



**DETALJREGULERINGSPLAN FOR
Sveneviklia**

planid 202003

Lyngdal kommune

Planbeskrivelse med ROS analyse

Utgave: 2

Dato: 18.2.2022

DOKUMENTINFORMASJON

Plantittel: Sveneviklia - planid 202003
Planbeskrivelse Versjon2 av 18.2.2022

Tiltakshaver: Nybyggern AS

Kontaktperson: Henning Person

Konsulent: Asplan Viak AS

Oppdragsleder: Epost: Lyngdal@asplanviak.no

Medarbeidere: Kåre Kalleberg
Marianne Tomstad Grigson
Rune Solvang
Leif Egil Friestad

Leveranse:

Reguleringsplankart
Planbeskrivelse med ROS- analyse
Bestemmelser
Rapport ras og skred
Rapport kartlegging av naturmangfold
Lengde og tverrprofiler av veg

Arkiv Asplan Viak AS:

S/Lyngdal/627793-02

1 INNLEDNING

1.1 Oppdraget

Asplan Viak fikk i mars 2020 i oppdrag av Nybyggern AS å utarbeide reguleringsplan for nytt boligområde i Sveneviklia med avgrensing i tråd med område avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Reguleringsplanen er kalt «Detaljreguleringsplan for Sveneviklia» og har planid 202003

Forhåndskonferanse med kommunen ble avholdt den 23.4.2020 med gjennomgang av plangrenser og tilhørende referat.

Planinitiativ datert 30.3.2020 lå til grunn for forhåndskonferansen.

Nybyggern har inngått avtale med hjemmelshaverne av 63/2,3 og 63/2 om reguleringen og vil stå for utvikling av området.

Det er avholdt 11 møter i reguleringsfasen.

Medarbeidere i Asplan Viak AS har vært:

Kåre Kalleberg	Regulering/oppdragsledelse
Marianne Tomstad Grigson	Utarbeidelse av plankart, vegplaner og illustrasjoner
Rune Solvang	Utredning av naturmangfold
Leif Egil Friestad	Ras- og skredvurdering

1.2 Hensikt med planarbeidet

Hensikten med planen er å tilrettelegge for boligbebyggelse i området med tilpasning til eksisterende bebyggelse og eiendomsgrenser.

Det er 5 bebygde tomter innenfor planområdet. Disse er bygd uten reguleringsplan.

Det legges opp til totalt 24 nye eneboligtomter og et område for konsentrert bebyggelse med 10 boenheter i planen.

2 PLANOMRÅDET

2.1 Beskrivelse

Planområdet består av arealene på nordsiden av fv 480 fra Holmsundet i øst til Eigeråsveien i vest. Mot nord følger plangrensen området som er avsatt i kommuneplanen til boligbebyggelse.

Mot sør grenser planområdet til nylig vedtatt reguleringsplan for «Hogganstien og Lyngdal havn» der det inngår GS -veg fram til Eigeråsvegen .

I vest er plangrensen sammenfallende med eiendomsgrensen mot 63/2 som også er plangrense for reguleringsplan for Eigerås under utarbeidelse.

Området er et utmarksområde utenom de 5 tomtene som er bebygd.

Planområdet framgår av kartskissen nedenfor



Fig 1 Planområdet

Planområdet er foreslått disponert på følgende måte:

Område for enebolig	28,2 daa
Område for konsentrert bebyggelse	4,5 daa
Offentlige veger	3,6 daa
Felles lekeareal for barn	0,7 daa
Friluftsområde	35,3 daa
Annen veggrunn – grøntstruktur	0,8 daa
Sum	<u>73,1 daa</u>

2.2 Utbyggingsavtale

Det er avertert oppstart forhandling utbyggingsavtale samtidig med melding om regulering. Det er så langt ikke ført forhandlinger om slik avtale.

Hovedelement i slik avtale vil være kommunal overtakelse av offentlige veger og VA anlegg i planen og bygging av annen infrastruktur.

3 PLANSTATUS

3.1 Kommuneplan

Området er i gjeldende kommuneplan fra 2015 avsatt til byggeområde for bolig. Avgrensingen av planen er i hovedtrekk sammenfallende med avsatt areal i overordnet plan. Den bebygde eiendommen på 64/3 som ligger i LNF området lengst øst er tatt med i planen ut fra den planavgrensning kommunen besluttet i forhåndskonferansen.

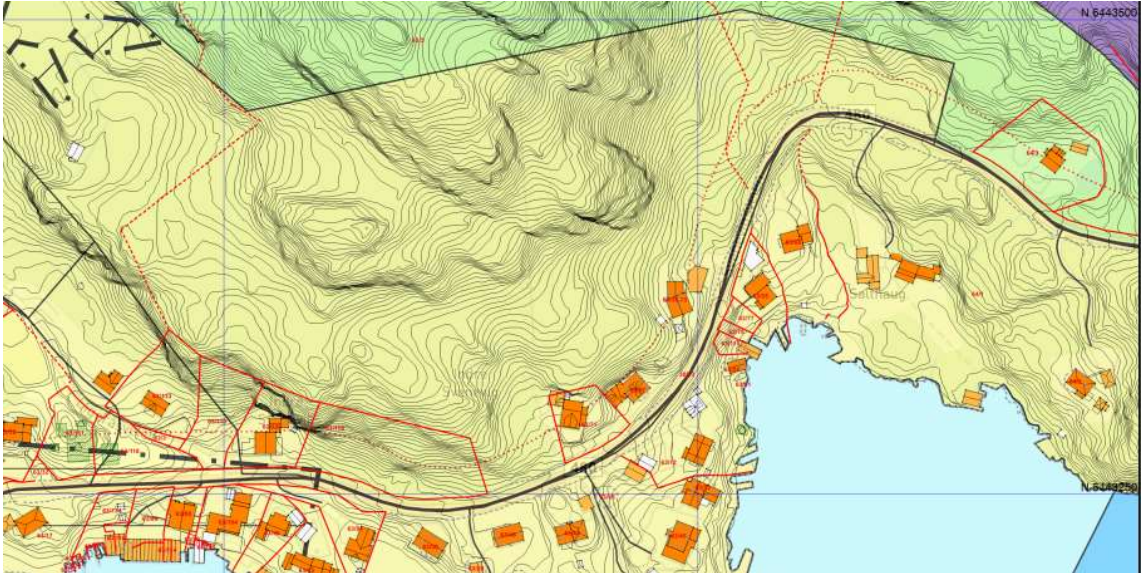


Fig 2: Utsnitt av kommuneplanen fra 2015

Hoveddelen av reguleringsområdet derfor i samsvar med kommuneplanen.

3.2 Reguleringsplaner

Området som reguleres er uregulert i sin helhet. Planen grenser i sør til plan for Hoggastien, Lyngdal Havn.

I vest er plangrensen sammenfallende med reguleringsplan for Eigerås som er under utarbeidelse som vist på Fig 3 under.



Fig 3 Utsnitt av planforslag for Eigerås under arbeid med plangrense

4 PLANFORSLAGET

4.1 Framstilling, planinnhold arealer mv.hovedgrep

Planen er framstilt som privat detaljregulering etter plan- og bygningslovens § 12-3.

