

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for Mindeheia

17300

FARSUND KOMMUNE

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Mindeheia
Arkivsak ID	21/00310
PlanID	17300
Oppdragsgiver	Lars Mathingsdal
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Kristin Løland

3	Planforslag til 2. gangs behandling	29.03.2023
2	Ny 1. gangs behandling	01.08.2022
1	Planforslag til 1. gangs behandling	31.05.2022
Versjon	Beskrivelse	Dato

Dette dokumentet er utarbeidet av egðastrek AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører egðastrek AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

Innhold

Prosjektbeskrivelse	2
1 Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1 Hensikten med planen.....	5
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent.....	5
1.3 Eiendomsforhold	5
1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget	5
1.4.1 Oppstartsmøte	5
1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning	5
1.4.3 Forhåndsvarsling.....	6
1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarsling	6
2 Planstatus og overordnede føringer	7
2.1 Overordnede planer	7
2.1.1 Kommuneplanens arealdel	7
2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
2.2 Temaplaner	8
3 Dagens situasjon i planområdet	9
3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet	9
3.2 Stedets karakter og arealbruk	9
3.5 Landskap.....	10
3.6 Kulturminner og kulturmiljø.....	10
3.7 Naturmangfold.....	11
3.8 Trafikkforhold.....	11
3.9 Barns interesser	12
3.10 Sosial infrastruktur.....	12
3.11 Teknisk infrastruktur	12
3.11.1 Vann og avløp.....	12
3.11.2 Energi.....	12
3.11.3 Renovasjon	12
3.12 Grunnforhold og forurensing.....	12
3.13 Støy	12
3.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon).....	12
4 Beskrivelse av planforslaget	14
4.1 Planlagt arealbruk	14
4.2 Reguleringsformål og hensynssone	15

4.2.1	Bebyggelse og anlegg.....	15
4.2.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
4.2.3	Grønnstruktur	17
4.2.4	Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift	18
4.2.5	Hensynssoner	19
4.3	Bebyggelsens plassering og utforming	19
4.3.2	Uteoppholdsareal	20
4.3.3	Kjøreatkomst og parkering	21
4.3.4	Tilknytning til infrastruktur	22
4.4	Universell utforming.....	22
4.5	Trafikkstøy	22
4.6	Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak	22
5	Virkninger av planen	24
5.1	Overordnet plan.....	24
5.2	Stedets karakter	24
5.3	Landbruk	24
5.4	Friluftsliv	24
5.5	Kulturminner og kulturmiljø.....	24
5.6	Naturmangfold.....	24
5.7	Trafikkforhold.....	25
5.8	Barn og unges interesser	25
5.9	Vassdrag	25
5.10	Risiko og sårbarhet.....	25
5.11	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	25
5.12	Avveining av virkninger.....	25

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for 8 nye eneboliger med større tomter. Det skal anlegges adkomstveg til tomtene fra museumsveien.

Det ble i planinitiativet forespurgt om 4 nye eneboligtomter, men ved varsel om oppstart ble det økt til 5 eneboligtomter, økningen er på bakgrunn av ønske fra tiltakshaver. Etter planen var til 1 gangs behandling så tiltakshaver at det kunne vært fint med 3 tomter til.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Lars Mathingsdal.

Planarbeidet utføres av arkitektkontoret egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendom 103/6 som eies av forslagsstiller.

