



Detaljreguleringsplan for Midtbø, Åna Sira - gbnr. 59/ 52, PlanID 202412

Planbeskrivelse

Dato: 31.10.2025



Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver:	Kristiansen & Selmer-Olsen AS
Tittel på rapport:	Detaljreguleringsplan for Midtbø, Åna Sira - gbnr. 59/ 52, PlanID 202412
Oppdragsnavn:	Regulering Midtbø, Flekkefjord -bistand Egðastrek
Oppdragsnummer:	649300-01
Utarbeidet av:	Torhild Hessevik Eikeland
Oppdragsleder:	Torhild Hessevik Eikeland
Tilgjengelighet:	Åpen

Kort sammendrag

Formålet med planen er å omgjøre eksisterende nedlagt skole til hotell, i kombinasjon med bolig og lager. Det foreligger allerede en dispensasjon for bobilparkering /parkering.

Å ta i bruk et eldre skolebygg som i dag står tomt, til ny bruk som hotell, er positivt for klima og miljø, og gir et positivt tilskudd til turistnæringen i Flekkefjord kommune.

En tilrettelegging for turisme og friluftsliv her anses som overveiende positivt for folkehelsen og for næringslivet i kommunen. Økt bruk og slitasje på områdene må få oppmerksomhet, slik at eventuelle tiltak kan settes i verk.

01	31. okt. 2025	Planforslag	THE	MR
Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn	4
	1.1. Hensikten med planen	4
	1.2. Forslagsstiller, eierforhold	4
	1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler	4
	1.4. Vurdering KU forskriften	4
	1.5. Planprosess	5
2.	Planstatus	6
3.	Beskrivelse av planområdet	7
	3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter	7
	3.2. Landskap og lokalklima	10
	3.3. Kulturminner og kulturmiljø	12
	3.4. Naturverdier	12
	3.5. Friluftsliv og rekreasjon	14
	3.6. Landbruk	14
	3.7. Trafikkforhold	14
	3.8. Barns interesser	15
	3.9. Universell utforming	15
	3.10. Teknisk infrastruktur	15
	3.11. Grunnforhold	16
	3.12. Nedbørsfelt / hydrologi	16
	3.13. Risikofaktorer i dag	18
	3.14. Eksisterende næring	18
	3.15. Behov for faglige analyser / utredninger	18
4.	Beskrivelse av planforslaget	19
	4.1. Planlagt arealbruk - generelt	19
	4.2. Reguleringsformål	19
	4.3. Volum, plassering og utforming	20
	4.4. Bokkvalitet og folkehelse	20

4.5. Parkering		21
4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter evt. varelevering, kollektiv		21
4.7. Planlagte offentlige anlegg		22
4.8. Universell utforming		22
4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier		23
4.10. VA, renovasjon, el-anlegg		24
5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)		25
5.1. Landskap /stedets karakter		25
5.2. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II		25
5.3. Vannforskriftens §12		26
5.5. Rekreasjon og friluftsliv		27
5.6. Risiko og sårbarhet		28
5.7. Interessesmotsetninger		29
5.8. Avveining av virkninger		29
6. Vedlegg	1	30

1. Bakgrunn

1.1. Hensikten med planen

Formålet med planen er å omgjøre eksisterende nedlagt skole til hotell, i kombinasjon med bolig og lager. Det foreligger allerede en dispensasjon for parkeringsplasser på tomten, hvor det kan etableres bobilparkering og el-billadere i tillegg til parkeringsplasser for personbiler.

Fremtidige arealformål vil da være fritids-/og turistformål- hotell kombinert med bolig og lager. I tillegg kommer parkeringsplasser for personbiler og bobiler, og renovasjonsanlegg.

1.2. Forslagsstiller, eierforhold

Forslagsstiller er Sletteveien 9 AS v/ Tommy Imhof og Jimmy Samslått

Eiendommen 59/52 hvor skolebygningen i dag ligger, eies av samme firma.

Planen går noe ut over eiendomsgrenser og berører gbnr. 59/5 og 59/5,24. Disse mindre arealene tas inn i planen, da de i dag er i bruk i forbindelse med parkeringsplass eller bygg.

1.3. Tidligere vedtak, utbyggingsavtaler

Det ble fattet et dispensasjonsvedtak i Utvalg for samfunn den 15.11.2022, som tillater bobilparkering, parkering og el-bil ladning på eksisterende parkeringsplass.

1.4. Vurdering KU forskriften

Reguleringsplaner med sikte på å gjennomføre konkrete tiltak som beskrevet i KU forskriftens vedlegg II, skal ha konsekvensutredning dersom en vurdering etter kriteriene i § 10 viser at planen eller tiltaket kan medføre vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jf § 8 bokstav a, og § 10.

Tiltakene i reguleringsendringen – Hotell, bolig og lager, vurderes å kunne komme inn under pkt. 12c (Feriebyer, hotellkomplekser utenfor bymessige området og tilknyttet

utbygging) og 12d (Permanente campingplasser). Vår vurdering er at en oppgradering og bruksendring av eksisterende bygning og tomt til et kombinert formål til hotell, bolig og lager, ikke har vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, og dermed ikke er konsekvensutredningspliktig. Dette begrunnes med at planen ikke medfører bruk av naturressurser eller berører bevaringsverdige natur- eller kulturmiljøer. Den berører heller ingen friluftsområder eller vernede arealer. Planen forårsaker ikke avfall av metalliske malmer eller utslipp av miljøgifter. Planen kan heller ikke medføre økt risiko for ulykker, og har heller ikke andre vesentlige negative virkninger på omgivelsene. Planområdet er lite i omfang og er i gjeldende plan regulert til byggeområde og parkering.

