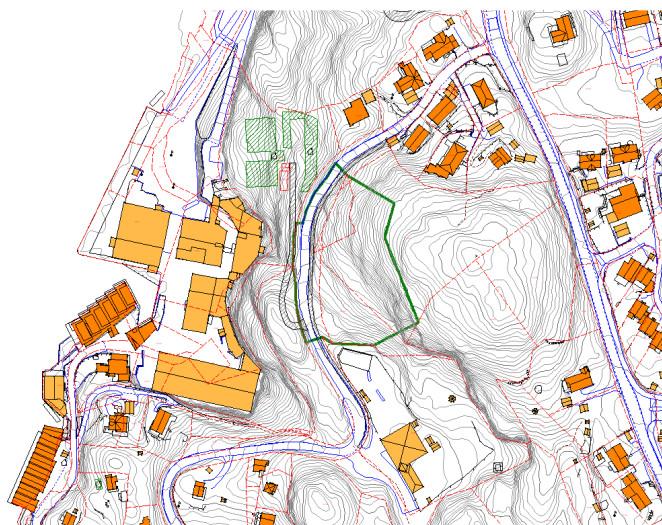
Arealstørrelse: 7 daa

Potensiale: 30 boliger

Forslagsstiller: Familien Sunde

Beskrivelse: Arealet er avgrenset av offentlig vei Grønnes i vest og Toppen i øst. Toppen er 94 meter over havet. Planområdets avgrensing mot øst er kote 80. Arealet omfatter deler av gnr. 203 bnr.

Forslaget går ut på å bygge ut området med en terrasseblokk på fem etasjer med cirka 30 boenheter.



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Arealet er dominert av uproduktiv skogmark.
Støy	Grønt	Ingen kjente støykilder. Arealet grenser til kommunal vei med sone 30 km/t.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealet er dekket av et tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. (Miljødirektoratets Naturbase) Jordvern vurderes som ikke aktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Det er ikke registrert naturmangfold av forvaltningsmessig verdi innenfor avgrenset område eller i umiddelbar nærhet. (Miljødirektoratets Naturbase). Jordsmonnet består av et tynt dekke organisk materiale over berggrunn. (Miljøverndirektoratet) Vegetasjonen domineres av uproduktiv skog og 350 kvm skogbunn av middels bonitet. (NIBIO Gårdskart) Ved befaring av området konstateres det at vegetasjonen består av blåbærfuruskog med innslag av eik. Naturtypen fremstår som typisk for regionen. Eiketrærne er for det meste slanke, og ingen er over 70 cm i diameter. I forhold til de registrerte opplysningen og observasjoner i felt vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i henhold til naturmangfoldsloven § 8 til å konkludere med at det ikke kan knyttes naturtyper eller arter av forvaltningsmessig arter til området. Ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven vurderes ikke som relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Det er ikke registrert kulturminner innenfor avgrenset område eller i umiddelbar nærhet. (Riksantikvaren).

Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Arealet inngår ikke i kartlagte friluftsområder. (Miljødirektoratet). Dette samsvarer også med opplysninger kommet frem i møte med velforening.
Landskapsforhold	Gult	Arealet ligger i vestvendt helling fra Toppen ned mot offentlig veg Grønnes, ovenfor Skottevika. Hovedfasaden til illustrert terrasseblokk vil være eksponert mot Sveiga. Deler av bygget vil være synlig fra bykjernen og Lafjorden. I innspillet er høyeste gesims illustrert 12 meter lavere enn Toppen. Det vurderes at det er godt mulig å anlegge en terrasseblokk uten å komme i silhuett. Sett fra innseilingen over Lafjorden vurderes det at bygget vil oppleves å inngå i byens bebyggelse sammen med omkringliggende boligområder som ligger høyere i landskapet. Arealet grenser til Slippen hvor det har vært et skipsverft, men som nå er under transformasjon til bolig og annen type næring. Innenfor dette området er det en terrasseblokk under oppføring. Det vurderes at en terrasseblokk ikke vil skille seg vesentlig ut fra bygningsmiljøet i området Slippen.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Kjøreavstand til bykjernen (Lundsen) er 1,5 km. 1.3 km til fots via trapp. Området er ikke betjent av kollektivtrafikk.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd vei med fortau, vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Følger opp ønsket befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel og vil være med å understøtte byens tjenestenivå.
Barn og unge	Grønt	Arealet grenser til Grønnes barnehage hvor uteområdet vil være tilgjengelig utenfor arbeidstid. Sandlekeplass og felles sosial møteplass må opparbeides innenfor planområdet. Det er 800 meter til barneskole. Her er det ballbaner med mer som er tilgjengelig utenfor skoletid. Det er 500 meter til byens sjøbad hvor det også finnes en bane for sandvolleyball. Innenfor bykjernen og sentrumsområdet finnes flere muligheter for barn og unge innenfor kultur, idrett og friluftsliv.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngater forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b. Det er kort responstid og liten avstand til brannsatsjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	By- og sjønære tomter er prioritert i kommuneplanens samfunnsdel. En utbygging vil kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Innebærer inngrep i regulert friområde.

		Areal tilstøtende grønnkorridoren er ikke registrert som benyttet friluftsområder. Arealet ligger utenfor 100-metersbeltet i strandsonen.
--	--	---

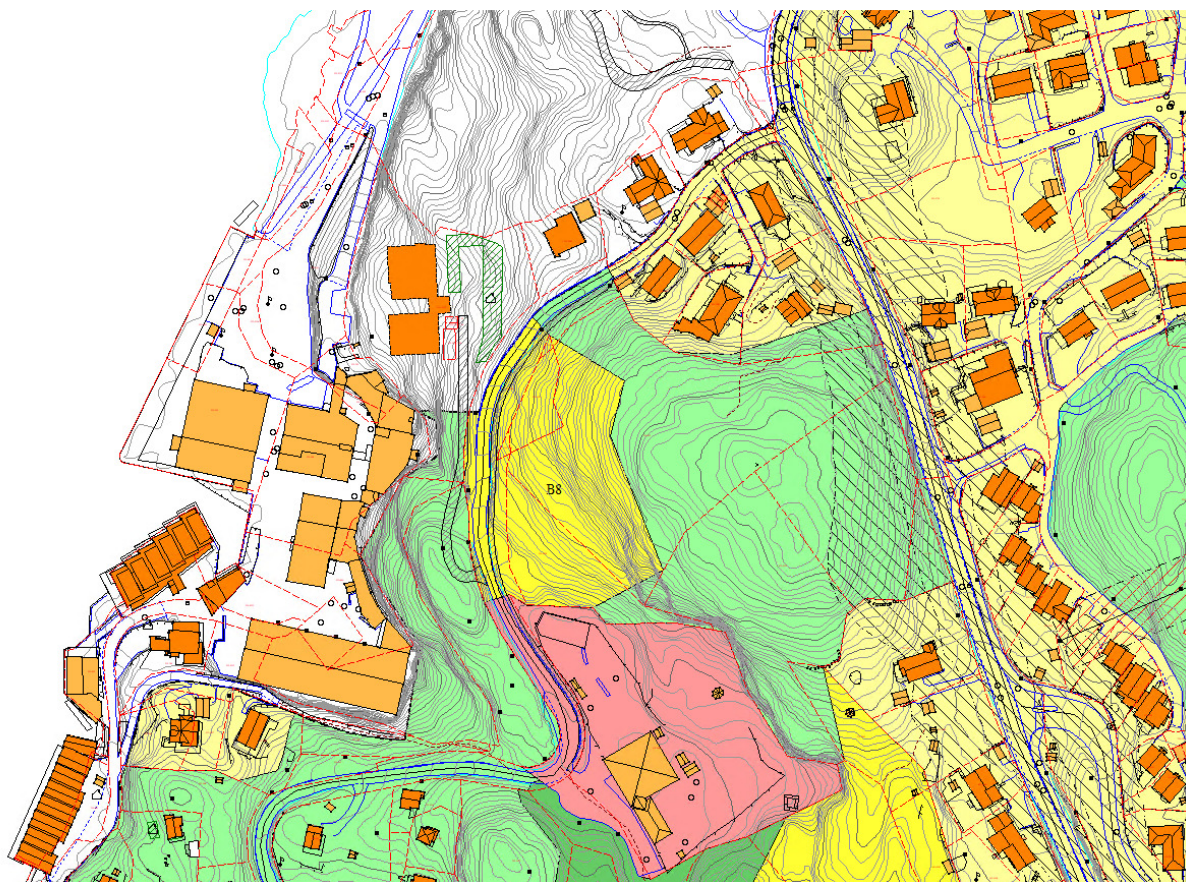
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

I kommuneplanens samfunnsdel er det en målsetting å kunne tilby sjø og bynære boliger. Med gangavstand 1,3 km til bykjernen, 500 meter fra kommunens viktigste sjøbad som også inkluderer badstue, samt kort veg til barnehage og skole vurderes Toppen å kunne bli et attraktivt boligområde.

Landskapsmessig vurderes det ikke uproblematisk å legge et terrassebygg forholdsvis høyt i landskapet. Samtidig ligger byggeområdene rundt bykjernen på areal høyere enn Toppen. Terrasseblokker er ikke vanlig i Flekkefjord, men som nevnt er det et tilsvarende bygg under oppføring i nærheten. Bygging av en terrasseblokk ved foten av Toppen vurderes derfor ikke å skille seg ut i forhold til tilstøtende bygningsmiljø.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at gnr. 203 bnr. 556 og 578 tas inn som byggeområde for boligformål der 100-metersbeltet til sjø får status som grønnstruktur.



B9 Fløyveien

B9 Fløyveien – konsekvensutredning

Gnr. 203 bnr. 529

Dagens formål: Friområde

Foreslått formål: Bolig

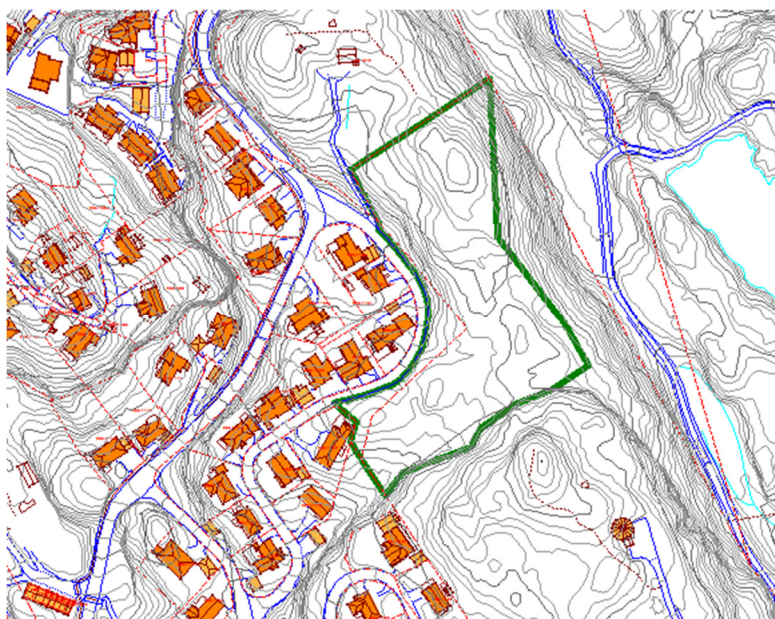
Potensiale: 4 eneboliger

Arealstørrelse: 13 daa

Forslagsstiller: Stangborli AS

Beskrivelse:

Arealet utgjør en del av kommunal eiendom som strekker seg mot syd til Raulivannet og som utgjør en del av randsonen til Rauliheia. Innspillet omfatter en del av dette arealet som grenser til etablert boligbebyggelse. Østlig del av arealet er en rygg mot Rauliheia som er et svært viktig friluftsområde. Terrenget flater ut mot bebyggelsen i vest.

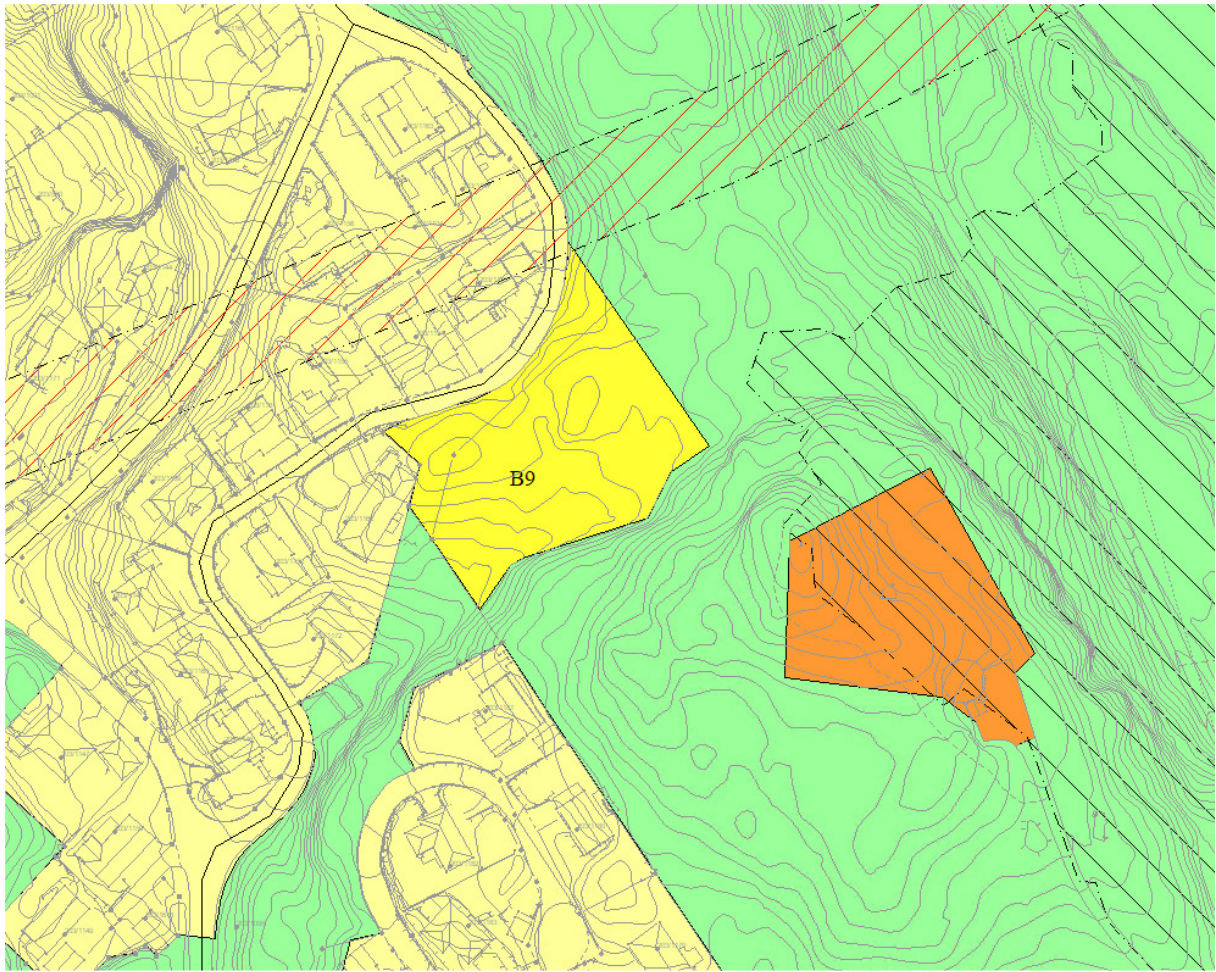


Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente støykilder. Arealet grenser til adkomstvei med fartsgrense 30 km/t.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Blandingsskog av lav bonitet (NIBIO - AR5). Sikring av jordressurser er ikke aktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Arealet er befart og det konstateres samsvar mellom registreringen i AR5 som er blandingsskog av lav bonitet og observasjon i felt. Skogen fremstår som typisk blåbærfuruskog med innslag av bjørk som er en vanlig skogstype i området. Det er ikke foretatt registrering på artsnivå. Muligheten for å finne arter eller naturtyper av forvaltningsmessig verdi anses som minimal. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derved som tilfredsstillende iht. Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Rødt	I randsonen av kartlagt svært viktig friluftsområde (Miljødirektoratet). Arealet er regulert til friområde. Det går sti mellom Fløyen og Sjøsam med avstikkere til Fløyveien.
Landskapsforhold	Gult	Det meste av arealet består av en rygg. Nedre del korresponderer med nivået hvor til eksisterer bebyggelse og kan bygges ut uten å komme i silhuett.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,1 km til bykjernen. Fortau langs fylkesveg og kommunal samleveg. Ikke kollektivtilbud.

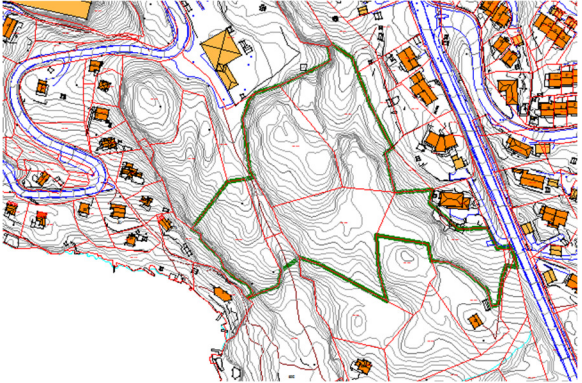
Teknisk infrastruktur	Grønt	Kommunalt vann og avløp tilgjengelig.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Imøtekommer mål i kommuneplanens samfunnsdel om befolkningsvekst.
Barn og unge	Grønt	Arealet ligger tett opptil et av byens viktigste friluftsområder. Det går en sti gjennom foreslått området som forbinder utsiktspunktene Sjøsam og Fløyen. Arealet mellom stien og eksisterende bebyggelse fremstår imidlertid som et restareal hvor det i dag ikke foregår noen aktivitet. En utbygging som tar hensyn til stiforbindelsen vurderes derfor ikke å ha vesentlige konsekvenser for barn og unges interesser. I forslaget inngår opparbeidelse av lekeplass
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Høyspentlinje krysser området (Statens kartverk). Planlegging av bebyggelse i faresonen må unngås i utarbeidelse av reguleringsplan. Arealene ligger inntil skog. Branngifter forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b. Kort responstid og liten avstand til brannsjø. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	I henhold til arealstrategi om å prioriter utbygging basert på eksisterende infrastruktur, men ivaretar ikke punkt om å ivareta eksisterende grønnstruktur.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Ryggen mellom Fløyen og Sjøsam som ønskes bebygget utgjør en naturlig barriere mellom tilliggende bebyggelse og turvegnettet i Rauliheia. Det høyeste området av ryggen er like høyt som Fløyen og bør av landskapsmessige hensyn ikke bygges. Arealet vest for ryggen ligger lavere og vil kunne bygges ut uten at bebyggelsen kommer i silhuett. Anslagsvis kan denne delen av arealet bygges ut med cirka fire eneboliger i samsvar med tilgrensende boligeiendommer. Fortetting innenfor eksisterende boligområder er positivt der det gir bedre utnyttelse av tomteareal og eksisterende infrastruktur. Utvidelse av byggeområder ut i friområder og grønnstruktur er i utgangspunktet ikke ønskelig da dette mulig reduserer de nærmeste friområdene som kan være viktig for barn og unges oppvekstmiljø og bokvalitet.	Gjennom området går det en stiforbindelse mellom Fløyen og Sjøsam med flere forbindelser til Fløyveien og forbindelse til Rauliheia i nordøst. I det aktuelle området er det flere av eiendommene som befinner seg i lenger avstand til sandlekeplass en 100 meter som er et krav i kommunalteknisk norm for Flekkefjord kommune. Innenfor det regulerte friområde er det i samsvar med gjeldende bestemmelser mulig å etablere sandlekeplass. Legges dette areal ut som byggeområde vil fremtidig mulighet for å anlegge sandlekeplass til eksisterende boliger falle bort. Fire nye tomter vil følgelig heller ikke kunne ha tilgang til sandlekeplass i samsvar med normen. Dette vurderes å være i vesentlig strid med arealstrategi i vedtatt planprogram.
--	---

Konklusjon: Rådmannen innstiller på at del av området kan tas inn som fremtidig byggeområde for bolig. Areal på åsryggen som vil gi uheldig eksponert i forhold til tilstøtende friluftsområde ut. Det forutsettes også at det blir etablert en sandlekeplass innenfor arealet og at viktige stiforbindelser opprettholdes.
--



B10 Rauli

B10 Rauli – konsekvensutredning Gnr. 203 bnr. 552, 1079, 1844, 1904, 1906, 1907 og 1908 Dagens formål: LNF, regulert friluftsområde Foreslått formål: Bolig Potensiale: 12 eneboliger Arealstørrelse: 20 daa Forslagsstiller: Kvina Maskin AS Beskrivelse: Terrenget varierer fra bratte skrenter til åpnere flater. Arealet fremstår som et høydedrag eksponert mot sjøen hvorav 5 daa ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Det går en sti fra Grønnes barnehage ned til Grønnesbukta. Området er skrint med noe skogsvegetasjon mellom sva.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Statens vegvesen). Andre støykilder enn veg er ikke kjent.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Registrert som barskog på impediment (NIBIO AR5). Jordvern anses ikke som aktuelt tema.
Naturmangfold	Grønt	Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i noen deler av området. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023) Utvidelsen av området antas å ha lav verdi for naturmangfold. Spredning av fremmede arter bør unngås. (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023). De biologiske mangfoldrapportene utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Rødt	Registrert viktig grønnskorridor på kommunal grunn (Naturbase). Byggeområdet er foreslått lagt til areal som i reguleringsplan Grønnes Rauli, fra 1974, er regulert til friluftsområde og i reguleringsplan Grønnesmyra, fra 1993, delvis er regulert til attføringssenter og friområde.
Landskapsforhold	Gult	Området er eksponert mot innseilingen til byen og omfatter enkelte karakteristiske topper hvor det vil være vanskelig å etablere terrengtilpassede adkomster og boligtomter. Innimellom finnes imidlertid enkelte flater som kunne vært utbygd sett i sammenheng med andre tilstøtende areal.
Samfunn		

Transportbehov	Gult	1,6 km til bykjernen (Lundsen) med fortau. Fortau ved krysset med Abaldalveien er ikke tilfredstillende. Kollektivtilbud mangler.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Kommunalt vann og avløp ligger i fortau langs fylkesveien.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Følger opp ønsket befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel og vil utnytte kapasitet i kommunens tjeneste tilbud.
Barn og unge	Grønt	Arealet som det innstilles på kan gis status som fremtidig byggeområde ligger i en sone mellom eksisterende bebyggelse i Rauli og strandsonen. Private bebygde eiendommer og beliggenhet gjør dette området lite tilgjengelig for allmennheten. Det vurderes derfor at det heller ikke er knyttet særlig interesse i forhold til barn og unge i dette området. Det er mer attraktive areal innenfor regulert grønnstruktur i tilstøtende byggefelt og i strandsonen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngater forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsen § 3-11b. Kort responstid og liten avstand til brannsatsjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	By- og sjønære tomter er prioritert i kommuneplanens samfunnsdel. En utbygging vil kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Innebærer inngrep i regulert friområde som omfatter en svært viktig grønnkorridor. Areal tilstøtende grønnkorridoren er ikke registrert som benyttet friluftsområder. Deler av arealet er innfor 100-metersbeltet i strandsonen.

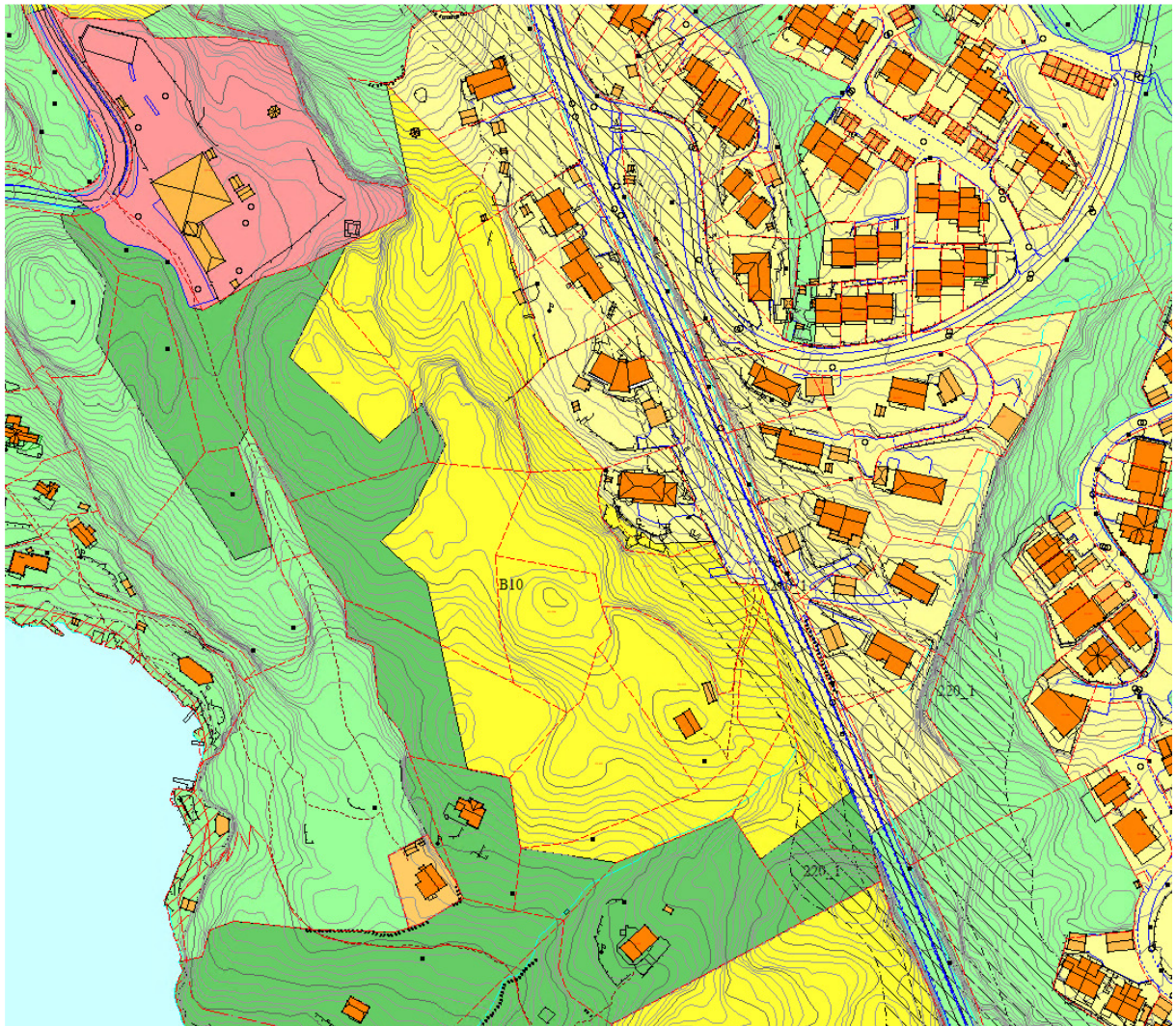
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

I samsvar med arealstrategien er bygging i 100-metersbeltet til sjø ikke ønskelig. I tillegg legger disse arealene på eksponerte høydedrag med bratte kanter. Anleggelse av veg og tomter vil nødvendigvis medføre store terrenginngrep som ikke vil være forenelig med landskapsrammen rundt byens viktigste strandområde og innseilingen til byen. Topper og uheldig eksponerte areal bør derfor holdes utenfor fremtidige byggeområder.

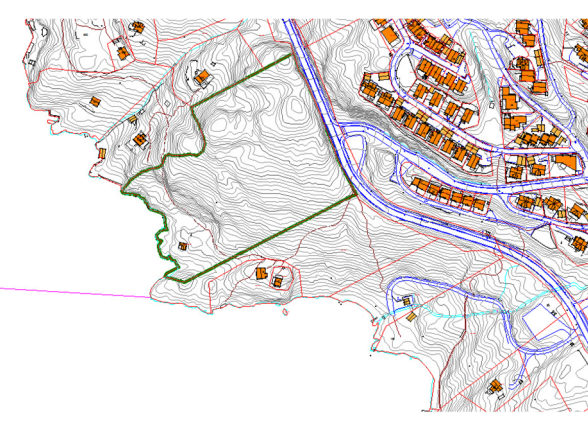
Det som fremstår som bebyggbare areal ligger på innsiden av 100-metersbeltet i et kupert terreng. Det vurderes likevel at det kan etableres tilpasset bebyggelse som en utvidelse av eksisterende byggeområde. Fremtidig byggeområde vil ligge lavere en eksisterende bebyggelse, men ikke lavere en kote 30. Samtidig foreslår administrasjonen at området utvides med gnr. 203 bnr. 926, 1022, 1069 og del av bnr. 968 som vurderes å kunne få brukbar adkomst fra Rauliveien. Bnr. 1022 omfatter en eksisterende fritidsbolig

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at innspillet tas til følge under forutsetning av at areal innenfor 100-metersbeltet og areal eksponert mot Lafjorden tas ut. Området tillates utvidet noe mot syd.



B11 Rauli

B11 Rauli – konsekvensutredning Gnr. 203 bnr. 556 og 578 Dagens formål: LNF Foreslått formål: Bolig/Grønnstruktur Potensiale: 24 boenheter Arealstørrelse: 14 daa Forslagsstiller: Hellvik hus AS Beskrivelse: Arealet omfatter gnr. 203 bnr. 556 og 578. Terrenget stiger bratt opp fra sjøen til kote 55. Laveste del av strandsonen er slakere hvor det står en eldre fritidsbolig. Sti mellom friområdene Grønnes og Rauli går bakenfor fritidsboligen. Området er skrint med noe skogsvegetasjon mellom sva. Øst for eiendommen ligger kommunens største boligområde, i stigende terreng opp til kote 120.	
---	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Utenfor registrerte støysoner til veg (Statens vegvesen). Andre støykilder anses ikke som relevante.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	6.1 daa barskog med lav bonitet (NIBIO AR5). Jordvern anses ikke som relevant.
Naturmangfold	Grønt	Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i noen deler av området. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Regulert friluftsområde. Ikke registrert som friluftsområde i aktivt bruk (Miljødirektoratet). Halve arealet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Innspillet innebærer at arealet som inngår i 100-metersbeltet gis status som grønnstruktur som derved vil åpne for økt allmenn tilgang til strandsonen.
Landskapsforhold	Grønt	Eksponert mot sjø. Bakenforliggende byggefelt som ligger på et høyere nivå, vil dominerer landskapsbildet og vil hindre silhuett.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	1,9 km fylkesvei med fortau til bykjernen (Lundsén). Deler av fortauet i krysset med Abaldalveien er ikke tilfredstillende. Ikke kollektivtrafikk.

Teknisk infrastruktur	Grønt	Vann og avløp ligger i fortau i tilknytning til fylkesvegen.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Følger opp ønsket befolkningsvekst i kommuneplanens samfunnsdel og vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i byen.
Barn og unge	Grønt	Arealet ligger på en kolle mellom eksisterende bebyggelse i Rauli og strandsonen. Skrinn jord og barskog på areale med lav bonitet dominerer området. Det er mer attraktive areal innenfor regulert grønnstruktur i tilstøtende byggefelt og i strandsonen. Det vurderes derfor at det ikke er knyttet særlig interesse i forhold til barn og unge til dette området.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngifter forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsen § 3-11b. Kort responstid og liten avstand til brannsatsjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	By- og sjønære tomter fra bykjernen til Snerthammer er prioritert i kommuneplanens samfunnsdel. En utbygging vil kunne utnytte eksisterende infrastruktur. Innebærer inngrep i et regulert friområde, men omfatter ikke areal registrert benyttet til friluftslivsformål. Innspillet innebærer som kompensasjon økt tilgang til strandområdet for allmennheten. Innspillet vurderes å være forenelig med arealstrategi i vedtatt planprogram.

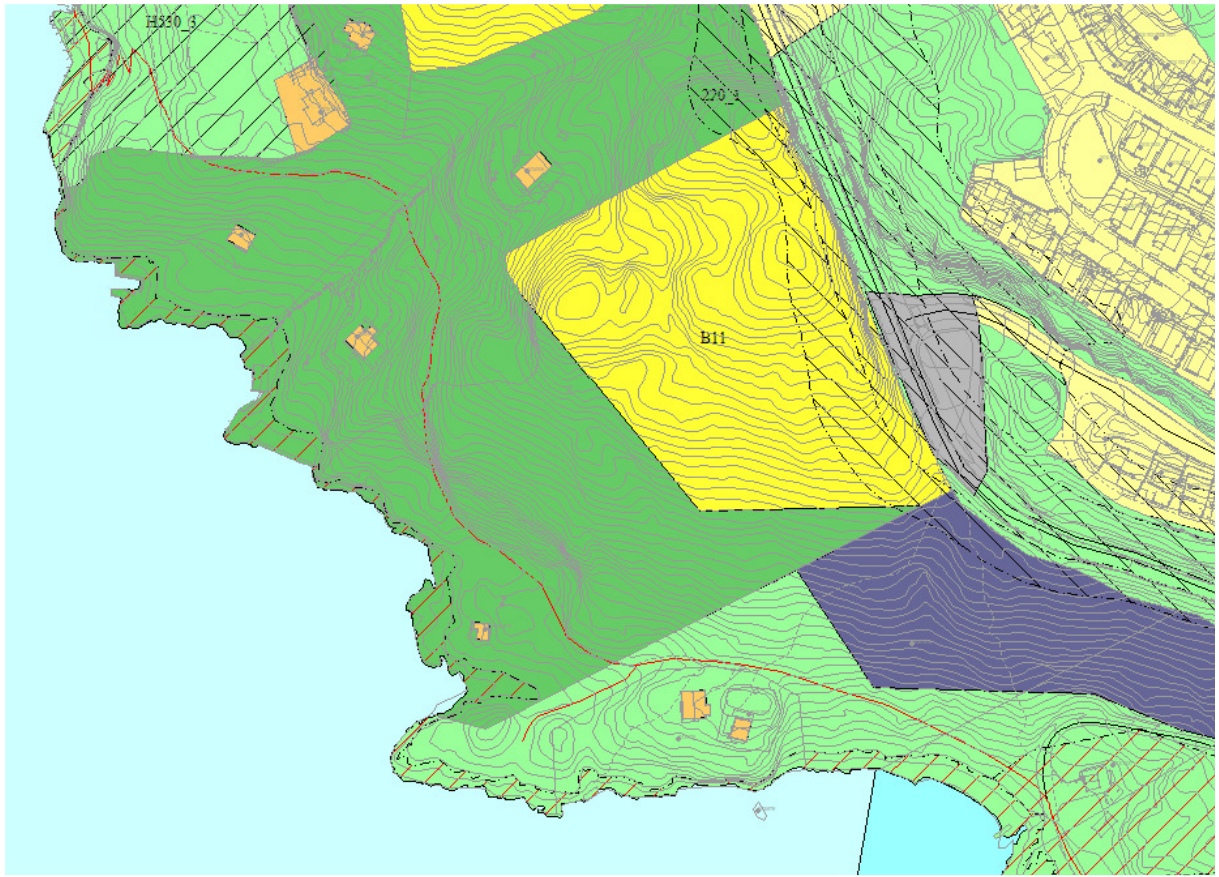
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Planlagt byggeområde ligger utenfor 100-metersbeltet til sjø. Areal benyttet til friluftslivsformål blir ikke beslaglagt. Topografiske forhold vil naturlig skille byggeområdet fra strandsonen. Den aktive strandsonen vil ligge nedenfor en skrent. Byggeområdet og strandsonen vil tilhøre to forskjellige landskapsrom. Den aktive strandsonen vil ligge mer enn 50 meter fra byggeområdet.

En utbygging vil innebære at byens største byggefelt blir utvidet i retning mot sjø. Det bebygde preget i området vil øke. I det store landskapsbildet vurderes det at eksisterende bebyggelse og heiene bakenfor likevel vil være det mest fremtredende. Utbygging av området fremstår ikke å være vesentlig i konflikt med andre interesser knyttet til eiendommen. Foruten å legge til rette for et nytt byggeområde innebærer forslaget at 100-metersbeltet blir en del av grønnstrukturen mellom Grønnes og Rauli.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at gnr. 203 bnr. 556 og 578 tas inn som byggeområde for boligformål der 100-metersbeltet til sjø får status som grønnstruktur.



B12 Berglia

B12 Berglia – konsekvensutredning

Gnr. 203 bnr. 15 og 529

Dagens formål: Friområde, delvis regulert

Foreslått formål: Bolig

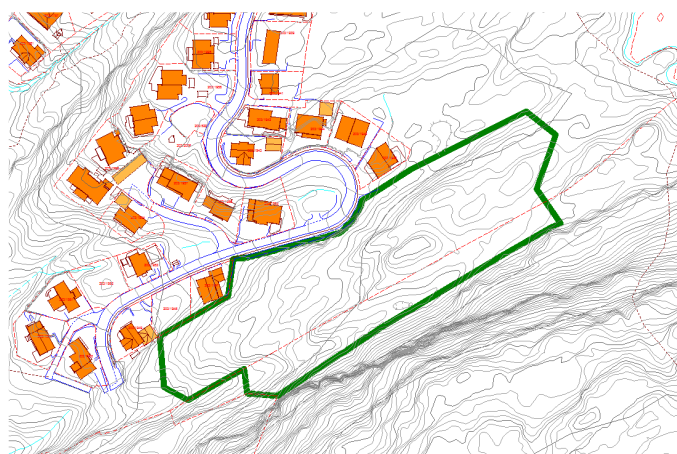
Potensiale: 15 eneboliger

Arealstørrelse: 16 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Arealet ligger på en rygg med helling mot sørvest. Laveste punkt er kote 60. Høyeste punkt er kote 84. Gjennomsnittlig signingsforhold er 1:10. Nord for området ligger Raulivannet som er drikkevannskilde. En viktig stiforbindelse som forbinder Rauli med Lafjell passerer mellom foreslått byggeområde og Raulivannet. Området tenkes reservert for mikrohus.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente støykilder. Arealet grenser til adkomstvei med fartsgrense 30 km/t.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Barskog, middels bonitet (NIBIO - AR5). Sikring av jordressurser er ikke aktuelt
Naturmangfold		Areal i samsvar med rådmannens innstilling er undersøkt uten å registrere naturtypekvaliteter i henhold til Miljødirektoratets instruks. Det anbefales at myr og sumpskogmark som har en viktig økologisk funksjon bevares (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Rødt	Østlig del av arealet inngår i kartlagt viktig friluftsområde (Miljødirektoratet). Vestlig del er regulert som friområde. Arealstatus i gjeldende kommunedelplan er LNF-formål og friområde. Den vestlige delen inngår ikke i kartlagt friluftsområde (Miljødirektoratet). Men under befaring ble det registrert selvbygget lekehytte og slengtau som tegn på at barn benytter området under fri lek.
Landskapsforhold	Grønt	I sør reiser Rauliheia seg opp til kote 169. Mot nord grenser arealet til etablert boligområde. På grunn av bakenforliggende fjell vil en eventuell bebyggelse ikke komme i

		silhuett. Store deler av området vurderes å være uten sol i vintermånedene. (www.suninfo.dk)
Samfunn		
Transportbehov	Gult	2,6 km til bykjernen (Lundsen). Det går fortau langs fylkesveg og samleveger, men hvor standarden ikke er tilfredsstillende i krysset med Abaldalveien. Adkomstveien til Berglia er cirka 4,5 meter brei med fortau. Kollektivtilbud mangler.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Eksisterende kommunalt vann og avløp er etablert inntil området.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fremtidige beboere kan benytte seg av eksisterende tjenestetilbud i byen.
Barn og unge	Gult	Nedre del av området er tatt i bruk av barn i området til lek og aktiviteter. Dette foreslås videreført som friområde slik status er i dag. Arealet mot nordvest ligger adskilt fra dette på et høyere nivå. Det vurderes at dette kan bygges ut med mikrohus uten å innebære vesentlige negative konsekvenser for barn og unge.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Ingen registreringer (NVE). Fjellskrent i sør bør likevel klareres ettersom det er registrert fare for steinsprang i samme formasjon lenger sør. Arealene ligger inntil skog. Branngater forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b.. Kort responstid og liten avstand til brannsjansjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	Innspillet er ikke i samsvar med vedtatt planprogram som forutsetter at eksisterende grønnstrukturer skal ivaretas ved utbygging.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Arealet hvor det er mest aktuelt å etablere som byggeområde er regulert friområde. Den del av friområdet som ligger nærmest etablert boligbebyggelse bærer preg av å være i bruk som lekeområde. Nord for dette ligger terrenget på et nivå cirka 10 meter høyere og som ikke bærer preg av å ha funksjon som lekeareal.

Viktig friluftsområde som er registrert i databasen til Miljødirektoratet har som formål å ivareta stiforbindelsen mellom Rauli byggefelt og Lafjell i sør med forbindelse til Raulifjell-Høgåsen i øst. Registreringen av friluftsområder i databasen er ikke juridisk bindende, men er en arealinteresse som må vurderes opp mot andre interesser i arealplanlegging. Den aktuelle stien går i strandkanten langs Raulivannet. Avgrensing mot friluftsinnteressene er gjort romslige og må derfor kunne tas opp til vurdering. Vannskillet mot drikkevannskilden går 80 meter fra vannkanten. Et fremtidig byggeområde kan ikke anlegges nærmere vannet enn dette. 80 meter vurderes også å være tilstrekkelig buffer mellom byggeområdet og turstien i starten av stien, før den forlater et landskapsrom dominert av utbygging, til den leder inn i et nytt landskapsrom preget av hei.

Foreslått byggeområde vil ligge på nivå med etablert byggefelt ved inngangen til Berglia. En utbygging av dette arealet vil derfor ikke skille seg ut i landskapet mer enn eksisterende bebyggelse.

Eksisterende veg inn i området samsvarer ikke helt med Statens vegvesen sine vegklasser. Bredden på vegen kan passe til en boliggate med blandet trafikk. I tillegg har eksisterende gate et 2,5 meter bredt fortau. To

biler kan i teorien passere. I en boliggate er det dessuten akseptabelt å benytte private avkjørsler som møteplasser. Generert trafikkmengde av eksisterende bebyggelse pluss regulerte tomter under utbygging og eventuelt 10 nye tomter er beregnet til 330 ÅDT.

I henhold til NVEs aktsomhetskart er det ikke knyttet naturfare til området. Geologisk undersøkelse i forbindelse med reguleringsarbeid lenger sør i samme fjellformasjon avdekket punkter med fare for steinsprang. I forbindelse med en eventuell reguleringsplan i området må geologisk undersøkelse inngå som et tema for utredning. Eventuell rasfare må gjennom rekkefølgekrav forutsettes sikret før utbygging kan skje.

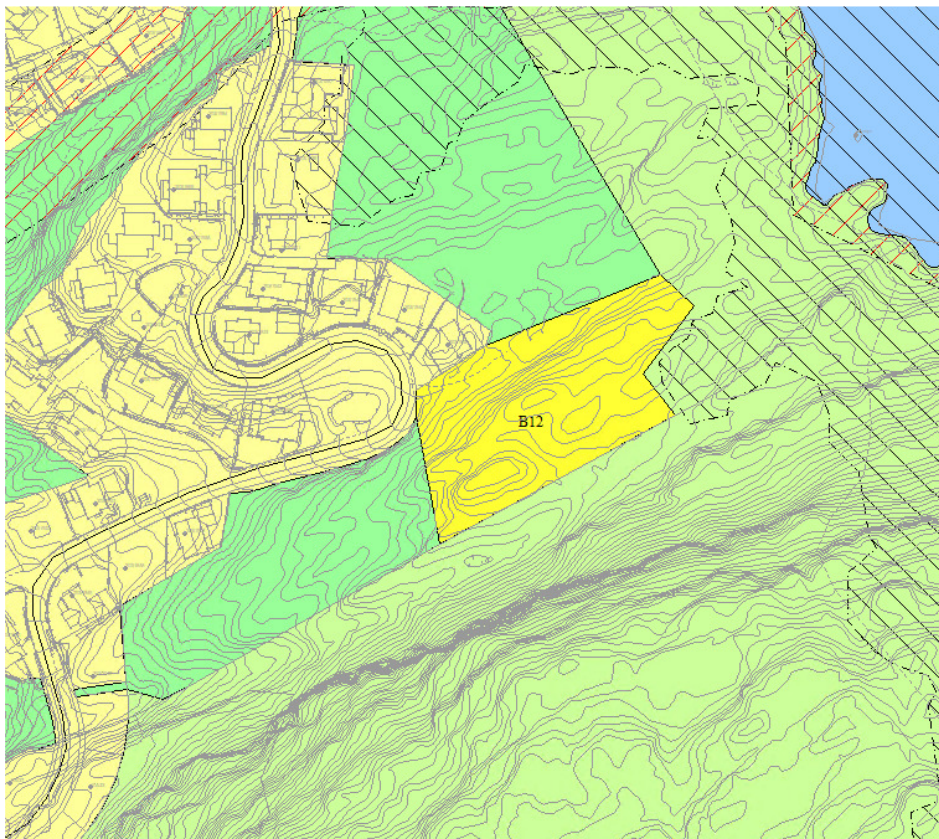
I forhold til etablering av boliger i området er det en ulempe at Rauliheia vil skygge for sola i store deler av vinterhalvåret. På den annen side ligger området slik til rette for at tomter kan få utsikt mot to vannspeil, nærhet til turterreng og ikke for langt fra bykjernen.

En utbygging vil fort oppleves negativt for innbyggerne i Berglia som har etablert seg i en situasjon hvor dette arealet har vært regulert til friområde.

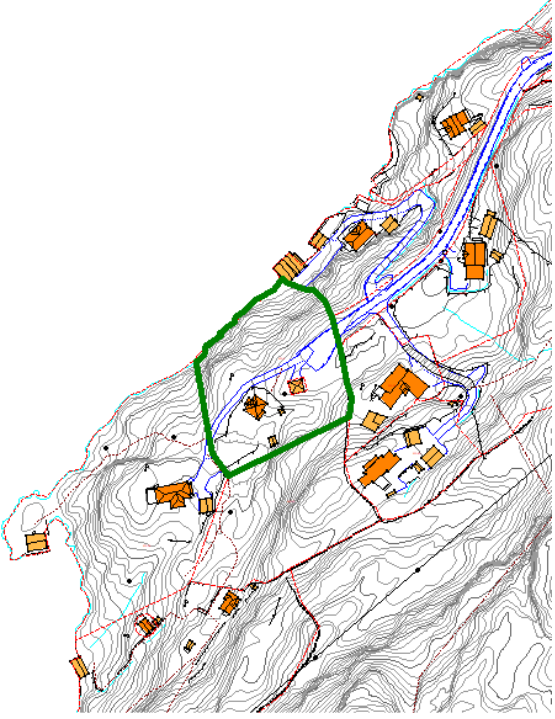
En eventuell utbygging må ta hensyn til drikkevannskilden og derved skulle også forholdet til tursti være ivarettatt. Videre bør en utbygging ta hensyn til den del av friområdet som er tatt i bruk som lekeområde. Da gjenstår den del av terrenget som ligger som en forhøyning i forhold til lekearealet og tilstøtende byggeområde. Arealet fremstår som noe avsondret fra resten av byggefeltet og vurderes ikke å ha vesentlige kvaliteter som rekreasjonsområde. Dette begrensede området vurderes derfor å kunne få endret status fra friområde til byggeområde for 10 mikrohus.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at en del av området kan utnyttes til boligformål. Areal tatt i bruk som lekeareal holdes utenfor byggeområdet.



B13 Snerthammerodden

B16 – Snerthammerodden Dagens formål: LNF Foreslått formål: Bolig Arealstørrelse: 5,5 daa Potensiale: 6 boliger Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealet omfatter gnr. 105 bnr. 9 med gateadresse Snerthammerveien 63. Eiendommen er del av et område i enden av Snerthammerveien hvor det eksisterer åtte boliger, hvorav to benyttes som fritidsbolig og en står ubebodd. Hele arealet ligger innenfor 100-metersbelte til sjø.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet/Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealtyper varierer fra blandingsskog på impediment, bebygd areal og 0,7 daa innmarksbeite. (NIBIO - AR5).
Naturmangfold	Grønt	Naturtypekartleggingen som omfattet Snerthammerveien 63 har ikke påvist forvaltningsprioriterte naturtyper- livsmiljø- økologiske- artsfunksjonsområder (artsforekomster) innenfor eiendommen. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). I nærheten er det registrert naturtypene semi- naturlige enger og eng-aktig sterk endret fastmark som anbefales bevart (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023). De biologiske mangfoldrapportene er utarbeidet etter NIN2 - metodikk. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende i forhold til Naturmangfoldloven § 8. Foreslått arealbruk vil ikke være i konflikt med registreringene. Ytterligere vurderinger etter naturmangfoldsloven er derfor ikke være relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).

Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Ingen registreringer av friluftsinnteresser knyttet til eiendommen (Miljødirektoratet). Nord for eiendommen går det en sti med forbindelse til viktig friluftslivsområde.
Landskapsforhold	Grønt	Landskapet består av mindre flater i et terreng som heller mot sjøen i vest. I øst går en åsrygg som gir god bakdekning for eksisterende og fremtidig bebyggelse.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	3,5 km fra sentrum (Lundsøn), ikke kollektivtilbud. Snerthammerveien som utgjør 1,2 km av distansen, er en feltsvei uten fortau. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Det er likevel negativt at vegen ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Med utgangspunkt i at det er liten trafikkmengde i forhold til vegens kapasitet vurderes det at noe utbygging kan tillates uten at det utløser krav om oppgradering av vegen. Elever får skoleskyss vinterhalvåret på grunn av kombinasjonen dårlig sikt og lysforhold.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Det er ikke utbygd kommunalt vann og avløp til Snerthammer. Vann og avløp må løses i privat anlegg.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Utbygging i området vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i byen.
Barn og unge	Gult	Eksisterende bebyggelse på Snerthammer ligger spredt på store tomter bygget ut over tid uten reguleringsplan. Det er derfor ikke opparbeidet areal for barn og unge. Derimot er det rikelig med areal for utfoldelse både på land og i sjø. Ulempen er at Snerthammerveien er smal og svingete uten at den er tilrettelagt for myke trafikanter.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealene ligger inntil skog. Branngifter forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b.. Kort responstid og liten avstand til brannstasjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	Forslaget er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås. Det eksisterer heller ikke offentlig infrastruktur som kan utnyttes.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Området er bebygget med eldre og yngre bebyggelse i LNF-område. I kommuneplanens samfunnsdel er det forutsatt at muligheten for boliger med maritim tilknytning skal utredes. Beliggenheten gjør at Snerthammer fremstår som et attraktivt område for boliger.

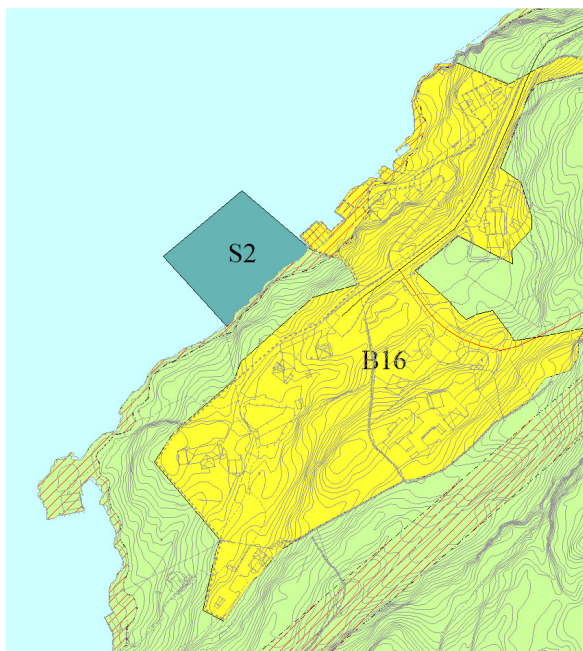
Snerthammerveien 63 er en boligeiendom på 5,5 daa hvor eksisterende bolig ikke tilfredsstillende dagens krav til boligstandard. Eierne har derfor spilt inn forslag om å regulere denne eiendommen til boligformål for totalt seks boliger. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Etablering

av seks nye boliger på Snerthammer vurderes derfor ikke å utløse krav om oppgradering av Snerthammerveien.

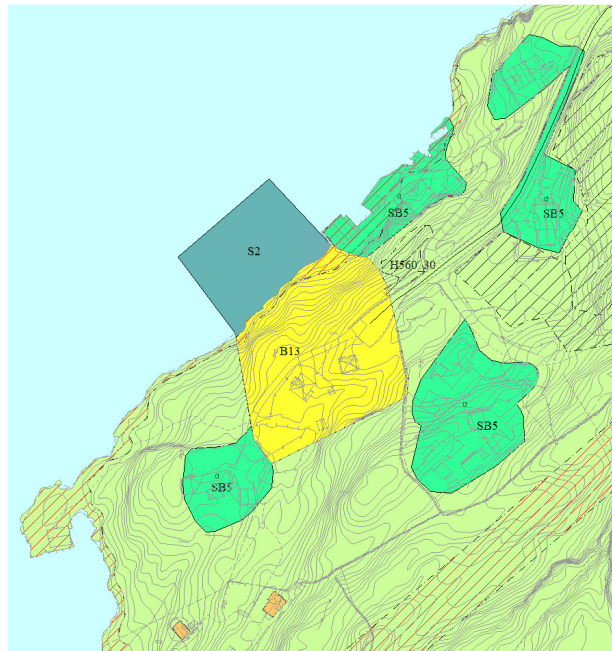
Eiendommen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Strandsonen fra arealet hvor eksisterende bolig ligger og ned til sjøen er forholdsvis bratt. På flaten hvor boligen ligger har det vært opparbeidet hage. Utover landskapshensyn vurderes det ikke at det er knyttet allmenne interesser til utnyttelsen av eiendommen. Forslagstiller er innstilt på å legge til rette for allment tilgjengelige båtplasser i planlagte småbåthavn som er utredet på eget KU-ark. Byggegrense mot sjø må fastsettes i detaljregulering.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at Snerthammerveien 63 gis arealformål boligbebyggelse.

