

PLANINITIATIV

Detaljregulering Eie, Hidra, gnr. 19 bnr. 69 m.fl.



PLANID | **4207_202409**

Flekkefjord kommune

DATO **18.10.24**
VÅR REF **3485/02**



Plannavn	Detaljregulering Eie, Hidra, gnr. 19 bnr. 69 m.fl.
Arkivsak ID	24/03015
PlanID	4207_202409
Oppdragsgiver	Anita Johannessen og Svein Harald Olsen m.fl
Oppdragsgivers kontaktperson	Anita Johannessen
Plankonsulent	egðastrek
Plankonsulents kontaktperson	Kristin Løland

1	Formålet med planen	3
2	Redegjørelse for planområdet	3
2.1	Planavgrensning og lokalisering	3
2.2	Beskrivelse av planområdet	4
3	Plansituasjon og overordna føringer	10
3.2	Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet.....	10
3.3	Kommunedelplan for kystsonen	10
3.4	Gjeldende reguleringsplaner i området	15
4	Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen	15
4.2	Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak	15
4.3	Utbyggingsvolum og byggehøyder	17
4.4	Funksjonell og miljømessig kvalitet	18
5	Virkninger på omgivelsene	18
6	Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet	18
7	Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet	19
8	Planprosess, medvirkning og samarbeid	19
9	Forskrift om konsekvensutredninger	20
9.2	Vurdering etter § 6.....	20
9.3	Vurdering etter § 7	20
9.4	Vurdering etter § 8.....	20
10	Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget	22
11	Vedlegg	23

1 Formålet med planen

1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav a)

Hensikten med planen er å tilrettelegge for 5 nye boligtomter innenfor området. Det er også tanker om å kunne omgjøre den gamle låven på gnr./bnr. 19/11 om til et bolighus/oppholdssted eller lignende. Det er ønskelig å tilrettelegge for 1-5 båtplasser ved gnr/bnr 19/11. Området vil bli regulert til boligformål, adkomstveg, småbåtanlegg i sjø og vassdrag og naturområder. Aktuelle hensynssoner vil være bevaring naturmiljø, faresone for skred og høyspenningsanlegg.

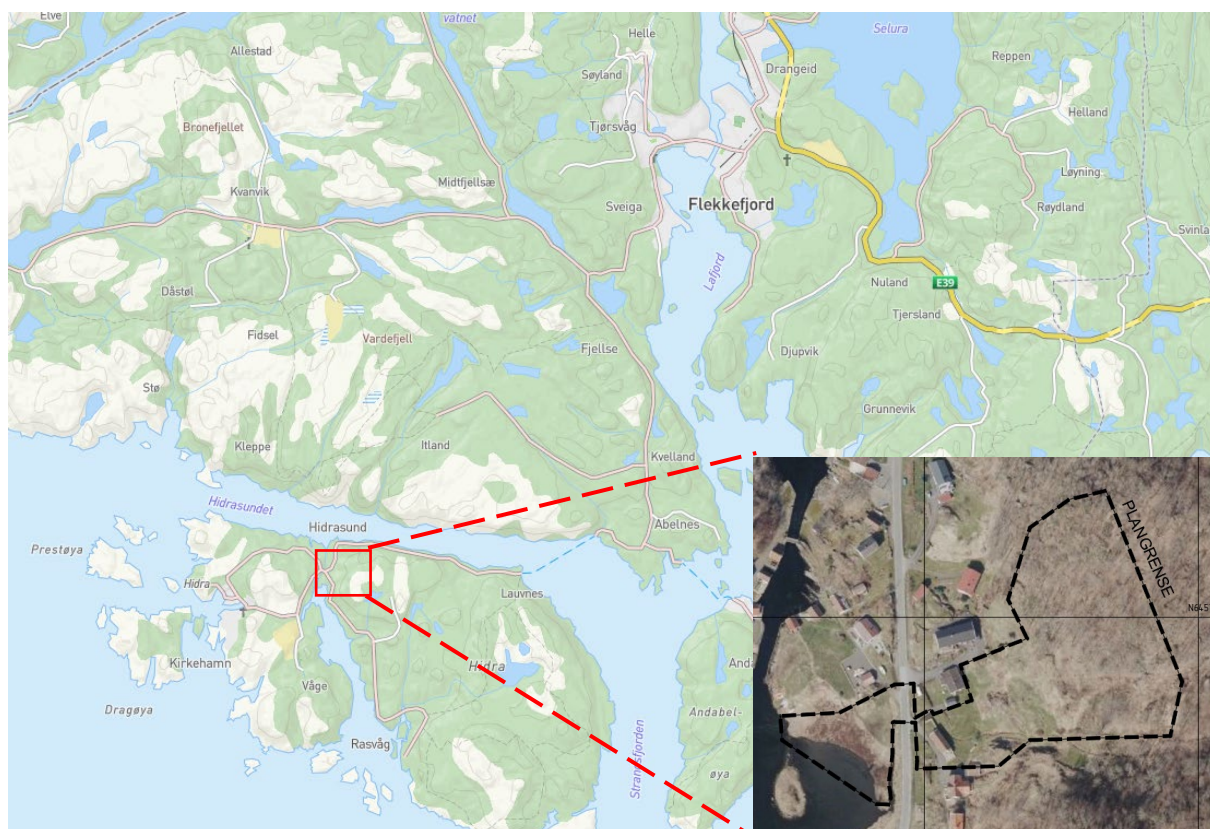
2 Redegjørelse for planområdet

2.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b)

2.1 Planavgrensning og lokalisering

Planområdet er lokalisert på Eie i Hidrasund, i underkant av 9 km sørvest fra Flekkefjord sentrum i luftlinje.

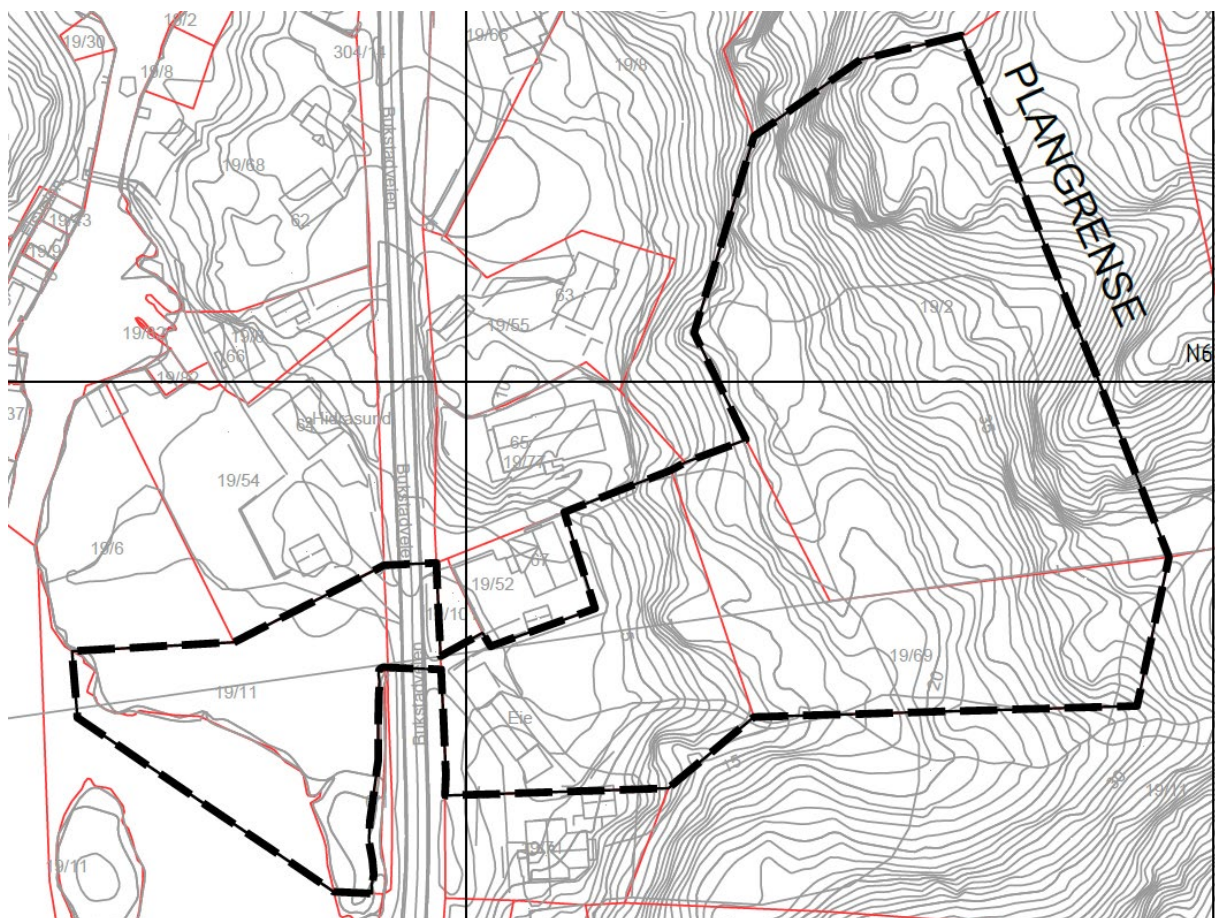
Planområdet vil være på ca. 8,5 daa hvor hele området for fremtidig boligbebyggelse i kommuneplanen er innlemmet.



