



201904
DETALJREGULERING FOR ØVRE ØYNA, REVØY

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Lyngdal Kommune

Vår ref.: 2922/1

Dato: 25.06.2021



Kristiansen & Selmer-Olsen
Sivilarkitekter

medlem av  arkitektbedriftene

Prosjektbeskrivelse

Plannavn: **Detaljregulering for øvre Øyna, Revøy**
Arkivsak ID: 2922
PlanID: 201904

Oppdragsgiver: Aud Ådnebergli, Tor Jervid Gabrielsen og Paul Inge Vold
Oppdragsgivers kontaktperson: Aud Ådnebergli

Plankonsulent: Kristiansen & Selmer-Olsen AS Sivilarkitekter
Plankonsulents kontaktperson: Kristin Løland

1	Planforslag til 1. gangs behandling	25.06.2021
Versjon	Beskrivelse	Dato

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

1	Bakgrunn for planarbeidet	5
1.1	Hensikten med planen.....	5
1.2	Eiendomsforhold	5
1.3	Planprogram.....	5
1.4	Krav til konsekvensutredning	5
2	Planstatus og overordnede føringer	6
2.1	Overordnede planer	6
2.2	Temaplaner.....	7
3	Planprosess og medvirkning	8
3.1	Oppstartsmøte.....	8
3.2	Kunngjøring og varslede parter	8
3.3	Innkommne merknader	8
4	Dagens situasjon i planområdet	12
4.1	Beliggenhet og avgrensning av planområdet.....	12
4.2	Dagens og tilstøtende arealbruk	12
4.3	Eksisterende bebyggelse og anlegg	13
4.4	Stedets karakter	13
4.5	Landskap.....	13
4.6	Kulturminner og kulturmiljø.....	13
4.7	Naturmangfold.....	13
4.8	Trafikkforhold.....	14
4.9	Barns interesser	14
4.10	Teknisk infrastruktur	14
4.11	Grunnforhold	14
4.12	Støy	14
4.13	Forurensning	14
4.14	Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)	14
5	Beskrivelse av planforslaget.....	15
5.1	Formålet med planen	15
5.2	Reguleringsformål og hensynssone	15
5.3	Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget	17
5.4	Universell utforming.....	19
5.5	Trafikkstøy	19
5.6	Avbøtende tiltak/løsninger ROS	19
5.7	By- og stedsutvikling	20
5.8	Byggeskikk og estetikk	20
5.9	Lokalklima	20
5.10	Overvannshåndtering	20
5.11	Klima/klimagassutslipp	20
5.12	Trafikkforhold og teknisk infrastruktur.....	20
5.13	Barn og unges interesser	20
6	Konsekvensutredning.....	21
6.1	Overordnede planer	21
6.2	Metode	21
6.3	Naturtypekartlegging	22
6.4	Omregulering av LNF til byggeformål.....	23
6.5	Landskapsvirkninger/3D modell	23

6.7	Naturmangfold.....	25
6.8	Friluftsliv og sosial infrastruktur.....	26
6.9	Klima.....	26
7	Virkninger av planen.....	27
7.1	Overordnet plan.....	27
7.2	Stedets karakter.....	27
7.3	Kulturminner og kulturmiljø.....	27
7.4	Trafikkforhold.....	27
7.5	Barn og unges interesser.....	27
7.6	Strandsone og vassdrag.....	27
7.7	Risiko og sårbarhet.....	27
7.8	Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater.....	27
7.9	Avveining av virkninger.....	28

1 Bakgrunn for planarbeidet

1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger. Det blir også lagt til rette for turområder og friområder ved utsiktpunkt for å gjøre området mer attraktivt for turgåere.

1.2 Eiendomsforhold

Planområdet omfatter eiendommene 5/6 og 5/4

1.3 Planprogram

Det ble utarbeidet planprogram som ble fastsatt av Lyngdal kommune i [kommunestyret 18.06.2020, sak 68/2020](#). Planprogrammet redgjør for formålet med planen, beskrivelse av planområde og krav til konsekvensutredning.

1.4 Krav til konsekvensutredning

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

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes av vedlegg I, nummer 25, Nye bolig- og fritidsboligområde som ikke er i samsvar med overordnet plan.

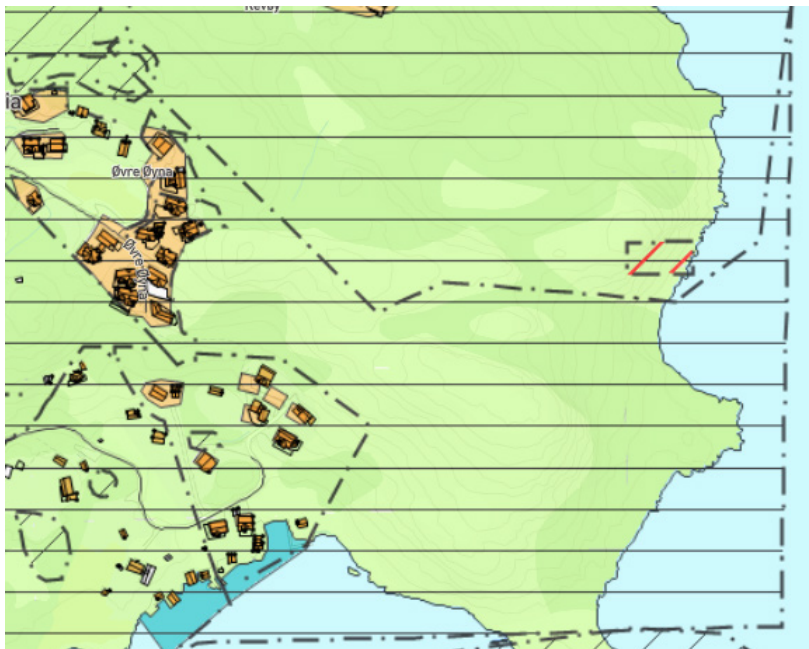
Viser til kapittel 6 for konsekvensutredning.

2 Planstatus og overordnede føringer

2.1 Overordnede planer

2.1.1 Kommuneplanens arealdel

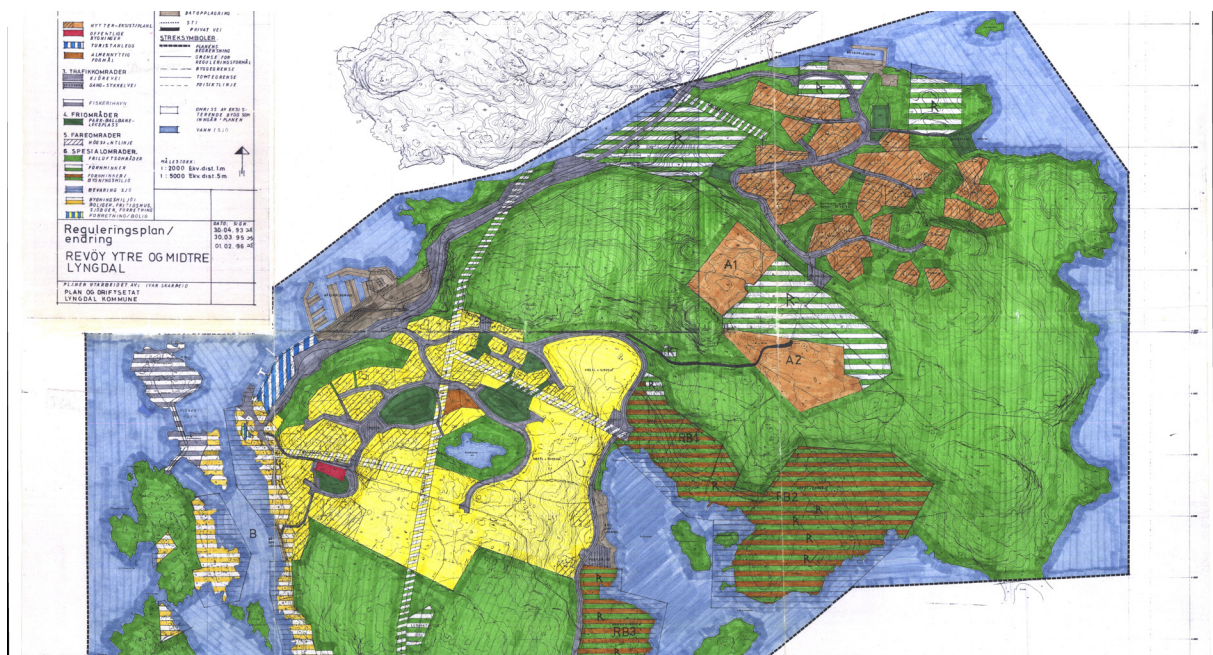
I kommuneplanens arealdel er området regulert til LNFR område.



*Figur 1 Gjeldende kommuneplan. Kartet er ikke i målestokk.
Kartkilde: kommunekart.com*

2.1.2 Gjeldende reguleringsplaner

I gjeldene reguleringsplan Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - endring - reguleringsplan, vedtatt 07.03.96, er hele planområdet regulert til friluftsmål. Tilgrensende plan Revøy - A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langvågen - hytter - ENDRING, vedtatt 13.04.00, grenser til planområdet i vest. Reguleringsplan for Revøy - del av gnr. 5, bnr. 4 og 6 - innenfor regulert RB 2 - ENDRING PD, vedtatt 05.12.01, grenser til planområdet i sør.



Figur 2 Gjeldende reguleringsplan for planområdet. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=199606.

2.2 Temaplaner

Det er ikke gjort kjennskap til eventuelle temaplaner innenfor planområdet.

