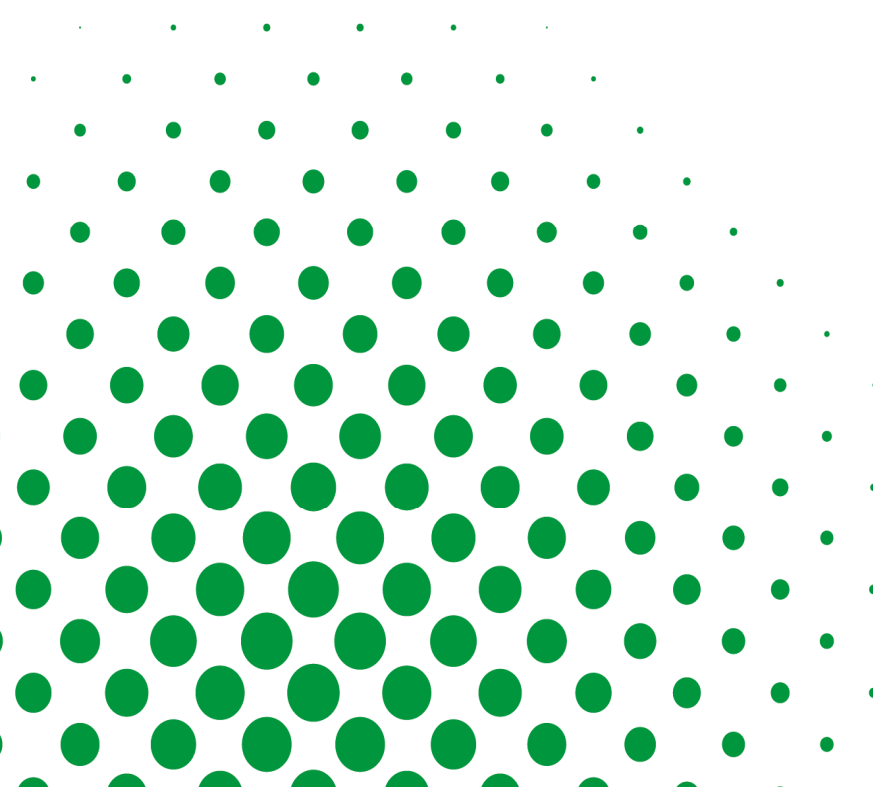


Planbeskrivelse

Detaljereguleringsplan for Sandnes bolig og
feriehus, gnr. 5 bnr. 5
Risør kommune
Planid 2022001



Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for Sandnes bolig og feriehus, gnr. 5 bnr. 5, Risør kommune

Dato
26.03.2021

Prosjektnummer
181750

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Sørlandet Feriesenter AS

Oppdragsgivers representant
Mads Henrik Sandnes

Sammendrag

Formålet med planforslaget er å legge til rette for 25 nye boligtomter og 45 hyttetomter. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Områdene som tas i bruk til byggeområder ligger i nær tilknytning til eksisterende fritidsboliger og boliger. Området er godt egnet til utbygging, og har minimale virkninger på opplevelsen av landskapsbildet, annet enn helt lokalt når man er på/ved tomtene. Det er ikke vesentlig konflikt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser og landskap, og heller ikke i forhold til friluftsliv. En har vurdert at forholdet til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling, herunder myke trafikanter vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget.

Tomtene vil kunne bli attraktive, med gode solforhold, og med lett og god tilgang til friluftsområder.

Plangjennomføringen medfører en beskjeden økning i trafikkgrunnlag (ÅDT). Økningen vil erfaringsvis spre seg ut over året, men i hytteområdet vil det være mer i helger og ferier. Slik vi vurderer det, vil veisystemet tåle en slik økning.

Det er tatt inn bestemmelser om størrelse, utforming, fargebruk m.m. Samlet vil dette gi en god landskapstilpasning.

Planen bygger opp under kommunens hovedmålsetning om at den skal vokse gjennom attraktivitet – planen tilrettelegger for mer besøk i kommunen og regionen og vil bidra til lokal sysselsetting og etterspørsel etter tjenester.

2	23.02.2022	Revidert tekst iht. vedtak i kommunestyret 22/2 i møte 17.02.2022	EIA	EMLS
1	05.11.2021	Revidert tekst iht. vedtak i planutvalget 07.09.2021	EIA	EMLS
0	26.03.2021	Utarbeidelse av planbeskrivelse	EMLS	EIA
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og hensikten med planen	4
2.	Kort beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3.	Planstatus og rammebetingelser	5
3.1	Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	5
3.1.1	Nasjonale mål	5
3.1.2	Lover	6
3.1.3	Forskrift om konsekvensutredning	6
3.1.4	Universell utforming	6
3.2	Overordnede planer	6
3.2.1	Fylkeskommunale planer	6
3.2.2	Kommunale planer	6
3.3	Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer	8
3.4	Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
4.	Planprosess	9
4.1	Oppstartsmøte	9
4.2	Varsel om oppstart av planarbeid	9
4.3	Medvirkning	10
4.4	Innkomne merknader til kunngjøringen	10
5.	Beskrivelse av planforslaget	10
5.1	Generelt	10
5.2	Planavgrensning	10
5.3	Arealbruk	11
5.4	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	12
5.4.1	Bebyggelse og anlegg	12
5.4.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	13
5.4.3	Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)	14
5.4.4	Rekkefølgebestemmelser	14
5.5	Nærmere beskrivelse av teknisk infrastruktur	14
5.5.1	Vann og avløp	14
5.5.2	Brann	14
5.5.3	Energiforsyning	14
6.	Virkninger/konsekvenser av planforslaget	14
6.1	Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	14
6.1.1	Nærmiljø	15
6.1.2	Barn og unges interesser	15
6.1.3	Universell tilgjengelighet	15
6.1.4	Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	15
6.2	Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	16
6.3	Kulturminner og kulturmiljø	17
6.4	Naturmiljø – biologisk mangfold	17
6.4.1	Forholdene til kravene i kap. II i naturmangfoldloven	18
6.5	Naturressurser	18
6.5.1	Jordbruk	18
6.5.2	Skogbruk	18
6.5.3	Geologiske ressurser/grunnforhold	19
6.6	Transport og trafikkavvikling, skolevei	19
6.7	Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak	19
6.7.1	Støy	19
6.7.2	Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften	20
6.8	Sosial infrastruktur	20
6.9	Teknisk infrastruktur	20
6.10	Risiko- og sårbarhet	20
7.	Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	22
8.	Oppsummering – forslagsstillers vurdering	22
9.	Vedlegg	22

