



Detaljreguleringsplan for Åvik gbnr. 432/28 og
54, fritidsboliger- PlanID 202403

PLANBESKRIVELSE

Dato: 31.01.2025

Dokumentinformasjon

| | |
|--------------------|--|
| Oppdragsgiver: | Åvik Brygge AS |
| Tittel på rapport: | Detaljreguleringsplan for Åvik gbnr. 432/28 og 54, fritidsboliger- PlanID 202403 |
| Oppdragsnavn: | Åvik fritidsboliger- reguleringsplan |
| Oppdragsnummer: | 643848-01 |
| Utarbeidet av: | Torhild Hessevik Eikeland |
| Oppdragsleder: | Torhild Hessevik Eikeland |
| Tilgjengelighet: | Åpen |

Kort sammendrag

Planen legger til rette for bygging av 6 fritidsboliger ved sjøen i et område som tidligere har vært brukt til næringsvirksomhet, senest båtbyggeri. Det er gitt strenge rammer i plankart og bestemmelser for å sikre stedstilpasning.

Allmennheten skal ha tilgang til brygger og badeplass ved sjøen. De skal også ha tilgang til et utsiktspunkt i et friområde. Planen kan dermed sikre befolkningen tilgjengelighet til kvalitetsarealer i strandsonen i fremtiden.

Vi mener planen legger til rette for et positivt innslag i bebyggelsen i Åvik / Svinør. Sammenlignet med industriformål gir fritidsformål mye større muligheter for en stedstilpasning.

| Ver | Dato | Beskrivelse | Utarb. av | KS |
|-----|---------------|---|-----------|-----|
| 04 | 20.05.2026 | Revisjon før ny politisk 2. gangs behandling | T.H.E | |
| 03 | 15.10.2025 | Revisjon etter politisk 1. gangs behandling | T.H.E | |
| 02 | 23.05.2025 | Diverse revisjon etter dialog med kommunen og fylkeskonservator | T.H.E | |
| 01 | 31. jan. 2025 | | T.H.E | M.R |

Innholdsfortegnelse

| | | |
|----|--|----|
| 1. | Bakgrunn | 4 |
| | 1.1. Hensikten med planen | 4 |
| | 1.2. Forslagsstiller, eierforhold | 4 |
| | 1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler | 4 |
| | 1.4. Vurdering KU forskriften | 4 |
| | 1.5. Planprosess hittil | 5 |
| 2. | Planstatus | 6 |
| 3. | Beskrivelse av planområdet | 8 |
| | 3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter | 8 |
| | 3.2. Landskap og bygningsmiljø | 11 |
| | 3.3. Kulturminner og kulturmiljø | 16 |
| | 3.4. Naturverdier | 19 |
| | 3.5. Friluftsliv og rekreasjon | 20 |
| | 3.6. Lokalklima | 21 |
| | 3.7. Trafikkforhold | 23 |
| | 3.8. Barns interesser -dagens situasjon | 24 |
| | 3.9. Universell utforming | 24 |
| | 3.10. Teknisk infrastruktur (VA / strøm, renovasjon) | 25 |
| | 3.11. Grunnforhold | 25 |
| | 3.12. Nedbørsfelt / hydrologi | 27 |
| | 3.13. Risikofaktorer i dag | 27 |
| | 3.14. Behov for faglige analyser / utredninger | 28 |
| 4. | Beskrivelse av planforslaget | 29 |
| | 4.1. Planlagt arealbruk - generelt | 29 |
| | 4.2. Reguleringsformål | 29 |
| | 4.3. Volum, plassering og utforming | 30 |
| | 4.4. Bokkvalitet og folkehelse | 34 |
| | 4.5. Parkering | 34 |

| | |
|--|----|
| 4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter | 35 |
| 4.7. Planlagte offentlige anlegg | 35 |
| 4.8. Universell utforming | 36 |
| 4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier | 36 |
| 4.10. Solforhold | 37 |
| 4.11. VA, renovasjon, el-anlegg | 39 |
| | |
| 5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2) | 41 |
| 5.1. Landskap /stedets karakter/ kulturmiljø | 41 |
| 5.2. Kulturminner | 48 |
| 5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II | 48 |
| 5.4. Vannforskriftens §12 | 49 |
| 5.6. Risiko og sårbarhet | 51 |
| 5.7. Interessemotsetninger | 52 |
| 5.8. Avveining av virkninger | 52 |

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten er å legge til rette for bygging av 6 fritidsboliger ved sjøen i et område som tidligere har vært brukt til næringsvirksomhet, senest båtbyggeri. I tillegg skal det legges til rette for at allmenheten skal ha tilgang til sjøen.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Åvik Brygge AS, et datterselskap av BRG Utvikling AS.

Eiendommene gbnr.432 /28,54 eies av BRG Utvikling AS

Asplan Viak AS er plankonsulent.

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Vi kjenner ikke til gyldige vedtak knyttet til selve tomta.

Planarbeid for Svinør, uthavnprosjektet og kulturminneplanen har relevante føringer for planarbeidet.

Det finnes ingen gjeldene utbyggingsavtale med kommunen for utvikling av området.

1.4. Vurdering KU forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8. Kommunen har sagt seg enig i dette jf. referat fra oppstartsmøte.

Nye områder for fritidsboliger inngår i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

Ifølge veileder til KU-forskriften pkt.7.1.3 vil dette dreie seg om områder av en viss størrelse. Departementet mener at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt jf. tidligere bestemmelser i forskrift av 2014. Det må imidlertid gjøres en konkret vurdering i hver plansak.

Med bakgrunn i områdets størrelse på ca. 3,3 daa, og det som foreligger av informasjon om arealet vurderer vi at denne planen ikke er KU pliktig. Området er et bebygd og planert område som planmessig er «frigitt» som utbyggingsområde i reguleringsplan.

Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn jf. § 8 og vedlegg II.

Planbeskrivelsen med ROS analyse må redegjøre for alle aktuelle problemstillinger og eventuelle avbøtende tiltak.

1.5. Planprosess

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 04.06.2024.

Den 20.06.2024 arrangerte Åvik vel et medlemsmøte hvor Asplan Viak og BRG Utvikling var til stede og presenterte sin ide om utvikling på tomta. Det har i tillegg vært direkte dialog med de nærmeste naboene.

Det ble meldt oppstart av planarbeid i brev datert 03.07.2024.

Innspill til planarbeidet er kommentert i eget dokument. Det kom til sammen 12 innspill, hvorav fem fra offentlige myndigheter /offentlig eide selskaper, og fra begge velforeningene Åvik Vel og Svinør Vel. Innspillene avdekker ikke store interessemotsetninger, men synliggjør at innbyggere og myndigheter er spesielt opptatt av tilpasning til landskap og bygningsmiljø. Innbyggere har også flere ønsker knyttet til tilrettelegging.

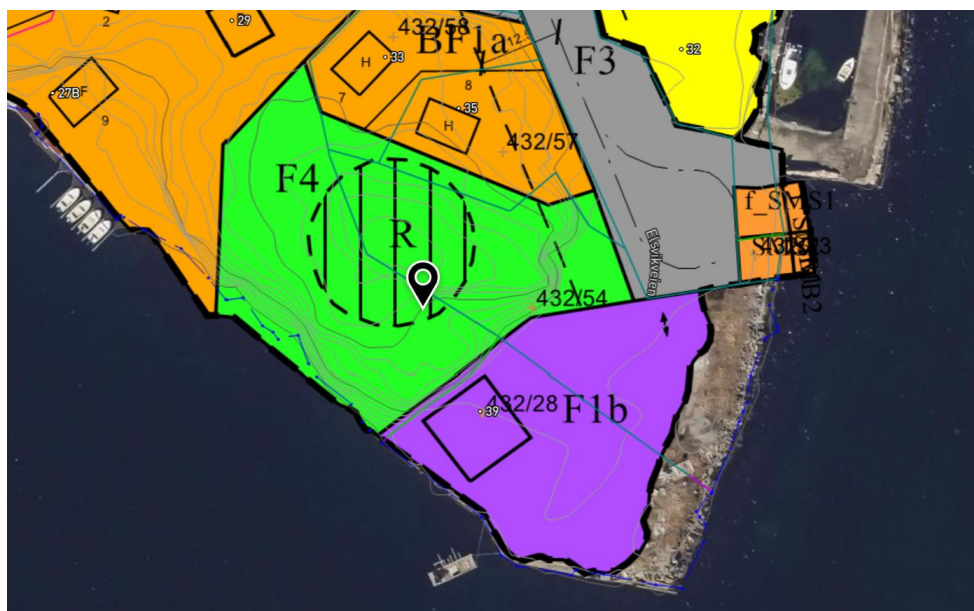
2. Planstatus

Reguleringsplan

Det meste av planområdet omfattes av reguleringsplan for Åvik, vedtatt 16.03.1989.

Tiltaket er ikke i tråd med gjeldende reguleringsplan for området, som er Industri F1b. Del av friområde som ligger innenfor tiltakshavers eiendom, inngår i planen, og videreføres som friområde.

Det ses ikke på som realistisk at dette området som ligger sentralt plassert i Åvik, i fremtiden blir brukt som industriområde. Veistandard tilsier heller ikke det.



Figur 1: Planområdet vist på kommuneplankart. Kilde: Kommunekart

Kommuneplanens arealdel

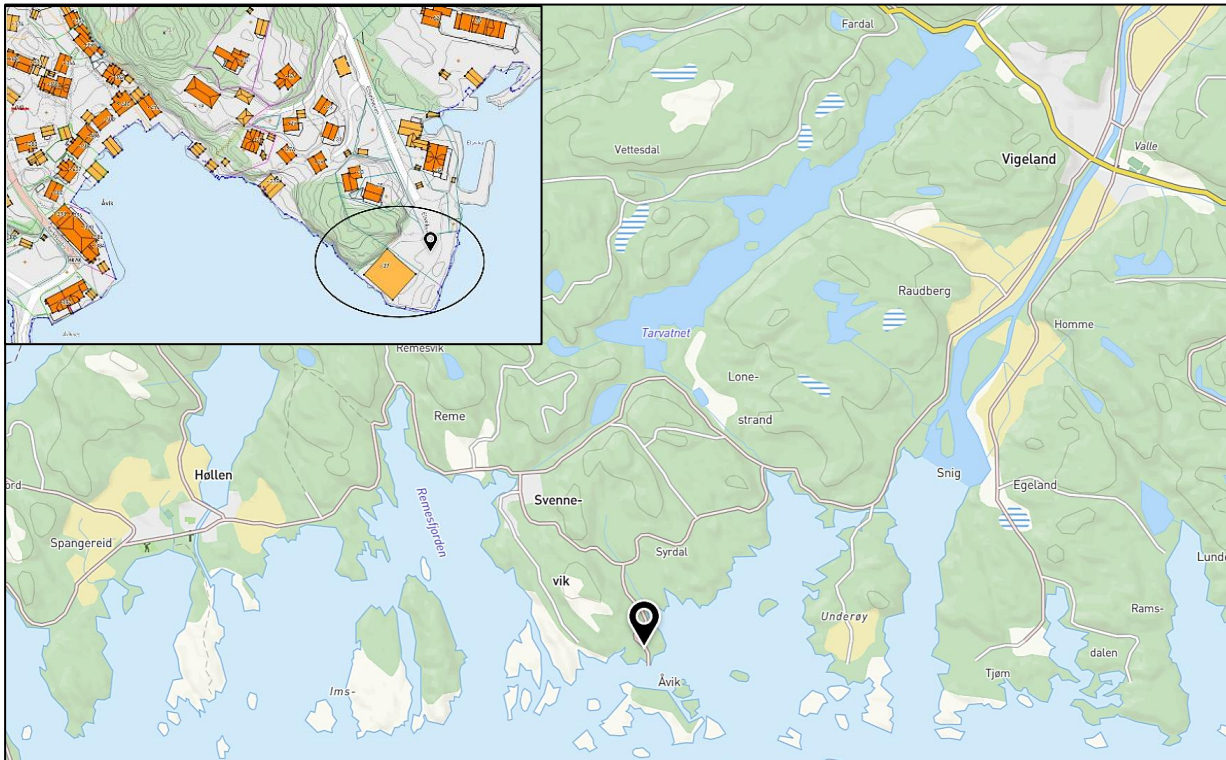
Et belte langs sjøen omfattes ikke av reguleringsplan, men ligger i kommuneplanens arealdel med formål «Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone».



Figur 2: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Kilde: Kommunekart

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter



Figur 3: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommune kart med påtegning

Planområdet ligger ved sjøen i Åvik og skal omfatte eiendommene 432/28 og 432/54. Noe kommunal eiendom tas også med etter avtale med kommunen. Arealet som skal reguleres er på ca. 3 daa + arealer i sjø.

Planen omfatter hovedsakelig et planert område hvor det står en bygning der det sist har vært et båtbyggeri. I tillegg omfattes et mindre grøntareal og en kommunal snuhammer med sidearealer. Tomta har blitt utsprengt i flere etapper fra 1960-tallet og frem til 1990-tallet. Arealet ble på 1990 tallet også utvidet med en fylling i sjøen mot øst. Totalt er fyllingen på ca. 450 m². Bygningsmassen har forfalt og er i så dårlig stand at den må rives.

Tomta danner en liten odde og har en framskutt posisjon med utsikt mot øst, sør og vest.



Figur 4: Flyfoto med eiendomsgrenser. Planområdet ligger innenfor gbnr. 432/28,54. Kilde: Kommunekart

Bebyggelsen i Åvik domineres av frittliggende boliger / fritidsboliger, hvor deler av denne er eldre bevaringsverdig bebyggelse og deler er bygget i senere tid i hovedsak som ferieboliger. I dag er det flere selskaper som driver utleie av ferieboliger i området.