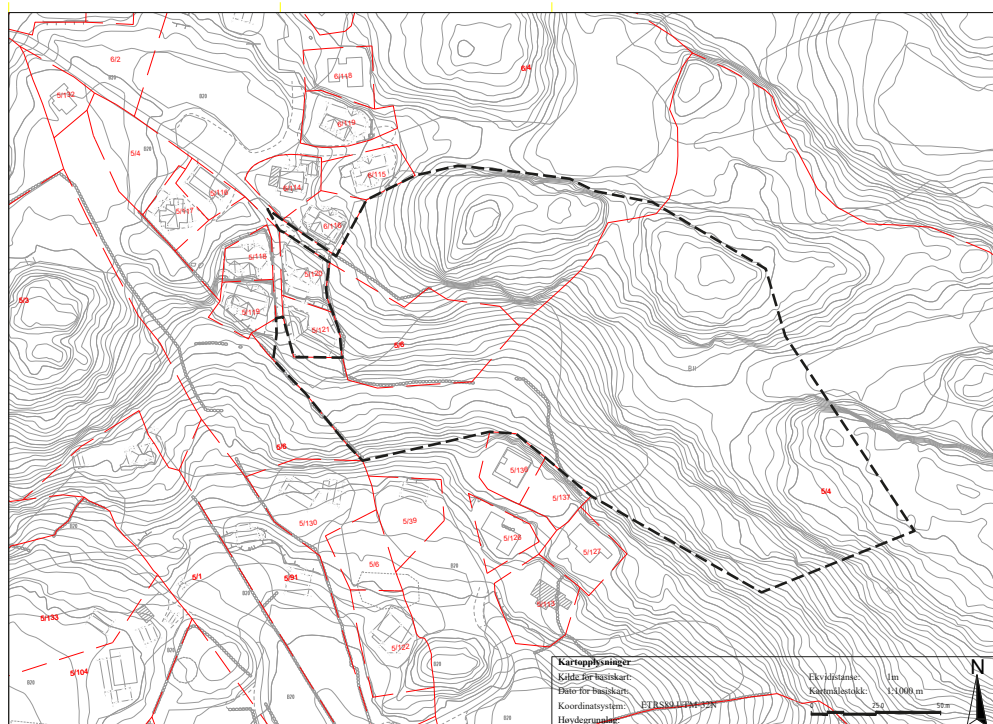
3 Planprosess og medvirkning

3.1 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble avholdt 20.08.19 med Lyngdal kommune.

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. Frist for uttalelser var satt til 31.03.20.



Figur 3 Varslet plangrense. Kartet er ikke i målestokk. Kartkilde: KSO

3.3 Innkomne merknader

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 7 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. Innspillene er gjengitt som sammendrag og kommentert under. Innspillene i sin helhet er vedlagt planforslaget.

1. Agder fylkeskommune

Det har over tid vært et betydelig utbyggingspress på deler av Revøy. Etter fylkeskommunens mening bør generelt de områdene som i dag er avsatt til grøntområder ikke omdisponeres til utbygging. Det aktuelle grøntområdet er dessuten del av et større sammenhengende friluftsområde samtidig som deler av området er til dels svært brattlendt og eksponert.

Vi mener etter dette at en ikke bør gå videre med et planarbeid som skissert i oppstartsmeldingen.

Dersom en likevel velger å gå videre med planarbeidet er det viktig at følgende hensyn vurderes særlig nøye:

- Landskapsvirkning – herunder fjernvirkning av eventuell ny bebyggelse
- Konsekvenser for friluftinteressene. Eksisterende stier må kartlegges

Konsekvensutredningen bør omfatte en gjennomgang av hva som allerede finnes av tilgjengelige (regulerte) tomter i området.

Kulturminner og kulturmiljø

Det må foretas en befaring for å avklare forholdet til evt. kulturminner i planområdet. Vi ber om at det tas kontakt med arkeolog Ghattas Sayej tlf. 47055907, epost: Ghattas.J.Sayej@agderfk.no for å avtale felles befaring og drøfte praktiske forhold knyttet til evt. kulturminneregistreringer, herunder omfang, gjennomføringstidspunkt, varsling overfor grunneiere m.m. Dersom det viser seg at det er behov for ytterligere arkeologiske registreringer, jfr. Lov om kulturminner § 9, vil tiltakshaver bli varslet skriftlig og få oversendt budsjett for registreringsarbeidet.

Forlagstillers kommentar: Landskapsvirkninger og konsekvenser for friluftsjinteresse er tatt med i KU. Kap 6.4 og 6.5. Det blir lagt mer tilrette for friluftsområder, da det i dag er lite fremkommelig, dette vil være positivt for friluftslivet til området. Det er laget en 3D illustrasjon av området før og etter utbygging i kap. 6.5.

Det forekommer 48 ubebygde, regulerte tomter på Revøy, dette er kommentert i kap. 5.7.

Det ble gjort en befaring for kulturminneregistrering med Ghattas 27.08.2020. Dette er omtalt i kap. 4.6 og forekommer i rapport om kulturminner.

2. Fylkesmannen i Agder

Vi mener det er svært uheldig å ta av friluftsområde til utbygging. Det er allerede en del utbygde områder på Revøy. I tillegg er det områder som er lagt ut til utbygging i kommuneplan og reguleringsplaner som ikke er fullt utnyttet. Resterende LNF-områder/friluftsområder bør beholdes som tilgjengelige natur- og friluftsområder for allmennheten.

Ved eventuelt videre planarbeid, mener vi de tre momentene som er satt opp som «allerede kjente» i planprogrammet er viktige. Vi mener også at de tema som er satt opp i tabellen over aktuelle tema, må utredes. I tillegg til det som er satt opp i tabellen, mener vi klima er et tema som må tas med i KU. Virkning av utbygging med tanke på klimagassutslipp og mulighet for å begrense dette, med for eksempel klimavennlige materialer samt eventuelle andre krav til utbyggingen må være med. Klimatilpasning er også viktig. Klimatilpasning kan være en del av ROS-analysen.

Når det gjelder medvirkning mener vi, som kommunen, at det må legges opp til mer medvirkning enn det som går fram av planprogrammet. Herunder vil bl.a. god dialog med naboer/hytteforeninger i omkringliggende område kunne være nyttig.

Konklusjon:

Vi mener det er svært uheldig å ta i bruk områder som nå er regulert/avsatt til friluftsområder/LNF-områder, til utbygging. Vi mener derfor primært at en ikke bør gå videre med planarbeid her.

Dersom en likevel går videre med planarbeidet, er det viktig med en grundig konsekvensutredning av alle relevante tema.

Forslagstillers kommentar: Resterende områder er tilrettelagt til friluftsjformål. Konsekvensutredningen er utredet i kap. 6, og klima og klimagassutslipp er

kommentert i kap. 5.11.

Det er hensyntatt innspill fra naboer og velforeningen.

3. Agder energi nett AS

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Lyngdal kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnnett i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). På denne bakgrunn gjør vi oppmerksom på at det i dette planforslaget må tas hensyn til bestående anlegg og for de anlegg som det er nødvendig for oss å etablere og drifte. AEN har etablert lavspent anlegg i området. (230V luftnett vist som heltrukket blå streker i kartet, 400V jordkabler vist som stiplede lilla streker i kartet) AEN har også en nettstasjon utenfor det regulerte området (61061 Indre Revøy). Forsyning via lavspent til et begrenset antall hytter kan tas fra denne nettstasjonen.

Planbeskrivelsen oppgir ikke effektbehov. Regulanten bes utrede effektbehov og ta kontakt med AEN for avklaringer. Det kan være behov for å avsette plass til ny nettstasjon innenfor planområdet.

Forslagstillers kommentar: Det er avklart med AEN at eksisterende nettstasjon kan brukes til de nye fritidsboligene, men at endelig avklaring må fremkomme i en byggesøknad.

4. NVE

I Statlige planretningslinjre for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning vedtatt 28.9.2018, blir det vist hvordan planlegging etter pbl. skal bidra til å redusere klimagassutslipp og redusere risiko og sårbarhet som følge av klimaendringer. Vi forutsetter at denne planretningslinjen legges til grunn for planarbeidet og viser til planprogrammet kap. 3 om Overordnede rammer og premisser - rikspolitiske retningslinje.

Planområdet på Øyna Revøy består i hovedsak av skog og skrinn fastmark. Fortetting og utvidelse av områder for fritidsbebyggelse bidrar til økt andel med harde flater og kan endre overflateavrenning i et område. Samtidig kan klimaendringer bidra til hyppigere episoder med ekstremnedbør. Det er derfor viktig i en tidlig planfase å ha en bevissthet rundt hvilke arealer som er egnet til infiltrasjon og fordrøyning av vann, hvilke arealer som kan bidra til sikker bortledning av overvann på overflaten og hvilke arealer som er best egnet å bygge på. NVE har ellers ingen konkrete innspill til varselet. Hvis dere ønsker faglig bistand til konkrete problemstillinger, så er det bare å ta kontakt med oss.

Forslagstillers kommentar: Statlige planretningslinjre for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning er lagt til grunn og kommentert i kap. 5.11. Det er lagt opp til at det skal utføres en plan for overvannshåndtering ved byggesøknad.

5. Øvre øyna velforening

Vi regner med at det blir tatt hensyn til grønt areal /friområder mellom nytt og gammelt hyttefelt. Det må også tas hensyn til belastning vedr eksisterende kloakk og pumpesystem som vi har nede i Kielen. Vi har lenge hatt veldig dårlig trykk på vannet vårt og regner med at det blir utbedret.