Det er holdt forhåndskonferanse med kommunen 23.4.2020 der planområdets avgrensning er fastsatt.

Konseptet for planen har vært følgende:

- Boligbebyggelse med hovedsakelig eneboliger og med konsentrert bebyggelse på den østre del av planområdet
- Tilpasning til eksisterende eiendomsgrenser og bebyggelse
- Tilpasse planen til planlagt GS veg langs fv 480

4.2 Planinnholdet

4.2.1 Boligbebyggelse

Det tilrettelegges for 29 boligtomter i planområdet. Av disse er 5 stk bebygd som eneboliger. I tillegg til boligene kommer tilhørende uthus/garasjer.

Tomtene vil få størrelse 0,6 – 1,2 daa med tilpasning til dagens eiendomsgrenser. Maks BYA settes til 300 m² inkl. alle bygninger og 3 parkeringsplasser pr tomt. Maks utnyttelse er 40 % av tomteareal ihht kommuneplanen..

Gesims- og mønehøyde er på henholdsvis 6,5 og 8,5. For pulttak og flate tak er maks gesimshøyde 6.5m. Dette gir mulighet for boliger i 2 etasjer med noe takopplett i fronten.

Det legges som hovedsak til grunn at boligene bygges uten underetasje. Det ligger ikke til rette for underetasje på tomtene, men underetasje er mulig å tilpasse noen av tomtene til terrenget. Det er 5 tomter som skal bebygges med underetasje og er markert i plankartet med «U».

Eneboliger plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasje / uthus kan plasseres i nabogrense etter vanlige regler. Byggegrense er satt til 15m fra senterlinje fv 480 med tilpasning til dagens bebyggelse som stedvis ligger nærmere enn 15m.

De fleste tomtene har gode utsiktsforhold. Solforholdene er gode ettersom bebyggelsen er sørvendt. Unntatt er østre del der terrengformasjonen vil hindre kveldsol.

Terrenginngrepene blir små til moderate for alle tomter.

Område for konsentrert bebyggelse BK1 er på 4,5 daa og er planlagt tilrettelagt for 2 stk firemannsboliger og 2 boliger i kjede - sum 10 boenheter. Disse boligene vil fra et garasjeplan som nedre nivå og 2 boligetasjer. Samlet utnyttelse av området er på BYA 700 m² og maks høyde 9m fra planert terreng.

Dagens bebyggelse på eiendommer 63/71 er ikke i samsvar med eiendomsgrensen. I tillegg ligger atkomstveg og avløpsanlegg bygget på eiendommen 63/3 uten avtale. Det er i planfasen inngått avtale mellom utbygger og eier av 63/71 om å justere

eiendomsgrensen og en løsning på felles atkomstveg i tråd med utformingen vist i plankartet. Forholdene blir da brakt i orden til beste for alle parter.

4.2.2 Tekniske anlegg

Det er satt av areal for energianlegg etter avklaring med Agder Energi om en gunstig plassering av nettstasjon. Alle kabler i området legges i bakken.

Det legges VA ledninger i atkomstvegen gjennom området med gravitasjon til avkjørselen fra fv 480. Tilkobling til dagens vannledning som ligger i fv 480 skjer ved avkjøringen fra fv 480. Høyeste hus i planen ligger på kt 50. Dagens vannledning til Svenevik av eternitt er i dårlig forfatning og det er satt inn trykkreduksjon på Rosfjord for å redusere belastningen på ledningen. Med dagens trykk kan ikke området forsynes ute trykkøkning. Med ny vannledning som legges i planlagt GS veg til Rosfjord vil trykket økes til normalt nivå og samtlige hus kan derfor tilknyttes trykksone 1 som har statisk trykk bestemt av høydebassenget i Herdalen med vannspeil kt 77.

Det er i dag ikke kommunalt avløpsnett langs fv 480. Kommunen har imidlertid plan om å legge avløpsledninger fra Svenevik til Holmsundet renseanlegg i ny GS veg. Avløpsrenseanlegget på Ytre Svenevik er da planlagt nedlagt.

I dette anlegget inngår en avløpspumpestasjon for bebyggelsen i Sveneviklia samt dagens bebyggelse dette i området som skal pumpe inn på felles trykkledning. Det er i plankartet avsatt areal til denne stasjonen ved tomt 21. Det legges til grunn at avløpsanlegget er på plass fra boligfeltet til Holmsundet før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet. Dagens bebyggelse med separate avløpsanlegg tilkobles nytt VA anlegg.

Overvann fra feltet føres i ledninger til dagens åpne bekk som renner ned til sjøen gjennom planområdet. Bekken skal være åpen, og det er regulert med en vegetasjonssone på hvert side. Bekken er en flombekk som går tørr om sommeren.

4.2.3 Lekeplasser - interesse for barn og unger

Det er avsatt areal til en lekeplass for småbarn innenfor planområdet med areal 320 m². I tillegg er eneboligtomtene av slik størrelse at det er god tilgang til lekeareal på tomtene og i friluftsområdene på nordsiden av bebyggelsen.

Lekeplassen i planen utstyres med lekeapparater og inngjerdes.

Planen er knyttet til naboplan for Eigerås i vest med gangveg. Denne vegen vil knytte sammen de to boligfeltene for gangtrafikk og gi atkomst til områdelekeplassen som er avsatt i plan Eigerås.

Det vises til utsnitt av planforslag for Eigerås under der områdelekeplassen er vist. Dette området er det eneste flate arealet der det kan opparbeides en ball løkke.

Planen for Eigerås er under ferdigstilling og forventes ferdig våren 2022.



Fig 4 Utsnitt av plan Eigerås med områdelekeplass.

4.2.4 Skoleveg

Det er i planen behov for tilrettelegging for myke trafikanter og skape en sikker skoleveg for barn og unge. Det er i dag ikke GS veg fra området fram til gang- og sykkelveg på Rosfjord. Det er i kommuneplanen angitt at ny boligbebyggelse på Svenevik er avhengig av at det bygges GS veg langs fv 480 til Rosfjord som et rekkefølgekrav.

Det foreligger reguleringsplan for denne GS vegen fra Rosfjord til Eigeråsvegen med plan Hoggansten, Lyngdal havn vedtatt i 2019. Kommunen har under behandling planforslag for å videreføre GS vegen til Ytre Svenevik med plan for «Svenevik bugta» som er til sluttbehandling i 2021.

Det er i bestemmelsene til planen lagt til grunn rekkefølgekrav til etablering av GS- vegen før det gis ferdigattest til nye boliger i planområdet. Utbygging etter planen er således avhengig av et en finner løsning på realisering av GS -vegen.

Barn og unges interesser ansees som godt ivaretatt i planen når GS- vegen er etablert.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.3.1 Kjørevei

Det inngår i planen ny atkomstveg fra Fv 480 til feltet med avgreining fra svingen på Salthaug.

