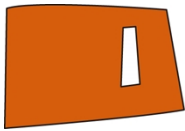


## Innhold

Innhold.....	1
1 Bakgrunn.....	2
2 Planprosess og medvirkning.....	3
3 Planstatus og rammebetingelser.....	3
4 Dagens forhold.....	8
5 Beskrivelse av planforslaget.....	11
6 Virkninger av planforslaget.....	17
7 Innspill til forhåndsvarslingen.....	20



# 1 Bakgrunn

## 1.1 Hensikten med planen

Hensikten med planen er å legge til rette for fremtidig forvaltning av en familieeiendom på Sveiga. I den forbindelse er det ønskelig å regulere for fremtiden, slik at det ved fordeling av eiendommene er ryddige og ordnete forhold for alle parter å forholde seg til. Planforslaget legger opp til å fortette med 2 nye boligtomter, 1 nytt båthus og en utvidelse av eksisterende båthus med ekstra båt plass. Det legges ikke opp til at ny boligbebyggelse skal oppføres nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse, og de nye enhetene er foreslått plassert i områder hvor de er underlagt omkringliggende topografi.

## 1.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Audun Løvgren og Helge Larsen. Planarbeidet utføres av arkitektkontoret Kristiansen & Selmer-Olsen AS.

Planområdet omfatter gardsnummer 66 med bruksnumre 24, 206, 207.

Eier av de aktuelle eiendommene er per 09.01.2020:

Gnr	Bnr	Hjemmelshaver	Andel
66	24	Helge Larsen	1/1
66	206	Helge Larsen	1/1
66	207	Berit Løvgren	1/1

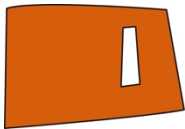
Tabell 1: Eiendommer

## 1.3 Utbyggingsavtale

Detaljreguleringen utløser ikke behov for utbyggingsavtale.

## 1.4 Krav om konsekvensutredning

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2017). Planområdet består av tidligere uregulerte arealer, men vurderes å være i tråd med gjeldende kommuneplan. Planlagte tiltak er i tråd med overordnede plan og faller dermed ikke inn under forskriftens §§ 6, 7 eller 8. Planlagte tiltak vurderes som ikke konsekvensutrednings-pliktige.



## **2 Planprosess og medvirkning**

### **2.1 Varsel om planoppstart**

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Flekkefjord kommune den 26. mai 2017 med representanter for tiltakshaver, plankonsulent og Flekkefjord kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer i brev av 29. oktober 2018, samt annonsert i papiravisen Agder. Høringsfristen ble satt til den 17. desember 2018.

### **2.2 Avklaring med offentlige myndigheter**

Det ble gjennomført befaring med fylkeskonservator Ghattas Sayej og plankonsulent Krister Ingebretsen 15. januar 2019.

Kommunen har sommeren 2021 målt inn kommunalteknisk anlegg (utløp) som ligger innenfor planområdet. Det er lagt inn hensynssone for infrastruktur (H410) 2 meter på hver side fra senter av røret med tilhørende bestemmelser som begrenser tiltak i området for evt. vedlikehold i framtiden.

### **2.3 Medvirkning**

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

### **2.4 Miljørapport**

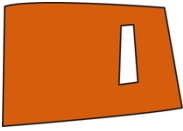
Det er utarbeidet en rapport som følge av ålegress innenfor planområdet. Ønskede tiltak kommer i konflikt med marine naturtyper og rapporten er utarbeidet for å ivareta krav som er satt i Naturmangfoldloven.

## **3 Planstatus og rammebetingelser**

### **3.1 Kommunale, statlige og regionale planer.**

Overordnede planer og øvrige planer som kan ha betydning for utarbeidelse av planen: Fylkesplaner, regionale planer, retningslinjer, kommuneplaner og sektorplaner:

- Kommuneplanens samfunnsdel 2014-2025
- Kommunalteknisk norm
- Renovasjonsnorm 2019
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen
- T-1442 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)



### 3.1.1 kommunens samfunnsdel

Et godt lokalsamfunn kan bare skapes gjennom medvirkning fra innbyggere, organisasjoner og næringsliv. Å være redelig, engasjert og nyskapende i møte med andres synspunkter er en forutsetning for å få dette til. Disse verdiene skal prege Flekkefjord kommunes politiske og administrative organisering.

Fra kommunens samfunnsdel er følgende tema aktuelle for planarbeidet:

#### 1. Byutvikling

Byutvikling handler ikke bare om bygninger og politikk, men også om enkeltindividets forhold til byen vi lever i. Det handler om rom og plass – plass for å bo og plass for å møtes. For at byen skal bli en god plass for opplevelser er det viktig at den oppleves som tiltrekkende og et samlingssted. Flekkefjord er skapt for å leve det gode liv.

#### 2. Flekkefjord som bokommune

Flekkefjord har en vakker og variert natur som gir en stor valgfrihet når det gjelder hvordan vi vil bruke fritiden vår. Vi har trygge og gode bo- og oppvekstvilkår. Det er opp til oss som innbyggere om vi greier å utnytte disse kvalitetene. Et godt lokalsamfunn er summen av alle som bor her. Fra samfunnsdelen er det gitt at kommunens beliggenhet ved fjorden skal utnyttes.

#### 3. En grønn kommune

Flekkefjord kommune vil bygge forvaltningen av miljø og arealer på en bærekraftig måte. Det vil si at vi skal ha en samfunnsutvikling som møter morgendagens behov uten å ødelegge mulighetene for at kommende generasjoner skal få dekket sine behov.

### 3.1.2 kommunalteknisk norm

Normen inneholder de krav anleggseier stiller til lekeplasser, friområder og VVA-anlegg når de, som fremtidig eier, skal drifte og vedlikeholde disse.

Det planlegges ikke områder hvor kommunen skal overta som anleggseier etter gjennomføring av nye tiltak. Krav til lekeareal oppfylles ved hageareal innenfor BFS1. Innenfor BFS1 (tidligere avsatt til BUT, uteoppholdsarealer) tillates det tiltak som tilrettelegger for rekreasjon og friluftsliv utenfor byggegrenser.

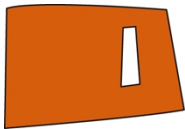
### 3.1.3 Renovasjonsnorm 2019

Renovasjonsnormen for IRS kommunene stiller krav ved planlegging av nye bolig- og hyttefelt, samt fradeling av tomt.

Vegstandarden må være god nok til at vegen kan kjøres hele året. Dersom vegen ikke kan, eller skal kjøres, å det stilles krav om at abonnentene som berøres har rett til å plassere egne- eller felles beholdere ved kjørbare veg. Dersom det legges til rette for renovering fra felles samleplass, må det settes av tilstrekkelig areal til formålet.

Samleplass er når flere abonnenter deler avfallsbeholdere på hjul eller har felles nedgravd avfallscontainere.

Reguleringsplanen legger ikke til rette for arealformål knyttet til avfall/renovering innenfor planen avgrensning. Vegareal reguleres iht. renovasjonsnormens krav om kjørbare jf. renovasjonsnormens kap. 2.1 plankrav.



### 3.1.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Målet med retningslinjen er å utvikle arealbruk og transportsystem slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Et langsiktig, bærekraftig perspektiv skal ligge til grunn for planleggingen. En bør unngå nedbygging av særlig verdifulle naturområder, inkludert særlig verdifulle kulturlandskap, sjø- og vassdragsnære arealer, friluftsområder, verdifulle kulturmiljøer og kulturminner

Planen legger ikke opp til en omfattende utbygging. Området som foreslås tilrettelagt for nye boliger omfattes ikke av noen verdifulle interesser som vil bli negativt påvirket av eventuelle utbygginger innenfor planområdet. Det er kort avstand til bussholdeplass. Vurdering av kollektivtilbud fra området til sentrum viser at behovet for biltransport fremdeles er stort, da kollektivtilbudet ikke er dekkende nok.

### 3.1.5 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Formålet med retningslinjene er å tydeliggjøre nasjonal arealpolitikk i 100-metersbeltet langs sjøen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, jf. forbudet mot tiltak i 100-metersbeltet langs sjøen i § 1-8 i plan- og bygningsloven.

