



Detaljreguleringsplan for Belland hyttefelt, PlanID 202012

Planbeskrivelse

Dato: 21.03.2024

Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Knits Eiendomsinvest As
Tittel på rapport:	Detaljreguleringsplan for Belland hyttefelt, PlanID 202012
Oppdragsnavn:	Reguleringsplan Belland hyttefelt
Oppdragsnummer:	622446-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Det planlegges flere hyttetomter i et populært hytteområde på Belland i Lyngdal. Planbeskrivelsen går gjennom alle relevante temaer og beskriver virkninger. Det er utført en landskapsanalyse, naturtypekartlegging og kulturminneregistrering. Planen tar hensyn til disse temaene.

Planen er i tråd med kommuneplanen og er en ønsket utvikling for å styrke hytteturismen i Lyngdal. Belland-området er allerede åpnet for hyttebebyggelse fra før, og en fortetting / utvidelse av hytteområdene her anses å ha akseptable virkninger.

02	12.06.2024	Etter dialog med kommunen	THE	
01	21. mar. 2024	Nytt dokument	THE	ASL
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	4
1.1.	Hensikten med planen	4
1.2.	Forslagsstiller, eierforhold	4
1.3.	Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	4
1.4.	Vurdering KU forskriften	4
1.5.	Planprosess hittil	5
2.	Planstatus	6
3.	Beskrivelse av planområdet	8
3.1.	Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	8
3.2.	Landskap og lokalklima	10
3.3.	Kulturminner og kulturmiljø	12
3.4.	Naturverdier	13
3.5.	Friluftsliv og rekreasjon	14
3.6.	Landbruk	16
3.7.	Trafikkforhold	16
3.8.	Barns interesser - dagens situasjon	17
3.9.	Universell utforming	18
3.10.	Teknisk infrastruktur	19
3.11.	Grunnforhold	19
3.12.	Nedbørsfelt / hydrologi	19
3.13.	Risikofaktorer i dag	21
3.14.	Behov for faglige analyser / utredninger	21
4.	Beskrivelse av planforslaget	22
4.1.	Planlagt arealbruk - generelt	22
4.2.	Reguleringsformål	22
4.3.	Volum, plassering og utforming	23
4.4.	Bokvalitet og folkehelse	26
4.5.	Parkering	26

4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter	27
4.7. Planlagte offentlige anlegg	27
4.8. Universell utforming	27
4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier	28
4.10. VA, renovasjon, el-anlegg	28
5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget	30
5.1. Landskap /stedets karakter	30
5.2. Kulturminner og kulturmiljøer	36
5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II	38
5.4. Vannforskriftens §12	39
5.6. Risiko og sårbarhet	40
5.7. Interessemotsetninger	41
5.8. Avveining av virkninger	42

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for nye hyttetomter i et populært hytteområde i Lyngdal. Lyngdal er et turiststed hvor folketallet øker betydelig i sommermånedene. Å legge til rette for flere hytter som fortetting og delvis utvidelse i et allerede utbygd område, vil være positivt for næringsliv og turisme i Lyngdal kommune.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Området hvor nye hyttetomter foreslås: gnbr. 21/252, 21/9

Følgende eksisterende fritidseiendommer inngår i planen: gbnr. 21/25, 21/28, 21/41, 21/44, 21/54 og 21/191.

Eier og forslagsstiller for nye tomter er Kmits Eiendomsinvest AS v. Vidar Torsøe og Rune Torsøe.

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Vi er ikke kjent med gjeldende vedtak eller utbyggingsavtaler som får følger for dette planarbeidet.

1.4. Vurdering KU forskriften

Vi vurderer at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Da dette er et område som er avsatt til fritidsboliger i kommuneplanens arealdel, inngår denne ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

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

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

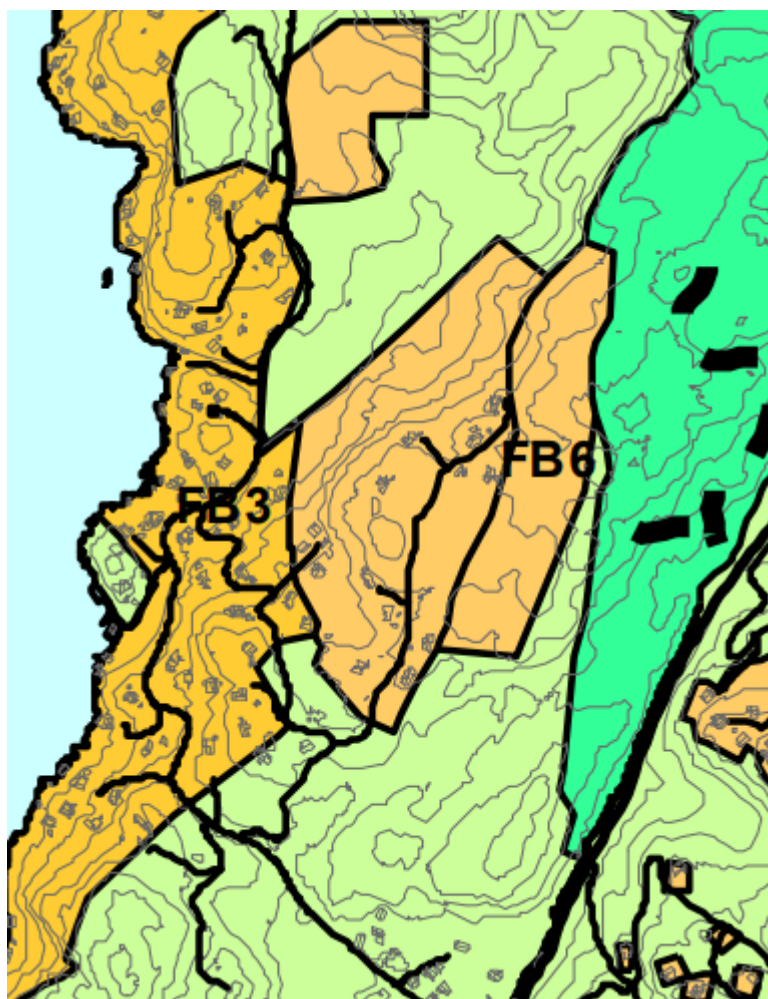
1.5. Planprosess hittil

Det har vært avholdt oppstartsmøte med Lyngdal kommune den 03.12.2020.

Melding om oppstart av planarbeid ble sendt ut 15.12. 2020 med frist 29.01.2021. Innspill til planen er gjennomgått og kommentert i eget dokument. Det foreligger ikke innsigelser til planen.

2. Planstatus

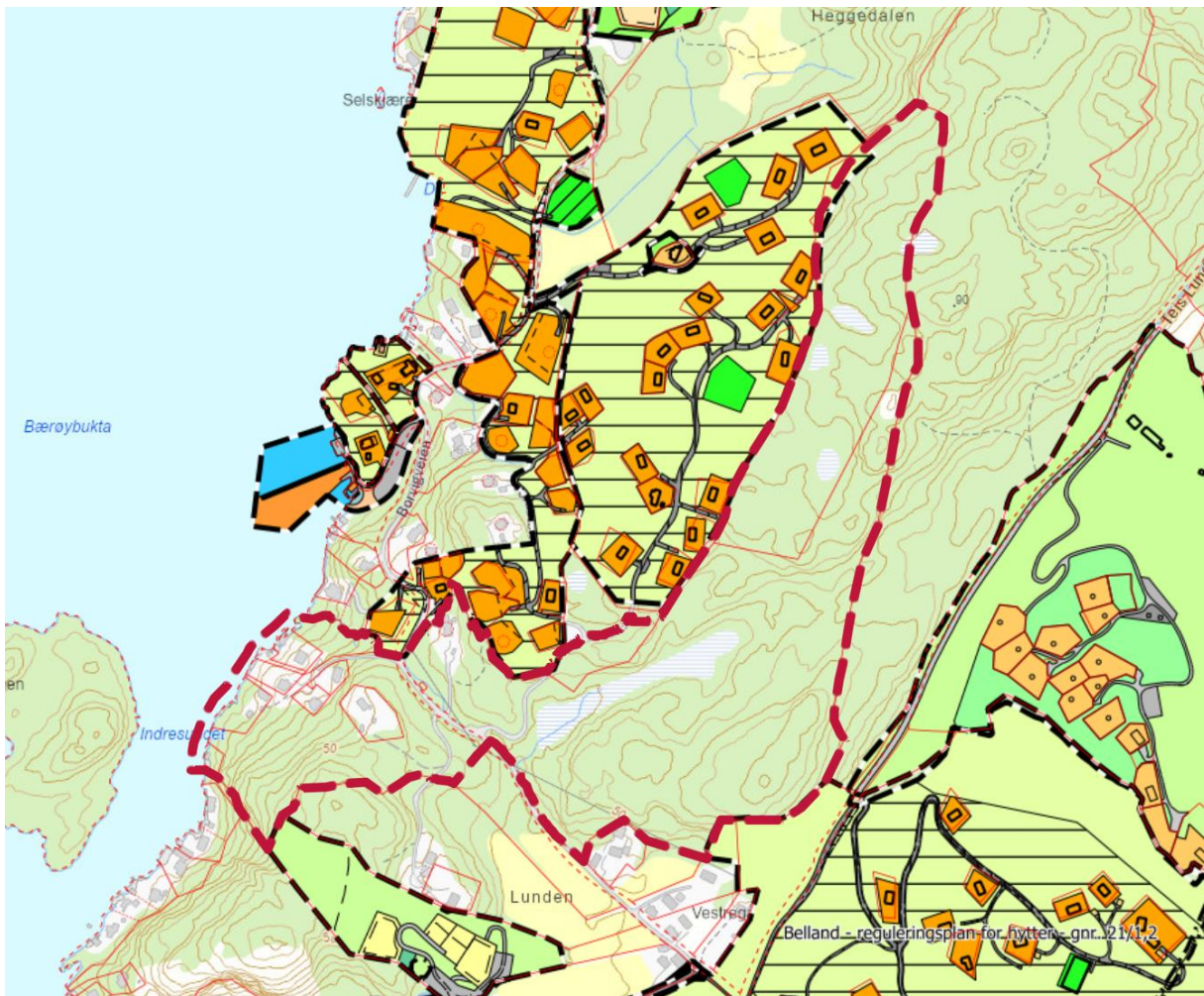
Øvre del av planen ble lagt inn i kommuneplanen som ble vedtatt i oktober 2015 med formål fremtidig fritidsbebyggelse, FB6. Øvrig del av planen er en fortetting innenfor hytteområdet FB3.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Aktuelle områder er FB6 og FB3. Kilde: Lyngdal kommune