1.4 Tidligere behandling og saksprosess for planforslaget

1.4.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 23.02.21

1.4.2 Vurdering av krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

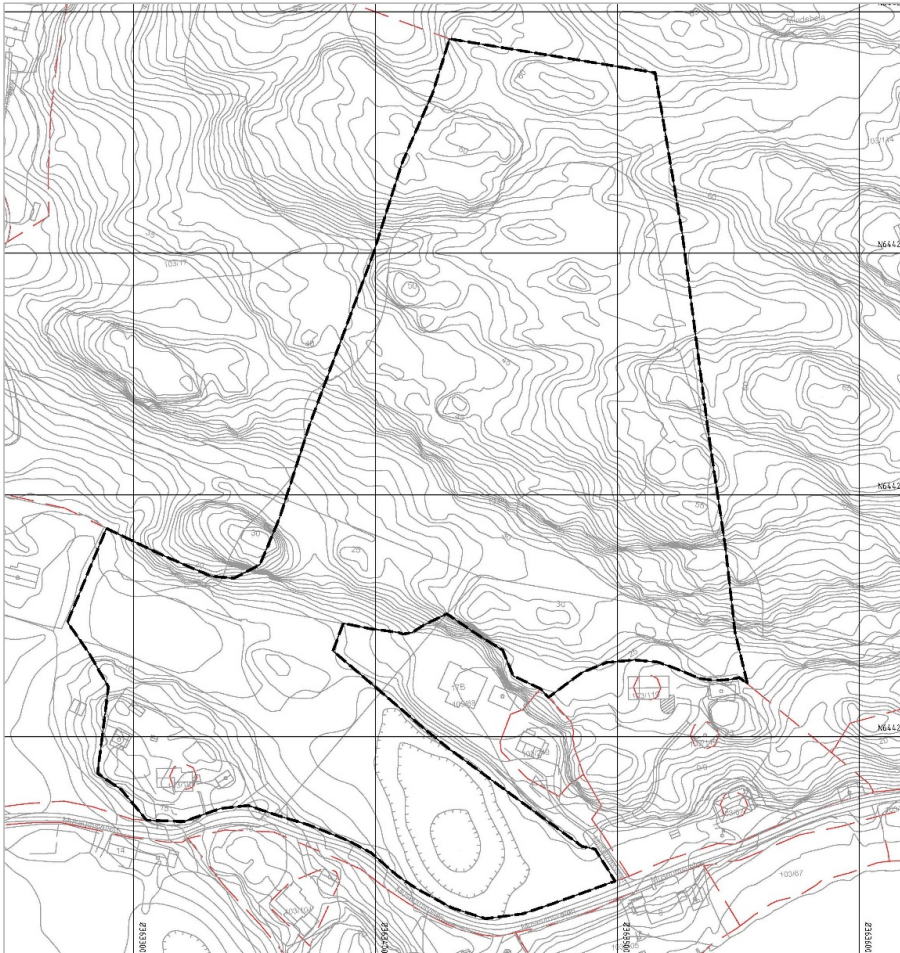
Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk er i tråd med gjeldene kommunedelplan og vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens oppfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.4.3 Forhåndsvarsling

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Lister 24, og berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 15.04.2021.



Figur 1 Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: KSO.

1.4.4 Mottatte innspill til forhåndsvarsling

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 10 innspill innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg 1.

3 Dagens situasjon i planområdet

3.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger ca. 1 km nordvest fra Vanse sentrum i Farsund kommune, omtrent 7,5 km vest fra Farsund sentrum og ca. 3,3 km øst fra Farsund lufthavn, Lista. Planområdet omfatter kun del av eiendom gnr./bnr. 103/6.

Planområdet utgjør et areal på ca. 52 daa.



Figur 5 Oversiktskart, planområdet er markert innenfor firkant og Utsnitt nede til høyre. Kilde: Norgeskart.

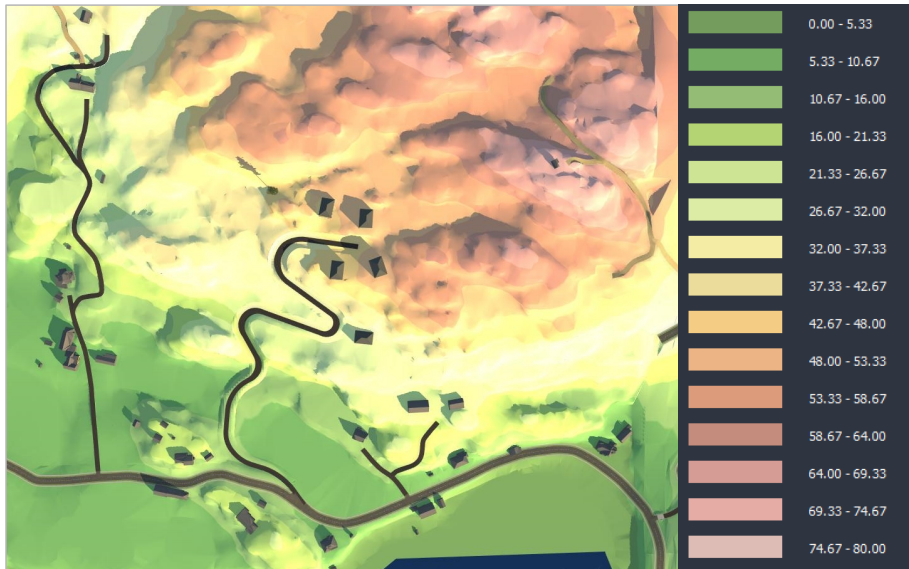
3.2 Stedets karakter og arealbruk

I dag består området stort sett av skog, sør i området er det fulldyrka mark. Innenfor planområdet er det en enebolig med tilhørende småbygg. Resterende områder er ikke bebyggt, og består av skoglandskap. Området langs museumsveien har spredt boligbebyggelse, og ligger landlig. Det er flere gårdsbruk i området rundt. Øst for planområdet er det et større boligfelt. Nord for planområdet er det et større område med skog, der det drives med jakt og friluftsliv.

Planområdet ligger sørvevendt og har gode solforhold.