Atkomstvegen fra avkjørselen fra fv 480 til pel 240 er planlagt med 5m planert bredde (4,5m asfalt + 2x0,25m skulder) og 1m grøft/sideareal på hver side - totalt 7m reguleringsbredde. Fra pel 0-240 er vegene en enfelts veg med 4m planert bredde (3,5m asfalt + 2x0,25m skulder) med 1m sideareal – totalt 6m regulert bredde. Stigningen på vegen er maks 10%. Vegen har radius 15m i svingen etter avkjørselen. Veg SKV 1 er forutsatt som offentlig veg.

Offentlig veg avsluttes med snukammer på 10m i enden slik at den kan overtas for kommunal drift. I tillegg inngår en mindre felles veg f_SKV2 som betjener 4 tomter. Fellesvegen skal vedlikeholdes av brukerne av vegen.

Kommunen har i 2021 vedtatt nye retningslinjer for vegar som kommunen skal overta. Retningslinjene innebærer at det vil være 2m sideareal på vegen som gror til med ugress og må kantklippes. Løsningen medfører større terrenginngrep i et skrånende terreng enn nødvendig. Vi har ikke lagt retningslinjene fra 2021 til grunn for planen ettersom vi oppfattet at disse gjelder vegar utenfor sentrum og tettbebygde boligområder. Kommunen er i gang med revidering av retningslinjene.

Det er utarbeidet lengdeprofil og tverrprofil på hovedvegen for å klarlegge terrenginngrep. Vegen følger i hovedsak dagens terreng.

Der atkomstvegen passerer hensynsone for ras innebærer det at det må foretas rassikring som er medtatt som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.

4.3.2 Parkering

Det er lagt opp til parkering på den enkelte tomt med 3 plasser pr boenhet i tråd med parkeringskrav i kommuneplan. For 2 mannsboliger er kravet 2 plasser pr boenhet.

4.3.3 Byggegrenser

For planen er det lagt til grunn en byggegrense 15m fra senter fv 480 som angitt av Fylkeskommunen.

Det er satt byggegrenser på 4m langs offentlig veg fra formålsgrensen. Areal mellom veg og denne byggegrensen tillates planert. Det er satt begrensning i høyder på mur i tomtegrense på 0,5m slik at murer ikke tar sikt ved avkjørsler. Lave murer i tomtegrense vil være mest som en markering av overgang vegareal/grøft og tomt. Det er ikke ønskelig med høyde murer inntil veg og satt krav til maks høyde på mur på 1m 1,5m utenfor byggegrensen.

For tomter på sørsiden av atkomstvegen i feltet er det satt inn byggegrenser på tomter for å hindre store utfyllinger og terrenginngrep. Det er satt krav til maks høyder på murer på tomt til 2m og med min 3m innrykk mellom murer hva det bygges flere. Det er satt krav til maks skjæringer på tomter slik at terrenginngrep reduseres.

Utbyggingen i feltet er planlagt gjennomført at en utbygger med salg av ferdig boliger. På denne måte sikres at bebyggelsen blir utformet med god tilpasning av alle boliger.

4.4 Grønnstruktur

4.4.1 Turveg

Det inngår i planen 2 turveger mellom ny atkomstveg til terrenget bakenfor bebyggelsen som vil gi atkomst til turområdene i utmarken. Turvegen er beregnet for gangtrafikk og kan tilrettelegges med 1m grus om ønskelig.

For øvrig er det forbindelse mellom vegen gjennom planområdet og friluftsområdene nord i planområdet slik at det blir god atkomst til turområder/utmarksterreng fra planområdet.

4.4.2 Friområde

Friluftsområdene i planen er uberørt utmark og skog som kan benyttes til tur og friluftformål. Områdene er samlet på 35 daa og gir mulighet for et variert friluftsliv.

4.4.3 Overvannstiltak

Planen legger til grunn lokal håndtering av overvann i feltet med infiltrasjon av overvann på tomt slik at dagens avrenning i liten grad endres. Dagens flombekk gjennom området beholdes som åpen bekk. Bekken går i kulvert under fv 480 og videre til utløp i sjøen.

I feltet bygges overvannsledning for drenering av tomter og bortledning av takvann. Overvannet føres til åpen bekk. Dagens kulvert under fylkesvegen har kapasitet til å håndtere kortidsnedbør med avrenning fra takflater. For kulverten vil det være regn med relativ lang varighet (6-12 timer) som er dimensjonerende og avrenning fra tak vil i denne sammenheng ha liten betydning.

Utbyggingen av området vil i liten grad endre dagens vannveger og avrenning. For tomter med bakenforliggende terreng må lokale avrenningsforhold hensyntas og terrengvann ledes på kontrollert måte rundt ny bebyggelse.

4.5 Hensynssoner

Frisiktsoner etableres for avkjørsler etter Vegvesenets håndbok.

Faresone for høyspentanlegg og trafo er lagt inn i plankartet.

Det er foretatt egen utredning av ras- og skredfare med egen rapport.

Det er registrert flere fareområder for steinsprang. Fareområdene er lagt inn i plankartet. Ny bebyggelse i planen er lagt utenfor fareområdene for ras. For 3 byggeområder må det imidlertid inngå rassikring som del av utbygging av tomtene med rekkefølgekrav på disse tomtene.

For bebygd tomt på 63/120 ligger garasjen innenfor faresone for ras, og det bør her vurderes tiltak. Selve boligen ligger utenfor faresonen.

I plankartet er lagt inn hensynsone for bevaring av naturmiljø H560 som er knyttet til lokaliteter med stor naturverdi. Det er i bestemmelsene satt restriksjoner for tiltak i disse områdene som ligger utenfor bebyggelsen.

5 KONSEKVENSER

5.1 Landskap

Utbygging etter planen vil gi små inngrep i landskapet. Bebyggelsen vil tilpasses dagens terreng uten større endring av terrenget. Det er et naturlig platå i terrenget som tomtene 1-20 vil ligge på. Disse vil med unntak av tomt 16 og 17 få atkomst fra ny veg gjennom området.

Det er i planfasen utarbeidet en bebyggelsesplan med plassering av hus og garasjeanlegg med tilhørende 3D modell for vise bebyggelsen i terrenget. Fig 5 viser plassering av bebyggelsen.