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

1.5. Planprosess

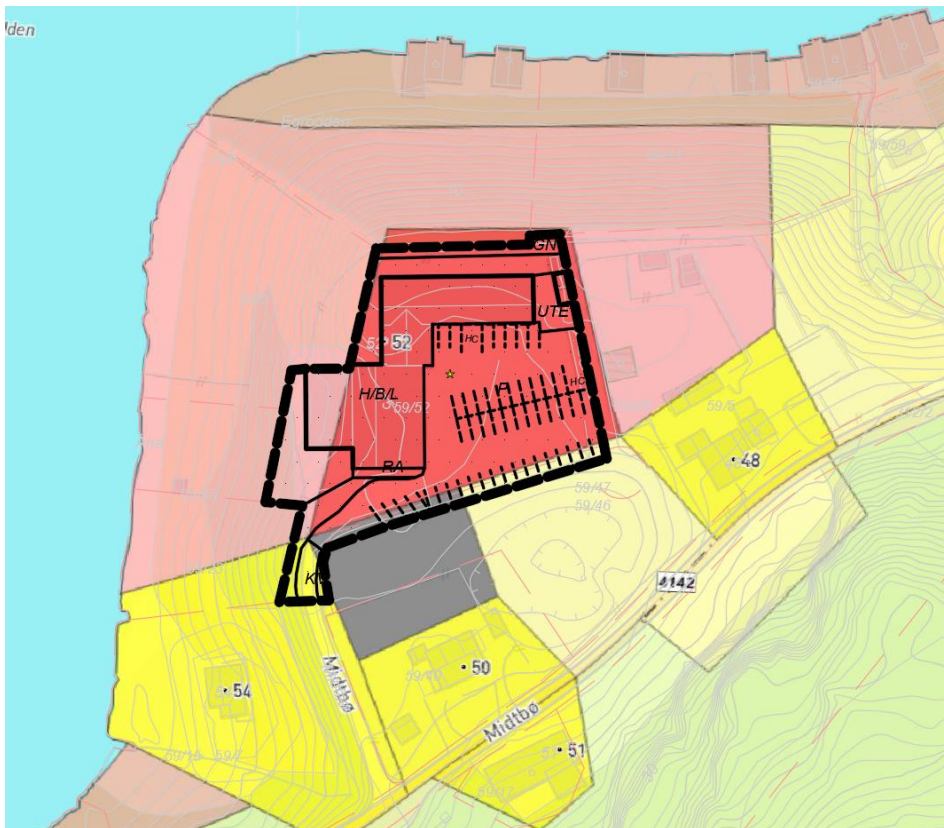
Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 07.11.24. Kommunen anbefalte oppstart av planarbeid, da det er ønskelig at bygninger ikke står tomme, og tas i bruk.

Det ble meldt oppstart av planarbeid den 29.01.25. Innspillene er oppsummert og kommentert i eget skriv. Konkret trekkes frem behovet for trygge og kvalitativt godt ute- og lekearealer for barn- og unge, og behov for skredfarevurderinger.

2. Planstatus

Planområdet omfattes av kommunedelplanen for Åna-Sira, planid 4207_200710, vedtatt 30.08.2007. Området er avsatt i kommunedelplanen til eksisterende offentlig bygning, og fremtidig offentlig bygning rundt. Planen griper noe inn i et areal avsatt til veiareal og et fremtidig boligområde. De siste to kategoriene berøres kun pga. at formålene overlapper ved eksisterende parkeringsplass. Adkomstveien går gjennom boligformål.

Ønskede tiltak er ikke i tråd med kommunedelplanen.



Figur 1: Gjeldende kommuneplan med planavgrensning. Kilde: Kommunkart / Asplan Viak

Området er ikke regulert. Det er heller ingen kjente pågående reguleringsplaner i nærområdet.

3. Beskrivelse av planområdet

3.1. Beliggenhet og arealbruk /stedets karakter

Planområdet omfatter eiendom 59/52, på ca. 3,2 daa. I tillegg kommer parkeringsplassen marginalt inn på naboeiendommen. Området ligger ca. 14 km vest for Flekkefjord sentrum i luftlinje og ligger i tettstedet Åna-Sira som grenser til Sokndal kommune i nord.



Figur 2: Oversiktskart over området. Planområdet ligger ved sort markør. Kilde: Kommunekart

Bygningen var et tidligere skolebygg i bygda Midtbø. Det er spredt bebyggelse her, delvis gårdsbebyggelse med en del dyrka mark rundt. Langs strandlinja er det flere båthus.

Planområdet ligger i gåavstand til turområdet som fører til Brufjellholene. Dette er en viktig turistattraksjon.



Figur 3: Ortofoto med plangrense. Kilde: Kommunekart



Figur 4: Bilde av bygningen. Foto fra sør-øst. Foto:



Figur 5: Dronefoto. Foto: Leif Egil Friestad



Figur 6: Dronefoto. Foto: Leif Egil Friestad

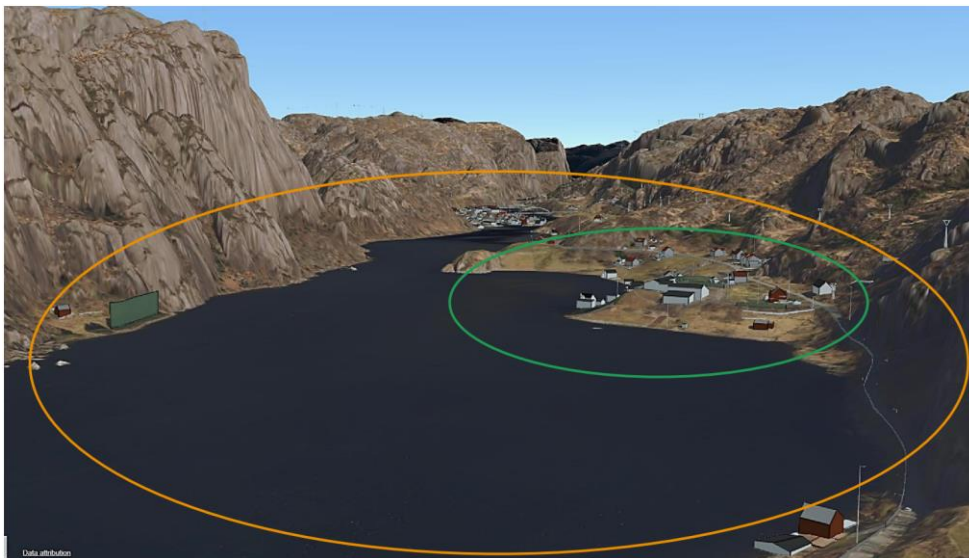


Figur 7: Nærbilde, parkeringsplass. Foto: Google maps

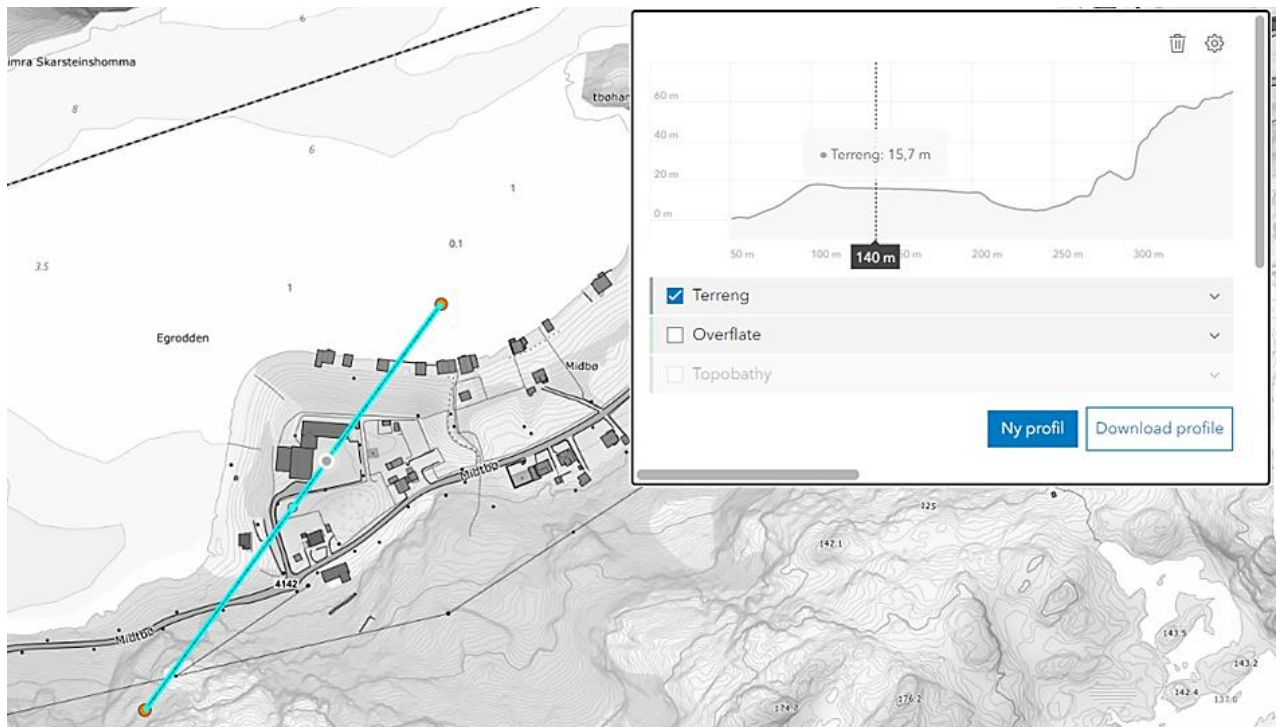
3.2. Landskap og lokalklima

I det storskala landskapet ligger planområdet i et stort landskapsrom som begrenses av høyere terreng i alle retninger, og et mindre lokalt landskapsrom som begrenses av en adskilt slette ved fjorden. De viktigste landskapselementene er fjorden og fjellsidene som begrenser landskapsrommet. På nord-vestre side av fjorden stuper fjellsidene bratt ned i fjorden.

Arealet er lite eksponert med tanke på en fjernvirkning. Planarbeidet har en lokal visuell virkning, men da en ikke tilfører området mer bygningsmasse er denne virkningen svært begrenset. Påvirkningen er begrenset til de nærmeste boligene.



Figur 8: Orange ring viser det store landskapsrommet rundt planområdet, og grønn ring, et mindre lokalt landskapsrom jf. tekst. Kilde: Asplan Viak



Figur 9: Terrengsnitt gjennom planområdet. Kilde: Egðastrek

Klimaforholdene lokalt er innenfor normalen i regionen. Området er ikke berørt av fare for stormflo, elveflom eller skred, og er ikke spesielt vindutsatt.

I skredfarerapport (Asplan Viak, 2025) beskrives klimaet ved hjelp av data fra en lokal fjelltopp ved 193 moh. Området har et relativt vått og mildt klima. Middelttemperaturen for normalperioden 1991 til 2020 varierer fra 0,2 i februar til 15,1 grader i juli. Oktober tom. januar er normalt mest nedbørsrike, med en topp i oktober. Normal årsnedbør (gjennomsnitt i normalperioden 1991 til 2020) for området er 2313 mm, med en stigende trend siden normalperioden 1961-1990, mens gjennomsnittlig maksimal snødybde ved fjelltoppen er 29 cm, med en minkende trend siden normalperioden 1961-1990.

Dominerende vindretning er fordelt fra alle retninger, med hoveddel fra nordvest og øst/nordøst. For nedbørsførende vind sees en tydeligere trend fra nordvest, men fremdeles en del vind fra sørlig sektor, mens vind fra nordøst er lite framtreddende. Intensiteten på nedbøren er noe større fra sørlig sektor enn nordvestlig.

3.3. Kulturminner og kulturmiljø

I brev fra Agder Fylkeskommune av 05.03.25 står det at planarbeidet ikke gir grunnlag for merknader hva gjelder automatisk fredede kulturminner.

Ifølge riksantikvarens database «Askeladden», grenser planområdet til et automatisk fredet kulturminne. Dette er registrert som et tidligere bosted og aktivitetsområde fra 1800-tallet. Kulturminnet blir ikke berørt av planen.



Figur 10: Viser avgrensingen for kulturminnet. Kartkilde: Askeladden.

3.4. Naturverdier

Hele planområdet er opparbeidet som skoleområde, og i senere tid til parkering og bobilparkering. Da det stort sett består av tette flater, er det ikke naturverdier i selve planområdet. Nord og vest for planområdet er det en bratt skråning med noe granskog ned mot sjøen. Skogsbeltet virker som et skille mellom den nedlagte skolen og båthusene nede ved sjøen, noe som er positivt selv om gran er en fremmedart som ikke har stor økologisk verdi.



Figur 11: Skogsbeltet som skiller planområdet fra strandsonen mot nord. Foto: Leif Egil Friestad

Naturbase viser at det er noen store gamle trær ved innkjørselen til planområdet. Disse berøres ikke av planen. Fjorden er en viktig naturtype - «Fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet». På heia sør for planområdet ligger Flekkefjord landskapsvernområde, som omfattes av verneplan for nasjonalparker og andre større verneområder. Der er det også et større område med kystlynghei.