Retningslinjene gjelder i 100-metersbeltet langs sjøen, med den rekkevidde som følger av plan- og bygningsloven § 1-8. Forbudet gjelder ikke der annen grense er fastsatt i kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan. Forbudet gjelder heller ikke der kommunen har gitt bestemmelser etter loven § 11-11 nr. 4 om oppføring av nødvendige bygninger, mindre anlegg og opplag som skal tjene landbruk, reindrift, fiske, akvakultur eller ferdsel til sjøs.

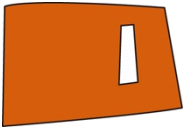
Det legges ikke opp til at ny boligbebyggelse skal oppføres nærmere strandlinjen enn eksisterende bebyggelse, og de nye enhetene er foreslått plassert i områder hvor de er underlagt omkringliggende topografi. Bebyggelse i strandsonen begrenses til enkle båthus. Tiltent båthus utformes i samsvar med omkringliggende båthus.

### 3.1.6 rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen er å:

- a) synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi alle kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Planens formål er i hovedsak å legge til rette for fremtidig forvaltning av en familieeiendom. Det er ingenting som tyder på at planområdet omfatter momenter av særlig interesse for barn og unge. Det ble etter drøfting med Flekkefjord kommune lagt inn en sone for uteoppholdsareal mellom boligbebyggelsen og småbåtanlegget, som senere ble regulert inn under BFS1 etter råd/anbefaling fra Flekkefjord kommune. Denne var i hovedsak tiltenkt å fungere som gjennomgående grøntdrag. Det er derimot utfordrende å videreføre dette grøntdraget i tilgrensende eiendommer, da disse er godt bebygga. Grøntdraget er regulert som innenfor BFS1 (tidligere BUT, uteoppholdsarealer) og det tillates tiltak som tilrettelegger for rekreasjon og friluftsliv utenfor byggegrenser. Men hensikten med arealet er ikke å opparbeide offentlig lekeplass.



### **3.1.7 T-1442 retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging.**

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for støy skal legges til grunn av kommunene, regionale myndigheter og berørte statlige etater ved planlegging og behandling av enkeltsaker etter pbl. Retningslinjene anbefaler at det beregnes til 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.

Planen legger til rette for en mindre fortetting av boligbebyggelse, samt etablering av båthus i strandsonen. Støy fra båttrafikk og biltrafikk kan oppleves, men vil ikke overskride retningslinjens gitte grenseverdier som krever tiltak. Det er ikke vurdert som nødvendig med støyskjermingstiltak og forholdet til støy vurderes som oppfylt i planforslaget.

### **3.1.8 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning**

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, og økt miljøvennlig energiomlegging.

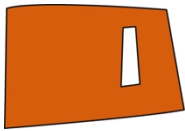
Kommunedelplan for sentrumsområdet setter ingen spesifikke mål for klima- og energi. Dette var ikke et spesifikt tema på oppstartsmøtet og kommunen stilte ingen formelle krav når det gjelder klima og energi utover krav i bygningsteknisk forskrift (TEK17).

### **3.1.9 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520/2012)**

Hensikten med anbefalingene i denne retningslinjen er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer. Dagens luftforurensningsnivåer i en rekke større byer og tettsteder i Norge medfører økt risiko for sykkelighet og dødelighet. Barn, gravide, eldre og grupper med kroniske sykdommer (luftveissykdommer, hjerte-karsykdommer, kreft og diabetes) er spesielt sårbare for luftforurensning. Dette utgjør omtrent en tredjedel av befolkningen.

Det anbefales at det etableres luftforurensningssoner for å sikre at områder med luftforurensning synliggjøres. Denne retningslinjen skal legges til grunn ved:

- Etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning i eksisterende eller planlagte områder. Med bebyggelse med slikt bruksformål menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt grønnstruktur.
- Etablering av ny virksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen (se kapittel 8, definisjoner). Dette kan være samferdselsanlegg, tekniske anlegg (VAR-anlegg, biogassanlegg m.fl.), større boligprosjekter, institusjoner, kjøpesenter, forretning, råstoffutvinning, industri eller annen næring.
- Utvidelse eller oppgradering av eksisterende virksomhet. Det forutsettes at utvidelsen/oppgraderingen av virksomheten i seg selv vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen (se kapittel 8, definisjoner).



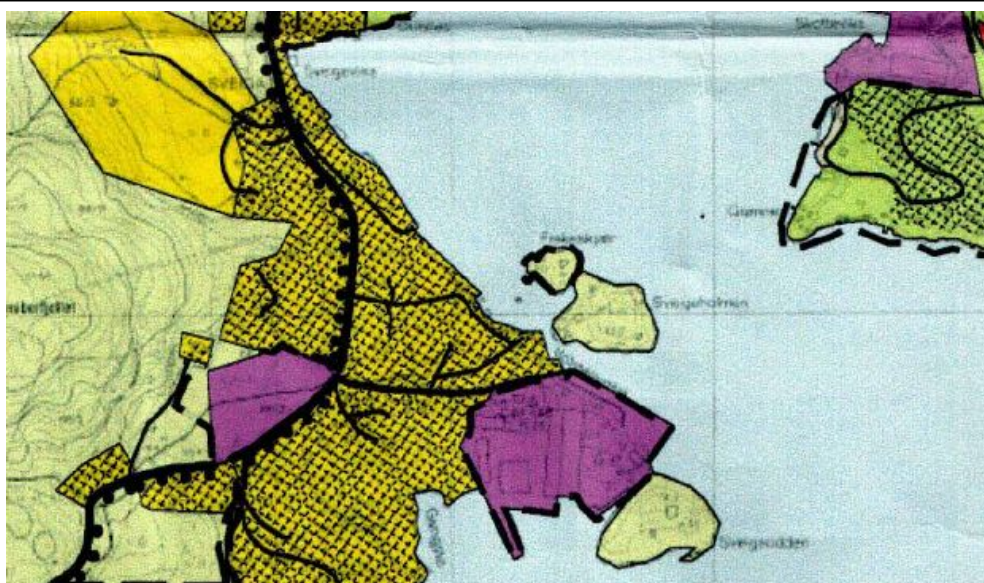
- Bygg- og anleggsvirksomhet som vil medføre vesentlig økning i luftforurensningen (se kapittel 8, definisjoner).

Planen legger ikke til rette for tiltak som er nevnt i kulepunkt ovenfor. Det legges til rette for uteoppholdsareal mellom boligbebyggelse og småbåtanlegg. De tiltakene som foreslås vil ikke utgjøre negativ eller ha positiv effekt på luftkvaliteten i området.

### 3.2 Overordnede og tilgrensende reguleringsplaner

#### Kommunedelplan for sentrumsområde

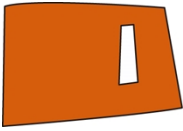
Omsøkte planområde er inkludert i kommunedelplan for sentrumsområdet, vedtatt av Flekkefjord bystyre den 9. september 1999, med formål utbygd boligområde.



Figur 1: Utsnitt kommunedelplan for bykjernen

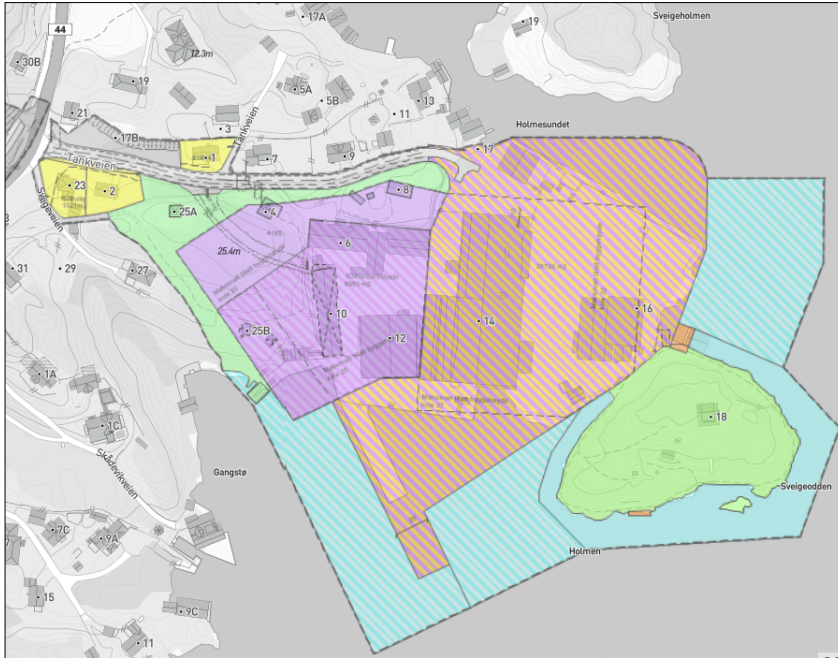
#### Tilgrensende planer





Følgende plan grenser til det aktuelle området:

- 201304 – Simek, gnr.66, bnr. 27 mfl.