Figur 1 Oversiktskart, planområdet vises innenfor markert område og i utsnittet til høyre. Forslag til plangrense er markert med stiplet strek i utsnittet

Eierforholdene pr. 23.05.24

Gnr./bnr.	Eierforhold
19/52	Sissel J Johannessen
19/69 19/101 19/11 19/71	Hans Arne Johannessen
19/2	Ninette Gausland Mathisen Arve Joar Mamre Tor Sverre Svendsen Bjørn Gausland Anne Gausland Svein Harald Olsen Anne Grete Svendsen Frank Gausland



Figur 2 Foreslått plangrense.

2.2 Beskrivelse av planområdet

2.2.2 Dagens arealbruk

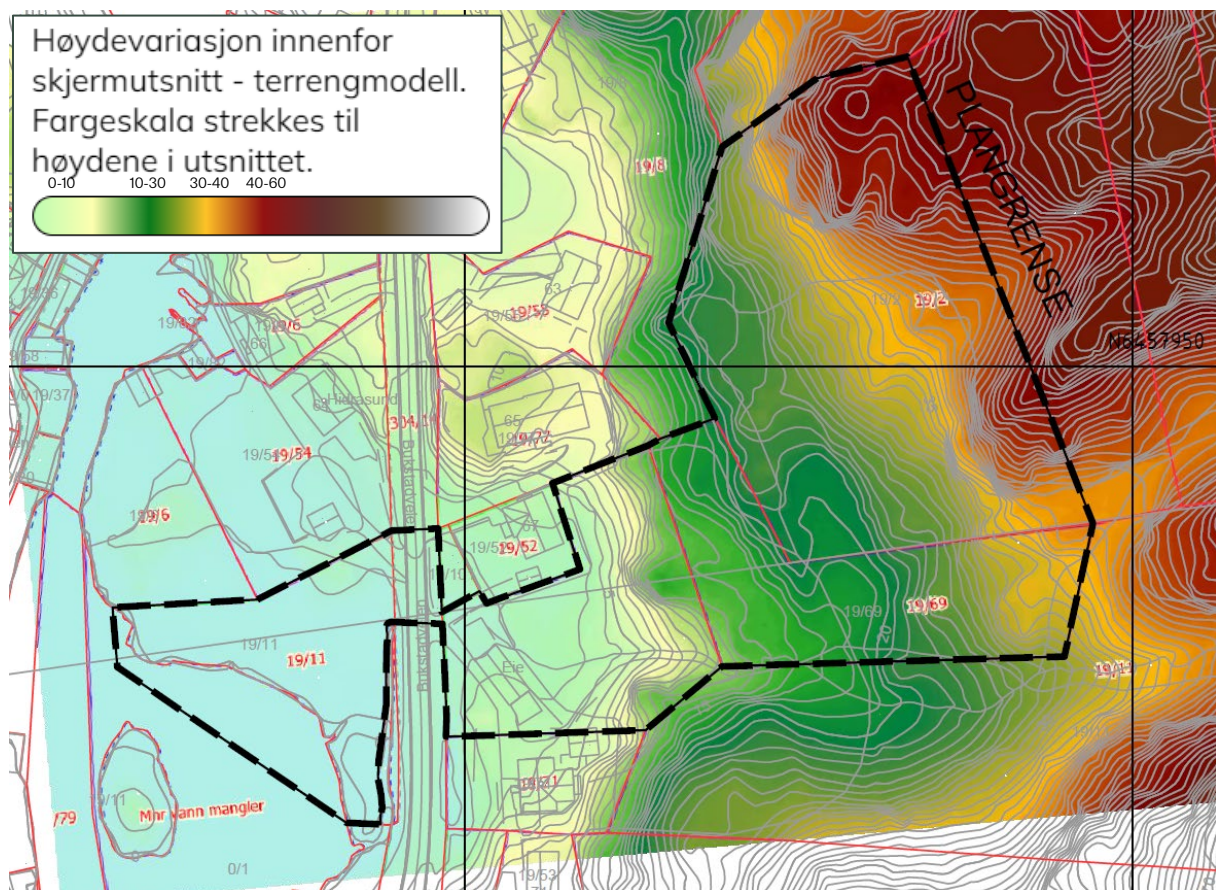
Området langs vegen er i dag bebygd, hvor områdene rundt er opparbeidet hageareal. Lenger opp i skråningen er det i hovedsak skog- og eng områder. Det er også en liten bekk som renner nedover. Denne tørker inn ved lengre perioder med varmt vær. Det går også en liten kjerreveg opp i området, som skal være tinglyst. Høyspentlinje går gjennom planområdet.

2.2.3 Tilstøtende arealbruk

Omkringliggende områder har tilnærmet lik arealbruk som innenfor planområdet. vest for hovedvegen, Bukstadveien ligger Eidekanalen, hvor det er etablerte båtplasser og naust/båthus.

2.2.4 Landskap, topografisk høydekart

Planområdet ligger i et hellende terreng mot vest/sørvest. Under vises et høydeplott som får illustrert det hellende terrenget. Det viser også at det er steder som er svært bratte.



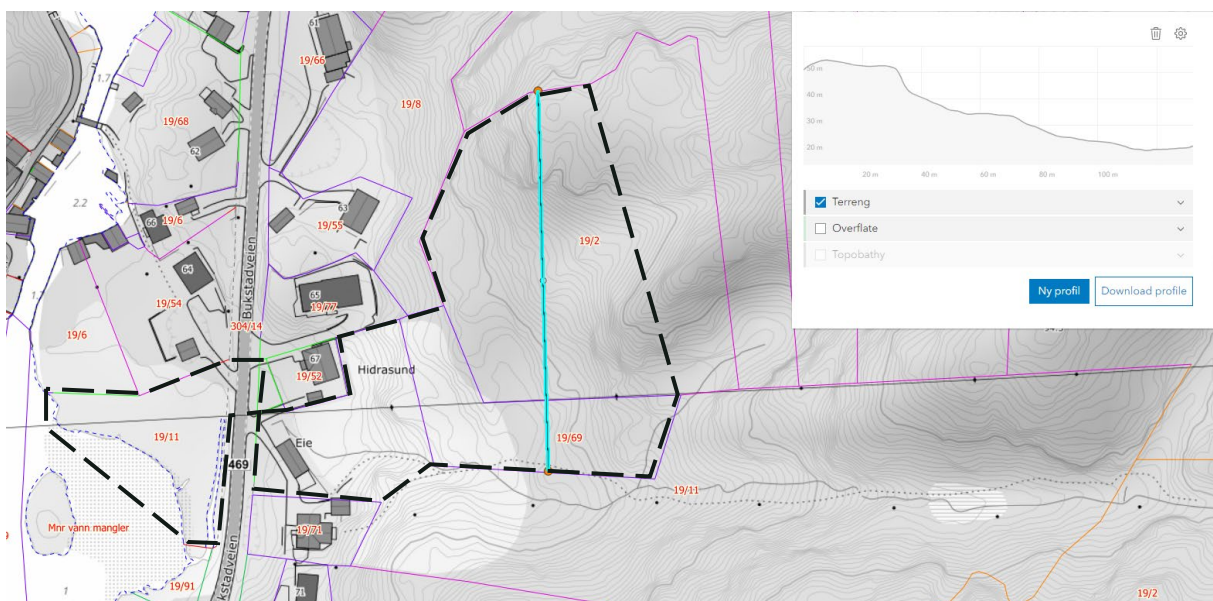
Figur 3 Viser topografisk høydekart over området, med tegnforklaring øverst i venstre hjørne.

