

PLANBESKRIVELSE



Detaljregulering for Sandvikstrand gnr. 222 bnr. 6 m.fl. i Farsund kommune

18000

FARSUND KOMMUNE

Prosjektbeskrivelse

Plannavn	Detaljregulering Sandvikstrand gnr. 222 bnr. 6 m.fl. i Farsund kommune
Arkivsak ID	2020/3987
PlanID	18000
Oppdragsgiver	Odd Svein Hansen
Oppdragsgivers kontaktperson	Odd Svein Hansen
Plankonsulent	egðastrek AS
Plankonsulents kontaktperson	Kristin Løland

2	Revisjon av planforslag etter offentlig ettersyn	10.01.2025
1	Planforslag til 1. gangs behandling	08.05.2023
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.

Innholdsfortegnelse

Prosjektbeskrivelse	2
Innholdsfortegnelse.....	3
1 Bakgrunn for planarbeidet.....	5
1.1 Hensikten med planen	5
1.2 Forslagsstiller og plankonsulent	5
1.3 Eiendomsforhold.....	5
1.4 Krav til konsekvensutredning	5
2 Planstatus og overordnede føringer	6
2.1 Overordnede planer.....	6
2.2 Temaplaner og statlige planretningslinjer/rammer/føringer	7
3 Planprosess og medvirkning.....	11
3.1 Oppstartsmøte.....	11
3.2 Kunngjøring og varslede parter	11
3.3 Innkomne merknader.....	11
4 Dagens situasjon i planområdet.....	12
4.1 Dagens bruk og beliggenhet	12
4.2 Stedets karakter	12
4.3 Landskap.....	12
4.4 Kulturminner og kulturmiljø	13
4.5 Naturmangfold.....	13
4.6 Trafikkforhold.....	14
4.7 Barns interesser	14
4.8 Sosial infrastruktur.....	15
4.9 Teknisk infrastruktur	15
4.10 Grunnforhold	15
4.11 Støy.....	17
4.12 Forurensning	18
4.13 Flom.....	19
4.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	19
5 Beskrivelse av planforslaget	21
5.1 Reguleringsformål og hensynssone	21
6 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget.....	30
6.2 Universell utforming	32

6.3	<i>Trafikkstøy</i>	32
6.4	<i>Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak</i>	32
6.5	<i>Landbruk</i>	33
7	Konsekvensutredning	34
7.1	<i>Metode</i>	34
7.2	<i>Alternativene som er vurdert i konsekvensutredningen</i>	36
7.3	<i>Utredningstemaer</i>	36
7.4	<i>Vurdering av tiltak</i>	52
8	Virkninger av planen	54
8.1	<i>Overordnet plan</i>	54
8.2	<i>Stedets karakter</i>	54
8.3	<i>Trafikkforhold</i>	54
8.4	<i>Barn og unges interesser</i>	54
8.5	<i>Landbruksareal</i>	54
8.6	<i>Risiko og sårbarhet</i>	54

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse på område B30 i kommuneplan for kystsonen i Spind hvor det er tillatt med etablering av inntil 5 nye boliger. Videre ønskes det å tilrettelegge for en større fritidsboligutbygging innenfor området som tidligere var regulert til fritidsbebyggelse i kommunedelplan for kystsonen i Spind. Den nye hyttebebyggelsen vil i hovedsak etableres nord for eksisterende hytter i området, samt tilrettelegge for teknisk infrastruktur og mindre justeringer innenfor eksisterende småbåthavn.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller for planarbeidet er Odd Svein Hansen. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret egðastrek AS.

1.3 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 222/6, 222/14, 222/31, 222/17, 222/34, 222/20, 222/23, 222/3, 222/32, 222/35 og 222/33

1.4 Krav til konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold 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 II. 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 innebærer tilrettelegging av nye boliger og fritidsboliger på Spind i Farsund kommune. Områder som ikke er avklart i kommunedelplanen er konsekvensutredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredning kap. 2, § 6 b) *reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I*. Vedlegg I, pkt. 25: *Nye områder til bolig eller fritidsbolig som ikke er i tråd med overordnet plan.*

Planarbeidet er påbegynt og oppstartsmøte med Farsund kommune er gjennomført den 05.10.2017. I oppstartsmøtet ble det vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning.

I kommunedelplan for kystsonen i Spind er området avsatt til LNFR- og boligformål. I dette tilfellet vises til at områdene som avviker fra kommuneplanen ligger i LNF og i 100-metersbeltet langs sjøen.

De tiltenkte fritidsboligene utløser dermed krav om konsekvensutredning.

I henhold til forskrift om konsekvensutredning skal miljøtilstanden redegjøres for (jf. § 20):
Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av den nåværende miljøtilstanden og en oversikt over hvordan miljøet antas å utvikle seg hvis planen eller tiltaket ikke gjennomføres (null-alternativet). Beskrivelsen skal bygge på tilgjengelig informasjon.

Planprogram ble varslet den 09.04.2021 og deretter fastsatt av teknisk utvalg i Farsund kommune den 14.09.2021

1.5 Offentlig ettersyn

Planen ble vedtatt i møte for teknisk utvalg 06.06.23 å legge planen ut til offentlig ettersyn. Det ble fremmet innsigelse til planen fra Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune. Innsigelsen gikk ut på mangelfull utredning av naturmangfold og grundigere utredning av strandsoneinteresser knyttet til landskap og friluftsliv. Det ble lagt frem spesifikke tomter som måtte tas ut av planen grunnet eksponering innenfor 100-metersbeltet.

Innsigelsene er tatt i betraktning og planforslaget er revidert iht. dette. Det er utført en naturmangfoldrapport som tydeliggjør naturverdiene i området, dette er innarbeidet i planen. Som følge av innsigelsene og naturmangfoldrapporten er det tatt ut flere tomter i planforslaget, dette gjelder tomt 2, 3, 12, 13, 14 og 15, samt byggegrenser innenfor tomt BFS1 og BFS2 er tatt ut.

Med disse endringene vurderes det til at naturverdiene i området er utredet og ivaretatt. Hensynet til landskap og friluftsliv er også i stor grad bevart og ivaretatt. Virkningene av plassering av tomtene er bedre illustrert med flere relevante vinklinger på 3D illustrasjonene. Alt i alt vurderes det til at grunnlagene til innsigelsene er nå blitt ivaretatt i planforslaget.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

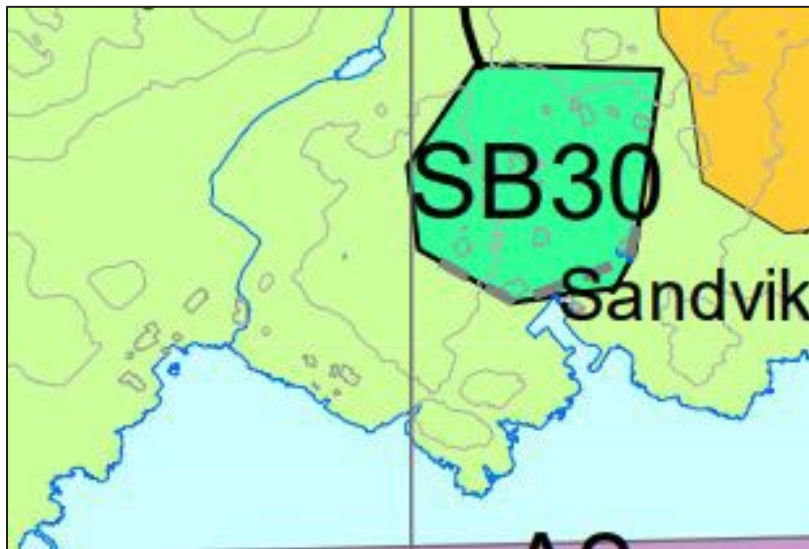
2.1.1 Kommuneplanens arealdel

Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-områder med spredt boligbebyggelse benevnt som formål SB30.

Følgende bestemmelser gjelder for SB30:

- Det skal ikke bygges på dyrka mark og nærmere større områder med dyrka mark enn
 - 10 meter for sammenhengende områder mellom 5 og 10 daa.
 - 30 meter for sammenhengende områder større enn 10 daa.
- Det skal ikke bygges nærmere enn 50 meter fra vann, 10 meter fra bekk med årssikker vannføring og 25 meter fra større bekker (vist i plankart).
- Bebyggelse skal plasseres slik at de ikke er til hinder eller ulempe for allmenn ferdsel på stier eller turveier.
- Området innenfor 100-metersbeltet som kan bebygges er vist med byggegrense på plankartet.
- Det tillates 5 nye boliger innenfor SB30.

Planen tillater i utgangspunktet ikke nye fritidsboliger i området, men i det innledende arbeidet med oppstart om planarbeid ble saken løftet for Teknisk Utvalg i Farsund kommune, hvor utvalget i tillegg til administrasjonens vurdering var at arbeidet med den hensikt som var lagt frem, kunne igangsettes. Kommuneplanens bestemmelser som omhandler formål for fritidsbebyggelse, vil legges til grunn i utarbeidelse av den aktuelle planen.



Figur 1: Kommuneplanens arealdel, Kystsonen i Spind. Kilde: Farsund kommune. Kartet er ikke i målestokk.

2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

Det er ingen gjeldende område- eller detaljreguleringsplaner for området.

2.2 Temaplaner og statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Kommunens samfunnsdel
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (26.09.2014)
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø (28.05.2021)
- Barn og unges interesser i planleggingen (1995- og rundskriv T-2/08 med bilag)
- T-1442/2021 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging
- Vann- og avløpsnormen (VA-Normen)
- Lokal forskrift om slam-behandling for Farsund og Lyngdal kommune

2.2.1 Kommunens samfunnsdel

Samfunnsdelen har en definert arealstrategi som går på å stimulere til bærekraftig vekst, redusere transportbehov, utvikle sentrene, videreutvikle tettsteder, legge til rette for eksisterende og ny næringsvirksomhet, utvikle gode løsninger for gang- / sykkel- og kollektivløsninger, fremme helse, ivareta naturmangfoldet og sikre god utvikling av viktig grønnstruktur og rekreasjonsområder.

Den aktuelle planen fremmer et forslag for utvikling på Spind, og faller ikke naturlig inn under samfunnsdelens arealstrategi. Området er p.t et delvis etablert fritidsboligområde og det eksisterende boligbebyggelse stammer fra oppdeling av en større landbrukseiendom.

Det er lite naturmangfold å ta hensyn til innenfor og rundt området, men planen vil så fremt

det lar seg gjennomføre, sikre gode arealer til grønnstruktur og rekreasjonsområder for alle som ferdes i området.

2.2.2 Rikspolitiske retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanlegging og bidra til mer effektive planprosesser. Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling.

Retningslinjene har som mål å 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.

Den aktuelle reguleringsplanen tar for seg en utbygging for fritidsboliger og utvikling av boligområde som er avsatt i kommuneplanen. Hensikten med retningslinjene for SBAT er som nevnt over å utvikle bærekraftige byer og tettsteder. Typen utbygging som er ønsket i området vil dermed i svært liten grad falle inn under retningslinjene og vil ikke vurderes ytterligere.

2.2.3 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

Området hvor det skal tilrettelegges for fritidsboliger er p.t. regulert som LNF-område. Likevel er det allerede etablert 6 fritidsboliger direkte ved strandsonen i området. Ved varsel om oppstart av planarbeid var det ønsket inntil 18 nye tomter for fritidsbolig innenfor området. Av disse 18, er 8 innenfor 100-metersbeltet langs sjøen. Med unntak av 3 nye tomter er samtlige fritidsboligtomter regulert bak den eksisterende fritidsbebyggelsen. Terrenget i området og mot sjøen er tidvis svært bratt. De eksisterende fritidsboligene er plassert i ulike høyder og varierer fra kote + 3 til kote + 12. Fritidsboligtomtene som er foreslått regulert i bakkant ligger høyt i terrenget og skjules av de eksisterende fritidsboligene og det kupert terrenget. Fritidsboligene som ligger bak den eksisterende bebyggelsen, vil trolig ikke vesentlig tilsidesette hensynet bak retningslinjene for forvaltning av strandsonen langs sjø. For utdypende vurdering vises det til utført konsekvensutredning, jfr. kap. 6.

2.2.4 Barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- a) synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.

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

Planens formål er i hovedsak å legge til rette for økt boligbebyggelse innenfor eksisterende boligfelt og nye fritidsboliger. Planområdet besitter ingen momenter av særlig interesse for barn og fremstår stedvis som svært uegnet for ferdsel i sin helhet. Planområdet inneholder ingen tilrettelagt felles lekeplass. Områdets bruk og etableringer orienterer seg p.t. i retning sjøen, og aktiviteten i område i dag foregår i hovedsak i tilknytning til sjøen.

Det vil være svært aktuelt å vurdere mulighetene for at det kan etableres et eller flere områder for felles uteoppholdsareal på land i tilknytning til de nye fritidsboligene.

2.2.5 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter PBL. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planen legger til rette for etablering av fritidsboliger og etablering av nye adkomstveier inn i området. Støykilder forventes å være en blanding av biltrafikk og båttrafikk. Den økte aktiviteten på land vil derimot ikke generere støy som vil overskride de grenseverdier som er gitt av retningslinjene. Det vurderes ikke som nødvendig med støyskjermingstiltak og forholdet til støy vurderes som oppfylt i planen.

2.2.6 Vann- og avløpsnormen

Vann- og avløpsnormen sørger for sikker og god vannforsyning og avløpshåndtering til alle innbyggerne i kommunen. Den setter standarden for hvordan vann- og avløpsanlegg skal utføres i kommunen og stadfester det som tidligere har vært krav i kommunale bygninger.

Formålet med bestemmelsene er å:

- Fastsette hvilke leveringsbestemmelser og vilkår kommunen, som eier av offentlig vann- og avløpsanlegg og leverandør av tjenestene, stiller for tilknytning til og bruk av offentlig vann- og avløpsanlegg. Dette omfatter også det gjensidige ansvarsforholdet mellom kommunen og den enkelte abonnent som er eller blir tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg.
- Stille krav til aktørene slik at de private vann- og avløpsanlegg som tilknyttes kommunalt nett, blir utført på en betryggende måte med hensyn til funksjonssikkerhet og anleggs- og utstyrskvalitet.

Planområdet og den omkringliggende bebyggelsen er ikke tilkoblet kommunalt VA-anlegg. Det vil likevel være viktig å ta hensyn til kommunens tekniske bestemmelser for VA-normen ved etablering av nye tilkoblinger mellom ny bebyggelse og eksisterende private anlegg i området.

2.2.7 Lokal forskrift om slam-behandling for Farsund og Lyngdal kommune

Forskriften har som formål å sikre miljømessig, samfunnsøkonomisk og helsemessig tilfredsstillende innsamling og transport av slam i kommunen. Forskriften regulerer hvordan Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS (RFL) på vegne av kommunen skal oppfylle kravene til håndtering av slam etter forurensningsloven og dets forskrifter.

Forskriften regulerer abonnentenes plikter og kommunens rolle som forurensningsmyndighet.

Forskriftens virkeområde omfatter alle registrerte grunneiendommer med helårsboliger og hytter, fritidseiendommer eller andre bygg som er godkjent som fritidseiendom der det eller er krav om slamanlegg. Alle eiendommer der det er slike slamanlegg skal være med i den kommunale slamtømmeordningen og betale gebyr for tømningen.

Det forutsettes at de eiendommer som omfattes av planområdet skal følge de bestemmelser gitt av den lokale forskriften, som er aktuelle for hvert område i planen.

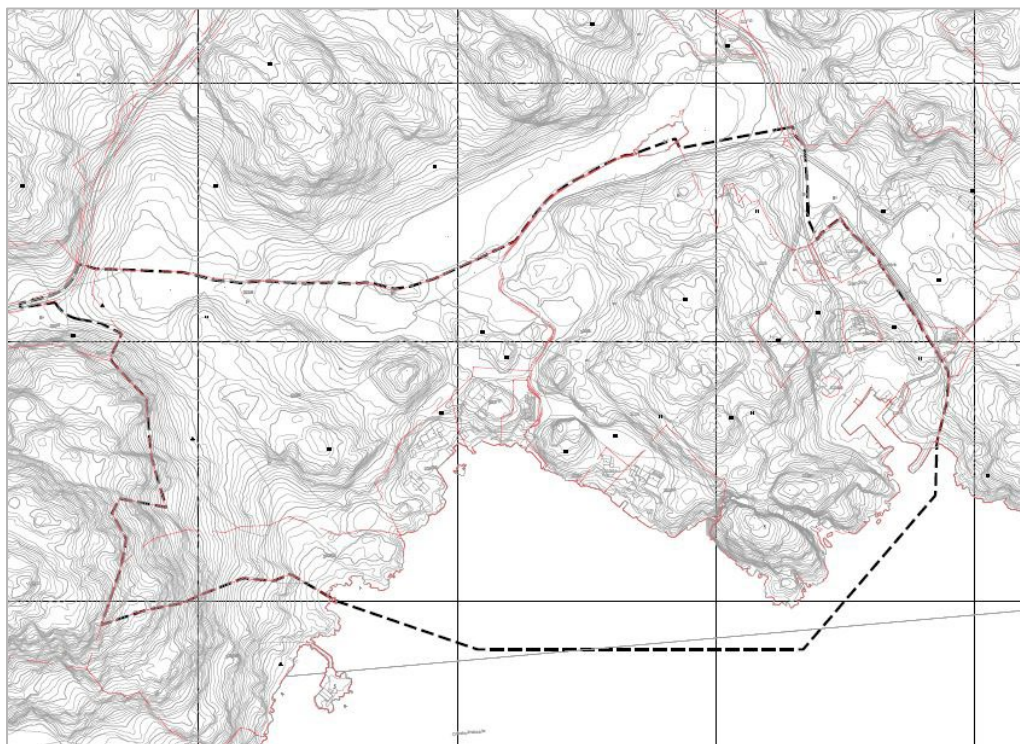
3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt den 05.10.2017

3.2 Kunngjøring og varslede parter

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Lister24, og berørte eiendommer og regionale myndigheter ble varslet med brev.



Figur 2: Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk.