Figur 12: Naturtyper og arter i området. Rødt område er kystlynghei, blågrønt skravert område er Flekkefjord landskapsvernområde, grønt område er fjorder med naturlig lavt oksygeninnhold i bunnvannet og gul sirkel er store gamle trær. Kartkilde: Naturbase

3.5. Friluftsliv og rekreasjon

Planområdet benyttes ikke i dag til friluftsliv og rekreasjon ut over bruken av bobilturister som overnatter på parkeringsplassen. Det er begrensede arealer rundt skolen som er egnet til formålet.

3.6. Landbruk

Planen berører ikke landbruksområder.

3.7. Trafikkforhold

Det er i dag en privat veg inn til planområdet, med avkjørsel til FV 4142. Fylkesvegen har en ÅDT på 150. Avkjørselen har nylig blitt utbedret, og det er fattet vedtak om avkjørselstillatelse til utvidet bruk av avkjørsel til parkeringsplassen av Agder Fylkeskommune, datert 17.10.2022. Situasjonsplanen i vedtaksdokumentet viser veien slik den er etter utbedringen. Det påpekes at vegetasjon i siktsonen må holdes nede og at det må være snumuligheter inne på egen eiendom.



Figur 13: Bilde av avkjørselen fra fylkesvegen ned til planområdet. Foto: Google Maps



Figur 14: tv: Situasjonsplan for utbedring av utkjørsel hentet fra vedtaksbrev om avkjørselstillatelse. T.h: Utsnitt av dronefoto som viser utbedret utkjørsel fra området.

3.8. Barns interesser

Den tidligere skolen har i dag ingen lekeplass eller oppholdsareal som er tilrettelagt for barn, bortsett fra et lekehus i området mot øst, som nylig er vedlikeholdt og flyttet litt på. Barns interesser i dagens område er derfor marginale.

3.9. Universell utforming

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

Slik området er tilrettelagt i dag er det kun den asfalterte parkeringsplassen som er i bruk. Der er det flatt og fast dekke, noe som gir god tilgjengelighet. Det er ikke tilrettelagt for at folk skal kunne bevege seg rundt bygget.

3.10. Teknisk infrastruktur

Det er privat vann og avløp i området, med overkapasitet i forhold til dagen situasjon.

Bygg og eksisterende bobilcamping er knyttet til strømmettet.

Renovasjon har i det senere på grunn av lite aktivitet på stedet, blitt levert direkte til avfallsplass.

3.11. Grunnforhold

Berggrunnen i området er ifølge skredfarerapporten (Asplan Viak 2025) anortositt. I området rundt planområdet er løsmassene breelvavsetning.



Figur 15: Grunnforhold. Gult er breelvavsetning. Kilde: NGU

Grunnforholdene ble undersøkt nærmere i forbindelse med undersøkelser knyttet til fare for kvikkleireskred. Undersøkelsene viste at planområdet har mye løsmasser, men ikke fare for sprøbruddsmateriale som kan forårsake kvikkleireskred.

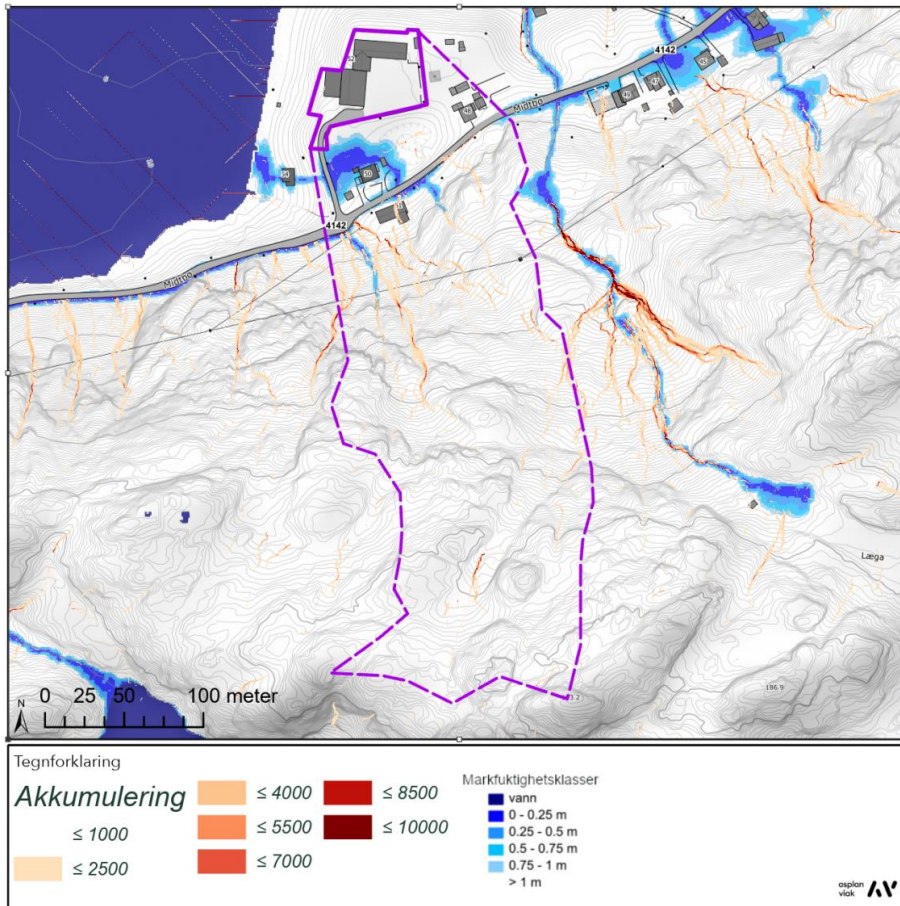
3.12. Nedbørsfelt / hydrologi

I skredfarerapporten datert 28.05.25, utarbeidet av Asplan Viak, er det skrevet en del om avrenning i planområdet og dets nærområde.

Den landsdekkende elvenettverkdatabasen ELVIS av NVE viser ikke elver innenfor påvirknings- eller kartleggingsområdet. NIBIO sitt markfuktighetskart, vist i Figur 3-6, viser derimot flere avrenningslinjer i terrenget i påvirkningsområdet. I nedre deler av påvirkningsområdet ser en også at avrenninga er påvirka av fylkesvegen.