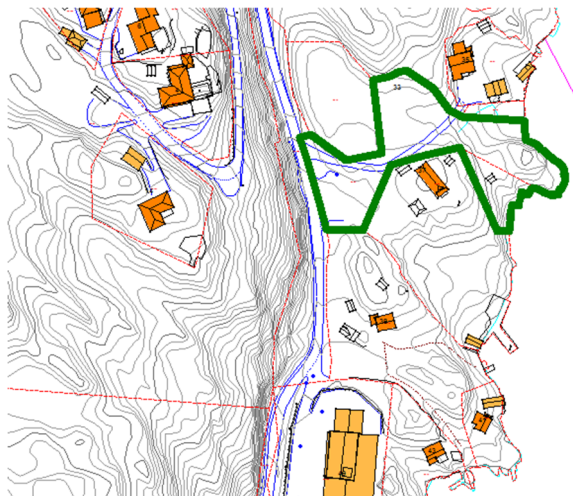


Offentlig ettersyn høsten 2023



Revidert planforslag april 2025

B14 Skådevikveien

B14 Skådevikveien – konsekvensutredning Gnr. 66 bnr. 46 og 93 Dagens formål: Utbygd boligområde og LNF Foreslått formål: Bolig Potensiale: 3 eneboliger Arealstørrelse: 3,3 daa Forslagsstiller: Dan Svege Beskrivelse: Området består av gnr. 66 bnr. 93 og del av bnr. 46. Eiendommene ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø. Bebyggelige flater ligger på nivå mellom kote 4 og 7. Nordre del ligger innenfor et eksisterende boligområde. Sørlig del inngår i LNF-område hvor det eksisterer fire eldre fritidseiendommer. Sør for fritidseiendommene ligger kommunens renseanlegg som håndterer det meste av avløpsvannet fra sentrumsområdet og bykjernen.	
---	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer i miljøstatus.no
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Registrert lauvskog på mark av middels og høy bonitet (AR5). Jordvern er ikke relevant tema.
Naturmangfold	Grønt	Det er ikke registrert lokaliteter eller enkeltforekomster av funksjonsverdier som klassifiserer for å bli gitt utvidet forvaltningsmessig prioritet (Grimsby Naturtjenester nr.1/2023). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gult	LNF-område hvor det finnes fire fritidseiendommer. Ikke registrert som friluftsområde i aktivt bruk (Naturdatabasen). Selv om det ikke er knytte allmenne interesser til arealet vil en eksponert bolig i strandsonen med tilhørende fasiliteter også ha influens på tilstøtende sjøareal.
Landskapsforhold	Gult	Arealet ligger til eksponert for innseilingen til byen. Foreslått byggeområdet består av flater mellom kote 4 og 7. Tilstøtende areal er preget av industrivirksomhet i sør og boligbebyggelse i nord. Arealet befinner seg i et LNF-område med eldre fritidsbebyggelse som ikke er fremtredende i landskapsbildet. En moderne bolig på den sjønære delen av

		eiendommen vil kunne bryte med det eksisterende nærmiljøet.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,6 km til bykjernen (Lundsen). På strekningen er det 2.1 km gang- og sykkelveg. Kollektivtilbud mangler.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Utbygd vei, vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Boliger i dette området kan nyttiggjøre seg av tjenestetilbudet i bykjernen.
Barn og unge	Grønt	Det er ikke registrert areal viktig for barn og unge i området. Innenfor tilstøtende areal regulert til boligformål, enda ikke realisert, er det også planlagt areal for barn og unge. Vedtatte reguleringsplaner inneholder rekkefølgebestemmelser som forutsetter opparbeidelse av fortau før utbygging kan skje. Det samme vil gjelde foreslått areal til fremtidig boligformål.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Utfylt sjekkliste avdekker ikke potensielle farer som tilsier at området ikke kan bygges ut til boligformål. Det forutsettes at eventuell utbygging må skje over nivå for havnivåstigning og stormflo som er markert i plankartet som fareområde.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	Utbygging i strandsonen er i strid arealstrategi vedtatt i planprogrammet.

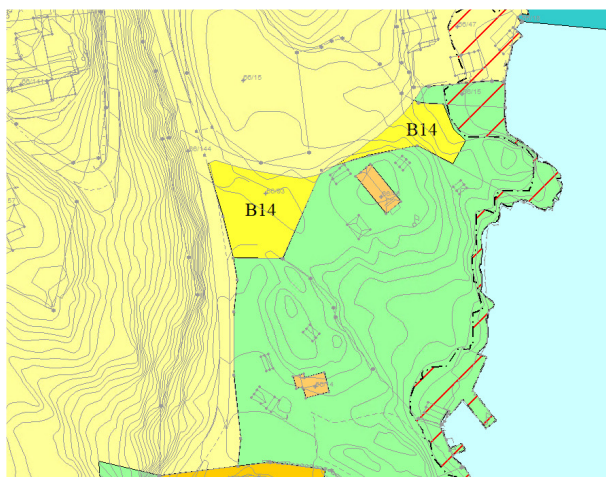
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Området er allerede bebygget. Det vurderes at arealet ikke har allmenn interesse som rekreasjonsområde.

Trekkes byggeområdet tilbake fra de mest eksponerte strandnære arealene anses det som mulig å innpasse boliger på eiendommen.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at arealet legges tas inn som byggeområde under forutsetning av at eksponerte områder i strandsonen tas ut.



N2 Brønnfjell

N2 Brønnfjell – konsekvensutredning

Gnr. 102 bnr. 3, 4, 5, 8, 11 og 15

Dagens formål: LNF

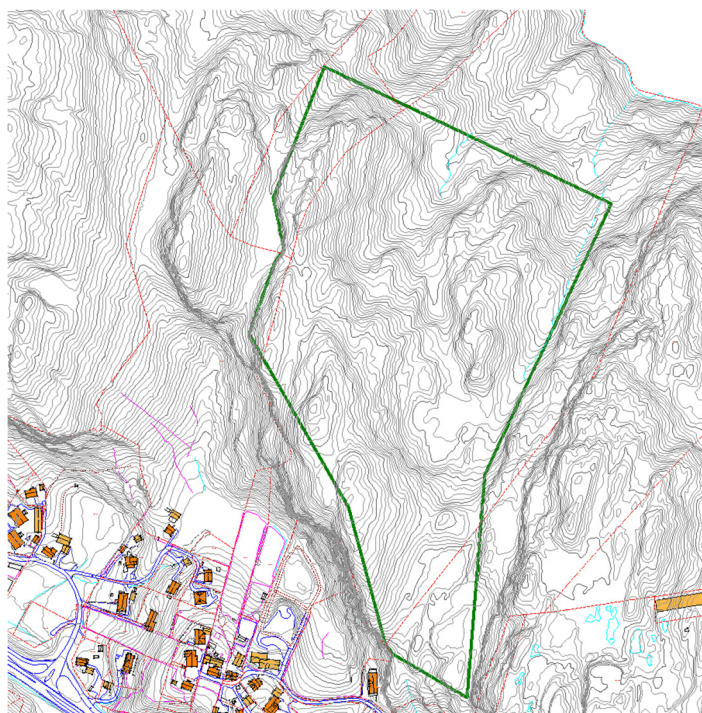
Foreslått formål: Næring

Arealstørrelse: 136 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Arealet er lokalisert mellom planlagt boligområde på Sletthei (Kråketona-Austad) i nordvest, eksisterende boligområde på Austad i sør, næringsområdet Trøngsla i sørøst og Selura i nord.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensning (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet). Området består av naturmark.
Støy	Grønt	Ikke utsatt for støy fra E39 (Statens vegvesen). Andre støykilder er ikke kjent.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealet er dominert av barskog med middels til høy bonitet, henholdsvis 50 daa og 80 daa (NIBIO - AR5). Jordvern vurderes ikke aktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Innenfor området finnes skogdekt og stedvis åpen fastmark og sterkt endret fastmark. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i undersøkelsesområdet. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023) I innsigelsen fra Statsforvalteren er det gjort oppmerksom på at det finnes vandrefalk, hønsehauk og hubro i området. Opplysningene er skjermet for offentlig innsyn. Ved henvendelse til miljøvernavdelingen hos Statsforvalteren er det bekreftet at registreringene av disse artene er gjort mer enn 1 km unna Brønnfjell og derved ikke er å anse som berørt av forslag til utbygging. I tillegg er også gjøk, granmeis, tårnseilier fiskeørn og kongeørn trukket frem i Statsforvalterens innsigelse.

		Ørnene bygger rede på fjellhyller eventuelt i toppen av store furuer. Som navnet Sletthei indikerer er det ikke egnede fjellhyller innenfor planområdet og heller ikke innenfor en radius av 1 km. Det meste av arealet er impediment som ikke gir grunnlag for store furutrær. Sletthei kan derfor utelukkes som leveområde for de store rovfuglene. Tårnseileren kan ikke lette fra bakken og er derved i stor grad avhengig av å kunne fly rett inn på reirplass. Tårnseilerne bygge vanligvis reir under takstein eller i murhull på bygninger og finnse derfor mest i byer og tettsteder. Området Brønnfjell anses derfor ikke å utgjøre et avgjørende viktig habitat for tårnseileren. Registreringen av gjøk daterer seg 40 år tilbake i tid og er å anse som utgått. Granmeis er en av våre mest tallrike meiser og finnes i barskog og blandingsskog over hele landet. Nedgang i bestanden siste tiår har resultert i at arten er vurdert som sårbar. Flekkefjord er omgitt av skog. Sletthei er i kategorien blandt de minst produktive skogsarealene i kommunen hvor en stor del av arealet er bart fjell. Sletthei anses derved å være mindre viktig som leveområde for granmeis sammenholdt med tilstøtende areal som ikke inngår i forslag til byggeområde. Ingen av de omtalte artene er registrert innenfor planlagt byggeområde. Det er gjort en enkeltobservasjon av dvergspett innenfor avgrenset næringsområde. Leveområde for dvergspett er registrert langs foten på vestsiden av Baneheia i grensen mot Sletthei. Det konkluderes derfor med at Brønnfjell ikke har avgjørende betydning for utbredelsen av dvergspett. Arten har status som livskraftig. Vurderingene er bygget på registreringer foretatt i rapport nr. 1.2023 utført av Grimsby Naturtjenester etter NIN2-metodikk og tilgjengelig data i offentlige registre. Kunnskapsgrunnlaget vurderes derfor å være godt og i samsvar med det som forutsettes i naturmangfoldlovens § 8. Føre-var-prinsippet etter § 9 vurderes derved ikke å komme til anvendelse. Tiltakene er ikke i konflikt med utvalgte naturtyper, sårbare arter av nasjonal forvaltningsinteresse eller viktige jordressurser. Ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven vurderes derfor ikke som relevant.
--	--	--

		Vegtraseen som knytter næringsområdet mot Sletthei i nordvest, er cirka 160 meter lang. Strekningen går gjennom 40 meter skrin fastmark og 120 meter skogmark av høy bonitet. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper i undersøkelsesområdet. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023) Den andre vegtraseen som knytter næringsområdet mot Trøngsla i sørøst, er cirka 480 meter lang. Strekningen går gjennom 80 meter skrin fastmark, 100 meter skogmark av lav bonitet og 300 meter skogmark av høy bonitet.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Det er registrert to automatisk fredede kulturminner (Riksantikvaren). Kulturminnene må enten innarbeides i fremtidig plan eller frigis etter utgraving og dokumentasjon.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Området er ikke registrert brukt til friluftsmål (Miljødirektoratet). Dette er også bekreftet i møte med Austad velforening.
Landskapsforhold	Grønt	Terrenget er kupert og hellende mot øst. Området er naturlig avgrenset av Banefjell i vest, Brønnfjell mot syd og Vardehei mot øst. Mot Selura går terrenget i flere trinn. Det ligger til rette for at området kan bebygges med god terrengtilpasning uten uheldig silhuett fra alle himmelretninger.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,4 km til bykjernen (Lundsen) med gang og sykkelveg langs hele strekningen. Bussforbindelse Flekkefjord – Kvinesdal.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Ny vannledning ligger klar i krysset i avkjørselen fra E39 til Austad. Kommunal avløpsledninger ligger i gang- og sykkelveg med forbindelse til renseanlegg i Skådevika.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Etablering av attraktive næringsareal er et ledd i å legge til rette for ønsket befolkningsutvikling.
Barn og unge	Grønt	Det er ikke registrert vesentlig friluftsinnterese til området. Det vurderes derfor at barn og unges interesser ikke i særlig grad vil være en utbygging.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	GULT	Området er utsatt for skogbrannfare. Det er krav om detaljregulering før utbygging. Bestemmelsen § 3-11b forutsetter at det reguleres inn branngater der det er behov.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Forslag til næringsareal ligger nær stamveg midt mellom Kristiansand og Stavanger. En utbygging vil kunne tilsluttes eksisterende veg, gang- og sykkelveg samt teknisk

	infrastruktur i samsvar med arealstrategi i vedtatt planprogram.
--	--

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

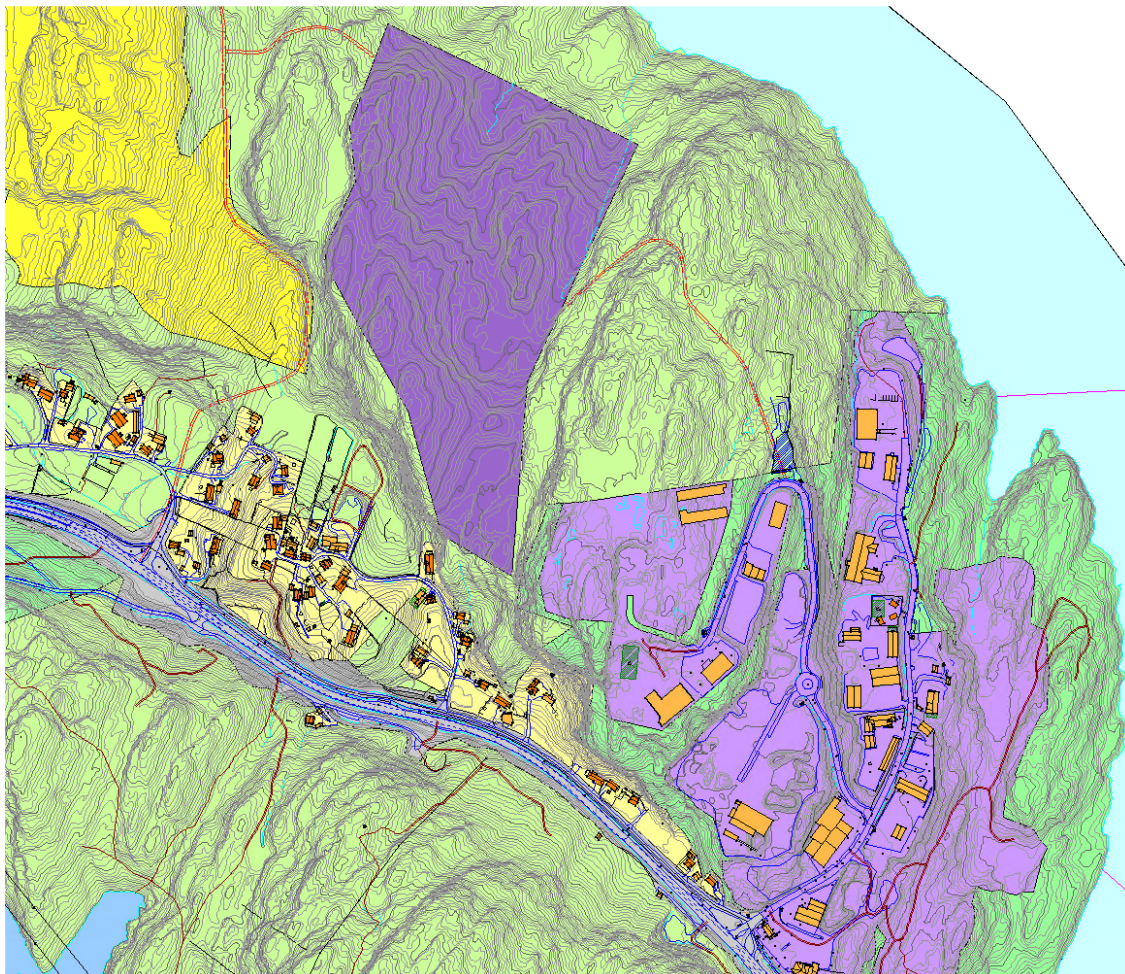
Brønnfjell er en del av et sammenhengende naturområde fra Trøgsla i sør til Rosnes i nord. Området er kupert med mange naturlige barrierer som gjør det vanskelig tilgjengelig for turgåere. Det er ikke registrert forvaltningsprioriterte naturtyper innenfor areal foreslått til fremtidig næringsområde. Dvergspett og hvitryggspett har yngleområdet ved foten av Banheia utenfor foreslått næringsområde. Innenfor en radius av 500 meter vil spetteene ha mer enn 200 daa tilgjengelig skogareal selv etter utbygging av Brønnfjell og Sletthei. Øvrige viktige arter som må hensyntas kan ikke stedfestes til areal foreslått til fremtidig næringsområde.

Arealet kan tilsluttes eksisterende infrastruktur og samferdselsanlegg på Austad. Automatisk fredede kulturminner kan innarbeides i fremtidig detaljregulering eller søkes frigjort. Potensialet for brannfare kan elimineres ved anleggelse av branngate slik det forutsettes i bestemmelsenes § 3-11b.

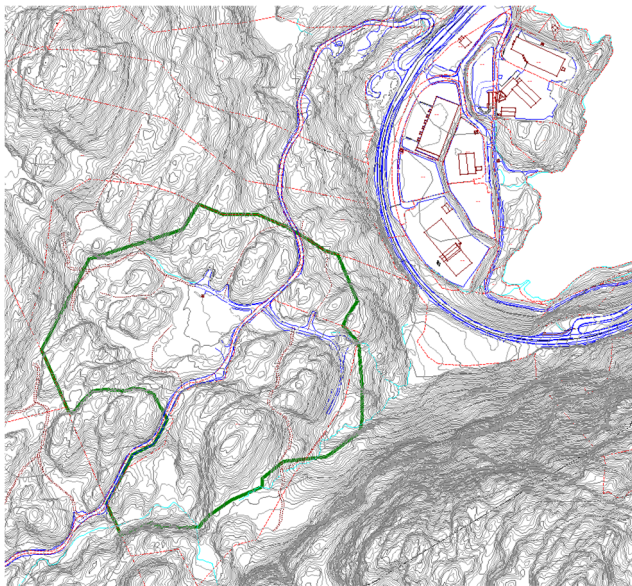
Området vil være med å imøtekomme kommuneplanens samfunnsdel sin intensjon om at næringsareal skal være hylleware i Flekkefjord kommune. Enkelte utfordringer kommet frem i konsekvensutredningen vurderes å kunne finne sin løsning gjennom en detaljregulering.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at Brønnfjell innarbeides som fremtidig areal for næring.



N3 Linddalen

N2 Linddalen – konsekvensutredning Gnr. 101 bnr. 1, 59 og 68 Dagens formål: LNF Foreslått formål: Næringsvirksomhet Arealstørrelse: 147 daa Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Linddalen ligger mellom Høgåsen i nord og Nulandsknaben i sør på henholdsvis 198 og 334 moh. Gjennomsnittlig nivå på næringsarealene vil anslagsvis ligge på kote 110. Avstand til Egenes camping er cirka 1 km. Vegetasjonen er dominert av barskog med middels bonitet. Det er også innslag av bart fjell og myr. Høyeste punkt innenfor planområdet ligger på kote 146. Området har vegforbindelse fra E39 med maksimal stigning på 11 % og som også er adkomstveg til Djuvik.	
---	--

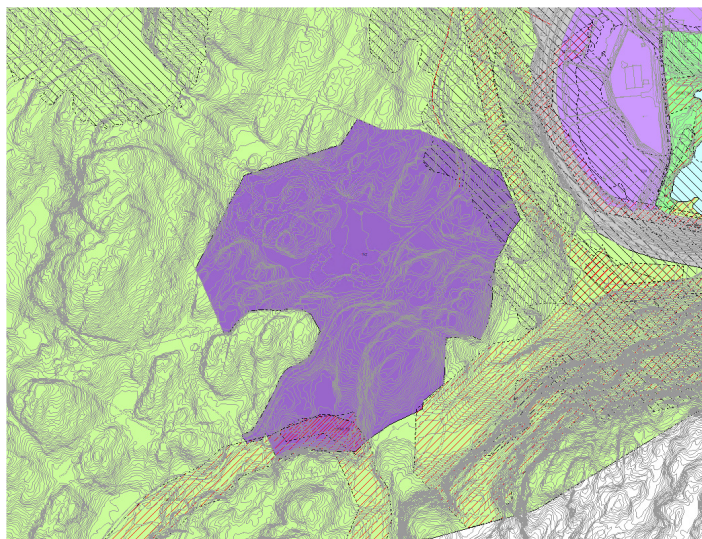
Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNN	Ingen registreringer (Miljødirektoratet)
Støy	GUL	Delvis innenfor gul sone. (Statens vegvesen)
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNN	Ikke aktuelt iht. (NIBIO - AR5).
Naturmangfold	GRØNN	Ingen sårbare arter eller prioriterte naturtyper (Grimsby Naturtjenester 2.2022). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNN	Ingen kjente registreringer (Riksantikvarem)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	GRØNN	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	GUL	Dalføre hvor utbygging i stor grad blir skjermet av omkringliggende landskap eller dempet av avstandsvirkning. Eksponert mot Egenes camping og Nulandsbakken.
Samfunn		
Transportbehov	GUL	4,5 km til bykjernen (Lundsen), 700 meter kommunal vei hvor gjennomsnittlig stigningsforhold er 11 %. Bussforbindelse Flekkefjord – Lyngdal fra stopp ved E39.
Teknisk infrastruktur	GUL	Det må anlegges ledninger over et 250 meters strekk til offentlig VA i Nulandsvika.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GRØNN	Nærhet til byen og E39.

Barn og unge	GRØNN	Området ligger mer enn 1 km fra Djuvik langs en smal kupert grusvei. Det vurderes at barns og unges interesser ikke blir berørt av utvikling av næring i dette området.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	RØDT	Det er registrert potensiell ras- og skredfare samt fare for jordskred i periferien av byggeområdet. Avbøtende tiltak er under utredning og vil bli innarbeidet i en områderegulering som vil bli vedtatt i nær fremtid. Arealene ligger inntil skog. Branngifter forutsettes vurdert i detaljregulering jf. bestemmelsenes § 3-11b.. Kort responstid og liten avstand til brannsjansjon. Skogen vurderes ikke å representere en reell fare ved utbygging av området.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GRØNN	I samsvar med arealstrategi ligger området ikke langt fra E39 hvor det også går gang- og sykkelveg ut til bykjernen.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Østlig utkant av næringsområdet kommer marginalt i berøring med gul støysone til E39. Ulempen berører en marginal del av området hvor ulempe kan elimineres. Ytre del av næringsarealet er eksponert mot E39 og Nulandsvika med Egenes camping. Omkringliggende areal og avstand til campingplassen vil dempe virkningen av eksponeringen.	Skal området tilrettelegges for trafikkintensiv bruk må stigningsforholdet på Djuvikveien fra E39 økes til 12,5 %, dvs at veien må forlenges med 160 meter. Området er under regulering. Kommuneplanen vil eventuelt bli justert etter endelig vedtatt reguleringsplan. Utfallområde til rasfare fra fjellside i øst ender i dalbunnen og flom- og jordskredfare i sørvest. I pågående områderegulering arbeides det med avbøtende tiltak som innarbeides i endelig plan.
--	--

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler status for Linddalen endret fra LNF-formål til næringsformål.



S1 Skådevika

S1 – Skådevika

Gnr. 66 bnr. 155

Dagens formål: Industri

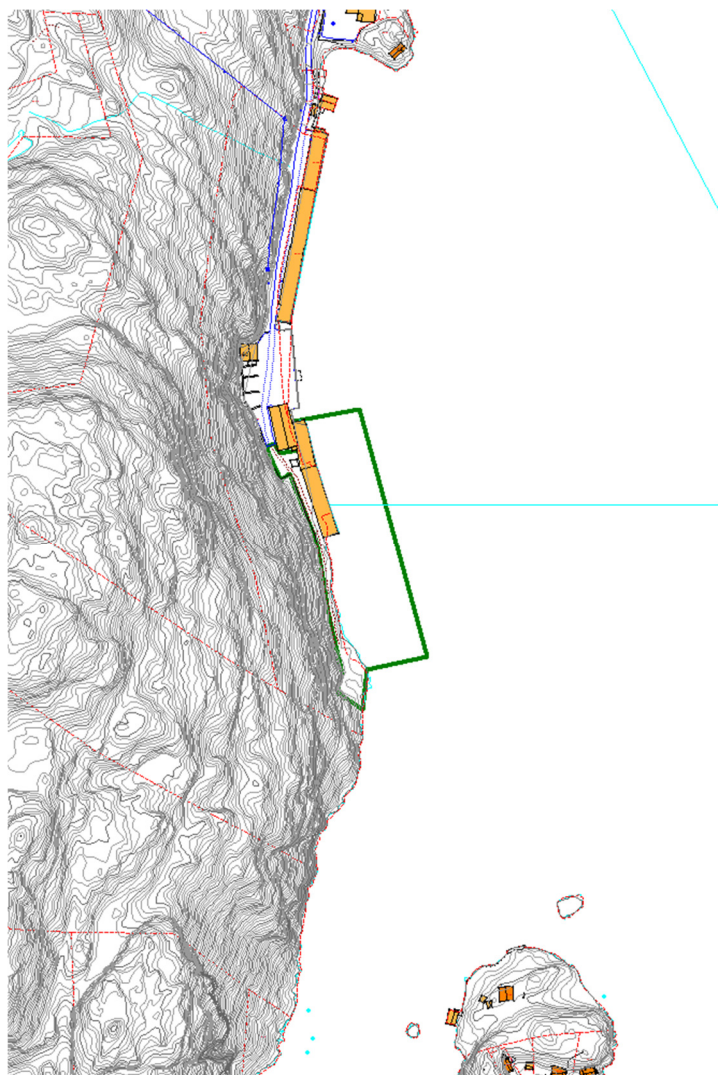
Foreslått formål: Småbåthavn

Arealstørrelse: 13 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

I foten av Heståsen, i enden av Skådevikveien, er det per i dag etablert et betongblandeverk og to rekker med båthus med til sammen 55 båtplasser. Området er regulert til småbåthavn og industriområde.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Landarealet er registrert som bebygd areal (NIBIO AR5). Jordvern er ikke relevant.
Naturmangfold	Grønt	Landarealet er opparbeidet anleggsområde. Sjøbunnen er bratt ned mot 20 meters dyp. Habitat for arter av forvaltningsmessig betydning anses som fraværende. Utredning av naturmangfold anses å ikke relevant for dette området, og vurderingene gjort anses å tilfredsstille kravet fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).

Landskapsforhold	Grønt	Heståsen varierer i høyde mellom kote 126 og 140. Tiltak i strandsonen vil ha god dekning i bakkant og skje innenfor et område allerede preget av tekniske inngrep.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	3 km til bykjernen (Lundsen).
Teknisk infrastruktur	Grønt	Fylkesvei 44 fra bykjernen til Svege og kommunal vei ut til Skådevika. Det er lagt vannledning til betongblandeverket.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Det er stadig etterspørsel etter nye båtplasser.
Bar og unge	Grønt	Arealet er preget av tekniske inngrep i forbindelse med næringsvirksomhet. Barns og unges interesser vurderes ikke berørt.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Rødt	I følge NVEs aktsomhetskart foreligger det mulighet for skredfare. Området ligger også i farsonen for stormflo. Risiko og sårbarhet og eventuelle tiltak i forhold til etablering av en småbåthavn må klareres gjennom detaljregulering. Tiltak i areal omfattet av naturfare utløser krav om detaljregulering hvor naturfare må utredes og hvor eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides som rekkefølgebestemmelse. Jf. bestemmelsen §§ 6-4 og 6-5.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Arealet er ikke i konflikt med utvalgte naturtyper. Etablering av en småbåthavn vil naturligvis innebære inngrep i 100-metersbeltet til sjø. Samtidig vil tiltaket indirekte medføre økt tilgjengelighet til strandsonen gjennom å kunne tilby nye båtplasser. Forslaget innebærer ny utnyttelse av et opparbeidet anleggsområde og kan nyttiggjøre seg veg og vannledning.

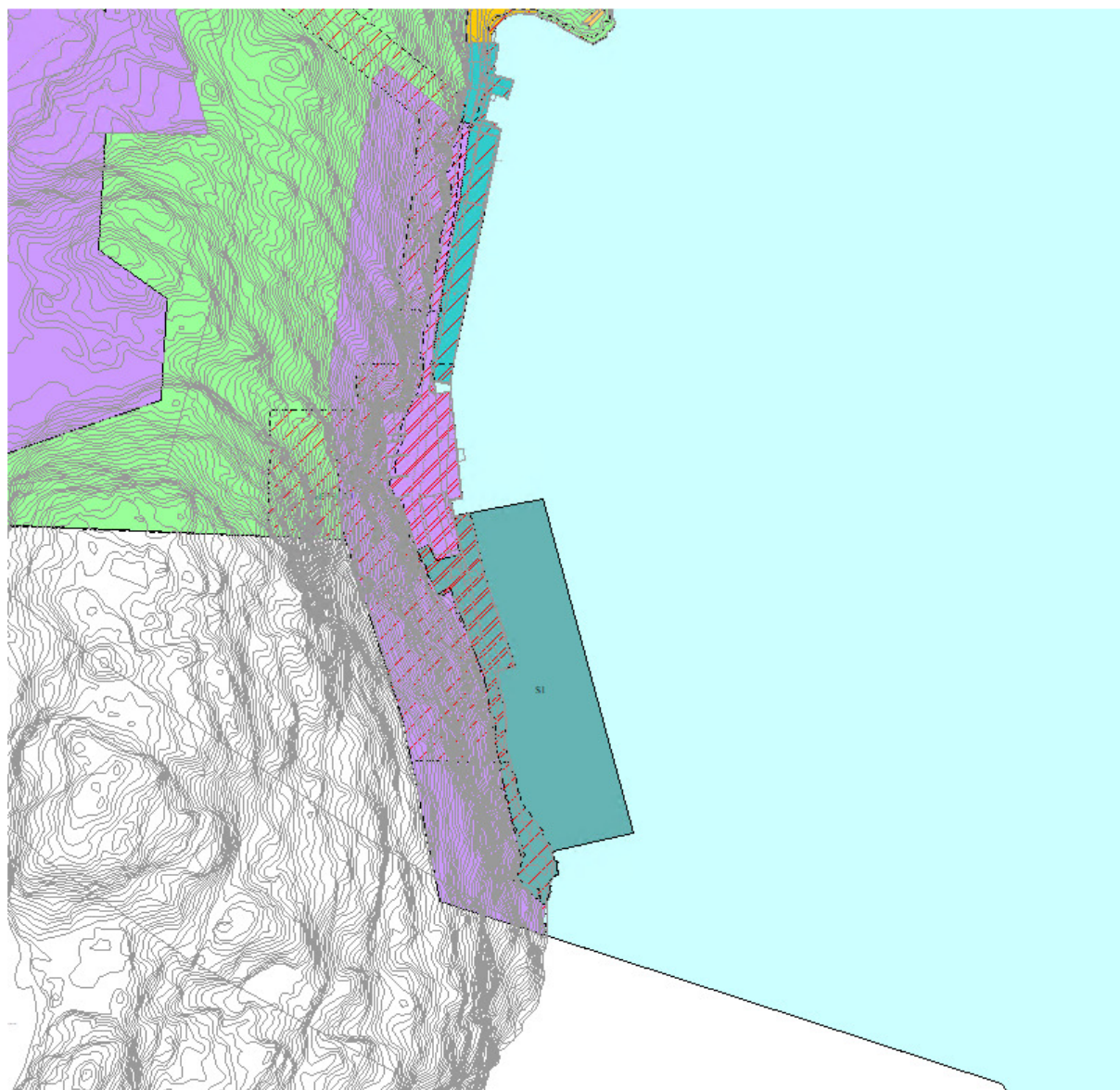
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Arealet er allerede et opparbeidet anleggsområde. Halve strandsonen er bebygget med et båthus med 20 båtplasser. Etablering av en småbåthavn i en del av strandsonen hvor det allerede er gjort vesentlige inngrep vurderes som et gunstig utgangspunkt. Forslaget innebærer en bedre utnyttelse av et område som allerede er dominert av tekniske inngrep. Hovedleden går midt på Lafjorden cirka 500 meter fra planlagt småbåthavn. En småbåtled går mellom Fjellseholmen og fastlandet. Avstanden fra planlagt småbåtanlegg og Fjellseholmen er over 200 meter, og eksisterende småbåtled på 85 meter på det smaleste. Det ansees derfor som at småbåtanlegget ikke vil å noen påvirkning på sikkerhet og ferdsel gjennom leden. Med utgangspunkt i avstand til hovedled og bakenforliggende ås vurderes det at planlagt lokalitet ikke vil innebære en vesentlig forringelse av landskapsopplevelsen i forhold til dagens situasjon.

Innenfor området er det allerede etablert to båthusrekker, et betongblandeverk og kontorlokaler innenfor areal omfattet av potensiell rasfare. Hva slags vurderinger av rasfare som tidligere er gjort i dette området er ikke kjent. I forbindelse med detaljregulering av området må det gjøres nærmere vurdering av risiko og sårbarhet i forhold til at det skal etableres parkering på land og et småbåtanlegg i sjø. Eventuelle avbøtende tiltak må innarbeides som rekkefølgebestemmelse. Jf. bestemmelsen §§ 6-4 og 6-5.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at det legges til rette for at eksisterende småbåtanlegg i enden av Skådevikveien kan utvides med et flytende småbåtanlegg.



S2 Snerthammerodden

S2 Snerthammerodden – konsekvensutredning

Gnr. 105 bnr. 9

Dagens formål: Bruk og vern av sjø og vassdrag

Foreslått formål: Småbåthavn

Potensial: 20 båtplasser

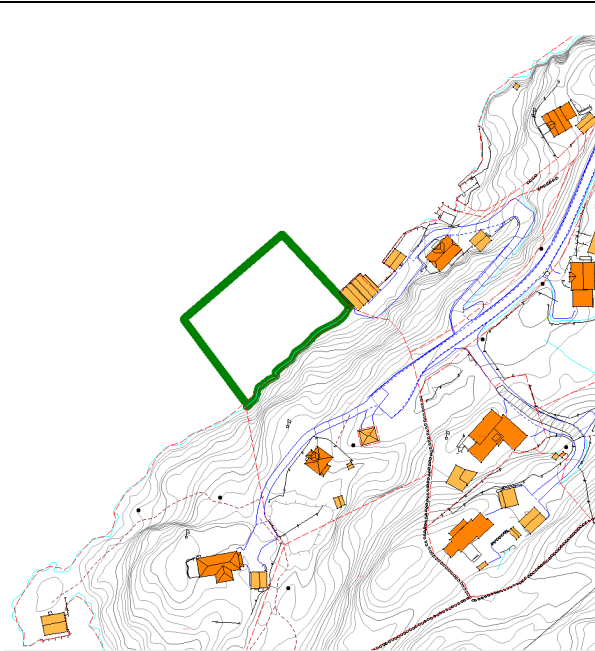
Arealstørrelse: 2,6 daa

Forslagsstiller: Norrøn Bolig AS

Beskrivelse:

Fra strandkanten og 20 meter ut er sjøbunnen grunnere enn 2 meter. Utenfor faller sjøbunnen bratt ned mot 40 meter. Areal dypere enn 2 meter utgjør cirka 1,2 daa. Strandsonen stiger bratt opp til kote 14 hvor det står en eldre bolig.

Det foreslås å bygge seks boliger med tilhørende båtplasser på bnr. 9. I tillegg ønskes det å tilby båtplasser utover eget behov og å etablere allment tilgjengelige gjesteplasser.



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ikke forurenset grunn (Miljødirektoratet). Kommunens retningslinjer for småbåthavner forutsetter organisert mottak av farlig avfall og oppsamling og filtrering av eventuelt spylevann (US-009/12). Størrelsen på småbåthavna vurderes ikke å representere alvorlig forurensningsfare eller eutrofiering som følge av begroing av anlegget (Ecofact).
Støy	Grønn	Ligger utenfor rød og gul sone (Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønn	Avgrenset område er sjøareal. Jordvern er ikke aktuell problemstilling.
Naturmangfold	Grønn	Fjæresonen består av et bredt hardbunnsbelte, noen steder med mindre steinblokker. Bunnen er begrodd med blant annet sagtang, grisetang og blæretang, samt litt sukketare. Øverste del av fjæresonen er periodevis dominert av rødalgen fjæreblod, samt en god del rur. Fjæresonen fremstår som typisk for området med vanlig forekommende arter. Det ble funnet områder med tett forekomst av blåskjell, særlig på lødd kaikant nord ved nabotomt. Ingen av områdene var omfangsrike nok til å ta området ut som naturtype. Det er ikke registrert forvaltningsrelevante verdier i området. (Ecofact, notat: Snerthammer i

		Flekkefjord - marinbiologisk kartlegging, 12.03.2025.) Registreringene er gjort etter Nasjonal kartlegging – kyst 2019. Krav til kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Førre var prinsippet etter § 9 er derved ikke aktuelt. Ettersom viktige naturverdier ikke er truet vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønn	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønn	Foreslått område er en privat boligeiendom. Det er ikke registrert friluftsinteresser til eiendommen (Miljødirektoratet). Eiendommen ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø. Innspillet omfatter også en småbåthavn hvor det er tenkt å kunne tilby gjesteplasser for allmenheten. Forslaget vil derved åpne opp for økt tilgang til strandsonen.
Landskapsforhold	Grønn	Fra sjøflaten stiger landarealet forholdsvis bratt til kote 14 hvor det ligger en ubebodd bolig. På naboeiendommen er det etablert et bryggeanlegg med båthus. Foreslått småbåtanlegg vil skje i forlengelsen av allerede etablert anlegg. Et flytende småbåtanlegg mer enn 300 meter fra skipsled vurderes å kunne etableres utenfor Snerthammerodden uten å bli dominerende i landskapet.
Samfunn		
Transportbehov	Gul	3,5 km fra sentrum (Lundsen), ikke kollektivtilbud. Snerthammer veien som utgjør 1,2 km av distansen, er enfeltsvei uten fortau. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Det er likevel negativt at vegen ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Med utgangspunkt i at det er liten trafikkmengde i forhold til vegens kapasitet vurderes det at noe utbygging kan tillates uten at det utløser krav om oppgradering av vegen.
Teknisk infrastruktur	Gul	Det er ikke utbygd kommunalt vann og avløp til Snerthammer.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønn	Snerthammer er utsett som et attraktivt boligområde, men med begrensede muligheter for utbygging. Forslagstiller ønsker å bygge seks boliger på bnr. 9 med tilhørende båtplasser hvor det også skal kunne tilbys båtplasser utover behovet som utløses av byggeprosjektet og gjesteplasser.
Barn og unge	Grønt	Eksisterende bebyggelse på Snerthammer ligger spredt på store tomter bygget ut

		over tid uten reguleringsplan. Barns og unges interesser kan ikke knyttes til et særskilt areal. Anleggesle av en småbåthavn utenfor en eksisterende boligeiendom vurderes ikke å være i konflikt med barns og unges interesser.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Utfylt sjekkliste for potensielle uønskede hendelser avdekker ikke faremoment som tilsier at området ikke kan bygges ut. Småbåthavna blir liggende mer enn 300 meter fra hovedskipsleden inn til byens havner. Fremtidig småbåttrafikk rundt planlagt småbåthavn vurderes ikke å komme i konflikt med skipstrafikk.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Tilrettelegging for boligbygging på Snerthammer er i samsvar med intensjon i kommuneplanens samfunnsdel. Gjennom å legge til rette for gjesteplasser i småbåthavna gjøres en privat strandsone mer tilgjengelig for allmennheten i samsvar med vedtatt arealstrategi i planprogrammet.

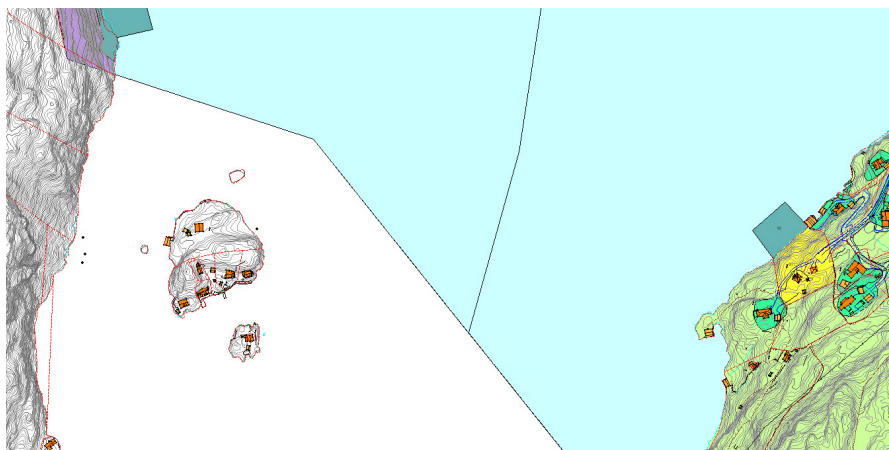
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

I kommuneplanens samfunnsdel er det blant annet en målsetting om å bidra til et maritimt bomiljø nært sentrum og å kunne tilby tilstrekkelig med båtplasser/båstøer. Utredning av sjønære tomter på strekningen sentrum Snerthammer er nevnt spesielt. Forslaget vurderes å være i samsvar med bystyrets prioriteringer.

Størrelsen på småbåtanlegget betyr at muligheten for alvorlig forurensing ikke er vesentlig til stede. Det er heller ikke registrert naturmangfold som må tas særlig hensyn til. Foreslått småbåtanlegg vil skje i forlengelsen av allerede etablert anlegg og vil derfor ikke ta hull på en inngrepsfri del av strandsonen. Det er ikke knyttet allmenne friluftsinteresser til arealet. Forslaget har intensjon om å etablere allment tilgjengelige gjesteplasser i båthavna. Ulempen er at det bebygde preget i strandsonen økes, men avstand til skipsled og småbåttled vil kompensere for dette. Denne delen av Lafjorden er først og fremst et trafikkområde. Mål for båtturer vil normalt være lenger ute i fjorden.

Konklusjon:

Rådmannen foreslår at sjøarealet utenfor gnr. 105 bnr. 9 tas inn som fremtidig småbåthavn.



T1 Rauli

T1 – Rauli

Dagens formål: LNF

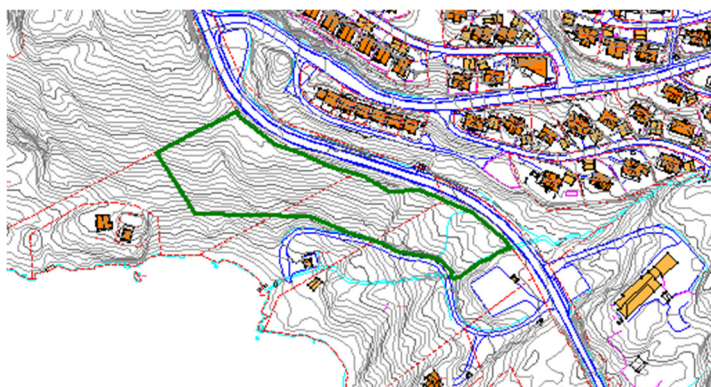
Foreslått formål: Turistformål

Arealstørrelse: 11 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Arealet er omfattet av reguleringsplan Grønnes-Rauli fra 1974 og Rauli sør fra 1996 der formålet er henholdsvis friareal og park, turveg og lekeplass. Arealet er avgrenset av Rauliveien i nord og offentlig parkeringsplass og servicevei til Raulibukta i sør.



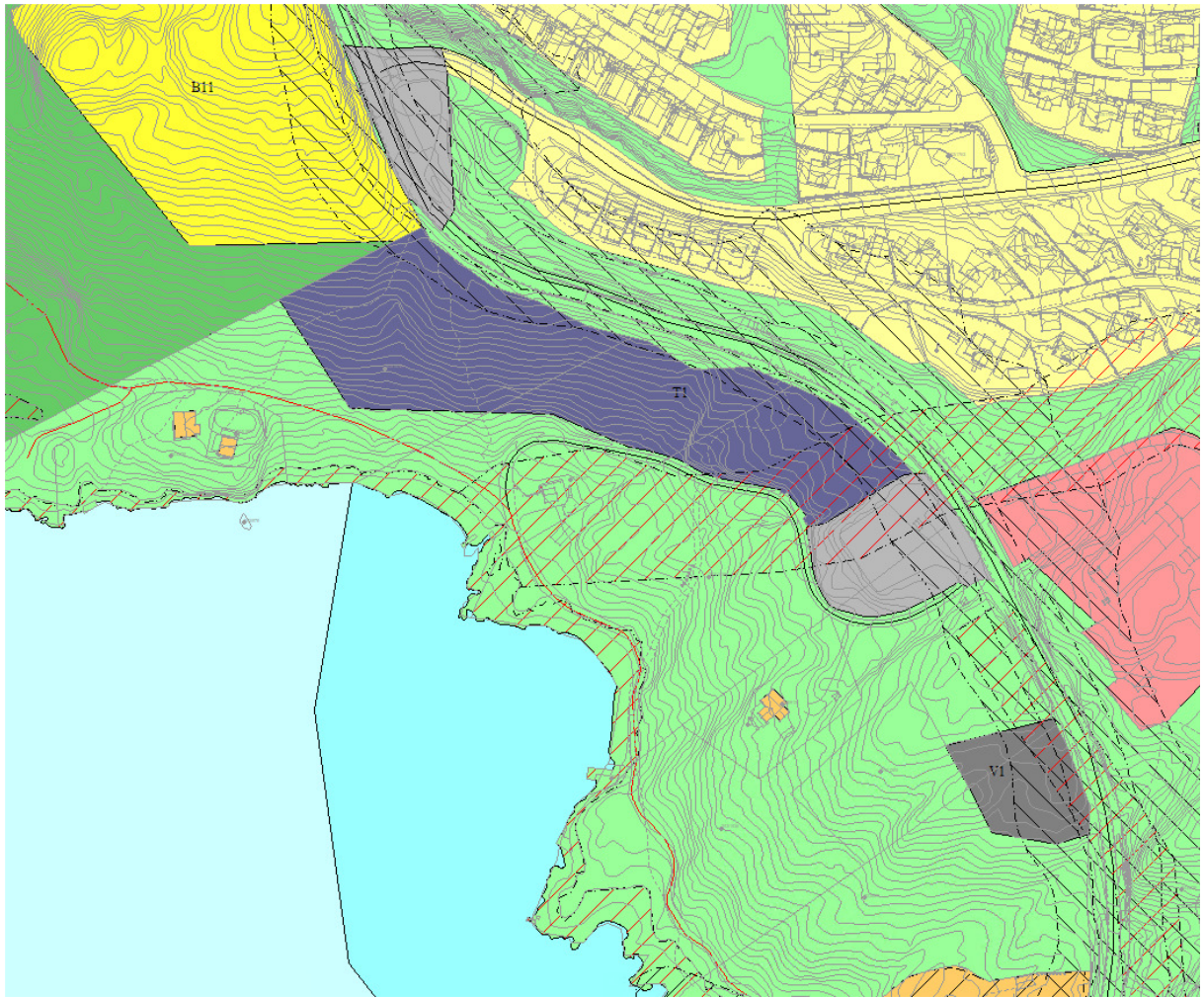
Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	GULT	Areal som grenser til Rauliveien er berørt av gul sone (Statens vegvesen). 80 % av avgrenset område ligger utenfor gul sone. Det vurderes at det er tilstrekkelig areal som tilfredsstiller kriteria for gode uterom.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Arealtypen er barskog på grunnlendt mark av lav bonitet (NIBO-AR5). Jordvern er ikke aktuelt.
Naturmangfold	GRØNT	Skogområdet i nordvest har stort potensiale for naturmangfold i form av store furutrær, men området er ikke stort nok til å tilfredsstille en naturtype etter Miljødirektoratets instruks (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	GULT	Arealet inngår som en del av et svært viktig friluftslivsområde (Miljødirektoratet). Avsatt friluftslivsområde strekker seg fra strandkanten i vest og avgrenses av fylkesvegen i øst. Verdien av arealene som grenser til fylkesvegen vurderes å være en vegetasjonsskjerm.
Landskapsforhold	GRØNT	Arealet ligger i helling ned mot sjø.
Samfunn		
Transportbehov	GRØNT	2 km til bykjernen (Lundsen) langs fortau, eventuelt lang sti og gater via Grønnes. Ingen kollektivforbindelse.
Teknisk infrastruktur	GRØNT	Det er etablert parkeringsplass ved Rauliveien og sanitæranlegg nede ved stranda.

Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GRØNT	Etablering av en klatrepark vil være et nytt friluftslivsrelatert fritidstilbud nær bykjernen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GULT	Det er registrert potensiell flomfare i sørlig del av området knyttet til bekken som har sitt utspring i Raulivannet (NVEs aktsomhetskart). Flomfare vurderes imidlertid å innebære en begrenset trussel på en klatrepark der aktiviteten stort sett skal foregå over bakken.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GRØNT	I samsvar med arealstrategien vedtatt i planprogrammet kan tiltaket dra nytte av eksisterende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

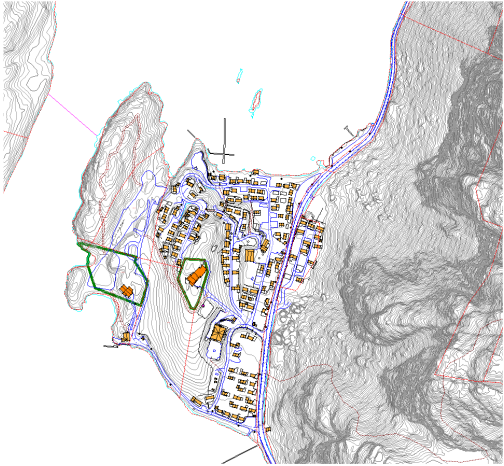
Samlet vurdering og eventuelle alternativer Gjeldende reguleringsplaner åpner for at det kan tilrettelegges for friluftaktiviteter i områder. Dette vurderes også å kunne omfatte en klatrepark åpen for allmenheten. Større klatreparker med klatreruter med forskjellig vanskelighetsgrader som utløser krav til HMS krever betjening og blir gjerne drevet kommersielt. Det er derfor kommet opp et forslag om å legge til rette for en klatrepark til fritids- og turistformål. En konsekvens av en slik etablering vil være at en del av et svært viktig friluftslivsområde blir mindre tilgjengelig for allmenheten. Samtidig vurderes det at allmennhetens interesser først og fremst er knyttet til strandarealene hvor skogen, slik den ligger i dag, fungerer som en landskapsskjerm mot fylkesvegen. En klatrepark som i stor grad vil benytte seg av eksisterende trær vil i liten grad reduserer skogens skjermende effekt mot veggen.	På den positive siden vil en klatrepark tilføre en ny aktivitet på et areal som til nå anses å ha vært i lite aktivt bruk. En klatrepark vil også innebære et nytt tilbud i kommunen som innebærer fysisk aktivitet. Det er ikke registrert naturtyper som det må tas spesielt hensyn til. Endelig rapport vil avdekke om det likevel er enkeltindivid av store trær som bør tas særskilt hensyn til og som ikke bør omfattes av klatreinstallasjoner. Registrert potensiell flomfare vurderes ikke å representere en stor fare for en klatrepark som for det meste skal installeres over bakkenivå.
--	---

Konklusjon:

Rådmannen innstiller positivt på å legge til rette for at det kan etableres klatrepark langs Rauliveien i bakkant av Raulibukta.



