

Arkivreferanse: 2020/3713-12
Arkivkode: 202003/64/4/64/5/64/8/63/3/L13
Saksbehandler: Britt Alice Oseassen
Adm.enhet: Plan og byggesak
Dato: 28.02.2022

Utvalg	Møtedato	Saksnummer
Utvalg for miljø plan og teknisk	08.03.2022	23/2022

1. gangsbehandling av forslag til Detaljreguleringsplan for boliger, Sveneiklia planID 202003.

Kommunedirektørens anbefaling:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10

Utvalg for miljø plan og teknisks Behandling 08.03.2022:

Avstemming:

Kommunedirektørens anbefaling ble enstemmig vedtatt.

Utvalg for miljø plan og teknisks vedtak 08.03.2022:

Utvalget for miljø, plan og teknisk fremmer saken og legger den ut til høring og offentlig ettersyn etter plan- og bygningslovens § 5-2 og § 12-10

Bakgrunn for saken:

Planforslaget

Asplan Viak har på oppdrag av Nybyggern AS utarbeidet et forslag til detaljreguleringsplan for nytt boligområde i Svenneviklia, på Indre Svennevik.

Planforslaget som foreligger til behandling består av:

- Plankart i målestokk 1:1000 A1 datert 07.02.2022.
- Reguleringsbestemmelser datert 23.02.2022
- Planbeskrivelse med ROS datert 18.02.2022
- Plan profil av atkomstveg med tverrprofiler
- Rapport kartlegging av naturmangfold datert 15.10.2021
- Rapport skredfarevurderinger datert 29.01.2021

Planområdets beliggenhet

Planområdet har en størrelse på ca. 73,1 daa og ligger på nordsiden av fylkesvei 480 til Svennevik, med Holmsundet i øst og Eigeråsveien i vest. Avstanden til Lyngdal sentrum er ca. 3,5 km.



Oversiktskart. Rød markerer omtrentlig planområdet.

Eiendomsforhold

Nybyggern har inngått avtale med hjemmelshaverne om reguleringen og vil stå for utvikling av området

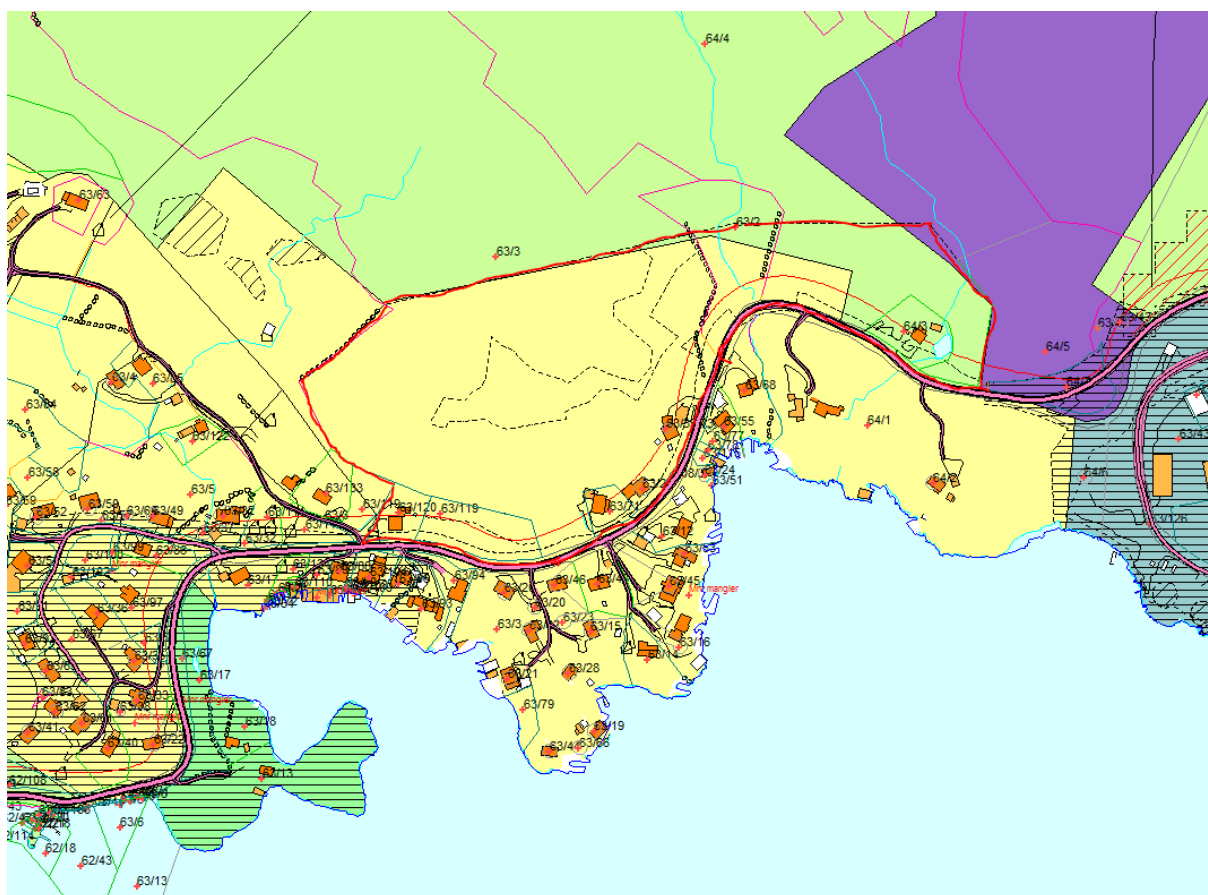
Hensikt med regulering

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av boliger.