2.2.5 Kjøreatkomst, høydeprofil

Under vises høydeprofil i planområdet målt i retning fra vest til øst og nord til sør. Adkomsten til planområdet legges fra fylkesveg 469.



Figur 4 Viser høydeprofil i vest-øst retning. Området er småkupert med jevn helning mot vest. Foreslått plangrense er vist med svart stiplet strek. Kilde: hoydedata.no.



Figur 5 Viser høydeprofil i nord-sør retning. Området har en helning mot sør. Foreslått plangrense er vist med svart stiplet strek. Kilde: hoydedata.no.

2.2.6 100-metersbeltet

Den ene ønskede plasseringen av tomt ligger akkurat i grensen til 100-metersbeltet. Iht. § 2-5 pkt. 3 i kommunedelplanen for kystsonen viser at byggegrense langs sjø i byggeområder er angitt i plankartet, og skal gjelde foran bestemmelsene i pbl §1-8. Området er avsatt til byggeområder. Øvrige nye tomter er utenfor 100-metersbeltet. Bebyggelsen er plassert bak eksisterende bebyggelse og det vurderes derfor som at hensynet til allmenn tilgjengelighet allerede fraviker i området.

2.2.7 Vegetasjon

Det er flere viktige, samt svært viktige og middels viktige naturtyper innenfor planområdet. Disse må i planarbeidet utredes av fagkyndig. Naturtypene er registrert i 2021, med meget god nøyaktighetsklasse, det vil si 5-20 meter slingringsmonn. Dette med unntak av rik edellauskog som ble registrert i 2011 med særs god nøyaktighetsklasse, det vil si 0-5 meter slingringsmonn, og strandeng og strandsump som ble registrert i 1998, hvor det ikke er oppgitt nøyaktighetsklasse.

Forklaring for de forskjellige verdi typene er dette:

Svært stor verdi – er i hovedsak benyttet for naturmangfold som er vernet etter norsk lov, eller har nasjonal eller internasjonal betydning.

Stor verdi – er benyttet for naturmangfold som har nasjonal eller vesentlig regional interesse.

Middels verdi – er benyttet for naturmangfold som har regional interesse. Dette er natur som er viktig for naturmangfoldet i et fylke eller region.

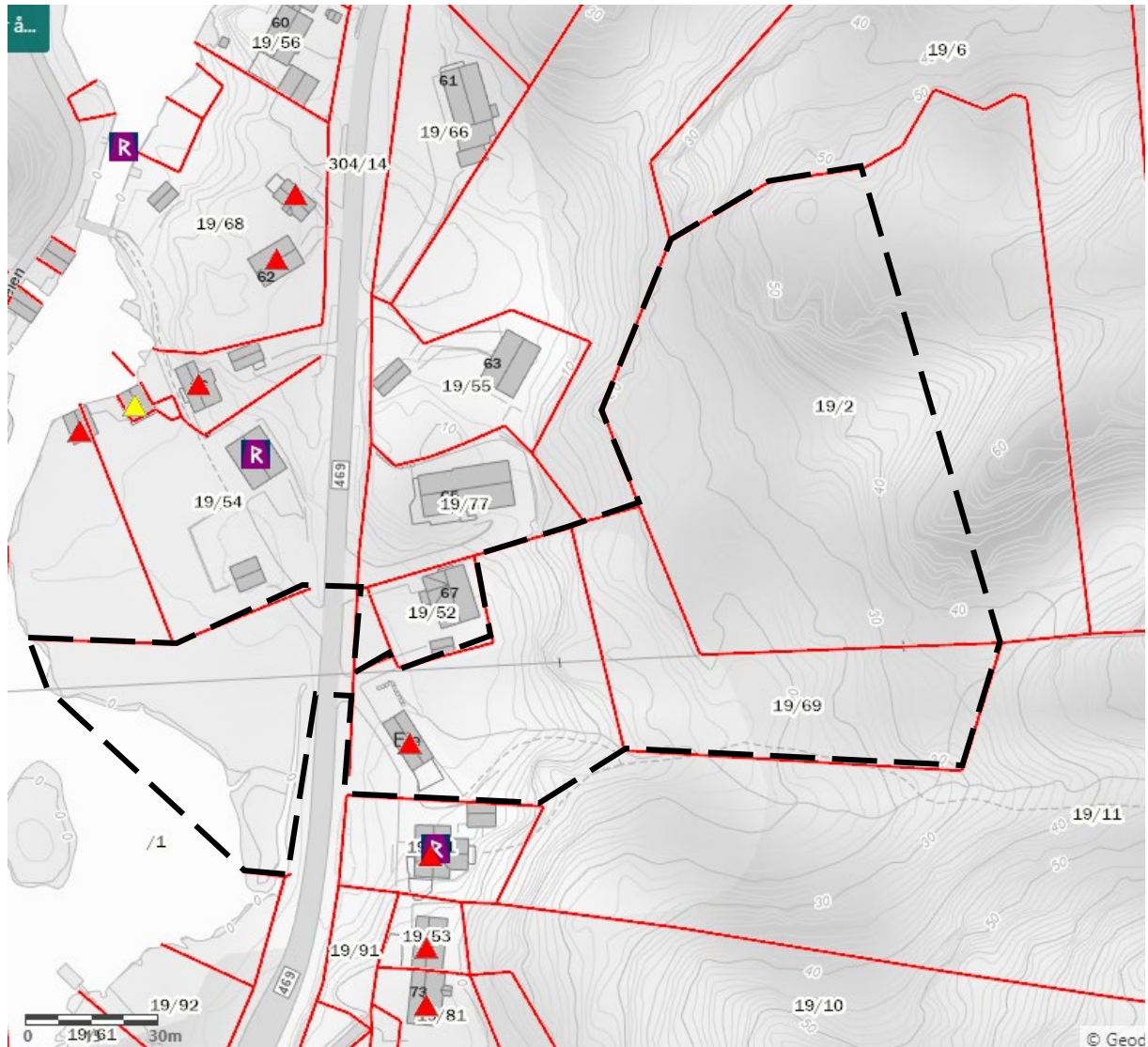
Opp gjennom årene er det blitt tatt ut tømmer til ved i flere deler av planområdet, dette gjelder spesielt i områder som er tiltenkt boliger. Dette er noe som også pågår p.t.



Figur 6 Viser naturtypene med KU-verdi innenfor planområdet.