T2 Egenes camping

T2 – Egenes camping Dagens formål: LNF/Campingplass Foreslått formål: Campingplass/Bolig Arealstørrelse: 6,5 daa Forslagsstiller: Egenes camping AS Beskrivelse: Egenes camping er regulert i egen plan vedtatt i 1991. I kommuneplanens arealdel fra 2002, som fortsatt gjelder, er tilstøtende areal LNF-areal Det er ønske om å utvide campingplassen med 4,7 daa for fremtidig ekspansjon av campingplassen. En etablert bolig som hovedsakelig ligger i LNF-areal, men litt innpå campingplassen, ønskes gitt arealformål bolig. Boligeiendommen er 1,8 daa	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	GRØNT	Det er gul sone langs Selanderveien (Statens vegvesen). Sonen er så smal at den vil ha minimal innvirkning på arealbruken utenfor det som må anses som annen vegggrunn.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Areal foreslått til campingformål (Fritids- og turistformål) består av bebygd areal, vann, jorddekt fastmark og skogmark av middels bonitet. Boligeiendommen har status som bebygd areal. (NIBIO – AR5). Jordvern anses som ikke aktuelt.
Naturmangfold	GRØNT	Det er ikke registrert områder med utvidet naturtypeverdi eller lokalitetskvaliteter som klassifiserer for å bli gitt forvaltningsmessig prioritet ut fra definisjon i NiN2- instruksjonen (Grimsby naturtjenester – rapport nr. 1.2023). Kunnskapsgrunnlaget vurderes derved som tilfredsstillende i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Det er registrert et løsfunn ved stranden i sørøst inntil et område hvor det siden har vært masseuttak (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	GRØNT	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	GRØNT	Området består av Egeneshalvøya som avgrenses av Møneheia i øst. Høyeste punkt på Egeneshalvøya ligger på kote 55, cirka 23 meter høyere enn Selura. Fjellformasjonene som omgir området på tre sider, varierer i høyder mellom kote 200 og 400. I vest er næringsområdet Trøngsla lokalisert. Egenes camping ligger godt plassert i landskapet og det vurderes at det ligger til rette for at byggeområdet kan utvides. Egenessundet er

		definert av Roben i vest og en åsrygg på vestsiden av Egeneshalvøya.
Samfunn		
Transportbehov	GRØNT	5,8 km til bykjernen (Lundsen). Campingplassen er avhengig av at besøkende ankommer med bil. Bykjernen vil være lett tilgjengelig med bil.
Teknisk infrastruktur	GULT	Ikke utbygd offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GRØNT	Turister som losjerer på campingplassen, vil også kunne benytte seg av tjenestetilbudet i bykjernen.
Barn og unge		Å legge til LNF-areal til campingplassen vurderes ikke å være i strid med barns og unges interesse. Barns og unges interesser vurderes ivaretatt innenfor campingplassen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GULT	Det er potensiell fare for ras og jordskred knyttet til Møneheia med mulig utfallsområde som berører campingplassen. Langs Selura er det et aktsomhetsområde knyttet til flomfare. (NVE). Ingen av aktsomhetsområdene berører boligeiendommen som ligger på en forhøyning. Utvidelsen av campingplassen mot vest er delvis innenfor areal hvor det er potensiell flomfare. Tiltak innenfor fremtidig bygge og anleggsområde vil utløse krav om regulering som også vil omfatte vurdering av naturfare. Endelig fastsettelse av arealbruken må skje gjennom en detaljregulering.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GRØNT	Arealstrategien forutsetter at areal som kan være relevante for turisme og reiseliv identifiseres.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

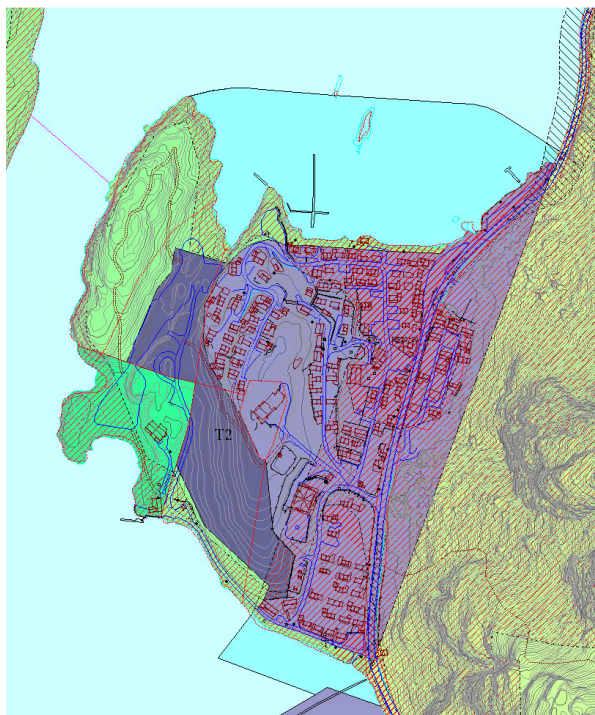
I oppstartsfasen ble det meldt inn et forslag om å se på hele Egeneshalvøya til fremtidig campingplassformål. I forslag til revidert kart til kommunedelplan ble utbygd areal innenfor gjeldende reguleringsplan gitt status som nåværende areal til fritids- og turistformål. Areal som i reguleringsplanen har påskrift som friluftsområde ble foreslått videreført som nåværende friområde. Et areal hvor det er markert en eksisterende hytte som skulle inngå i planen, men som nå er fjernet, ble feilaktig innlemmet i friområdet. I skrånende terreng mot syd ble det foreslått utvidelse av areal til fritids- og turistformål. I NIBIOs arealresurskart er dette arealet registrert som fulldyrka jord. Under offentlig ettersyn hadde Statsforvalteren derfor innsigelse til foreslått utvidelse av hensyn til jordvern.

Realiteten for forslagstiller, etter offentlig ettersyn, er at arealet til fritids- og turistforhold ikke blir utvidet. Opprinnelig innspill til kommunedelplanen er derfor trukket. Forslagstiller vil heller forholde seg til gjeldende reguleringsplan som vurderes å være en flateregulering med campingplass som eneste formål. Påskriften i kartet som angir arealbruk anses derfor ikke som juridisk bindende. Dette underbygges av et notat fra 1997 hvor kommunens daværende reguleringsarkitekt uttalte seg om bygging av hytter på ryggen mot Egenessundet. Ifølge notatet har ikke Fylkesmannen motsatt seg bygging på denne ryggen selv om det ble kommentert at hytter fortrinnsvis skulle bygges innenfor areal regulert for hyttebygging.

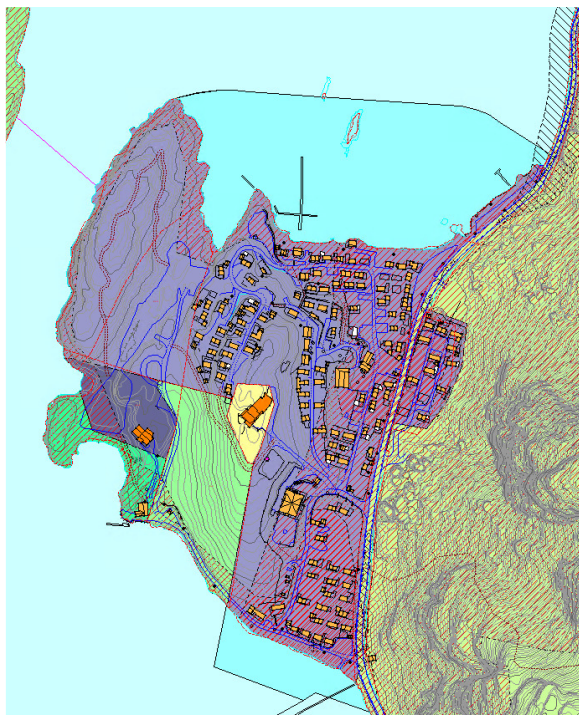
Som en mindre utvidelse av campingplassen foreslås det lagt til et areal på 4,7 daa som i kommuneplanen arealdel har status som LNF-areal, til fritids- og turistformål. Arealbruken vil ikke være i konflikt med registreringer av naturmangfold og arealressurser. Bortsett fra at en utbygging må forholde seg til flomfare vurderes det ikke å være andre forhold å ta hensyn til. Det samme gjelder forslaget om å ta inn en boligeiendom med en eksisterende bolig som nåværende areal til bolig.

Konklusjon:

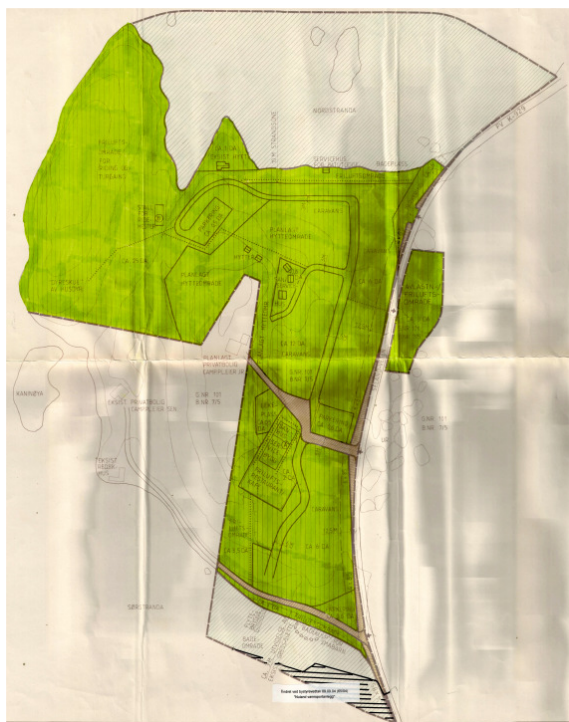
Rådmannen innstiller på at areal regulert til campingplass videreføres som nåværende areal til fritids- og turistformål. Eksisterende boligeiendom får status som nåværende boligformål. Areal til fritids- og turistformål utvides med 4,7 daa sydvest for etablert campingplass.



Forslag under offentlig ettersyn 2023



Revidert forslag april 2025



V1 Rauli parkering

V1 – Rauli parkering

Dagens formål: Parkering/Friområde

Foreslått formål: Parkering

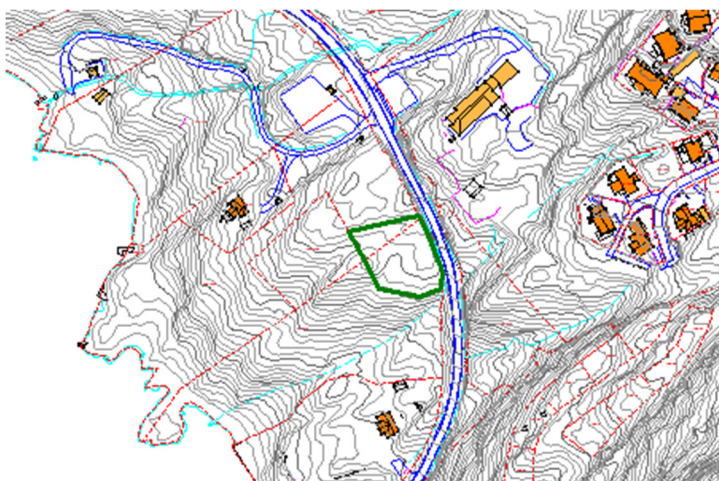
Arealstørrelse: 2 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Deler av arealet er regulert til parkering i reguleringsplan Grønnes-Rauli fra 1974, men er ikke anlagt.

Arealet ligger mer enn 100 meter fra sjø. Gjennomsnittlig nivå ligger på kote 30.

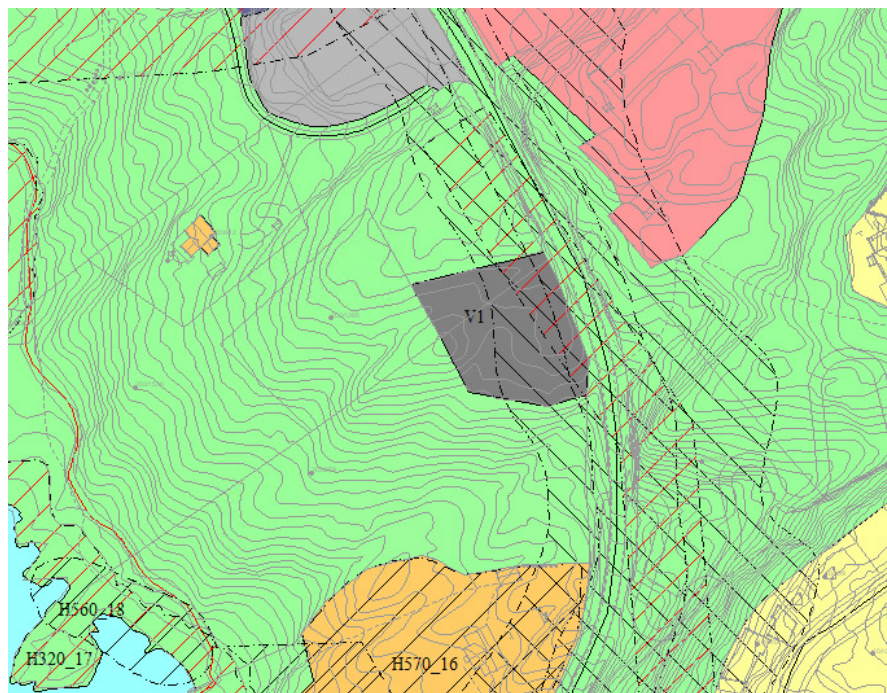


Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Rød og gul sone (Statens vegvesen). I forhold til å anlegge en parkeringsplass, hovedsakelig i gul sone, anses ikke det å være problematisk.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Barskog på lav bonitet (NIBIO - AR5). Jordvern anses ikke aktuelt.
Naturmangfold		Under befaring ble det ikke funnet naturtyper etter Miljødirektoratets instruks. Det er mye fremmede arter i området som må håndteres på en måte slik at spredning unngås. (Faun Naturforvaltning, Fagnotat 007-2023). Den biologiske mangfoldrapporten utarbeidet i sammenheng med planarbeidet anses å tilfredsstille kravet til kunnskapsgrunnlaget fra Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Inngår i et område registrert som svært viktig friluftslivsområde (Miljødirektoratet). Tiltaket vurderes å gjøre friluftsområdet tilgjengelig for flere.
Landskapsforhold	Grønt	Arealet ligger på et høydedrag eksponert mot sjø. Høyden har bratte sider ned mot strandsonen. Området er skogkledt med enkelte bare sva. En parkeringsplass på dette arealet vil ikke være synlig fra sjøen.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2,3 km til bykjernen (Lundsen),
Teknisk infrastruktur	Grønt	Grenser til fylkesveg.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Rauli med forbindelse til Grønnes er kommunens viktigste rekreasjonsområde i strandsonen. Økt tilrettelegging i området og nye aktiviteter kan utløse behov for mer areal til parkering. Etablering av

		parkeringsplasser kan være med å gjøre området lettere tilgjengelig.
Barn og unge	Grønt	Innenfor boligfeltene er det avsatt areal for barn og unge. Arealet ligger utenfor nærområdene til boligområdene og inneholder ikke areal av særskilt interesse for barn og unge.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Delvis skogbevokst areal i tørkeutsatt terreng utgjør en skogbrannfare. Skadepotensialet vurderes som lite i forhold til en parkeringsplass.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Arealet ligger innenfor et område registrert som svært viktig friluftsområde. Planlagt tiltak innebærer økt tilgjengelighet til kommunens viktigste rekreasjonsområde i strandsonen. Arealet ligger utenfor 100-metersbeltet til sjø.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Arealbruken er en stadfesting av en eldre reguleringsplan. Planlagt tursti og areal avsatt til klatrepark kan innebære mer aktivitet og behov for parkering.	Opparbeidelse av arealet for parkering vurderes som lite konfliktfylt i forhold til naturmangfold, landskapsforhold og ROS. Tiltaket innebærer et inngrep i et svært viktig friluftslivsområde samtidig som tiltaket vil innebære økt tilgang til samme område. Arealet vil ikke være i direkte konflikt med areal viktig for utøvelse av friluftslivsaktiviteter. Tiltaket vurderes som en tilrettelegging for friluftslivet ved å tilby parkeringsplasser knyttet til området.
--	--

Konklusjon: Rådmannen innstiller på å innarbeide areal til parkering i kommuneplanen.



V2 Kyststi

V2 – Kyststi

Dagens formål: Friområde/LNF

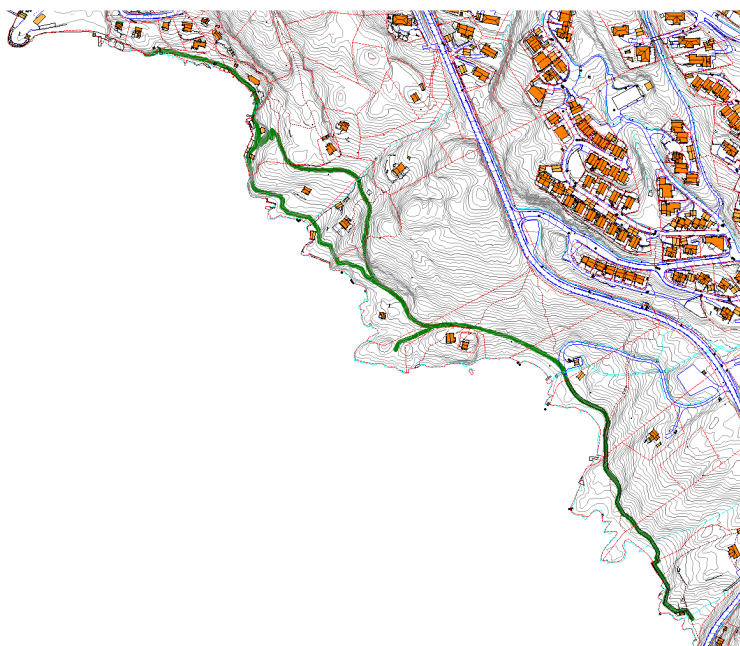
Foreslått formål: Gangvei

Lengde: 1,1 km

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Fra vest starter stiforbindelsen i Grønnes sjøbad. Fortsetter i strandkanten frem til Grønnesbukta som er en del av skjærgårdsparken. Fra Grønnesbukta til Kyrodden foreslås det to alternative traséer. En i strandkanten og en bakenfor eksisterende fritidsbebyggelse. Fra Kyrodden vil stien gå bakenfor to fritidsboliger til Raulibukta. Herfra vil stien gå i strandsonen frem til påkobling til eksisterende sti med forbindelse til Snerthammerveien. Stien vil ligge i varierende terreng som omfatter svaberg, strand og skog.



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Frem til Raulibukta er vegetasjonen dominert av blandingsskog på uproduktiv mark. Innenfor Raulibukta har skogen lav bonitet. Helt i syd er boniteten middels. (NIBIO - AR5.) Jordvern anses med dette som ikke aktuelt.
Naturmangfold	GULT	Slåttemark, strandeng og strandsump registrert i naturbase er registrert på nytt. Anleggelse av stien mellom Raulibukta og Snerthammerveien ble avklart i forhold til oppdatert registrering. I nyregistreringen ble også naturtypen hule eiker registrert i tillegg til en rekke fremmede arter. Under fremtidige anleggsarbeider må hule eiker vernes og spredning av fremmede arter unngås. (Faun) I etterkant er det foreslått en alternativ stitrasé i strandkanten mellom Grønnesbukta og Kyrodden. Den nye traséen ligger i sin helhet innenfor areal registrert som uproduktiv skog. (Nibio - AR5). Det konkluderes med at traséen ikke er i konflikt med naturtyper av forvaltningsmessig interesse. På grunnlag av registreringer gjort i felt og informasjon i offentlig tilgjengelige databaser vurderes det at kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig i

		henhold til naturmangfoldlovens § 8 til å anlegge gjenværende del av planlagt kyststi uten nærmere utredning av naturmangfold.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Inngår i et område registrert som svært viktig friluftslivsområde. To areal ved Grønnesbukta, på til sammen 10,2 daa, er statlig sikra friluftsområde som inngår i skjærgårdsparken (Miljødirektoratet). Tiltaket innebærer tilrettelegging for friluftsliv.
Landskapsforhold	Grønt	Stitraseen går i stor grad i et landskap preget av svaberg og strand langs sjøen. Traseen er valgt med tanke på å unngå sprengning. Stien er planlagt 1,5 meter bred. Tiltaket som planlagt, vurderes å være forenelige med eksisterende landskapsforhold.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	1,2 km fra bykjernen (Lundsen) til Grønnes på gater og gangveger.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Ikke relevant.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Tiltaket vil gjøre strandsonen mer tilgjengelig for allmennheten.
Barn og unge	Grønt	Kyststien vil gjøre flere attraktive areal tilgjengelige uten å være i konflikt med areal allerede viktig for denne interessegruppen.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Sikkerhet knyttet til flomfare og kryssing av Raulibekken vurderes ivarettatt i bro anlagt for tjenestebiler til Raulibukta.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Tiltaket vil være med på å sikre gode adkomstmuligheter til friluftsområder.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Strekningen Raulibukta – Snerthammerveien er ferdig anlagt.

En komplett tursti vil gjøre strandsonen mer tilgjengelig innenfor et svært viktig friluftslivsområde som omfatter Grønnes sjøbad, Grønnesbukta skjærgårdsparkanlegg og Raulibukta hvor det er to strender.

Etablering av kyststi vurderes å være i samsvar med ønsket bruk av området og innebærer liten grad av kryssende arealinteresser.

I bestemmelsenes § 4-5 knyttet til kyststien åpner for at traseen inntegnet i plankartet kan justeres i forhold til god terrengtilpasning. Dette vil i praksis også innebære justeringer i forhold viktige naturmangfold.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at trase for kyststi mellom Grønnes og Snerthammerveien innarbeides i kommunedelplanen hvor det også inngår en alternativ trase mellom Grønnesbukta og Kyrodden.

V3 Fortau langs Tjørsvågveien

V3 – Fortau langs Tjørsvågveien

Dagens formål: Bolig/Tjenesteyting

Foreslått formål: Gangvei

Lengde: 475 meter

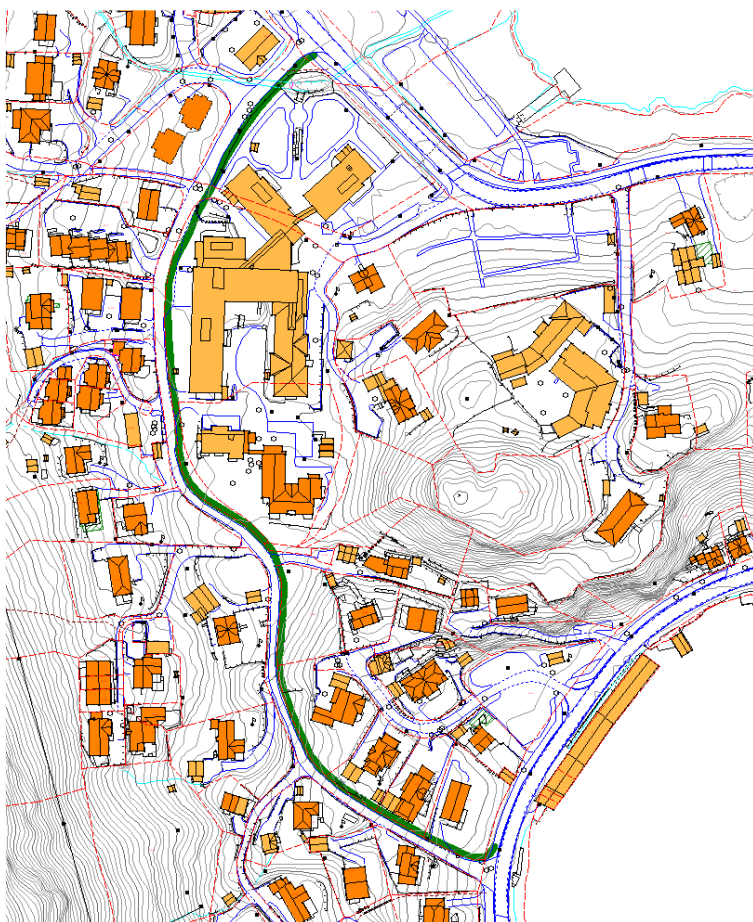
Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Det foreslås anlagt forttau langs Tjørsvågveien fra fv 44, Tjørsvågstrand, til Søylandsveien. Langs fylkesvegen er det anlagt gang- og sykkelveg fra bykjernen (Bekkeveien) til Svege (Tankveien). Det er anlagt forttau langs Søylandsveien fra fv 44 til Søyland skole og videre til Lossvollen.

Fra Tjørsvågstrand er Tjørsvågveien bratt og smalere enn 4 meter. Stigningsforholdet er cirka 1:8. Veien flater etter hvert ut og vegstandarden blir gradvis bedre fra Tjørsvågheimen frem til Søylandsveien.

Foreslått fortaustrase ligger delvis på regulert vegareal, boligformål og tjenesteyting. Det regulerte vegarealet inngår i dag som del av etablerte boligeiendommer og areal til Tjørsvågheimen.



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet). Traseen ligger i opparbeidet boligområde.
Støy	Grønt	Arealene nærmest fv 44 er omfattet av gul og rød støysone (Miljødirektoratet). Støysonene vurderes ikke å være til hinder for anleggelse av forttau langs Tjørsvågveien.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealet ligger i et område registrert som bebygd areal (NIBIO - AR5). Jordvern anses som ikke aktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Arealet ligger i et område registrert som bebygd areal (NIBIO - AR5). Langs foreslått forttau er det to registrering av taksvale som er en nær truet art. Det er også registrert store rovfugler i omegn. (Miljødirektoratet). Taksvaler fanger sin føde i luften og bygger reir på utilgjengelige steder over bakken. Anleggelse av forttau som foreslått vurderes ikke å være i konflikt med naturlige biotoper eller arter av forvaltningsinteresse. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være

		relevant i forhold til planlagt tiltak i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ytterligere utredning av naturmangfold vurderes som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gult	Fortauet vil gå langs en kommunal adkomstvei gjennom et boligområde. Langs de private eiendommene vil fortauet bli anlagt på privat hageareal, med der det meste er regulert til vegformål. Til Tjørsvågheimen ligger et uteoppholdsareal mot syd og en sansehage i nord. Det kan se ut til at disse arealene må beskjæres noe, men graden av inngrep vil være avhengig av krav til bredde på kjørevei, vegskulder og fortau.
Landskapsforhold	Grønt	Fortauet vil fortone seg som en utvidelse av dagens vegtrase og vurderes ikke å berøre landskapsforhold i et stort perspektiv.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Tiltak for myke trafikanter legger til rette for at flere kan gå og sykle fremfor å bruke bil. Avstand for skolebarn på Svege som går til Søyland skole
Teknisk infrastruktur	Grønt	Ikke relevant.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Ikke relevant
Barn og unge	Grønt	Tiltak berører ikke areal avsatt til lek eller aktivitet for barn og unge. Tiltaket vil føre til sikrere skoleveg.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Tiltaket vurderes som positivt i forhold til trafiksikkerhet for mye trafikanter.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Anleggelse av fortau langs eksisterende veistreknings er ikke nevnt i planstrategien.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

I Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet punkt 3.12 forutsettes trafiksikkerhet ivaretatt for gående og syklende, og særskilt sikre trygg skole veg. Korteste veg fra Svege til Søyland skole er via Tjørsvågveien. Det går ikke fortau langs Tjørsvågveien. Skal forgjengere på denne strekningen gå sikkert på gang- sykkelveg eller fortau, må de gå via Trellevika. Dette er 360 meter lenger vei enn å gå via Tjørsvågveien.

Utfordringen er at anleggelse av fortau må skje over privat eiendom og vil måtte beskjære deler av to uteareal og parkering på vestsiden av Tjørsvågheimen.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at fortau langs Tjørsvågveien, fra Tjørsvågstrand til Søylandsveien, innarbeides i kommunedelplanen.

V4 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Trollaldalen

V4 - Konsekvensutredning av fremtidig gang- og sykkelveg langs fv. 44 Trollaldalen.

Dagens formål:

Avsatt til friområde i dagens kommunedelplan for sentrumsområde - KDP SENT.

Foreslått formål:

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. Fremtidig gang- og sykkelveg øst for fv. 44 Trollaldalen. GS-vegen skal sikre trygg og effektiv transport etappe for myke trafikanter mellom byflaten med kollektivknutepunkt og Austad/Sletthei boligområder, samt nordøstre del av sentrumsområde. I detaljreguleringen bør det utredes mulighetene for eget sykkelfelt på strekningen.

Arealstørrelse:

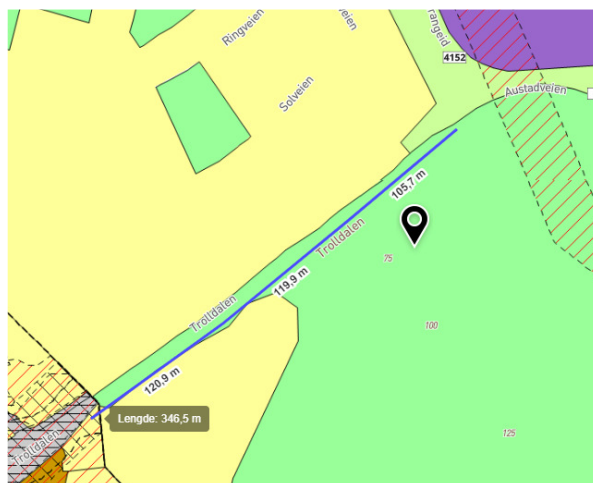
2,5 daa - 350 meter ny GS-veg.

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Dagens arealbruk av området er ifølge naturbasen skog på middels bonitet. Området er ellers omkranset av nåværende samferdselsanlegg samt boligbebyggelse. Terrengen i området er bratt og med tynt vegetasjonsdekke og med mye bart fjell i dagen. Tiltaket innebærer etablering av ny fjellskjæring i området.

Trafikksituasjonen på fv. 44 i Trollaldalen er ikke tilfredsstillende i dag og det må påregnes ytterligere trafikkøkning i fremtiden. Fv. 44 Trollaldalen har en høy års døgntrafikk sammenlignet med andre småbyer. For å avlaste dagens vegsystem, foreslås det å anlegge en tosidig gang- og sykkelveg løsning langs fv. 44 i Trollaldalen.



Dagens KDP SENT



AR5

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensning (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer i miljøstatus.no/naturbasen.no Redusert bilbruk vil gi positiv virkning for forhold rundt forurensning og klimagass utslipp.
Støy	Grønt	Vegtrafikkstøy fra fv. 44 Trollaldalen. Ny GS-veg vil redusere bilbruken og vegtrafikkstøyen.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Ikke aktuelt iht. AR5. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark.

Naturmangfold	Gult	Naturbasen har registrert en observasjon av nordflaggermus nord øst i området. Ellers ligger vandrefalk innenfor hele Flekkefjord by. Ingen vannforekomster i området.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Ingen registreringer i Naturbase for det aktuelle tiltaksområdet. Flekkefjordbanen med Trollaldalen tunnel ligger dypt under tiltaksområdet. Vest for fv. 44 ligger et SEFRAK registrert bolighus.
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Rauliheia friluftsområde (FK00032771) ligger øst for tiltaket. Hverken adkomsten til friluftsområdet eller friluftsområdet i seg selv blir berørt av tiltaket. Under kart-laget Tur- og friluftsruter, er området markert som sykkelrute i kjørebane på den aktuelle strekningen på fv. 44. Med tanke på trafiksikkerheten er det ønskelig at man separerer trafikantgruppene i størst mulig grad på veger med høy års døgntrafikk.
Landskapsforhold	Gult	Relativt Åpent fjordlandskap med tettsted. Etablering av GS- veg på østsiden av fv. 44 Trollaldalen, vil innebære en ny fjellskjæring med høyere skjæringshøyder enn dagens skjæringer, men likevel ikke høyere enn at ikke landskapet blir påvirket negativt. Det bør vurderes avbøtende tiltak i detaljreguleringen for å dempe inntrykket av fjellskjæringen og virkningen den vil ha på landskapet. Vegprosjekter innebære ofte fjellskjæringer i varierende grad.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Det er et økende ønske og behov for mer sykkeltransport innenfor bysentrum og bydelsområdene. Det er ønskelig å legge til rette for en bærekraftig transportform som også reduserer transportbehovet på sikt. Mer sykkel og gange.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Tiltaket ligger langs fv. 44 med teknisk infrastruktur i bakken og i sidearealer. Ved detaljregulering vil området undersøkes nærmere for rør, kabler og ledninger. Området er fra før bruk til vegformål. En utvidelse langs eksisterende veg korridoren er positivt for arealbeslaget totalt sett.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Utvidelse av byggeområder i sentrumsstrøk, innebærer bygging av trygg og effektive transportkorridorer mellom boområdene og sentrumsfunksjonene.
Barn og unge	Grønt	Tiltaket vil kun berøre offentlig vegggrunn.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Ny GS-veg vil sikre gode og trygge samferdselsanlegg
Forhold til arealstrategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Bærekraftig transportløsninger for fremtidens boligområder. Utbyggingen skjer innenfor et område som oppfattes om en flaskehals med tanke på fremkommelighet og

		vil danne en helhetlig GS løsning mellom sentrum og boområdene nord og nordøst for sentrum på aksene Trøngslo - Drangeid. Ny GS veg vil avlaste dagens GS veg i området og gjør skolevegen tryggere.
--	--	--

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Redusert bilbruk gir mindre utslipp og mindre vegtrafikkstøy for omgivelsene.

Terrenget i området består i hovedsak av tynt humusdekke og glissen skog på middel til lav bonitet.

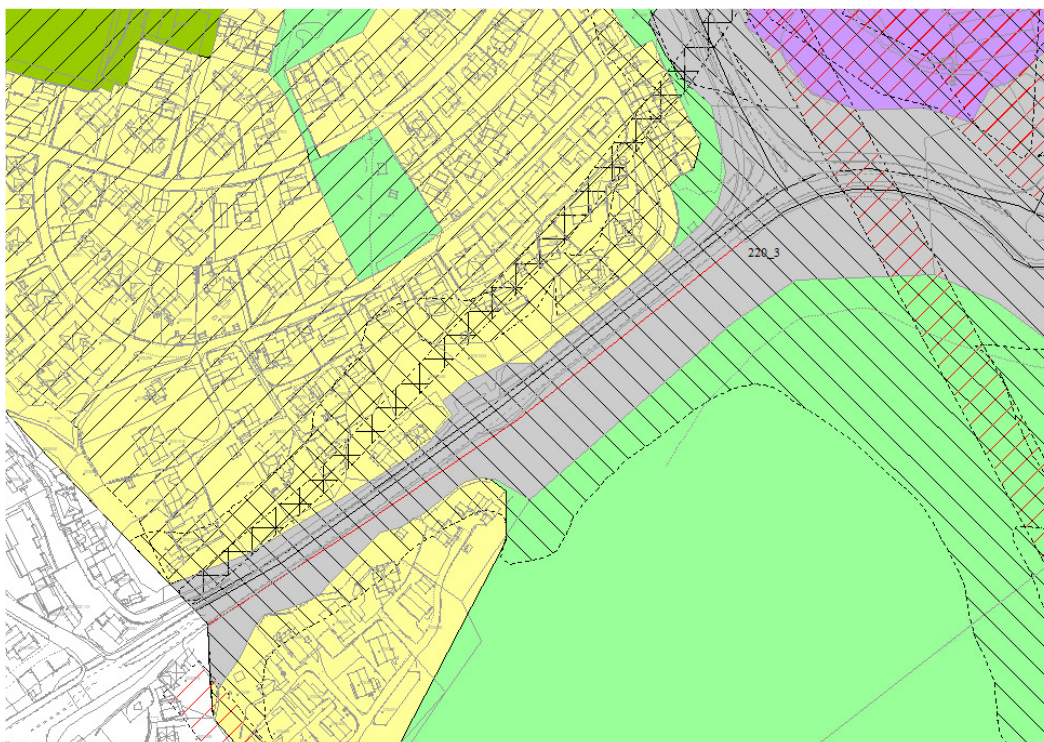
Arealbeslaget er beregnet til om lag 2,5 daa. Naturmiljøet i område er relativt karrig, og artsrikdommene er lav. Det er liten sannsynlighet for biologisk viktige arter eller livsmiljøer i området. Det er mye bart fjell i dagen og det er ingen kjente naturmiljøer i verken tiltaksområdet eller influensområdet, unntatt nordflaggermus som er observert i området en gang. Det er ikke registrert naturlige habitat eller hekkende ynglinger i området.

Det finnes ingen reelle alternativer til forslaget som ikke er meget kostbare med tanke på at det må drives tunneler som alternativer. Trollfjell fremstår som en flaskehals for effektive og trafikksikre transportløsninger mellom sentrum og bo- og næringsområdene nord og nordøst for sentrum. Arealbeslaget er lite. Det faktum at tiltaksstedet ligger mellom E39 og sentrum gjør behovet enda mer presserende med tanke på fremkommelighet.

Hvordan man kobler den nye GS-vegen til fremtidens kryssutforming i krysset mellom fv. 44 og fv. 4148 (Raulivegen) blir nærmere avklart ved detaljregulering.

Konklusjon:

For en framtidssrettet og bærekraftig transportløsning for mange trafikanter, anbefaler rådmannen å avsette nødvendige arealer i overordnet plan til fremtidig samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, med underformål gang- og sykkelveg. Samlet sett viser gjennomgangen over at tiltaket har en positiv konsekvens på miljø og samfunn.



V5 Gang- og sykkelveg langs fv. 44 Svegeskogen

V5 - Konsekvensutredning av ny gang- og sykkelveg langs fv. 44 Svegeskogen.

Dagens formål:

Avsatt samferdselslinje for GS-veg langs strekningen. Områdene linjen går gjennom er avsatt til bl.a. LNF-område, boligbebyggelse og fremtidig næringsvirksomhet i dagens KDP SENT.

Foreslått formål:

Videreføre dagens avsatte samferdselslinje for GS-veg fra Tankveien til Svegeskogen næringsområde. Dette inkluderer også selve fylkesveg fv. 44 som samferdselsanlegg. GS-vegen skal sikre trygg og effektiv transport etappe for myke trafikanter fra sentrum og Svege til Svegeskogen. I detaljreguleringen må det bl.a. utredes valg av side.

Nylig vedtatt planstrategi for 2024-2028, har prioritert å detaljregulere gang- og sykkelveg på denne strekningen.

Arealstørrelse:

ca. 3,5 daa - 450 meter ny GS-veg

Forslagsstiller:

Flekkefjord kommune

Agder fylkeskommune

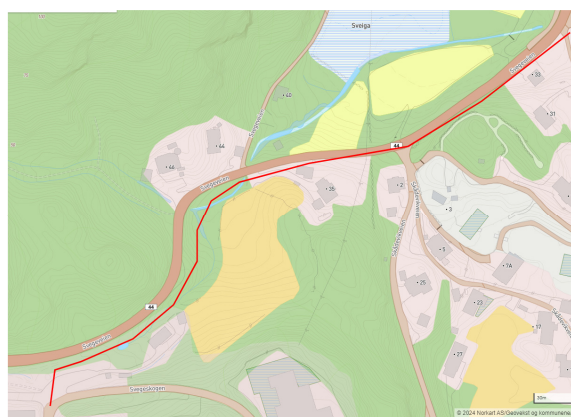
Beskrivelse:

Dagens arealbruk av området er ifølge naturbasen skog på middels bonitet, innmarksbeite, samferdselsanlegg samt boligbebyggelse. Terrenget i området hellende mot øst og har moderat til mildere helning. Området har løsmasser av morenematerialer, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Landskapet i området er relativt åpent fjordlandskap med tettsted.

Trafikksituasjonen på fv. 44 i Svege – Svegeskogen er ikke tilfredsstillende, hverken for kjørende eller syklende. På fv. 44 ved Tankvegen skjer det et standardsprang fra to felts veg til ett felts veg, hvor møtende lastebiler må senke farten betydelig i møtesituasjoner. Veggen er smal og det føles ikke trygt å sykle på stekningen i dag. Ved planlegging av GS-veg på strekingen, anbefales det samtidig å planlegge for en standardheving på fylkesvegen på samme strekning.



Dagens KDP SENT



AR5

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer i miljøstatus.no/naturbasen.no

Støy	Grønt	Vegtrafikkstøy fra fv. 44 Troll dalen. Ny GS-veg vil redusere bilbruken og støyen
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Ett innmarksbeite som ligger nord for fv. 44 vil bli noe berørt av tiltaket. Det er for tidlig å si hvor stort arealbeslaget blir. Det vil bero på valg av vegstandard og linjevalg som blir lagt til grunn ved detaljregulering. Tiltaket skal begrense nedbygging av innmarksbeite til et absolutt minimum. Det kan bli aktuelt med erstatningsareal for innmarksbeite.
Naturmangfold	Rødt	Naturbasen gir treff med søk på sensitiv artsdata for hubro og kongeørn, som for øvrig dekker hele den ytre delen av kommunene. Vannforekomsten Byfjorden bekkefelt (id:025-471-R) finnes innenfor området. Lokal bekk må legges om og om mulig legges i rør på korte strekk. Detaljreguleringen vil ta stilling til dette.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer i Naturbase for det aktuelle tiltaksområdet. Sør for fv. 44 ligger et SEFRAK registrert bolighus.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Søylandsvarden friluftsområde (FK00032954) ligger nord for tiltaket. Hverken adkomsten til friluftsområdet eller friluftsområdet i seg selv blir berørt av tiltaket. Under kart-laget Tur- og friluftsruter, er området markert som sykkelrute i kjørebanelen på den aktuelle strekningen på fv. 44. Med tanke på trafiksikkerheten er det ønskelig at man separerer trafikantgruppene i størst mulig grad.
Landskapsforhold	Grønt	Tiltaket gjennomføres langs dagens fv.44, og vurderes til å ikke gi negativ virkning på landskapet. Utvidelsen av veg korridoren berører ikke landskapet på en slik måte at det kan oppstå negative landskapsforhold som følge av tiltaket.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Det er et økende ønske og behov for mer sykkeltransport innenfor bysentrum og bydelsområdene. Det er ønskelig å legge til rette for en bærekraftig transportform som også reduserer transportbehovet på sikt. Mer sykkel og gange. Store næringsbedrifter i Svegeskogen ønsker realisering av GS veg til næringsområdet. Det er uttalt at en stor andel av de ansatte ønsker å sykle til jobben.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Tiltaket ligger langs fv. 44 med teknisk infrastruktur. Undersøkes nærmere med detaljregulering/byggeplaner. Området er fra før bruk til vegformål. En utvidelse langs eksisterende veg korridoren er positivt for arealbeslaget totalt sett.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Det er et nasjonalt mål å få flere til å sykle og gå til jobb. For å nå dette målet må det

		legges bygges flere GS veger, og særlig mellom boområder og næringsområder med mange arbeidsplasser.
Barn og unge	Grønt	Tiltaket vil ikke komme i konflikt med areal knyttet til aktiviteter for barn og unge.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Deler av området er flomutsatt ifølge NVE sine aktsomhetskart. Ny GS-veg vil sikre gode og trygge samferdselsanlegg.
Forhold til arealstrategi for fremtidig arealbruk	Grønt	GS veg til Svegeskogen er i tråd med kommunens arealstrategi da den ligger langs eksisterende hovedvegnett og samtidig binder sammen bolig- og næringsområder. Samtidig fremmer sykkel og gange folkehelsen som er en målsetting i NTP. Ny GS veg vil også være positiv for boligene langs Skådevikveien og gjør skoleveien tryggere.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Sykkel og gange fremmer folkehelsen.

Redusert bilbruk gir mindre utslipp og mindre vegtrafikkstøy for omgivelsene.

Terrenget i området består i hovedsak av skog på middels bonitet og med løsmasser av morenematerialer, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Arealbeslaget er beregnet til om lag 3,5 daa.

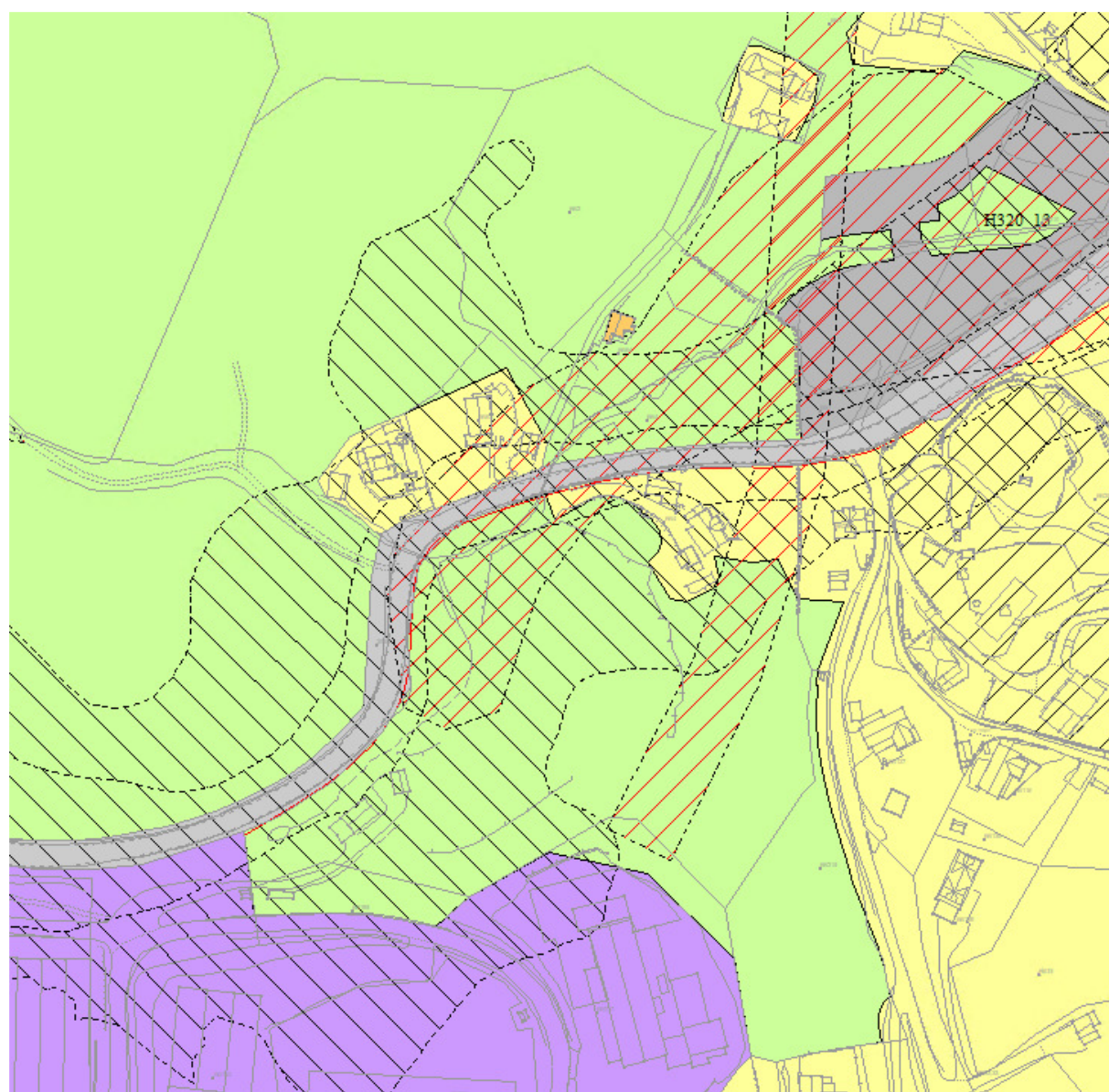
Naturmiljøet i område består av bl.a. et bekke-drag som er nokså artsrikt og som må kartlegges nærmere ved detaljregulering samt et innmarks beite som i størst mulig grad må bevares. Det er ingen kjente registrerte naturmiljøer i verken tiltaksområdet eller influensområdet. Det er treff i kart over senestive arter i området som kan ha lokaliteter langt unna tiltaksområdet.

Det finnes ingen reelle alternativet til GS-veg i området. Arealbeslaget er lite.

Detaljreguleringsarbeidet skal gjøres i nært samarbeid med Agder fylkeskommune som veieier.

Konklusjon:

For en framtidsrettet og bærekraftig transportløsning for myke trafikanter, anbefaler rådmannen å fastsette en samferdselslinje for fremtidig gan- og sykkelvegløsning på strekningen. Samlet sett viser gjennomgangen over at tiltaket har en positiv konsekvens på miljø og samfunn.



4.0 EKSISTERENDE BYGGEOMRÅDER

SB1 Soland

SB1 Soland – konsekvensutredning

Dagens formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) – sone II

Foreslått formål ved off. ettersyn:

LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Foreslått formål etter off. ettersyn:

LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Potensial:

Ingen nye boliger. Det er 6 boliger innenfor området, hvorav en er under oppføring.

Erstatningsbolig kan plasseres annet sted innenfor LNF-spredd boligbebyggelse dersom bygningsmyndigheten tillater det.

Arealstørrelse: 7,6 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

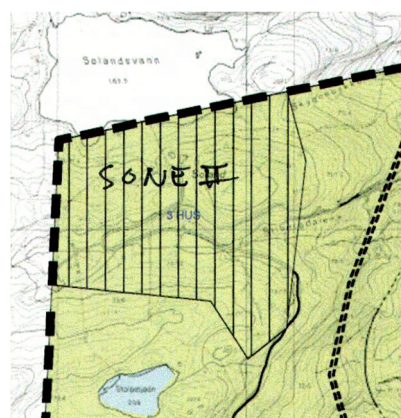
Beskrivelse:

Arealet har i gjeldende kommunedelplan status som LNF, hvor maksimalt 3 spredte boliger er tillatt oppført. Foreslått areal til off. ettersyn, er en videreføring av arealutnyttelsen i dagens plan. Det har vist seg i ettertid at det trengs en konsekvensutredning for områdene som er avsatt til spredt boligbebyggelse i gjeldende plan.

Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrket og overflatedyrket jord, innmarksbeite, skog med høy og særs høy bonitet, skog med lav bonitet og impediment skog. I tillegg viser tiltaksanalysen arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Dette ligger utenfor foreslåtte LNFR-arealer for spredt boligbebyggelse.



Off. ettersyn



Dagens plan - Kommunedelplan for sentrumsområdet

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff Radonforekomst er i samme analyse registrert som moderat til lav.
Støy	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrket og overflatedyrket jord, innmarksbeite, skog med høy og særs høy bonitet, skog med lav bonitet og impediment skog. I tillegg vises arealer som egner seg for

		oppdyrking til fulldyrka jord. Det vurderes at det ikke er vesentlige nye arealer som kan bebygges. NIBIO – AR5 og AR50 (Geovekst FKB-AR5)
Naturmangfold	Grønn	Arter av nasjonal interesse: Dvergspett og gråspett (Miljødirektoratet)
Kulturminner og kulturmiljø	Grønn	Våningshus (ruin eller fjernet), våningshus (SEFRAK-bygg), utløe (meldepliktig bygg). Det vurderes at utbyggingsarealer ikke kommer i konflikt med disse byggene. (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønn	Randsøen i gjeldende plan mot vest og deler av analysearealet mot sør er registrert som viktig friluftslivsområde. Det vurderes at eventuelle nye bygg ikke kommer i konflikt med friluftslivsområdet.
Landskapsforhold	Gult	Dallandskap. Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder (Artsdatabanken). Plassering av bygninger – vurdering av fjernvirkning, solforhold
Samfunn		
Transportbehov	Rødt	Ca. 8,5 km til bykjernen (Lundsen), bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi). Avhengig av bil som transportmiddel.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Privat vei og kommunal vei innenfor området. Kommunal vei som leder til Fylkesvei. Fare for stormflo over fylkesvei. Ikke gang- og sykkelvei langs fylkesvei. Ikke utbygd offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Rødt	Ikke skole, barnehage og dagligvare i nærheten.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gul	Sjekkliste for ROS, NVE og NGU sine aktsomhetskart. Rasfare innenfor deler av området. Se vedlagte ROS.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gul	Fra kap. 4 <i>Arealstrategi</i> i planprogrammet: <i>Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivrunder og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging (ATP).</i> Dette er ikke et større boligområde, men likevel viktige faktorer for miljø og sikkerhet i all boligplanlegging. Fra kap. 4 i ATP: <i>I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.</i>
Barn og unge	Gult	Ikke skole og barnehage i nærheten, fint område for ikke organisert lek.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen:

Deler av LNFR-arealet som er avsatt til spredt boligbebygging i gjeldende sentrumsplan er i berøring av areal hvor det er potensiell flom og skredfare.

Videre består vesentlige deler av arealet som ikke er bebygd av fulldyrket og overflatedyrket jord og innmarksbeite. I tillegg er det arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Dette er utfordrende i forhold til sikring av jordressurser. Det vurderes at det må settes et større fokus på jordvern enn det er gjort i gjeldende plan.

Andre faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen:

Det er ikke offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området.

Det er forholdsvis lang vei til nødetater.

Området er bilbasert, ingen tjenesteyting i gangavstand.

Ut i fra overnevnte faktorer vurderes det at arealene for spredt boligbebygging bør begrenses til hovedsakelig å innbefatte de eksisterende bebygde arealene* innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbebygging (sone II). Øvrige areal gis status som LNF.

*Vist som areal til Bebyggelse i FKB-AR5, Geovekst.

I gjeldende plan tillates oppført 3 nye eneboliger. Det foreslås nå ut ifra overnevnte faktorer å redusere dette til 1 ny bolig, som er under oppføring.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for LNF-spredt bolig i gjeldende plan reduseres og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger.

Eksisterende bebygde arealer innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbebygging videreføres. Øvrige areal gis hovedsakelig status som LNF. Se plankartet for eksakt avgrensing.

