



REGULERINGSPLAN planID 202104 HAGESTADHØGDA

Planbeskrivelse

Forord

Asplan Viak har på oppdrag fra Karl Igland utarbeidet dette forslaget til reguleringsplan. Vi takker for godt samarbeid med oppdragsgiver og Lyngdal kommune.

Lyngdal, 01.04.2022

Kåre Kalleberg

Oppdragsleder

Kåre Kalleberg

Kvalitetssikrer

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	5
	1.1. Hensikten med planen	5
	1.2. Forslagsstiller, eierforhold	5
	1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	5
	1.4. Krav om KU?	5
	1.5. Planprosess hittil	6
2.	Planstatus	7
3.	Beskrivelse av planområdet	9
	3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	9
	3.2. Landskap og lokalklima	10
	3.3. Kulturminner og kulturmiljø	11
	3.4. Naturverdier og rekreasjon / friluftsliv	11
	3.5. Landbruk	11
	3.6. Trafikkforhold	12
	3.7. Dagens situasjon for barns interesser	12
	3.8. Universell tilgjengelighet	12
	3.9. Teknisk infrastruktur (VA / strøm)	12
	3.10. Risikofaktorer i dag	13
	3.11. Behov for faglige analyser / utredninger	13
4.	Beskrivelse av planforslaget	14
	4.1. Planlagt arealbruk - generelt	14
	4.2. Reguleringsformål	14
	4.3. Volum, plassering og utforming	15
	4.4. Bokkvalitet	17
	4.5. Parkering	17
	4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter	18
	4.7. Planlagte offentlige anlegg	18

4.8. Universell tilgjengelighet	18
4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier	19
4.10. Landbruk	20
4.11. VA, renovasjon, el-anlegg	20
5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget	21
5.1. Landskap /stedets karakter	21
5.2. Kulturminner og kulturmiljøer	23
5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II	23
5.4. Rekreasjon og friluftsliv	26
5.5. Landbruk	26
5.6. Barns interesser	26
5.7. Universell tilgjengelighet	26
5.8. Risiko og sårbarhet	27
5.9. Interesse motsetninger	31
5.10. Avveining av virkninger	32

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av 11 fritidsboliger nordvest for dagens hyttefelt på Hagestadhøgda og utvidelse av boligfeltet på Skomrak med 3 tomter i forlengelse av Solheiveien.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Oppdragsgivere for planarbeidet er Igland Eiendom AS som eier av gbnr. 46/30. Videre inngår deler av 46/1 som Igland Eiendom har avtale om kjøp av med Alfred Holmen med ca 20 daa.

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Vi kjenner ikke til tidligere vedtak i området som vil ha innvirkning på planarbeidet.

1.4. Krav om KU?

Det er konkludert med at endringen ikke er konsekvensutredningspliktig jf. referat fra oppstartsmøte med kommunen pkt. 5.2.

Området er i kommuneplanen i hovedsak avsatt til byggeområde for bolig. Det planlegges nå til fritidsboliger i stedet. Tiltakshaver anser at hytter er mer naturlig pga nærhet til eksisterende hyttefelt og høydeforskjell til eksisterende boligfeltet.

Foreslåtte boligtomter grenser inntil eksisterende boligfelt og ligger for en stor del i kanten av et stort regulert friluftsområde.

Det er vurdert at planideen i hovedsak er i tråd med overordnet plan da det fortsatt skal være et byggeområde for boenheter. Avvik fra reguleringsplan er tilpasninger av lite omfang.

Det er noe uvisst om dette må regnes som et «nytt» område for fritidsboliger jf. KU forskriftens vedlegg II, eller om dette ses i sammenheng med boliger i KU-sammenheng. Tomtene utgjør 14,8 daa med unntak av allerede godkjent boligtomt (B1). Ifølge «Veileder for konsekvensutredninger for planer etter Plan- og bygningsloven» er det angitt at KU-plikten slår inn for nye områder for bolig- og fritidsboliger av en «viss størrelse». Departementet mener at 15 daa kan være et passende utgangspunkt, men det må likevel konkret vurderes i hver plansak. Dette taler også for at planen ikke er KU pliktig.

1.5. Planprosess hittil

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt 08.04.2021 og melding om oppstart av planarbeid ble sendt / annonsert 01.06.2021 med frist for innspill 09.07.2021.

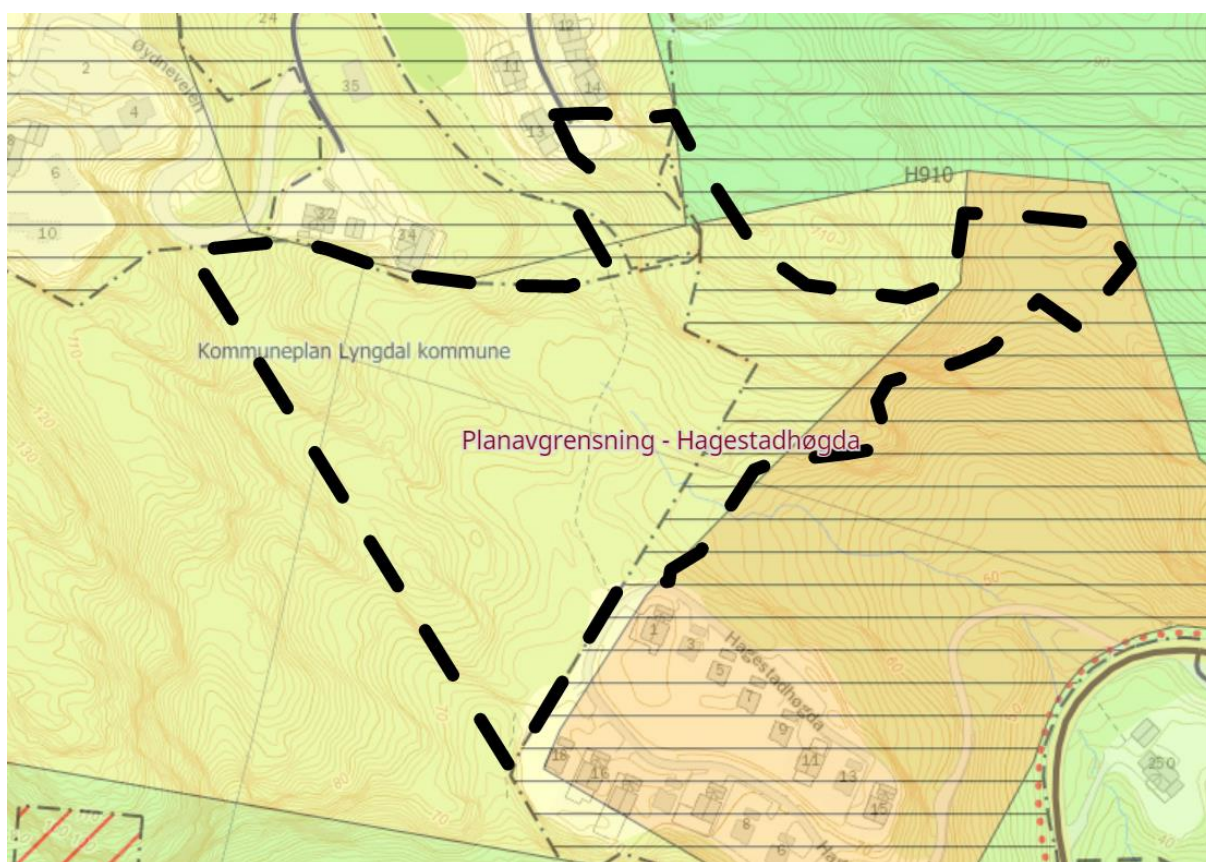
Vanlig prosedyre for varsling av oppstart er fulgt, og innspill er svart ut i eget dokument.