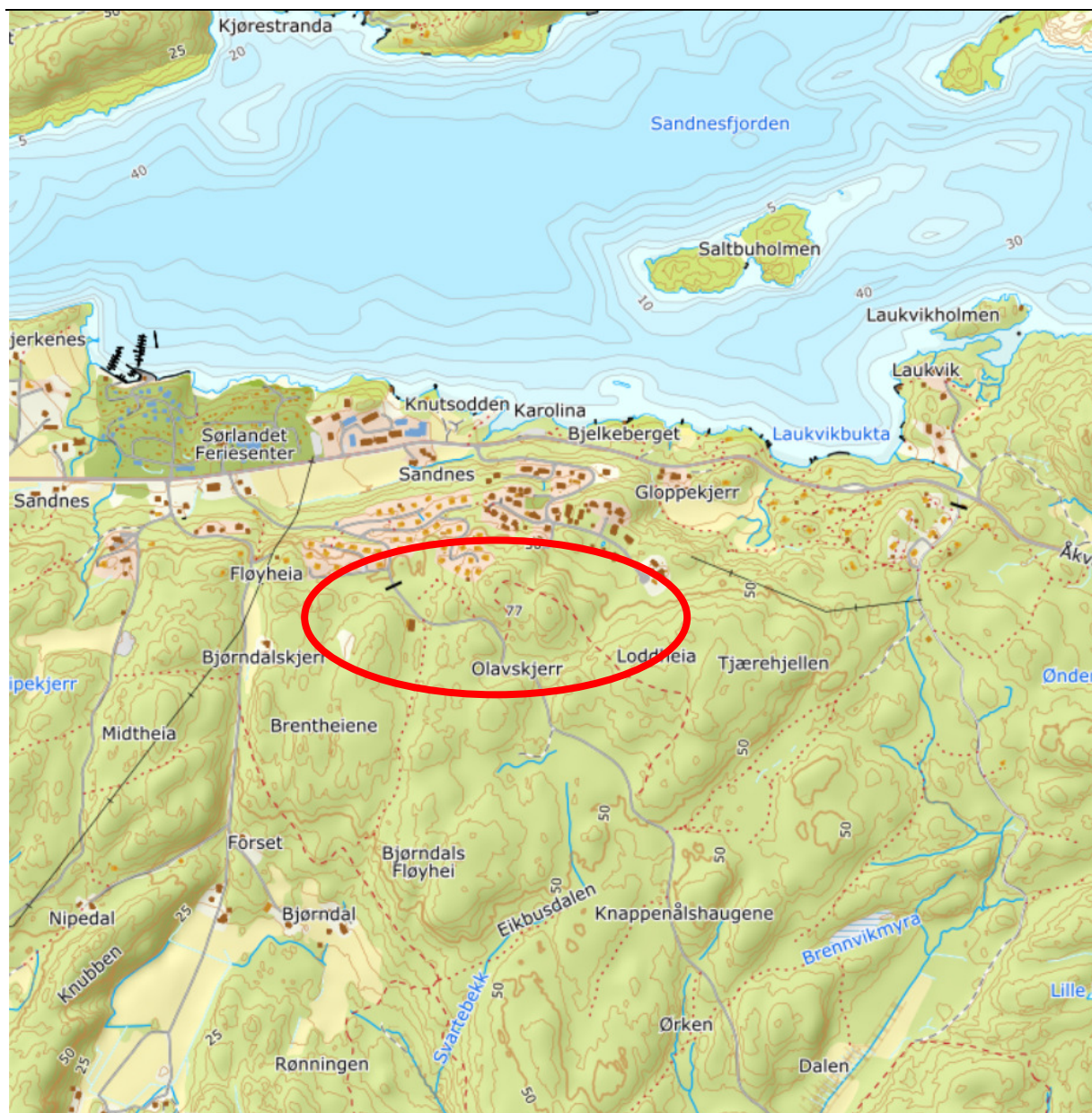
1. Bakgrunn og hensikten med planen

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse og fritidsboliger med tilhørende anlegg, bygninger, og adkomst. Planområdet ligger innenfor området avsatt til byggeområde i kommuneplanens arealdel. Det vil bli utarbeidet planer for vann, avløp og strømforsyning i området.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Mads Henrik Sandnes.

2. Kort beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger på Sandnes i Risør og omfatter eiendommen gnr. 5 bnr. 5. Plangrensen vises på kunngjøringskart, se Figur 1. Planområdet ligger på Sandnes i Risør, like sørøst for Sørlandet Feriesenter. Hytteområdet som er planlagt ligger like sør for eksisterende hyttefelt langs Henriks vei. Det planlagte boligområdet ligger like sør for Spirekleiv boligfelt. Det går en skogsbilvei og flere traktorveier gjennom området. Planområdet er ubebygget med unntak av et redskapshus sentralt i området.



Figur 1. Oversiktskart over planområdet.

For ytterligere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til kap. 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl.a. diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser. En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.»

