

PLANBESKRIVELSE



URSTADSTRAND, GNR. 21, BNR. 1, HIDRA

4207 - 202209

KONSULENT: KURT KJELLESVIK

ARKIT AREALPLAN AS
HOLAMOEN 3, 4460 MOI

OVERSIKT OVER PLAN

Plannavn	DETALJREGULERING FOR URSTADSTRAND, GNR. 21, BNR. 1, HIDRA
AkrivsakID	22/03824
PlanID	4207 - 202209
Oppdragsgiver	FREDRIK JANSEN GYLAND
Plankonsulent	ARKIT AREALPLAN AS

Versjon	Beskrivelse	Dato
1	Planforslag til førstegangsbehandling	02.04.2024
2	Planforslag i tråd med vedtak i 1.gb	26.06.2024
3	Planforslag justert etter innsigelsesbehandling	31.12.2025

SAMMENDRAG

Det fremmes forslag om reguleringsplan for nye fritidsboliger på Urstadstrand, gnr. 21, bnr. 1 m.fl. i Flekkefjord kommune, til erstatning for gjeldende reguleringsplan fra 1989. Gjeldende reguleringsplan er i kystsoneplanen angitt som en plan som skal videreføres. Kystsoneplanen angir generelt at det er ønskelig med fortetting i eksisterende friluftsområder.

Planforslaget legger til rette for 15 nye fritidsboliger, delvis som fortetting og delvis som utvidelse av nåværende byggeområder. I tillegg legges det opp til omdisponering av eksisterende naustbygg til kombinerte fritidsboliger/naust. Innen planområdet vil det etter nytt planforslag bli totalt 38 fritidsboliger.

I tråd med Flekkefjord kommunes anbefaling og departementets veileder om planlegging av fritidsboliger, legges det som hovedprinsipp opp til kjørbare vegger frem til fritidsboligene og med parkeringsmulighet, helt eller delvis, på egen tomt. Noe som også er i tråd med dagens standardkrav. For et fåtall nye fritidsboliger samt for mange av de eksisterende, legger planforslaget opp til fellesparkeringsplasser innen planområdet.

I tråd med kystsoneplanens føringer planlegges det et større, felles småbåtanlegg der alle nye fritidsboliger kan få mulighet til båtplass. Det er et overordnet prinsipp å samle båtplassene i et fellesanlegg kontra separate anlegg.

Det er planlagt opparbeidet nytt fellesanlegg for vannforsyning og avløp, som knyttes til kommunalt system. Også eksisterende fritidsboliger gis mulighet for tilknytning ved interesse. Det samme gjelder for øvrig det nye vegsystemet.

Planforslaget omfatter hele planområdet for gjeldende plan og oppdaterer denne til gjeldende lovgivning. I tillegg vil planforslaget rette også opp i enkelte uoverensstemmelser mellom gjeldende plan og utført situasjon.

INNHALDSFORTEGNELSE

<i>Oversikt over plan</i>	1
<i>Sammendrag</i>	1
<i>Innholdsfortegnelse</i>	2
1 Innledning	4
1.1 <i>Formål</i>	4
1.2 <i>Eiendomsforhold</i>	4
1.3 <i>tidligere behandling og saksprosess</i>	5
1.3.1 <i>Oppstartsmøte</i>	5
1.3.2 <i>Vurdering av krav til konsekvensutredning</i>	5
1.3.3 <i>gjennomgang Varsel om oppstart av planarbeid og mottatte innspill</i>	6
2 Planstatus og overordnede føringer	7
2.1 <i>Overordnede planer</i>	7
2.1.1 <i>kommunedelplan FOR KYSTSONEN (2017)</i>	7
2.2 <i>Gjeldende planer</i>	8
2.2.1 <i>REGULERINGSPLAN URSTADSTRAND (1989)</i>	8
2.3 <i>Rikspolitiske retningslinjer og temaplaner</i>	8
2.3.1 <i>STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING</i>	8
2.3.2 <i>STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFRENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN</i> 8	
2.3.3 <i>RIKSPOLITISKE PLANRETNINGSLINJER FOR BARN OG PLANLEGGING</i>	8
2.3.4 <i>STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING OG KLIMATILPASNING.</i> 8	
2.4 <i>KOMMUNALE RETNINGSLINJER</i>	9
3 Dagens situasjon	9
3.1 <i>Planområdet avgrensing og beliggenhet</i>	9
3.2 <i>Stedets karakter og arealbruk</i>	10
3.3 <i>Landskap</i>	10
3.4 <i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	11
3.5 <i>Naturmangfold</i>	11
3.6 <i>Trafikkforhold</i>	11
3.7 <i>Barn og unges interesser</i>	12
3.8 <i>Sosial og teknisk infrastruktur</i>	12
3.8.1 <i>Vann og avløp</i>	12

3.8.2	Strøm.....	12
3.8.3	Renovasjon	12
3.8.4	Håndtering av overvann	12
3.9	<i>Grunnforhold</i>	13
3.10	<i>NATURFARE</i>	13
3.11	<i>Forurensning</i>	13
3.11.1	Støy	13
3.11.2	annen Forurensning.....	13
3.12	<i>Risiko- og sårbarhetsanalyse</i>	13
4	Beskrivelse av planforslaget	14
4.1	<i>Planlagt arealbruk, formål</i>	14
4.2	<i>reguleringsformål</i>	15
4.2.1	Fritidsbebyggelse	15
4.2.2	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	16
4.2.3	Uthus/naust.....	17
4.2.4	Avløpsanlegg.....	17
4.2.5	Kjøreveg	17
4.2.6	Gangveg.....	18
4.2.7	Annen veggrunn/tekniske anlegg	18
4.2.8	Parkering	18
4.2.9	Friluftformål.....	19
4.2.10	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	19
4.2.11	HENSYNSONER/SIKRINGSSONER/Faresoner	19
5	vurdering av planens virkninger	20
5.1	<i>Gjeldende planer</i>	20
5.2	<i>estetikk og stedsutvikling</i>	21
5.3	<i>Kulturminner og kulturmiljø</i>	22
5.4	<i>naturverdier/miljø/biologisk mangfold</i>	22
5.4.1	Naturlig revegetering av kystlynghei.....	22
5.4.2	Vurdering i forhold til Naturmangfoldloven	24
5.5	<i>FORHOLD TIL STRANDSONEN</i>	25
5.5.1	Ålegress og gytefelt for torsk.....	25
5.6	<i>rekreasjon og barn og unges interesser</i>	26
5.7	<i>trafikksikkerhet</i>	26
5.8	<i>Overvann</i>	26
5.9	<i>Jordressurser / landbruk</i>	26

5.10	interessemotsetninger.....	27
5.11	vedlegg.....	28

1 INNLEDNING

1.1 FORMÅL

Planens formål er å legge til rette for bygging av flere fritidsboliger innenfor gjeldende reguleringsplans avgrensning. Dette ønskes gjennomført ved fortetting innenfor eksisterende hyttebebyggelse, samt at det foreslås lagt til rette for ny fritidsbebyggelse i sørhellingen opp mot Husefjell. Gjeldene reguleringsplan er fra 1989 og nytt planforslag vil erstatte denne i sin helhet, samt bli oppdatert iht. gjeldene lovgivning.

1.2 EIENDOMSFORHOLD

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
21/1	Fredrik Jansen Gyland
21/4	Fredrik Jansen Gyland
21/5	John Eivind Marstad
21/9	Jarl Richard Ringard
	Morten Reidar Ringard
	Morten Ringard
	Trond Ringard
21/11	Bjørn Ivar Nedrejord
21/18	Ann Karin Grindstad
	Johan Martin Marsøe
21/19	Yngve Martin Halvorsen
21/23	Espen Haugvaldstad
	Frode Haugvaldstad
21/26	Torgunn Skrudland
21/27	Olav Log
21/31	Håvard Jansen Gyland
21/32	Berit Nilsine Andersson
21/33	Rune Thorvald Schwebs
21/35	Theodor Urstad
21/36	Kjellaug Tveterås
	Olav Ragnar Tveterås
21/37	Kristine Auestad Sivertsen
21/38	Bård Bjørshol
	Evy Synnøve Bjørshol
21/39	Thor Arild Topdal

Gnr/bnr.	Hjemmelshaver
21/41	Camille Jerome Derie
	Eloide Marie Jose Derie
	Hans Erik E Derie
	Valerie Michele Van Oberbeke
21/42	May Helene Visdal-Johnsen
	Runar Tjersland
21/52	Torlaug Log
21/53	Jan Sigurd Holgersen
	Randi Margerte Holgersen
21/54	Hans Ola Urstad
21/57	Bjørg Elise Urstad-Hansen
21/63	Bård Bjørshol
	Evy Synnøve Bjørshol
20/6	6 Else Marie Hansen
	6 Svein Arild Hansen
	6 Tor Hansen
20/16	16 Henriette Steinstø Sørensen

1.3 TIDLIGERE BEHANDLING OG SAKSPROCESS

1.3.1 OPPSTARTSMØTE

Oppstartsmøte ble avholdt hos Flekkefjord kommunes planavdeling den 27.10.2022. Referat fra oppstartsmøtet datert 01.011.2022 følger vedlagt planbeskrivelsen.

I referatets kap. 10 konkluderes det med at planinitiativet samsvarer med overordnet/gjeldende plan, at det kreves detaljregulering og at kommunen anbefaler oppstart av planarbeid. Ved en forglemmelse er det i referatet ikke krysset av om planforslaget vil kreve konsekvensutredning. Av denne grunn er det i etterkant av oppstartsmøtet avklart at kommunens planavdeling støtter forslagsstillers syn på at planendringen ikke forentes å utløse krav om konsekvensutredning.

1.3.2 VURDERING AV KRAV TIL KONSEKVENSTREDNING

Planforslaget er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger §§ 6-8.

Forskriftens § 6 omfatter planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding. Jf. § 6b) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg I. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg I.

Forskriftens § 7 omfatter planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding. Planforslaget vurderes etter plan- og bygningsloven og omfattes dermed ikke av § 7.