2. Planstatus

Forhold til kommuneplan og reguleringsplan

Arealdisponeringen i kommuneplanen for området er vist nedenfor. Området er avsatt til byggeområde for boligbebyggelse.

Avviket fra kommuneplanen vi være at deler av området benyttes til fritidsbebyggelse. Oppstartsmeldingen kan også regnes som et innspill til justering av kommuneplanen som nå skal rulleres.



Figur 1: Utsnitt av kommuneplanens arealdel med planavgrensning. Kilde: Kommunekart

Planområdet grenser inntil to reguleringsplaner. Et mindre areal i nord-øst som foreslås til boliger med tilhørende adkomst, inngår i disse to tilgrensede planene.

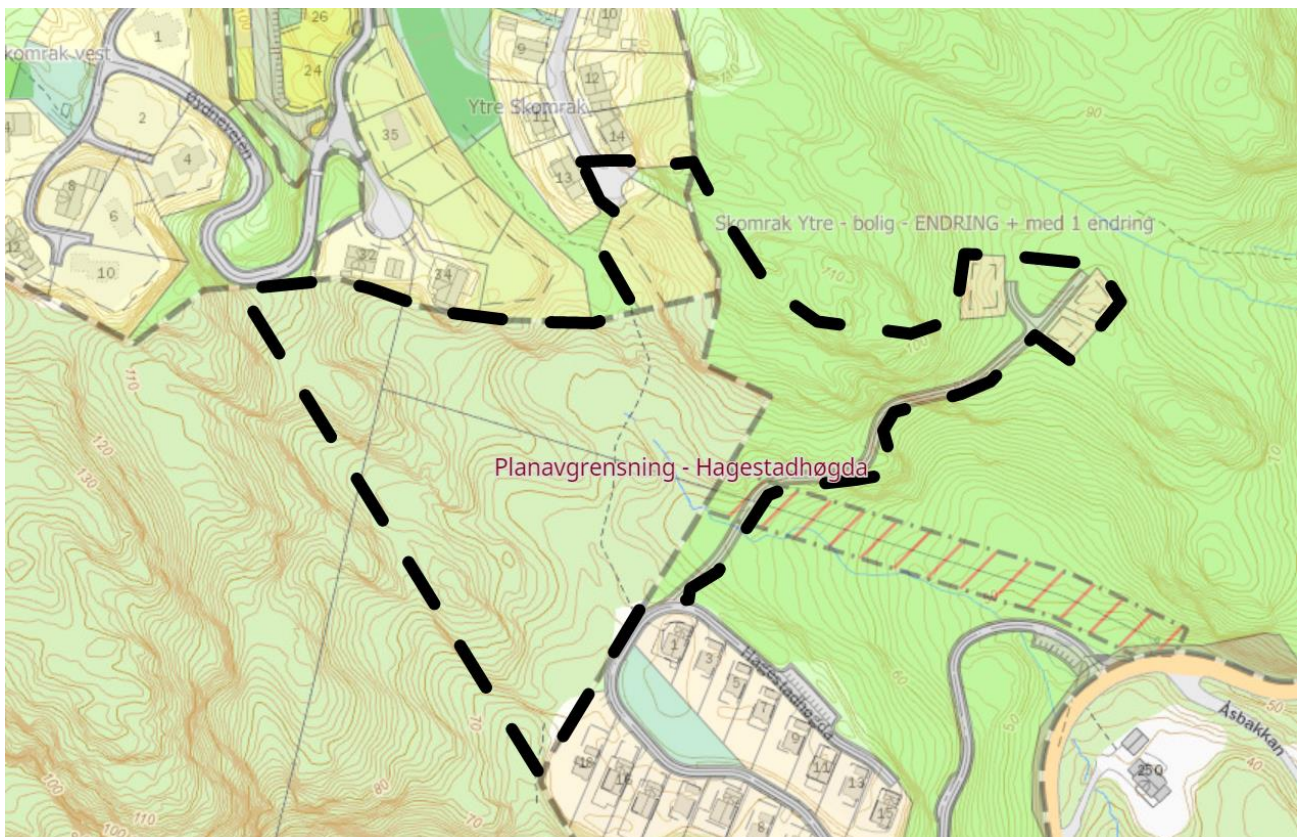
Dette gjelder reguleringsplan for Ytre Skomrak planID 201009, vedtatt i 2010, med flere endringer, og reguleringsplan for Ytre Skomrak planID 198201, vedtatt i 1982.

Planen fra 1982 viser en boligtomt (BFS5) som tas med i denne planen, vist i figur 2. En mindre endring av plan fra 2010 viser tre fritidsboligtomter (figur 2), som kommer innenfor plangrensen. De reguleres bort i denne planen. Planen fra 1982 viser et område regulert til friluftsmål LF2 (mørk grønn i figur 2), med følgende bestemmelser:

§5 Landbruk, natur og friluftsområder

Det tillates anlagt gangstier i friluftsområdet. Områdene være åpent for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler.
Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler.