Forslagsstillers kommentar:

Grøntområder mellom eksisterende og ny bebyggelse blir hensyntatt.

Hensynet til kloakkanlegget blir hensyntatt i byggesøknaden. Det skal være kapasitet på eksisterende system til planlagt bebyggelse.

6 Mette og Kleng Vevatne

Vi håper og ønsker at det blir planlagt og avsatt grønne friområder mellom dagens og ny bebyggelse, siden dagens hytter har forholdsvis små tomter.

Vi vil bare for ordensskyld gjøre oppmerksom på at Gnr 5 br nr 143 tilhører Gnr 5 Br nr 121, siden dette fremgår litt utydelig for oss i deres tilsendte dokumenter.

Forslagstillers kommentar:

Det er satt grønntområder/friluftsområder mellom eksisterende og ny bebyggelse.

Tas til etterretning.

7 Erling Øvstebø

Jeg eier av eiendom 5/120 ønsker det blir planlagt grønne friområder mellom gammel og ny bebyggelse. Går også ut ifra at det blir kartlagt biologisk mangfold i det aktuelle området.

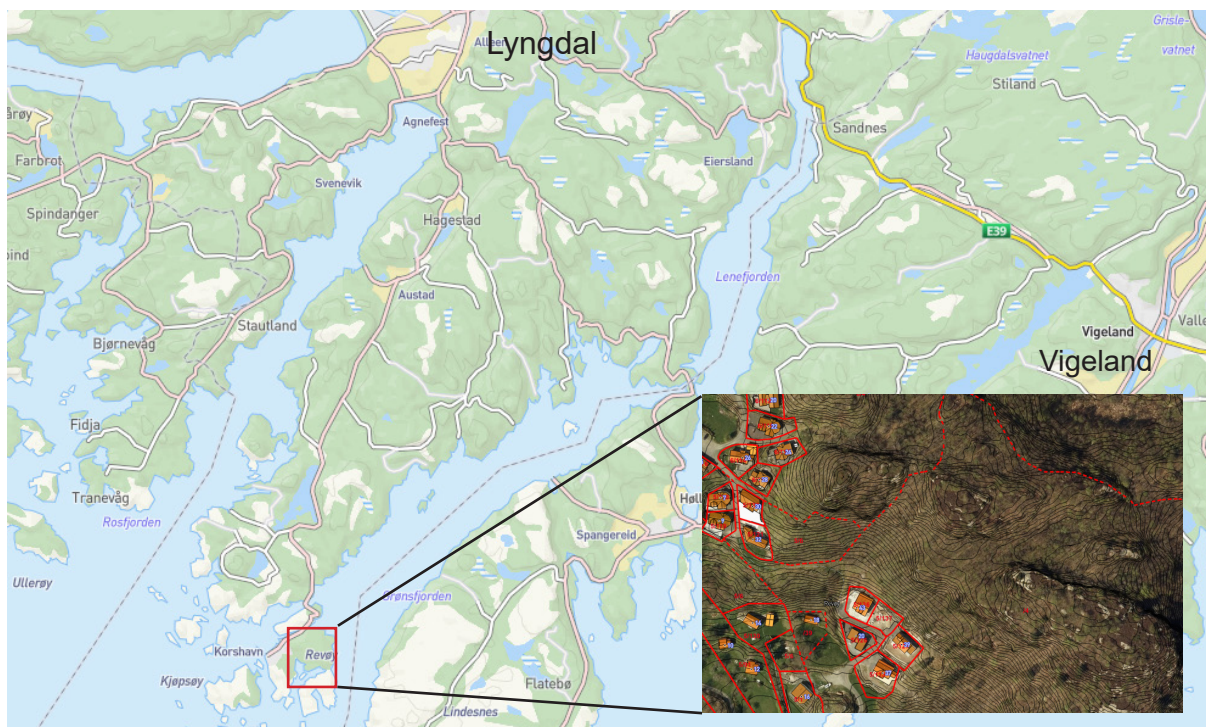
Forslagstillers kommentar:

Det forekommer en rapport om biologisk mangfold av Grimsby naturtjenester. Det er satt grønne områder for friluftsliv mellom eksisterende og ny bebyggelse.

4 Dagens situasjon i planområdet

4.1 Beliggenhet og avgrensning av planområdet

Planområdet er lokalisert på Revøy i Korshavn omtrent 17km sør fra Lyngdal sentrum. Planområdet er på ca. 17,9 daa, og er noe mindre enn i varsel om oppstart, da grunneier av gnr/bnr 6/4 trakk seg ut av planen og dermed ble dette området tatt ut av planen.



Figur 4 Planområdet er markert med rød firkant.

4.2 Dagens og tilstøtende arealbruk

Området i dag er dekket av skog, og er preget av gjengroing. Rundt planområdet er det fritidsboligområder som strekker seg på sør- og vestsiden, litt lenger nord er det også et fritidsboligområde.



Figur 5 Foto dagens situasjon. Bilde til venstre er der vegen vil koble seg på eksisterende veg. Bilde til høyre er utsikt fra toppen i planområdet.

4.3 Eksisterende bebyggelse og anlegg

Det er ikke eksisterende bebyggelse innenfor planområdet.

4.4 Stedets karakter

Planområdet er sørvendt. I dag er planområdet dekket med skog, der store deler ikke er lett tilgjengelig, og er preget av gjenging. Det er tendenser til stier, men er tydelig at de ikke blir flittig brukt.

4.5 Landskap

Landskapet innenfor planområdet er sørvendt, med god hellning mot sjøen. Terrenget innenfor området er kuppert, med flere topper i og rundt planområdet.

4.6 Kulturminner og kulturmiljø

Det ble utført en arkeologisk befarings 27.08.2020 av arkeolog Ghattas Sayej fra Agder fylkeskommune. Da ble det sett ut mulige områder, som det skulle utføres prøvestikk. Dette ble utført 09.10.2020, det ble tatt 14 prøvestikk med ett positivt. Løsfunnet som nå er registrert i Askeladden med ID 272209.

4.7 Naturmangfold

Det er ingen registrerte rødlista arter i området. Øst for området er det registrert den rødlista arten Lomvi, og Ærfugl er registrert på sørsiden av planområdet. Det er også flere rødlista arter i nærområdet på Revøy.

4.8 Trafikkforhold

Planområdet er ikke bebygd, og derav ingen trafikk innenfor planområdet. Adkomstvegen til området blir koblet på privat veg 5360 øvre øyna.

4.9 Barns interesser

Planområdet i dag er ikke spesielt tilrettelagt for barn og unge. Det har heller ikke vært tegn eller spor etter lek i området. I et skogsområde kan det være mange momenter for lek. Tilgrensende plan har avsatt areal for lekeplass.

4.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke bygget ut, og er ikke tilkoblet eksisterende VA- eller teknisk anlegg. Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende infrastruktur mtp. videre utbygging.

4.11 Grunnforhold

Store deler av grunnforholdene innenfor planområdet er registrert som bart fjell. Dette vil si at det ikke er mye organiske materialer som kan infiltrere overvann. Deler av området har moderat til lav aktsomhetsgrav for radon, resterende er usikkert.

4.12 Støy

Ingen faste kilder til støy.

4.13 Forurensning

Ingen registreringer som tilsier at det er noen form for forurensning i området.

4.14 Risiko og sårbarhet (eksisterende situasjon)

Det er 2 uønskede hendelser som fremgår av ros-analysen. Disse er innenfor gul risiko, ekstremnedbør og naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare (stup, etc).

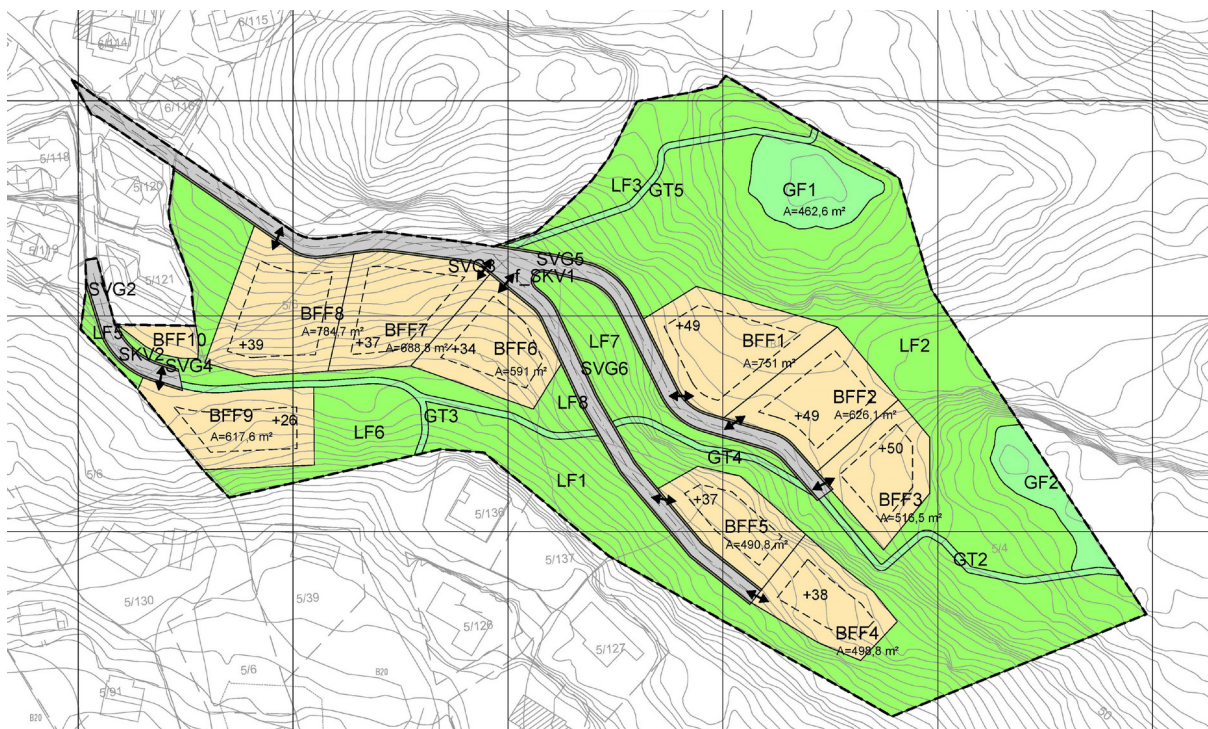
SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER				
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Betydelig	4 Alvorlig	5 svært alvorlig/katastrofal
5 Svært sannsynlig					
4 Mer sannsynlig					
3 Sannsynlig		1			
2 Mindre sannsynlig				2	
1 Lite sannsynlig					