Avrenningsanalysen utført i ArcGIS Pro, som er presentert i Figur 3-6, viser samsvar med markfuktighetskartet. Avrenninga i midtre deler av påvirkningsområdet er likevel en god del mer framhevet i avrenningsanalysen.

Det er registrert en vannførende bekk i området som delvis renner på berg, delvis på løsmasser. Denne berører ikke planområdet direkte.



Figur 16: Figur 3-6: Markfuktighetskart (NIBIO) og avrenningsanalyse for påverknad- og kartleggingsområdet ved Midtbø.

Norsk Klimaservicesenter beskriver at årsnedbøren i Agder er beregnet å øke med cirka 10 %. Det er forventet at episoder med kraftig nedbør øker vesentlig både i intensitet og hyppighet i alle årstider. Nedbørmengden for døgn med kraftig nedbør forventes å øke med cirka 20 %. For varigheter kortere enn ett døgn, er det indikasjoner på enda større økning. Tette flater som asfalterte veier, parkeringsplasser og store takflater gir raskere avrenning enn naturlige flater, og fører til økt fare for flom i bekker og vassdrag dersom vannet ledes for raskt ut i vassdragene. Når avrenningen øker, øker også hastigheten på vannet slik at erosjonsfaren blir større.

I dag ledes overvann fra parkeringsplassen og via sluker og overvannsrør til sjøen. Dette anlegget ble anlagt når skolen var i drift, og har fungert etter hensikt. Rørene er renset etter at bygget skiftet eier.

3.13. Risikofaktorer i dag

Det er utført skredfarekartlegging og undersøkelser knyttet til fare for kvikkleire. To rapporter er vedlagt Skredfarevurdering (Asplan Viak, 2025) og vurdering av områdestabilitet (Asplan Viak, 2025). Disse rapportene viser at det ikke er avdekket risiko i planområdet.

Det er heller ikke andre kjente risikofaktorer her i dag.

Det vises til resultater fra Risiko- og sårbarhetsanalysen, hvor resultater er gjengitt under pkt. 5.10

3.14. Eksisterende næring

Dette området ligger slik til at det herfra er mulig å gå til Brufjellholene som er en turistattraksjon i Flekkefjord kommune. Det er 1,2 km lenger å gå på veien enn om en parkerer på parkeringsplassen ved Ystebø.

Det er ingen eksisterende bedrifter i nærheten som kan tilby det samme.

3.15. Behov for faglige analyser / utredninger

Det er utført skredfarevurdering og en analyse av fare for områdestabilitet.

Dette er et eksisterende bygg med tilhørende anlegg. Det planlegges ikke utvidelse av bygningsmassen eller vesentlig endring av uteområdene. Det er derfor ikke sett behov for flere faglige analyser knyttet til arealbruken, ut over de vurderingene som fremgår av planbeskrivelsen.

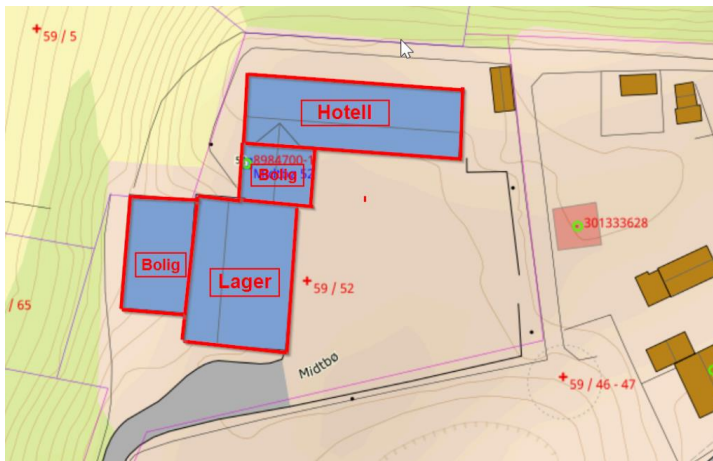
4. Beskrivelse av planforslaget

4.1. Planlagt arealbruk - generelt

Det planlegges 16 hotellrom, og inntil 4 boliger, samt lager i eksisterende bygning.

Parkeringsplassen benyttes til parkering for personbiler og hotellgjester, samt til boliger.

Det tilrettelegges for et felles uteoppholdsareal med mulighet for lek, og et renovasjonsanlegg. Uteplasser til boligene vil være mot vest og nord.



Figur 17: Grovinndeling av planlagt bruk av bygningen. Kilde: Sletteveien 9 AS

4.2. Reguleringsformål

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

RA	Renovasjonsanlegg
UTE	Uteoppholdsareal
H/L/L	Hotell/Bolig/Lager

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

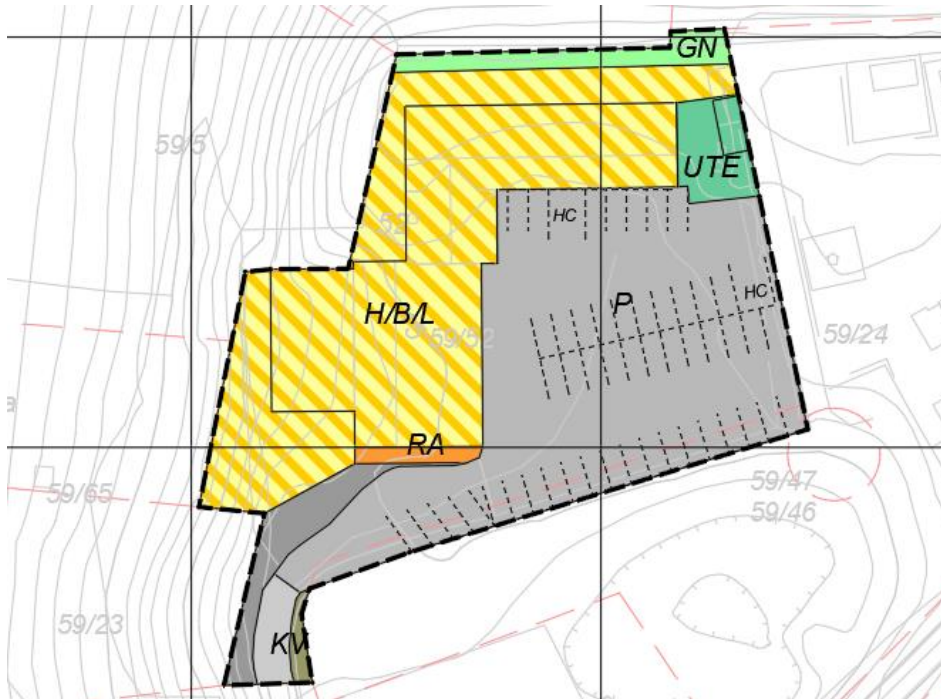
KV	Kjøreveg
AVT	Annen veggrunn - tekniske anlegg
AVG	Annen veggrunn - grøntareal
P	Parkering