Stedet har tidligere hatt mye sjørettet næring som fiske, båtbyggeri og fiskemottak. Det er ca. 90 boliger her hvor ca. 30 er i bruk til fastboende, og resten benyttes som feriehus. Totalt er det 50-60 fast bosatte her. Åvik brygge brant ned i 1954, så noe av bebyggelsen langs sjøen er av nyere dato. Det er 60 Sefrak registrerte bygg i Åvik, men ingen av disse ligger nær opp til planområdet. Det er i senere tid bygget en molo som danner en trygg havn.



Figur 5: Tidligere båtbyggeri sett i sammenheng med bebyggelse i Åvik, sett fra moloen. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 6: Tidligere båtbyggeri sett fra moloen. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 7: Foto av tidligere båtbyggeri. Foto: Ståle Stundal

Dagens industribygg og tomten generelt har stått og forfalt over lengre tid og området er lukket for allmenheten. Det er smal vei ut til tomte og det er usikkert om denne vil tåle trafikk til næringstomt. Et næringsbygg vil også fort kunne bli dominerende i landskapsbildet og vil kunne forstyrre opplevelsen av uthavnen Svinør og Åvik. Å endre til fritidsformål vil kunne åpne området opp for allmenheten og tilføre noe positivt til landskapsbildet, hvis det gjøres på riktig måte.

Øya Svinør er en gammel uthavn som ligger like ved, med et sund imellom. Her er eldre bebyggelse godt bevart og hele øya er registrert som et verdifullt kulturlandskap. Det er ikke fastboende på Svinør.

Stedets attraktivitet henger sammen med nærhet til sjøen, idylliske omgivelser med eldre bygningsmiljø med identitet som uthavn, og verdifulle friluftsområder.



Figur 8: Foto: Rolf Steinar Bergli (fra mulighetsstudiet Uthavnene som besøksmål)

3.2. Landskap og bygningsmiljø

Sammen utgjør Åvik og Svinør et tett kulturmiljø med både historisk og geografisk sammenkobling. Siden Åvik og Svinør vender mot hverandre inn mot det langstrakte sundet fra Hammarøy til Holmen, har Åvik/ Svinør en skjermet og lun beliggenhet. Landskapet former et naturlig havnebasseng.

Agders uthavner har de senere år fått fokus fra Agder Fylkeskommune, og i den forbindelse har det blitt utarbeidet flere rapporter knyttet til landskap, kulturmiljø /historie og uthavnene som besøksmål. Feste Landskap har i 2020 gjennomført en analyse av landskap og kulturmiljø i Agders uthavner. Informasjonen i dette kapitlet er i stor grad hentet fra denne landskapsanalysen. Det er i tillegg utført en mulighetsstudie «Uthavnene som besøksmål» i 2017 av Asplan Viak. Agder Fylkeskommune har laget sin egen kartfortelling som på en visuell måte forteller om uthavnene og historie knyttet til disse. Noe informasjon er hentet fra studiet og kartfortellingen.

Tomta

Tomta ligger i vakre omgivelser med sikt inn mot Åvik og ut mot uthavna Svinør. Tomta danner en liten odde og har en framskutt posisjon med utsikt mot øst, sør og vest. Ny bebyggelse her vil bli et markert innslag i «havna» og krever nennsom utforming, da den blir svært synlig sett fra sjøen og fra deler av Åvik og Svinør.

Svinør er en av de eldste og samtidig best bevarte uthavnene vi har. Eiendommen ligger i influenssonen til Svinør, landskapet som er viktig for opplevelsen av uthavna.



Figur 9: 3D modell av landskapet hvor tomte med dagens bygg er ringet inn. Kilde: Asplan Viak



Figur 10: 3D modell som viser tomte med dagens bygg og sammenheng mot eksisterende bebyggelse. Kilde: Asplan Viak

Landskap og bygningsmiljø sett i en historisk kontekst

Uthavna Åvik ligger Øst for Lindesnes. På fastlandssida, mens Svinør ligger rett utenfor, uten fastlandsforbindelse. Uthavna ligger ut på en odde med tre bukker som gir gode ankringsforhold. Det spesielle med Åvik er samspillet med Svinør. De utfylte hverandre som uthavn, Åvik med arbeidsfolk og loser, Svinør med kapital og virksomheter som ga arbeid. (Feste Landskap 2020)

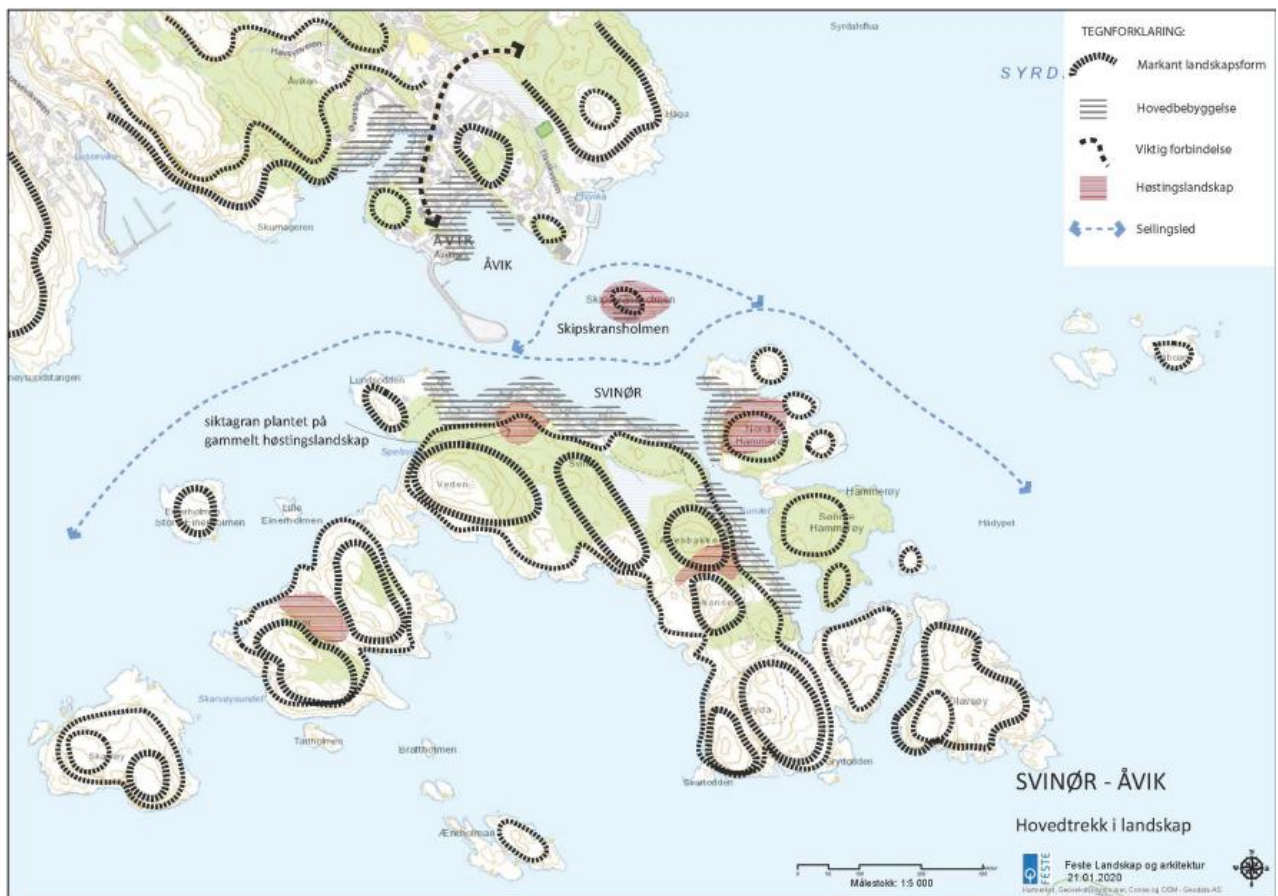
Uthavna Sælør er kjent fra 1600 tallet. Storhetstid på 1700 og 1800 tallet, kjent som redersted og tilholdssted for skipperne med sine familier. Svinør har også i lengre tid vært klippfiskprodusent med eksport. Nær knyttet som uthavn til Åvik på fastlandet. (Feste Landskap 2020)

Landskapstrekk - Åvik/ Svinør

Landskapets innhold (Åvik) beskrives i tabell under (Feste Landskap 2020):

| <i>Landskapets innhold</i> | | |
|-------------------------------|---|---------|
| Landformer Sjø og vassdrag | Uthavna henger på en spennende måte sammen med Svinør, noen få hundre meter unna. Bukter og sund gir uthavna sin karakter og mye av sin funksjon. | Middels |
| Vegetasjon | Vekslinger mellom edelauskog, eikeskog og furuskog. | Middels |
| Arealbruk og bebyggelse | Den eldste bebyggelsen er langs sjøsida. Noen hus fra 1700-tallet men de fleste er fra 1800-tallet. Hytter og nyere hus fra 1900-tallet. | Middels |
| Kulturhistorien i landskapet | Fra 1600-tallet var Åvik uthavn sammen med Svinør. I Åvik bodde losere, sjøfolk av lavere rang og fiskere. I Svinør skippere og redere. Åvik var fattigsida. Men vegen som kom i 1911 har på mange måter berget Åvik. Fisket har hatt stor betydning. I 1971 var det 18 fiskefartøy i havna. I dag er det bare noen få tilbake, og den gamle fiskematfabrikken er gjort om til overnattingsted for fisketurister. | Middels |
| Kulturelle referanser | Det er sterke fortellinger om forlis og tragedier på sjøen blant annet på veg til og fra kirke. Skumageren og Overstranda er viktige stedsnavn. | Middels |
| Romlig - estetiske forhold | Uthavna danner en godt skjermet havn sammen med Svinør. Det er noen kvaliteter i omgivelsene, eldre bebyggelse, hager og brygger. | Middels |

Svinør er en naturlig havn langs det lange, smale sundet. Viktig visuell sammenheng med Åvik på andre sida av bukta. Skipskransholmen med det gamle hovedhuset fra verftet er viktig landemerke på Svinør. Den karakteristiske langstrakte bebyggelsesstrukturen gir stedet særpreg. Svinør er historisk viktig som knutepunkt og ankringsplass som uthavn i seilingsleden. (Feste Landskap 2020)



Figur 11: Landskapsanalyse- landskapstrekk som preger stedet. Kilde: Feste Landskap

En verdivurdering av Åvik angir at det finnes mangfold og variasjon mellom nytt og gammelt som trekker ned. Tidsdybde er beholdt frem til vår tid med fastboende, men noe utydelig i bebyggelse og helhet. Helheten og sammenhengen er i ferd med å brytes opp. Det oppleves brudd og kontrast mellom Åvik og Svinør. Tilstand og hevd er god. Åvik har et preg av uthavn som forsterkes av nærheten til Svinør. Men uthavnen er ikke så tydelig og lesbar. Uthavnen har en god identitet. (Feste Landskap 2020)

Landskapsvurderingen oppsummerer styrker, svakheter, trusler og muligheter slik:

Styrker: Opplevelsen av Svinør og Åvik sammen. Fast bosetting og aktivitet knyttet til bruk av sjøen (turistfiske).

Svakheter: Litt utydelig som sted ved første møte. Utforming av molo

Muligheter: Stolthet og bevissthet kan være en styrke brukt på en måte som forsterker kvaliteter. Viktig å fortsette å hegne om eget sted. Muligheter for å bygge nytt med kvalitet.

Trusler: Ytterligere endringer i eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse med dårlig stedtilpassing. Dette er også trukket frem i landskapsvurderingen for Svinør, hvor det beskrives at ukritiske endringer i Åvik med havneanlegg og nybyggeri vil kunne oppleves uheldig for sammenheng og helhet.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Teksten under er i hovedsak tatt fra kartfortellingen «Uthavner i verdensklasse» av Agder Fylkeskommune.

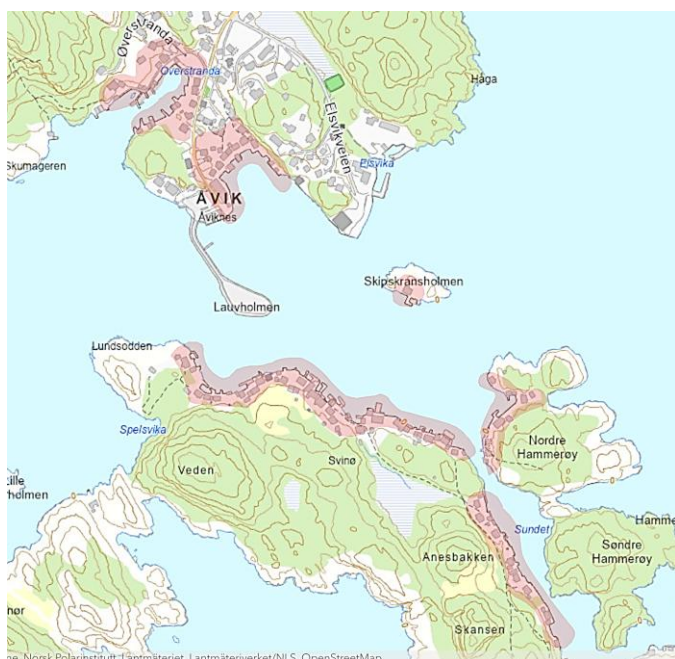
Uthavna mellom Åvik og Svinør er kjent fra 1600-tallet. Storhetstiden var på 1700- og 1800-tallet. Svinør er kjent som redersted og tilholdssted for skipperne med sine familier. Svinør har også i lengre tid vært klippfiskprodusent med eksport. Svinør og Åvik er nært knyttet sammen og gir en kvalitet og helhet i kulturmiljøet, med de største verdiene beliggende på Svinør; brygger, slipper, sjøhus, uthus, boliger og hager.