Figur 2: Tilgrensende plan - 201304

## 4 Dagens forhold

### 4.1 Beliggenhet

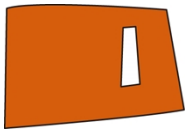
Planområdet ligger på Sveiga, sør for Flekkefjord sentrum. Planområdet er lokalisert vest for Fiskeskjær og Sveigeholmen, mens det er ca. 50 m i luftlinje til Simeks tidligere næringsområde. På 3 av 4 sider er planområdet avgrenset av øvrig eksisterende boligbebyggelse. Samlet planareal er på ca. 5.6 daa.

### 4.2 Eksisterende arealbruk

Planområdet inngår i et større område hvor arealer på land og langs sjøen i stor grad er utbygd med høy grad av privatisering. Konkret for planområdet er det langs sjøen etablerte brygger og naust, eller på annen måte opparbeidede arealer, som tydelig fremstår som private arealer tilknyttet bakenforliggende bebyggelse. Det er opparbeidede grønne hagearealer mellom brygge/naust og bebyggelse, avgrenset internt av hekker o.l. tilsynelatende oppført i eiendomsgrenser. Maritimt bruk av strandsone og båtnaust i aktuelle område har lange tradisjoner.

### 4.3 Landskap

Planområdet er lokalisert i Grønsundet på terskelen mellom Lafjord og Byfjorden, som inngår i et større landskapsrom i Flekkefjorden. Området er typisk for indre fjordlandskap i kystregionen på Sørlandet, hvor sjønære arealer bærer sterkt preg av tett bebyggelse. Området Sveige er det sørligste ytterpunktet for boligbebyggelse på vest-siden av Byfjorden som inngår i sentrumssonen for Flekkefjord.



#### 4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Ifølge Riksantikvarens nettbaserte kartløsning og miljøstatus.no er det 2 registreringer med gul fargekode (annen SEFRAK-bygning) innenfor planområdet. Den ene registreringen omfatter en utedo med tidfesting fjerde kvartal av 1800-tallet, mens den andre registreringen gjelder et badehus fra samme tidsepoke. Bebyggelsen er i utgangspunktet ikke tillagt spesielle restriksjoner da den ikke er oppført før 1850. Ingen av registreringene innenfor planområdet har ifølge Fylkeskonservatoren status som gir grunnlag for merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner. Det blir derimot anbefalt at man kun åpner for frittliggende villabebyggelse og mindre båthus og andre uthus som en videreføring av eksisterende kulturmiljø. Det ble gjennomført befarings av de aktuelle eiendommene 15. januar 2019, med deltaker fra fylkeskonservator og plankonsulent. Basert på nevnte befarings fant ikke fylkeskonservator noe grunnlag for å endre sin opprinnelige uttalelse til varsel om oppstart av planen.

##### Kulturminner i sjø:

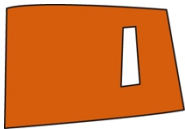
Norsk Maritimt Museum har i sin uttalelse til oppstart vurdert at potensialet for fredede eller vernede kulturminner under vann til å være begrenset, og har dermed ingen merknader til oppstartsvarselet. Ved visuell inspeksjon i forbindelse med befarings av området, kommer det tydelig frem at de områdene hvor det foreslås tiltak er preget av stein- og sandbunn. Det aktuelle planområdet i vann er i sin helhet grunt nok til at havbunnen enkelt kan sees fra land/båt. Det vurderes at det totale kunnskapsgrunnlaget er tilstrekkelig for vurdering av konsekvenser ved ønskede tiltak.

#### 4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Det er ifølge miljøbase.no ingen registreringer av rødlistede arter, uønskede biologiske innslag eller andre registrerte naturhensyn innenfor planområdet. Det er videre innhentet ytterligere kunnskapsgrunnlag for vurdering av det aktuelle temaet gjennom befarings og dialog med hjemmelshavere. Det finnes et innslag av en større blodbøk innenfor område foreslått til ny bolig på Tomt 1. Verdien av å bevare dette innslaget må vurderes opp mot konsekvensene til landskapshensyn og den eksisterende villabebyggelsen dersom en bevaring medfører forskyvning av tomt. Det er på bakgrunn av overnevnte befarings og tilgjengelige registreringer i databaser kommet frem ytterligere opplysninger som tilsier at vurderingsgrunnlaget er tilstrekkelig.

#### 4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

De sjønære områdene fra Flekkefjord sentrum og langs vestsiden av Byfjorden ned til SIMEKs tidligere næringsområde. SIMEK-tomten bærer kraftig preg av begrenset tilgjengelighet og høy grad av privatisering. Bratt stigende topografi vest for FV44, og begrensede arealer mot sjø øst for FV44, har bidratt til at tilgjengelige arealer er langt på vei fullt utnyttet. Områdene bærer også preg av å være oppdelt i mange eiendomsparceller av beskjedne størrelser; område Wahlsodden/Duenes til Simeks tidligere næringsområdet har ca. 20-25 ulike grunneiere, slik at de mest åpenbare rekreasjons- og friluftsliv-verdiene vurderes å primært være i tilknytning til utearealer i forbindelse med egen bolig. Det er i tillegg til dette åpenbart at områdets nærhet til sjø, med tilhørende fritidsaktiviteter er av stor verdi for innbyggerne i området. G/S-veg er fullt utbygget fra Flekkefjord sentrum til kommunal vei Tankveien, noe som også vurderes å være en viktig faktor for sikker og god adkomst til områder utenfor planen. På Duenes, ca. 600 m gange fra planområdet, er det et offentlig parkområde med badebass. Området inneholder blant annet ballbinge, kommunal brygge, grillmuligheter og sitteplasser. Videre er det G/S-veg med forbindelse til Tjørsvåg med skole og barnehage, samt butikker og institusjoner i sentrum.



#### 4.7 Trafikkforhold og teknisk infrastruktur

Planområdet har adkomst over Tankveien, etter avkjørsel fra FV44. FV44 har ifølge nasjonal vegdatabank en ÅDT på 3000, og er med det en av de mest trafikkerte vegstrekningene i distriktet. Mye av dette skyldes etablering av store industribedrifter på Wahlsodden, Svege og Svegeskogen. Vegstandard på del av strekningen, fra Flekkefjord sentrum til avkjørsel Tankveien, er fullt utbygd med 2-felts vei med gul midtstripe og tilhørende G/S-veg. Det er også etablert krysningspunkt for gående i krysset mellom FV44/Tankveien. Fartsgrensen på strekningen er 50 km/t, og det er ifølge nasjonal vegdatabank ikke registrert alvorlige ulykker på den aktuelle strekningen de siste 10 årene. Det er flere historiske registreringer av ulykker både med bil, motorsykkel og sykkel, men nærmeste registrerte hendelse i nordlig retning de siste 10 årene, var en påkjørsel av fotgjenger som krysset veg utenfor merket krysningspunkt i november 2009. Skadeomfanget oppgis å være lettere skadet, og hendte i nærheten av kryss mellom FV44 og Allégaten.

For del av Tankveien fra avkjørsel FV44 til ankomst planområdet, er midlere vegbredde ca. 5,0 m. Vegstrekningen er en tilnærmet rett slette på ca. 100 m med god sikt, med 1 avkjørsel fra privat bolig på sørsiden.