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

GN	Naturområde
----	-------------

4.3. Volum, plassering og utforming

Eksisterende bygning beholdes og bruks-endres. Det tilføres ikke ny bebyggelse til eiendommen. Planområdet disponeres som vist på plankartet.



Figur 18: Plankartet. Kilde: Asplan Viak

4.4. Bokvalitet og folkehelse

Bygget ligger fint til, rundt 50 m fra sjøkanten, men på et høyere platå.

Det er idylliske omgivelser i bygdene langs fjorden, og det er flotte turområder i nærheten, blant annet stiforbindelse til turistattraksjonen Brufjellholene.

Det er ikke utarbeidet støysonekart for fylkesvegen forbi planområdet. Vegen har en lav trafikkmengde, og det vurderes at støy fra veg ikke vil være til sjenanse i planområdet som ligger ca. 45 m unna.

I dispensasjonssaken ved godkjenning av bobilparkering ble det satt vilkår om å sette opp et gjerde mot nabo. Dette utføres i 2026 etter avtale med nabo.

4.5. Parkering

Det er etablert en større parkeringsplass ved bebyggelsen, slik at denne kan romme parkeringsplasser både til privatbiler og til bobiler. For denne typen overnatting vil det som et minimum kreves 1 parkeringsplass for privatbil pr. hotellrom. I tillegg kommer 1,5 p-plass pr. leilighet. Totalt er dette 22 parkeringsplasser. Det er satt av to plasser til HC-parkering. Plankartet viser nå 49 parkeringsplasser for personbil, men mange av disse er fleksible plasser som kan slås sammen og benyttes for bobilparkering i hht. merking.

Det må sørges for at det til enhver tid er en parkeringsplass tilgjengelig pr. hotellrom og halvannen plasser pr. boliger som er tatt i bruk.

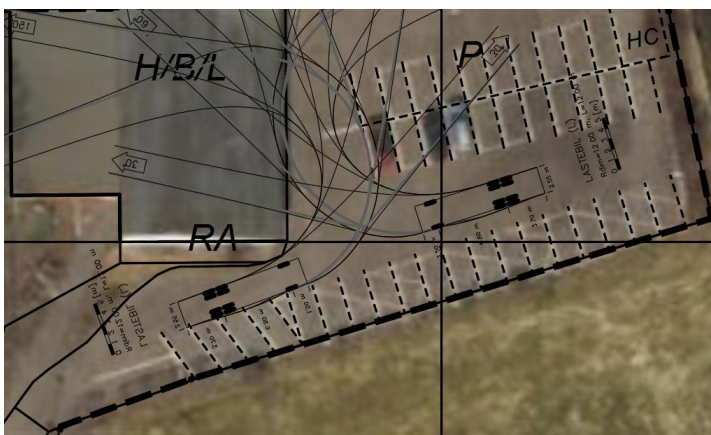
4.6. Trafikkløsninger for biler og myke trafikanter evt. varelevering, kollektiv

Det er tidligere behandlet en sak om dispensasjon for bobilparkering. I forbindelse med denne saken ble det gitt avkjøringstillatelse for endret bruk ut på fylkesveg 4142, som beskrevet i kap.3.7. Avkjørselen er oppgradert i hht. tillatelse.

Planen vil ikke medføre økt trafikk av betydning på fylkesvegen. Camping og hotell vil medføre mer trafikk, men parkeringsplasser er allerede godkjent for camping.

Trafikkøkningen vil i all hovedsak komme på en 1 km lang strekning fra FV 44 og frem til planområdet. Veien er her relativt oversiktlig med lange rette strekninger. Den har 4 m bredde mellom de hvite strekene, med kurveutvidelse til 5 m i svinger.

Det er satt av plass på parkeringsplassen slik at det er snumulighet for lastebil inne på området.



Figur 19: Sporingskurver for lastebil

4.7. Planlagte offentlige anlegg

Det planlegges ikke offentlige anlegg.

4.8. Universell utforming

Med universell utforming menes at arealer og bygg er egnet for flest mulig. Bygningen som skal brukes har tidligere vært en skole, og har vært delvis tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne.

TEK17 har regler for universell utforming både for bygg og utearealer tilknyttet bygget. Det er et omfattende regelverk som ivaretar problemstillingen på en god måte. Det anses lite hensiktsmessig å legge inn ytterligere krav i planarbeidet.

TEK17 §12-1 sier at *«Byggverk for publikum og arbeidsbygninger skal være universelt utformet slik det følger av bestemmelsene i forskriften, med mindre byggverket eller deler av byggverket etter sin funksjon er uegnet for personer med funksjonsnedsettelse»*.

I veilederen står det videre at i situasjoner der det vurderes at byggverket etter sin funksjon er uegnet, må det dokumenteres hva som er uegnet og hvilke konsekvenser dette har for universell utforming. Dokumentasjonen kan utføres som en enkel utredning eller notat, der det redegjøres for hvilke avveininger som er gjort og hvordan konklusjonen for egnethet er kommet fram.

Når planen er vedtatt, vil det måtte søkes om bruksendring av bygget. Plan- og bygningslovens byggesaksbestemmelser, og teknisk forskrift vil da ligge til grunn for en godkjennelse.

Pbl. § 31-4 fjerde ledd åpner for at det kan gis helt eller delvis unntak fra tekniske krav, deriblant kravene om universell utforming, ved tiltak på eksisterende byggverk, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø:

Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- a. byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand
- b. forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak
- c. fordeler som oppnås med tiltaket.