3.3 Innkomne merknader

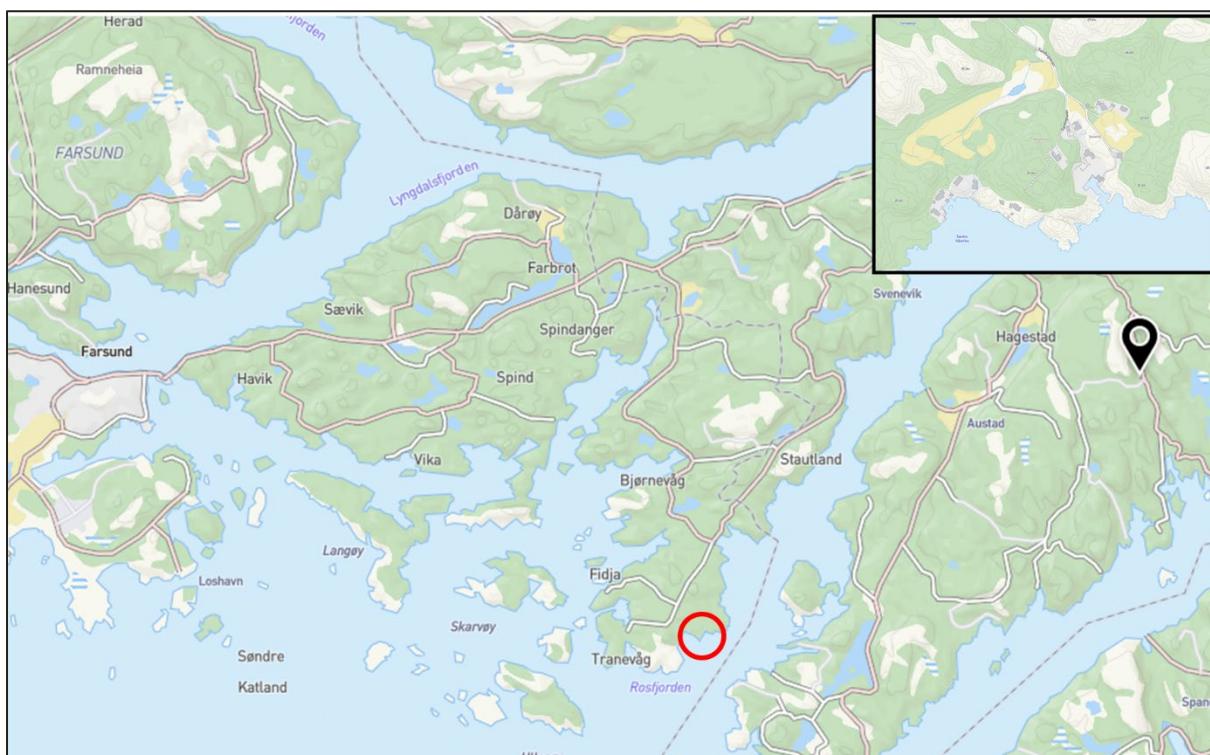
I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid og varsel om forslag til planprogram har det kommet 10 innspill til planarbeidet innen høringsfristen (01.06.2022). Innspillene er gjengitt og kommentert i eget vedlegg til planforslaget.

- Fiskeridirektoratet
- Agder fylkeskommune
- Kystverket
- Statsforvalteren i Agder
- Snefrid Hansen Reizer og Kevin Reizer
- Egil Stikka, på vegne av grunneier og hytteeier Ellen Nesse
- Marius Sandvik, Veslemøy Sandvik og Silje Sandvik
- Per Drageland på vegne av Snefrid og Kevin Reizer
- Agder energi
- Jakob O. Jakobsen, Grete Andersen, Marie Jakobsen og Ole Martin Jakobsen

4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Dagens bruk og beliggenhet

Planområdet er lokalisert i søndre Kålevika i Rosfjorden, ca. 19 km fra Farsund sentrum. Området grenser til sjøen og er gjennom kommunedelplanen for Farsund-Spind regulert som LNFR-område og område for spredt boligbebyggelse. Planområdet omfatter eksisterende fritidsbebyggelse i strandsonen, samt noe spredt boligbebyggelse langs Sandvigveien. Den eksisterende fritidsbebyggelsen er ikke regulert gjennom tidligere planer, og vil reguleres gjennom den aktuelle planen. I dag er det etablert enkle skogsstier for adkomst til de eksisterende hyttene. I tidligere kommunedelplan var store deler av LNF-området som omfattes av planen regulert som fritidsbebyggelse. Dette ble endret ved vedtak av ny kommunedelplan for Spind. Adkomst til området er via fylkesvei 480 Bjørnevågveien og videre via Tranevågveien og Sandvigveien.



Figur 3 Planområdets lokalisering. planområdet er markert med rød sirkel. kilde: www.kommunekart.com

4.2 Stedets karakter

Området ligger landlig til og dets innhold varierer mellom spredt boligbebyggelse og spredte fritidsboliger med tilhørende bryggeanlegg som dominerer det sjønæreområdet, mindre landbruks- og myrområder og enkle traktorveier.

4.3 Landskap

Landskapet i området er svært variert. De sjønære områdene består i hovedsak av bart fjell med stedvis bratte skrenter ut mot sjøen. I området bak de eksisterende fritidsboligene er det god variasjon mellom flater og bratte felt med tett vegetasjon og helt bare områder. Fritidsbebyggelsen i området er godt synlig fra sjøen og danner et bilde av område som fritidsboligområde.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Innenfor planområdet er det et SEFRAK-registrert våningshus, som etter kulturminneloven § 25 er meldepliktig. Dette huset var fra tidligere modernisert og påbygd, det ble senest påbygd et stort bygg ved siden i 2018/2020, dette er et selvstendig tilbygg.

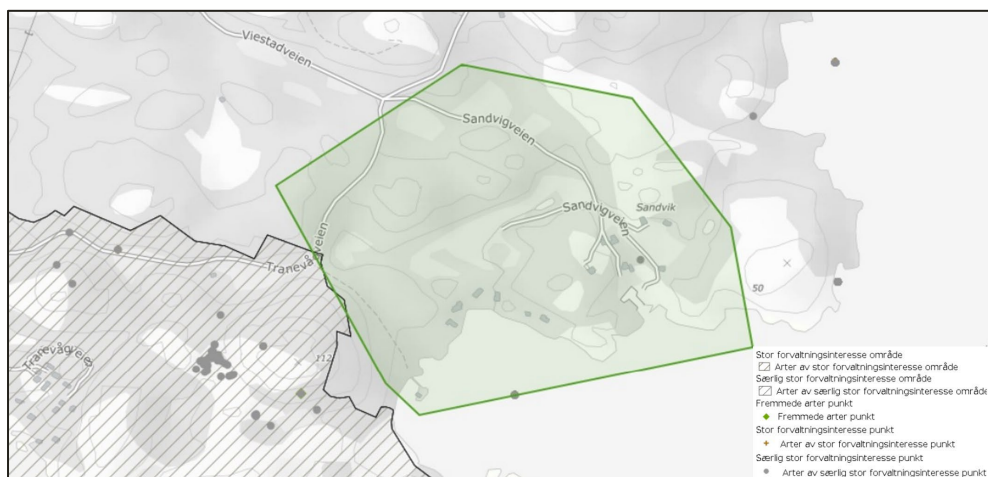
Agder Fylkeskommune meldte til oppstart av planarbeidet at ville befare eiendommen etter aktuelle kulturminner. Befaring ble gjennomført høsten 2021 og prøvestikking ble utført 21.03.2022. Fylkeskommunens arkeologer meldte i sin rapport etter prøvestikkingen i området at det ikke ble funnet noe av verdi.



Figur 4 Kulturminner. Kilde: Norkart områdeanalyse.

4.5 Naturmangfold

Innenfor planområdet og eksisterende boligfelt er det registrert observasjon av Svartbak. Svartbak som en utpreget marin fugl som hekker på holmer og øyer, ofte i kolonier sammen med andre måkearter, er kategorisert som livskraftig (LC) i norsk rødliste for arter 2021. Med unntak av denne registreringen er det ikke gjort andre funn innenfor planområdet. Utenfor planområdet er det gjort flere ulike registreringer for arter av særlig stor forvaltningsinteresse. Vurdering av disse er gjort i forbindelse med konsekvensutredningen.



Figur 5 Områdeanalyse arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Kilde: Norkart.

4.6 Trafikkforhold

Området ligger helt sør på Sandvik og har adkomst fra kommunalt vegnett Tranevågveien og videre til Sandvigveien. Begge disse kjøreveiene betjener fritidsboligeiendommer, gårdsbruk og eneboligeiendommer. Sandvigveien er smal og ikke asfaltert.

Det er ikke tilgjengelig måletall for trafikkmengde, men Sandvigveien som blindvei betjener 6 eneboliger og 6 sesongbaserte fritidsboliger. Trafikkmengden forventes dermed å være svært lav. Det er ikke etablerte tiltak som fortau eller gang- og sykkelvei langs de kommunale veiene i området. Det er derimot flere turstier og traktorveier som gående og syklende kan benytte seg av.

4.7 Barns interesser

Planområdet består i hovedsak av en stor privat eiendom med flere mindre utskilte private eiendommer som er godt utnyttet og byr i svært liten grad til opphold for barn og unge. Det er i dag ingen anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Det er heller ikke lagt opp til det i overordnede planer. Det er imidlertid gode friluftsforhold i tilknytning til sjøen for grunneierne i planområdet.

4.8 Landbruksareal

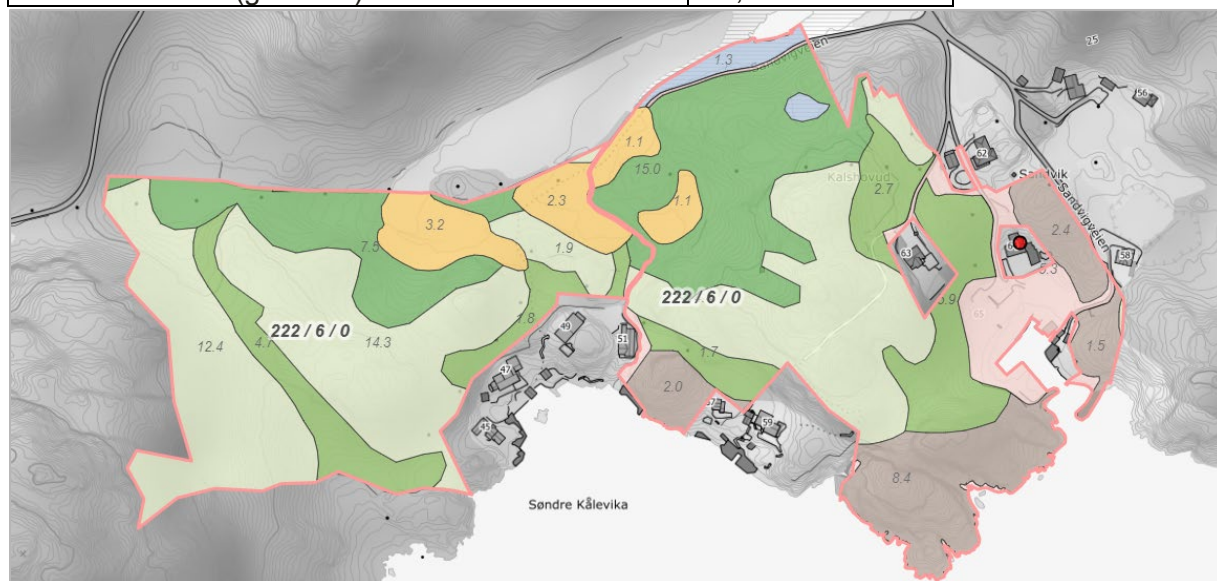
Planområdet og foreslåtte nye tiltak inngår i hovedsak innenfor gnr./bnr. 222/6.

Arealfordelingen på eiendommen er ifølge NIBIO gårdskart delt inn som vist i tabell under.

Tabellen under har ikke tatt med bebygde arealer (rosa områder i figur 6). Som tabellen viser er det stor andel av arealet som inngår innenfor kategori for skog.

Tabell 1 Viser arealfordelingen av planområdet, ekskludert bebygd område.

Fulldyrka jord (gul)	7,7 daa
Skog inkl. myr, høy botanitet (mørk grønn)	22,5 daa
Skog inkl. myr, middels botanitet (middels grønn)	17,6 daa
Uproduktiv skog inkl. myr (lys grønn)	43,7 daa
Myr uten skog (blå)	1,6 daa
Skrinn fastmark (grå/brun)	14,3



Figur 6 Viser arealfordelingen til store deler av planområdet, gnr. 222, bnr. 6. Kilde: NIBIO gårdskart.

4.9 Sosial infrastruktur

Området ligger svært fjernt fra Sosial infrastruktur og det vil dermed ikke vurderes videre i planen.

4.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet omfattes av ulike bygningstyper. Teknisk anlegg som vann og avløp er allerede etablert privat i området. Det må i det videre planarbeidet vurderes dagens kapasitet og behov ved nye tiltak.

Agder Energi opplyste i sin uttalelse til varsel om oppstart at eksisterende anlegg NS 71020 Tranevåg ikke har ledig kapasitet til å forsyne ny bebyggelse i området.

Det må trolig bygges ny høyspent forsyning inn i området fra Tranevåg. Alternativt kan dagens trase og nettstasjonsplassering være et mulig alternativ.

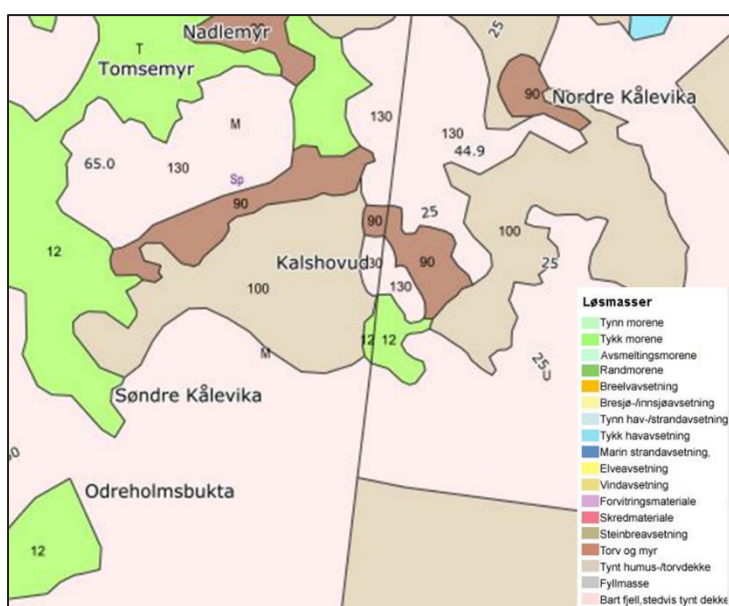
Agder Energi opplyser at de vil kunne anbefale plassering av ny nettstasjon etter at antall og plassering av nye tomter og adkomstveier er vedtatt. Dette forutsettes løst gjennom planens bestemmelser.

Fra tidligere er det gitt tillatelse og etablert anleggsvei inn igjennom området.

4.11 Grunnforhold

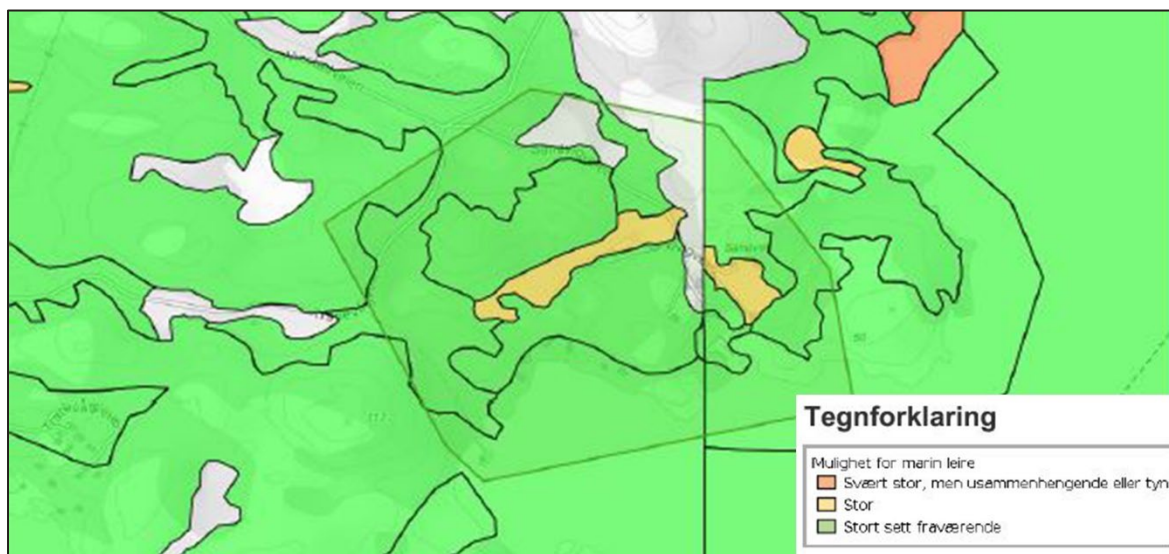
Søk i NGU sitt løsmassekart viser at området hvor det er ønsket nye hytter i hovedsak består av tynt humus-/torvdekke. Eksisterende hyttebebyggelse og boligbebyggelse ligger på bart fjell og tynt morene. Under befaring i området ble det observert flere felt hvor fjell kommer opp i dagen, og det bare er et tynt dekke med løsmasse.

En mindre del av planområdets nordligste del var det tidligere et myrområde. Dette har i nyere tid blitt drenert ut. Det planlegges ingen tiltak over eller i direkte kontakt med myrområdet, så det er ikke vurdert behov for stikkprøver av grunnforholdene i dette området. NGUs bergkart viser at området i sin helhet består av granitt.



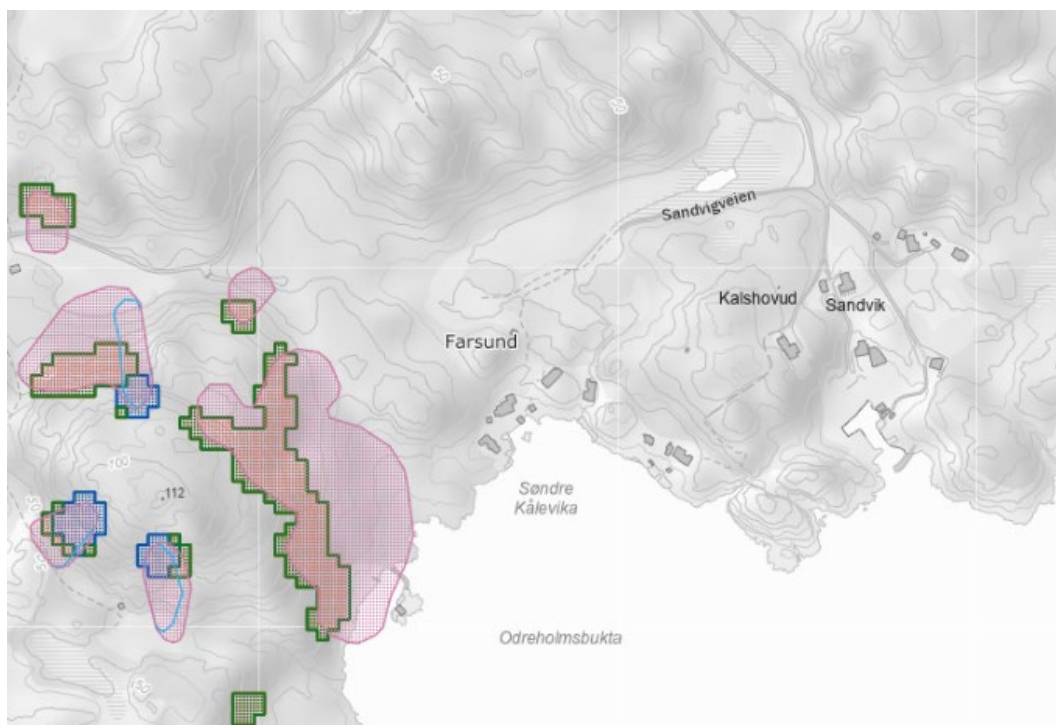
Figur 7 NGU, Løsmassekart

Marin leire er vurdert i henhold til tilgjengelige kart og er i Norkarts områdeanalyse definert som stort sett fraværende, men med et mindre område over den tidligere myren hvor det er kartlagt stor mulighet for marin leire. Til tross for områdets nærhet til sjøen er det lite som tyder på at det er reell fare for marin leire i området. De mindre feltene hvor det er kartlagt mulighet for marin leire er utenfor de områder som foreslås til utbygging.