Forskriftens § 8 omfatter planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn etter § 10. Jf. § 8a) gjelder dette for reguleringsplaner med tiltak nevnt i vedlegg II. Planforslaget omfattes ikke av tiltak i vedlegg II.

Ønsket arealbruk vurderes ikke å medføre vesentlige virkninger eller komme i konflikt med særskilt viktige miljø og samfunnsinteresser. Planlagt tiltak vurderes å ikke omfattes av forskriftens omfangskriterier i §§ 6-8 og utløser dermed ikke krav om konsekvensutredning.

1.3.3 GJENNOMGANG VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID OG MOTTATTE INNSPILL

Varsel om oppstart av planarbeid ble annonsert i Avisen Agder, 23.11.2022. Berørte eiendommer og offentlige instanser ble varslet med brev. Frist for uttalelser var satt til 22.12.2022

Varslet planområde omfattet et areal på ca. 200 daa.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid har det kommet 17 innspill til planarbeidet innen høringsfristen. En grunneier har sendt inn 2 innspill (Marstad), og en annen har (Skrudland) har gitt en tilleggsuttalelse. Innspillene er gjengitt og kommentert i vedlegg til planforslaget.

Etter høringsfristens utløp er velforeningen for hyttefeltet gitt anledning til å gi sin uttalelse, med en forlenget frist til 31.05.2023. Det har ikke kommet noen uttalelse fra velforeningen, men en gruppering av 8 hytteeiere har på grunnlag av nevnte varsel kommet med en ny fellesuttalelse. Denne er ikke tatt med videre i planarbeidet da disse har hatt anledning til å uttale seg innen opprinnelig satt frist. Fellesuttalelsen inneholder heller ingen vesentlig nye momenter som ikke er framsatt enkeltvis tidligere.

2 PLANSTATUS OG OVERORDNEDE FØRINGER

2.1 OVERORDNEDE PLANER

2.1.1 KOMMUNEDELPLAN FOR KYSTSONEN (2017)

Kommunedelplanen for kystsonen, som omfatter det aktuelle planområdet på Urstadstrand, angir følgende delmål for fritidsbebyggelse:

«Legge til rette for mer fritidsbebyggelse i planperioden slik at denne gir ringvirkninger for handel og næringsutvikling»

For å nå dette delmål er det fastsatt følgende strategier:

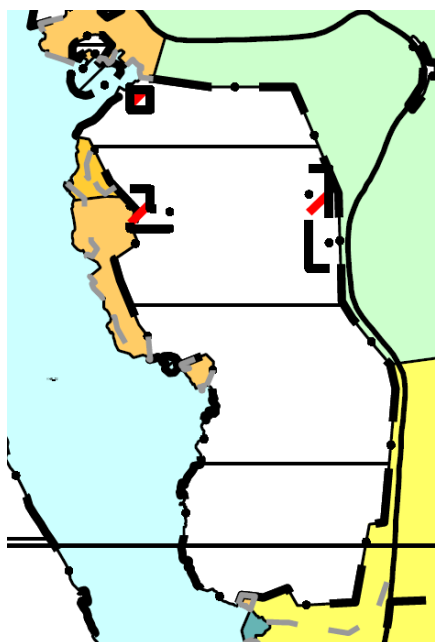
1. *Det skal totalt legges til rette for 500 fritidsboliger*
2. *Fritidsbebyggelsen legges primært utenfor 100-metersbeltet. Fortetting av eksisterende områder innenfor 100-metersbeltet, regulerte og uregulerte, kan vurderes*
3. *Fritidsboligene bør også ha tilgang til båtplass.*

Kystsoneplanen angir at gjeldende reguleringsplan for Urstadstrand fortsatt skal gjelde fremfor kystsoneplanen.

Kystsoneplanen angir spesielle krav til regulering av fritidsbebyggelse, samt generelle bestemmelser om ivaretaking av forhold til landskap, natur og friluftsliv. Videre angir kystsoneplanen krav til parkeringsdekning for fritidsboliger og båthavner, samt særskilte forhold som det skal redegjøres for i forhold til planlegging av småbåthavner.

Disse forhold blir svart ut under beskrivelsen av planforslagets virkninger.

2.2 GJELDEDNDE PLANER



2.2.1 REGULERINGSPLAN URSTADSTRAND (1989)

Gjeldende reguleringsplan for Urstadstrand er av eldre dato (1989) og lite detaljert. Planområdet er regulert til følgende formål:

- Byggeområder for hytter og naust
- Landbruksområde for skog og beite
- Spesialområde for friluftsliv, sport/tur/lek
- Fellesareal for adkomst/parkering/lek/båt

Det er angitt sparsommelig med bestemmelser for de forskjellige reguleringsformålene, slik at disse gir anledning til vid tolkning innenfor formålskategoriene.

Som nevnt ovenfor skal reguleringsplanen for Urstadstrand fortsatt gjelde, framfor kystsoneplanen. Utsnittet til venstre viser gjeldende plans planområde. I tråd med kommunens anbefaling vil gjeldende plans avgrensning bli endret slik at strandsoneområdene vest for planområdet nå innlemmes i nytt planforslag.

Utsnitt av kystsoneplanen

2.3 RIKSPOLITISKE RETNINGSLINJER OG TEMAPLANER

Planforslaget vurderes i forhold til følgende statlige og rikspolitiske retningslinjer:

2.3.1 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR SAMORDNET BOLIG-, AREAL- OG TRANSPORTPLANLEGGING

De statlige retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging omhandler i hovedsak boligbebyggelse og aktiviteter knyttet til dette formålet. Retningslinjene vurderes derfor lite relevant i forhold fritidsbebyggelse, som er hovedformålet med planforslaget.

2.3.2 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR DIFFRENSIERT FORVALTNING AV STRANDSONEN LANGS SJØEN

Retningslinjene for differensiert forvaltning av strandsonen er svært relevante og aktuelle for planforslaget. Hvordan retningslinjene blir ivaretatt i planforslaget vil bli beskrevet under planens virkning.

2.3.3 RIKSPOLITISKE PLANRETNINGSLINJER FOR BARN OG PLANLEGGING

Også de rikspolitiske retningslinjene for barn og planlegging retter seg hovedsakelig mot boligbebyggelse og i mindre grad mot fritidsbebyggelse. Temaet vil bli tatt opp og kommentert under planens virkning.

2.3.4 STATLIGE PLANRETNINGSLINJER FOR KLIMA- OG ENERGIPLANLEGGING OG KLIMATILPASNING

Temaet vil bli vurdert og kommentert under planens virkning.

2.4 KOMMUNALE RETNINGSLINJER

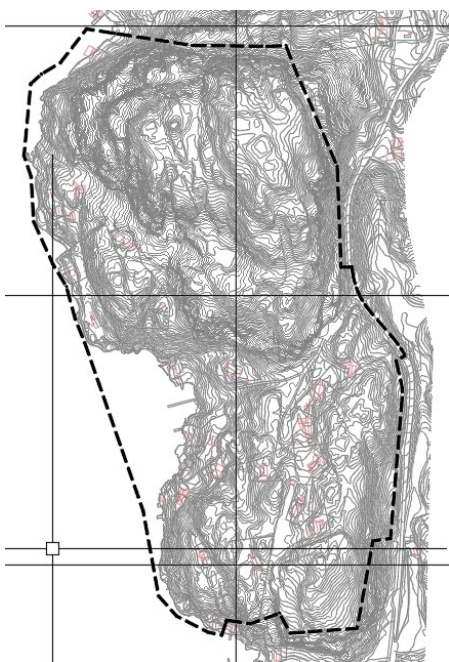
Følgende kommunale retningslinjer vil være aktuelle å legge til grunn for planforslaget:

- Forurensning i småbåthavner (vedtak i utvalg for samfunn 24.01.2012)
- Renovasjonsnorm (IRS)
- Kommunalteknisk norm, - tekniske krav til vann og avløp

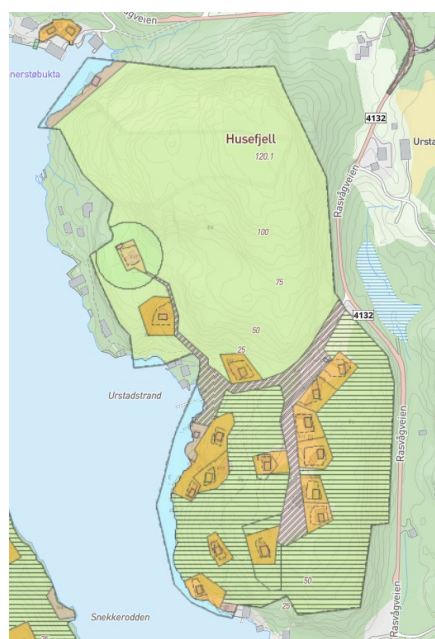
3 DAGENS SITUASJON

3.1 PLANOMRÅDETS AVGRENSNING OG BELIGGENHET

Planområdet ligger på Urstadstrand, ved Rasvågveien på Hidra. Planområdet er ca. 199 daa stort og omfatter hele planområdet for gjeldende plan, som erstattes av nytt planforslag. I tillegg inkluderes områdene som ligger vest for gjeldende plans avgrensning, mellom planområdet og sjøen, samt en utvidelse av sjøområdet i bukten ved eksisterende småbåthavn. Etter Agder fylkeskommunens innspill inkluderes også en strekning av fv. 4132 slik at avkjørselen fra fylkesveien til hyttefeltet blir inkludert i planen.

