

Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

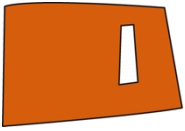
medlem av



arkitektbedriftene



Planbeskrivelse for PLAN 1032 2014 09  
**Nyregulering av reguleringsplan for deler av 21/10**  
**GNR 21 BNR 10 - BELLAND**  
Lyngdal kommune



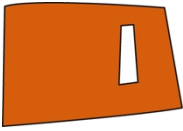
Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



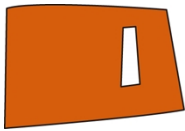
arkitektbedriftene

	28.10.19	Planforslag til 1. gangs behandling	KI	
<b>Rev.</b>	<b>Dato:</b>	<b>Beskrivelse</b>	<b>Utarb.</b>	<b>Kontroll</b>



## Innhold

Innhold .....	2
1 Bakgrunn .....	3
2 Planprosess og medvirkning .....	4
3 Planstatus og rammebetingelser .....	5
4 Dagens forhold .....	5
5 Beskrivelse av planforslaget .....	9
6 Virkninger av planforslaget .....	15
7 Innspill til forhåndsvarslingen .....	20
8 Vedlegg .....	22



## **1 Bakgrunn**

### **1.1 Hensikten med planen**

Hensikten med planarbeidet er en fortetting av fritidsboliger i planområdet. Det er også signalisert et ønske fra kommunen om å samle eksisterende reguleringsplaner og ikke regulerte områder i én plan.

Planens begrensning omfatter flere eiendommer skilt ut fra 21/10 m. fl. og utgjør et areal på ca. 211 daa.

### **1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold**

Tiltakshaver for planarbeidet er Kenneth og Lasse Belland. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Planområdet omfatter følgende grunneiendom gnr 21 bnr 10 m.fl. Hjemmelshaver pr. 07.04.16 for eiendommen 21/10 er Kenneth Belland.

### **1.3 Utbyggingsavtale**

Det er utløst krav til utbyggingsavtale vedrørende de tiltak detaljplanen åpner for.

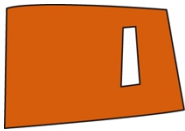
### **1.4 Krav om konsekvensutredning**

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2014).

Planområdet har i kommuneplan status som Byggeområde fritidsbebyggelse.

Omsøkte eiendommer og tilgrensende eiendommer er i hovedsak allerede bebygde med fritidsboliger.

Området omfatter både tidligere regulerte og uregulerte arealer. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 2, 3 eller 4. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.