2.2.8 Kulturminner

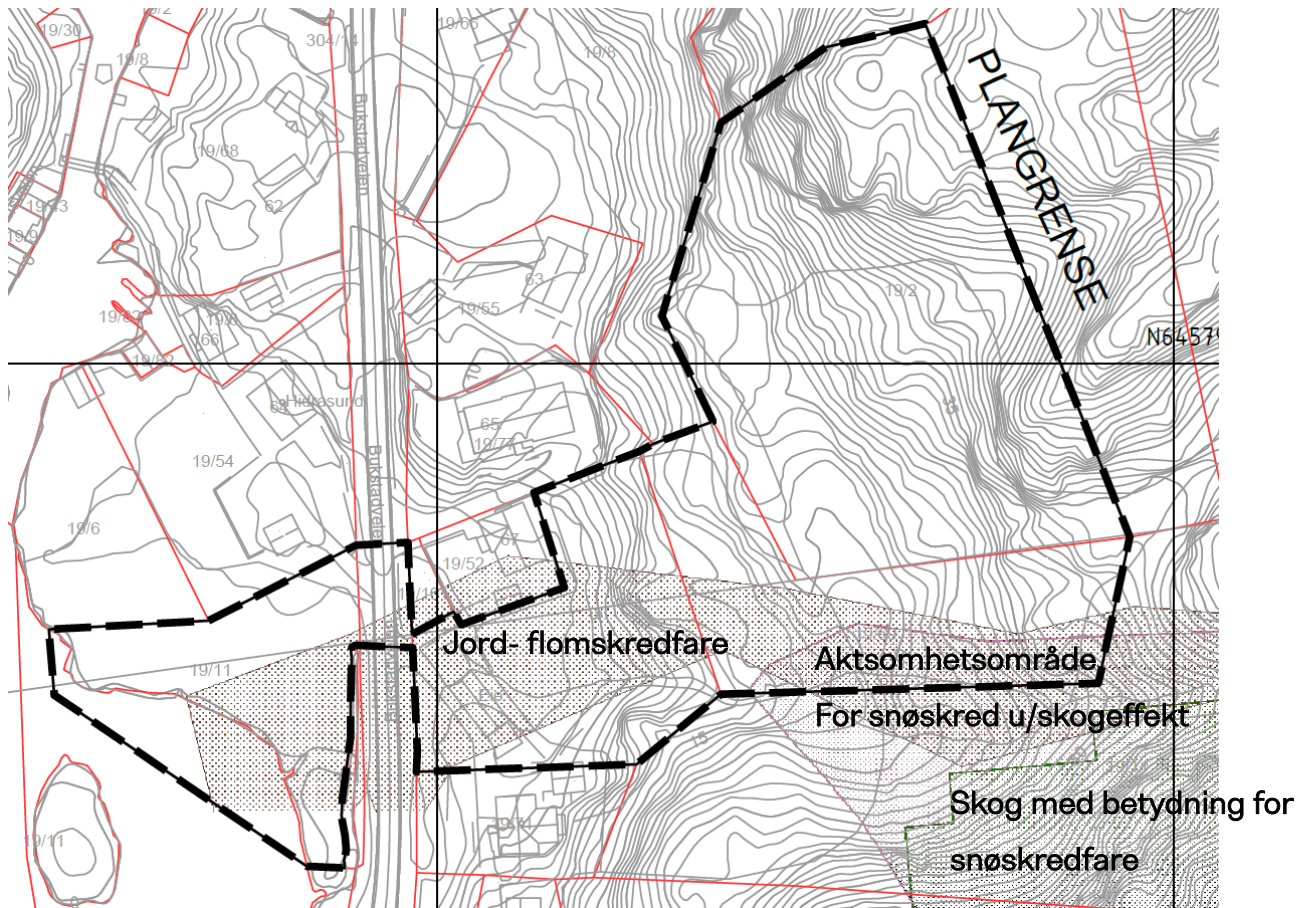
Innenfor planområdet er det 1 registrert rød SEFRAK bygg, som består av en gammel låve. Rød trekant betyr at det er et meldepliktig Sefrak-bygg, som er bygget før 1850-tallet. I nærområdet er det flere bygg som er registrert som røde SEFRAK bygg, samt uavklarte funn fra steinalderen.



Figur 7 Viser registrerte SEFRAK bygg i området, samt kulturminner. Foreslått planavgrensning er vist med svart stiplet strek.

2.2.9 Skredfare

Et søk i NVEs kartbasert veileder for reguleringsplaner viser at området omfattes av aktsomhetsområde for jord- og flomskred samt aktsomhetsområde for snøskred uten skogeffekt. I planarbeidet må det derfor fremkomme en rapport om den reelle skredfaren i området.



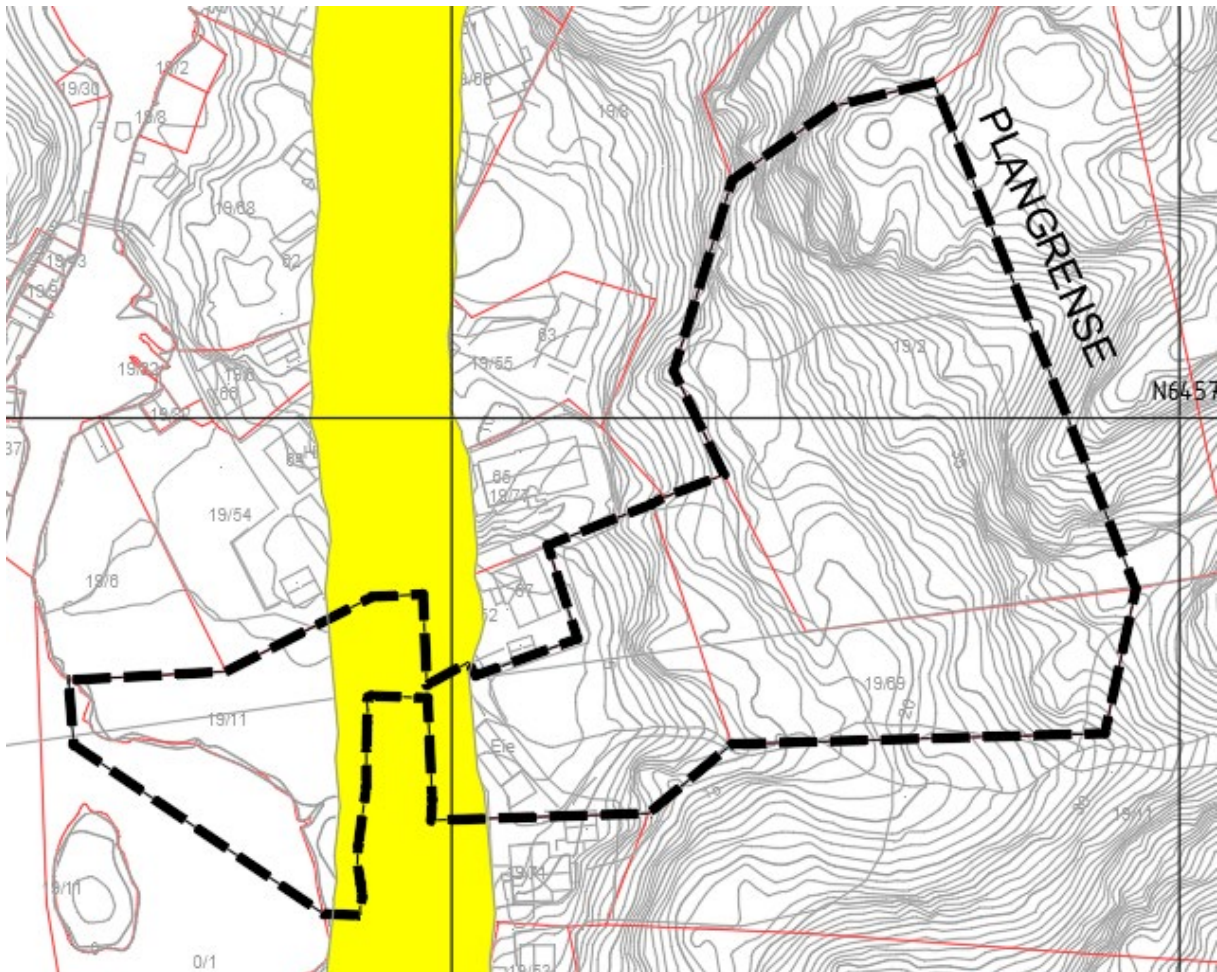
Figur 8 Viser aktsomhetsområde for jord- og flomskredfare (skravert brunt område), aktsomhetsområde for snøskred u/skogeffekt (skravert lilla område) og utenfor planområdet er det markert et område i grønt som er skog med betydning for snøskredfare.

2.2.10 Teknisk infrastruktur

Planområdet er ikke tilknyttet til offentlig vann- og avløpsnett, men det er informert om at det jobbes med å få dette kommunalt. Det går i dag en høyspentlinje gjennom planområdet i øst-vest. Denne hensyntas i planforslaget med tilstrekkelig faresone i plankartet.

2.2.11 Støy

Liten del av planområdet lengst med fylkesvegen er registrert med gul hensynssone for støy. Dette påvirker i liten grad ønskede tiltak i området.



Figur 9 Viser plangrensen med gul støysone fra veg.