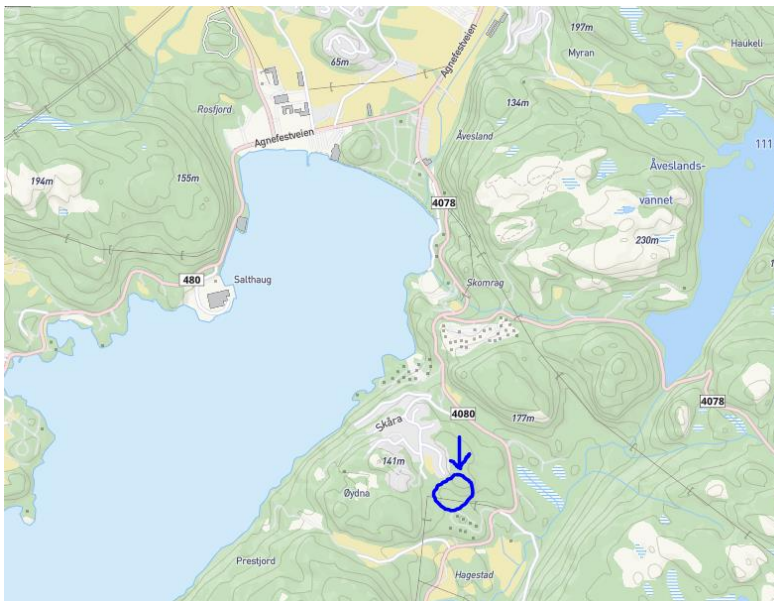
Ca. 2,5 boligtomter kommer i friluftområdet (mørk grønn i figur2). Det er likevel noe uklart om hvilket formål som er gjeldende her, da kommuneplanen viser boligbebyggelse, mens reguleringsplanen viser friluftsområde. Det er lagt på en sone rundt hele reguleringsplanområdet som sier at gjeldende plan fortsatt skal gjelde, men grensen for boligbebyggelse i kommuneplanen virker veldig bevisst satt. Det dreier seg uansett om et lite område i utkanten av friluftsområdet som i dag er på til sammen ca. 122 daa.



Figur 2: Utsnitt av kart som viser reguleringsplaner i området med inntegnet plangrense. Kilde: Asplan Viak

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter



Figur 3: oversiktskart som viser beliggenhet av planområdet. Kilde: Kommune kart



Figur 4: Flyfoto som viser dagens situasjon, skog på skrin mark. Kilde: Kommune kart

3.2. Landskap og lokalklima

Landskapet beskrives godt gjennom 3D bilder.



Figur 5: 3D foto som viser dagens situasjon, utbyggingsområder er markert. Kilde: Norgebilder fra Kartverket med påtegning

Området ligger i skrånende terreng mellom et lavereliggende hytteområde og et boligområde på toppen. Terrengen er kupert og skogkledd. Skogen består stort sett granskog på skrinne mark. Området hvor det planlegges hytter ligger lite eksponert til. Boligene blir mer eksponert for lokale omgivelser, men i skrånende terreng.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

Fylkeskommunen vurderer at potensiale for å finne kulturminner i området er lav.

De skriver følgende i sitt innspill til oppstart: *«Vi har vurdert området ut ifra eksisterende kunnskap, erfaring, digitalt kartgrunnlag mm. og finner at potensialet for å avdekke automatisk freda kulturminner er lav. Det er derfor ikke nødvendig med arkeologisk registrering på området. Vi minner om aktsomhetsplikten; dersom det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Agder fylkeskommune v/ kulturminnevern og kulturturisme, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd.»*

3.4. Naturverdier og rekreasjon / friluftsliv

Området består stort sett av granskog på skrinne jord. Det er få naturverdier i området. En bekk tas vare på i planen.

Det går en sti mellom det eksisterende hytteområdet og boligfeltet, bortsett fra en strekning hvor den erstattes med kjøreveg i det nye hyttefeltet. Ut over at stien benyttes, er området i dag ikke brukt eller egnet for friluftsliv.

3.5. Landbruk

Området er i dag utmark med granskog og blandingskog.

3.6. Trafikkforhold

Dette er et naturområde. Trafikk er ikke en problemstilling i området i dag. Under pkt. 4.6 beskrives trafikk-løsninger for det nye feltet.

3.7. Dagens situasjon for barns interesser

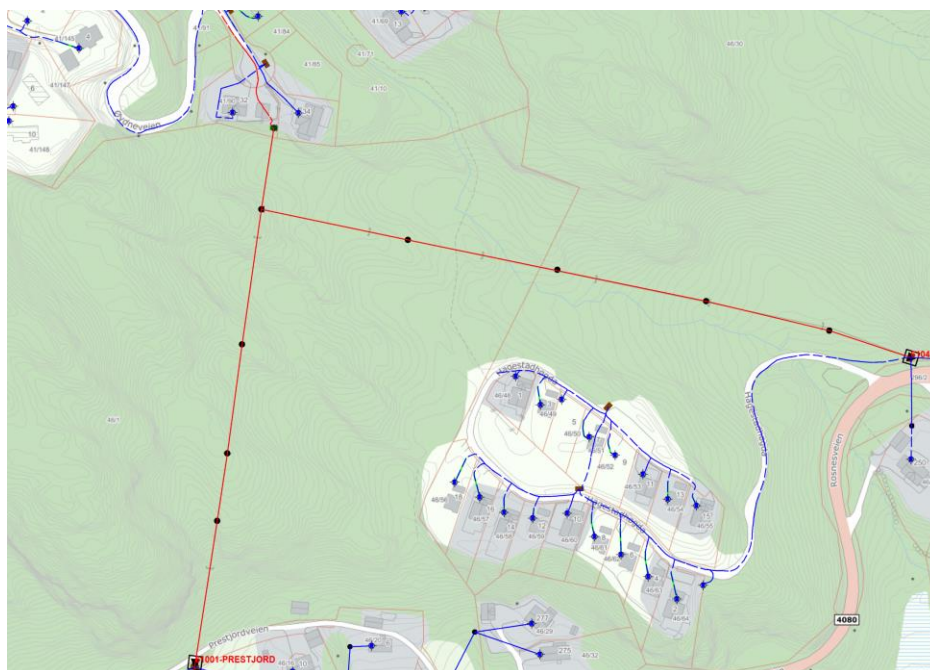
Boligområdet som grenser til har skoleveg i motsatt retning, gjennom boligfeltet i retning Lyngdal. Stien gjennom området er trolig i bruk av barn og familier.

3.8. Universell tilgjengelighet

Området er kupert og i dag ikke universelt tilgjengelig.

3.9. Teknisk infrastruktur (VA / strøm)

Det er ingen teknisk infrastruktur for vann og avløp i området i dag. Det går høyspentlinjer gjennom området som må tas hensyn til i planarbeidet.