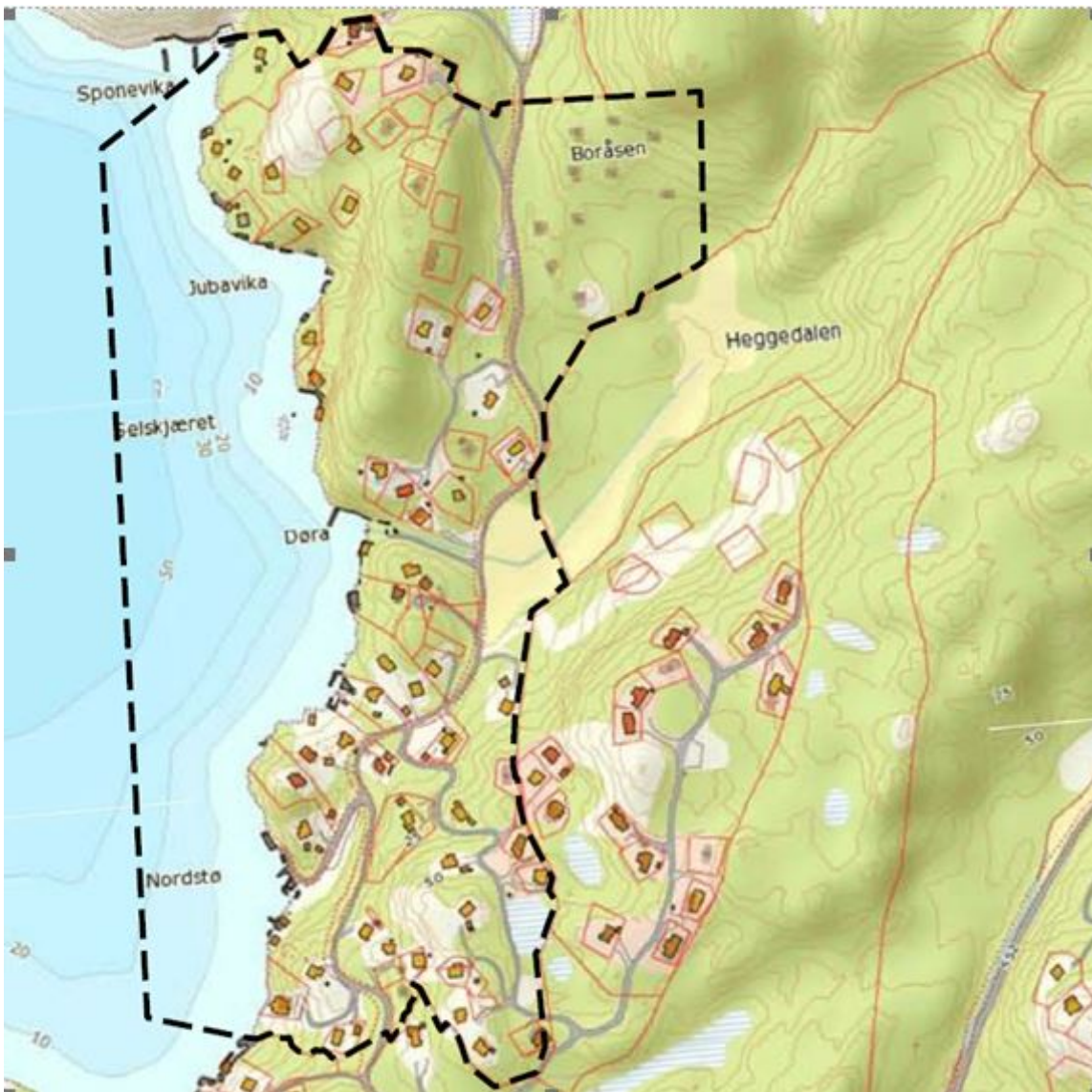


## 2 Planprosess og medvirkning

### 2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Lyngdal kommune den 24.10.14 med representanter fra tiltakshaver, plankonsulent og Lyngdal kommune.

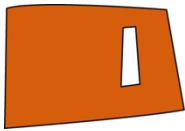
Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 18. mars 2015, samt annonsert i papiravisen Lister. Høringsfrist ble satt til den 30. april 2015. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister fra Lyngdal kommune.



Figur 2: Varslet plangrense. Kartkilde: KSO/Lyngdal kommune

### 2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Etter innspill til varsel om planoppstart fra Norsk Maritimt Museum, hvor det ble varslet at det vil bli stilt krav om marinarkeologiske registreringer, har planens avgrensning blitt justert til å kun omfatte eksisterende småbåthavner i vannarealer. Øvrig avgrensning har blitt trukket inn til land.



## 2.3 Medvirkning

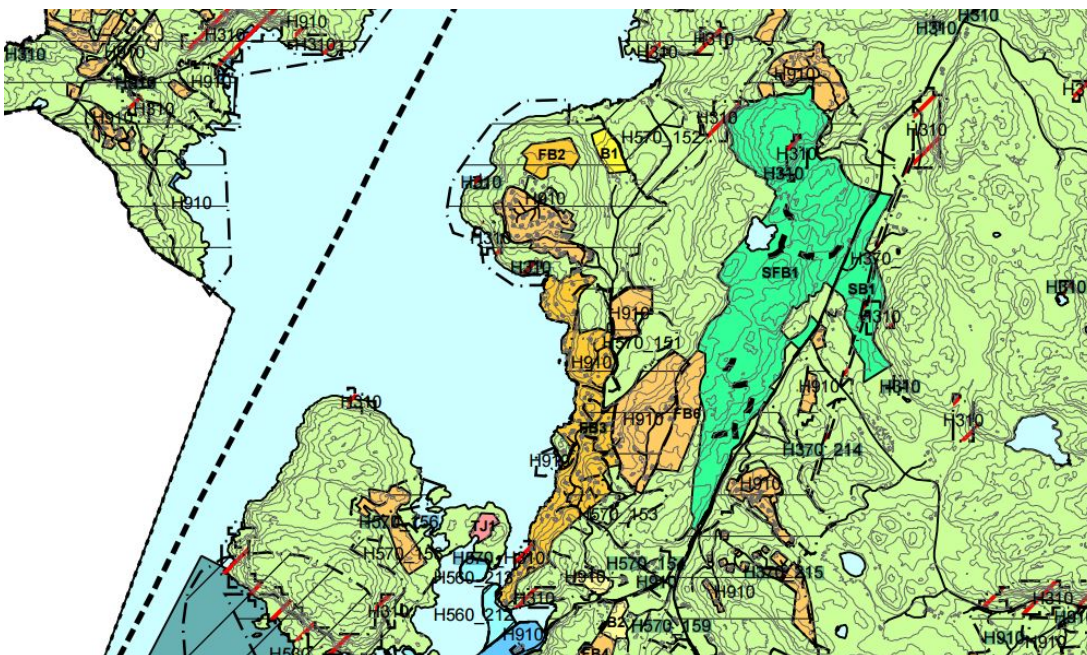
Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

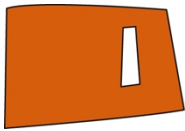
# 3 Planstatus og rammebetingelser

## 3.1 Kommuneplanens arealdel

### Kommuneplanen

Omsøkte planområde har i overveiende grad kommuneplanstatus fritidsbebyggelse. Foreslåtte reguleringsformål vurderes å være i tråd med hovedintensjonen i kommuneplanen.





#### 4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er i planområdet nord-østre del registrert et innslag av *svært interessant* kulturhistorisk interesse (ID: KF00000150) jf, Naturbasen. Det er i planen ingen foreslåtte tiltak i konflikt med denne registreringen.

#### 4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Det er i planområdet nord-østre del registrert et innslag av *mindre interessant* biologisk mangfold (ID: KF00000150) jf, Naturbasen. Det er i planen ingen foreslåtte tiltak i konflikt med denne registreringen.

#### 4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

Med rikt naturliv og sjøen som nærmeste nabo er det unike muligheter for rekreasjon og friluftsliv i området rundt. Planen regulerer i tillegg inn en lekeplass i området. Det reguleres også utendørs oppholdsarealer for brukere av området. Det er ikke registrert barnetråkk i planområdet, men det er muligheter for etablering av stier gjennom deler av området. Området har ingen tilrettelagte fellesområder for bading, og det er ifølge grunneier/hytteiere ingen områder hvor dette foregår i utstrakt felles regi. Dagens situasjon tilsier at denne type aktivitet primært foregår fra private brygger, men kan også tenkes å kunne forekomme ved kommunal brygge.