3 Plansituasjon og overordna føringer

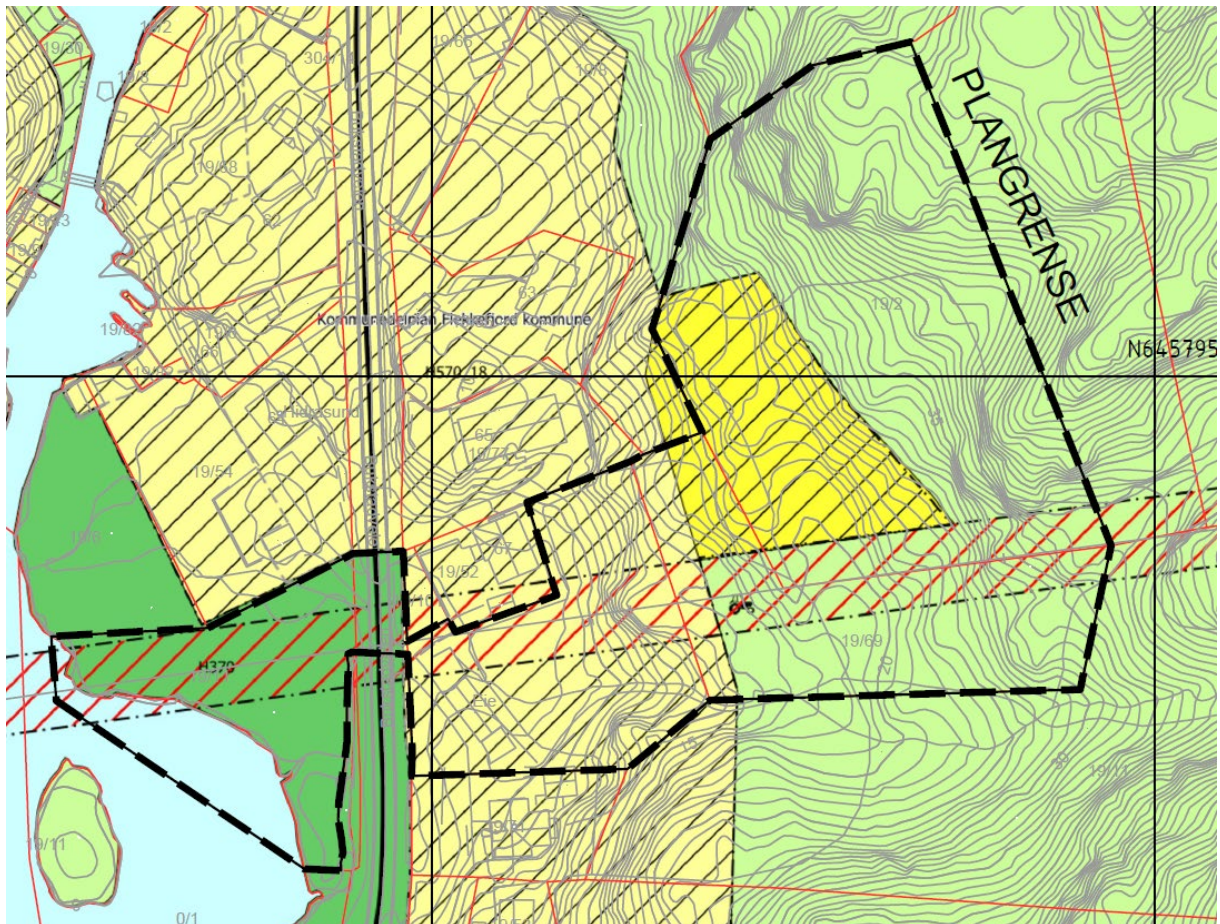
3.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav g)

3.2 Nasjonale og regionale føringer for planarbeidet

- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Byggeteknisk forskrift (TEK17)
- Statlige planbestemmelser (SPB) og planretningslinjer (SPR)

3.3 Kommunedelplan for kystsonen

Området omfattes av kommunedelplan for kystsonen, planID 4207_2015_KYST, vedtatt 09.02.2017. Foreslått plangrense omfattes av nåværende boligbebyggelse (lys gul), fremtidig boligbebyggelse (mørk gul), LNFR (lys grønn), naturområde – grønnstruktur (mørk grønn) og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (blå). Av hensynssoner omfattes det av H370 høyspenningsanlegg (rød skravur) og H570 Bevaring kulturmiljø (svart skravur).



Figur 10 Viser foreslått plangrense med kommunedelplan for kystsonen.

Følgende bestemmelser er vurdert som relevante og styrende for detaljreguleringen.

§ 2-3: Krav til tekniske løsninger for nye bygge- og anleggstiltak (pbl § 11-9 nr. 3)

1. Vannforsyning og avløp
Vann- og avløpsanlegg som skal overskjøtes kommunen skal dimensjoneres og bygges i henhold til normalreglement for VA-anlegg.
3. Byggegrense langs sjø (§ 11-9 nr. 5, jf. § 1-8)
Byggegrense langs sjø i byggeområder er som angitt i plankartet. Byggegrenser langs sjø og vassdrag som er vist i plankartet skal her gjelde foran de generelle bestemmelsene i pbl § 1-8.

§ 2-6: Uteareal for opphold, lek, rekreasjon og idrett (pbl § 11-9 nr. 5, 6)

Følgende krav gjelder ved regulering og ved søknad om nye tiltak:

1. Uteoppholdsareal til bolig
Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 100 m². Minste uteoppholdsareal skal løses på egen tomt eller fellesareal. Inntil 5 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal for lek medregnes i MUA.

2. Areal for lek mv. - Generelle krav
 - a) I reguleringsplaner og ved søknad om byggetillatelse for 4 boenheter eller mer skal det gjøres rede for plassering av anlegg for lek. I den grad behovet for slike anlegg er helt eller delvis dekket på tilstøtende areal, må dette dokumenteres.
 - b) Til reguleringsplan og ved søknad om byggetillatelse/ bruksendring, skal det følge utomhusplan i egnet målestokk for utforming av ubebygde areal og fri/fellesareal, her også gangsti, plasser og sikringstiltak. Planene skal vise vern og inngrep i terreng og vegetasjon.
 - c) Planen skal vise høydeforskjeller, tekniske løsninger og materialbruk i egnet målestokk og tverrsnitt.
 - d) Kvalitetsbeskrivelse av eksisterende natur og naturlige leke- og utfoldelsesarealer skal utarbeides
 - e) Utbygger skal legge fram fagkyndig vurdering av behovet for fall- og rassikring, samt evt. målinger av støy, forurensing og helsefare. Naturlige tilgrensende arealer utenfor planavgrensning, skal være med i vurderingen.

3. Plassering av lekeplassareal
 - a) Arealet skal fortrinnsvis ligge ved større grøntområde eller grønnstruktur, samt sentralt i forhold til boliger og snarveier.
 - b) Arealet skal ligge i god avstand til fareområder, forurensningskilder, høyspentanlegg og annen helsefare, være skjermet fra trafikk og ha trafiksikker atkomst.
 - c) Arealet skal ha velegnet terreng, byggegrunn, solforhold og godt mikroklima. Areal brattere enn 1:5, smalere enn 10 meter eller med ekvivalent støynivå over 55 db(A) kan ikke regnes som lekeareal. Videre kan ikke lekeareal være avsatt til fareområder eller belagt med restriksjoner som hindrer barns frie lek. Vei større enn samlevei SA1 regnes som barriere for atkomst lekeplass.
 - d) Eksisterende vegetasjon, undervegetasjon, tregrupper, fjellknauser etc. skal bevares så langt dette er mulig. Slitesterk vegetasjon beholdes, hvor det kan være tillatt med bygging av lekehytter eller lignende. Områder som fra naturens side egner seg for bading, skibakker mv. avsettes til friområder.
 - e) Inngangspartiet på lekeplassen skal utformes universelt med jevne overflater og små høydeforskjeller. Det bør finnes en sitteplass i nærheten av inngangen. Lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming.

4. Arealkrav og typer av lekeplasser
 - a) Definisjoner og avstander:
 - ✓ Sandlekeplass: beregnet til små barn, plassert trygt nær bolig, maks 100 meter gåavstand.
 - ✓ Nærlekeplass: skal dekke lekebehovet til litt større barn for en del boliger i området, maks gåavstand 200 meter.
 - ✓ Kvartalslekeplass: tilpasset større barn (over åtte år), maks gåavstand 500 m.
 - b) Kommunen kan kreve at eksisterende boenheter i strøket medregnes ved arealkrav for uteområder og lekeplasser.