Hovedadkomst for brannvesen i tilfelle brann er fra Tankveien og inn til planområdet. Men, dersom det skulle oppstå hindringer i adkomst fra denne veien, vil det også være mulig kjøreadkomst til deler av området fra Svegeveien. Ved slik løsning vil også sjøvann kunne benyttes som sekundærkilde ved bruk av pumpebil.

#### 4.8 Vann og avløp

Eksisterende boligbebyggelse innenfor planområdet er tilknyttet etablerte kommunale vann og avløpsløsninger. Ved etablering av nye boenheter så vil disse enhetene kobles til det eksisterende nettet.

#### 4.9 Forurensning

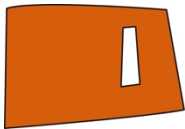
##### Støy:

For det aktuelle området vurderes industridrift på SIMEK-tomten som primær støykilde, mens trafikkstøy fra FV44 vurderes som en sekundær-kilde. Industri på dette området er underlagt T-1442.

Statens Vegvesen har gjennomført en støysonekartlegging av alle fylkesveger i Vest-Agder, hvorav også Flekkefjord. Ved analysering av nevnte støysonekart fremkommer det at planområdet hverken er direkte berørt av, eller innenfor rimelig nærhet til, områder automatisk omfattet av videre utredningsplikt.

##### Forurensning av luft, grunn eller sjø:

I følge miljøstatus.no er det aktuelle jordsmonnet innenfor planområdet dominert av avsmeltningsmorene, og det foreligger heller ingen registreringer av forurensninger i grunnen. De topografiske forholdene i området tilsier også at det ikke er naturlig tilsig fra omkringliggende områder. Det foreligger derimot en vurdering av vannkvaliteten i sjøen, hvorav det innenfor planområdet er gitt status moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Avgrensningen mot områder med status dårlig vannkvalitet kan fra kartgrunnlag se ut til å være lagt langs fjordterskel i nord og være sammenhengende med den lavere frekvensen av vannutskiftning som følge av dette. Det er i forbindelse med industridrift på SIMEK-tomten gjennomført punktregistreringer av bunnforholdene i området. Disse registreringene har hatt som hensikt å se



på innholdet av forurensning av bunnsedimenter. 2 av nevnte registreringer er utført i Holmsundet, i nær tilknytning til planområdet. Det er i disse registreringene påvist en del utslippsstoffer i området. Se vannlokalitet «Tjørsvågbukta Sim1» og «Tjørsvågbukta Sim11» for å få oversikt over de ulike parameterne.

#### 4.10 Barn og unges interesser

Det er i dag ingen anlegg som representerer barns interesser innenfor planområdet. Det er fortausforbindelse mellom planområdet og friområdet på Wahlsodden, hvor det er muligheter for blant annet bading og ballspill.

## 5 Beskrivelse av planforslaget

Planområdet utgjør et areal på 5,6 daa. Planforslaget legger opp til å regulere 2 eksisterende boligtomter og en fortetting av 2 nye boligtomter. Det åpnes i tillegg for oppføring av nytt båthus, samt tilbygg på eksisterende båthus og utvidelse av brygge mellom eksisterende brygger.

### 5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
  - Boligbebyggelse (B)
  - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)
  - Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (BBS)
  - Uthus/naust/badehus (BUN)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
  - Kjøreveg – (SKV1)
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (PBL § 12-5, pkt. 6)
  - Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
  - Frisikt (H140)

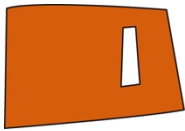
### 5.3 Byggeformål

#### 5.3.1 Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1)

Det foreslås regulert 2 eksisterende og 2 nye boligtomter innenfor 1 avsatte byggeområder BFS1. Området slik det fremstår i dag bærer preg av villabebyggelse med en tydelig bebyggelseslinje mot sjø, og planforslaget søker å videreføre dette inntrykket ved plassering av fortettingstomter.

#### *Utnyttelsesgrad*

Eksisterende boligbebyggelse har en grunnflate fra ca. 120 m<sup>2</sup> til ca. 140 m<sup>2</sup>, uten parkeringsareal medregnet. På tomt 3 er det oppført garasje som medfører en total bebygd grunnflate på ca. 200 m<sup>2</sup> innenfor denne tomten. Som vist i tabell under er nåværende utnyttelsesgrad basert på foreslått avgrensning av byggeområder fra 19,3 % - 23,3 %.



Tomt	Tomtestørrelse	Bebygd areal	Utnyttelsesgrad
1	864 m <sup>2</sup>	0 (Garasje forutsettes fjernet)	0 %
2	733 m <sup>2</sup>	120 m <sup>2</sup>	19,4 %
3	927 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	21,6 %
4	489 m <sup>2</sup>	0	0 %

Basert på en vurdering av eksisterende bebyggelse, tomtestørrelser og nye tomters muligheter foreslås det en bestemmelse om tillatt utnyttelse inntil 35 % av tomtestørrelse **eller** 220 m<sup>2</sup> BYA, avhengig av hva som inntreffer først: (begrensende faktor markert med rødt)

Tomt	Tomtestørrelse	Bebygd areal	Utnyttelsesgrad
1	864 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	27,8 %
2	733 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	30 %
3	927 m <sup>2</sup>	220 m <sup>2</sup>	23,8 %
4	489 m <sup>2</sup>	171 m <sup>2</sup>	35 %

BYA for garasje inngår i oppgitt maks tillatt BYA. For de 3 tomtene med utnyttelse inntil 220 m<sup>2</sup> BYA er den totale eiendomsstørrelsen betydelig større enn oppgitt tomtestørrelse, da disse også eier grøntarealer og uteoppholdsarealer i tilknytning til sjøen. Det har uansett blitt vurdert som hensiktsmessig å begrense byggeområdene til avgrensninger vist i plankart. For tomt 3 vil en utnyttelsesgrad på 220 m<sup>2</sup> BYA i praksis kun bekrefte dagens forhold, samt ta høyde for 1 gjesteparkeringsplass utendørs. For tomt 2 åpnes det for at parkering, som tidligere ble løst delvis innenfor ny tomt 1 kan reetableres innenfor egen tomt samt åpner for noe utvidelse av eksisterende boligkropp og terrasser eller lignende.

### Byggehøyder

Området langs sjøen på Svege preges av frittliggende villabebyggelse, med noe varierende etasjebbruk, fra 1 etasje med takutstikk til 2 fulle etasjer med saltak. Det er også flere innslag av bebyggelse med varierende grad av tilbakefylt sokkeletasje. Ny bebyggelse er forsøkt gitt bestemmelser på byggehøyder som viderefører preget av omkringliggende villabebyggelse, med rom for inntil 2 etasjer. Nye tomtar har bakenforliggende stigende terreng og vurderes således å være godt egnet for denne løsningen da dette reduserer silhuettvirkningen i landskapet. Det er gitt en høyeste tillatt planert kotehøyde for tomtene, henholdsvis +7,0 m for tomt 1 og +4,5 for tomt 4.

### Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankart og regulerer all bebyggelse, murer og andre større tiltak.

### Takform & balkonger

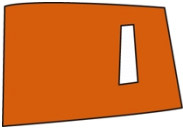
Saltak, valmtak, pulttak og takopplett. Balkonger er tillatt.

### Parkering

Planforslaget legger opp til at all parkering skal løses på egen tomt. Det må i beregningen av tilgjengelig utbyttbart areal tas høyde for at minst 1 parkering à 18 m<sup>2</sup> skal løses utendørs som gjesteparkering, mens øvrige parkeringsplasser kan løses i garasje.

### Uteoppholdsarealer

Planforslaget legger opp til at det innenfor egen tomt legges til rette for private uteoppholdsareal.



### Øvrig infrastruktur

All bebyggelse skal tilknyttes kommunal vann- og renovasjonsordning.

