

PLANBESKRIVELSE

for planid: 18700

Detaljregulering for Øyvoll

Farsund kommune

16.05.2025



Oversiktsbilde. Revidert i henhold til redusert omfang av planen.

Innholdsfortegnelse

1	Sammendrag.....	4
1.1	Arealoppgave	4
2	BAKGRUNN.....	5
2.1	Hensikten med planen	5
2.2	Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold.....	5
2.3	Tidligere vedtak i saken.....	5
2.4	Krav om konsekvensutredning	5
3	PLANPROSESSEN	6
3.1	Planinitiativ og oppstartsmøte.....	6
3.2	Medvirkningsprosess, varsel om oppstart.....	6
4	PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER.....	7
4.1	Overordnede planer.....	7
4.2	Gjeldende reguleringsplan(er)	8
4.3	Tilgrensende planer.....	8
4.4	Temakart.....	8
4.5	Statlige føringer og nasjonale mål	8
5	BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD	10
5.1	Beliggenhet, avgrensning og størrelse	10
5.2	Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	13
5.3	Stedets karakter	14
5.4	Landskap	14
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	15
5.6	Naturverdier.....	16
5.7	Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder.....	16
5.8	Landbruk	16
5.9	Trafikkforhold.....	17
5.10	Barns interesser	18
5.11	Sosial infrastruktur.....	18
5.12	Teknisk infrastruktur	18
5.13	Grunnforhold.....	18
5.14	Støyforhold	20
5.15	Luftforurensing.....	21



5.16	Næring.....	21
5.17	Analysér/utredninger	21
6	BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22
6.1	Plangrep	22
6.2	Planlagt arealbruk.....	23
6.3	Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	24
6.4	Bebyggelsens plassering og utforming.....	25
6.5	Boligmiljø/ bokvalitet	25
6.6	Parkering	25
6.7	Trafikkløsning.....	26
6.8	Plan for avfallshenting	26
6.9	Universell utforming	26
6.10	Uteoppholdsareal	26
6.11	Landbruksfaglige vurderinger	27
6.12	Sosial infrastruktur.....	28
6.13	Overvannshåndtering	28
6.14	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	28
6.15	Rekkefølgebestemmelser	28
7	VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET	29
7.1	Vurderinger ila planprosessen.....	29
7.2	Sammendrag av konsekvensutredning.....	30
7.3	Overordnede planer	31
7.4	Landskap	33
7.5	Stedets karakter	33
7.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	33
7.7	Forholdet til naturmangfold.....	33
7.8	Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk	34
7.9	Uteområder.....	34
7.10	Trafikkforhold.....	34
7.11	Barns interesser	35
7.12	Sosial infrastruktur.....	35
7.13	Universell tilgjengelighet.....	35
7.14	ROS.....	35
7.15	Jordressurser/landbruk.....	35
7.16	Teknisk infrastruktur	35

7.17	Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	35
7.18	Konsekvenser for næringsinteresser.....	36
7.19	Interessemotsetninger.....	36
7.20	Avveining av virkninger.....	36

1 Sammendrag

På vegne av Olav Frestad Jr har Stav Arkitekter AS (tidligere Drag Arkitektur og Byggteknikk AS) utarbeidet planforslag for Øyvoll i Farsund kommune.

Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet på Øyvoll, samt tilrettelegge for småbåthavn og utleiehytter. Planforslaget legger opp til 18 nye boliger. Eksisterende naustområde er regulert inn med mulighet for fortetting. Det er lagt opp til ny småbåthavn i planen.

I planen legges det vekt på å tilgjengeliggjøre områdene ved sjøen for allmennheten med en felles småbåthavn, sløyeboder, badeplasser og varmestue.

Bredden på eksisterende privat vei vest for rundkjøringen, samt kommunal vei er for denne planen regulert til 10 meter reguleringsbredde med tanke på eventuell fremtidig utbygging på Øyvoll.

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Deler av området lengst sør i planområdet er avsatt til LNRF i kommuneplan. For dette området er det i planforslaget regulert inn boliger, småbåthavn og naustområde. Planforslaget utløser derfor krav til konsekvensutredning.

Planprogram med saks nr 37/23, ble vedtatt 20.06.2023. **Omfanget av planforslaget er betydelig redusert ilt planprosessen.**

1.1 Arealoppgave

1.1.1 Arealoversikt

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL			
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	22181,1	m ²
	Energianlegg	25,1	m ²
	Renovasjonsanlegg	36	m ²
	Uthus/naust/badehus	953,9	m ²
	Vann- og avløpsanlegg	36	m ²
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1790,3	m ²
	Lekeplass	300,3	m ²
	SUM:	25322,6	m ²

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	5777,8	m ²
	Gangveg/gangareal/gågate	1237,1	m ²
	Annen veggrunn - grøntareal	3479,4	m ²
	Parkering	678,6	m ²
	SUM:	11172,8	m ²

LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	50939,4	m ²
	SUM:	50939,4	m ²
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	Småbåthavn	4000,8	m ²
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	2828,0	m ²
	SUM:	6828,9	m ²
Totalt alle kategorier		94 263,7 m ²	

2 BAKGRUNN

2.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet på Øyvoll, samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og utleiehytter.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent og eierforhold

Stav Arkitekter AS er engasjert på vegne av Olav Frestad Jr. Eiendommene som planlegges utbygd er 111/2, 111/3, 111/8 og 111/30. Forslagstiller har hånd om eiendom 111/3.

2.3 Tidligere vedtak i saken

Planprogram med saks nr 37/23, ble vedtatt 20.06.2023.

2.4 Krav om konsekvensutredning

Lovverket stiller krav om konsekvensutredning (KU) ved utarbeiding av reguleringsplaner av en viss størrelse, kostnad eller formål. Hensikten er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir vurdert i planprosessen.

Behovet for konsekvensutredning til denne detaljreguleringen er vurdert ut ifra konsekvensutredningsforskriftens § 6a).

«§ 6 Følgende planer og tiltak skal alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller melding:

a) kommuneplanens arealdel etter § 11-5 og regionale planer etter plan – og bygningsloven § 8-1, kommunedelplaner etter § 11-1, og områdereguleringer etter § 12-2 når planen fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II.»

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Deler av området lengst sør i planområdet er avsatt til LNRF i kommuneplan. For dette området er det i planforslaget regulert inn fritidsboliger, utleiehytter, småbåthavn og naustområde. Planforslaget utløser derfor krav til konsekvensutredning.

Vedlegg I omhandler planer etter plan- og bygningsloven og tiltak etter annet lovverk som alltid skal ha planprogram eller melding og konsekvensutredning. Denne områdereguleringen faller inn under nr. 25.

«Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.»

Planen vurderes til å omfattes av forskriften om konsekvensutredning. Krav om konsekvensutredning følges opp ved at det utarbeides et forslag til planprogram, som etter offentlig høring fastsettes av kommunen. Fastsatt planprogram gir rammer for utredning og detaljplan.

3 PLANPROSESSEN

3.1 Planinitiativ og oppstartsmøte

Planinitiativet ble sendt inn 16.01.2022. Oppstartsmøte med Farsund kommune er gjennomført 12.01.23. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøtet ligger som vedlegg.

3.2 Medvirkningsprosess, varsel om oppstart

Planoppstart ble varslet i Lister 24. Brev til berørte grunneiere, rettighetshavere og offentlige myndigheter/instanser ble sendt ut 15.02.2023. Frist for innspill var 29.03.2023.

Det kom totalt 19 merknader til planvarselet. Merknadene er oppsummert i eget dokument – Merknadsdokument.

4 PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

4.1 Overordnede planer

4.1.1 Regionale føringer

Regionplan Agder 2030.

Planen er et overordnet strategis styringsdokument for hele Agder. Hovedmålet er å utvikle Agder til en miljømessig, sosial og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem tema som skal være hovedsatsingsområder frem mot 2030:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

«Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter» er spesielt viktig for denne planen. Regionplanen for Agder inneholder flere målsetninger knyttet opp mot attraktive og varierte bo- og arbeidsmarkeder i hele Agder, som er relevante for reguleringsplanen for Øyvoll.

Regionplan Lister 2030

Regionplan Lister 2030 er tredje generasjons plan for utvikling av Listerregionen vest i Agder. Planen omfatter kommunene Farsund, Flekkefjord, Hægebostad, Kvinesdal, Lyngdal og Sirdal. Hovedmålet med Regionplan Lister 2030 er å utvikle Lister til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Aktuelle tema i planen:

- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter.

4.1.2 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens samfunnsdel 2018 – 2030, vedtatt 08.03.2018.

