

**PLANBESKRIVELSE TIL
REGULERINGSPLAN FOR SVENNEVIKHEIA HYTTEFELT
I
LINDESNES KOMMUNE.**

20.10.2014

Bakgrunn.

Reguleringsarbeidet utføres av Pål Dalhaug AS og Ing. Geir Gjertsen AS, på vegne av grunneier Lindesnes Gårdsutvikling AS.

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge / fortette for nye hyttetomter med tilhørende anlegg, samt ajourføring av eksisterende forhold.

Planstatus.

Størstedelen av planområdet ligger innenfor gjeldende reguleringsplan for Svennevikheia hyttefelt, vedtatt 07.03.2001. Det er i tillegg tatt med et uregulert tilgrensende område i nordøst, som grenser inn mot adkomstveien til Svennevikheia / Lussevika. Dette området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område, men er en naturlig del av Svennevikheia planen.

Beskrivelse av planområdet.

Planområdet ligger i kupert og delvis hellende terreng, ned mot sjøen vest for planområdet.

Området består hovedsakelig av fjell/skrenter og skogmark.

Vegetasjon er en blanding av bar og lauvskog. Spesielt de sjønære områdene er stedvis preget av gjengroing med tilnærmet ugjennomtrengelig småskog / kratt.

Terrenget varierer fra 0 til ca. kote 75 moh.

I nord grenser planområdet mot eksisterende boligområde Svennevik 2 og 3. I øst og syd grenser det i all hovedsak til reguleringsplanen for Lussvika og i vest mot sjøen.

Innenfor planområdet ligger de eksisterende og i all hovedsak ferdig bebygde tomtene; G1 – G27 og de utbygde eldre hytteområdene B1 – B3.

Foreslåtte nye tomter er følgende; K1 – K9, L1 – L2, N1 – N43, O1 – O6.

Hovedgrunneier:

Gnr/Bnr. 134/3, 4, 122 og 135/1, 248; Lindesnes Gårdsutvikling AS

Gnr/Bnr. 135/9, 218; Gustav Larsen

Gnr/Bnr. 135/7; Fam. Kristensen v/Arnt Kristensen

Gnr/Bnr. 135/8; Odd Osestad v/Egil Osestad

Planprosess og medvirkning.

I planprosessen har disse deltatt i første planutkast:

- Pål Dalhaug AS og Ing Geir Gjertsen AS.
- Lindesnes Kommune
- Grunneiere - Lindesnes Gårdsutvikling AS, Gustav Larsen, fam. Osestad og fam. Kristensen

Det er avholdt diverse møter og befaringer.

I utgangspunktet var det Lindesnes Gårdsutvikling AS som ønsket å fortette sine områder, mens Gustav Larsen, fam. Osestad og fam. Kristensen har fremmet ønsker om fortetting underveis i planprosessen.

Oppstart av planarbeidet er annonsert i dagspressen 06.06.2013 med frist for uttalelse 20.08.2013

Berørte naboer og offentlige instanser er varslet med brev datert av 06.06.2013. Her vises til innspill / merknader.

Innkømne merknader:

Det er innkommet merknader fra offentlige instanser og hytte- / tomteeiere i planområdet. Nedenfor skal vi gi et kort sammendrag og våre kommentarer til merknadene. (Originale merknader er vedlagt).

Merknader fra offentlige instanser;

Statens Vegvesen. Skriv datert 24.07.2013.

Planområde baserer seg på samme adkomst fra fylkesveg K-459 som gjeldende reguleringsplan. Et forslag til omregulering vil ikke være av interesse for Statens Vegvesen.

Vår kommentar:

Ingen

Vest-Agder Fylkeskommune, brev datert 13.08.2013.

Generelt opplyses at fylkeskommunens interesser i dette planarbeidet i hovedsak vil være knyttet til følgende forhold:

- Landskapshensyn.
- Hensynet til de arealbevarende interesser som er knyttet til strandsonen herunder allmennhetenes friluftsinnteresser.
- Forholdet til kulturminner og kulturmiljø.