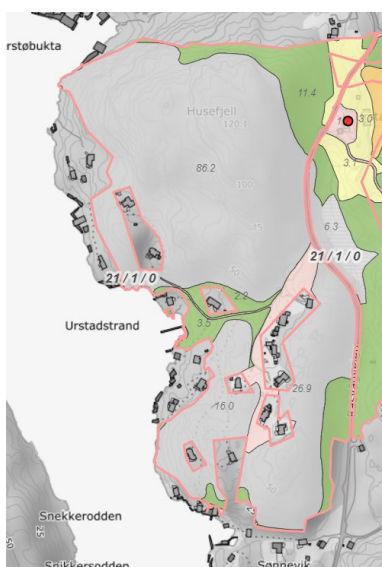


Planavgrensning



Gjeldende plan

3.2 STEDETS KARAKTER OG AREALBRUK



Utsnitt fra Gårdskart

Søndre del av planområdet er småkupert, delvis snaufjell, delvis skrint vegetasjonsdekke bevest med spredt småskog, og med mindre myrpartier innimellom. Denne delen av planområdet fremstår som utbygd med fritidsbebyggelse.

Nordre del av planområdet strekker seg oppover mot friluftsområdet Husefjell. Sørhellingen opp mot Husefjell er delvis bevest med hogstmoden barskog som er planlagt felt, samt med variert varmekjær lauvskog. I vestre kant av dette området, samt langs strandsonen er det etablert fritidsbebyggelse og naust.

I gårdskartdatabasen er det meste av planområdet (ca. 176 daa) registrert som «annet markareal», mens ca. 23 daa er registrert som «produktiv skog»

Mange av de eksisterende hyttene innen planområdet har ikke adkomst via kjørbær veg, og parkering foregår på felles parkeringsplass ved innkjørselen til feltet. Enkelte hytter antas å ha adkomst sjøveien, mens noen hytter har kjørbær adkomst via adkomstveg.

3.3 LANDSKAP

Planområdet strekker seg fra strandsonen og opp til toppen av Husefjell på kt. 120 moh. Nordre del har forholdsvis jevn stigning fra havnivå til toppen av Husefjell, mens søndre har et mer variert og småkupert terreng med knauser/daler og med høyeste nivå ca. 60 moh. Landskapet er typisk kystlandskap med forholdsvis karrig vegetasjon og naturtype kalkfattig kystlynghei i sør, mens det i den sørvendte hellingen opp mot Husefjell er plantefelt med barskog samt områder med variert lauvtreskog.

Naturtypen kalkfattig kystlynghei omfatter åpne heipregede økosystemer som har blitt til gjennom langvarig, ekstensiv og grunnleggende skjøtsel i form av beiting, sviing og historisk lyngslått. Artssammensetningen innenfor denne naturtypen er karakterisert med dvergbusker av lyngarter, der røsslyng er en konstant og dominerende mengdeart. Naturtypen forekommer på kalkfattig mark med råhumus og torvaktig jord, og er en forholdsvis artsfattig naturtype. Kystlynghei kan dekke store arealer og opptre ofte i mosaikk med andre naturtyper som semi-naturlig eng, strandeng, strandberg og myr.

Basert på tilgjengelig data oppgitt i naturbasekart er kystlyngheia i planområdet kategorisert med lav lokalitetskvalitet og dårlig tilstand. Den dårlige tilstanden er primært basert på beitetrykk (ingen beitespor) og rask gjenvekstsuksesjon i semi-naturlig jordbruksmark (tidlig gjenvekstsuksesjonsfase).

Kystlyngheia i planområdet er oppgitt med et moderat naturmangfold grunnet et areal på nesten 10 dekar hvor 75% av lyngen er i en degenereringsfase. Det er verken bygge- eller pionerfase til stedet i området. Pionerfasen er det første stadiet etter skjøtsel med sviing, og er en begynnende regenerering av lyng med sterkt innslag av pionermose. Byggefase er neste fase og det er her en artssammensetning typisk for kystlynghei re-etableres. Røsslyngen er her i aktiv vekst med rikelig blomstring, pionermosen avtar i mengde og avslutningen av byggefase inntreffer når lyng og øvrig vegetasjon når full dekning hvilket skjer om lag 3-12 år etter sviing. Degenereringsfasen er fasen hvor lyngen har fått tjuke, lange greiner og sentrum av mange av lyngklonene har åpnet seg. Feltsjiktdekningen avtar som følge av gjengroing og er preget av framskreden degenerering av lyng, det er i denne fasen ca. 20+ år siden sist sviing.

Kystlyngheia innenfor planområdet fremstår i dag som forholdsvis gjengrodd grunnet mangel på skjøtsel og røsslyngen som skal dominere området har nådd degenereringsfase som følge av dette.

3.4 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ikke registrert noen kjente kulturminner innenfor planområdet. Det er SEFRAK-registrerte bygninger like utenfor planområdet, både i nord og sør. Like sør for planområdet, i Sønnevik, er det registrert et automatisk fredet fornminne. Fornminnet er navngitt «Sletta» og er en boplass fra steinalderen.

3.5 NATURMANGFOLD

Søk i artdatabanken viser at det ikke er registrert noen sårbare, sterkt eller kritisk truede arter innenfor planområdet. I området sør for planområdet er det registrert flere observasjoner av Slettsnok som er en nær truet art. Det er sannsynlig at denne også finnes innenfor planområdet. Store deler av planområdet er registrert som naturtype kystlynghei med lav kvalitet på grunn av gjengroing.

Det er registrert to lokaliteter av naturtype frisk lågurtedellauvskog i tilknytning til planområdet. Disse vil ikke bli berørt av planlagte tiltak.

I bukten ved eksisterende småbåtanlegg er det registrert en ålegrasforekomst med ukjent avgrensning. Som del av planprosessen er det gjennomført kartlegging for avgrensning av forekomsten. Rapport fra kartleggingen, utført av Ecofact AS, følger vedlagt planbeskrivelsen.

Kartleggingen bekrefter forekomsten, men avgrensningen er justert som følge av befaringen. I tillegg ble det registrert en annen forekomst av omtrent samme størrelse, men litt lenger sør. Siden de to ålegrasengene ligger nærmere hverandre enn 50 meter skal de slås sammen som et forvaltningsområde.

Opprinnelig registrering, samt nytt forvaltningsområdet er vist på kartutsnittet nedenfor.



Utsnitt fra Naturbase



Registrert ålegrasområde

Også helt nord i planområdet er det en kjent ålegrasforekomst. Denne er ikke befart da den ikke vil berøres av planforslaget.

3.6 TRAFIKKFORHOLD

Planområdet ligger i tilknytning til fv. 4132 og har avkjørsel fra denne. Fartsgrensen er 80 km/t og vegen har en trafikkmengde på 225 (ÅDT). Eksisterende avkjørsel er ikke regulert og oppfyller ikke gjeldene krav til utforming iht. vegnormalene.

I hyttefeltet er det anlagt et internt vegnett av ulik standard, og en felles parkeringsplass. Noen hytter har kjørbare adkomst frem til eiendommen, mens andre bare har gangadkomst. En av internvegene er fysisk stengt for kjøring for å redusere trafikken inn i dette området.

Det er i gjeldende plan ikke stilt krav til parkeringsdekning, men denne vurderes å være svært knapp i forhold til antall eksisterende hytter. Et diffust parkeringsareal med mulighet for parkering av maksimalt 15 kjøretøy er anlagt ved adkomsten til hyttefeltet. Da det er 16 eksisterende hytter som antas å ha behov for parkeringsplass, tilsier dette ca. 1 parkeringsplass pr. hytte. Totalt sett er det 21 hytter i området i dag, men 5 av disse ligger med direkte adkomst fra sjøen, med ulike og begrensede muligheter for adkomst til fellesanlegget, og dermed er ikke disse tatt med i vurderingen om hvilke hytter som i dag antas å ha egen parkering innenfor området.

3.7 BARN OG UNGES INTERESSER

Det er ikke etablert spesielle lekeområder innenfor hytteområdet da forholdene må forventes å ligge godt til rette for fri lek og friluftsliv i naturen, både på land og til vanns.

3.8 SOSIAL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

3.8.1 VANN OG AVLØP

Det ligger kommunal vannforsyningsledning langs Rasvågveien. Noen av de eksisterende hyttene er tilknyttet denne via privat fellesledning. Den kommunale vannforsyningsledningen har kapasitet til å forsyne ny fritidsbebyggelse i planområdet. Avløpsløsning for de eksisterende hyttene er ukjent, bortsett fra at noen av hytteeiendommene har gått sammen om et privat fellessystem med utslipp i vågen sør for båthavna. Nærmeste kommunale avløpsrensingsanlegg er på Marstad, nord for planområdet.

3.8.2 STRØM

Eksisterende bebyggelse innen planområdet blir forsynt med strøm via luftspenn fra fjerntliggende nettstasjon. Dagens strømforsyningsnett forventes ikke å ha kapasitet til å forsyne den nye fritidsbebyggelsen.

3.8.3 RENOVASJON

Nærmeste hytterenasjonscontainer er plassert ved Åslybukta, ca. 2 km. nordover langs fv. 4132.

3.8.4 HÅNTERING AV OVERVANN

Overvann fra bebygde flater, gårdsrom og veger ledes i dag til terreng og med avrenning til de eksisterende naturlige vannveiene i området.

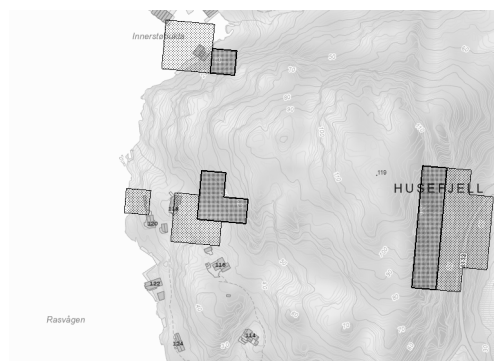
3.9 GRUNNFORHOLD

Nordre del av planområdet, - høydedraget opp mot Husefjell, består av snaufjell og fjell med skrint vegetasjonsdekke, mens området i sør har varierende og generelt tykkere lag av vegetasjonsdekke og mindre myrpartier innimellom knauser med snaufjell. Innenfor hele planområdet er grunnforholdene vurdert å bestå av stabile masser. Sør for planområdet er det marine avsetninger, men planforslaget vil ikke komme i konflikt med disse.

3.10 NATURFARE

Innenfor planområdet er det i NVE Atlas angitt tre aktsomhetsområder for steinskred. Ingen av aktsomhetsområdene vil ikke komme i konflikt med planlagt ny bebyggelse.