Figur 6: Strømnett i området. Kilde: AE Nett

3.10. Risikofaktorer i dag

Det går en høyspentlinje gjennom området. Ut over dette er det ingen kjente risikofaktorer i planområdet i dag. Under pkt. 5.8 gjøres en komplett risiko- og sårbarhetsanalyse.

3.11. Behov for faglige analyser / utredninger

Det er vurdert at aktuelle temaer kan belyses i tilstrekkelig grad i planbeskrivelsen, og at det ikke er behov for ytterligere fagutredninger.

4. Beskrivelse av planforslaget

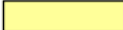

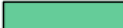
4.1. Planlagt arealbruk – generelt

Planen legger til rette for tre boligtomter i forlengelse av eksisterende boligfelt, hvorav en allerede er godkjent i gjeldene reguleringsplan. Boligene tilpasses terrenget med hensyn til å begrense terrenginngrepet. I tillegg inngår 11 fritidsboliger nordvest for dagens fritidsbebyggelse i plan 201009. Bebyggelse tilpasses også her terrengformasjonene.



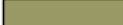
I nærheten av fritidsboligene planlegges et stort område for lek / rekreasjon.

4.2. Reguleringsformål

Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Lekeplass

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)

-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grontareal

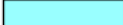
Gronnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)

-  Turveg

Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5)

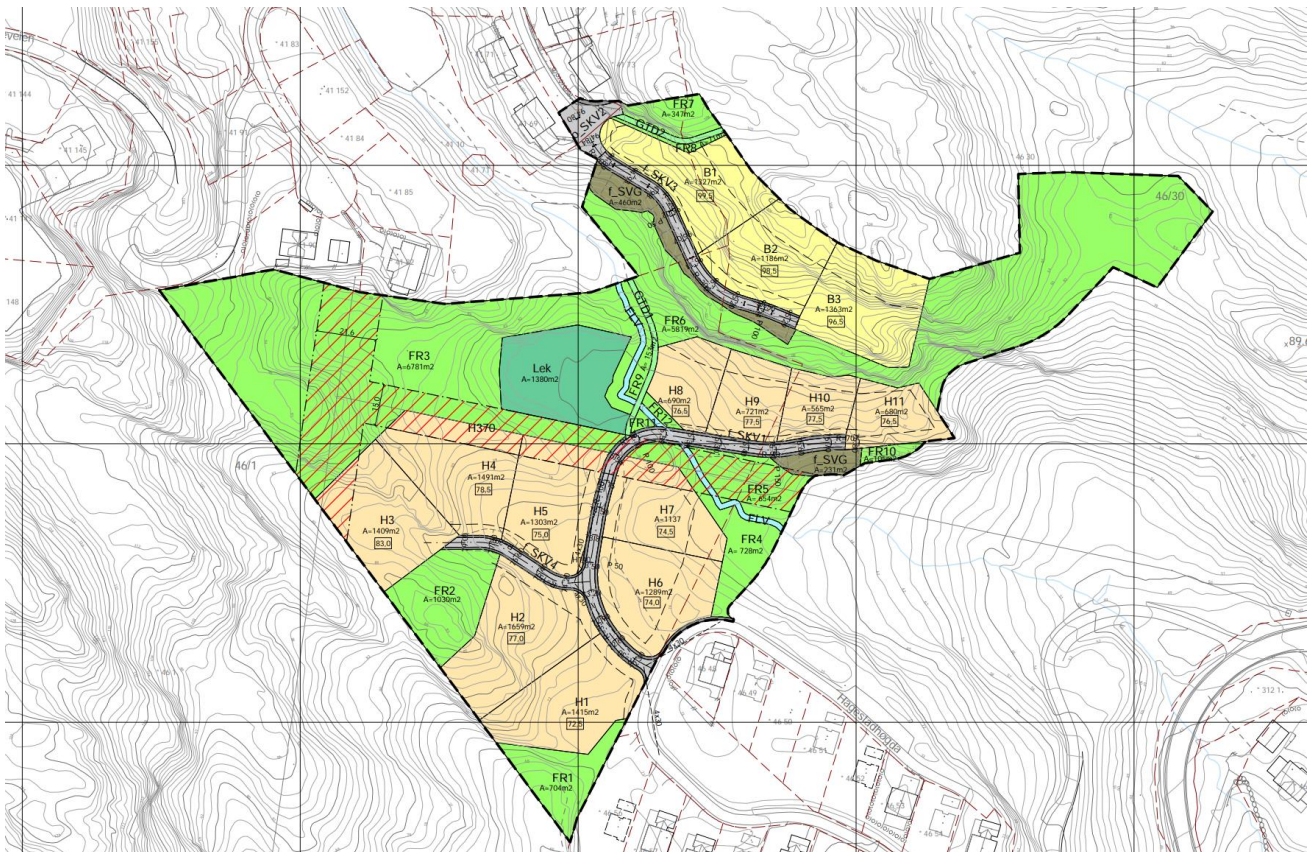
-  Friluftformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, nr. 6)

-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner (PBL § 12-6)

-  Frisikt
-  Hoyspenningsanlegg (inkl. hoyspentkabler)



Figur 7: Forslag til plankart. Kilde: Asplan Viak

4.3. Volum, plassering og utforming

Planområdet ligger i et relativt kupert terreng der en prøver å unngå å legge bebyggelsen på høyder i terrenget slik at den blir eksponert.

Planlagte hytter vil ha atkomst via eksisterende hyttefelt på grunn av høydeforskjell til boligfeltet i Skomrak. Selv om arealet er avsatt til boliger i kommuneplanen, så har forslagsstiller vurdert at det er mer hensiktsmessig å ha fritidsboliger her. Vi er enige i denne vurderingen. Det er ikke hensiktsmessig å blande boliger og fritidsboliger i samme felt. På de tre tomtene som ligger i forlengelsen av eksisterende boligfelt, er det naturlig å planlegge for boliger.

I tråd med tiltakshavers ønske er de fleste tomtene store. Tomter H1-H7 er fra 1,1 daa til 1,7 daa. Boligtomtene B1-B3 er på 1,2 daa til 1,4 daa. Det er da viktig at det går tydelig frem av bestemmelsene at det er et krav at tomt og bebyggelsen tilpasses terrenget.

Utnyttelsesgraden bør også være tilpasset slik at det ikke bygges for stort.

Fellesbestemmelsene angir at situasjonsplan for tomtene skal være detaljert og inneholde

all relevant informasjon hva angår terrengmessig behandling, og at det skal legges vekt på god terrengtilpasning. Det er videre ikke tillatt med oppføring av tette gjerder / levegger i tomtegrenser eller mot veg. Endring av terreng utenfor byggegrense er ikke tillatt. Dette gjelder også innen faresone for høyspent. Unntak er planering/ending av terrenget mellom veg og byggegrense. Maks høyde på murer er 2,0m.