3.2 Overordnede planer

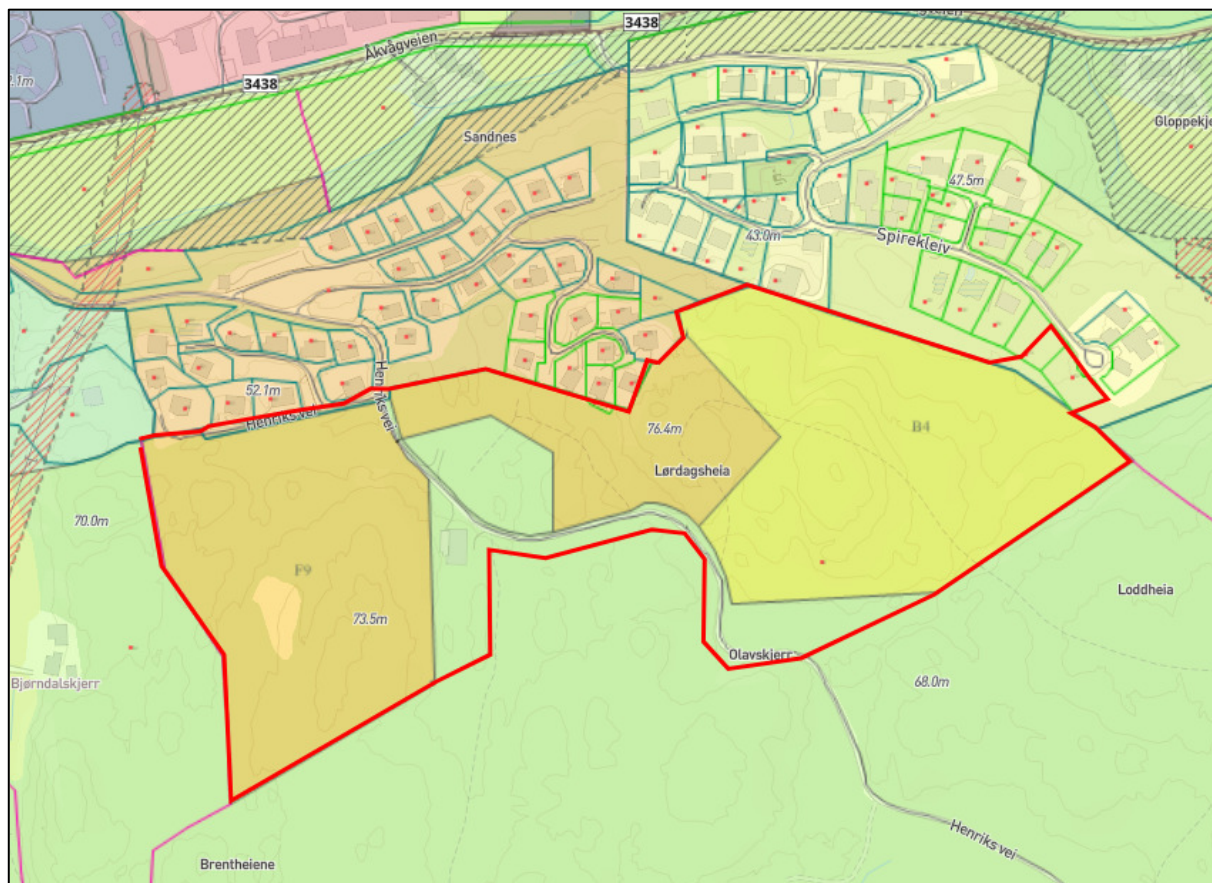
3.2.1 Fylkeskommunale planer

- Regionplan Agder 2030
Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår. Planen har fem hovedsatsingsområder:
 - Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
 - Verdiskaping og bærekraft
 - Utdanning og kompetanse
 - Transport og kommunikasjon
 - Kultur

Relevans for planarbeidet: Planen tilrettelegger for attraktive distrikter og verdiskaping.

3.2.2 Kommunale planer

- Kommuneplanen
I kommuneplanens arealdel for perioden 2014-2025 er området avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse (B4 og F9). Kommuneplanens arealdel ble vedtatt i kommunestyret 26.11.2019. Se Figur 2.



Figur 2. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, der planområdet er avmerket med rød strek.

Kommuneplanen har som mål å bidra til å styrke lokalsentra, gi mulighet for variert boligbebyggelse og trygge gang/sykkelveier mellom bo- og aktivitetstilbud.

Relevans for planarbeidet: Planen er i samsvar med kommunens mål.

- Energi- og klimaplan

Energi- og klimaplan ble vedtatt 01.09.2010. Planen skal bidra til et mer klima- og energigivnnlig samfunn i Risør. Overordnet visjon er at Risør kommune påtar seg et medansvar for å skape en utvikling som sikrer de fremtidige generasjonene.

Relevans for planarbeidet: Planen tilrettelegger for et mer klima og energigivnnlig samfunn ved at det er eksisterende bolig- og hytteområder som utvides.

- Strategisk plan for kulturminner

Planen omfatter først og fremst fysiske kulturminner, og skal være et hjelpemiddel for kommunen for verdiskaping og utvikling av kommunens kulturmiljø og – minner i tett dialog med fylkeskommunens kulturminneforvaltning og Riskantikvaren.

Relevans for planarbeidet: Det er ikke registrert kulturminner.

- Kommunedelplanen for landbruk

Kommunedelplanen ble vedtatt 19.01.2005. Planområdet ligger ikke innenfor kjerneområdene for landbruk.

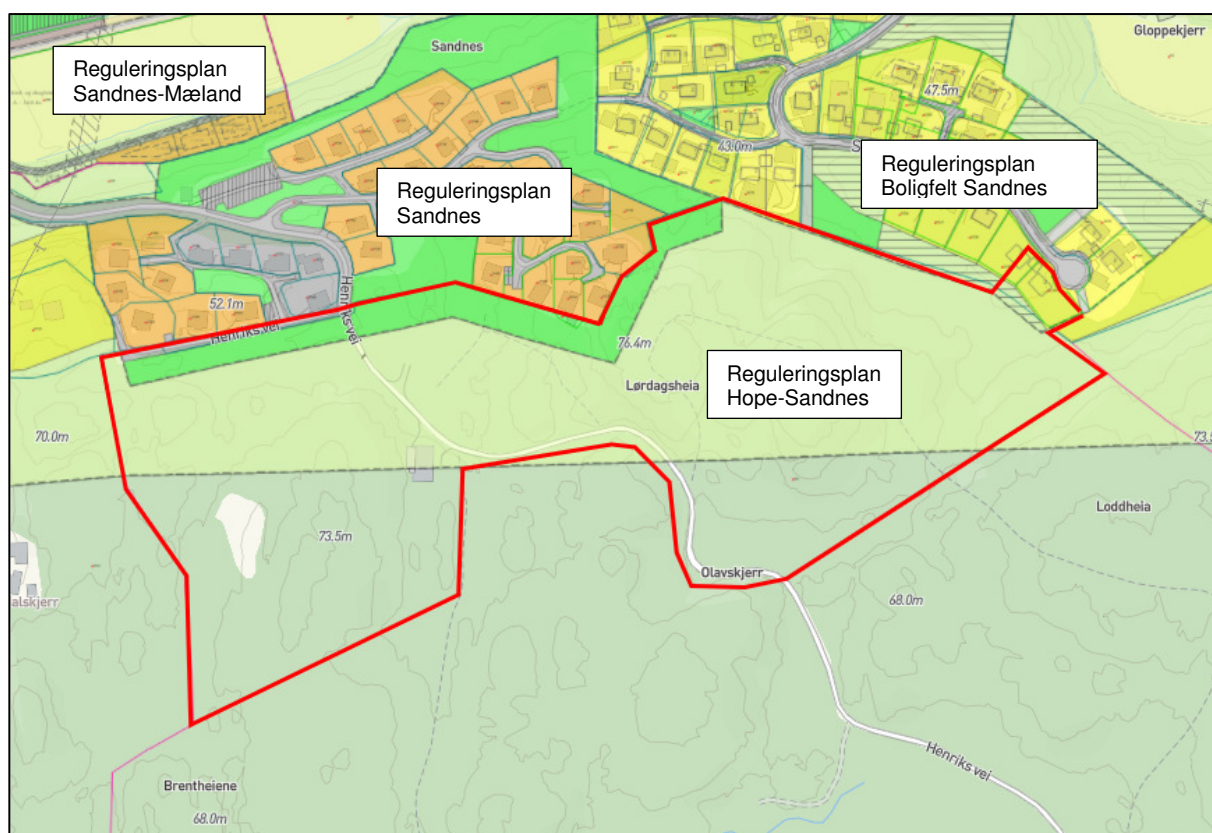
Relevans for planarbeidet: En mindre del av planområdet vil bli regulert til LNF-formål. Det er skogsdrift på eiendommen og tømmeret må kunne fraktes ut etter utbygging.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

Det er 4 gjeldende reguleringsplaner nord for planområdet. Reguleringsplan for Hope-Sandnes er den eldste (1978), og blir delvis erstattet av de 3 andre planene.

Følgende 4 planer grenser inntil eller blir overlappet av det nye planforslaget:

- Reguleringsplan for Sandnes-Mæland, vedtatt 23.04.2009
- Reguleringsplan for Boligfelt Sandnes-Spirekleiv, 19.02.1998
- Reguleringsplan for Sandnes gnr 5 bnr 5, vedtatt 08.04.1986
- Reguleringsplan for Hope-Sandnes, vedtatt 19.01.1978



Figur 3 Rød strek viser planforslaget. Gjeldende planer i området er vist med tekstboks.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

-
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Formålet med planretningslinjen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I kap. 6 i planretningslinjen blir det gitt egne retningslinjer til bl.a. kystkommunene i Aust-Agder. Det blir presisert at kommunene i forbindelse med overordnet planlegging må vurdere utbyggingsområder opp mot hensynet bak byggeforbudet. For ny vesentlig utbygging av bl.a. fritidsbebyggelse må reguleringsplan kreves, og byggegrenser angis i planen. I tillegg skal følgende retningslinjer legges til grunn i 100-metersbeltet langs sjøen i disse kommunene: «bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.»