Figur 8 Marin grense. Kilde: Norkart

Det er i Norkarts områdeanalyse registrert utløps- og utløsningsområde for snøskred i mindre område i og rundt planområdet. Ingen av områdene berører felt som er aktuelle for utbygging.



Figur 9 Snøskred. Rosa skravert område viser S2 snøskred u skogeffekt, grønn skravur viser skog med betydning for snøskred og mørk blå skravur viser løснеområde for snøskred. Kilde: NVE.

4.12 Støy

Planområdet ligger nær ved industriområdet på Hausvik i Lyngdal kommune, dette ligger ca. 1,3 km sørøst for planområdet over fjorden.

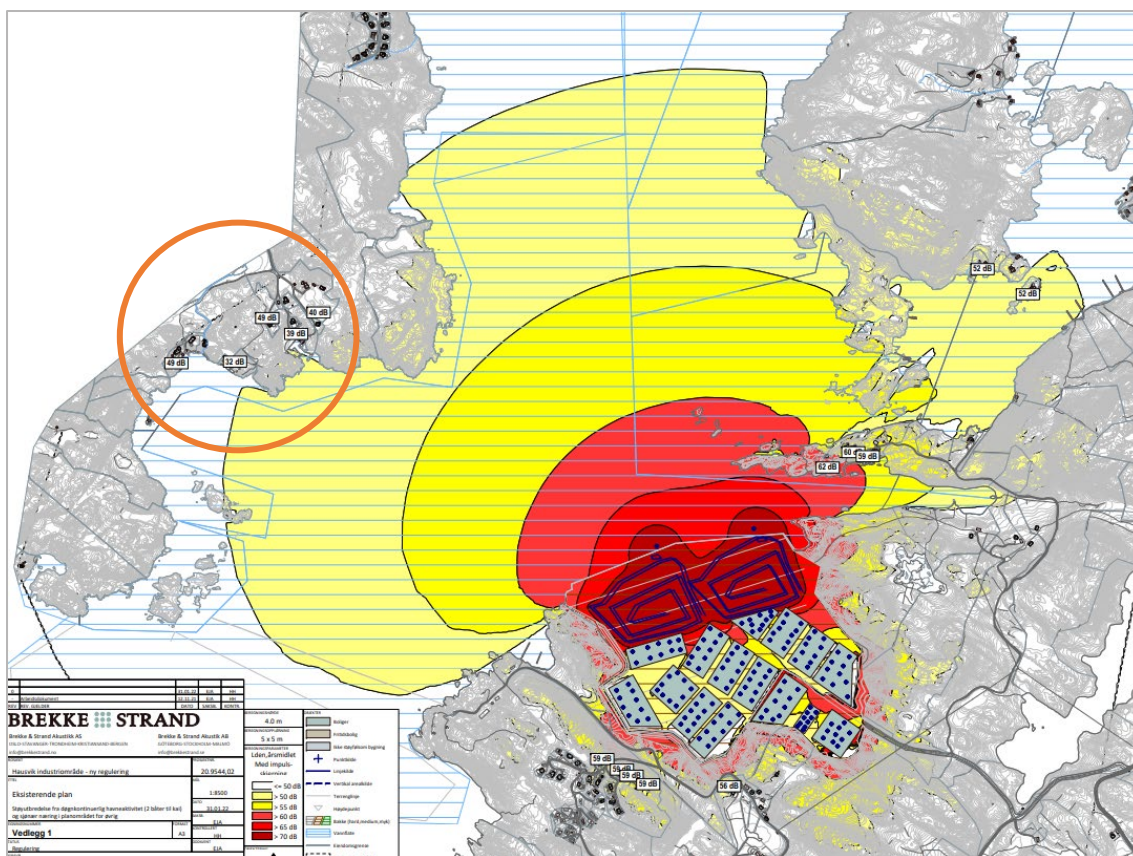
Det foreligger en støyrapport utarbeidet av Brekke og Strand i forbindelse med en pågående reguleringsplan på Hausvik (*planid 202011*), hvor også eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er medtatt i denne rapporten. Rapporten indikerer at eksisterende bebyggelse ikke blir berørt av gul støysone. Men at bebyggelsen blir berørt med en L_{den} , årsmidlet med impuls-skjerping på 32 dB – 49 dB.

Rapportens kap. 7.2.3 vurderer forholdene til eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, vurderingene er for en tenkt situasjon hvor det er døgnkontinuerlig lasting/lossing av to båter ved kai hele året. Mange dager kan det være lavere aktivitet slik at årsmidlet nivå trolig vil være lavere enn det kartet viser (figur 9). Beregningene er også gjort for en situasjon med medvind fra kai til fritidsbebyggelse, når dette ikke er tilfellet vil støynivået være lavere enn vist i kartet. Det kommer også frem i rapporten at ved store avstander vil impulskarakteren reduseres, det kan derfor trolig diskuteres skjerping av støygrensen skal gjelde på andre siden av fjorden, i så fall vil det være god margin til grenseverdiene, selv med svært intensiv drift. Havneaktivitetene vil imidlertid være hørbare.

Retningslinjene T-1442/2021 anbefalte grenseverdier ved bygging av nye boliger/fritidsboliger er oppsummert i tabell 1.

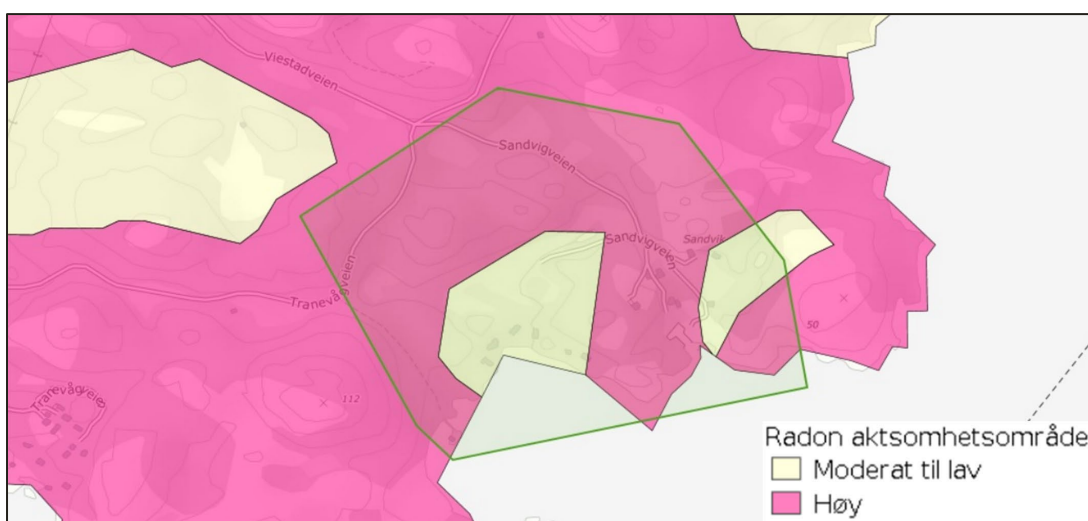
Tabell 2 Utsnitt tatt ut fra T-1442/2021 tabell 2. Anbefalte støygrenser ved bygging av boliger og fritidsboliger.

Støykilde	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 - 07	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal lørdager	Støynivå utenfor vinduer i rom med støyfølsomt bruksformål og på stille del av uteoppholdsareal søn-/helligdag
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB		
Øvrig industri,	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB og $L_{evening} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB og $L_{evening} \leq 45$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB $L_{AFmax} \leq 60$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 45$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 40$ dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: $L_{den} \leq 55$ dB Med impulslyd: $L_{den} \leq 50$ dB	$L_{night} \leq 45$ dB, $L_{AFmax} \leq 60$ dB		



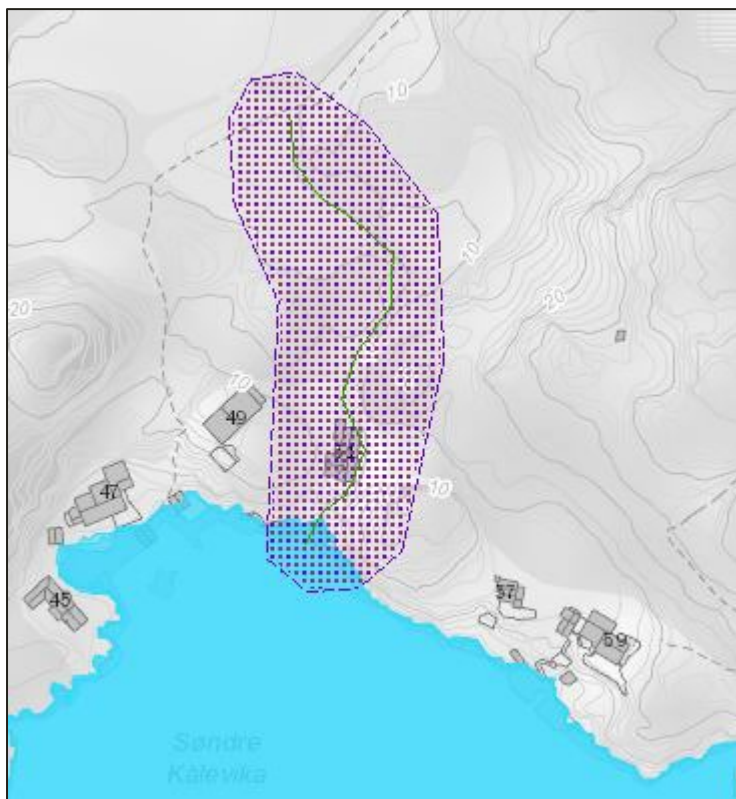
4.13 Forurensning

Det er svært lite som tilsier at området er utsatt for menneskelig påført forurensning. Det er derimot i store deler av området kartlagt høyt aktsomhetsområde for radon. Vedlagt risiko- og sårbarhetsanalyse vurderer risikoen for radon og angir samtidig avbøtende tiltak.



4.14 Flom

Det er i NVEs aktsomhetskart for flom registrert risiko for flom langs bekkeløpet i planområdet som løper ut i sjøen. Forventet maksimale vannstigning er registrert til 1,6m og berører i hovedsak kun eksisterende fritidsbolig på gnr./bnr. 222/34. Det er gitt tillatelse fra Agder fylkeskommune om å kunne senke den aktuelle bekken med 50 cm (se vedlegg 1).



Figur 12 Flomsonekart. kilde: NVE

4.15 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Følgende uønskede hendelser er identifisert og vurderes nærmere i egne analyseskjemaer i vedlagt ROS-analyse. Avbøtende tiltak er oppsummert i kap. 5.5 i planens beskrivelse.

	Uønskede hendelser
2	Snø-/isras
4	Elveflom/Stormflo
5	Havnivåstigning
6	Radongass
7	Vind
8	Ekstremnedbør
9	Sårbar flora, fauna, fisk
11	Automatisk fredet kulturminne
13	Vei, bru, knutepunkt
14	Havn, kaianlegg
17	Kraftforsyning
22	Park, rekreasjonsområde
25	Støy og støv fra industriområde
27	Støy og støv fra andre kilder

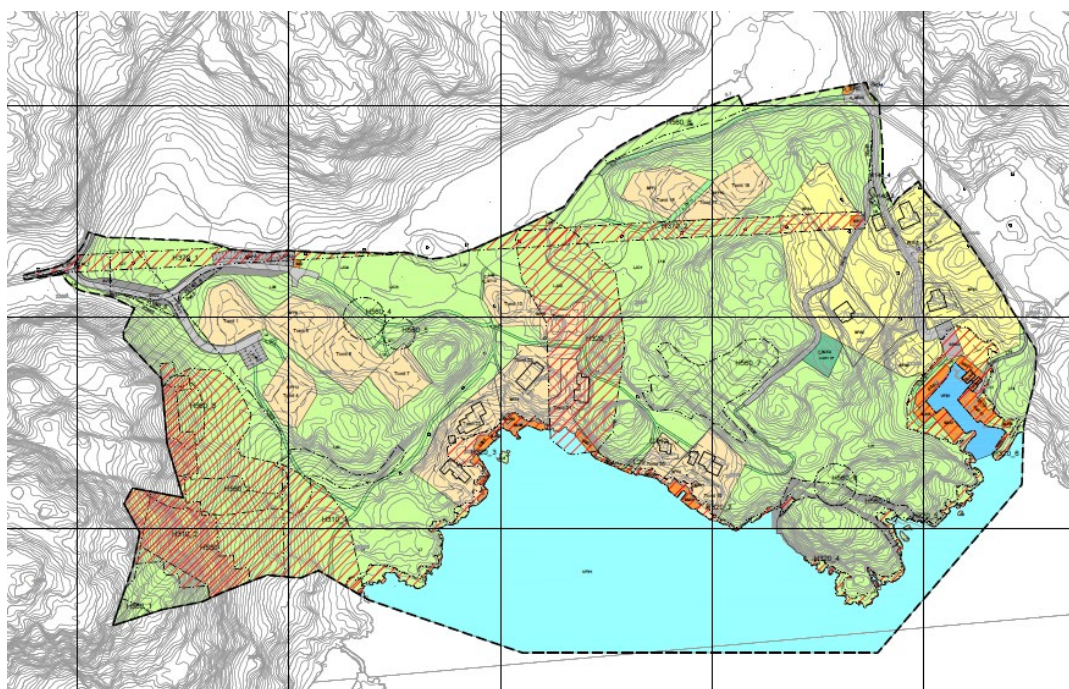
33	Støy og støv fra trafikk			
35	Forurensning i sjø			
39	Ulykke i av-/påkørsler			
46	Ulykke ved anleggs-gjennomføring			
47	Støy i anleggs-gjennomføringen			
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
		Små	Middels	Høy
	Høy (> 10%)			
	Middels (1-10 %)	2, 4, 5, 13, 27, 47	6, 8, 9, 25	
	Lav (<1 %)	7, 11, 14, 17, 33,	35, 39, 46	22

5 Beskrivelse av planforslaget

Reguleringsplanen inneholder områder for fritidsbebyggelse, kjørevege, småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, boligbebyggelse og friområder på land og sjø. I sjøområdet videreføres formål fra gjeldende plan. Regulerte småbåtanlegg viderefører i hovedsak det som er bygget i dag og vil ikke legge til rette for nye tiltak i sjø.

Planforslaget legger til rette for økt utbygging i området og vil i tillegg til eksisterende fritids- og boligbebyggelse, legge til rette for ny bebyggelse i eksisterende friområde. Forslag om bygging i friluftsområdet har utløst krav om konsekvensutredning jfr. vurdering i kap. 1.3. For komplett konsekvensutredning vises det til kap. 6. I alt er det lagt til rette for 10 nye fritidsboliger og 4 nye helårsboliger innenfor planområdet. Helårsboligene er foreslått regulert innenfor avsatt område for spredt boligbebyggelse i overordnet plan.

Av regulerte kjøreveger, vil disse i hovedsak følge allerede etablerte traséer gjennom planområdet. Dette er veger som i dag brukes daglig i forbindelse med gårdsdrift, og sesongbasert av de som har fritidsboliger i området.



Figur 13 Forslag til plankart

5.1 Reguleringsformål og hensynssone

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
§12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg				
1111	Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	Privat	14,6
1121	Fritidsbebyggelse – frittliggende	BFF	Privat	22,4
1510	Energianlegg	BE	Annen	0,1

1550	Renovasjonsanlegg	BRE	Offentlig	0,04
1587	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS	Privat / felles	1,8
1589	Uthus/naust/badehus	BUN	Privat	0,3
1610	Lekeplass	BLK	Felles	0,5
§12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2011	Kjøreveg	SKV	Offentlig/Privat	3,9
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	SVT	Privat	1,0
2073	Kollektivholdeplass	SKH	Offentlig	0,02
2080	Parkering	SPP	Privat	1,2
§ 12-5 nr. 3 – Grønnstruktur				
3031	Turveg	GTD	Felles	2,6
§ 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift				
5100	LNFR	LF	Privat	91,5
5111	Jordbruk	LJO	Privat	8,6
§ 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
6100	Ferdsl	VFE	Offentlig	1,2
6700	Friluftsområde	VFR	Offentlig	38,5
	Sum planområdet			188,3

5.1.1 §12-5 nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Feltnavn:	BFS1-4
Hensynssone:	H370
Tillat grad av utnytting:	130m ² BYA pr. tomt
Rekkefølgebestemmelser:	Krav til VA-håndtering, opparbeidelse av lekeplass, slokkevann, radonsikring og strømnnett.

Beskrivelse av felt:

Det regulerte området for boligbebyggelse følger avgrensningen for SB30 avsatt i kommunedelplan for kystsonen for Spind.

I kommunedelplanen er det gitt rom for økt utnyttelse med inntil 3 boliger innenfor felt SB30. Dette er videreført i planforslaget, hvor det i samme område også er regulert inn eksisterende kjøreveier med mindre grøntområder. Kommunedelplanens byggeforbudsgrense mot sjøen er videreført i planen som byggegrense.

BFS1 omfatter 2 eksisterende bolighus samt 1 nye boligtomt. BFS2 omfatter 1 eksisterende bolighus. BFS3 omfattes av 1 boligtomt som tidligere var bebyggt, men denne ble brent ned for en tid tilbake. Denne ønskes å bygges opp igjen på samme plassering som tidligere. BFS4 omfattes av 2 nye boligtomter.

Fritidsbebyggelse – frittliggende

Feltnavn:	BFF1-11
Hensynssone:	Ingen
Tillat grad av utnytting:	90 m ² BYA pr. tomt
Rekkefølgebestemmelser:	Krav til opparbeidelse teknisk infrastruktur, VA-plan. Krav til etablering av ny trafo og høyspent Slokkevann

Beskrivelse av felt:

Regulerte områder for fritidsbebyggelse er delt mellom ubebygde og bebygde tomter. De bebygde fritidsboligtomtene vil kun hjemles i planen slik de fremstår i dag. Det vil ikke legges til rette for nye tiltak innenfor de allerede bebygde tomtenes.