5 Beskrivelse av planforslaget

5.1 Formålet med planen

Formålet med planen er å legge opp til 9 nye tomter for fritidsbebyggelse på øvre Øyna, Revøy. Det er også et mål å legge tilrette for friluftsliv i området. Planområdet er regulert til friluftsliv i kommuneplanen, men det er ingenting som tyder på at området er benyttet til friluftsmål. Planforslaget vil legge til rette for turer til toppene i området, som også har utsikt over havet.

5.2 Reguleringsformål og hensynssone



Figur 6 Foreslått plankart.

Sosikode	Formål (sosikode)	Område signatur	Eierform	Areal (daa)
1121	Fritidsbebyggelse-frittliggende	BFF	Annen	5,6
2011	Kjøreveg	SKV	Felles	1,3
2019	Annen veggrunn - grøntareal	SVG	Felles	0,3
3031	Turveg	GT	Felles	1,1
3040	Friområde	GF	Felles	0,8
5130	Friluftsmål	LF	Annen	10,2
	Sum planområdet			19,2

5.2.1 Bebyggelse og anlegg

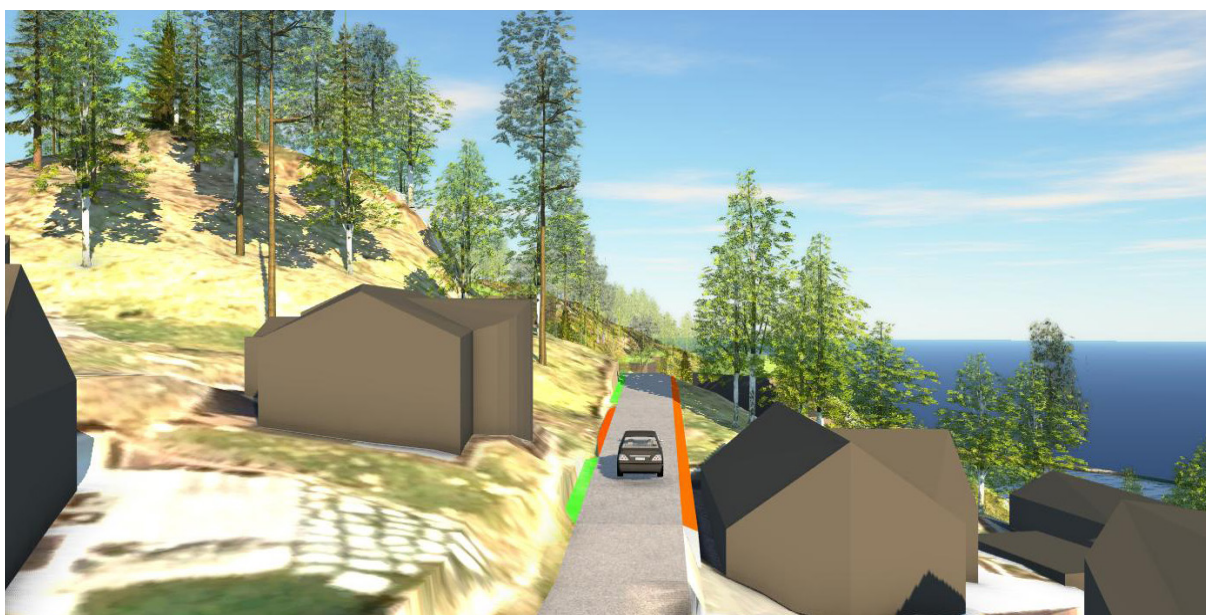
Fritidsbebyggelse-frittliggende

Her kan det oppføres fritidsboliger, der bebyggelsen skal ha en farge og form som er tilpasset landskapet. [Fritidsboligbebyggelse innefor BFF6-8 skal være terrassert for bedre terreng tilpassning.](#)

5.2.2 Samferdselsanlegg

Kjøreveg

Kjørevegen innenfor planområdet er en felles tilkomstveg til hyttetomtene. Denne anlegges videre fra eksisterende veg fra hyttfeltet på vestsiden av planområdet, og oppføres mellom to eksisterende fritidsboliger på gnr./bnr. 6/116 og 5/120, samt en forlengelse av denne vegen mellom gnr./bnr 5/19 og 5/121.



Figur 7 Illustrasjon av atkomstvegen til fritidsboligene.

Annen veggrunn - grøntareal

Det er lagt opp 0,5 meter med annen veggrunn grøntareal på hver side av vegen. Dette er for fylling og skjæring ved opparbeidelse av vegen.

5.2.3 Grønnstruktur

Turveg

Her skal det opparbeides turveg opp til flere fjelltopper, der en av toppene er innenfor planområdet. Disse fører videre til andre topper i området. Områdene rundt planområdet er regulert i gjeldene plan til friluftsområde, noe som planforslaget gjør mer tilgjengelig.

Friområde

Innenfor friområde skal det tilrettelegges for opphold. Område er plassert på en høyde på 64 m.o.h.

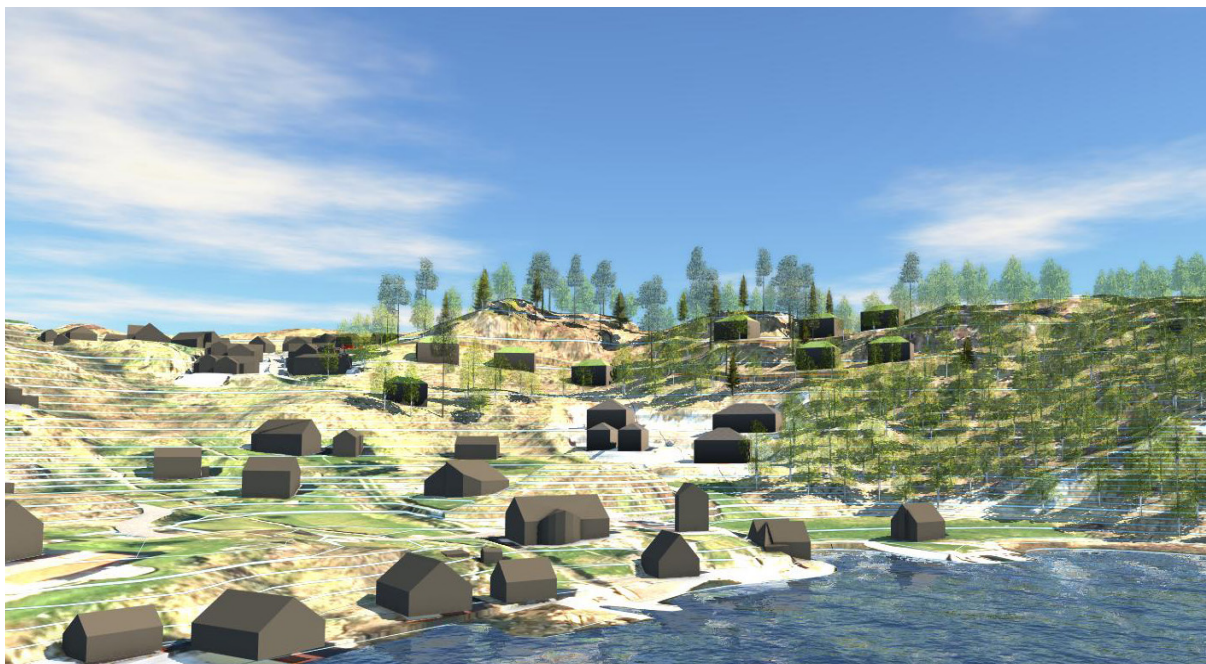
5.2.4 Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift

Friluftsmål

Innenfor dette formålet, som er videreført fra gjeldene plan, skal området bevares mest mulig slik det er i dag. Området skal brukes til friluftsliv.

5.3 Illustrasjonsprosjekt og beskrivelse av planforslaget

Det er utarbeidet et illustrasjonsprosjekt som ligger til grunn for reguleringsplanen. Plassering og utforming av bebyggelsen illustrerer rammene i planforslaget og er ikke nødvendigvis den endelige løsningen for området.