Begrensninger for hyttetomter:

På hyttetomter H1- H11 er maks BYA 150 m². Dette inkluderer fritidsbolig, takoverbygg og 2 biloppstillingsplass på til sammen 36 m² samt anneks /bod på inntil BYA= 20m².

For å dempe landskapsvirkningen er det satt krav om saltak med takvinkel mellom 30 og 35 grader som er tekket med matte materialer. Alle bygg skal i tillegg ha naturfarger. Det er fastsatt kotehøyder for maks høyde ferdig golv hovedplan i plankartet. Mønehøyden er inntil 7 m.

Begrensninger for boligtomter:

På boligtomtene tillates en maks BYA på inntil 300 inkludert garasje på maks BYA 50 m². Her det ingen restriksjoner på takform. For best mulig tilpasning til terreng er det i bestemmelsene satt krav til at det bygges i to plan for de tomtene som ligger i mest skrånende terreng. Dette gjelder boligtomter B1-B2. Det er fastsatt kotehøyder for maks høyde ferdig golv hovedplan i plankartet.



Figur 8: Illustrasjon som viser volum, plassering og tetthet av ny bebyggelse. Kilde: AV v/ Tellef Dannevig

4.4. Bokvalitet

God bokvalitet for fritidsboliger kjennetegnes slik vi ser det av først og fremst av attraktive omgivelser, mulighet for å bygge attraktive fritidsboliger av moderat størrelse med privat uteoppholdsareal og gode fellesarealer for opphold og lek. Skomrak / Rosfjord er et attraktivt område for fritidsboliger og turisme. Omgivelsene er idylliske, og det er tilgang til strand og tilrettelagte turstier innen kort avstand. For gangtrafikk fra feltet i retning sentrum er det mulig å gå på gangsti til nærliggende boligfelt og gå videre derfra mot sentrum.

Mye av det samme gjelder for boliger, men med mer vekt på muligheter for å bygge funksjonelle gode boliger, tilstrekkelig andel private uteoppholdsarealer, tilstrekkelig med felles lekearealer og møteplasser, trafiksikker adkomst og gode forbindelser til omliggende arealer og sentrum / skole. Det er også viktig at risikofaktorer er minimert.

Boligfeltet i Skomrak tilfredsstiller stort sett alle disse forholdene med fine tomter, gode fellesarealer, god tilgang natur. Boligfeltet er imidlertid et eldre felt som har blitt bygget ut og utvidet etter hvert. Trafikksikkerheten kunne vært bedre med adskilt adkomst for myke trafikanter i nedre del av feltet hvor det er størst trafikk, men det etablerte trafikksystemet og de eksisterende boligene gjør dette vanskelig i ettertid. Langs fylkesvegen er det imidlertid sammenhengende trafiksikker adkomst frem til skole og idrettsanlegg. Tatt i betraktning at planen legger til rette for kun to nye boligtomter så ses ikke dette som en tungtveiende problemstilling.

4.5. Parkering

Det er lagt inn krav om to parkeringsplasser på hver fritidsboligtomt og tre for hver boligtomt. For hybel / leilighet i tilknytning til boliger kreves en parkeringsplass i tillegg.

Dette er i tråd med kommuneplanens krav til fritidsboliger og enebolig med hybelleilighet.

4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter

For den nye fritidsbebyggelsen legges til grunn at dagens atkomstveg til Hagestadhøgda benyttes. Denne vegen er opparbeidet og asfaltert fra fv 480. Innad i feltet vil hovedtrassen fra inngang til det nye feltet frem til tomt H11 holde en stigning fra 1% - 7%. Planen legger opp til en videreføring av vegen med en stigning på 9 %. Adkomst til tomter H2-H4 vil ha en stigning på 12%, dette er mer enn hva som er anbefalt i kommuneplanen, men for hyttefelt er det gjort flere unntak for å oppnå en bedre terrengtilpasning.

Det vises til vedlagte lengdeprofiler for veger.

Boligtomtene får atkomst med felles veg i forlengelse av Solheiveien der regulert snuhammer i dagens plan søkes beholdt. Fellesvegen blir liggende i flatt terreng.

Det er ikke planlagt spesielle tiltak for myke trafikanter da hovedtyngden av det som planlegges er fritidsboliger. Fra boligfeltet er det trafiksikker adkomst til Lyngdal, og det er god forbindelse mellom hyttefeltet som planlegges og boligfeltet.

Ved fylkesveien nær inngang til boligfeltet finnes bussholdeplass som kan betjene både boligfeltet og hyttefeltet.

4.7. Planlagte offentlige anlegg

Alle veger i planen er felles veger som skal være i privat eie. Enden av eksisterende offentlig veg og snuhammer er tegnet inn som del av adkomst til de nye boligtomtene. Alle nye tomter har privat felles veg og private tekniske anlegg frem til eksisterende kommunale anlegg.

Både hyttetomter og boligtomter blir tilkoblet kommunalt vann- og avløpsnett. Se beskrivelse ang. tilkobling til offentlig anlegg i pkt. 4.11.

4.8. Universell tilgjengelighet

Det er satt krav om universell adkomst til nytt lekeareal. Ut over dette er det ikke satt krav om universell tilgjengelighet. Flere av tomtene (H8-H11) ligger på omtrent samme høyde som lekearealet, og det vil derfor stigningsmessig være god tilgjengelighet dit. Andre

tomter vil ha for bratt adkomst for å tilfredsstill universell utforming. Teknisk forskrift vil regulere hvilke krav som stilles for de enkelte bygninger.

4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier

Det er lagt inn et nytt lekeområde sentralt i planen på 1500 m². Det er vist i figur 8. Området ligger i et relativt åpent landskap høyt i terrenget. Terrenget er synkende mot sør - øst. Det er ingen terrengmessige hinder i denne retningen som hindrer sola i å treffe arealet. Solforholdene er derfor gode. Det er stiforbindelse mellom hytteområde F og eksisterende boligområde (blå strek i figur 8). Stien går forbi det nye lekearealet og ender i et eksisterende større lekeareal / ballbane i boligfeltet. Denne stien skal oppgraderes til gangveg i minimum 1,5 m bredde jf. reguleringsbestemmelsene.



