



PLANBESKRIVELSE MED KONSEKVENsutREDNING
**DETALJREGULERING DEL AV LUNDERHAUG
TERRASSE**
PLANID 01821
FARSUND KOMMUNE

Siste revisjon: 04.03.23

Innhold

Innhold	2
1 Bakgrunn	3
2 Planprosess og medvirkning.....	4
3 Planstatus og rammebetingelser	5
4 Dagens forhold	6
5 Beskrivelse av planforslaget	9
6 Virkninger av planforslaget.....	14
7 Innspill til oppstartsvarsel.....	28
8 Vedlegg	31

I Bakgrunn

I.1 Intensjon

Det er fra tiltakshavers side ønskelig å omdisponere vedtatte byggeområder, fra flermannsboliger til eneboliger.

Planens avgrensning utgjør et areal på ca. 4,0 daa.

I.2 Forslagsstiller, plankonsulent og eierforhold

Tiltakshaver for planarbeidet er Lunderhaug Terrasse AS. Planarbeidet utføres av Agde Arkitektur AS.

Planområdet omfatter følgende eiendommer og rettighetshavere per 02.06.22:

Gnr/bnr	Rettighetshaver	Andel
103/60	Lunderhaug Terrasse AS	1/1
103/236	Lunderhaug Terrasse AS	1/1
103/235	Lunderhaug Terrasse AS	1/1

I.3 Utbyggingsavtale

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

I.4 Krav om konsekvensutredning

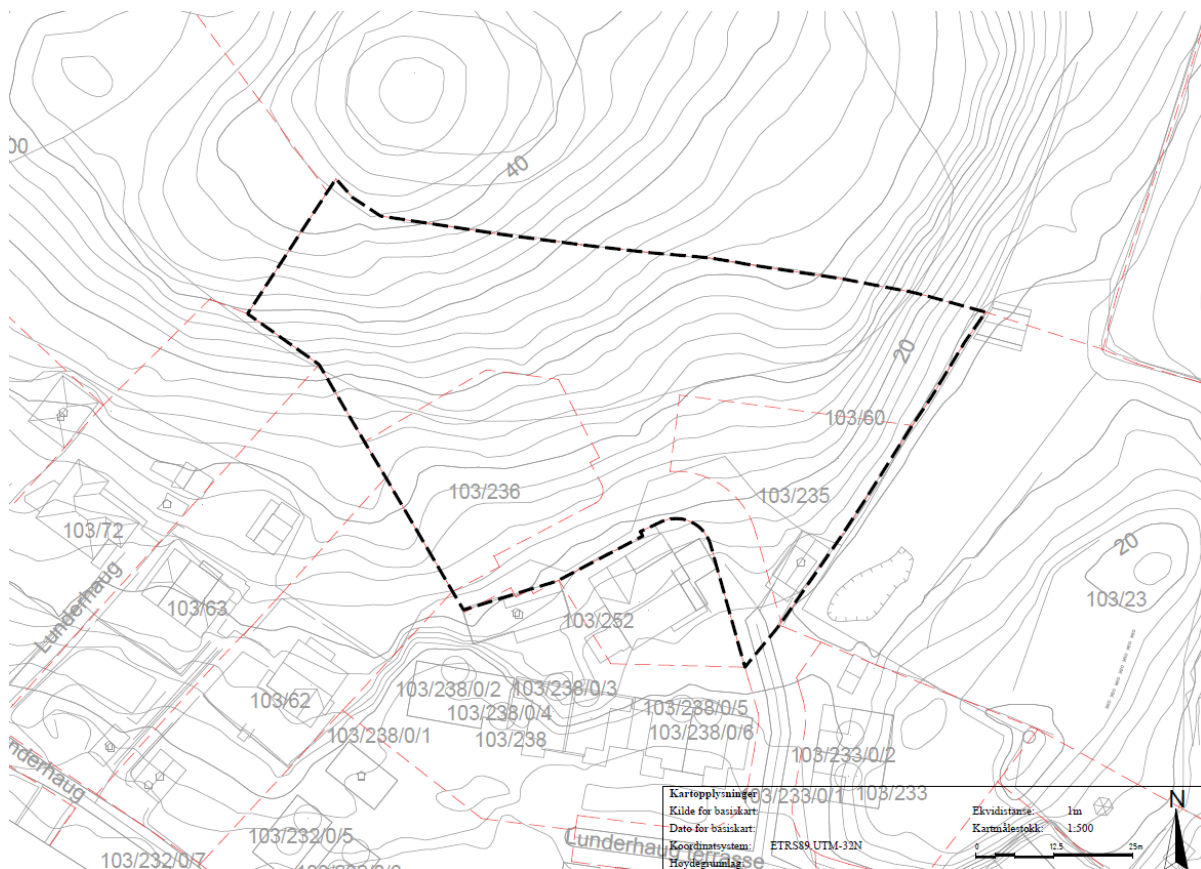
Planlagte tiltak er vurdert å være KU-pliktig i forhold til forskrift om konsekvensutredninger med vedlegg (2017).