Visjonen er «Fristende, nyskapende – best på natur og det gode liv!», og planen har følgende satsingsområder:

- Levekår– Det gode liv i Farsund
- Næringskommunen– Fristende og nyskapende

To av arealstrategiene i arealplanleggingen for Farsund kommune er: «Stimulere til bærekraftig vekst i folketall og arbeidsplasser gjennom å tilrettelegge for næringsutvikling, funksjonelle sentra og tettsteder og et attraktivt og variert botilbud» og «Videreutvikle tettstedene gjennom fortetting med

kvalitet og bærekraftige løsninger slik at eldre kan bo hjemme lengst mulig.» Planen vil være med på å følge opp disse strategiene.

Kommunedelplanen Herad-Spind 2014-2024, Ikrafttredelsesdato: 11.09.2014

Planområdet ligger i område «boligbebyggelse» og «LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag».

4.2 Gjeldende reguleringsplan(er)

Det er ingen gjeldene reguleringsplaner i planområdet.

4.3 Tilgrensende planer

Nord for planområdet:

Kommuneplanens arealdel 2015-2027 (planid 10372012001) trådte i kraft 09.09.2015.

Øst for planområdet:

Kommuneplan Lyngdal kommune (planid 201311) trådte i kraft 03.09.2015.

Sør/Vest for planområdet:

Kommuneplan Farsund-Lista 2018-2028 (planid 90600) trådte i kraft 08.03.2018.

4.4 Temakart

- Temakart friluftsliv
- Temakart kultur
- Temakart landbruk
- Temakart natur
- Temakart steinsprang

4.5 Statlige føringer og nasjonale mål

4.5.1 Nasjonale forventninger

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2023-2027, viser til FNs bærekraftsmål som grunnlag i samfunns- og arealplanleggingen.

Planleggingen skal fremme bærekraftig utvikling, hvor Norge har sluttet seg til 2030- agendaen med 17 mål for å fremme sosialt, miljømessig og økonomisk bærekraftig utvikling. Forventningene i dokumentet gir retning for hvordan bærekraftsmåla kan følges opp. Dokumentet er delt inn i fem kapitler som fremhever regjeringen sine prioriteringer for hvordan aktuelle utfordringer på området kan møtes gjennom den regionale og kommunale samfunns- og arealplanleggingen.

1. Samordning og samarbeid i planleggingen
2. Trygg og inkluderende lokalsamfunn
3. Velferd og bærekraftig verdiskaping
4. Klima, natur og miljø for fremtiden
5. Samfunnstrygghet og beredskap

4.5.2 Statlige planretningslinjer (SPR)

Nedenfor gjennomgås de statlige planretningslinjene (SPR'ene) som har relevans for planen:

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)

Formålet er å bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2011)

Formålet med disse retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen og utdype bestemmelsen om byggeforbud for denne sonen i § 1-8 i plan- og bygningsloven. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Ytterligere privatisering og gjentetting av strandarealer skal unngås. Retningslinjene angir føringer for disponering av arealer og naturressurser.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge skal være sikret mot forurensning, støy, trafikkfare og annen helsefare. I nærmiljøet skal det finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Formålet med disse rikspolitiske retningslinjene er å:

Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.

Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar. Denne retningslinjen inneholder en oversikt over gjeldende statlige planretningslinjer og samtidig varsle nye eller planlagte revisjoner av de eksisterende. Planen skal følge opp aktuelle retningslinjer.

Universell utforming i planlegging etter plan og bygningsloven

Kravene til universell utforming vil komme til anvendelse når bygningene oppføres eller omdisponeres til næringsformål. Området vil benyttes til næringsformål, og kravene til universell utforming er relevante for planen.

Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging

Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen. Veilederen omhandler ROS-analyser som metode i arealplanleggingen. Det vil være aktuelt med ROS analyse for reguleringsplanen.

4.5.3 Veiledere

Nedenfor gjennomgås ev. veiledere som har relevans for planen:

Veileder – Barn og unge i plan og byggesak (2020)

I veilederen påpekes det at planlegging for barn og unge «innebærer blant annet å legge til rette for gode og trygge møteplasser og aktivitetsfremmende omgivelser som gir varierte muligheter for sosialt samvær, lek og utfoldelse. Det må finnes arealer og steder der ulike aldersgrupper kan oppholde seg og utfolde seg. Barn er ulike. Eldre barn og ungdommer beveger seg i en større radius enn mindre barn. Noen trenger større områder der de kan sykle, skate, drive med ulike typer ballspill eller andre aktiviteter. Andre vil ha rolige og litt beskyttede møteplasser der de kan snakke eller leke sammen.»

I veilederen henvises det til rundskriv T-2/08 Om barn og planlegging, der det påpekes at lovhenvvisninger er fra gammel plan- og bygningslov og at «Anbefalinger vedrørende lekeplassnormer kan også være utdatert.»

5 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET, EKSISTERENDE FORHOLD

5.1 Beliggenhet, avgrensning og størrelse

5.1.1 Beliggenhet

Planområdet ligger omtrent 4-5km nord for Farsund. Planområdet er markert med gul sirkel i figuren under.



Figur 1: Oversiktskart

Øya er tilknyttet fastlandet med bru i vest. Området oppleves som landlig med store tomter og mye urørt natur, men er likevel bare en kort kjøretur fra sentrum. Topografien i området er relativt kupert. Terrenget stiger opp fra fjorden, mot de omkringliggende fjellryggene. Eldre bebyggelse og mindre dyrkingsarealer vender mot sør-vest, nede langs Øyvollsundet.

5.1.2 Avgrensning og størrelse på planområdet

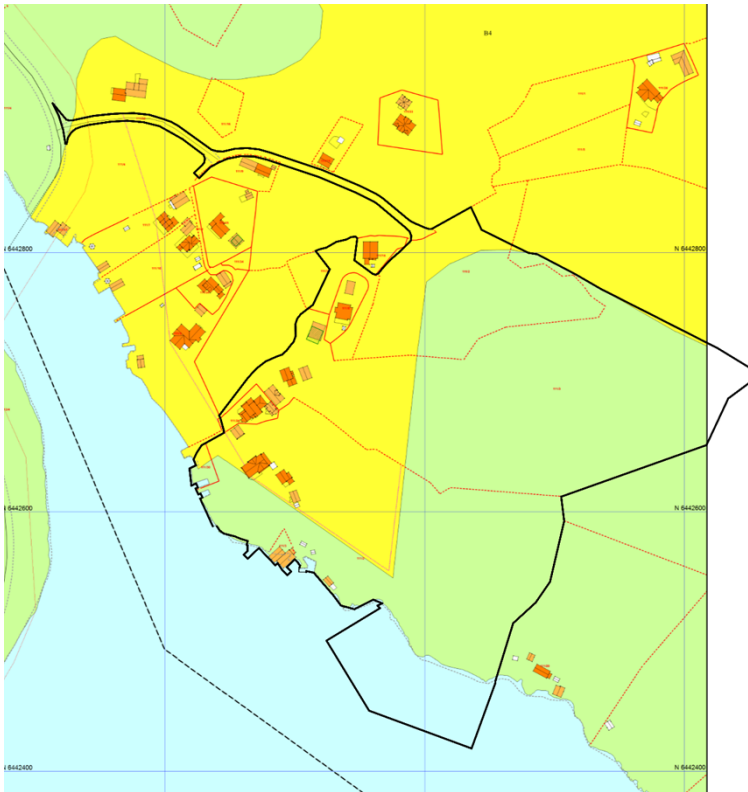
Planområdets totale størrelse er på 136,5 daa. Kartet under viser varslet plangrense. Varslet planområde var på ca. 138,2 daa.

Avgrensningen til området er hovedsakelig lagt til eiendomsgrensene for gnr. 111 bnr. 2 og 3. Planområdet består av eiendommene 111/2, 111/3, 111/8 og 111/30. Forslagsstiller har hånd om eiendom 111/30.



Figur 2: Kartet viser planavgrensning slik det ble varslet i forbindelse med planinitiativ og planprogram.

Underveis i planarbeidet er det i samråd med kommunen besluttet å justere planavgrensning mot strandsonen for å hensynta de tiltakene som berører sjøen. Planavgrensningen er også endret til å omfatte kommunal vei frem til krysset mot Fylkesveien, samt å ikke omfatte arealet i nordøst. Areal som inngår i planavgrensning er på 92 859,9m².



Figur 2 Kartet viser revidert planavgrensning med Kommuneplan

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealbruken innenfor planområdet varierer. Langs Øyvollsundet er det en boligbebyggelse, hvor området langs sjøen er her i stor grad privatisert. Innenfor planavgrensningen er det fire boliger. Nord for denne bebyggelsen ligger et stort område med skog. I vest grenser planområdet til bebyggelse, mens planområdet i øst grenser til skogsareal.



Figur 3: Landskapsbilde

5.3 Stedets karakter

5.3.1 Struktur, estetikk og eksisterende bebyggelse

Eksisterende boliger har variert utforming. Boligene nærmest sjøen har tradisjonell utforming med saltak. Nyere bebyggelse har mer moderne utforming med flatt tak.