Figur 9: 3D foto hvor områder for utbygging, lek og stiforbindelse er tegnet inn omtrentlig. Kilde: Norgebilder fra kartverket m. påtegning AV

Kommuneplanens bestemmelser angående lekearealer skiller ikke mellom fritidsbebyggelse og boligbebyggelse. I praksis har det blitt gjort tilpasninger i flere saker, spesielt i forhold til fritidsbebyggelse, som gjerne ikke krever like mye. I utgangspunktet står det at det kreves både nærlekeplasser, områdelekeplasser og aktivitetsområder også for hyttefelt. Aktivitetsområder ses imidlertid i en større sammenheng og har en kapasitet på 500 boenheter.

I dette planområdet legger vi til rette for et lekeareal på 1500 m². Dette er sentralt i området, og kan gi et nytt leketilbud/ aktivitetstilbud for både eksisterende og nye boliger

og fritidsboliger. Minstekravet for områdelekeplass er 500 m², og for nærlekeplasser 100 m². Nærlekeplasser skal ha en avstand fra boliger på maks 100 m. Alle hyttetomtene i planen ligger innenfor radius på ca 100 m gangavstand (105 m for H3). De nye boligtomtene har kort veg til eksisterende lekeplass /ballbane i boligfeltet. Denne er en kombinasjon av nærlekeplass og områdelekeplass (gbnr.41/46 og 41/10). Det er fra ca. 110 -210 m gangavstand via snarvei, til lekeplassen. Dette er ca. innenfor kravet for avstand til områdelekeplass og mye kortere avstand enn for mange av de eksisterende boligene i feltet.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav for opparbeidelse av det nye lekearealet som angir at felles lekeareal må være opparbeidet før brukstillatelse kan gis til fritidsboliger. Bestemmelsene angir at det skal settes opp to lekeapparater for mindre barn samt benker og bord. Siden dette gjelder fritidsboliger mener vi at disse kravene er tilfredsstillende selv om de ikke følger kommunal lekeplassnorm.

Ifølge bestemmelsene tillates anlagt gangstier i friluftsområdet. Områdene må være åpne for ferdsel, og det er ikke tillatt med noen form for bygging eller oppsetting av stengsler. Det tillates anlagt grøfter for VA ledninger og kabler.

4.10. Landbruk

Planens grøntområder er satt til Friluftsmål. Det er likevel ikke lagt inn begrensninger i forhold til å drive skogbruk i området.

4.11. VA, renovasjon, el-anlegg

Det er lagt VA private fellesledninger fra Hagestadhøgda til hyttefeltet i Solheiveien som har kapasitet for tilkobling av nye fritidsboliger. Private ledninger forlenges inn i det nye hyttefeltet. Avløpet leveres til kommunalt nett i Solheiveien via privat pumpestasjon med fordrøyningsvolum.

Nye boliger kobles til VA anlegget i Solheiveien via felles privat ledning til de tre nye boligene. Det er krav om teknisk plan som godkjennes av kommunen for både fritidsboliger og boliger. Dette er lagt inn i rekkefølgebestemmelsenes §6.

Det er lagt inn et rekkefølgekrav som sier at før det gis brukstillatelse må fritidsboligene være tilkoblet til offentlig VA nett.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget

5.1. Landskap /stedets karakter

Landskapet er beskrevet i pkt. 3.2. Området er ikke spesielt eksponert, men terrenget er kupert og det er viktig med god terrengtilpasning for at området skal fremstå mest mulig i harmoni med omgivelsene.



Figur 10: Reguleringsplan drapert over terreng i Google Earth. Kilde: Google Earth, Asplan Viak

Tomtene er plassert i skråninger slik at topper holdes fri for bebyggelse, og boenhetene må tilpasses lokalt terreng på tomta best mulig. Det er lagt inn krav i fellesbestemmelsene, beskrevet under pkt. 4.3. Boligene vil ligge under en større kulle på nordsiden. Tomt B2 og B3 har krav om bygg i to plan med underetasje (tilpasset skrånende terreng) og det er angitt maks kotehøyder for ferdig golvhovedplan i plankartet.

Det tillates ikke å endre terreng utenfor byggegrense, og det tillates ikke murer over 2 m høyde.



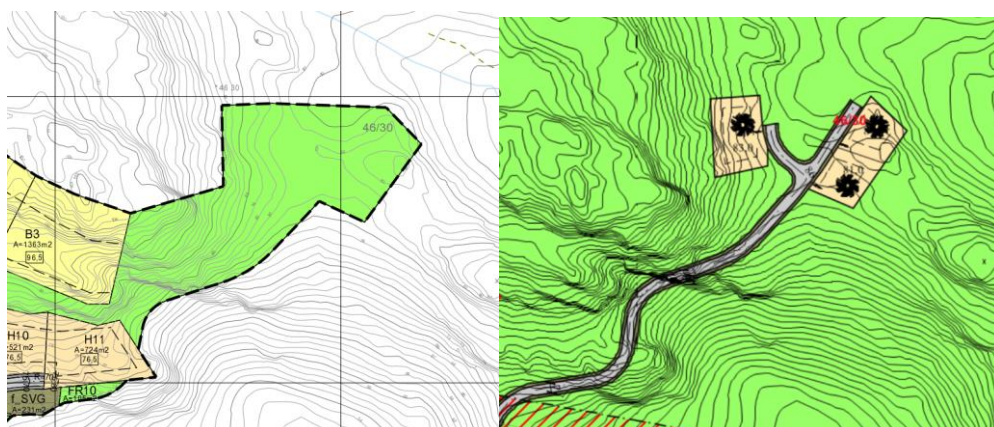
Figur 11: Visualisering av hvordan det nye feltet blir liggende i landskapet. Kilde: AV v/ Tellef Dannevig

Fritidsbebyggelsen skal ha mørk farge, og utnyttelsesgraden på tomta er relativt liten for fritidsboliger slik at terrenginngrep kan begrenses.

Med disse forutsetningene anser vi at ny bebyggelse vil bli moderat eksponert i landskapet. Da med hovedsakelig lokal virkning.

Regulant er også utbygger, og vil sørge for enhetlig preg på bebyggelsen, og at bestemmelsene blir fulgt opp på en god måte.

Tre hyttetomter i gjeldende plan (figur 12) fjernes (plan vedtatt 2016, PlanID 201009). Dette vil ha stor landskapsmessig betydning da tomtene ligger eksponert i terrenget og ville medført store fyllinger og skjæringer i landskapet for å få opp vei.