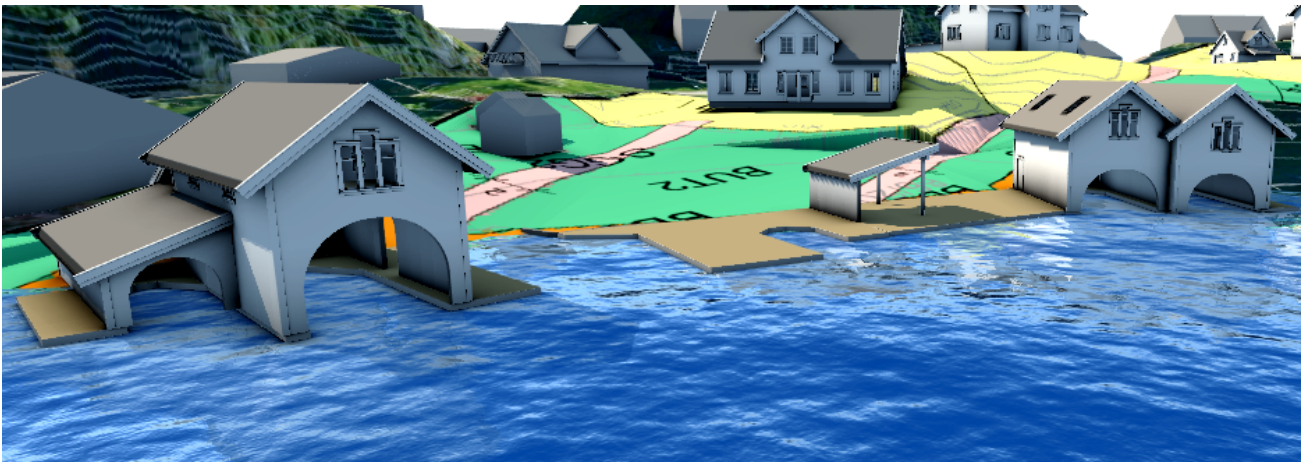
### 5.3.2 Småbåtanlegg i sjø og vassdrag

#### BBS1:

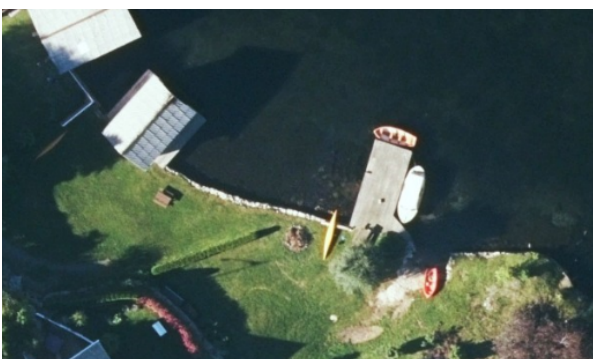
Området omfatter eksisterende brygge av tre tilhørende eksisterende sjøboder.

#### BBS2:

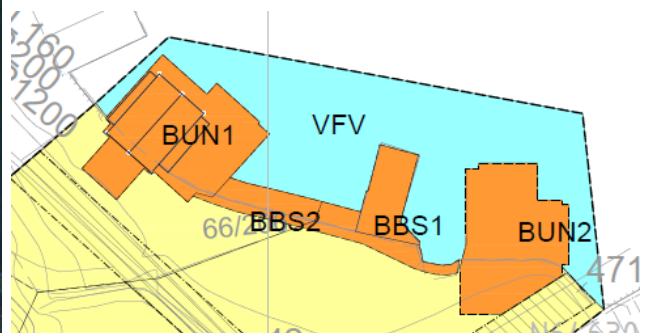
Innenfor dette området kan det etableres brygge mellom BBS1 og BUN1. Det aktuelle området omfatter eksisterende steinsatt bryggefront. Det kan etableres brygge av tre mellom eksisterende brygge innenfor BBS1 og BUN1 og BUN2 innenfor BBS2 i samme stil, utforming og materialvalg som eksisterende brygge innenfor BBS2. Bryggen skal oppføres på pæler, med tredekke.



Figur 3: Illustrasjon som viser hvordan området kan bli. Her ser vi tomt 3, BUN2 til venstre og BUN1 til høyre samt småbåtanlegg i sjø og vassdrag. (Brygge mellom BBS1 og BUN 1 vil være noe redusert i størrelse/volum ift. illustrasjon.)



Figur 4: Før regulering

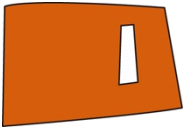


Figur 5: Etter regulering

### 5.3.3 Uthus/naust/badehus

#### BUN1:

Regulerer eksisterende båthus, samt ekstra areal for en utvidelse av eksisterende båthus og brygge som vist i illustrasjon over. Området er tilknyttet tomt 2.



## BUN2:

Nytt båthus og brygge som står i stil med resten av området. Dette båthuset vil være i tilknytning til tomt 3.

### 5.3.4 Uteoppholdsareal

Områder avsatt til BFS1 utenfor byggegrenser er hageområder tilknyttet bakenforliggende boligtomt og inngår i en sammenhengende eiendomsstruktur med bolig, hage og bryggearealer. Områdene er opparbeidede hagearealer med plen og annen beplantning. Dagens bruk av området er tenkt videreført ved at det legges opp til at det innenfor området kan legges til rette for rekreasjon og friluftsliv, som sitteområder, plattinger og mindre bygningsmasser. Samlet areal for takoverbygde konstruksjoner, som for eksempel drivhus, inntil 20 m<sup>2</sup> tillates per tomt.

## 5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 5.4.1 Kjøreveg (SKV)

F\_SKV1 er adkomstveg for all bebyggelse innenfor planområdet og reguleres i gjeldende omfang og utførelse.

SKV2 er adkomstveg for bebyggelse innenfor tomt 3 og tomt 4.

SKV3 er adkomstveg for bebyggelse innenfor tomt 1 og tomt 2

o\_SKV4 regulerer eksisterende offentlig veg og er tatt med i planen pga. hensynssone frisikt.

## 5.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

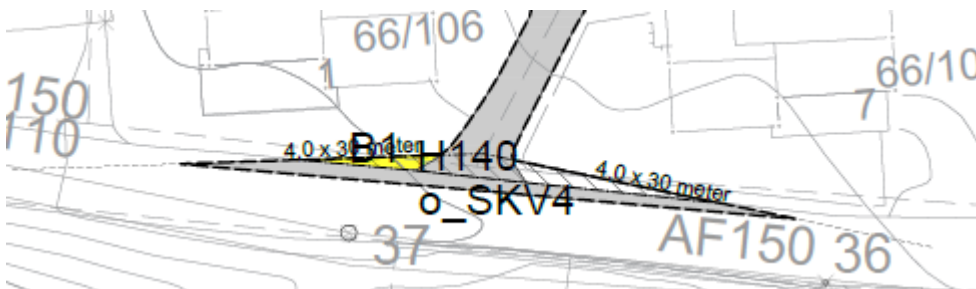
### 5.5.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Område avsatt til VFV er sjøarealer i direkte tilknytning til båthus og bryggeanlegg på land. Det foreslås ikke gjennomført noen tiltak innenfor VFV, og området reguleres for videre ordinært friluftsliv i sjø og tilknyttet bebyggelse på land.

## 5.6 Hensynssoner

### 5.6.1 Frisikt (H140)

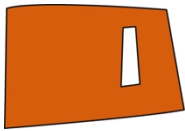
Frisiktsone H140 omfatter arealer innenfor planområdet med tilhørende hensynssone for å opprettholde frisikt. Busker, gjerder, mur og/eller andre tiltak innenfor H140 skal ikke etableres høyere enn 0,5 m over tilstøtende veg.



Figur 6: Frisikt H140

### 5.6.2 Infrastruktursone (H410)

Infrastruktursone H410 omfatter arealer innenfor planområdet for kommunalteknisk infrastruktur/utløp. Sona er lagt 2 meter på hver side fra senter av røret med tilhørende bestemmelser som begrenser etablering av enkelte tiltak i området mht. vedlikehold i framtiden.



## 5.7 Utdrag fra miljørapport – Ålegress.

### 5.7.1 Bakgrunn;

I forbindelse med arbeid med reguleringsplanen er Grimsby Naturtjenester kontaktet, for å gi en verddivurdering i forhold til naturmangfoldloven og utredning av tidligere registrerte forekomster med særlig stor forvaltningsinteresse (marin naturtype) i tilknytning til planfeltet.