Området som planlegges er ikke regulert, men flere naboeiendommer er regulert til fritidsbebyggelse. Planer som grenser inntil, er:

- Belland - reguleringsplan for hytter - Gnr. 21, Bnr. 7, vedtatt 30.03.2006
- Belland- reguleringsplan for del av gnr. 21/10 - fortetting, vedtatt 11.03.2010

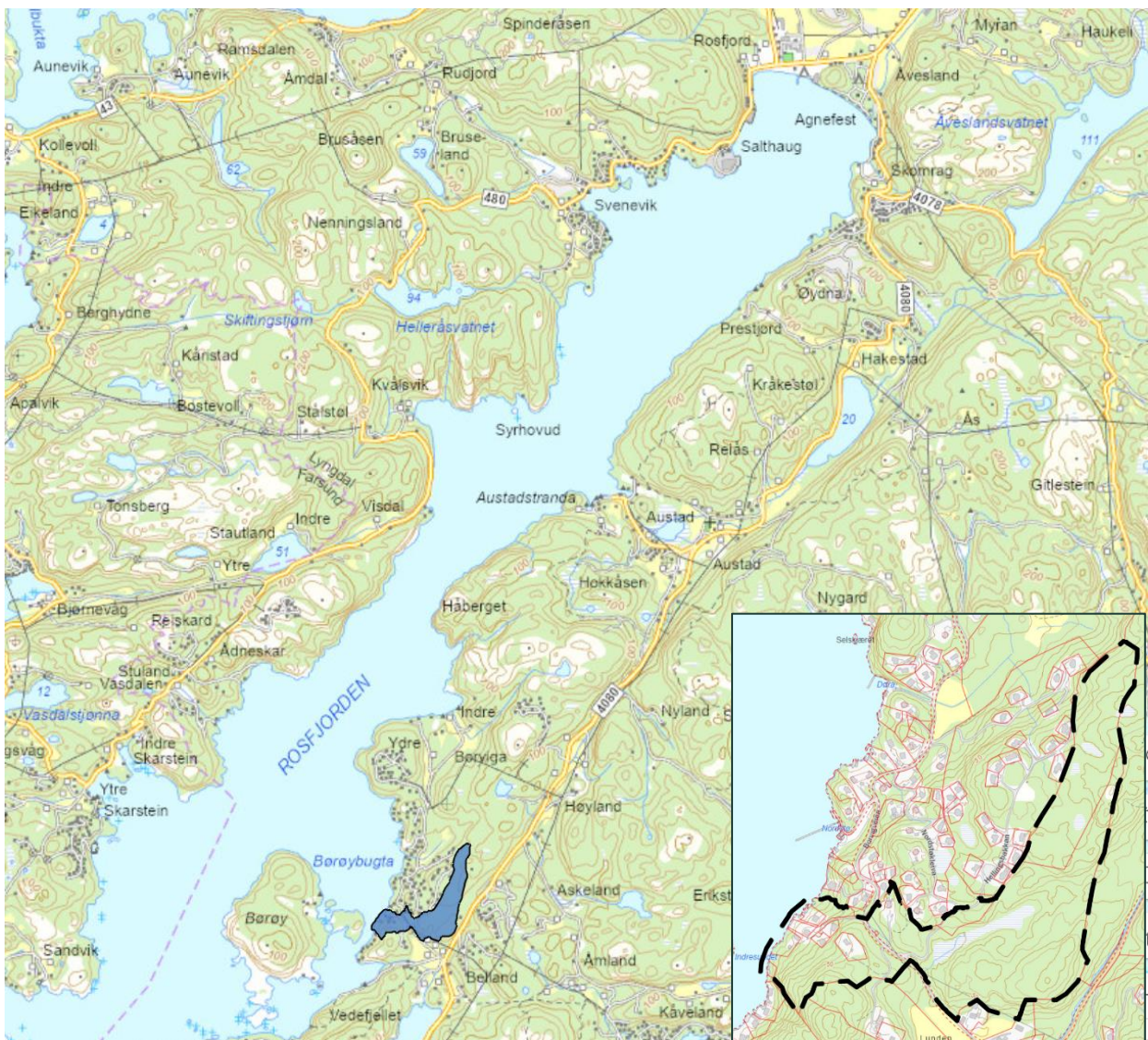


Figur 2: Reguleringsplaner i området. Planområdet er innenfor stiplet rød strek. Kilde: Lyngdal kommune / Asplan Viak

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter

Planområdets beliggenhet er på Belland ved Bærøybukta i Rosfjorden. Planområdet ligger som en foretting og en utvidelse av dagens hytteområde. Nærområdet er i dag bebygget med fritidsboliger, og et av områdene hvor Lyngdal kommune har satset på hytteturisme.



Figur 3: Kartutsnitt som viser planområdets beliggenhet. Kilde: Asplan Viak



Figur 4: Ortofoto som viser planområdets øvre del. Kilde: Asplan Viak

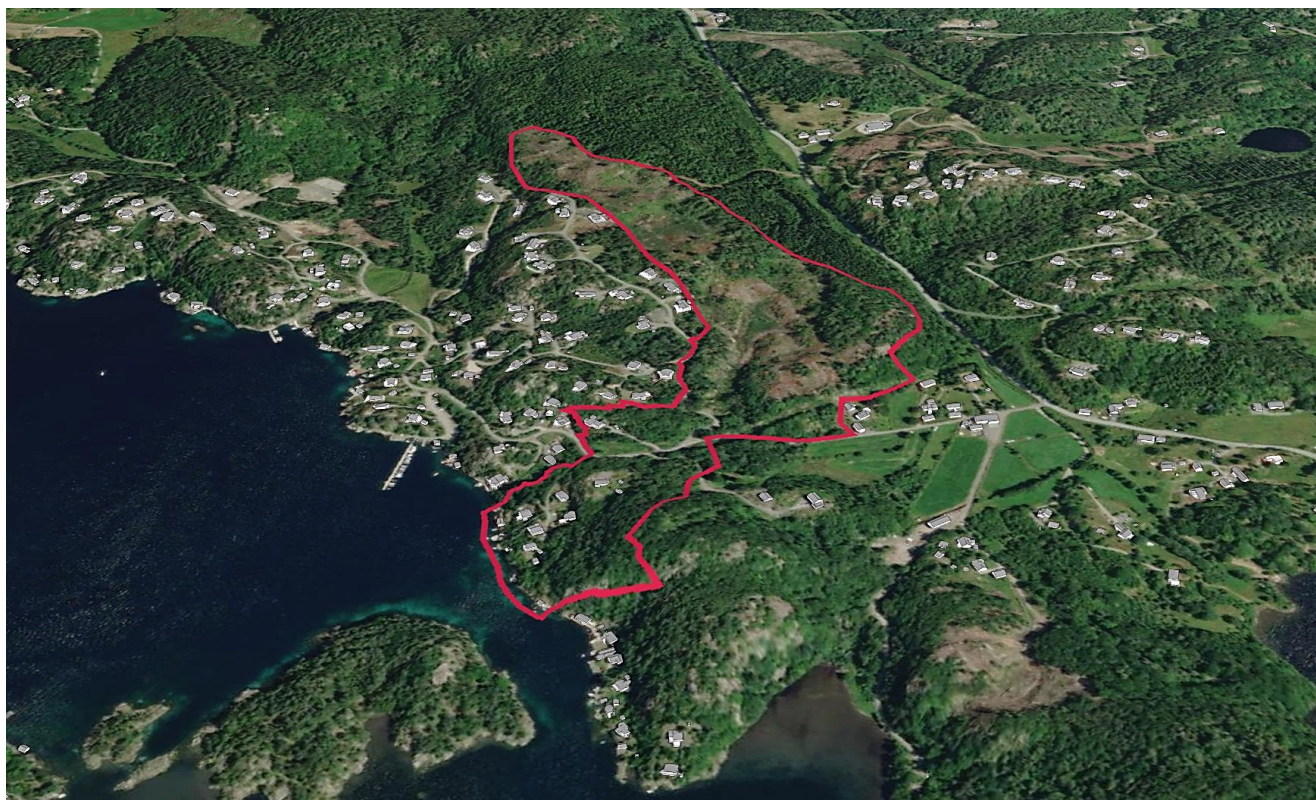
Øvre del av planområdet, lengst øst består av skog og hogstflater. Det meste av skogen er tatt ut. Like vest for området er det spredt hyttebebyggelse. Området ligger fra ca.360-480 m fra sjøen, og det er mye hyttebebyggelse mellom denne delen av planområdet og sjøen.