5.4 Landskap

5.4.1 Topografi og landskap

Innenfor planområdet er området nærmest sjøen bestående av boligbebyggelse. Bebyggelsen ligger langs Øyvollsundet og har en vakker utsikt over sjøen og omgivelsene. Ovenfor boligbebyggelsen består planområdet i hovedsak av skogsareal i skrående terreng.



5.4.2 Solforhold

Bebyggelsen er vendt mot vest og har svært gode solforhold.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

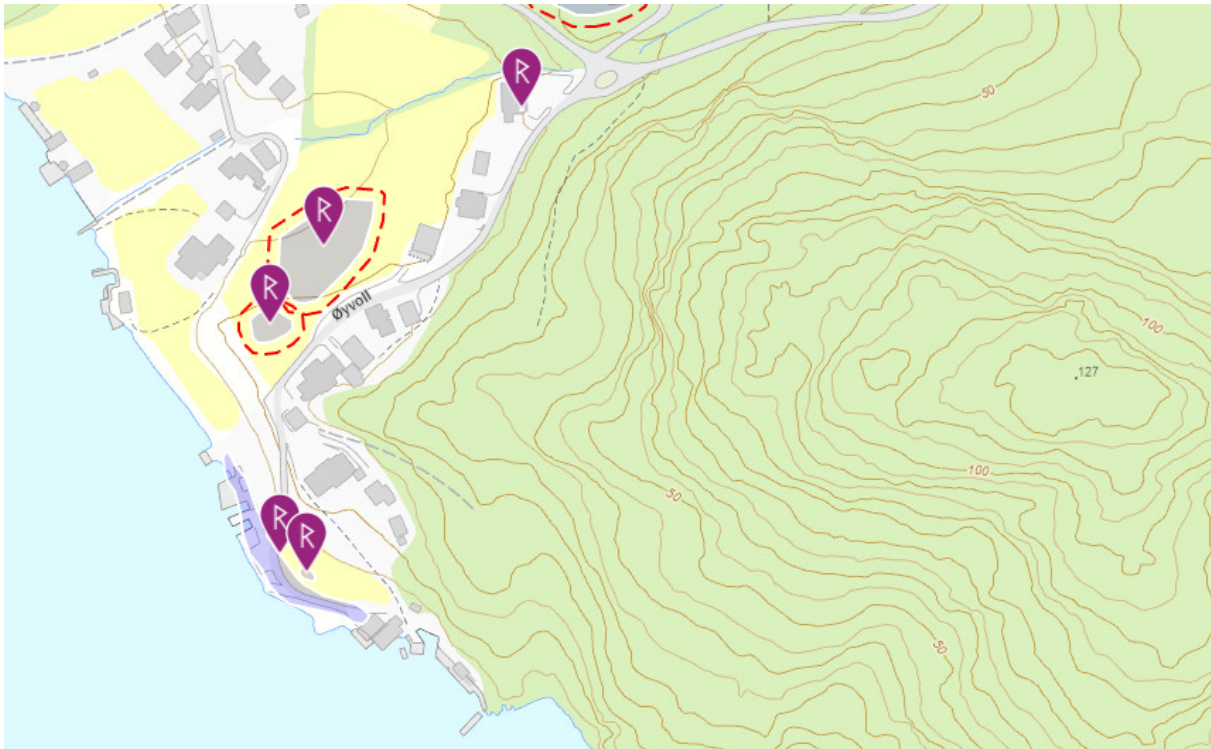
Det er utført en arkeologisk undersøkelse i forbindelse med planarbeidet.

Resultat:

- ID 301298 – Automatisk fredet
- ID 301288 – Automatisk fredet
- ID 42520-1 – Ikke fredet
- ID 301276 – Fjernet

Deler av planområdet ligger innenfor området som omfattes av «viktige sammenhengende kulturlandskap med bevaringsverdig bygningsmiljø». Området fremstår i dag variert med både tradisjonell byggestil og mer moderne stil.

Omfanget av planforslaget er betydelig redusert i la planprosessen og omfatter ikke lenger utbygging i området med automatisk freda kulturminner.



Figur 3 - Oversikt over registrerte kulturminner. Utklipp fra kulturminnesok.no

5.6 Naturverdier

Det er utført en naturmangfoldsregistrering på land i forbindelse med planarbeidet. Utredningen viser at tiltaket ikke er i strid med naturmangfoldsloven og at det ikke er noen spesielle naturverdier som må ekskluderes fra planforslaget.

5.7 Rekreasjonsverdi/rekreasjonsbruk, uteområder

Det er ingen kartlagte turstier på planområdet, men det går en natursti gjennom deler av området.

Store dele av området langs sjøen er i dag privatisert. Store deler av området som ikke er privatisert er svært kupert og utilgjengelig.

Det er ingen lekeplasser på planområdet.

5.8 Landbruk

Deler av planområdet nærmest sjøen er registrert som LNFR-område. Området er avsatt til boligformål i overordna plan.

5.9 Trafikkforhold



Figur 4 Oversikt veier

5.9.1 Kjøreadkomst

Dagens adkomst til planområdet er fra Åptaveien (FV465) som går over Øyvollsundet vest for planområdet. Avkjørsel inn til området er en kommunal vei (KV6620) som går ca. 120 meter inn på Øyvoll, før det forsetter en privat vei videre inn til planområdet (PV6620)

5.9.2 Trafikkmengde

Den registrerte trafikkmengden, jf. Statens vegvesen sitt vegkart for FV465 er ÅDT, total 1400.

5.9.3 Ulykkesituasjon



Ulykkesstatistikken avdekker ingen spesielle ulykkespunkt i krysset mellom fylkesvei og kommunal vei.

Tiltakshaver opplyser om at han ikke er kjent med at det har vært noen ulykker eller personskader på avkjørselen eller på den kommunale veien de siste 30 årene.

5.9.4 Trafikksikkerhet for myke trafikanter

Per i dag er det ikke gang- og sykkelsti i planområdet.

Trygg skolevei går gjennom et tun og delvis langs kommunal vei 6620 frem til busstoppet på Øyvollbroa.

5.9.5 Kollektivtilbud

Det finnes lite tilbud til kollektivtransport i området. Ved brua på FV465 er det et busstopp hvor buss går fra Farsund Rutebilstasjon til Åpta bru et par ganger til dagen i ukedagene, i tillegg finnes det bestillingsruter som går til Flekkefjord.

5.10 Barns interesser

Det er antatt at jorder, skog og utmark benyttes i dag som lekeområder i tillegg til private hager.

5.11 Sosial infrastruktur

Området sokner til Vanse skolekrets.

Barneskole

Vanse barneskole har per i dag 324 elever, kapasiteten er på 420 elever.

Ungdomsskole

Lister ungdomsskole har 221 elever per i dag, kapasiteten er på 270 elever.

Barnehage

Ut fra nåværende befolkningsprognose, dekningsgrad og dagens kapasitet kan vi forvente at dagens barnehage tilbud er tilstrekkelig i årene som kommer (Jf. Barnehagebehovsplanen, 2021-2031)

5.12 Teknisk infrastruktur

5.12.1 Vann og avløp

Det er privat VA-nett i området.