I planforslaget legges opp til totalt 24 nye eneboligtomter og et område for konsentrert bebyggelse med 10 boenheter i planen. Det er 5 bebygde tomter innenfor planområdet. Disse er bygd uten reguleringsplan. Tomtene tas med i planen for å oppnå en bedre helhet i planen og området.

Forhold til overordnede planer

Området er i gjeldende kommuneplan vedtatt 03.09.2015 avsatt hovedsakelig til boligbebyggelse nåværende. Et areal på ca. 13 daa er avsatt til LNFR og 800 m² til næringsvirksomhet framtidig N6. Se utklipp under.



Kommuneplan hvor rødt angir omtrentlig plangrense.

Den bebygde eiendommen på 64/3 som ligger i LNRF område lengst øst er tatt med i planen etter anbefaling fra kommunen. Eiendommen har en størrelse på 1757 m² og bebyggt med en enebolig og garasje. Dette er å anse som en eneboligtomt, og når det først lages reguleringsplan i området er det vurdert som naturlig avgrensning at eiendommen tas med, enn at plangrense går ved eiendomsgrense til 64/3.

Hoveddelen av reguleringsområdet anses å være i samsvar med kommuneplanen, hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse.

Gjeldende reguleringsplan:

Området er i dag uregulert.

Tilgrensede planer:

Planområdet grenser i sør nesten til Detaljreguleringsplan for Hogganstien og Lyngdal havn planID 201503 vedtatt september 2018

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201503

Mellom denne planen og vedtatte plan for Hogganstien og Lyngdal havn er det er område som i kommuneplanen er avsatt til næringsvirksomhet fremtidig.

Andre aktuelle saker i område/status for området:

Planområdet grenser til påbegynte planprosess for boliger Eigerås, hvor det planlegges tilrettelagt boligfelt med ca. 100 boliger/boenheter.

Detaljreguleringsplan for boliger, Eigerås gnr 63, bnr 1 m.fl, planID 201211

https://webhotel3.gisline.no/Webplan_4225/gl_planarkiv.aspx?planid=201211

Vurdering av behov for konsekvensutredning

Forslagsstiller har vurdert at planarbeidet ikke omfattes av KU-forskriften. Med unntak av den bebygde eiendommen innenfor område avsatt til LNF, er tiltaket/planideen i tråd med overordnet plan. Avviket for den bebygde eiendommen anses som så lite, at det ikke er KU-pliktig.

Iht. forskriftens vedlegg 1 pkt. 25 er det krav om KU og planprogram eller melding for nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det er i bestemmelsen ikke presisert hva, eller hvor stort et «område» er.

I forskrift fra 2014 var størrelseskravet satt til 15 dekar. Ifølge departementets KU veileder kan det legges til grunn at 15 dekar kan være et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av viss størrelse. Ettersom det ikke er angitt noen størrelsesgrense i forskriften, vil ikke grensen som er avledet av tidligere forskrift og forarbeidene til siste lovendring, være absolutt, men må vurderes i den enkelte plansak. Det forutsettes at ikke viktige natur- eller samfunnsverdier blir negativt påvirket.

Det dreier seg her om en tomt på under 2 daa som er bebyggt. Det er ingen viktige natur- eller samfunnsverdier som blir negativ påvirket. Vi er enig med forslagsstillers vurdering at tiltaket ikke er KU-pliktig.

Om planprosessen

Det er avholdt oppstartsmøte 23.04.2020. Det ble varslet oppstart av planarbeid den 08.06.2020, med frist for merknader 17.07.2020.

Innkomne merknader til planoppstart

Det kom inn 3 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, alle fra offentlige. Under er en oppsummering av innkomne merknader. Merknadene er også vedlagt planforslaget.

Agder Energi Nett e-post 29.06.2020

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

Forslagsstillers kommentar: 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.

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar.

Fylkesmannen i Agder 24.06.2020

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-iarealplanlegging/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.

De viser til rekkefølgekrav i kommuneplanen ift gang- og sykkelveier, og 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 de ikke sette seg imot at det planlegges i dette området. Det må likevel tas hensyn til naturmangfold. De mener det som er mest verdifullt må reguleres til grøntområde, med bestemmelser som ivaretar naturmangfoldet her. Vurderingene etter naturmangfoldloven vil være viktige i planarbeidet.

Videre legger de til grunn at det 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. Medvirkning i planarbeidet er viktig, særlig medvirkning fra barn og unge.

Forslagsstillers kommentar: 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

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt vurderingen. Det har vært dialog med barn og unges talsperson, som påpeker viktigheten med ivaretagelse av myke trafikanter.

Agder fylkeskommune 26.06.2020

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.

Det vil være lite hensiktsmessig å knytte rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelvei så lenge det er knyttet så vidt stor usikkerhet til finansiering/gjennomføring av tiltaket.