Rapporten har som mål å beskrive – kartlegge status for utbredelse av naturtyper innenfor planfeltet og samtidig belyse hvilke konsekvenser gjennomføring av planforslaget vil kunne få for det biologiske mangfoldet, disse bygger på intensjonene i naturmangfold-loven.

### 5.7.2 Metode

**Denne miljørapporten skal behandle følgende tema som er viktige for å gi en avklaring i forhold til verdier innenfor naturmangfoldet:**

Mandatet er utredning og analyse av tidligere registrerte naturtype som er satt i kategorier med stor verdi for det biologiske mangfoldet (høy forvaltningsverdi) i fiskeridirektoratet og miljødirektoratet sine baser, dette for å sjekke opp naturtypetilknytning og status innenfor den aktuelle tiltaks- og influensssonen rundt. Målet er samtidig gi svar på om det finnes andre forekomster med betydning for det biologiske mangfoldet som kan bli påvirket av reguleringsplanen, disse kartlegges etter mal fra Naturtyper i Norge.

### 5.7.3 Grunnlag for en konsekvensanalyse med status over naturmangfoldet i hele planområdet.

Selve konsekvensanalysen skal være basert på en standardisert og systematisk tre -trinns prosedyre for å gjøre analyser, konklusjoner og anbefalinger mer objektive, lettere å forstå og lettere etterprøvbart.

Datagrunnlag beskriver status i dag.

Trinn 1. Status/verdi, med viktige premisser for verdisetting av naturmiljø,

Trinn 2. Omfang (påvirkning), denne vurderingen er hentet fra Statens Vegvesen, Håndbok 140.

Trinn 3. Konsekvens, for å få en samlet konsekvens brukes en skala med ulike trinn- fra sterkt positivt- ingen – sterkt negativ konsekvens.

### 5.7.4 Avbøtende tiltak

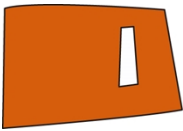
Avbøtende tiltak kan dreie seg om generelle tiltak som gjøre for å redusere negativ konsekvens i et langsiktig / permanent perspektiv, eller tiltak som er myntet på mer kortsiktig forekommende negative effekter, eksempelvis under anleggsfasen.

Avbøtende tiltak som må til for å ikke gi negativ belastning på bestanden, er under anleggsperioden og mulig den økte aktiviteten i området. Anleggsperioden i strandsonen settes til sent høst/tidlig vinter for å minske sjansen for negativ påvirkning. Problematikken med en mulig økt menneskelig aktivitet løses ved å gi informasjon til brukere av sjøen i området.

Avbøtende tiltak for å bevare forekomsten og redusere den mulige negative virkningen endringen kan påføre influensssonen til disse partier med marin undervannseng og rike ålegrasforekomster.

Avbøtende tiltak i forhold til menneskelig aktivitet kan oppnås ved å gi informasjon til brukere av sjøen hva som finnes i området, informasjon om hvilken verdi dette har for naturmangfoldet og samtidig gjøre tiltak for å styre båttrafikk bort fra sårbare områder.



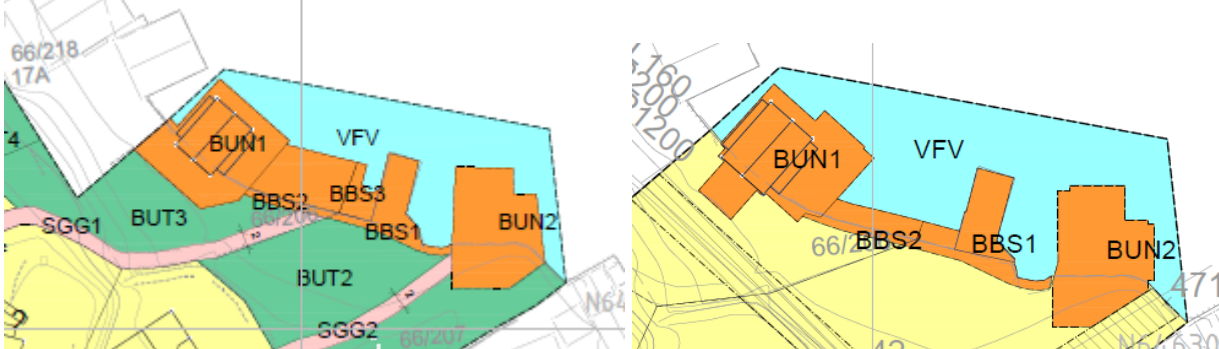


### 5.7.5 Konklusjon

Analysen viser at marine naturtyper med stor lokalitetsverdi (i kategori B.) som inneholder naturelementer-livsmiljø av stor forvaltningsmessig interesse -viktige forekomster av ålegrassamfunn, er utenfor arealet som dekker selve tiltaksssonen i reguleringsplanområdet, og blir dermed i liten grad direkte berørt av endringer forårsaket av planlagte tiltak i detaljreguleringsplanen. Resultatene fra registreringen av naturtyper innenfor selve tiltaksssonen viser at det her er eufatisk fast saltvannsbunn (M1)- sagtangbunn (-4) som dominerer.

Hovedkonklusjon er at endringer ved gjennomføring av planlagte detaljreguleringsplan, ikke antas å ville kunne gi vesentlige negative konsekvenser for det biologiske mangfoldet (jfr. Naturmangfoldloven) innenfor selve tiltaksssonen. Aktivitet særlig i anleggsfasen kan likevel påvirke influensssonen til disse rike forekomstene av ålegras, dette kan gi negativ virkning i form av indirekte forstyrrelser uten noe form for avbøtende tiltak. Det legges inn bestemmelse som styrer ferdselen primært i retning bort fra ålegrasforekomsten jf. §3.6. Bestemmelsen vil redusere mulig negativ påvirkning av ålegress. Her er det viktig å minne om at det ikke er noe generell anbefaling i Flekkefjord om å unngå ferdsel i området. Bestemmelsen går derfor vesentlig lenger enn det som er pålagt allmenheten.

For å redusere menneskelig aktivitet er planlagte tiltak redusert som følge av faglig råd fra Flekkefjord kommune ift. presentert bygningsmasse da rapporten ble utarbeidet.



Bygningsmasse presentert til fagkyndig før utarbeidelse av rapport.

Bygningsmasse etter fagrapport og møte med kommunen.

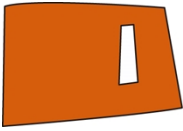
Rapporten beskriver viktigheten med å informere brukere av området om ålegrasforekomsten i området. Det er derfor lagt inn en bestemmelse for BBS2, §5, 5. ledd.

Samlet sett vil de negative konsekvensene være vesentlig redusert etter at de foreslåtte avbøtende tiltak er blitt gjennomført.

### 5.8 Avbøtende tiltak / løsninger ROS

I tillegg til avbøtende tiltak i forhold til ålegress, som nevnt i kap. 5.7.4, anbefales følgende tiltak iht. utfør ROS-analyse:

Tiltak Reguleringsplan	
Uønsket hendelse Ekstremnedbør	Tiltak i planen: Løsninger for håndtering av overvann for å minimere skader ved en ekstremnedbørsituasjon sikres gjennom dokumentasjonskrav i bestemmelsene.



## **6 Virkninger av planforslaget**

### **6.1 Overordnede planer**

Nåsituasjon er at planområdet i gjeldende kommunedelplan for sentrumsområdet er avsatt til boligformål i sin helhet. Kommunedelplanen er meget gammel. Og vil erstattes i sin helhet av dette planforslaget for det angitte området.

Det er imidlertid begrenset utbyggingsområde for boliger, samt avsatt større områder for uteopphold i forhold til overordnet plan hvor det var avsatt til bolig helt ned til strandkanten med byggegrense.

Tiltak har vært dialog med Flekkefjord kommune, med gjennomgang av løsninger før politisk behandling av planforslag.