Figur 5: Ortofoto m. bygg som viser planområdets nedre del. Kilde: Asplan Viak

Nedre del av planområdet består av spredte fritidsboliger og skog. Området som er aktuelt for fortetting av tomter for fritidsboliger ligger fra ca 40-200 m unna sjøen. Eksisterende hyttetomter og vei ligger nærmere sjøen enn de planlagte tomtene.

3.2. Landskap og lokalklima



Figur 6: Ortofoto med bebyggelse som viser planområdet i fugleperspektiv fra sør-vest. Kilde: Asplan Viak

Øvre del av planområdet ligger i en vestvendt skråning, med høyere liggende terreng bak. Nedre del av planområdet er også avgrenset av høyere terreng mot sør, hvor det ligger to fjelltopper på hht. 84,4 og 71 moh.



Figur 7: Ortofoto med bebyggelse som viser planområdet i fugleperspektiv fra vest. Kilde: Asplan Viak



Figur 8: Ortofoto med bebyggelse som viser de mest sjønære områdene i planområdet. Kilde: Asplan Viak

Det er utført en landskapsanalyse med anbefalinger for planen.

Dette er et populært hytteområde med godt lokalklima. Området ligger relativt skjermet inne i bukta.

Klimaforholdene lokalt er innenfor normalen i regionen. Området er ikke berørt av fare for stormflo, elveflom eller skred, og er ikke spesielt vindutsatt. Norsk Klimaservicesenter beskriver klimaet i Agders kyststrøk som følger: En gjennomsnittlig årstemperatur på nest 8 °C og mulighet for sommerdager med over 30°C. Årsnedbøren kan variere, men normalt

rundt 1000 mm ytterst ved kysten. På Lindesnes fyr har gjennomsnittsverdiene for temperatur og nedbør i perioden 1900-2014 vært 7,8 °C /1155 mm nedbør.

Gjennomsnittlig årstemperatur i Agder er beregnet å øke med cirka 4,0 °C. Årsnedbøren vil også endre seg, da spesielt øke på vinteren og våren, og flere episoder med kraftig nedbør forventes.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskonservator har utført en arkeologisk registrering i planområdet i 2008.

Det ble funnet en heller i det øvre planområdet ID 116255-1. Den er registrert som bosetning- aktivitetsområde og er automatisk fredet.

Helleren er beskrevet som følger:

«En stor stein ligger på fast fjell. På alle kanter under steinen er det små "rom". Det er plass til å sitte 2-3 personer i hvert av de enkelte «rommene». Steinen ser ut til å ha vært i bruk som oppholdssted. Når denne bruken har funnet sted og hvorvidt den har vært midlertidig eller permanent er vanskelig å avgjøre. Men ut i fra «rommenes» størrelse er det naturlig å anta at bruken kun har vært til kortere opphold. I et av «rommene» er flere flate steiner lagt utover som et gulv. Taket her ser ut til å kunne være påvirket av varme, med avflaking og sprekker, men dette kan også være naturlig.»



Figur 9: Automatisk fredet kulturminne ID 116255-1 i planområdet. Kilde: kulturminnebasen Askeladden

Det ble også funnet et felt med nyere tids kultuminner ID 116254-1. Feltet består av tufter av to sommerfjøs og tolkes som rester etter en husmannsplass med et lite bolighus og et lite fjøs inntil. Her er også steingjerder og rester av en hulveg.



Figur 10: Område med nyere tids kulturminner ID 116254-1. Kilde: Kulturminnebasen Askeladden

Hvordan kulturminnet er ivaretatt i planen fremgår av kap 5.2.

3.4. Naturverdier

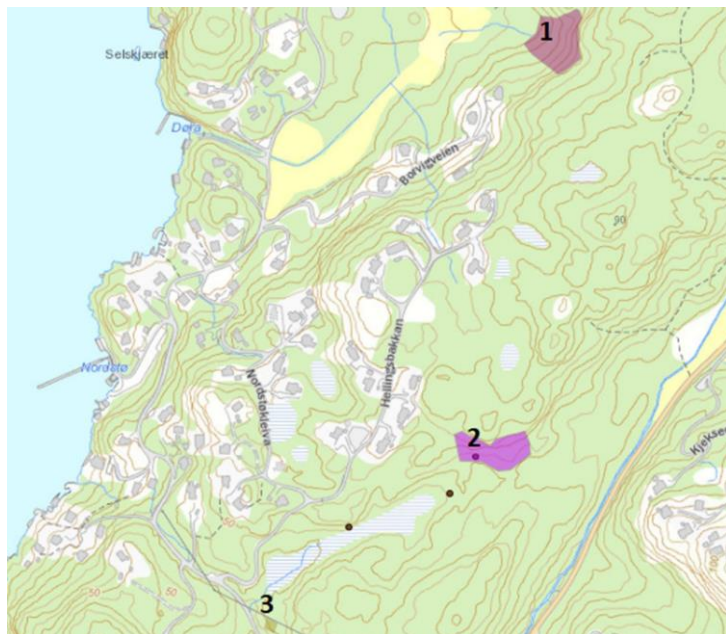
Ecofact har utført en naturyperegistrering etter Miljødirektoratets Nin-instruks på Austadhalvøya i 2020. Planområdet er innenfor dekningsområdet for registreringene. Det er registrert to hule eiker langs Hellingbakken. Disse vil ikke bli berørt.



Figur 11: Hule eiker registrert i planområdet i 2020 (Nin). Kilde: Naturbasen

Det ble i 2019 utført en naturtypekartlegging av Asplan Viak etter DN håndbok 13. Det ble da registrert rik boreal løvskog av utforming «rik løvskog i rasmårk» (1) like utenfor planområdet og rik edelløvskog av utforming «rike hasselkratt» (2) innenfor planområdet.

Lokalitetene er av middels verdi. Det ble i tillegg registrert store gamle eiketrær av stor verdi (3) i Lunden.



Figur 12: Tre verdifulle naturtyper registrert i 2019 (DN13).

Det ble også observert myrområder. Disse fremgår av grunnkartet.

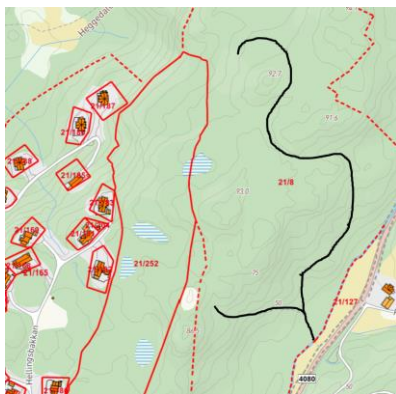
Hvordan områdene er tatt hensyn til i planforslaget fremgår av kap. 5.3 og vedlagt landskapsanalyse.

3.5. Friluftsliv og rekreasjon

Det er ikke kartlagt friluftsområder eller tur- og friluftsruter innenfor planområdet. Det finnes noen stier i terrenget i nærheten av planområdet, avmerket på grunnkart. Disse ligger utenfor planområdet og berøres ikke direkte.



Figur 13: Registrerte friluftslivsområder. Kilde: Naturbasen



Figur 14: Stier i nærområdet som fremgår av grunnkart (svart strek). Kilde: Asplan Viak

Det er gode mulighet for fine turer i marka på stier i terrenget nordover mot Austad. Da vi anser at friluftsliv ikke direkte berøres omtales ikke temaet under kap.5.

3.6. Landbruk

AR 5 kart viser at området har løvskog eller blandingskog av middels til høy bonitet. Noe er på grunnlendt mark. Flybilder viser at området i øst har blitt hogd ut for kort tid siden. Det vurderes at det er små landbruksinteresser i området. Temaet tas derfor ikke opp under kapittel 5 om konsekvenser av planen.



Figur 15: Arealressurskart AR5. Kilde: Naturbasen

3.7. Trafikkforhold

Nedre del av planområdet ligger langs den kommunale Bordvikveien og private avstikkere fra denne.

Øvre del av planområdet benytter den private veien Hellingsbakkan et stykke frem. Ny privat vei inn til hyttefeltet tar av ved gbnr. 21/7.

Broa fra fylkesvegen ble oppgradert for noen år tilbake. På den kommunale veien frem til planområdet er det en oversiktig strekning og lite stigning. Her er standarden tilfredsstillende for å kunne ta imot noe mer trafikk.

De eksisterende private hytteveiene som skal benyttes er av varierende standard, men har lite trafikk og fungerer bra til formålet.



Figur 16: Ortofotogram med fremhevede private veier som benyttes i planen. Kilde: Asplan Viak

3.8. Barns interesser - dagens situasjon

Det finnes en lekeplass i dag i hyttefeltet som grenser inntil planområdet. I tillegg ligger det til rette for lek i naturen i nærområdet. Lekeplassen fremstår ryddig, velorganisert og godt ivaretatt. Det er ikke kjent at selve planområdet benyttes av barn, og temaet omtales derfor ikke i kap. 5 om konsekvenser av planen.