Relevans for planarbeidet: Planområdet berører ikke strandsonen.

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging i kommunene
Formålet med disse statlige planretningslinjene er å:
 - a) sikre at kommunene går foran i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.
 - b) sikre mer effektiv energibruk og miljøvennlig energiomlegging i kommunene.
 - c) sikre at kommunene bruker et bredt spekter av sine roller og virkemidler i arbeidet med å redusere klimagassutslipp.

Relevans for planarbeidet: Se kap 6 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen
Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:
 - a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme 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.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kap. 5 Planforslaget og 6 Konsekvenser av planforslaget.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Risør kommune 18.10.2019. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget. Nylig innsendt innspill til kommuneplanen fulgte en mal som var lik malen for planinitiativ. Denne ble brukt i oppstartsmøtet, og legges ved plandokumentene.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 29.05.2020 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Aust-Agder Blad og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Risør kommune. Frist for merknader ble satt til 30.06.2020.

4.3 Medvirkning

Det har vært avholdt egne informasjonsmøter i fbm. Kunngjøringen. Det ble avholdt befaring med beboere i Spirekleiv høsten 2020. I tillegg til dette har det vært avholdt 2 møter og befaringer med Risør Kommune.

Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte i fbm det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

Det kom inn 22 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 3 fra offentlige instanser og 19 fra private/andre aktører. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

5. Beskrivelse av planforslaget

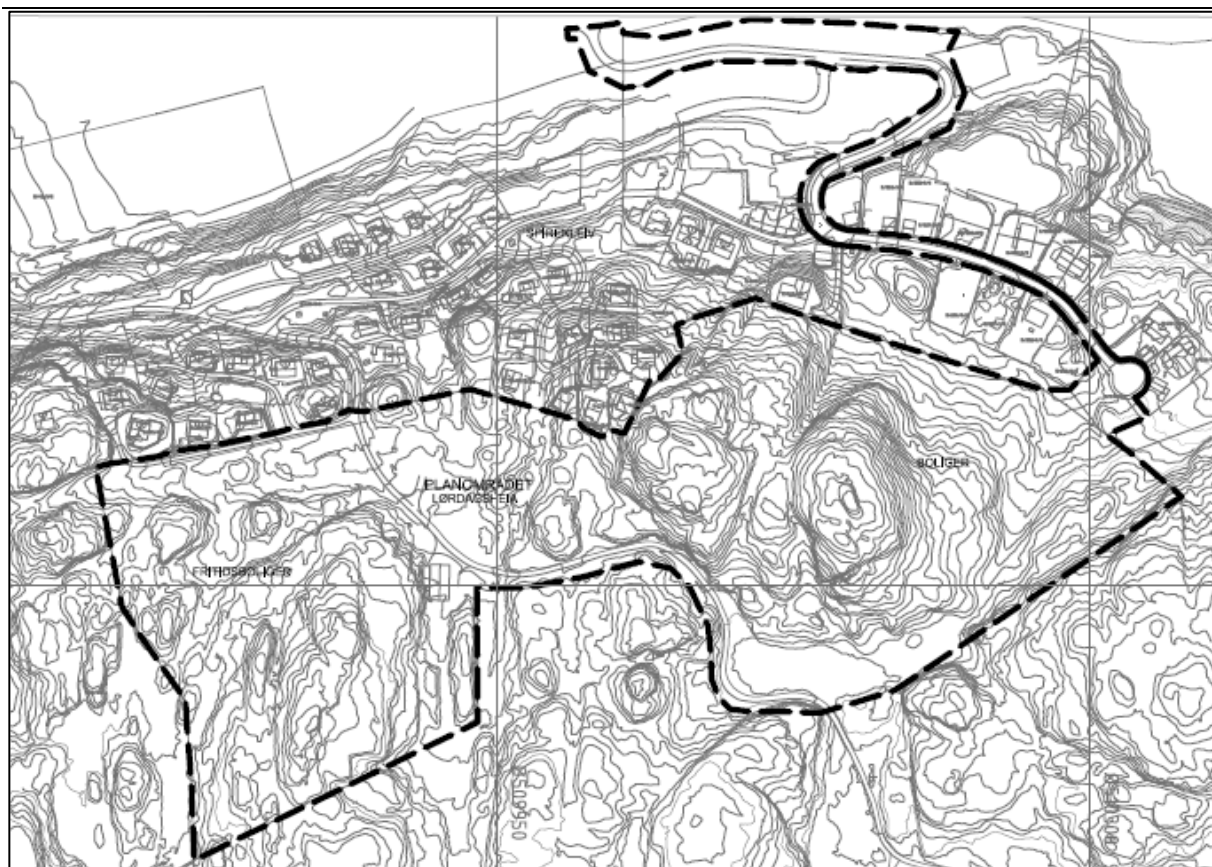
5.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht pbl § 4-2 og veileder fra departementet.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2020 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter gnr./bnr. 5/5. Planavgrensning som ble kunngjort er på Figur 4.



