



# Detaljregulering for hytter og bolig, Gnr. 45, bnr. 1 - Bordviga

Planprogram

Lyngdal Kommune

Vår ref.: 2808/RM

Dato: 23.06.2020



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

# Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Detaljregulering for hytter og bolig, gnr. 54, bnr 1 - Bordviga**  
Arkivsak ID: 2808  
PlanID: 1032-201802

Oppdragsgiver: Hav til Hei Invest AS  
Oppdragsgivers kontaktperson: Oddbjørn Aas

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter  
Plankonsulents kontaktperson: Ragu Moorthy

1	Planprogram til høring og offentlig ettersyn	12.06.2020
<b>Versjon</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Dato</b>

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

## **Innhold**

<b>1</b>	<b>Bakgrunn og formål</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Planområdet</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Plantiltaket</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Planprosessen</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Nasjonale mål og forventninger</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Konsekvensutredningen</b>	<b>11</b>

# 1 Bakgrunn og formål

Forslagstiller er Hav til Hei Invest AS

Arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS er forslagstillers plankonsulent.

## 1.1 Bakgrunn

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fremtidig utvikling av byggeområder i kommunedelplanen FB2 og B1, samt tilstøtende arealer. Det er i denne forbindelse også ønskelig å inkludere alt areal fra gjeldende plan for «Bordvia – reguleringsplan for hytter – gnr. 54/1» planID 199001 og følgelig erstatte denne med ny plan.

Planens begrensning omfatter hovedbruket 54/1, men også fritidseiendommer fradelt fra denne, og utgjør et areal på ca. 380 daa.

## 1.2 Om planprogram og konsekvensutredning

Planprogrammet er en plan for arbeidet med reguleringsplanen som skal si noe om formål, medvirkning i arbeidet, hvilke tema som skal utredes og fremdrift for planarbeidet (Pbl § 12-9):

*Forslag til planprogram skal gi en beskrivelse av planen eller tiltaket, det berørte området og de problemstillingene som i den konkrete saken anses viktige for miljø og samfunn, forhold som skal utredes, og hvilke metoder som er tenkt benyttet for å skaffe nødvendig kunnskap. Det skal inneholde relevante og realistiske alternativer og beskrive hvordan disse skal vurderes i konsekvensutredningen. Det skal inneholde informasjon om planprosessen, med frister i prosessen, deltakere og plan for medvirkning fra særlig berørte grupper og andre. Planprogrammet skal også inneholde kart over det berørte området.*

I henhold til forskrift om konsekvensutredninger §6, første ledd punkt b) skal reguleringsplaner som omfatter tiltak etter forskriftens vedlegg I alltid konsekvensutredes. Vedlegg I punkt 25, omfatter nye bolig- og fritidsboligmråder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Kommunen har vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning, for i departemanets veileidningsnotat til forskriften heter det at det legges til grunn at det kan gjøres mindre endringer fra overordnet plan i reguleringsplan, uten at planen må behandles etter forskriften.

I dette tilfellet vises til at områdene som avviker fra kommuneplanen ligger i 100-metersbeltet langs sjøen, eksponert på et høydedrag i kystlandskapet. Dette vil utløse 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.*

## 2 Planområdet

### 2.1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger på Furuobden i Bordviga i Lyngdal kommune. Samlet planareal er på ca. 380 daa og følger avgrensning fra tidligere regulert område.

### 2.2 Områdebeskrivelse

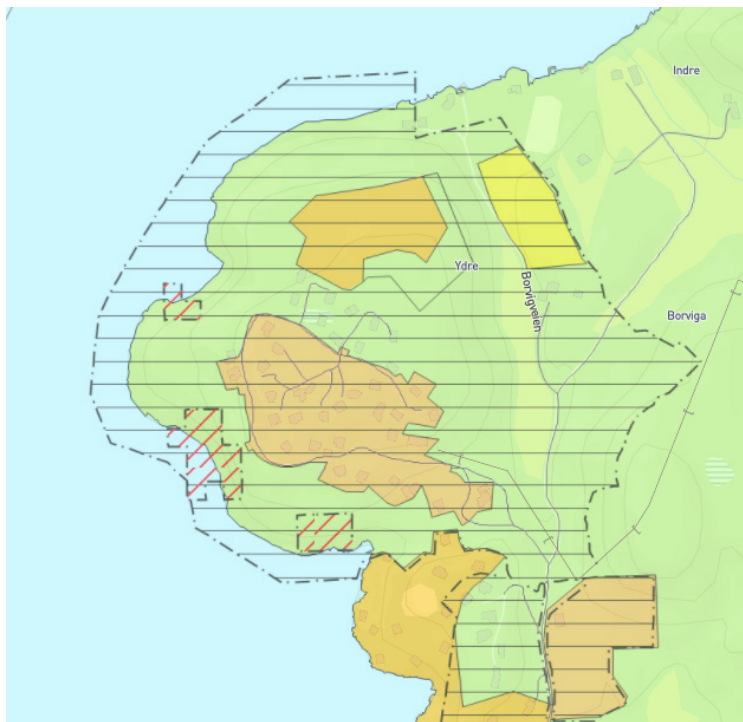
Planområdet omfatter eksisterende etablert hyttefelt i tillegg til avsatte områder for ny bebyggelse i kommunedelplanen. De avsatte byggeområdene i eldre gjeldende detaljplan er etablert, men det er flere steder hvor byggegrenser, byggeområde og tomtegrense ikke samsvarer med gjeldende plan. Det er også kjent at det innenfor det aktuelle området har vært flere dispensasjonssøknader med varierende utfall. I og med at eksisterende bebyggelse omfattes av ny plan vil nevnte avvik søkes å rydde opp i, samt at det for området gis generelle bestemmelser mtp. utnyttelse som gir like muligheter for utvikling av egen tomt basert på tomtestørrelse. Områdene avsatt til nye byggeformål i planen er i hovedsak arealer avsatt til disse formålene i kommuneplanen, men det er enkelte plasser avvik fra disse med hensikt om å ivareta terrengformasjoner. Område avsatt til fritidsboliger er lokalisert som en forlengelse av eksisterende hyttefelt, mens store arealer langs sjø er avsatt som grøntarealer. Adkomst til planområdet er over ca. 1,5 km kommunal veg (KV 4002), etter avkjørsel fra FV552.

