

Oppdragsgiver:	Teddie Brandsvoll
Oppdragsnavn:	Aunevik Lyngdal - reguleringsplan
Oppdragsnummer:	639017-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Dato:	20.02.2023
Tilgjengelighet:	Velg et element.

Planinitiativ reguleringsplan for boliger -Aunevik

- 1 Formålet med planen
- 2 Planområdet og omgivelsene
 - 2.2. Planavgrensning og lokalisering
 - 2.3. Beskrivelse av planområdet
- 3 Plansituasjon og føringer
- 4 Kort presentasjon av prosjektet
 - 4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet
 - 4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder
- 5 Tiltakets virkning på og tilpasning til omgivelser
- 6 Samfunnssikkerhet
- 7 Vurdering KU-forskriften
- 8 Planprosess og medvirkning

1. Formålet med planen

Grunneiere ønsker å legge til rette for bygging av boliger i et område som er avsatt til formålet i kommuneplanens arealdel for Lyngdal. Tomter og bebyggelse skal integreres på en god måte i landskapet.

2. Planområdet og omgivelsene

2.2. Planavgrensning og lokalisering



Figur 1: Lokalisering av planområdet, oversiktskart. Kilde: Kommunekart med påtegning

Planen skal omfatte eiendommer på vestsiden av Auneviksveien, og på østsiden av veien nord for tjønna. Total er landarealet på ca. 355 daa.

Innenfor kommuneplanens område B19 er det inkludert mer areal på sør-siden av fylkesvegen. Grunnen for at ikke alt er tatt med innenfor plangrensen, er at vi anser dette som en naturlig avgrensning. Vi ser hele området på nord-siden av fylkesvegen samt bebygde arealer på sør-øst siden av fylkesvegen samlet. Det som gjenstår på sør-siden er et stort myrområde og ei tjønn, samt et nesten ferdig utbygd boligfelt. Myra vil aldri være aktuelle å bygge ut, og vil dra med seg flere problemstillinger inn i planarbeidet. Boligfeltet ses på som en komplett enhet. Det er ikke tanken i dette planarbeidet å måtte gå inn i problemstillinger knyttet til et eldre boligfelt.

Planområdet ligger ved Lyngdalsfjorden ca. 5,5 km fra Kvåvik langs fylkeveg 43 som går mellom Lyngdal og Farsund.



Figur 2: Planavgrønsning på grunnkart. Kilde: Asplan Viak



Figur 3: Planavgrønsning på ortofoto. Kilde: Asplan Viak

2.3. Beskrivelse av planområdet

I dag er dette for en stor del et skogsområde, mer eller mindre tett bevokst med trær. Området er kupert med større og mindre topper og skrenter delvis med bart fjell. Det drives ikke landbruk her.

Et småbruk på gbnr. 73/7 er utgangspunktet for planarbeidet og den eiendommen hvor det er mulig å opparbeide flest boligtomter. Rundt våningshuset, som i dag benyttes som bolig, finnes tidligere dyrkamark som utgjør et kulturlandskap. Fra eksisterende bebyggelse i bukta er det opparbeidet private arealer ned til sjøen, og bryggeanlegg. Det finnes videre spredte boliger og hytter i området.