Figur 4. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 25.05.20

5.3 Arealbruk

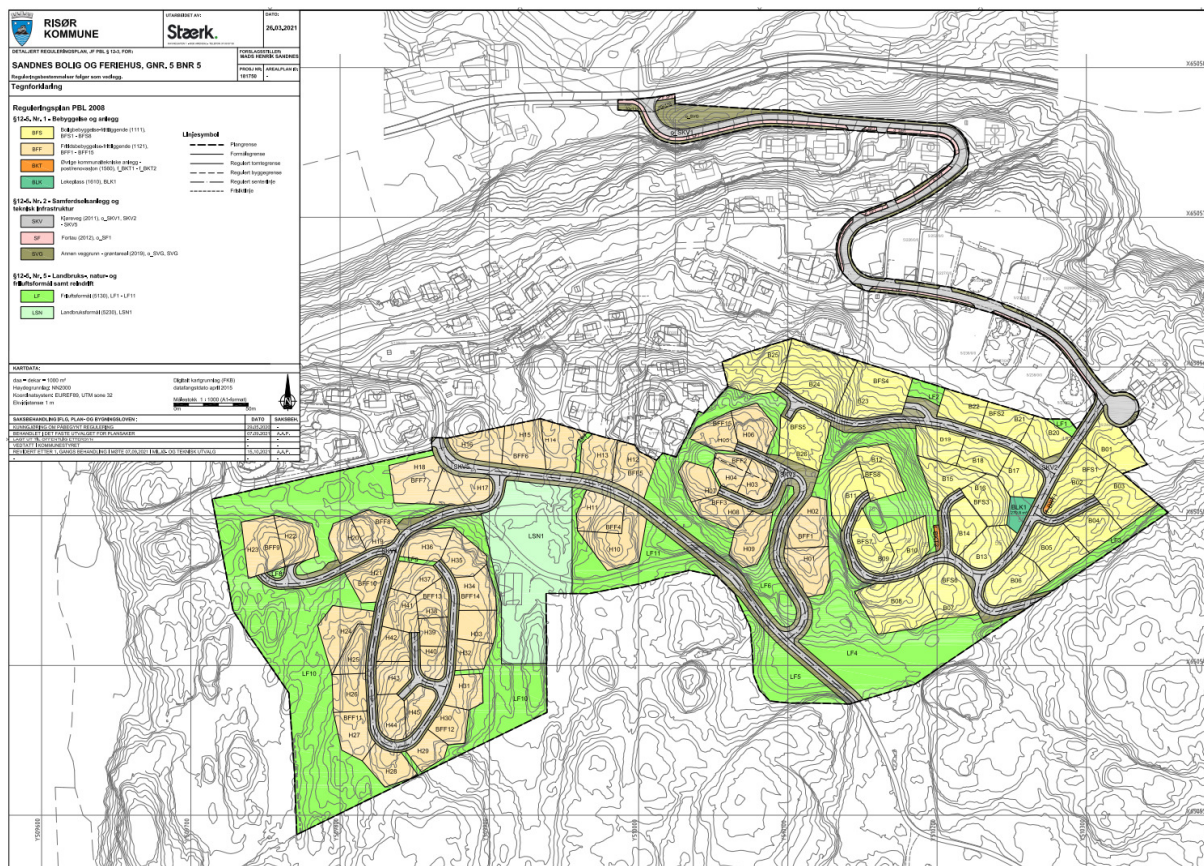
Planområdet omfatter et areal på 109,1 daa. I Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Boligbebyggelse (1111)	BFS1-BFS8	22,4
Fritidsbebyggelse (1121)	BFF1-BFF4	26,8
Øvrige kommunaltekniske anlegg (1560)	BKT1-BKT2	0,09
Lekeplass (1610)	BLK	0,28
Kjøreveg (2011)	O_SKV1-SKV5	11,3
Annen veggrunn, grøntareal (2019)	SVG	10,2
Fortau (2012)	O_SF1	0,9
Friluftsmål (5130)	LF1-LF11	31,8
Spredt næringsbebyggelse (5230)	LSN1	5,3
SUM		109,1

Tabell 1. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av figur 5.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen



Figur 5 Forslag til reguleringsplan

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse og fritidsbebyggelse– frittliggende

Det er regulert inn 25 nye boligtomter og 1 eksisterende som en forlengelse av eksisterende boligfelt i Spirekleiv. Det er regulert inn 45 nye tomter for fritidsboliger sør for eksisterende hyttefelt langs Henriks vei. Det er ikke regulert inn planeringshøyder på tomtenes, da planeringshøyder ofte fører til at tomtenes blir flatsprengte på den angitte planeringshøyden, uten at det tas hensyn til lokal tilpasning til terrenget på den aktuelle tomte. Men det er i stedet gitt bestemmelser om maksimal endring av nivåforskjell (fylling og skjæring) i forhold til eksisterende terreng. Veiene vil legge føringer for hvilke tomtehøyder som er aktuelle for hver tomt. Veiene er lagt lavest mulig i terrenget. Adkomst inn på tomtenes kan løses på flere måter og avhenger av planeringshøyde på tomte, og plassering og utforming av boligen/fritidsboligen. Det er derfor ikke regulert inn adkomstpiller. Det er lagt opp til at hyttene og boligene skal ha 2 p-plasser pr tomt. Dette er inkludert i angitt utnyttelsesgrad med 36 m² pr. tomt.

Det er tatt inn reguleringsbestemmelser om maks mønehøyde, bebygd areal, og bestemmelser om at bygningene skal ha tak med mørk og matt farge. Hyttetomtenes varierer i størrelse fra 400 m² til 900 m². I bestemmelsene åpnes det for at to tomter kan slås sammen og at det kan settes opp en stor hytte med inntil 2 sekundærbygg. For boligtomtenes åpnes det for å bygge eneboliger og tomannsboliger. Boligtomtenes varierer i størrelse fra 450 m² til 1500 m². Det er regulert inn minste uteoppholdsareal for boligtomtenes, som skal løses på egen tomt.

Det er regulert inn særskilte byggegrenser på tomt H03 og H04 hvor det skal bygges på sørsiden av byggegrensen og ikke på nordsiden. Ellers er det plan- og bygningslovens generelle regler om byggegrenser vil være gjeldende. Tomtene H03-H07 har en maksimal mønehøyde fastsatt i moh, og en maksimal mønehøyde 4,5 meter, mot 5,8 ellers for fritidsboligene. På boligtomt B09 – B12 er maksimal mønehøyde fastsatt i meter over havet.

Planen er fulgt opp med fellesbestemmelser om at det ved søknad om rammetillatelse eller tillatelse til tiltak på tomtene, skal det foreligge situasjonsplan som viser tomteopparbeidelse, herunder skjæringer, fyllinger, murer, plassering av bygg, adkomst og parkering.

Området er solrikt og flere av hyttene og boligene vil ha god utsikt til Sandnesfjorden.

Øvrige kommunaltekniske anlegg - renovasjon

For noen boliger er det regulert inn et felles område for renovasjon og postkassestativ. BKT1 er felles for B02-B05 og BKT2 er felles for B09-B16. På øvrige boligtomter legges det opp til å ha søppeldunker på egen tomt.

RTA ber om at det for fritidsboligene blir felles renovasjonsløsning med Sørlandet Ferieby. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

Lekeplass

BLK1 er regulert område for felles lekeplass for BFS1-BFS8. Området skal tilrettelegges for lek/aktiviteter for barn i alderen 0-6 år med godkjente lekeapparater. Minst 1 apparat, 50% av arealet og adkomsten skal være funksjonsåpent. Det er tillatt å sette opp benker og bord i området for å fremme stedet som et samlende og sosialt møtepunkt.

5.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, o SKV1-SKV5

Det er regulert inn 5 veger med formålet kjøreveg i planområdet i inklusive hovedvegen gjennom Spirekleiv boligfelt.

Kjøreveg o_SKV1 er eksisterende offentlig kjørevei til Spirekleiv og skal benyttes som adkomst til det nye boligområdet. Det er regulert inn flere utbedringstiltak langs denne vegen der gjennomføring er knyttet opp til rekkefølgekrav. SKV2 er adkomstveg til de nye boligene. SKV3 og 4 er private adkomstveier til fritidsboligene SKV5 er privat skogsbilvei og adkomstvei til SKV3 og 4. Innenfor de ulike kjøreveiene er det partier der stigningen må bli opp til 12,5 %. Hovedsakelig på siste streking frem mot de innerste boenhetene, Se vedlegg 7.

SKV2 – SKV4 er regulert med bredder ut ifra forventet trafikkbelastning og stigning, herunder møtelomme (SKV2) som en del av kjørearealet. Langs alle veger er det regulert annen veggrunn på hver side av kjørevei.