#### 4.7 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer over ca. 500 meter på kommunal veg (KV4004) etter avkjørsel fra FV552. Kommunal veg har median kjørebredde ca. 3 m, hvorav ca. 300 m asfaltert. Generell vegstandard er av tilsynelatende normal standard for kommunale grusveier, og det er ikke registrert alvorlige trafikulykker innenfor eller i nærheten av planområdet jfr. Vegdatabanken.

#### 4.8 Vann og avløp

Av eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er bebyggelse på tomtene 53, 68, 69, 71, 72, 73 og 76 tilknyttet felles renseanlegg BRE3. Ny bebyggelse innenfor BFK samt ny bebyggelse på tomtene 67, 70 og 78 skal også påkobles BRE3. Nødvendig VA-infrastruktur tillates plassert i grunnen under GT og SKV24.

Øvrige nye og eksisterende fritidsbebyggelse innenfor planområdet skal ha tett tank til kloakk og slamutskiller med tilhørende spredegrøft til gråvann.

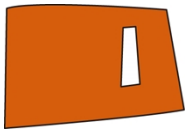
#### 4.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

##### Metode

Analysen er gjennomført med utgangspunkt i sjekklister basert på rundskriv fra DSB (veileder for kommunale risiko- og sårbarhetsanalyser). I risikovurderingene er det tatt utgangspunkt i relevante kravdokumenter. Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som kan påvirke planområdets funksjon, men også hendelser som direkte kan påvirke omgivelsene.

Vurdering av **sannsynlighet** for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig, forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til, periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)



- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av **konsekvenser** av uønsket hendelse er delt i:

- Ubetydelig (1) – ingen person eller miljøskade, systembrudd er uvesentlig
- Mindre alvorlig (2) – Få/små person eller miljøskader, systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke finnes
- Alvorlig (3) – alvorlig (behandlingskrevende) person eller miljøskader, system settes ut av drift over lengre tid
- Svært alvorlig (4) – personskaade som medfører død eller varig mén, mange skadde, langvarige miljøskader, system settes varig ut av drift

Samlet vurdering av risiko er vist i følgende riskomatrixe:

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER			
	1 Ubetydelig	2 Mindre alvorlig	3 Alvorlig	4 Svært alvorlig
4 Svært sannsynlig	4	8	12	16
3 Sannsynlig	3 Grønn	6 Gul	9 Rød	12
2 Mindre sannsynlig	2	4	6	8
1 Lite sannsynlig	1	2	3	4

- Hendelser i røde felt indikerer uakseptabel risiko. Tiltak er nødvendig.
- Hendelser i gule felt indikerer tiltak med hensyn til tiltak som reduserer risiko.
- Hendelser i grønne felt indikerer akseptabel risiko.

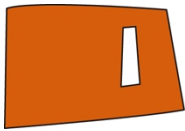
### ROS sjekkliste med forslag til risikoreduserende tiltak

Uønskede hendelser, konsekvenser og risikoreduserende tiltak er sammenfattet i tabellen under.

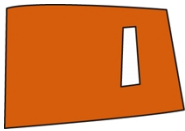
(S = sannsynlighet, K = konsekvens, R = risiko)

Nr.	Uønsket hendelse	Aktuelt		S	K	R	Kommentar	Forslag til risikoreduserende tiltak
		JA	NEI					
<b>1 NATURGITTE FORHOLD</b>								
1.1	Er området utsatt for snø- eller steinskred?		X				Ikke aktuelt	-
1.2	Er det fare for utglidning (er området geoteknisk ustabil)?		X				Ikke aktuelt	-
1.3	Er området utsatt for springflo/flo i sjø/vann?		X				Ikke aktuelt	-
1.4	Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk?		X				Det går ingen større bekkeløp/elver i planområdet. Området er ikke utsatt for flom.	-
1.5	Er det radon i grunnen?		X	1	3	3	Det er ikke utført radonmålinger i området. Byggeforskriften stiller entydige krav til radon, og en ser ikke behov for å gå utover disse kravene.	- Bygningmessige tiltak mot radon utføres iht. lokal vurdering, PBL og tekniske forskrifter.





1.6	Ekstremvær/klima-utfordringer		X					
<b>2. Miljø</b>								
2.1	Forurensninger i grunnen		X				Ikke kjennskap til forurenset grunn i området.	-
2.2	Støy		X				Ingen kjente støykilder i området.	-
<b>3 INFRASTRUKTUR</b>								
3.1	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området?							
3.1.1	- hendelser på veg		X				Ikke aktuelt	-
3.1.2	- hendelser på jernbane		X				Ikke aktuelt	-
3.1.3	- hendelser på sjø/vann/elv		X				Ikke aktuelt	-
3.1.4	- hendelser i luften		X				Ikke aktuelt	-
3.2	Vil utilsiktede/ukontrollerte hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industriforetak etc.), utgjøre en risiko for området?							
3.2.1	-utslipp av giftige gasser/væsker eller eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		X				Ikke aktuelt	-
3.3	Medfører bortfall av tilgang på følgende tjenester spesielle ulemper for området:							
	-elektrisitet (kraftlinjer)		X				Ikke aktuelt	-
	-teletjenester		X				Ikke aktuelt	-
	-vannforsyning		X				Ikke aktuelt	-
	-renovasjon/spillvann		X				Ikke aktuelt	-
3.4	Påvirkes området av magnetiske felt fra el.linjer?		X	1	1	1	Det er i nordre del av planen regulert inn en hensynssone for luftgående høyspent. Det er i denne forbindelse avsatt hensynssone med medfølgende bestemmelser. Det foreslås ikke konstruksjoner for varig opphold i konflikt med dette.	-
3.5	Er det spesielle farer forbundet med bruk av transportnett for gående, syklende og kjørende innenfor området:							
3.5.1	-til skole/ barnehage og nærmiljøanlegg?		X				Ikke aktuelt	-
3.5.2	-til busstopp/ kollektive forbindelser?		X				Ikke aktuelt	-
<b>3.6 Brannberedskap</b>								
3.6.1	-spesielt farlige anlegg i området?		X				Ingen	-
3.6.2	-har området utilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?	X		1	3	3	Området ligger i umiddelbar nærhet til vann, og dette vil kunne brukes som sekundærkilde ved slukking.	-