Figur 17: Ortofoto med bebyggelse, som viser eksisterende lekeplass. Kilde: Asplan Viak



Figur 18: Bilde som viser dagens lekeplass. Foto: Asplan Viak

3.9. Universell utforming

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

Terrenget hvor det planlegges flest hytter ligger på et platå, men terrenget er kupert, og av hensyn til landskap er det ønskelig at tomtene, og til dels veien, tilpasses terrenget. Dette gjør det litt mer utfordrende i forhold til universell tilgjengelighet.

Innad i planområdet er det naturområder og skog. Ved etablering av ny bebyggelse finnes muligheter for stigning tilpasset rullestol enkelte steder, men for å kunne ta vare på landskap og vegetasjon er det viktig å følge terrenget. Da blir det fort for bratt for å kunne tilfredsstille en stigning tilpasset rullestol. Det er ikke lagt opp til fellesarealer i feltet, men dagens lekeplass i nabofeltet er i et flatt område som sånn sett er godt egnet. Underlaget er gress og det er ikke planlagt plass til rullestol ved lekeapparater og sittegrupper. Det er likevel fullt mulig å få til en universell utforming. Kap 4.8 beskriver løsninger i planen.

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

3.10. Teknisk infrastruktur

Vann:

Det er lagt kommunal vannledning langs fylkesveg 4080.

Avløp:

Det er nå bygget renseanlegg for 22 hytter og noe ledningsanlegg. Dette har ikke kapasitet til påkobling for flere hytter.

El:

Det finnes bestående høyspentledninger og lavspentnett i området. Det er sannsynlig at det må etableres ny nettstasjon ved utbygging av et slikt antall nye enheter.

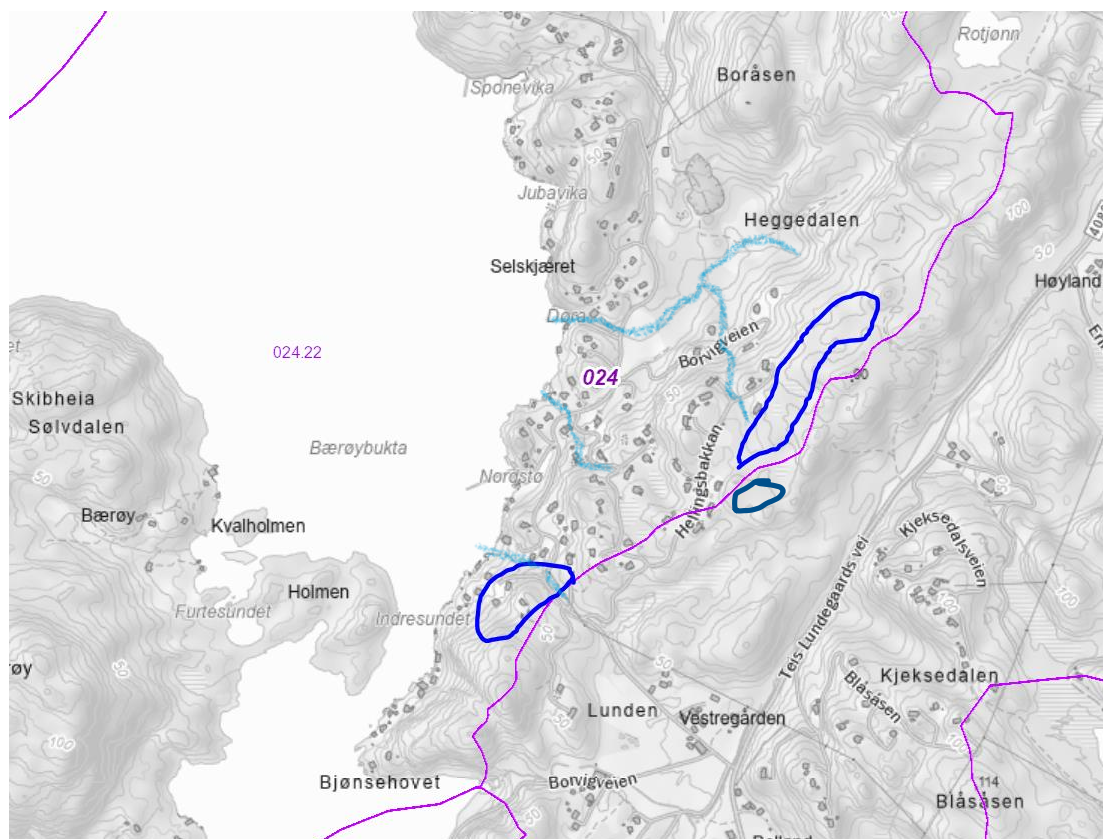
3.11. Grunnforhold

Norges geologiske undersøkelse (NGU) oppgir i nasjonal løsmassebase at grunnforholdene i hele planområdet består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn.

3.12. Nedbørsfelt / hydrologi

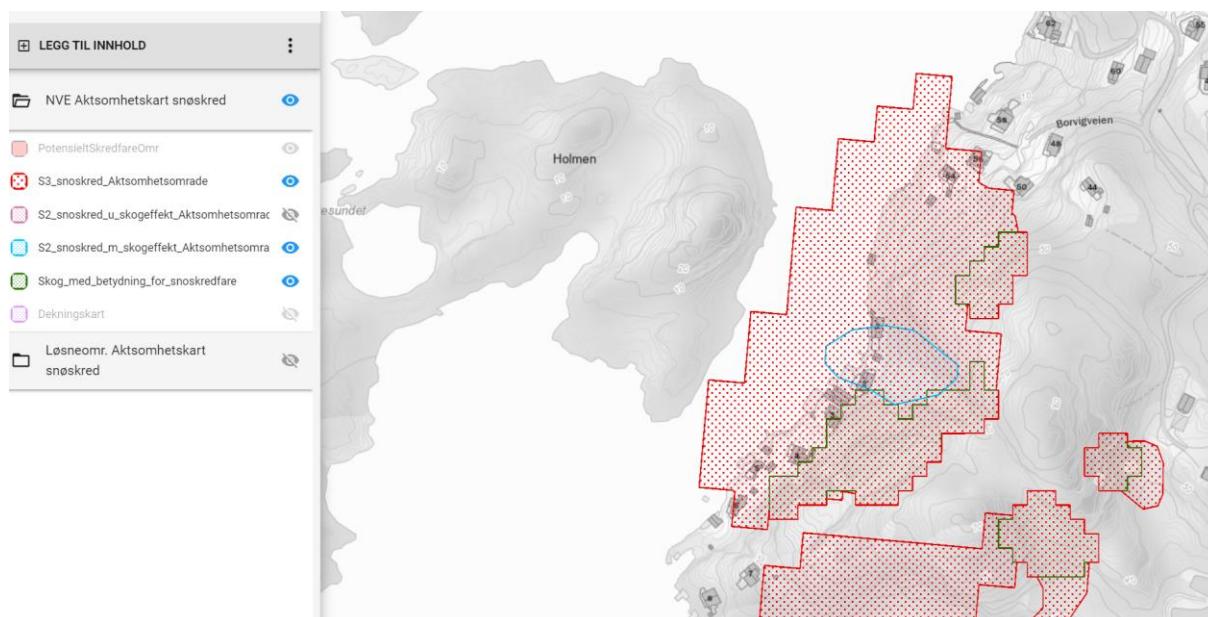
Nedbørsfeltet strekker seg et stykke langs sjøen og litt innover i terrenget i området Belland-Bordvika-Austad. Vannet drenerer ut i små lokale bekker, og videre til sjøen. Det er kort avstand til sjøen. Planområdet ligger øverst i nedbørsfeltet og kan gi noe økt avrenning pga. flere tette flater. Det er imidlertid krav om drenering på egen grunn og det

er åpne partier med natur mellom tomtene. Tomtene ligger også i et smalt felt langs grensen for nedbørsfeltet. Vannet fordeles derfor til ulike bekker. Myrene i øvre del av planområdet beholdes, og dreneres ikke. Disse virker som naturlige fordrøyningsmagasiner.



Figur 19: Utsnitt som viser nedbørsfelt og bekker i området. Kilde: Databasen Regine / Asplan Viak

3.13. Risikofaktorer i dag



Figur 20: Kart som viser aktsomhetskart for snøskredfare. Kilde: NVE

Aktsomhetskart for snøskred viser at uten skogeffekt vil to nye tomter og flere eksisterende kunne være utsatt for snøskred. Statistikk på SeNorge.no viser at maksimal snødybde i løpet av de siste 5 årene har vært 30-40 cm over en kort periode på noen dager. Det har vært flere snøfrie år. Vi kan derfor ikke se at snøskredfare her er reell.

Norsk Klimaservicesenter beskriver at det i Agders kyststrøk forventes en betydelig reduksjon i snømengdene og antall dager med snø, med opptil 1-3 måneder kortere snøsesong.

3.14. Behov for faglige analyser / utredninger

Følgende analyser er utført:

- Naturtypekartlegging
- landskapsanalyse
- ROS-analyse
- Arkeologisk kartlegging

Ut over disse er anses øvrige tema til å være tilstrekkelig belyst i planbeskrivelsen.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk - generelt

Det planlegges frittliggende fritidsboligtomter med tilhørende anlegg, i et område avsatt til dette formålet i kommuneplanen. Noen eksisterende hyttetomter og båthus /brygger tas med.