I alt reguleres det 18 tomter for fritidsboliger i områder, hvorav 12 av disse er ubebygde. Plantiltakets omfang har medført behov for konsekvensutredning, og disse 12 ubebygde tomtenes vil bli vurdert i denne utredningen.

Hver enkelt tomt er regulert med egne byggegrenser. Planbestemmelsene vil angi generelle bestemmelser som viser til plankartets føringer. Plassering av fritidsboligene skal

ikke medføre større inngrep i terreng og omgivelsene rundt. Utformingen og fargevalg skal tilpasses naturen slik at bebyggelsens synlighet fra ferdende reduseres.

Energianlegg

Feltnavn:	BE1-2
Hensynssone:	Høyspent H370
Tillat grad av utnytting:	100% BYA
Rekkefølgebestemmelser:	

Beskrivelse av felt:

Feltene regulerer fremtidige energianlegg som må etableres i området for å øke kapasiteten på nettet for å betjene de nye fritidsboligene. Innspill fra Agder Energi ved varsel om oppstart av planarbeidet pekte på behovet for oppgradering av energianlegg og etablering av høyspentlinje i området.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Feltnavn:	BBS1-13
Hensynssone:	Ingen
Tillat grad av utnytting:	Ingen
Rekkefølgebestemmelser:	Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltene regulerer eksisterende bryggeanlegg tilhørende bebyggelsen i området. BBS9 omfatter ikke eksisterende bryggeanlegg. Innenfor BBS9 er det ønske å etablere en brygge i likhet med de andre bryggene i området. Bryggen etableres på land og skal ikke medføre tiltak i sjø som følge av etableringen av denne bryggen.

Det skal ikke legges til rette for vedlikehold av båter og utstyr som kan føre til forurensning i sjøen.

Eksisterende småbåthavn (BBS7, BBS10-13) tilknyttet boligfeltet ble opparbeidet på tidlig 2000-tallet og fremstår som en ferdig opparbeidet småbåthavn med molo. Det skal etableres utriggere på BBS7 og BBS10.

Uthus/Badehus/Naust

Feltnavn:	BUN 1-8
Hensynssone:	Ingen
Tillat grad av utnytting:	BYA

Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt:

Feltene regulerer i hovedsak eksisterende båthus/uthus i tilknytning til bryggeanleggene i området.

Planen legger til rette for at det innenfor eksisterende molo/småbåthavn kan etableres nye båthus og redskapsboder i tilknytning til fiske og småbåter. Dette vil være aktuelt for BUN4, BUN6 og BUN8. Disse er tenkt etablert på land og skal ikke medføre tiltak i sjø.

Lekeplass

Feltnavn: BLK

Hensynssone: Ingen

Tillat grad av utnytting: Ingen

Rekkefølgebestemmelser: Opparbeidelse med sandkasse, benk og bord, før det gis brukstillatelse for nye boenheter.

Beskrivelse av felt:

Feltet regulerer felles lekeplass for områdene regulert til boligbebyggelse BFS1-4. Området skal opparbeides som en nærlekeplass, hvor det skal opparbeides en sandkasse i tillegg til to andre egnede lekeapparater i aldersgruppen 0-6 år. Det skal også oppføres bord og benk i nærhet av disse apparatene. Resterende deler av arealet avsatt til lekeplass kan det oppføres lekeapparater eller lignende som fremmer lek etter behov og ønske.

5.1.2 §12-5 nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Kjøreveg

Feltnavn: SKV1-7

Hensynssone: H370

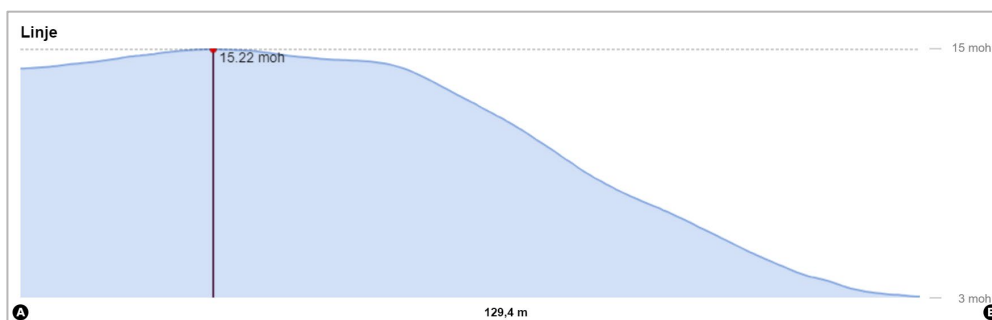
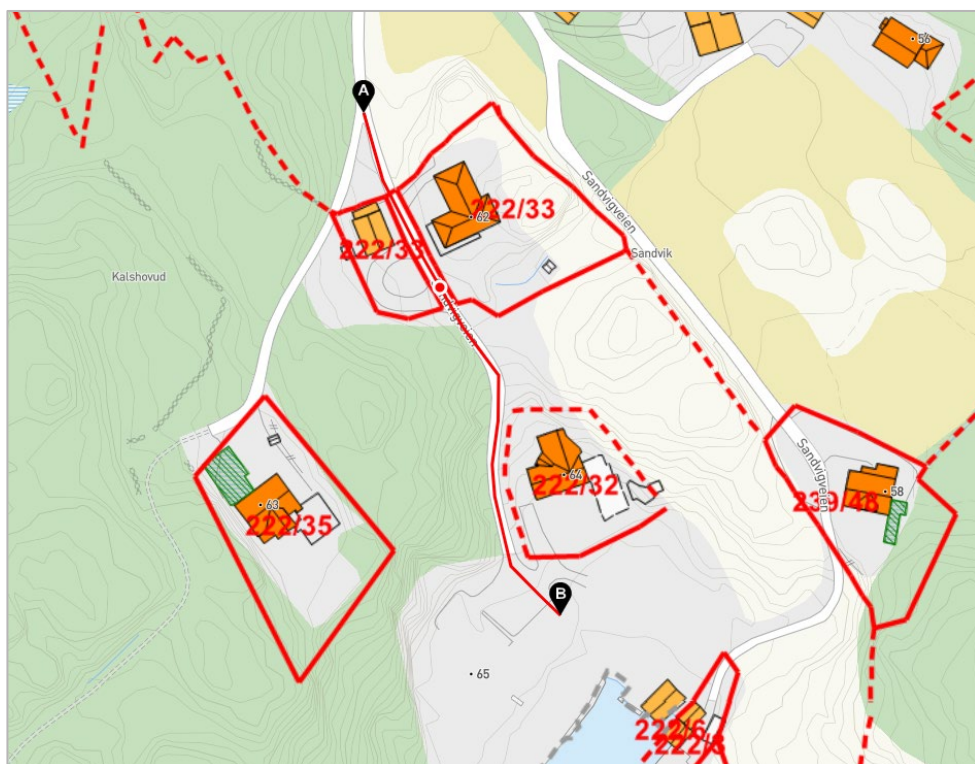
Rekkefølgebestemmelser:

Beskrivelse av felt:

Formålet regulerer eksisterende og nye kjøreveger i området. Eksisterende kjøreveger inkluderer SKV1 omfatter kommunal veg, Tranevågveien, SKV4 omfatter kommunal veg, Sandvigveien, SKV5, SKV6 og SKV7 omfatter privat veg. Vegene er opparbeidet etter ulike standard.

Nedre del av SKV5 er svært bratt, og tilsvarer en stigning på ca. 9%, dette er målt fra krysset til SKV6 og ned til enden av SKV5. Vegen er en eksisterende veg, og vil være

krevenne å utbedre, da det er eksisterende bolig på østsiden, og bratt terreng på vestsiden av vegen.



SKV2 og SKV3 regulerer det som i dag er en delvis opparbeidet anleggsvei inn i området. Det er fra tidligere gitt ulike tillatelser til avkjøring fra kommunal veg (SKV1), men disse gjaldt primært avtale om traktorvei/anleggsvei og ikke ny kjøreveg til byggeområder. Vegene skal etableres med grus og vegbredden skal i hovedsak være 4 meter, men kan være smalere der hvor terrenget tilsier dette. Vann- og avløpsledninger tillates lagt i vegtrasé som vist i VA-plan i vedlegg 4.

Annen veggrunn – Teknisk anlegg

Feltnavn: SVT
Hensynssone: Ingen
Rekkefølgebestemmelser:

Beskrivelse av felt:

Arealene skal benyttes som sideareal for veg, herunder grøft, skjæring og fylling. Terrengoverflater tilordnes og beplantes hvor det er forhold for det. Arealet kan samtidig benyttes til annet nødvendig teknisk anlegg.

Parkering

Feltnavn: SPA 1-3

Hensynssone: H370

Rekkefølgebestemmelser:

Beskrivelse av felt:

Områdene f_SPA1-2 er avsatt til felles parkering for fritidsbebyggelsen. SPA3 omfatter et større område for parkering, som også skal benyttes som snuplass. Området kan også fungere som en oppstillingsplass for brannbil, for å få god tilgang til sjøen. Det kan oppføres renseanlegg innenfor SPA3 til permanent bruk.

5.1.3 § 12-5 nr. 3 – Grønnstruktur

Turveg

Feltnavn: GT1-8

Hensynssone: H370

Rekkefølgebestemmelser:

Beskrivelse av felt:

Arealet skal benyttes til allment tilgjengelighet turveg i området, samt gangforbindelse fra parkeringsplassene til de ulike hyttetomtene. Vegene forutsettes etablert slik at de knytter hyttene og parkeringsplassene sammen på en god og skånsom måte. De tillates ordnet med gangbane i bredde 1,8 meter for bedre tilgjengelighet. Vann- og avløpsledninger kan legges i trasé som vist i VA-plan i vedlegg 4.

5.1.4 § 12-5 nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

LNFR

Feltnavn: L1-24

Hensynssone: H370

Rekkefølgebestemmelser:

Arealet skal benyttes til allment tilgjengelig område lang sjøen og for fri ferdsel rundt om i området. Områdets landskap er svært variert i terrenghøyder og tetthet på vegetasjon. De åpne områdene hvor det i utgangspunktet inviteres til ferdsel gjennom regulerte gangstier og åpne flater fremstår som attraktive, og vil være et viktig trivselselement både for beboere i området og andre som ferdes her. I tillegg vil det danne en visuell myk overgang

mellom sjø og bebyggelse, spesielt for det som kan være synlig fra sjøen. Innenfor formålet kan det også legges opp til naturlige lekeplasser i skogsområdene og ellers langs turvegene. Det vises til en utarbeidet helhetlig VA-plan i vedlegg 4, som tar for seg plassering av renseanlegg og brønn for vannforsyning, samt trasé for vann- og avløpsledninger. Disse områdene er plassert innenfor LNFR området og tillates oppført iht. utarbeidet VA-plan.

Jordbruk

Feltnavn: LJO 1-4

Hensynssone: H370

Rekkefølgebestemmelser:

Beskrivelse av felt:

Området omfattes av eksisterende dyrka mark, med avgrensing fra NIBIO gårdskart. LJO4 omfattes av en mulig utvidelse av LJO3.

5.1.5 § 12-5 nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone Ferdsel

Feltnavn: VFE1

Hensynssone: Ingen

Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt: Arealet skal benyttes til farled i sjø, for ferdsel med småbåt. Det kan etableres utriggere fra bryggene og ut i VFE1.

Friluftsområde

Feltnavn: VFR1

Hensynssone: Ingen

Rekkefølgebestemmelser: Ingen

Beskrivelse av felt:

Arealene skal sikre en inngrepsfri strandsone og sjøområde, tilgjengelig for allmennheten. Det tillates ingen tiltak i sjøen eller midlertidige oppføringer som kan være til hinder for fri ferdsel og annen bruk av området. Det kan legges utslippsledninger fra renseanlegg ut i dette formålet, plassering og dybde av dette er vist i vedlegg 4.

5.1.6 Hensynssoner

Frisiktsone H140

Innenfor frisiktsonen tillates ikke sikthindrende etablering høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Frisiktsone skal sikres samtidig med opparbeidelse av kjørevei.

Høyspentlinje H370

Regulerer fremtidig plassering av høyspentlinje i området.

Det må tas hensyn til ny høyspentlinje som skal etableres i området i forbindelse med planens utbygging. Slike ledninger har normalt en byggeforbudssone på minimum 12 meter, dvs. 6 meter til hver side fra kraftledningens senterlinje. Ved planlegging av nye tiltak nær «hensynssone for høyspennings luftledning» må aktuelle nettselskaper kontaktes.

Faresone flom H320

Det er lagt inn faresoner for 200-årsflom (H320_2-6) og for NVEs kartlagte aktsomhetsområde (H320_1) rundt eksisterende bekk.

Faresone Ras- og skredfare H310

Sonene omfatter aktsomhetskart for skred i bratt terreng for snøskred.

Bevaring naturmiljø H560

Hensynssonen omfattes av ulike naturmiljø som skal bevares i planen. Disse har en verdi fra noe verdi til svært stor verdi. Områdene omfattes av naturtypene:

H560_1 som består av kystlynghei, som er en sterkt truet naturtype. Naturtypen er gitt en svært redusert lokalitetskvalitet da denne har kommet langt i gjengroingsprosessen og vil derfor ikke ha status som utvalgt naturtype. Planforslaget vil ikke påvirke denne naturtypen.

H560_2 består av lågurtedellauvskog som er en sårbar naturtype med moderat kvalitet og en høstningsskog som overlapper hverandre. Høstningssogen er gitt en svært redusert kvalitet. *Lokaliteten vil bli vurdert i konsekvensutredningen i kap. 7.3.4*

H560_3 består av Lågurteikeskog som er en sårbar naturtype, med forekomster av rødlistede arter Villeple (sårbar) og lind (nært truet). Naturtypen er gitt en svært høy lokalitetskvalitet. *Lokaliteten vil bli vurdert i konsekvensutredningen i kap. 7.3.4*

H560_4 og H560_8 består av hule eiker, hvor H560_4 har en omkrets på 215 cm og H560_8 har en omkrets på 200 cm. Naturtypen har en svært stor verdi. *Lokaliteten H560_4 vil bli vurdert i konsekvensutredningen i kap. 7.3.4.* Planforslaget vil ikke påvirke H560_8.

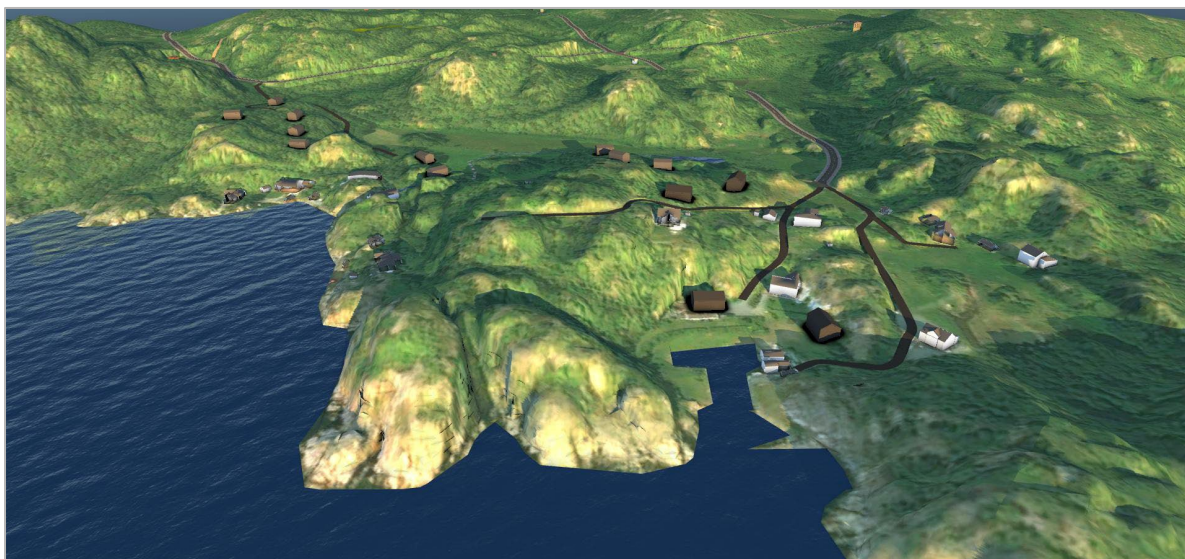
H560_5 består av te ca. 2 meter høyt villeple tre, villeple er en rødlista sårbar art. Planforslaget vil ikke påvirke denne lokaliteten.

H560_6 består av et økologisk funksjonsområde for vannlevende organismer. Området består av en dam som tidligere har vært en del av et myrsystem som nå er dyrket opp. Planforslaget vil ikke påvirke denne naturtypen.

H560_7 består av gammel fattig edellauvskog med svært høy lokalitetskvalitet hvor det er flere eiketrær som omkrets på 180-190cm, som kan ha potensiale til å bli utvalgt naturtype *hul eik* ved fri utvikling. *Lokalitetene vil bli vurdert i konsekvensutredningen i kap. 7.3.4*

H560_9 består av et økologisk funksjonsområde for sørlandsasal (nært truet, ansvarsart) og norsk asal (ansvarsart). Planforslaget vil ikke påvirke naturtypen.

6 Beskrivelse av planforslaget



Figur 14 Illustrasjon situasjonsplan. Ikke i målestokk.

6.1.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggehøyde

Tillatt høyde på bebyggelsen er angitt i bestemmelsene, og er relatert gjennomsnittlig planert terreng. Fritidsbebyggelsen skal som utgangspunkt kun oppføres i 1 etasje. I tillegg tillates det eventuelle tekniske anlegg på tak. Det skrånende terrenget rundt de regulerte tomtene er et godt premiss for slik utnyttelse med hensyn til solforhold.

Utnyttelsesgrad

Utnyttelsesgraden for de regulerte tomtene er lagt inn i bestemmelsene. Det er lagt opp til en relativt lav utnyttelse innenfor hver tomt med bakgrunn i områdets karakter og eksisterende bebyggelse. For boligbebyggelse er det satt BYA 130 m² og for fritidsbolig er det satt BYA 90 m².

6.1.2 Kjøreatkomst og parkering

Hovedadkomsten til de ulike byggeområdene vil knytte seg til kommunal veg Tranevågveien (SKV1) i vest og Sandvigveien (SKV4) i øst.

SKV5 vil følge samme trasé som eksisterende traktorvei i området. Denne ender med en større parkeringsplass og snuhammer, før den fortsetter som turveg til tomtene 10, 11, 22, 20, 19, 6 og 7.

Samtidig regulerer planen eksisterende vei (SKV7) i øst som tilhører eksisterende fritidsbolig på tomt 19.