Figur 4: Planområdet sett fra vest. Foto: Teddie Brandsvoll



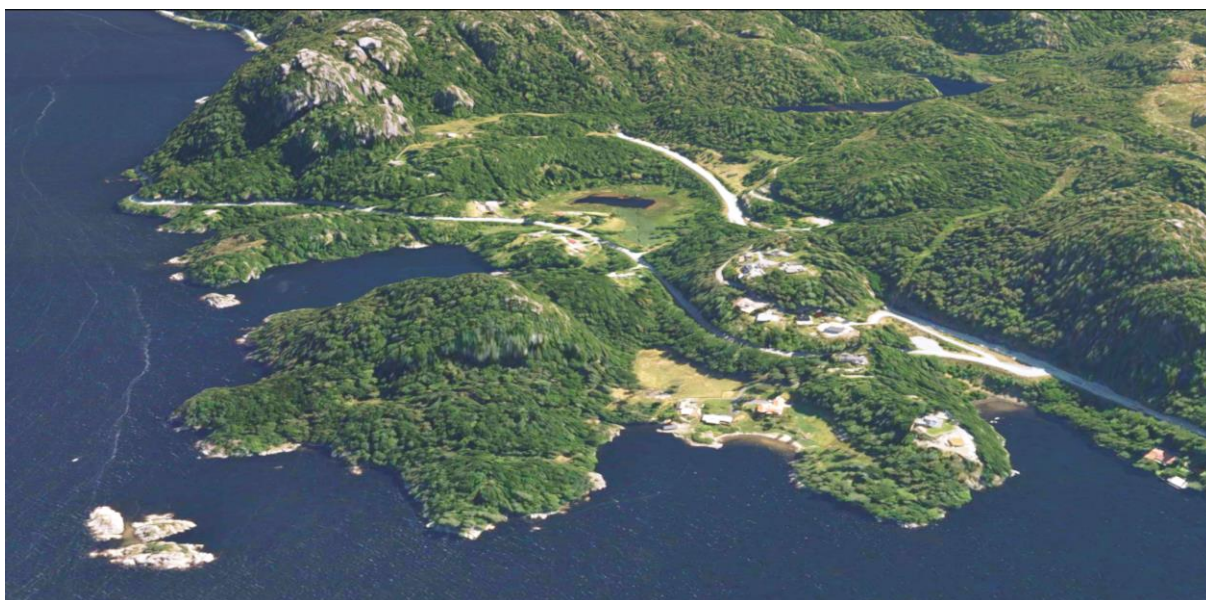
Figur 5: Planområdet sett fra øst. Foto: Teddie Brandsvoll

2.4. Analyse av nærområdet og omgivelsene

Arealet som reguleres avgrensnes av den kommunale vegen Auneviksveien. Tidligere var denne veien hovedferdselsåren mellom Lyngdal og Farsund. Fylkesveien ble imidlertid lagt om for en del år tilbake, og nå er Aunevik ei fredelig bygd med lite trafikk. I Aunevik finnes i dag 23 boliger og 3 hytter. I områder mellom bebyggelsen er det skog som ikke benyttes i landbruksdrift.

Innenfor planområdet finnes Knolleheia med en høyde på 85 moh. På sør-øst siden av Auneviksveien er det ei stor tjønn med et myrområde rundt.

Landskapet i nærområdet er kupert med åser, fjell og vann. Det er fint turterreng inn mot Bordalsvannet og videre mot Åmdal, Nenningsland / Bruseland i øst, eller mot Indre Eikeland i vest.



Figur 6: 3D foto som viser hele Auneviks- området. Kilde: Norgebilder, Kartverket

Beliggenheten er gunstig for boligbebyggelse i forhold til nærhet til sjøen og muligheter for friluftsliv både på sjøen og i heia. Samtidig er avstanden til Lyngdal kort. Det er ikke tilrettelagt for gang- og sykkeltrafikk mot Lyngdal. Sykkeltrafikk el l. må sykle ca 2 km på Farsundsveien, fordelt på to strekninger, før en kommer til gang- og sykkelvegen fra Kvakvik

til Lyngdal sentrum. Ellers benyttes den svært lite trafikkerte Auneviksveien og en annen del av gammel fylkesveg som ligger på utsiden av ny tunell.
Det er bussholdeplass ved Farsundsveien, og det går skolebuss på strekningen i dag.