Vår kommentar:

Merknaden er søkt ivaretatt i planforslaget. Det er åpnet for nye hytter mellom eksisterende hytter og sjøen, men disse kommer lavt i forhold til bakenforliggende terreng, og vi mener tomtene med adkomstveier og stier åpner opp områdene på en positiv måte for allmennheten, dvs. områdene blir lettere tilgjengelig, se for øvrig beskrivelsen av planforslaget.

I dette tilfellet vil vi anbefale at arkeologisk registrering foretas etter 1. gangs offentlig ettersyn.

Fylkesmannen i Vest-Agder v/miljøvern avdelingen, brev datert 17.06.2013

- Ser det som viktig at gjeldende grønnstruktur mellom eksisterende bebyggelse og sjøen opprettholdes.
- Det bør legges særlig vekt på god naturtilpasning uten eksponerte terrenginngrep.
- Det må utredes hvilke konsekvenser eventuelle avvik fra kommuneplanen vil medføre.
- Planbeskrivelsen må vise hva planen vil medføre for de interesser og hensyn som gjør seg gjeldende i planområdet.

- Miljøvirkningene av en utbygging må vurderes grundig, fremtidsrettet og i en helhetlig sammenheng.
- Det må tas hensyn til naturmangfoldet.
- Barn og unges interesser må ivaretas.
- Utfylling eller mudring i sjø er i utgangspunktet forbudt.
- Det skal gjennomføres ROS-analyse.

Vår kommentar:

Merknaden er søkt ivaretatt i planforslaget. Det er åpnet for nye hytter mellom eksisterende hytter og sjøen, men disse kommer lavt i forhold til bakenforliggende terreng, og vi mener tomtene med adkomstveier og stier åpner opp områdene på en positiv måte for allmennheten, dvs. områdene blir lettere tilgjengelig, se for øvrig beskrivelsen av planforslaget.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), mail datert 15.07.2013.

Peker spesielt på at det er flere steder i planområdet som kan være utsatt for snøskred og steinsprang. Krav til sikkerhet gitt i TEK 10 må ivaretas.

Har vedlagt sjekkliste for vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder.

Vår kommentar:

Skredutsatte områder i nærhet av / som kan berøre byggeområder, dvs. tomter og veier er markert som hensynssoner i plankartet og har egne bestemmelser. For tomter som kan være rasutsatt, er det i bestemmelsene satt krav om geologisk vurdering og nødvendig sikring før utbygging kan igangsettes.

For øvrig vurderes det ikke til å være spesielle forhold innenfor planområdet som berører NVEs forvaltningsområder.

Agder Energi Nett AS, mail datert 20.06.2013.

Har anlegg i området og viser til byggeforbudssoner i nærhet av disse. Mulighet for at lavspent må flyttes/bygges om. Kapasitet på eksisterende anlegg er begrenset og forsterkninger må påregnes.

Vår kommentar:

Ok, er ivaretatt i planforslaget.

Merknader fra private:

Brev fra Terje V. Næss og Georg Karl Gundersen, datert 20.08.2013;

Stiller spørsmål om behovet for fortetting i det aktuelle området. Ber om at det legges opp til en skånsom fortetting der det tas hensyn til eksisterende hytteeiere. Ber spesielt om at det ikke reguleres inn hytter som tar utsikt fra eksisterende hytter. Ønsker ikke hytter i 100-meters beltet, som kan ta utsikt fra eksisterende hytter. Forutsetter at bestemmelser/krav vedr. begrensninger i areal, byggehøyder mm videreføres. Ber om å holdes oppdatert underveis i planprosessen.