Det interne veinettet i området følger et jevnt terrengnivå for å redusere behovet for større grøfteutslag.

Langs hovedadkomsten i vest legges det til rette for flere arealer for felles parkeringsplasser til fritidsboligene. I tillegg vil det være mulig for besøkende som ønsker å benytte seg av turmuligheter å parkere bilene sine her for å gå langs de opparbeidede gangstiene. Ingen av fritidsboligene vil få direkte avkjørsel fra vegen og vil bli gitt like muligheter for parkering i

tilknytning til regulerte parkeringsarealer. Fra disse parkeringsplassene legges det til rette for opparbeidelse av gangstier som også knyttes til de eksisterende og nye fritidsboligtomtene i området.

Veiarealene er konstruert ved hjelp av digitale verktøy og er sammen med 3D-modell benyttet som underlag ved kontroll av terrengtilpassing og stigningsforhold. Vei høyder og utslag for fyllinger og skjæringer kan justeres noe ved detaljprosjektering.

Det er regulert inn samlede parkeringsplasser til hyttetomtene hvor beboerne gis gangadkomst via regulert gangsti i området. Det er samtidig regulert flere stier for allmenheten, slik at det legges til rette for sikker og god ferdsel i det regulerte friluftsområdet.

6.1.3 Vann, avløp og renovasjon

I dag er området tilknyttet privat vann- og avløpshåndtering. Dette vil også være aktuelt for ny bebyggelse. Det er utarbeidet en helhetlig VA-plan som beskriver og viser vannforsyning og avløpsløsning samt brannvannsdekning. VA-planen med tilhørende tegninger vedlegges planbeskrivelsen som vedlegg 4, 4.1 og 4.2. VA-planens rammer sikres gjennom reguleringsbestemmelser.

Det er tilstrebet mest mulig bruk av fellesløsninger for nye bolig- og fritidsbebyggelse. For å oppnå nok vannforsyning, må det etableres 3 nye i tillegg til den eksisterende.

Avløpssystemet er deles opp i to fellesanlegg. Vedlegg 4.1 viser utslippspunkt U1, som eksisterer og er i drift i dag. Dette har utslipp utenfor småbåtanlegg. U2 samler alt avløp fra ny regulert fritidsbebyggelse og fører dette via renseanlegg og borehull og ut på 30m dyp i fjorden. Før utslipp skal avløpet gjennom renseanlegg. Disse er merket med RA1 og RA2.

Rapporten legger til grunn at utslippsløsning må dimensjoneres, og dette vil være en del av utslippssøknaden. Det legges videre til grunn at det må etableres en velforening, som står ansvarlig for drift- og vedlikehold av VA-anlegget overfor Farsund kommune.

Utbygging i område vil medføre større arealer med harde flater, noe som vil kunne føre til at avrenning går hurtigere enn i dag. Nedbørsfeltet er stort, og lokalt, men i forbindelse med planlegging for overvannshåndtering skal det redegjøres for tilstrekkelige flomveier for å unngå avrenning til området, som f.eks. eksisterende bekkeløp. Forhold til miljø og klima er også vurdert i forbindelse med kap. 6 for konsekvensutredning.

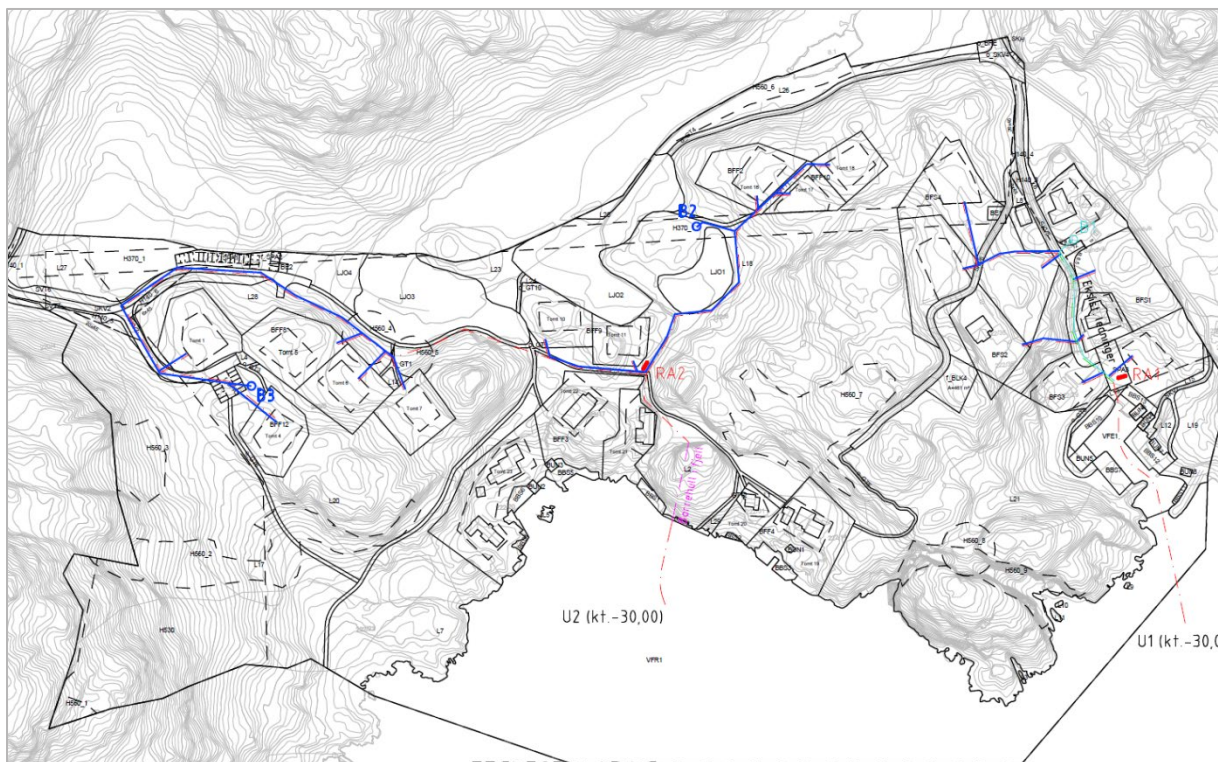
Det er ikke avsatt et bestemt område for renovasjonsbod i tilknytning til området. Håndtering av avfall skal følge Farsund kommunes renovasjonsforskrift og retningslinjer for hytter renovasjon, hvor abonnenten selv bringer avfallet til containere som er utplassert til hytteeiernes bruk. Nærmeste hyttecontainer er lokalisert i krysset mellom Viestadveien og Sandvigveien, og passeres når beboerne forlater området ved bil.

Boligbebyggelsen i området vil benytte seg av den eksisterende avfallshåndteringen de har i dag.

6.1.4 Brannvann

Området har god tilgang til eksterne vannkilder ift. brannvann. Her kan en hente vann fra sjøen (VFR1 og VFE1) Det er også et tjern nord for planområdet som kan brukes som brannvann. Det er lagt inn en parkeringsplass ved havna som brannbil kan kjøre ned og snu på parkeringsplassen. Her er det også god tilgang på slokkevann fra sjøen. Figur 15 viser hvor det kan brukes slokkevann fra sjøen og fra tjernet, og hvor det er nødvendig med

slokkevann fra tankbil. Krav til brannvannsdekning innenfor planområdet, vurderes som oppfylt iht. VA-plan.



Figur 15 Viser brannvanndekningen til eksisterende bebyggelse og utbyggingsområdene. Kartet ligger som vedlegg 4.2. Kartet er ikke i målestokk. Kilde: Kjellesvig prosjektering AS.

6.2 Universell utforming

Universell utforming skal legges til grunn i planlegging av offentlige arealer. I utgangspunktet er hele planområdet privat eid, og det legges ikke opp til regulering av offentlige veier og byggeområder. Likevel vil felles gangstier i området merkes og tilrettelegges for trygg ferdsel. Det vurderes som lite aktuelt eller gjennomførbart å legge til rette for tiltak, i gangarealene eller i tilknytning til friluftsmål, som tilrettelegge for universell utforming.

6.3 Trafikkstøy

Området ligger ikke i nærheten av høyt trafikkerte veier, men ligger i nærheten til farled i sjø. De kommunale veiene har beskjedent med trafikk, og denne går i hovedsak kun til fritidsboliger og fastboende. Internt i området vil det kunne oppleves mindre støy fra trafikken til og fra de nye fritidsboligene. Trafikkforhold er nærmere vurdert i planbeskrivelsens kap. 7

6.4 Risiko og sårbarhet, avbøtende tiltak

TILTAK - Reguleringsplan	
Uønsket hendelse	Tiltak i planen
Radongass	Ivaretatt gjennom krav i teknisk forskrift (TEK17)
Ekstremnedbør	Krav til dokumentasjon av overvannsløsninger ved søknad om tiltak.

Sårbar flora, fauna, fisk	Ingen tiltak nødvendig
Park- og rekreasjonsområde	Rekkefølge krav for opparbeidelse av gangsti

6.5 Landbruk

Innenfor planområdet er det ifølge NIBIO gårdskart totalt 7,7 daa med fulldyrka jord. Dette er regulert til jordbruksformål i reguleringsplanen, og skal bevares i sin helhet. Det er også lagt opp til et lite område LJO4 som kan opparbeides til jordbruk, ved ønske om utvidelse. I dag er det flere veglenker i grunnkartet som går over disse formålene, dette kan brukes videre av gående/ATV.

6.6 Barn og unges interesser

Det er avsatt område for lek i forbindelse med boligbebyggelsen i området. Denne skal tilpasses barn i alderen 0-6 år, samt hva som er behov for i området. I forbindelse med skolebarn i området blir disse hentet med buss ved den kommunale vegen o_SKV4 nord i planområdet. Der er det avsatt område for bussholdeplass ved denne vegen.

7 Konsekvensutredning

I planbeskrivelsens kap. 1.4 beskrives vurderingsgrunnlaget for at det skal utarbeides en konsekvensutredning for tiltaket som er under planlegging. Konsekvensutredningen innarbeides som en integrert del av planbeskrivelsen jfr. plan- og bygningslovens § 4-2.

Planfaglig kompetanse

Det er benyttet planfaglig ekspertise for gjennomføring av planarbeidet, planprosess og konsekvensutredningen:

- Plankart, bestemmelser, planbeskrivelse med ROS og KU er utarbeidet av egðastrek AS.
- Gjennom hele prosessen ble det innhentet organisasjonsintern og ekstern fag- og erfaringsekspertise.

7.1 Metode

Konsekvensutredningen skal inneholde en beskrivelse av de metodene som er brukt for å kartlegge virkningene for miljø og samfunn. Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Statens vegvesens Håndbok V712 *Konsekvensanalyser* (2018), da i første rekke metodikken som brukes for ikke prissatte konsekvenser:

1. På bakgrunn av innsamlet data gjøres en vurdering av **verdien** av et miljø/område i forhold til et gitt utredningstema.

Verdien fastsettes etter 5 kategorier:

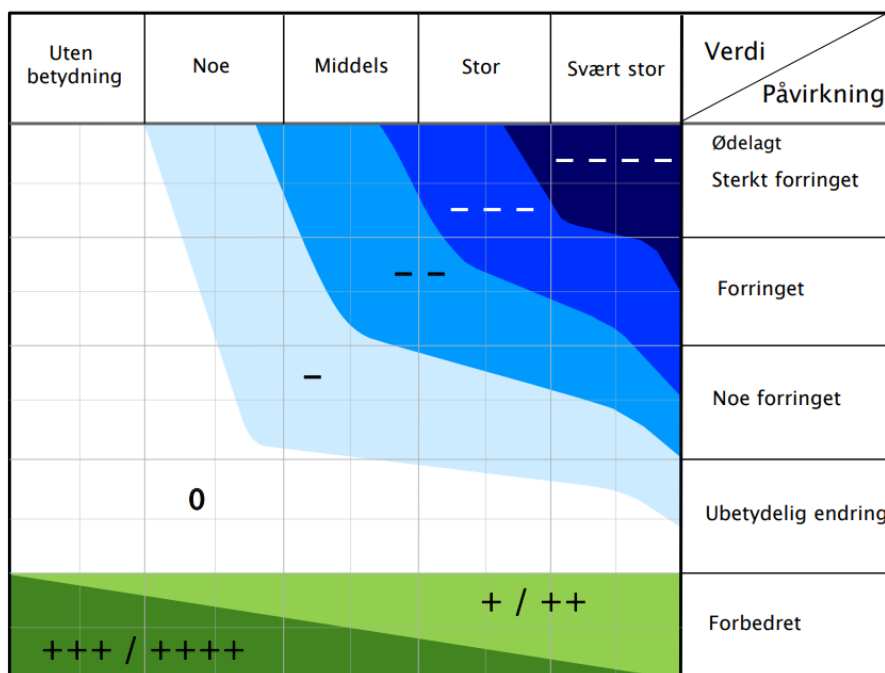
uten betydning – noe – middels – stor – svært stor

2. Deretter gjøres en vurdering av **påvirkning** av endringene et gitt tiltak vil medføre for det enkelte miljø/område.

Påvirkning fastsettes etter 5 kategorier:

ødelagt/sterkt forringet – forringet – noe forringet – ubetydelig endring – forbedret

3. Konsekvensgraden framkommer ved å sammenstille vurderingene av verdi og påvirkning. Dette gjøres etter konsekvensvifta i figuren nedenfor. Skalaen for konsekvens går fra 4 minus til 4 pluss. De negative konsekvensgradene er knyttet til en verdiforringelse av området, mens de positive konsekvensgradene forutsetter en verdiøkning, etter at tiltaket er realisert.



Figur 6-6 Konsekvensvifte. Konsekvensen for et delområde framkommer ved å sammenholde grad av verdi i x-aksen med grad av påvirkning i y-aksen. De to skalaene er glidende.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / +++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

Tabell 6-3 Skala og veiledning for konsekvensvurdering av delområder.

Figur 16 Konsekvensvifte og veiledning for konsekvensutredning. Kilde: Statens vegvesens Håndbok V712 konsekvensanalyser (2018).

- Det skal deretter gjøres en samlet vurdering av plantiltakets konsekvenser for de forskjellige utredningstemaene som munner ut i drøfting og anbefaling av eventuelle avbøtende tiltak. Plantiltaket skal vurderes opp mot 0-alternativet.

Alle vurderinger skal være relatert til alternativ 0. Alternativ 0 tar utgangspunkt i dagens situasjon herunder dagens planstatus, og omfatter i tillegg forventede endringer uten tiltaket i analyseperioden.

Metodikken kan forenkles for enkelte utredningstema ved behov. Utredningen begrenses til et omfang som gir et godt beslutningsgrunnlag for hvert enkelt tema.

7.2 Alternativene som er vurdert i konsekvensutredningen

Konsekvensutredningen vil utrede 0-alternativet i tillegg til to alternativer for fremtidig utbygging, videre benevnt som alternativ 1 og alternativ 2.

Alternativ 0

Alternativ 0 er dagens situasjon og vil ikke bli utredet. 0-alternativet vil bli benyttet for å beskrive virkninger og konsekvenser av en utbygging.

Alternativ 1

Alternativ 1 tar for seg planlagt situasjon hvor området som i overordnet plan er regulert til LNF, reguleres til fritidsbebyggelse. Det legges opp til inntil 18 nye tomter for fritidsbebyggelse spredt rundt i området.

Alternativ 2

Alternativ 2 tar for seg en situasjon hvor den ønskede fritidsbebyggelsen innenfor 100-metersbeltet til sjøen er tatt ut. Det legges opp til inntil 15 nye tomter for fritidsbebyggelsen spredt rundt i området.

7.3 Utredningstema

Målet for utredningen er å vise tiltakets positive og negative effekter på en enkel og oversiktlig måte. Denne sammenstillingen vil danne grunnlag for en samlet drøfting av tiltakets konsekvenser opp mot målsettinger i gjeldende planer og retningslinjer. Konklusjon og konsekvenser som følge av tiltaket oppsummeres i tabell på slutten av dette kapittelet. Det tas sikte på å benytte følgende stegvise framgangsmåte for beslutningsrelevant tema:

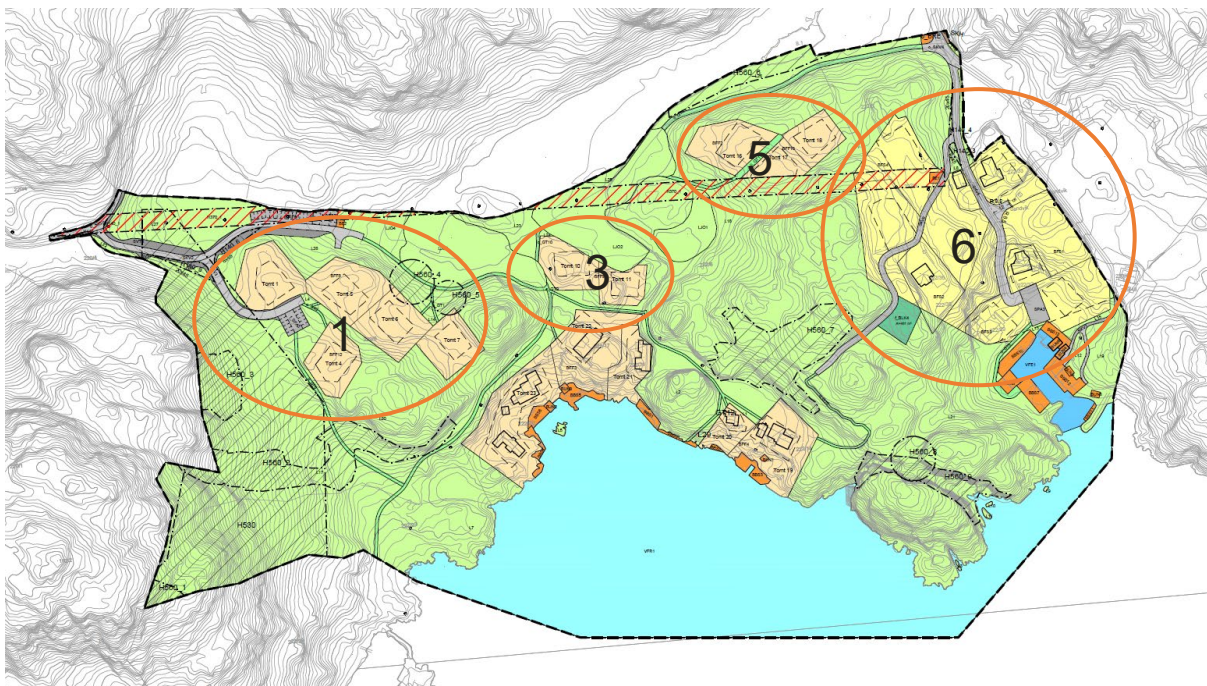
- Beskrivelse av utredningstema, med vurdering av områdets verdi og tiltakets omfang.
- Oppsummert konklusjon for konsekvens av 0-alternativ og alternativ 1.