5. Gjennomføring
 - a) I reguleringsplan skal det gjennom rekkefølgebestemmelse sikres at utearealene skal være ferdigstilt før det bebygde arealet tas i bruk. Friområder, nærlekeplasser og kvartalslekeplasser skal reguleres til offentlig friområde.
 - b) Lekeplasser bygges etter gjeldende tekniske normer. Dersom ikke annet er spesifisert, utføres arbeidet i henhold til normalbestemmelsene i NS 3420, NS-EN 1176 og NS-EN 1177 (til en hver tid gjeldende standard).
 - c) Før lekeplassen tas i bruk skal den være kontrollert av en godkjent lekeplasskontrollør, og eventuelle anmerkninger skal være fulgt opp.

2. Parkeringskrav bolig
 - a) Boligbebyggelse skal ha oppstillingsplass på egen eiendom eller på nærliggende fellesareal for to biler pr. boenhet. Det skal være minimum 1 utendørs biloppstillingsplass.

- b) For ny boligbebyggelse skal det settes av plass til en garasje plass pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasje være innpasset i planene, selv om garasjen ikke blir bygd samtidig med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasjeplass for eiendommens behov er sikret på annen måte, for eksempel i fellesanlegg.
1. Naturmangfold
 - a. Hensynet til naturmangfoldet på stedet skal alltid avklares før tiltak godkjennes, jfr. naturmangfoldloven § 7 (prinsipper for offentlig beslutningstaking i §§ 8 til 12).
 - b. For å ivareta naturmangfoldet skal det ikke gjennomføres tiltak i viktige naturtyper og økologiske funksjonsområder, med mindre dette er avklart gjennom utarbeiding av reguleringsplan i samsvar med prinsippene over.
 - c. Tilpasninger av fyllinger og skjæringer mot grønnstruktur skal skje innenfor arealformål bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg. Unntak kan gjøres der terrengtilpasning kan inngå som del av tilretteleggingstiltak og der tilpasningen er vist i godkjent illustrasjons-/utomhusplan.

§ 2-10: Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner (pbl § 11-9 nr. 8)

1. Generelle krav ved utarbeidelse av reguleringsplaner.
I nødvendig utstrekning skal reguleringsplaner blant annet belyse og avklare følgende:
 - a) Angi formål, vern og utforming av arealer og fysisk miljø, samt rekkefølgekrav for å sikre nødvendige samfunnstjenester og sikkerhet.
 - b) Tilfredsstillende gjeldende krav til helse, miljø og sikkerhet. Risiko og sårbarhet skal alltid utredes, jf. pbl § 4-3, herunder også behov for klimatilpasninger.
 - c) Avklare og belyse nødvendig miljøoppfølging og miljøovervåking både for byggeperiodene og etter at planen er gjennomført.
 - d) Redegjøre for miljøkonsekvenser, herunder klimakonsekvenser med særlig vekt på transport.
 - e) Redegjøre for planens virkning i forhold til transportarbeid og trafiksikkerhet fra samlevei og frem til planområdet, og eventuelt angi nødvendige, avbøtende tiltak.
 - f) Utrede alternative energiløsninger og eventuell bruk av lavenergihus. Energiforsyning basert på fornybar energi og/eller fjernvarme skal utredes og andelen fornybar energi skal fastsettes.
 - g) Utrede landskapsvirkning. Tiltakets estetiske sider skal dokumenteres. Forhold til tiltaket i seg selv, strøk og omgivelser, samt fjernvirkningen skal utredes og dokumenteres. Kommunen kan kreve illustrasjonsplan, sol- og skyggediagram, snitt og perspektivtegninger.
 - h) Utrede støy (dag og natt), støv og utslipp.
 - i) Utrede universell utforming - tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.
 - j) Utrede og dokumentere barn og unges interesser.
 - k) Utrede områdets grønnstruktur og sammenheng med overordnet grønnstruktur.
 - l) Utrede og dokumentere viktige naturmangfoldkvaliteter og innfri naturmangfoldlovens krav. Planer skal også vise hvordan større terrenginngrep løses i overganger mellom utbyggingsareal og grønnstruktur, evt. i teknisk plan.
 - m) Angi byggegrense for tiltak og sikre allmenn ferdsel og opphold i 100-metersbeltet langs sjø og 50-metersbeltet langs vann og vassdrag.
 - n) Avklare behov for og eventuell lokalisering av arealer til offentlig og privat tjenesteyting.
 - o) Utrede kulturminner, herunder kulturmiljø, bygningsvern og automatisk freda kulturminner.
 - p) Utrede planens uttrykk i forhold til omkringliggende bebyggelse (strøkvurdering).

R1-6: Hensynssone for bevaring av kulturmiljø (H570)

Formålet med hensynssonen er å ivareta områdenes historiske særpreg og autensitet. Nybygg og endring av eksisterende bebyggelse og anlegg må tilpasses kulturmiljøet og tillates kun etter følgende prinsipper:

Retningslinjer for behandling av søknader om utbedring, oppføring av tilbygg og oppføring av nybygg

1. Utbedring av eksisterende bebyggelse

Som hovedregel skal bebyggelsens utseende i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige dør-, vindustaktekkings- og panelutskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til dokumentert tidligere utseende.

Ved skiftning av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket, tredører og trepanel på utvendige vegger.

2. Oppføring av tilbygg

Bebyggelsen i verneområdene ligger fra gammelt av tett, lavt i terrenget, og i tilknytning til ferdselsårer til land og til vanns. Bebyggelsen ligger delvis i klynger og delvis i rekker, avhengig av terrenforholdene. Dette mønsteret bør videreføres ved oppføring av nybygg.

Nybygg bør plasseres i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Utbygging bør fortrinnsvis skje som fortetting. I verneområdene bør det være lettere å få dispensasjon fra plan- og bygningslovens avstandsbestemmelser enn i andre områder.

Større sjøhus bør som hovedregel legges med lengderetning vinkelrett på strandlinjen og ikke parallelt med denne.

Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området.

Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.

Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse form materialbruk og fargesetting.

Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med punkt 1 i retningslinjene. Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene bør settes i kittfals.

Det skal brukes tradisjonelle materialer: teglstein og skifer på taket og trepanel på utvendige vegger. Dørene må være tredører med tradisjonell utforming, tilpasset bygningen.

3. Oppføring av nybygg

I utgangspunktet skal nybygg utføres i samsvar med de retningslinjer som er gitt under pkt. 1 og 2 foran.

Følgende krav stilles:

1. Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.
2. For nybygg som ligger i tilknytning til verneverdig bebyggelse, bør det kreves tradisjonelle materialer og fargebruk.
3. Takvinkel må være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med teglstein eller skifer.
4. Yttervegger skal ha liggende eller stående trepanel. Metallplater tillates ikke.
5. Tradisjonelle vindus- og dørtypen benyttes jfr. Pkt 1 og 2.

4. Utomhusanlegg

Utomhusanlegg, eksempelvis, trapper, stier/veier, gjerder skal søkes bevart, og ikke fjernes uten tillatelse fra kommunen. Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

3.4 Gjeldende reguleringsplaner i området

Området omfattes ikke av gjeldene reguleringsplaner. Det pågår en reguleringsplan sør for planområdet med planID 202001.

4 Kort presentasjon av prosjektet/prosjektidéen

4.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav c, d og e)