Vår kommentar:

Offentlige myndigheter ønsker fortetting i eksisterende felter, fremfor at nye områder tas i bruk,

planforslaget er i samsvar med dette. Det er i planforslaget forsøkt å ta hensyn til de eksisterende hyttene, og vi mener at de nye tomtene/hyttene i svært liten grad vil ta utsikt fra eksisterende hytter/tomter. Det foreligger forslag til reguleringsbestemmelser med bestemmelser vedr. areal og byggehøyde på den enkelte tomt.

Brev fra Aagot og Egil Arne Løvli, datert 16.08.2013:

Har hytte helt nord i område B3. Ønsker i utgangspunktet ikke fortetting. Rettigheter til gangsti til sjøen må ivaretas, og ber om at deres tomtegrenser blir tegnet inn på plankartet.

Vår kommentar:

Blir etter vår mening lite berørt av planforslaget. Tomtegrensene for deres tomt er ikke oppmålt og kan derfor ikke tegnes inn riktig på kartet. De må eventuelt selv søke kommunen om oppmålingsforretning over sin tomt.

Brev fra Aud-Inger og Leiv Haugland:

Eier Gnr.134 Bnr.46 i område B3. Ber om at det i planleggingen av nye tomter tas særskilt hensyn til nærhet og beliggenhet i forhold til eksisterende hytter. Ber om at deres tomtegrenser blir tegnet inn på plankartet.

Vår kommentar:

Blir etter vår mening lite berørt av planforslaget. Nye tomter kommer "bakenfor" deres hytte. Tomtegrensene for deres tomt er ikke oppmålt og kan derfor ikke tegnes inn riktig på kartet. De må eventuelt selv søke kommunen om oppmålingsforretning over sin tomt.

Brev fra Gerd og Finn Iversen:

Eier Gnr.134 Bnr.68 i område B3. Ber om at det i planleggingen av nye tomter tas særskilt hensyn til nærhet og beliggenhet i forhold til eksisterende hytter. Ber om at deres tomtegrenser blir tegnet inn på plankartet.

Vår kommentar:

Nye tomter kommer vesentlig lavere i terrenget enn deres hytte. Tomtegrensene for deres tomt er ikke oppmålt og kan derfor ikke tegnes inn riktig på kartet. De må eventuelt selv søke kommunen om oppmålingsforretning over sin tomt.

Brev fra Egil Osestad for Odd Osestad:

Ber om at det reguleres inn hytter, båthus, sjøboder, båtplasser og molo på gnr.135 bnr.8. Mener at eiendommen tidligere er utlagt til friområder til fordel for andre grunneiere.

Vår kommentar:

Er delvis imøtekommet.

Forholdet til naturmangfoldet / miljøvirkninger av planen;

Planleggingen må skje i samsvar med naturmangfoldlovens alminnelige bestemmelser om bærekraftig bruk. § 8 og 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved

utøving av offentlig myndighet. Vurderingene som gjøres skal fremgå, jf. § 7. Eksisterende kunnskap om området må skaffes og det må vurderes om det er behov for ytterligere undersøkelser.

Et søk i Artsdatabanken viser at det ikke er registrert utrydningstruede dyre- eller plantearter i planområdet. Befaringer og samtaler med lokalkjente tyder heller ikke på at det er spesielle forhold i området, som krever ytterligere undersøkelser.

Det er heller ikke i Direktoratet for Naturforvaltning sin Naturbase registrert verdifulle områder for beskyttelse og artsvern.

Ifølge Fylkesmannens uttale er det registrert en sårbar viltart innenfor planområdet. Sårbar vil si at arten vurderes til å ha 10% sjanse for å dø ut i løpet av de neste 100 årene.

Etter hva vi kan se er observasjonen gjort utenfor planområdet for Svennevikheia. De fleste dyrearter beveger seg over større områder, det er allerede foretatt store utbygninger innenfor området, og vi kan ikke se at en utbygging/utvidelse som planlagt vil være særlig konfliktfylt.