### **6.2 Kulturminner og kulturmiljø**

Nåsituasjonen. Innspill fra fylkeskonservatorens innspill til varsel om oppstart av planarbeidet viser at det ligger to SEFRAK-registrerte hus innenfor planområdet. Det er bedt om at det av hensyn til kulturmiljøet kun åpnes for frittliggende villabebyggelse og mindre båthus og andre uthus.

Konsekvens av planforslaget vil ivareta hensyn som fylkeskonservatoren ber om, ved at det kun foreslås inntil 2 nye frittliggende hus, samt 1 nytt båthus og 1 tilbygg på eksisterende båthus i tilsvarende omfang som omkringliggende bebyggelse.

Tiltak. Bestemmelse om at kulturmyndigheter skal varslet om eventuelle funn.

### **6.3 Forholdet til støy og forurensning**

Nåværende situasjon viser lite tegn på at området er utsatt for støy og forurensning. Hovedkilden for støy kommer fra sjøområdet under båtsesongen, men den overskrider ikke grenseverdier for støy som krever tiltak.

Konsekvens av planforslaget åpner ikke for å endre bruken av området, og tilfører heller ingen støy- eller luftforurensning til området. Det vil i forbindelse med anleggsfasen kunne medføre noe støy innenfor en begrenset tidsperiode. Tiltakene isolert sett er en videreføring av dagens bruk.

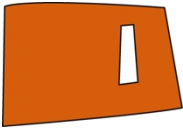
Tiltak er fellesbestemmelse om grenseverdier for støy jfr. Statlige planretningslinjer for støy i arealplanlegging T-1442. Grenseverdi er valgt med bakgrunn i tiltakstype.

### **6.4 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge**

Nåsituasjonen er et område som ikke er særlig tilrettelagt for barn og unge. Private hager mellom bebyggelse og sjøen inviterer til normal bruk.

Konsekvens av planforslaget er at det legges opp til uteoppholdsarealer i nordøstlig del, ned mot store grøntområder. Her vil barn og unge i området få tilstrekkelig med boltreplass. Området i sjø avsatt til VFV tilrettelegger friluft i sjø. Planen regulerer grøntarealer for barn og unge og tilfredsstillende dermed krav om uteoppholdsareal fra kommunalteknisk norm (2015).

Tiltak er bestemmelser om uteoppholdsareal, hvor det skal tilrettelegges for rekreasjon og friluftsliv innenfor BFS1.



## 6.5 Byggeskikk og estetikk

Nåsituasjonen er et område som fremstår som lite utnyttet, med god avstand mellom den eksisterende bebyggelsen. Bebyggelsen på eiendommen følger den typiske sørlandshusstilen, med saltak og større vindusflater vendt mot sjøen.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for at området kan fortettes.

Tiltak er bestemmelser om krav til tidsriktig utforming, takform og tilpasning av bygg.

## 6.6 Folkehelse

Nåsituasjonen. Planområdet har ingen arealet som er tilpasset friluftsområder eller grøntstruktur. Alle arealer er privateide og er ikke tilrettelagt for eller berørt av offentlig ferdsel.

Konsekvens av planforslaget er at det legges opp til et uteoppholdsareal hvor det skal legges til rette for rekreasjon og friluftsliv. Området vil likevel ikke fremstå som særlig innbydende for offentligheten, da det ligger «skjult» imellom private eiendommer på begge sider av planområdet.

Tiltak er bestemmelse for tilrettelegging av uteoppholdsareal.

## 6.7 Landskap

Nåsituasjon er et område som er beskjedent utbygget. Det er etablert et mindre havneområde med et eksisterende båthus. Strandsonen for øvrig har i nyere tid vært utsatt for mye arbeid fra kommunens side, i form av graving og dumping av masser i forbindelse med etablering og vedlikehold av VA-rør som går gjennom planområdet og ut i sjøen.

Konsekvens av planforslaget er tilrettelegging for en tidsriktig utnyttelse

## 6.8 Sosial infrastruktur

Nåsituasjon. Det er ingen skoler eller barnehager i nærheten av området. Det kreves transport via buss eller bil for å komme seg til skolene. For eldre barn kan sykkel være aktuelt fremkomstmiddel.

Konsekvens av planforslaget er sannsynligvis ingen.

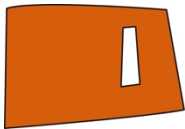
Ingen tiltak nødvendig.

## 6.9 Teknisk infrastruktur

Nåsituasjonen er godt utbygget kommunalt anlegg i området. Kjørvegen innenfor planområdet er en opparbeidet privateid veg.

Konsekvens av planforslaget er at det må lages nye vann- og avløpsordninger samt overvannshåndteringsplan for den enkelte tom, ved utbygging.

Tiltak er rekkefølgebestemmelser som knytter krav til plan for vann- og avløp samt overvannshåndtering til tillatelse til tiltak.



## 6.10 Trafikkforhold

Nåsituasjonen er et område hvor det er lite gjennomfart av trafikk. Utenfor planområdet langs hovedvegen kjører det noe anleggstrafikk i forbindelse med næringsvirksomheten innerst i området og øvrige beboere i området.

Konsekvens av planforslaget vil sannsynligvis ikke utgjøre noe stor forskjell på trafikkforholdene. Det legges opp til inntil 2 nye boliger innenfor planområdet. Trafikken som genereres av utbyggingen anses som ubetydelig.

Ingen tiltak nødvendig.

## 6.11 Forholdet til 100-metersbeltet langs sjø

Nåsituasjonen er at det aktuelle planområdet inkludert tilgrensende eiendommer består av varierende bebyggelse innenfor 100-metersbeltet, samt bebyggelse av variert omfang og bruk i selve strandsonen.

Konsekvens av planforslaget er at det etableres 1 nytt båthus, samt påbygges eksisterende innenfor de regulerte BUN områdene. Øvrig bebyggelse som tillates etablert på eiendommen plasseres i bakkant av eksisterende bebyggelse i forhold til sjøen.

Som tiltak er det satt høydebegrensninger for bebyggelse relatert til kotehøyde. Det legges heller ikke til rette for store bygningsmasser mellom eksisterende bebyggelse og strandsonen. Det er også satt begrensninger i forhold til bruk av strandsonen som følge av konklusjonen og forslag til avbøtende tiltak gitt i miljørapport. Se kap. 5.7.4.

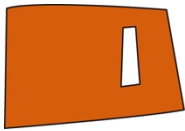
## 6.12 Forholdet til naturmangfoldloven

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

Det er registrert forekomster av viktige marine naturtyper i form av ålegrassamfunn. Ålegresset er sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet. Ålegresset er viktig beiteområde for mange fiskearter i fjorden. Det er derfor utarbeidet en rapport for å ivareta krav som er satt i Naturmangfoldloven. Rapporten åpner opp for bygging i strandsonen dersom man iverksetter avbøtende tiltak som er beskrevet i rapporten for å redusere mulige negative virkninger. Dette er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene. Viser til miljørapport utarbeidet av Grimsby Naturtjenester – notat nr. 4. 2020. Omfanget av planlagt bebyggelse har trolig ikke potensialet til å påvirke lysforhold i influenssonen i stor grad som gir varig negativ konsekvens for ålegressforekomstene. Avbøtende tiltak som må til for å ikke gi negativ belastning på bestanden, er under anleggsperioden og mulig den økte aktiviteten i området. Anleggsperioden i strandsonen settes til sent høst/tidlig vinter for å minske sjansen for negativ påvirkning. Problematikken med en mulig økt menneskelig aktivitet løses ved å gi informasjon til brukere av sjøen i området. Primær ferdsel for motorbåt bør foregå gjennom Holmsundet.

Ellers er kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet blant annet Naturbasen, Temakart Vest-Agder og Artsdatabanken. Databasene har opplysninger om det finnes rødlistearter innenfor planområdet.

Det foreligger ingen registreringer av lokal, regional eller nasjonal verdi i noen av ovennevnte kilder. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten. 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.

### 6.14 Risiko og sårbarhet

Det er utarbeidet en ROS-analyse for planområdet. Se kap. 5.8. og vedlagt ROS-analyse.