Naustbebyggelsen langs strandsonen kan være utsatt for springflo.



Utsnitt fra aktsomhetskart, rasfare

3.11 FORURENSNING

3.11.1 STØY

Langs fv. 4132 er det en begrenset, gul støysone, men denne er så smal at den ikke vil komme i konflikt med planlagt bebyggelse.

3.11.2 ANNEN FORURENSNING

Det er ingen kjente forurensningskilder på land innenfor planområdet.

3.12 RISIKO- OG SÅRBARHETSANALYSE

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse som følger planforslaget som vedlegg. Risiko- og sårbarhetsanalysen viser at planområdet har et beskjedent risikobilde.

Risiko- og sårbarhetsanalysen avdekket en uønsket hendelse som det vil iverksettes avbøtende tiltak. Det gjelder avkjørselsforholdene i avkjørselen fra fylkesvegen til planområdet. Avkjørselen har dårlig sikt, og kurvatur/stigningsforholdene er ikke iht. gjeldende vegnormaler. Dette er også påpekt av vegeier, Agder fylkeskommune.

Som avbøtende tiltak gis det rekkefølgebestemmelse om at avkjørselen skal utbedres iht. gjeldende vegforskrift og godkjennes av Agder fylkeskommune før det gis tillatelse til nye byggetiltak innen planområdet.

4 BESKRIVELSE AV PLANFORSALGET

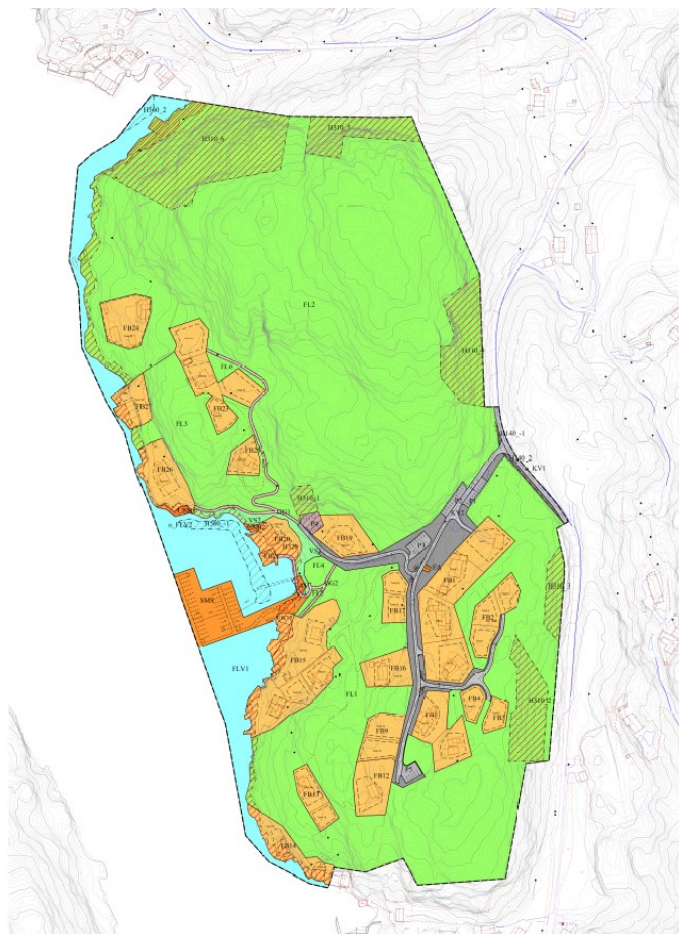
Planforslagets hovedformål er å legge til rette for ny fritidsbebyggelse innenfor og i tilknytning til et utbygd fritidsboligområde. Den nye bebyggelsen er primært en fortetting av eksisterende bebyggelse, hvor det også tillegges utvidelse i randsonen mot øst. Ved utarbeidelse av planforslaget er kommunal og distriktdepartementets veileder om planlegging av fritidsboliger (H-2528) lagt til grunn i den grad den er vurdert relevant.

Som et tilbud i tilknytning til den planlagte og eksisterende fritidsbebyggelsen, og i tråd med kystzoneplanens strategi, planlegges det etablert et større felles småbåtanlegg utenfor eksisterende småbåthavn. Dette innebærer samtidig at eksisterende småbåthavn fjernes. Det er et overordnet mål å samle båtplassene i et felles anlegg fremfor enkeltanlegg ved hver fritidseiendom.

I tillegg til planlagte nye tiltak, rydder planforslaget også opp i gjeldende plan og tilpasser formål til den faktiske situasjon. Hele planen oppdateres til gjeldende lovgivning.

4.1 PLANLAGT AREALBRUK, FORMÅL

SOSIKODE	FORMÅL	OMRÅDESIGNATUR	EIERFORM	AREAL (M ²)
§12-5. nr. 1 - Bebyggelse og anlegg				
1120	Fritidsbebyggelse	FB	Annen	31981,8
1510	Energianlegg	EA	Offentlig	25
1542	Avløpsanlegg	AV	Annen	68,3
1588	Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	SMS	Annen	2994,9
1589	Uthus/naust	UNB	Annen	185,2
§12-5. nr. 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur				
2011	Kjøreveg	KV	Annen/offentlig	2509
2016	Gangveg	GG	Annen	863
2018	Annen veggrunn – tekniske anlegg	AVT	Annen	4178,2
2080	Parkering	P	Annen	1084,9
§12-5. nr. 3 – Grønnstruktur				
3060	Vegetasjonsskjerm	VS	Annen	1021,7
§12-5. nr. 5 – Landbruks-, natur- og friluftformål				
5130	Friluftformål	FL	Annen	137985,2
§12-5. nr. 6 – Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone				
6720	Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	FLV	Offentlig	15446,5



Plankart

4.2 REGULERINGSFORMÅL

4.2.1 FRITIDSBEBYGGELSE

Det er planlagt 15 nye ubebygde fritidsboligtomter innenfor planområdet. I tillegg regulerer planen 7 fritidsboligtomter som allerede er bebygde. Disse er henholdsvis tomt 14 i FB14, FB20, FB21, FB22, FB24, FB26 og FB27. De ubebygde tomtene er primært lokalisert i tilknytning til eksisterende fritidsboliger og i forlengelse av allerede regulert infrastruktur. Samtidig er det lagt til rette for en utvidelse på østsiden av feltet, som utgjør tomt 5-9 (FB2, FB3 og FB4). Disse skjermes fra sjøen av terreng og eksisterende fritidsboliger. Innenfor felt FB15, etter grunneiers ønske, er eiendom gnr/bnr 21/42 delt i to og utgjør nå eksisterende fritidsbolig i tomt 21 og ny tomt 20. Flere av tomtene vil være uten kjørbart adkomst, og må dermed sikres parkering i fellesanlegg i området.

FB21, FB22 og tomt 14 i FB14 er i dag benyttet som naustbygg. Disse endres til fritidsboliger gjennom planen. Ved endring av bebyggelse, skal disse utføres i mørke, duse farger med saltak for god tilpasning til omgivelsene og eksisterende bebyggelse.

Maksimalt bebygd areal er satt til 150 m² BRA, og med maksimal møne-/gesimshøyde 5,5 m og 3,5.

Det tilstrebes at nye fritidsboliger får en så god landskapstilpasning som mulig, men fremføring av nye adkomstveger og etablering av nye tomter vil nødvendigvis medføre inngrep i landskapet. Som en del av opparbeidelsen skal skråninger fra veger og tomter jordkles, slik at stedegen vegetasjon raskt lar seg reetablere. Skråninger tillates om nødvendig lagt inn på tilliggende reguleringsformål.

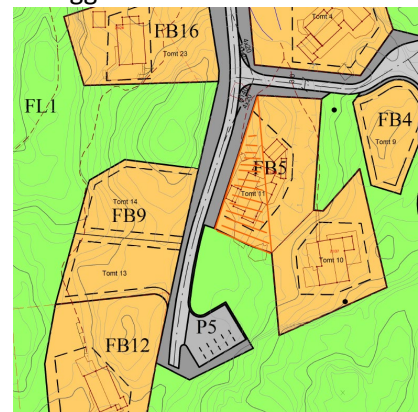
For å sikre en best mulig landskapstilpasning reguleres det byggegrenser på hver enkelt fritidsboligtomt. Bygningsplasseringen er på denne måten styrt, og gitt en bestemt terrengmessig tilpassing. I tillegg er det for de mest eksponerte tomtene begrenset byggehøyde til en etasje. Dette gjelder for tomtene 13, 14 og 15.

Alle nye fritidsboliger tilknyttes felles vannforsyningsanlegg som tilknyttes kommunalt forsyningsnett.

Spillvannsavløp ledes også til fellesanlegg og tilknyttes kommunalt renseanlegg.

Det vedlegges egen oversiktsplan for planlagte VA-anlegg

Enkelte eksisterende fritidseiendommer er etablert i strid med gjeldende reguleringsplan ved at eiendommene er trukket ut på regulert fellesareal. Dette gjelder spesielt gnr. 21, bnr. 33 hvor store deler av eiendommen er godkjent fradelt på regulert fellesareal (rød skravur), men gjelder også andre eiendommer i mindre grad. Disse arealkonfliktene vil bli rettet opp i planforslaget slik at formålsgrensene for fritidsbebyggelse følger eiendomsgrensene.

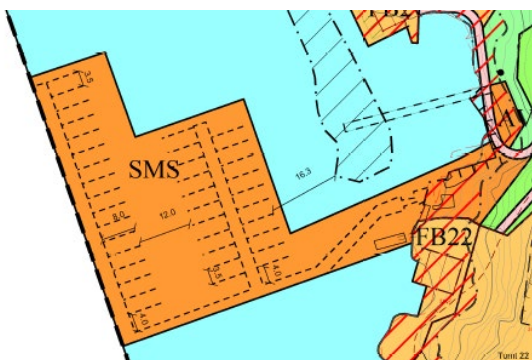


Gnr. 21, bnr. 33

4.2.2 SMÅBÅTANLEGG I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Det planlegges et nytt, felles småbåtanlegg utenfor eksisterende båthavn. Småbåtanlegget utføres med flytebrygger, og med betongbølgebryter ytterst for å beskytte mot vær og vind. Bølgebryteren vil i tillegg beskytte innenforliggende eksisterende båthavn. Det vil ikke bli utført andre fysiske tiltak i sjøen enn plassering av moringer for forankring av bryggene. Det vil ikke bli anledning til utsetting av båter i anlegget, og heller ikke opptak av båter for stell og vedlikehold.