3.6.3	-har området bare en mulig atkomststrute for brannbil?	X		1	3	3	Vegen inn til omsøkt område er en lav-ÅDT veg, med lav risiko for redusert adkomst.	-
<b>4 TIDLIGERE BRUK</b>								
4.1	Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter? F.eks gruver, militære anlegg, industri		X				Ingen	-
<b>5 OMGIVELSER</b>								
5.1	Er det regulerte vannmagasiner i nærheten, med spesiell fare for usikker is?		X				Ikke aktuelt	-
5.2	Finnes det naturlige terrengformasjoner som utgjør spesiell fare (stup etc.)		X				Ikke aktuelt	-
<b>6 ULOVLIGE VIRKSOMHETER</b>								
6.1	Sabotasje og terrorhandlinger		X				Ikke aktuelt.	-

Utover det som er kommentert i tabellen over, er det innenfor planområdet ikke registrert faremomenter i kommuneplanens arealdel eller i offentlige kartdatabaser, som for eksempel arealis, skrednett m.m.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

Formålet med planarbeidet er en moderat fortetning av eksisterende fritidsbebyggelse. Det ble på oppstartsmøtet med kommunen fremmet et ønske om å samle eksisterende reguleringsplaner i området i en enkelt plan. Dette har resultert i at fremlagt planforslag omfatter planene 201002, 200604, 200812, 200605, 200814 samt uregulert areal mellom disse.

### 5.1 Planfaglige hovedgrep

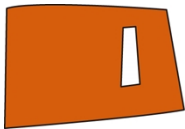
- Hensyn til landskap

### 5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

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

- *Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF)*
- *Lager (BL)*
- *Vann- og avløpsanlegg (BVA)*



- *Renovasjonsanlegg (BRE)*
- *Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)*
- *Uthus/naust/badehus (BUN)*
- *Uteoppholdsareal (BUT)*
- *Lekeplass (BLK)*

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

- *Kjøreveg (SKV)*
- *Gangveg/gangareal (SGG)*
- *Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)*
- *Parkeringsplasser (SPP)*

*Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):*

- *Turveg (GT)*
- *Badeplass/-område*

*Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):*

- *Landbruksformål (LL)*
- *Friluftsmål (LF)*

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

- *Småbåthavn (VS)*
- *Friluftsområde (VFR)*

*Hensynssoner (PBL § 12-6)*

- *Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)*
- *Hensyn landskap*

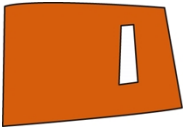
## **5.3 Byggeformål**

### **5.3.1 Frittliggende fritidsbebyggelse**

Planforslaget regulerer både eksisterende og nye fritidsboliger, med tilhørende garasje/anneks/vedbod og terrasse. Planen omfatter flere eldre planer med uregulerte bebygde områder i mellom. Dette medfører at det ikke settes begrensning på takform i området som en helhet. For øvrig vil det være enkelte tomter som på bakgrunn av bestemmelser i gammel plan har særegne bestemmelser vedr. utforming. Material- og fargevalg skal være i mørk farge på tak og vegger, og glassfasader skal være av en type som gir lite refleks. Det er avsatt 50 byggeområder med formålet frittliggende fritidsbebyggelse BFF. Eksisterende bebyggelse stammer delvis fra gjeldende reguleringsplaner, og delvis fra uregulerte områder mellom disse. Det er foreslått en fortetning på totalt 12 nye frittliggende enheter, hvorav 3 enheter som følge av en mer formålstjenlig inndeling av tomter i gjeldende reguleringsplan med planid 200604. Resterende 9 enheter er nye avsatte byggeområder på ledige arealer mellom eksisterende bebyggelse.

#### *Byggehøyder*

Det er ingen utpreget stilart i området og det vil derfor ikke være noen krav om særskilt takstil. Det er en satt generell gesimshøyde og mønehøyde for ny og eksisterende bebyggelse i planområdet. For de nye tomtene 12, 67 og 78 er det satt høyeste tillatt planerte kotehøyde på tomt. Dette er for å sikre at bebyggelse på tomten ikke skal fremstå urimelig skjemmende på naboer og i det generelle landskapsbildet. Øvrige gitte kotehøyder i bestemmelsene er videreført fra gjeldende plan i området. Det



har blitt vurdert dithen at gitte høyder for disse konkrete byggeområdene ikke burde være generelle for planområdet som en helhet.

#### *Utnyttelsesgrad*

Det er som følge av omfanget av gjeldende reguleringsplaner innenfor ny planavgrensning forsøkt formulert en generell bestemmelse for utnyttelsesgrad. Denne sier at det tillates utnyttet inntil 200 m<sup>2</sup> BYA, men ikke mer enn 25% av tomteareal. Dette skal inkludere alt tellende areal for beregningsregler for BYA. Det er for tomt 1 foreslått en utvidelse av eksisterende garasje til inntil 200 m<sup>2</sup>. Det er basert på tomtens størrelse og plassering ikke vurdert å være spesielle hensyn som tilser at dette er konfliktfylt.