Uthavna Svinør er godt bevart og har høy grad av autentisk bygningsmasse og bryggemiljø. Byggeskikken er vesentlig preget av epirestilen og sveitserstile. Hele stedet med bebyggelse og infrastruktur er holdt i forbilledlig tilstand. I dag er det ingen fast bosetting på Svinør. Det er ca. 40 fritidsboliger her. (mulighetsstudie)

Bebyggelsen i Åvik bærer i større grad preg av endring gjennom årenes løp. Her finnes en lett blanding av eldre verneverdig bebyggelse og nyere bygninger. Åvik har fremdeles fast bosetting og er et levende lokalsamfunn. Stedet har gjennomgått langt større endringer enn nabohavna Svinør, men også her finnes det områder med godt bevart trehusbebyggelse.

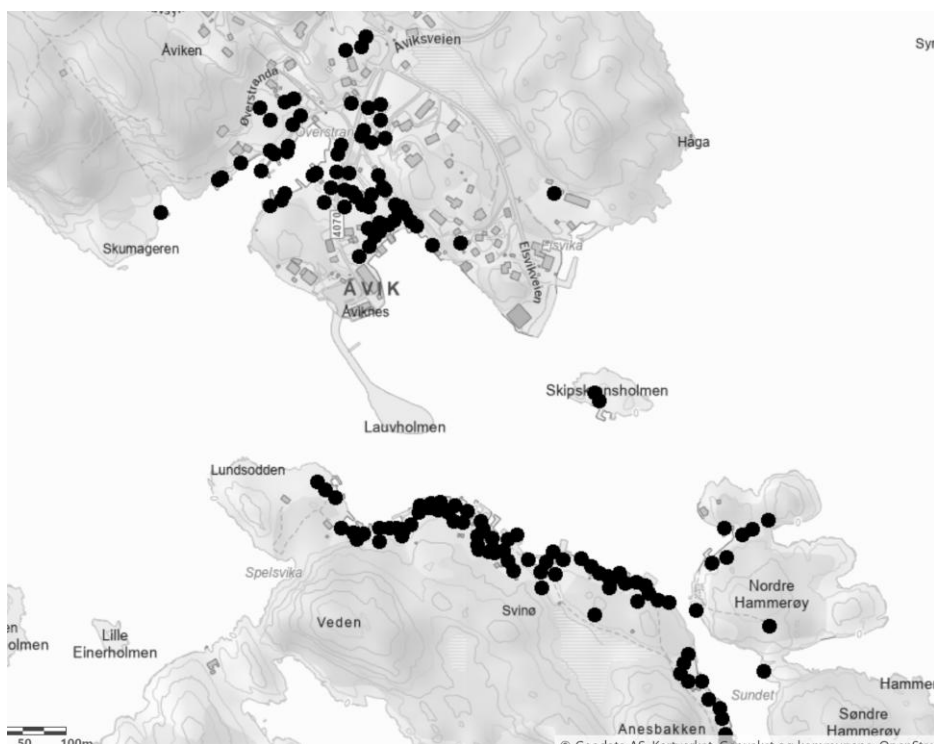
Svinør og Åvik hadde ulike funksjoner i seilskuteperioden. Svinør var uthavnas sentrum, og her fantes alle de viktige funksjonene som gjestgiveri, handelsvirksomhet og tollstasjon. Åvik hadde primært en funksjon som bosted for fiskere, losere og sjøfolk.

På slutten av 1800-tallet var Svinør det største tettstedet i tidligere Sør-Audnedal herred. Som tettsted var imidlertid Svinør / Åvik i stor grad basert på de muligheter og inntekter som seilskutetrafikken gav. Når seilskutene ble fraværende, ble også Svinør stadig mer fraflyttet. I 1992 flyttet den siste fastboende.



Figur 12: Verdifullt bygningsmiljø i Åvik og på Svinør, sett i en sammenheng. Kilde: Feste Landskap

De mange verneverdige bygningene i Åvik og på Svinør sier noe om historien og kulturmiljøet. Det er imidlertid ingen verneverdige bygg i nærheten av planområdet.



Figur 13: Verneverdig bebyggelse (SEFRAK) markert med sorte prikker. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

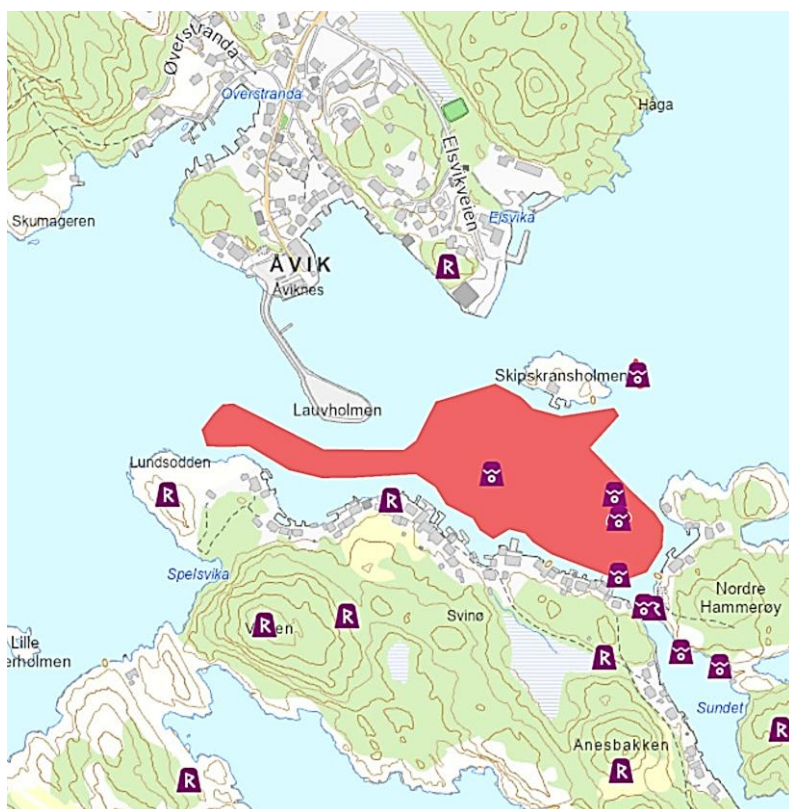
Det er flere kulturminner registrert i kulturminnebasen, de fleste knyttet til Svinør. Noen av disse er fra bronsealder- jernalder eller steinalder, og er automatisk fredet. Et av de automatisk fredede kulturminnene ligger delvis innenfor planområdet (ID 21590-1). Dette er en Gravrøys fra bronsealder-jernalder.



Figur 14: Automatisk fredet kulturminne ID 21590-1. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

I sjøen langs Svinør, og inn mot Skipskransholmen, er det registrert et større havneområde. Dette er automatisk fredet, med følgende beskrivelse:

«Gammelt havneområde med høy tetthet av kulturhistorisk materiale ut til ca 22 m fra land, men med spredte gjenstander i hele bukta. Mye taktegl samt gul hollandsk byssestein nært land. I 1999 ble det under graving av prøvesjakt funnet 174 krittpipefragmenter, kinesisk porselen, glass, dyrekroker, tønner, tønnebånd, div. organisk materiale og treflis også observert. Funntetthet høyest 5-10 m fra land, dette skyldes at skutene i Svinør havn tradisjonelt har ligget akterfortøyd om lag 5-10 m fra land. Røykhulldatering av krittpipematerialet samt flasker og keramikkfragmenter peker mot 1700-tallet. Funnhyppigheten minker merkbart ca 25 m fra land.»

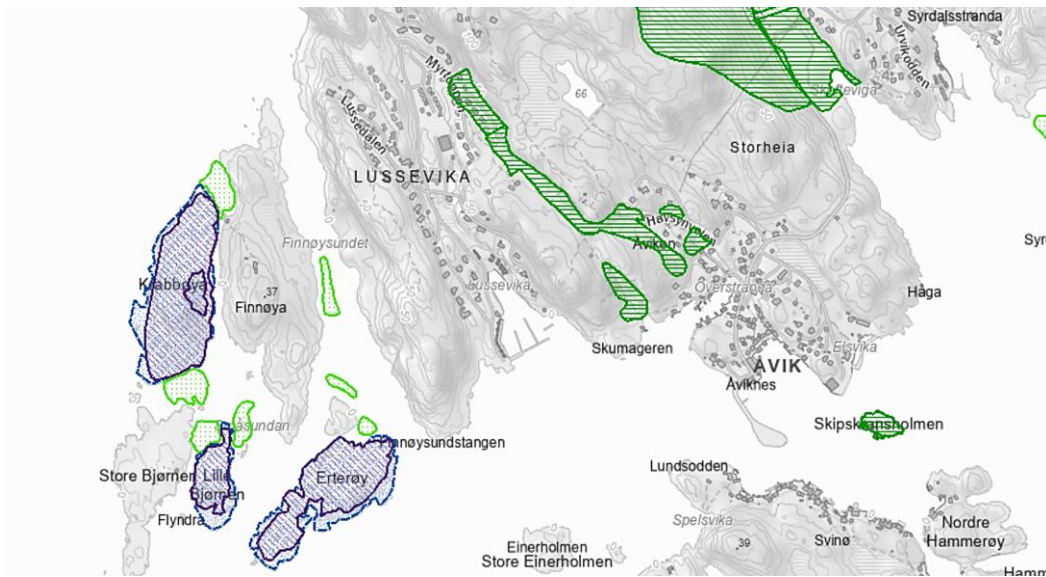


Figur 15: Kulturminner rundt Svinør og Åvik. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

3.4. Naturverdier

Det er registrert flere verdifulle naturområder rundt Åvik, men ingen av disse er berørt av planarbeidet. Det nærmeste området til planområdet er Skipskransholmen, hvor det er registrert «skrotemark» - verdi «svært viktig». Dette er et sted hvor det har vært dumpet ballastjord fra Danmark, og hvor det blant annet finnes villtulipan-enger. Rødlisterarten vårvikle er også observert (2000).

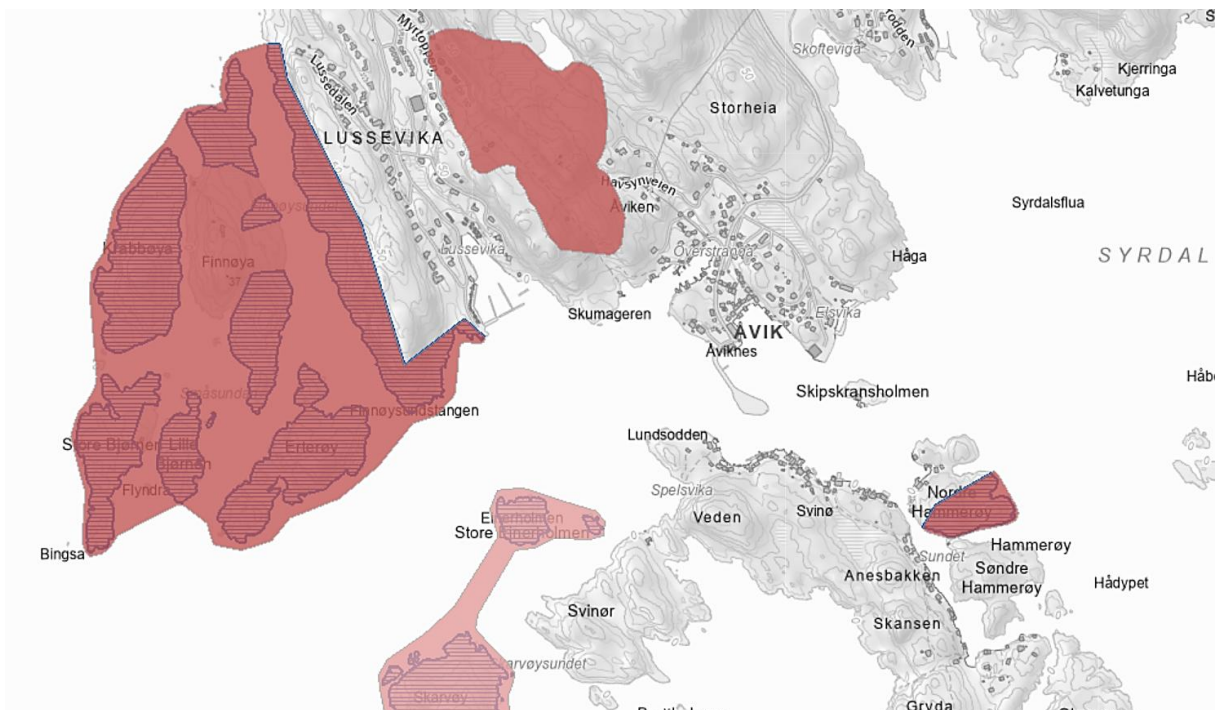
Innenfor planområdet er det lite natur, men det finnes noe på åsen like ovenfor det planerte området. Det planlegges adkomst dit, men ingen utbygging.



Figur 16: Registrerte naturverdier (DN 13 og Nin). Kilde: Naturbase

3.5. Friluftsliv og rekreasjon

Det er flere registrerte friluftsområder rundt Åvik, hvorav størsteparten er statlig sikra. De største friluftsområdene ligger på øyer og holmer i sjøen.