Noen av de nye tomtene med adkomstvei kommer i områder med relativt uberørt natur / skogsmark, men synes ikke å komme i konflikt med spesielle landskapinteresser, friluftsområder eller biologisk mangfold. Byggeområdene består i all hovedsak av en type skogs- /utmark som er vanlig i disse kystområdene, og enkelte av områdene bærer preg av gjengroing med kratt/småskog.

Konkrete vurderinger av §§ 8 – 12;

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Kunnskapsgrunnlaget vurderes til å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet.

§ 9 – føre- var prinsippet

Kunnskapsgrunnlaget anses for å være godt nok, og denne paragrafen er ikke aktuell.

§ 10 – økosystemtilnærming og samlet belastning

Det er ikke registrert vernede arter i området, og den samlede belastningen på økosystemet vurderes for å være akseptabel ved planlagt utbygging.

§ 11 – Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver

Kommer ikke til anvendelse her, da tiltaket ikke skal medføre miljøforringelser.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

Det vil bli benyttet velkjente og forsvarlige teknikker og driftsmetoder på utbyggingen.

Konklusjon;

Konsekvensene for naturmangfoldet og miljøvirkningene av planen synes totalt sett å bli relativt små, ved en utbygging som vist på detaljreguleringsplanen.

Planområdet synes å bestå av naturtyper og arter som det finnes relativt mye av, og vi vurderer det til ikke å være behov for nærmere utredninger i forhold til naturmangfoldet, jfr.

naturmangfoldlovens § 8-12. Og en anser at kravene / prinsippene i naturmangfoldlovens §§ 8 – 12, er / vil bli ivarettatt.

Beskrivelse av planforslaget.

Planforslaget består av:

- Plankart i målestokk 1:2000/A1 datert 20.10.2014
- Reguleringsbestemmelser datert 20.10.2014
- Planbeskrivelse datert 20.10.2014
- ROS-analyse datert 20.10.2014
- Innkomne merknader ved varsling

Planområdet:

Planområdet er vist på reguleringskartet. Planavgrensingen er i hovedsak i henhold til gjeldende reguleringsplan for Svennevikheia hyttefelt.

Det tas i tillegg med et uregulert tilgrensende område i nordøst, som grenser inn mot adkomstveien til Svennevikheia / Lussevika. Dette området er i gjeldende kommuneplan avsatt som LNF-område, men er en naturlig del av Svennevikheia planen. Arealet på dette området er ca. 25 da. I dette området er det gitt tillatelse til og gjennomført et større masseuttak. Dvs. det er allerede gjennomført betydlige inngrep i området, og konsekvensene ved å bebygge dette arealet vurderes derfor som svært små. Det er de nye tomtene N20 til N36 som kommer i dette området. Hyttene kommer relativt lavt i terrenget og vil ikke bli eksponert fra sjøen eller omgivelsene.

Innenfor planområdet er det i underkant av 50 gamle hytter, og det er foreslått 60 nye tomter med ca. 800 meter ny adkomstvei.

Tomtene N1 – N13 med tilhørende ny adkomstvei ca. 280 meter kommer mellom eksisterende bebyggelse i Lussevika hyttefelt. Alle hyttene her kommer utenfor 100-metersbeltet og blir i liten grad eksponert fra sjøen. Tomtene vurderes også til å være lite konfliktfylt i forhold til eksisterende bebyggelse, og dagens minimale bruk av / ferdsel i området.

Tomtene N14 – N43, samt L1 –L2 vurderes til å være naturlige fortettingstomter, og vil benytte eksisterende infrastruktur, vei, vann- og avløpsledninger. Tomtene N20 – N36 er omtalt tidligere. Alle tomtene ligger utenfor 100-metersbeltet og synes ikke å være spesielt konfliktfylt i forhold til omgivelsene og eksisterende bebyggelse.