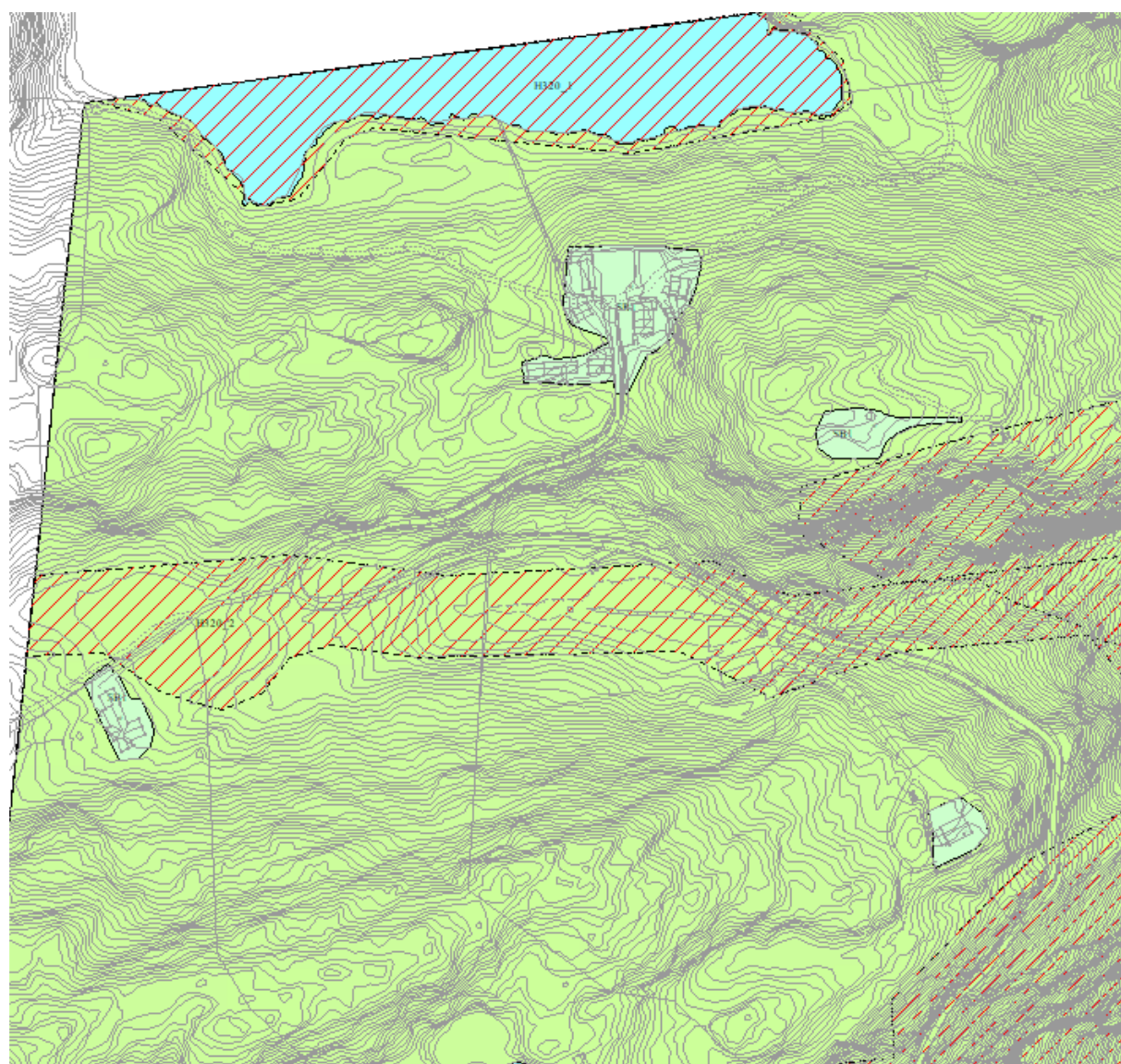
Gjeldende plan:

3. Utfyllende bestemmelser i tilknytning til landbruks-, natur- og friluftsområdet - sone II

Oppføring av spredte boliger tillatt (plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd). Antall hus/ hytter med mindre avstand til hverandre enn 100 meter skal ikke overstige sju medregnet enkelthus/hytter med avstand inntil 200 meter fra bebyggelsen. Det skal ikke bygges på dyrket mark eller høyproduktiv skogsmark. Det skal ikke bygges i strid med registrerte fornminner. Bebyggelse langs riks- og fylkesveier skal lokaliseres i samsvar med rammeplan for avkjørsler i Vest-Agder

Fradelig av to eller flere tomter skal skje etter bebyggelsesplan (plan - og bygningslovens § 20-4, 2.ledd - c) Plankravet gjelder også ved fradeling av en tomt dersom det tidligere er fradelt tomt(er) fra eiendommen, og det er naturlig å se tomtene i planmessig sammenheng.

På plankartet er angitt det maksimale antall bolighus som kan oppføres i planperioden



SB2 Loia – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF

Foreslått formål: LNF spredt bolig

Arealstørrelse: 8 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

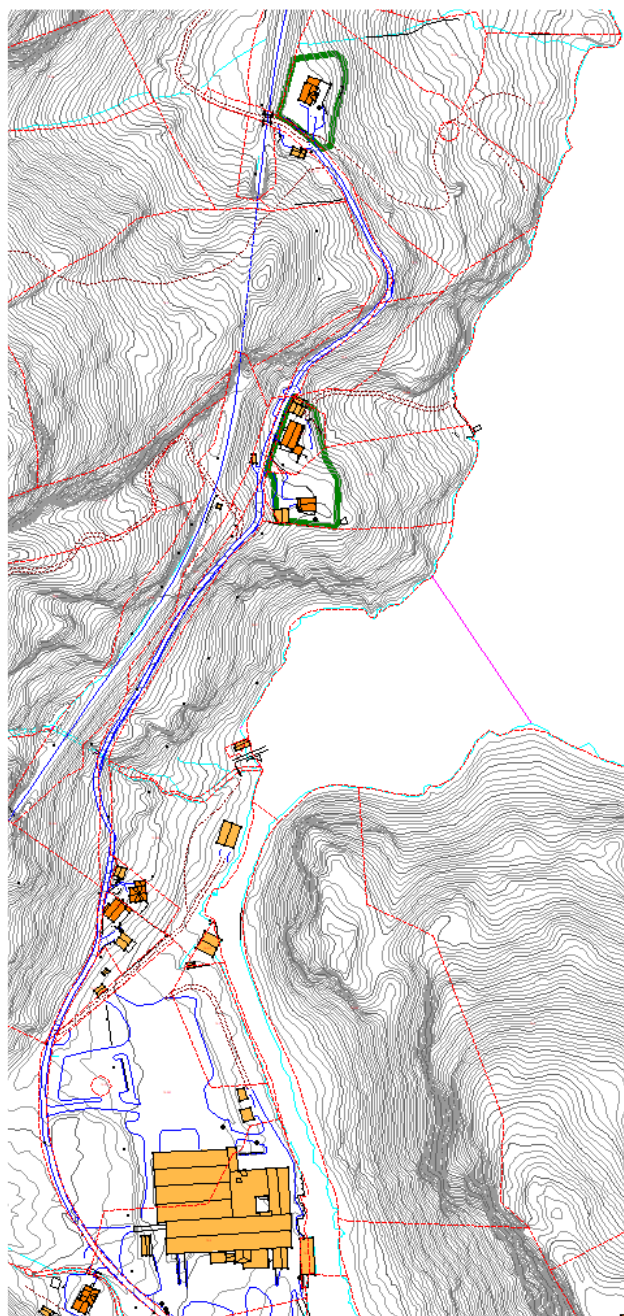
Tre eksisterende boliger i LNF-område foreslås hjemlet i plan ved at tomteareal vist som bebygd areal i Arealresurskart AR5 gis formål LNF-spredt for bolig. Eiendommene ligger mellom jernbanetrase til Flekkefjordbanen og Loia som er et brakkvannsbasseng innerst i Flekkefjorden. Boligene ligger østvendt med utsyn mot Birkenesodden på nivå mellom kote 31 og 45.

Eiendommene beskrives i det følgende enkeltvis fra nord mot sør:

Logaveien 114: Eiendommen, gnr. 73 bnr. 7/10, er 11,82 daa stor hvorav opparbeidet tomteareal utgjør 1,5 daa.

Logaveien 112, Eiendommen, gnr. 71 bnr. 277, er 1 daa stor hvorav opparbeidet tomteareal utgjør 0,9 daa. gnr. 71 bnr. 277

Logaveien 110, Eiendommen, gnr. 71 bnr. 328, er 5,6 daa stor hvorav opparbeidet tomteareal utgjør 1,3 daa. gnr. 71 bnr. 328



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Boligene er bygget i et LNF-område hvor det ikke er registrert forurenset grunn. Miljødirektoratet.
Støy	Grønt	Boligene ligger utenfor kjente støysoner.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Areal foreslått til LNF spredt for bolig er registrert som bebygd areal i arealresurskart. Tilstøtende areal er registrert som lauvskog på grunn med bonitet høy og svært høy. NIBIO AR5.

Naturmangfold	Grønt	Det er ikke registrert naturmangfold av forvaltningsinteresse på eiendommene. Kilde Miljødirektoratet. Areal foreslått gitt formål LNF spredt er begrenset til bebygd areal i samsvar med AR5. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Det er ikke registrert kulturminner på eller i nærheten av eiendommene. Riksantikvaren.
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Under registrering av friluftslivsområder i kommunen ble det ikke registrert allmenne friluftslivsinteresser knyttet til dette området. Miljødirektoratet. Grensen mellom sjø og vassdrag er etter Kystverkets kriterier satt ved utløpet av Løgan i sør. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen kommer derfor ikke til anvendelse. Logaveien 110 og 112 ligger 50 meter eller mer fra strandlinjen. Logaveien 114 ligger utenfor 100-metersbeltet.
Landskapsforhold	Grønt	Boligene ligger i nedre del av fjellformasjoner høyere enn 200 meter. Boligene har ikke en fremtredende plass i landskapsbildet.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	Det går offentlig vei frem til boligene. Avstand til bykjernen (Lundsen) er 6,5 km. Det går ikke kollektivtrafikk ut til boligene. Det er 2,7 km til nærmeste busstopp.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Boligene er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Uendret.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Ingen aktsomhetssoner er registrert i offentlig tilgjengelige databaser.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	Tiltaket er ikke tema i planstrategi vedtatt i planprogrammet.

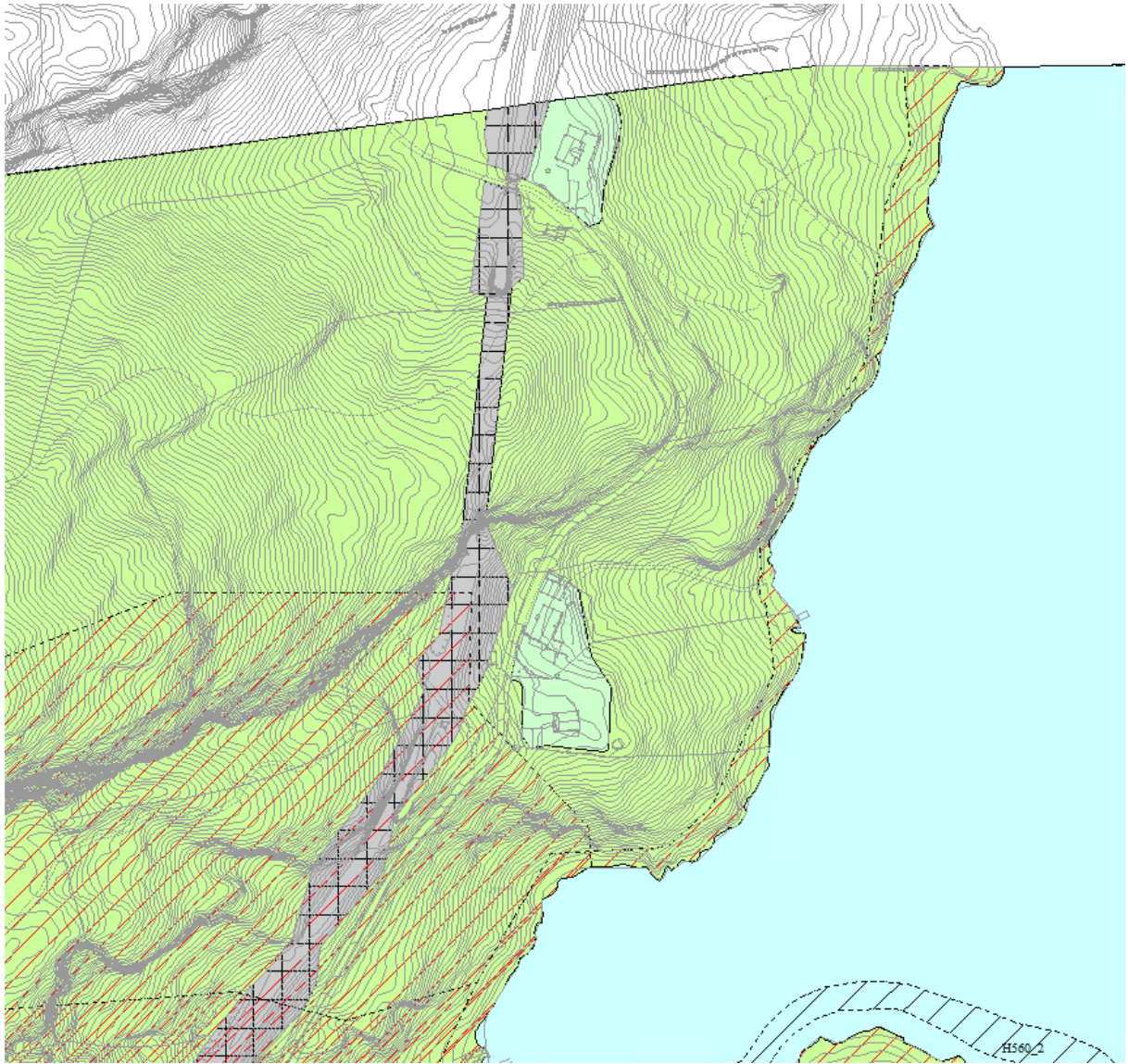
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Forslaget går ut på å hjemle tre eksisterende boliger i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet. Boligene ligger i dag i LNF-areal. Forslaget går ut på at areal tilsvarende bebygd areal registrert i arealresurskart AR5 får formålet LNF spredt for bolig.

Det vurderes at tiltaket ikke vil være i konflikt med forhold av forvaltningsmessig interesse. Fordelen er at tiltak som ikke utløser behov for reguleringsplan, så lenge det er i samsvar med arealformål i overordnet plan, kan gjennomføres uten å måtte søke om dispensasjon.

Konklusjon:

Bebygd areal innenfor Logaveien 110, 112 og 114 gis formålet LNF spredt for boligformål.



SB3 Strømmland – konsekvensutredning

Dagens formål:

Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) – sone II

Foreslått formål ved off. ettersyn:

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Foreslått formål etter off. ettersyn:

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Potensial:

Ingen nye boliger. Det er 8 boliger innenfor området. Erstatningsbolig kan plasseres annet sted innenfor LNF-spredd boligbebyggelse dersom bygningsmyndigheten tillater det.

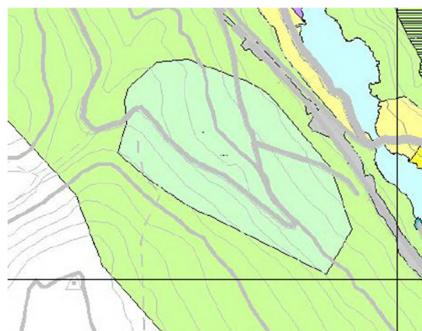
Arealstørrelse: 9,9 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

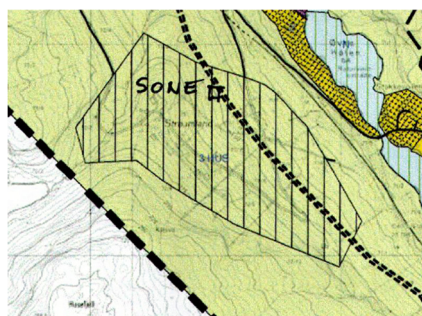
Beskrivelse:

Arealet har i gjeldende kommunedelplan status som LNF, hvor maksimalt 3 spredte boliger er tillatt oppført. Foreslått areal til off. ettersyn er en videreføring av arealutnyttelsen i dagens plan. Det har vist seg i ettertid at det trengs en konsekvensutredning for områdene som er avsatt til spredt boligbebyggelse i gjeldende plan.

Arealer som ikke er bebyggt består av fulldyrket og overflatedyrket jord, innmarksbeite og skog med høy og særs høy bonitet, skog med middels og lav bonitet og impediment skog. I tillegg viser tiltaksanalysen arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord.



Off. ettersyn



Dagens plan

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff. Radonforekomst er i samme analyse registrert som moderat til lav.
Støy	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Arealer som ikke er bebyggt består av fulldyrket og overflatedyrket jord, innmarksbeite, skog med høy og særs høy bonitet, skog med lav bonitet og impediment skog. I tillegg vises arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Det vurderes at det ikke er vesentlige nye arealer som kan bebygges. NIBIO – AR5 og AR50 (Geovekst FKB-AR5)

Naturmangfold	Grønn	Arter av nasjonal interesse: Alm (karplante) og Krypfredløs (karplante) (Miljødirektoratet)
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Våningshus og utløp i Strømlandsbakken 3 og våningshus i Strømlandsbakken 4 (SEFRAK-bygg, meldepliktige bygg). Det vurderes at utbyggingsarealer kan komme i konflikt med disse byggene. (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Rødt	Deler av arealet, i gjeldende plan og off. ettersyn, vest for kjøreveien er registrert som viktig friluftslivsområde. Det vurderes at eventuelle nye bygg kan komme i konflikt med friluftslivsområdet.
Landskapsforhold	Gult	Blanding av dallandskap, ås- og fjellandskap og fjordlandskap. Hovedsakelig ligger arealet innenfor et belte som er definert som <i>relativt åpent dallandskap under skoggrensen med større innsjø og bebygde områder</i> (Artsdatabanken). Plassering av bygninger – vurdering av fjernvirkning, solforhold.
Samfunn		
Transportbehov	Rødt	Ca. 7 km til bykjernen (Lundsen), bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi). Avhengig av bil som transportmiddel.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Privat vei og kommunal vei innenfor området. Kommunal vei som leder til Fylkesvei. Fare for stormflo over fylkesvei. Ikke gang- og sykkelvei langs fylkesvei. Ikke utbygd offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Rødt	Ikke skole, barnehage og dagligvare i nærheten.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Rødt	Sjekkliste for ROS, NVE og NGU sine aktsomhetskart. Rasfare innenfor deler av området. Se vedlagte ROS.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gul	Fra kap. 4 <i>Arealstrategi</i> i planprogrammet: <i>Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruiter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging (ATP).</i> Dette er ikke et større boligområde, men likevel viktige faktorer for miljø og sikkerhet i all boligplanlegging. Fra kap. 4 i ATP: <i>I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.</i>
Barn og unge	Gult	Ikke skole og barnehage i nærheten, fint område for ikke organisert lek.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen:

Deler av LNF-arealet som er avsatt til spredt boligbebyggelse i gjeldende sentrumsplan er i berøring av areal hvor det er potensiell flom og skredfare.

Videre består vesentlige deler av arealet som ikke er bebygd av fulldyrket og overflatedyrket jord og innmarksbeite. I tillegg er det arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. Dette er utfordrende i forhold til sikring av jordressurser. Det vurderes at det må settes et større fokus på jordvern enn det er gjort i gjeldende plan.

Andre faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen:

Det er ikke offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området.

Det er forholdsvis lang vei til nødetater.

Området er bilbasert, ingen tjenesteyting i gangavstand.

Ut i fra overnevnte faktorer vurderes det at arealene for spredt boligbygging bør begrenses til hovedsakelig å innbefatte de eksisterende bebygde arealene* innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbygging (sone II). Øvrige areal gis status som LNF.

*Vist som areal til Bebyggelse i FKB-AR5, Geovekst.

I gjeldende plan tillates oppført 3 nye eneboliger. Det foreslås ut i fra overnevnte faktorer å ikke tillate nye eneboliger innenfor området.

Konklusjon:

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for LNF-spredt bolig i gjeldende plan reduseres og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger.

Eksisterende bebygde arealer innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbygging videreføres. Øvrige areal gis hovedsakelig status som LNF. Se plankartet for eksakt avgrensing.

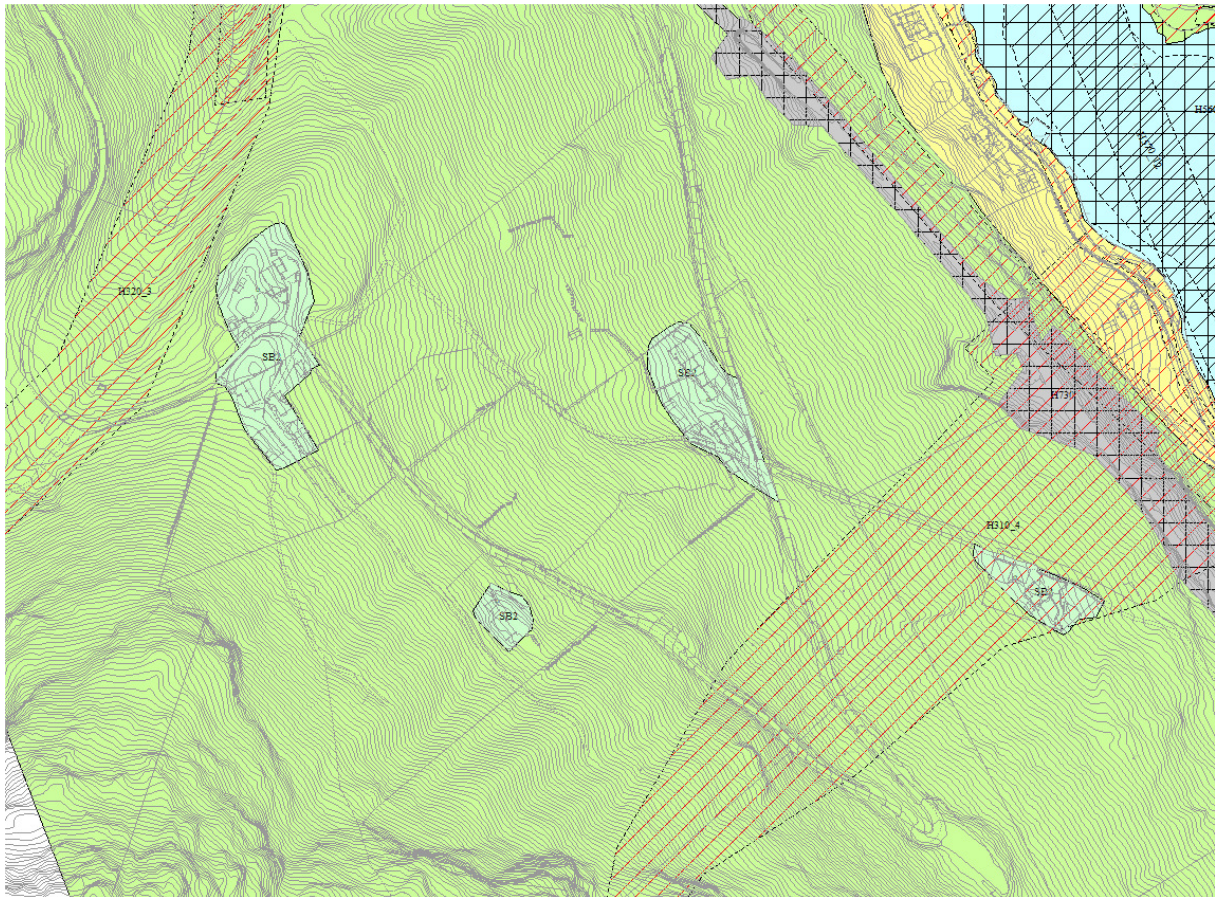
Bestemmelser fra gjeldende plan:

3. Utfyllende bestemmelser i tilknytning til landbruks-, natur- og friluftsområdet - sone II

Oppføring av spredte boliger tillatt (plan- og bygningslovens § 20-4, 2. ledd). Antall hus/ hytter med mindre avstand til hverandre enn 100 meter skal ikke overstige sju medregnet enkelthus/-hytter med avstand inntil 200 meter fra bebyggelsen. Det skal ikke bygges på dyrket mark eller høyproduktiv skogsmark. Det skal ikke bygges i strid med registrerte fornminner. Bebyggelse langs riks- og fylkesveier skal lokaliseres i samsvar med rammeplan for avkjørsler i Vest-Agder

Fradelig av to eller flere tomter skal skje etter bebyggelsesplan (plan - og bygningslovens § 20-4, 2.ledd - c) Plankravet gjelder også ved fradeling av en tomt dersom det tidligere er fradelt tomt(er) fra eiendommen, og det er naturlig å se tomtene i planmessig sammenheng.

På plankartet er angitt det maksimale antall bolighus som kan oppføres i planperioden



SB4 Loga – Konsekvensutredning

Teig av gnr. 71 bnr. 6

Dagens formål: Bolig

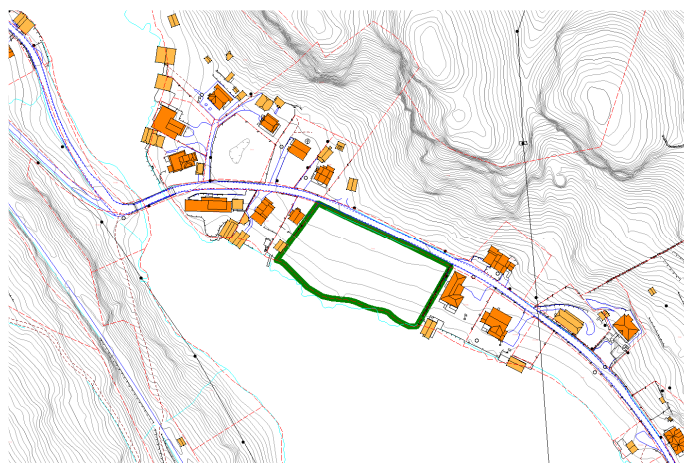
Foreslått formål: LNF-spredd for bolig

Arealstørrelse: 4,7 daa

Forslagsstiller: Finn Amundsen

Beskrivelse: Arealet er avgrenset av fylkesveg, i nord og Løgan i sør. Mot øst og vest avgrenses teigen av boligeiendommene Logaveien 45 og 53.

Eiendommen består av 9 tiger som til sammen utgjør 192,7 daa. Av dette utgjør 143 daa produktiv skog og 6 daa fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Omdisponering av dyrka jord forutsetter at det etableres tilsvarende areal annet sted.



Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Arealet er hovedsakelig fulldyrka jord.
Støy	Grønt	Ingen kjente støykilder.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Av teigen på 4,7 daa utgjør 3,5 fulldyrka jord. Resterende areal er registrert som annet markslag (NIBIO – AR5). Jordvern vurderes som aktuelt.
Naturmangfold	Grønt	Seminaturlig mark og naturfastmark er satt i kategori utenfor det som gir lokalitetene høy grad av naturtypeverdi og stor forvaltningsmessig betydning (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). Naturkartleggingen etter NIN2-metodikk. Tilgrensende vassdrag er fredet våtmarksområde. Like utenfor eiendommen er det registrert ålegresseng. Det må tas hensyn til at fremtidige tiltak ikke må føre til vesentlig reduksjon av viktige naturverdier. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å tilfredsstille krav i samsvar med Naturmangfoldloven §8.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Grønt	Arealstatus er fremtidige byggeområder i gjeldende KDP. Arealet er ikke omfattet av registrerte friluftslivsområder (Miljødirektoratet). Arealet vurderes å være innmark.
Landskapsforhold	Grønt	Arealet består av en flate som heller med økende fall mot Løgan. Utbygging av arealet tilsvarende naboeiendommer vil ikke skille seg ut i landskapet.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	4,8 km til bykjernen (Lundsen). Det er anlagt 3 km gang- og sykkelveg fra Drangeid til

		bykjernen. Bussforbindelse Flekkefjord – Sira (Moi).
Teknisk infrastruktur	Gult	Ikke utbygd offentlig vann og avløp. Private renseanlegg kan godkjennes.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fortetting innfor disse arealene vil kunne benytte eksisterende tjenestetilbud i byen.
Barn og unge	Gult	Løga er spredt bebygget med romslige tomter som gir gode muligheter for utfoldelse. Det finnes ikke etablerte felles areal tilrettelagt for barn og unge. For å delta i organiserte aktiviteter må en reise inn til byen.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Arealet nærmest Løgan ligger i flomsone. Fremtidige boliger må plasseres på tomte i sikker høyde i forhold til forventet havnivåstigning.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging kunne knyttets til offentlig vann og avløp, samt gang- og sykkelveg. Ettersom Løgan er definert som vassdrag gjelder ikke byggeforbud i 100-metersbeltet til sjø, men byggegrense mot vassdrag må vurderes.

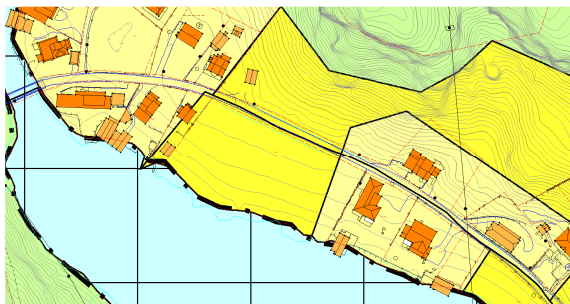
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Planforslaget som lå til offentlig ettersyn høsten 2023 omfattet flere teiger med dyrkbar jord som av kommunen ble vurdert til ikke å ha verdi som landbruksareal. Med henvisning til skjerpet jordvern reiste Statsforvalteren innsigelse til omdisponering av dyrkbar jord til bygge- og anleggsformål. Boligbygging på teigen vil føye seg inn i etablert byggemønster på Løga har hatt forventning om å få bygge på teigen. Med henvisning til § 3-14 i forslag til bestemmelser, hvor det kreves at overflødig matjord skal brukes på landbruksområder der det er et forbedringspotensiale for landbruksproduksjon, foreslås aktuell teig disponert som LNF-areal for spredt boligbygging for to boliger.

Det er ikke registrert naturmangfold, kulturminner eller friluftslivsinteresser knyttet til landarealene som i gjeldende kommunedelplan har status som fremtidige boligområder og som åpner for fortetting innenfor eksisterende byggeområder. En forutsetning vil være at det bygges i sikker høyde med hensyn på fremtidig havnivåstigning. Det forutsettes også at fremtidige tiltak ikke vil være til ulempe for fredet våtmarksområde og viktig naturtype i sjø.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at angitt teig av gnr. 71 bnr. 6 gis formål LNF-areal for spredt boligbebyggelse for to boliger.



KDP 1999



KDP forslag 2025

SB5 –Lauvik (ved off. ettersyn B15)

Dagens formål: Landbruk-, natur- og frilutsområde -sone I (Sone I: Oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse er ikke tillatt.)

Foreslått formål til off. ettersyn: Bolig

Foreslått formål:

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Arealstørrelse: 17,9 daa

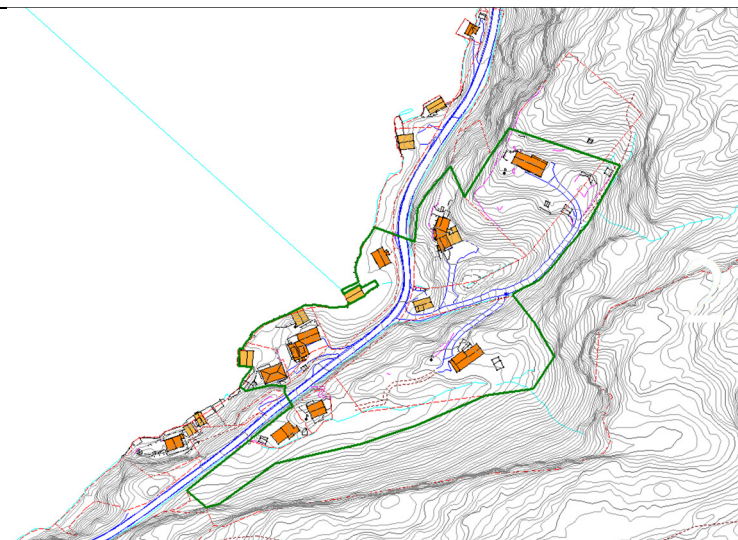
Potensiale: Ingen nye boliger.

Det er 8 boliger/fritidsboliger innenfor området. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger, men eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger.

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Området ligger langs fylkesveg Snerthammerveien. Innenfor avgrensingen eksisterer det åtte boliger hvorav to benyttes som fritidsbolig og en står ubebodd. Alle byggene ligger innenfor 100-metersbelte til sjø.



Grunnkart, og avgrensing til off. ettersyn



Dagens plan



Off. ettersyn

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet/Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	GULT	Arealtyper varierer fra fulldyrka jord, lauvskog på lav og middels bonitet, barskog på lav og middels bonitet. Strandsonen er registrert som bebygd areal. Fulldyrka jord utgjør 1.6 daa (NIBIO - AR5). Den fulldyrka jorda inngår ikke i noen driftsenhet. Jordvern anses derfor ikke som aktuelt.
Naturmangfold		Under befaring er det ikke registrert naturtyper eller rødlistede arter. (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023)
Kulturminner og kulturmiljø	GULT	En kjent registrering, et ikke meldepliktig SEFRAK-bygg, et våningshus nær sjøen. Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv Byggegrense: Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag	GRØNT	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	GRØNT	Landskapet består av mindre flater i et terreng som heller mot sjøen i vest. I øst går en åsrygg som gir god bakdekning for eksisterende og fremtidig bebyggelse.
Samfunn		
Transportbehov	GULT	3 km fra sentrum (Lundsen), ikke kollektivtilbud. Snerthammerveien som utgjør 1,2 km av distansen, er enfeltsvei uten fortau. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Det er likevel negativt at vegen ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Med utgangspunkt i at det er liten trafikkmengde i forhold til vegens kapasitet vurderes det at bruksendring av eksisterende fritidsboliger kan tillates uten at det utløser krav om oppgradering av vegen.
Teknisk infrastruktur	RØDT	Det er ikke utbygd kommunalt vann og avløp til Snerthammer.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GRØNT	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Utbygging i området vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i byen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	RØDT	I henhold til NVEs aktsomhetskart foreligger det potensiell fare for jord- og flomskred i deler av området. Se vedlagte ROS.

Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	RØDT	Forslaget til off. ettersyn er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås. Det eksisterer heller ikke offentlig infrastruktur som kan utnyttes.
Barn og unge	Rødt	Ikke fortau/gang-og sykkelvei, utrygt for myke trafikkkanter. Skolebussordning. Fint område for ikke organisert lek.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Generelt for Snerthammerområdet: Områdene langs Snerthammerveien er bebygd med eldre og yngre bebyggelse. I kommuneplanens samfunnsdel er det forutsatt at muligheten for boliger med maritim tilknytning skal utredes. Beliggenheten gjør at Snerthammer fremstår som et attraktivt område for boliger. Før planen ble lagt ut til off. ettersyn ble det vurdert nye byggeområder på Snerthammer for boliger. Samtidig ble det vurdert at eksisterende bebygde arealer kunne endre status fra LNF-område til byggeområde for bolig, eller til LNF-område for spredt boligbebyggelse. Hvis området fikk status som byggeområde ville det åpne opp for fortetting, samt at mindre tiltak på eiendommene kunne behandles uten behov for å dispensere fra planformålet. For SB4, Lauvik: Det er ikke bygd ut vann og avløp i området. Ved fortetting måtte dette ha blitt løst lokalt i form av private brønner og minirensanlegg. Det samme gjelder ved bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det meste av arealet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Arealet er enten bebygd eller fremstår som innmark. Endret status fra LNF-område til byggeområde for bolig ble vurdert til ikke i vesentlig grad å berøre allmennhetens interesser knyttet til strandsonen. Flere eksisterende bygg er omfattet av skred- og flomfare. Det ble vurdert at endring av arealstatus fra LNF-formål til byggeområde ikke vil endre på eksisterende bebyggelses forhold til naturfare. Det ble videre vurdert at eventuelle nybygg må forutsettes vurdert gjennom en reguleringsprosess hvor naturfare må avklares.	Ut i fra overnevnte innstilte rådmannen på at arealet som omfatter eksisterende bebyggelse skulle få status som areal til boligbebyggelse. Forslaget har i ettertid blitt vurdert på nytt. • Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø gjør at byggegrensen nå er lagt på framsiden av/langs ved de eksisterende bolig/fritidsboligene på eiendommene. • Det er stor naturfare innenfor området, nye boliger og fritidsboliger bør unngås, og de eksisterende sikres. • Trafikksikkerhet for myke trafikanter er dårlig og det er ingen ting som tyder på at fylkesveien vil bli utbedret. • Forslaget er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås, at off. infrastruktur utnyttes og at utbygging skjer nær kollektivknutepunkter. Det vurderes at overnevnte faktor må veie tyngre enn det å åpne opp for bygging av nye boliger med maritim tilknytning. Etter en samlet vurdering anbefales det at byggeområdet reduseres og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger. Det er imidlertid ønske om økt bosetting innenfor sentrumsområdet og det bør derfor åpnes opp for å kunne søke om å bruke eksisterende fritidsboliger til eneboliger, uten å gå veien om dispensasjonsbehandling fra arealformålet i byggesak. Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak. Byggegrensen er lagt langs/på utsiden av eksisterende boliger og fritidsboliger. Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag.
---	--

Konklusjon:

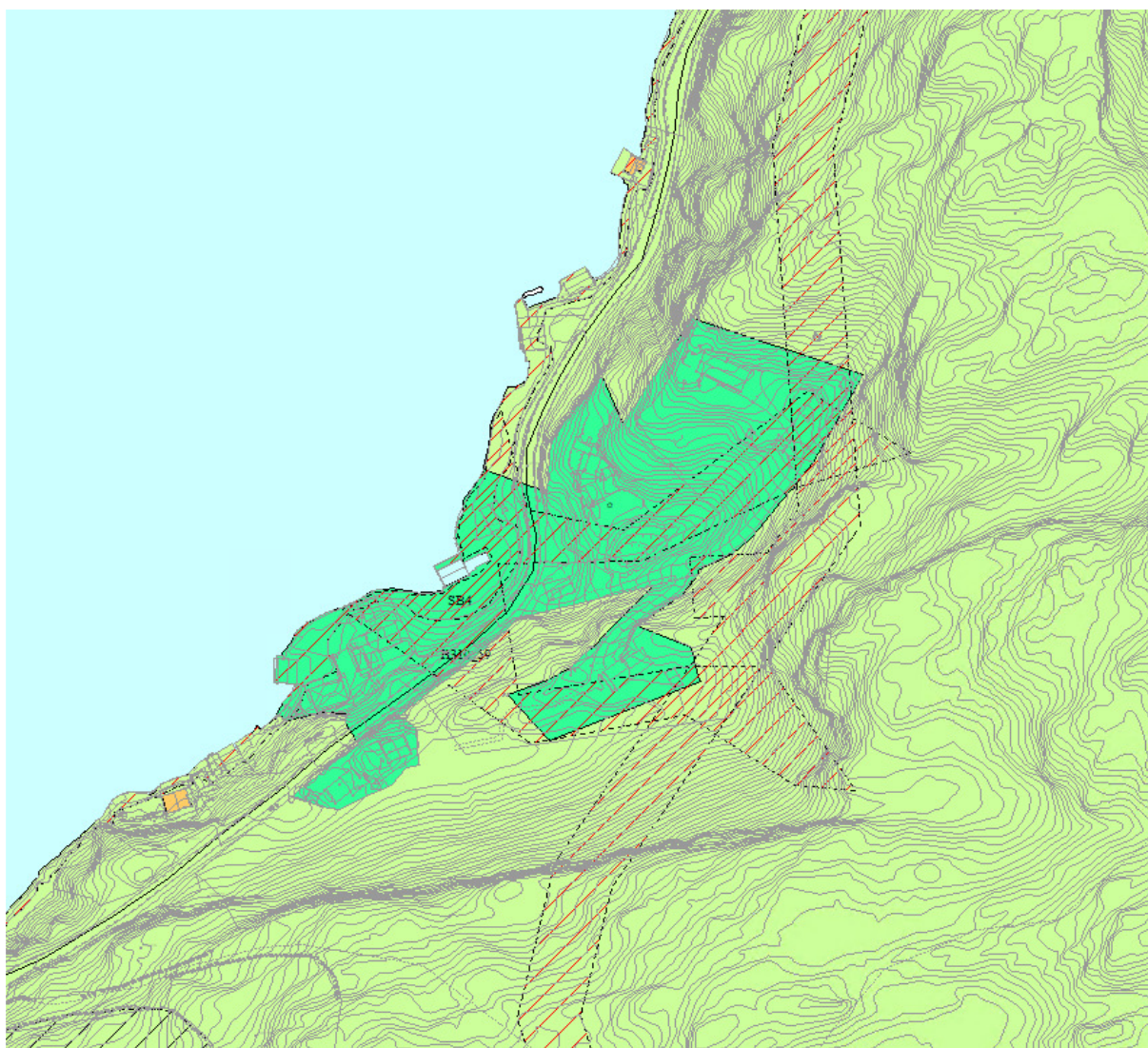
Området er i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), hvor oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for boligbebyggelse foreslått til offentlig ettersyn reduseres* og endrer status til LNF-spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger.

Eksisterende bebygde arealer får status som LNF-areal til spredt boligbebyggelse. Øvrige areal gis status som LNF. Byggegrensen mot sjø er lagt langs/på utsiden av eksisterende boligene/fritidsboligene. Se plankartet for eksakt avgrensing.

Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak.

* Reduseres i samsvar med areal vist til Bebyggelse, slik det er avgrenset i Gårdskart, NIBIO AR5.



SB6 Snerthammerodden

SB6 – Snerthammerodden (ved off. ettersyn B16)

Dagens formål: Landbruk-, natur- og frilutsområde -sone I (Sone I: Oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse er ikke tillatt.)

Foreslått formål til off. ettersyn: Bolig

Foreslått formål:

LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Arealstørrelse: 8,4 daa

Potensiale: Ingen nye boliger.

Det er 7 boliger/fritidsboliger innenfor området. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger, men eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger.

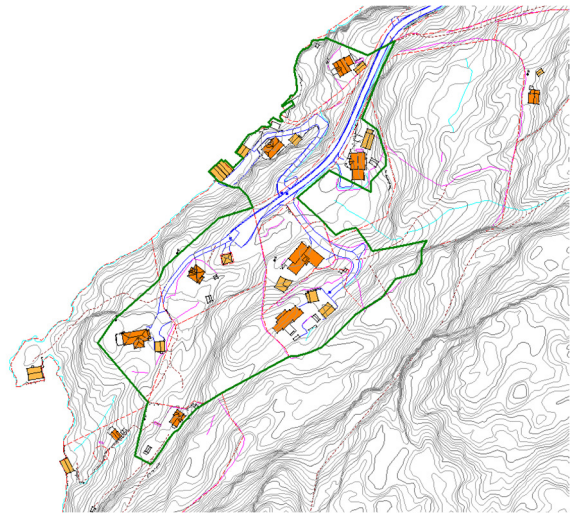
Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

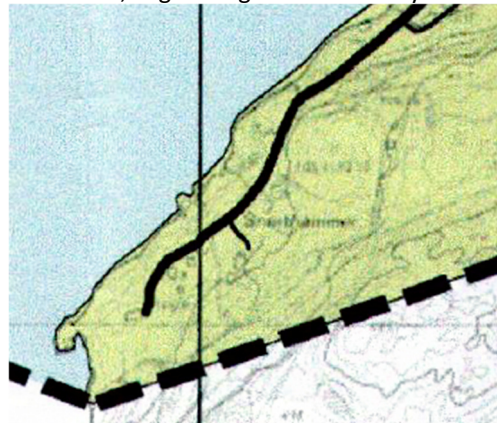
Området ligger i enden av fylkesveg Snerthammerveien. Innenfor avgrensingen til off. ettersyn eksisterer det 8 boliger/fritidsbolig.

En av eiendommene, hvor det ligger en fritidsbolig, beholdes med formål Bolig (Gult). Her kreves det reguleringsplan før tiltak.

Med unntak av 6 daa ligger arealet innenfor 100-metersbelte til sjø.



Grunnkart, avgrensning ved off. ettersyn



Dagens plan



Off. ettersyn

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet/Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Arealtyper varierer fra blandingsskog på impediment eller middels bonitet, innmarksbeite og bebygd areal (NIBIO - AR5). Jordvern vurderes som ikke aktuelt.
Naturmangfold	Rødt	Naturtypekartleggingen som omfattet Snerthammerveien 63 har ikke påvist forvaltningsprioriterte naturtyper- livsmiljø- økologiske- artsfunksjonsområder (artsforekomster) innenfor eiendommen. (Grimsby Naturtjenester nr. 1.2023). Ved innkjørsel til Snerthammerveien 56 er det registrert eng-aktig sterk endret fastmark som anbefales bevart, 385 m ² . (Biota Naturkompetanse AS, Fagnotat 6.7.2023 - Miljødirektoratet). Tas ut av LNF-areal for Spredt boligbebyggelse.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Fire kjente registreringer, tre ikke meldepliktig SEFRÅK-bygg (bryggerhus, våningshus, sjøbu og driftsbygning), og ett meldepliktig SEFRÅK-bygg (våningshus). (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv Byggegrense: Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Det går en sti ut fra området med forbindelse til viktig friluftslivsområde.
Landskapsforhold	Grønt	Landskapet består av mindre flater i et terreng som heller mot sjøen i vest. I øst går en åsrygg som gir god bakdekning for bebyggelse.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	3,5 km fra sentrum (Lundsen), ikke kollektivtilbud. Snerthammerveien som utgjør 1,2 km av distansen, er enfeltsvei uten fortau. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Det er likevel negativt at vegen ikke er tilrettelagt for myke trafikanter. Elever får skoleskyss vinterhalvåret på grunn av kombinasjonen dårlig sikt og lysforhold.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Det er ikke utbygd kommunalt vann og avløp til Snerthammer.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen.

		Utbygging i området vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i byen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Potensialet for store ulykker eller naturfare vurderes å være minimalt. Se vedlagte ROS-sjekkliste.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Rødt	Forslaget var ved off. ettersyn i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås. Det eksisterer heller ikke offentlig infrastruktur som kan utnyttes.
Barn og unge	Rødt	Ikke fortau/gang-og sykkelvei, utrygt for myke trafikanter. Skolebussordning. Fint område for ikke organisert lek.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Generelt for Snerthammerområdet: Områdene langs Snerthammerveien er bebygd med eldre og yngre bebyggelse. I kommuneplanens samfunnsdel er det forutsatt at muligheten for boliger med maritim tilknytning skal utredes. Beliggenheten gjør at Snerthammer fremstår som et attraktivt område for boliger. Før planen ble lagt ut til off. ettersyn ble det vurdert nye byggeområder på Snerthammer for boliger. Samtidig ble det vurdert at eksisterende bebygde arealer kunne endre status fra LNF-område til byggeområde for bolig, eller til LNF-område for spredt boligbebyggelse. Hvis området fikk status som byggeområde ville det åpne opp for fortetting, samt at mindre tiltak på eiendommene kunne behandles uten behov for å dispensere fra planformålet. For SB5 Snerthammerodden: Det er ikke bygd ut vann og avløp i området. Ved fortetting måtte dette ha blitt løst lokalt i form av private brønner og minirensanlegg. Det samme gjelder ved bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det meste av arealet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Arealet er hovedsakelig enten bebygd eller fremstår som innmark. Endret status fra LNF-område til byggeområde for bolig ble vurdert til ikke i vesentlig grad å berøre allmennhetens interesser knyttet til strandsonen. Snerthammerveien 63 ble klarert som byggeområde i samsvar med rapport fra Grimsby Naturtjenester. Området ble i etterkant utvidet. Det ble derfor utført oppfølgende naturundersøkelser før off. ettersyn. Utvidelsen ved off. ettersyn omfatter naturtypene semi-naturlige enger og eng-aktig sterk endret fastmark som anbefales bevart. Det er tatt hensyn til dette i forslaget som nå foreligger.	Ut i fra overnevnte innstilte rådmannen på at arealet som omfatter eksisterende bebyggelse skulle få status som areal til boligbebyggelse. Forslaget har i ettertid blitt vurdert på nytt. • Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø gjør at byggegrensen nå er lagt på framsiden/langs ved de eksisterende bolig/fritidsboligene på eiendommene. • Trafikksikkerhet for myke trafikanter er dårlig og det er ingen ting som tyder på at fylkesveien vil bli utbedret. • Forslaget er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås, at off. infrastruktur utnyttes og at utbygging skjer nær kollektivknutepunkter. Det vurderes at overnevnte faktor må veie tyngre enn det å åpne opp for bygging av nye boliger med maritim tilknytning. Etter en samlet vurdering anbefales det at byggeområdet reduseres og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger. Det er imidlertid ønske om økt bosetting innenfor sentrumsområdet og det bør derfor åpnes opp for å kunne søke om å bruksendre eksisterende fritidsboliger til eneboliger, uten å gå veien om dispensasjonsbehandling fra arealformålet i byggesak. Byggegrensen er lagt langs/på utsiden av eksisterende boliger og fritidsboliger. Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag. Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak.
--	--

Konklusjon:

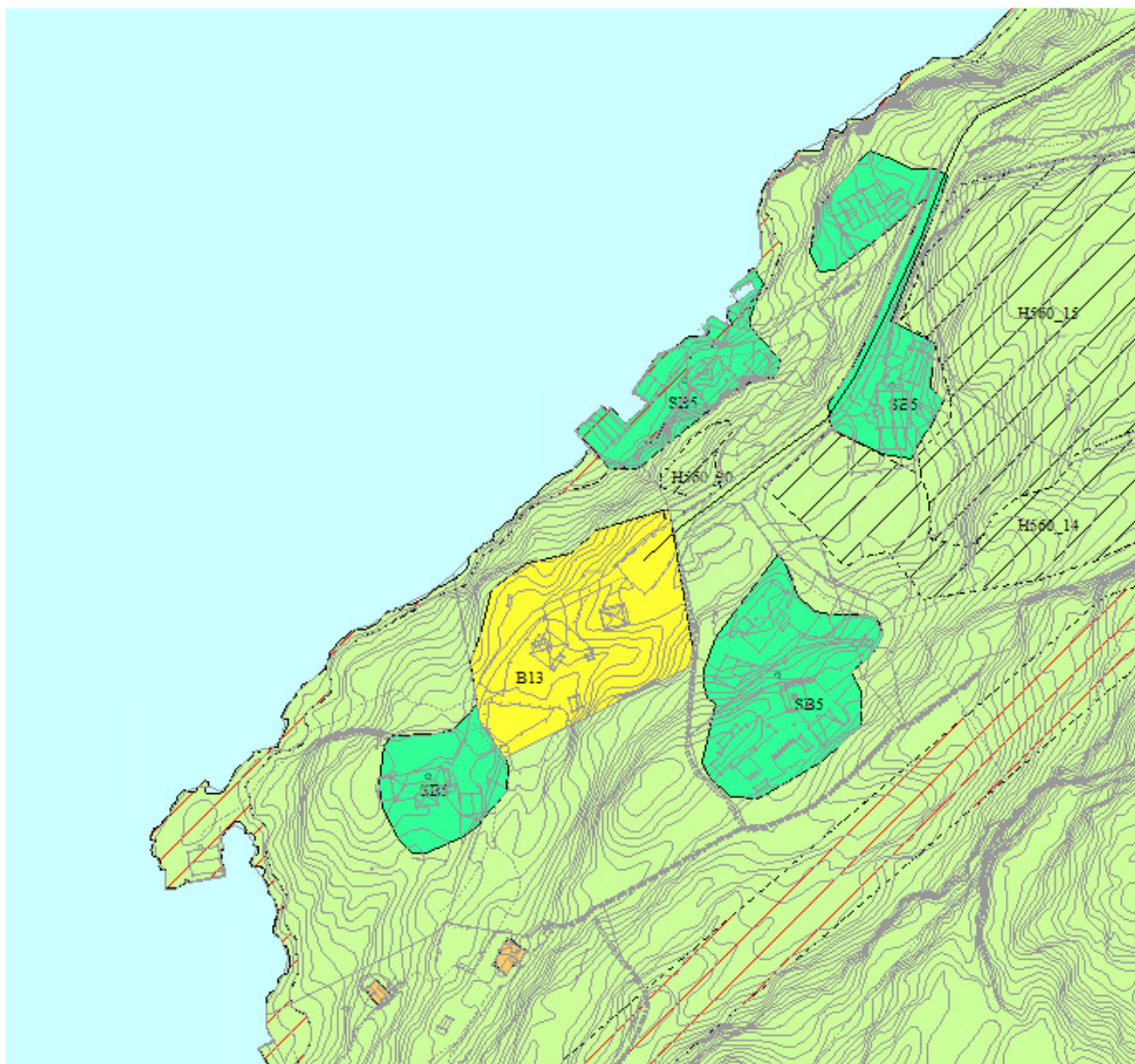
Området er i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), hvor oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for boligbebyggelse foreslått til offentlig ettersyn reduseres* og endrer status til LNF-spredt boligbebyggelse. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger.

Eksisterende bebygde arealer får status som LNF-areal til spredt boligbebyggelse. Øvrige areal gis status som LNF. Byggegrensen mot sjø er lagt langs/på utsiden av eksisterende boligene/fritidsboligene. Se plankartet for eksakt avgrensning.

Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak.

* Reduseres i samsvar med areal vist til Bebyggelse, slik det er avgrenset i Gårdskart, NIBIO AR5.



SB7 Djuvik – konsekvensutredning

Dagens formål:

LNF-område m/ spredt boligbygging - Nåværende

Foreslått formål ved off. ettersyn:

LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Foreslått formål etter off. ettersyn:

LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Potensiale: Ingen nye boliger. Det er 15 boliger/fritidsboliger innenfor området. Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger, men eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger.

Arealstørrelse: 32 daa

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

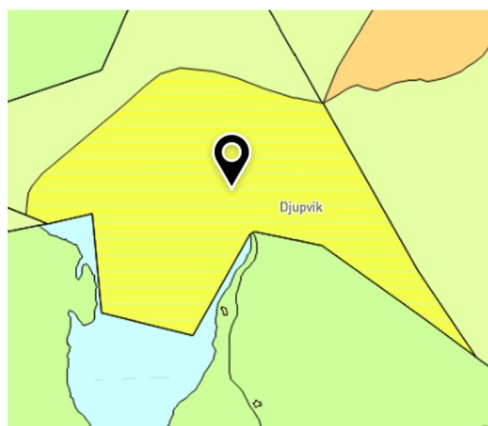
Arealet har i gjeldende kommuneplan status som LNF-område m/ spredt boligbygging - Nåværende. Foreslått areal til off. ettersyn er en noe innskrenket videreføring av arealutnyttelsen i dagens plan. Det har vist seg i ettertid at det trengs en konsekvensutredning også for områdene som er avsatt til spredt boligbebyggelse i gjeldende plan.

Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrket jord, innmarksbeite, åpen fastmark og skog med lav, impediment, middels og høy bonitet. I tillegg viser analysen arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord.