Figur 12: I kartutsnitt til venstre vises Friluftsmål i området hvor det ligger tre tomter og vei i kartutsnitt til høyre. Kilde: AV / Lyngdal kommune

5.2. Kulturminner og kulturmiljøer

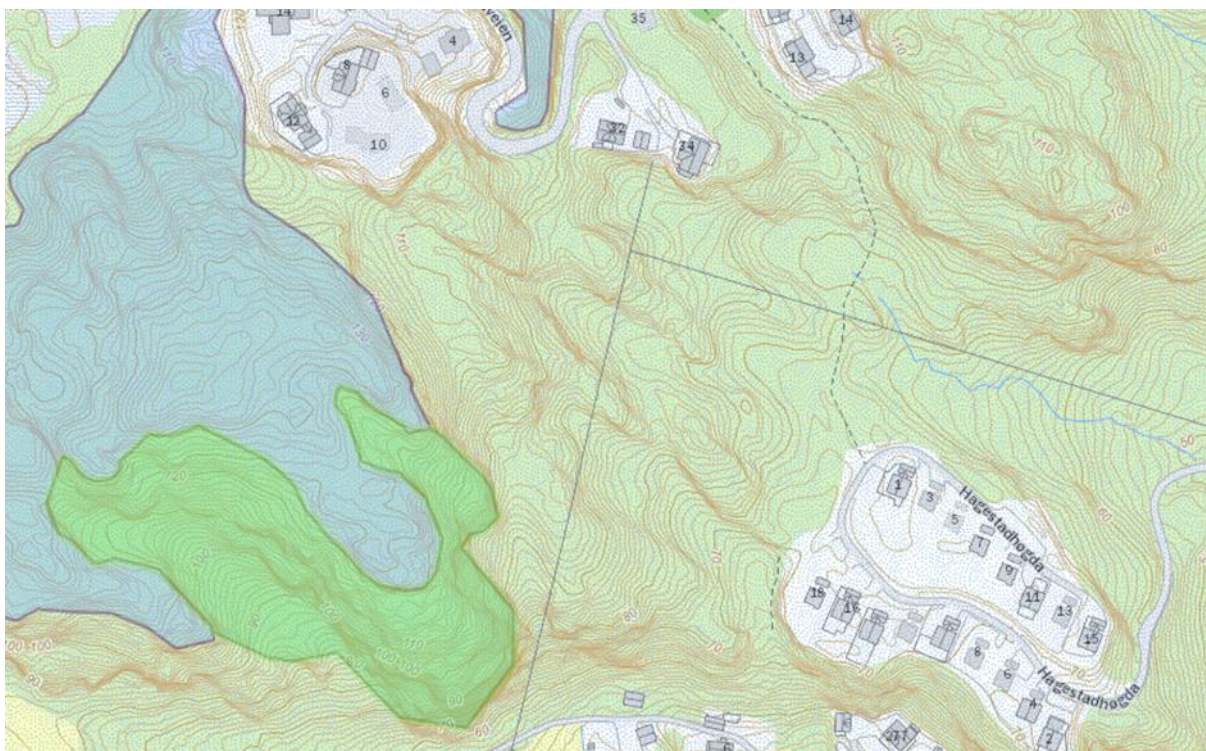
Som beskrevet i pkt.3.3 vurderer Fylkeskommunen at potensialet for å avdekke kulturminner er så lav at ikke registrering er nødvendig. I hht. kulturminnelovens §8 er det likevel en plikt til å stanse arbeid og melde fra dersom det kommer frem gjenstander eller andre spor ved anleggsarbeider.

5.3. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Området er del av et kartleggingsområde som er registrert i Naturbasen etter metodikk fra Miljødirektoratets NiN-metode. På en høyde vest for planområdet er det registrert kystlynghei av «svært lav kvalitet /svært redusert» (grønn i figur 11) og «lav kvalitet /dårlig tilstand» (blå i figur 11).



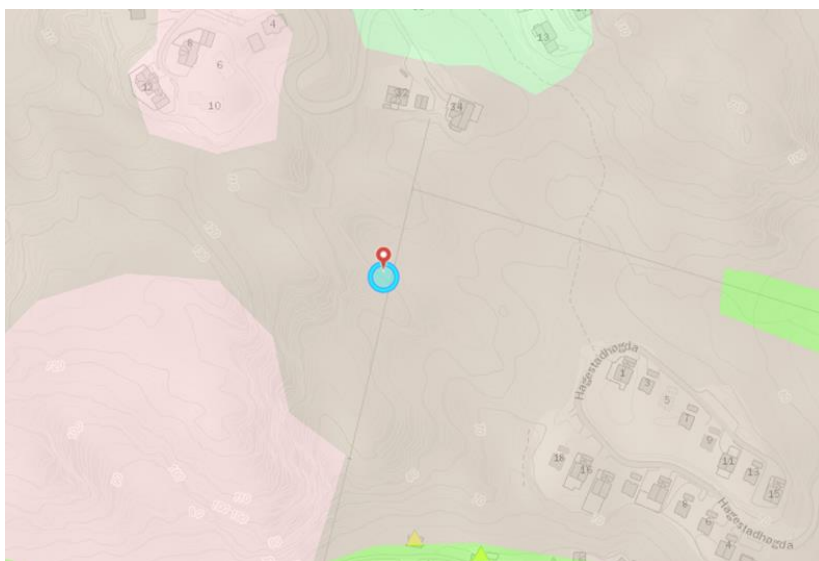
Figur 13: Utsnitt av kart som viser områder med kystlynghei. Kilde: Miljødirektoratets Naturbase

Det går en bekk gjennom området. Denne bekken er en sidebekk til den sjørrettførende Austadbekken. Bekken har ikke årssikker vannføring og går normalt tørr i sommerhalvåret. Bekken er tegnet inn i plankartet med minsteavstand til tomt H7 og lekearealet på 4 meter, og til gangsti på 2-4 meter. Det er lagt inn bestemmelser om at kantvegetasjon beholdes i et belte på minimum 4 m i Friluftsområder.

Arealressurskart N5 viser i hovedsak barskog av middels og høy bonitet og lauvskog av høy bonitet innenfor planområdet.

I NGIs løsmassekart er det registrert løsmasstype «humusdekke / tynt torvdekke over berggrunn» for hele planområdet. Mektigheten er vanligvis 0,2- 0,5m men kan lokalt være tykkere. Fjell i dagen opptrer ofte i slike områder.

Ut fra dette kan en generelt se at naturverdiene i området er begrensede. Bekken er et element som må ivaretas.



Figur 14: Løsmassekart. Kilde: NGI

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Planen berører ikke de registrerte områdene med kystlynghei. 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)

Da ingen av de registrerte områdene berøres direkte anses ikke planen som en belastning på biologisk mangfold.

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

Tiltakshaveren må tilpasse planen for å hindre miljøforringelse. Dette er beskrevet som avbøtende tiltak og blir en merkostnad i prosjektet.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Lokalisering av byggeområder og inngrep er beskrevet som avbøtende tiltak.