3.5 Landskap

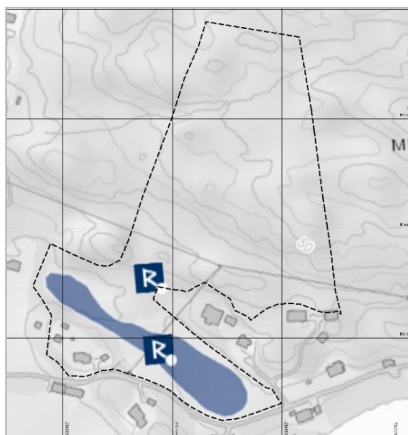
Området består av kupert landskap kledd med skog. Det heller i sin helhet mot sørvest med en høydeforskjell fra ca. 10-60 moh. Området lengst sør i planområdet omfattes av eksisterende fulldyrka mark.



Figur 6 Viser terrenget innenfor planområdet.

3.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det er en uavklart steinalder lokalitet med ID 32505 innenfor planområdet. Denne ble kontrollregistret og omregistrert til ikke fredet. På befaringen ble det også registrert en tuft med ID 280624, denne ble også registrert som ikke fredet.



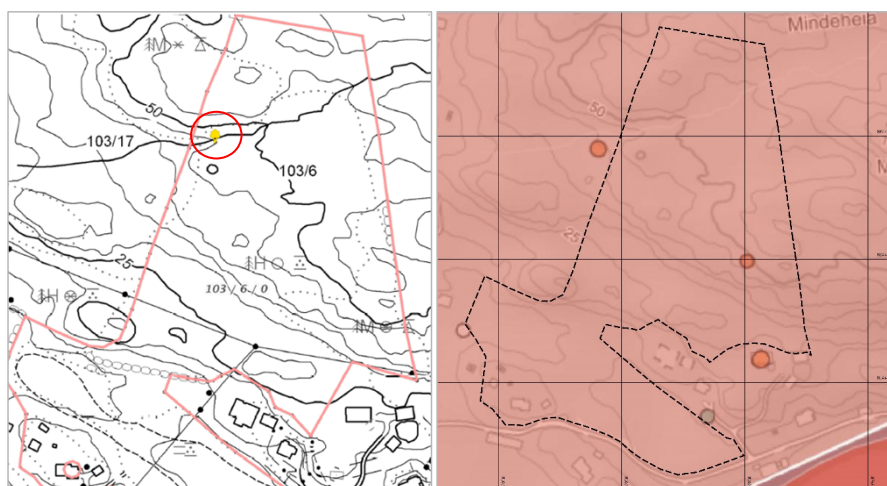
Figur 7 Illustrasjon av plassering av kulturminner med planavgrensning. Kartkilde askeladden.ra.no.

3.7 Naturmangfold

Ved søk i artsdatabanken er det registrert flere rødlistede arter. Det er blitt foretatt en befarings med Grimsby naturtjenester og utarbeidet en rapport «notat nr. 10. 2021.» En oppsummering fra rapporten er gjengitt under:

Hovedkonklusjon fra undersøkelsene er at tiltak ved gjennomføring av reguleringsplan i tiltakssonen er at det etter gjennomførte avbøtende tiltak, ikke antas å ha vesentlige negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet (jfr. Naturmangfoldloven).

Analysen viser at det ikke er blitt registrert naturtyper- funksjonsområder med stor verdi – eller særlig stor forvaltningsmessig betydning. Det er blitt registrert ett enkelt naturtypeobjekt som har noe utvidet forvaltningsinteresse – satt i kategori av stor lokal verdi (C-verdi), selve naturobjektet inneholder naturelementer-livsmiljø av interesse og dekker areal innenfor selve reguleringsplansonen.



Figur 8 Til venstre: Lokalisering av asketreet (gult tre-ikon). Bilde fra Grimsby Naturtjenester. Til høyre: Utsnitt fra artsdatabanken, det røde heldekkende området er området med hønehaug (VU). Oransje prikk innenfor planavgrensningen er piggsvin (NT).

3.8 Trafikkforhold

FV463 Oreveien → KV6240 Museumsveien.

Museumsveien er en smal veg, som kommunen har overtatt. Det er omtrent 20 boliger som er tilkoblet denne vegen. I forbindelse med innspill til varsel om planoppstart ble det påpekt at vegen ikke har plass til 2 biler i bredden ved møtende trafikk. Man må dermed ta i bruk private innkjørsler for å slippe forbi møtende trafikk. Veien mangler fortau eller gang/sykkelveg på strekningen pr. i dag, og det er ikke spesielt god trafiksikkerhet langs veien for myke trafikanter.

Nærmeste bussholdeplass er der museumsveien møter Oreveien, omtrent 1 km fra planområdet.

Det er ikke registret noen trafikkulykker ved museumsveien.

3.9 Barns interesser

Det er ingen områder spesielt tilrettelagt for lek eller barns interesser innenfor planområdet. Rundt planområdet er det registret flere turstier, det er fotballbane omtrent 1,5 km fra planområdet, og bade-/lekeplass omtrent 1,6 km fra området.