Videre henvises det til gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som legger mer vekt på å kartlegge naturforhold / risiko, som i verste fall kan påvirke løsningene som foreslås.

Konsekvensutredningen knyttet til de ulike utredningstemaene har i hovedsak basert seg på foreliggende kunnskap, flyfoto og ulike kartgrunnlag, datagrunnlag fra registre/temakart/rapporter, oppdatering av tidligere registreringer, egne og eksterne vurderinger basert på befaringer/kartlegging, informasjon/opplysninger fra grunneiere, naboer og andre med kunnskap/interesse knyttet til planområdet og nærmiljøet, mv.

7.3.1 Delområder

Planområdet er delt opp i 7 delområder (figur 2) for å lettere beskrive problemstillingen for de ulike delområdene. Delområde 6 omfatter boligbebyggelse, dette er hjemlet i kommuneplanen og vil ikke bli vurdert i konsekvensutredningen.



Figur 17 Illustrasjon over delområder 1, 3, 5 og 6. Delområdene 2, 4 og 7 er tatt ut da tomtene i disse delområdene er tatt ut av planforslaget. Delområde 6 er ikke med i vurderingene for konsekvensutredning, da dette området er hjemlet i kommuneplanen som boligområde.

7.3.2 Landskap

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Konsekvensutredningen skal vurdere tiltakets påvirkning av nærmiljøet samt omkringliggende arealer, samt forholdet til fulldyrka mark, skog- og myrområdene.»

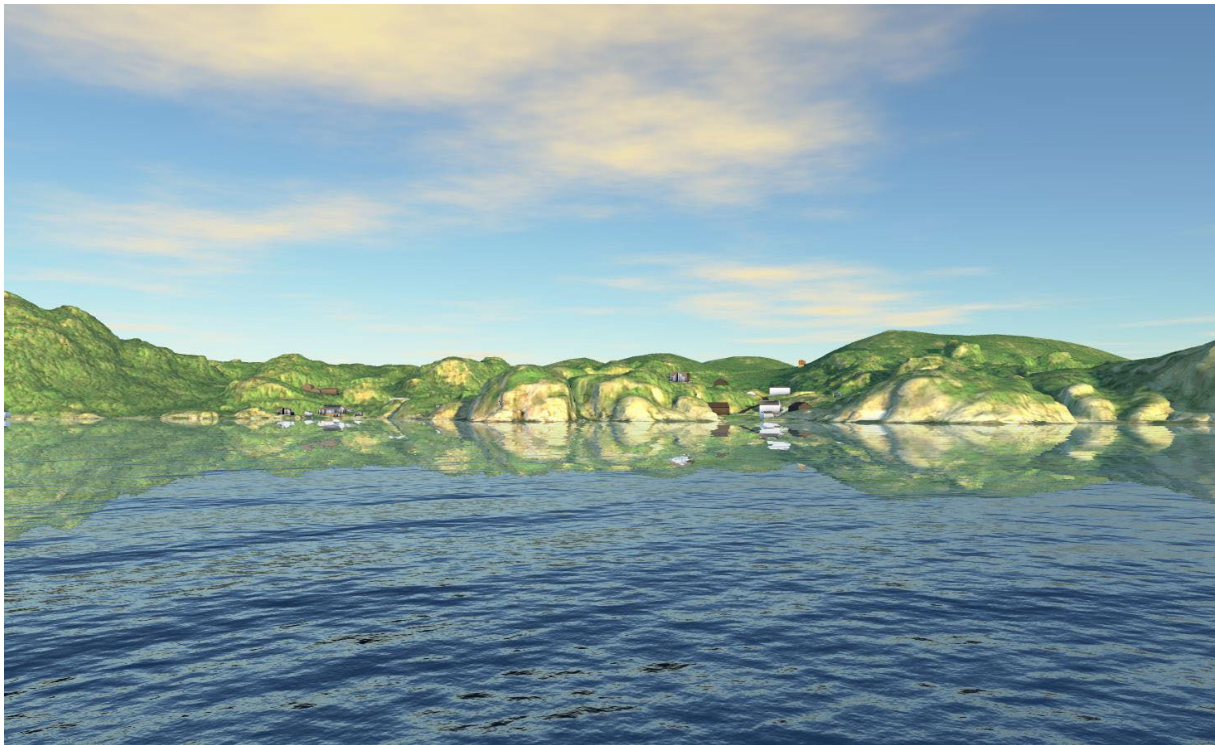
Utredning

Planområdet er omfattet av skog, fulldyrket mark og mindre områder for myr. Kun en mindre del av området er bebygd. Det topografiske bildet gir et relativt småkupert terreng med god tilkomst til sjøen fra land. Landskapsbildet fra sjøen er tydelig preget av fritidsbebyggelse tett på vannkanten.

Fjernvirkning:

Planområdet ligger i Søndre Kålevika i Rosfjorden i Farsund kommune, ca. 9 km ut fra fjorden fra Rosfjordstranden i Lyngdal kommune. NiN- klassifiseringen av landskapstypen i området er eksponert ytre slakt småkupert kystslettelandskap og relativt åpent fjordlandskap med bebygde områder. Eksisterende vegetasjon i områdene som er foreslått til utbygging vil bli berørt av tiltaket.

Planområdet er tydelig preget av utbygging og andre inngrep ved sjøen. Ved en planlagt utbygging med 10 nye fritidsboligtomter vil området bli preget av bebyggelse i en større grad enn dagens situasjon. Nærmeste tette bebyggelse er ved Kvineset, som ligger omtrent 1 km nord for planområdet. Tiltakets fjernvirkning søkes dempet ved å bevare landskapet hvor utbygging ikke er aktuelt.



Figur 18 Sett fra sjøen



Figur 19 Sett fra topp ved gbnr. 222/3.

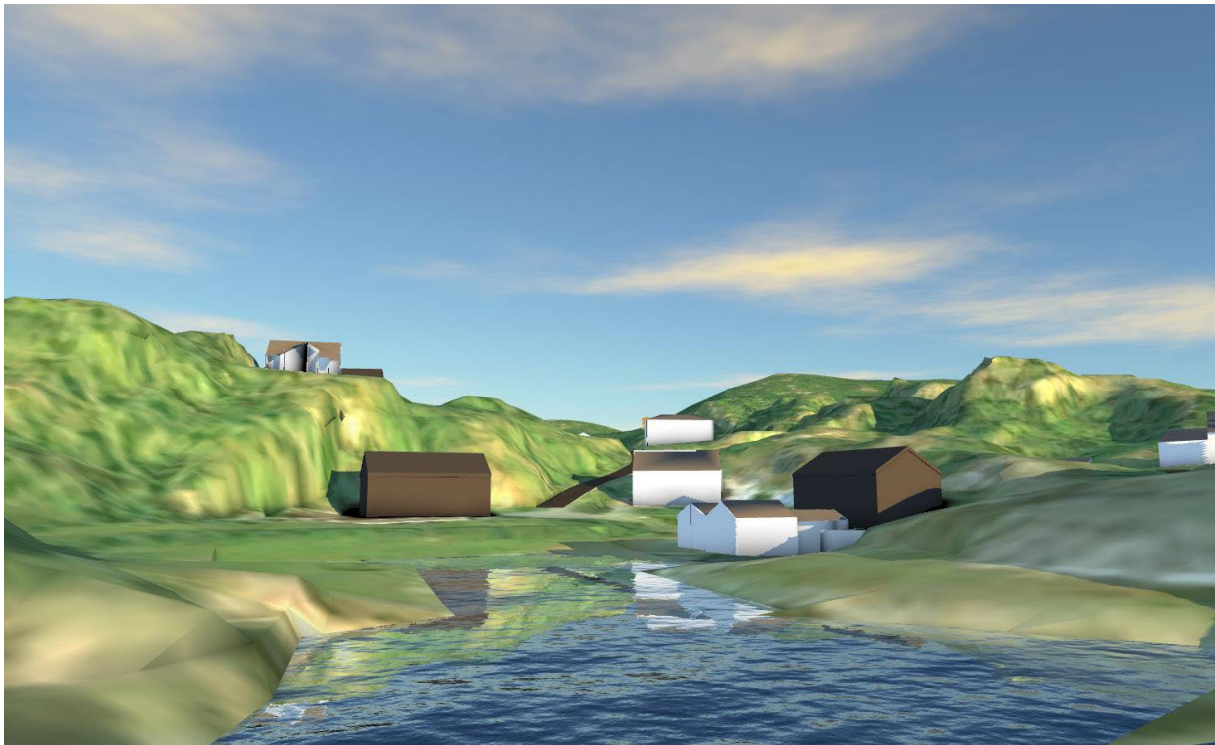


Figur 20 Sett fra topp ved gbnr. 220/1

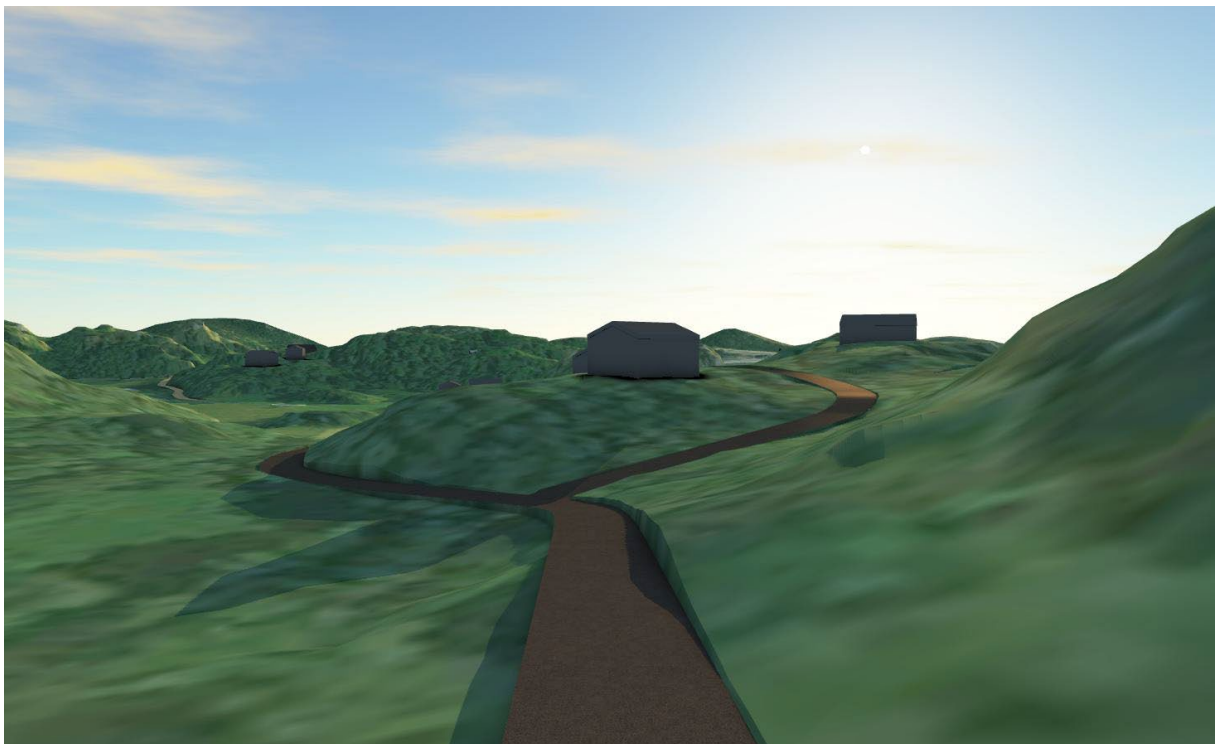
Nærvirkning:

Innenfor området er det kupert landskap, med flere små høyder. Eksisterende bebyggelse er plassert langs strandkanten.

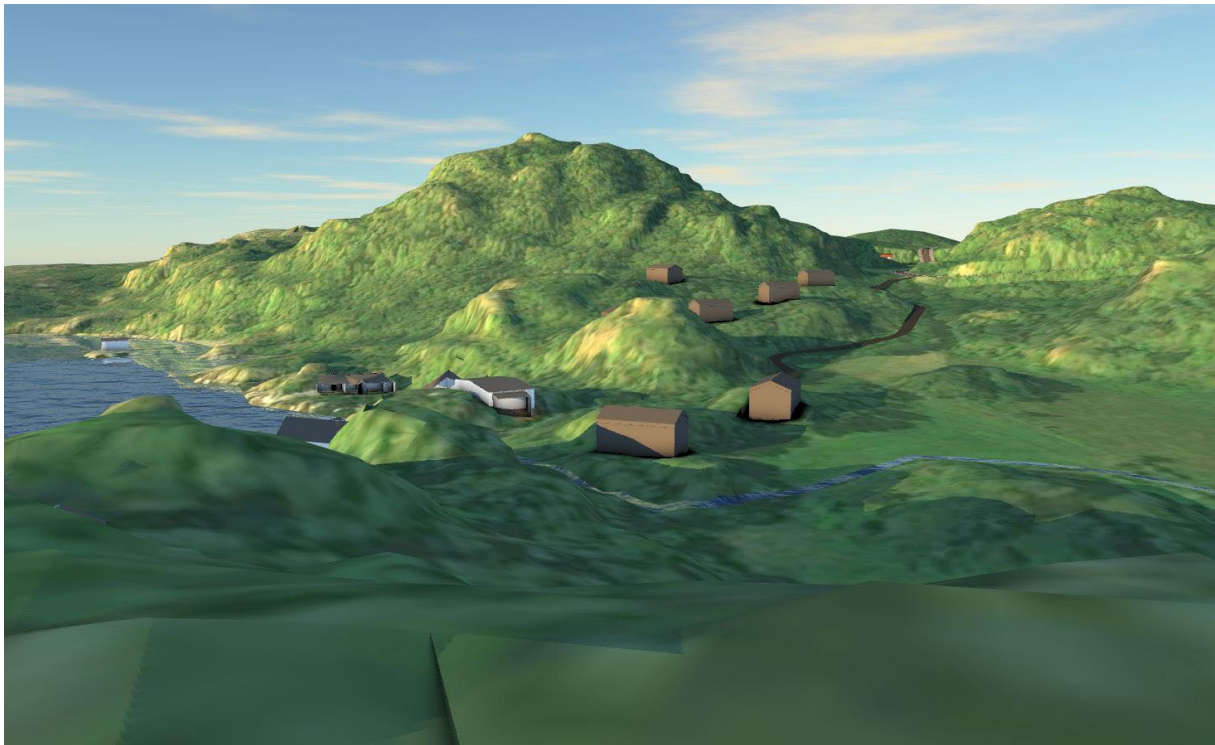
Området for ønsket bebyggelse ligger noe mer tilbaketrukket enn eksisterende. Det vil være behov for noe terrengbehandling hvor bebyggelsen skal oppføres, det er fra tidligere søknad til kommunen godkjent og oppført internveger innenfor området.



Figur 21 Viser innsegling til småbåthavn.



Figur 22 Viser innkjørsel til planområdet fra vest.



Figur 23 Viser fra topp innenfor planområdet vendt mot vest.

Fulldyrka mark, skog- og myr områder

Deler av planområdet omfattes av myr, fulldyrka jord, og skog. Ingen av delområdene går på bekostning av myra som ligger nord for planområdet. Delområde 3 samt deler av vegen berører område for fulldyrka mark. Resterende deler av planområdet som ikke er preget av bebyggelse eller åpen fastmark er dekket med skog.

Verdi

Området vurderes til å ha **middels verdi** for landskapet.

Påvirkning

Planlagt bebyggelse blir spredt og etableres i terrenget bak eksisterende bebyggelse. Utbygging vil begrense påvirkningen av landskapet til tilpassing av tomter og opparbeidelse av nye internveger med tilhørende fellesparkering, de fleste av vegene i planforslaget er allerede delvis etablerte. Landskapsbildet vil bli påvirket av at det blir en økt andel bebyggelse i området.

Konsekvenser og konklusjon

Områdene som foreslås til fritidsbebyggelse glir fint inn i landskapet, men noe av bebyggelsen vil være synlig fra sjø og land i nordvest. Vegetasjonen i de grønne områdene for friluftsmål vil kunne begrense synligheten av bebyggelsen dersom det er et bevisst forhold til fjerning/bevaring av vegetasjonen. Materialer, fargebruk og takteking skal velges med tanke på at bebyggelsen ikke skal eksponeres i landskapet.

Planen gir noe miljøskade for landskapet. Konsekvensgrad 1 minus (-).



Figur 24 oversiktsbilde. Illustrerer før tiltak.



Figur 25 Oversiktsbilde. Illustrerer mulig løsning av tiltak. Ny bebyggelse vises med mørk farge.

7.3.3 Friluftsliv

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Konsekvensutredningen skal vurdere områdets potensiale for friluftsliv samt virkninger tiltaket vil ha bruken og tilgjengeligheten i frilufts- og rekreasjonsområder nær innenfor og i nærheten planområdet.»

Utredning

Området består for det meste av lauvskog, med traktorveier og uregistrerte stier til de etablerte hyttene i området. To planlagte tomter i sørvestre del av delområde 1 omfattes av

Tranevåg som er et viktig friluftslivsområde. Planområdet omfattes også av *sjøen* som er et svært viktig friluftslivsområde. I *sjøen* er det ingen foreslåtte planlagte tiltak.

Verdi

Området i sin helhet vurderes til å ha **middels verdi** for friluftsliv.

Påvirkning

Planen berører deler av det viktige friluftslivsområdet *Tranevåg* (H530) som er et nærturterreng. Innenfor dette registrerte friluftsområdet er det regulert kjøreveg helt i nordre ende av friluftsområdet. Det foreligger allerede tillatelse til avkjørsel med kjøreveg gjennom dette området og denne er allerede delvis etablert. Kjørevegen kan bidra til at friområdet blir mer tilgjengelig. Store deler av planområdet som omfattes av friluftsområde er nokså bratt, det antas at turen går fra *Tranevågveien* og til *Gullberget* hvor det vil være et flott utsiktpunkt utover havet. Det er regulert flere turveger innad i planområdet som gjør det mulig å ferdes i området. Planforslaget tilrettelegger også for en ny brygge i området hvor allmennheten kan komme å legge til med båt, her er det også tilrettelagt for en sti fra brygga og opp til resterende deler av planområdet.

Konsekvenser og konklusjon

Økt andel bebyggelse i området kan føre til økt privatisering, og oppleves mer privat for turgåere i området. Samtidig legger planen til rette for enklere ferdsel innad i planområdet og bedre adkomst til det registrerte friluftsområdet *Tranevåg*. For at ikke fritidsbebyggelsen skal virke for privatisert så tillates det ikke å gjerde inne eiendommene, eller bygge for store terrasser. Planen åpner også for allmenn ferdsel i planområdet iht. friluftsloven. Området ved sjøen blir også mer tilgjengelig for allmennheten ved at det tilrettelegges for en brygge (BBS9) som kan nyttes av allmennheten.