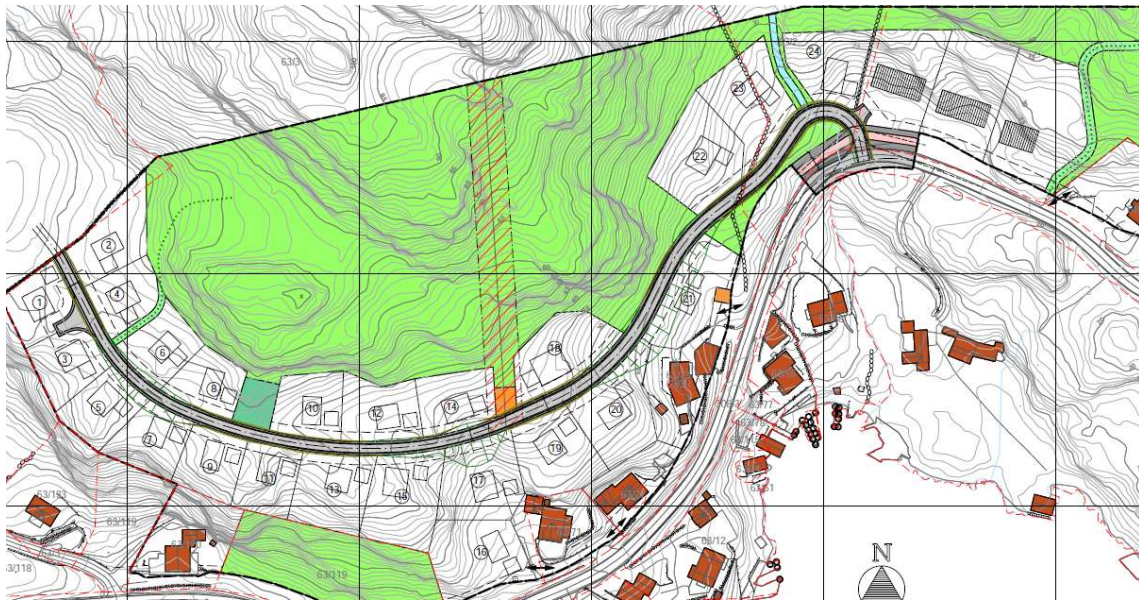


Fig 5 Plassering av ny bebyggelse

Det er ut fra bebyggelsesplanen satt høyder på ferdig golv hovedplan som høyeste nivå i plankartet. Dette for å unngå at det fylles opp på tomtene for å få «bedre utsikt».

Bebyggelsen er lagt inn i 3D modell og Fig 6 nedenfor viser bebyggelsen sett fra flere øyepunkter. Det framgår at bebyggelsen faller godt inn i terrenget og ikke har områder det den kommer i siluett. Ny bebyggelse vil i liten grad være synlig fra fv 480 og dagens bebyggelse. Bebyggelsen i planen har derfor god tilpasning til landskapet.

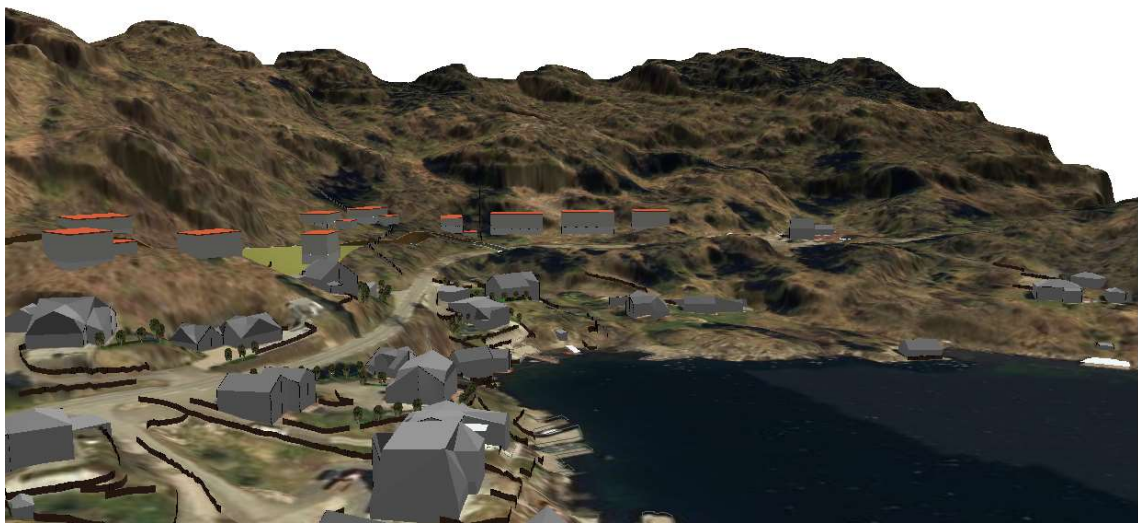
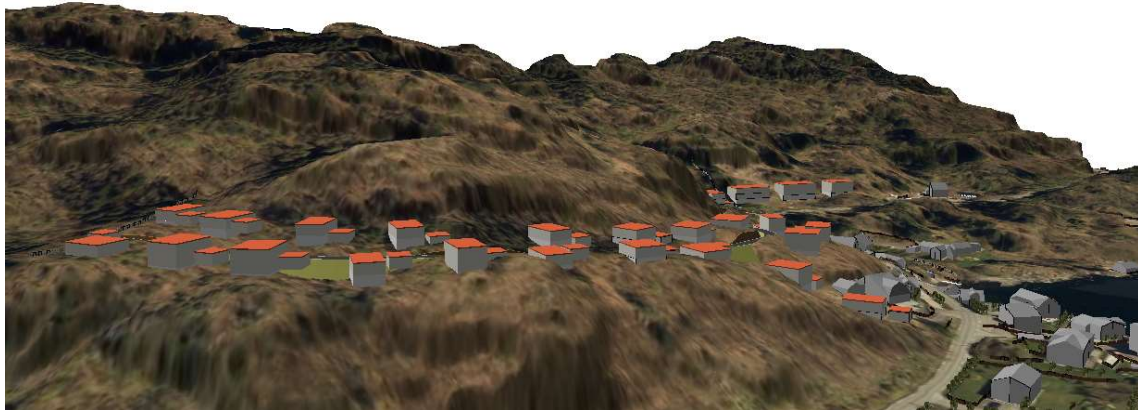


Fig 6 Bilder fra 3D modell av bebyggelsen.

5.2 Naturmangfold

Den delen av planområdet som ikke er bebygget med boliger er skogsmark/utmark. Deler av skogen er tilplantet beitemark og deler er løvskog av for det meste eik.

Det er i naturbasen angitt et belte med rik edelløvskog gjennom området. Planområdet er avklart i kommuneplanen til boligbebyggelse, og denne arealbruken ansees avklart og har fortrinn framfor edelløvskogen. Dette bekreftes av Statsforvalteren i brev av 8.6.2020 - sitat: «Da området er avklart i kommuneplanen vil vi ikke sette oss i mot at det planlegges i dette området».

I tråd med anbefalingen fra Statsforvalteren er det foretatt en kartlegging av naturmangfoldet med utarbeidelse av en egen rapport med konsekvensvurdering.

Området har en typisk halvgammel eikeskog som vist i Fig 7 nedenfor.



Fig 7: Vegetasjon typisk for planområdet

Viktige naturtypelokaliteter er registrert med vurdering av verdi. Lokalitetene er vist i fig 8 nedenfor. Det er lokalitet 1 og 4 som er av stor verdi.