4.2. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

FF	Fritidsbebyggelse-frittliggende
EA	Energianlegg
VA	Vann- og avløpsanlegg
SMS	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
UNB	Utthus/naust/badehus
LEK	Lekeplass

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

KV	Kjøreveg
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
P	Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

TD	Turdrag
----	---------

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift

FL	Friluftformål
----	---------------

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

SH	Småbåthavn
FV	Friluftsområde i sjø og vassdrag

§12-6 - Hensynssoner

	Frisikt
	Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Bevaring naturmiljø
	Bevaring kulturmiljø
	Båndlegging etter lov om kulturminner
Linjesymbol	
	Plangrense
	Formålgrense
	Grense for sikringssone
	Grense for faresone
	Grense for angitt hensynssone
	Grense for båndleggingssone
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert parkeringsfelt
	Måle og avstandslinje

4.3. Volum, plassering og utforming

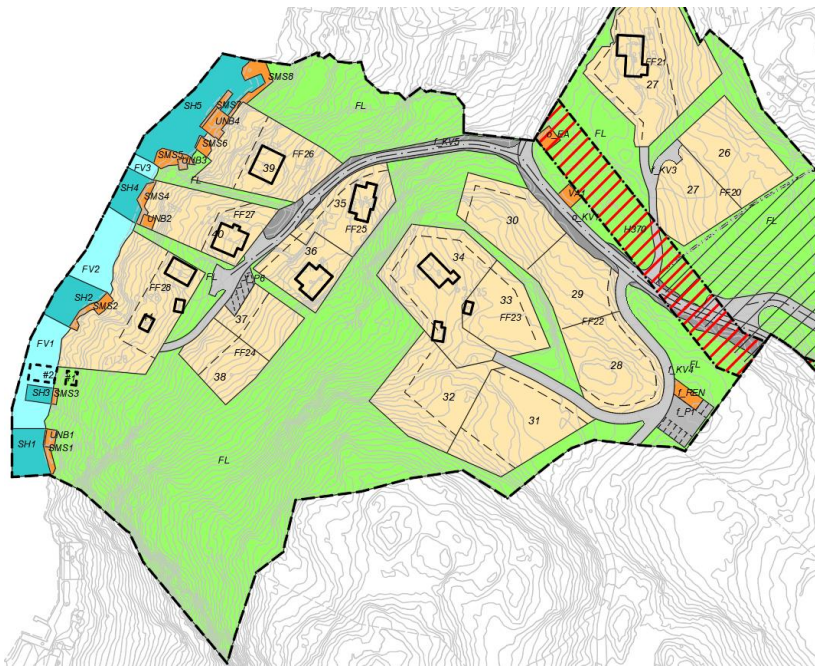


Figur 21: Planen m. røde klosser for nybygg, drapert på terreng med ortofoto. Kilde: Asplan Viak

Tomtene er plassert etter anbefalinger i landskapsanalysen. Disse anbefalingene er gjennomgått i kap. 5.1. Det er gjort aktiv bruk av byggegrenser for å begrense inngrep i bratt terreng, eller der noe terreng ønskes bevart. Det tillates ikke tomteplanering, skjæringer eller bebyggelse utenfor byggegrenser. Fyllinger og murer kan tillates utenfor byggegrense med unntak av på de eksisterende tomtene nærmest sjøen. For disse tomtene er det presisert i bestemmelsene at arealer utenfor byggegrense skal være en naturlig grønn buffer mot sjøen.

Det er gitt stor frihet i utforming av bebyggelsen. Maks bebygd areal er 160 m² pr tomt inklusive minst en parkeringsplass på egen tomt. Det er ikke gitt begrensninger i takform. Høyde (maks 6,5 m / 5,5 m) er gitt fra gjennomsnittlig planert terreng slik at totalhøyde fra inngangsplan /nedre plan vi variere i forhold til om tomta ligger i skrånende eller flatt terreng. Pulttak skal ha takvinkel inntil 25° og en høyde på inntil 6 m. I bratt terreng skal søyler erstatte store skjæmmende fyllinger.

Byggene skal ha varierte farger som ikke er lyse. Tak skal tekkes med matte materialer.



Figur 22: Plankart- nedre del av planområdet. Tomter 26-41. Kilde: Asplan Viak



Figur 23: Plankart- øvre del av planområdet. Tomter 1-25. Kilde: Asplan Viak

Strandsonen

Nesten hele strandsonen innenfor planområdet er privatisert. Eiendommene går helt ned til sjøen og det ligger flere bryggeanlegg og båthus her.

Sør i planområdet er det en kile av eiendommen gbnr.21/9 som går til sjøen. Denne er lagt inn som friluftsområde FL.

Planforslaget bekrefter dagens situasjon, og legger til rette for en ny brygge ved friluftsområdet FL. Innenfor friluftsområdet FL tillates stier og noe tilrettelegging i tråd med formålet. Det foreslås et rekkefølgekrav som sikrer opparbeidelse av en sti fra kjørevei til sjøen, sitteplasser og badebrygge. Dette anses i tråd med friluftformål. Det er lagt inn bestemmelsesområder som angir hvor badebrygge og sitteplasser skal være. Selve sti-traseen tegnes ikke inn i plankartet, da det vurderes at denne må tilpasses på stedet. Det er laget et «mulighetsstudie» som viser en mulig sti-trase og oppholdsplass. Det er presisert i bestemmelsene at stien kan være en kombinasjon av sti i terrenget, trapp og gangbane på søyler.



Figur 24: Mulig sti-trase til sjøen. Kilde: Asplan Viak

Som nevnt tillates også en ny liten brygge SH3 / SMS3 med plass til maks to båter, som er tilknyttet tomtene 37 og 38.



Figur 25: Planens områder i strandsonen. Kilde: Asplan Viak

4.4. Bokvalitet og folkehelse

Hyttefeltet ligger i et idyllisk område som er populært for hyttebebyggelse. Det er god tilgang til natur og til sjøen. Tomtene gir rom for privat uteareal, og eksisterende lekeplass blir en felles møteplass for lek og hygge, felles med beboere i eksisterende hyttefelt. Grønne omgivelser har dokumentert helseeffekt, og alt ligger i dette området til rette for god bokvalitet.

4.5. Parkering

Det er lagt opp til to parkeringsplasser pr. tomt i tråd med gjeldende parkeringsnorm for Lyngdal kommune. En av disse plassene kan være på felles parkeringsplass.

4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter

De nye hyttene benytter eksisterende veier frem til lekeplassen i nabofeltet. Her kobles det nye feltet på. Ny vei ligger godt i terrenget uten stigningsmessige utfordringer. Denne er lagt slik at den tar hensyn til noen myrområder og naturområder.

4.7. Planlagte offentlige anlegg

Det er satt av plass til en ny trafo innenfor planområdet. Del av den kommunale veien til Bordvika er tatt med i planen. Ut over dette er det ikke andre offentlige formål i planområdet.

4.8. Universell utforming

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

I bestemmelsene er det foreslått følgende krav:

Lekeplassen skal oppgraderes til et universelt utformet uteoppholdsareal. Krav gitt i teknisk forskrift til plan- og bygningsloven om universell utforming skal legges til grunn.

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

TEK krav for uteoppholdsarealer med universell utforming skal oppfylle følgende:

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

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

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

Det er ikke satt krav om universell utforming knyttet til fritidsboligene. Tomtene ligger i ulikt terreng, hvor noen er bratte og noen er tilnærmet flate. Høydebegrensninger for bygg er referert til gjennomsnittlig planert terreng. Med dette følger at det på flate tomter kan bygges en etasjes bygg, mens det på skrå tomter kan bygges i to etasjer. De flateste tomtene vil dermed ha en etasjes bygg med alle funksjoner på et plan. Disse vil da ha god tilgjengelighet og selv om det ikke er krav til universell utformet inngangsparti vil dette kunne tilpasses ved behov.

4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier

Det er bedre med færre og større fellesarealer med god kvalitet enn mange med lav kvalitet. Da vil disse kunne bli gode møteplasser for hytteeiere i et større område. Av den grunn har en funnet det hensiktsmessig å heller fokusere på oppgradering av en eksisterende nærliggende lekeplass enn å etablere en ny. I tillegg må det være en god adkomst til denne. Kjøreveien inn til øvre del av hyttefeltet ligger langs lekeområdet med en liten buffer mellom, og kan benyttes av gående til lekeplassen. Den vil ha lite trafikk. Ved oppgradering av lekeplassen er universell tilgjengelighet vektlagt. Det vises til beskrivelse under pkt. 4.8. I tillegg skal det etableres zipline, gapahuk og et inngjerdet område på minst 100 m². Møblering skal oppgraderes.

Det er også regulert inn to turdrag fra øvre del av planen, som er forbindelser til eksisterende stier. Disse har små krav til opparbeidelse, men de må etableres samtidig som tomter etableres.