Innen rammen av de hensyn loven skal ivareta, kan kommunen stille vilkår som kan redusere ulemper eller skadevirkninger tillatelsen kan føre til.

Uteareal for byggverk for publikum og arbeidsbygg har krav om universell utforming jf. TEK17 § 8-2 og 8-3.

TEK krav for uteoppholdsarealer med universell utforming skal oppfylle følgende:

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

Kravet om universell utforming gjelder opparbeidet uteareal og slår ikke inn der hvor naturlig terreng / natur inngår i fellesareal. Det settes krav om universell utforming av uteoppholdsarealet (UTE).

På parkeringsareal kreves et tilstrekkelig antall parkeringsplasser for forflytningshemmede jf. § 8-8. Det er satt krav om to stk i planforslaget.

4.9. Uteoppholdsareal, lek og turveier

Private uteoppholdsarealer for boliger etableres innenfor byggeområdet mot vest. Det tillates terrasser og annen opparbeidelse.

Det opparbeides et uteoppholdsareal (UTE) øst for bebyggelsen og nord for parkeringsplassen. Her står det i dag en lekehytte som nylig er vedlikeholdt. Denne har en åpen del hvor sandlek kan foregå under tak. Øvrig område må oppgraderes med sitteplasser, beplantning og minst et lekeapparat f.eks. balanselek eller vippedyr som ikke er veldig plasskrevende, og skal jf. pkt. 4.8 være universelt utformet. Området skal totalt sett gi et innbydende inntrykk.

En minimum tre meter brei korridor inn mot veggen må være overkjørbar for å sikre mulighet for vedlikehold av bygget. Arealet skal likevel fremstå slik at det kan benyttes som del av uteoppholdsarealet, og ha en grønn karakter. Dette sikres ved hjelp av krav om gressarmering. Gressarmering kan benyttes på større deler av arealet, og flyttbare sittegrupper kan f.eks. plasseres her.

Det legges inn rekkefølgekrav for etablering av uteoppholdsarealet (UTE).

4.10. VA, renovasjon, el-anlegg

Bygningen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp. Eksisterende anlegg ble etablert i forbindelse med skolebygningen da den ble bygd. Anleggene har stor kapasitet, fungerer godt, og benyttes videre til ny bruk.

Det var basseng på skolen, og dermed behov for store mengder vann. Det ble derfor etablert et vannforsyningsanlegg i form av en betongkum som rommer 100 m³ et stykke opp i fjellsiden. Det er 30 m høydeforskjell mellom inntaket og bygningen, noe som gjør at det oppnås 3 bar naturlig vanntrykk. Inne i bygget som nå planlegges bruksendret, er det både sandreanseanlegg og UV-rensesystem.

Avløpet fra bygget er tilkoblet 3 septiktanker som ligger etter hverandre, som sikrer en 3 trinns mekanisk utskilling av kloakkslam (tyngre partikler til bunnen og flytestoffer i toppen). Anlegget har utløp i sjøen.

Eksisterende el-anlegg er tilpasset bruk til skolen, inkl. drift av basseng, og vil ha god kapasitet for ny bruk. Oppstartsmeldingen ble sendt til Glitre Nett, men vi har ikke registrert innspill fra dem.

Det må inngås avtale om henting av næringsavfall. Det settes av et område i plankartet (RA) hvor det er plass til beholdere med tanke på å sortere i minst 5 fraksjoner. Regler i Avfallsforskriften sikrer at sortering ivaretas. Området har snumulighet for lastebil. Oppstartsmeldingen ble sendt renovasjonsselskapet IRS, men det har ikke kommet tilbakemelding derfra. Det tillates å etablere tømmestasjoner for bobiler innenfor samme område.

5. Virkninger / konsekvenser av planforslaget (relevante forhold jf. kap2)

5.1. Landskap /stedets karakter

100 m beltet langs sjøen

Planområdet ligger ca. 50 meter fra sjøen, og er da innenfor 100-metersbeltet langs sjø. Området er i dag bebygget, og eiendomsgrensen mot sjø ligger få meter fra bygningskroppen. Planområdet ligger i eiendomsgrensen. Det vil ikke bli tiltak utenfor eiendomsgrensen.

Det er etablerte båthus nord for planområdet. Mellom båthusene og det gamle skolebygget er det en trekke som skiller bygningsmassen fysisk fra strandlinjen mot nord. Dette fremgår tydelige av bilde i figur 11.

Mot vest er det et kulturlandskap som benyttes blant annet til beite, og som ikke vil bli berørt av ny bruk innenfor planområdet.

Det anses ikke at intensjonen i PBL §1-8 tilsettes ved tiltak innenfor planområdet, ved å omgjøre skolebebyggelsen til hotell /bolig. Tiltaket vil ikke føre til at særlige hensyn til natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller andre allmenne interesser blir vesentlig tilsettes.

Estetisk påvirkning

Planforslaget vil i hovedsak medføre innvendig ombygging av skolebygget til hotell og boliger. Det er ikke planlagt søknadspliktige fasadeendringer som vil ha innvirkning på omgivelsene.

Det er i bestemmelsene satt krav om at uteoppholdsarealet (UTE) skal opparbeides på en helhetlig og tiltalende måte.

5.2. Forhold til kravene i naturmangfoldloven kap II

Naturmangfoldlovens § 8-12

§ 8.(kunnskapsgrunnlaget)

Innenfor planområdet er det svært lite vegetasjon. Området består i all hovedsak av asfalt og eksisterende bebyggelse. Det er en smal stripe med plen langs deler av byggets utside mot sjøen. Kunnskapsgrunnlaget vurderes tilstrekkelig.

§ 9.(føre-var-prinsippet)

Det vurderes at det er tilstrekkelig kunnskapsgrunnlag til å vedta planen. Føre-var prinsippet kommer ikke til anvendelse.

§ 10.(økosystemtilnærming og samlet belastning)

Planen innebærer ingen nye naturinngrep og anses ikke som en belastning på biologisk mangfold i et større perspektiv.

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

Da området allerede er opparbeidet kreves ikke nye tiltak som kan medføre miljøforringelse.

§ 12.(miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder)

Da det ikke kreves nye inngrep kommer ikke paragrafen til anvendelse.