Figur 8: Illustrasjon situasjonsplan. Ikke i målestokk

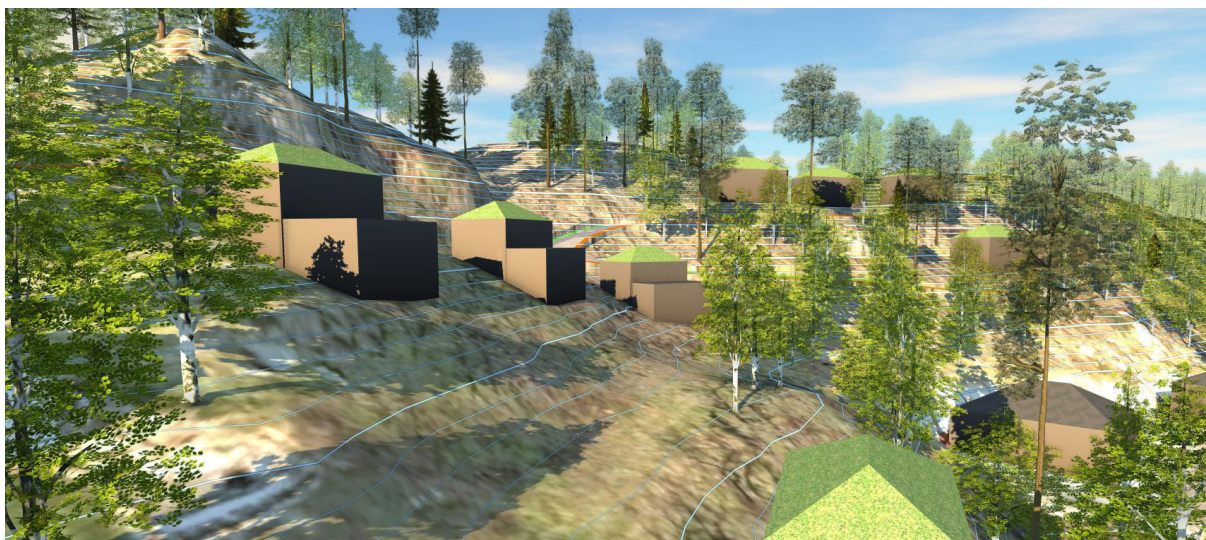
5.3.1 Bebyggelsens plassering og utforming

Byggegrenser

Byggegrenser er satt 4 meter fra formålsgrensen. Det tillates fyllinger/skjæringer, avkjørsel, mur og parkering utenfor byggegrensene.

Utnyttelsesgrad

Maks tillatt m² BYA er 160m². Parkeringsareal regnes med i BYA. Det skal være plass til minst 2 parkeringsplasser pr. tomt. Det tillates terrasert bebyggelse der terrenget tilsier det, for denne type bebyggelse er BYA satt til 130m² og antall etasjer begrenses til 2.



Figur 9 Illustrasjon av terrasert bebyggelse for BFF6-8.

5.3.2 Uteoppholdsareal

Områdene som ikke er avsatt til fritidsbebyggelse er tilrettelagt for friluftsområder. Det er regulert inn areal for eksisterende snarveg fra feltet sør for planområdet, samt stier opp til toppene i området. Derifra vil det være muligheter for å gå videre rundt på øya.



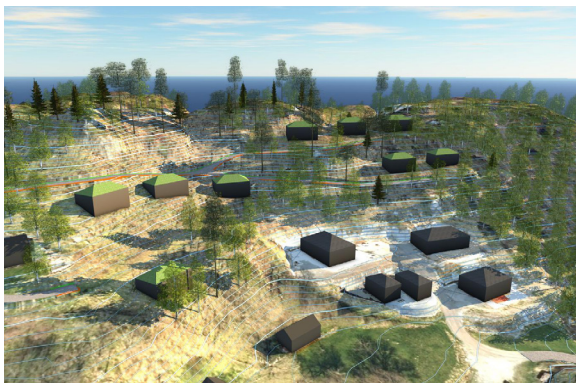
Figur 10 Illustrasjon fra toppen av GF1.



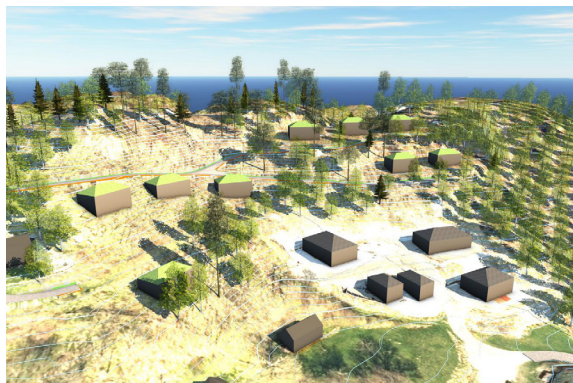
Figur 11 Illustrasjon fra toppen av GF2.

Solforholdene er illustrert i vårjevndøgn og midtsommer i fire forskjellige klokkeslett på dagen, 9, 12, 15 og 18. Det er rundt disse årstidene det regnes å være mest aktivitet i hytteområdene, derfor er disse tidspunktene illustrert.

Illustrasjonene viser at planområdet har gode solforhold der sola er å se store deler av dagen. På våren kan vi se at solnedgangen er rundt kl 18. Der en ser at det er tomt BFF7 og 8 som sola går først på.



Soldiagram vårjevndøgn kl 09



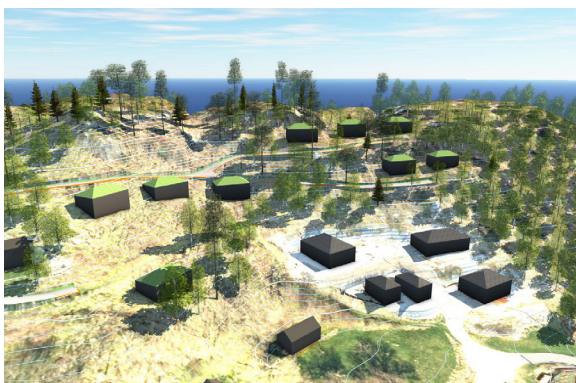
Soldiagram vårjevndøgn kl 12



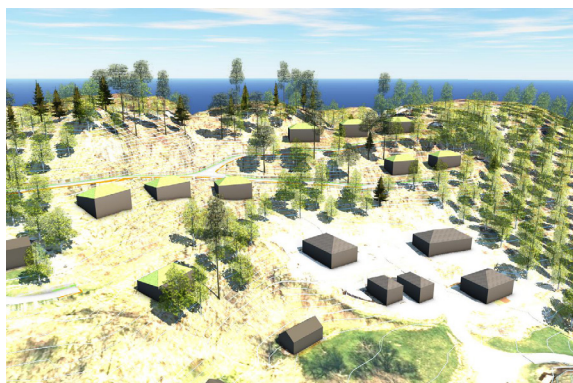
Soldiagram vårjevndøgn kl 15



Soldiagram vårhøstjevndøgn kl 18



Soldiagram midtsommer kl 09



Soldiagram midtsommer kl 12



Soldiagram midtsommer kl 15



Soldiagram midtsommer kl 18

5.3.3 Kjøreatkomst og parkering

Kjøreatkomst SKV1-2

Atkomsten til de fleste tomtene vil være en avkjørsel fra eksisterende veg mellom de to hyttene ved gnr/bnr 5/120 og 6/116. SKV2 er en forlengelse av eksisterende veg og er adkomst til BFF9.

Parkering

Det skal opparbeides minst to parkeringsplasser på hver tomt.

5.3.4 Teknisk infrastruktur

Vann- og avløp

VA-anlegget i tilgrensende områder er privat, og de nye tomtene kan kobles på dette. Vannforsyninga i planområdet blir kommunalt, da tilgrensende områder har kommunalt vann.

Renovasjon

Det er hyttecontainerer plassert der Bronemyra møter Fv552 og ved Korshamn brygge. Hytteeigere må skrive under en avtale for å få nøkkel til disse containerene.

Energi

Det er mulighet for å koble seg på eksisterende punkt for høyspent. Det er mulighet for å koble seg på denne nettstasjonen med en lavspentkabel. Kapasiteten må verifiseres i en byggesøknad.

5.4 Universell utforming

Grunnet topografien vil ikke stiene i friluftsområdet være universelt tilgjengelig, uten at det blir gjort store terrenginngrep. Prinsippet om universell utforming legges til grunn for utforming av byggverk og uteanlegg.

5.5 Trafikkstøy

Planforslaget vil medføre en mindre økning i støy som følge av økt trafikk i forbindelse med etablering og bruk av ny bebyggelse.

5.6 Avbøtende tiltak/løsninger ROS

En enkel vurdering er utført for å fremskaffe oversikt over mulige risiko- og sårbarhetsforhold som har betydning for området/utbyggingen. Dette er forhold som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m. eller hendelser som direkte eller indirekte kan påvirke området. Der det kommer til utslag for risiko og sårbarhet utleder analysen forhold som kan sikres gjennom avbøtende tiltak eller ivaretas med føringer i planbestemmelsene. Gjennomgang av mulige farlige forhold og uønskede hendelser viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt de forebyggende tiltakene som nevnt i tabellen under:

TILTAK	
Reguleringsplan	
Uønsket hendelse:	Tiltak i planen:
1 Ekstrem nedbør	God lokal håndtering av overvann på hver tomt, og godt vedlikehold forutsettes.
2 Naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare (stup etc.)	Gode stier i området, som styrer unna bratte terrengformer.

5.7 By- og stedsutvikling

Revøy er preget av ferie og turistlivet. Øya har rundt 48 ubebygde regulerte tomter, dette gjelder både fritids- og boligtomter.