Figur 17: Registrerte friluftsområder rundt Åvik. Statlig sikrede har skravur i tillegg til rød farge. Kilde: Naturbase

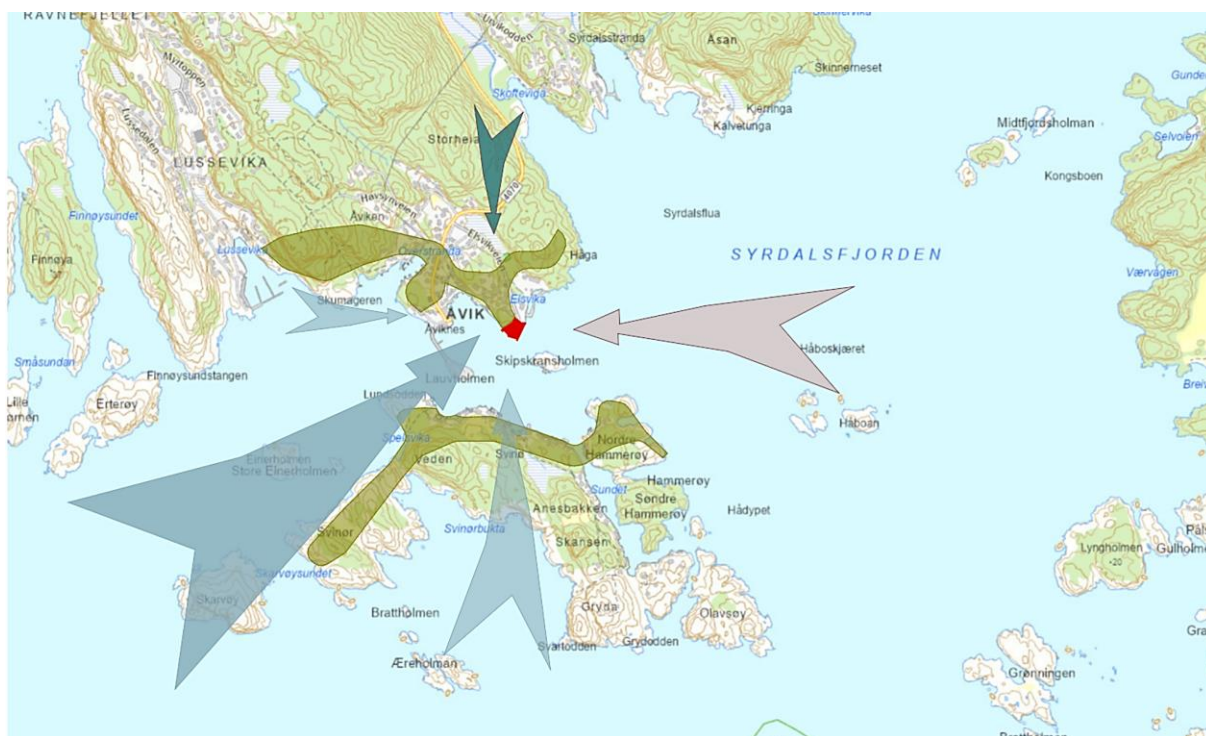
Selve Åvik og Svinør brukes selvsagt også i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon, men egnede arealer langs strandsonen i tettbebyggelsen kan være vanskelig tilgjengelig for de som ikke har privat eiendom.

Det ble opplyst i oppstartsmøte med kommunen at et område som grenser inntil planen blir brukt til stup/hopp fra fjellet. Dette er kun tilgjengelig med adkomst fra båt.

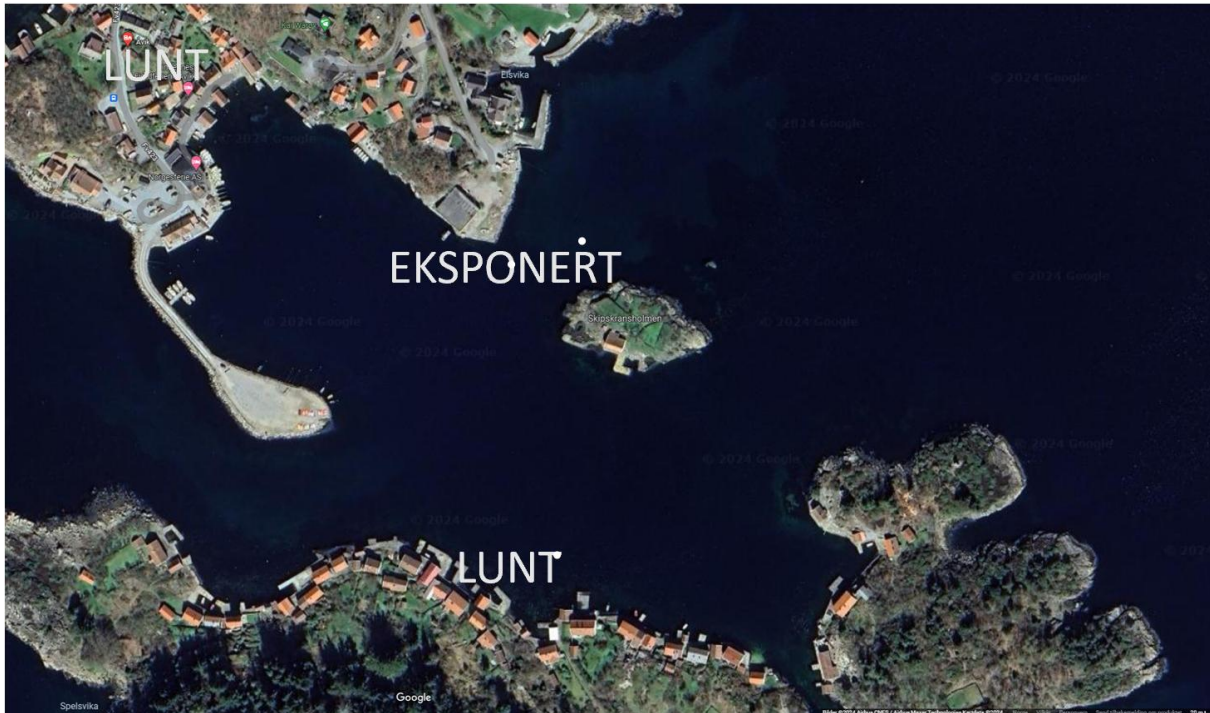
Selve planområdet har ikke blitt benyttet av allmennheten. Det har ikke vært egnet, og avstengt eller lite tilgjengelig.

3.6. Lokalklima

Plasseringen på odden gir generelt gode solforhold, men samtidig utfordringer i forhold til vind. Mot øst er tomte eksponert mot åpent sjøområde. Mot vest/sørvest ligger tomte mot et indre havnebasseng, men også her vil vinden være utfordrende med hensyn til å oppnå lune oppholdsrom. Dette handler om komfort. Høyde over havet og dimensjonering vil følge anbefalinger og regelverk slik at området blir sikkert. Det vil bli viktig i planarbeidet å ha varierte uteplasser tilpasset ulike årstider og vindretninger.



Figur 18: Oversikt over vindretninger. Kilde: Asplan Viak



Figur 19: Lune og eksponerte områder - oversikt. Kilde: Asplan Viak

I løsningsbeskrivelsen under kap.4, tas en nærmere gjennomgang på hva vindretningene har å si, og hvordan disse påvirker foreslått løsning.

Ifølge Norsk Klimaservicesenter har Agders kyststrøk en gjennomsnittlig årstemperatur på nesten 8 °C, og mulighet for sommerdager med over 30°C. Årsnedbøren kan variere, men normalt rundt 1000 mm ytterst ved kysten. På Lindesnes fyr har gjennomsnittsverdiene for temperatur og nedbør i perioden 1900-2014 vært 7,8 °C /1155 mm nedbør.

Gjennomsnittlig årstemperatur i Agder er beregnet å øke med cirka 4,0 °C. Den største temperaturøkningen beregnes for vinteren, med litt over 4,0 °C, mens sommertemperaturen er beregnet å øke med cirka 3,5 °C. Vinterstid vil dagene med svært lav temperatur bli sjeldnere, mens det sommerstid blir vesentlig flere dager med middeltemperatur over 20 °C. Årsnedbøren i Agder er beregnet å øke med cirka 10 %, mest på vinter (25% økning). Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning.

Overvann vil på denne tomte enkelt kunne ledes til sjø.

3.7. Trafikkforhold

Elsvikveien er ca. 320 m fra krysset ved Åviksveien og ned til snuhammeren. Veien har en bredde på 3,5- 4 m med møtemuligheter i tilknytning til private avkjørsler og renovasjonsanlegg.

Åviksveien (fv. 4070) er ca. 3,5 km fra krysset ved Elsvikveien frem til Spangereidveien. Veien er en typisk «bygdevei» med ca. 4 m asfaltert veibane og møteplasser. Generelt har den ikke veldig krappe kurver, bortsett fra i et område like ved avkjøringen til Spangereidveien. Men den kan oppleves smal og noe uoversiktlig etter dagens standard.

Begge disse veiene kommer tilnærmet innenfor vegnormalens N100 fysiske krav til «Øvrige Lokalveier» L2. Veier i denne kategorien beskrives slik i N100: «Dette er veier som betjener grender og områder med spredt bebyggelse og knytter disse inn mot mer overordnet veg. Slike veier anbefales ikke å være lenger enn 3 km og ikke ha høyere ÅDT enn 300.» L2 har bredde 3,5-4,5 m inklusive skuldre. Kategori L2 betinger imidlertid en fartsgrense på 50 km/t. Elsvikveien har grense på 30 km/t. Det er ikke angitt fartsgrense på Åviksveien, noe som betyr en fartsgrense på 80 km/t. Etter vegvesenets standarder burde denne derfor vært senket til 50 km/t.

Dette er ikke veier som er egnet for tungtrafikk, som industriformål ville kreve, men vi kan ikke se at seks nye fritidsboliger bør ha utløsende effekt på utbedring av Åviksveien.

I enden av Elsvikveien er det en kommunal snuhammer. Signalet fra kommunen er at det ikke ønskes en innstramming på formen på denne, men at den reguleres som i dag.



Figur 20: Kommunal snuhammer ved tomta. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

Det er lite eller ingen mulighet for offentlig parkering i Åvik. Man bør se på mulighetene for å få noe offentlig parkering inn i området.

3.8. Barns interesser -dagens situasjon

I dag har ikke barn og unge interesser i industriområdet. Del av friområdet i gjeldende reguleringsplan inkluderes i planen og vil bli videreført og noe mer tilrettelagt. Dette arealet er i dag svært vanskelig å komme til.

I dag finnes en ball-løkke, noen lekeapparater og bord /benker like i nærheten.



Figur 21: Ball-løkke og lekeområde v. Elsvikveien. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

I oppstartsmøtereferatet konkluderes med at samarbeid med velforening i området ivaretar medvirkning for lokale barn og unge. Kommunen sjekker ut om elevrådene ved Spangereid og Nyplass skole er interessert i å komme med innspill.

Da barn ikke har interesser i planområdet i dag, omtales ikke dette under kap. 5 om konsekvenser av planen.

3.9. Universell utforming

Med begrepet universell utforming menes en utforming som gjør området egnet for flest mulig. TEK17 har krav knyttet til dette begrepet som går på stigningsforhold, bredder for å snu/manøvrere med rullestol, type dekke, tilgjengelighet til funksjoner, kontraster mv

Det vil legges til rette for tilgang for allmennheten. I den forbindelse må fremkommelighet for mennesker med nedsatt funksjonsevne være et tema. Kap 4.8 beskriver løsninger i planen.

Da området er lite tilgjengelig i dag omtales ikke temaet under kap. 5 om konsekvenser av planen.

3.10. Teknisk infrastruktur (VA / strøm, renovasjon)

Kommunalt vann og avløp ligger i vei og sjø i nærhet av planområdet. Teknisk drift har bekreftet at det er god kapasitet for både vann og avløp og at nye fritidsboliger vil kunne koble seg på kommunalt anlegg.

Eksisterende anlegg vil i følge Glitre Nett ha kapasitet til 6 nye enheter, evt. med noe forsterkning.

Det finnes hytterrenovasjon like i nærheten ved lekeplassen. Det er bekreftet av renovasjonsselskapet Maren IKS at disse konteinerne kan brukes av de nye enhetene.



Figur 22: Hytterrenovasjon v. Elsvikveien. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

3.11. Grunnforhold

Det meste av arealet var tidligere fjell som er sprengt ut og planert. På 90 tallet ble det fylt ut for å utvide arealet i samme utstrekning som i dag. Den utfylte delen ble brukt til lagring av båter mv. Dette fremgår av flyfoto fra 1968 og frem til dd. Totalt er det utfylte arealet på ca. 450 m². Grunnen som er aktuell for bebyggelse er på den utsprengte delen, og er derfor stabil. Fyllingen er aktuell for uteoppholdsarealer. Det anses ikke som nødvendig med nærmere undersøkelser av stabilitet for dette formålet.

Siden tiltakene skjer på land og ikke planen legger opp til vesentlige gravearbeider eller utfylling i sjø, vil masser og sjøbunn bli liggende stabil som før, og vi ser ikke stor grunn til at det i planprosessen skal utføres undersøkelser av forurensning på tomta knyttet til avrenning fra tidligere virksomhet. Det er likevel aktuelt å legge inn krav om undersøkelser

knyttet til utbyggingen for å kunne avdekke evt. behov for midlertidige tiltak i anleggsfasen. Dette er derfor lagt inn som et rekkefølgekrav for byggesaken.