Planområdet er lokalisert på Furuobden i Bordviga, ca. 6 kilometer ut fjorden fra Rosfjordstranden. Rosfjorden er preget av typiske fjordlignende topografiske forhold, med bratte fjellsider mot sjø og bukter/viker hvor det historisk har vært etablert mindre gardsbruk. Over tid har det i de samme områdene, i varierende grad, blitt fortettet av boliger og fritidsboliger. Landskapsbildet i disse områdene er tydelig preget av fritidsboligutbygging, noe som er spesielt synlig i området fra Bellandsstrand til Bordvika hvor fritidsbebyggelsen opptar store deler av strandsonen.

## 2.3 Aktuelle planer

### 2.3.1 Kommuneplanens arealdel

Inngår i kommuneplan Lyngdal kommune, vedtatt 03.09.2015, PlanID 201311. Omsøkte planområde har i gjeldende kommuneplan status fritidsbebyggelse, boliger og LNF. Deler av eksisterende fritidsboligbebyggelse er i kommuneplanen ikke i tråd med avgrensning for eksisterende fritidsbebyggelse. Foreslåtte reguleringsformål vurderes å være i tråd med hovedintensjonen i kommuneplanen.



### 2.3.2 Reguleringsplaner

Planen inngår i "Bordvika - Reguleringsplan for hytter - gnr. 54/1", vedtatt 31.05.1990. PlanID 199001.



## 3 Plantiltaket

### 3.1 Plan for arealbruk

Formålet med planarbeidet er å utvikle deler av eiendom 10/1 i samsvar med avsatte arealer og intensjonen i gjeldende kommuneplan for Austadhalvøya. Dette innebærer i hovedtrekk etablering av fritidsboliger, båtplasser/naust, fortetting av eksisterende boligmiljø samt oppføring av kombinert bygg for næring/bolig.

Området reguleres til:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
  - Fritidsbebyggelse – frittliggende
  - Energianlegg
  - Vann- og avløpsanlegg
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Uthus/naust/badehus
  - Lekeplass
  
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Veg
  - Gangveg/gangareal
  - Annen veggrunn – tekniske anlegg
  - Parkeringsplasser
  
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
  - Turdrag
  - Badeplass/-område
  
- Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (§ 12-5, pkt. 5)
  - Landbruksformål
  - Friluftsmål
  
- Bruk og vern av sjø og vassdrag (§ 12-5, pkt. 6)
  - Småbåthavn
  - Friluftsområde
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
  - Badeområde
  
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Høyspenningsanlegg





## 4.2 Fremdrift

Fremdriftsplanen tar utgangspunkt i at det gjennomføres ett offentlig ettersyn av planprogrammet og ett offentlig ettersyn av forslag til reguleringsplan med KU. Endringer i fremdriftsplanen kan skje dersom det blir nødvendig ved flere offentlig ettersyn eller av kapasitetsmessige årsaker.

Estimert fremdriftsplan for planprosessen:

Oppstartsvarsel/høring av planprogram:	Juli-August 2020
Fastsetting av planprogram:	August-September 2020
Utarbeide planforslag med konsekvensutredning:	September-November 2020
2 gangs behandling av planforslag:	Desember 2020
Offentlig ettersyn og 3 gangs behandling	Desember-Januar 2020
Planbehandling og vedtak:	Januar-Februar 2021

## 5 Nasjonale mål og forventninger

"Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023", Vedtatt ved kongelig resolusjon 14.05.2019, blir lagt til grunn. Der planlegging brukes som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling.