5.8 Byggeskikk og estetikk

Fritidsbebyggelsen som er tilgrenset planområdet er tilpasset landskapet i form og farge. Ny fritidsbebyggelse skal ha lik stil som omkringliggende bebyggelse, og skal tilpasses terrenget.

5.9 Lokalklima

Området ligger sørvendt ved kysten og ikke langt fra åpent hav, området kan da være utsatt for vind, men med gode solforhold.

5.10 Overvannshåndtering

Planområdet ligger lokalisert i et område med store deler bart fjell med stedvis tynt dekke (kap 4.11). Det vil si at det er begrenset med overvann som blir filtrert i overflaten og dermed mindre konsekvens ved utbygging av tette flater. Før en utbygging skal det lages en situasjonsplan som bl.a. skal inneholde en overvannsløsning.

5.11 Klima/klimagassutslipp

Hendelser med kraftig nedbør vil øke i antall og intensitet fremover. Dette kan få konsekvenser for overvannsproblematikk (miljødirektoratet). Planområdet er i skoglandskap, som er en type vegetasjon som tar opp vann og CO₂ både gjennom vegetasjonen og underlaget. Ved utbygging vil dette bli påvirket da større områder blir hugget ned og laget om til tette flater. Dette gjør at det blir mindre opptak av overvann og CO₂.

Tiltaket kan kompensere litt ved å beholde det naturige preget på tomten, og ikke gjøre større inngrep enn nødvendig. Det kan også være gress på taket og at en bruker miljøvennlige materialer og metoder ved utbygging.

5.12 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Planforslaget legger opp til tilkomstveg til de nye fritidsboligtomtene. Denne skal kobles på den eksisterende vegen til tilgrensende plan (planid 200002). I denne veien tillates det VA-anlegg og strømkabel til fritidsboligtomtene.

5.13 Barn og unges interesser

Innenfor planområdet er det store områder tilrettelagt for friluftsliv. Det blir etablert stier og friområde for å legge til rette for aktivitet i området. I dag er området stort sett gjengrodd, og området er ikke like tilgjengelig. I planforslagets formål for friområde legges det opp til opphold, der en kan brenne bål, sette opp en gapahuk eller andre tiltak som fremmer friluftslivet. Det er også større områder med skog, der en kan bygge trehytte eller andre aktiviteter for lek.

6 Konsekvensutredning

Det fremgår av planbeskrivelsens kap. 1.4 at det skal utarbeides en konsekvensutredning for tilaket som er under planlegging. konsekvensutredningen innarbeides som en integrert del av planbeskrivelsen, jf. pbl § 4-2.

6.1 Overordnede planer

I kommuneplanen er det satt inn en detaljreguleringszone H910 - reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Denne omfatter en større del av planforslaget. Resterende deler er regulert som LNFR område i kommuneplanen.

I reguleringsplanen for *Revøy Ytre og Midtre/Småbåthavn Korshamn - endring - reguleringsplan*, vedtatt 07.03.96 er samme område regulert til friluftsområde. Del av planforslaget inngår i reguleringsplan for *Revøy - A1 og A2 m/småbåthavn mv. Langvågen - hytter - ENDRING*, vedtatt 13.04.00. Der det også er regulert til friluftsområde.

6.2 Metode

6.2.1 Temaer som skal konsekvensutredes

I henhold til *Forskrift om konsekvensutredninger* er det kun temaer som kan få vesentlige virkninger på miljø og samfunn som skal konsekvensutredes. De øvrige temaene skal redegjøres konsekvensene for. I tillegg skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse.

Områder som ikke er avklart i kommuneplanen er konsekvensutredningspliktig etter forskrift om konsekvensutredning kap. 2, § 6 b) reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I. Planlagte tiltak faller inn under pkt. 25 i vedlegg I: Nye områder til bolig eller fritidsbolig som ikke er i tråd med overordnet plan.

Følgende tema er vurdert som kan ha konsekvenser for miljø og samfunn:

- Naturtypekartlegging
- Omregulering av LNF til byggeformål
- Landskapsvirkninger/3D modell
- Naturmangfold
- Friluftsliv og sosial infrastruktur
- Klima

6.2.2 Metode for konsekvensutredning

Konsekvensutredningen skal omtale planforslagets konsekvenser sammenlignet med dagens situasjon. Konsekvensutredningen baserer seg på en forenklet metodikk av ikke-prissatte konsekvenser beskrevet i Statens vegvesens håndbok V712. Her legges det en 3-trinns prosedyre til grunn.

1. Beskrivelse av temaets status og verdi innenfor influensområdet. Dette vurderes opp mot en 3-delt skala; liten - middels - stor verdi.
2. Vurderer hvilken type og grad av omfang (positivt eller negativt) utbyggingen medfører for de ulike fagtemaene. Omfang angis på en 3-delt skala; positivt - lite/intet - negativt omfang.

3. Vurderer konsekvensene ut fra en kombinasjon av verdi og omfang. Det opereres med en glideskala, ut fra verdi og omfang satt inn i en matrise. Konsekvensen angis på en 3-delt skala; positive konsekvenser (+) - ingen/mindre konsekvenser (0) - negative konsekvenser (-). Vurderingene av konsekvensen er verbale og skjønnsmessige.

Beskrivelsen av konsekvenser for temaene skal omfatte positive, negative, direkte, indirekte, midlertidige, varige, kortsiktige og langsiktige virkninger av tiltaket, både innenfor planområdet og i influensområdet. Vurderingene skal gjøres opp mot kjent kunnskap, faktiske konsekvenser basert på kunnskap og juridisk bindende målsettinger. I tillegg til temavurderinger skal det foretas en samlet vurdering av konsekvens på miljø og samfunn av det planlagte tiltaket.

Tema som skal konsekvensutredes er identifisert i kapittel 6.2.1. Dagens situasjon inngår i kapittel 4 *Beskrivelse av planområdet* og delvis under.

6.3 Naturtypekartlegging

Planprogrammet beskriver følgende:

Som følge av at området ikke er avsatt til bebyggelse i overordnet plan, og at vurderinger av områdets naturtyper/biologisk mangfold ikke er gjennomført tidligere, vurderes en slik kartlegging å være nødvendig i forbindelse med konsekvensutredning av området. En slik kartlegging vil kunne belyse dagens tilstand og eventuelle avgrensninger/avbøtende tiltak.

Temaet naturtypekartlegging er beskrevet i rapport: Biologisk mangfold-notat med miljøutredning innenfor muligbelastningszone for naturelementer som kan bli påvirket av endringer i ny reguleringsplan på Revøy, Lyngdal kommune. Fra Grimsby naturtjenester - notat nr. 6. 2020. Rapporten følger leveransen.

Som det fremgår i rapport er naturtypene innenfor planområdet nakent berg, åpen grunnlendt mark, fastmarkskogmark, og kystlynghei. Innenfor disse er det undergrupper. Der ser en at svak lågurteskog og lyng-lågurteskog innenfor fastmarkskogmark er de dominerende naturtypene. Området har også preg av tidligere kystlynghei. Området er sterkt preget av tidligere menneskelig aktivitet. Området har en middels verdi, og vil få lite/intet omfang som følge av tiltak.

Virkinger/konsekvens

Konsekvensene av tiltaket er bebyggelse i disse forskjellige naturtypene, særlig i svak lågurteskog og lyng lågurteskog (figur 4, s. 13 i rapport). Det fremgår også av rapporten at er områder med tidligere kulturmark (kystlynghei), denne er nå under kategorien fastmarkskogmark, og kan på nytt tas i hevd, og få frem områder med kystlynghei. **Det vil være ingen/mindre konsekvenser av tiltaket i forhold til naturtyper.**

Avbøtende tiltak/planpremisser

Ingen naturtyper med stor forvaltningsmessig betydning eller med stor lokal/nasjonal naturmangfold er registrert innenfor planområdet. Det er ikke et sterkt behov for avbøtende tiltak.

6.4 Omregulering av LNF til byggeformål

Planprogrammet beskriver følgende:

Områdets nåværende verdi som friluftsliv-/grøntområde må vurderes opp mot fremtidig situasjon ved en tenkt utbygging av området, eventuelle avbøtende tiltak må vurderes opp mot tenkt utnyttelse.

Nåværende verdi av friluftsområde: Området er i dag ubebygget og i størst grad skogkledd. Det er en markert sti i planområdet som kobler de to tilgrensende byggeområdene sammen. Annet enn dette er det ikke noe som tilsier at planområdet er et område som brukes mye til friluftsliv.

Fremtidig verdi av friluftsområde: I planforslaget blir en del av det eksisterende friluftsområde bygget ut til fritidsboliger. Resterende områder blir tilrettelagt for friluftsliv, og bevaring av resterende vegetasjon. Området har en middels verdi, og vil få positivt omfang som følge av tiltaket.

Virksomheter/konsekvens

Virksomhetene av dette forslaget er at friluftsområdene blir mindre, men mer tilgjengelig. Deler av skogsmarka kan også med fordel skjøttes for å gi større friluftslivsverdi.

Det vil være positive konsekvenser (+) konsekvenser av tiltaket.

Avbøtende tiltak/planpremiss

Ved utbygging skal det utføres med minst mulig terrenginngrep. Edelløvslogen bør i størst mulig grad få utvikle seg fritt og ut fra ett ideal om "fri suksesjonsutvikling" - derfor bør det unngås hogging av trær i disse områdene. Mens i deler av skogen som er i en yngre suksesjonsfase, i etablering-/gjengroing-/tilvekstfaser kan skogen med fordel skjøttes som åpen kulturbetinget skogsmark. Der kan det foretas uttak av trær for å øke kvaliteten som friluftslivsområde.