Småbåtanlegget planlegges som vist på illustrasjon nedenfor med 38 båt plasser, og vil ikke komme i konflikt med de registrerte ålegressengene. Etablering av ny småbåthavn forutsetter samtidig at eksisterende havn rives, og den nye havna må derfor også lage plass til de som flyttes fra den eksisterende. Dette gjelder 12 plasser.



Illustrasjon av nytt småbåtanlegg

Det avsettes ikke egne parkeringsplasser for småbåtanlegget da bestemmelsene angir at brukerne skal ha parkering innenfor planområdet eller på egen eiendom i gangavstand til båthavn. To parkeringsplasser på området P4 reserveres til korttidsparkering for lasting/lossing i tilknytning til båthavna.

4.2.3 UTHUS/NAUST

Områder for uthus/naust skal benyttes til båthus, lager, etc., hvor det ikke tillates beboelse. Området UNB1 omfatter eksisterende naustbebyggelse nordvest i planområdet. Området UNB2, vis a vis båthavna, omfatter også eksisterende naust.

4.2.4 AVVLØPSANLEGG

Område for avløpsanlegg er lokalisert innenfor gangveg ved småbåtanlegget, og er planlagt benyttet til spillvannspumpestasjon for nytt felles spillvannsanlegg innen planområdet.

Infrastruktur for vann- og avløpsledninger er vist i vedlagt oversiktsplan for VA. Infrastruktur legges fortrinnsvis i vegareal/sideareal, men tillates også lagt i friluftsområder hvor dette er nødvendig.

4.2.5 KJØREVEG

Områder for kjøreveg omfatter både offentlig veg (fylkesveg 4132) og interne, private vegger innen planområdet. De interne vegene er vegger som kan trafikkeres med bil.

Fylkesveg 4132 reguleres med eksisterende situasjon. Avkjørselen fra fylkesvegen til området tilfredsstiller ikke gjeldende vegnormals krav, og må oppgraderes før det tillates ny bebyggelse innen området. Dette gjelder sikt i avkjørselsområdet og stigningsforhold på internvegen

Interne kjøreveger reguleres med vegbredde 4,0 m og 3,0 m. Fra avkjørselen fra fylkesvegen og frem til og med parkeringsområde P2 anlegges 4 m bred vei. Resterende kjøreveger internt i planområdet nedskaleres av landskaphensyn til 3,0 m bredde. Vegskråninger og -fyllinger tillates lagt inn på tilliggende reguleringsformål som friluftsområder og grøntdrag, og skal jordkles som en del av opparbeidelsen. Skråningene skal på sikt revegeteres med naturlig vegetasjon. Der hvor vegtraseer tangerer mindre myrområder skal vegen fortrinnsvis etableres med fylling på fiberduk, for å begrense inngrepet og hindre drenering av grunnen.

Noen kjørevegtraseer er planlagt på områder som i gjeldende plan er avsatt til fellesanlegg for bl.a. adkomst, mens andre traseer føres frem i regulerte landbruksområder og friluftsområder. Innen planområdet finnes det i dag kjøreveger av varierende kvalitet. Noen er kjørbare med bil, mens andre kun er for ATV eller tilsvarende. En adkomstveg er fysisk stengt med kjetting da tilstøtende grunneiere ønsker å ha kontroll på, og begrense den motoriserte ferdselen. De eksisterende vegene vil bli erstattet av nye vegger, og grunneiere vil få mulighet til å benytte disse om ønskelig. Under planlegging av vegtraseer er det lagt vekt på å føre disse fram på en skånsom måte hvor landskapsinngrepene er forsøkt minimalisert. Framføring av kjøreveg til flest mulig tomter er i tråd med kommunens anbefaling.

Internvegen som er planlagt fra fylkesveiens avkjørsel til ny fritidsbebyggelse lengst sør i planområdet, er hovedsakelig lokalisert på område avsatt til fellesareal i gjeldene plan. Fellesarealet skal bl.a. benyttes til adkomst, og etablering av veien er i tråd med føringene i gjeldende plan. Internveier mot øst og vest tilknyttes i to avgreininger.

Kjøreveger kan opparbeides med grusdekke eller fast dekke etter behov.



Kjøreveg på fellesareal

4.2.6 GANGVEG

Områder for gangveg er smale veger med 2,0 m bredde som ikke skal trafikkeres med bil. Gangvegene skal benyttes til gangadkomst fra kjøreveg/parkeringsplass frem til fritidsboliger som ikke har kjøreveg. Disse fungerer som snarveier, samt adkomst til småbåtanlegget. På gangvegene tillates motorisert ferdsel med terrenggående kjøretøy som ATV ol. for transport av utstyr og varer frem til fritidseiendommene og til båthavna. Gangvegene vil også kunne benyttes av allmennheten som adkomst til friluftsområder og fellesområder ved sjøen.

4.2.7 ANNEN VEGGRUNN/TEKNISKE ANLEGG

Annen veggrunn/tekniske anlegg skal i hovedsak benyttes til sidearealer for kjøreveger og ivareta behov for grøfter, fyllinger og skråninger. Utover disse arealene tillates fyllinger og skråninger, om nødvendig også lagt inn på tilliggende formål utenfor annen veggrunn.

Innenfor annen veggrunn langs offentlig kjøreveg (fv. 4132) tillates ikke sikthinder høyere enn 0,5 m over vegbanen.

Store arealer som i gjeldende plan er avsatt til fellesområder for adkomst/ parkering/lek/båt, beholdes med enkelte innskrenkninger, og avsettes i planforslaget til annen veggrunn/tekniske anlegg da gjeldende plans hovedbruk er knyttet til samferdselsformål. Bruk for aktiviteter knyttet til båt og parkering tas ut da disse er gitt egne formål i planforslaget. Bruk for adkomst til hytter samt lek og rekreasjon videreføres.

4.2.8 PARKERING

Områder for parkering er avsatt til bruk som felles parkering for fritidseiendommer som ikke har adkomst via kjøreveg samt til gjesteparkering. Det skal tinglyses rett til 2 parkeringsplasser pr. fritidsbolig som ikke har mulighet for parkering på egen eiendom. Tomter med kjørbare adkomst, men som ikke oppfyller parkeringskravet på egen eiendom kan også tinglyse rett til gjesteparkeringsplass på fellesanleggene.

Det avsettes ikke parkeringsplasser for småbåtanlegget da dette forutsettes benyttet av fritidseiendommer innen planområdet, eller fra nærliggende bebyggelse i gangavstand. Disse har enten parkering på egen eiendom eller på fellesparkeringsplasser innen planområdet.

To parkeringsplasser på parkeringsområde P4 forbeholdes korttidsparkering for av- og pålesing til småbåtanlegget. Alle parkeringsområdene er i privat eie.

Parkeringsdekning

Innenfor planområdet er det 5 nye fritidsboenheter som ikke har kjørbare adkomst. Dette er henholdsvis tomtene 15, 20, 30, 31 og 33. Til disse er det avsatt totalt 10 plasser innenfor felles parkeringsområder P4 og P5 i tråd med kystsoneplanens parkeringsnøkkel for fritidsbebyggelse. Totalt er det 46 parkeringsplasser fordelt mellom de 5 feltene. 15 av de totalt 37 tomtene i området vil ha kjørbare adkomst og mulighet for parkering på egen grunn. Det gir behov for 44 plasser til de resterende 22 enhetene. Inkludert de to ekstra plassene i P4, fyller planen dermed opp de 46 plassene som er vist i plankartet for P1 til P5.

Samtidig er flere av tomtene er bygd ut i en annen tid, og er ikke avhengig av ny parkering for å kunne få brukstillatelse, dermed vil enkelte av plassene ha potensial for å bli disponible for den eksisterende bebyggelsen ved behov, uten at de gis formelle eierskap. Ved full utnyttelse tilfredsstilles kystsoneplanens bestemmelser til parkering.

4.2.9 FRILUFTFORMÅL

De store arealene innenfor planområdet som ikke planlegges utbygd, avsettes til friluftformål. I gjeldende plan er disse arealene avsatt til friluftformål i søndre del av planområdet, mens tilsvarende arealer i nord er avsatt til skog og jordbruksområde. Store deler av områdene i nordre del består av hogstmoden skog som planlegges avskoget og tilbakeført til naturtype kystlynghei, som omkringliggende områder. Husefjell er et mye benyttet fritidsområde for lokalbefolkningen.

Den naturlige fremtidige bruk av områdene opp mot Husefjell forventes derfor å bli til friluftaktivitet av ulike slag.

Friluftsområdene ønskes primært beholdt med sin naturlige vegetasjon, men uten at dette skal være til hinder for naturlig skogskjøtsel.

4.2.10 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE

Sjøområdet innen planområdet avsettes som friluftsområde i sjø og vassdrag. Området er en del av ferdselsleden mellom Hidrasundet og Rasvåg, via Eiekanalen. Leden benyttes i stor grad av mindre fritidsbåter til å krysse Hidra uten å måtte gå i åpen sjø.

4.2.11 HENSYNSONER/SIKRINGSSONER/FARESONER

Innenfor planområdet er det i NVE Atlas angitt 3 områder som potensielt kan være utsatt for steinskred. Ingen av områdene vil ikke berøre planlagt ny bebyggelse. Dette er videre undersøkt gjennom fagkyndig skredfarevurdering utført av Vikeså Byggprosjektering AS. Rapporten synliggjorde 6 områder som ble vurdert som skredutsatte. Ingen av disse berører planlagte tiltak med rom for varig opphold, og kun én av disse berører planlagte tiltak ved parkering P4. Som sikringstiltak er det anbefalt sprettrensking av området før parkeringsplassen kan etableres.