#### *Byggegrenser*

Byggegrenser regulerer plassering i planen. Der hvor byggegrense ikke er synlig i plankart er byggegrense sammenfallende med formålsgrense. Uthus/garasje tillates oppført delvis utenfor byggegrense, hvor dette kan begrunnes med en best mulig tilpasning til omgivelser. Hensikten med dette er å redusere terrenginngrep.

#### *Planlagt bebyggelse*

Endelig plassering, utforming/størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på utomhusplan ved byggesøknad.

### **5.3.2 Lager**

Planforslaget regulerer et lagerbygg på inntil 450 m<sup>2</sup> BYA i avsatt område. Dette tillates oppført permanent lagerbygg i samme område som eksisterende midlertidig lagerhall er oppført. Nytt lagerbygg tillates oppført med maks gesimshøyde 5m og maksimal mønehøyde 7m. Endelig plassering, utforming/størrelse og arkitektur fastsettes ved detaljprosjektering av bygget, og må vises på utomhusplan ved byggesøknad.

### **5.3.2 Vann- og avløpsanlegg**

Det er etter innspill til planen, etter første politiske behandling, foreslått lagt til rette for større felles vann- og avløpsanlegg. Dette er gitt formålkode f\_BVA, og er lokalisert øst for kommunal veg, i området med Døra småbåtanlegg.

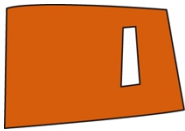
### **5.3.3 Renovasjonsanlegg**

Areal avsatt til formålkode BRE1-3 er for felles renovasjonsanlegg innenfor planområdet.

### **5.3.4 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

Det er innenfor planområdet i stor grad etablert brygger og annen bebyggelse i strandsonen. Som følge av omfanget foreslås det en generell bestemmelse om vedlikehold og restaurering, og at det ved ekstreme hendelser tillates oppført ny bebyggelse på eksisterende grunnmur med maks mønehøyde kote +5,0. Ny oppføring skal ha saltak. Hensikten med foreslått bestemmelser er å sikre at fremtidig bebyggelse oppføres med samme formspråk og omfang.

For eksisterende småbåthavner i Nordstø og Døra er disse regulert med tanke på å vise gjeldende situasjon. Det er forsøkt å innarbeide gjeldende reguleringsbestemmelser, plassering og utforming for Nordstø, mens det for Døra er blitt benyttet ortofoto for å kartlegge omfang av anlegget.



### 5.3.5 Uthus/Naust/Badehus

Det er i dag oppført 5 boder i forbindelse med Døra småbåthavn. Det er ønskelig å oppføre et antall boder som tilsvarer antallet båtplasser, og det foreslås derfor tillatt oppført 12 boder på inntil 6 m<sup>2</sup>. Alle bodene, nye og eksisterende, skal ha samme formspråk og utforming. Bodenes formål er for lagring av utstyr og redskaper.

### 5.3.6 Lekeplass

Planforslaget legger opp til flytting av areal for lekeplass fra plassering i gjeldende plan. Bestemmelsen § 11 og 23.6 sikrer omfang av opparbeidelse samt gjennomføringstidspunkt.

## 5.4 Grønne formål

### 5.4.1 Uteoppholdsarealer

Det er avsatt 3 formålsområder til felles utendørs rekreasjon og opphold. Det skal ikke tillates varige inngrep i terrenget, men det tillates mindre tiltak som kan være bruksfremmende for området. Dette vil eksempelvis da kunne være rydding av vegetasjon og plassering av benker og bord.

### 5.4.2 Turveg

Det er ønskelig å tilrettelegge for adkomst mellom avsatte fellesarealer og byggeområder for brukere av området. I forbindelse med adkomstveg til konsentrert fritidsbebyggelse BFK foreslås det etablert en turveg som en forlengelse av f\_SKV24. Denne turvegen foreslås etablert i inntil 1,0m bredde, og kan også benyttes som trase for vann og avløp mellom ny bebyggelse og eksisterende bebyggelse nord for BFK.

### 5.4.3 Landbruksformål

Omfatter areal avsatt til landbruksformål for hovedbruket.

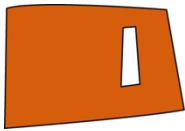
### 5.4.4 Friluftformål

I hovedsak alt areal mellom byggeområder er avsatt til friluftformål. Innenfor dette formålsområdet tillates det å etablere stier og mindre bruksfremmende tiltak som tynning av vegetasjon.

## 5.5 Parkering

Parkeringskravet er satt med utgangspunkt i parkeringsbestemmelser for Lyngdal kommune. All bebyggelse er lagt opp til å betjene nødvendig parkering på egen tomt.

Type tiltak/virksomhet	Enhet	Antall bilplasser pr. enhet	Antall sykkeloppstillingsplasser pr. enhet
<b><u>BOLIG OG FRITIDSBOLIG</u></b>			
Boliger* *omfatter eneboliger og eneboliger i rekke	Pr. boenhet	3	2
Tomannsbolig og firemannsbolig	Pr. boenhet	2	2
Leiligheter* *omfatter 6 mannsbolig og alle typer leiligheter		1,5	1,5



Hybel/hybelleilighet	Pr. hybel/hybelleilighet	1	1
Fritidsboliger/hytter	Pr. boenhet	2	1
Tallene inkluderer gjesteparkering. Dersom gjesteparkering organiseres på en felles parkeringsplass skal parkeringsplassen anlegges med rimelig nærhet til bolig, dvs. under 100 meter unna.			