4.2 Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

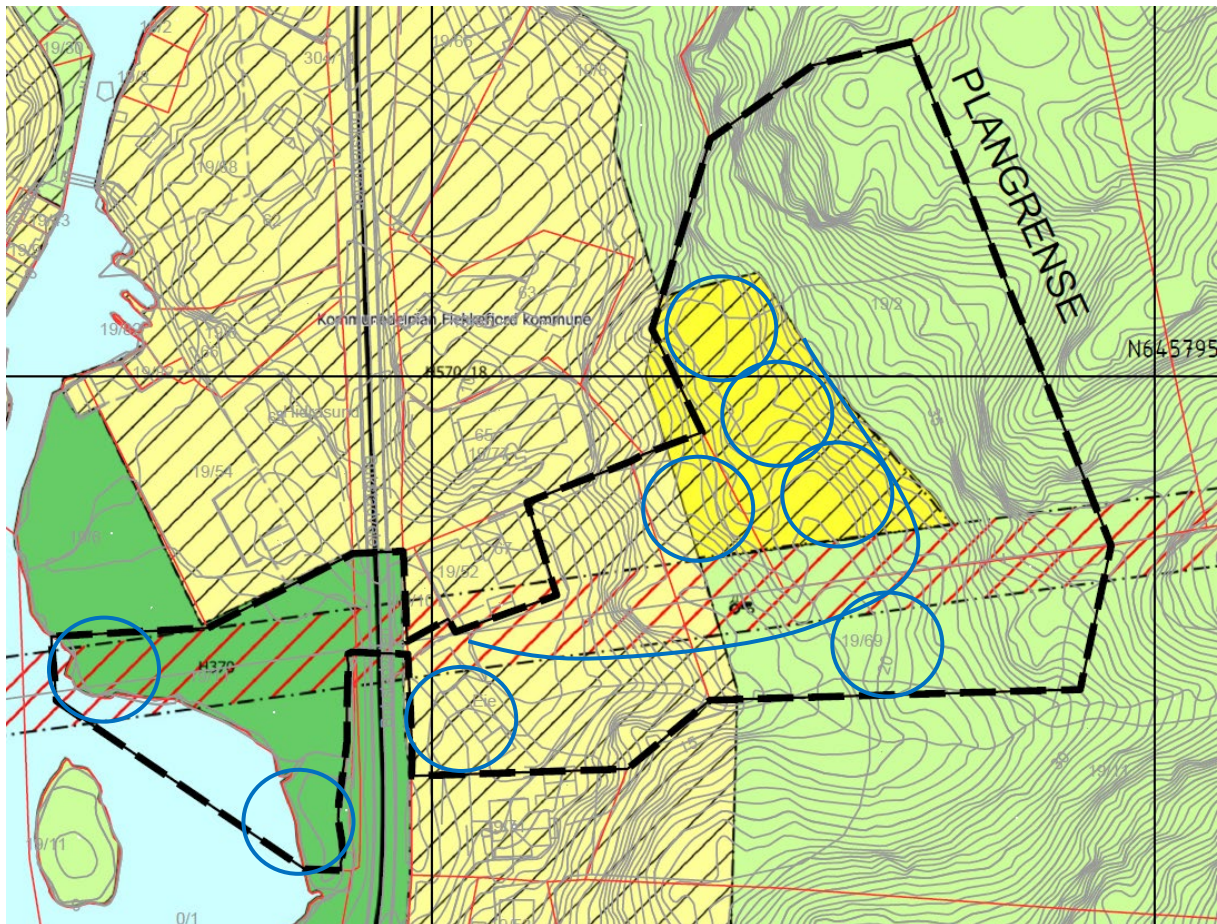
En planlegger å tilrettelegge for 5 nye boligtomter innenfor planområdet, hvor 4 av disse ligger innenfor nåværende/fremtidig boligbebyggelse og 1 ligger i LNFR-område i kommunedelplanen. Det er også ønsket om å gjøre om løa på gnr./bnr. 19/11 til et oppholdssted/bolig. Det er også ønske om å se på muligheten til å etablere 1-5 båtplasser nede ved Eidekanalen.

Føringer for bebyggelsen som er angitt i kommunedelplanen for kystsonen er tenkt lagt til grunn i planforslaget.

Følgende reguleringsformål foreslås benyttet (listen er ikke uttømmende):

- Nr. 1 – BEBYGGELSE OG ANLEGG
 - 1111 – Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
 - 1510 – Energianlegg
 - 1550 – Renovasjonsanlegg

- 1587 – Småbåtanlegg i sjø og vassdrag
- 1610 – Lekeplass
- Nr. 2 – SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR
 - 2011 – Kjøreveg
 - 2018 – Annen veggrunn – tekniske anlegg
- Nr. 4 – LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT
 - 5100 - LNFR



Figur 11 Figuren viser en grovskisse på hvor nye tomter er tenkt plassert, markert som sirkler. Området for løa i vest er også markert med sirkel da denne ønskes omgjort til et oppholdssted. blå strek viser tenkt plassering av adkomstvei til de nye tomtene. Sirklene nede ved Eidekanalen viser ønsket plassering av båt plass.

Tabell 1 Viser nøkkeltall for planlagt bebyggelse. Det kan forekomme endringer av dette ved arbeid med plandokumentene.

Nøkkeltall:	
Størrelse planområdet	12 daa
Maks antall nye enheter	5
Bebygd areal, BYA m ²	250
Maks byggehøyde (over terreng)	9,5 meter

4.3 Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ikke pr. tidspunkt foretatt noen mulighetsstudier eller tegninger på ønsket bebyggelse i området. Det er derfor ikke avklart utbyggingsvolum eller byggehøyder. Det er gitt en ca. føring på bebygd areal på 250m² BYA og en gesimshøyde på 9,5 meter, men dette er foreløpige tall som kan endres etter hvert i planprosessen.

Det er ønske om å se på mulig utvidelse av låven innenfor planområdet, da tenkt en utvidelse i bakkant. Samt omgjøre denne til oppholdssted/bolig.

Det er også ønske om å se på muligheten til å etablere 1-5 båtplasser nede ved Eidekanalen. Det er historiske bilder av området som viser at det har vært båtplass/flytebrygge i dette området tidligere.



Figur 12 Viser et historisk bilde nede ved elva. Øya som vises her, er samme som den lille øya vest for planområdet.

4.4 Funksjonell og miljømessig kvalitet

Adkomsten til området vil være via fylkesveg 469, eksisterende avkjørsel er tenkt benyttet, hvor denne reguleres etter gjeldene krav til utforming og siktlinjer.

Barn i området her har gratis skoleskyss grunnet farlig skoleveg.

Planområdet har gode solforhold, og er plassert litt i høyden slik at det har utsikt mot sjøen og innover mot vest på Hidra. Området grenser også til store naturområder.

5 Virkninger på omgivelsene

5.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav b og f)

Ny bebyggelse vil sees som en utvidelse av eksisterende boligbebyggelse i området. Bebyggelsen vil kunne være synlig da den blir plassert i høyere terreng enn eksisterende bebyggelse. Dette vil derimot ikke utgjøre silhuettvirkning da terrenget i bakkant stiger kraftig. Ny bebyggelse vil harmonere med strøkets karakter som er frittliggende boligbebyggelse.

Utsjekk i NIBIOs kartløsning *Kilden* viser at det ikke er myr innenfor foreslått planområde. Det er derimot en liten bekk som tørkes ut ved lengre perioder med tørt og varmt vær.

6 Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

6.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav h)

Innenfor planområdet er det avsatt i overordnet plan til fremtidig boligbebyggelse, hvor de fleste tomtene planlegges. Det er 1 tomt som er tenkt plassert innenfor avsatt området for LNFR. Dette området ønskes omdisponert til boligbebyggelse.

Det er et registrert rødt SEFRAK bygg innenfor planområdet, og er flere registreringer i nærheten. Ny bebyggelse må tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet på en god måte, men samtidig ikke være en kopi av eldre bebyggelse.

Det er flere naturtyper av middels stor til svært stor verdi innenfor planområdet. Planlagt utbyggings konsekvenser på naturtyper vurderes i det videre planarbeidet.

Planområdet omfattes av aktsomhetssone for jord- og flomskred og snøskred uten skog effekt. Videre i planarbeidet må det utarbeides en fagrapport som tar for seg den reelle faren i området.

Nye boliger plasseres utenfor 100-metersbeltet fra sjø.

7 Samfunnssikkerhet, risiko- og sårbarhet

7.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav i)

Det vil bli utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse gjennom planarbeidet, som vil belyse utfordringer og løsninger for å forebygge risiko- og sårbarhet. Risiko- og sårbarhetsanalysen utarbeides etter DSBs mal med oppsett som baserer på foreliggende kjent kunnskap og kilder, samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger gjort i forbindelse med planarbeidet. Det legges ikke til rette for virksomhet med spesiell brann-, utslipps- eller eksplosjonsfare i området.

Utsjekk i NGUs berggrunskart viser at planområdet består av anortositt. NGUs løsmassekart viser at planområdet i hovedsak består av tynt dekke av organisk materiale over berggrunn. Ved bebygd område ved vegen er det hav-, fjord- og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen.

Utsjekk i NGUs aktsomhetskart for radon viser at planområdet har usikker aktsomhetsgrad for radon. NVEs aktsomhetskart for flom og steinsprang viser ingen potensiell fare i området. Det vises derimot aktsomhetsområde for jord- og flomskred og snøskred i området.