Langs strandsonen er det avsatt fareområde for springflo, definert som 200-års nivå kt. 2,41.

I avkjørselen fra fylkesveien til planområdet avsettes det sikringssoner for friskt.

Innenfor området som er avsatt til småbåtanlegg er det registrert forekomster av ålegras. På grunnlag av gjennomført registrering er det kartfestete forvaltningsområdet for ålegraseng avsatt som hensynssone naturmiljø. Også helt nord i planområdet, hvor det ikke planlegges nye tiltak, er det avsatt tilsvarende hensynssone for en større ålegraseng som så vidt berører planområdet.

5 VURDERING AV PLANENS VIRKNINGER

5.1 GJELDENE PLANER

Kystsoneplanen

Planforslaget er i tråd med vedtatt kystsoneplan. Kystsoneplanen fastsetter en byggeforbudssone langs strandsonen på 50 meter, men åpner opp for at det kan bygges nærmere sjøen det forholdene tilsier det.

Følgende nye fritidsboligtomter ligger i strid med 50 m sonen:

- **To fritidsboliger over naust innenfor tomt 17 i FB14, FB21 og FB22.** Dette er eksisterende naust som er planlagt omdisponert til fritidsbolig over naustrommet. Disse må nødvendigvis ligge til sjøen
- **Ny fritidsbolig innen området FB15.** Dette er større, bebygd fritidsboligtomt hvor grunneier ønsker fortetting ved å dele tomten og gi mulighet for en ny enhet, tomt 20. Dette vurderes som uproblematisk da ny fritidsbolig vil bli lokalisert og innpasset i en eksisterende bygningsmasse. Vurderes heller ikke å ha noen negativ virkning i forhold til strandsonen.
- **Ny fritidsbolig innen området FB13.** Tomt 15 ligger i forlengelsen og på sørsiden av en eksisterende fritidseiendom og er ønsket av dennes eier. Tomten er lokalisert på et naturlig terrengplatå som ikke vil berøre strandsonen eller tilgangen til denne. Den naturlige tilkomsten til strandsonen er via sti på nordsiden av nevnte, eksisterende fritidseiendom. Plasseringen vurderes som lite konfliktfull som en forlengelse av eksisterende bebyggelse.

Et av kystsoneplanens delmål er å legge til rette for mer fritidsbebyggelse, slik at denne gir ringvirkninger for handel og næringsutvikling. Strategier for å nå dette målet er å legge til rette for 500 fritidsboliger innenfor kystsoneplanens planområde. Fritidsbebyggelsen ønskes primært lagt utenfor 100-metersbeltet, men i eksisterende områder kan fortetting vurderes også innenfor denne sonen. Kystsoneplanen har et generelt byggeforbudsbelte på 50 meter langs strandsonen. Kystsoneplanen sier også at fritidsboliger bør ha tilgang til båt plass.

Planforslaget er i tråd med kystsoneplanens strategier, og dermed med på å oppfylle planens målsetning for fritidsbebyggelse.

For den nye bebyggelsen er det lagt til grunn kystsoneplanens krav om etablering av 2 parkeringsplasser på egen eiendom eller tinglysning i nærliggende anlegg. Totalt sett er det 37 tomter i området som gir et samlet parkeringsbehov på 74 plasser. 46 av disse plassene er dekket i fellesanlegg, samtidig som de resterende 28 plassene er dekket innenfor egen tomt.

Det vurderes dit hen at planforslagets parkeringsdekning er tilstrekkelig for den fremtidige utbyggingen uten at det vil få negative konsekvenser for parkeringsmulighetene til de eksisterende fritidsboligtomtene i området.

Gjeldende reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan er av gammel dato og lite detaljert og utfyllende. Planforslaget er en utfylling av gjeldende plan, samtidig som planen retter opp uoverensstemmelser mellom gjeldende plan og faktisk situasjon. Dette gjelder spesielt tilpassing av regulerte tomtegrenser til faktiske eiendomsgrenser. Dette gjelder spesielt eksisterende fritidsbolig innen området FB5 som er trukket langt frem på gjeldende plans regulerte fellesområde. Det er gitt fradelings- og byggetillatelse for eiendommen, men plankartet er ikke rettet opp i etterkant slik tillatelsen forutsette. Også for andre eiendommer er det rettet opp mindre uoverensstemmelser mellom plan og faktisk situasjon.

Gjeldene plan har store fellesarealer som kan benyttes til adkomst, parkering, lek og båtanlegg. Planen gir mulighet for å etablere kjørbare adkomst frem til de fleste regulerte fritidsboligene, selv om denne muligheten kun i begrenset grad er utnyttet. Planforslaget spesifiserer bruksområder for vegger, parkering og småbåtanlegg i egne formål. Gjeldene plans fellesområder er i hovedsak valgt å videreføres som «annen veggrunn – tekniske anlegg», da disse i stor grad vil være naturlige sidearealer til regulerte kjøreveger. Dette er med unntak av området rundt felt P5 som nå reguleres til friområde og kan benyttes som fellesområder for til lek og rekreasjon.

Mindre deler av regulerte friluftsområder og landbruksområder i gjeldende plan er i planforslaget omdefinert og tatt i bruk som nye byggeområder for fritidsboliger, samt adkomst til disse.

I forhold til gjeldende plan er planforslaget oppdatert iht. siste revisjon av plan og bygningsloven av 2008.

5.2 ESTETIKK OG STEDSUTVIKLING

Eksisterende fritidsbebyggelse er etablert over tid, antatt over en 20 – 30 års periode. Fritidsboligene har generelt en enklere standard enn hva er tilfellet i dag. Noen få av de eksisterende fritidsboligene har kjørbare adkomst på adkomstveger etablert på regulert fellesareal i gjeldende plan. En av disse er fysisk stengt for motorisert ferdsel, for å redusere trafikkbelastningen. De resterende fritidsboligene har enten gangadkomst eller adkomst via sjøveien.

I dagens marked er standardkravene hevet, og det vil være ønskelig med kjørbare vegger frem til fritidsboligene. Dette er også i tråd med kommunens anbefaling, samt anbefalinger i departementets veileder om planlegging av fritidsboliger. Fremføring av infrastruktur som veg, vann og avløp vil naturlig nok vise igjen i landskapet. Det samme gjelder tomteopparbeidelse. Det er i planforslaget lagt vekt på å legge vegger så skånsomt som mulig i terrenget, og med krav om at sidearealene skal kles med jord etter ferdigstilling, slik at naturlig revegetering kan skje raskt.

Ved plassering av nye fritidsboligtomter har en lagt vekt på å best mulig underordne seg landskap og terreng. Bebyggelsens plassering på tomtene er i tillegg styrt med byggegrenser for tilpasning til landskapselementer. Virkningen av planlagt bebyggelse på tomter som ligger mest eksponert i landskapet er i tillegg dempet ned ved kun å tillate 1 etasje. Samlet sett vurderes den planlagte fritidsboligbebyggelsen å ha en kvalitetsmessig optimal plassering, med god innordning i forhold til landskap og terrengformasjoner. Det er spesielt lagt vekt på å oppnå lav eksponering i fjernvirkning sett fra sjøen.

Det er utarbeidet en 3D-modell for planområdet. Illustrasjoner av eksisterende og planlagt bebyggelse er vist med foto av modellen, sett fra forskjellige ståsteder, - både som fjern- og nærvirkning. Planlagt bebyggelse er vist med grå farge og illustrerer maksimalt bygningsvolum/-høyder. Eksisterende bebyggelse er vist med lyse bygningskropper.

Bebyggelsen skal utføres med saltak som de fleste eksisterende bygningene, i materialer og med fargebruk som hensyntar bebygde og naturlige omgivelser. Som vedlegg til planbeskrivelsen følger et eget illustrasjonshefte som belyser temaet.



Utsnitt sett fra sjøsiden i vest

5.3 KULTURMINNER OG KULTURMILJØ

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Sør for planområdet er det registrert et automatisk fredet fornminne, - en steinalderboplass registrert som «Sletta». Det er også noen SEFRAK-registrerte bygninger i umiddelbar nærhet, men hverken disse eller fornminnet vurderes å bli påvirket av planforslaget.

5.4 NATURVERDIER/MILJØ/BIOLOGISK MANGFOLD

Ålegrasforekomsten som er kartlagt innenfor område for småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsone vil ikke berøres av planlagt småbåtanlegg. Ålegrasengen er sikret med egen hensynsone for bevaring av naturmiljø, og bestemmelser knyttet til denne.

Store deler av planområdet er registrert som naturtype kystlynghei med lav kvalitet på grunn av gjengroing. Avvirking av plantefelt for Sitkagran i hellingen opp mot Husefjell, med tilbakeføring til kystlynghei vil være positivt i forhold til naturinteressene. De andre naturverdiene som er registrert i og i tilknytning til planområdet, - to lokasjoner av naturtype frisk lågurtedellauvskog, vil ikke bli berørt av planlagte tiltak.

Det er påvist forekomst av Slettsnok i nærområdet, og må derfor påregnes å også finnes innen planområdet. De planlagte tiltak er av så pass avgrenset omfang at de ikke vurderes å ha vesentlige negative konsekvenser for Slettsnokens levekår.

I forhold til områdets biologiske mangfold generelt, vurderes planforslaget å medføre begrensede konsekvenser. Det legges ikke nye tomter over registrert kystlynghei eller andre registrerte forekomster. Større delområder er i gjeldende plan avsatt til fritidsboligformål og fellesområder i tilknytning til disse.

Området fremstår i dag som utbygd med spredte fritidsboliger, spesielt i sørlige og vestlige del av planområdet. Den planlagte utbyggingen vil medføre større belastning på området, men likevel godt under områdets tåleevne. Det er større friområder som adskiller nye byggeområder i den sørlige delen, og nord i planområdet har utfartsområdet opp mot Husefjell endret formål fra landbruksområde til friluftsområde. Som nevnt ovenfor vurderes avvirking av Sikagranfeltet, med på sikt tilbakeføring til kystlynghei, som en positiv konsekvens i forhold til det biologiske mangfoldet.