Figur 7: Utsnitt av parkeringsbestemmelser. Kilde: Lyngdal Kommune

## 5.6 Trafikkareal

### 5.6.1 Veger

o\_SKV1 er offentlig kommunal veg som reguleres i eksisterende omfang og utstrekning. o\_SKV2 er offentlig adkomst til Nordstø småbåthavn og reguleres i eksisterende omfang og utstrekning. Øvrige veger er felles og private interne adkomstveger innenfor planområdet.

### 5.6.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Formålet regulerer nødvendig areal til annen veggrunn i tilknytning til eksisterende offentlig veg, samt i forbindelse med etablering av nye vegtraseer.

### 5.6.3 Parkeringsplasser

Formålet regulerer eksisterende parkeringsplasser tilknyttet fritidsbebyggelse innenfor planområdet. Planforslaget legger i tillegg opp til en utvidelse av f\_SPP1 i tilknytning til sjøarealer i Nordstø.

## 5.7 Hensynssoner og rekkefølgekrav

### 5.7.1 Høyspenningsanlegg, H370

Hensynssone H370 omfatter eksisterende høyspenttraseer. Byggeforbudssone er satt til 8 m til hver side målt fra senter av lufttrukken linje.

### 5.7.2 Hensyn landskap, H550

Hensynssone H550 omfatter et område i planens nord-østre hjørne og omhandler et registrert innslag av *svært interessant* kulturhistorisk interesse (ID: KF00000150) jf, Naturbasen. Planforslaget foreslår ingen tiltak i konflikt med dette området.

### 5.7.3 Rekkefølgekrav

Det skal foreligge godkjent vannforsyning og utslippstillatelse før det tillates igangsettelse av ny bebyggelse innenfor planområdet.

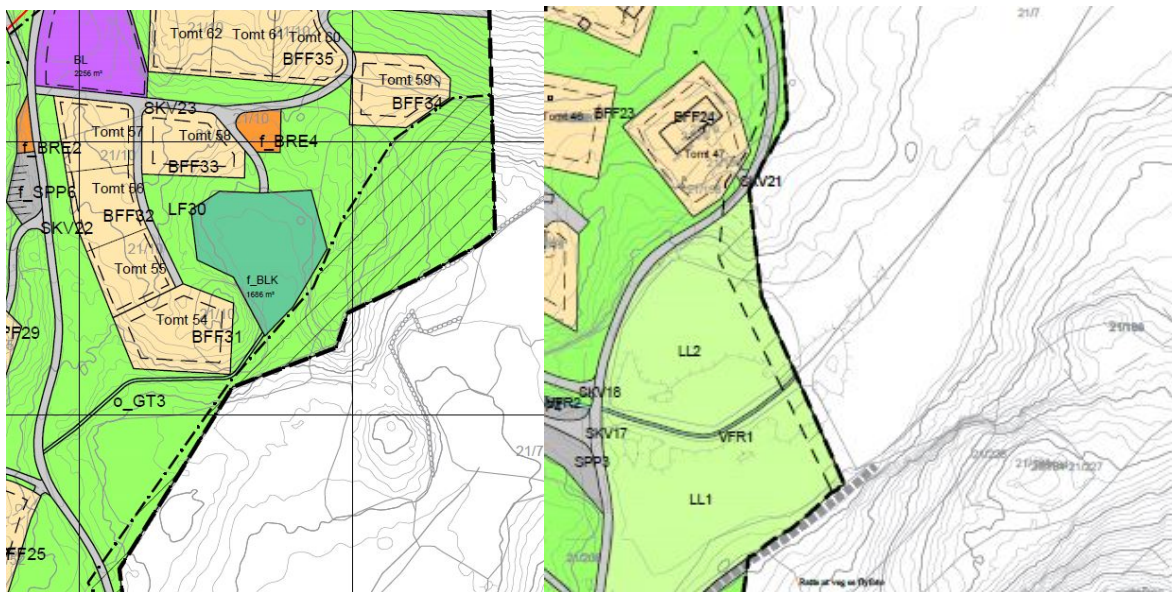
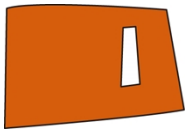
## 6 Virkninger av planforslaget

### 6.1 Overordnede planer

#### Kommuneplanen

Omsøkte planområde har i overveiende grad kommuneplanstatus fritidsbebyggelse. Foreslåtte reguleringsformål vurderes å være i tråd med gitte føringer og hovedintensjonen i kommuneplanen.





Figur 13: Utsnitt av planforslag. Kilde: KSO

Norsk Maritimt Museum varslet interesse for tidligere uregulerte landarealer innenfor varslet planområde. Etter dialog med arkeolog/konservator hos Fylkeskonservatoren ble det fra forslagsstiller foreslått å trekke planavgrensning inn til land og rundt eksisterende småbåthavner. Dette ble gjort da det innenfor omtalt sjøareal ikke var tenkt foreslått noen tiltak.

#### 6.4 Forholdet til støy og forurensning

Retningslinjen for behandling av støy i arealplanlegging skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter plan- og bygningsloven. Retningslinjene anbefaler at det beregnes to støysoner rundt viktige støykilder, rød og gul sone. I rød sone er hovedregelen at støyfølsom bebyggelse skal unngås, mens det i gul sone kan vurderes hvor ny bebyggelse kan oppføres dersom det kan dokumenteres at avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Planlagt tiltak vil i seg selv ikke generere støy utover ordinær trafikkstøy fra samlevei. Det vurderes å ikke være noen negativ konsekvens av planforslaget knyttet til støy.