Utsjekk i NVE Atlas viser at området for eksisterende bebyggelse ligger under marin grense, men omfattes ikke av aktsomhetsområde for kvikkleire.

8 Planprosess, medvirkning og samarbeid

8.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav j og k)

Planarbeidet varsles til alle berørte offentlige og statlige organer, parter, naboer og gjenboere.

Følgende instanser vurderes å være naturlig å varsle (listen er ikke uttømmende):

- Flekkefjord kommune
- Statsforvalteren i Agder
- Agder fylkeskommune
- Andre fagmyndigheter, lag og organisasjoner (iht. kommunens varslingsliste)
- Grunneiere og rettighetshavere i planområdet, samt naboer og gjenboere

Det legges opp til medvirkning gjennom ordinær planprosess og saksgang. Alle instanser vil ha mulighet til medvirkning knyttet til planvarsel og høring og offentlig ettersyn i form av merknader. Planvarsel og offentlig ettersyn/høring kunngjøres på kommunens hjemmeside, i tillegg til i avisen Agder. Berørte instanser og andre interesserte, vil i tillegg varsles spesifikt via epost/Altinn.

Det søkes samarbeid med interessenter, naboer, fagmyndigheter eller andre fagkyndige ved behov.

9 Forskrift om konsekvensutredninger

9.1.1.1 (jf. forskriftens § 1, andre ledd bokstav l)

9.2 Vurdering etter § 6

Bokstavledd a) og c) i § 6 er ikke relevante for plantiltaket. Iht. forskriftens §6 b), skal reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven for tiltak i vedlegg I, alltid konsekvensutredes og ha planprogram eller planmelding. Pkt. 25 i vedlegg I omhandler nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan. Det fremgår av veileder om konsekvensutredning for planer etter plan- og bygningsloven, at bestemmelsen gjelder for nye bolig- og fritidsboligområder av en viss størrelse. Departementet mener at 15 dekar er et passende utgangspunkt for hva som kan defineres som et område av en viss størrelse, men dette må vurderes i den enkelte plansak. Bestemmelsen kan komme til anvendelse ved endring av arealformål i en reguleringsplan dersom planen legger til rette for en mer omfattende utbygging enn hva som tidligere lå til grunn. Ved utvidelse av eksisterende bolig- og fritidsboligområder, må utvidelsen i seg selv være av en viss størrelse og omfatte et område som tidligere ikke er avsatt til utbyggingsformål for at regulering kommer inn under bestemmelsen.

Arealbruken i store deler av området er avklart i gjeldene kommunedelplan for kystsonen for nåværende- og fremtidig boligbebyggelse. Det samlede planområdet utgjør et areal på ca. 12 daa, hvorav ca. 1-3 daa ikke samsvarer med arealformål i overordnet plan, med tanke på adkomstvei og én boligtomt. Det samlede arealet som avviker fra overordnet plan, er på mindre enn 15 daa. Avvikene vurderes å kunne negativt påvirke viktige naturtyper. Men det vurderes som så lite areal som påvirkes, og temaet skal vurderes tilstrekkelig i planarbeidet. Vi vurderer derfor at planen ikke vil utløse kravet om KU etter forskriftens § 6, første ledd, bokstav b.

9.3 Vurdering etter § 7

Planen omfattes ikke av tiltak i vedlegg II som behandles etter energi-, vannressurs- eller vassdragsreguleringsloven, eller andre lover som fastsetter rammer for tiltak i vedlegg I og II og som vedtas av departementet. Plantiltaket utløser derfor ikke kravet om KU etter forskriftens § 7.

9.4 Vurdering etter § 8

Plantiltaket faller ikke inn under ordlyden i §§ 6-7. Det er benyttet nasjonale register og andre kilder for innhenting av kunnskap og informasjon ved dette stadiet av planarbeidet. Kriteriene i forskriften er vurdert etter beste skjønn. Vurderingen etter kriterier gitt i §10 er sammenstilt i tabellen nedenfor.

Kriterier etter forskriftens §10 (noe forkortet forskriftstekst)	Plankonsulentens vurdering av samlet tiltak	Utløsende for KU
2. ledd: Egenskaper ved planen eller tiltaket omfatter:		
a) Størrelse, planområde og utforming	Avvik fra overordnet planer er mindre enn 15 daa.	Nei
b) Bruken av naturressurser, særlig areal, jord, mineralressurser, vann og biologiske ressurser	Normal – ingen spesiell bruk av naturressurser	Nei
c) Avfallsproduksjon og utslipp	Ivaretas i byggefase – normal avfallsproduksjon	Nei
d) Risiko for alvorlige ulykker og/eller katastrofer	Ingen kjent risiko. ROS-analyse utarbeides som del av planen	Nei
3. ledd: Lokalisering og påvirkning på omgivelsene omfatter en vurdering av om planen eller tiltaket kan medføre eller komme i konflikt med:		
a) Verneområder etter naturmangfoldloven (...), utvalgte naturtyper, prioriterte arter (...) objekter, områder og kulturmiljø fredet etter kulturminneloven	Det er registrert naturtyper - KU-verdi <i>naturbeitemark, rik edellaauvskog, seminaturlig eng og frisk rik edellaauvskog</i> innenfor planområdet. Dette må tas hensyn til i videre planarbeid. Det er ingen registreringer av vernede kulturminner/miljø innenfor planområdet. Det vil bli gjort en nærmere vurdering av planarbeidet etter naturmangfoldloven i senere planarbeid.	Nei
b) Truede arter eller naturtyper, verdifulle landskap og kulturminner- og miljø (...) områder særlig viktig for friluftsliv	Det er registrert naturtypene <i>naturbeitemark, rik edellaauvskog, seminaturlig eng og frisk rik edellaauvskog</i> innenfor planområdet. En detaljert vurdering av planarbeidet opp mot naturmangfoldloven vil gjennomføres i det senere planarbeidet.	Nei
c) Statlige planretningslinjer eller statlige/regionale planbestemmelser etter pbl 2008, eller rikspolitiske retningslinjer etter pbl 1985	Ønsket ny bebyggelse i planen berører ikke strandsoner.	Nei

d) Større omdisponering av området avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (...)	Store deler av planområdet er avsatt til boligbebyggelse i gjeldende kommunedelplan. Mindre deler, om lag 1-3 daa, omdisponerer LNF-område til boligbebyggelse og adkomstvei. Omdisponeringen vurderes å være av mindre art, men vurderes å kunne påvirke natur negativt.	Nei
e) Økt belastning i område der fastsatte miljøstandarder er overskredet	Ikke aktuelt.	Nei
f) Konsekvenser for befolknings helse, for eksempel som følge av vann- eller luftforurensing	Støy, støv og evt. utslipp under bygging håndteres i byggeplanfase iht. interne og eksterne krav.	Nei
g) Vesentlige forurensning eller klimagassutslipp	Som bokstav f). Ingen vesentlige forhold.	Nei
h) Risiko for alvorlig ulykke som følge av naturfare som ras, skred eller flom	Deler av planområdet omfattes av aktsomhetsområde for jord- og flomskred, samt snøskred uten skogeffekt. ROS-analyse utarbeides som del av planen.	Nei

I vurderingen av om planen kan få vesentlige virkninger og følgelig skal konsekvensutrednes, skal det ses hen til virkningenes intensitet og kompleksitet, sannsynlighet for at virkningene inntreffer og når de inntreffer, varighet, hyppighet og mulighet for å reversere eller begrense dem, om virkningene strekker seg over landegrensene, samt samlede virkninger av forslaget til plan eller tiltak og andre eksisterende, godkjente eller planlagte planer eller tiltak.

Slik ordlyden i §10 er utformet vil kravet om KU baseres på en helhetlig vurdering, hvor hovedtema vil være spørsmål knyttet til omfanget av planen, jf. ordlyden «vesentlig». Med dette grunnlag vil det normalt sett kreves noe før det settes krav til konsekvensutredning. Planen har ikke egenskaper som tilsier vesentlige konsekvenser for miljø og samfunn, og vurderes med dette å ikke utløse krav om konsekvensutredning av planen etter forskriftens § 6-8.

10 Særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Etter vår vurdering bør det utføres fagkyndige vurderinger knyttet til naturmangfold og skredfarevurdering i området.

11 Vedlegg

- Planavgrensning i SOSI og PDF