Det er utarbeidet en tiltaksplan for o_SKV1 og o_SF1 og 2 (vedlegg 6) som igjen er nedfelt i reguleringsplankartet. Disse skal være utført før utbygging av SKV2 og VA anlegg til boligfeltet kan ta til. Det er regulert hensynsoner-siktsone ved fylkesvei Åkvågveien, og tatt med en bestemmelse med standard krav til vedlikehold og utforming.

Annen veggrunn – grøntareal, SVG

Langsmed alle kjørevegene er det regulert inn annet veiareal – grøntareal til fylling, skjæring og grøft.

Fortau, SF

Det er regulert inn offentlig fortau o_SF1 langs o_SKV1. Deler av fortauet er tatt med i tiltaksplanen og skal utbedres i tråd med denne/rekkefølgekrav.

5.4.3 Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift (LNFR)**Landbruksformål, LSN**

Det er regulert inn et område for redskapshus og lagerplass.

Friluftformål, LF

Arealene mellom og rundt bebyggelsen er regulert til friluftformål. Områdene vil fungere som rekreasjonsareal og grøntområder mellom bebyggelsen og ut mot øvrig areal. Det er tillatt å opparbeide/bearbeide terrenget, dersom det fremmer allmennhetens bruk av friluftsområdene, herunder merke og tilrettelegge stier og sette opp benker og bord. I tillegg er det tillatt å vedlikeholde og bygge traktorveger etter søknad.

5.4.4 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis ramme- eller igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent teknisk plan for vei, vann- og avløp med overordnet plan for overvann. Det er utarbeidet en tiltaksplan for adkomstvei o_SKV1 og fortau o_SF1 og 2. Tiltakene (Se vedlegg 6) er hjemlet i reguleringsplanen og skal være gjennomført/utbygd før bygging av SKV2 og VA til boligfeltet kan ta til.

5.5 Nærmere beskrivelse av teknisk infrastruktur**5.5.1 Vann og avløp**

Området skal tilkobles offentlig vann og avløp.

5.5.2 Brann

Veiene er kjørbare for brannbil. Veiene skal dimensjoneres for brannbil (16 tonn akseltrykk.)

5.5.3 Energiforsyning

Detaljerer knyttet til tilkobling til elektrisk strøm avklares i en senere fase.

6. Virkninger/konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt i kap. 3.1 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

6.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

I området nord for planområdet er det både fritidsboliger og boliger. De eksisterende boligene/fritidsboligene ligger mellom planområdet og sjøen. Eksisterende hytter ligger sør for Sørlandet feriesenter, langs Henriks vei, og boligene ligger i Spirekleiv boligfelt. Det er gangavstand til butikk, skole og barnehage, og det er gang- og sykkelvei langs fylkesvegen og bort til skolen. Langs o_SKV1 er det fortau og interne snarveier. Det er avsatt lekeplass i eksisterende boligfelt – Spirekleiv.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget regulerer inn 25 nye boligtomter og 45 hyttetomter. Boligtomtene og hyttetomtene har ikke adkomst fra samme vei og det er ikke veiforbindelse mellom de to feltene, for å unngå gjennomkjøring. Planforslaget vil bli en utvidelse av eksisterende hytte- og boligfelt. Utbyggingen vil medføre flere mennesker i nærområdet og dermed økt bruk av områdene rundt. Siden området er avsatt til bolig- og fritidsbebyggelse i kommuneplanen, er det påregnelig for naboer at området blir utbygd med boliger og fritidsboliger. Det blir en økt bruk av trafikkarealene i eksisterende boligfelt. Det er derfor stilt rekkefølgekrav til gjennomføring av avbøtende tiltak med vei o_SKV1 og fortau o_SF1 og 2 til boligfeltet. Tiltakene er vist i vedlagte tiltaksplan (Vedlegg 6).

6.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Området består av skogsmark og det er ingen opparbeidede lekeplasser eller andre områder som er i bruk av barn og unge.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

I området for fritidsbebyggelse er det ikke krav til lekeplasser eller andre direkte tiltak for barn og unge. Innenfor boligområdet er det avsatt en lekeplass. Ellers vil naturen i nærområdet ha funksjon som lekeplass.

6.1.3 Universell tilgjengelighet

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke knyttet krav til universell tilgjengelighet verken til fritidsboliger eller adkomstveier til fritidsboliger. Det er heller ikke regulert inn offentlige formål med krav til universell utforming i området avsatt til fritidsboliger.

Når det gjelder boliger legges det opp til en bebyggelse og et bomiljø som en videreføring og en utvidelse av det eksisterende boligfeltet Spirekleiv.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Kjøreveiene i boligområdet tilfredsstiller krav til universell tilgjengelighet. For boligene stilles det krav til universell tilgjengelig gjennom TEK17 § 12-2. Innenfor BLK_1 er det satt krav til at minst 1 apparat, 50% av arealet og adkomsten skal være funksjonsåpent. Det kan etableres sitteplasser og bord tilpasset voksne og barn i alle funksjonsgrupper.

6.1.4 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet er i dag ubebygd med unntak av et redskapshus/lager vest i området. Adkomst til bakenforliggende friluftsområder, er via skogsbilveien som går gjennom eksisterende hyttefelt og videre 1,7 km i sørøstlig retning. Deler av planområdet benyttes i dag som

nærfriluftsområde til eksisterende hytte- og boligfelt. Stier og skogsbilveier i området er en del av et turveinnett som strekker seg fra bebyggelsen i nord til Åkvågveien i sør. Hisåsen, Hesteheia og Ønderåsen er turmål i området. Eksisterende hyttefelt er mest i bruk i sommerhalvåret. Det er et bryggeanlegg i tilknytning til feriesenteret, som benyttes av både hytteeiere og beboere i Spirekleiv. Sjøarealene blir generelt også mye benyttet av eksisterende bolig- og hytteeiere i sommerhalvåret.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Adkomsten til de bakenforliggende friluftsområdene vil fortsatt være via Henriks vei gjennom hyttefeltet. De nærmeste nærfriluftsområdene i sør vil bli bebygget, men det er regulert inn grønne korridorer ut av byggeområdene, slik at de store bakenforliggende naturområdene fortsatt vil være lett tilgjengelig. Planlagt utbygging innebærer at området vil framstå som mer privatisert, men mulighetene for å ferdes gjennom området forbedres ved at det blir flere veier som kobler området bedre sammen. Skogsbilveien vil fortsatt kunne benyttes som tidligere. Det vil bli regulert inn friluftsområder rundt og mellom bebyggelsen. Det legges opp til at det blir enkelt å ferdes i området, enten på veinettet eller i de grønne områdene slik at de større bakenforliggende friluftsområdene vil bli enkelt å benytte.

Formålet med planforslaget er å hjemle oppføring av fritids- og boligbebyggelse. Rekreasjon er et viktig stikkord for hytteeiere, som igjen er viktig for folkehelsen. Også for de som ønsker bolig i dette området, vil rekreasjon være en viktig kvalitet. For nye beboere i planlagt fritids- og boligbebyggelse medfører planforslaget svært gode muligheter for både friluftsliv, rekreasjon og god folkehelse i skogsmark og på sjøen.