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:

ingen spesielle innspill eller merknader til hovedtrekkene i arealbruken slik det er skissert i oppstartsmeldingen. Her vurderes planinitiativet, sammenholdt med kommunens merknader på

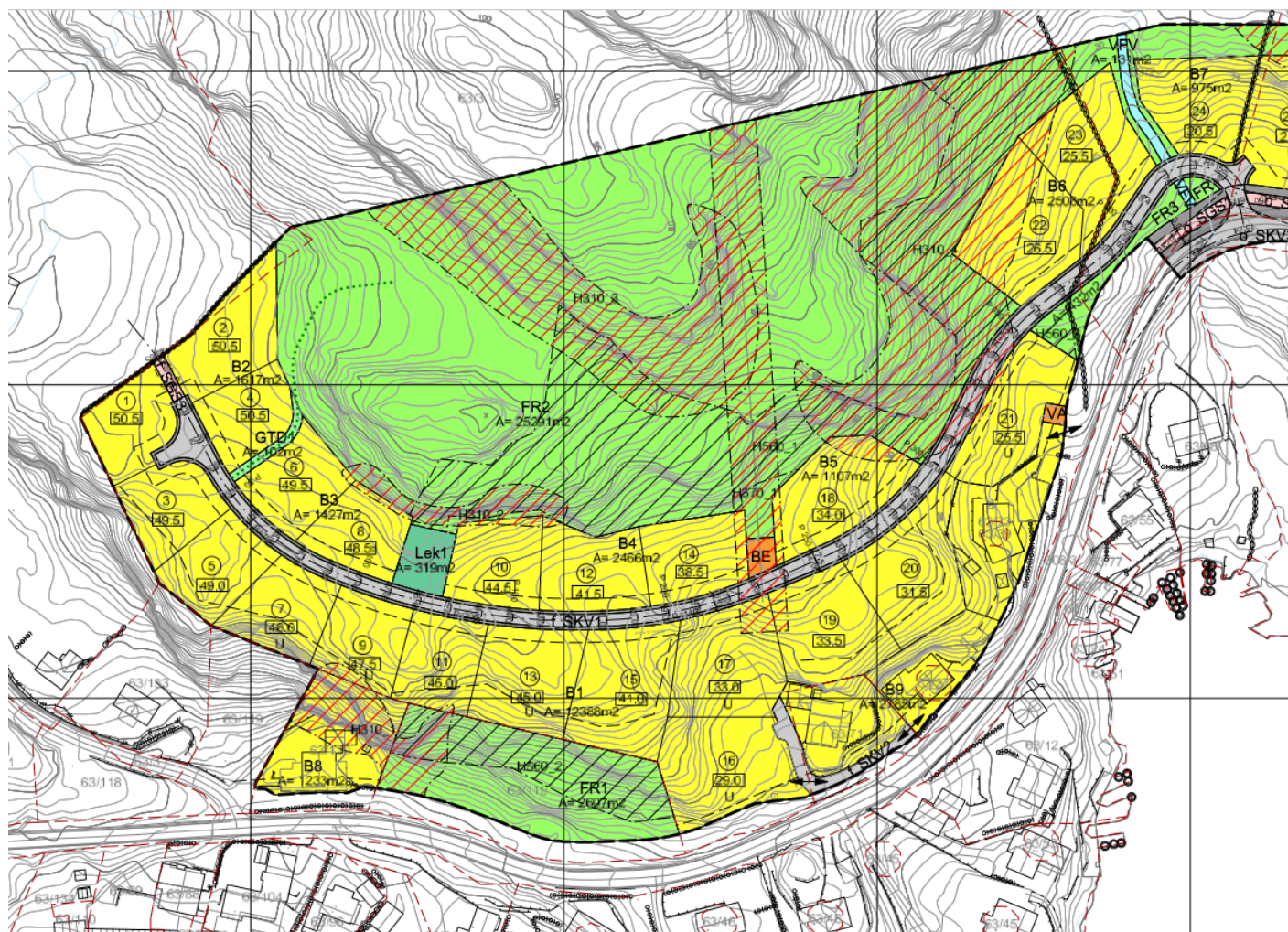
oppstartsmøtet, i det alt vesentlige å være dekkende for fylkeskommunens interesser. Vi vil likevel gi råd om at plassering og utforming av ny bebyggelse vurderes i forhold til landskapsrammen langs fjorden.

Ut over dette vil fylkeskommunen vektlegge byggegrense mot fylkesvei/gang-/sykkelvei, friskt i nytt kryss (inkludert fremover sikt 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

Forslagsstillers kommentar: 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 Svennevik

Kommunedirektørens kommentar: Viser til forslagsstillers kommentar samt vurderingen



Vurdering:

Byggeplanene/om planforslaget – hovedtrekkene

Det er i planforslaget regulert inn 29 boligtomter hvorav 5 er bebygd i dag. Tomtene er på plankartet benevnt B1-B10. Størrelse på tomtene er 0,6-1,2 daa. Tillatte utnyttelsesgrad er BYA=300m² eller maks 40% av tomtearealet.

Det er angitt høyder som muliggjør boliger i 2 etasjer - 8,5 m for boliger med saltak og 6,5 m for boliger med flattak eller pulttak.

Det er åpnet for utleiedel på boligen med areal inntil 70 m² BRA.

I tillegg til boligtomtene er det i den østre delen av planområdet regulert inn et område for konsentrert boligbebyggelse. Område er benevnt BK1 og har en størrelse på 4,5 daa. Innenfor område kan det bebygges 2 stk. 4 mannsboliger og en 2 mannsbolig/2 boliger i kjede – totalt 10 boenheter

Det planlegges parkering som nedre nivå og 2 boligetasjer over, maks høyde 9 m. Utnyttelsesgraden for dette område er BYA=700 m².

Totalt åpnes det for 34 nye boenheter innenfor planområdet. I tillegg kommer eventuelt utleiedel/hybel som det i bestemmelsene er åpnet for at boligene på B1-2 og B5-7 kan ha og eksisterende boliger 5 stk.