2 Planprosess og medvirkning

2.1 Varsel om planoppstart

Oppstartsmøte for planarbeidet ble avholdt i Farsund den 03.05.23 med representanter fra tiltakshaver, plankonsulent og Farsund kommune.

Oppstart av planarbeid ble varslet offentlige instanser, samt berørte og tilstøtende eiendommer med digital varsling 03.05.26, samt annonsert i papiravisen Lister. Høringsfristen ble satt til den 26.05.2023. Naboer, grunneiere og offentlige instanser ble varslet i henhold til lister generert av digital varslingstjeneste.



Varslet plangrense. Kilde: Agde

Planområdet følger byggegrensene for eiendommene, med unntak av i sør-øst og nordvest, hvor det her gjøres en avgrensning av 103/60.

2.2 Avklaring med offentlige myndigheter

Aktuelle offentlige høringsmyndigheter har fått anledning til uttalelse og dialog gjennom ordinær prosess for varsel om oppstart til planarbeidet.

2.3 Medvirkning

Det er gjennomført innledende dialog med kulturminneavdelingen ved Agder Fylkeskommune vedrørende tiltakets potensielle innvirkning på nærliggende kulturminnelokaliteter. Dette er gjort spesielt med tanke på kulturminneID 32499 Lunderhaugen el. Vanseborg.

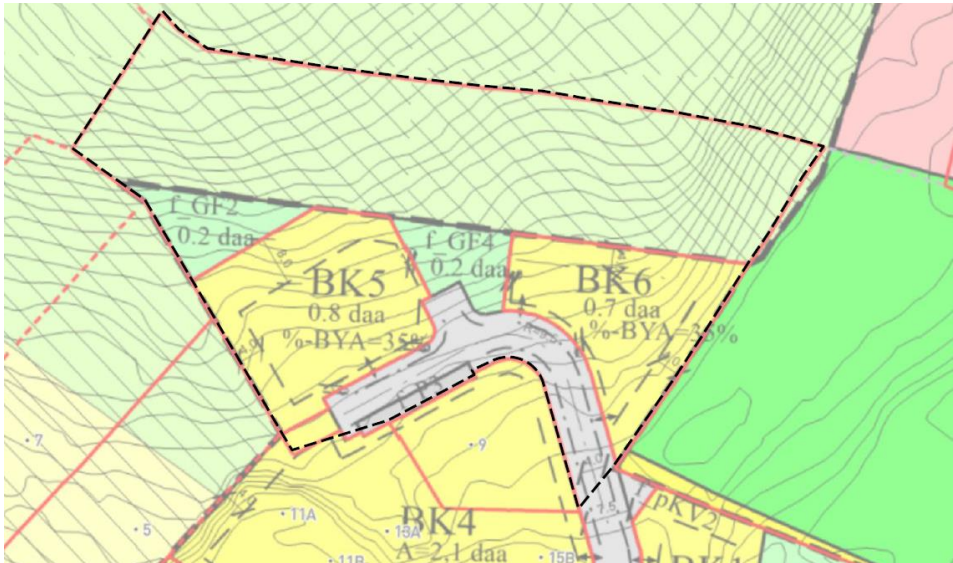
Dagens brukere av området er orientert om planene for området gjennom standard varslingsprosedyre.

3 Planstatus og rammebetingelser

3.1 Gjeldende planstatus

Kommuneplanen og detaljreguleringsplan

Nordre del av omsøkt planområde er i gjeldende kommuneplans arealdel gitt arealformål LNRF, mens søndre del er omfattet av gjeldende detaljreguleringsplan «Lunderhaug Terrasse», planID 01816. Planforslaget avviker fra gjeldende planverks arealformål, og vurderes samlet sett å ikke være i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er gjennomført en egen vurdering av tiltaket mot KU-forskriften i «Vedlegg 7 – Vurdering av tiltaket mot KU-forskriften». Denne konkluderer med at det stilles krav til utarbeidelse av planforslag med planprogram og KU.



Figur 4: Utsnitt av gjeldende planverk. Kilde: www.kommunekart.com/Agde

Gjeldende detaljreguleringsplan for Lunderhaug Terrasse (planID 01816) ble vedtatt i september 20215. Planområdet omfatter arealene BK5, BK6, f_GF2, f_GF4 og deler av f_KVI. De aktuelle delområdene i gjeldende plan er ikke realisert og planområdet er pdd ubebygd.