Figur 7: 3D foto fra vest mot eksisterende gårdstun og Skeidalsbukta. Kilder: www.norgebilder.no fra Kartverket



Figur 8: 3D foto fra nord-øst mot Auneviksbukta. Kilder: www.norgebilder.no fra Kartverket

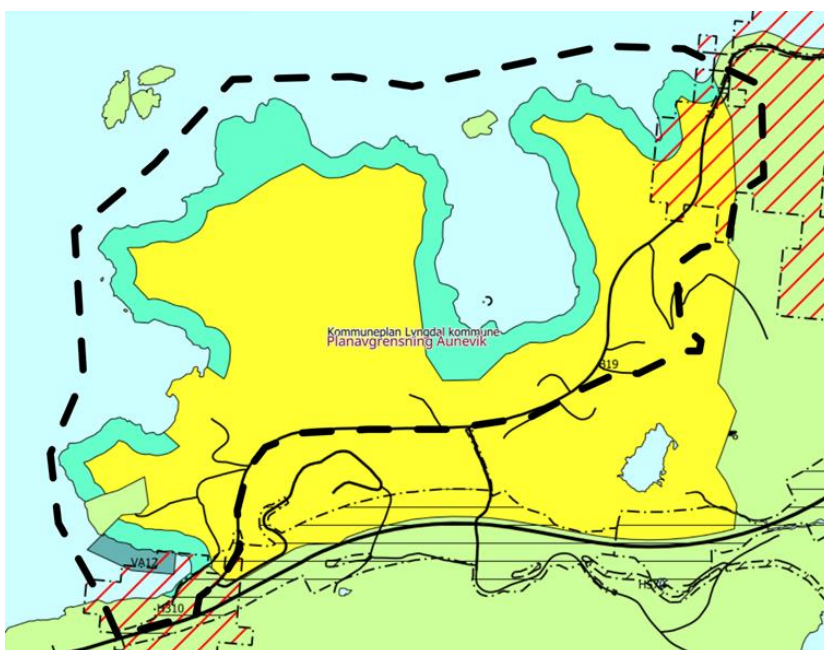


Figur 9: 3D foto fra sør mot Auneviksbukta. Kilder: www.norgebilder.no fra Kartverket

Det småkuperte landskapet gir gode muligheter for landskapstilpassede boligtomter. Deler av landskapet er åpenbart uegnet og lite tilgjengelig. Dette medfører at planen vil få store grøntarealer. En landskapsanalyse vil redegjøre for hvilke deler av terrenget som kan bebygges.

3. Plansituasjon og føringer

Den planlagte utbyggingen er i tråd med kommuneplanens arealdel som ble vedtatt i 2015.



Hentet fra kommuneplanens planbeskrivelse:

«Kommunens vurdering og konklusjon: Arealet ligger lett tilgjengelig fra vei. Boliger og fritidsboliger bør ikke kombineres, men ved å legge området ut til boligbebyggelse inngår området som et variert botilbud i nærheten av Lyngdal sentrum. Det er godt kollektivt transporttilbud i området. For å ivareta viktige interesser i området bør det stilles krav om landskapsanalyse ved regulering.

Kommunen mener området kan legges ut som boligområde. Det stilles krav om landskapsanalyse ved utarbeidelse av reguleringsplan.»

Det var to høringsrunder på kommuneplanens arealdel- landområdene. Etter 1. offentlig ettersyn forelå innsigelser fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Området var da vist helt ned til sjøen, og foreslått båthavn var i konflikt med ålegress. Det var ikke gjort vurderinger av landskapsvirkninger.

Ved kommunens 2. gangs behandling av saken vedtok kommunen, for å imøtekomme innsigelser, å legge inn en grønn sone langs sjø. Det ble også vist områder som egner seg for opphold og bading. Sonen langs sjø ble satt til 30 m. Kommunen forutsatte da at det blir satt av romslige grønne arealer rundt de stedene som egner seg for opphold/ bading/ friluftsliv. Slike ble lagt inn i plankartet.