Flyfoto fra 1968:



Flyfoto fra 1988:



Flyfoto fra 1996 (utstrekning som i dag):



3.12. Nedbørsfelt / hydrologi

Dette er et svært lite planområde på ca. 3 daa som ligger like ved sjøen. I dag har det planerte området grusdekke. Dagens bygg har en relativt stor takflate. Vannet drenerer i dag på tomta og havner i sjøen. Svært lite vann drenerer fra omgivelsene ned til bebyggelsen i planområdet jf. terrenget rundt. Overvann fra Elsvikveien antas å følge veien til Elsvika.

3.13. Risikofaktorer i dag

Det må tas hensyn til havnivåstigning med klimapåslag. Området ligger værutsatt til, men det handler mer om komfort enn om risiko.

Der hvor bebyggelsen kommer, er det fjell i grunnen, og dermed stabile forhold.

Skrenten bak tomta har ligget slik i mange år uten problemer, men fjellveggen bør sjekkes og evt. renskes for løse stein / blokker eller sikres.



Figur 23: Skrenten bak dagens industribygg. Foto: Torhild Hessevik Eikeland



Figur 24: Fjellveggen bak tomta i bakgrunnen. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

I forhold til beredskap er det kun en adkomst til området fra landsiden, men det er god tilgjengelighet til sjø.

Resultater fra ROS-analysen er gjengitt under pkt. 5.10.

3.14. Behov for faglige analyser / utredninger

Planbeskrivelsen inneholder en landskapsanalyse som tar utgangspunkt i eksisterende landskapsanalyse utarbeidet av Feste Landskap. Beskrivelse av landskap og vurdering av landskapsvirkninger inngår i planbeskrivelsens pkt. 3.2 og 5.1.

Da planen ikke legger opp til nye inngrep i sjøen er det ikke lagt opp til en kartlegging av naturmangfold i sjøen. Båtplassene er lagt langsetter bryggen slik at utriggere kan være festet til bryggen. En er derfor ikke avhengig av moring som kan påvirke sjøbunnen.

Det er utarbeidet Risiko og sårbarhetsanalyse.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk – generelt

Det planlegges seks fritidsboliger. Med tanke på totalt areal på den bebyggbare delen av tomta, som er 2 daa, og ønske om en høy utnyttelse med flere boenheter, så vil fritidsboliger være det mest hensiktsmessige. Grunnen til det er at det er større fleksibilitet ved utforming av fritidsboliger og arealer rundt disse, i forhold til boliger. Det viktigste er kanskje størrelsen på enhetene, som i denne planen foreslås som små, i forhold til hva som er vanlig for boliger. Det er også planlagt små private uteoppholdsarealer og mer fellesarealer. Fellesarealene skal være tilgjengelige for allmennheten. Dette gjelder brygger og andre grøntarealer.

Av flere grunner anses ikke en videreføring av industriformål som aktuelt, se kap.5.1.

Det legges til rette for en adkomst på sti / trapp til den delen av eksisterende friområde som hører til eiendommen.

4.2. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

| | |
|------------|--------------------------------|
| FBK | Fritidsbebyggelse-konsentrert |
| AV | Avløpsanlegg |
| SMB | Småbåtanlegg i sjø og vassdrag |
| UTE | Uteoppholdsareal |

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

| | |
|------------|-----------------------------|
| KV | Kjøreveg |
| GG | Gangveg/gangareal/gågate |
| AVG | Annen veggrunn - grøntareal |
| P | Parkering |

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

| | |
|------------|-------------------|
| TD | Turdrag |
| FRI | Friområde |
| BAD | Badeplass-/område |
| PA | Park |
| VS | Vegetasjonsskjerm |

§12-5. Nr. 6 - Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

| | |
|-------------|----------------------------------|
| FLV | Friluftsområde i sjø og vassdrag |
| VBAD | Badeområde |

§12-6 - Hensynsoner

| | |
|--|---------------------------------------|
| | Krav vedrørende infrastruktur |
| | Båndlegging etter lov om kulturminner |

Linjesymbol

| | |
|--|------------------------------------|
| | Plangrense |
| | Formålgrense |
| | Grense for infrastruktursone |
| | Grense for båndleggingszone |
| | Regulert tomtegrense |
| | Byggegrense |
| | Planlagt bebyggelse |
| | Bebyggelse som inngår i planen |
| | Bebyggelse som forutsettes fjernet |
| | Regulert parkeringsfelt |

4.3. Volum, plassering og utforming

Det er lagt opp til 5 hovedbygninger, hvorav flere er sammenbygd med mellombygg. Arealene innenfor byggegrensene utgjør samlet 0,5 daa dvs. 26% BYA dersom en ser hele den planerte tomta inkludert brygger, under ett. Ingen av byggene har to fulle etasjer. Tre av byggene er lave bygg, hvor gesims er tilpasset en etasje. Høyder og takvinkler er regulert slik at det er mulig med noe bruksareal på loft.

Det er ikke sett som hensiktsmessig å ha parkering foran byggene mot sjøen. Dette vil ikke være god planlegging hverken for det visuelle, for allmennheten eller for attraktiviteten til fritidsboligene. Parkeringen er derfor lagt innerst mot fjellet, og antall plasser er begrenset til 9. Så er fritidsboligene lagt rundt denne ut mot sjøen. Det er plass til noe lunt uteoppholdsareal på baksiden av byggene, men det meste av uteoppholdsarealet ligger på fremsiden mot sjøen, hvor også allmennheten har god tilgang. Badeplassen er lagt slik at den har tilgang fra tre retninger.

Beliggenheten er utfordrende med hensyn til vind. Skrenten mot nord gir noe le, men sørvesten vil være markant. Molo og øyer vil dempe vinden og bølger noe. Østavinden er mindre framtrædende om sommeren, men her er det åpent til fjorden.

Vi har valgt å legge bygningene i to rekker/ grupper. Rekkene tydelig inndelt i 4 volumer. En bygning har to boenheter, men de øvrige inneholder en boenhet. Alle har en-etasjes sidebygg /mellombygg. Bygningsrekken er bevist brutt opp og forskjøvet for å gi lommer og kroker for å modifisere vinden. Fremskutte mellombygg vil gi en lun krok og muligheter for å sitte under tak. Oppdelingen av bygningsrekkene gir et småskalert og stedstilpasset uttrykk.



Figur 25: 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse sett fra sør. Kilde: Asplan Viak

De to bygningsrekkene danner en skjermet indre hage; delvis privatisert, men med en sentralt plassert felles uteoppholdsplass med sol fra morgen til kveld: godt egnet for soling, lek og grilling. Plassen har god sikt til badeplass og sjø. Hageområdet kan skjermes fra parkeringsplassen med hekker og trær.



Figur 26: Illustrasjon fra fugleperspektiv hvor parkeringsplass og felleshagen bak bebyggelsen fremkommer.
Foto: Torhild Hessevik Eikeland

Det er flere konkrete begrensninger i reguleringsbestemmelsene.

Bygningene skal gi et helhetlig og stedstilpasset uttrykk. Både materialer, utførelse og farge skal gjenspeile den tradisjonelle kyst/uthavns-bebyggelsen i form, størrelse, materialbruk og håndverksmessig utførelse.

Fasader skal ha trekledning og fargebruk skal være dempet hvit med røde, okergule eller ubehandlede sidebygg. Tak tekkes med rød, uglasert takstein. Det tillates takopplett eller kvist i inntil 1/3 av takets lengde på siden som vender bort fra sjøen.

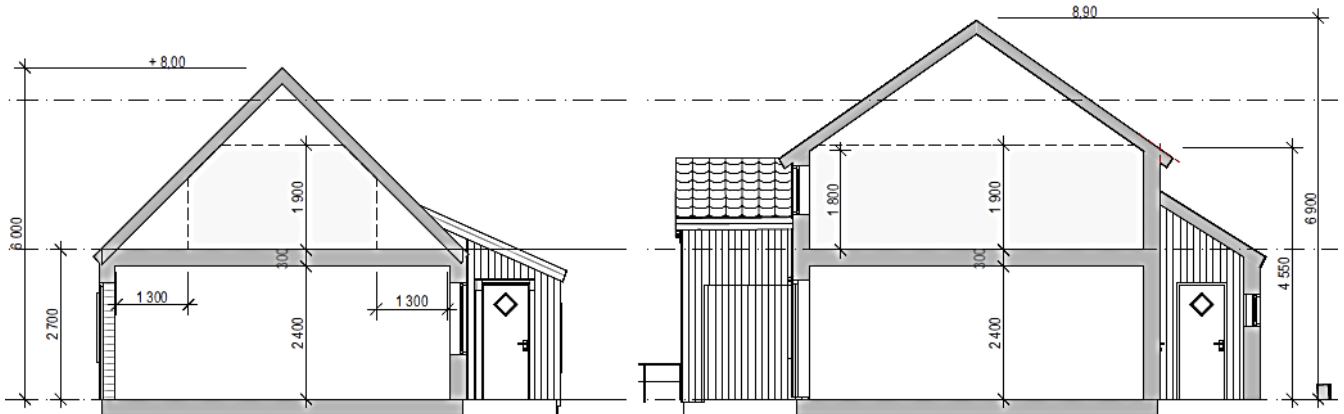
Bygningene skal deles tydelig inn i 5-6 volumer, men kan henge sammen ved hjelp av en etasjes sidebygg / mellombygg. Det skal være noe variasjon i utformingen. Møneretning for hovedbygg skal i hovedsak være parallell med bryggefront/ strandlinje. Små variasjoner i møneretning er positivt. Sidebygg / mellombygg skal ha møneretning 90 grader på hovedbygg.

Det er satt stramme rammer som er i tråd med illustrasjonene, for takhøyder, takvinkel mv.

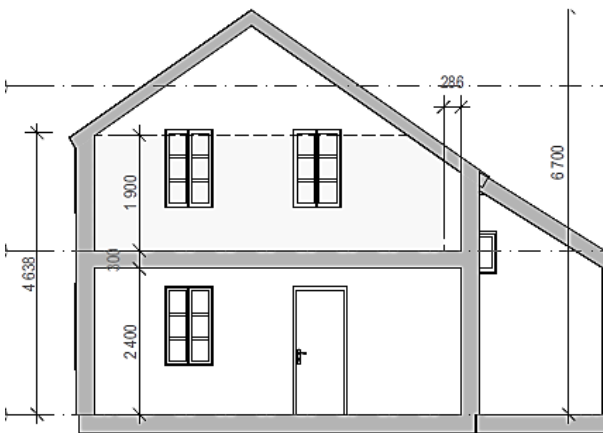
Som en tilpasning til bruken som fritidsbolig, tillates bruk av dører med glass og sprosser som vist i illustrasjonene.

Beslag/renner skal være hvite av aluminium / galvanisert stål. Det vises til kommunal veileder for bevaringsområdene i Mandal for nærmere beskrivelse av utførelse.

Under viser et utvalg av snitt gjennom bebyggelsen, hvor høyder fremkommer.



Figur 1: venstre: FBK3, høyre: FBK4



Figur 2: FBK2



Figur 3: FBK1

Fritidsboligene er delt inn i fire byggeområder med noe ulike bestemmelser for å sikre variasjon.

Høydebegrensningen er satt på 6,0 - 7,0 m mønehøyde fra ferdig gulv, og noe varierende gesimshøyde ut fra om det kan tillates mer areal på loft, og en takvinkel på mellom 35-45°. Det tillates saltak, som kan være asymmetrisk, og kan ha takopplett / kvist som vender bort fra sjøen. Enhetenes grunnflate begrenses av stramme byggegrenser, som er basert på illustrasjonene. I bakkant er det noe fleksibilitet i forhold til utformingen. Maks BYA pr. enhet varierer fra 53 m² - ca.80 m²

Høyde topp gulv skal ligge på minimum kote 2,0 med hensyn til havnivåstigning inkl. klimapåslag.

Felles uteoppholdsarealer kan opparbeides som brygge av tre og /eller stein og kan delvis beplantes. Arealet kan opparbeides på ulike nivåer hvor øvre nivå skal ha universell utforming. Området skal kunne benyttes til rekreasjon for alle tomteeiere i området og allmennheten. Det er krav om redningsstiger montert til bryggen. Ved badeplassen skal det tilrettelegges for bading fra brygga og sitteplasser. Det skal være mulighet for å sette ut kajaker. Nord for badeplassen tillates brygga tilrettelagt slik at småbåter kan legge til for kort besøk. Dette er lagt inn i bestemmelsene til planen.

Mot vest legges båtplasser for hyttene. Herfra er det gangvei langs fjellknausen, med mulighet for en avstikker til et utkikkspunkt på toppen av friområdet. Det opparbeides enkel trapp for å forsere den bratteste delen, og sti/ trinn videre til toppen. Utsiktspunktet sikres med gjerde. Dette er delen av friområdet i gjeldende plan som hører til eiendommen. Kulturminnet skal ikke berøres. Høyden kan bli et sjønært utsiktspunkt som er tilgjengelig for allmennheten. Opparbeidelsen er sikret i rekkefølgekrav til planen.

Plankartets avgrensninger på ortofoto viser godt hvordan bebyggelsen er plassert i forhold til dagens bebyggelse og tomt. På de kommunale arealene er det foreslått noen mindre justeringer i forhold til dagens snuhammer samt seks nye parkeringsplasser rundt dagens pumpestasjon. Det er av kommuneadministrasjonen uttrykt behov for nye offentlige parkeringsplasser på Åvik.