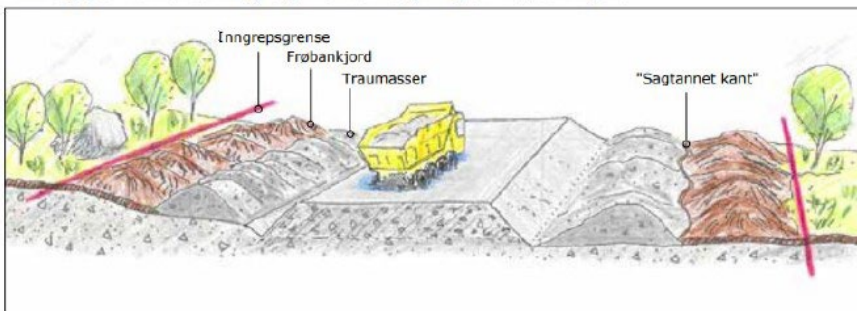
5.4.1 NATURLIG REVEGETERING AV KYSTLYNGHEI

Kystlynghei er kategorisert som en semi-naturlig naturtype da den er avhengig av skjøtsel for å ikke gro igjen til skog. Dette er en sterkt truet naturtype i Norge hvor de viktigste trusselfaktorene er gjengroing grunnet opphørt skjøtsel, samt tilplanting, spredning av skog og nedbygging. Kystlynghei er en naturlig artsfattig naturtype, hvor artsmangfoldet er høyest etter skjøtsel i pioner- eller tidlig byggefase. Det fremkommer av data fra naturbasekart at det ikke finnes pioner- eller byggefase innenfor planområdet i dag.

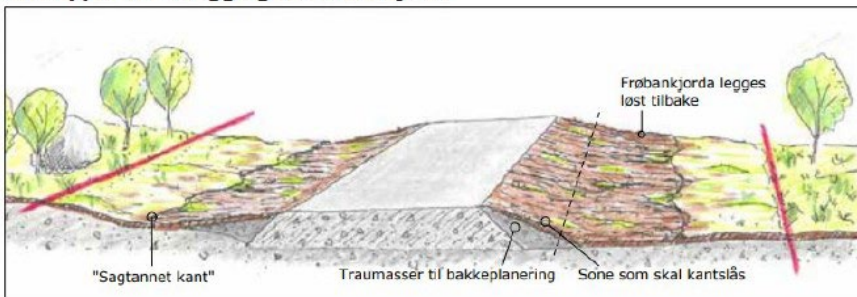
Ved utføring av inngrep i kystlynghei er det viktig å tilbakeføre landskapet med erosjonssikring, terrengtilpassing og revegetering innen rimelig tid etter inngrepet for å minimere de negative effektene på naturen. Naturinngrep er den største trusselen mot naturmangfold i Norge. Skadereduserende tiltak vil være viktige for å begrense de negative effektene av inngrepene. Dette kan gjøres ved naturlig revegetering, denne metoden reduserer faren for introduksjon av fremmede organismer, forurensing og jordkjemi som plantene ikke er tilpasset. Ved naturlig revegetering brukes toppmasser som legges til side under anleggsprosessen og tilføres området etter endt inngrep. Disse massene inneholder en aktiv frøbank av stedegne plantearter som kan revegetere arealene. Naturlig revegetering ved tilbakelegging av stedegen toppjord er en effektiv metode for å tilbakeføre frø, sporer og plantedeler. Frø, sporer og plantedeler vil spire fra dette topplaget og gi en naturlig overgang til de urørte områdene langs inngrepsflaten. Denne metoden kan brukes for å restaurere både midlertidige inngrep og langs vegkanter.

Naturlig revegetering utføres ved at toppmassene/frøbankjord rankes opp lengst unna inngrepsflaten i innledende fase av arbeidet og undergrunnsmassene fjernes eller rankes opp nærmest inngrepsflaten. Planlagt struktur bygges før undergrunnsmassene blir lagt tilbake i arealene langs oppføringen, nederst mot de nyeste massene. Massene må legges løst på for å unngå komprimering, hvis dette ikke er mulig må overflaten fremstå ruglete og ujevn slik at toppmassene som legges på ikke sklir. Toppmassene legges så på øverst og overgangen mot omgivelsene må være slik at planter kan spres inn vegetativt. Toppmassene legges løst oppå for å unngå komprimering slik at vannet kan trenge ned og ikke skaper erosjon og for at frø og plantedeler som kommer inn ikke skal blåse bort.

Prinsipper for avtaking og mellomlagring av frøbankjord



Prinsipper for utlegging av frøbankjord



FIGUR 1: EKSEMPEL PÅ UTFØRING AV NATURLIG REVEGETERING LANGS NY VEG.

Andre måter å revegetere kystlynghei etter inngrep kan være ved frøspredning hvor det samles frø fra eksisterende, stedeagne planter og sprer dem over det aktuelle området. Planting av stiklingsformert materiale eller tuer med intakt vegetasjon kan være aktuelt på svært vindutsatte lokaliteter for å stimulere vekst og spredning av vegetasjon.

Utviklingen av vegetasjon etter inngrep vil avhenge av klimaforhold, vanntilgang, næringstilgang og annen restaurering og skjøtsel. Det har vist seg å være vanskelig å tilbakeføre småskala variasjon i topografi og fuktighetsforhold etter større inngrep enn før, dette kan gjøre at forholdene ikke ligger til rette for reetablering av en del arter som var til stede før inngrepet. Ved tilbakelegging av stedeagne toppmasser forventer man en gradvis endring i artssammensetningen fra år til år, med utgangspunkt i de artene som finnes som spiredyktige frø og plantedeler i massene og i nærheten. Vokstedets økologiske forhold setter rammebetingelser for hvilke arter som overlever og hvilke som forsvinner. Det må ikke brukes kjemiske plantevern midler, kalk, mineralgjødning eller husdyrgjødning i kystlynghei. Ved gjødsling vil lyngheia gå over til gradsdominert innmarksbeite med gjødselpåvirkning. Blautgjødning som spres i heia vil gi størst negativ påvirkning ved å øke grasdominans og redusere lyngforekomst. Blautgjødning vil i tillegg ta knekken på lav som vokser på stein og på bakken. Mineralgjødning vil gjøre skade på kystlyngheia ved å fremme grasvekst og redusere lyng. Fuktige områder i lynghei revegeteres som regel raskt uten behov for assistanse. Vegetasjonen langs kystlynghei er tilpasset lav næringstilgang

I planforslaget har en bestrebet seg på å i størst mulig grad legge infrastruktur som veger og VA-anlegg innenfor arealer som er avsatt til fellesområde i gjeldende plan. Dette gjelder veg ned til båthavna og adkomstvegen fra fylkesveien og sørover til parkeringsområdet P5. Forlengelsen av denne vegen videre sørover, samt sideveiene mot øst og vest er planlagt på friluftsområde i gjeldende plan.

Nye byggeområder for fritidsboliger er avsatt innenfor områder som var avsatt til friluft- og landbruksformål i gjeldene plan. Arealer avsatt til byggeområder og til veg er betydelig underordnet friluftsområdene i størrelse, og den negative konsekvensen for biologisk mangfold vurderes derfor som begrenset og fullt ut akseptabel.

5.4.2 VURDERING I FORHOLD TIL NATURMANGFOLDLOVEN

Planens virkning, jmf. NML §§ 8 og 9

I planområdet er det ingen dokumentasjon av rødlistearter som kan bli berørt av tiltaket. Naturen i planområdet er kystlinjenatur som er typisk for denne landsdelen. I området er det større områder av naturtypen kystlynghei som er kategorisert med lav lokalitetskvalitet og dårlig tilstand.

Planområdet fremstår i stor grad som opparbeidet og utbygd med eksisterende fritidsbebyggelse samt tilhørende funksjoner. En aktiv skjøtsel for å bedre kystlyngheiens kvalitet vil derfor være vanskelig, og lite forenelig med bruk til fritidsboliger.

Ut fra ovennevnte vurderes kunnskapsnivået om verdien på området som godt nok (§8), og det ansees ikke behov for nærmere undersøkelser av planområdet. Hensynet knyttet til føre-var-prinsippet vurderes ivaretatt (§9).

Samlet belastning, jmf. NML § 10

Planens virkninger på naturmangfoldet vurderes som små, selv om området bygges videre ut. Dette sett i forhold til størrelsen på de uberørte områdene i planen. Tiltakshaver mener derfor at vurderinger i forhold til samlet belastning, jmf. nml § 10, ikke skal tillegges vekt da endringene vil være små.

Miljøoppfølging og driftsmetoder, jmf. NML § 11 og 12

Planen innebærer ikke nevneverdig risiko for skade på naturmangfoldet. En avvirking av Sika granfeltet med naturlig tilbakeføring og revegertreing til naturtype kystlynghei vil være positivt for naturmangfoldet, selv om planen ikke legger opp til aktiv skjøtsel i prosessen.

Alternativ lokalisering, jmf. NML § 12

Det er ikke ansett å bli negative virkninger på naturmangfoldet med foreslått lokalisering av planlagt bebyggelse. Lokaliseringen vurderes samlet sett som god, da det underveis i reguleringsprosessen er vurdert alternative lokaliseringer som er mindre gunstige.

5.5 FORHOLD TIL STRANDSONEN

Plassering av planlagte fritidsboliger som ligger innenfor 50-meter sonen mot sjø er spesifikt vurdert i kap. 5.1, og anses ikke å bidra til å redusere allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen. For å bidra til å minimere den visuelle påvirkningen av landskapet sett fra fjorden skal bygningene utformes på en måte som er tilpasset de topografiske og geografiske forholdene i planområdet. Bygningene skal integreres i det omkringliggende landskapet ved å tilpasses terrenget og plasseres på en måte som respekterer de naturlige konturene og formasjonene i området. Dette inkluderer bruk av materialer, farger og byggestil som harmonerer med omgivelsene. Bebyggelsen skal plasseres på en måte som gjør at den ikke fremstår dominerende, og langs naturlige terrenglinjer.