6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger innenfor landskapstypen «Ekspontert slakt til småkupert kystslettelandskap». Landskapstypen beskrives slik i artsdatabanken: *Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk samsvarer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav.*

Terrenget innenfor planområdet er småkupert, men skrå også slakt fra sjøen. Planområdet stiger fra 55 til 76 moh, (med unntak av hovedvegen i til feltet som starter på kote 7). Det er svært gode solforhold i området

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Tomtene er plassert i bakkant av eksisterende bolig-, og hyttefelt. Byggeområdene vil bli en forlengelse av eksisterende bolig og hyttefelt. Byggeområdene/tomtene vil ikke bli liggende i silhuett. De vil ha ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Lokalt vil variasjonen i terrenget gjøre at ingen av tomtene vil fremstå som at de ligger på en topp. Terrenget medvirker til at flere av hyttene og boligene ikke vil få innsyn til hverandre.

Utbyggingen vil enkelt kunne deles opp i flere byggetrinn. Vi kan ikke se at det er behov utarbeidelse av fotomontasjer og perspektivtegninger av ny bebyggelse. Det er plassert boliger og fritidsboliger helt opp til de høyeste nivåene innenfor planområdet. I BFS7 og 8 er det til sammen plassert 4 boligtomter. Her skal selve toppen bevares og tomtene plasseres

rundt denne slik at topp møne ikke blir høyere enn terrenget som skal stå igjen. Dette er sikret i reguleringsbestemmelsene med maksilan mønehøyde angitt i meter over havet.

Tomt H03-H09 ligger på og rundt en flat kolle. Det er innsyn til deler av denne fra Sandnesfjorden i nordøst, ikke ellers. Toppen er ikke høyere enn omkringliggende topper, terreng og vegetasjon, slik at byggverk blir liggende i silhuett. Høyeste punkt med tilhørende adkomster er regulert til grønt formål. Tomt H05 og H06 ligger på fremsiden av kollen med ryggdekning i denne. Tomt H03 og H04 ligger øst for høyeste punkt på kollen. Her er det en nordvest – sørøstgående rygg som fritidsboligene skal plasseres bak/på sørsiden av. Dette er sikret på plankartet med byggegrense. Foranliggende bolig og fritidsboliger, samt fjellryggen og det at bygningene må plasseres tilbaketrukket på disse to tomtene, vil begrense innsynet til fritidsboligene og dermed mulig eksponering. I landskapet vil de oppfattes å ligge blant øvrig bebyggelse, omgitt av skog. Tomt H07 og H08 ligger helt tilbaketrukket på platået, bak H03 og H04, og vil knapt være synlig i landskapsbildet sett fra Sandnesfjorden 1 – 1,5 kilometer unna. H07 ligger bak høyeste toppen på kollen. Tomt H09 vil ikke være synlig fra Sandnesfjorden.

Tomtene H03-H09 har store flate områder det er naturlig å sette bygningene på, men for å unngå at bygningene blir satt på fyllinger, og for å holde dem nede i terrenget, er det angitt planeringshøyde og mønehøyde i meter over havet, samt en maksimal mønehøyde på 5,8 (H08 og H09) og 4,5 meter (H03-H07). Det er gitt en maksimal justeringsadgang på planerings- og mønehøyden på inntil +0,5 meter og så langt ned man ønsker i forhold til tabellen nedenfor. Maksimal bygningshøyde er uansett 5,8/4,5 meter målt fra gjennomsnittlig terreng.

Tomt	Planeringshøyde (moh)	Mønehøyde (moh)
H03	72	76,5
H04	73	77,5
H05	70	74,5
H06	70	74,5
H07	73,5	78
H08	72	77,8
H09	69	74,8

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Det er ikke utført registrering av evt. kulturminner innenfor planområdet. Planforslaget forventes ikke å ha konsekvenser for tema kulturminner og kulturmiljø.

6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planterers levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registreringer av naturtyper, naturmangfold eller rødlista arter jf. Naturbase.no.

6.4.1 Forholdene til kravene i kap. II i naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml.) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Sannsynligheten for at det finnes rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i området. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggssundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok. Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor.

6.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.5.1 Jordbruk

Det er ikke jordbruksarealer innenfor planområdet.

6.5.2 Skogbruk

Situasjonsbeskrivelse

Innenfor planområdet er arealene stedvis skogsterreng med varierende bonitet, fra uproduktiv skog/myr, til høy bonitet, se figur 6. Deler av området er hogd, det meste av boligområdet og noe av hytteområdet.



Figur 6. Bonitetskart hentet fra kilden.nibio.no.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

I det nye boligområdet er det lite produktiv skog, men i deler av hytteområdet er det ca. 15 daa produktiv skog. Bygging i dette området vil medføre tap av skog, men samlet sett vurderes tapet som lite. Området er avsatt til utbyggingsformål i kommuneplanen. Planen sikrer skogsdrift av de øvrige delene av eiendommen. Det er avsatt et område til landbruk, som kan benyttes til tømmerleggingsplass. Det er også tillatt å sette opp nytt eller utvide eksisterende redskapshus innenfor formålet.

6.5.3 Geologiske ressurser/grunnforhold

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet omfatter bare landarealer. Bergarten i området er øyegneis/granitt. Det er lite løsmasser i området, da det er en del fjell i dagen med dekke av tynt torv/humusdekke.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Det er ikke knyttet spesielle interesser til berggrunn og løsmasser.

6.6 Transport og trafikkavvikling, skolevei

Situasjonsbeskrivelse

Adkomst til boligene er gjennom eksisterende boligfelt Spirekleiv. Adkomst til fritidsboligene er gjennom eksisterende hyttefelt langs Henriksvei. Vegen gjennom boligfeltet Spirekleiv o_SKV1 reguleres til offentlig vei. Det vil bli økt trafikk på begge veiene. På Henriks vei vil en merke mest økning i helger og ferier når hyttene er mest besøkt.

Det er omtrent 1,5-2 km til skole og barnehage. Det er fortau langs kjøreveien i Spirekleiv og fylkesveien fra Spirekleiv og bort til oppvekstsenteret. Gjennom boligfeltet benytter skolebarn delvis fortau og snarveier for å komme ned til fylkesveien.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Den økte trafikken inn i boligfeltet medfører at spirekleivveien bør utbedres for å forbedre møtemulighetene og unngå farlige situasjoner. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse som sikrer utbedringer av o_SKV1 og forlengelse av fortauet (o_SF1). Disse skal være utført før utbygging av vei vann og avløp i det nye boligfeltet kan ta til (Vedlegg 6).

De interne veiene i boligfeltet er regulert som private kjøreveier, men kan i fremtiden bli kommunale. Risør kommunes veinorm er gammel. Planlagte veier tilfredsstiller ikke veinormen med tanke på stigning alle steder da veiene har opptil 12,5 % stigning. Vi mener dette likevel er forsvarlig da dette gjelder korte strekninger frem til et mindre antall boliger. Veier med stigning inntil 12,5 % tilfredsstiller kravet for fremkommelighet med brannbil, men med hensyn til avfall er det kompensert med å regulere inn områder for innsamling av renovasjon der stigningen er over 10 %.