Tomtene K1 – K9 med tilhørende ny adkomstvei fra eksisterende tomt G14, kommer mellom eksisterende bebyggelse og sjøen. Noen av tomtene og deler av adkomstveien kommer i 100-meters beltet. Tomtene vil gli godt inn i terrenget og bli lite eksponert fra sjøen, da bakenforliggende terreng stiger relativt bratt. Det er i tillegg satt begrensinger på areal og høyde på disse tomtene. Tomtene kommer i et område som i dag er ufremkommelig pga. gjengroing av kratt og ungskog. Adkomstveien er viktig for å gi en sammenhengende turmulighet mot sjøen og området med tomtene O1 - O6. Grunneier av tomtene K1 - K9 er ved en utbygging som planlagt i utgangspunktet villig til avstå store områder langs sjøen til friområde / skjærgårdspark.

Tomtene O1 – O6 med tilhørende ny adkomstvei fra sjøen, kommer i et ubebygde område. Tomtene og deler av adkomstveien kommer i 100-meters beltet. Tomtene får en særdeles god terrengtilpasning og blir svært lite eksponert fra sjøen, da de kommer bak en liten åsrygg og bakenforliggende terreng stiger relativt bratt. Det er i tillegg satt strenge begrensinger på areal

og høyde på disse tomtene. Tomtene kommer i et område som i dag er tilnærmet utilgjengelig til fots. Adkomstveien vil gi tilgang til området og er viktig for å gi en sammenhengende turmulighet mot sjøen og området mot Svennevikheia / Lussevika. Det er noe uklart om det er mulig å få veirett til tomtene, det kan derfor være aktuelt at disse må ha adkomst med båt. De vil derfor få båtplass og redskapsbu i område Br1/R1. Grunneier / utbygger av tomtene O1 – O6 er ved en utbygging som planlagt i utgangspunktet villig til avstå store områder langs sjøen til friområde / skjærgårdspark.

Område Br1/R1 er en naturlig utvidelse av et eksisterende havneområde med eksisterende båtplasser, sjøbuer og båthus. Området er tenkt å gi mulighet for båtplasser og små redskapsbuer (BRA maks 6 m2 og mønehøyde 3,5 meter) til tomtene O1 – O6.

De øvrige nye tomtene vil kunne få båtplass i Lussevika eller Svennevikbukta der det fortsatt er mye ledige båtplasser.

Det er i forslag til reguleringsbestemmelser foreslått forskjellige arealer og høyder på hyttene ut fra hvor eksponert de vurderes til å være, sett fra sjøen og omgivelsene. Det er forsøkt å få til tomter / hytter som ikke skal være dominerende for omgivelsene, og som i minst mulig grad skal være til sjenanse for eksisterende bebyggelse. Det vil imidlertid nesten alltid være sånn at noen av de eksisterende beboerne ikke ønsker fortetting, med de ulempene det medfører i form av økt trafikk, endret utsikt osv.

De nye veiene til tomtene O1-6 og K1-9, samt stien mellom disse veiene, vil gi nye og gode turmuligheter i et område som i dag ikke er fremkommelig. I tillegg er tilnærmet hele strandlinjen og godt med areal innenfor, avsatt til friområde med mulighet for å innlemmes i skjærgårdsparken. Arealet vil da kunne tilrettelegges for aktivt friluftsliv for allmennheten. Dette gir en unik mulighet til økt bruk av området for alle som måtte ønske det

Konsekvenser for barn og unge.

Det tas ikke i bruk områder til nye tomter / veier som i dag benyttes i særlig grad av barn og unge. Det vil bli tilrettelagt / åpnet nye områder som gir økte muligheter for aktivitet og friluftsliv for alle. Nye stier og adkomstveier gir økte turmuligheter.

Tilgjengelighet for alle

Det er lagt opp til bilvei med parkering inne på tomtene, dette gir mulighet for tilrettelagt adkomst for bevegelseshemmede.

Risiko og sårbarhet. (se eget vedlegg)

20.10.2014