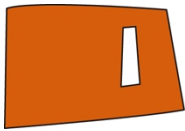
#### 6.5 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Utearealer for barn og unge ivaretas gjennom etablering av lekeplass og uteoppholdsarealer fordelt innenfor planområdet. Planen ivaretar også tilgjengeligheten til omkringliggende friluftsområder på land og til vanns. Det er ikke registrert områder med særskilt verdi eller bruk for barn og unge innenfor planavgrensningen. Planforslaget flytter avsatt areal til lekeplass i gjeldende reguleringsplan til mer egnet område nord for gjeldende plassering. Videre legger planforslaget opp til etablering av felles badeplass innenfor f\_GB, som er manglende innenfor området i dag.

Det tillates etablert stier og mindre tiltak som rydding av skog innenfor avsatt friluftsområder i planforslaget. Dette vil tilgjengeliggjøre utkikkspunkter og mulighet for bevegelse på tvers av området i større grad enn tidligere, og sikre gangtrase mellom Døra småbåthavn og hyttene nord-vest i planen. Ved etablering av ny konsentrert bebyggelse vil man også tilrettelegge for bruk av uteoppholdsareal i en del av området som er lite tilgjengelig i dag.

Forholdet til barn og unge vurderes ivaretatt i planforslaget.





## 6.6 Forvaltning av strandsonen og allmenne friluftsinnteresser

Planområdet strandsonen består i stor grad av bratte fjellknauser og vanskelig tilgjengelige områder, gjør at interessene for allmenn bruk av strandlinjen først og fremst er fra båt eller høyere oppe i terrenget. Eksisterende bebyggelse i området har benyttet seg av naturlige åpninger i terrengformasjoner og platåer til etablering av hytter og bryggeområder, og disse områdene fremstår i stor grad privatisert. Det vil som en kombinasjon av dette være svært vanskelig og ressurskrevende å tilrettelegge for sammenhengende ferdsel langs sjøkanten gjennom planområdet. Det er derimot enkelte steder gode muligheter for adkomst til sjøen gjennom regulerte friluftsområder, og planforslaget har forsøkt å opprettholde denne muligheten. Planforslaget regulerer også inn 2 eksisterende småbåthavner, blant annet Nordstø småbåthavn som er anlagt i forbindelse med offentlig brygge o\_BBS3. Det foreslås også etablert stier som knytter sammen avsatte utendørs oppholdsarealer som utmerker seg som flotte utsiktspunkter i området.

## 6.7 Tilgjengelighet for alle

Offentlig brygge o\_BBS3 med tilhørende parkeringsanlegg har trinnløs adkomst for bevegelseshemmede brukere av området. I tillegg er Nordstø småbåtanlegg sikret universell utforming i bestemmelsene. Det øvrige planområdet er tilgjengelig gjennom eksisterende kommunalt og felles vegnett.

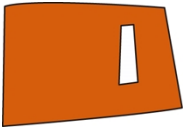
## 6.8 Forholdet til naturmangfoldloven

Planforslaget er vurdert i forhold til prinsippene i §§ 8-12 i naturmangfoldloven.

### Kunnskapsgrunnlaget § 8

Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet. Myndighetene skal videre legge vekt på kunnskap som er basert på generasjoners erfaringer gjennom bruk av og samspill med naturen, herunder slik samisk bruk, og som kan bidra til bærekraftig bruk og vern av naturmangfold.

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Databasene har opplysninger om det finnes rødlistearter innenfor planområdet. Det er i planområdets nord-østre del registrert et innslag av *mindre interessant* biologisk mangfold (ID: KF00000150) jf, Naturbasen. Denne registreringen består i hovedsak av arealer utenfor planområdet, men en liten del av det omfattes av planforslaget. Det er i planen ingen foreslåtte tiltak i konflikt med denne registreringen. Det er ikke registrert rødlistearter innenfor planområdet. Det vurderes som ikke nødvendig med ytterligere undersøkelser av biologisk mangfold i området. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.



### **Føre-var prinsippet § 9**

Når det treffes en beslutning uten at det foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilke virkninger den kan ha for naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet. Foreligger en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet, skal ikke mangel på kunnskap brukes som begrunnelse for å utsette eller runnlate å treffe forvaltningstiltak.

Gjennom føre-var prinsippet gjelder det at dersom det ikke foreligger tilstrekkelig kunnskap om hvilken virkning tiltaket har på naturmiljøet, skal det tas sikte på å unngå vesentlig skade på naturmangfoldet. Det vurderes at det foreligger tilstrekkelig med kunnskap, jf. kommentar til § 8.

### **Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10**

En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Skogsområdet er leveområder for dyre- og planteliv med spredningskorridorer som ikke opprettholdes, og vil som følge av planen endres og sannsynligvis tilpasses ny situasjon over tid. Planforslag legger opp til bevaring av grønnstruktur mellom bebyggelse, og dette vil i noen grad bidra til opprettholdelse av det biologiske mangfoldet.

### **Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11**

Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter.

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle intrefte. Planforslaget legger opp til at spillvannshåndtering skal være tilstrekkelig for å unngå uønskede konsekvenser. Detaljert utforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

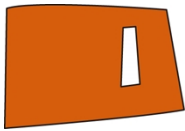
### **Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12**

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i slike driftsmetoder og slik teknikk og lokalisering som ut fra en samlet vurdering tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater.

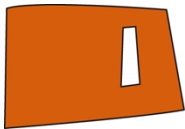
Det vises til § 11. eventuelle tiltak fremkommer i byggesaken. Samlet vurdering av planlagte tiltak i området vurderes ikke i vesentlig grad å være i konflikt med intensjonen i Naturmangfoldloven §§ 8-12. Med bakgrunn i dette vurderes det ikke som nødvendig med restriksjoner eller særskilte tiltak i forhold til naturlig mangfold i området utover planforslaget.