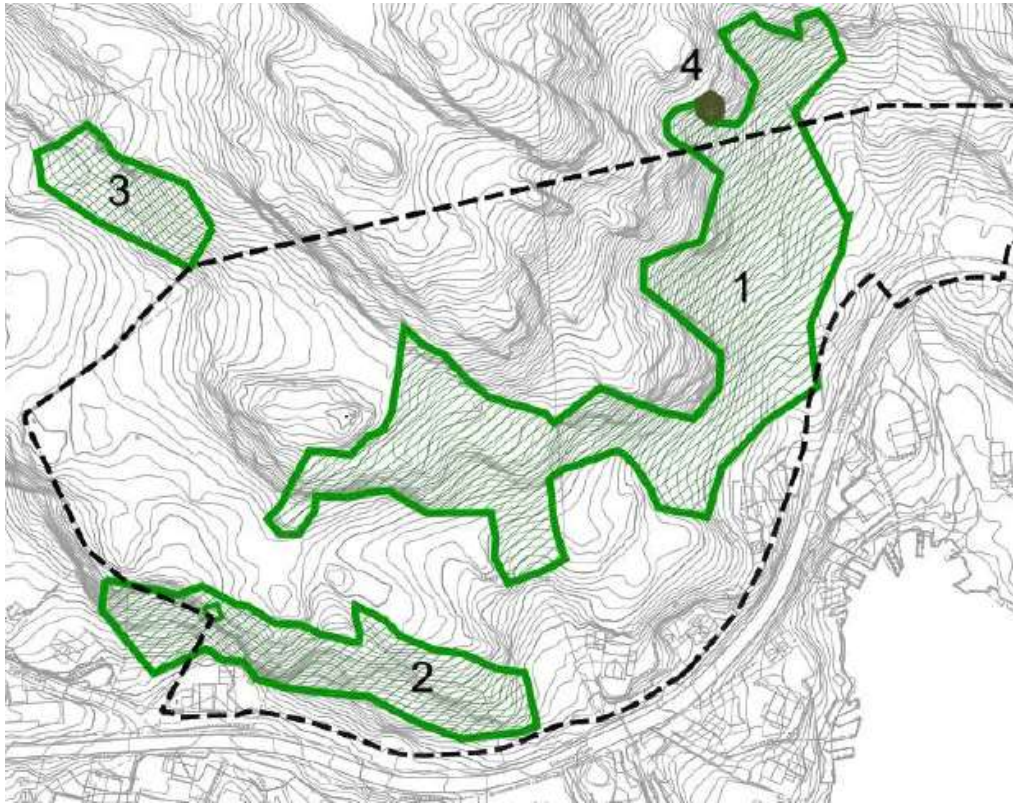


Fig 8 Kart som viser naturlokaliteter i planområdet.

Utbygging etter planen gir et inngrep i lokalitet 1 og 2 som vist på kartskissen under.

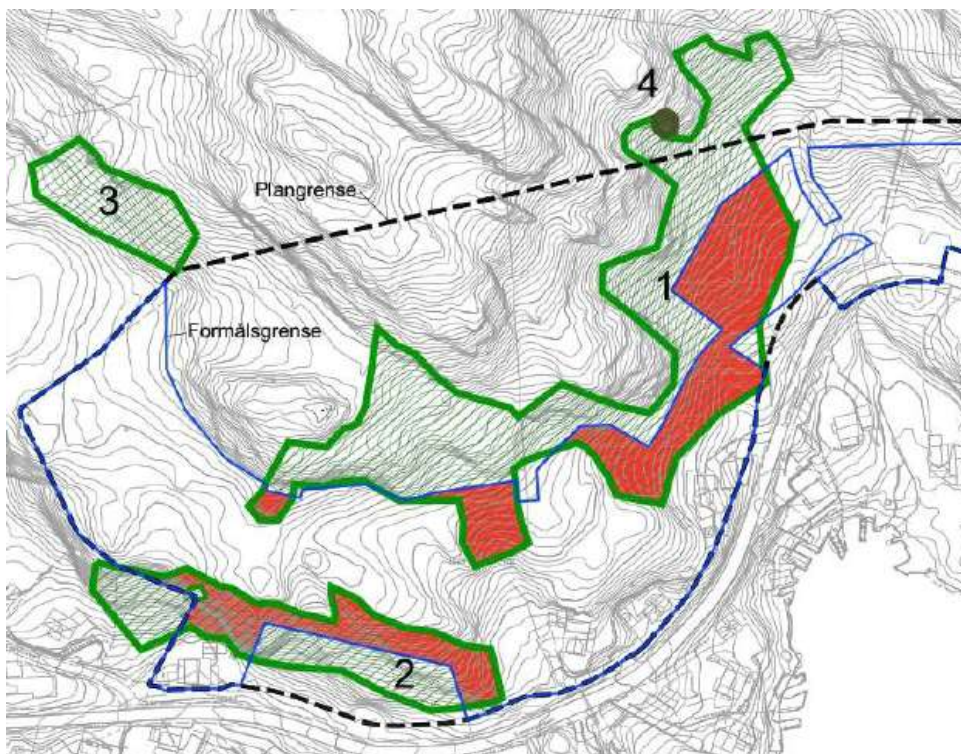


Fig 9 Arealbeslag av naturtyper.

Dersom reguleringsplanen skulle utformes med å ikke berøre eikeskogen ville det ikke være mulig å bygge ut området med framføring av atkomstveg. Antall tomter ville i tillegg bli sterkt redusert. Figur 9 ovenfor viser rød områder av eikeskogen som blir berørt av utbyggingen.

Konklusjonen i rapporten er at tiltaket samlet sett vil ha en middels negativ konsekvens. Det er anbefalt å ta inn bestemmelser for hensynsområdene med bevaring av vegetasjon samt å fjerne alle siktagrantrær i planområdet som er en fremmed art. Dette er tatt inn i bestemmelsene under §10a.

5.3 Kulturminner

Det er ikke foretatt registrering av kulturminner i området ettersom Fylkeskonservator ikke har merknader til reguleringsarbeidet.

5.4 Friluftsliv og tilgjengelighet

Planen legger opptil god tilgjengelighet for atkomst og kontakt med utmarksterreng og turområder i nordre del av planområdet. Dette området har god tilgjengelighet fra planområdet.

Boligfeltet ligger nær sjøen og det ligger til rette for sjørelatert friluftsliv med båtplasser ledig i Agnefest og med relativt kort avstand til badeplass på Rosfjordsanden.

5.5 Ras og Flom

Planområdet ligger i område med fare for skred og steinsprang og det er derfor foretatt en grundig vurdering av disse forholdene med befaring og registrering med utarbeidelse av enge rapport. Det vises til rapporten.

Det er registrert flere fareområder som er sammenfattet i kartet vist i fig 10 under.