Det er stilt krav til parkering iht kommunens norm – hhv 3 for eneboliger, 1 for hybel og 2 for 2 og 4 mannsboliger.

For boligtomtene er det angitt maks høyde på gulv i 1. etg på plankartet. For tomtene 7, 9, 13, 16, 17, 21, 25, 26 og 27 er det stilt krav om underetasje. For tomtene med partall 2-22 kan det fylles til vegger i hovedplanet med angitt nivå på plankartet uten at dette regnes som underetasje.

På plankartet er det regulert inn byggegrense mot vei; 15 m fra senter vei fylkesvei og 4 m fra senter vei i boligfeltet (benevnt f_SKV1). Det er i bestemmelsene åpnet for at det tillates planering av areal på tomtene utenfor byggegrense med inntil 1 m oppfylling samt oppføring av murer på inntil 1,0 m høye 1,5 m utenfor byggegrense. Lavere murer, inntil 0,5 m tillates oppført i tomtegrense mot vei.

Det er avsatt areal til energianlegg (BE) i tråd med anbefalinger fra Agder Energi Nett og avsatt areal til vann- og avløpsanlegg (VA) samt regulert inn lekeplasser.

Dagens vannledning til Svennevik er i dårlig forfatning og det er til tider utfordringer med vannforsyningen til området. For å redusere belastningen er det satt inn trykkreduksjon. Det er i dag ikke kapasitet til å tilkoble til nye boliger på eksisterende vannledningen. Det må ny vannledning før nye boliger kan tilkobles offentlig nett. Det må også nytt avløpsanlegg. Det planlegges at nye ledninger skal legges i gang- og sykkelveien. Det er regulert inn areal for avløpspumpe-stasjon og satt krav om at avløpsanlegg med tilknytning til kommunale ledninger må være bygd før det gis brukstillatelse til nye boliger

Det er regulert inn 3 hensynsoner:

Bevaring av naturmiljø H560.
Ras/skred H310
Høyspenningsanlegg.

Adkomst og trafiksikkerhet

Hovedatkomstvegen til området vil være med avkjøring fra fylkesveien i innersving nord for Salthaug. Veien er på plankartet benevnt f_SKV1. Det er i dag etablert en langbruksavkjørsel i dette området. Gjennom boligområdet er veien lagt slik at en oppnår tosidig utnyttelse. Atkomstvegen er planlagt med 5 m asfaltert bredde og 1 m grøft/sideareal på hver side til pel 275/tomt 18. Videre legges det opp til å redusere veien til 3,5 m asfaltert bredde. Stigning på vegen er maks 10%. Det legges opp til at kommunen overtar denne veien.

Kommunen vedtok i 2021 nye retningslinjer for veger som kommunen skal overta. Disse retningslinjene er ikke lagt til grunn i planforslaget bla pga. de innebærer at det vil være 2 m sideareal på hver side av veien. Forslagsstiller mener at 2 m grøfteareal på hver side av veien er unødvendig mye beslag av areal, som lett vil gro igjen med ugress og kratt, som krever kantklipping og vedlikehold av veieier (kommunen). Dessuten vil det medføre større terrenginngrep pga. det skrånende terrenget enn det som er nødvendig.

Etter vedtak av retningslinjene ser vi i ettertid at det er ting som bør endres og det er startet en prosess med revidering av retningslinjene.

Lindesnes kommunen har utarbeidet veinormal. Forholdene i Lindesnes og Lyngdal kommune er forholdsvis like, så vi har sett litt på kravene i deres veinormal. Ift veibredde i planforslaget anses kravene i veinormen for Lindesnes å være oppfylt.

Eksisterende bebygde tomter har i dag adkomst direkte fra fylkesveien. Den endres ikke. En av avkjørlene utvides til å betjene 2 nye tomter i tillegg til 2 eksisterende. Veien er benevnt f_SKV2 på plankartet og det planlegges ikke at kommunen skal overta denne veien.

Det er lagt opp til at atkomstvegen i feltet SKV1 vil betjene boligene for biltrafikk og myke trafikanter uten separering. Forslagsstiller anser det som tilstrekkelig ift trafiksikkerhet. Det er regulert inn en gangforbindelse mellom feltet og reguleringsområdet i plan Eigerås, merket f_SGS3. Det er satt inn krav om at gangveien skal bygges samtidig med veien.

Kommunen har ingen retningslinjer eller norm på når det er krav om etablering av fortau i boligfelt. Ser man på andre kommuner med tilsvarende størrelse som Lyngdal fremstår det å vær gjennomgående å kreve fortau ved mer enn 50 boenheter og at det ved flere enn 30 boenheter gjøres en vurdering. I vurderingen legges det vekt på om traseen er skoleveg/gangveg til barnehage/andre publikumsrettede lokaler, del av hovedgangvegnett/turvegnett, vegkurvatur og siktforhold. I normen fra Lindenes kommune er det med flere enn 50 boenheter i blindgate krav om fortau.