Rassikring må vurderes ved alle byggetiltak



Off. ettersyn



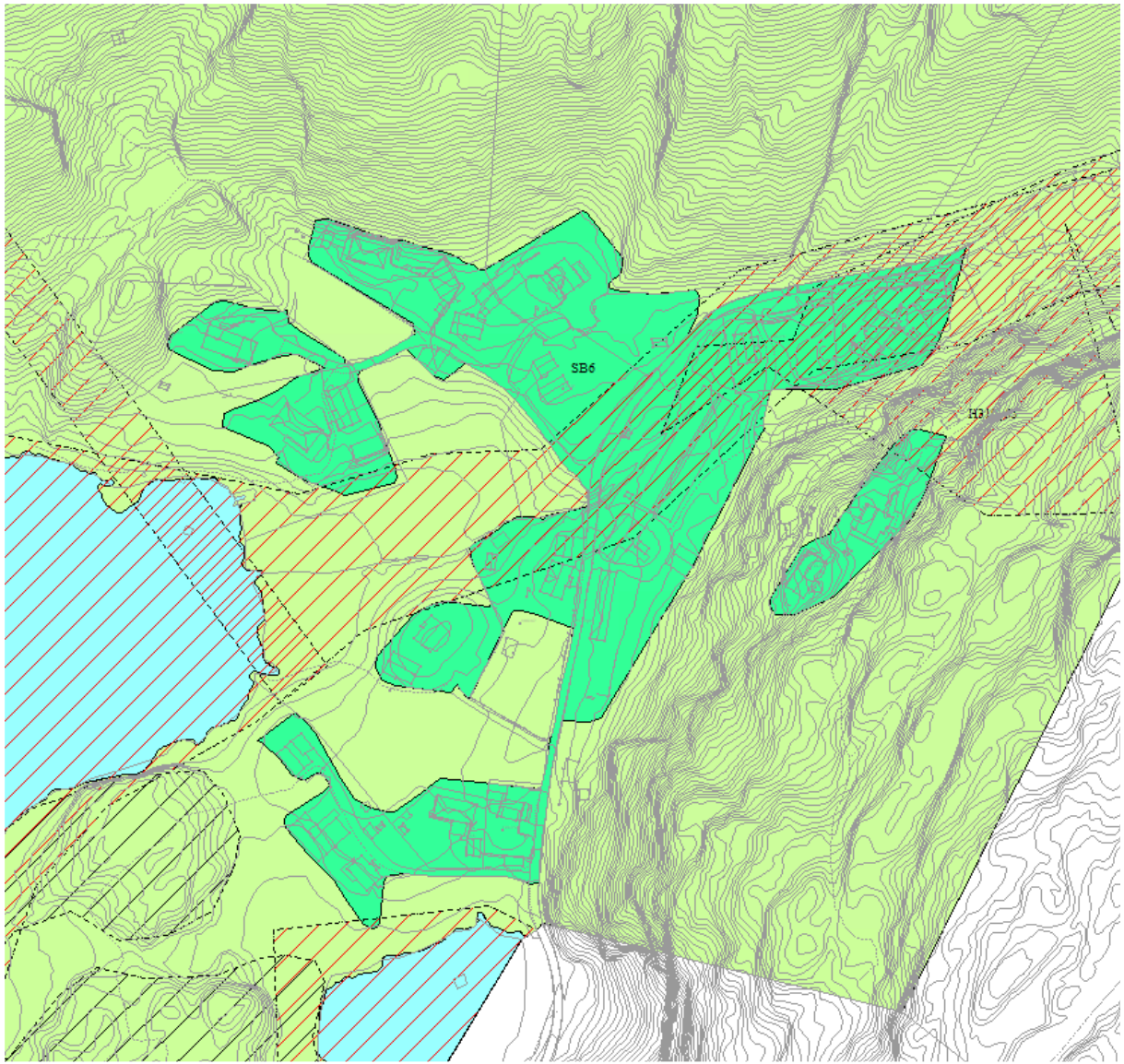
Gjeldende plan, kommuneplanens arealdel (1987)

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff
Støy	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrket jord, innmarksbeite, åpen fastmark og skog. I tillegg viser analysen arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord (Geovekst FKB-AR5)
Naturmangfold	Grønn	Ingen registreringer innenfor området.
Kulturminner og kulturmiljø	Gul	Meldepliktige SEFRAK-bygg:

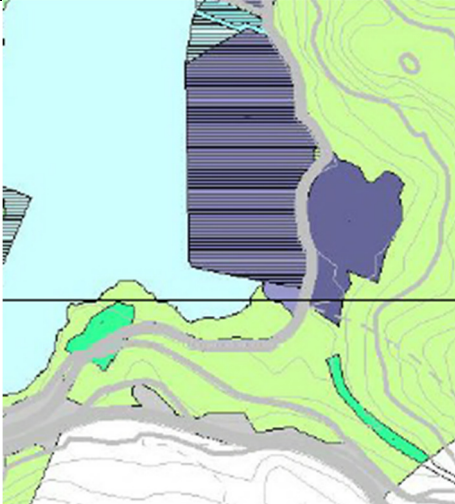
		3 driftsbygninger, 2 våningshus og 1 utløe. Ikke meldepliktige SEFRAK-bygg: 2 våningshus, 2 driftsbygninger. I tillegg er det 3 tidligere bygg som er klassifisert som ruin eller fjernet objekt (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gul	Deler av arealet, i nordvest, som vises i gjeldende plan og off. ettersyn er registrert som viktig friluftslivsområde. (Miljødirektoratet)
Landskapsforhold	Gult	Relativt åpent dallandskap med innsjø og bebygde områder, tett bebyggelse. (Artsdatabanken). Plassering av bygninger – vurdering av fjernvirkning, solforhold.
Samfunn		
Transportbehov	Rødt	Ca. 6 km til bykjernen (Lundsden), bussforbindelse Flekkefjord – Kvinesdal. Ca. 2 km til bussholdeplass. Avhengig av bil som transportmiddel.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Privat vei og kommunal vei innenfor området. Kommunal vei som leder til riksvei. Fare for flom over deler av kommunal vei og deler av privat veinett. Fare for jord og flomskred over deler av fylkesvei og deler av privat veinett. Ikke gang- og sykkelvei langs fylkesvei. Ikke utbygd offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Rødt	Ikke skole, barnehage og dagligvare i nærheten.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Rødt	Sjekkliste for ROS, NVE og NGU sine aktsomhetskart. Rasfare og flomfare innenfor deler av området. Se vedlagte ROS.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gul	Fra kap. 4 <i>Arealstrategi</i> i planprogrammet: <i>Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruiter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging (ATP).</i> Dette er ikke et større boligområde, men likevel viktige faktorer for miljø og sikkerhet i all boligplanlegging. Fra kap. 4 i ATP: <i>I områder med lite utbyggingspress, og hvor lokale myndigheter vurderer det som nødvendig for å øke attraktiviteten for bosetting, kan det planlegges for et mer differensiert bosettingsmønster.</i>
Barn og unge	Gult	Ikke skole og barnehage i nærheten, fint område for ikke organisert lek.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen: Deler av arealet som er avsatt til <i>LNF-område m/ spredt boligbygging - Nåværende</i> i gjeldende kommuneplan er i berøring av arealer hvor det er potensiell flomfare og rasfare. En del arealer som ikke er bebygd består av fulldyrket jord og innmarksbeite. I tillegg er det arealer som egner seg for oppdyrking til fulldyrka jord. . Dette er utfordrende i forhold til sikring av jordressurser. Det er ikke offentlig vann- og avløpsanlegg innenfor området. Det er forholdsvis lang vei til nødetater/brannvesen. Deler av området er utsatt for tørke og skogbrannfare. Området er bilbasert, ingen tjenesteyting i gangavstand.	Annet Det er ikke lengre åpnet opp for bygging av fritidsboliger/hytter. Begrunnelsen for dette er ønske om økt permanent bosetting innenfor områdene avsatt til spredt boligbebyggelse. Ut i fra overnevnte faktorer vurderes det at arealene for spredt boligbygging bør begrenses til hovedsakelig å innbefatte de eksisterende bebygde arealene* innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbygging. Øvrige areal gis hovedsakelig status som LNF. *Vist som areal til Bebyggelse i FKB-AR5, Geovekst.
--	--

Konklusjon: Rådmannen innstiller på at byggeområdet reduseres* og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger. Eksisterende fritidsboliger kan søkes bruksendret til boliger. Eksisterende bebygde arealer innenfor nåværende areal for LNF-spredt boligbygging videreføres. Øvrige areal gis hovedsakelig status som LNF. Se plankartet for eksakt avgrensing. Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak. * Reduseres hovedsakelig i samsvar med areal vist til Bebyggelse, slik det er avgrenset i Gårdskart, NIBIO AR5.



SB8 Nuland

SB8 Nuland – konsekvensutredning Dagens formål: Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF) Foreslått formål ved off. ettersyn: LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig Foreslått formål etter off. ettersyn: LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig Potensial: Ingen nye boliger. Det er 3 boliger innenfor området. Erstatningsbolig kan plasseres annet sted innenfor LNF-spredd boligbebyggelse dersom bygningsmyndigheten tillater det. Arealstørrelse: daa Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealet har i gjeldende kommuneplan status som LNF. Det ligger eksisterende boliger innenfor området, det vurderes at disse bør inngå i et avgrenset LNF-areal for spredt boligbebyggelse. Foreslått areal til off. ettersyn var derfor at boligene med omkringliggende areal fikk status som LNF-spredd boligbebyggelse. Det har vist seg i ettertid at det trengs en konsekvensutredning for området. Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrka jord, innmarksbeite og noe skog. Byggegrensen mot Selura er 50 meter. Byggegrense er lagt rundt eksisterende boligbygg.	 Off. ettersyn (grønt område nærmest E39)  Dagens plan, kommuneplanens arealdel
--	--

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønn	Ingen registreringer i tiltaksanalysen, Kommunekart.com/proff. Radonforekomst er i samme analyse registrert som moderat til lav.
Støy	Gult	Deler av området ligger innenfor gul sone/Lavt støynivå (Statens vegvesen, kartlegging veg)
Sikring av jordressurser (jordvern)	Rødt	Arealer som ikke er bebygd består av fulldyrka jord, innmarksbeite og noe skog. Det vurderes at det ikke er vesentlige nye arealer som kan bebygges. (Geovekst FKB-AR5)

Naturmangfold	Grønn	Ingen registreringer innenfor området. (Miljødirektoratet)
Kulturminner og kulturmiljø	Rødt	Ingen SEFRAK-registreringer innenfor området. Registrert kulturminne, Enkeltminne: Postvegen som kjøreveg (Vestlandske hovedveg), Tjerslandskleiva. (Riksantikvaren)
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv Byggegrense: Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag	Rødt	Det går sykkelrute gjennom området. (Kartverket)
Landskapsforhold	Gult	Relativt åpent dallandskap under skoggrensen med innsjø og bebygde områder. (Artsdatabanken). Plassering av bygninger; ligger innenfor 50-metersbeltet mot Selura. Det er lagt inn byggegrense rundt de eksisterende boligbyggene.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	Ca. 5 km til bykjernen (Lundsen), bussforbindelse Flekkefjord – Kvinesdal - Kristiansand. Delvis avhengig av bil som transportmiddel.
Teknisk infrastruktur	Rødt	Fylkesvei gjennom området, fører til riksvei E39. Fare for jord og flomskred over fylkesvei. Det er registrert skredhendelser på fylkesveien innenfor området. (NVE) Ikke gang- og sykkelvei langs fylkesvei. Ikke utbygd offentlig vann og avløp, men mulighet for tilkobling.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Gult	Ikke skole, barnehage og dagligvare i nærheten.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Rødt	Sjekkliste for ROS, NVE sine aktsomhetskart. Rasfare innenfor deler av området. Overvann representerer også potensiell naturfare (NGU). Se vedlagte ROS.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Grønn	Fra kap. 4 <i>Arealstrategi</i> i planprogrammet: <i>Nye større boligområder skal ligge i tilknytning til kollektivruiter og GS-veger. Jfr. Statlige planretningslinjer for samordnet bolig,- areal- og transportplanlegging (ATP).</i> Dette er ikke et større boligområde, men likevel viktige faktorer for miljø og sikkerhet i all boligplanlegging.
Barn og unge	Gult	Ikke skole og barnehage i nærheten, ikke fortau langs fylkesvei, fine områder for ikke organisert lek i nærheten.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Faktorer som kommer frem som utfordrende i konsekvensutredningen:

Deler av LNF-arealet, hvor boligene ligger og fylkesveien og sykkelveien går, som er foreslått avsatt til spredt boligbebyggelse er i berøring av arealer hvor det er potensiell rasfare og fare for overvann.

Deler av arealet som ikke er bebygd består av fulldyrket jord og innmarksbeite. Dette er utfordrende i forhold til sikring av jordressurser.

Kulturminnet Postvegen/del av Vestlandske hovedveg (sykkelvei) krysser arealet foreslått til spredt boligbebyggelse.

To av boligene ligger innenfor 50-metersbeltet mot Selura. Byggegrensen er lagt rundt de eksisterende boligbyggene. Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag.

Ut i fra overnevnte faktorer vurderes det at arealene for spredt boligbygging bør begrenses til hovedsakelig å innbefatte de eksisterende bebygde arealene.* Øvrige areal gis status som LNF.

*Vist som areal til Bebyggelse i FKB-AR5, Geovekst.

Konklusjon:

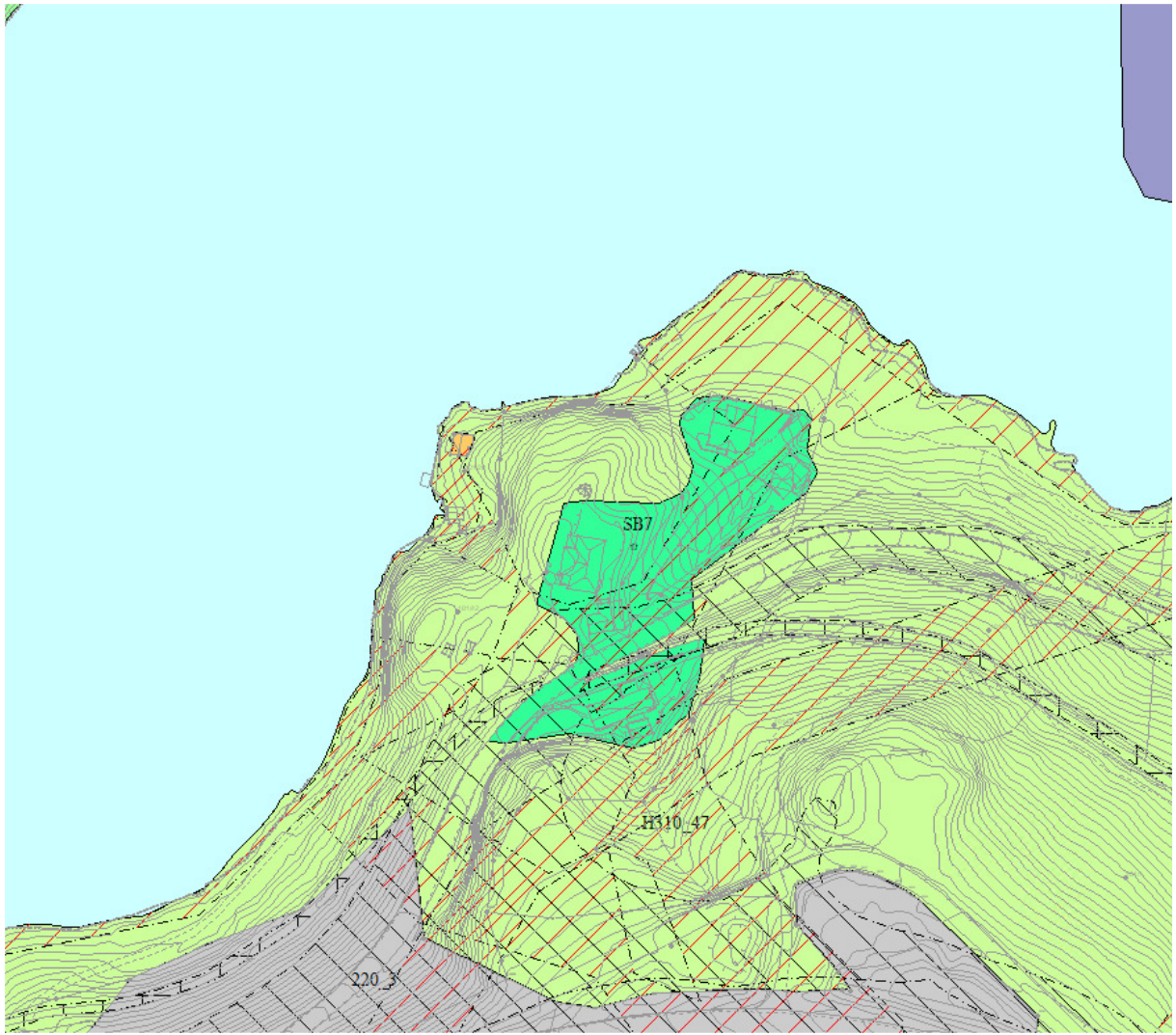
Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF).

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for LNF-spredt boligbebyggelse foreslått til offentlig ettersyn reduseres*, og at det ikke tillates nye boliger/fritidsboliger.

Eksisterende bebygde arealer får status som LNF-areal til spredt boligbebyggelse. Øvrige areal gis status som LNF. Se plankartet for eksakt avgrensing.

Sikring mot naturfarer må vurderes ved alle byggetiltak.

* Reduseres hovedsaklig i samsvar med areal vist til Bebyggelse, slik det er avgrenset i Gårdskart, NIBIO AR5.



SB9 Egenes camping

SB9 Egenes camping – Konsekvensutredning Gnr. 101 Bnr. 19 Dagens formål: LNF Foreslått formål: LNF-spredt for bolig Arealstørrelse: 3,9 daa Forslagsstiller: Egenes camping AS Beskrivelse: Arealet ligger sørvest på Egeneshalvøya. Arealet inngår ikke i reguleringsplan Egenes camping, men omfatter en maskingarasje som er benyttet i driften av campingplassen. Forslaget går ut på å endre formål fra LNF til LNF-spredt for to boliger.	
---	--

Tema	Konsekvens	Forkalring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)		Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy		Ingen kjente støykilder.
Sikring av jordressurser (jordvern)		Jorddekket areal består av 1,8 daa skogmark av lav bonitet og 1,1 daa skogmark av middels bonitet (NIBIO-AR5). Jordvern vurderes som ikke aktuelt.
Naturmangfold		Det er ikke registrert områder med utvidet naturtypeverdi eller lokalitetskvaliteter som klassifiserer for å bli gitt forvaltningsmessig prioritet ut fra definisjon i NiN2- instruksjonen (Grimsby naturtjenester – rapport nr. 1.2023). Kunnskapsgrunnlaget vurderes derved som tilfredsstillende i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ikke registrert kulturminner innenfor avgrenset område eller i umiddelbar nærhet. (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv		Arealet inngår ikke i kartlagte friluftsområder. (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold		Egeneshalvøya avgrenses av Møneheia i øst. Høyeste punkt på Egeneshalvøya ligger på kote 55, cirka 23 meter høyere enn Selura. Fjellformasjonene som omgir området på tre sider, varierer i høyder mellom kote 200 og 400. I vest er næringsområdet Trøngsla lokalisert. Areal foreslått til LNF-spredt ligger sydvest på Egeneshalvøya. Høyeste punkt ligger 5,5 meter høyere enn innsjøen Selura. Eventuell bebyggelse her vil ikke bli dominerende i landskapsbildet.
Samfunn		

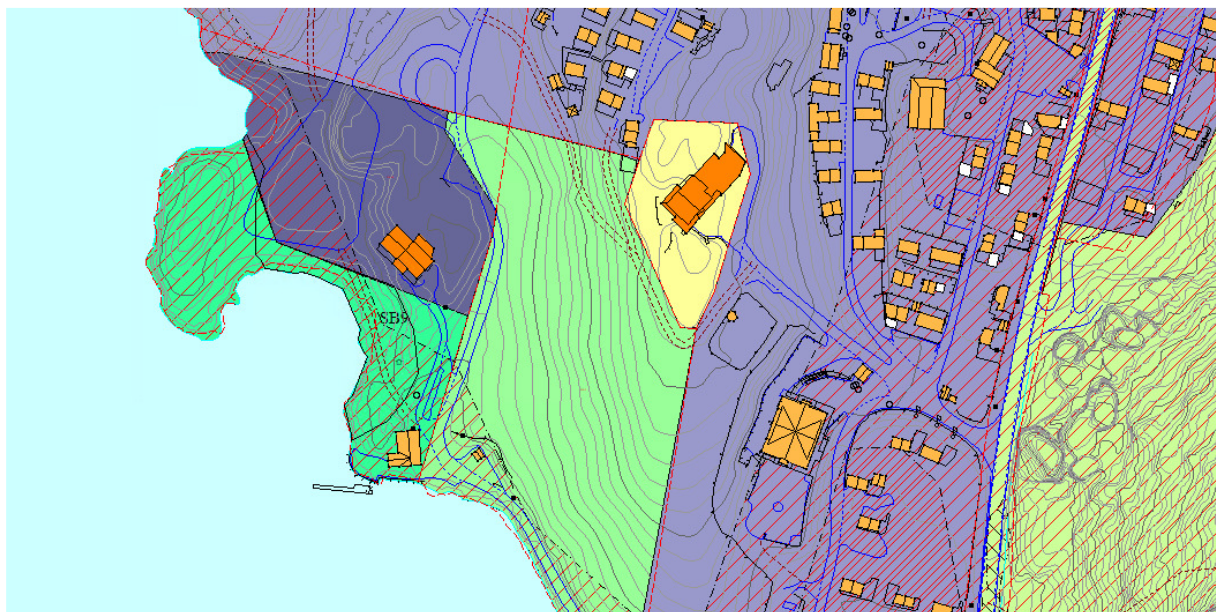
Transportbehov		5,8 km til bykjernen (Lundsén). Er det ønskelig å sykle til byen kan en unngå E39 ved å benytte Vestlandske hovedvei til Trøngsla og fortsette på gang og sykkelveg til byen.
Teknisk infrastruktur		Ikke utbygd offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov		Innbyggere på Egenes og Nuland må benytte seg av tjenestetilbudet i byen.
Barn og unge		Barn og unge vil kunne benytte seg av fasilitetene på campingplassen. For organiserte aktiviteter vil en måtte reise ut til byen.
Samfunnsikkerhet, risiko og sårbarhet		Ved lokalisering av boliger må det tas hensyn til flomfare knyttet til Selura. Flomsonen i kartet som er hentet fra NVEs aktsomhetskart virker høy i forhold til utløpsområdet på Drangeid og lokal kunnskap.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk		LNF-spredt er ikke omtalt i planstrategien.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Arealbruken vil ikke være i konflikt med registreringer av naturmangfold og arealressurser. Bortsett fra at en utbygging må forholde seg til flomfare vurderes det ikke å være andre forhold å ta hensyn til.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at det åpnes for spredt boligbygging for to boliger innenfor avgrenset område av gnr. 101 bnr. gnr. 19 på Egeneshalvøya.



Konsekvensutredning for fritidsboliger ved Grønnes.

Dagens formål:

Avsatt til friområde i dagens kommunedelplan for sentrumsområde - KDP SENT. Området er videre regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan for Grønnes- Rauli (PlanID:4207_197404).

Foreslått formål:

Fritidsboliger avsattes til byggeområde for fritidsboliger, med omkranset byggegrense mot sjø for fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 m.

Arealstørrelse:

20 eksisterende fritidsboliger innenfor Grønnes.

Forslagsstiller:

Flekkefjord kommune

Beskrivelse av formål:

Foreslått arealformålet samt byggegrensen rundt bygget skal sikre at fritidsboligen kan bygges opp igjen dersom bygget skades, rives eller forsvinner. Siden området er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan for området, krever en eventuell gjenoppbygging av fritidsboligen en reguleringsendring hvor formålet i reguleringsplanen må være i tråd med avsatt formål i kommunedelplanen for sentrum.

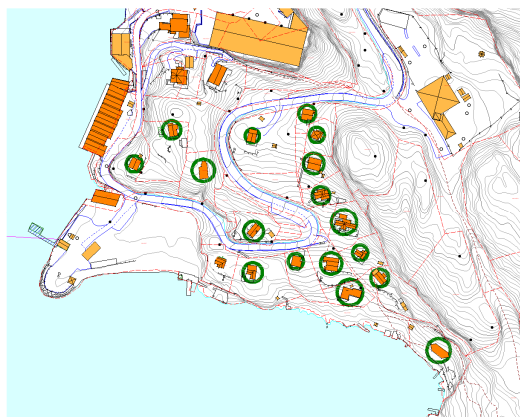
Det er lagt inn byggegrense for fritidsboligene innenfor 100 m sonen til sjø. Det er 17 fritidsboliger som ligger innenfor 100 m sonen til sjø. Tre fritidsboliger ligger utenfor 100 m sonen til sjø.

Beskrivelse av området:

Området er bebygd med 20 fritidsboliger, i hovedsak fra tiden før Bygningsloven av 1965, og er ikke regulert eller avsatt i overordnet plan til den faktiske bruken.

Dagens arealbruk i området er ifølge AR5 kartet i naturbasen, bebygd område samt skog på lav bonitet og impediment.

Området er ellers omkranset av nåværende samferdselsanlegg, offentlig friområde samt tettbebygd boligbebyggelse. Terrenget i området er nokså bratt og med tynt vegetasjonsdekke og med noe bart fjell i dagen.



Tiltaksområde – fritidsboliger markert med grønn ring



Dagens KDP SENT



Dagens reguleringsplan

	 AR5
--	---

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Området grenser til Skottevika som er registrert med forurenset grunn. Den forurensete grunnen på nabotomten vil ikke ha innvirkning på fritidsboligene fordi fritidsboligene ligger på en høyde i terrenget over den forurensete grunnen.
Støy	Grønt	Området er ikke utsatt for støy.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Ikke aktuelt iht. AR5. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark.
Naturmangfold	Gult	Naturbasen har registrert et område med hule eiker som utvalgt naturtype sør i området. Videre er det registrert ask helt sør i området som er en trua art. Utover det er det ingen naturvernområder, naturtyper, naturmangfold eller arter som er registrert i naturbasen. Det ligger heller ingen vannforekomster innenfor området. Sensitive artsdata gir treff for ugler og rovfugl med en nøyaktighet på ett par km. Av de 20 fritidsboligene som ligger innenfor området benevnt Grønnes, ligger kun fire fritidsboliger innenfor arealtype skog på lavbonitetsmark i AR5. Resten av fritidsboligene ligger innenfor arealtype bebygd område. Videre finner man at 19 fritidsboliger ligger innenfor hoved økosystemet bebyggelse og samferdsel. Naturmangfoldsloven kommer ikke til anvendelse på de områdene som er registrert som bebygd område i AR5, eller som ligger innenfor hoved økosystemet bebyggelse og samferdsel. Dermed er det kun en fritidsbolig som skal vurderes etter naturmangfoldsloven.

		Naturmangfoldet er kartlagt i det området som den ene fritidsboligen ligger. Det er ikke registrert naturtyper som blir forringet av fritidsboligen. Verken naturtypen hule eiker eller aske- trærne blir berørt av at fritidsboligen som ligger i Grønnesbukta. Asketrærne bevares. Faun Naturforvaltning AS sitt fagnotat 007-2023, gir en utfyllende beskrivelse av naturtypen hule eiker i Grønnesbukta og er vedlagt høringsdokumentene.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer i Naturbase for det aktuelle tiltaksområdet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gult	Fritidsboligene ligger i eller i nærheten av det statlig sikra friluftslivsområde Berrefjords eiendom (FS99000929) samt til de to kartlagte friluftslivsområdene Grønnesbukta (FK00032841) og Grønnes (FK00032772). Områdene er avsatt til leke- og rekreasjonsområde for allmenheten. Berrefjord eiendom er planlagt med to adkomstkorridorer fra offentlig vei. Den nedre korridoren går gjennom fritidsboligene som en ren transportetappe. Begge korridorene er registrert som kartlagte friluftslivsområder. Etter kommunens vurdering vil ikke de eksisterende fritidsboliger langs stien være til vesentlig ulempe eller sjenanse for publikum som benytter korridoren. Samtidig er det <i>Kommunedelplan for Sentrum</i>, foreslått en offentlig kyststi langs strandsonen som vil avlaste de nevnte adkomstkorridorene. Ellers ligger fritidsboligene såpass tilbaketrukket fra friluftslivsområdene at fritidsboligene i liten grad svekker muligheten til å drive leke- og rekreasjonsmuligheter i området. Videre vil en trekke fram kart-laget <i>Tur- og friluftsruter</i> i Naturbasen. Her er stien som går gjennom området, markert som fotrute. Stien følger terrenget og er stedvis bratt og holder ikke kavene til universell utforming. Etter at kyststien langs strandsonen er anlagt vil fot-ruten flyttes til den nye kyststien med bedre stigningsforløp og tilrettelagt for allmenheten.
Landskapsforhold	Grønt	Relativt Åpent fjordlandskap med tettsted. Eksisterende fritidsboliger på Grønnes vil ikke være til vesentlig ulempe eller forringe områdes landskapskarakter.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Eksisterende fritidsboliger har felles parkeringsplass. Det bygges ny gang- og sykkel vei langs deler av veien til Grønnes.

		Dette er positivt for trafiksikkerheten i området.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Flere av fritidsboligene er tilknyttet offentlig infrastruktur. Positivt at fritidsboligene er tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fritidsboliger utløser tjenestebehov.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Ingen treff i naturfare eller aktsomhetsområde for området.
Forhold til arealstrategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Fritidsboligene ligger samlet og ligger i tilknytning til eksisterende offentlig infrastruktur og er således i tråd med arealstrategien. Videreføring av eksisterende fritidsboliger er positiv for bærekraftig arealbruk

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

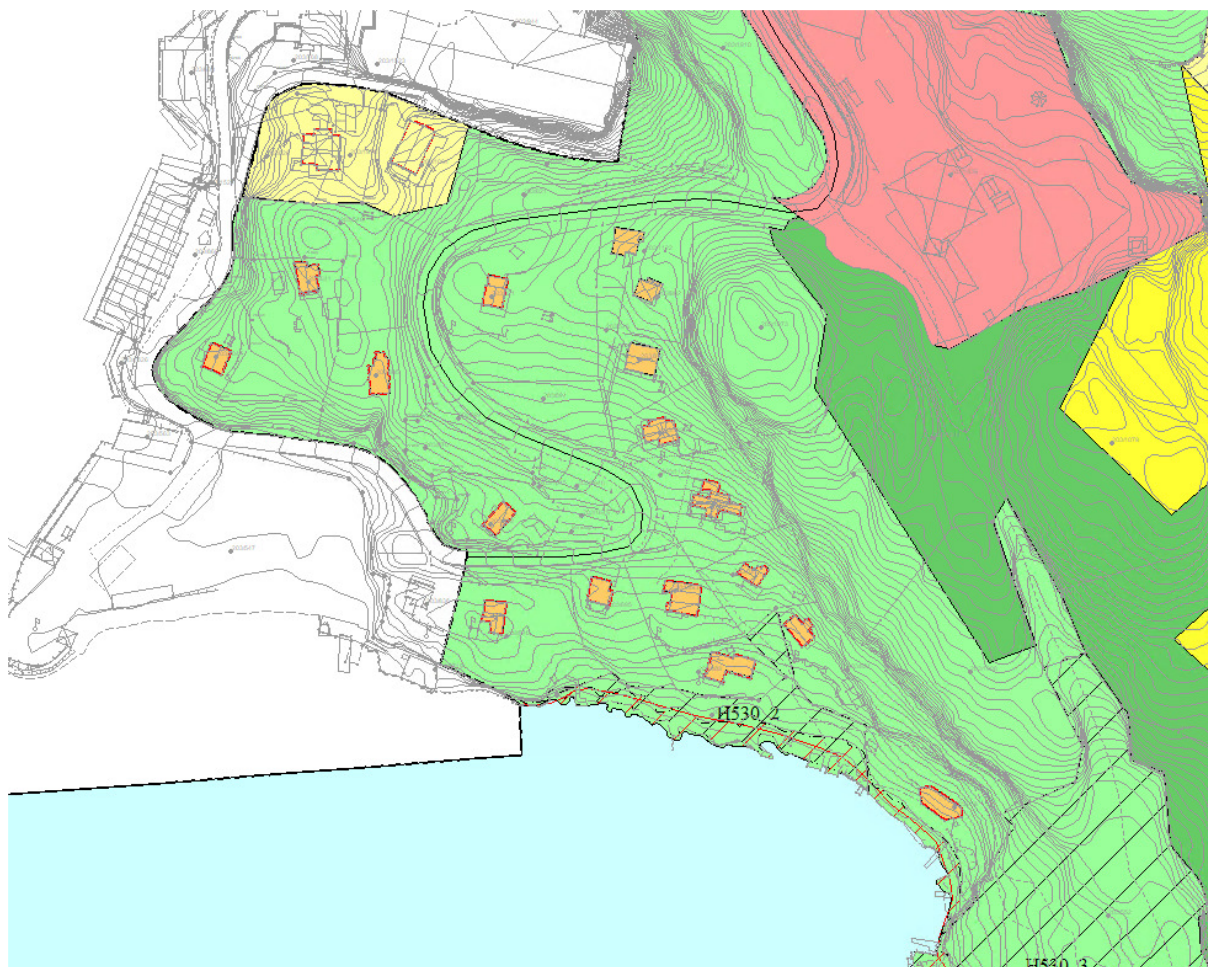
Grønnes har over generasjoner vært brukt til friluft- og rekreasjonsområde for byens innbyggere, samtidig som det ble bygget frittliggende små sommerhytter i bakkant og tilbaketrukket fra strandsonen, mens et fåtall fritidsboliger er bygget nærmere sjøen. Fritidsboligene ble etablert med enkel standard og på et tidspunkt hvor det var færre interessekonflikter mellom friområder og fritidsboliger. Med tiden og utviklingen i samfunnet ellers har disse motsetningene utviklet seg til at fritidsboliger ofte ekskluderer allmennhetens adgang til å drive lek og rekreasjon. Denne motsetningen er ikke så tydelig på Grønnes på grunn av beliggenhet og topografi hvor fritidsboligene ligger. I forbindelse med utbygging av kommunaltekniske anlegg i området, ble flere av fritidsboligene tilkoblet det kommunaltekniske anlegget i området. Med økt standard på fritidsboligene, må man også anta at bruksfrekvensen har økt.

Når det gjelder naturmangfold så er det kun fire fritidsboliger som naturmangfoldsloven kommer til anvendelse jf. over. Ifølge naturtypekartleggingen finnes det ikke naturtyper som fritidsboligen berører. Kommune kan heller ikke se at det er andre forhold som fritidsboligen berører.

Gjennomgangen viser at eksisterende fritidsboliger i området gir en viss ulempe for rekreasjonsverdien i området, men at Grønnes som friområde ikke påvirkes av at fritidsboligene avsettes i kommunedelplanen for sentrum til byggeområde for fritidsbebyggelse med byggegrense rundt grunnmuren. Planlagt kyststi vil kanalisere trafikken til og fra og mellom Grønnes friområde og det statlig sikra friluftsområde.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at fritidsboligene avsettes til byggeområde for fritidsboliger. Samlet viser gjennomgangen over at tiltaket har en nøytral konsekvens på miljø og samfunn.



FB Rauli

Konsekvensutredning for fritidsboliger langs Rauli.

Dagens formål:

Avsatt til LNF- område i dagens kommunedelplan for sentrumsområde - KDP SENT. Området er videre regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan for Grønnes- Rauli (PlanID:4207_197404).

Foreslått formål:

Fritidsboliger avsattes til byggeområde for fritidsboliger, med omkranset byggegrense mot sjø for fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 m.

Arealstørrelse:

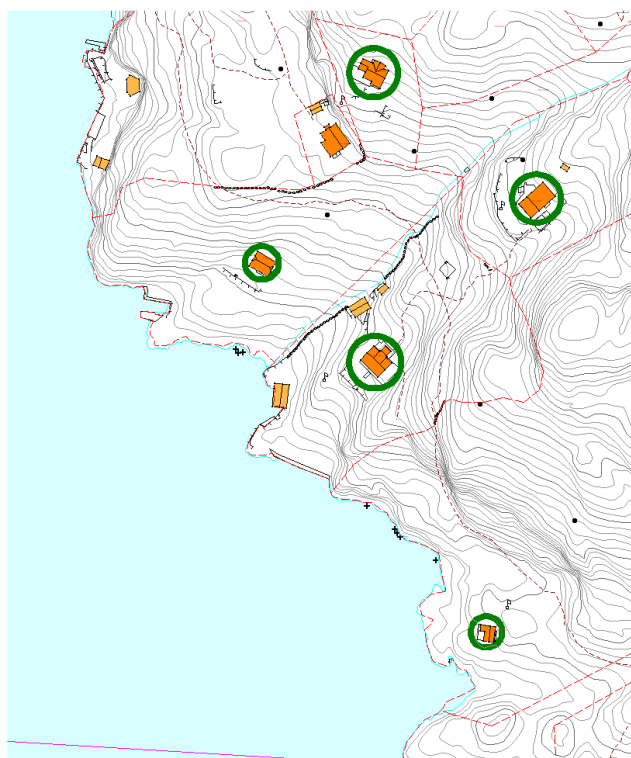
Fem eksisterende fritidsboliger innenfor Rauli.

Forslagsstiller:

Flekkefjord kommune

Beskrivelse av formål:

Foreslått arealformålet samt byggegrensen rundt bygget skal sikre at fritidsboligen kan bygges opp igjen dersom bygget skades, rives



eller forsvinner. Siden området er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan for området, krever en eventuell gjenoppbygging av fritidsboligen en reguleringsendring hvor formålet i reguleringsplanen må være i tråd med avsatt formål i kommunedelpplanen for sentrum.

Det er lagt inn byggegrense for fritidsboligene innenfor 100 m sonen til sjø. Det er tre fritidsboliger som ligger innenfor 100 m sonen til sjø. To fritidsboliger ligger utenfor 100 m sonen til sjø.

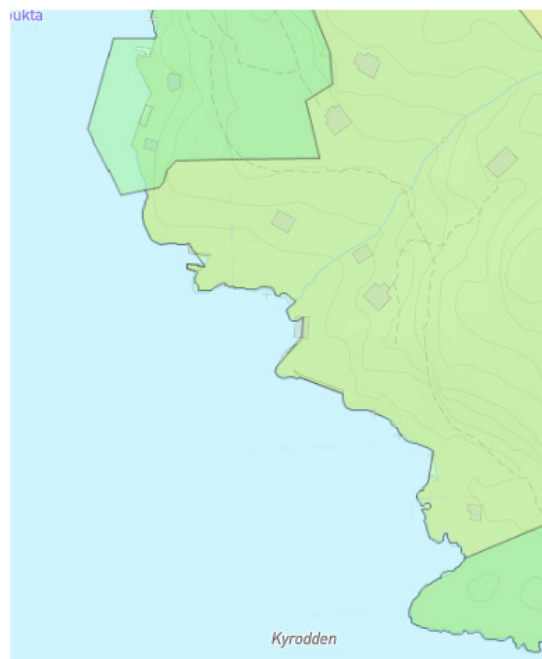
Beskrivelse av området:

Området er bebygd med fem fritidsboliger, i hovedsak fra tiden før Bygningsloven av 1965, og er ikke regulert eller avsatt i overordnet plan til den faktiske bruken.

Dagens arealbruk i området er ifølge naturbasen skog med lav bonitet og impediment.

Området er ellers bebygd med spredte fritidsboliger og med tursti gjennom området. Terrenget i området er nokså bratt og med tynt vegetasjonsdekke og med en del bart fjell i dagen.

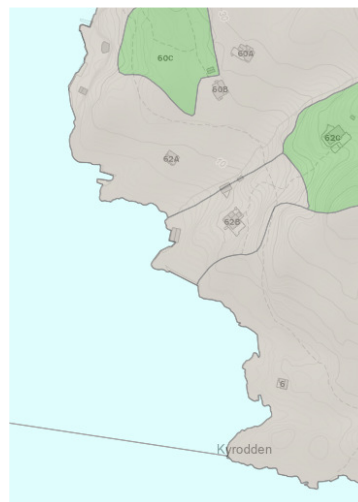
Tiltaksområde – fritidsboliger markert med grønn ring



Dagens KDP SENT



Dagens reguleringsplan



AR5

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Området er ikke forurensert ifølge Naturbasen.
Støy	Grønt	Området er ikke utsatt for støy ifølge Naturbasen.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Ikke aktuelt iht. AR5. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark.
Naturmangfold	Grønt	En god del av området er kartlagt for naturtyper etter NiN metoden, se vedlagt rapport fra Faun Naturforvaltning AS. Det er ikke funnet naturverdier innenfor området. Området har ingen registrerte naturvernområder, naturtyper, naturmangfold eller arter som er registret i naturbasen. Det ligger heller ingen vannforekomster innenfor området. Sensitive artsdata gir treff for ugler og rovfugl med en nøyaktighet på ett par km. Fire av fem fritidsboligene ligger innenfor arealtype skog med bonitet impediment i AR5.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer i Naturbase for det aktuelle tiltaksområdet.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gult	Grønnesbukta friluftslivsområde (FK00032841) og Raulibukta friluftslivsområde (FK00032773) ligger henholdsvis nord og sør for fritidsboligene. Dagens adkomst til fritidsboligene skjer til fots via Rauliveien, hvor hyttegjestene parkerer. Etter kommunens vurdering vil ikke de eksisterende fritidsboliger være til vesentlig ulempe eller sjenanse for hverken leke- eller rekreasjonsformålet innenfor friområdet eller friluftslivsområdene. Det er videre i kommunedelplanen for sentrum foreslått en offentlig kyststi langs strandsonen og som vil gå gjennom området hvor fritidsboligene ligger. Kommunen mener kyststien vil tilrettelegge og kanalisere for ferdsel mellom og friluftslivsområdene og i området ellers. Under kart-laget Tur- og friluftsruter, er stien som går gjennom området, markert som fotrute. Stien følger terrenget og der stien naturlig går i terregnet. Det er i den samme traseen som det er foreslått og planlagt for en kyststi med myk linjeføring.

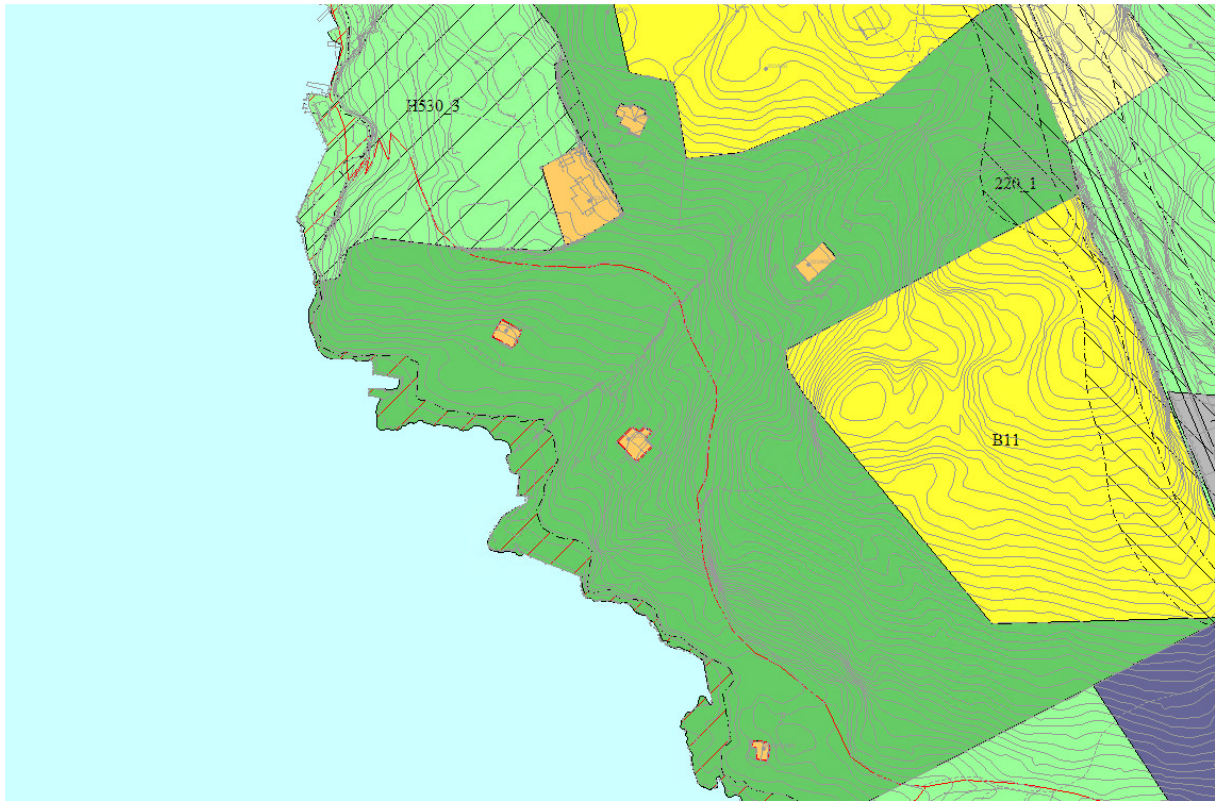
Landskapsforhold	Grønt	Relativt Åpent fjordlandskap med tettsted. Eksisterende fritidsboliger i Rauli vil ikke være til vesentlig ulempe eller forringe områdes landskapskarakter.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Eksisterende fritidsboliger har felles parkeringsplass ved fylkesvegen 4148 – Raklevei en hvor det er gang- og sykkel videre til byen. Dette er positivt for trafiksikkerheten i området. Elles er det ønskelig at fritidsboligene benytter seg av den planlagte kyststien inn til Grønnes og byen forøvrig.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Eksisterende fritidsboliger er ikke tilknytter offentlig infrastruktur. Krav om tilkobling
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fritidsboliger utløser ikke tjenestebehov.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Ingen treff i naturfare eller aktsomhetsområde for området.
Forhold til arealstrategi for fremtidig arealbruk	Grønt	Fritidsboligene ligger delvis samlet og er noe i tråd med arealstrategien. Videreføring av eksisterende fritidsboliger er positiv for bærekraftig arealbruk

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Strandsonen langs Rauli har vært brukt til friluftsliv og rekreasjonsområde for byens innbyggere i generasjoner. Selv om fritidsboliger ligger noe tilbaketrukket fra strandsonen kan det oppstå interessekonflikter mellom hyttegjestene og brukere av friområdet og friluftslivsområdene. Det er viktig at fritidsboligene ekskluderer allmennhetens adgang til å drive rekreasjon i området. Konflikten er ikke så tydelig i Rauli på grunn av at fritidsboligene ligger i en terrengformasjon som gjør de lite eksponert for Raulibukta og Grønnesbukta. Gjennomgangen viser at eksisterende fritidsboliger i området gir en viss ulempe for rekreasjonsverdien i området, men at Rauli som friområdet ikke påvirkes vesentlig av at fritidsboligene avsettes i kommunedelplanen for sentrum til byggeområde for fritidsbebyggelse. Planlagt kyststi vil kanalisere trafikken til og fra og mellom Grønnes friområde og det statlig sikra friluftsområde. I kommunedelplanen er det krav om tilkobling til offentlig VA anlegg for eksisterende og nye fritidsboliger. Det er naturlig at en eventuell VA anlegg legges traseen for kyststien.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at fritidsboligene avsettes til byggeområde for fritidsboliger. Samlet viser gjennomgangen over at tiltaket har en nøytral konsekvens på miljø og samfunn.



FB Raulibukta

Konsekvensutredning for fritidsboliger langs Raulibukta.

Dagens formål:

Avsatt til friområde i dagens kommunedelplan for sentrumsområde - KDP SENT. Området er videre regulert til offentlig friområde i gjeldende reguleringsplan for Grønnes- Rauli (PlanID:4207_197404).

Foreslått formål:

Fritidsboliger avsattes til byggeområde for fritidsboliger, med omkranset byggegrense mot sjø for fritidsboliger nærmere sjøen enn 100 m.

Arealstørrelse:

Tre eksisterende fritidsboliger innenfor Raulibukta.

Forslagsstiller:

Flekkefjord kommune

Beskrivelse av formål:

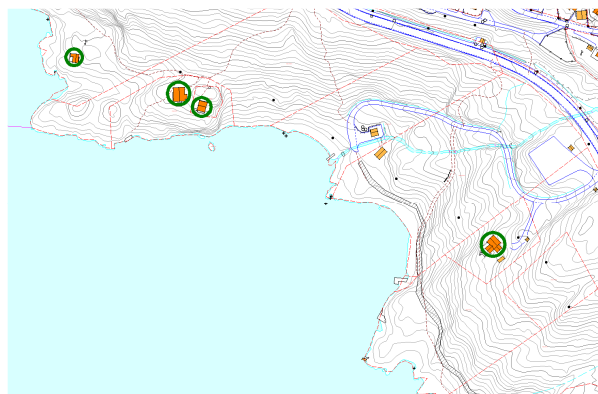
Foreslått arealformålet samt byggegrensen rundt bygget skal sikre at fritidsboligen kan bygges opp igjen dersom bygget skades, rives eller forsvinner. Siden området er regulert til friområde i gjeldende reguleringsplan for området, krever en eventuell gjenoppbygging av fritidsboligen en reguleringsendring hvor formålet i reguleringsplanen må være i tråd med avsatt formål i kommunedelplanen for sentrum.

Det er lagt inn byggegrense for fritidsboligene innenfor 100 m sonen til sjø. Alle tre fritidsboligene ligger innenfor 100 m sonen til sjø.

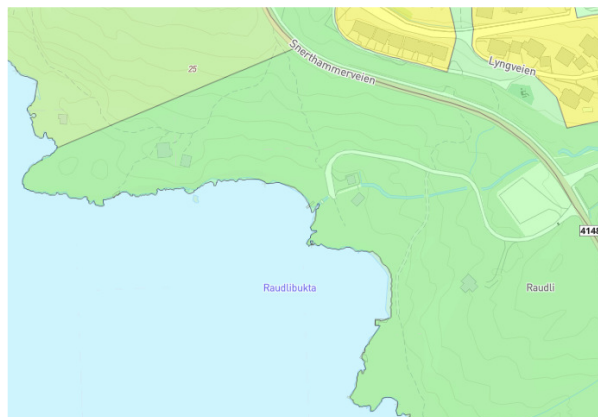
Beskrivelse av området:

Området er bebygd med tre fritidsboliger, og er ikke regulert eller avsatt i overordnet plan til den faktiske bruken.

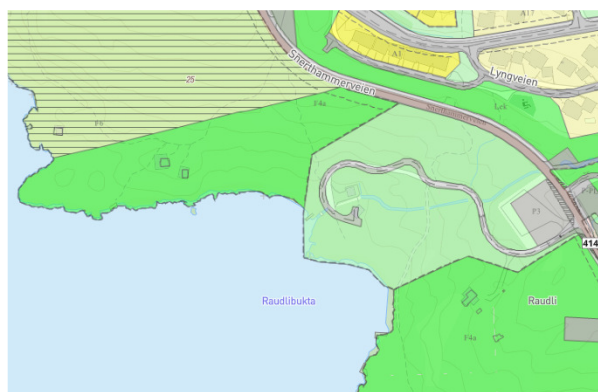
Dagens arealbruk i området er ifølge naturbasen skog med lav bonitet og impediment. Området er ellers bebygd med spredte fritidsboliger og med tursti gjennom området. Terrenget i området er nokså bratt og med tynt vegetasjonsdekke og med noe bart fjell i dagen.



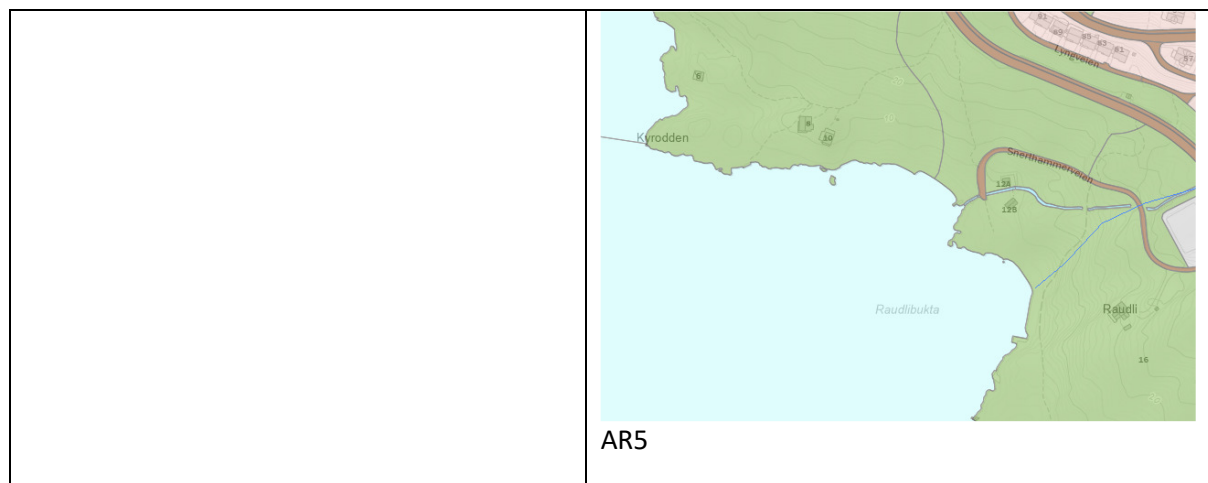
Tiltaksområde – fritidsboliger markert med grønn ring



Dagens KDP SENT



Dagens reguleringsplan



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Området er ikke forurenset ifølge Naturbasen.
Støy	Grønt	Området er ikke utsatt for støy ifølge Naturbasen.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Ikke aktuelt iht. AR5. Tiltaket berører ikke dyrket eller dyrkbar mark.
Naturmangfold	Gult	Hele Raulibukta er kartlagt for naturtyper etter NiN metoden, se vedlagt rapport fra Faun Naturforvaltning AS. Det er ikke funnet naturverdier hvor fritidsboligene ligger. Området har ingen registrerte naturvernområder, naturtyper, naturmangfold eller arter som er registrert i naturbasen. Fra Raulivatn renner det en bekk med årssikker vannføring. Det er ingen spesielle naturverdier som er registrert i tilknytning til bekken. Sensitive artsdata gir treff for ugler og rovfugl med en nøyaktighet på ett par km. Man kjenner ikke til hekking eller primære leveområder for disse artene i Raulibukta. To av tre fritidsboligene ligger innenfor arealtype skog med bonitet impediment, mens en innenfor arealtype skog med lav bonitet i AR5.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Ingen registreringer i Naturbase for det aktuelle tiltaksområdet.
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv	Rødt	Fritidsboligene ligger innenfor Raulibukta friluftslivsområde (FK00032773). Dagens adkomst til fritidsboligene skjer til fots via Rauliveien, hvor hyttegjestene parkerer.