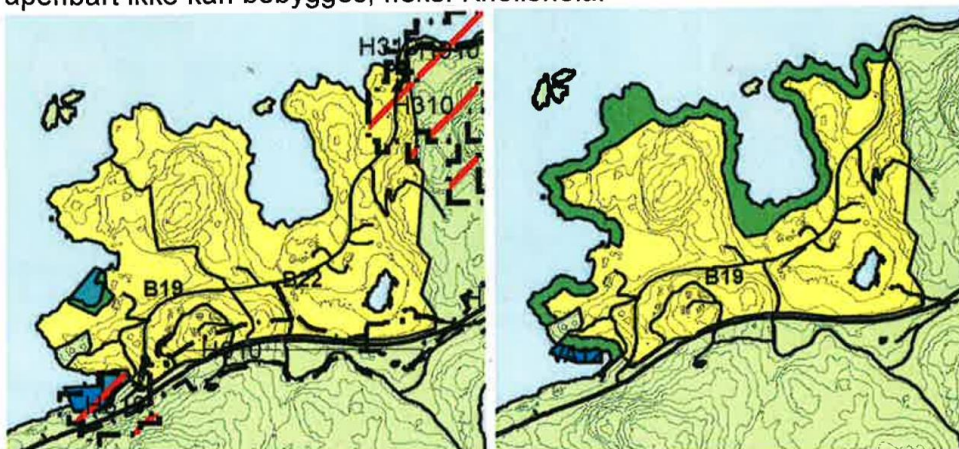
Det ble i tillegg vedtatt en byggegrense 10 m inn på byggeområdene, slik at avstand til sjø i praksis blir 40 m.

Det ble satt krav om landskapsanalyse som skal gi føring for plassering av bebyggelse. Småbåtanlegget ble flyttet slik at det ikke lenger ble i konflikt med ålegress.

Etter 2. gangs offentlig ettersyn hadde både Fylkesmannen og Fylkeskommunen trukket sine innsigelser til området. Fylkesutvalget var på befaring i området. Utdrag fra Fylkeskommunens saksfremstilling:

B19 – Aunevik: B19 og B 22 ved forrige ettersyn. Fylkeskommunen reiste innsigelse til områdets manglende hensyn til landskap og friluftsliv. Vi etterlyste spesielt grøntstruktur og byggegrense mot sjøen, samt at det etter vår mening allerede nå burde bli gjort en jobb for å se på landskapsvirkninger og sol/skygge-forhold for å se hvilke deler av området som i det hele tatt kan bebygges. På befaringen 01.07.14 ble dette også et tema da leder av befaringsutvalget uttalte at det som legges inn som byggeområde i kommuneplanen bør harmonisere med det som faktisk kan bebygges. Som eksempel ble det foreslått at de markante toppene i planområdet fjernes som byggeområde allerede på kommuneplannivå. Det var likevel enighet at dersom det legges inn grøntstruktur langs sjø og settes krav om landskapsanalyse ved regulering bør det være mulig å ha en viss utbygging innenfor området. Det er nå lagt inn grøntstruktur på minimum 30 meter langs sjøen, med byggegrense 10 meter innenfor byggeområdet altså 40 meter fra sjøen. I tillegg er det satt krav om landskapsanalyse ved regulering. Fylkeskommunen anser med dette innsigelsen for

imøtekommet, men gir **faglig råd** om å allerede på dette nivået ta ut områder som åpenbart ikke kan bebygges, f.eks. Knolleheia.



Forrige planforslag

Nytt planforslag

4. Kort presentasjon av prosjektet

4.1. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Det legges til rette for eneboligtomter. Tomtene skal være godt integrert i landskapet og ikke store. Relativt små tomter gir større muligheter for god landskapstilpasning, og i tillegg blir det rom for flere innenfor et avgrenset område. Det utarbeides en landskapsanalyse som vil ligge til grunn for plassering av byggeområder i planen.

Det skal være attraktive kvalitetstomter, noe som innebærer at landskap og idyll må ivaretas på en god måte.

Grense mot sjøen vil bli i hht. kommuneplan. Grensen mellom grøntareal og byggeområder er stort sett 30 m fra sjøen, men lenger unna sjøen i noen områder hvor en har sett for seg et behov for rekreasjonsområder. Byggegrense er minimum 40 m fra sjøen.