I planen er det regulert inn 24 nye tomter hvorav 2 av disse tomtene har annen adkomstvei. Det åpnes for å kunne etablere bolig med sekundærleilighet innenfor områdene B1-2 og B5-7, slik at antall boenheter kan bli flere. Om et nybygg består av en eller flere boenheter beror på en konkret vurdering. Ift byggesaksforskriften § 2-2 må tre vilkår være oppfylt – ha egen inngang, være fysisk adskilt og ha alle hovedfunksjonene for bolig dvs stue, kjøkken, soverom og bad. Momentene etter byggesaksforskriften trenger ikke være avgjørende og det kan i tillegg være andre hensyn som kan gjøre seg gjeldende ved nybygg. Det kan være relevant å vurdere om bruk og belastning på en tomt er mer omfattende eller av en annen art enn bare en boenhet skulle tilsi. Det at enhetene brukes helt uavhengig av hverandre og som to egne økonomiske enheter kan tale for at de bør anses som to selvstendige boenheter i pbl. Legger man til grunn at utleieenheter defineres som egen boenhet, vil det kunne bli 39 boenheter som er tilkoblet denne adkomstveien. Da er område BK1 ikke medregnet da de har avkjørsel fra SKV1 kun ett par meter fra avkjørsel fra fylkesveien. Mest sannsynlig vil antall boenheter innenfor planområde bli færre, da erfaringsmessig ikke alle velger å bygge med utleiedel.

Det vurderes at veien vil ha gode siktforhold. Traseen vil ikke være skoleveg/gangveg til barnehage/andre publikumsrettede lokaler for andre enn de med tilknytning i feltet. Fartsgrense vil være 30 km/t. Forholdet til myke trafikanter anses for å være ivaretatt i planforslaget.

Planområdet ligger 3,5 km fra sentrum. Det er opparbeidet gang – og sykkelvei til Rosfjord, men mangler på strekningen fra Rosfjord til planområdet dvs en strekning på ca. 2 km.

Det er i kommuneplanen bestemmelse § 2.9.3 satt rekkefølgekrav ift gang- og sykkelveier: «Før det tillates nye tiltak i planområdet, skal gang- og sykkelveier være utbygd på de strekninger som er angitt i tabellen under. På deler av strekningen kan det vurderes alternative trafiksikrende tiltak». Strekningen Fv. 4656 Ubostadkrysset – Svennevik er angitt som en av 4 strekninger.

Det er i bestemmelsene satt inn krav som vi anser at oppfyller kommuneplanens rekkefølgekrav og intensjon bak kravet. Det tillates å begynne på infrastruktur i feltet selv om ikke gang- og sykkelvei er på plass, forutsatt at det foreligger avtale om teknisk løsning for gang- og sykkelvei. Boligene kan imidlertid ikke tas i bruk før gang- og sykkelvei er på plass.

Fylkeskommunen har anbefalt at planarbeidet stilles i bero inntil finansiering av gang- og sykkelvei er sikret. Det er pr i dag ikke avsatt midler og utbygging av feltet har ikke en størrelse som tilsier at et slikt tiltak kan dekkes av utbygger. Det kan dermed ta tid å få på plass gang- og sykkelvei og Fylkeskommunen ser det som lite hensiktsmessig å knytte rekkefølgekrav til etablering av gang- og sykkelvei så lenge det er knyttet så stor usikkerhet til finansiering/gjennomføring av tiltaket.

Utbygger er klar over at det vil ta tid før gang- og sykkelvei er på plass og feltet kan bygges ut. Utbygging av feltet er ikke bare avhengig av at gang- og sykkelveien kommer på plass slik at kommuneplanens bestemmelse § 2.9.3 oppfylles. Opparbeidelse av gang- og sykkelveien påvirker også mulighet for tilkobling til VA anlegg. Dagens anlegg har ikke kapasitet til å koble til planlagte boliger og nye vann- og avløpsledninger planlegges lagt i ny gang- og sykkelvei. Det er satt inn rekkefølgekrav som ivaretar at avløpsanlegg med tilkobling til kommunale ledninger må være bygd før det kan gis brukstillatelse til nye boliger. Kommunedirektøren ser at det kan være hensiktsmessig å avvente videre planarbeid pga det pr i dag er usikkert når gang- og sykkelvei på strekningen er på plass og at det også kan ta tid. Tar det lang tid

før planen kan realiseres er det en sannsynlighet for at ting har endret seg og at det kan være behov for endringer i planen. Det reguleres eneboliger med mulighet for utleieenhet og et område for konsentrert bebyggelse. Det er ganske tradisjonelt i vårt område. Om etterspørsel og andre forhold skulle endre seg, slik at det blir behov for å endre planen, vil det være mulig. Vi anser det som viktig å legge til rette for utbygging i kommunen og arbeide for å få på plass løsning for gang- og sykkelvei på strekningen. Planprosessen og videre utvikling av byggeplaner tar tid. Utbygger ønsker derfor å ha planen klar, for å kunne legge til rette for salg når gang- og sykkelvei er på plass, istedenfor å starte prosessen da.

Barn og unges interesser, grøntstruktur

Det er regulert inn to lekeplasser beregnet for mindre barn. Det er krav om at lekeplassene skal opparbeides med minimum sandkasse, bord og lekeapparater, ha universelt utformet atkomst og inngjerding mot veg. Lekeplassene har bra beliggenhet og er godt fordelt innenfor planområde slik at de fleste tomtene ha tilfredsstillende gangavstand. Det er i bestemmelse § 9b sikret at lekeplassene opparbeides før det kan gis brukstillatelse.