3.10 Sosial infrastruktur

Planområdet er lokalisert noe vest for Vanse sentrum. Her er det flere barnehager i nærheten, samt ungdomsskole og videregående. Nærmeste skole er Vanse skole som er 1,2 km fra planområdet. Ellers finner en også lege og tannlege under 1,5 km fra planområdet.

3.11 Teknisk infrastruktur

3.11.1 Vann og avløp

Det er privat avløpsanlegg i tilgrensende område, der det er innspilt at det er lite trykk på vannet.

3.11.2 Energi

Ifølge Agder Energi AS er det tilstrekkelig med strømkapasitet for 5 eneboliger uten uthus, dersom det i tillegg skal være garasje med verksted kan behovet for strøm gå over kapasiteten til eksisterende nettstasjon.

3.11.3 Renovasjon

Renovasjon skal skje iht. enhver tids gjeldene renovasjonsnorm i kommunen.

3.12 Grunnforhold og forurensing

Området består forholdsvis av bart fjell og breelvavsetning. Deler av planområdet er registrert som høyt aktsomhetsområde for radon.

3.13 Støy

Planområdet har nærhet til Lista flyplass, som følge av flytrafikk kan en ikke bygge høyere enn kote +52 innenfor planområdet *jf. restriksjonsplan for Farsund Lufthavn, 4.mars 1999.*

3.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er 13 uønskede hendelser som fremgår av ros-analysen. Der 5 av disse er innenfor gul risiko og 8 er innenfor grønn risiko.

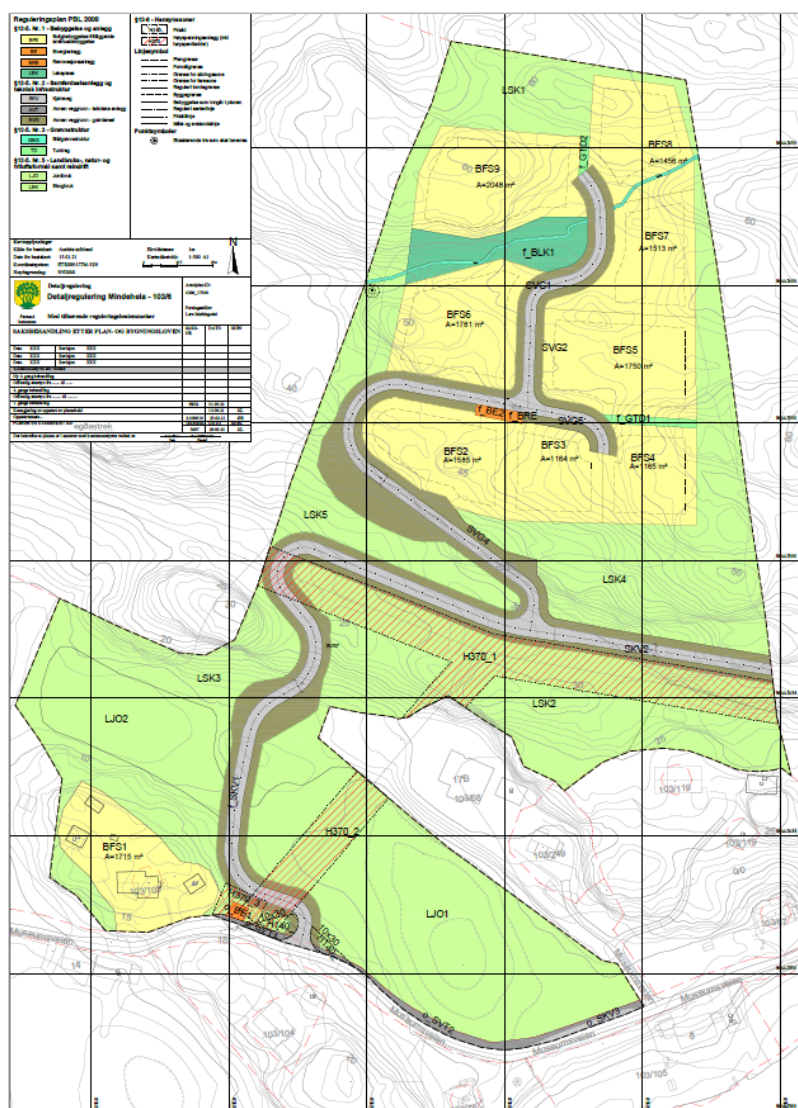
	Uønskede hendelser
6	Radongass
7	Vind
9	Sårbar flora, fauna og fisk
11	Automatisk fredete kulturminner
13	Vei, bru, knutepunkt
22	Park, rekreasjonsområde
27	Støv og støy fra trafikk
31	Høyspentlinje (stråling)
41	Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området
42	Ulykke i av-/påkørsler