Når det gjelder byggeforbudet i 100-metersbeltet jf. pbl§1-8 . 100-metersbeltet er av nasjonal interesse, bygging og landskapsingrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, landskap, landbruk, fiskerier, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.

I områder som er delvis utbygd skal ferdselshensynet og landskapstilpassning spesielt vektlegges, jf. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsone langs sjøen kap 6.2.

## 6 Konsekvensutredningen

### 6.1 Metode

Metoden for 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. Metodikken består av følgende trinn:

1. På bakgrunn av innsamlet data gjøres en vurdering av verdien av et miljø/område i forhold til et gitt utredningstema.  
Verdien fastsettes etter 3 kategorier: liten – middels – stor.
2. Deretter gjøres en vurdering av omfanget av endringene et gitt tiltak vil medføre for det enkelte miljø/område.  
Omfanget fastsettes etter 3 kategorier: positivt – lite/ingen – negativt.
3. Konsekvensen for hvert miljø/område fastsettes ved å sammenholde miljøets eller områdets verdi med omfanget av tiltaket.  
Konsekvensen/konfliktgraden angis på en tredelt skala som vist under, hvor vurderingene er verbale og skjønnsmessige:

+	Positive konsekvenser
0	Ingen/mindre konsekvenser
-	Negative konsekvenser

4. 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.

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.

### 6.2 Aktuelle utredningstema

Konsekvensutredningen skal redegjøre for sårbare temaer der planforslaget kan ha konsekvenser for miljø og samfunn. Det er kun nye utbyggingsområder for fritidsbebyggelse som vil bli konsekvensvurdert. Arealer som omfattes av gjeldende reguleringsplan, omfattes ikke av konsekvensutredningen.

#### 6.2.1 Terrengformasjoner som utgjør spesiell fare:

Foreslått adkomstvei til tomt 44, som også er tenkt benyttet som forbindelse mellom gangveier internt i planområdet, er det svært bratt og høyt mot sjø. Som risikoreduserende tiltak er det her foreslått å sikre området ved bruk av sikringsrekkverk eller -gjerde.

#### 6.2.2 Natur- og kulturmiljø

Det foreligger ingen registreringer innenfor planområdet Askeladden. Det har gjennom dialog og befaring av planområdet med fylkeskonservatoren heller ikke kommet frem områder eller enkeltlokaliteter av interesse.

I naturbase er det heller ikke registrert viktige naturtyper eller arter, heller ikke kulturlandskap.

i artsdatabanken er det registrert ærfugel i utkanten av planområdet, denne er under kategorien nært truet(NT).

### 6.2.3 Friluftsliv

Dette er et område som består av barnålsskog, med snilt varierende topografi, hvor det også finnes innslag som tydelig illustrerer at området blir brukt i form av trehytte, men også inneholder kvaliteter som bør ivaretas for økt bruk. Av øvrige områder innenfor planen er det spesielt et område mot sjøen, øst for eksisterende bebyggelse, med uløst potensiale for rekreasjon og friluftsliv. Dette området består av et stort platå, med noen mindre omkringliggende platåer, samt et område langs sjøen med tilgjengelig svaberg. Slik området fremstår i dag er det ingen utstrakt bruk av disse kvalitetene.

### 6.2.4 Landskap

Planområdet er lokalisert på Furuhodden i Bordviga, ca. 6 kilometer ut fjorden fra Rosfjordstranden. Rosfjorden er preget av typiske fjordlignende topografiske forhold, med bratte fjellsider mot sjø og bukter/viker hvor det historisk har vært etablert mindre gardsbruk. Over tid har det i de samme områdene, i varierende grad, blitt fortettet av boliger og fritidsboliger. Landskapsbildet i disse områdene er tydelig preget av fritidsboligutbygging, noe som er spesielt synlig i området fra Bellandsstrond til Bordvika hvor fritidsbebyggelsen opptar store deler av strandsonen.

### 6.2.5 Allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen

Tomt 39-46 kommer innforbi 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, tomt 9 og deler av tomt 10 kommer også innunder denne grensa, men er allerede utbygd. I konsekvensutredninga må det vises til landskapsvirkninger og allmenne interesser i forhold til opphold i sjøområdene.

## 6.3 Datainnsamling

Eksisterende rapport for landsskap og evt. befarings av området.

## 6.4 Risiko og sårbarhetsanalyse

Ved utarbeidelse av planer for utbygging skal det i henhold til plan- og bygningslovens § 4-3 gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sårbarhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. En risiko- og sårbarhetsanalyse tar sikte på å avdekke farer, vurdere hvor alvorlig disse er, samt å foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser og redusere konsekvenser dersom disse inntreffer. Risiko- og sårbarhetsanalysen skal følge planforslaget. Eventuelle avbøtende tiltak skal innarbeides i planen.