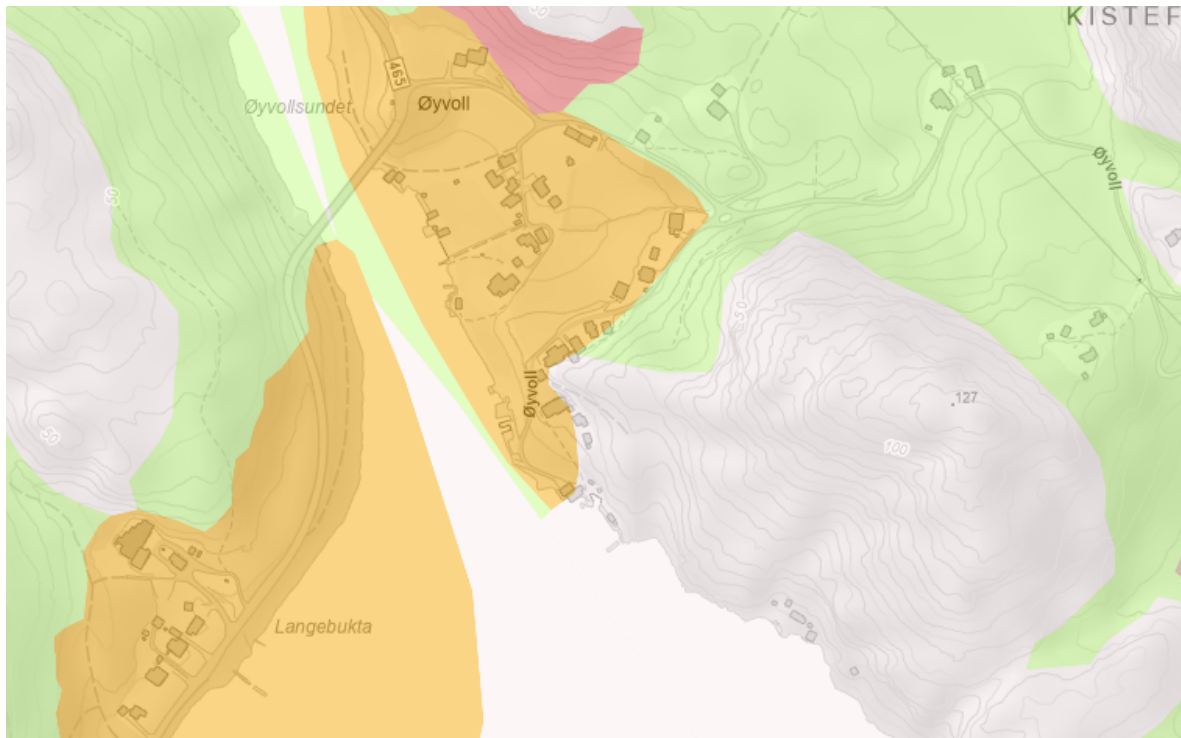
5.12.2 Trafo

Det er trafo helt nord i tilgrensning til planområdet.

5.13 Grunnforhold

5.13.1 Stabilitetsforhold

Kartlegginger fra NVE Atlas angir løsmassene til å være breelvavsetning (oransje), morenemateriale (grønn) og bart fjell (rosa/grå). Det er ingen registrerte mineralressurser i området.



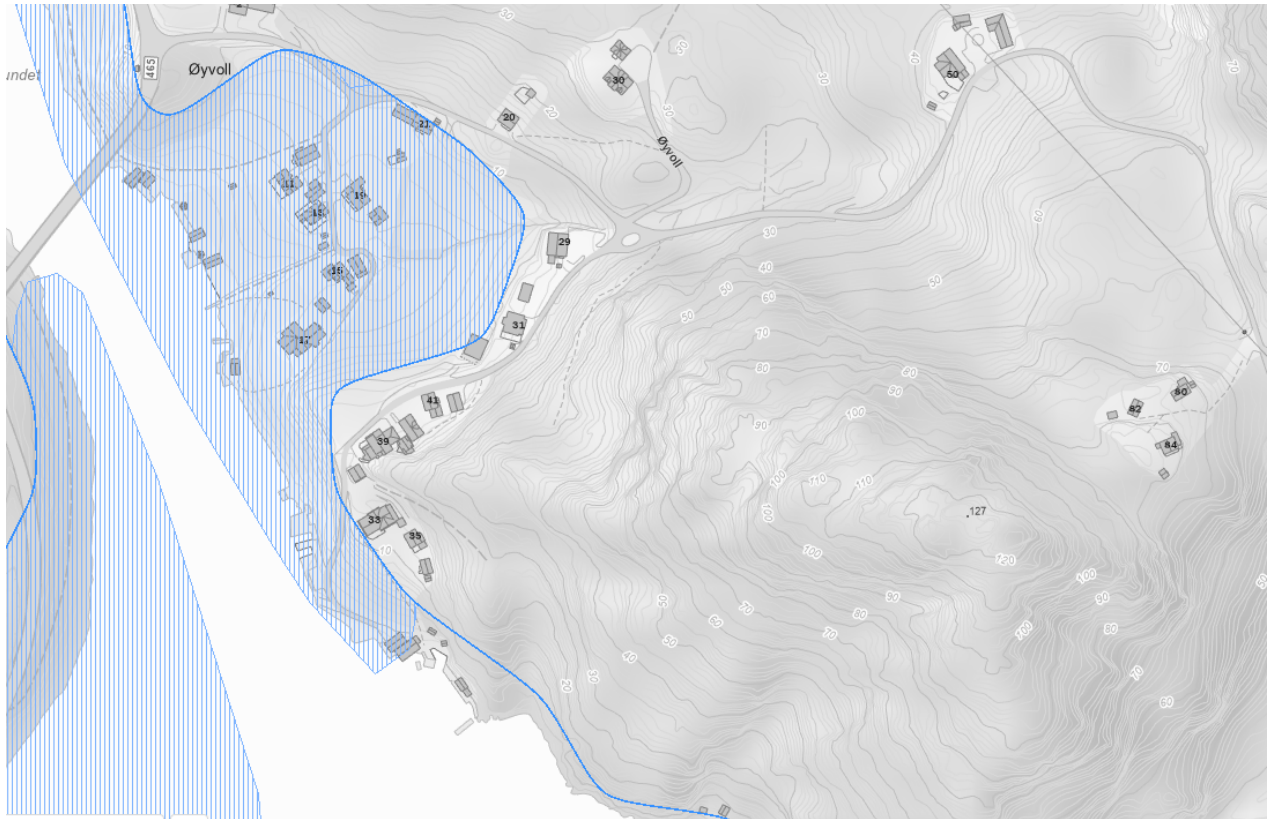
Figur Oversikt over løsmassene i området. Utklipp fra NVE Atlas.

Planområdet ligger ikke innenfor aktsomhetsområde for flom. En mindre del av planområdet som grenser mot sjøen ligger innenfor aktsomhetsområde for stormflo (intervall 200 år).



Figur 4 - Oversikt over området som ligger innenfor aktsomhetsområde for stormflo. Utklipp fra NEV Atlas

En mindre del av planområdet ligger under marin grense, og er derfor registrert som et område med mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire.



Figur 5 Oversikt over området som ligger under marin grense. Utklipp fra NEV Atlas

5.13.2 Ledninger

Det går en høyspentledning over deler av planområdet i nordøst.

Det er privat VA-nett på området.

Det må skaffes en god oversikt over eksisterende ledninger på området før anleggsarbeidet starter.

5.13.3 Rasfare

Deler av planområdet ligger under marin grense, med mulighet for sammenhengende forekomst av marin leire.

Planområdet er registrert som et aktsomhetsområde for skred. Det er utført skredvurdering av området. Resultater fra skredfarerapporten viser at sikkerheten i området mot Kistefjell er vurdert til ikke å være i henhold til krav i TEK 17, sikkerhetskl 2. Det må utføres betydelige sikringsarbeider for at sikkerheten skal være ihht krav i TEK 17.

Sikkerheten i området nord for Øyvoll høydedrag, mot Kistefjell er vurdert til å være ihht krav i TEK 17, Sikkerhetsklasse 2.

Sikkerheten i området sør og vest for Øyvoll høydedrag, mot Kistefjell er vurdert til å være ihht krav i TEK 17, Sikkerhetsklasse 2. Hvis området skal bygges ut, vil det medføre uttak av skog og sprengningsarbeider. Det må da gjøres en ny vurdering av sikkerheten for den enkelte boligtomt. Det bør også vurderes sikring av fjellskjæring langs vei inn til boligområder.

5.14 Støyforhold

Det er ingen registrerte støysoner for trafikk eller flystøy i planområdet.

5.15 Luftforurensing

Dette er ikke et bynært strøk og luftkvaliteten med hensyn til for eksempel trafikkforurensing antas ikke å være aktuelt.

5.16 Næring

Det er ingen næring innenfor planområdet.

5.17 Analyser/utredninger

Konsekvensutredning med fagtemaer:

- Landskap
- Strandsone og friluftsliv
- Trafikksikkerhet og veiutforming
- Kulturmiljø og kulturminner
- Sjøfarende og andre brukere av farvannet
- Marine naturtyper, marint naturmangfold, gyteområder og oppvekstområder for fisk, vannmiljø og forurensning

Fagrapporter:

- Kulturmiljø og kulturminner
- Ras- og skredvurdering
- Naturmangfoldsutredning

6 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Plangrep

Hensikten med planarbeidet er å utvide boligområdet på Øyvoll, samt tilrettelegge for fritidsboliger, småbåthavn og utleiehytter. Planforslaget legger opp til 18 nye boligtomter. Eksisterende naustområde er regulert inn med mulighet for fortetting. Det er lagt opp til ny småbåthavn i planen. I tillegg er det lagt opp til utleiehytter.

I planen legges det vekt på å tilgjengeliggjøre områdene ved sjøen for allmennheten med en felles småbåthavn, badeplasser, gapahuk og utleiehytter.

Boligene vil plasseres inn under formålet «Boligbebyggelse» som området er avsatt til i kommuneplanen.



Figur Planforslaget sett fra nordvest . Revidert i henhold til redusert omfang av planen.