43	Ulykke med gående/syklende					
47	Naturlige terrengformer					
49	Trafikkulykke ved anleggs-gjennomføring					
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER					
		1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 Svært alvorlig/ katastrofal
	5 Svært sannsynlig					
	4 Mer sannsynlig		13, 31			
	3 Sannsynlig	27	6			
	2 Mindre sannsynlig	22	7, 9		41, 43	
	1 lite sannsynlig	11	42	49, 47		

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Planlagt arealbruk

Formålet med planen er å legge til rette for 8 nye eneboligtomter med et større tomteareal. Det legges opp til atkomstvei til boligtomtene fra museumsveien, vegen vil krysse eksisterende jorde, men da på det smaleste partiet. Eksisterende høyspentlinje som krysser planområdet i to retninger reguleres inn i planen.



Figur 9 Planforslaget.

4.2 Reguleringsformål og hensynssone

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (m2)
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	Annen	14 302,8
1510	Energianlegg	BE	Annen	72,8
1550	Renovasjonsanlegg	BRE	Felles	29,6
1610	Lekeplass	BLK	Felles	877,5
2011	Kjøreveg	SKV	Felles	3 101,7
2018	Annen veggrunn- tekniske anlegg	SVG	Offentlig	295,6
2019	Annen veggrunn- grøntareal	SVG	Felles	4 671,1
3002	Blå/grønnstruktur	GBG	Annen	124,1
3030	Turdrag	GTD	Annen	135,1
5111	Jordbruk	LJO	Annen	8 914,6
5112	Skogbruk	LSK	Annen	20 051,2
	Sum planområdet			52 576,2

Commented [KL1]: Oppdatere

4.2.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Felt navn: BFS1-9
Hensynssone: H370 Høyspentlinje
Tillat grad av utnyttning: 300 kvm BYA pr. tomt.
Rekkefølgebestemmelser: Opparbeidelse av f_SKV1 samtidig med utbygging av nye boliger, samt godkjenning av vann og avløp, før nye boliger kan tas i bruk.

Beskrivelse av felt:

BFS1 reguleres etter dagens forhold. Områdene BFS2-6 omfatter tomter for ny boligbebyggelse. Her kan det etableres én enebolig pr. tomt med tilhørende anlegg. Bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Området ligger innenfor hensynssone flyplass i kommunedelplanen der det ikke skal bygges høyere enn kote +52 jf. «restriksjonsplan for Farsund lufthavn, Lista» datert 4.mars 1999. Grunnet terrenget i området vurderes dette til

at bebyggelse i dette området ikke vil ha stor innvirkning på dette, da det er høyere terreng i bakkant av bebyggelsen, og det ikke skal oppføres bebyggelse av betydelig høyde.

Energianlegg

Feltnavn:	BE1-2
Hensynssone:	Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Område for BE1 omfatter eksisterende trafo, område for BE2 omfatter område hvor det kan oppføres nytt energiskap, det er tenkt å installere solceller på taket av dette energiskapet for å gi strøm til belysning langs vegen.

Renovasjonsanlegg

Feltnavn:	f_BRE
Hensynssone:	Frisikt
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Områdene for f_BRE1 er avsatt til felles henteplass for avfallsdunker til planlagte boligtomter for BFS2-9.

Lekeplass

Feltnavn:	BLK1
Hensynssone:	-
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Området f_BLK1 omfattes av felles lekeplass for planlagte boenheter. Denne skal opparbeides som nærlekeplass som skal være særlig egnet for barn mellom 0-6 år. Adkomsten til lekeplassen er ca. 75 meter (luft) fra tomt lengst borte og vil ha en adkomst via felles kjøreveg f_SKV1. Da felles kjøreveg kun serverer de 8 planlagte boenhetene vil trafikken være av lite betydning. Lekeplassen skal opparbeides med en sandkasse og minst to andre utstyr som fremmer lek for barn. Området skal også opparbeides med benker og bord.

4.2.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg

Feltnavn:	SKV1-3
Hensynssone:	H370 Høyspentlinje
Tillat grad av utnytting:	Tillates ikke bebyggelse innenfor dette formålet.
Rekkefølgebestemmelser:	Opparbeidelse av vegen kan skje samtidig med utbygging av nye boliger.

Beskrivelse av felt:

Formålet f_SKV1 omfattes av felles veiatkomst til de planlagte tomtene innenfor planområdet. SKV2 omfattes av en mulig fremtidig veiforbindelse videre øst for planområdet, forbindelse med vann og avløp fra Minde legges i denne traseen. o_SKV omfattes av en møteplass i tilknytning til Museumsveien.

Annen veggrunn – Tekniske anlegg

Feltnavn:	SVT1-2
Hensynssone:	-
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Arealet omfatter offentlige sidearealer for Museumsveien.