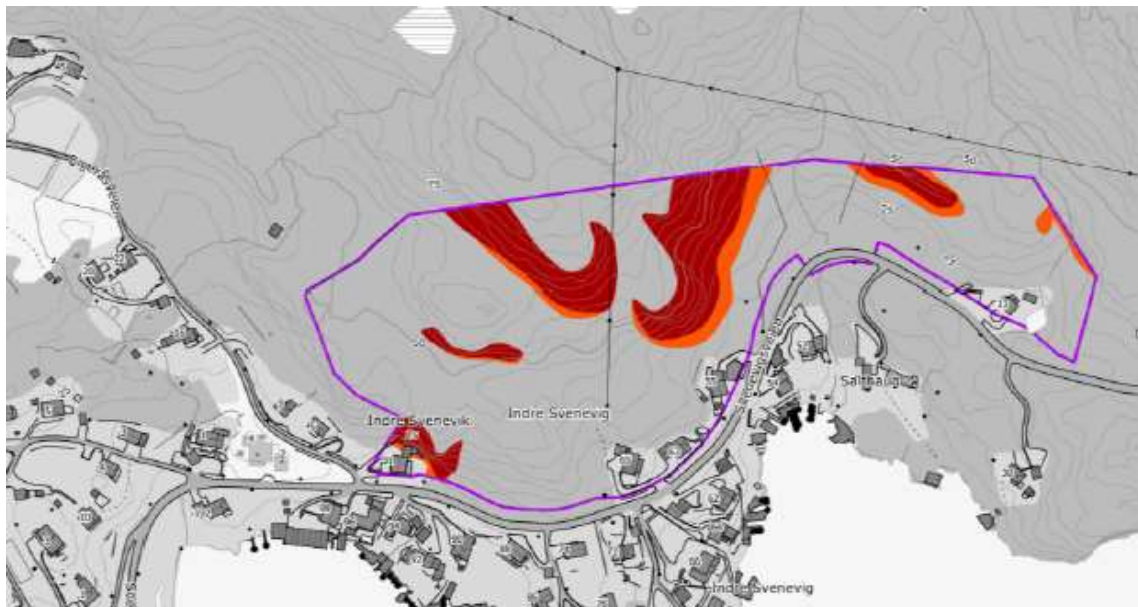


Fig 10: Faresonekart for planområdet.

De aktuelle faresonene er lagt inn i plankartet og bebyggelsen er i hovedsak lagt utenfor faresonene. For tomt 18,22,23 og på BK1 ligger faresonen inne på tomtene, og det må her foretas rassikring før disse kan bebygges eller legges inn tiltak for sikring i utbygging på tomtene. Det er i bestemmelsene medtatt rekkefølgekrav knyttet til utbygging av disse tomtene. Rassikringen må dokumenteres av geolog etter sikring.

Det vises til utredningen i rapporten som vil være grunnlag for tiltak som må gjennomføres.

Området ligger ikke i faresone for flom.

Fare for jord- og flomskred er vurdert i rapporten om skredfare. Det er tynt løsmasselag over fjell i området og det er liten fare for løsmasseskred eller flomskred.

5.6 Trafikale forhold

Trafikkmengden på fv 480 er i dag beskjeden med ÅDT under 500 kjøretøyer på strekningen der ny avkjørsel vil anlegges. Trafikkmengden fra ny bebyggelse vil ut fra 33 boenheter gi ca 150 turer pr dag. Trafikkmengden vil fortsatt være beskjeden, men medfører at behovet for sikring av myke trafikanter på strekningen med bygging av GS- veg forsterkes.

5.7 Folkehelse

Folkehelse er å forebygge sykdom, skade, forlenge liv og fremme helse gjennom systematisk innsats og kunnskapsbasert valg av samfunnet, organisasjoner, offentlige og private, lokalsamfunn og enkeltpersoner. Det sentrale i begrepet folkehelse er at det fokuserer på forebyggende arbeid og befolkningen framfor individet.

En reguleringsplan skal fastsette rammer for fremtidig arealbruk innenfor et avgrenset område. Innenfor områdereguleringen for Sveneviklia skal det ikke etableres ny sosial infrastruktur. Den fremtidige befolkningen i området skal benytte eksisterende skoler, barnehager og idrettsanlegg.

I forhold til folkehelseperspektivet og arealplan synes de mest egnede grepene å være å legge til rette for fremtidige boligområdene som er frie for forurensning og at det etableres en god grønnstruktur med uformelle møteplasser. Disse forhold er utredet i omtalt i kapittel om grønnstruktur. Folkehelseperspektivet er videre relevant under vurdering av skolevei, kapittel 4.3.4.

5.8 Klima og energi

Utbygger har til hensikt at det legges vekt på miljø- og energivennlige løsninger ved valg av tekniske løsninger og materialbruk i planen.

Utbygger mener at det ikke kan fastsettes særskilte krav om ekstra miljøtiltak i bestemmelsene til planen. Det vises i den forbindelse til en «tolkningsuttalelse» fra Regjeringen av 19.01.15:

«Krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg er forbeholdt byggteknisk forskrift». Videre: «Bakgrunnen for at tekniske krav til bygg er forbeholdt byggteknisk forskrift er at det skal være et nasjonalt omforent teknisk regelverk som ivaretar grunnleggende hensyn til helse, miljø, sikkerhet/rømning og tilgjengelighet. Et nasjonalt omforent regelverk bidrar også til å sikre kvalitet, effektivitet og forutsigbarhet i

byggeprosessen. Dette innebærer at det i planbestemmelser ikke kan stilles strengere krav til tekniske løsninger i det enkelte bygg enn de minimumskrav som fremgår av byggteknisk forskrift.

Byggteknisk forskrift revideres med jevne mellomrom, hver gang med strengere krav til energiforbruk/-behov i bygninger. Dersom det ved gjennomføring er ønskelig å oppføre boliger med lavere energibehov enn byggeforskriftenes krav må dette skje på frivillig basis.

I fig. *Planstatlige retningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging* skal utbyggingsmønster og transportplanlegging samordnes for å oppnå effektive løsninger slik at transportbehovet kan begrenses og det kan legges til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Utbygging av Sveneviklia oppfyller i stor grad denne målsettingen på grunn av beliggenhet til arbeidsplasser, skoler, rekreasjonsområder og sentrum. Det er lagt til grunn at området ikke kan bebygges før det er etablert GS veg til Rosfjord med tilknytning til gang- og sykkelveg til sentrum. Med etablert GS veg vil behovet for bilkjøring og bussing av skolebarn bli redusert.

5.9 Vannforskriften §12

Planene er vurdert i forhold til Vannforskriften §12 om arealbruken gir påvirkning av vannmiljøet.

Planområdet ligger i skråning i relativt kort avstand fra Rosfjorden. Avrenningen av overflatevann følger åpen bekk/ terrenget til utløp i fjorden. Den naturlige avrenningen av overvann vil ikke endres i planen.

Planen vil gi en positiv effekt ved at det etableres infrastruktur for å kunne sanere avløp fra dagens 4 boliger i planområdet og for bebyggelse mellom planområdet og sjøen. Avløpet fra bebyggelsen føres til kommunalt renseanlegg i Holmsundet. Tiltaket vil således gi en positiv effekt på vannmiljøet i Rosfjorden med sanering av enkeltutslipp.

5.10 Støy og luftkvalitet

Støykartet fra vegvesenet viser beregnet støysituasjon i år 2025 basert på dagens trafikk og kjøremønster. Gule områder gjelder støy mellom 55 og 65 dBA.



Sone for trafikkstøy- kilde Vegvesen

Dagens bebyggelse og planlagt bebyggelse ligger utenfor angitt gul støysone.

Vi anser ikke at området er påvirket av aktivitet som gir redusert luftkvalitet for boligbebyggelsen. Trafikkmengden på fv 480 er meget lag og fartsgrensen er 50 km/t

5.11 Behov for konsekvensutredning (KU)

Planforslaget avviker ubetydelig fra overordnet plan ved at dagens bolig øst i planområdet medtas. I overordnet plan er denne delen avsatt til LNF området. Avviket gjelder da et mindre areal på ca 2 daa..

På dette grunnlaget har kommunen vurdert at avviket fra overordnet plan er så lite i forhold til dagens arealbruk og regulert arealbruk at planen ikke er KU -pliktig.