Planen gir noe miljøskade for friluftsliv konsekvensgrad 1 minus (-)

7.3.4 Natur- og kulturmiljø

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Med unntak av et SEFRAK registrert bygg, er det ikke registrert forekomster av vesentlig interesse innenfor planområdet. Men det vil være viktig å vurdere tiltakets influensområder, hvor det er gjort flere registreringer. I tillegg til forholdet til SEFRAK registreringen skal konsekvensutredningen vurdere tiltakets betydning for de registrerte artene utenfor planområdet.»

Utredning

Det er utarbeidet en naturmangfoldrapport for området hvor det fremkommer ulike naturtyper innenfor planområdet. Disse er vurdert i rapporten om planforslaget vil påvirke disse eller om naturtypene vil være uanfektet av planforslaget. Alle naturtypene er listet opp i kap. 5.1.6 hensynssoner hvorav 4 av disse vurderes at planforslaget har noe påvirkning.

H560_2 består av lågurtedellauvskog som er en sårbar naturtype med moderat kvalitet og en høstningsskog som overlapper hverandre. Høstningssogen er gitt en svært redusert kvalitet.

H560_3 består av Lågurteikeskog som er en sårbar naturtype, med forekomster av rødlistede arter Villeple (sårbar) og lind (nært truet). Naturtypen er gitt en svært høy lokalitetskvalitet.

H560_4 består av hul eik, som har en omkrets på 215 cm. Naturtypen har en svært stor verdi.

H560_7 består av gammel fattig edellauvskog med svært høy lokalitetskvalitet hvor det er flere eiketrær som omkrets på 180-190cm, som kan ha potensiale til å bli utvalgt naturtype *hul eik* ved fri utvikling.

Sjø- og strandområdene i og utenfor planområdet er funksjonsområder for artene som hekker her som vist i tabell 4-2 i naturmangfoldrapporten.

Landarealene innenfor planområdet og noe utenfor omfattes av funksjonsområder for spurvefugler, musevåk og en del pattedyr.

B3, gnr./bnr. 22/32 er et SEFRAK registrert bygg, dette er et meldepliktig bygg iht. kulturminnelova §25. Dette bygget har i nyere tid blitt modernisert og påbygd.

Verdi

Området vurderes til å ha **middels verdi** for natur- og kulturmiljø.

Påvirkning

Planforslaget tilpasses i stor grad til registrerte naturtyper innenfor planområdet, påvirkningen planforslaget vil ha for de ulike naturtypene er noe variert og veksles mellom noe forringet og forringet.

Lågurtedellauvskogen (H560_2) settes til noe forringet da planforslaget tilrettelegger for tursti gjennom denne lokaliteten. Dette vil medføre forstyrrelser og reduksjon i naturtypens areal og biologiske funksjoner selv om inngrepet i seg selv ikke vil være av så stort omfang.

Lågurteikeskog (H560_3) settes til noe forringet da tomt 2 og 3 er planlagt like i kanten av lokaliteten og kan bli påvirket av kanteffekter. I tillegg kan økt menneskelig ferdsel og bruk nært på lokaliteten medføre risiko for dumping av hageavfall og spredning av fremmede arter inn i lokaliteten.

Hul eik (H560_4) settes til ubetydelig påvirkning, da det er tilrettelagt i bestemmelsene vilkår for utarbeidelse av turvegen langs eiketreet. Anleggsarbeidene skal hensynta treets rotsone, som gjøres ved å gjennomføre grave- og anleggsarbeider om vinteren når det er tørt i marka, og sikrer at anleggsmaskiner kun kjører på selve jorden.

Gammel fattig edellauvskog (H560_7) settes til ubetydelig påvirkning da planforslaget ikke medfører tiltak innenfor denne sonen.

Planforslaget vil trolig medføre mer menneskelig aktivitet knyttet til sjøområdene i bukta. Dette kan også forplante seg ut til holmene utenfor, der hekkefugler er svært sårbare for forstyrrelser. Dette kan i verste fall medføre avbrutte hekkinger og etter hvert at hekkefuglene utgår fra området, som følge av utfart med båt. Påvirkningen vurderes til forringet. Et avbøtende tiltak som innarbeides i planen er å etablere skilting som viser til hekkende fugler i aktuell periode og motorisert ferdsel i sjø må gjøres med varsomhet.

Arealbeslag vil føre til at området blir betydelig fragmentert, og forstyrrelse vil i tillegg være en negativ faktor. Flere av artene som er tilknyttet området vil likevel kunne hekke i området etter etablering, så sant habitatet til hekkeplassen ikke blir ødelagt. Påvirkningen vurderes som sterkt forringet i forhold til dagens situasjon. Av hensyn til hekkende fugler er det satt begrensninger til utførelse av anleggsarbeider utenfor hekkesesongen.

Planforslaget legger til rette for at den nedbrente boligen kan gjenreises.

Konsekvenser og konklusjon

Reguleringsplanen legger opp til en betydelig økt andel utnyttelse og ferdsel i planområdet. Arealinngrepene er planlagt utenfor registrerte naturverdier.

Planen gir noe miljøskade for natur- og kulturmiljø konsekvensgrad 1 minus (-)

7.3.5 Allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen

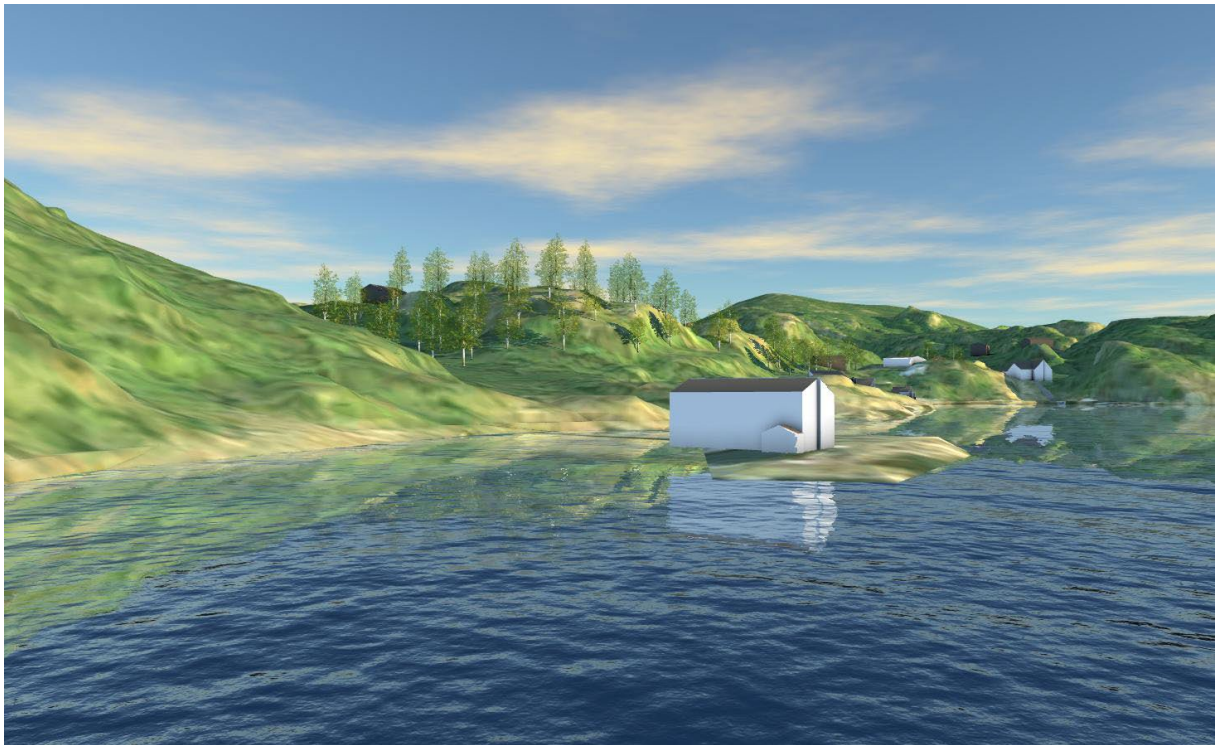
Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Flere av de ubebygde tomtene, samt alle de bebygde tomtene i planen vil komme innenfor 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag. I konsekvensutredningen må det vises til landskapsvirkinger og allmenne interesser i forhold til opphold i sjøområdene, samt hvilke konsekvenser tiltaket vil ha for sjøfarende og andre brukere av sjøen.»

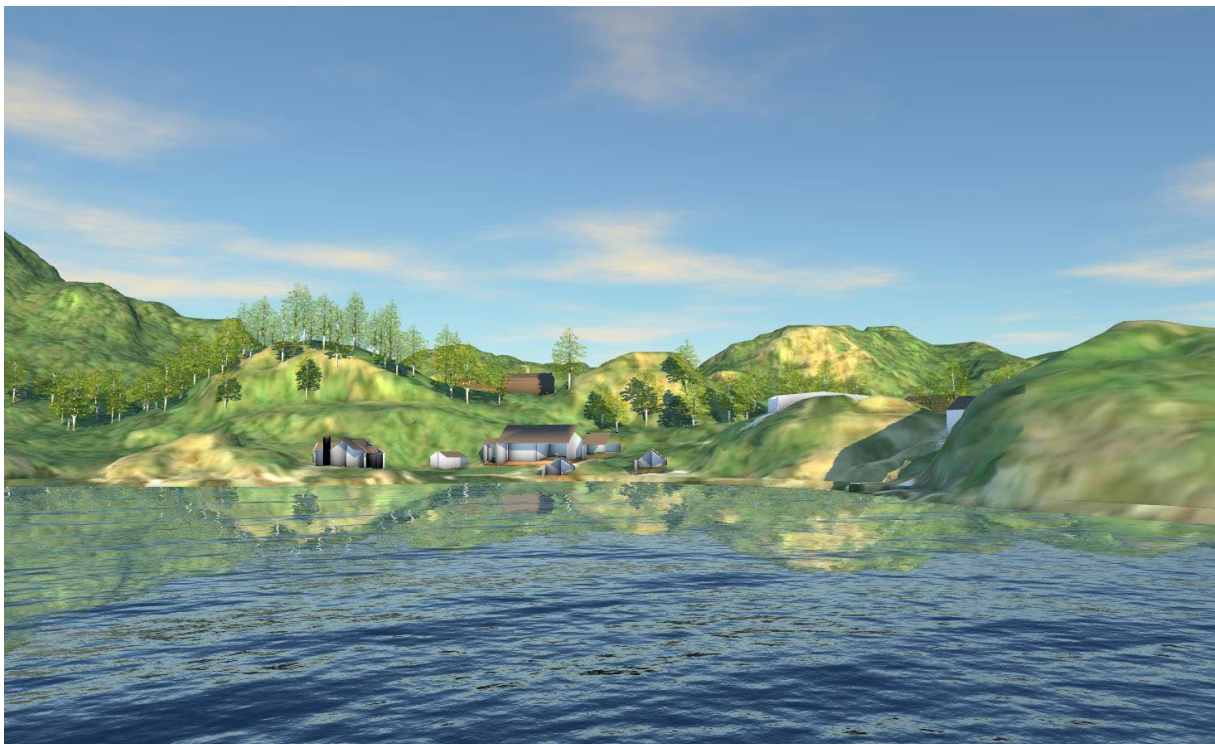
Utredning

Store deler av eksisterende bebyggelse som ligger i planområdet er innenfor 100-metersbeltet fra sjø, hvorav det er etablert 6 fritidsboliger direkte ved strandsonen. Strandsonen er i dag i stor grad privatisert med eksisterende bebyggelse.

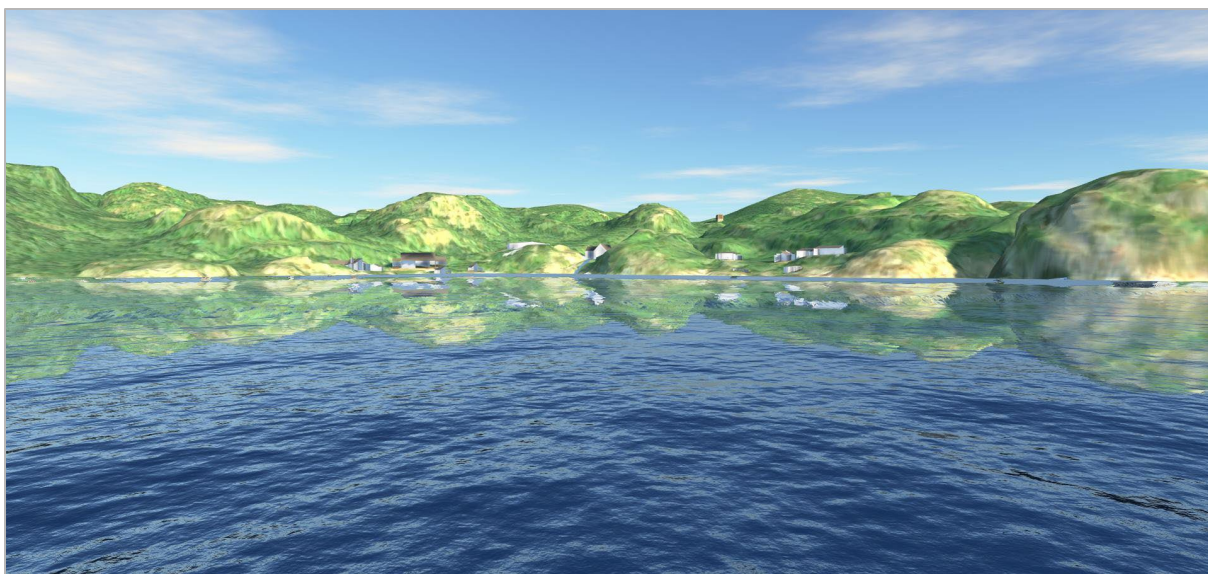
Under illustreres dagens situasjon i området, samt alternativ med planlagt bebyggelse. Konsekvensutredningen tar for seg alternativet etter innsigelse fra Agder fylkeskommune og Statsforvalteren i Agder. Planforslaget tar for seg forslag om 10 nye fritidsboligtomter, hvorav 5 av disse er innenfor 100-metersbeltet. Dette gjelder for tomt 4, 6, 7, 10 og 11. disse 5 tomtene ligger høyt i terrenget og skjules helt eller delvis bak eksisterende bebyggelse og vegetasjon. Det viser også at det ikke vil være store silhuettvirkninger med et høyere terreng i bakkant av bebyggelsen.



Figur 26 Sett fra sjøen, viser tomt 4 og 11. Illustrert med noe vegetasjon i forkant av bebyggelsen.



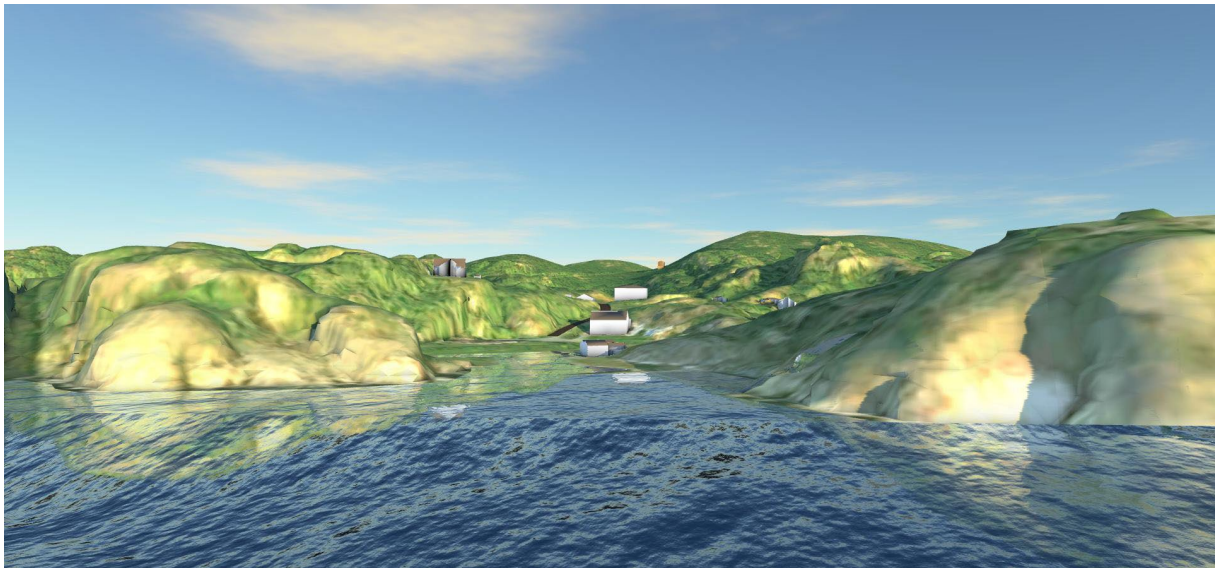
Figur 27 Sett fra sjøen, viser tomt 6, 7 og 11. Illustrert med noe vegetasjon i forkant av bebyggelsen.



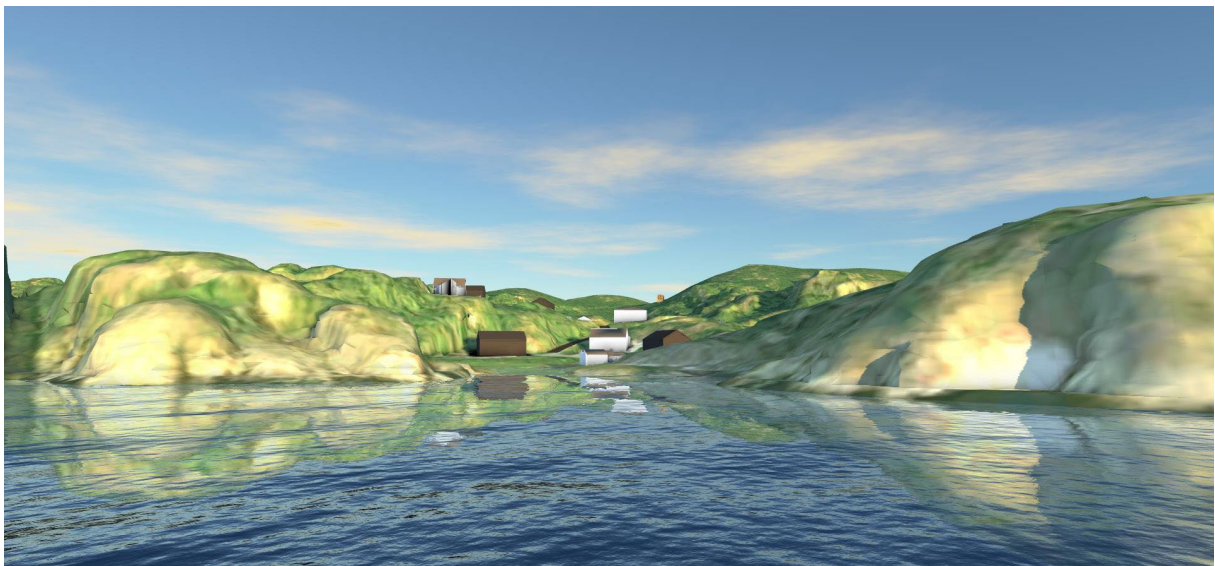
Figur 28 Illustrasjon av eksisterende bebyggelse sett fra Søndre Kålevika (alternativ 0).