6.2 Planlagt arealbruk

Planlagt arealbruk innenfor planområdet er følgende:

AREALOVERSIKT - FORMÅL		
BEBYGGELSE OG ANLEGG	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	22181,1 m ²
	Energianlegg	25,1 m ²
	Renovasjonsanlegg	36 m ²
	Uthus/naust/badehus	953,9 m ²
	Vann- og avløpsanlegg	36 m ²
	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	1790,3 m ²
	Lekeplass	300,3 m ²
	SUM:	25322,6 m ²
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR	Kjøreveg	5777,8 m ²
	Gangveg/gangareal/gågate	1237,1 m ²
	Annen veggrunn - grøntareal	3479,4 m ²
	Parkering	678,6 m ²
	SUM:	11172,8 m ²
LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT	LNFR areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	50939,4 m ²
	SUM:	50939,4 m ²
BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE	Småbåthavn	4000,8 m ²
	Friluftsområde i sjø og vassdrag	2828,0 m ²
	SUM:	6828,9 m ²
Totalt alle kategorier		94 263,7 m²

6.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Under følger en oversikt over formålene som er benyttet i planen og funksjoner knyttet til formålene:

6.3.1 Frittliggende boligbebyggelse

Innenfor formålet legges det opp til 18 nye boligtomter. BF7-BF11 er eksisterende eneboligtomter i planen.

6.3.2 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor formålet skal det kunne etableres vann- og avløpsanlegg.

6.3.3 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

I område for småbåtanlegg sjø SH kan det anlegges flytebrygger med utliggere som vist i plankartet.

6.3.4 Uthus/naust/badehus

Eksisterende naustområde er regulert inn, med mulighet for fortetting. Innenfor feltet tillates bryggeanlegg med tilhørende funksjoner, naust/båthus, boder og overbygde sløyebenker.

6.3.5 Lekeplass

F_LEK1 skal opparbeides som lekeplass. Det skal oppnås et variert leketilbud tilrettelagt for aldersgruppen 3-8 år. Lekeplassen skal ha bord og benker for voksne og ha minimum 4 lekestasjoner. Lekeplassene skal sikres med gjerde og port.

6.3.6 Renovasjon

Arealet er satt av til felles renovasjonsløsning.

6.3.7 Energianlegg

Innenfor formålet skal det kunne etableres nettstasjon. Behov for ny nettstasjon skal avklares med Glitre Nett.

6.3.8 Veg

Eksisterende og nye kjøreveger er regulert som vist på planen.

6.3.9 Gangveg/gangareal/gågate

Innenfor formålet skal det opparbeides sti/gangareal.

6.3.10 Annen veggrunn - grøntareal

Det tillates terrengbearbeidelse innenfor formålet. Ellers skal arealet hovedsakelig opparbeides med grønt preg.

6.3.11 Parkering

P1 er felles for hele området, og vil også fungere som parkering for turgåere. P2 er felles for BF10-BF14. P3 er parkering for brukere av småbåthavn samt utleiehytter. P4 er parkering for utleiehytter i FTU1. P5-P6 er parkering for brukere av UNB.

6.3.12 LNRF

Innenfor formålet tillates etablert gangstier og skjøtsel av vegetasjon med plukkhogst av trær.

6.3.13 Småbåthavn

Innenfor formålet tillates etablert småbåthavn. Utformingen av brygge og utliggere vist i plankart er ikke bindende for utformingen.

6.3.14 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

6.3.15 Frisikt

I områdene skal det være fri sikt i en høyde fra 0,5 til 3,0 meter over tilstøtende vegbaner.

6.4 Bebyggelsens plassering og utforming

6.4.1 Bebyggelsens høyder og takform

Maksimal mønehøyde for boligene er 8 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt boligen og 6 m for andre bygg. Maks høyde på ferdig golv på hovedplan i boligen er angitt i plankartet.

Bebyggelsen med saltak skal ha takvinkel mellom 22° og 40°. For bebyggelse uten møne så som flate tak eller pulttak begrenses høyden til overkant gesimser, parapet og lignende til maks tillatt høyde på møne minus 1m. For boder/garasjer/andre bygg med tilsvarende takform begrenses høyden til 3,5m.

Maksimal møne- og gesimshøyde for naust og annen bebyggelse er henholdsvis 5m og 2,5 m over gjennomsnittlig planert terreng om ikke annet er angitt. Takvinkel skal være mellom 30 og 40 grader.

6.4.2 Grad av utnyttning

Maks BYA for BF 1-8 er maksimalt 300 m² inkl alle bygg på tomte. Maks BYA er 50 m² for frittliggende garasjer. Parkeringsareal i det fri inngår i beregning av BYA .

For BF 9 og 11 er maks utnyttelse 30 % av tomteareal og for BF10 er maks utnyttelse 35 % av tomtearealet inkl parkeringsareal.

Størrelser på naust og annen bebyggelse er angitt med maks begrensnig på BYA i varierende grad angitt i bestemmelsene.

6.4.3 Antall boliger

Planlagt antall boliger er totalt 18 tomter for eneboliger.

6.5 Boligmiljø/ bokvalitet

Planforslaget har fokus på å tilrettelegge for boliger av varierende størrelse. Det skal legges vekt på kvalitet i landskapstilpasning, arkitektonisk utforming, samt farge- og materialvalg som tar hensyn til landskapet. Boligene vil få gode sol og utsiktforhold mot Øyvollsundet.

Private uteoppholdsareal foreslås løst på bakkeplan og i kombinasjon med terrasse over bakkeplan på enkelte av boligene.

6.6 Parkering

6.6.1 Antall parkeringsplasser

Planforslaget legger opp til parkering på egen tomt. Det vil legges til rette for minimum 2 biloppstillingsplasser per boenhet..

6.6.2 Utforming og lokalisering av felles parkering

I tillegg til parkering på egen tomt er det avsatt plasser til parkering for besøkende flere steder i planområde.

6.7 Trafikkløsning

6.7.1 Kjøreadkomst

Det er adkomst til planområdet fra kommunal vei (KV6620). Boligene vil ha adkomst fra privat vei via den kommunale veien.

6.7.2 Utforming av veier

Atkomstveg o-KV 8 forblir som i dag, og skal utvides til 5m med 2.5m fortau når trafikkmengden overstiger VDT 250 per døgn.

Dagens private atkomstvei utvides til bredde 4 m, 6 m reguleringsbredde før brukstillatelse til mer enn 3 nye boliger kan gis.

Veiene KV1-7 vil ha en bredde på 3,5 m, 5 m reguleringsbredde.

Maksimalt stigningsforhold på veien er 12,5%.

6.7.3 Trygg skolevei

For å sikre trygg skolevei frem til Fylkesveien er fartsgrensen på O-KV8 redusert til 40 km/t. KV8 vest for «rundkjøringen», tilfredsstiller dagens krav for blandet trafikk og forblir i første omgang uendret. Veiene har lav fartsgrense og god sikt. I tillegg er det god bredde på vegskulder.

Det er sikret i bestemmelsene at atkomstveg O-KV 8 skal bygges ut med fortau når trafikkmengden på vegen overstiger en trafikkmengde VDT på 250 pr døgn. Det regnes 5 turer/døgn pr bolig og 1,25 turer/ døgn pr fritidsbolig.

Eksisterende stoppested for skolebussen er plassert i krysset mellom Fylkesvei og Kommunal vei. Det er dermed ikke nødvendig å krysse Fylkesveien. Bussen har ikke behov for å snu, den svinger inntil og kjører videre i samme retning. Barna trenger ikke krysse fylkesveien.

6.8 Plan for avfallshenting

Det legges til grunn for løsning med hjulbeholdere, hvor alle boenhetene har hvert sitt sett med beholdere i henhold til kommunens standardløsning. Ved avfallstømming plasseres beholdere fremme ved kanten av kjørbare vei (renovasjonsbilens kjørerute) på hentedag. Beholdere trilles tilbake på egen eiendom snarest mulig etter tømming.

Ved parkeringsplass P1 er det regulert inn areal avsatt til eventuell fremtidig fellers renovasjon.

6.9 Universell utforming

Teknisk forskrift ivaretar kravene til universell utforming.

6.10 Uteoppholdsareal

6.10.1 Privat og felles uteoppholdsareal

Privat uteoppholdsareal

Alle boenheter i planområdet vil ha privat uteoppholdsareal på bakkeplan.

Felles uteoppholdsareal

Det er lagt opp til en lekeplass innenfor planområdet. Lekeplassen har et areal på 453 m². Lekeplassen vil tilpasses alle aldersgruppe 3-8år.

6.10.2 Andre felles uteoppholdsarealer

I tillegg legges det opp til andre felles uteoppholdsarealer som bryggeanlegg og badeplasser.

6.11 Landbruksfaglige vurderinger

Deler av planområdet er registrert som LNFR-område.



Figur 6 Utklipp fra Nibio gårdskart. Orange farge angir andel fulldyrka jord.