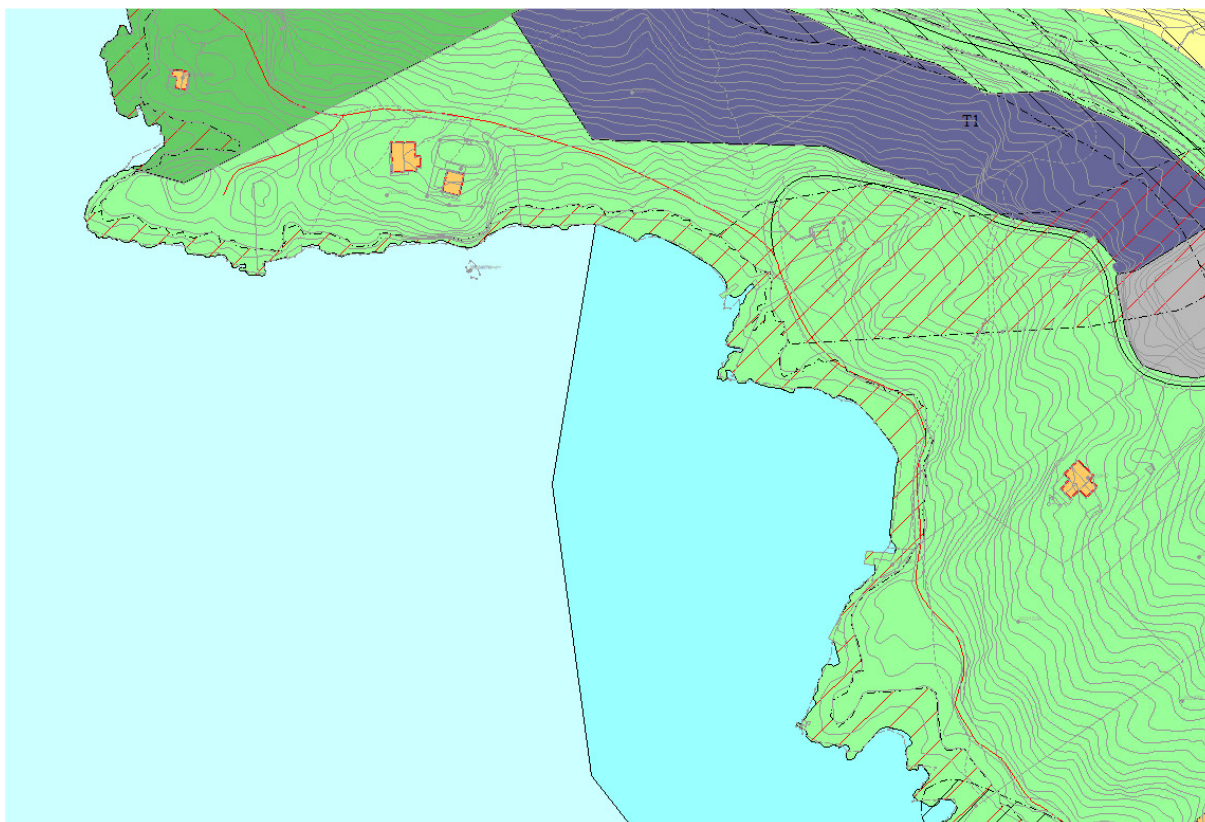
		Etter kommunens vurdering vil eksisterende fritidsboliger være til ulempe og sjenanse for både leke- eller rekreasjonsformålet innenfor friområdet og området brukt som friluftslivsområde. Det er videre i kommunedelplanen for sentrum foreslått en offentlig kyststi langs strandsonen og som vil gå gjennom området hvor de to nordligste fritidsboligene ligger. Kommunen mener kyststien vil tilrettelegge og kanalisere for ferdsel i friluftslivsområdene samt avstikker til Kyrodden som et spesielt godt egnet friluftslivsområde. Under kart-laget Tur- og friluftsruter, ligger fot ruten delvis innenfor området. Stien følger terrenget og der stien naturlig går i terrenget. For ruten dreier av mot fylkesveien, men Kyststien er planlagt langs strandsonen forbi Raulibukta. Tilgjengelig strandsone er en del redusert som følge av fritidsboligene i området.
Landskapsforhold	Grønt	Relativt Åpent fjordlandskap med tettsted. Eksisterende fritidsboliger i Rauli vil ikke være til vesentlig ulempe eller forringe områdes landskapskarakter.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	Eksisterende fritidsboliger har parkeringsplass ved fylkesvegen 4148 – Rauliveien, hvor det er gang- og sykkel videre til byen. Dette er positivt for trafiksikkerheten i området. Ellers er det ønskelig at fritidsboligene benytter seg av den planlagte kyststien inn til Grønnes og byen forøvrig.
Teknisk infrastruktur	Gult	Eksisterende fritidsbolig i sør er tilknyttet offentlig VA anlegg i området. Øvrige fritidsboliger er ikke tilknyttet. I kommunedelplan for sentrum er det krav om tilkobling til offentlig VA anlegg dersom et anlegg blir etablert i nærheten.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Fritidsboliger utløser ikke tjenestebehov.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Områdene hvor fritidsboligene ligger gir ingen treff i naturfare eller aktsomhetsområde for området.
Forhold til arealstrategi for fremtidig arealbruk	Gult	Fritidsboligene ligger spredt og opptar forholdsvis mye friareal, og er delvis til hinder for allmennhetens tilgang til strandsonen. Tiltaket er således ikke i tråd med arealstrategien.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Strandsonen langs Raulibukta har vært brukt til friluftsliv og rekreasjonsområde for byens innbyggere i generasjoner. Det er da viktig at ikke fritidsboliger ekskluderer allmennhetens adgang til å drive rekreasjon og friluftsliv i området. Gjennomgangen over viser at to eksisterende fritidsboliger i nord vil kunne få forringet rekreasjonsverdi, som følge av at fritidsboligene ligger nært til strandsonen og godt synlig fra Raulibukta. Samtidig vil planlagt kyststi kanalisere gangtrafikken mellom Grønnes friområde, Kyrodden og det statlig sikra friluftsområde ved Grønnesbukta. I kommunedelplanen er det krav om tilkobling til offentlig VA anlegg for eksisterende og nye fritidsboliger som vil redusere faren for avrenning fra fritidsboligene. I en nærmere avveining av interesser mener kommunen at eksisterende fritidsboliger i området skal kunne videreføres i kommunedelplanen. Kommunen anser ikke eksisterende fritidsboliger for såpass ekskluderende eller vesentlig til ulempe for området brukt til offentlig friluftsliv og rekreasjonsområde.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at fritidsboligene avsettes til byggeområde for fritidsboliger. Samlet viser gjennomgangen over at tiltaket har en nøytral konsekvens på miljø og samfunn.



FB Snerthammerveien nord

Snerthammerveien nord (i begynnelsen av Snerthammerveien) – konsekvensutredning

Dagens formål: Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF)-sone I.

(Sone I: Oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse er ikke tillatt.)

Foreslått formål før off. ettersyn: LNF-areal, Spredt boligbebyggelse - fremtidig

Foreslått formål etter off. ettersyn:

Fritidsbebyggelse.

Grunnarealet til eksisterende fritidsboliger har fått arealformålet Fritidsbebyggelse.

Byggegrensen følger formålsgrensen (fasadelivet).

Arealstørrelse: 665,5 m²

Potensiale: Ingen nye boliger.

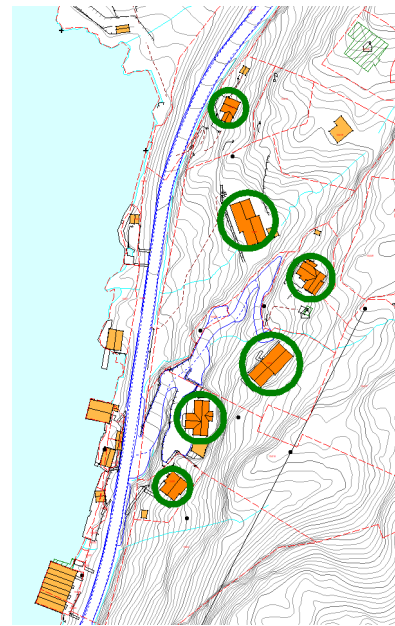
Det er 6 fritidsboliger innenfor området.

Det tillates ikke nye boliger/fritidsboliger, og eksisterende fritidsboliger kan ikke bruksendres til boliger.

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Området ligger langs fylkesveg Snerthammerveien. Innenfor avgrensingen eksisterer det seks fritidsboliger. Alle byggene ligger innenfor 100-metersbelte til sjø.



Grunnkart



Off. ettersyn



Gjeldende plan

--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	GULT	Bygget lengst nord ligger i rød støysone. Ingen kjente registreringer lengre sør (Miljødirektoratet/Statens vegvesen).
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Arealtyper varierer fra blandingsskog med høy bonitet, lauvskog med middels bonitet og barskog på lav, impediment og middels bonitet. Strandsonen er registrert som åpen fastmark. Jordvern anses ikke som aktuelt.
Naturmangfold	GRØNT	Under befaring er det ikke registrert naturtyper eller rødlistede arter. (Faun Naturforvaltning AS, Fagnotat 007-2023)
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Ingen kjente registreringer (Riksantikvaren).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv Byggegrense: Se egen KU for byggegrense mot sjø og vassdrag	GRØNT	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	GRØNT	Landskapet består av mindre flater i et terreng som heller mot sjøen i vest. I øst går en åsrygg som gir god bakdekning for bebyggelse.
Samfunn		
Transportbehov	GULT	Ca. 3 km fra sentrum (Lundsen), ikke kollektivtilbud. Snerthammerveien som utgjør ca. 0,8 km av distansen, er enfeltsvei og uten fortau innenfor området. Kapasiteten på Snerthammerveien er god i forhold til dagens trafikkmengde. Det er likevel negativt at vegen ikke er tilrettelagt for myke trafikanter.
Teknisk infrastruktur	RØDT	Det er ikke utbygd kommunalt vann og avløp til Snerthammer.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GRØNT	Området anses som attraktivt med sjønær beliggenhet, ikke for langt fra bykjernen. Utbygging i området vil kunne nyttiggjøre seg eksisterende tjenestetilbud i byen.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	RØDT	Rasfare. Deler av området ligger i utløpsområde/utløsningsområde for steinsprang (NVE).
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	RØDT	Forslaget til off. ettersyn er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås. Det eksisterer heller ikke offentlig infrastruktur som kan utnyttes.

Barn og unge	Rødt	Ikke fortau/gang- og sykkelvei, utrygt for myke trafikanter. Skolebussordning. Fint område for ikke organisert lek.
--------------	------	---

Samlet vurdering og eventuelle alternativer Generelt for Snerthammerområdet: Områdene langs Snerthammerveien er bebygd med eldre og yngre bebyggelse. I kommuneplanens samfunnsdel er det forutsatt at muligheten for boliger med maritim tilknytning skal utredes. Beliggenheten gjør at Snerthammer fremstår som et attraktivt område for boliger. Før planen ble lagt ut til off. ettersyn ble det vurdert nye byggeområder på Snerthammer for boliger. Samtidig ble det vurdert at eksisterende bebygde arealer kunne endre status fra LNF-område til byggeområde for bolig, eller til LNF-område for spredt boligbebyggelse. Hvis området fikk status som byggeområde ville det åpne opp for fortetting, samt at mindre tiltak på eiendommene kunne behandles uten behov for å dispensere fra planformålet. For SB3, Snerthammerveien nord: Det er ikke bygd ut vann og avløp i området. Ved fortetting måtte dette ha blitt løst lokalt i form av private brønner og minirensanlegg. Det samme gjelder ved bruksendring fra fritidsbolig til bolig. Det meste av arealet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø. Arealet er enten bebygd eller fremstår som innmark. Endret status fra LNF-område til LNF-område for spredt boligbebyggelse ble vurdert til ikke i vesentlig grad å berøre allmennhetens interesser knyttet til strandsonen. Flere eksisterende bygg er omfattet av rasfare. Det ble vurdert at endring av arealstatus fra LNF-formål til LNF-område for spredt boligbebyggelse ikke ville endre på eksisterende bebyggelses forhold til naturfare. Det ble videre vurdert at eventuelle nybygg må forutsettes vurdert gjennom en byggesaksprosess hvor naturfare må avklares i forhold til hensynssonene avsatt på plankartet.	Ut i fra overnevnte innstilte rådmannen på at arealet som omfatter eksisterende bebyggelse skulle få status som LNF-areal, Spredt boligbebyggelse – fremtidig. Forslaget har i ettertid blitt vurdert på nytt. • Det generelle byggeforbudet i 100-metersbeltet langs sjø gjør at byggegrensen nå er lagt rundt de eksisterende fritidsboligene på eiendommene. • Det er stor naturfare innenfor området, boliger bør unngås og eksisterende fritidsboliger sikres. • Trafikksikkerhet for myke trafikanter er dårlig og det er ingen ting som tyder på at fylkesveien vil bli utbedret. • Forslaget er i strid med arealstrategien som fortrinnsvis forutsetter at utbygging i strandsonen unngås, at off. infrastruktur utnyttes og at utbygging skjer nær kollektivknutepunkter. • Landskapsinngrep, fjernvirkning. Det er kun fritidsboliger her. Bruksendring til bolig vil kunne medføre vesentlige terrengendringer i form av skjæringer og fyllinger (veier, parkeringsplasser, garasjer mm.). Det vurderes at overnevnte faktor må veie tyngre enn det å åpne opp for bruksendring av eksisterende fritidsboliger til boliger med maritim tilknytning. Det anbefales derfor at området forblir mest mulig uendret, og at de eksisterende fritidsboligene sikres gjennom planen. Grunnarealet til eksisterende fritidsboliger får arealformålet Fritidsbebyggelse. Byggegrensen til hver fritidsbolig følger formålsgrensen (fasadelivet). Videre anbefales at det ikke tillates nye fritidsboliger og at eksisterende fritidsboliger ikke kan bruksendres til boliger. Sikring mot naturfarer må vurderes.
---	---

Konklusjon:

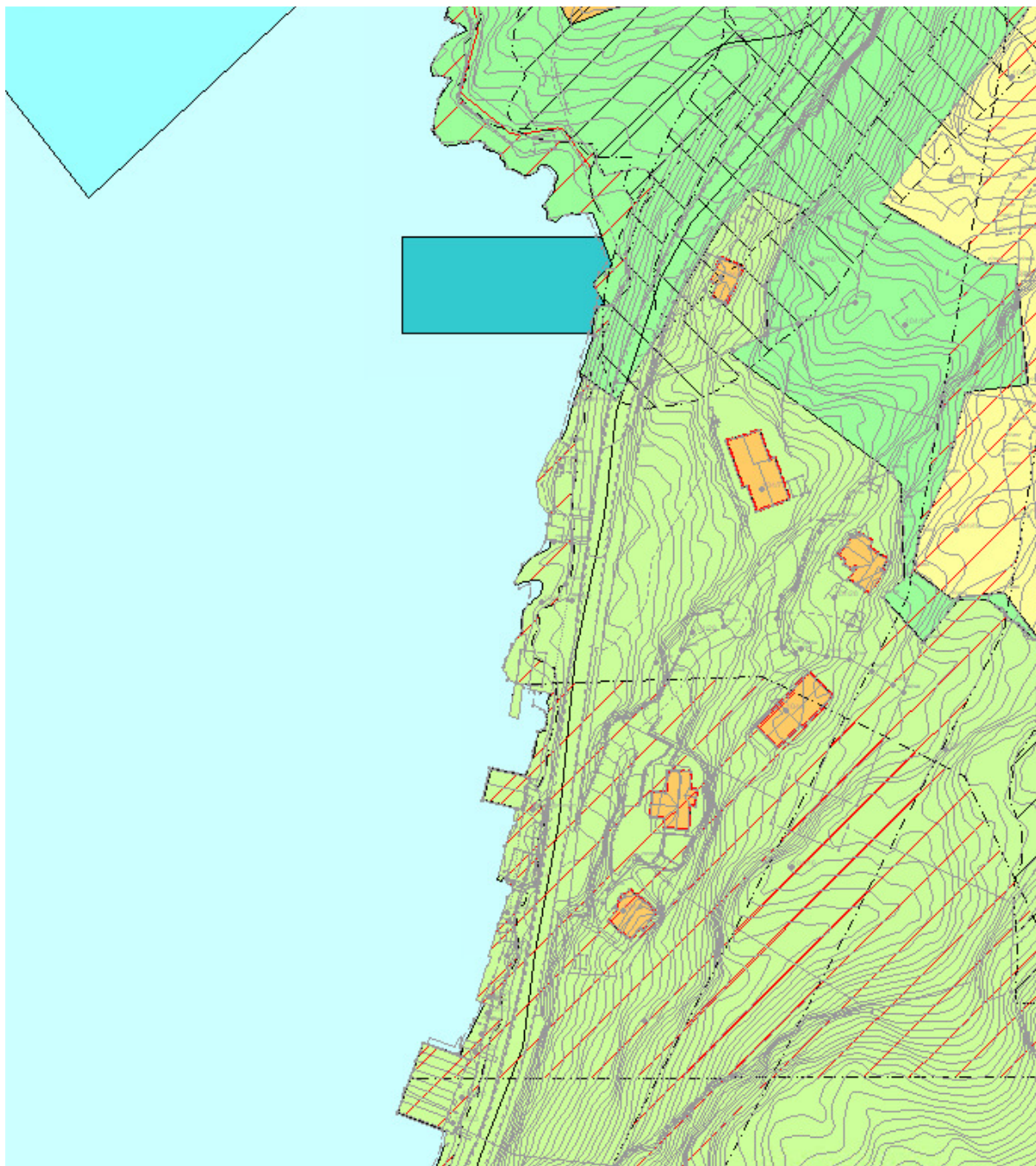
Området er i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet avsatt til Landbruks-, natur- og friluftsområde (LNF), hvor oppføring av spredt bolig- og fritidsbebyggelse ikke er tillatt.

Rådmannen innstiller på at byggeområdet for LNF-spredt boligbebyggelse foreslått til offentlig ettersyn utgår, og at eksisterende fritidsboliger endrer status fra LNF til Fritidsbebyggelse.

Det tillates ikke nye fritidsboliger og eksisterende fritidsboliger kan ikke bruksendres til boliger.

Byggegrensen mot sjø er lagt i fasadelivet til fritidsboligene.

Sikring mot naturfarer må vurderes.

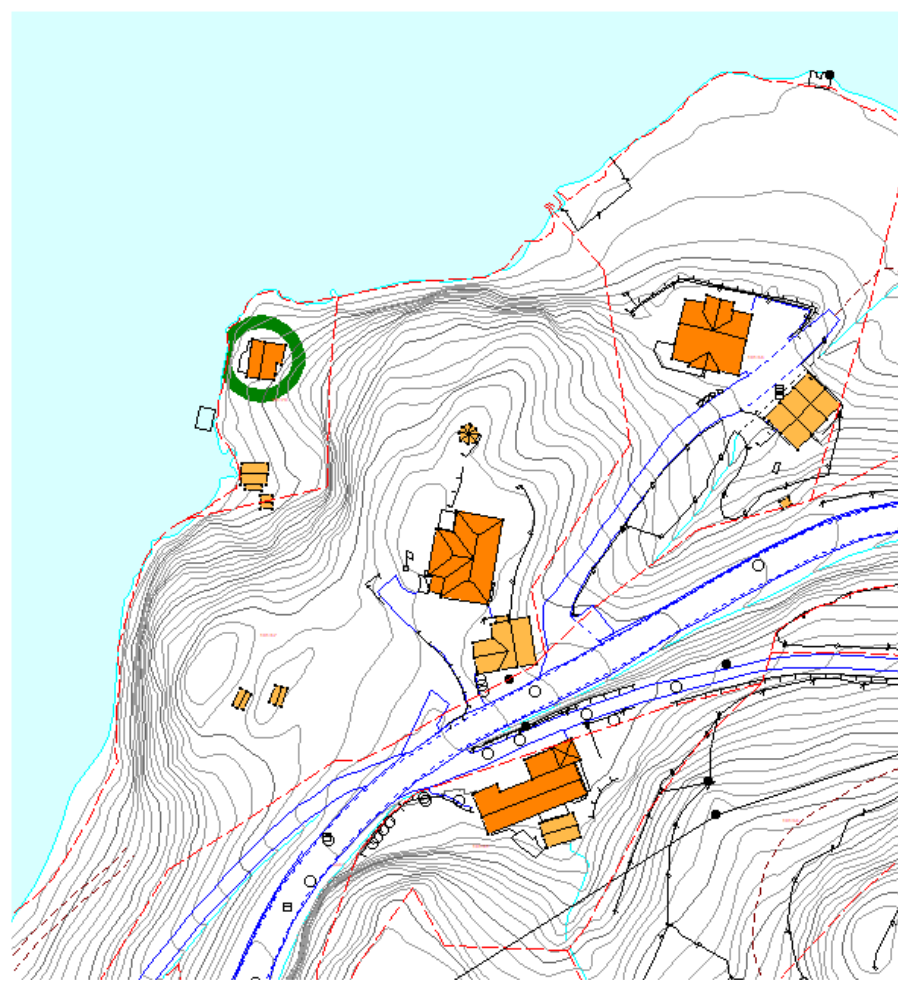


**Nulandsvika –
fritidsbolig –
konsekvensutredning**

Dagens formål: LNFR
Foreslått formål:
Fritidsbebyggelse
Arealstørrelse: 40 m²
Forslagsstiller:
Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Arealet har status som
LNF området i
gjeldende
kommunedelplan. Det
blir nå foreslått som
nåværende
fritidsbebyggelse.
Arealet omfatter kun en
fritidsbolig og følger
grunnmuren til
fritidsboligen.
Fritidsboligen var
etablert i 1965.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Gult	Hele fritidsboligen ligger innenfor gul støysone fra E39.
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Fritidsboligen er ikke etablert innenfor et jordbruksareal, men innenfor en lauvskog med middels bonitet.
Naturmangfold	Grønt	Det er ingen arter av spesiell forvaltningsinteresse i nærheten til fritidsboligen (Miljødirektoratet). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Den vestlandske hovedveg ligger sør for fritidsboligen. Vegen har ingen vernestatus, og benyttes i dag som gang- og sykkel forbindelse. (Riksantikvaren).

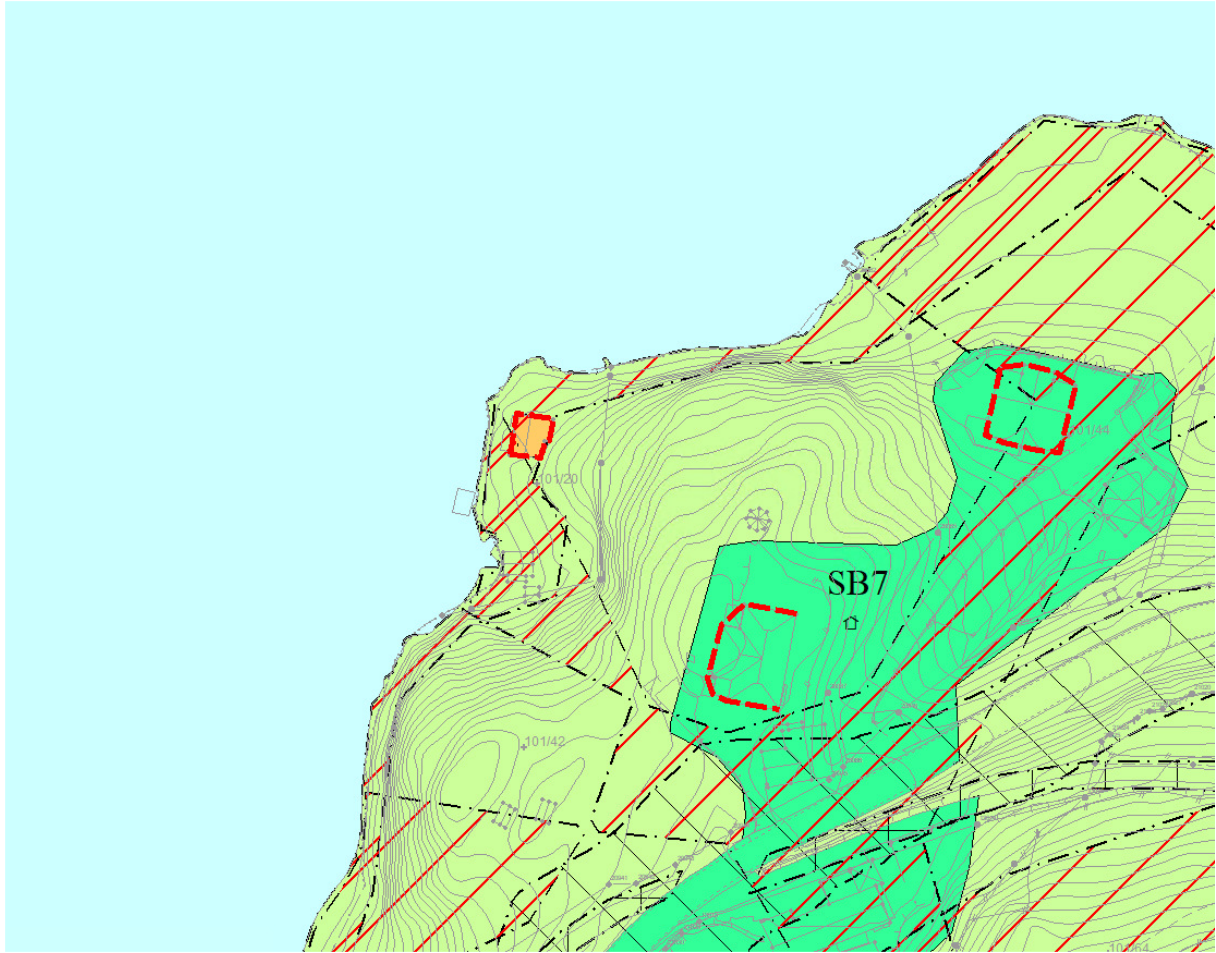
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Det er ingen kartlagte friluftsområder i nærheten, bortsett fra den vestlandske hovedvegen, som benyttes som gang- og sykkelveg. Fritidsboligen påvirker ikke denne bruken negativt, ettersom fritidsboligen ikke er synlig fra vegen.
Landskapsforhold	Gult	Fritidsboligen ligger innenfor 50-mteres belte til Selura. Eiendommen er relativt flat, kun noen meter over vannflaten. Arealet rundt eiendommen er definert av høyere landskapsformer. Fritidsboligen er derfor godt synlig fra Selura, men lite fra vegen.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	3,24 km til bykjernen (Lundsen) i luftlinje. Det er ingen veg til eller etablert sti ut til fritidsboligen, og transport er derfor avhengig av båt.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Fritidsboligen benytter ikke offentlig vann og avløp. Det er ikke krav om at dette må gjøres før fritidsboligen kan hjemles. Om fritidsboligen har behov for å bygges opp ved en senere anledning vil det være krav om påkobling.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Endringen av arealformål vil ikke føre til ytterligere befolkningsvekst eller behov for utvidelse av tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Fritidsboligen ligger innenfor faresone for flom og delvis innenfor faresone for ras og skred.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, og fritidsbebyggelse skal begrenses.

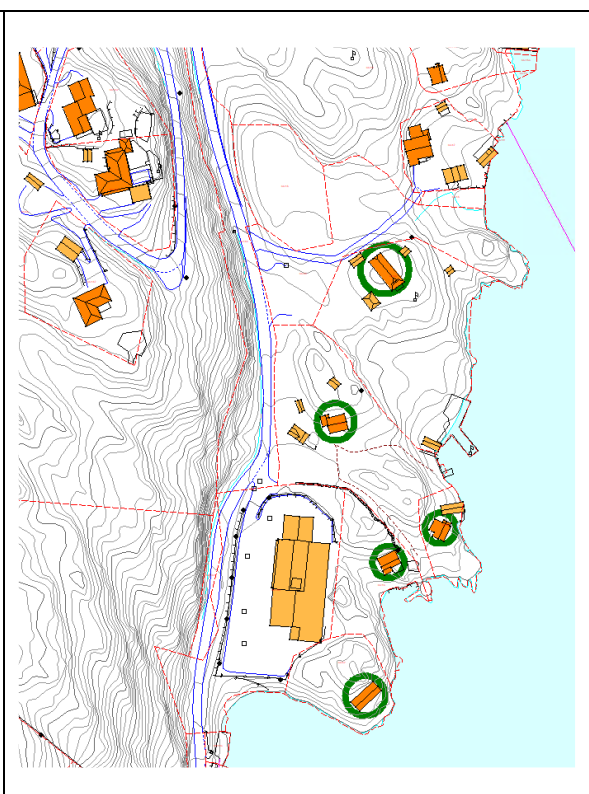
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er ikke registrert naturmangfold, kulturminner eller friluftslivsinteresser knyttet til arealet som vil bli påvirket av endringen av arealformål. Fritidsboligen ligger innenfor gul støysone, og tilgang til fritidsboligen er avhengig av båt. E39 er planlagt flyttet, og vegen vil da nedgraderes, og trafikken og støyen den fører til vil minke. Fritidsboligen ligger innenfor flomfaresonen og ras- og skredfaresonen. Fritidsboligen var etablert på eiendommen i 1965, og har ikke vært skadet etter det. Det anses derfor som at faresonene ikke er relevante. Endringen av arealformålet åpner ikke for ytterligere bygging, og endrer dermed ikke fremtidig arealbruk, men hjemler kun eksisterende.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at eksisterende fritidsbolig hjemles i kommunedelplanen for Sentrum, ved å endre arealformålet til nåværende fritidsbebyggelse og etablere tilhørende byggegrense mot vassdrag.



Skådevika – fritidsbolig – konsekvensutredning Dagens formål: Friområdet Foreslått formål: Fritidsbebyggelse Arealstørrelse: 320 m² Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealet har status som friområde i gjeldende kommunedelplan. Det blir nå foreslått som nåværende fritidsbebyggelse. Arealet omfatter fem fritidsboliger og følger grunnmuren til disse. Området er regulert gjennom reguleringsplanen <i>Skådeviga renseanlegg</i> fra 1975.	
--	---

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Fritidsboligene er ikke etablert innenfor et jordbruksareal, men innenfor en lauvskog med middels bonitet, blandingsskog registrert som impediment og bebygd areal.
Naturmangfold	Gult	Sør-vest for fritidsboligene er det observert hvitryggspett og dvergspett (Miljødirektoratet). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	En steinalder-bosetning som er automatisk fredet er lokalisert nord for fritidsboligene (Riksantikvaren). Fritidsboligen og naustet innenfor 66/46 er SEFRAX-registrert, ettersom det er bygget i første kvartal av 1900-tallet (Miljødirektoratet).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Grønt	Det er ingen kartlagte friluftsområder i nærheten (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	Gult	Fritidsboligene ligger innenfor 100-mteres belte til sjøen. De ligger som en forlengelse av eksisterende boligområdet, ned mot vannet. Strandlinjen oppleves derfor

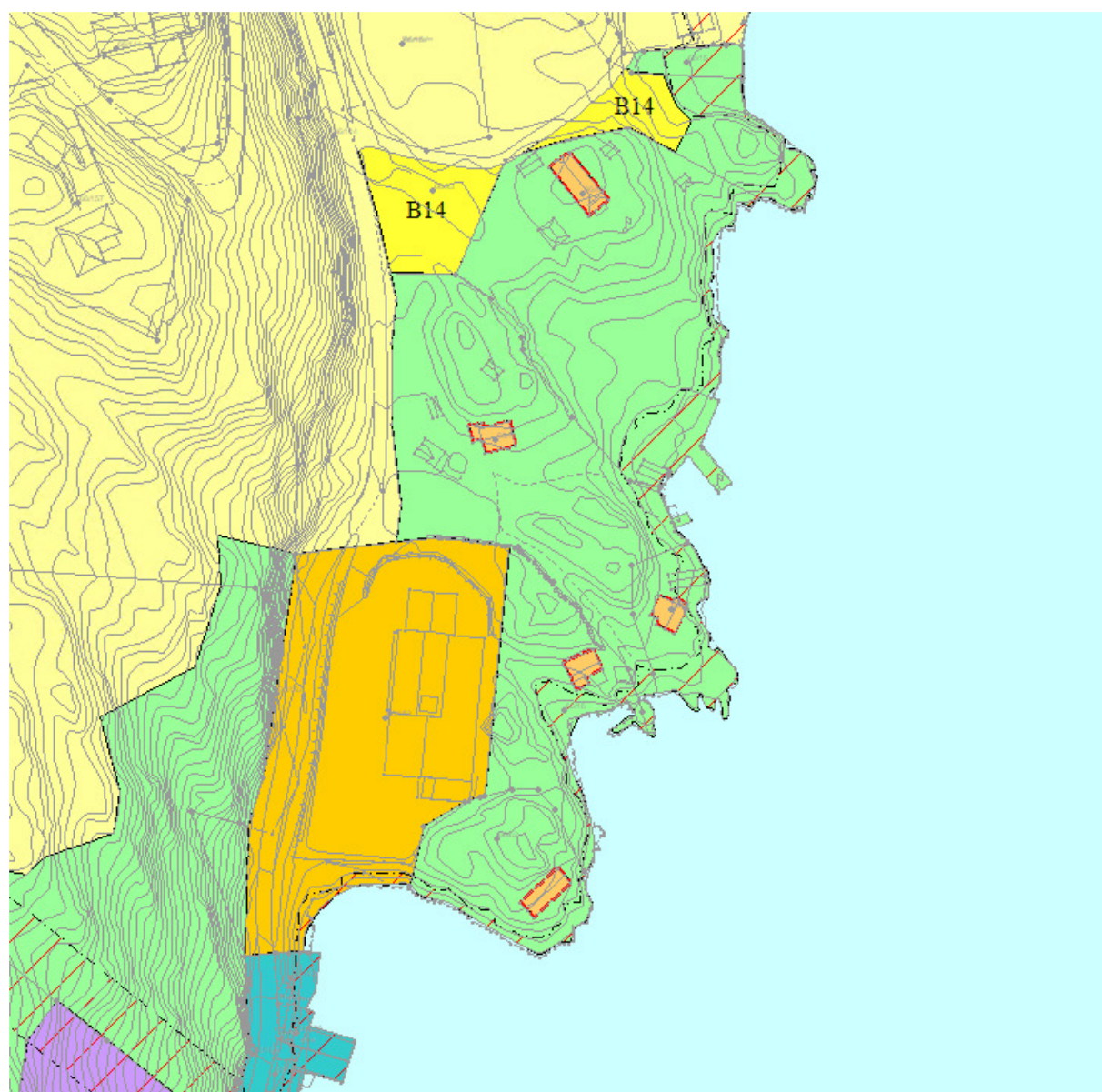
		privatisert. Hauger og fjell ligger i bakkant av fritidsboligene, som gjør at de aldri oppleves som de ligger i horisonten.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	1,84 km til bykjernen (Lundsen) i luftlinje. Skådevikveien passer rett forbi fritidsboligene, uten fortau. Fylkesvei 44 med en mye brukt gang- og sykkelvei kobler Skådevikveien til bykjernen.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Offentlig VA ligger i Skådevikveien. Kommunalt renseanlegg ligger innenfor samme område som fritidsboligene.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Endringen av arealformål vil ikke føre til ytterligere befolkningsvekst eller behov for utvidelse av tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Ingen av fritidsboligene ligger innenfor faresonen for flom, men tilhørende båtnaust og brygger gjør det.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, og fritidsbebyggelse skal begrenses.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er ikke registrert forurensing, støy eller friluftslivsinteresser knyttet til arealet som vil bli påvirket av endringen av arealformål. Hvitryggspetten og dvergspetten var observert i 2009 og 2007, hvilket er lenge etter fritidsboligene ble etablert. Deres plassering og bruk påvirker dermed ikke artene av særlig stor forvaltingsinteresse. Endring av arealformål påvirker også ikke steinalder-bosetningen, ettersom det ikke åpnes for ytterligere bebyggelse. Strandsonen ved Skådevika er allerede privatisert, og ikke brukt av allmennheten, ved å hjemle fritidsboligene vil det derfor ikke bli noe ytterligere begrensning av eksisterende bruk.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at eksisterende fritidsboliger hjemles i kommunedelplanen for Sentrum, ved å endre arealformålet til nåværende fritidsbebyggelse og etablere tilhørende byggegrense mot sjø.



FB Sveigeholmen

Sveigeholmen – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF-areal

Foreslått formål: Fritidsbolig

Arealstørrelse: 66 kvm

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

En eksisterende fritidsboliger i LNF-område foreslås hjemlet i plan ved at arealet tilsvarende boligens grunnflate får arealformål fritidsbebyggelse.

Eiendommene beskrives i det følgende enkeltvis fra nord mot sør:

Sveigeholmen: Eiendommen er umatrikkulert og er 7,4 daa stor. Eksisterende fritidsbolig har en grunnflate på 66 kvm. I tillegg er det tre bygg på eiendommen som ikke hjemles i plan. Eiendommen ligger i 100 metersbeltet til sjø. Fritidsboligen og ta andre bygg ligger i flomsone til sjø.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Begge eiendommene er klassiske landsted med sommerboliger. Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Miljødirektoratet.
Støy	GRØNT	Det kan være noe støy fra småbåttrafikk, men i dette området må dette regnes som miljøbetinget lydkulisse.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Sveigeholmen er bevokst med barskog på impediment og grunn av lav til middels bonitet. Gårdskart AR5. Jordvern anses som ikke aktuelt.
Naturmangfold	GRØNT	Det er ikke registrert naturtyper av forvaltningsinteresse. Det registrert lind, ask samt fugler av nasjonal forvaltningsinteresse. I forhold til tiltaket vurderes kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilfredsstillende i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Å hjemle sommerboligen i plan vurderes ikke å innebærer endring i forhold til dagens bruk og vurderes heller ikke å endre livsvilkår for arter registrert innenfor områdene. Ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven vurderes som ikke relevant.

Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Begge sommerboligene er bygget rundt 1900 inkludert et badehus på Sveigeholmen og et anneks på Holmen. Under tema Byen i kommunedelplan for kulturminner er landsteder og sommerhus gitt status som spesielt viktige anlegg. I forslag til kommunedelplan for sentrumsområdet er de to aktuelle eiendommene omfattet av hensynssone H570 for bevaringsverdig bebyggelse. Å gi sommerboligene status som fritidsboliger i plan vurderes ikke å være i Samsvar med verdien som kulturminner.
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv	GRØNT	Begge eiendommene har lang tradisjon for å være private landsted som ikke har vært benyttet som rekreasjonsområder for allmennheten. Begge eiendommene ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjø. Så lenge eiendommene ikke fortettes, men holdes i hevd slik tilfellet er i dag, vurderes bebyggelse å inngå i landskapsrammen i tilknytning til farledene inn mot byen på en positiv måte.
Landskapsforhold	GRØNT	Begge sommerboligene er en del av Flekkefjords kulturarv. Byggene er en integrert del av bygningsmiljøet i strandsonen ikke langt fra bykjernen.
Samfunn		
Transportbehov	GULT	Uendret. Eneste adkomstmulighet til Sveigeholmen er via båt. Holmen har også adkomst over land.
Teknisk infrastruktur	GULT	Uendret. Eiendommene er ikke tilknyttet offentlig vann og avløp
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GULT	Uendret.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GULT	Sommerbolig på Sveigeholmen ligger i flomsone til sjø. Gjenoppbygging etter eventuell flomskade må vurderes etter bestemmelsen § 6-5 som forutsetter vurdering av risiko før gjennomføring av nye tiltak.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GULT	I planprogrammet heter det at utbygging i strandsonen fortrinnsvis skal unngås. Dette vurderes ikke å omfatte å hjemle eksisterende fritidsbebyggelse i plan.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

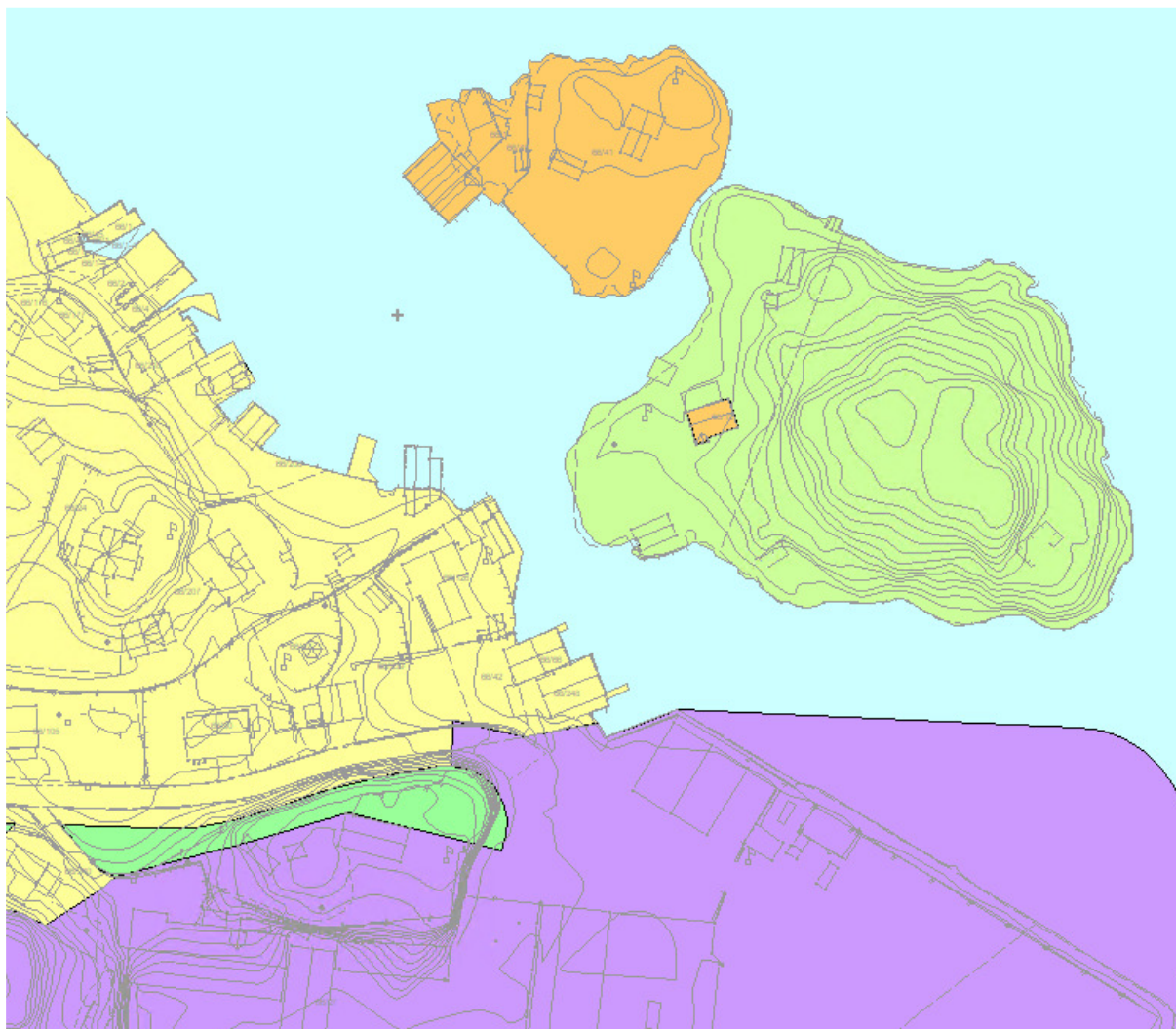
Forslaget går ut på å hjemle en eksisterende fritidsboliger i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet. Fritidsboligene ligger i dag i LNF-areal. Forslaget går ut på at et areal tilsvarende fritidsboligenes grunnflate får formålet fritidsbebyggelse.

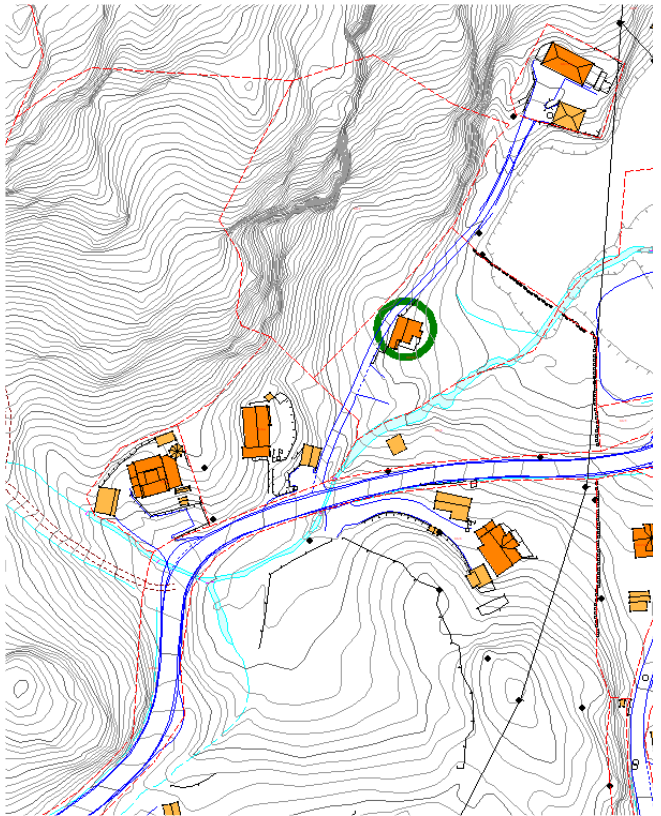
På begge eiendommer inngår bebyggelse fra rundt 1900 som i kommunedelplan for kulturminner gitt status som spesielt viktige anlegg. Å hjemle en eksisterende sommerbolig vurderes ikke å medføre endrede levetilstander for truede arter. For øvrig vurderes det generelt at det ikke foreligger andre forhold som bør tas spesielt hensyn til. Eiendommen er et gammelt landsted som ikke har vært benyttet av allmennheten.

Følgelig vurderes det at arealstatus for sommerboligen kan endres uten å medføre vesentlig ulempe for viktige verdier av forvaltningsmessig interesse.

Konklusjon:

Grunnflaten til eksisterende fritidsbolig på Sveigeholmen gis formålet fritidsbebyggelse.



Svege – fritidsbolig – konsekvensutredning Dagens formål: LNFR Foreslått formål: Fritidsbebyggelse Arealstørrelse: 72 m2 Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealet har status som LNFR-område i gjeldende kommunedelplan. Det blir nå foreslått som nåværende fritidsbebyggelse. Arealet omfatter kun en fritidsbolig, og følger grunnmuren til denne. Det er usikkert akkurat når fritidsboligen er oppført, men det er antatt en gang mellom 1949 og 1960.	
---	---

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Gult	Fritidsboligen ligger innenfor gulstøysone fra fylkesvei 44 (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Fritidsboligene er ikke etablert innenfor et jordbruksareal, men innenfor en lauvskog med høy bonitet.
Naturmangfold	Grønt	Nord-vest for fritidsboligen ligger en myr (Miljødirektoratet). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Våningshus på motsatt side av fylkesveien er SEFRAK-registrerte, men ikke vernet (Miljødirektoratet).
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	Gult	Søylandheia, nord-vest for fritidsboligen er registrert som et svært viktig friluftsområde. Fylkesvei 44 er registrert som en tur- og friluftsrute (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	Grønt	Fritidsboligen ligger i ytterkanten av et etablert boligmiljø. I bakkant av fritidsboligen er en bratt fjellvegg, men selve fritidsboligen ligger i en slak bakke.

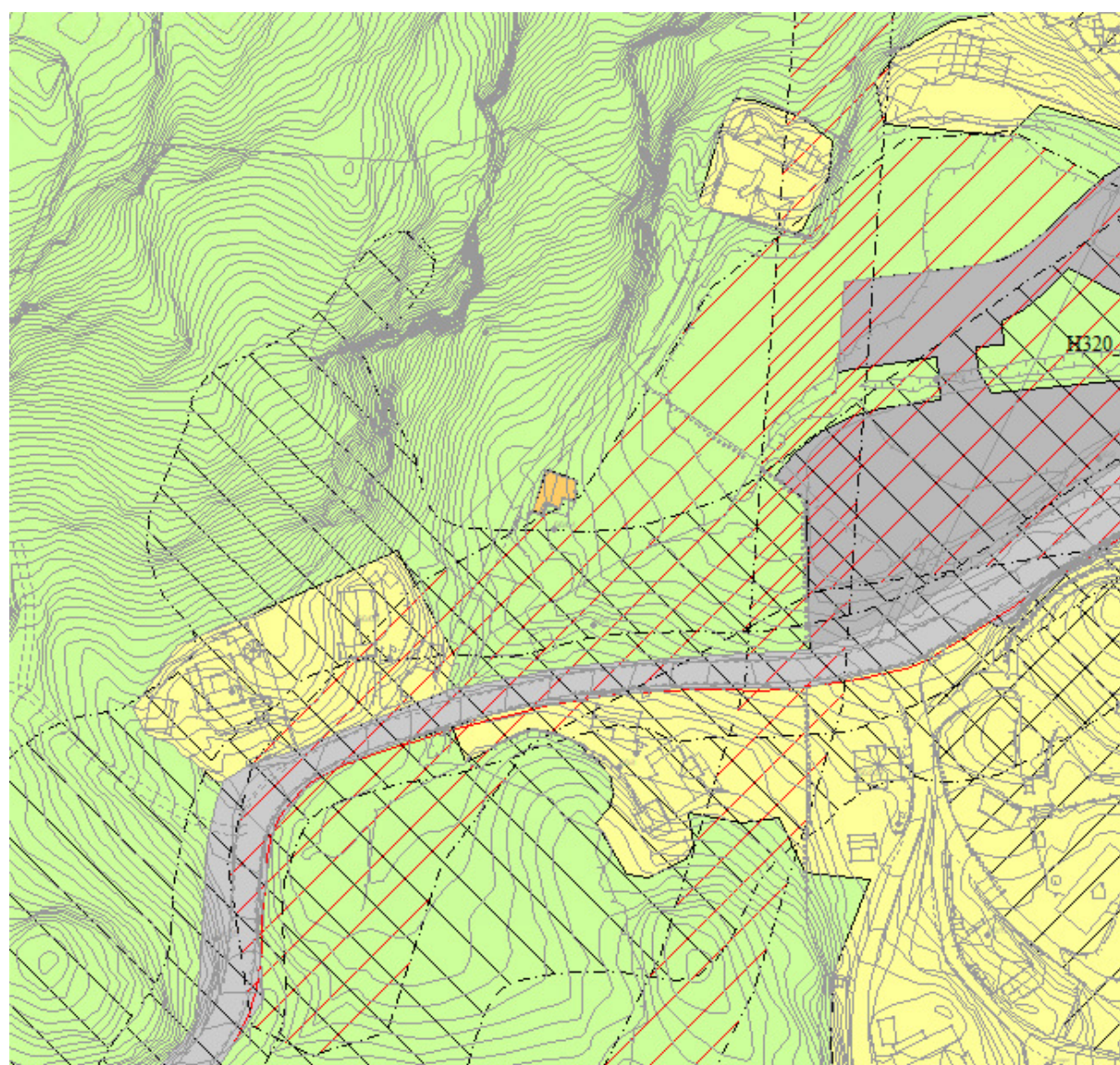
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	1,53 km til bykjernen (Lundsen) i luftlinje. Fylkesvei 44 med en mye brukt gang- og sykkelvei passer forbi fritidsboligen.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Offentlig VA ligger i Fylkesvei 44. Det er usikkert om fritidsboligen er koblet på.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Endringen av arealformål vil ikke føre til ytterligere befolkningsvekst eller behov for utvidelse av tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Fritidsboligen ligger akkurat utenfor faresonen for flom, fra bekken langs eiendomsgrensen.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, og fritidsbebyggelse skal begrenses.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er ikke registrert forurensing eller jordressurser knyttet til arealet som vil bli påvirket av endringen av arealformål. Den registrerte myren logger utenfor eiendommen til fritidsboligen, og vil ikke bli påvirket. Det samme gjelder de SEFRAK-registrerte bygningene. Støyen fra fylkesveien har påvirket fritidsboligen siden før 1960, og vil ikke ytterligere forverres med tiden. Bruken og tilgangen til Søylandsheia blir ikke påvirket av fritidsboligen, ettersom traseene opp til området ikke går direkte forbi fritidsboligen.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at eksisterende fritidsbolig hjemles i kommunedelplanen for Sentrum, ved å endre arealformålet til nåværende fritidsbebyggelse og etablere tilhørende byggegrense mot sjø.