Det er viktig med noe rom rundt eksisterende gårdstun. Bevaringsverdig bebyggelse i gårdstun tas vare på. Nedenfor gårdstunet mot sjøen, er i dag et privat areal knyttet til eksisterende boliger. I kommuneplanen er det i akkurat dette området avsatt byggeområde helt ned til sjøen. Det ønskes her noe utvidelse av eksisterende båtstø og enkelte andre tiltak knyttet til strandlinjen.

I Skeidalsbukta ønskes bryggeanlegg i tråd med kommuneplanen, og på landsiden mot sør ønskes å etablere båthus.

I Aunevikbukta finnes i dag noen båtplasser. Det kan være aktuelt med noen få til, knyttet til nye boliger i dette området.

4.2. Planlagt bebyggelse, Volum/høyder

Bebyggelsen skal være tilpasset etterspørsel i markedet når det gjelder størrelsesbegrensning for grunnflate og høyder. Det legges opp til relativt små tomter og minst mulig terrenginngrep. Tomtene må likevel gi rom for garasje / uthus mv. i tillegg til hovedbygningen. Det vil bli mulighet for bygg i to etasjer på plate eller tilpasset skrånende terreng.

En moderne funkis stil har flere tilpasningsmuligheter og vil være enklere å innpasse i landskapet enn for eksempel «sørlandshus-stil». For å få et visst enhetlig preg innenfor planområdet ønskes å sette krav om flatt tak eller pult-tak og naturtilpassede fager.

5. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, omgivelser

Som det kommer frem av tekst i kap.2 er dette et kupert landskap som krever terrengtilpasning av bebyggelse. Vi vil gjøre en 3D-analyse av planlagt bebyggelse i omgivelser, som vil illustrere nye tiltaks innvirkning i landskapet på en lettfattelig måte.

Grunnforhold der hvor det er aktuelt med bebyggelse, er i hovedsak morenemateriale-usammenhengende eller tynt dekke over berggrunn. Tykkelsen er normalt mindre enn 0,5m. Det er også en del bart fjell.

Områder som er aktuelle å bygge ut er stort sett bevokst med lauvskog av høy eller særs høy bonitet. Det er noen mindre arealer med middels bonitet og impediment. Et mindre areal er registrert som fulldyrka mark, men det opplyses fra grunneier at det ikke er holdt ved like, og ikke benyttet til gressproduksjon på mange år. Det har vært noe beite her de siste 3 år, men det er avsluttet. Det er ikke tanke om å bygge på registrert dyrkamark.

Det foreligger ikke registreringer som skulle tilsi konflikt med naturmangfold. Det har vært en registrering av edelløvskog etter DN håndbok 13 i 2010, i nærliggende områder. Det er uvisst om dette området var med i undersøkelsesområdet. Det bør foretas en Naturtypekartlegging. Det har vært en registrering av ålegresseng i sjø etter DN håndbok 19.



6. Samfunnssikkerhet

Noen områder er registrert i aktsomhetskart for steinras og snøskred. Det er nylig gjort en raskartlegging i området. Rapport er enda ikke ferdig utarbeidet. Det vil bli satt av fareområder for ras, med byggeforbud i aktuelle områder.

Vi er ikke kjent med andre risikofaktorer på nåværende tidspunkt.

7. Vurdering KU-forskriften

Med bakgrunn i det som foreligger av informasjon om arealet til nå jf. pkt. 2, 5 og 6 vurderer vi at planen ikke krever konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger § 6 og § 8.

Dette er et område som er avsatt som byggeområde for boliger i kommuneplanens arealdel. Planen inngår derfor ikke i liste over planer som alltid skal utredes jf. § 6 og vedlegg I.

Planen inngår ikke i liste over tiltak som skal konsekvens utredes 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. Rasutredning og landskapsanalyse er del av dette.

8. Planprosess og medvirkning

Det avholdes formelt oppstartsmøte for planarbeidet. Før planforslag sendes inn til behandling ønskes en god dialog med kommunen.

Planområdet omfatter flere eiendommer. Grunneiere involveres aktivt i planarbeidet.

Det varsles oppstart etter ordinær prosess til naboer og relevante offentlige myndigheter.