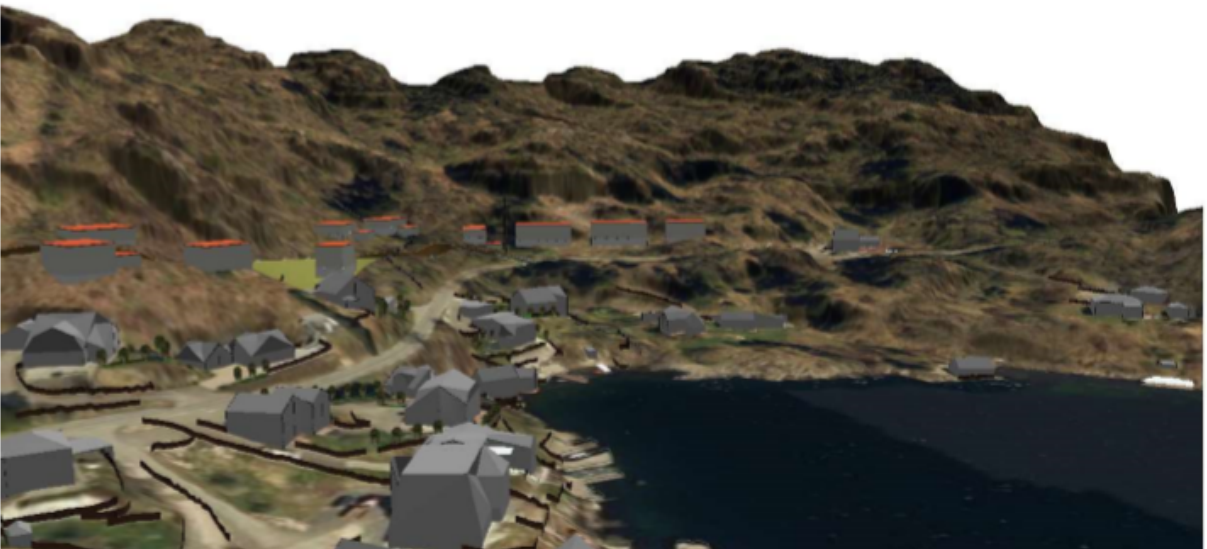
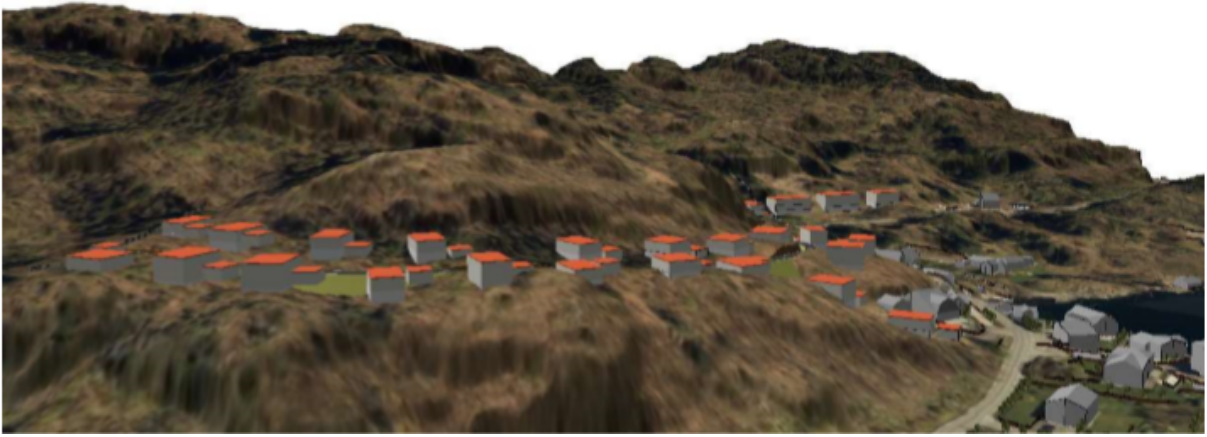
Kvartalslekeplass i Eigeråsfeltet er tenkt benyttet. Her er det flate arealer som er egnet til å opparbeide ball løkke. Det er regulert inn gangvei mot Eigeråsfeltet som vil knytte de to boligfeltene sammen og vil sikre trygg adkomst til kvartalslekeplassen. Det er krav om at gangveien skal opparbeides samtidig med hovedadkomstvei i feltet SKV1.

Det er friluftsområde på nordsiden av bebyggelsen og det er regulert inn gangstier til område ved tomt 4 og 6 og tomt 27. Området kan benyttes til tur og friluftformål. Planområde ligger nærme sjøen og det ligger til rette for bading, fisking og annen sjørelatert friluftsliv.

Når gang- og sykkelvei kommer på plass, slik det er krav om, vurderes det at barn og unges interesser er bra ivaretatt i planforslaget. Det er imidlertid viktig at gang- og sykkelvei kommer på plass.

Landskapsvirkning

Området ligger i skrånende terreng, med fin utsikt til sjøen. Det er i planfasen utarbeidet en bebyggelsesplan med plassering av hus og garasje anlegg med tilhørende 3D modell for å vise bebyggelsen i terreng. Ut fra bebyggelsesplanen er det på plankartet angitt maks høyde på ferdig golv hovedplan. Dette slik at man unngår at det fylles opp på tomtene for å få «bedre utsikt». Det er for noen tomter satt krav om underetasje for bedre terrengtilpasning. Tomtene er angitt med «U» på plankartet. For tomtene 2-22 er det åpnet for at det kan fylles til vegger uten at dette regnes som underetasje. For tomt 1-15 er det store høydeforskjell ned til fylkesveien. Bebyggelsen vil ikke være synlig fra fylkesvei, men på lengre avstand, fra sjøen. Pga fjellet bak vil bebyggelsen ikke være i silhuett, men noen tomter kan bli eksponert, spesielt hvis bebyggelsen plasseres for langt ut på kanten. Dette er ivaretatt ved at det er regulert inn byggegrense på tomtene mot sjøen. Det er åpnet for at det tillates planering av areal utenfor angitte byggegrense mot vei. Det tillates endring av terreng utenfor byggegrense med inntil 1m oppfylling