6 ROS-ANALYSE

6.1 Generelt

Analysen er basert på rundskriv fra DSB¹ og foreliggende skisse til reguleringsplan og tilhørende illustrasjoner. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell/teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdet funksjon, utforming mm, og hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene (henholdsvis konsekvenser for og konsekvenser av planen). Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt?" og kun unntaksvis kommentert. Kommunale beredskapsplaner/risikovurderinger er ikke sjekket.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig til stede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Karakteristikk av risiko som funksjon av sannsynlighet og konsekvens er gitt i tabell 1.

Tabell 1 Samlet risikovurdering

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres

¹ Veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser (1994) og Systematisk samfunnsikkerhets- og beredskapsarbeid i kommunene (2001).

6.2 Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Mulige/aktuelle hendelser, risikovurdering og relevante tiltak er sammenfattet i tabell 3.

Tabell 2 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/floam/grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning(er området geoteknisk ustabil)	Ja	2	3		De vises til skredrapport . Noen tomter må rassikres før utbygging
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elve-/bekkeflom	Ja	2	2		Overflatevann fra området bak hus må ledes forbi bebyggelsen
5. Tidevannsflom	Nei				
6. Radongass	Ja	3	1		Bygningene for varig opphold er forutsatt sikret med radonsperre mot grunnen, jfr TEK 17, § 13-5.
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					
9. Sårbar flora	Ja	1	2		Hensynsoner naturtyper må ivaretas
10. Sårbar fauna	Nei				
11. Verneområder	Nei				
12. Vassdragsområder	Nei				
13. Fornminner (automatisk fredete kulturminner)	Nei				
14. Kulturminne-/miljø	Nei				
Menneskeskapte forhold					
<i>Strategiske områder og funksjoner. Kan planen/tiltaket få konsekvenser for:</i>					
15. Vei, bru, jernbane, knutepunkt inkl terminal	Nei				
16. Jernbane	Nei				
17. Flyplass	Nei				
18. Havn, kaianlegg	Nei				
19. Sykehus/-hjem, kirke	Nei				
20. Brann/politi/sivilforsvar	Nei				
21. Kraftforsyning	Nei				Det bygges egen trafo for området

22. Vannforsyning, renovasjon/spillvann	Ja	3	1		Det må bygges avløpsnett til Holmsundet for feltet
23. Forsvarsområde	Nei				
24. Tilfluktsrom	Nei				
25. Område for organisert idrett/lek	Nei				
26. Park; rekreasjonsområde; uorganiserte aktiviteter	Nei				
27. Vannområde for friluftsliv	Nei				
<i>Forurensningskilder. Berøres planområdet av:</i>					
28. Akutt forurensning	Nei				
29. Permanent forurensning	Nei				
30. Støv og støy; industri	Nei				
31. Støv og støy; trafikk	Nei				
32. Støy; andre kilder	Nei				
33. Forurenset grunn	Nei				
34. Høyspentlinje (em stråling)	Ja				Linjen legges i bakken gjennom området
35. Risikofylt industri mm.	Nei				
36. Avfallsbehandling	Nei				
37. Oljekatastrofeområde	Nei				
<i>Medfører planen/tiltaket:</i>					
38. Fare for akutt forurensning	Nei				
39. Støy og støv fra trafikk	Nei				
40. Støy og støv fra andre kilder	Nei				
41. Risikofylt industri mm.	Nei				
42. Takras	Nei				
<i>Transport. Er det risiko for:</i>					
43. Ulykke med farlig gods	Nei				
44. Vær/føre begrenser tilgjengelighet til området	Nei				
<i>Trafikksikkerhet</i>					
45. Ulykke i av-/påkjørsler	Nei				
46. Ulykke med gående/syklende	Ja	3	3		Det må avklares bygging av GS veg langs fv 480 før bygging i feltet
47. Ulykke ved anleggsgjennomføring	Nei				
48. Andre ulykkespunkter	Nei				
<i>Andre forhold</i>					
49. Sabotasje og terrorhandlinger					

- er tiltaket i seg selv et sabotasje-/terrormål?	Nei				
- er det potensielle sabotasje-/terrormål i nærheten?	Nei				
50. Regulerte vannmagasiner, med spesiell fare for usikker is, endringer i vannstand mm	Nei				
51. Naturlige terrengformasjoner som utgjør <i>spesiell</i> fare (stup etc.)	Nei				
52. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
53. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

6.3 Oppsummering

Tabell 3 Sammenfatning av risikovurderingene

Konsekvens:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
Sannsynlighet:				
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	6,22		46	
2. Mindre sannsynlig		4	1	
1. Lite sannsynlig		9		

6.4 Nærmere omtale av mulig risiko og sårbarhet.

Planområdet er av begrenset størrelse og dermed oversiktlig. Ingen hendelser er vurdert å ha «Svært alvorlig konsekvens». Potensielt «Alvorlig» konsekvens knytter seg til faren for trafikksikkerhet på fv 480 med gående/syklende.

Nærmere angitte hendelser/situasjoner kommenteres nærmere nedenfor.

Ref. hendelse 1- skred. Det må foretas sikring av steinblokker på tomter som ligger i farsone for skred. Sikring må utføres før bygging på tomtene.

Ref hendelse 4 Flombekker Overflatevann fra heia bak bebyggelsen må ledes forbi bebyggelsen slik at den ikke skader infrastruktur og bygg. Dette må vurderes for hver enkelt tomt som ligger på nordsiden av atkomstvegen.

Ref. hendelse 6, Radongass. TEK 17 setter krav til radonforebyggende tiltak for slik at radonkonsentrasjonen i inneluft generelt ikke overstiger 200 Bq/m³. Bygninger beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen.

Ref. hendelse 9, Sårbar flora

Hensynsone bevaring av naturmiljø H 560 må ivaretas ved utbygging av området slik at vegetasjon kan bevares.

Hendelse 22- Avløpsanlegg. Området nå tilkobles offentlig avløpsnett med ledningsnett i framtidig GS veg til Holmsundet..

Hendelse 46 Ulykke med gående syklende

Det er rekkefølgekrav til bygging av GS veg til Rosfjord for utbygging av feltet. Teknisk løsning må avklares mellom kommunen og Fylkeskommunen før det kan ta i bruk boliger i området. Med separering av myke trafikanter fra biltrafikk vil problemet være løst.

7 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

7.1 Innledning

Det skal her gjennomgås de merknader som kom inn i meldingsfasen og hvordan de er hensyntatt i planen.

Melding om oppstart var 8.6.2020

Frist for merknader var 17.7.2020

Fylkesmannen, brev av 24.6.2020

Vi viser til oversendelse fra Asplan Viak AS, Lyngdal 8.6.2020, med varsel om oppstart av planarbeid for Sveneviglia, planID 202003.

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av boliger.

I kommuneplanen er området avsatt til boligformål, og planforslaget er derfor i tråd med kommuneplanen.