5.3. Vannforskriftens §12

Bygget er tilkoblet eget vann og avløps system, som ble etablert i tilknytning til skolen. Avløpsanlegget beholdes som det er, og bruken vil bli redusert i forhold til når skolen var i drift. Belastningen på resipienten vil derfor være lavere enn tidligere.

Overvann fra tette flater drenerer i dag til sluker og videre gjennom overvannsrør til sjøen. Dette fungerer godt, og vil ikke endres på. Da dette er et mindre turistanlegg og boliger med lite forurensnings-potensiale, vurderes at overvann kan føres direkte til sjø.

Resipienten er sjø. Sjøarealene som vannet dreneres til er del av vannforekomst Ånafjorden 0201021100-C. Den økologiske tilstanden her er nå «god», og miljømålet er derfor oppnådd. Den kjemiske tilstanden er ikke klassifisert på grunn av manglende data, men Nitrogenforhold er satt til «god» etter målinger utført i 2015-2017. Miljømålet for kjemisk tilstand er «god». I 2012 ble det beskrevet at en ny overføring av ferskvann til fjorden i forbindelse med kraftproduksjon (Kvina til Sira), i stor grad påvirker saltvannsbiologien. Det beskrives også at mengden ferskvann som overføres er variabel. Overvåking av salinitet er derfor lagt inn som et tiltak i perioden 2022-2027.

Tilstanden i vannforekomsten vurderes ikke å bli påvirket / forringet av tiltak som planen legger til rette for, da bruksendringen medfører lavere aktivitet enn tidligere bruk. Overflateavrenning fra området medfører ikke forurensningsrisiko. Biltrafikk til parkeringsplassen, vil utgjøre minimal forurensing til en stor resipient. Bruksendringen vurderes ikke å forhindre at miljømålene for vannforekomsten opprettholdes / nås, og vannforskriftens §12 vil ikke komme til anvendelse.

5.4. Klima og energi

I Risiko- og sårbarhetsanalysen er negative konsekvenser av klimaendringer med i vurderingen. Lokalklimatiske forhold er kort beskrevet i planbeskrivelsen. Området ligger ikke spesielt utsatt til innenfor et område med kystklima.

Ut over dette handler klima- og energiplanlegging mer om strategiske valg i forhold til areal og transport eller vurdering av alternative energikilder som biogassanlegg eller fjernvarmeanlegg for større områder. Dette gjøres best på et mer overordnet plannivå. Planen omfatter en tidligere skole, og det er snakk om gjenbruk av bygningsmassen til turisme og bolig. Området ligger i et attraktivt område for turisme, og ikke langt fra Åna Sira og fylkesveg 44, som er en kjent turistvei.

Egenproduksjon av strøm eller varme i form av solcelleanlegg, solfangere, jordvarme el.l. er en mulighet uavhengig av planen. Da slike tiltak som regel ikke er søknadspliktige, er det overflødig å legge en slik mulighet inn i planen.

For nye bygninger kan materialvalg spille en rolle, og klimagasregnskap og en eventuell miljøsertifisering kan være aktuelt. I dette tilfellet snakker en om gjenbruk av en bygningsmasse som står tom. Det er skal ikke gjøres tiltak av betydning på bygget. Gjenbruk er i seg selv et svært godt klimatiltak, hvis alternativet er å bygge nytt. Noen vinduer er allerede skiftet, noe som kan gjøre energiforbruket mindre.

5.5. Rekreasjon og friluftsliv

Virkningene av å gjøre dette om til et hotell kan være økt turisme og flere som vil ferdes ved turområdet i Brufjell da det vil få en større tilgjengelighet med flere parkeringsplasser og overnattingsplasser.

På den negative siden kan det trekkes frem at området ved Brufjell er et nasjonalt verneområde, og ved økt tilrettelegging for turisme kan dette gjøre at verneområdet får økt slitasje.

Flekkefjord kommune ønsker imidlertid å satse på turisme og markedsfører Brufjellholene som en av kommunens største turistattraksjoner.

Mulighet for overnatting og parkering i planområdet vil styrke muligheter for rekreasjon og friluftsliv i området og anses overveiende positivt.

5.6. Risiko og sårbarhet

ROS-analysen er basert på beskrivelser og ulike fagnotat, som er utarbeidet i forbindelse med prosjektet. Det er ikke avholdt et eget ROS-møte. Identifiserte uønskede hendelser er basert på gjennomgang av sjekklister (kap. 3), og er gjengitt i tabell 1.

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av relevante kartlag og gjennomgang av sjekklister:

- Skred i bratt terreng
- Kvikkleireskred

Det er utarbeidet en skredfarevurdering og en vurdering av områdestabilitet av Asplan Viak, 2025.

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

Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under. Det er ikke behov for risikoreduserende tiltak.

Tabell 1 Resultater av risikoanalysen med forslag til risikoreduserende tiltak

	Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
		Liv/helse	Stabilitet	Materielle verdier	
1	Skred i bratt terreng				
2	Kvikkleireskred				

5.7. Interessesmotsetninger

Det har tidligere vært registrert motstand av grunneiere i området hvor turister ferdes til Brufjellholene. De ønsker ikke økt turisme i området, med påfølgende slitasje i terrenget. Dette fremkom tydelig i dispensasjonsbehandlingen i forhold til bobilparkeringsplasser.

Flekkefjord kommune på sin side markedsfører denne turen som en turistattraksjon. Så lenge dette regnes som et friluftsområde og en turistattraksjon, må det være positivt å legge til rette for overnatting i gangavstand til dette naturområdet. Det finnes ikke lignende tilbud i nærheten.

5.8. Avveining av virkninger

Å ta i bruk et eldre skolebygg som i dag står tomt, til ny bruk som hotell, gir et positivt tilskudd til turistnæringen i Flekkefjord kommune. Gjenbruk av bygningsmassen anses i tillegg som et godt klima- og energiltak, samtidig som forfall av bebyggelsen forhindres.

En tilrettelegging for turisme og friluftsliv her anses som overveiende positivt for folkehelsen og for næringslivet i kommunene. Økt bruk og slitasje på områdene må få oppmerksomhet, slik at eventuelle tiltak mot forsøpling mv. kan settes i verk.

6. Vedlegg

- Risiko- og sårbarhetsanalyse, Asplan Viak 2025
- Skredfarevurdering, Asplan Viak, 2025
- Vurdering av områdestabilitet, Asplan Viak, 2025