Ca 450 m² av arealet som er angitt som fulldyrka jord er foreslått regulert til lekepass.

Omfanget av planforslaget er betydelig redusert ila planprosessen og omfatter ikke lenger utbygging i området markert med rødt i figuren under.



Figur Areal markert med rødt er tatt ut av planforslaget ila planprosessen

6.12 Sosial infrastruktur

Planområdet ligger ca 7 km fra barne- og ungdomsskole i Vanse. Nærmeste barnehage tilbud er i Farsund. Øyvoll vil trolig være attraktiviteten for småbarnsfamilier. Det er derfor nærliggende å tro at planforslaget vil kunne ha behov for både barnehage, barne- og ungdomsskoledekning.

6.13 Overvannshåndtering

Overvannet skal håndteres etter Norsk vanns tretrinnsstrategi. Strategien bygger på infiltrasjon, fordrøyning og sikker avledning av nedbør.

Planforslaget legger opp til eneboliger og fritidsboliger på romslige tomter med tilhørende infrastruktur. Selv om planområdet vil bestå av en større andel upermeable flater som følger av planforslaget vil det likevel være en stor andel permeable flater innenfor planavgrensningen. En betydelig andel av overvannet vil dermed håndteres gjennom infiltrasjon. Det vil også tilrettelegges for avledning av overvann via flomveier som leder overvannet ned i sjøen.

Det er sikret i bestemmelsene at det før IG for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjent teknisk plan, herunder håndtering av overvann.

6.14 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som et eget vedlegg.

Det ble totalt indentifisert 3 uønskede hendelser. Disse er:

- Store nedbørsmengder
- Stormflo
- Skred

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

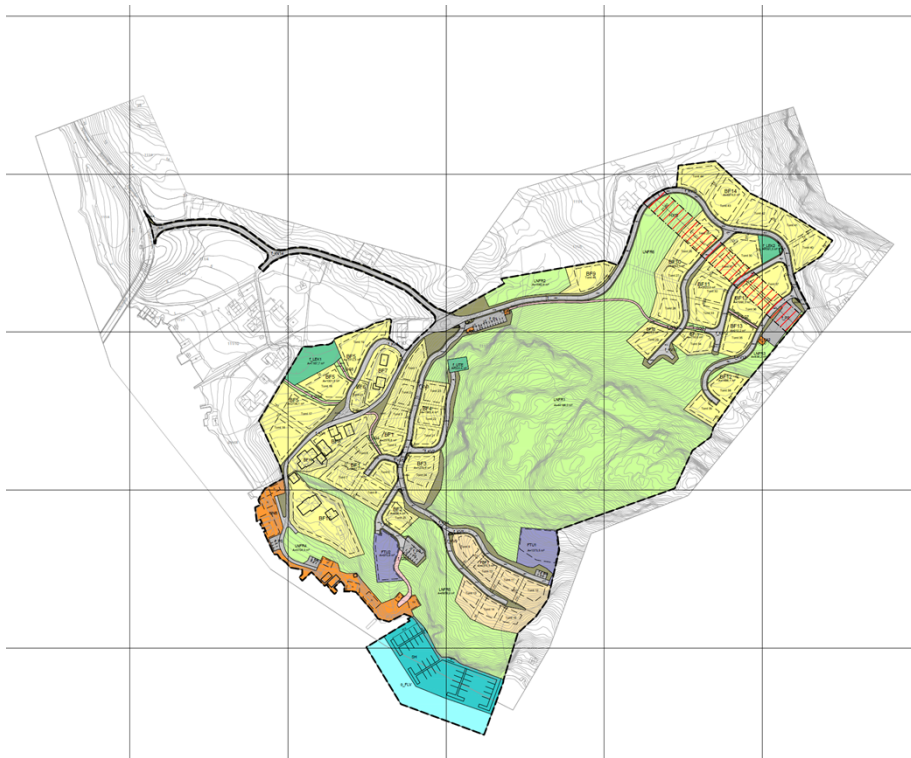
6.15 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene er sikret i planbestemmelsene. Planbestemmelsene er vedlagt planen.

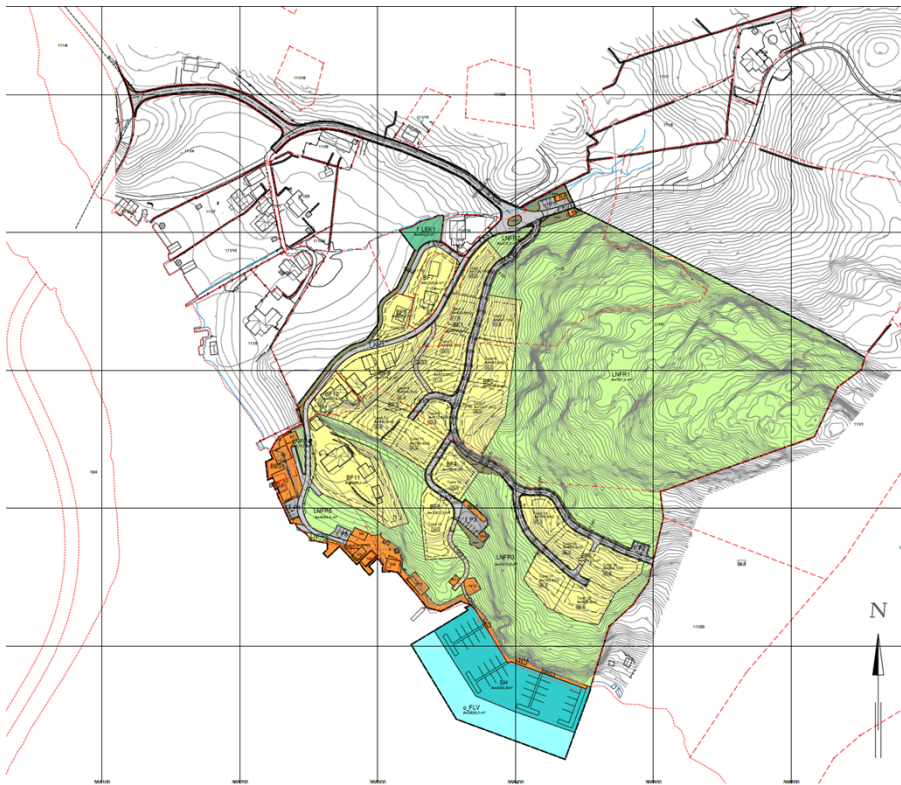
7 VIRKNINGER AV PLANFORSLAGET

7.1 Vurderinger ila planprosessen

Omfanget i planforslaget er vesentlig redusert i løpet av planprosessen, uten at dette er tatt høyde for i konsekvensutredningen.



Planforslaget slik det ble vurdert i konsekvensutredningen



Revidert planforslag med redusert omfang

7.1.1 Oversikt over endringer i løpet av planprosessen

All bebyggelse på dyrka mark utgår

Figur under avsnitt 6.11 viser arealet som er tatt ut av planen. Planforslaget er vesentlig redusert i omfang og omfatter ikke utbygging på dyrka mark.

Bebyggelse på BF6 er endret fra fritidsbebyggelse til boligbebyggelse

Før endringen i planforslaget var det lagt opp til fritidsbebyggelse på felt FBF1, nå er dette feltet endret til boligbebyggelse, BF6.

Planforslaget bidrar dermed til å utnytte lite tilgjengelige friluftsområder til attraktive boligområder uten at dette går på bekostning av dyrka mark.

Trygg skolevei

For å sikre trygg skolevei frem til Fylkesveien er fartsgrensen på O-KV8 redusert til 40 km/t. Siktsone ved kryssingen av fylkesveien er utvidet. Det er også tatt høyde for utvidelse av KV8 ved fremtidig utbygging på Øyvoll.

Utforming av veier

Alle veiene er justert i henhold til krav om maksimal stigning på 12,5%.

7.2 Sammendrag av konsekvensutredning

Delområdene nær strandsonen er vektlagt mest i vurderingene gjort i konsekvensutredningen. Planforslaget har stor påvirkning på denne delen av planområdet, hvor tiltakene i planforslaget er eksponert fra sjø og er også et område som har stort potensial for å kunne tilføre noe positivt for beboere og besøkende.

Referansealternativet (dagens situasjon) vil gi ingen konsekvens. Både alternativ A og B vil føre til endringer i landskapet, men hvor alternativ B vil ha en noe større innvirkning sammenlignet med alternativ A.