Tjørsvåg: Hålandsbakken – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF-areal

Foreslått formål: Fritidsbebyggelse

Arealstørrelse: 141 kvm

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

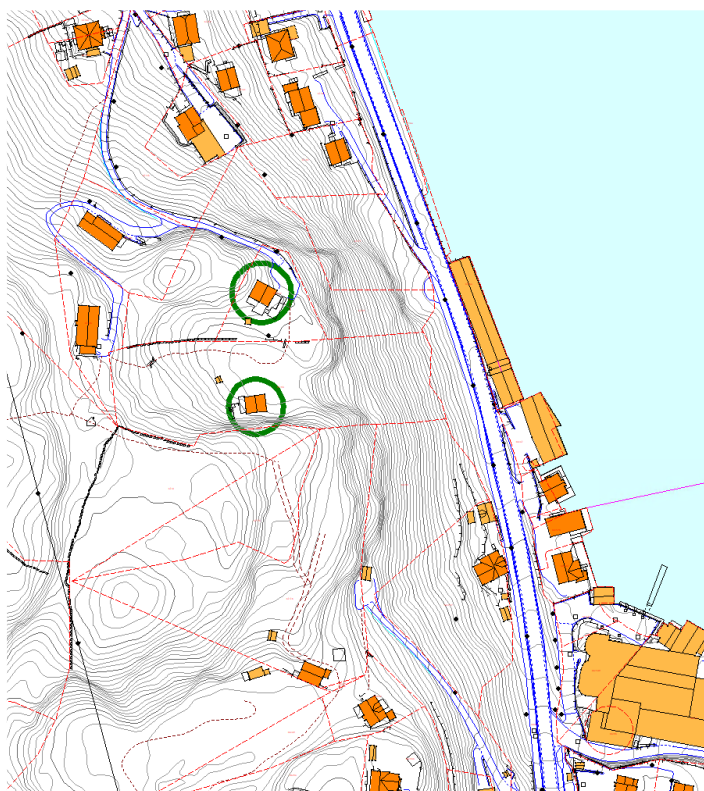
Beskrivelse:

To eksisterende fritidsboliger i LNF-område foreslås hjemlet i plan ved at arealet tilsvarende boligens grunnflate får arealformål fritidsbebyggelse. Eiendommene ligger østvendt med utsyn over Tjørsvågbukta. Fritidsboligene ligger på cirka kote 50 i hellende terreng. Bakkenforliggende terreng stiger opp til Storestø som ligger på 306 moh.

Eiendommene beskrives i det følgende enkeltvis fra nord mot sør:

Hålandsbakken 13: Eiendommen, gnr. 67 bnr. 112, er 1,2 daa stor. Eksisterende fritidsbolig har en grunnflate på 76 kvm.

Hålandsbakken 15: Eiendommen, gnr. 67 bnr. 15, er 5,4 daa stor. Eksisterende fritidsbolig har en grunnflate på 65 kvm.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Fritidsboligene er bygget i et LNF-område. Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Miljødirektoratet.
Støy	GRØNT	Fritidsboligene ligger utenfor gul sone i forhold til fylkesveg 44. Statens vegvesen.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Hålandsbakken 13 er bevokst med lauvskog på impediment. Nedre del av Hålandsbakken 14 inngår i samme sone som Hålandsbakken 13. Øvre del hvor fritidsboligen ligger er bevokst med lauvskog på skogmark med høg bonitet. Gårdskart AR5. Jordvern vurderes derved som ikke aktuelt tema.
Naturmangfold	GRØNT	Det er ikke registrert naturmangfold av forvaltningsinteresse på eiendommene eller tilstøtende areal i nærheten. Miljødirektoratet. Det er kun fritidsboligene som hjemles i plan. Arealstatus og bruken av arealet rundt fritidsboligene blir ikke endret. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilfredsstillende i samsvar med

		Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom tiltaket innebærer å stadfeste eksisterende situasjon vurderes ytterligere vurderinger etter Naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Det er ikke registrert kulturminner på eiendommene. Riksantikvaren.
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	GRØNT	Under registrering av friluftslivsområder i kommunen ble det ikke registrert allmenne friluftslivsinteresser knyttet til dette området. Miljødirektoratet.
Landskapsforhold	GRØNT	Fritidsboligene ligger i ei li mellom to byggeområder for boliger. Bakenfor fritidsboliger ligger to boliger på et høyere nivå. Fritidsboligene ligger lite synlig i landskapet.
Samfunn		
Transportbehov	GRØNT	Uendret. Hålandsbakken 13 har kjørevei frem til fritidsboligen. For å komme frem til Hålandsbakken 15 må man gå til fots fra Hålandsbakkens endepunkt.
Teknisk infrastruktur	GULT	Uendret. Det er ikke ført frem offentlig vann og avløp til eiendommene.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GULT	Uendret.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GRØNT	Ingen aktsomhetssoner er registrert i offentlig tilgjengelige databaser.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GULT	Blir ikke fanget opp av arealplanstrategi vedtatt gjennom planprogrammet.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

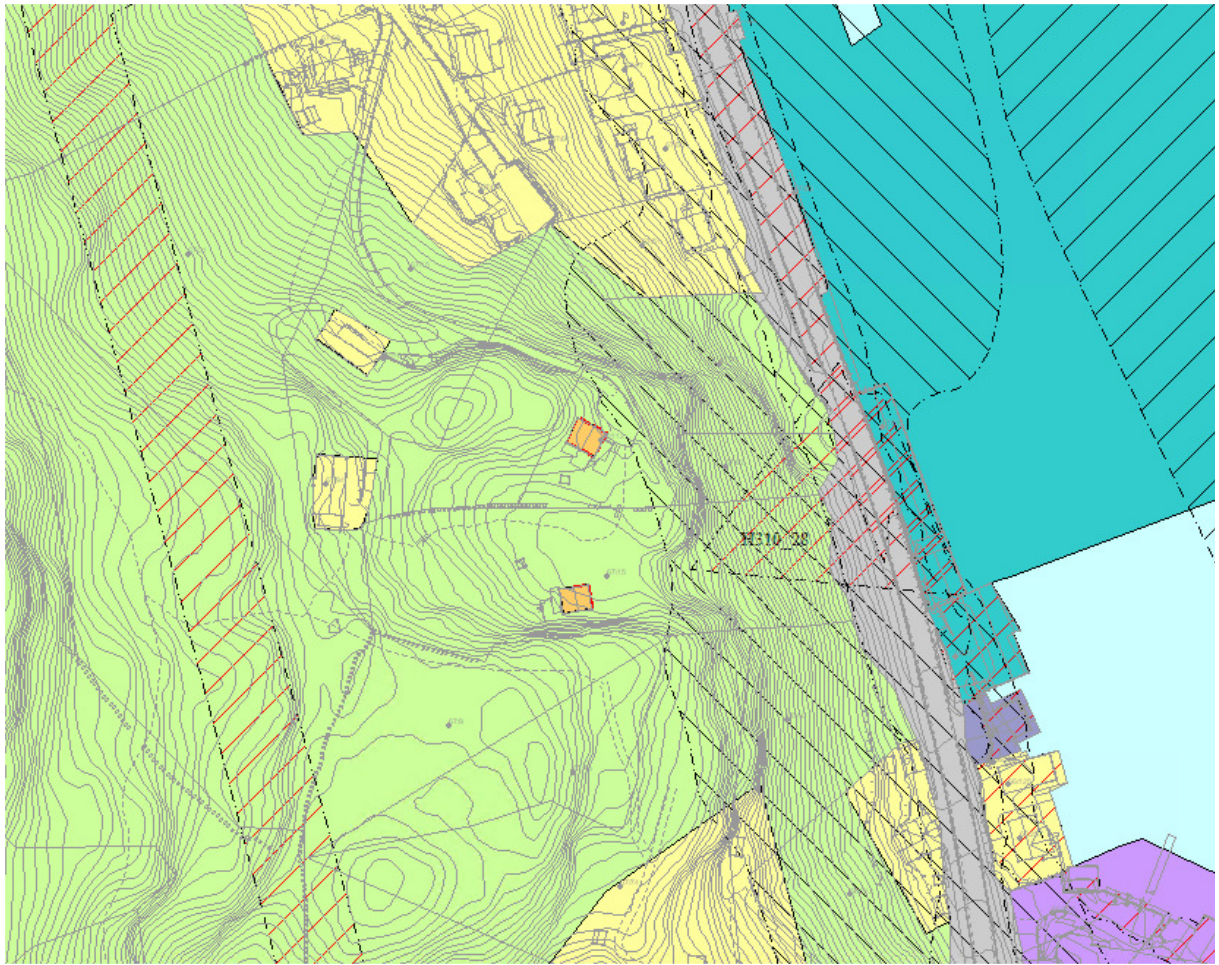
Forslaget går ut på å hjemle fem eksisterende fritidsboliger i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet. Fritidsboligene ligger i dag i LNF-areal. Forslaget går ut på at et areal tilsvarende fritidsboligenes grunnflate får formålet fritidsbebyggelse.

Det vurderes at tiltaket ikke vil være i konflikt med forhold av forvaltningsmessig interesse.

Følgelig vurderes det at arealstatus for sommerboligene kan endres uten å medføre vesentlig ulempe for viktige verdier av forvaltningsmessig interesse.

Konklusjon:

Grunnflaten til eksisterende fritidsboligene på eiendommene Hålandsbakken 13 og 15 gis formålet fritidsbebyggelse.



Søylandsheia –

konsekvensutredning

Dagens formål: LNF-areal

Foreslått formål:

Fritidsbolig

Arealstørrelse: 108 kvm

Forslagsstiller:

Flekkefjord kommune

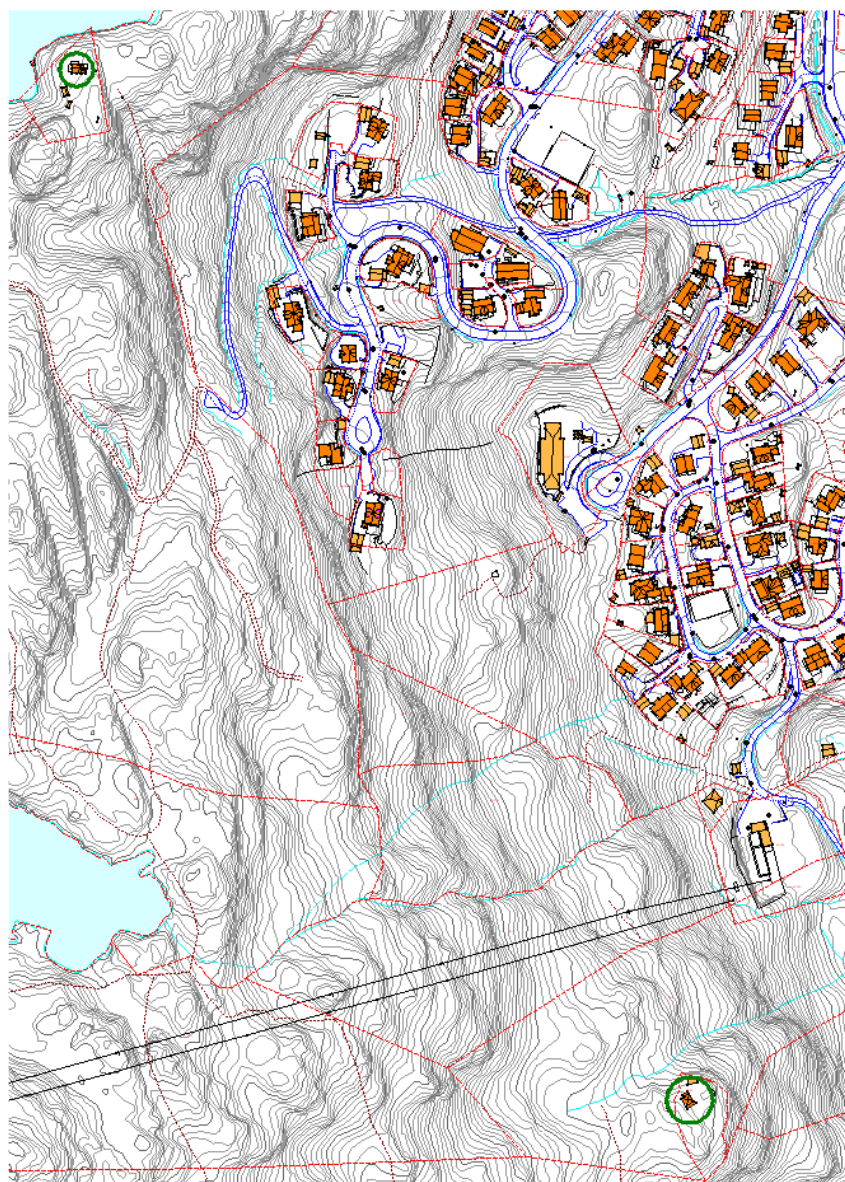
Beskrivelse:

To eksisterende fritidsboliger i LNF-område foreslås hjemlet i plan ved at arealet tilsvarende boligens grunnflate får arealformål fritidsbebyggelse.

Eiendommene beskrives i det følgende enkeltvis fra nord mot sør:

Gråsteinsveien 150: Ligger ved Stemtjørn i nordvestre hjørnet av kartutsnittet. Eiendommen, gnr. 68 bnr. 154, er 2,5 daa stor. Eksisterende fritidsbolig har en grunnflate på 51 kvm.

Storestøa 100: Finnes i sørøstre hjørne av kartutsnittet. Eiendommen, gnr. 67 bnr. 42, er 1,8 daa stor. Eksisterende fritidsbolig har en grunnflate på 57 kvm.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Fritidsboligene er bygget i et LNF-område. Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Miljødirektoratet.
Støy	GRØNT	Fritidsboligene ligger i et turområde hvor støy ikke er et tema.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Arealtypen rund Gråsteinsveien 150 er barskog på impediment. Tilsvarende for Storestøa 100 er lauvskog på impediment. NIBIO AR5. Jordvern vurderes som ikke aktuelt tema.
Naturmangfold	GRØNT	Det er ikke registrert naturmangfold av forvaltningsinteresse knyttet til Gråsteinsveien 150. Storestøa 100 ligger

		innenfor et belte med rik edelløvskog som strekker seg 400 meter fra Løslåta i sør til nord for byggefeltet på Søyland. Sørlig del av edelløvskogen, hvor fritidsboligen ligger, er det registrert leveområde for hvitryggspett. Arten er av nasjonal forvaltningsinteresse, men er livskraftig. Arealet registrert som leveområde for fuglen utgjør 112 daa hvorav Storstø 100 utgjør 1,8 daa. Eiendommen ble etablert i 1933. Det konkluderes med at aktiviteten rundt fritidsboligen ikke har vesentlig innvirkning på hvitryggspettens utbredelse. I samsvar med registreringene i Miljødirektoratets naturbase vurderes kunnskapsgrunnlaget som tilfredsstillende i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom tiltaket innebærer å stadfeste eksisterende situasjon vurderes ytterligere vurderinger etter Naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	I en avstand på 100 meter fra eiendommen ligger det igjen tre murer etter sommerfjøs. Inne på eiendommen er det ikke registrert kulturminner. (Riksantikvaren) Tiltaket vurderes ikke å få vesentlige virkninger i forhold til kulturminner.
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	GULT	Begge fritidsboligene ligger innenfor et stort sammenhengende friluftsområde som er gitt verdi svært viktig. Stier går tett forbi fritidsboligen på Gråsteinsveien 150 som ligger 50 meter fra en registrert badeplass. Storestøa ligger 50 meter fra sti. Eiendommene ble opprettet henholdsvis i 1982 og 1933. Hjemles fritidsboligene i plan kan det motivere til å oppgradere boligene. Dette kan føre til økt bruk. Byggene er små. Ønsket om å utvide byggene kan melde seg. Resultatet på sikt kan derfor bli økt privatisering innenfor et svært viktig friluftsområde. På den annen side har fritidsboligen lagt her over tid. Brukergruppene har til nå måttet ta hensyn til hverandre. Under forutsetning av at det ikke blir vesentlig endringer i bruken av fritidsboligene skulle det å hjemle eksisterende fritidsboliger i plan derved ikke innebære vesentlige ulemper i forhold til allment friluftsliv.
Landskapsforhold	GRØNT	Fritidsboligene ligger i skogsterreng og er lite synlig i det store landskapsbildet.
Samfunn		
Transportbehov	GULT	Uendret. Til fots.
Teknisk infrastruktur	GULT	Uendret. Ikke offentlig vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GULT	Uendret.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GRØNT	Ingen potensielle farer fremkommer på offentlige aktsomhetskart. NVE.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

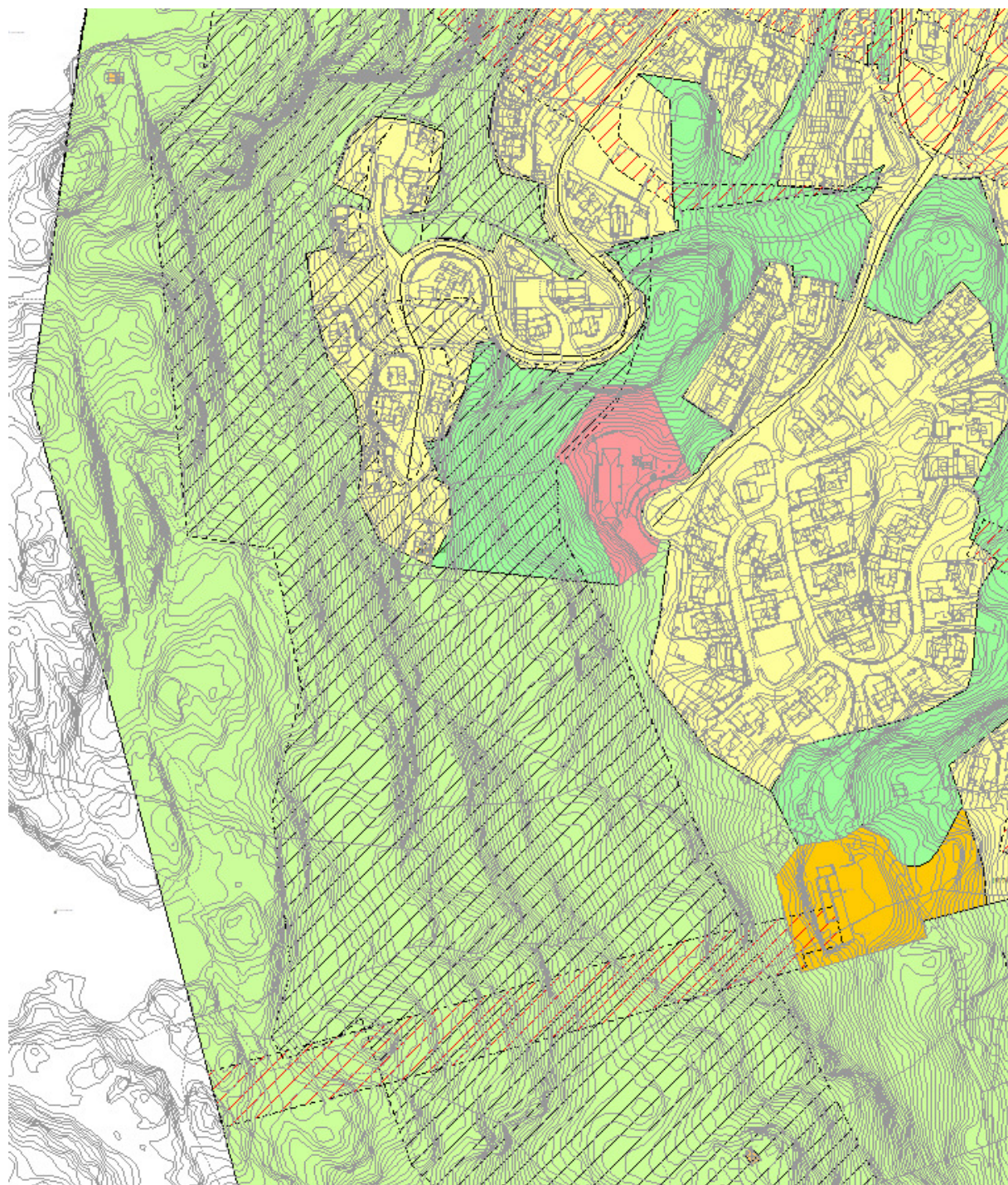
Forslaget går ut på å hjemle to eksisterende fritidsboliger i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet. Fritidsboligene ligger i dag i LNF-areal. Forslaget går ut på at et areal tilsvarende fritidsboligenes grunnflate får formålet fritidsbebyggelse.

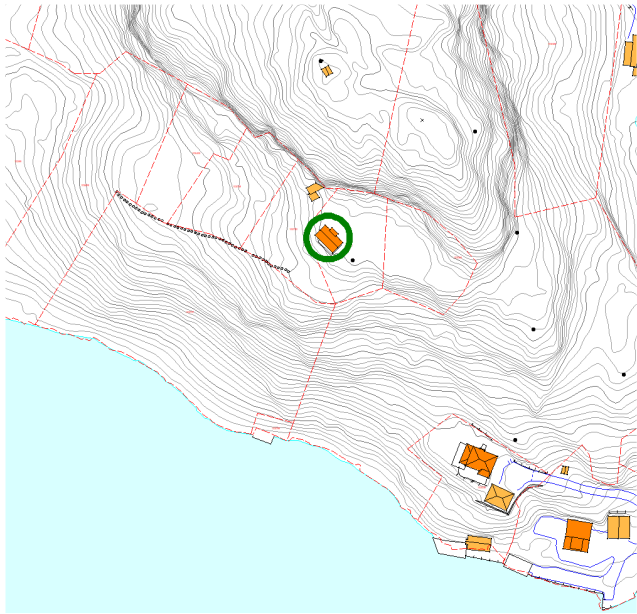
Fritidsboligene ligger i et svært viktig friluftsområde som grenser til et viktig friluftsområde i nord. Til sammen utgjør dette et sammenhengende friluftsområde fra Sveg i sør til Soland i nord. Hjemles fritidsboligene i plan kan det utløse ønske om oppgradering som kan lede til økt bruk og utvidelser. Planen er imidlertid tydelig på at det kun er eksisterende fritidsbolig eller tilsvarende som hjemles i planen. Fritidsboligene er av eldre dato og friluftslivet i området har øket på tross av fritidsboligenes eksistens. Ettersom fritidsboligene og utvikling av friluftsliv har skjedd i sameksistens vurderes det at det ikke vil få vesentlige konsekvenser for friluftslivet om fritidsboligene hjemles i plan.

På grunnlag av foreliggende opplysninger vurderes det at tiltaket ikke vil være i vesentlig konflikt med forhold av forvaltningsmessig interesse.

Konklusjon:

Grunnflaten til eksisterende fritidsboligene på eiendommene Gråsteinsveien 150 og Storestøa 100 gis formålet fritidsbebyggelse.



Sagåsen – fritidsbolig – konsekvensutredning Dagens formål: Fremtidig boligformål Foreslått formål: Fritidsbebyggelse Arealstørrelse: 65 m2 Forslagsstiller: Flekkefjord kommune Beskrivelse: Arealet har status som fremtidig boligformål i gjeldende kommunedelplan. Det blir nå foreslått som nåværende fritidsbebyggelse. Arealet omfatter kun en fritidsbolig, og følger grunnmuren til denne. Det er usikkert akkurat når fritidsboligen ble oppført, men det var før 1960.	
--	--

Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Fritidsboligene er ikke etablert innenfor et jordbruksareal, men innenfor en lauvskog med høy bonitet.
Naturmangfold	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Gult	Det er et skipsfunn eldre enn 100 år i Grisfjorden sør-vest for fritidsboligen (Miljødirektoratet).
Nærmiljø, grønnsstruktur og friluftsliv	Gult	Det er ingen kartlagte friluftsområder i nærheten av fritidsboligen, men SSB har kartlagt potensiell tilgjengelig strandsone, hvilket finnes sør og vest for fritidsboligen (Miljødirektoratet).
Landskapsforhold	Gult	Fritidsboligen ligger innenfor 100-meterssonen til Grisevassfjorden. Den er plassert innerst på et platå, med toppen av Sagåsen i bakkant. Fritidsboligen er dermed mindre synlig fra vannet, og ligger sjeldent i silhuett.
Samfunn		
Transportbehov	Gult	1,4 km til bykjernen (Lundsen) i luftlinje. Fylkesvei 4152 med en mye brukt gang- og sykkelvei passer i nærheten av fritidsboligen. Det går ingen vei inn til fritidsboligen, så for å

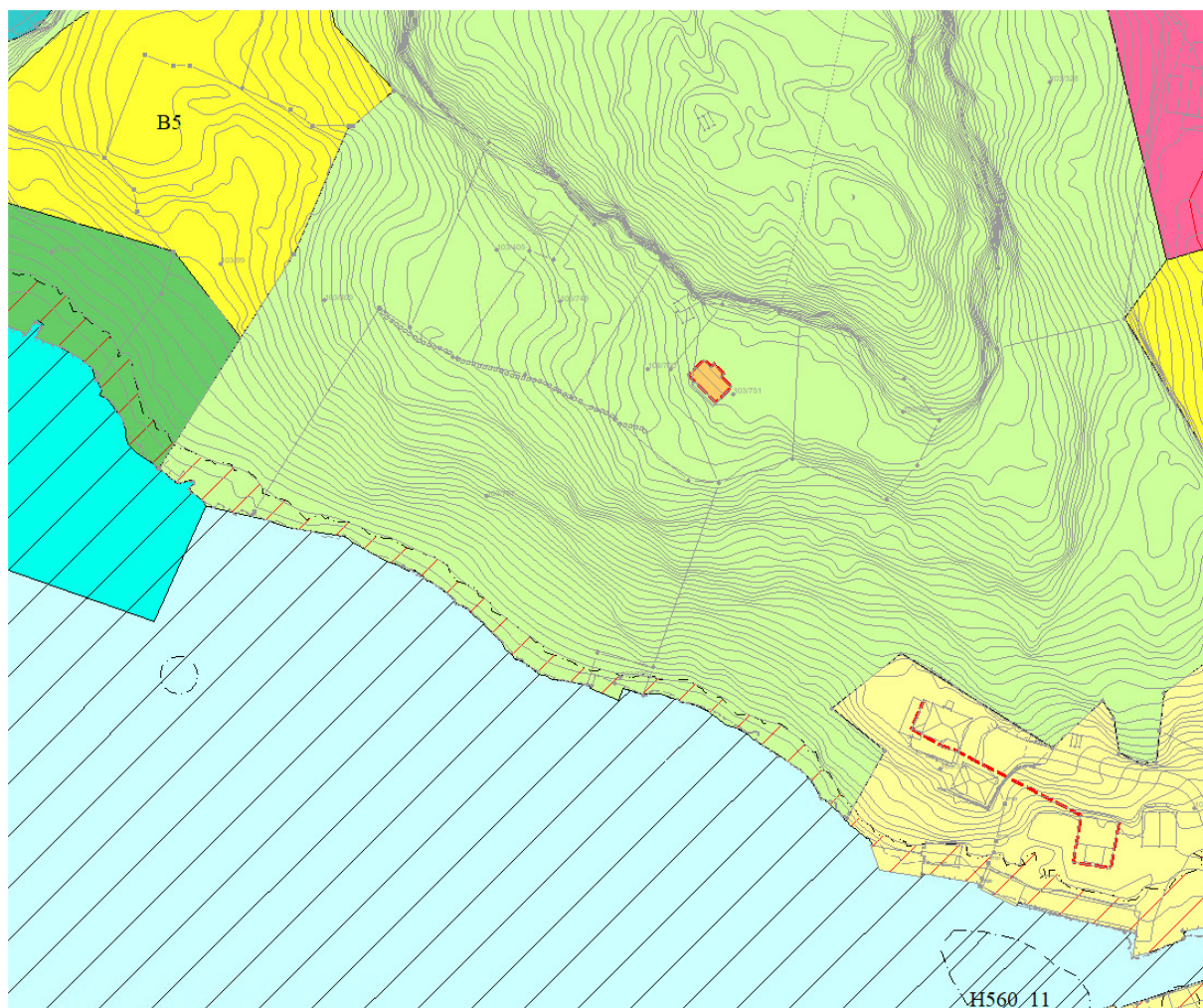
		ta seg inn til den må man ta seg inn til fots rundt 150 meter.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Offentlig VA ligger i Fylkesvei 4152. Det er usikkert om fritidsboligen er koblet på, men den antas å ikke være det.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Endringen av arealformål vil ikke føre til ytterligere befolkningsvekst eller behov for utvidelse av tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Grønt	Fritidsboligen ligger ikke innenfor noen registrerte faresoner, eller område som krever spesielle hensyn.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, og fritidsbebyggelse skal begrenses.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er ikke registrert forurensing, støy, jordressurser eller naturmangfold knyttet til arealet som vil bli påvirket av endringen av arealformål. Skipsfunnet ligger relativt langt unna fritidsboligen, og vil dermed ikke bli berørt av endringen. Den potensielt tilgjengelige strandsonen blir lite påvirket av fritidsboligen, ettersom den ikke er synlig fra disse områdene. Den virker dermed ikke privatiserende ovenfor strandsonen. Endringen av arealformål forutsetter ikke at VA eller veg skal legges inn til fritidsboligen. Mangelen på disse resulterer derfor ikke i at de må etableres.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at eksisterende fritidsbolig hjemles i kommunedelplanen for Sentrum, ved å endre arealformålet til nåværende fritidsbebyggelse og etablere tilhørende byggegrense mot sjø.



Drangeid – fritidsbolig – konsekvensutredning

Dagens formål: LNFR

Foreslått formål:

Fritidsbebyggelse

Arealstørrelse: 177 m2

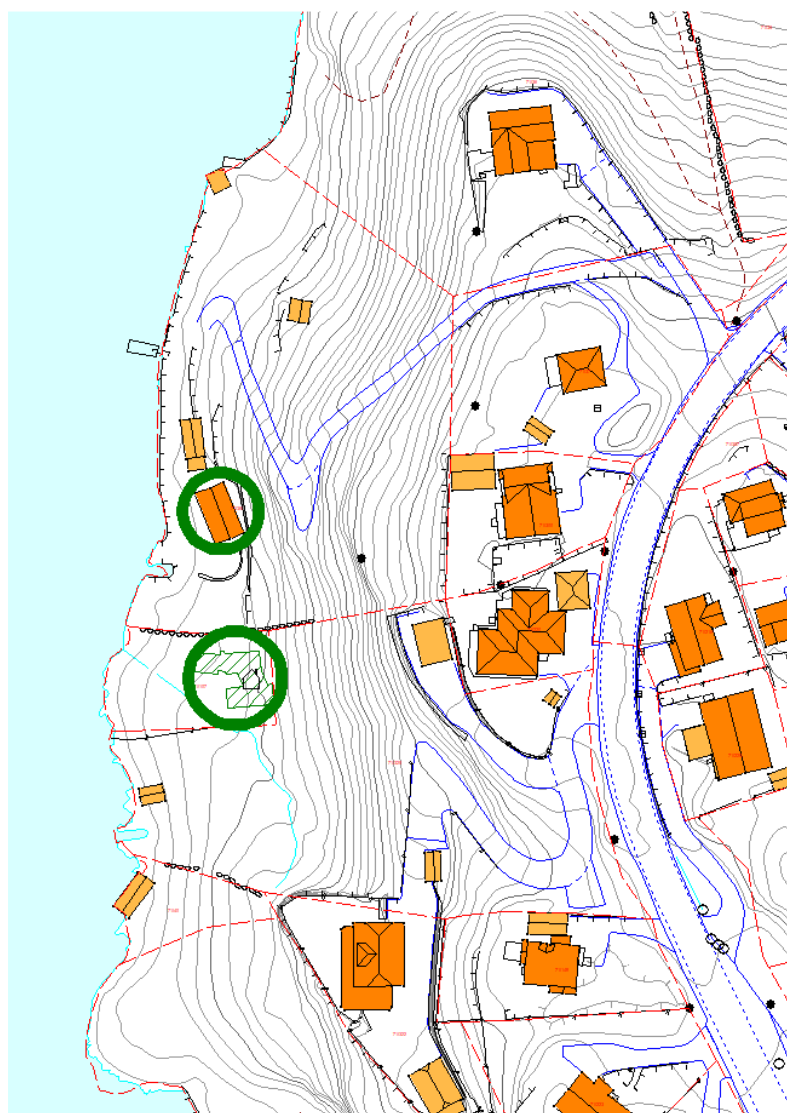
Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

Arealet har status som LNFR-område i gjeldende kommunedelplan. Det blir nå foreslått som nåværende fritidsbebyggelse.

Arealet omfatter kun to fritidsboliger, og følger grunnmuren til disse.

Fritidsboligen i nord var ført opp i 2015, etter at et våningshus som sto med samme fotavtrykk ble revet. Fritidsboligen i sør er blitt gitt igangsettelsestillatelse, men ikke ferdigattest.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Støy	Grønt	Ingen registreringer (Miljødirektoratet).
Sikring av jordressurser (jordvern)	Grønt	Fritidsboligene er ikke etablert innenfor et jordbruksareal, men innenfor en lauvskog med høy bonitet.
Naturmangfold	Grønt	Ask er registrert i nærhet til fritidsboligene (Miljødirektoratet). Denne ble registrert i forbindelse med en verdisetting og konsekvensanalyse i sammenheng med søknaden for oppføring av fritidsboligen i sør. Konklusjonen fra denne rapporten er at tiltak på tomten ikke forringer naturmangfoldet (Grimsby Naturtjeneste). Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig i samsvar med

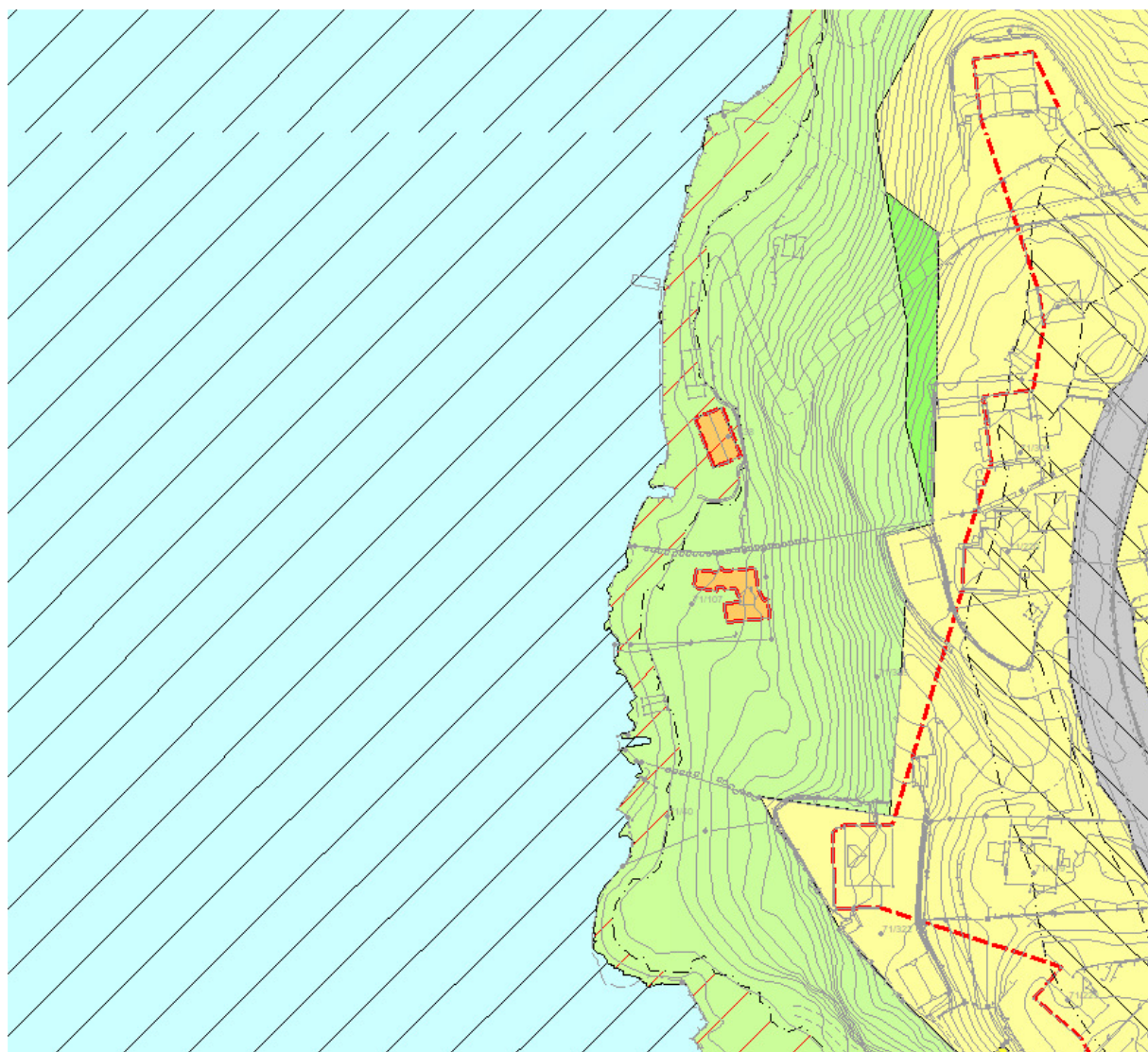
		Naturmangfoldlovens § 8. Ettersom arealet kun omfatter bebygd areal vurderes ytterligere vurderinger etter naturmangfoldloven som ikke relevant.
Kulturminner og kulturmiljø	Grønt	Bygget som tidligere sto med samme fotavtrykk som fritidsboligen i nord var SEFRAK-registrert. (Miljødirektoratet).
Nærmiljø, grønstruktur og friluftsliv	Grønt	Det er ingen kartlagte friluftsområder i nærheten av fritidsboligene (Miljødirektoratet). I forbindelse med byggesaken til fritidsboligen i sør ble lokale frilufsorganisasjoner spurt om bruken av området. Det kom da frem at dette området ikke benyttes.
Landskapsforhold	Gult	Fritidsboligene ligger i nær relasjon til Grisefjorden og dermed innenfor 100-meterssonen. De oppleves til en viss grad som en forlengelse av eksisterende boligområdet på høyden over.
Samfunn		
Transportbehov	Grønt	2 km til bykjernen (Lundsen) i luftlinje. Fylkesvei 4152 med en mye brukt gang- og sykkelvei passer i nærhet av fritidsboligene. Fritidsboligen i nord har kjørevei inn på tomten.
Teknisk infrastruktur	Grønt	Offentlig VA ligger i Fylkesvei 4152. Fritidsboligen er sør er koblet opp til offentlig VA og den i nord får vann, men slipper spillvann ut i fjorden og har ikke kloakkutslipp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	Grønt	Endringen av arealformål vil ikke føre til ytterligere befolkningsvekst eller behov for utvidelse av tjenester.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	Gult	Fritidsboligen i sør ligger ikke innenfor noe faresoner. Fritidsboligen i nord ligger innenfor flomsonen fra Grisefjorden.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	Gult	I henhold til arealstrategi i vedtatt planprogram skal utbygging i strandsonen fortrinnsvis unngås, og fritidsbebyggelse skal begrenses.

Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Det er ikke registrert forurensing, støy, jordressurser, naturmangfold, kulturminner eller friluftsområder knyttet til arealet som vil bli påvirket av endringen av arealformål.

Konklusjon:

Rådmannen anbefaler at eksisterende fritidsboliger hjemles i kommunedelplanen for Sentrum, ved å endre arealformålet til nåværende fritidsbebyggelse og etablere tilhørende byggegrense mot sjø.



Horåsen – konsekvensutredning

Dagens formål: LNF-areal

Foreslått formål: Fritidsbolig

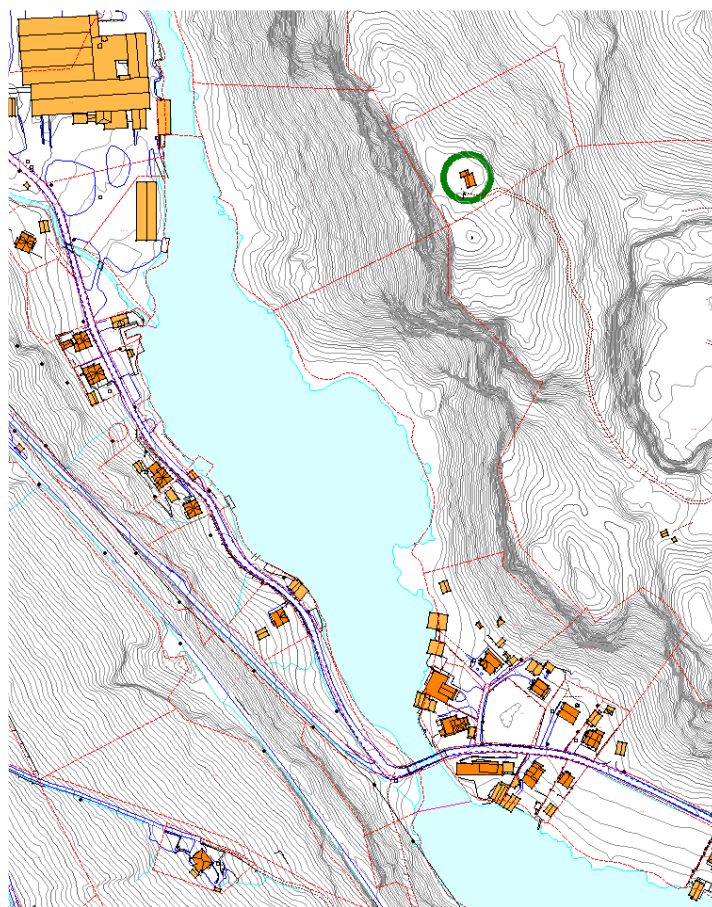
Arealstørrelse: 58 kvm

Forslagsstiller: Flekkefjord kommune

Beskrivelse:

En eksisterende fritidsbolig i LNF-område foreslås hjemlet i plan ved at arealet tilsvarende boligens grunnflate får arealformål fritidsbebyggelse.

Eiendommen gnr. 71 bnr. 119 med adresse Loga 115 ligger på toppen av Horåsen som ligger mellom kanalen Løgan i vest og E39 i øst. Nord for Horåsen ligger Loja som er et brakkvannsbasseng innerst i Flekkefjorden. Et masseuttak ligger 100 meter sydøst for fritidsboligen.



Tema	Konsekvens	Forklaring, (kunnskapsgrunnlag), usikkerhet
Miljø		
Forurensing (Klimagass og annet utslipp til luft, jord og vann)	GRØNT	Fritidsboligen er bygget i et LNF-område. Det er ikke registrert forurenset grunn i området. Miljødirektoratet.
Støy	GRØNT	Del av eiendommen er omfattet av gul sone til E39. Selve fritidsboligen ligger utenfor gul sone. Statens vegvesen. Det ligger et masseuttak like i øst. Dirkele støy fra masseuttaket vurderes å komme i skyggen av fjellskæring.
Sikring av jordressurser (jordvern)	GRØNT	Eiendommen inngår i barskog på grunn med høy bonitet. NIBIO AR5. Bygging på grunn med høy skogsbonitet bør unngås. Ettersom dette omfatter en eksisterende fritidsbolig anses jordvern som ikke aktuelt.
Naturmangfold	GRØNT	Det er ikke registrert naturmangfold av forvaltningsinteresse i området. Miljødirektoratet.
Kulturminner og kulturmiljø	GRØNT	Det går sagn om at det har vært en bygdeborg her. Etter befaring er det lite trolig at det har vært en bygdeborg her. Riksantikvaren.

Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv	GRØNT	Horåsen inngår ikke i kartlagte friluftsområder. Miljødirektoratet.
Landskapsforhold	GRØNT	Fritidsboligen ligger på kote 98. Horåsens Høyeste punkt er kote 102. Omkringliggende fjellformasjoner ligger på kote 270 og høyere. Eiendommen består av skogmark. Fritidsboligen er kun synlig fra fugleperspektiv.
Samfunn		
Transportbehov	GULT	Uendret. Til fots.
Teknisk infrastruktur	GULT	Uendret. Ikke offentlig vann og avløp.
Befolkningsutvikling og tjenestebehov	GULT	Uendret.
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet	GRØNT	Ingen aktsomhetssoner registrert i offentlig tilgjengelige databaser.
Forhold til strategi for fremtidig arealbruk	GULT	Blir ikke fanget opp av arealplanstrategi vedtatt gjennom planprogrammet.

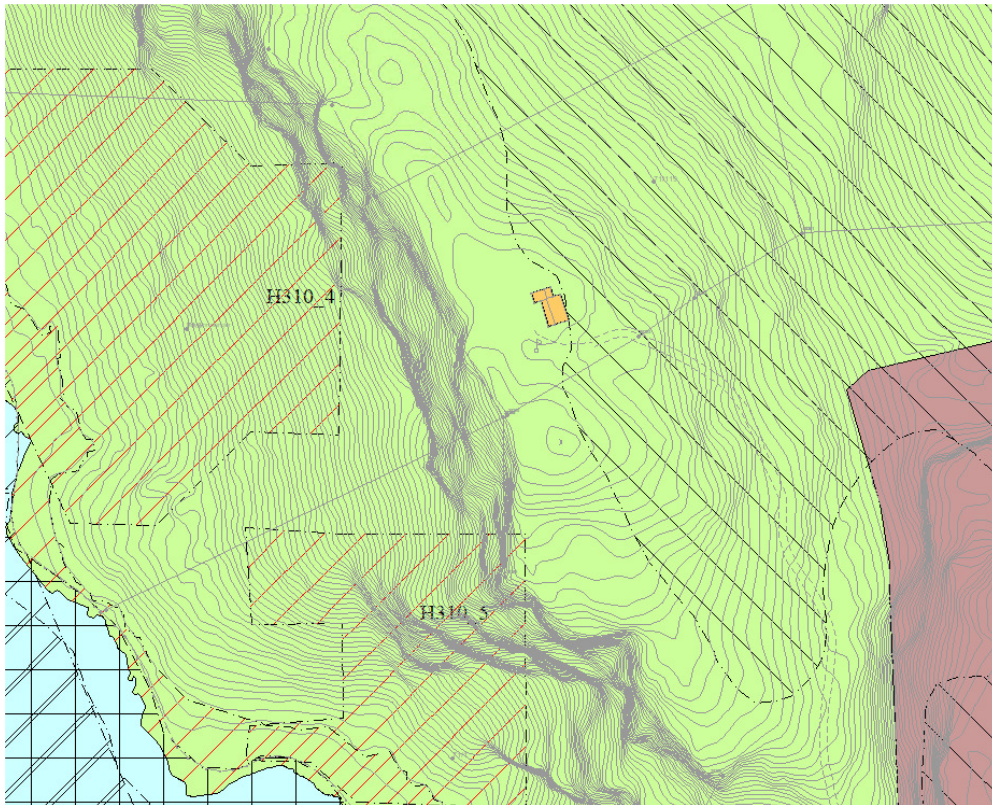
Samlet vurdering og eventuelle alternativer

Forslaget går ut på å hjemle en eksisterende fritidsboliger i revidert kommunedelplan for sentrumsområdet. Fritidsboligen ligger i dag i LNF-areal. Forslaget går ut på at et areal tilsvarende fritidsboligens grunnflate får formålet fritidsbebyggelse.

Det vurderes at tiltaket ikke vil være i konflikt med forhold av forvaltningsmessig interesse.

Konklusjon:

Grunnflaten til eksisterende fritidsbolig på eiendommene Loga 115 gis formålet fritidsbebyggelse.



5.0 VANNFORSKRIFTEN § 12 I FORHOLD TIL UTBYGGINGSOMRÅDENE

Kommunens fjordsystem består av flere terskelfjorder og kanaler. Fra Loja i nord via kanalsystemet Løgan med flere høler (poller), Griseforden, Tjørsvågbukta og Lafjorden.



Grisefjorden og Tjørsvågbukta har tradisjonelt vært utsatt for forurensing fra industri og avløpsvann fra husholdninger. Kommunen har i senere år gjort store tiltak for å endre vannkvaliteten i fjordsystemet. I henhold til portalen Vann-Nett er den økologiske tilstanden i Loja og Grisfjorden i dag god, tilstanden i Lafjorden er moderat og økologisk tilstand i Løgan og Tjørsvågbukta er dårlig. Miljømålet er satt til god og forventes å nås innen 2033.

Med unntak av Loga og Snerthammer er kommunens boligområder tilknyttet offentlige avløpssystem som fører avløpsvannet til et renseanlegg i Skådevika sør i Lafjorden. Herfra blir det rensede avløpsvannet ført ut på dypt vann.

I kommunens hovedplan for vann og avløp er det forutsatt å sanere eksisterende avløp på Loga som i dag går til sjø og knytte husstandene til en ny hovedledning som kobles til kommunens avløpssystem. Dette planlegges gjennomført innen 2032.

Snerthammer er i ny kommunedelplan for sentrumsområder foreslått som et fremtidig byggeområde for boliger. Dette området inngår derfor ikke i kommunens hovedplan for vann og avløp. Om det blir aktuelt å anlegge kommunale ledninger helt ut til Snerthammer eller det vil være andre løsninger som blir mer hensiktsmessig må vurderes gjennom detaljregulering av nye de nye byggeområdene.

Avløpsvann fra fremtidig boligbygging forutsettes behandlet gjennom det kommunale avløpssystemet eller private utslipp godkjent i samsvar med forurensingsloven. Planlagt utbygging forventes derved ikke å påvirke vannkvaliteten til byens fjordsystem.

6.0 BYGGEGRENSE MOT SJØ OG VASSDRAG

Utredning av konsekvenser for områder med differensiert byggegrense mot sjø og vassdrag

I henhold til plan- og bygningsloven § 1-8 tredje ledd, jfr. §§ 11-9 nr. 5 og 12-7 nr. 2, kan det fastsettes en differensiert byggegrense mot sjø og vassdrag gjennom kommuneplaner eller reguleringsplaner.

Hensikten er å redusere antall dispensasjonssøknader for *mindre tiltak på bebygd eiendom*. Det er ressurskrevende for kommunen å behandle dispensasjoner for mindre tiltak på bebygd eiendom, samt kostbart for søkeren. Det er ikke ønskelig at byggegrensen skal fortette eller åpne for etablering av flere nye boliger.

Kommunen ønsker ut fra dette å fastsette en differensiert byggegrense mot sjøen for mindre tiltak på bebygd eiendom. Eksempler på tiltak er tilbygg til boliger som i dag krever både dispensasjon fra plankrav samt dispensasjon fra pbl § 1-8. En differensiert byggegrense vil også være positivt for tiltak som ikke er søknadspliktige, da de heller ikke trenger dispensasjon fra pbl § 1-8.

Områdene som er foreslått med en differensiert byggegrense er hovedsakelig arealer med boligformål. Enkelte arealer med næringsformål er også tatt med. Arealene som byggegrensen er foreslått er områder som er bygget ut uten reguleringsplan, eller hvor gjeldende reguleringsplan ikke har en byggegrense mot sjø og vassdrag. Områdene uten reguleringsplan er hovedsakelig eldre byggeområder som er bygd ut over tid. Behovet for en detaljregulering her vil kun oppstå om boligmassen skal endres i vesentlig grad eller ved fortetting. Dette legger ikke den differensierte byggegrensen til rette for.

I hovedsak er den differensierte byggegrensen lagt i fasadelivet til boligene. Mindre boder, private naust og garasjer er ikke omkranset av byggegrensen hvis de er lokalisert nærmere sjøen eller vassdraget enn det boligen er.

Byggegrensen vil bare gjelde for enkle tiltak som listes opp under forslag til planbestemmelser § 3-2 annet ledd, om unntak for plankrav. Mellom foreslått byggegrense og sjøen er det plankrav for alle tiltak etter pbl. § 20-1 til § 20-4, jf. planbestemmelse § 3-2 siste ledd. I forslag til planbestemmelse § 3-6 nr. 2 første ledd er det en bestemmelse om at: *Byggegrenser vist i plankartet gjelder foran de generelle bestemmelsene i pbl § 1-8.*

Område 1: Sveige sør

Beskrivelse av område:

Området er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse i kommunedelplan for sentrum fra 1999. Området er uregulert, og utbygging skjer i tråd med KDP for området. Området er preget av spredt småhusbebyggelse i tradisjonelt utført stil. Området er bygd ut over tid uten reguleringsplan og har derfor ikke en helhetlig struktur på bebyggelsen langs strandkanten. Eiendommene langs strandkanten har boligbebyggelsen liggende noe tilbaketrukket fra sjøkanten og med hager foran og brygger og sjønaust i sjøkanten. Området er lite tilgjengelig for allmennheten. Utbyggingen har bidratt vesentlig til å privatisere strandsonen i området. Både utbyggingen og privatiseringen har gjort området utilgjengelig for allmennheten som frilufts- og rekreasjonsområde på land. Dette gjelder også til en viss grad mulighetene for rekreasjon langs strandkanten. Landskapet er i liten grad berørt av utbyggingen som har funnet sted til nå. Eksisterende vegetasjon og naturmiljøet er over tid bygget ned som en følge av utbyggingen. Det finnes kulturminner i området som er regulert til hensynssone i reguleringsplan for Sveiga.



Konklusjon: Foreslåtte byggegrense øker ikke det bebygde preget i området, forringer ikke naturmiljøet eller endrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Foreslått byggegrenser berører ikke kulturminner.