På tomter som ligger eksponert sett fra fjorden er det lagt vekt på å redusere bygningshøydene ved kun å tillate bygg i 1 etasje. Klednings- og takfarge skal velges med visjon om å harmonere med eksisterende bebyggelse og omgivelsene. Farger som jordtoner og gråtoner vil kunne smelte inn med naturen rundt.

5.5.1 ÅLEGRESS OG GYTEFELT FOR TORSK

Den foreligger ingen lokale eller nasjonale retningslinjer for ivaretagelse av registrert ålegress forekomst i planområdet. Etablering av planlagt småbåtanlegg vil ikke komme i konflikt med registrerte området for ålegress og vil dermed ikke bidra til å redusere lysforholdene for arten. Anlegget skal utføres som flyteanlegg, noe som begrenser påvirkningen på havbunnen, og dermed ålegressengene direkte.

Planområdet har i dag eksisterende småbåtanlegg samt andre båtplasser i nær tilknytning til ålegressengen som medfører båttrafikk og ferdsel i området. Fjordområdet er også del av en mye benyttet ferdsel led for småbåter som krysser Hidra gjennom Eiekanalen. Ved etablering av det planlagte småbåtanlegget legges det ikke opp til mulighet for utsetting av båter, og heller ikke opptak for stell og vedlikehold. Dette vil medføre en mindre påvirkning av vannkvaliteten generelt, samt begrense forurensningen av fjorden med ålegressenger, gyteområder og det øvrige biologiske mangfoldet. Samlet sett vurderes ikke det utvidede småbåtanlegget å medføre en vesentlig forverring av dagens påvirkning fra båttrafikk.

Gytefeltet i nærområdet er et lokalt viktig gytefelt for kysttorsk. Som følge av eksisterende småbåtanlegg/båtplasser/båtnaust og båttrafikk på fjorden, fremstår området allerede i dagens situasjon som påvirket av støy og aktivitet fra båtferdsel. Den utvidede båthavnens vurderes å gi et begrenset trafikktilskudd i forhold til eksisterende, og med dette en begrenset påvirkning av det aktuelle gytefeltet.

5.6 REKREASJON OG BARN OG UNGES INTERESSER

Det er ikke tilrettelagt egne områder for barn og unges aktivitet i nåværende hyttefelt. Det er heller ikke foreslått regulert spesifikke arealer for denne brukergruppen i planforslaget. I et hyttefelt med nær tilgang til attraktive friluftsområder på land og til vanns, hvor det kan utfoldes fri lek og vannaktivitet, vurderes det lite hensiktsmessig å etablere spesifikke lekearealer.

Imidlertid er det åpnet opp for at områder som i gjeldende plan var regulert til fellesområder for bl.a. lek, fortsatt kan benyttes til dette formålet, i kombinasjon med andre fellesaktiviteter samt rekreasjon. Områdene er i planforslaget regulert til annet vegareal -tekniske anlegg, hvor det i bestemmelsene er åpnet opp også for annen bruk. Ved P5 er det imidlertid regulert friluftsmål med tilgjengelighet for rekreasjon og annen fritidsbruk.

For å bedre tilgjengeligheten til høyledraget opp mot Husefjell er det avsatt gangvegtrase fra båthavna mot nord. Gangvegen følger i grove trekke eksisterende sti, med planlagt bruk som adkomst til fritidsboliger i kombinasjon med adkomst til friområdet. Det er også planlagt gangveger som adkomst til båthavna og til byggeområdet nord for båthavna.



5.7 TRAFIKKSIKKERHET

Nåværende avkjørsel fra fv. 4132 til området er ikke i henhold til gjeldende vegnorm, hverken i forhold til kurvatur eller sikt. Planforslaget gir rekkefølgebestemmelse om at avkjørselen skal utbedres i hht. gjeldende vegnorm, og godkjennes av vegeier før det gis byggetillatelse til nye fritidsboliger i området. Dette er en positiv effekt som vil bety en forbedring av trafikksikkerheten i avkjørselen.

Det interne vegsystemet i planområdet er planlagt med så smal vegbredde at det inviterer til liten fart, med begrenset trafikkfare.

5.8 OVERVANN

Overvann fra bebygde arealer ledes i dag til terrenget og via naturlige vannveier til resipient. Planforslaget legger opp til en økt utnyttning med større arealer av tette flater. Noe som igjen fører til raskere og mer intensiv avrenning. Tette flater kan være takflater, gårdsrom og vegareal. På tross av dette vil de tette flatene utgjøre en svært liten andel av planområdet, og sett i forhold til de store omkringliggende friluftsområdene vurderes økt avrenningsintensitet ikke å medføre vesentlige negative konsekvenser på omgivelsene.

Overvann fra tette flater ledes derfor som hovedregel ut på terreng og videre via etablerte vannveier uten fordrøyning. Den beskjedne økningen i avrenningsintensitet vil være så pass begrenset at fordrøyning ikke vurderes som hensiktsmessig.

5.9 JORDRESSURER / LANDBRUK

Nordre del av planområdet er i gjeldende plan avsatt til landbruksområde med aktuell anvendelse til skogbruk. Området er delvis bevokst med barskog, - hovedsakelig hogstmoden Sikagran, delvis med varmekjær lauvtreskog. Det er igangsatt søknadsprosess for avvirking og uttak av Sikagranskogen, med målsetting å tilbakeføre landskapet til naturtype kystlynghei. Det blir ikke drevet produktivt skogbruk i området, og den reelle og mest aktuelle bruken av området er til friluftsmål.

På bakgrunn av dette vurderes ikke bortfall av det tidligere landbruksområdet som et vesentlig tap for landbruksinteressene. Det vil fortsatt være anledning til normal skjøtsel av skogbestanden innen området som er avsatt til friluftsmål i planforslaget.

5.10 INTERESSEMOTSETNINGER

Planforslaget med de tilpasninger som er gjort etter førstegangsbehandling vurderes å være lite konfliktfullt i forhold til interessene som er utredet ovenfor, og vurderes heller ikke å gi vesentlige negative virkninger for miljø eller samfunn.

Som innspill til utsendt oppstartvarsel har det kommet flere synspunkter fra eksisterende fritidsboligeiere i den sørlige delen av planområdet. Det vises til vedlagte oppsummering av innkomne innspill der disse er kommentert.

Kort beskrevet omhandler innspillene følgende:

- Trafikkert ferdsel innen området
- Vann- og avløpstekniske forhold
- Forhold knyttet til eksisterende småbåthavn
- Antall nye enheter
- Krav om konsekvensutredning

Innspillene er subjektive synspunkter fremsatt av enkelte og gruppering av eksisterende fritidsboligeiere, og går på at de ikke ønsker økt motorisert ferdsel innen feltet, samt at etablert kjøreveg ikke kan benyttes av ny bebyggelse. Det etablerte vannforsynings- og avløpsanlegget for enkelte eksisterende fritidsboliger har heller ikke kapasitet til å forsyne ny bebyggelse. De mener generelt at det anslåtte antall nye enheter er for høyt og at mange nye båtplasser vil forringe båthavnens verdi. De er heller ikke enig i kommunens vurdering av krav til konsekvensutredning.

Disse synspunktene står sterkt i motsetning til grunneier og forslagsstillers ønske og hensikt med å fremme detaljreguleringsplanen. Det er forståelig at eksisterende fritidsboligeiere ikke ønsker fortetting og forandring i forhold til dagens bruk, men disse privatinteressene kan ikke tilsidesette og overstyre grunneiers rett til videreutvikling sin eiendom med ny fritidsbebyggelse.

Kystsoneplanen gir bestemmelser om at nettopp dette planområdet ønskes fortettet, og det vurderes i så måte positivt at et allerede etablert byggeområdet får mer arealeffektivt utnyttelse enn det situasjonen er i dag. Med hensyn til etablering av kjøreveg frem til tomtene er planmyndigheten klar på at det som hovedprinsipp bør planlegges kjørbare adkomst frem til nye hytter. Det samme ligger for øvrig til grunn i departementets veileder om planlegging av fritidsboliger.

Det vil ikke være aktuelt å benytte eksisterende infrastruktur da denne enten ikke er funksjonell eller har for liten kapasitet. Ny infrastruktur vil bli opparbeidet for den nye bebyggelsen, der eksisterende fritidsboliger også vil bli gitt mulighet for tilknytning, ved interesse. Småbåtanlegget vil bli tilpasset eksisterende anlegg og vil ikke hindre tilkomst til dette. Tvert imot vil ny bølgebryter ha en positiv effekt på værbelastningen på eksisterende brygge.

Krav til konsekvensutredning er det planmyndigheten som tar stilling til. Planmyndigheten støtter opp om vår vurdering som tilsier at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning.

5.11 VEDLEGG

Referat fra oppstartsmøte, datert 27.10.2022	Vedlegg 1
Kopi av oppstartmelding, utsendt 15.11.2022	Vedlegg 2
Annonse i avisen Agder, annonsert 23.11.2022	Vedlegg 3
Kommentert sammenfatning av merknader til oppstart, datert 02.04.2024	Vedlegg 4
Reguleringsbestemmelser datert 01.12.2025	Vedlegg 5
Plankart datert 01.12.2025	Vedlegg 6
ROS-analyse, datert 02.04.2024	Vedlegg 7
Oversiktsplan VA, datert 11.12.2023	Vedlegg 8
Beskrivelse av VA-anlegg, samt overvannshåndtering, datert 02.02.2024	Vedlegg 9
Notat – Kartlegging av ålegrasforekomst, Ecofact, datert 03.07.2023	Vedlegg 10
Rapport fra arkeologiske undersøkelser, NMM, datert 17.11.2023	Vedlegg 11
Illustrasjoner til planforslaget	Vedlegg 12
Kopi av samlede innspill til oppstartmelding	Vedlegg 13