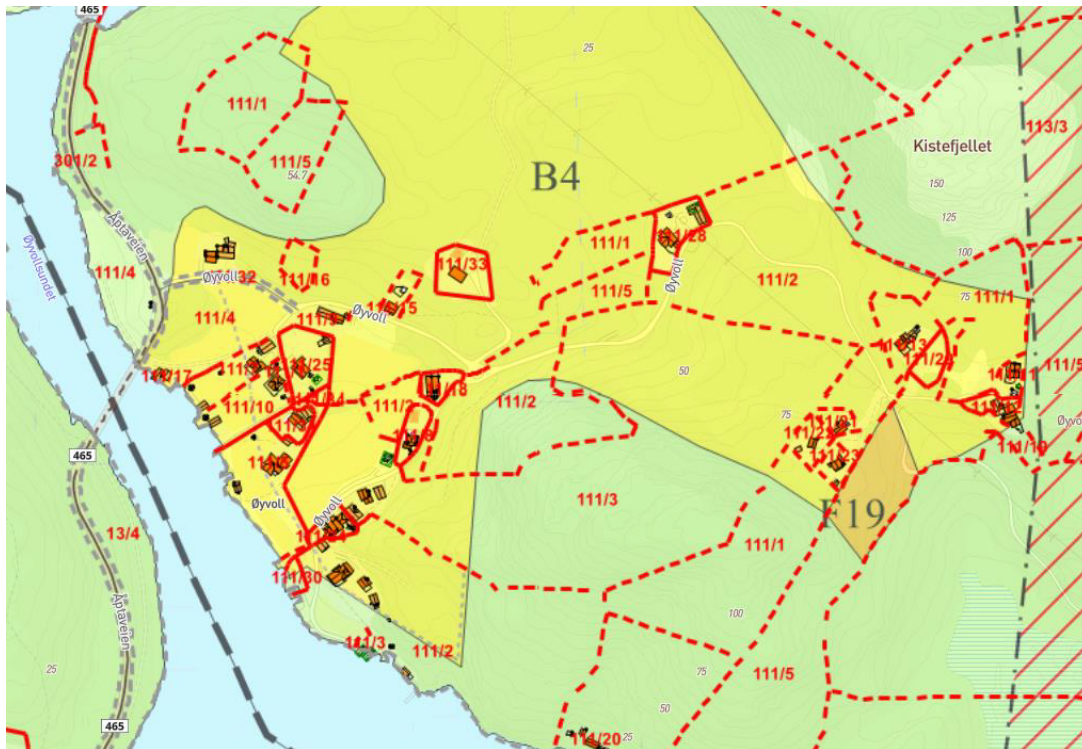
Alternativ A påfører inngrep og endrer stedets karakter i retning mer tettbebygd strøk. Alternativ B legger opp til en utvidelse av dette området, og vil derfor føre til noe mer inngrep enn alternativ A. Siden alternativ A allerede medfører betydelige endringer, er det vurdert at alternativ B ikke vil medføre en betydelig endring av stedets karakter sammenlignet med alternativ A. I tillegg vil alternativ B tilføre formål som felles småbåthavn, badeplasser, utleiehytter og tilgjengeliggjøring av strandsonen, noe alternativ A ikke vil gi.

Alternativ B legger opp til småbåthavn og badeplass. Alternativ B vil derfor medføre begrenset konsekvens for vannmiljø og naturmangfold i vann. Alternativ B vil også ha positive konsekvenser av å åpne opp og tilgjengeliggjøre strandsonen til glede og nytte for allmenheten.

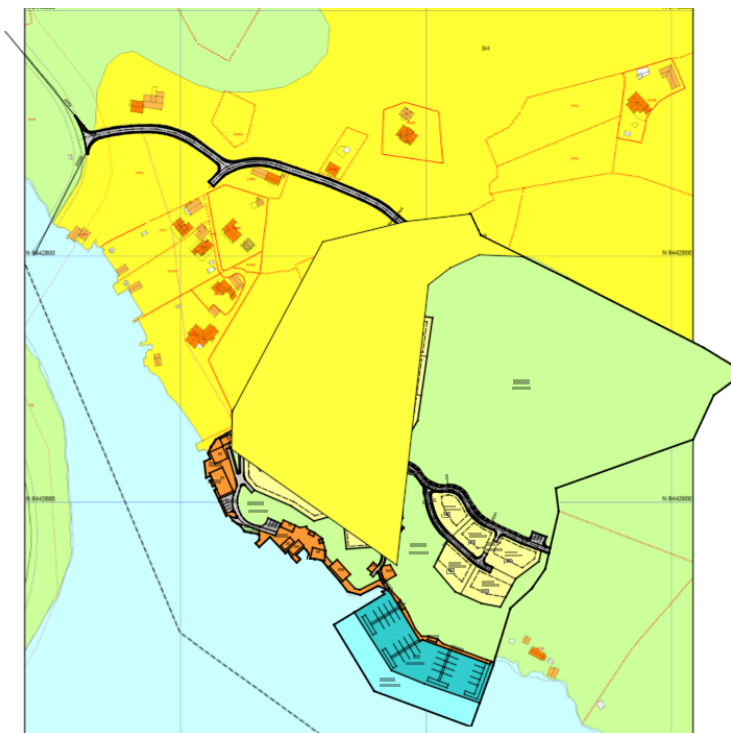
7.3 Overordnede planer

Deler av planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan. Deler av området lengst sør i planområdet er avsatt til LNRF i kommuneplan. For dette området er det i planforslaget regulert inn småbåthavn, naust

og annen bebyggelse. Ettersom ønskede tiltak ikke er i tråd med overordnet plan er det utarbeidet konsekvensutredning.



Figur 7 Utklipp fra kommuneplanen

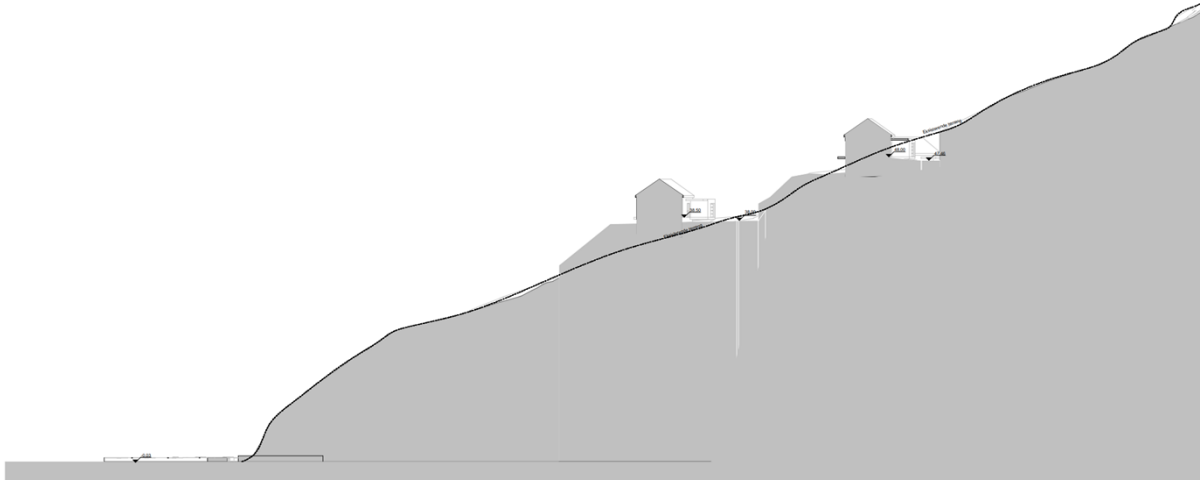


Oversikt over revidert planforslag som ikke er i henhold til kommuneplanen

7.4 Landskap

Deler av landskapet i planområdet vil bli erstattet med bebyggelse. Delfelt BF1-BF4 kan sees på som en utvidelse av boligområdet, men vil ligge høyere i terrenget enn eksisterende bygninger. Her tillates eneboliger på romslige tomter, noe som sammenfaller godt med eksisterende bomiljø.

Området BF6 ligger i ulent terreng og krever god tilpasning for at planforslaget skal være et visuelt positivt bidrag til området. Terrenget i forkant av fritidsboligene vil i stor grad bestå av naturtomt med naturlig skrående terreng. Det er satt en begrensning på 2,5 m høyde på støttemurene. Fjellskjæringer i bakkant av bebyggelse vil i mindre grad være synlig fra sjøen.



Figur 8 Snitt gjennom tomt 15 og tomt 17.

7.5 Stedets karakter

Utviklingen av området vil tilgjengeliggjøre området ved sjøen og styrke stedets maritime karakter. Området vil fortettes med boliger og fritidsboliger. Planforslaget vil føre til at deler av landskapet blir erstattet med bebyggelse. Ny bebyggelse vil oppføres på romslige tomter hvor høyder og takformer vil tilpasses eksisterende bebyggelse.

7.6 Kulturminner og kulturmiljø

- ID 42520-1 – Ikke fredet

Kulturminnet har endret status fra «uavklart» til «ikke fredet» da det antas at kulturminnet er borte eller at eldre kartfesting er feil. En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1.

- ID 301276 – Fjernet

En utvikling i tråd med planforslaget vil dermed ikke ha noen betydning for ID 42520-1 og ID 301276.