Annen veggrunn – Grøntareal

Feltnavn:	SVG1-5
Hensynssone:	H370 Høyspentlinje
Tillat grad av utnytting:	-
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Arealet skal brukes til skjæringer og fyllinger i forbindelse med opparbeidelse av vegen f_SKV1 og SKV2. Fyllingene skal jordkles med stedlig masse, slik at en får et mer naturlig uttrykk på fyllingene langs vegen.

4.2.3 Grønnstruktur

Blå/grønnstruktur

Feltnavn: GBG1-2
Hensynssone: -
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Området omfattes av et bekkedrag uten fast vannføring, og fungerer som en form for overvannstiltak. Bekken legges i rør under planlagt veg, det tillates også at bekken legges i rør gjennom formålet for lekeplass.

Turdrag

Feltnavn: GTD1-2
Hensynssone: -
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Områdene f_GTD1-2 omfattes av stier som kobler kjørevegen sammen med skogbruket. Området kan etableres som en traktorvei/skogsvei for å tilgjengeliggjøre skogsområdene i området.

4.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsområde samt reindrift

Jordbruk

Feltnavn: LJO1-2
Hensynssone: H370 Høyspentlinje
Tillat grad av utnytting: Området tillates ikke bebygd
Rekkefølgebestemmelser: Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Området regulerer eksisterende jordbruksområde og omfatter fulldyrka mark, med aktivt jordbruk.

Skogbruk

Feltnavn: LSK1-5
Hensynssone: H370 Høyspenningsanlegg, Tre som skal bevares
Tillat grad av utnytting: -
Rekkefølgebestemmelser: Ingen rekkefølgebestemmelser knyttet til området.

Beskrivelse av felt:

Området brukes til aktivt skogbruk. Her tillates det å oppføre mindre installasjoner for å fremme friluftslivet i området, for å gjøre det lett for folk å komme seg ut i skogen.

4.2.5 Hensynssoner

Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen tillates det ikke sikthindrende etablering høyere enn 50cm over tilstøtende vegers nivå. Frisiktsonen skal til enhver tid holdes ryddet for vegetasjon og annet som kan hindre fri sikt.

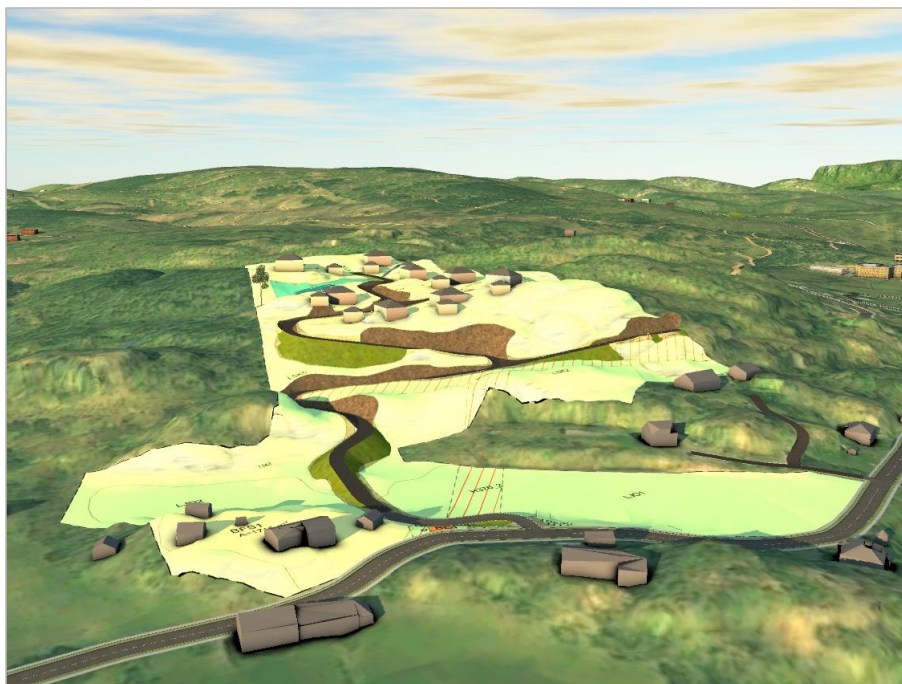
Høyspenningsanlegg H370

Innenfor sonen for høyspenningsanlegg tillates det ikke bebyggelse for varig opphold. Ved bebyggelse for varig opphold nærmere ledningen enn 40 meter skal det være utført en undersøkelse på at det er mindre enn 0,4 mikrotelsa i årsgjennomsnitt.

4.3 Bebyggelsens plassering og utforming

Beskrivelse og illustrasjoner

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget.



Figur 10 Illustrasjon situasjonsplan. Veiledende og må ikke vurderes som endelig løsning.