Figur 27: Planens avgrensninger lagt på ortofoto: Kilde: Asplan Viak

4.4. Bokvalitet og folkehelse

Planen vil bidra til at befolkningen i Åvik får et nytt utfartssted hvor de kan rekreatere og bade. Dette er positivt i folkehelse sammenheng.

Bokvaliteten for fritidsboligene er knyttet til nærheten til sjø og attraktive uteområder. Tilretteleggingen som kreves her vil gi god bokvalitet. Beliggenheten er unik med tanke på å kunne oppleve bygningsmiljøet på Svinør fra landsiden. Dette vil også gjelde allmennheten som benytter badeplass og brygger.

4.5. Parkering

På grunn av at parkering er svært arealkrevende på en liten tomt, er det lagt inn noe mindre parkering enn hva som er kravet for fritidsboliger i gjeldende plan for fritidsboliger i nærområdet. Der er kravet 2 pr. boenhet, mens det i denne planen er satt av 1,5 plasser pr. boenhet, 9 plasser til 6 fritidsboliger.

I tillegg er det lagt opp til 6 nye offentlige parkeringsplasser, inklusive en HC P-plass, på kommunen sitt areal. Disse legges i planen som en mulighet i fremtiden, og ikke med krav om opparbeidelse knyttet til fritidsboligene.



Figur 28: Parkeringsplasser plasseres her. Foto: Torhild Hessevik Eikeland

4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter

Den offentlige snuhammeren med sidearealer beholdes, og det legges opp til flere offentlige parkeringsplasser. Fritidsboligene vil få egne private parkeringsplasser på tomta. De offentlige veiene til området har relativt lav standard, men er typiske bygdeveier med bredde på ca. 4 m fast dekke og møtemuligheter. Vi har vurdert at seks nye fritidsenheter ikke utløser krav om utbedringer. For mer beskrivelse, se pkt. 3.7.

På Elsvikveien er det lite biltrafikk og ikke særskilt tilrettelegging for fotgjengere. Denne veien vil bli benyttet av fotgjengere til avfallskonteinere og lekeplass. Dette er en kort og oversiktlig strekning.

4.7. Planlagte offentlige anlegg

Det tas med noe kommunalt areal i planen for å se sammenhengen i området. Innenfor dette arealet tillates etablering av nye parkeringsplasser som nevnt jf. plankartet.

Eksisterende nettstasjon inngår også i planen.

4.8. Universell utforming

Med universell utforming menes at arealer er egnet for flest mulig dvs. fokus på stigning, bredde på adkomst, snusirkler/ plasser for rullestol, type dekke og kontraster.

I veileder til TEK17 står det: «Utearealer er egent for flest mulig når de er universelt utformet»

TEK krav for uteoppholdsarealer med universell utforming skal oppfylle følgende:

- Opparbeidet areal avsatt til lek og rekreasjon skal ha et horisontalt felt med fast dekke på minimum 1,6 m x 1,6 m som muliggjør deltakelse og likestilt bruk
- Opparbeidet utendørs nivåforskjell skal være merket visuelt og taktilt.
- Stolper, rekkverk og lignende skal ha synlig kontrast til omgivelsene.
- Det skal være plass for rullestol der det anlegges sitteplasser.

Krav i TEK 17 §8- gangadkomst til uteoppholdsareal med krav om universell utforming er at det ikke skal være stigning som er brattere enn 1:15, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha stigning som ikke er brattere enn 1:12. For hver 1,0 m høydeforskjell skal det være hvileplan (1,6 x 1,6 m). Der terrenget er for bratt til at kravet om stigningsforhold kan oppnås skal stigningen være maks 1:10. Fri bredde skal være minimum 1,8 m, unntatt for strekninger inntil 5,0 m som kan ha fri bredde min. 1,4 m. Videre skal dekket være fast og sklisikkert og ha en visuell og taktil avgrensing. Trapper i universelt utformede uteområder har visse tilleggskrav.

Kravet om universell utforming gjelder opparbeidet uteareal og slår ikke inn der hvor naturlig terreng / natur inngår i fellesareal, og vil derfor ikke gjelde friområdet.

Følgende legges inn i denne planens fellesbestemmelser:

Det skal generelt tilstrebes god tilgjengelighet i hele planområdet for alle brukere. Krav gitt i teknisk forskrift til Plan- og bygningsloven om universell utforming, skal legges til grunn. Fellesareal og adkomster til disse skal være universelt utformet. Nedtrapping mot sjøen kan gis unntak fra dette.

Det er i tillegg presisert i bestemmelsene for uteoppholdsarealer at øvre nivå skal ha universell utforming.

4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier

Planen inneholder gode uteoppholdsarealer med kvalitet mot sjøen, og noe felles uteopphold bak bebyggelsen som ligger lunere til for vind og vær. Bryggene ligger på et lavere nivå enn arealer knyttet til tomtene og vil slik sett være fysisk adskilt. Noe vil være

transportetapper, mens andre arealer vil være oppholdsarealer. Bryggene og gangveier danner en promenade og sti gjennom området. Fra parkeringsplassen leder gangvei til bryggeplass med sittebenker/ solkrok. Promenadebrygge, med gjestebrygge, leder til utsiktspunkt og badeplass ytterst på odden. Badeplassen er det største uteoppholdsarealet i planen, og tenkes opparbeidet med brygger laget av tre, plen, hekker og sitteplasser. Bryggen går videre til småbåtanlegget, og en kan derfra følge gangvei forbi parkeringplassen.

Det er ønskelig å konsentrere innsatsen på uteopphold og rekreasjon for barn og voksne til arealene på tomta, slik at en kan få mest mulig kvalitet ut av dette. Disse arealene blir også allment tilgjengelige. Både badeplass og brygger kan brukes av både barn og voksne.

Det finnes en lekeplass med lun beliggenhet like i nærheten ved Elsvikveien. Denne vil være tilgjengelig for beboere i planområdet.

Det er sikret i planbestemmelsene at fellesarealer skal være universelt utformet jf. pkt. 4.8.

Det er knyttet rekkefølgekrav til opparbeidelse av alle arealene på tomta, inklusive adkomst og rekkverk på friområdet.

4.10. Solforhold

Solforholdene for de ulike fritidsboligene og utearealene varierer med tid på året og tid på dagen. Det er utført en sol/ skyggeanalyse hvor solforhold på sommer og ved høst og vårjevndøgn vises. Analysen viser prinsippene, og er ikke oppdatert etter siste revisjon av plankartet. Bygningenes totalhøyde og omfang er lik.

Badeplassens fremskutte posisjon gjør at denne har gode solforhold på de fleste tidspunkt i sol /skygge analysen. Dette er en god plassering for planens største fellesareal med tanke på solforhold.

Fritidsboligene er vendt i ulike retninger, så noen vil ha morgensol mens andre vil ha kveldssol på arealet foran byggene. Fellesarealet på baksiden av byggene vil ha motsatte forhold, slik at det sommerstid som regel vil finnes sol et sted rundt fritidsboligen. Det samme ser en for vår og høstjevndøgn, selv om det er færre soltimer og større skygevirking på dagtid.

Hyttene mot øst har gode solforhold på bryggesiden fram til tidlig ettermiddag og lune, solrike uterom på vestsiden. Her har hver hytte en solrik krok i tilknytning til den en-etasjes sidefløyen. Uteplass mot sørvest har sol fra middag til kveld. Hagesiden har morgen- og formiddagssol.



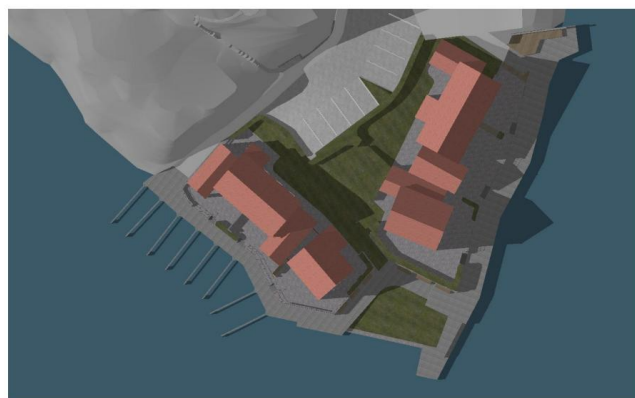
23.juni kl 9



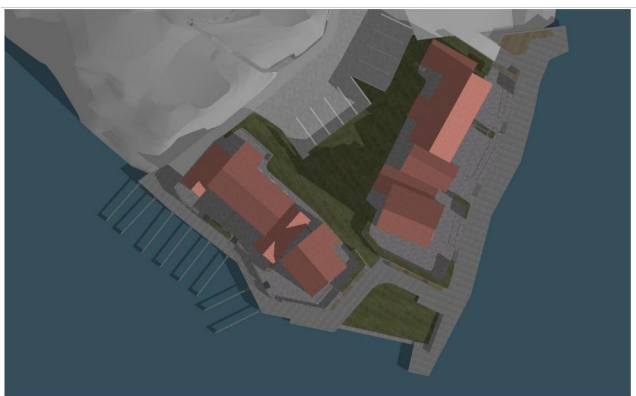
23.juni kl 12



23.juni kl 15



23.juni kl 18



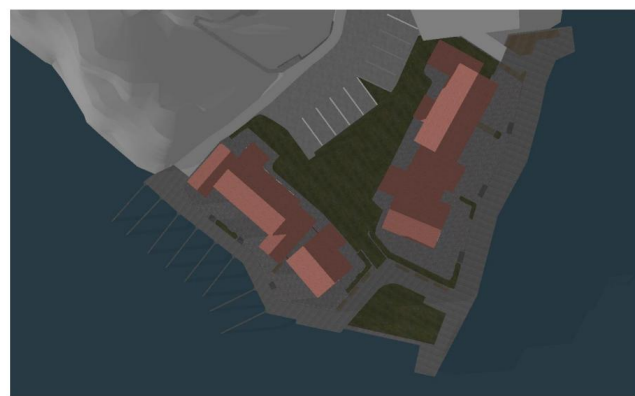
20.mars kl 9



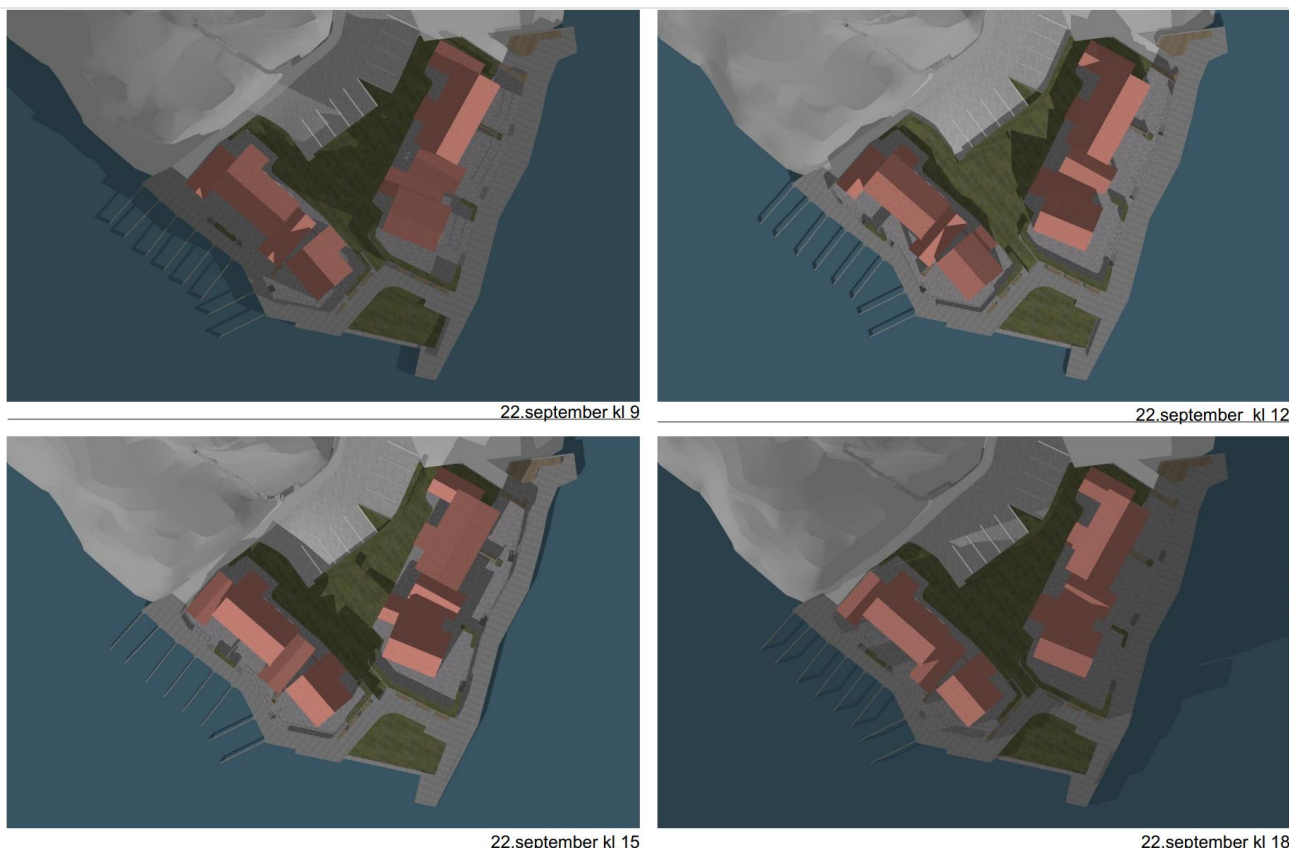
20.mars kl 12



20.mars kl 15



20.mars kl 18



4.11. VA, renovasjon, el-anlegg

Området knyttes til kommunalt vann og kloakk som ligger like i nærheten. Det er lagt føringer i planbestemmelsene om hvordan eksisterende ledninger skal ivaretas og hva som kreves knyttet til dokumentasjon for byggesak og videre i utførelse. Det er lagt inn en hensynssone for teknisk infrastruktur over eksisterende anlegg. Det er rekkefølgekrav knyttet til utarbeidelse av en plan for vann, avløp og overvann (VAO- plan). Planen skal godkjennes av kommunens tekniske avdeling.