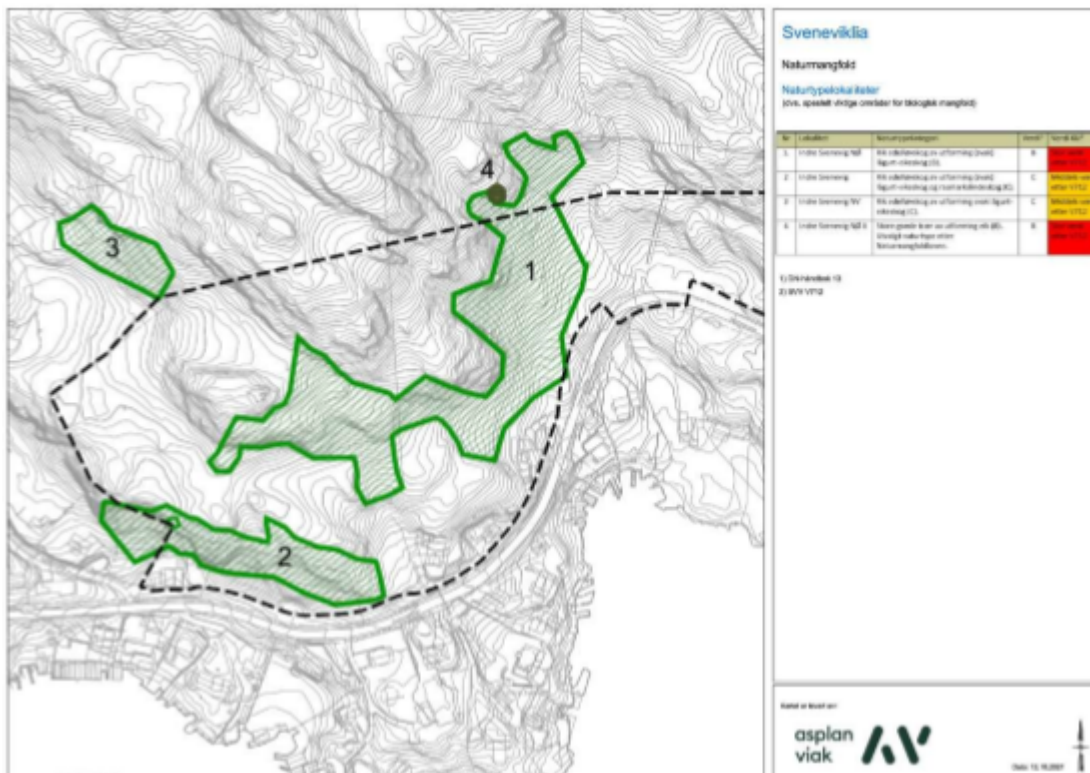


Kommunedirektøren er enig med forslagsstiller at bebyggelsen i planen har god tilpasning til landskapet.

Naturmangfoldsloven

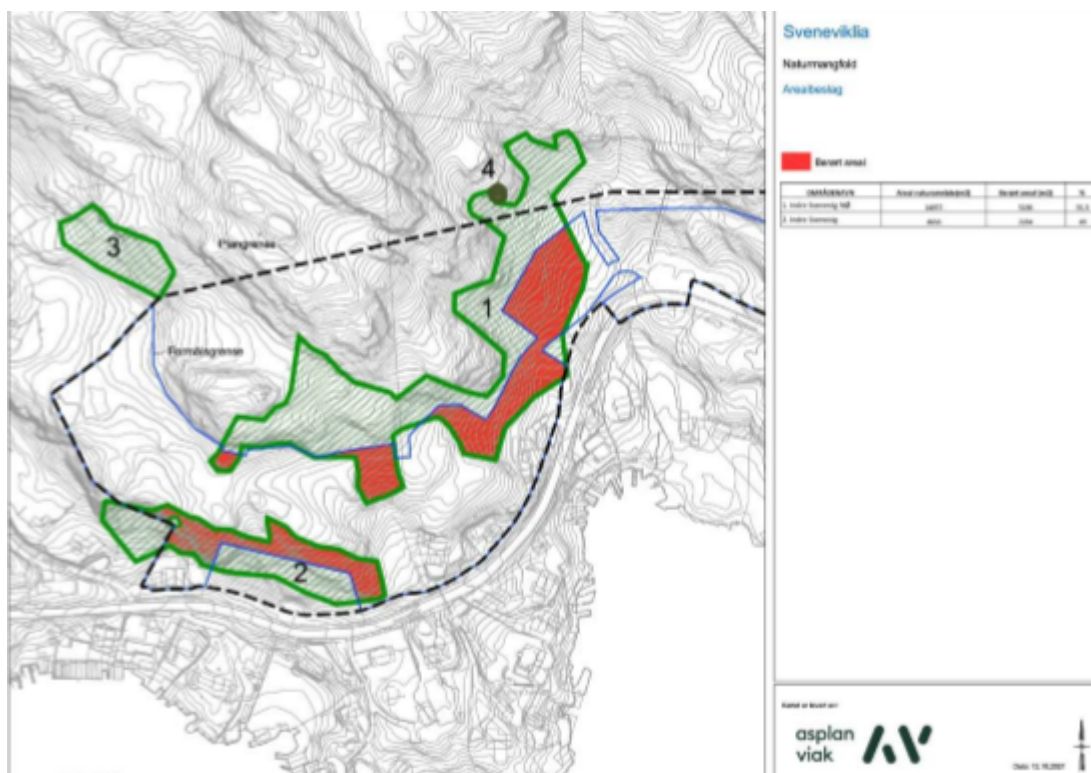
Det er en registrering av område med rike edelløvskog i lia som er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen jfr. Naturbase. Fylkesmannen uttalte til oppstartsmeldingen at *«Da området er avklart i kommuneplanen vil vi ikke sette oss imot at det planlegges i dette området. Det må likevel tas hensyn til naturmangfold. Vi mener det som er mest verdifullt må reguleres til grøntområde, med bestemmelser som ivaretar naturmangfoldet her. Vurderingen etter naturmangfoldloven vil være viktige i planarbeidet».*