Byggegrenser

Byggegrenser fremkommer av plankartet. Bebyggelsen skal plasseres innenfor disse grensene. Det tillates oppført frittliggende garasje under 50 kvm som kan plasseres inntil 1 meter fra nabogrense.

Utnyttelsesgrad

Maks BYA pr. tomt er satt til 300 kvm, der boligen utgjør maks 150 kvm, garasje/verksted maks 80 kvm og bod/uthus maks 50 kvm. For parkering utenfor garasje skal det regnes minst 18 kvm pr. parkeringsplass.

Byggehøyder og takform

Bebyggelsen kan oppføres i 2 etasjer og takformen kan være flatt-, pult- eller saltak. Maks mønehøyde på bebyggelsen for saltak er satt til 9 meter og gesimshøyden er maks 7 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. For pult- eller flatt tak er øvre tillatt gesimshøyde 7,5 meter.

4.3.2 Uteoppholdsareal

Felles og privat uteareal

Planforslaget ivaretar bestemmelse 2.1b i kommunedelplanen, som sier:

Krav til lekeareal for bolig:

Lekeareal skal være egnet og på bakkenivå med tilfredsstillende sol- og støyforhold.

Lekearealet skal tilrettelegges for bruk av alle aldersgrupper.

1. Nærolekeplass

Skal være særlig egnet for barn 0-6 år

Størrelse: Min. 100m² + 10m² pr. boenhet

Planforslaget legger til rette for et eget område for felles lek iht. kommuneplanens bestemmelser. Planforslaget legger også opp til større boligtomter i et område med potensiale for lek og rekreasjon i skogsområde. Der en også kan sette opp mindre installasjoner for å fremme friluftslivet. Dette er positivt for både små og store som ønsker å bosette seg i området.

Solforhold

Planområdet heller mot Sør-Vest, og har gode solforhold som illustrert nedenfor (figur 11 og 12). Der ved vår-/høstjevndøgn kl. 15.00 viser det at det er fremdeles mye sol ved de planlagte boligene. Også ved midtsommer kl. 18.00 er det gode solforhold.



Figur 11 Solforhold vår-/høstjevndøgn kl. 15.00 (venstre) og kl. 18.00 (høyre).



Figur 12 Solforhold midsommer kl. 15.00 (venstre) og kl. 18.00 (høyre).

4.3.3 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreatkomst

Adkomsten til de planlagte boligtomtene får avkjørsel fra museumsveien. Vegen er prosjektert og ligger vedlagt oversendelsen. Plankartet er oppdatert iht. til den prosjekterte vegen.

Parkering

Det skal avsettes parkeringsplasser til minst to biler pr. tomt, hvorav minst en av plassene skal ha mulighet for oppføring av el-bil ladning.

4.3.4 Tilknytning til infrastruktur

VA-anlegg

Det skal etableres privat vann og avløpsnett til de nye tomtene, hvor vanntilkoblingen skal kobles på nærmeste kommunale vannledning. Vanntilkoblingen skal komme inn og legges i formålet for SKV2.

Avløpsnettet skal kobles på eksisterende, der det skal kobles til renseanlegg med full rens og pumpeledning til Minde, ved avtale med kommune og grunneiere.

Slokkevann

Det planlegges tomter med tilstrekkelig mellomrom mellom bebyggelsen i området, hvor faren for spredning av brann ansees som liten. Det tenkes at det da er tilstrekkelig med vann fra brannbilen for å kunne slokke en evt. brann i området. Det legges derfor ikke noe krav til brannhydrant innenfor planområdet.

Tekniske anlegg

Ved behov for ny nettstasjon kan denne oppføres innenfor formål for energianlegg (f_BE2), her skal det kunne legges til rette for solceller eller lignende på taket av trafostasjonen.

Renovasjon

Området er innenfor tømmezone 207, håndtering av husholdningsavfall skal skje iht. forskrift om renovasjon, Lyngdal og Farsund kommuner, Vest-Agder §10. Det er avsatt ett område for felles henting av husholdningsavfall.

4.4 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming legges til grunn for nye boliger. Private arealer skal tilfredsstillende tilgjengelighet i henhold til enhver tid gjeldende teknisk forskrift (TEK17). Grunnet topografien i planområdet vil tilgjengelighet på utearealer være utfordrende å løse uten store terrenginngrep.

4.5 Trafikkstøy

Planområdet er det p.t. ubebygget, ved en utbygging i dette området vil det forekomme en betydelig økning i trafikk/trafikkstøy innenfor planområdet. Museumsveien som betjener omtrent 20 eksisterende boenheter vil også få en mindre økning i trafikken, da denne kommer til å betjene 8 ekstra boenheter.

4.6 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

I forhold til kartlegging i utført ROS-analyse er det i planen stilt krav til anbefalinger ift. radon, vei, bru, knutepunkt, høyspentlinje, vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området og ulykke med gående/syklende. Avbøtende tiltak er innarbeidet i planen.