Fylkeskommunen har i sitt innspill skrevet at de vil ta stilling til om det er nødvendig med en arkeologisk registrering under vann når planforslaget er ute til offentlig høring.

Omfanget av planforslaget er betydelig redusert ilt planprosessen og omfatter ikke lenger utbygging i området med automatisk freda kulturminner.

7.7 Forholdet til naturmangfold

Det er utført en naturmangfoldsutredning på land i forbindelse med planarbeidet. Rapporten konkluderer med at planforslaget ikke kommer i konflikt med naturmangfoldsloven.

Det er registrert en rekke arter innenfor planområdet, blant annet vepsevåk, taksvale, tårnseiler, storskarv og ærfugl. Rapporten konkluderer med at planforslaget ikke vil påvirke forekomsten av de nevnte artene.

Det er registrert forekomst av gyvel, som er på fremmedartslisten. Det bør vurderes om den kan fjernes, og det er viktig å se til at frøene og rotmateriale ikke sprer seg til nye områder når det blir anleggsarbeider og mye åpen mark hvor arter med stort spredningspotensiale lett slår rot.

7.8 Rekreasjonsinteresser/rekreasjonsbruk

Planlagt tiltak vil medføre at LNR-området reduseres i størrelse. Til gjengjeld vil det bli opparbeidet lekeplass, badeplasser og småbåthavn som kan bidra til at området blir mer attraktivt og tilgjengelig. Nye boliger gir flere brukere av friluftslivsområder som ligger i nærheten, som vurderes å være positiv.

7.9 Uteområder

Som følger av planforslaget vil det etableres lekeplass på Øyvoll. Båthusene og småbåthavna være positive bidrag til uteområdene langs sjøen.

7.10 Trafikkforhold

7.10.1 Adkomst

Planforslaget tar høyde for at det benyttes samme adkomst fra Fylkesvei via kommunal vei inn på planområdet.

Det er i planen tatt høyde for fremtidig utvidelse av veiene beskrevet i pkt 6.7.

7.10.2 Trafikkøkning

Som følge av planforslaget vil det etableres nye private veier til boligene og fritidsboligene. Økt trafikk til og fra planområdet vil føre til økt ÅDT.

ÅDT for FV465 er estimert til 1400. Kommunal vei, KV6620 er i dag belastet med veitrafikk for totalt 15 boliger og 18 fritidsboliger. Dette gir total ÅDT på 87,75. Det er gjort en enkel beregning på trafikkmengden i på den kommunale veien basert på antall boenheter og estimert turproduksjon pr. enhet pr. døgn. På grunnlag av at boligfeltet er plassert utenfor høyverdig kollektivakse eller i kort avstand til lokalsenter er turproduksjonen pr. bolig satt til faktor 5. Turproduksjon for fritidsboliger er satt til 1,25. Det er forutsatt at ÅDT utgjør ca. 90 % av VDT.

Planforslaget legger opp til 18 nye eneboliger.

$$VDT (\text{boliger}) = 5 \times 18 = 90$$

$$\text{ÅDT} (\text{boliger}) 0,9 \times 90 = 81$$

Eneboligene medfører en trafikkøkning på 81.

$$\text{ÅDT} = \text{dagens situasjon} + \text{nyskapt trafikk} = 87,75 + 81 = 169$$

Planforslaget vil gi en estimert ÅDT på 169 på KV6620. Dette vil også medføre en endring av ÅDT til omtrent ÅDT 1600 på fylkesveien.

	KV6620	FV465
Eksisterende ÅDT	88	1400
Fremtidig ÅDT (planforslag)	169	1600

7.11 Barns interesser

Utbyggingen vil medføre etablering av en ny lekeplass. Per i dag er det ingen lekeplasser på Øyvoll. Det forventes at opprustingen av området ved sjøen som i dag er regnet som lite tilgjengelig vil skape mer aktivitet og kan bli en møteplass for nabolaget. Disse tiltakene vurderes positive for barn og unge.

7.12 Sosial infrastruktur

Kommunens behovsplan for barnehageplasser har konkludert med at det ut fra nåværende befolkningsprognose, dekningsgrad og dagens kapasitet kan forvente at barnehagetilbudet er tilstrekkelig i årene som kommer.

Barne- og ungdomsskolen som er tilknyttet Øyvoll har begge ledig kapasitet.

7.13 Universell tilgjengelighet

Det vil legges til rette for tilgjengelighet i strandsonen også for personer med nedsatt funksjonsevne.

7.14 ROS

Det er utarbeidet ROS-analyse som et eget vedlegg.

Det ble totalt indentifisert 3 uønskede hendelser. Disse er:

- Store nedbørsmengder
- Stormflo
- Skred

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planen.

7.15 Jordressurser/landbruk

Omfanget av planforslaget er betydelig redusert ilt planprosessen og omfatter ikke utbygging på dyrka mark med unntak av areal for lekeplass.

Planforslaget bidrar til å utnytte lite tilgjengelige friluftsområder til attraktive boligområder uten at dette går på bekostning av dyrka mark.

7.16 Teknisk infrastruktur

Det vil i første omgang være aktuelt å bygge ut noen få tomter. Ut ifra dette er det lite hensiktsmessig å bygge ut felles vann og avløp for hele området i første omgang. Ut fra tidligere prøver og erfaringer fra området, er det normalt gode forhold for tradisjonelle avløpsanlegg med slamavskiller og infiltrasjon i grunnen. Dette er da tenkt som «midlertidige» anlegg frem til en større utbygging kommer på plass. Felles vann- og avløpsløsning må være etablert med etablering av mer enn 3 nye boliger i planområdet.

7.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Før utbygging av veger og teknisk infrastruktur skal det foreligge en kommunalt godkjent teknisk plan med prinsipløsninger for vann, avløp og overvann. Anlegg som kommunen skal overta skal framgå og planen skal godkjennes av kommunen.

Ny boligbebyggelse kan medføre økte kostnader for kommunen siden det øker behovet for skole- og barnehager i området, og annen sosial infrastruktur. Samtidig kan boligene/beboerne generere økte skatteinntekter og andre inntekter (kommunale avgifter) for kommunen.

7.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planforslaget legger til rette for nyetablering av inntil 18 boliger. Det vil derfor øke bruken på eksisterende næringsliv og da spesielt dagligvarehandel. Planområdets plassering i forhold til Farsund vil potensielt gi tilvekst til handelsvirksomhetene der. Økt bruk på næringslivet leses i denne sammenheng som utelukkende positivt.

7.19 Interesse motsetninger

Naboer i eksisterende boliger har uttrykt seg negative til etablering av nye boliger og fritidsboliger på Øyvoll. Dette begrunnes i hovedsak med en skepsis til flere boliger og endring av stedets karakter som et landlig og naturskjønt område. Flere boliger vil medføre mer trafikk og naboene er bekymret for sikkerheten til barn og unge. Det er også knyttet en del bekymringer angående håndtering av vann og kloakk, og hvordan dette vil påvirke dagens situasjon. Det stilles også spørsmål rundt håndteringen av overvann.

Det er gjort en rekke endringer i planprosessen, blant annet er boligbebyggelsen på jorden mellom eksisterende bebyggelse tatt ut av planforslaget. Det totale antallet eneboliger i planforslaget er redusert fra 39 til 18 enheter.

Planforslaget vil medføre endringer og en fortetting av boligbebyggelsen på Øyvoll. Det er skissert en løsning for å ivareta trygg skolevei for både eksisterende og ny bebyggelse.

Når det gjelder spørsmålene rundt vann/kloakk så det vil ikke bli stilt krav til at eksisterende boliger må kobles seg på nytt anlegg.

Håndtering av overvann er sikret i bestemmelsene.

7.20 Avveining av virkninger

En utbygging i tråd med planforslaget vil ha flere potensielle fordeler, både for lokalsamfunnet og for besøkende. En utvidelse av byggeområdet langs kystlinjen kan medføre flere fordeler. For det første kan det øke tilgjengeligheten til sjøen og offentlige fasiliteter, slik at flere kan nyte badeplasser og båtplasser. For det andre kan det forbedre utnyttelsen av tomter og føre til bedre plassering av boliger og fasiliteter. Dette kan bidra til økt økonomisk aktivitet og jobbskaping, samt styrke lokalsamfunnet ved å skape nye møteplasser og tiltrekke seg nye beboere. Samtidig kan det øke turismen og føre til lokal økonomisk vekst.

Planforslaget bidrar til å utnytte lite tilgjengelige friluftsområder til attraktive boligområder uten at dette går på bekostning av dyrka mark.

Ved å planlegge nøye kan man sikre at ny bygging er bærekraftig og i tråd med klima- og miljømål, samtidig som man tar hensyn til eksisterende landskap og biologisk mangfold.