I forbindelse med reguleringsplan er det gjennomført en naturtypekartlegging basert på Miljødirektoratets håndbok 13. Feltbefaring ble gjennomført 12.09-13.09.2021. Det er registrert fire naturtypelokaliteter, dvs. spesielt viktige naturverdier i plan- og influensområdet. To av disse lokaliteten ligger innenfor planområdet og to lokaliteter rett utenfor planområdet, i planens influensområde. Se kart under. I følge rapport er det ikke registrert viktige økologiske funksjonsområder for arter (verdifulle vilt- og fugleområder) utover registrerte naturtypelokaliteter i planområdet.



Kart som viser naturtypelokaliteter i planområdet kilde rapport Naturmangfold Asplan Viak.

Tiltaket inkl. vegadkomst vil berøre to naturtypelokaliteter. Ifølge plangrensene vil ifølge rapporten hhv 5,1 daa av lokalitet 1 og 2,3 daa av lokalitet 2 bli nedbygd. Dette utgjør hhv 35 % og 49 % av lokalitetene. I tillegg kommer negative kanteffekter av utbygging, dvs. at naturverdier tett på utbygd areal over tid vil få reduserte naturverdier på grunn av hogst og andre tekniske inngrep inntil veg og bebyggelse. Innvandring av fremmede arter som følge av anleggsarbeid og spredning fra hager kan også forventes. Ifølge tabell pkt 5.2 i rapporten er påvirkningsgraden for lokalitet 2 være sterkt forringet da over 50 % av lokaliteten blir nedbygd. I tillegg vil også ordinær natur utenfor naturtypelokalitetene bli nedbygd, som blant annet har funksjon for noe mer krevende fuglearter



Arealbeslag av naturtykelokaliteter kilde rapport naturkartlegging Asplan Viak

Det er i rapporten konkludert med at de landskapsøkologiske konsekvensene er vurdert som ubetydelig da planområdet kun har lokale funksjoner som trekk-korridorer for vilt da tiltaket ligger sjønært og i forlengelse av eksisterende bebyggelse. Etter en samlet vurdering er tiltaket vurdert til middels negativ konsekvens jfr. begrepsbruk V712.

Ved eventuell utbygging gis det i rapporten anbefaling til hensyn som bør tas. Bla anbefales det at det reguleres inn hensynsone for edelløvslogen som ikke berøres av planen med tilhørende reguleringsbestemmelse som begrenser inngrep (Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsone natur skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep da hensynsonen består av verdifull skog. Ev. hogst i forbindelse med rassikringstiltak skal avklares med fagperson naturmangfold). Videre at fremmede arter med risiko for spredning inn i omkringliggende verdifull natur bør fjernes. Dette gjelder spesielt alle sitkagrantrær. Det er i bestemmelsene satt inn krav om at siktagrantrær innenfor planområdet skal fjernes.

Planforslaget vil medføre at mindre del av edelløvslogen går tapt. Område er avsatt i kommuneplanen til bolig. Pga forekomstens lokalisering/utforming vil det være vanskelig å bygge ut området med framføring av vei uten å berøre forekomsten. Det er i rapporten anbefalt noen avbøtende tiltak ved utbygging. Disse tiltakene er hensyntatt i bestemmelsene. Utfra dette vurderes at naturmangfold er tilstrekkelig hensyntatt i planforslaget.

Fare

Område ligger innenfor NVE sitt aktsomhetskart for snøskred og jord- og flomskred, i tillegg er det en del bratte skrenter innenfor planområdet. Det er foretatt en skredfarevurdering. Steinsprang er vurdert til å være dimensjonerende skredtype for planområdet. Det er registrert flere fareområder, som er lagt inn som hensynsone i plankartet. Områdene kan ikke bebygges dersom det ikke utføres tiltak. I hovedsak er bebyggelsen lagt utenom disse sonene, men for tomt 18, 22, 23 og BK1 ligger faresonen inne på tomtene. Det er i bestemmelsene satt krav om at det på disse tomtene må foretas rassikring med dokumentasjon på tilfredsstillende sikring før det gis brukstillatelse.

Det er i rapporten for skredfare vurdert at det er liten fare for løsmasseskred eller flomskred.

Atkomstvegen passerer hensynsone for ras og det må foretas rassikring. Det er satt inn rekkefølgekrav om at «Før det gis brukstillatelse til veg skal det være foretatt rassikring der veg ligger i hensynsone ras.»

Konklusjon:

Det har vært dialog med forslagsstiller og utbygger og det er foretatt noen endringer i planforslaget. Planforslaget vurderes å være klart for behandling og det anbefales at planforslaget legges ut på offentlig ettersyn og høring.