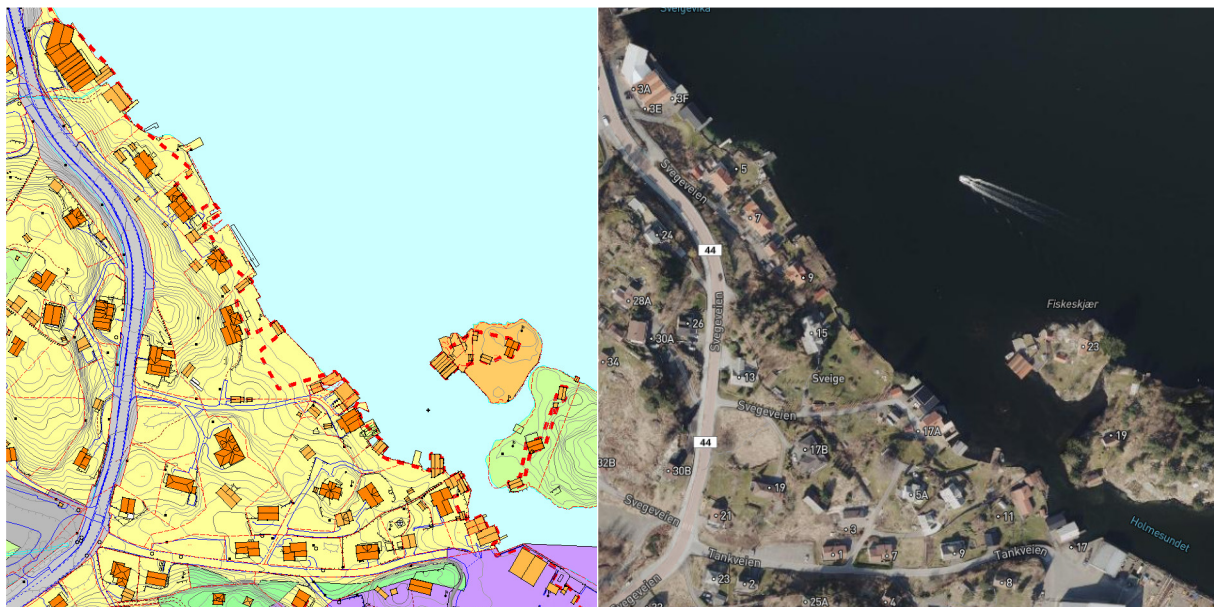
Område 2: Sveige midt

Beskrivelse av område:

Området er preget av spredt småhusbebyggelse i tradisjonell stil. Området er bygd ut over tid uten reguleringsplan og har derfor ikke en helhetlig struktur på bebyggelsen langs strandkanten. Eiendommene langs strandkanten har boligbebyggelsen liggende noe tilbaketrukket fra sjøkanten og med hager foran og brygger og sjønaust i sjøkanten.

Området er lite tilgjengelig for allmennheten. Utbyggingen over flere generasjoner har bidratt vesentlig til å privatisere strandsonen i området. Både utbyggingen og privatiseringen har gjort området utilgjengelig for allmennheten som frilufts- og rekreasjonsområde på land. Dette gjelder også til en viss grad mulighetene for rekreasjon langs strandkanten.

Landskapet er for det meste uberørt og er lite påvirket av utbyggingen som har funnet sted. Eksisterende vegetasjon og naturmiljøet er over tid bygget ned som en følge av utbyggingen. Det finnes kulturminner i bakken som klareres nærmere i byggesaker.



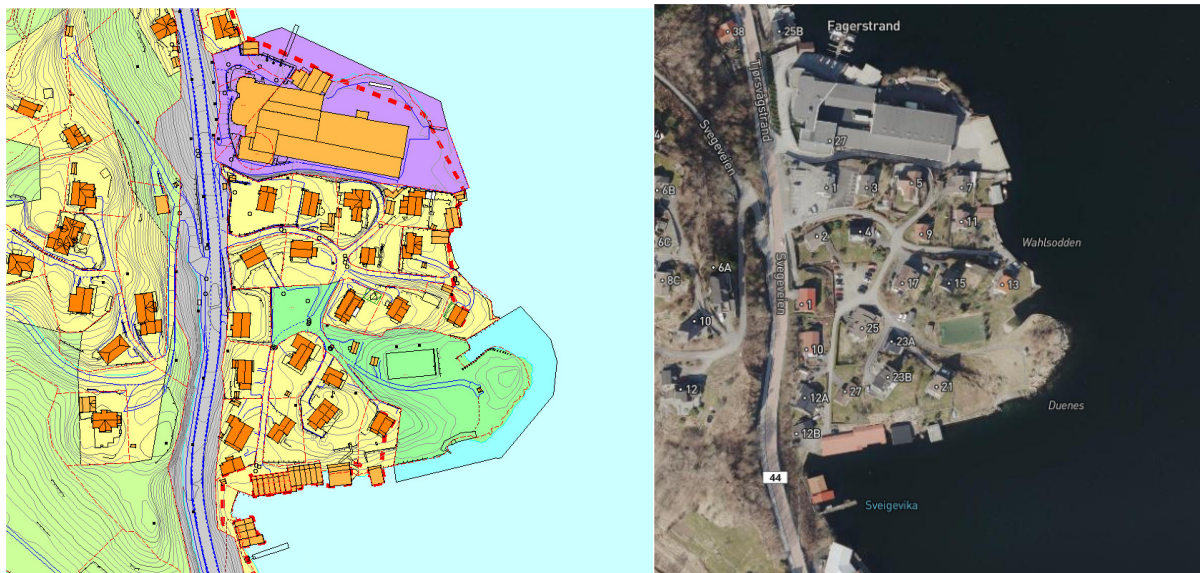
Konklusjon: Foreslåtte byggegrense øker ikke det bebygde preget i området, forringer ikke naturmiljøet eller endrer allmennhetens tilgang til strandsonen. Foreslått byggegrenser berører ikke kulturminner.

Område 3: Sveige nord

Beskrivelse av område:

Området er bygd ut etter reguleringsplan, men mangler byggegrense for boligbebyggelsen. Området har en gjennomgående og kompakt struktur. Bebyggelsen er nokså ensartet i form og volum. Flere av boligeiendommene grenser til sjøen med tilhørende båthus og brygger. Ett par fellesanlegg er bygget sør på odden. En del av strandsonen er således privatisert og er ikke tilgjengelig for allmennheten for rekreasjon.

Den ytre delen av odden er regulert til offentlig friområde hvor det er gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Landskapet har endret noe karakter ved utbyggingen av området. Eksisterende vegetasjon og naturmiljøet er over tid bygget ned som en følge av utbyggingen. Friområdet har stor verdi som rekreasjonsområde for både nærmiljøet men også for boligområdene vest for Flekkefjord by. Ytters på Wahlsodden er det et registrert kulturminne og er videre sikret i gjeldende reguleringsplan.



Konklusjon: Foreslåtte byggegrense vil kunne innebære at det bebygde preget kan økes noe, men er moderat sammenlignet med det resterende arealet i strandsonen. Verken naturmiljøet eller allmenhetens tilgang til strandsonen blir ikke negativt påvirket av den foreslåtte byggegrense.

Område 4: Snerthammer sør

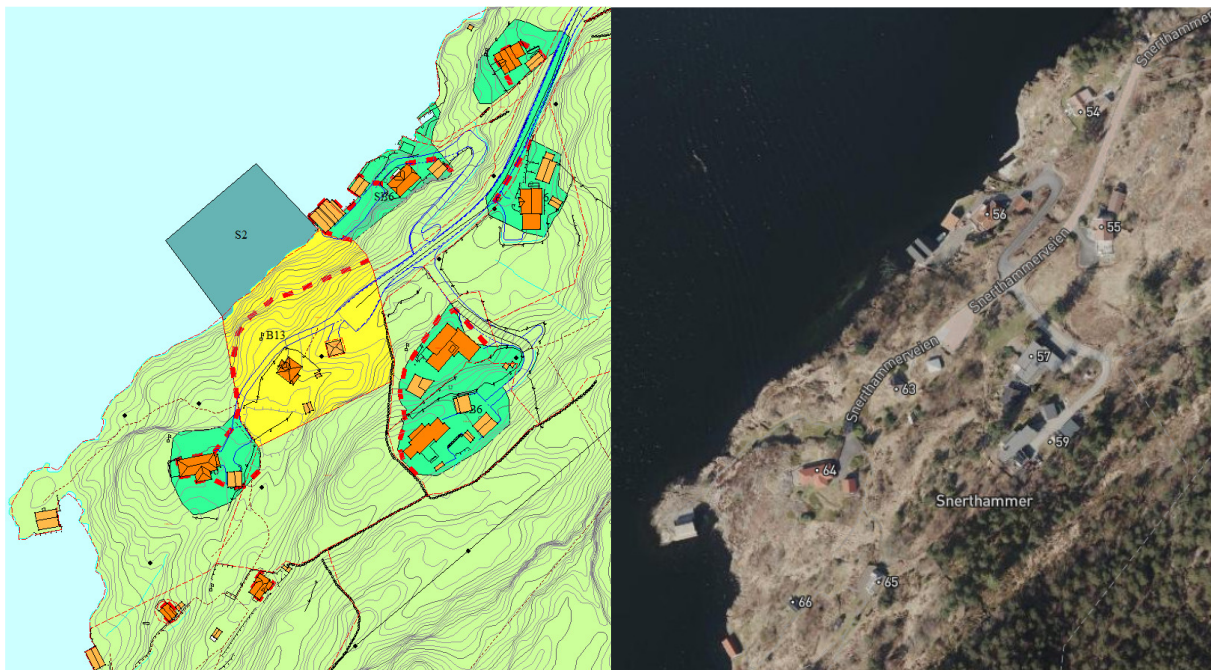
Beskrivelse av område:

Området er avsatt til LNF – område i kommunedelplan for sentrum fra 1999. Området er uregulert. Utbygginger i området har således skjedd som dispensasjoner fra overordnede planer eller ved at de ble bygget før kommuneplanens arealdel.

Området er preget av spredt småhusbebyggelse. Eiendommene langs strandkanten har boligbebyggelsen liggende noe tilbaketrukket fra sjøkanten og med hager foran og brygger og sjønaust i sjøkanten. Slike selvgrodde områder har ofte større grad av privatisering langs strandsonen, da eiendommene ofte er bygde ut etappevis av flere generasjoner.

Området er noen steder tilgjengelig for allmennheten. Noe av utbyggingen har bidratt til å privatisere strandsonen i området. Selv om utbyggingen har begrenset tilgangen til de sjønære arealene er noe av strandsonen fortsatt tilgjengelig for allmennheten som frilufts- og rekreasjonsområde.

Landskapets karakteren er i hovedsak bevart ved de utbyggingstiltakene som har skjedd til nå. Eksisterende vegetasjon og kvaliteten på naturmiljøet er noe redusert som en følge av utbyggingen. Det finnes SEFRAK- registrerte bygg i området.



Konklusjon: Foreslått byggegrense sikrer videreføring av de viktige strandsoneverdiene i området. Friluftsinteressene knyttet til strandsonen blir ikke negativt berørt.

Område 5: Snerthammer midt

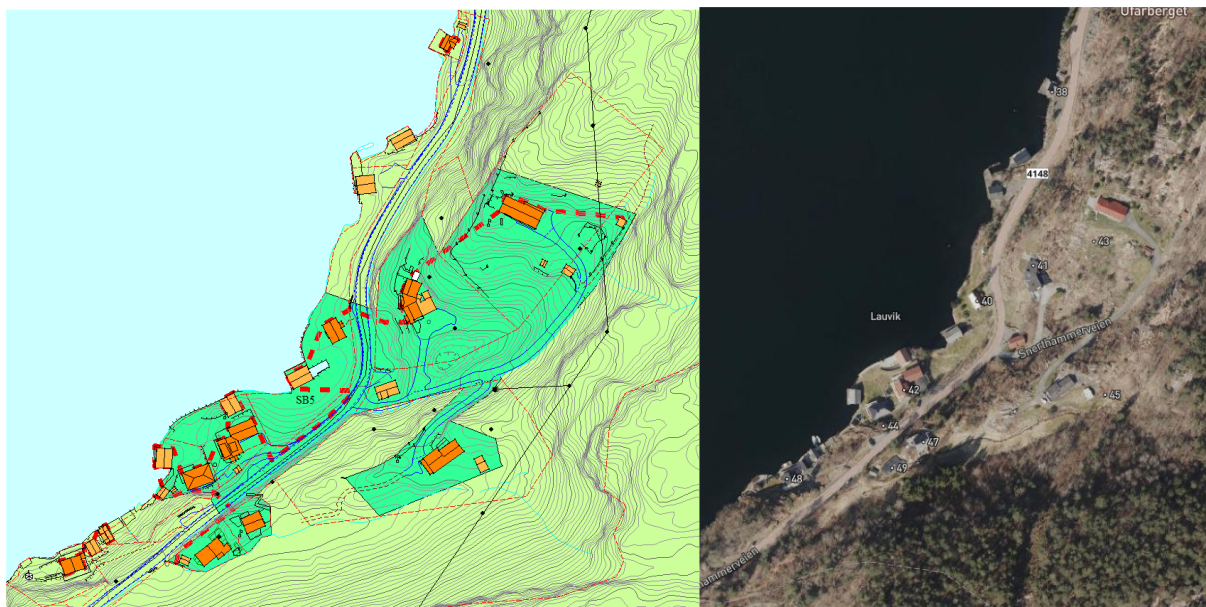
Beskrivelse av område:

Området er avsatt til LNF – område i kommunedelplan for sentrum fra 1999. Området er uregulert. Utbyggingen har skjedd etter dispensasjoner fra overordnet planer eller ved at de ble bygget før kommuneplanens arealdel.

Området er preget av spredt småhusbebyggelse, og enkelte mindre fritidsboliger. Gjennom området går fylkesveg 4148. Eiendommene langs strandkanten har boligbebyggelsen liggende langs sjøkanten og med hager foran og brygger og sjønaust.

Utbyggingen har til en viss grad bygd ned strandsonen og gjort den utilgjengelig for allmennheten. Utbyggingen har bidratt til å privatisere strandsonen i området.

Landskapets karakter er i hovedsak bevart ved utbygging. Eksisterende vegetasjon og kvaliteten på naturmiljøet er noe redusert som en følge av utbyggingen. Det finnes ett SEFRAK- registrerte bygg i området.

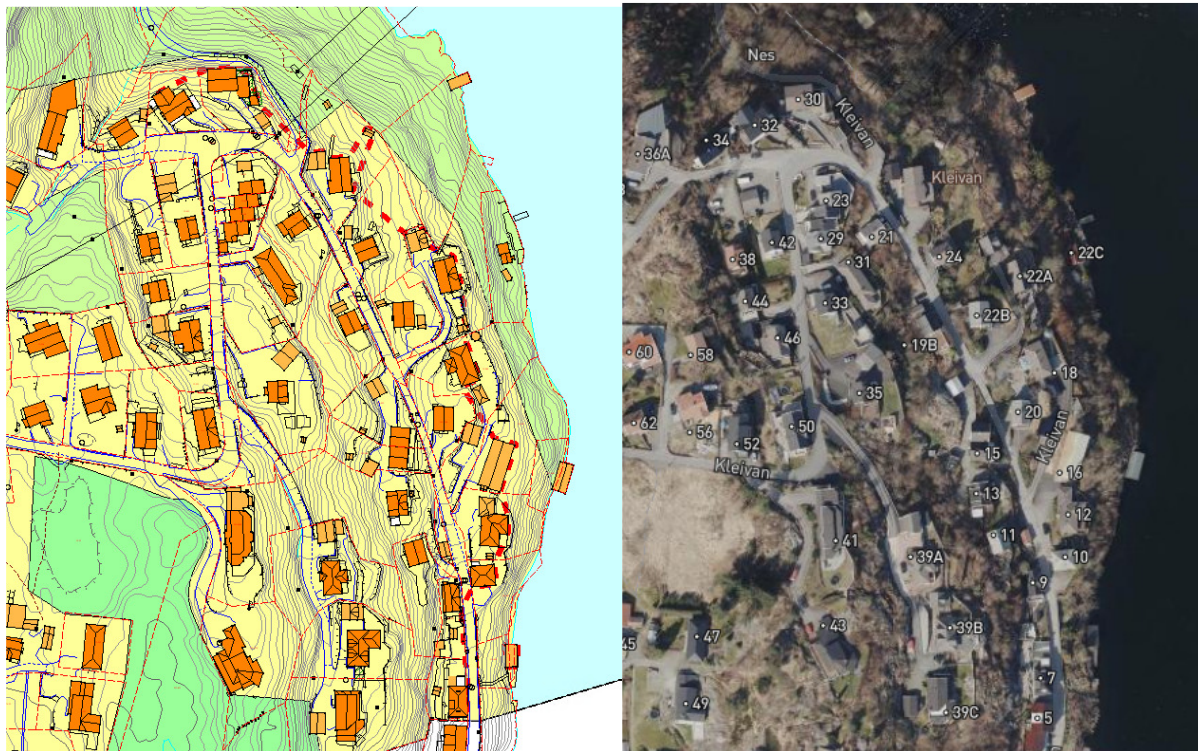


Konklusjon: Foreslått byggegrense sikrer videreføring av de viktige strandsoneverdiene i området. Friluftsjnteressene knyttet til strandsonen blir ikke negativt berørt.

Område 6: Kleivan

Beskrivelse av område:

Området er uregulert, men avsatt til byggeområde i kommunedelplan for sentrum. Området med boligformål består av eneboligbebyggelse. Det er stor høydeforskjell mellom eneboligene og vannet, hvilket betyr at allmenn tilgang til vannkanten her allerede er begrenset. Flere av eiendommene eier ned til sjøkanten, men arealene ned mot vannet er ikke opparbeidet som hager eller privatisert. Den bevarte vegetasjonsskjermen og naturpreget langs vannkanten er viktig å videreføre. Fritidsboligen og naustet som ligger innenfor LNF formålet, ligger innenfor byggegrense. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas innen området.

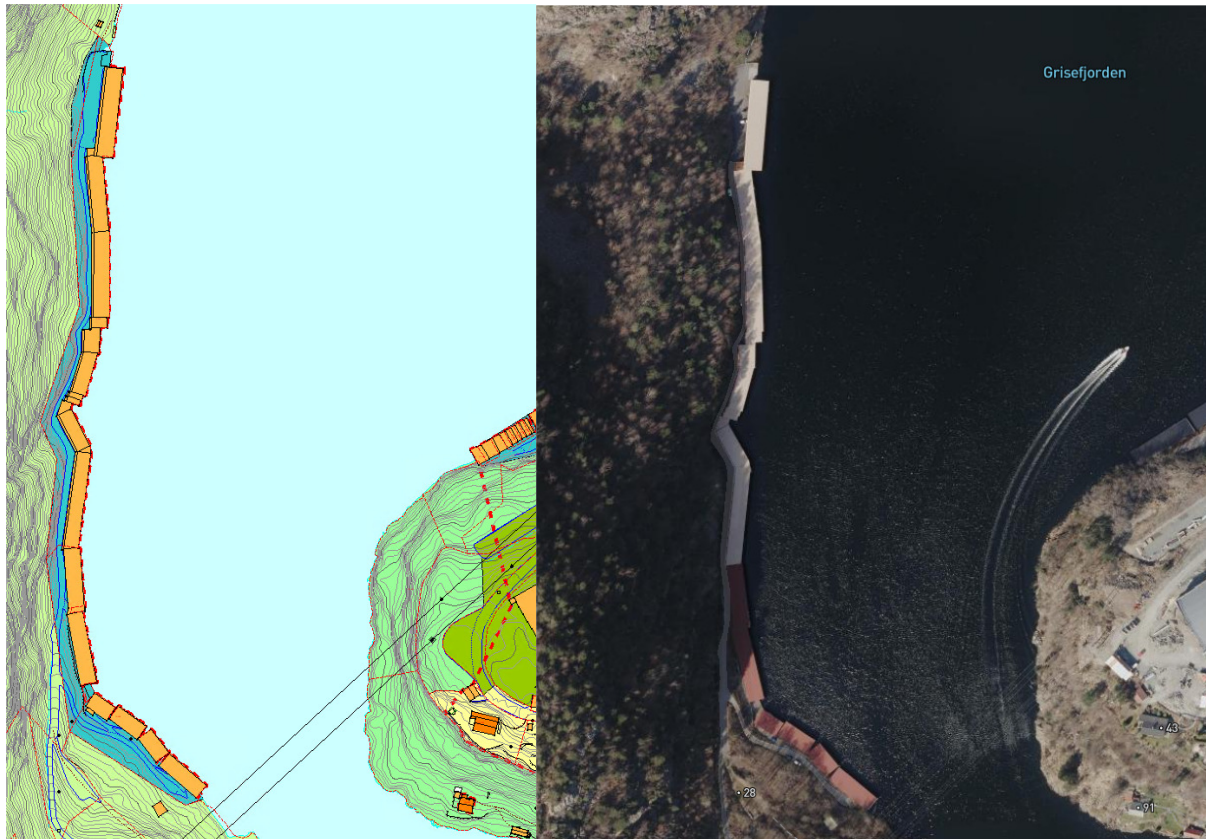


Konklusjon: Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, naturpreget beholdes samt vegetasjonsskjermen ned mot vannet. Byggegrensen vil ikke hindre allmennhetens tilgang til sjøen.

Område 7: Kleivan båtstø

Beskrivelse av område:

Området består av båtnøst i vest, og en bolig i øst, på motsatt side av fjorden. I kommunedelplassen er det et planlagt med båtnøst i tillegg til småbåthavn, mens boligen har et formål boligbebyggelse, kun plassert langs grunnmuren. Båtnøstene er ikke detaljregulert, men boligen ligger innenfor planen Dønnevik, men uten byggegrense. Alle båtnøstene er eid av Flekkefjord Motorbåtklubb. Disse er dermed utleide båtnøst som er tilgjengelig for allmennheten for å leie. Det anses derfor som et nøstene tilgjengeliggjør sjøen for allmennheten, til en viss grad. Den eksisterende boligen privatiserer strandsonen noe. Byggegrensen for boligen trekkes ikke ut fra vegglivet, og det åpnes dermed ikke for noen ytterligere utbygging av boligen. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas i området.



Konklusjon: Byggegrensen ivaretar bygningspreget og tilgangen til sjøen som båtnøstene gir.

Område 8: Vollen og Vollebakken

Beskrivelse av område:

Vollen og Vollebakken er ikke regulert. Avsatt i kommunedelplanen som byggeområde. Område består primært av eneboligbebyggelse. All boligbebyggelse er plassert øst for fylkesveien, som separerer disse fra vannkanten. Det er dermed god allmenn tilgang til strandkanten, kun begrenset av den bratte jernbanefyllingen ned til sjøen. Arter av stor forvaltningsinteresse er observert mellom fylkesvei 4152 og Lerkeveien, samt i Grisefjorden. Det er et SEFRAK-registrert våningshus innenfor området.

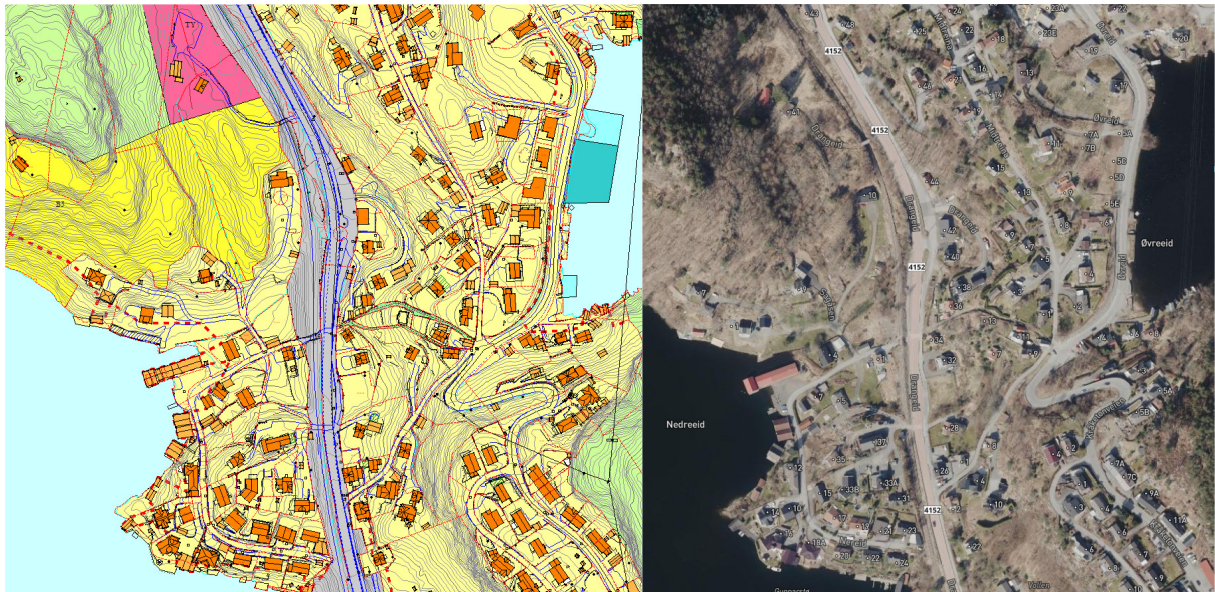


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og naturmangfoldsinteresser. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget og den SEFRAK-registrerte bygningen.

Område 9: Øvreid og Nedreid

Beskrivelse av område:

Øvreid og Nedreid har to gjeldende reguleringsplaner for boligområdene i nord. Ellers er det kun kommunedelplanen som er gjeldende plan. Område består primært av eneboligbebyggelse, hvor boligformålet er trukket helt ned til sjø eller vann. Det er to forskjellige vannflater i området. Grisefjorden finnes i vest og Selura finnes i øst. Det er dermed behov for byggegrense mot begge vannflatene. Områdene ned mot vannflatene er i stor grad privatiserte. Arealene ned mot Øvreid ligger også på motsatt side av vegen for boligene, hvilket gir allmenn tilgang til vannet, spesielt visuelt. Det er her viktig å beholde uttrykket og bygningstettheten området har ned mot vannkanten. Det er funnet ålegress i Grisefjorden, i forlengelse av båtnaust bygget ut i sjøen. Det er flere SEFRAC-registrerte våningshus og driftsbygninger i området.



Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og naturmangfoldsinnteresser. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget og de SEFRAC-registrerte bygningene.

Område 10: Årenes

Beskrivelse av område:

Årenes har en gjeldende reguleringsplan for industriområdet og boligbebyggelsen på Eidsodden er regulert. I kommunedelplanen er området avsatt til byggeområde for boliger. Boligene nærmest vannet i reguleringsplan er ikke innlemmet i en byggegrense. Området har vassdrag på hver side, og behøver dermed to byggegrenser. Vannet i vest er Grisefjorden, som er brakkvann og vannet i øst er Hølen, en del av ferskvannet Selura. Mot Grisefjorden ligger fylkesveien, med boliger på hver side. Det er syv SEFRAK-registrerte våningshus og driftsbygninger innenfor området. Området ned mot fjorden har formålet LNF. Store deler av dette området er åpent for allmenn ferdsel hvilket det må vernes om. Opplevelsen av bebyggelsen fra Grisefjorden er også et viktig moment å hensynta. Videre nedbygging som vil være synlig fra vannet er ikke ønskelig. Det åpnes fortsatt for etablering av en ny bolig i forlengelse av en eksisterende boligomt. Dette ses ikke på som problematisk ettersom tomten er privatisert, og det er ikke et område hvor allmenheten tar seg ned til. Dette vil føre til at strandsonen ikke bygges ned ytterligere enn nødvendig, og at en videre vurdering av tiltaket vil gjøres gjennom etableringen av en reguleringsplan for boligen som skal bygges. Boligene ned mot Hølen har hager helt ned mot vannet, og området er dermed privatisert og ikke allmenntilgjengelig. Det er samtidig ønskelig å beholde det eksisterende bebygde uttrykket. Flere Asker, av stor forvaltningsinteresse er registrerte ned mot Grisefjorden.

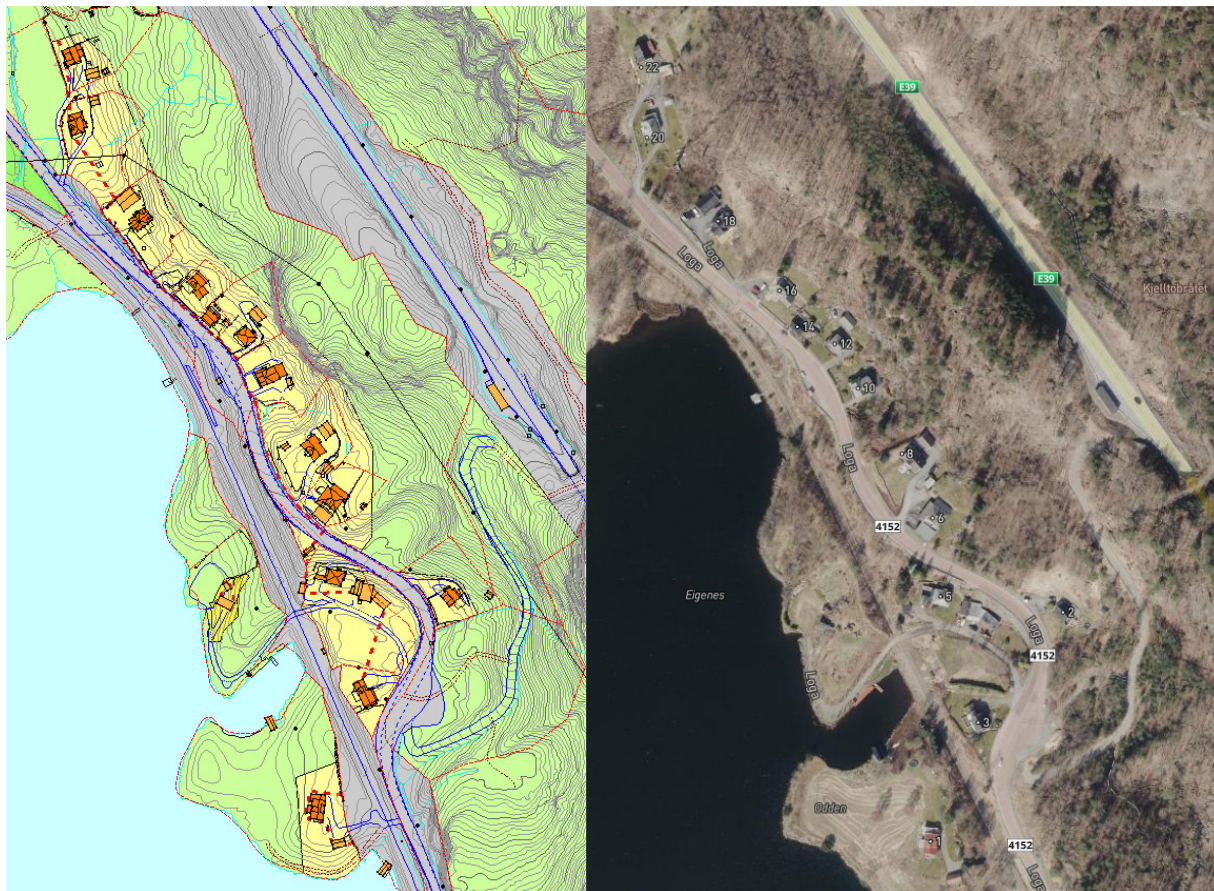


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og naturmangfoldsinteresser. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget og de SEFRAK-registrerte bygningene.

Område 11: Grisefjorden

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanene er området avsatt til byggeområdet for boligbebyggelse. Boligbebyggelsen i nord ligger på motsatt side av sjøen i forhold til fylkesveien. I sør ligger enkelte boliger mellom sjøen og fylkesveien. Terrenget bak boligene er bratt, og egner seg ikke til utvidelse. Mellom boligene og sjøen ligger Flekkefjordbanen som er fredet. Banen begrenser den allmenne tilgangen til sjøen noe. Arealene ned mot fjorden er ellers i stor grad allmenn tilgjengelige, og gir god visuell og fysisk tilknytning til sjøen. Noe av arealet ned mot sjøen er også benyttet til jordbruk, hvor ytterligere utbygging ikke er ønskelig. Et lite nytt byggeområde er lagt til i området med plankrav. Byggegrense blir nærmere vurdert i planforslaget. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas i området.

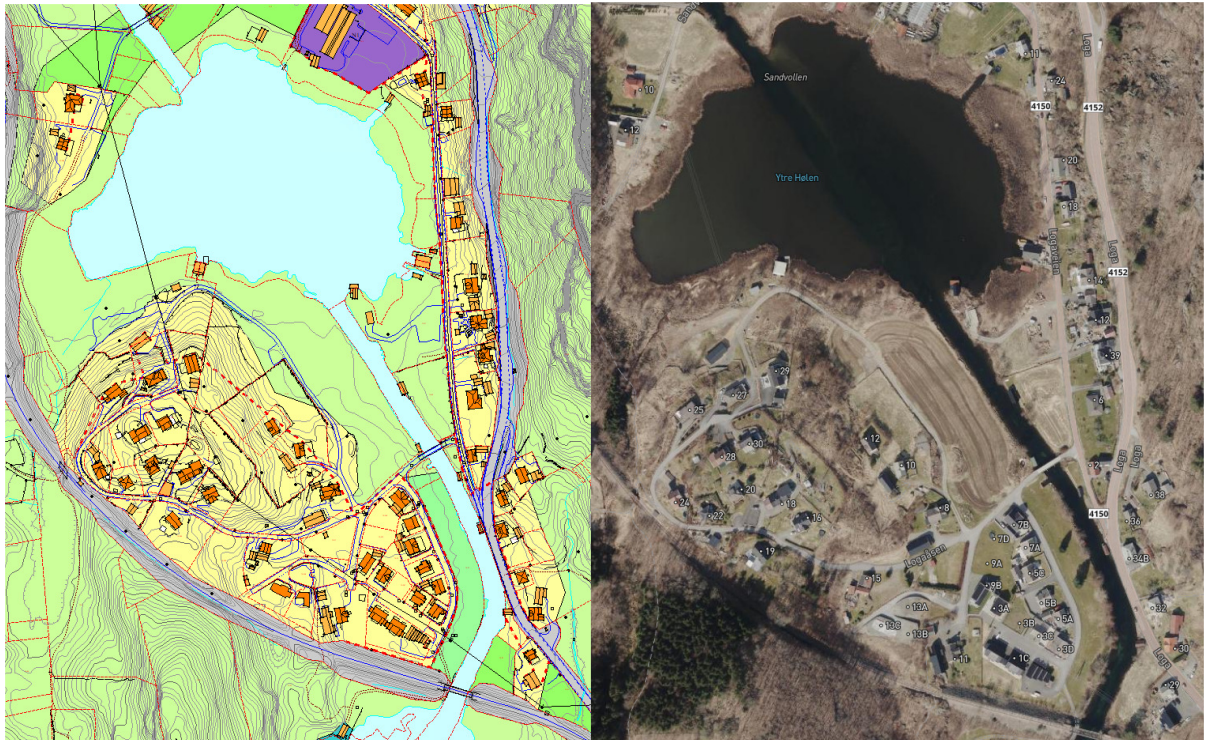


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og landbruk. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget.

Område 12: Ytre Hølen

Beskrivelse av område:

Ytre Hølen er i stor grad bygget ut etter kommunedelplan, uten reguleringsplan. Dette gjelder ikke bygget feltet i sør-vest hvor det er en gjeldende reguleringsplan. Hele området er preget av LNF formål ned mot kanalen Løgan, nesten uten bebyggelse eller anlegg ned mot vannet. Arealene ned mot Hølen er viktige med tanke på allmenn ferdsel. Det søndre byggefeltet er bygget ut etter reguleringsplan med byggegrense, og har derfor ikke behov for en byggegrense mot vassdrag i overordnet plan. To viktige forvaltningsarter er lokalisert ned mot kanalen i sør. Det er tre våningshus og en driftsbygning som er SEFRAK-registrerte innenfor området.



Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og naturmangfoldsinteresser. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget og de SEFRAK-registrerte bygningene.

Område 13: Midtre Hølen

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanen er området avsatt til byggeområde for boligbebyggelse. Dette er et område preget av eneboliger og jordbruksdrift. Boligene innenfor området ligger både mellom Fylkesvei 4150 og vannkanten, og på motsatt side av veien. Det er flere arealer ned mot vassdraget som er avsatt til LNF-formål, hvor det drives jordbruk. I disse områdene er allmenn ferdsel ikke relevant, ettersom det drives jordbruk. Det er ikke viktige naturinteresser, utover vassdraget, som byggegrensen bør ivareta i området. Et våningshus og en driftsbygning i sør-øst er SEFRAK-registret, og det er dermed viktig at ivaretas.

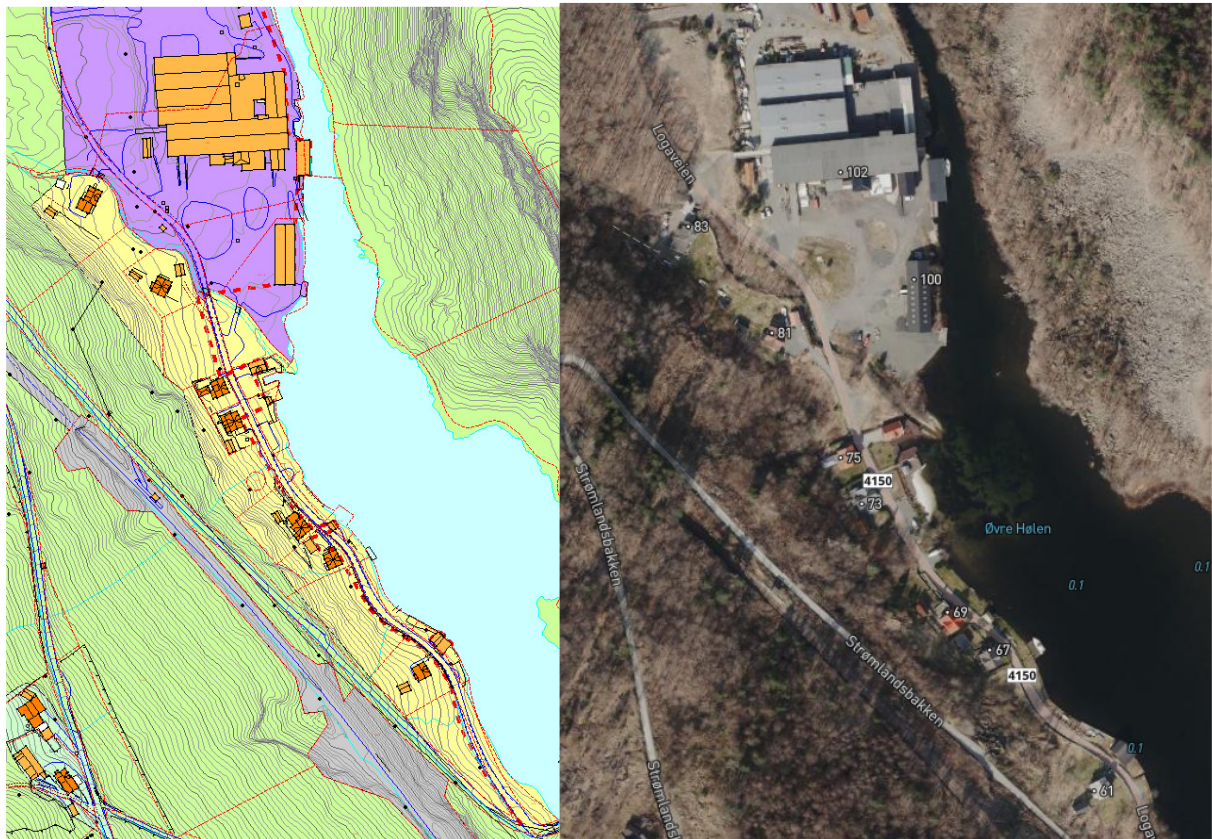


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er av allmennferdsel og landbruk. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget.

Område 14: Øvre Hølen

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanen er området avsatt til byggeområde for boligbebyggelse. Området er preget av eneboliger med garasje og båtnaust/brygge. Fylkesvei 4150 følger vannkanten, 5-10 meter fra den. Naust og brygger ligger ned mot vassdraget, på motsatt side av veien fra eneboligene. Boligene er dermed separert fra vannet av fylkesveien. Arealene ned mot vannet er privatisert, men tillater at de som beveger seg på veien har visuell kontakt med vannet. Fabrikkområdet er i stor grad opparbeidet og fremstår som et område med lite naturlig preg. Området er privatisert. Et av lagerbyggingene er delvis bygget ut i kanalen. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas innenfor området.

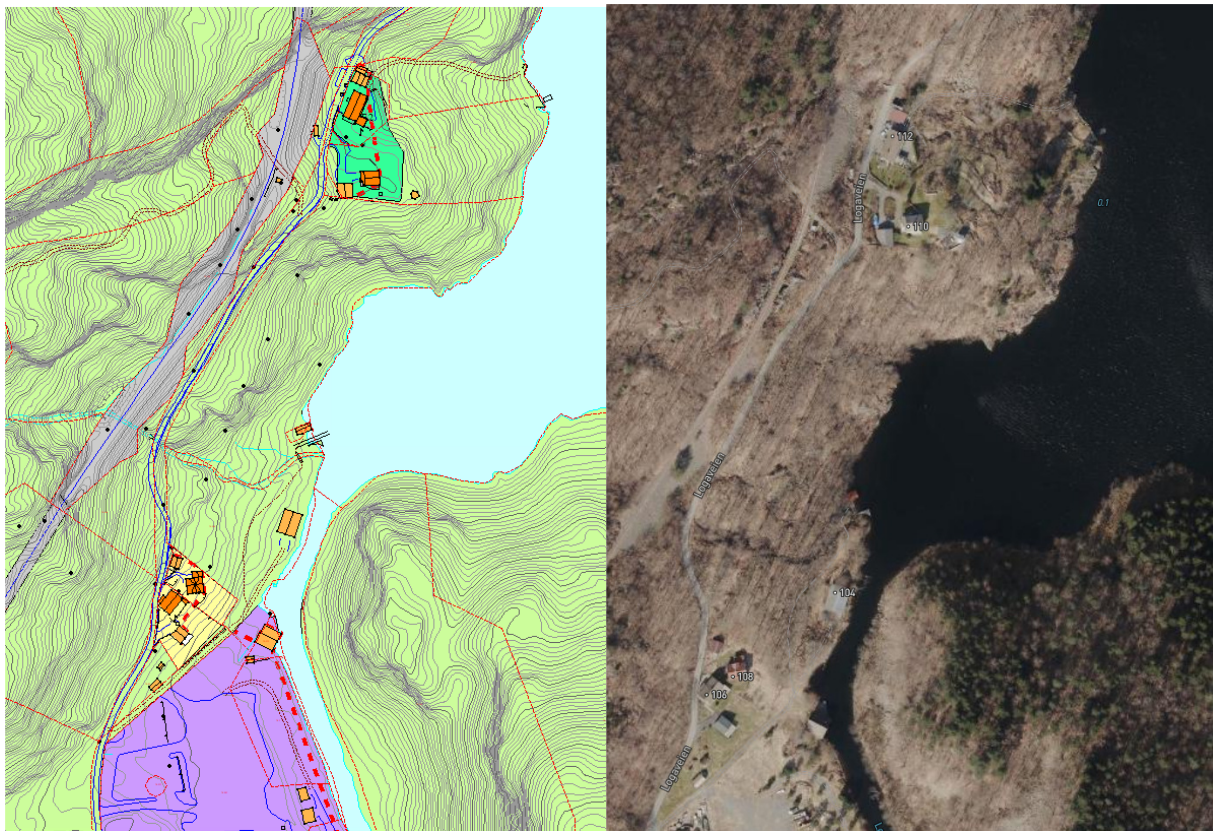


Konklusjon: Foreslått byggegrense forringer ikke allmenn tilgang til vassdraget, og åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen utover den bebyggelsen som i dag finnes.

Området 15: Loia

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanen er området foreslått som byggeområde for boligbebyggelse i sør og LNF spredt boligbebyggelse i nord. Området er preget av naturlig terreng og skog, med fire eneboliger med tilhørende garasjer. Fylkesvei 4150 følger litt i bakkant av vannkanten. Boligene ligger mellom Fylkesveien og vannet. Arealet ned mot vannet er i mindre grad privatisert. Det er få bygninger helt ned mot vannet, og boligene ligger tilbaketrukket fra vannet. Boligene virker dermed ikke privatiserende for strandlinjen. Det finnes Ålegress i Loia, øst for den sørligste boligen. Naturtypen er lokalisert for slik at den ikke blir påvirket av bruken boligen fører til. Dvergspett er observert vest for boligene, oppe i lia. Disse er observert lenge etter boligene ble etablert, det kan derfor antas at boligene og bruken de fører til ikke påvirker Dvergspetten. Det er ingen kartlagte friluftsområder og jernbanen er eneste kulturminne i nærheten.

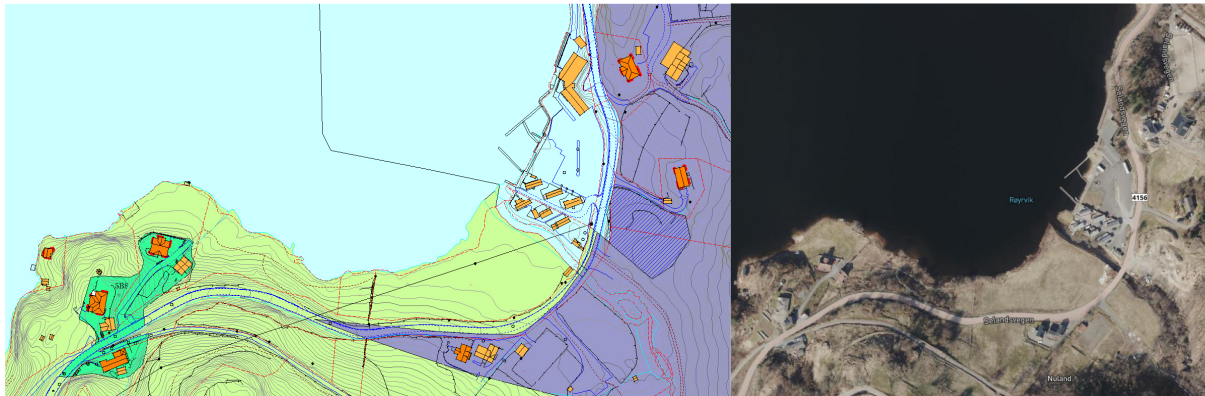


Konklusjon: Foreslått byggegrense forringer ikke allmenn tilgang til vannet, og åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen utover den bebyggelsen som i dag finnes.

Område 16: Nuland

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanen er området foreslått som LNF-spredt boligbebyggelse og fritids- og turistformål. Området består av noen få boligbygg med tilhørende dyrket mark. Vannet i nord er Selura, et stort ferskvann. Deler av arealet ned mot vannet er godt tilgjengelig for allmennheten. Det er ellers jordbruksarealer ned mot vannet. Bevaring av det bebygde preget i området er viktig. Ingen av bygningene i området er SEFRAK-registrert. Det finnes heller ikke arter eller naturtyper av forvaltningsinteresse.



Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og landbruk. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget.

Område 17: Egenes

Beskrivelse av område:

Området er uregulert. I kommunedelplanen er området forslått til fritids- og turistformål og LNF-spredd boligbebyggelse. Området er del av en halvøy, hvor Egenes camping holder til. Boligbebyggelsen benyttes av eierne av campingen. Resten av campingen er del av en detaljregulering. Boligen er ikke omfattet av reguleringsplanen. Det er her viktig å beholde tilgangen til vannet, ettersom området benyttes hyppig til friluftaktiviteter av besøkende av campingen. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas i området.

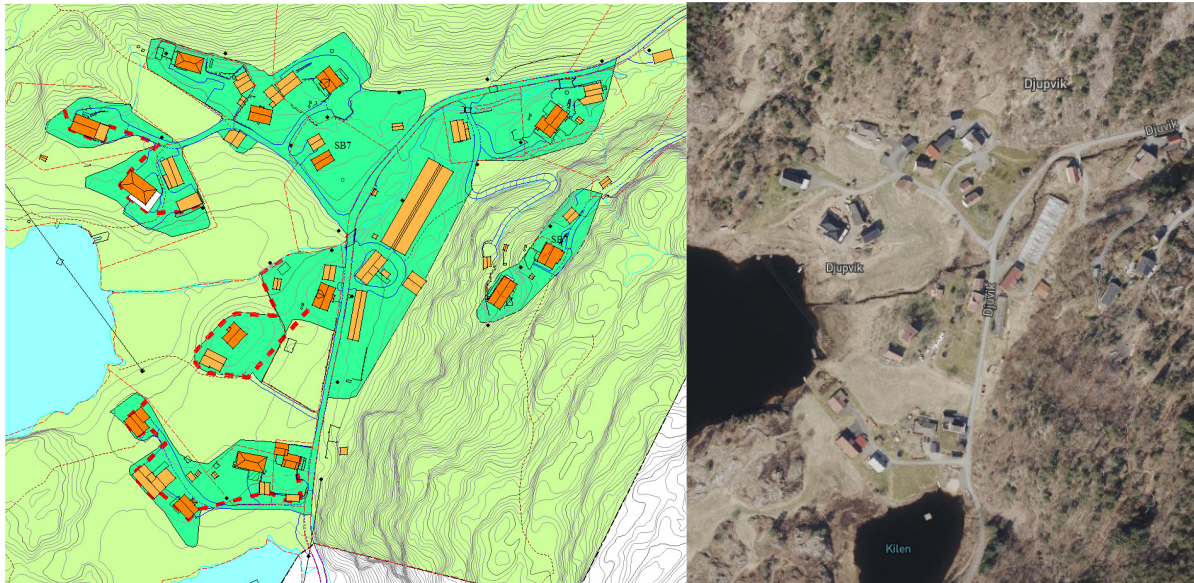


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget.

Område 18: Djupvik

Beskrivelse av område:

Djupvik er hovedsakelig regulert av kommunedelplanen, hvor det er foreslått som LNF-spredt boligbebyggelse. Unntaket er tomten midt i krysset, hvor et våningshus med tilhørende driftsbygning er regulert gjennom en detaljregulering. Området fremstår som et landbruksområde. De fleste eiendommene bygd opp rundt et tun. Mye av området består av dyrket mark, som skal beholdes. Arealene ned til Djupvikvatnet er i stor grad tilgjengelig for allmennheten. Over halvparten av bebyggelsen er SEFRAK-registrert og det er dermed viktig å kunne bevare bygningene. På arealet mellom Skeivannet og Kilen er det identifisert slåttemark.

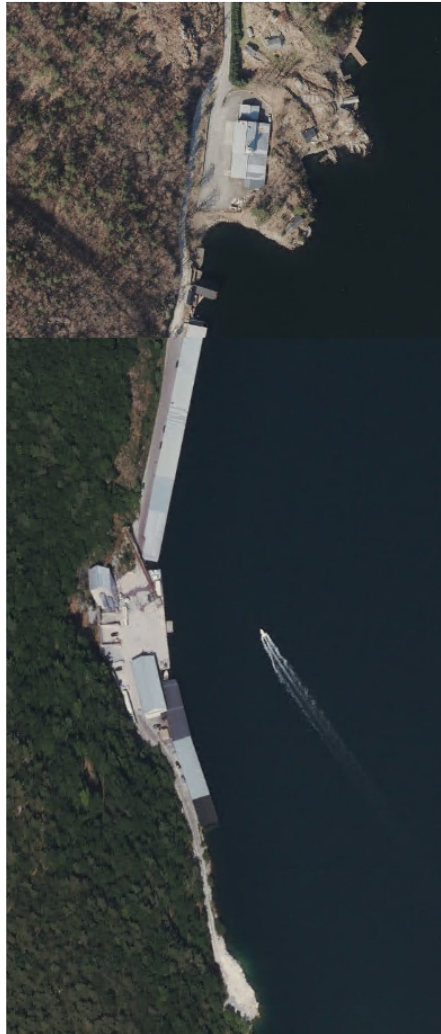
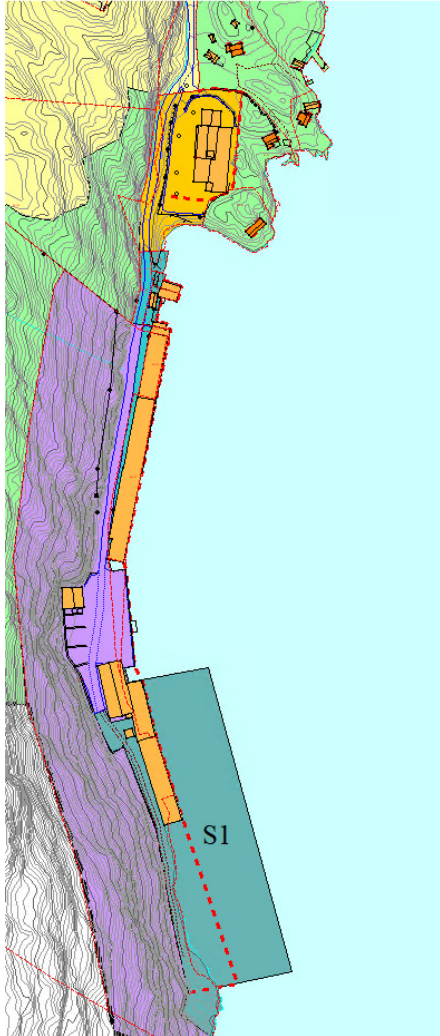


Konklusjon: Byggegrensen ivaretar de viktige interessene innenfor området, som er allmenn ferdsel og landbruk. Byggegrensen åpner ikke for ytterligere nedbygging av strandsonen, og åpner kun for bevaring av det eksisterende bebygde preget.

Område 19: Skådevika

Beskrivelse av område:

Området omfatter eldre fritidsbebyggelse som ligger i et regulert friluftsområde, kommunens renseanlegg for løpsvann og et industriområde hvor det er etablert et betongbløtverk og regulerte båtstøer i to rekker. Båtstøene er viktige for båtholdet i Flekkefjord og planforslaget legger til rette for en utvidelse av småbåthavnen mot sør. Det er ingen viktige naturtyper eller kulturmiljø som må hensyntas i området.



Konklusjon: Byggegrensen ivaretar eksisterende bebyggelse og anlegg uten å komme på bekostning av allment friluftsliv. Småbåthavna er viktig for båtholdet i Flekkefjord.