Overvann håndteres gjennom løsninger for overvannshåndtering som må beskrives i en VAO plan. Dette er et svært lite planområde på ca. 3 daa som ligger like ved sjøen. Svært lite vann vil dreneres ned til bebyggelsen i planområdet fra terrenget rundt. Overvann fra Elsvikveien kan føres til Elsvika. Vannet drenerer i dag på tomte og havner i sjøen. Ny bebyggelse, parkeringsplass mv. vil mest sannsynlig samlet gi større tette flater, men dette kan enkelt håndteres via flomveier, evt. i kombinasjon med overvannsrør f.eks på parkeringsplassen.

Eksisterende hytterrenovasjonsanlegg kan benyttes. Dette er avklart med renovasjonsselskapet Maren IKS.

Strømforsyning kan fås gjennom tilknytning til eksisterende nett.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)

5.1. Landskap /stedets karakter/ kulturmiljø

Landskap og bygningsmiljø i planområdet er beskrevet under pkt. 3.2.

Dette kapitlet dreier seg om planens landskapsvirkning og landskapshensyn som er tatt i planarbeidet.

I mulighetsstudie for uthavnene som besøksmål, blir fortetting med tilføring av nye volumer som medfører forrykning av skala og visuell dominans i kulturmiljøet, trukket frem som en av fire trusler for uthavnene, både som kulturmiljø, besøksmål og som historiefortellende miljø i verdensklasse (UNESCO). Det samme trekkes frem i landskapsanalysen av Feste Landskap. Det vises også til at man ikke ønsker bygg som medfører endring av silhuett for uthavnene eller tiltak som er større enn vanlig skala i den aktuelle uthavn. Tilførte elementer må alltid underordne seg eksisterende kulturmiljø.

I planarbeidet er det jobbet med utforming av bebyggelse og omliggende miljø slik at landskapshensyn skal bli ivaretatt, sammen med ønsket om en relativt høy utnyttelse. Det er utarbeidet en illustrasjonsplan som tilstreber å balansere stedstilpasning, trafikkarealer, private uterom og fellesarealer åpne for allmennheten. Bebyggelsen skal samtidig være både miljømessig og økonomisk bærekraftig.

Forutsetninger lagt til grunn:

- Det er viktig å bevare **landskapsformene** som i dag
- Bebyggelsen skal ha et **helhetlig og stedstilpasset uttrykk**

Landskapsformer:

Fremtredende landskapselementer fremgår av landskapskart i landskapsanalysen utarbeidet av Feste landskap. Den viser at kollen bak «båtbyggeriet» en markant landskapsform som spiller en rolle i det store landskapsbildet, og bør tas vare på. Denne kollen, sammen med andre koller og forhøyninger er markert fordi de er synlige på lang avstand og er beskrevet som sårbare for terrenginngrep og ny bebyggelse. Kollen har betydning både i forhold til landskapsrommet knyttet til hovedbebyggelsen på Åvik, og også på landskapsinntrykket sett fra Sælør.

Planen tar hensyn til landskapsform ved å beholde denne kollen i bakkant av tomte grønn, og med samme form som i dag. Kollen tilgjengeliggjøres imidlertid slik at den kan fungere som et utsiktspunkt.



Figur 29: Utsnitt fra oversikt over landskapstrekk. Kilde: Feste Landskap

Den planerte delen av tomte beholdes som i dag med samme utstrekning og form. Båtplasser legges langs brygga mot sør-vest. Dette er et reversibelt tiltak.

Slik tar planen hensyn til landskapsformene:

- Tar vare på kollen bak båtbyggeritomte
- Ingen ny utfylling i sjø eller annen terrengendring
- En bryggefront som ligger langs eksisterende terreng/ utfylling og trappes ned mot sjøen

Et helhetlig og stedstilpasset uttrykk:

Planens hensikt er å unngå en forrykning av skala og visuell dominans ved opparbeidelse av bygg som planen legger til rette for. Byggene skal ikke være større enn vanlig skala i uthavna, og de nye byggene må underordne seg eksisterende kulturmiljø.

Bebyggelsen på Svinør og hovedbebyggelsen i Åvik jf. figur 12 danner et viktig og godt bevart kulturmiljø. Det finnes eksempler på uheldig forrykning av skala rundt Åvik brygge. Her er det store volumer med utflytende mellomrom, plassert uten tanke på helhet. For å ta vare på uthavnen er det svært viktig å unngå at slike feil skjer igjen.

Jevn skala, med variasjon
Flyt/rytme
Gode uterom



Store volum
Mangler rytme
Utflytende mellomrom

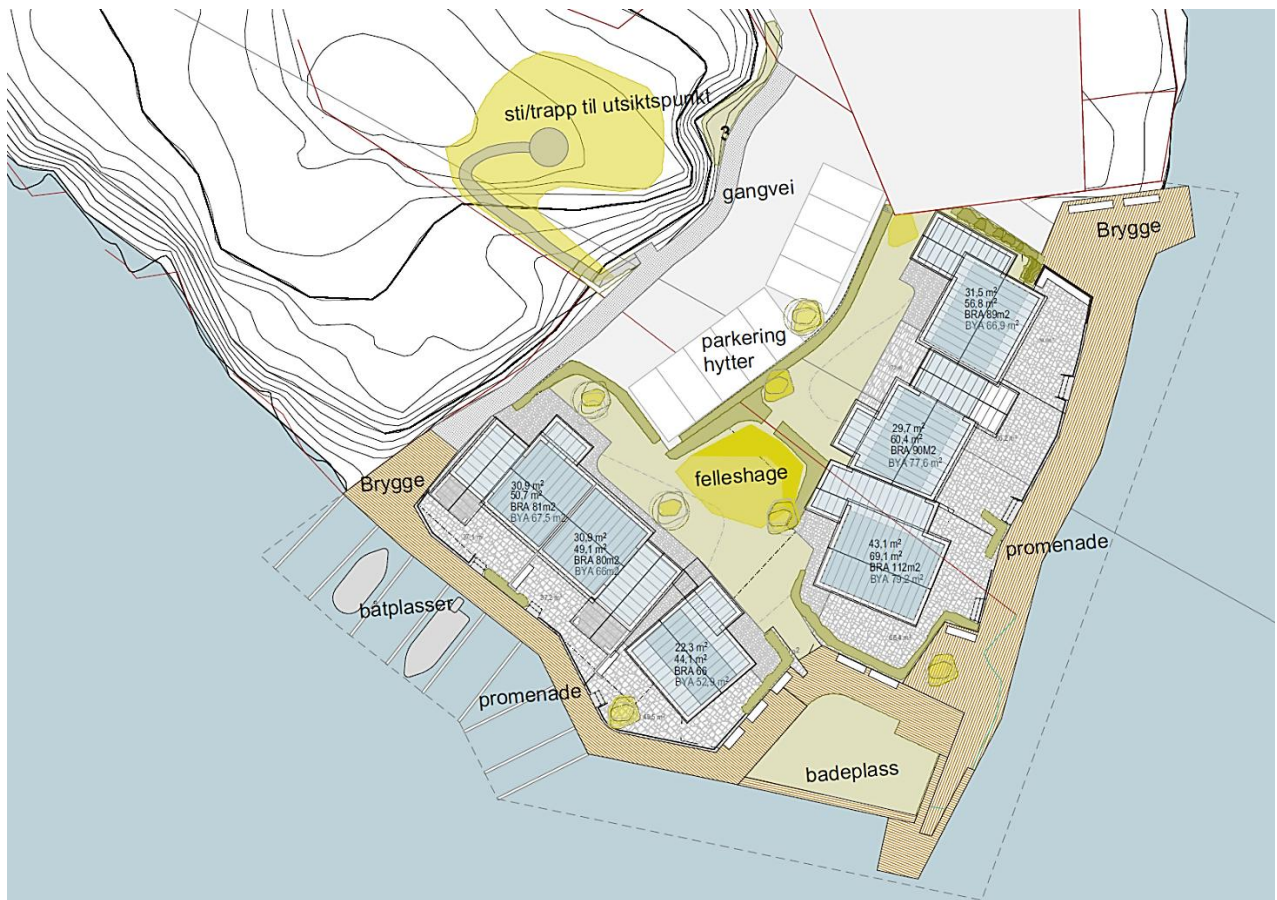
Figur 30: Særtrekk ved bebyggelsen. Kilde: Asplan Viak

Slik ivaretar planen hensynet til stedstilpasning og helhet:

Plankartet er basert på en utomhusplan som har detaljerte løsninger for plassering av de ulike funksjonene. Planen tar hensyn til stedstilpasning i form av skala for bygg, brygger og anlegg, mellomrom mv., og balanserer dette i forhold til krav om parkering og allment tilgjengelig uteoppholdsareal.

Plankartet følger opp utomhusplanens inndeling i ulike funksjoner / formål. Byggegrenser snevrer inn mulighet for plassering av bebyggelse.

Området ligger slik til at det ikke blir en silhuetvirkning av bebyggelsen sett fra Svinør, da det finnes bakenforliggende høyere terreng. Dette dokumenteres gjennom terrengsnitt, figur 29. Bebyggelsen ligger fremskutt på en odde, og vil likevel være eksponert fra flere vinkler. Dette vil imidlertid gli inn i en helhet sammen med øvrig bebyggelse så lenge bebyggelsen er tilpasset i skala, utforming og fargevalg, noe planen tilstreber gjennom plankart og konkrete bestemmelser.



Figur 31: Illustrasjonsplan for tenkt ny bebyggelse. Kilde: Asplan Viak



Figur 32: Terrensnitt med ny mulig bebyggelse. Kilde: Asplan Viak

I gjeldende kommuneplan er det satt høydebegrensninger for nye fritidsboliger på maksimalt 5 m fra topp gulv og maks 3,5 gesimshøyde. I dette området er det imidlertid rom for en høyere bebyggelse med tanke på terrenget, jf. terrensnitt. Fokuset har i stede vært på tilpasning til kulturmiljø og en god utnyttelse av tomta. Vi mener det i dette tilfelle er gode grunner for å fravike kommuneplanens bestemmelser. Skalaen på bebyggelsen

harmonerer bra med de to etasjes bygningene på Svinør og ellers i det eldre bygningsmiljøet.

Basert på utomhusplanen er det utarbeidet 3D illustrasjoner. Illustrasjonene er basert på begrensninger i plankart og reguleringsbestemmelser.



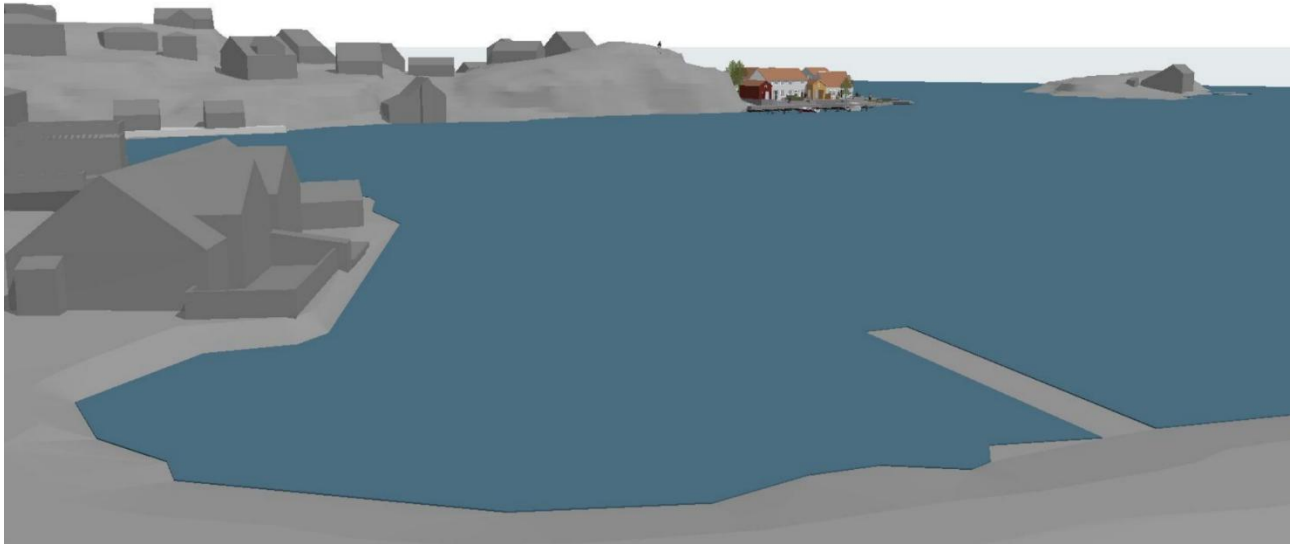
Figur 33: 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse - sett fra øst. Kilde: Asplan Viak



Figur 34: 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse - sett fra sør-vest. Kilde: Asplan Viak



Figur 35: 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse - sett i sammenheng med øvrig bebyggelse. Kilde: Asplan Viak



Figur 36: 3D illustrasjon av tenkt bebyggelse. Sett fra brygga i Åvik. Kilde: Asplan Viak

Følgende krav er lagt inn i planbestemmelsene:

- Bygningene skal gi et helhetlig og stedstilpasset uttrykk. Både materialer, utførelse og farge skal gjenspeile den tradisjonelle kyst/uthavns-bebyggelsen i form, størrelse, materialbruk og håndverksmessig utførelse.
- Fasader skal ha trekledning og fargebruk skal være dempet hvit med røde, okergule eller ubehandlede sidebygg. Tak tekkes med rød, uglasert takstein. Det tillates takopplett eller kvist i inntil 1/3 av takets lengde på siden som vender bort fra sjøen.
- Det tillates bruk av dører med glass og sprosser. Beslag/renner skal være hvite av aluminium / galvanisert stål. Det vises til kommunal veileder for bevaringsområdene i Mandal for nærmere beskrivelse av utførelse.
- Bygningene skal deles tydelig inn i 5-6 volumer, men kan henge sammen ved hjelp av en etasjes sidebygg / mellombygg. Det skal være noe variasjon i utformingen.
- Møneretning for hovedbygg skal i hovedsak være parallell med bryggefront/ strandlinje. Små variasjoner i møneretning er positivt. Sidebygg / mellombygg skal ha møneretning 90 grader på hovedbygg.
- Antennemaster, antenner/parabolantener, varmepumper, ventilasjonsanlegg og solceller tillates ikke montert på tak eller veggfasader mot sjø.
- En utnyttelsesgrad og høyde /takvinkel for de enkelte byggeområdene som er tilpasset omgivelsene og gir variasjon.