TILTAK Reguleringsplan	
Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:

6	Radongass	Ivaretas gjennom TEK17
13	Vei, bru, knutepunkt	Frie siktlinjer, gatelys langs museumsveien.
31	Høyspentlinje (stråling)	Måle at planlagt bolig ikke vil ha høyre verdier av mikrotresla enn 0,4. Kontakte netteier av linje ved arbeid nærmere enn 30 meter
41	Vær/føre begrenser tilgjengeligheten til området	Tiltak kan være å være tidlig ute med å strø, eller at vegen opparbeides som grusveg. Evt. varmekabler i vegen.
43	Ulykke med gående/syklende	Tilstrekkelig bredde på vegbanen, og frie siktlinjer i kryss og avkjørsler.

5 Virkninger av planen

Som vist i punkt 1.4.2, utløser ikke planen krav om konsekvensutredning. Det er likevel nødvendig å belyse virkningen av planen, og dette gjøres gjennom beskrivelse av følgende ved planforslaget, uten å tallfeste eller vekte konsekvenser som i en konsekvensutredning.

5.1 Overordnet plan

Planforslaget er i tråd med overordnet plan, der størsteparten av område er regulert til boligbebyggelse i kommunedelplanen. Resterende områder er regulert til LNFR område, dette tilsvarer områder som i planforslaget er regulert til landbruk og deler av skogbruksområder. Hele området omfattes også av en sikringssone flyplass. Grunnet terrenget i området og at det ikke planlegges høy bebyggelse som skiller seg ut fra terrenget, vurderes det til at bebyggelsen kan ha en høyere kote enn satt i sikringssonen for flyplassen.

5.2 Stedets karakter

Området er pr. i dag ikke bebyggt. Virkningene av planen vil derfor være at karakteren i området vil endre seg fra å være skog/hei- landskap til et område med bebyggelse. Det er planlagt 8 nye eneboliger med større tomter og har potensielt god avstand til hverandre.

5.3 Landbruk

Området har p.t. 9,4 daa med fulldyrka jord og 40 daa med produktiv skog. Planområdet legger opp til en veg som krysser eksisterende landbruksområde. Denne er lagt helt i kanten av jordet, og krysser der det er smalest. Resterende jordbruksområde er etter planlagt veg på ca. 8,9 daa. Arealet fra jordbruksjorda skal det fremlegges en matjordsplan før det kan gis igangsettingstillatelse for opparbeidelse av vegen.

5.4 Friluftsliv

Det er ikke registret noen turstier innenfor planområdet, men det er kommet innspill på at området er brukt til friluftsliv. Dette hensyntar planforslaget og gjør det mulig å sette opp mindre installasjoner for å fremme friluftslivet også innenfor planområdet.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Planforslaget har ingen negativ konsekvens for kulturminner eller kulturmiljø.

5.6 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven. § 8-10 er beskrevet i Grimsby Naturtjenesters notat nr. 10. 2021. §11 og 12 er vurdert under.

§ 11 Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom skade på naturmangfoldet skulle inntreffe. Kostnader til å hindre eller begrense skader hviler dermed på tiltakshaver, så vidt det er rimelig i forhold til tiltakets og skadens karakter.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Ved opparbeidelse av tomter og oppføring av nye eneboliger vil det bli tatt forhåndsregler som gjør at man unngår skader på naturmangfoldet iht. gjeldene lover og forskrifter.

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

5.7 Trafikkforhold

Som konsekvens av planforslaget vil det bli en økning i trafikken på museumsveien.

5.8 Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til en lekeplass på ca. 877 kvm, som vil være felles for de planlagte boligtomtene. Planområdet er i et område med gode turmuligheter og skogsområde rundt er det muligheter for å kunne sette opp enkle installasjoner for å fremme lek i skogen.

5.9 Vassdrag

Nord i planområdet fremkommer det av bakgrunns kartet en liten bekk med en lengde på nærmere 400 meter. Denne har ikke en direkte tilknytning til noe vann, og har ikke fast vannføring og kommer ikke inn under vannressursloven §11, da loven fastsetter at det gjelder for bekker med årssikker vannføring.

5.10 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko og sårbarhetsanalyse i forbindelse med planforslaget som er vedlagt. Risikovurderingen viser at det er relativt lav risiko knyttet til utbygging av området, der den største risikoen er knyttet til museumsveien, og stedvis bratt adkomstveg.

5.11 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Oppføring av nye boenheter på Mindeheia vil ikke medføre noen økonomiske konsekvenser for kommunen.

5.12 Avveiling av virkninger

Planforslaget legger til rette for etablering av 8 nye eneboliger med tilhørende anlegg, samt adkomstveg til disse. Det ansees som en positiv utvikling av området, da det er etterspurt tomter av en større størrelse i området. Området har nærhet til Vanse sentrum og Lista flyplass.