### 6.15 Universell utforming

Nåsituasjonen er ingen tilrettelegging i forhold til universell utforming

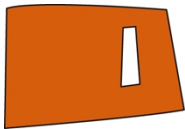
Konsekvens av planforslaget er at generelle krav til universell utforming i gjeldende tekniske forskrift legges til grunn ved etablering av tiltak. Det legges ikke til rette for offentlige arealer hvor krav om universell utforming slår inn.

Tiltak. Prinsipp om universell utforming reguleres gjennom byggeteknisk forskrift.

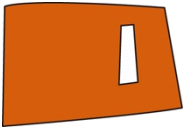
## 7 Innspill til forhåndsvarslingen

Det kom inn 8 innspill til varsel om oppstart av planarbeid og varsel om utvidet planområde. Nedenfor følger kort sammendrag av de innspill som er kommet inn med tilhørende kommentarer til:

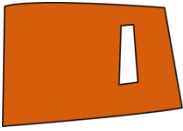
Nr.	Avsender/Innspill	Kommentar
1	<b>Fylkesmannen (17.12.18)</b> Planområdet ligger i nærhet av en registrert ålegresseng av regional verdi. Ålegressenger er viktige marine biotoper, og kjennetegnes av stor biologisk produksjon. Bl.a. er de viktige oppvekst- og beiteområder for torsk, ørret og mange andre fiskearter. For det videre planarbeidet er det viktig at det gjøres undersøkelser i sjø utenfor planområdet. Ålegressenger er dynamisk samfunn hvis utbredelse kan variere i tid og rom. I forbindelse med en eventuell endring av bryggestruktur, er det viktige at naturverdiene i sjø er kartlagt. Det vises i sin helhet til brev av 12.12.2018 fra Fiskeridirektoratet.  Fylkesmannen anbefaler i utgangspunktet at ønske om bryggeplas søkes løst gjennom eksisterende bryggeanlegg. Tiltak som vil kreve tillatelse til mudring frarådes.	Tas til etterretning. Se kap. 5, kap. 6.12 og vedlagt miljørapport, utarbeidet av Grimsby Naturtjenester – notat nr. 4. 2020. merknad vedr. fylling og mudring i sjø ivaretas gjennom bestemmelser knyttet til forurensningsloven.
2	<b>Statens Vegvesen (08.11.18)</b> Planområdet ligger utenfor vårt ansvarsområde som er riks- og fylkesvegnettet. Adkomsten er planlagt via Tankvegen og eksisterende kryss	Tas til orientering.



	<p>mot fv. 44. Krysset er vurdert å ha tilstrekkelig utforming og kapasitet for det varslede planarbeidet. Statens vegvesen har således ingen vesentlige merknader til planarbeidet.</p>	
<b>3</b>	<p><b>Vest-Agder fylkeskommune (17.12.18)</b> Fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet vil i hovedsak være knyttet til følgende forhold:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Ivaretagelse av de arealbevarende interessene som er knyttet til strandsonen, jf. også <i>Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen</i>, 25.03.2011.</li><li>• Byggeskikk og estetikk</li><li>• Barn og unges interesser</li></ul> <p>Det bør reguleres inn uteoppholds-/grøntarealer ved sjøen til felles bruk for beboerne i planområdet. En bør i planarbeidet se på muligheten for å avsette areal til en eventuell fremtidig kyststi.</p> <p><u>Kulturminner:</u> Planarbeidet gir ikke grunnlag for merknader i forhold til automatisk fredete kulturminner. Det ligger to SEFRAK-registrerte hus innenfor planområdet (gnr 66/24) og flere SEFRAK-registrerte hus rundt planområdet. Av hensyn til kulturmiljøet bør det kun åpnes for frittliggende villabebyggelse og mindre båthus og andre uthus. Landskapsinngrep så som sprenging bør minimeres.</p>	<p>Tas til etterretning. Merknad vedr. byggeskikk og estetikk, barn og unges interesser og regulering av grøntarealer til felles bruk ivaretas i planforslaget. Legges til rette for grøntarealer utenfor byggegrenser innenfor BFS1</p> <p>Merknad vedr. kulturminner tas til orientering.</p>
<b>5</b>	<p><b>Kystverket (18.12.18)</b> Planområdet inneholder sjøarealer, og det er allerede etablert båthus og brygger i og ved planområdet. Ved planlegging av nye tiltak må det tas hensyn til eksisterende bruk av området.</p>	<p>Tas til etterretning. Ivaretas i planforslaget.</p>
<b>6</b>	<p><b>Norsk Maritimt Museum (31.12.18)</b> Det er ikke registrert freda eller verna kulturminner under vann i</p>	<p>Tas til orientering.</p>



	<p>planområdet. Potensialet for slike kulturminner vurderes å være begrensa. Norsk maritimt museum har ingen merknader til oppstartsvareselet.</p>	
7	<p><b>Fiskeridirektoratet (12.12.18)</b> Det er registrert forekomster av viktige marine naturtyper i form av ålegrassamfunn, vektet som viktig – verdi B, altså av vesentlig regional interesse å ivareta, i berøring med planområdet. Like utenfor er det registrert regionalt viktig gytefolk for torsk.</p> <p>Fiskeridirektoratet region Sør ønsker å peke på at områder med ålegress kjennetegnes av stor biologisk produksjon og er viktige oppvekst- og beiteområder for bl.a. torsk og andre fiskearter, som er viktige for både yrkes- og fritidsfisket langs kysten. Men ålegresset er samtidig sårbart for utbygginger i strandsonen og særlig utsatt for menneskelig aktivitet, og det bør unngås å anlegge brygger o.l. over eller nær ålegressenger. Summen av mange små inngrep medfører dessverre et sterkt press på ålegressengene våre. Brygger og båter skygger for lystilgang, og reduserer dermed vekstpotensialet. Båtmotorer og annet medfører ofte direkte påvirkning på ålegras i grunt vann samt ulike typer forurensning. Mudring og utfylling, utlegging av sand mv. vil også ha negativ påvirkning. Verdien av ålegressenger må ses i sammenheng med nærliggende gyteområder/-felt.</p> <p>Fiskeridirektoratet vil i utgangspunktet fraråde tiltak som kan påvirke gruntvannsområder med ålegrasenger negativt. Dette gjelder desto sterkere når det som her er registrert som en vesentlig regional verdi. En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land. Slike hensyn bør vektlegges sterkt ift hensynet til utøvelse av båt- og</p>	<p>Tas til etterretning. Se kap. 5, kap. 6.12 og vedlagt miljørapport, utarbeidet av Grimsby Naturtjenester – notat nr. 4. 2020. merknad vedr. fylling og mudring i sjø ivaretas gjennom bestemmelser knyttet til forurensningsloven.</p>



	<p>friluftsliv mv. Behov for båt plasser bør søkes dekket ved å plassere brygger og småbåthavner på dypere vann der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet, og samles på færre og større fellesanlegg, fremfor å være spredt til hver eiendom som ligger til sjø og belaste mange områder. Av hensyn til marint biologisk mangfold bør man unngå både spredning og økning av det areal som brygger og båter opptar i grunne sjøarealer.</p> <p>Dersom man skal sikre seg at marint biologisk mangfold generelt sett ikke skal berøres negativt, må det i minst mulig grad foretas mudring og utfylling. Om det er slik at bruksnyttene av brygger avhenger av mudring eller utfylling, vil det egentlig si at stedet uansett er lite egnet for båt plasser. F.eks. vil mudring ofte medføre behov for såkalt vedlikeholdsmudring.</p> <p>Fiskeridirektoratet region Sør råder til å innta i reguleringsbestemmelser at mudring og utfylling ikke skal tillates. Vi forutsetter videre at det foreslås å gi bestemmelser om hensiktsmessig størrelse og omfang på brygger og båter, som ivaretar hensynet til marint biologisk mangfold. Vi forutsetter at man kartlegger og vurderer konsekvenser for naturverdier i sjø, jf. pbl § 4-2 første ledd.</p>	
<b>8</b>	<b>Agder Energi Nett AS (14.12.18)</b> Gjør oppmerksom på eksisterende strømnett i området.	Tas til orientering.