Disse føringene må tas et hakk lenger ved planlegging av bebyggelsen. Ved rammesøknad skal det utarbeides tegninger og illustrasjoner som viser et helhetlig formgrep for bygninger og uteområder. Illustrasjonsplan knyttet til reguleringsplan skal være retningsgivende; den angir intensjoner, men ikke endelige løsninger.

Gjennom detaljprosjektering avklares tema som:

Stedstilpassing og fortolking:

- Hvordan skal en sikre et stedstilpasset uttrykk som gjenspeiler den tradisjonelle kyst/uthavns-bebyggelsen
- Bygningsutforming som gir variasjon og småskala innenfor begrensninger i planen.

Materialbruk og farger:

- type trekledning som harmonerer med omgivelser. Farger er angitt i bestemmelsene

Detaljering:

- Hvordan en stedstilpasset detaljering kan oppnås, basert på veilederen for bevaringsområdene i Mandal.

Utforming av brygger/fellesarealer og beplantning;

- solide og holdbare løsninger
- tilrettelegging for gode, lune uterom

Avveining av formål opp mot mulighet for landskapstilpassing:

Dagens formål for denne tomte er industri, og i gjeldende plan er tomte regulert til industri. En god landskapstilpassing vil helt klart være enklere for fritidsbebyggelse.

I dagens målestokk er denne tomte trang for industri og et nytt industribygg her ville bli svært dominerende ute på odden. Behovet for snuareal for tyngre kjøretøy, parkering og utendørs lagring er normalt også større og gjør tomten lite egnet. Bygget som står der i dag ble sannsynligvis bygd på 70-tallet, uten hensyn til landskap og omgivelser. Før dette bygget kom opp var det et mindre bygg her som harmonerte bedre med omgivelsene jf. eldre flyfoto. Et nytt industribygg, ville med stor sannsynlighet være en prefabrikkert løsning hvor landskapstilpassing ikke vurderes. Bygget vil fort bli dominerende i landskapsbildet og forstyrre opplevelsen av uthavnene Svinør og Åvik. Skulle arealet fortsatt være industri ville det heller ikke åpne et område ved sjøen for allmennheten.

Fritidsboliger som foreslått med uteoppholdsarealer mot sjøen, vil derimot etter vårt skjønn kunne tilføre noe positivt til landskapsbildet og nærmiljøet.

5.2. Kulturminner

Det finnes et automatisk fredet kulturminnene delvis innenfor planområdet (ID 21590-1). Dette er en Gravrøys fra bronsealder-jernalder. Dette er beskrevet nærmere under avsnitt 3.3.

Kulturminnet ligger i regulert friområde og delvis innenfor eiendommen som reguleres. Det legges om til at denne toppen gjøres tilgjengelig med sti / trapp slik at den kan fungere som et utsiktspunkt for allmennheten. Kulturminnet skal ikke berøres. Dette er sikret i plankartet (Hensynssone H730) og i planbestemmelsene med følgende tekst: *«Innenfor båndleggingssonen finnes et automatisk fredet kulturminne. Det tillates ingen inngrep eller tiltak i kulturminnet.»*

Så lenge bebyggelsen tilpasses kulturmiljøet jf. avsnitt 5.1 kan vi ikke se at dette skal ha negativ virkning på øvrige kulturminner registrert i nærheten.

5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Kunnskapsgrunnlaget er gjennomgått i kap. 3.4.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen med de foreslåtte avbøtende tiltak. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen innebærer svært små naturinngrep i områder uten spesiell naturverdi og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold.

§ 11.(kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver)

Det er lite natur innenfor planområdet, og de tilretteleggingstiltakene som gjøres for adkomst til friområdet er svært begrensede. Vegetasjon i friområdet tillates skjøttet på en slik måte at området egner seg for opphold. Ivaretagelse av friområdet ses på som et positivt plangrep. Tilretteleggingen ses ikke på som en miljøforringelse. Skulle der likevel oppstå miljøforringelse plikter tiltakshaver å bære kostnadene.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Tiltakene skjer utenfor naturområder på eksisterende ferdig planert og utfylt tomt, og anses miljøforsvarlige.

5.4. Vannforskriftens §12

Feltet kobles til kommunalt vann og avløps-system. Overvann samles og håndteres for tomta. Da dette er fritidsboliger med lite forurensningspotensiale vurderes at overvann kan føres direkte til sjø via flomveier og /eller overvannsrør.

Resipienten er sjø. Sjøarealene som vannet dreneres til er del av vannforekomst Syrdalsfjorden 0132030300-C. Den økologiske tilstanden her er «god», og miljømålet er «god». Den kjemiske tilstanden er «dårlig» og miljømålet er «god». Påvirkningsfaktorer for den kjemiske tilstanden er beskrevet å være diffus avrenning fra småbåttrafikk, nedlagt industriområde, maritim transport og punktutslipp fra renseanlegg. Påvirkning fra industritomta er av ukjent grad. De øvrige kildene beskrives som påvirkning av «liten grad». Det er beskrevet to pågående tiltak for å nå miljømålene; etablere tømmestasjoner for båtseptik og tilsyn og oppfølging av diffus avrenning fra nedlagt industritomt.

Tilstanden i vannforekomsten vurderes ikke å bli forringet av tiltak som planen legger til rette for, da boligfeltet ikke utgjør en forurensningsrisiko. Aktivitet knyttet til 6 fritidsboliger og allmenn benyttelse av brygger og badeområde, vil utgjøre minimal forurensing til en stor resipient. Utbyggingen vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås, og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse.

5.5. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Det må tas hensyn til havnivåstigning med klimapåslag. Området er vindutsatt, men det er ikke risiko knyttet til vindforhold.

Ut over dette handler klima og energiplanlegging mer om strategiske valg i forhold til areal og transport eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Denne lokaliseringen av fritidsboliger på Åvik er ikke tatt stilling til i kommuneplan, men den kommer som erstatning for å utvikle området til industriformål. Å utvikle industri her ville ikke være god planlegging med tanke på klima og energi, da området ligger langt fra hovedveg og vil kreve lang transport. Sjørettet næring kunne muligens vært aktuelt, men vil likevel betinge en del veitransport.

Aktuelle tiltak kan være egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere, jordvarme. Dette kan tillates uavhengig av plan, men med hensyn til kulturmiljøet er det ikke ønskelig med skjemmende installasjoner f.eks på tak.

Man kan sette krav til materialvalg for bygg, for å bedre holdbarhet og bærekraft. Det er også mulig å legge inn krav til energibruk i bygg og klimagassanalyser (CO₂ fotavtrykk).

Det blir mer og mer aktuelt med sertifisering av bygg. BREEM-NOR er blant annet en norsk miljøsertifisering som sertifiserer bærekraftige bygg. Men dette er frivillige ordninger som benyttes på prosjekter med gode økonomiske rammebetingelser. For boligblokker og yrkesbygg er det nå krav om klimaregnskap. Bygg med gode score på klima kan så sertifiseres, noe som kan være en motivasjon for en byggherre grunnet konkurransefortrinn ved salg av enheter og grønne lån.

Nasjonale krav til konstruksjon, energi mv. fremgår av Teknisk forskrift. Disse kravene gjenspeiler nasjonal politikk, og er en avveining mellom økonomiske forhold, en god standard/ holdbarhet og miljømessige forhold. Forskriften endres stadig i takt med ny politikk og nye behov.

Det mest vanlige for fritidsboliger i Norge er en trekonstruksjon. Tre er regnet som gunstig i et klimaregnskap hvor kortreiste materialer med lite foredlingsbehov vil virke positivt inn, samt at tre i seg selv er et karbonlager og en fornybar ressurs. Vi tror ikke det er riktig å kreve et klimaregnskap for en fritidsbolig. Et slikt krav vil gi større byggekostnader og mer byråkrati, og vil neppe ha innvirkning på klimagassutslipp. Det kan være mer aktuelt å sette krav til materialbruk og konstruksjon for å optimalisere miljømessige forhold og bærekraft. I denne planen er det satt krav om trekledning.

Realisering av denne planen krever minimalt med grunnarbeider og lite masseforflytning, noe som gir lavere klimaavtrykk. Rivning av eksisterende bygg vil telle negativt for klima. Dette bygget er imidlertid i en dårlig tilstand, og vil måtte rives uansett.

Eksisterende grønstruktur på kollen bevares i stor grad.

5.6. Risiko og sårbarhet

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Åvik gbnr. 432/28 og 54 er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Tomten ligger noe utsatt til for vær og vind, med en fremskutt posisjon. Åvik har likevel en relativt beskyttet beliggenhet med molo i vest og Svinør mot sør.

Risikotemaer har vært tatt opp i oppstartsmøte med kommunen og er gjennomgått i tabell i vedlegg 1.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekklister, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Storm / orkan
- Havnivåstigning og stormflo
- Steinsprang fra fjellskrent

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrix med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko.

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

| Uønsket hendelse | Risiko | | | Forslag til risikoreduserende tiltak |
|-----------------------------|------------|------------|--------------------|---|
| | Liv/ helse | Stabilitet | Materielle verdier | |
| Storm / orkan | | | | |
| Havnivåstigning og stormflo | | | | Topp gulv for laveste beboelsesrom i bebyggelsen legges på kote 2,0 |

| | | | | |
|-----------------------------|--|--|--|---|
| Steinsprang fra fjellskrent | | | | <p>Rensk og sikring jf. geologisk rapport datert 27.01.25 (se vedlegg) før tiltak utføres i området. Dette legges inn som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene.</p> <p>Inspeksjon av fjellsiden etter 10 år.</p> |
|-----------------------------|--|--|--|---|

Etter justeringer av planforslaget i henhold til foreslåtte risikoreduserende tiltak vurderes risikoen å være akseptabel.

5.7. Interesse motsetninger

Det er ikke registrert interesse motsetninger. Bygget som står der i dag er skjemmende for omgivelsene, og kan være farlig å bevege seg i. Området er avsperrert for publikum. Endring på denne tomta ønskes velkommen.

Hytteiere på Svinør og velforeninger er imidlertid opptatt av at arealet skal få en stedstilpasset og visuelt god utforming. Åvik vel ønsker at det etableres boliger heller enn fritidsboliger. Da det er større krav til arealer for boliger, så er det vurdert at det vil være vanskelig å få til sammen med ønsket tetthet og utforming.

Innbyggere virker fornøyd med å få et nytt rekreasjonsområde og mulighet for nye offentlige parkeringsplasser.

5.8. Avveining av virkninger

Arealet er satt av til næringsbebyggelse i gjeldende plan. Alternativet er å videreføre næringsvirksomhet her. Slik som tomten fremstår i dag så bærer den preg av forfall, og er lukket for allmennheten. Det er også usikkert om området og fylkesvei/kommunal vei ville tåle en nyetablering av næring. Transport knyttet til ny næring her ville også ha en negativ klimaeffekt. Endring av formål til fritidsformål krever varsomhet i forhold til flere tema, og spesielt i forhold til kulturmiljø og havnebassenget rundt uthavna Svinør. Vi mener at vi har funnet en god balanse og har satt krav som tar hensyn til uthavna og gir en stedstilpassing.

Planen vil også kunne ha en positiv folkehelseeffekt, da det blir tilrettelagt for kvalitetsarealer hvor allmennheten kan rekreatere og bade. Det er mangel på allment

tilgjengelige badeplasser og rekreasjonsarealer ved sjøen i Åvik i dag. Det blir også lagt til rette for etablering av offentlige parkeringsplasser.

Vedlegg

- ROS analyse datert 31.01.2025
- Ingeniørgeologisk rapport av Dagfinn Skaar, datert 27.01.2025
- 3D illustrasjoner
- Illustrasjonsplan
- Terrengsnitt

Kilder

Landskapsanalyser- Svinør, Åvik, Feste Landskap 2020 [ÅVIK](#) , [SVINØR](#)

Mulighetsstudie «Uthavnene som besøksmål», Asplan Viak 2017 [RAPPORT_Uthavnene som besøksmål.indd](#)

Kartfortelling av Agder Fylkeskommune «Uthavner i verdensklasse - [Svinør](#)»



asplan viak