6.5 Landskapsvirkninger/3D modell

Planprogrammet beskriver følgende:

De tiltak planforslaget foreslår å åpne for må vurderes i et større landskapsbilde, og det må gjøres en vurdering av områdets verdi i en landskapsammenheng både i et før- og etter scenario.

Det er brukt det digitale verktøyet infraworks for å fremstille området i et før- og etter scenario. Bilde i figur 12 er en illustrasjon på hvordan området ser ut i dag. Illustrasjon på figur 13 er det satt inn bebyggelse på foresatte områder i plankartet. Området har en middels verdi, og vil få et negativt omfang som følge av tiltaket.

Virksomheter/konsekvens

Konsekvensene for landskapsvirkningene for denne utbyggingen er terrenginngrep og fjerning av skog. Samtidig er planlagt bebyggelse en naturlig utvidelse av allerede eksisterende bebyggelse, da det både er bebyggelse på sør- og vestsiden av foreslått utvidelse. **Det vil være ingen/mindre konsekvenser av tiltaket i forhold til landskapsvirkninger.**

Avbøtende tiltak/planpremisser

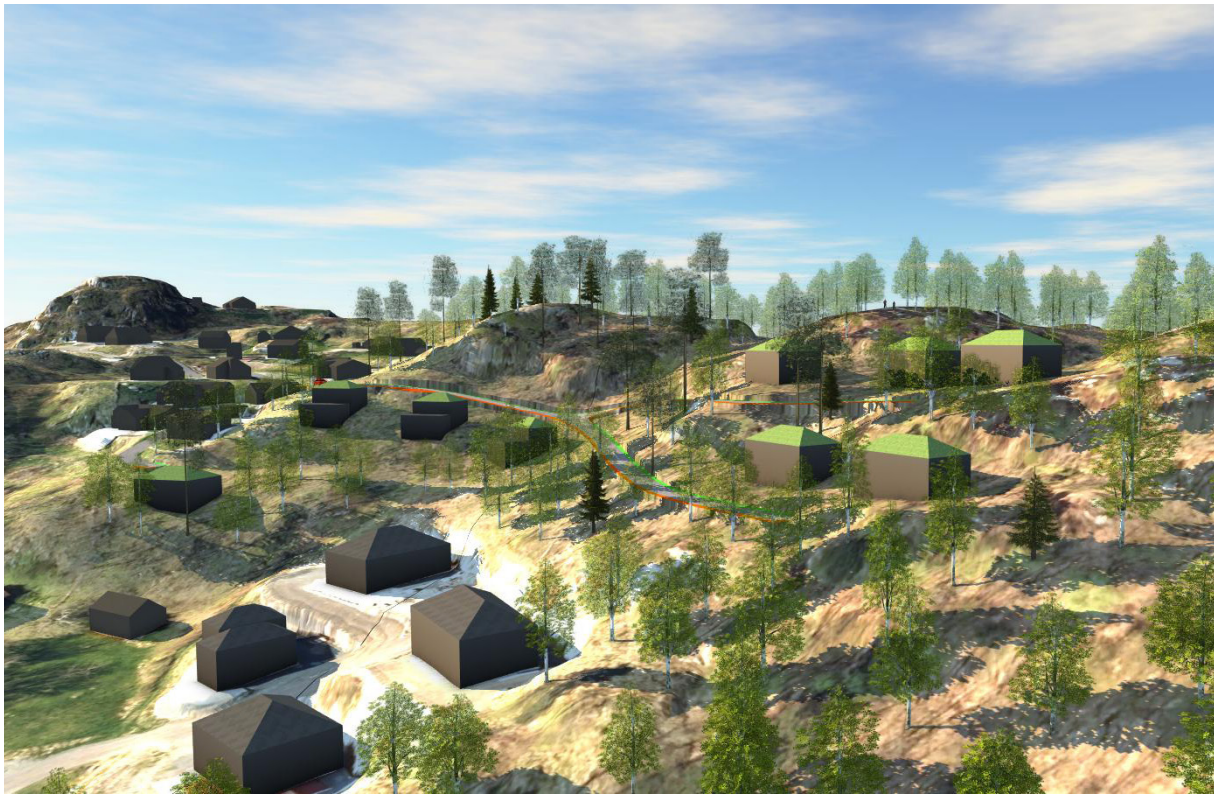
Terrenginngrep skal begrenset til et minimum ved utbygging av tomter og veger, for å hindre store "puddinger" i terrenget. Vegetasjon skal også bevares i størst mulig grad.



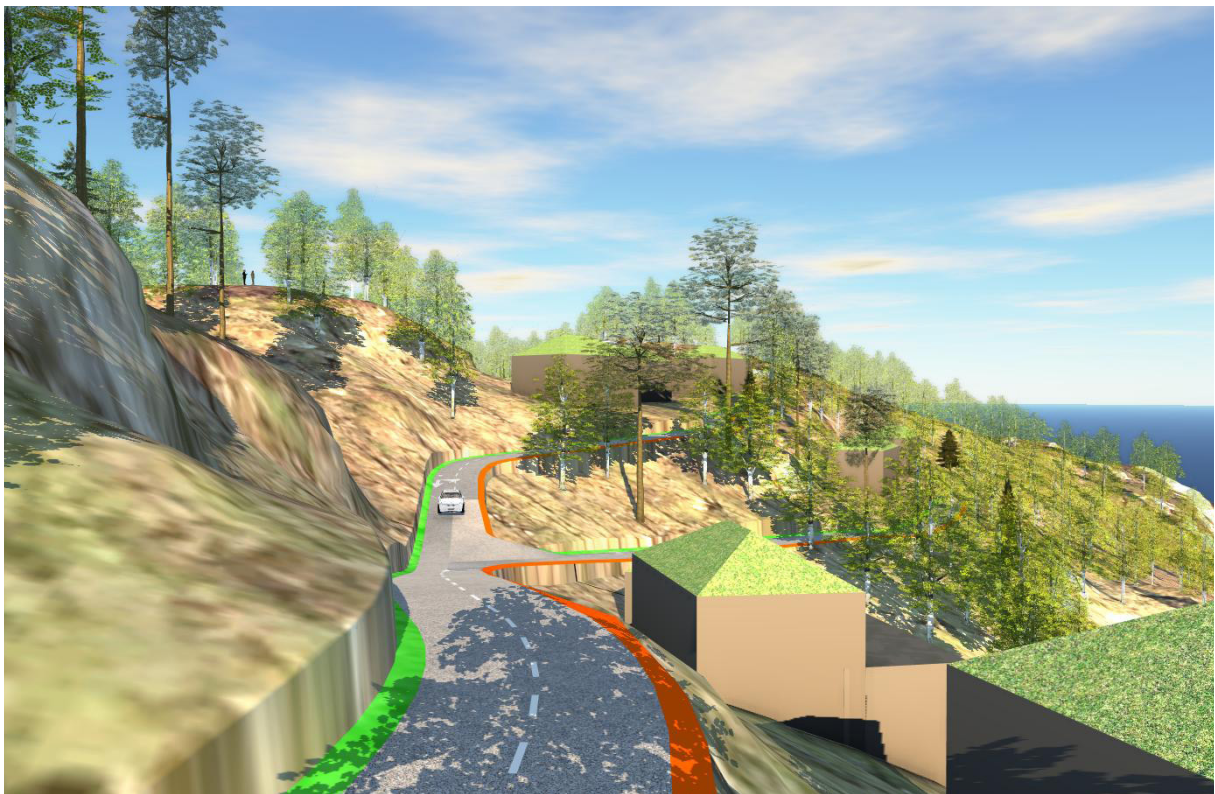
Figur 12 Illustrasjon av planområdet uten inngrep (før scenario).



Figur 13 Illustrasjon av planområdet i etter scenario.



Figur 14 Illustrasjon av bebyggelsen.



Figur 15 Illustrasjon fra veien.

6.7 Naturmangfold

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i naturmangfoldlovens (nml) §§ 8-12.

Temaet naturmangfold er beskrevet i rapport: Biologisk manifold-notat med miljøutredning innenfor muligbelastningssone for naturelementer som kan bli påvirket av endringer i ny reguleringsplan på Revøy, Lyngdal kommune. Fra Grimsby naturtjenester - notat nr. 6. 2020.

Planforslaget er vurdert opp mot nml §§ 8-12.

nml §§ 8-10 er vurdert i sin helhet i naturmangfoldrapporten.

§ 11 *Kostnader ved miljøforringelse*

Tiltakshaver skal dekke kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltaket og skadens omfang.

§ 12 *Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder*

Foreslått utbyggingsområder har en lokalisering som legger til rette for miljøforsvarlig utbygging.

En samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonene i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget. Området har en liten verdi, og vil få et lite/intet omfang som føleg av tiltaket.

Virknings/konsekvens

Området har naturmangfoldsverdier hvor området som vil være aktuelle for utbygging i liten grad berører viktige naturtyper og biotoper. Større områder sikres i plan som friluftsmål. [Ved å bevare enkeltobjekter som gamle edelløvtrær og grove eiketrær kan få en gunstig effekt for opprettholdelse av naturmangfoldverdien.](#)

Planområdet gir tiltaket liten/ubetydelig konsekvens i forhold til naturmangfold.

Avbøtende tiltak/planpremisser

Hensyn til naturmangfold og naturverdier er ivaretatt i plan og bestemmelser.