I nedre del av planen skal det etableres en sti fra veien f_KV5 gjennom friluftsområdet og ned til sjøen. Her er det lagt inn rekkefølgekrav om etablering av sti, sitteplasser og badebrygge. Dette vil tilgjengeliggjøre nye arealer ved sjøen. Det er også gitt mulighet for en liten brygge SH3 med plass til to båter. Da det kun er snakk om to båter anses ikke dette som en konflikt med friluftsområdet /badebrygge.

4.10. VA, renovasjon, el-anlegg

Vann:

Feltet tilkobles kommunalt nett som går langs fylkesvegen. Ledningen krysser 21/8. Dette er avklart med grunneier

Avløp:

Eksisterende anlegg har ikke kapasitet til påkobling for flere hytter. Det må bygges eget avløpsrenseanlegg med utslippsledning til sjøen for planområdet.

El:

Det er satt av et areal for ny nettstasjon ved den kommunale veien, dersom det er behov for det. Det er lagt inn byggeforbudssone rundt eksisterende høyspentledning.

Renovasjon:

Det er lagt inn arealer for felles renovasjon i tilknytning til felles parkeringsplasser f_P1 og f_P2.

Det legges inn rekkefølgekrav om etablering av tekniske anlegg før fritidsboliger tar i bruk.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap /stedets karakter

Det er utført en landskapsanalyse av Asplan Viak, datert 04.09.2023. Denne er vedlagt. Det vises til denne for utfyllende informasjon. Følgende trekkes frem fra analysen:

Overordnet vurderes området innenfor reguleringsplan som egnet til hyttefelt. Viktige hensyn:

- Bevare myr, lokale terrenghøyder og enkeltstående furutrær (måles inn)
- Grønne koblinger for gående på tvers av kjøreveier og hyttefelt

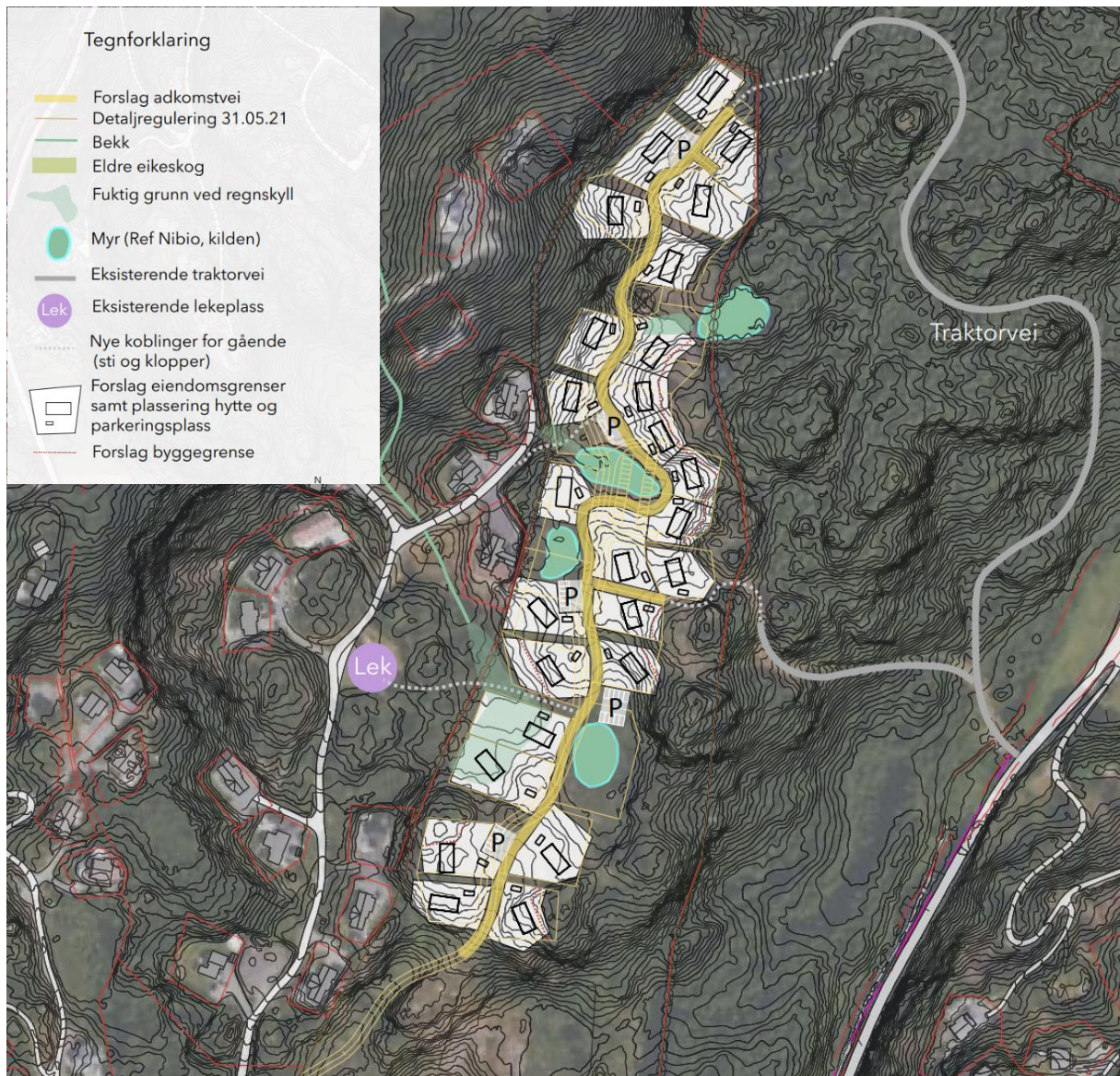
Dette har de vektlagt i sin landskapsplan (vedlagt):

- Heller flere små p-plasser fremfor én stor for å minimere terrenginngrepet
- Kjørevei og tomter er justert etter terrengformer og terrenghøyder.
- Tilført flere byggegrenser i bratt terreng.
- Kobling for gående til eksisterende traktorvei. Her kan folk enten benytte seg av denne som en rundløype, eller som en snarvei ned til hovedveien.
- Sti og klopper fra hyttefeltet til eksisterende lekeplass og kjørevei ved tilgrensende hyttefelt.
- Tilført grønne buffersoner mellom tomter der dette er mulig for å minke fjernvirkning og minimere utstrakt bruk av hekk.
- Eikeskogen: vise strenge byggegrenser for å bevare noe eik.

Innspill bestemmelser:

- Eksisterende lekeplass bør oppgraderes og mulig utvides.
- Grønn buffer i forkant av tomter langs sjøen
- Maks areal for utkragede terrasser, særlig i bratt terreng.
- Bevaring av trær i eikeskogen.
- Ikke tillate store fyllinger. Søylar i stedet for store fyllinger. Mindre tomter.
- Andel UU-tomter
- Ved eksisterende hyttefelt er det varierende fargebruk på fasaden. Det anbefales derfor variert fargebruk på fasader for å bryte opp nytt hyttefelt visuelt sett.

Plankartet er nå i hht. landskapsplan for de nye tomtene. Bestemmelsene er i hovedsak i tråd med anbefalingene bortsett fra universelt utformede tomter. Det er presisert at det ikke tillates lyse farger da dette vil ha stor innvirkning fra avstand. Det er videre ikke tillatt med blank takstein, og vinduer skal ha glass med redusert refleksjon.



Figur 26: Øvre del av feltet- landskapsplan. Kilde: Asplan Viak

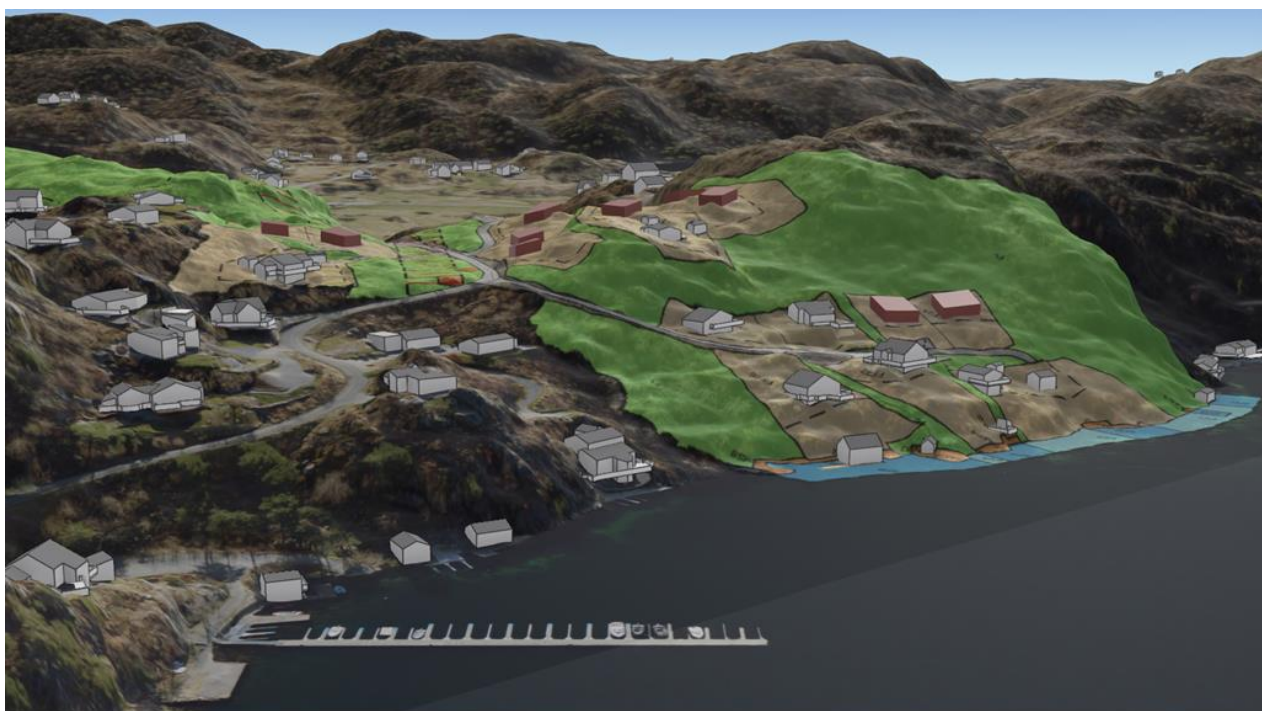
Det er laget grove 3D skisser som viser ny bebyggelse (hvite klosser) fra avstand. Det er ut fra landskapsanalysen vurdert at området er egnet for hyttefelt. Området er allerede tatt i bruk til formålet og dette er en fortetting og utvidelse. Arealene er ikke spesielt eksponert, da det er høyereliggende terreng i bakkant. Dette er illustrert på figurer under. Blått omriss er ca. plassering av tomter i 3D terreng.