Figur 29 Illustrasjon av eksisterende- og planlagt bebyggelse sett fra Søndre Kålevika.



Figur 30 Viser alternativ 0, dagens situasjon ved småbåthavna.



Figur 31 Viser forslag til bebyggelse ved småbåthavna.

Verdi

Området vurderes til å ha **noe verdi** for allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen.

Påvirkning

Da det allerede er godt utbygd med fritidsboliger og tilhørende bryggeanlegg innenfor 100-metersbeltet, vil området allerede oppleves som privatiserende for allmennheten slik den eksisterende situasjon er i dag. I hovedsak vil ny hytteutbygging fremstå som mindre samlede klynger av bebyggelse i området, og være i bakkant av eksisterende bebyggelse. De planlagte hyttetomtene vil imidlertid ikke være i konflikt med sjøfarende, det tilrettelegges også for en ny brygge i området hvor allmennheten kan legge til og få tilgang til dette området, det er også lagt til rette for et stinett innad i planområdet rundt planlagt bebyggelse.

Konsekvenser og konklusjon

Av den planlagte bebyggelsen vil enkelte deler være synlige fra sjøen, men ansees å ikke være i konflikt med sjøfarende, eller allmenne interesser i strandsonen. Tiltaket vil på mange måter øke tilgjengeligheten til området, både fra sjøen og på land, ved å tilrettelegge for stinett innenfor planområdet og en brygge hvor en kan legge til med båt. Planlagt bebyggelse får ikke silhuettvirkninger sett fra sjøen, da det er høyere terreng i bakkant av planlagt bebyggelse.

Planen gir ubetydelig miljøskade for allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0).

7.3.6 Ras- og skredfare

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Ifølge NVE-atlas er området omfattet av aktsomhetsområder for snøskred. I konsekvensutredningen skal det gjøres rede for aktuell fare og hvilken påvirkning dette har for planlagt bebyggelse.»

Utredning

I utredningen er det tatt utgangspunkt i NVEs kartbaserte veiledning for reguleringsplan, der det er gått gjennom punkt for punkt.

Aktsomhetsområde for flom. Aktsomhetssonen berører eksisterende fritidsbolig ved eiendom 222/34 og planlagt tomt 11, samt deler av tomt 10. Maksflom er 1,60 meter, planlagte tiltak har større høyde over vassdraget enn dette, derfor vurderes ikke flomfaren nærmere.

Aktsomhetsområde for skred i bratt terreng, snøskred. Nord for planområdet er det to områder med aktsomhetsområde for snøskred, det er også et område vest innenfor planområdet som også berører planlagt fritidstomt, tomt 8, samt en mindre del av tomt 9. tiltaket er i sikkerhetsklasse 2 (S2). Det skal dokumenteres at sikkerheten mot skred er ivaretatt iht. TEK17 §7-3. Store deler av området har en hellingsgrad på 25-90 grader. I disse områdene kan en ikke utelukke at skred kan løsne. Det må da dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. TEK17 §7-3.

Områdeskred (kvikkleire) – Marin leire. Området som er markert som marin leire i NVEs kart, er i NGUs løsmassekart registrert til torv/myr (organisk materiale). Området er flatt og ligger stort sett innenfor høydekote 9 i tillegg ligger en mindre del innenfor kote 10. området ligger også i en «dump» der det er høyere terreng rundt området.

Verdi

Området vurderes til å ha **noe verdi** for ras- og skredfare.

Påvirkning

Tiltaket vil føre til mindre terrengbearbeidelse og fjerning/skjøtsel av vegetasjon i forbindelse med utbygging av hyttetomtene.

Konsekvenser og konklusjon

Faren for snøskred, flom og marin leire er til stede innenfor planområdet. For snøskred må det foreligge dokumentasjon på at sikkerheten mot skred er ivaretatt innenfor området iht. TEK17 §7-3. Alternativ 2 tar bort tomtene som berøres av snøskred – aktsomhetsområde.

Planen gir ved alternativ 1 noe miljøskade for ras- og skredfare. Konsekvensgrad 1 minus (-).

Planen gir ved alternativ 2 ingen/ubetydelig miljøskade for ras- og skredfare. Konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0).

7.3.7 Vannkvalitet og endring av flomsituasjonen

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

*«Innenfor planområdet løper det en mindre bekk, med utløp i Rosfjorden. Det vil være avrenning til denne bekken, samt direkte til fjorden. På kart over sjøørretbekker står bekken som uavklart. **Det skal vurderes hvilke konsekvenser tiltaket vil ha ved for vannkvaliteten i området, og hvilke tilpasninger planforslaget skal ha i forhold avrenning mot bekken og Rosfjorden.**»*

Utredning

Innenfor planområdet løper det en mindre bekk som i kommunens kartdatabase er registrert som en gytebekk. Bekken har utløp i Rosfjorden og det vil kunne oppstå avrenning til bekken og videre ut i fjorden. På kart over sjøørretbekker står bekken som uavklart. Langs bekken ligger det en aktsomhetssone for flom som berører eksisterende bebyggelse på eiendom gnr./bnr. 222/17, samt hele byggeområdet for tomt 11 og deler av tomt 10. Den eksisterende bebyggelsen på eiendom gnr/bnr 222/17 ligger i realiteten over bekken hvor den løper ut i sjøen. Det er gjort flere tiltak på eiendommen og den største andelen avrenning til bekk og sjø antas å komme fra allerede eksisterende bygg og anlegg i området.

Ved ny utbygging i området vil det dannes flere tette flater, samt utføres terrengbearbeidelse som kan påvirke bekken ved økt avrenning. Deler av bekken har i nyere tid blitt gravd ned og lagt i rør, det vil dermed være begrenset hvor stor påvirkning den planlagte bebyggelsen vil ha på bekken og bekkeløpet.

Verdi

Området vurderes til å ha **middels verdi** for vannkvalitet og endring av flomsituasjonen.

Påvirkning

Eksisterende og planlagt bebyggelse vil bli berørt av en evt. flom i bekken iht. NVEs aktsomhetskart. Bekken kan få en større pågang ved en større andel tette flater etter utbygging, og kan da påvirke flomsituasjonen. Bekken skal også senkes med 50 cm, som vil føre til at en større andel med vann kan renne ut i denne bekken uten at det påvirker omkringliggende bebyggelse i vesentlig grad.

Konsekvenser og konklusjon

Nye tomter som planlegges nær bekken må gis slike bestemmelser at avrenning ledes bort i fra bekken.

Planen gir noe miljøskade for vannkvalitet og endring av flomsituasjon. Konsekvensgrad 1 minus (-)

7.3.8 Klimavirkning og klimatilpasning

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

«Planen legger til rette for nedbygging av store ubebygde områder. Dette fører til større områder med tette flater, som vil bidra til at mindre mengder overvann infiltreres i grunnen og at det heller forbi på overflaten og renner ned i bekker eller direkte ned i sjøen.

Konsekvensutredningen skal vurdere hvilke tiltak som kan bidra til å redusere mengden overvann.»

Utredning

Planen legger til rette for nedbygging av store ubebygde områder. Dette fører til større områder med tette flater, som vil bidra til at mindre mengder overvann infiltreres i grunnen og at det heller forbi på overflaten og renner ned i bekker eller direkte ned i sjøen. Dette kan medføre at vannet graver ut nye bekker med uheldige plasseringer. Når vannet tidligere har blitt drenert gjennom bakken, vil vannet bli rensset fra partikler osv. det kan føre til at det er flere partikler som renner ned i bekker og i sjøen. Ved hyppigere ekstremnedbør ifølge klimaprognosen kan det komme store mengder overvann i området.

Verdi

Området vurderes til å ha **middels verdi** for klimavirkning og klimatilpasning.

Påvirkning

Ved oppføring av ny bebyggelse vil det tette store områder med naturlig vegetasjon. Det vil ikke være stor forskjell på alternativ 1 og 2. Da de tomtene som tas bort i alternativ 2 har relativt kort avstand til sjøen og en nokså bestemt avrenning p.t. Store deler av området som planlegges til utbygging har lite løsmasser og da også harde flater, en utbygging vil da ikke påvirke infiltrasjonen i området i like stor grad.

Konsekvenser og konklusjon

Nye tomter som planlegges må ha en egen plan for overvannshåndtering, slik at det ikke vil medføre skade på miljø, samt eksisterende- og ny bebyggelse ved store mengder overvann.

Planen gir betydelig miljøskade for delområdet. Konsekvensgrad 2 minus (- -)

7.3.9 Akvakultur

Planprogrammet beskriver hva som skal utredes med følgende problemstilling:

*Utenfor planområdet i Rosfjorden er det et område i kommunedelplanen for kystsonen i Spind, hvor det er regulert et område for akvakultur. Områder for akvakultur anses som viktige satsningsområder for regjeringen. **Konsekvensutredningen skal vurdere tiltakets påvirkning og betydning for akvakulturen i det aktuelle området i Rosfjorden.***

Utredning

I sjøen innenfor planområdet er det registrert gytefelt for torsk. Det er et farledsareal omtrent 30 meter ut fra området som stikker mest ut i sjøen. Tilstanden i vannet er moderat.

Verdi

Området vurderes til å ha **noe verdi** for akvakultur.

Påvirkning

Ingen av de vurderte alternativene legger til rette for nye tiltak i direkte tilknytning til sjøen. De tiltak som er knyttet til sjøen regulerer eksisterende anlegg som brygger og sjøboder. For alternativ 1 er det satt to tomter like ved sjøen i delområde 2 (tomt 8 og 9). Denne

bebyggelsens nærhet til sjøen kan gi en minimal påvirkning for akvakulturen i sjøen. Da området allerede har båttrafikk o.l. vurderes likevel forholdet til gytefeltet som lite konfliktfylt ved utbygging i området.

Konsekvenser og konklusjon

Det foreslås ikke nye tiltak direkte i sjøen i de vurderte alternativene. Ved alternativ 1 vil tomt 8 og 9 medføre bygging i svært nær strandsonen. Det er likevel ikke lagt til rette for nye brygger eller båtplasser tilknyttet denne bebyggelsen, og dermed er det lite som tyder på at disse tomtene vil få økt påvirkning på det registrerte gytefeltet. Alternativ 2 hvor disse tomtene er tatt ut vil i enda mindre grad ha en potensiell påvirkning på sjøen eller gytefeltet.

Planen gir ingen/ubetydelig miljøskade for akvakultur. Konsekvensgrad Ingen/ubetydelig (0).

7.4 Vurdering av tiltak

Tema Alternativer	Konsekvens			Konklusjon
	0	1	2	
Landskap	(0)	(-)	(-)	Områdene som foreslås til fritidsbebyggelse glir fint inn i landskapet, men noe av bebyggelsen vil være synlig fra sjø og land i nordvest. Vegetasjonen i de grønne områdene for friluftsmål vil kunne begrense synligheten av bebyggelsen dersom det er et bevisst forhold til fjerning/bevaring av vegetasjonen. Materialer, fargebruk og takteking skal velges med tanke på at bebyggelsen ikke skal eksponeres i landskapet. Planen gir noe miljøskade for landskapet. Konsekvensgrad 1 minus (-)
Friluftsliv	(0)	(-)	(-)	Tiltaket kan oppleves noe privatiserende for turgåere. For å dempe opplevelsen av privatisering kan det i de deler av planområdet som er avsatt til friluftsmål, angis bestemmelser for tilretteleggelse av allmenn ferdsel. Slik vil friområdet på <i>Tranevågs</i> kvaliteter i stor grad bevares samtidig som det i enkelte områder blir gjort tilgjengelig for utbygging. Planen gir noe miljøskade for friluftsliv konsekvensgrad 1 minus (-)
Natur- og kulturmiljø	(0)	(0)	(0)	Reguleringsplanen legger opp til en betydelig økt andel utnyttelse og ferdsel i planområdet. Arealinngrepene er planlagt utenfor registrerte naturverdier. Planen gir noe miljøskade for natur- og kulturmiljø konsekvensgrad 1 minus (-)
Allmenne interesser i 100-metersbeltet	(0)	(0)	(0)	Av den planlagte bebyggelsen vil enkelte deler være synlige fra sjøen, men ansees å ikke være i konflikt med sjøfarende, eller allmenne interesser i strandsonen. Tiltaket vil på mange måter øke tilgjengeligheten til området, både fra sjøen og på land, ved å tilrettelegge for stinett

				innenfor planområdet og en brygge hvor en kan legge til med båt. Planlagt bebyggelse får ikke silhuettvirkninger sett fra sjøen, da det er høyere terreng i bakkant av planlagt bebyggelse. Planen gir ubetydelig miljøskade for allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjø konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0).
Ras- og skredfare	(0)	(-)	(0)	Faren for snøskred, flom og marin leire er til stede innenfor planområdet. For snøskred må det foreligge dokumentasjon på at sikkerheten mot skred er ivaretatt innenfor området iht. TEK17 §7-3. Alternativ 2 tar bort tomtene som berøres av snøskred – aktsomhetsområde. Planen gir ved alternativ 1 noe miljøskade for ras- og skredfare. Konsekvensgrad 1 minus (-). Planen gir ved alternativ 2 ingen/ubetydelig miljøskade for ras- og skredfare. Konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0).
Vannkvalitet og endring av flomsituasjonen	(0)	(-)	(-)	Nye tomter som planlegges nær bekken må gis slike bestemmelser at avrenning ledes bort i fra bekken. Dette vil i hovedsak være relevant for tomt 17, da den ligger langt høyere enn bekkeløpet og vil uten tiltak få naturlig avrenning mot bekken. Planen gir noe miljøskade for vannkvalitet og endring av flomsituasjon. Konsekvensgrad 1 minus (-)
Klimavirkning og klimatilpassing	(0)	(- -)	(- -)	Nye tomter som planlegges må ha en egen plan for overvannshåndtering, slik at det ikke skal medføre skade på eksisterende- og ny bebyggelse ved store mengder overvann. Planen gir betydelig miljøskade for delområdet. Konsekvensgrad 2 minus (- -)
Akvakultur	(0)	(0)	(0)	Det foreslås ikke direkte tiltak i sjøen, ved alternativene vi legger frem. Men ved alternativ 1 er det 2 hyttetomter som kommer nær til sjøen, men er ikke lagt til rette for båt plass eller bryggeområder. Alternativ 2 er disse tomtene tatt ut og det foreslås ikke tomter rett i strandkanten. Planen gir ved alternativ 1 ingen/ubetydelig miljøskade for akvakultur. Konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0). Planen gir ved alternativ 2 ingen/ubetydelig miljøskade for akvakultur. Konsekvensgrad ingen/ubetydelig (0).

8 Virkninger av planen

8.1 Overordnet plan

8.1.1 Kommunedelplan for kystsonen i Spind

I kommunedelplanen er området avsatt til nåværende LNFR område, samt fremtidig spredt boligbebyggelse (SB30). Området avsatt til LNFR område er i dag bebyggt med 6 fritidsboliger rett ved strandsonen. Det er også bebyggt 5 boenheter med tilhørende arealer innenfor SB30. Det tillates 5 nye boliger innenfor området jf. §3.2 e) etter 2015. I planforslaget legges det til rette for 6 nye boliger innenfor dette formålet. Planlagt ny fritidsbebyggelse er innenfor LNFR område i kommuneplanen. Det planlegges 18 nye fritidsboligtomter. Her er alle tomtene, med unntak av BFF4 og BFF12 plassert slik at de ligger bak eksisterende bebyggelse, og vil i tillegg bli skjult av vegetasjonen i området.

8.2 Stedets karakter

Planforslaget åpner opp for en tettere utbygging en eksisterende situasjon. Bebyggelsen skal tilpasses landskapet. Området er i aktiv drift, både ift. jordbruk og skogbruk.

8.3 Trafikkforhold

Store deler av de vegene er allerede opparbeidet i dag. Det er bare en mindre del av vegene og parkeringsplassene i planforslaget som ikke er opparbeidet p.t. Ved utbygging av området iht. planforslaget vil det komme noe mer trafikk i området.

8.4 Barn og unges interesser

Planforslaget legger opp til en lekeplass som er felles for boligbebyggelsen i planområdet, hvor denne skal opparbeides som en nærlekeplass. Resterende deler av lekeplass formålet kan opparbeides etter behov. Ellers i planområdet kan det legges opp til lek i skogsområdene hvor det kan etableres enkle installasjoner som fremmer lek og opphold for barn og unge.

8.5 Landbruksareal

Innenfor planområdet er det totalt 7,7 daa fulldyrka mark. Disse arealene videreføres i reguleringsplanen.

8.6 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.

8.7 Naturmangfoldloven

Ecofact har utarbeidet en fagrapport i forbindelse med naturmangfoldet i planområdet og har i den sammenheng vurdert forholdet til naturmangfoldlovens §§8-12. Dette er gjengitt under.

§ 8. (kunnskapsgrunnlaget)

Kunnskapsgrunnlaget i denne utredningen er basert på offentlig tilgjengelig informasjon samt egen befaring. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig til å få belyst hvilken påvirkning tiltaket har på viktig naturmangfold.

§ 9. (føre-var prinsippet)

Føre-var-prinsippet er benyttet ved vurdering av påvirkning, hvor eventuell usikkerhet har ført til strengere påvirkningsvurdering. Etter vår vurdering er det tilstrekkelig med kunnskap om naturmangfoldet, og føre-var-prinsippet er derfor ikke benyttet utover påvirkningsvurderinger.

§ 10. (samlet belastning)

Påvirkningsgraden for økosystemene omfattet i denne rapporten er gjort basert på den samlede påvirkningen forekomstene er utsatt for. Reguleringsplanen medfører et stort arealinngrep i naturtypen gammel fattig edelløvskog (delområde 7). Dette er en eldre eikeskog med flere større eiketrær. Slike naturtyper er ikke så vanlige i regionen, og forringelse av dette delområdet vil øke den samlede belastningen på denne naturtypen.

§ 11 Kostnader ved miljøforringelse bæres av tiltakshaver

Utreder er på nåværende tidspunkt ikke kjent med tiltak som gjøres for å unngå eller begrense skade. Vi legger til grunn at tiltakshaver dekker kostnader knyttet til å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker

Utreder er på nåværende tidspunkt ikke kjent med tiltak som gjøres for å unngå eller begrense skade.