6.8 Friluftsliv og sosial infrastruktur

Planområdet ligger i et område med skog. Dette er regulert til friluftsområde, men er i dag et område med skog med noen litt mer åpne partier. Området kan også fremstå som privat, da adkomsten til området er gjennom eksisterende hyttefelt, både på vest- og sør siden. Området har en liten verdi, og vil få et positivt omfang som følge av tiltaket.

Virknings/konsekvens

Planforslaget åpner opp for fritidsbebyggelse som har nær tilgang til friluftsområder. Friluftsområdet blir mer tilgjengelig for eksisterende fritidsboliger i området. Ved å markere stiene kan det være med på å gjøre området mindre privatisert og mer

tilgjengelig for almenheten. **Planområdet gir tiltaket positiv konsekvens i forhold til friluftsliv.**

Avbøtende tiltak/planpremisser

Hensynet til friluftsliv, og allmen ferdsel er ivaretatt i plankart og reguleringsbestemmelser.

6.9 Klima

Et av innspillene til Fylkesmannen i Agder var at klima burde være med i konsekvensutredningen der de kommenterte:

Virkning av utbygging med tanke på klimagassutslipp og mulighet for å begrense dette, med for eksempel klimavennlige materialer samt eventuelle andre krav til utbyggingen må være med.

Planområdet blir bygget i et område der det er grønn vegetasjon. Dette gjør at ved en utbygging vil dette gå på bekostning av det grønne området. Ved fjerning av et slikt område vil dette utløse CO₂ som er tatt opp av trær, busker og annen vegetasjon. Det vil i tillegg være tilsvarende områder som ikke lenger tar opp CO₂. En annen utfordring med fjerning av grønne områder er kapasiteten til å ta opp overvann. Ved mindre grøntområder vil dette heller ikke være like stor kapasitet på å ta opp vann. Noe som kan føre til økt avrenning, da det blir mer og mer nedbør, og mindre flate som kan absorbere dette. Området har en middels verdi, og vil få et negativt omfang som følge av tiltaket.

Virknings/konsekvens

Konsekvensen av tiltaket vil være at området vil slippe ut CO₂ lagret i bakken i anleggsfasen og området vil også ta opp mindre CO₂ og dårligere kapasitet til overvannshåndtering. **Planområdet gir tiltaket negativ konsekvens i forhold til klima.**

Avbøtende tiltak/planpremisser

Utenfor området for fritidsboligbebyggelse sikres grøntområdene i reguleringsbestemmelsene, slik at disse blir vedlikeholdt på en bærekraftig måte. Ved utbygging skal det gjøres minst mulig terrenginngrep, og bevare mest mulig vegetasjon.

7 Virkninger av planen

7.1 Overordnet plan

Planforslaget samsvarer delvis med overordnet plan. I gjeldene reguleringsplan er området satt til friluftsmål. Sett bort i fra de 9 fritidsboligtomtene som planforslaget legger frem, er resterende arealer rettet mot friluftsliv. Det er tilrettelagt for stier som fører til felles uteoppholdssteder.

7.2 Stedets karakter

Området går fra å være et ubebygde område, som begynner å bli gjengrodd, til et område som blir en utvidelse på eksisterende fritidsboligbebyggelse. Området får også en lettere tilgjengelighet til friluftsområder, med et lite stisystem.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Planen vil ikke få noen påvirkninger for kulturminner og kulturmiljø. Etter befaring og prøvestikk på området, ble det funnet 2 avslag av flint, dette ble registrert som løsfunn i Askeladden (ID 272209). Dette funnet vil ikke ha noen påvirkning på planarbeidet.

7.4 Trafikkforhold

I forhold til trafikk, vil det bli en økning fra dagens situasjon, da det ikke er noen form for biltrafikk i området i dag. Det vil også komme en mindre økning i trafikk på eksisterende veg. Adkomsten til de fleste av de planlagte hyttene er mellom to eksisterende fritidsboliger på gnr/bnr 5/120 og 6/116. Dette kan bli noe sjenerende for brukerne av disse fritidsboligene, da det vil komme trafikk nokså tett på. Vegen blir 3,5 meter bred og det vil være trangt for to biler å passere (figur 7). Under viser lengdeprofil av de planlagte vegene (figur 16).



Figur 16 Lengdeprofil av SKV1. a) er fra tilkoblingen fra eksisterende veg til BFF3. b) er fra krysset og til BFF4.

7.5 Friluftsliv

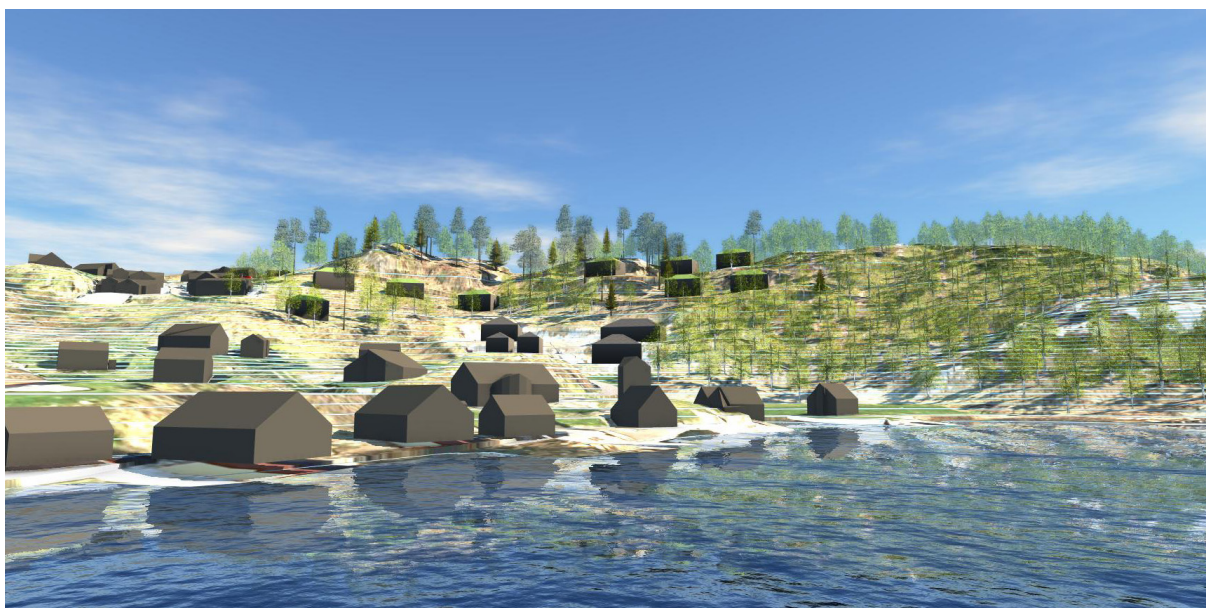
Forholdet til friluftsliv er hensyntatt i planforslaget da det blir tilrettelagt for friluftsliv, og markert stisystem. Dette tilgjengeliggjør et større friluftsområde også utenfor planområdet. Det kobler også sammen fritidsboligområdene sør og vest for planområdet da disse får god tilgang på turstiene. Det blir lagt tilrette for to områder på noen topper der en kan sette seg og se på utsikten, der en kan tilrettelegge for litt lenger opphold, og kanskje overnatting i en gapahuk. Området i dag er ikke like innbydende eller tilgjengelig, da det er overgrodd av busker og trær. Da vil en tilrettelegging av stier gjøre område mer attraktivt og flere vil ta i bruk området.

7.6 Barn og unges interesser

I planforslaget legges det opp til at det blir enklere å komme seg ut i naturen og terrenget. Det skal fremdeles være store deler med trær i området, som kan brukes til aktiviteter for barn og unge i tillegg til turstiene og friområdet.

7.7 Strandsone og vassdrag

BFF4 og del av BFF5 er innenfor 100-metersbeltet fra sjøen. Området er synlig fra sjøen. Eksisterende bebyggelse er forøvrig nærmere sjøkanten enn planlagt bebyggelse. Figur under illustrerer planområdet med synsvinkel fra sjøen.



Figur 17 Planområdet sett fra sjøen.

7.8 Risiko og sårbarhet

Risiko og sårbarhets analysen er gjennomført med egen sjekkliste basert på rundskriv fra DSB. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, utforming m.m., og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene. Analysens omfang er tilpasset planforslagets innhold og kompleksitet, samtidig som den tilfredstiller krav om risiko- og sårbarhetsanalyse gitt i plan- og bygningslovens §4-3. Risiko og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent og ikke veldig spesielt risikobilde. Selv om flere risikosituasjoner er påpekt utløser de i liten grad fare eller store konsekvenser.

Det er ikke vurdert røde uønskede hendelser innenfor planområdet. Uønskede gule hendelser begrenser seg til ekstremnedbør og Naturlige terrengformer som utgjør spesiell fare (stup etc.). Ingen hendelser er vektet som grønne.

Gjennomgang av de uønskede hendelsene viser at risikonivået er mulig å kontrollere, gitt gjennomføring av forebyggende tiltak.

7.9 Økonomiske konsekvenser for kommunen/andre offentlig etater

Planforslaget vil ikke få noen negative økonomiske konsekvenser for kommunen eller andre offentlige etater.

7.10 Avveining av virkninger

Planforslaget legger til rette for deling av eiendommer for å fortette hyttebebyggelsen. Dette ansees til å være en positiv utvikling for området som er delvis i tråd med overordnet plan. Det er ikke avdekket noen vesentlige negative virkninger av planforslaget.