Fylkesmannen ber om at særlig følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeidet:

- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1 første ledd bokstav g). Se bl.a. Miljødirektoratets veileder: <https://www.miljodirektoratet.no/myndigheter/arealplanlegging/miljohensyn-i-arealplanlegging/klima/klimagassutslipp/>
- Folkehelse, jf. lov om folkehelsearbeid § 4.
- Støy, se retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016).
- Luftkvalitet, se retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012).
- Estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Universell utforming, jf. pbl. § 1-1 femte ledd.
- Barn og unges oppvekstvilkår, herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter, samt lekearealer som er tilfredsstillende med hensyn til sikkerhet, omfang og lokalisering, jf. pbl. § 1-1 femte ledd og rundskriv om barn og planlegging T-2/2008.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Veilederen «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging – metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen» (DSB/2017) anbefales.

Klimaendringer/klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, se i denne sammenheng bl.a. www.klimatilpasning.no.

- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12, jf. § 7.
- Vannforskriften § 12.

I kommuneplanen er det rekkefølgebestemmelser for bygging i dette området: "Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som er angitt." Strekningen FV 656 Ubostadkrysset – Svenevik er av de strekninger som er angitt (veinummer er endret). Vi forutsetter at det gis rekkefølgebestemmelse i samsvar med dette i reguleringsplanen.

Det er registrert viktig naturtype rik edellauvskog i en betydelig del av området. Da området er avklart i kommuneplanen vil vi ikke sette oss imot at det planlegges i dette området. Det må likevel tas hensyn til naturmangfold. Vi mener det som er mest verdifullt må reguleres til grøntområde, med bestemmelser som ivaretar naturmangfoldet her. Vurderingene etter naturmangfoldloven vil være viktige i planarbeidet.

Vi legger til grunn at planlegges i tråd med det som går fram av planinitiativ og referat fra oppstartmøte. Det er noe litt bebyggelse fra før i planområdet og i området nær planområdet. Vi vil understreke at medvirkning er viktig i planarbeidet, og at medvirkning fra barn og unge er særlig viktig.

For øvrig minner Fylkesmannen om vår sjekkliste for utarbeidelse av reguleringsplaner. Sjekklisten kan hentes elektronisk fra vår hjemmeside; <https://www.fylkesmannen.no/agder/Plan-og-bygg/Arealforvaltning/>

Våre kommentarer:

Forholdene som Fylkesmannen påpeker er omhandlet i planen.

Det er foretatt en egen vurdering av naturmangfold i planen. Rekkefølgekrav til GS veg er innarbeidet i planbestemmelsene.

Fylkeskommunen, brev av 26.6.2020

Det vises til ekspedisjon av 8.06.2020 der det meldes om oppstart av planarbeid i ovennevnte område.

Området som i dag er uregulert, er i gjeldende kommuneplan det vesentlige avsatt til byggeområde for bolig. I kommuneplanens utfyllende bestemmelser er det inntatt rekkefølgekrav der det heter at før det tillates nye tiltak i området skal gang- og sykkelvei være utbygd på strekningen Ubostadkrysset-Agnefest og Svenevikområdet.

Hensikten med planarbeidet er opplyst å være innregulering av 20-25 eneboligtomter med tilhørende infrastruktur m.m.

Vi har følgende innspill til planarbeidet:

Av trafiksikkerhetsmessige hensyn og hensynet til barn og unge mener fylkeskommunen at det må etableres gang- og sykkelvei mot Lyngdal sentrum før etablering av nye boliger i dette området – jf. også kommuneplanens utfyllende bestemmelser. Det aktuelle feltet har ikke en størrelse som tilsier at et slikt tiltak kan dekkes av utbygger. Det er pr. i dag heller ikke avsatt fylkeskommunale midler til gang- og sykkelvei på den aktuelle strekningen. Det vil ventelig gå noe tid før det er avklart om, og i så fall i hvilket omfang, det vil bli satt av fylkeskommunale midler til den aktuelle strekningen. Det kan dessuten være aktuelt å se gang- og sykkelveiløsning i sammenheng med en eventuell ny vei til Agnefest havn. Dette er imidlertid et prosjekt som heller ikke er finansiert.

Vi mener etter dette at planarbeidet må stilles i bero inntil finansiering av gang- og sykkelvei er sikret.

Det vises for øvrig til Vest-Agder fylkeskommunes innspill i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid i tilstøtende område (Eigerås), jf. brev av 20.11.2012.

Når det måtte bli aktuelt å gå videre med planarbeidet, bemerkes følgende til arealbruken i selve planområdet:

Vi har på dette stadiet ingen spesielle innspill eller merknader til hovedtrekkene i arealbruken slik det er skissert i oppstartsmeldingen. Her vurderes planinitiativet, sammenholdt med kommunens merknader på oppstartsmøtet, i det alt vesentlige å være dekkende for fylkeskommunens interesser. Vi vil likevel gi råd om at plassering og utforming av ny bebyggelse vurderes i forhold til landskapsrammen langs fjorden.

Ut over dette vil fylkeskommunen vektlegge byggegrense mot fylkesvei/gang-/sykkelvei, friskt i nytt kryss (inkludert fremoversikt langs fylkesvei), og tilrettelegging for kollektivbetjening. I gjeldende plan for Hogganstien er det ikke regulert for kryss med fylkesvei på aktuelt sted. Denne planen må endres, eller planområdet for ny plan må utvides til å omfatte kryssområdet.

Kulturminner og kulturmiljø

Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader i forhold til kulturminner eller kulturmiljø.

Våre kommentarer:

Forholdet til gang og sykkelveg til Rosfjord er lagt til grunn for planen med rekkefølgekrav. Planarbeidet er gjennomført med basis i at kommunen arbeider med å få realisert utbygging av GS veg til Svenevik.

Agder Energi Nett AS – e-post datert 29.6.2020

AE viser til at de har bestående høyspent- og lavspenningsanlegg innenfor planområdet. Ber om at det avsettes plass til nettstasjon i området.

Våre kommentarer:

Det er avsatt plass for nettstasjon i planområdet etter konferering med AE Nett om plasseringen. Faresone for gjenværende høyspentanlegg i luftspenn er lagt inn med 15m byggeforbudssone.

Medvirkning fra andre.

Kommunen har sendt henvendelse til barnas talsperson og bedt om uttalelse til planen. Det foreligger ikke uttalelse fra barn og unges representant til planen.

Det har vært kontakt med eier av 63/71 eiere bebygd tomt i planområdet. Det er inngått tinglyst avtale med tiltakshaver og eier av 63/71 knyttet til felles atkomstveg og til grensejustering i tråd med plankartet.

Det har vært kontrakt med eier av 63/39,73 med forklaring av planen og forklaring av konsekvensen av vedtatt plan for Hogganstien. Det foreligger ikke merknader til denne planen.

8 DOKUMENTER TIL PLANEN

Planen består av følgende dokumenter med vedlegg

- Planbeskrivelse med ROS datert 18.2.2022
- Plankart datert 7.2.2022
- Reguleringsbestemmelser datert 18.2.2022

Separate vedlegg:

- Merknader til melding om planarbeid (alle innspill)
- Plan profil av atkomstveg med tverrprofiler
- Rapport skredfarevurderinger datert 29.1.2021
- Rapport kartlegging av naturmangfold datert 15.10.2021