De tre nye tomtene ved sjøen som er helt eller delvis innenfor 100 meters beltet, ligger bak eksisterende privat vei og bebyggelse. Kommuneplanen har en bestemmelse om at det etter en konkret vurdering kan tillates at det i umiddelbar nærhet av eksisterende

bebyggelse blir bygd inntil samme avstand fra vann. Tomtene vurderes å være i tråd med dette prinsippet. Lokaliseringen av disse vil ikke være i konflikt med allmenn ferdsel.



Figur 27: 3D illustrasjon- hele området, med røde klosser for nye hytter. Kilde: Asplan Viak

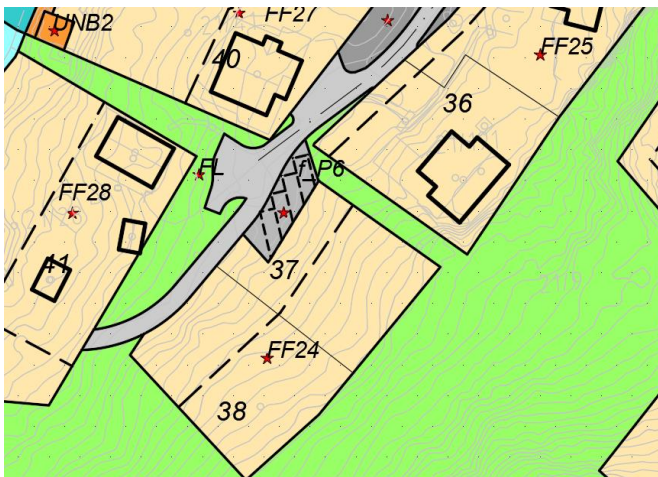


Figur 28: 3D illustrasjon av nedre del av området i fugleperspektiv. Kilde: Asplan Viak



Figur 29: 3D illustrasjon - nedre del av området sett fra sjøen. Kilde: Asplan Viak

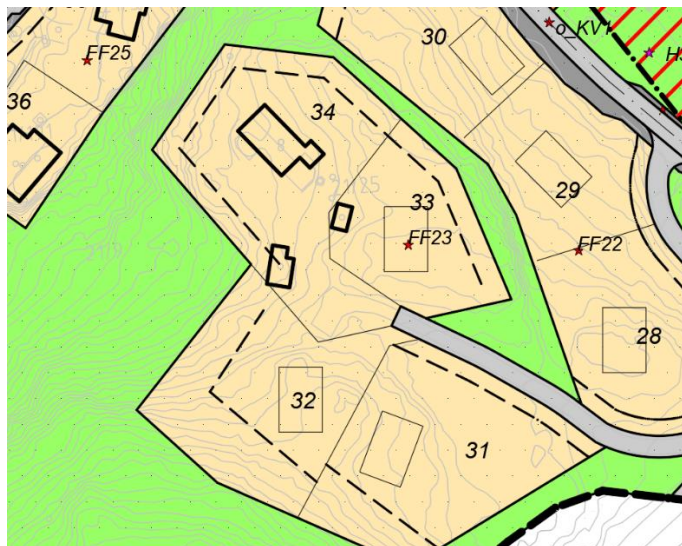
Nye tomter i 100 beltet har blitt vurdert særskilt i forhold til utforming og høyde på tomt. Dette gjelder tomt 27-38. Hyttene på disse tomtene legges på et nivå i terrenget tilsvarende nabotomt, kote 25- lagt inn som planeringshøyde i bestemmelsene. Tomtene planeres ved hjelp av en bratt fylling / mur i forkant og vil ha en skjæring i bakkant som kan skjules av bygget. Tomt 30 ligger delvis innenfor 100 m beltet. Tomta bør ses i sammenheng med bebyggelse, og det vurderes å ikke fastsette begrensninger på denne i planen. Øvrige tomter ligger utenfor.



Figur 30: tomter 37-38. Kilde: Asplan Viak

På tomtene 31-32 må terrenget endres en del. Opparbeidelse av tomtene ses i en sammenheng og planeres slik at de ikke kommer for høyt. Tomt 32 vil måtte forholde seg til innkjørsel som finnes i dag. Denne er 4,5 m under toppen. Hvis en planerer 1 m over veinivå (kot 52,5), får man en skjæring på inntil 3,5m. Denne kan skjules av bygget. Tomt 31 ligger delvis på en naturlig flate på kote 50,5. Det vurderes hensiktsmessig å løfte den 1,5 meter til kote 51,5. Da blir det her en skjæring på ca 4,5 m som kan skjules av bygget.

Alternativt kan disse tomtene bebygges med bebyggelse i to plan, med inngang på nedre plan. Bestemmelsene åpner for dette.



Figur 31: Tomter 31-32 m. fl. (bygg for illustrasjon). Kilde: Asplan Viak



Figur 32: 3D illustrasjon- øvre del av planområdet sett fra sjøen. Kilde: Asplan Viak



Figur 33: 3D illustrasjon - øvre del av planområdet sett ovenifra. Kilde: Asplan Viak

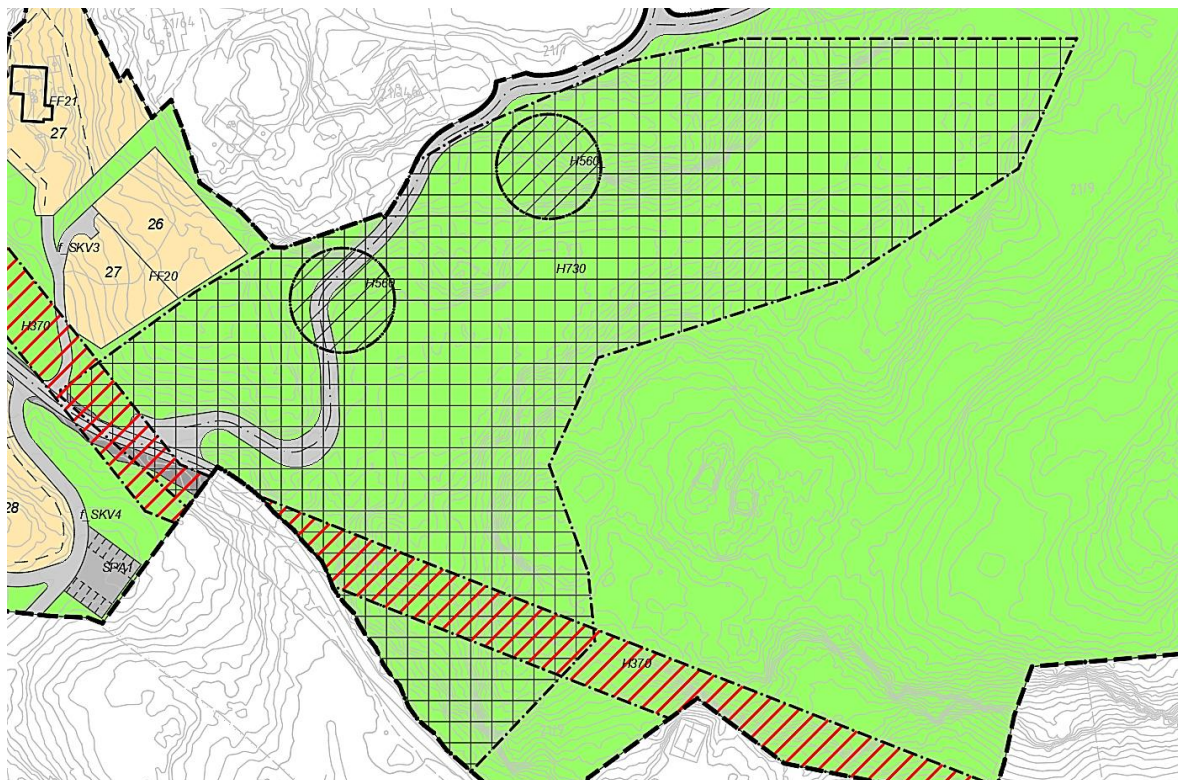


Figur 34: 3D illustrasjon- øvre del av planområdet, med røde klosser for nye hytter. Kilde: Asplan Viak

5.2. Kulturminner og kulturmiljøer

Som beskrevet i avsnitt 3.3 er det funnet et automatisk fredet kulturminne, en heller, og et felt med nyere tids kulturminner- rester etter en antatt husmannsplass.