Abøtende tiltak:

Planens område FLV er området for dagens bekk. Det er lagt inn i bestemmelsene at vegetasjon langs bekket i avstand 4m på hver side skal bevares i Friluftsområdene (§5).

Tomtene, lekeplass og gangsti er plassert slik at bekken holdes åpen og at kantvegetasjon ivaretas på det meste av strekningen.

5.4. Rekreasjon og friluftsliv

En sti mellom det eksisterende hytteområdet og boligfeltet beholdes, bortsett fra en strekning hvor den erstattes med kjøreveg i det nye hyttefeltet.

Det legges opp til romslige tomter med mye privat rekreasjonsareal. I tillegg - legges vekt på gode uteoppholdsareal, grøntområder, barn og unge

5.5. Landbruk

Da området i dag ikke er i drift innenfor landbruk og landbruksverdien er begrenset, vil planen ha liten virkning. De gjenstående grønne arealene er regulert til Friluftsmål, men det er ikke lagt inn begrensninger i forhold til skogsdrift.

5.6. Barns interesser

Planen vil tilføre området et stort, nytt lekeareal / rekreasjonsareal. Dette vil være positivt for både boligfeltet og tilgrensende hyttefelt. Vi kan ikke se at planen har negative virkninger for barns interesser. Se også beskrivelse i pkt. 4.9

5.7. Universell tilgjengelighet

Planen vil gi noe bedre tilgjengelighet generelt i området, da eksisterende sti mellom hyttefelt og boligfelt opprustes, men denne vil ikke tilfredsstillende krav til universell tilgjengelighet.

Som beskrevet under pkt. 4.8 vil flere av tomtene (H8-H11) ligge på omtrent samme høyde som lekearealet, og det vil derfor stigningsmessig være god tilgjengelighet dit fra disse tomtene.

5.8. Risiko og sårbarhet

Generelt

Analysen er basert på rundskriv fra DSB og foreliggende forslag til reguleringsplan. 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). Klimatilpasning er en del av vurderingen. Forhold som er med i sjekklisten, men ikke er til stede 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

Tabell1 Samlet risikovurdering

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

Uønskete hendelser, konsekvenser og tiltak

Mulige/aktuelle hendelser, risikovurdering og relevante tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 1 Bruttoliste mulige uønskete hendelser

Hendelse/Situasjon	Aktuelt?	Sanns.	Kons.	Risiko	Kommentar/Tiltak
Natur- og miljøforhold					
<i>Ras/skred/flo/ grunnforhold. Er området utsatt for, eller kan planen/ tiltaket medføre risiko for:</i>					
1. Masseras/-skred, utglidning(er området geoteknisk ustabil)	Nei				I NGIs løsmassekart er det registrert «humusdekke / tynt torvdekke over berggrunn» for hele planområdet. Mektigheten er vanligvis 0,2- 0,5m. Fjell i dagen opptrer ofte i slike områder. Dette tilsier stabil grunn.
2. Snø-/isras	Nei				
3. Flomras	Nei				
4. Elve-/bekkeflom	Nei				
5. Tidevannsflo	Nei				
6. Radongass	Ja	3	1		Det legges inn radonsperre i nye bygg i hht. TEK
<i>Vær, vindeksponering. Er området:</i>					
7. Vindutsatt	Nei				
8. Nedbørutsatt	Nei				
<i>Natur- og kulturområder</i>					

9. Sårbar flora	Nei				
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				
22. Vannforsyning, renovasjon/spillvann	Nei				
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	4	2		Det går en høyspentlinje gjennom området. Faresoner går delvis inn på tomter, men er utenfor byggegrenser.
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	2	2		Det vil være biltrafikk i området. Farten er lav.
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 spesiell fare (stup etc.)	Nei				
52. Gruver, åpne sjakter, steintipper etc	Nei				
53. Spesielle forhold ved utbygging/gjennomføring	Nei				

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig		34		
3. Sannsynlig	6			
2. Mindre sannsynlig		46		
1. Lite sannsynlig				

Nærmere omtale av mulig risiko og sårbarhet.

Planområdet er av begrenset størrelse og dermed oversiktlig. Alle forhold er vurdert å være innenfor «ubetydelig» eller «mindre alvorlig» konsekvens. Et forhold har likevel en viss risiko, men her foreligger en begrensning i bestemmelsene for å forhindre skade.

Nærmere angitte hendelser/situasjoner kommenteres nærmere nedenfor.

Hendelse 6, Radongass. Byggeteknisk forskrift, 2010 setter krav til radonforebyggende tiltak slik at radonkonsentrasjonen i inneluft generelt ikke overstiger 200 Bq/m³. Alle nye, permanente bygg får radonsperre.

Hendelse 34, Høyspentlinje. Fire tomter er berørt av faresone for høyspentlinje. Sonen går imidlertid i utkanten av store tomter. Det vil ihht bestemmelsenes §3b) ikke være anledning til å endre opprinnelig terreng innenfor faresonen. Med denne begrensningen vil sannsynlighet for opphold i faresonen være lav.

Hendelse 46, Gående og syklende. Det vil alltid være noe risiko forbundet med biltrafikk i et område med barn. Farten er imidlertid svært lav. De nye hyttene har adkomst gjennom etablert hyttefelt og vil passere 9 eksisterende hytter. Trafikken vil likevel bli begrenset til 11 nye hytter og vegen er oversiktlig. Dette anses som innenfor et normalt farebilde, hvor det ikke er behov for å separere biltrafikk fra gangtrafikk. Hyttefelt genererer generelt mye mindre trafikk enn boliger både pga. oppholdstid og antall turer pr. dag.

5.9. Interessemotsetninger

Det er foreløpig ikke registrert større interessemotsetninger i forhold til utnyttelsen av det aktuelle området. Det er fra nabo i eksisterende hyttefelt stilt spørsmål om løsning for avløp, og om det vil fungere med tilkobling til nett gjennom eksisterende hyttefelt som

foreslått. Økt trafikk forbi eksisterende hytter er også nevnt som en mulig interessekonflikt. Innspill er kommentert i eget notat som er vedlagt.

5.10. Avveining av virkninger

Vi kan ikke se at noen av de beskrevne virkningene er til hinder for å gjennomføre planen. Det er gjort tilpasninger i bestemmelsene for å minimere konsekvensene av planen.

Vedlegg

- Sammendrag av uttalelser til planoppstart
- Lengdeprofiler og tverrprofiler for nye veger
- Illustrasjoner



asplan viak