Henriksvei og kjøreveier i området for fritidsboliger er private. Det er ikke lagt opp til at det gjøres breddeutvidelser på Henriksvei. Vi er av den oppfatning at Henriks vei tåler den økte trafikkbelastningen.

6.7 Forurensning, herunder flom og vassdragstiltak

6.7.1 Støy

Planområdet er pr i dag ikke utsatt for veitrafikkstøy. Økt trafikkbelastning pga. flere fritidsboliger og boliger er liten og medfører ingen endringer knyttet til støy.

6.7.2 Avrenning, herunder flom, forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet. Kapittelet tar for seg avrenning, overvannssituasjonen og forurensning knyttet til avrenning. I tillegg er faren for flom og planens forhold til vannressursloven og vannressursforskriften vurdert.

Forholdet til vannforskriften

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

Det er ikke bekker i området, og overflatevann vil infiltreres gjennom grunnen. Boligene og fritidsboligene skal kobles på kommunalt VA-nett. Faren for påvirkning på vannforekomstene blir derfor liten.

Flom og overflatevann

Området er ikke flomutsatt. Planlagt utbygging vil ikke medføre økt flomfare. Overflatevann fra små nedbørsområder vil bli ledet til terrenget fra tak og tun, grøfter og stikkrenner.

6.8 Sosial infrastruktur

Det er gang- og sykkelvei til Hope oppvekstsenter. Her er det barnehage og skole (1.-7. trinn). Da det er kapasitet både i barnehage og skole, kan en ikke se at det krever ekstra tilrettelegging eller endring i infrastruktur.

6.9 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp og renovasjon

Det vil bli påkobling til eksisterende VA-nett. Dette vil fremgå av teknisk plan for området. I boligområdet vil de fleste ha søppeldunker ved boligen, mens noen må sette disse på felles sted for flere eiendommer. Fritidsboligene skal ha felles bod med Sørlandet Ferieby eller i nærheten av denne.

Brann

Veiene er kjørbare for brannbil. Veiene skal dimensjoneres for brannbil (16 tonn akseltrykk.) stigning-slange utlegg 50/100 m.

Trafo/nettstasjon

Nettstasjoner og fordelingsskap med tilhørende ledningsanlegg kan føres opp i planområdet. Ved plassering og utforming av nettstasjoner og fordelingsskap skal det tas hensyn til landskap og estetikk.

6.10 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrise og vurdering er vedlagt planforslaget. Tabell 2 oppsummerer alle punktene med endelig risikovurdering.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				

2. Mindre sannsynlig		45	7,20,46,52,53	
1. Lite sannsynlig				

Tabell 2 Samlet risikomatrise hentet fra ROS-analysen

For hendelser i røde felt, er det nødvendig med tiltak, og hendelsene er i utgangspunktet ikke akseptable. Det er ingen hendelser knyttet til planforslaget som havner i røde felt i risikomatriksen. Det er fem hendelser i gule felt, der tiltak må vurderes. Disse hendelsene kommenteres nærmere under. Det er 1 hendelse i grønt felt. Det er liten risiko forbundet med denne, og den kommenteres ikke nærmere.

Det er fem tema/hendelser som er vurdert å havne i gul risikosone, dvs. der tiltak må vurderes i forhold til nytte. Hvordan tiltak er planlagt framgår av kommentarer til hvert enkelt tema. Det er ikke alle tema der det vurderes tiltak. Tema som er i gul risikosone er:

Punkt 7 omhandler radon. Ifølge NGUs radonkart har området høy aktsomhetsgrad. Radon skal håndteres ihht. gjeldende teknisk forskrift. Det er krav om radonsperre, og konsekvens for radongass vurderes derfor som ubetydelig. På uteområdene anses radonkonsentrasjonen så lav at det ikke er noen fare. Punkt 20 omhandler brann. Dette kan alltid inntreffe. Brannbil har tilgang til planlagte fritidsboliger og boliger. Bygninger skal oppføres i tråd med plan- og bygningsloven og brannkrav i TEK17. Punkt 46 går på trafiksikkerhet, og mulige ulykker med gående/syklende. Trafikkulykker er mindre sannsynlige, men de kan få en betydelig konsekvens. Området har lite trafikkbelastning og hastigheten på kjøretøy er lav. Det vil gjøres utbedring på veien i eksisterende boligfelt i Spirekleiv. Tiltakene er knyttet til både myke og harde trafikanter. Punktene 52 og 53 går på anleggsgjennomføring/utbygging. Aktuelle lover og forskrifter må følges i forhold til sikring, skilting mv. Det er ikke foreslått tiltak i reguleringsplanen knyttet til disse temaene. Det må ivaretas av ansvarlig utførende ved gjennomføring.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Etablering av boliger og fritidsboliger vil medføre mange synergieffekter og inntekter til kommunen i form av skatter og avgifter.

Området skal kobles på eksisterende offentlig VA-anlegg. Etter at VA-anlegget er utvidet og kommunen overtar VA-nettet, må kommunen stå for vedlikehold mot at den mottar vann- og avløpsgebyr fra boenhetene. Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer. VA-anlegg i byggeområdene og utbedring av o_SKV1 vil bli bygd for utbyggers regning. De skal overtas kostnadsfritt av kommunen.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Formålet med planforslaget er å legge til rette for 25 nye boligtomter og 45 hyttetomter. Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel. Områdene som tas i bruk til byggeområder ligger i nær tilknytning til eksisterende fritidsboliger og boliger. Området er godt egnet til utbygging, og har minimale virkninger på opplevelsen av landskapsbildet, annet enn helt lokalt når man er på/ved tomtene. Det er ikke vesentlig konflikt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser og landskap, og heller ikke i forhold til friluftsliv. En har vurdert at forholdet til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling, herunder myke trafikanter vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget.

Tomtene vil kunne bli attraktive, med gode solforhold, og med lett og god tilgang til friluftsområder.

Plangjennomføringen medfører en beskjeden økning i trafikkgrunnlag (ÅDT). Økningen vil erfaringsvis spre seg ut over året, men i hytteområdet vil det være mer i helger og ferier. Slik vi vurderer det, vil veisystemet tåle en slik økning.

Det er tatt inn bestemmelser om størrelse, utforming, fargebruk m.m. Samlet vil dette gi en god landskapstilpasning.

Planen bygger opp under kommunens hovedmålsetning om at den skal vokse gjennom attraktivitet – planen tilrettelegger for mer besøk i kommunen og regionen og vil bidra til lokal sysselsetting og etterspørsel etter tjenester.

9. Vedlegg

Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 05.03.2021

Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 3 – Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

Vedlegg 4 – Forslag til plankart, datert 26.03.2021

Vedlegg 5 – Reguleringsbestemmelser, datert 26.03.2021

Vedlegg 6 – Tiltaksplan for utbedring av Spirekleivveien (o_SKV1 og o_SF1), datert 26.01.2021, sist revidert 26.01.2022)

Vedlegg 7 – Lengdeprofiler SKV 2 - SKV4, sist revidert 05.11.2021