Disse er ivaretatt i plankartet i form av hensynssoner. Det tillates ingen inngrep i områdene.



Figur 35: Hensynssone H730 over et felt med nyere tids kulturminner. Kilde: Asplan Viak



Figur 36: Hensynssone H730 Automatisk fredet kulturminne- heller. Kilde: Asplan Viak

5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Det ble utført en kartlegging av naturmangfold (DN håndbok 13) i 2019 av Asplan Viak. Denne er vedlagt. Det er i tillegg foretatt en Nin-kartlegging på hele Austadhalvøya i 2020. Planområdet er innenfor dekningsområdet for denne kartleggingen. I 2019 ble det registrert et område med «rik edelløvskog» (Hellingsbakkan V) og noen store gamle eiketrær (Lunden).

I 2020 ble det registrert to hule eiker langs eksisterende vei Hellingsbakkan.

Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være godt.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen med de foreslåtte avbøtende tiltak. Med dette unngås mulig skade på naturmangfoldet. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Rapporten fra 2019 har gjort en samlet landskapsøkologisk vurdering. Der står det at området samlet sett er vurdert til noe verdi for landskapøkologisk funksjon jfr V712, dvs. vurdert til å ha lokal betydning og ikke regional eller nasjonal betydning. Totalt sett er skogsnaturen i planområdet ganske typisk for denne landsdelen.

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

Tiltakshaveren må tilpasse planen for å hindre miljøforringelse. Dette er beskrevet som avbøtende tiltak og kan føre til merkostnad i prosjektet.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Lokalisering av byggeområder og inngrep samt begrensninger i bestemmelser er beskrevet som avbøtende tiltak.

Avbøtende tiltak:

1. Registrerte naturverdier legges inn med hensynssoner i plankartet
2. Det knyttes bestemmelser til hensynssonene som forhindrer hogst og inngrep.
3. Byggeområder legges utenom myrer
4. Store furutrær måles inn og beholdes
5. Naturlig terreng og vegetasjon skal tilbakeføres etter grøfting

6. Skråninger og fyllinger skal jordslås med stedeagne masser etter opparbeidelse
7. Masser som eventuelt tilføres området skal være rene med hensyn til innhold av frø eller plantedeler fra uønskede fremmedarter.

Avbøtende tiltak 1-7 legges inn i bestemmelser og plankart.

5.4. Vannforskriftens §12

Feltet kobles til privat avløpssystem med godkjent renseanlegg. Overvann samles og håndteres for feltet. Da dette er et hyttefelt med lite forurensningspotensiale vurderes at overvann kan føres til sjø via bekker som går ut i Bærøybukta. Det vil ikke være et overvanns-system i feltet, men drenering på hver tomt, og diffus avrenning.

Resipienten er sjø. Sjøarealene som vannet dreneres til er del av vannforekomst Rosfjorden. Den økologiske tilstanden her er nå «moderat» (lav presisjon), og miljømålet er «god». Den kjemiske tilstanden er «god» og miljømålet er «god». Det er beskrevet en rekke tiltak for å nå miljømålene. I hovedsak dreier det seg om tiltak knyttet til småbåthavn, renseanlegg, tidligere industri (Rosfjord Seafood og Lyngdal Recycling) og forurensede sedimenter innerst i Rosfjorden. To tiltak er tilknyttet diffus avrenning fra dyrka mark.

Tilstanden i vannforekomsten vurderes ikke å bli forringet av tiltak som planen legger til rette for, da hyttefeltet ikke utgjør en forurensningsrisiko. Biltrafikk til 34 nye hytter som er i bruk deler av året vil utgjøre minimal forurensing til en stor resipient. Utbyggingen vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten nås, og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse. Vurderingen er kvalitetssikret hos gruppe Vann- og miljø, Asplan Viak.

5.5. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Området ligger ikke utsatt til, i et smalt nedbørsfelt langs kysten.

Ut over dette handler klima og energiplanlegging mer om strategiske valg når det gjelder areal og transport, eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Denne lokaliseringen av område for fritidsboliger ligger inne i gjeldende kommuneplan for Lyngdal.

I et hytteområde som dette vil det kunne være aktuelt å se på egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere og jordvarme el.l. Bestemmelsene åpner

for å tillate ulike typer av slike anlegg. Hvilke arealer innenfor feltet som bebygges er også viktig slik at myr, trær og skog med høyt karboninnhold kan ivaretas.

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

Det blir mer og mer aktuelt med BREEM sertifisering av bygg. BREEM-NOR en norsk miljøsertifisering som sertifiserer bærekraftige bygg. Men dette er frivillige ordninger som benyttes på store prosjekter med gode økonomiske rammebetingelser.

Nasjonale krav til konstruksjon, energi mv. fremgår av Teknisk forskrift. Disse kravene gjenspeiler nasjonal politikk, og er en avveining mellom økonomiske forhold, en god standard/ holdbarhet og miljømessige forhold.

Det mest vanlige for fritidsboliger i Norge er en trekonstruksjon. Tre er regnet som gunstig i et klimaregnskap hvor kortreiste materialer med lite foredlingsbehov vil virke positivt inn, samt at tre i seg selv er et karbonlager og en fornybar ressurs. Vi tror ikke det er riktig å kreve et klimaregnskap for en fritidsbolig. Et slikt krav vil gi større byggekostnader og mer byråkrati, og vil neppe ha innvirkning på klimagassutslipp. Det kan være mer aktuelt å sette krav til materialbruk og konstruksjon for å optimalisere miljømessige forhold og bærekraft. Nasjonale myndigheter har imidlertid satt en standard gjennom krav i TEK 17, og forskriften endres stadig i takt med ny politikk og nye behov. Et klimaregnskap er mer aktuelt for større bygg som boligblokker og kontor-/forretningsbygg. Bygg med gode score på klima kan så sertifiseres, noe som kan være en motivasjon for en byggherre grunnet grønne lån og konkurransefortrinn ved salg av enheter.

Planen setter strenge krav til terrengtilpasning og gjenbruk av stedlige masser, noe som gir mindre grunnarbeider og dermed lavere klimaavtrykk. Planen åpner i tillegg for å tillate alternative energikilder og de bygningsmessige eller fasademessige tiltakene dette medfører. Vi har valgt å ikke sette krav til materialbruk, da en slik bebyggelse normalt består hovedsakelig av tre, og strenge krav kan være til hinder for litt variasjon som f.eks. innslag av mur i fasaden.

5.6. Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3). Se vedlegg til planbeskrivelsen.

ROS-analysen er basert på en gjennomgang av sjekklister for uønskede hendelser.

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

- Fremkommelighet for utrykningskjøretøy

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

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

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Framkommelighet for utrykningskjøretøy				Godt vintervedlikehold av vei

Risikoen vurderes å være akseptabel uten å justere planen i hht. risikoreduserende tiltak. Vintervedlikehold må styres gjennom privatrettslige avtaler.

5.7. Interessemotsetninger

Flere naboer viser til at de ønsker sine rettigheter og interesser på gbnr. 21/9 ivaretatt. Dette kan dreier seg om brønn, ledninger, veirett og parkeringsplass. Disse forholdene vil bli ivaretatt privatrettslig, og ses ikke på som interessemotsetninger.

Grunneier av 21/7, 21/165 hvor eksisterende nabofelt ligger var ved oppstart skeptisk til omfanget av planen. Ved oppstart ses imidlertid kun en plangrense, og da kun deler av dette området bygges ut, og det er tatt landskapshensyn, anser vi ikke at der nå er store interessemotsetninger.

5.8. Avveining av virkninger

Planen er tilpasset slik at virkninger på natur, kulturminner og landskap vurderes akseptable. Landskapsanalysen beskriver at området vurderes egnet for et hyttefelt. Eksisterende veier benyttes så langt mulig for å unngå unødige terrenginngrep.

Det vil bli noe trafikkøkning gjennom eksisterende felt, men antallet hytter som vil oppleve dette negativt er svært begrenset, da det er få hyttetomter langs den aktuelle veistrekningen. I de fleste tilfeller ligger også disse med noe avstand og høyere i terrenget enn veien. Fordelen for terreng og omgivelser ved å bruke eksisterende vei er stor, og konsekvensene anses som akseptable.

Eksisterende lekeplass vil bli oppgradert med tanke på universell utforming. Dette vil gi en økt tilgjengelighet for alle, i et populært hytteområde. En utbygging i tråd med kommuneplanen her vil gi positive økonomiske virkninger i form av økt hytteturisme i Lyngdal, og gi en forutsigbarhet for grunneiere og kommunen.

Vedlegg

- Landskapsanalyse av Asplan Viak, datert 04.09.2023
- Rapport «Kartlegging av naturmangfold» av Asplan Viak, datert 10.07.2019
- «Rapport fra kulturhistorisk registrering for Belland og Bærøy» av Fylkeskonservator, datert 17.06.2008
- ROS-analyse, datert 19.03.2024
- Veiprofiler for nye veier (lengdeprofiler og tverrprofiler)



asplan viak