## **7 Innspill til forhåndsvarslingen**

Det kom inn 12 innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Nedenfor følger kort sammendrag av de innspill som er kommet inn med tilhørende kommentarer til:



Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	<b>Svanhild Lyng og Knut Kyllesø, datert 16.04.15</b> Ønsker innsyn i tenkt fortetting og eventuelle nye veier. Ønsker også utvidet tomteareal for mulig oppførsel av anneks etter avtale med grunneier.	Vedrørende innsyn vurderes det slik at det ved offentlig ettersyn vil være mulig å komme med innspill til fremlagt plan. Utvidet tomteareal er forsøkt tatt hensyn til i planforslaget etter avtale med forslagsstiller.
2	<b>Anne Beth Atkinson,</b> Opplyser at de eier bebygd eiendom 21/44 og ubebygd eiendom 21/121 og at de planlegger å bebygge 21/121 i nær fremtid.	Omtalte eiendommer omfattes ikke av fremlagt planforslag.
3	<b>Statens Vegvesen – seksjon for plan og forvaltning, datert 16.04.15</b> Statens vegvesen har ingen merknader til meldingen.	Tas til etterretning.
4	<b>Vest-Agder fylkeskommune, seksjon for plan og miljø, datert 21.04.15</b> Er positive til en samlet plan for området og har ingen innvendinger mot en viss fortetting av planområdet. Forutsetter at de uregulerte områdene innenfor planavgrensningen innlemmes i planarbeidet. Viser for øvrig til følgende forhold av interesse: <ul style="list-style-type: none"><li>• Hensynet til de arealbevarende interesser som er knyttet til strandsonen.</li><li>• Allmennhetens friluftinteresser.</li><li>• Fortetting med kvalitet.</li><li>• Barn og unges interesser.</li><li>• Tilgjengelighet for alle.</li></ul>	Tas til etterretning.
5	<b>Edvin Rosfjord, datert 21.04.15</b> Gjør oppmerksom på at hans tomt er utvidet i gjeldende plan, og at det foreligger skriftlig avtale datert 2/7-1976 vedr. bruksrett av veg.	Tas til etterretning.
6	<b>Solveig Einstabland, datert 21.04.15</b> Ønsker at det reguleres for fritidsbolig på hennes tomt, gnr. 21 bnr. 34. Påpeker også rettighet til 2 m bred veg i nordlig del av parsellen for eier av hovedbruket.	Den omtalte eiendommen er tatt med i planforslaget med anførsel «tomt 3» i plankartet. Det er i samråd med Kenneth Belland vurdert at rettighet til veg vil være ivarettatt ved å sette byggegrense med 2 m avstand mot eiendomsgrense langs nordlig del av parsell. <i>Kommentar 16.04.18:</i> Den aktuelle tomten er etter vedtak i HMPD tatt ut av revidert planforslag.
7	<b>Kystverket Sørøst, datert 27.04.15</b> Kystverket Sørøst har ut i fra et havne- og farvannsmessig synspunkt ingen	Tas til etterretning.



	vesentlige merknader til oppstart av planarbeidet.	
8	<b>Fiskeridirektoratet, datert 30.04.15</b> Kan ikke se at reguleringsforslaget slikt skissert vil kunne medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i planleggingen.	Tas til etterretning.
9	<b>Fylkesmannen i Vest-Agder, datert 30.04.15</b> Har ingen spesielle merknader til at det startes opp planarbeid slik det er varslet med minner om at planarbeidet må beskrive virkningene av planen. Viktige tema: <ul style="list-style-type: none"><li>• Naturmangfoldloven</li><li>• Barn og unge</li><li>• Forvaltning av strandsonen</li><li>• Støy</li><li>• ROS-analyse</li><li>• Spredning av fremmede arter</li></ul>	Tas til etterretning.
10	<b>Norsk Maritimt Museum, datert 30.04.15</b> NMM varsler om at det vil bli stilt krav om marinarknologisk registreringer i forbindelse med offentlig ettersyn av planen, jf. Kml. § 9.	Som en konsekvens av fremmet krav om arkeologisk registrering har planavgrensningen blitt justert. Planområdet i sjø vil kun omfatte eksisterende bryggeområder i Døra og Nordstø, og øvrig planavgrensning har blitt trukket inn til landlinje.
11	<b>Dag Jone Hognestad, datert 04.05.16</b> Ber om at reguleringsplanen åpner for at deres eiendom kan utvikles på et senere tidspunkt.	Det refereres til eiendom gnr. 10 bnr. 51 i epost. Planutførende kan ikke finne eiendommen i søk på kommunens kartsider. All eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er for øvrig tatt med i planforslaget som byggeområder.
12	<b>Tom Petter Jonassen, ikke datert</b> Ber om pris på tilleggsareal til 21/10.	Tomtestørrelse har blitt justert til å imøtekomme privat avtale vedr. kjøp av tilleggsareal.

## 8 Vedlegg

### Vedlegg 1 – Plankart

### Vedlegg 2 – Bestemmelser

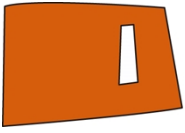
### Vedlegg 3 – Forhåndsvarsling

### Vedlegg 4 – Merknader til forhåndsvarsling

### Vedlegg 5 – Oppstartsmøtereferat

### Vedlegg 6 – Vegprofiler f\_SKV24

### Vedlegg 7 – Mulig situasjonsplan BFK



Kristiansen & Selmer-Olsen  
Sivilarkitekter

medlem av



arkitektbedriftene