4 Dagens forhold

4.1 Beliggenhet

Planområdet er lokalisert på sørsiden av Lunderhaugen i Vanse sentrum i Farsund kommune. Planområdet inngår i et større område som i senere tid har hatt en vesentlig utbygging av boliger, både som frittliggende enheter og flermannsboliger. Planområdet er svært sentralt lokalisert i Vanse sentrum, og det er ca. 200 meter til nærmeste dagligvarehandel, 800 meter til Vanse Skole og 1,1 km til Lista Ungdomsskole.

4.2 Arealbruk

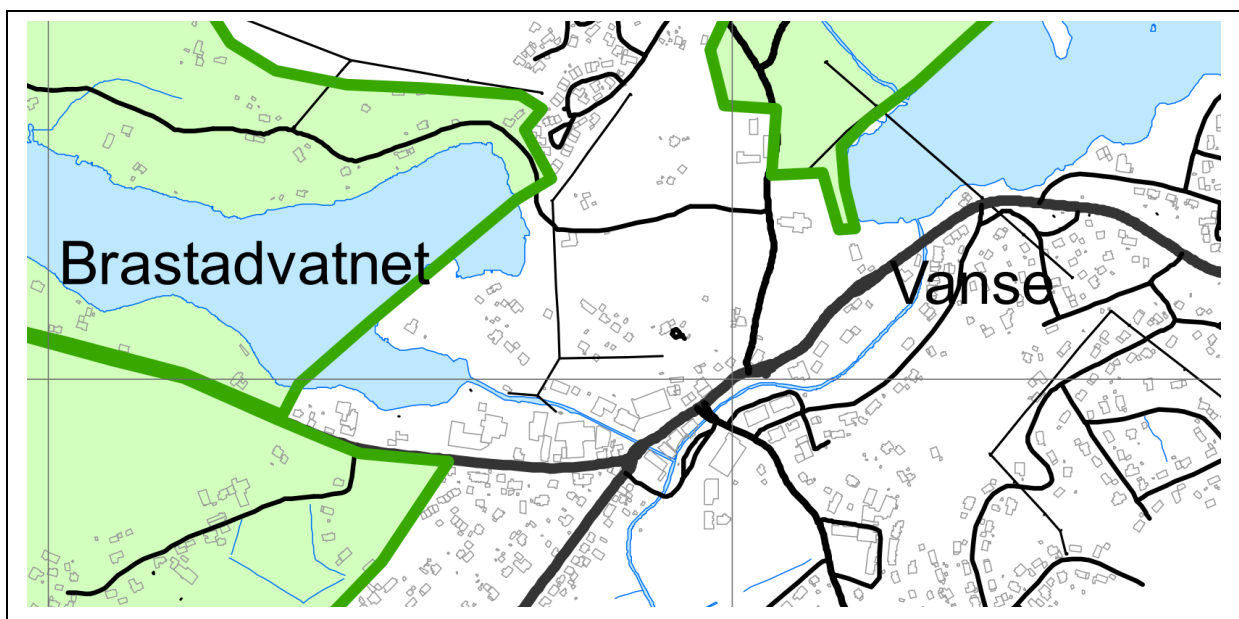
Planområdet inngår i et større område som etter gjeldende plans vedtatte arealdisponering har hatt en betydelig utbygging av boliger, både som frittliggende enheter og flermannsboliger. Planområdet omfatter arealene BK5, BK6, f_GF2, f_GF4 og deler av f_KV1 i vedtatt detaljreguleringsplan Lunderhaug terrasse (planID 01816), samt noe areal nord for denne, i kommuneplanen avsatt til L NRF.

4.3 Landskap

I et overordnet landskapsbilde inngår planområdet i Landskapsregion 19 – Jæren og Lista. Denne regionen kjennetegnes av tre underregioner; kyst, lågland og høgland. Områder i låglandsdelen karakteriseres av svært næringsrike små og middels store vann, omkranset av intensivt drevne jordbruksareal, med klynger av bebyggelse – noe som også er gjeldende for Vanse sentrum. Området er generelt «flatt bølgende», med enkelte tilfeller av høyder som bryter med dette landskapet. Lunderhaugen er en av disse høydene, noe som innebærer at bebyggelse i dette området har potensiale for å få vesentlige virkninger på det generelle landskapsbildet.

4.4 Kulturminner og kulturmiljø

Det er nedenfor gjort utklipp av temakart vedlegg til kommunedelplanens arealdel for den delen som omfatter planområdet. Det er i følge dette temakartet ikke registrert kulturmiljøer av verneverdi innenfor eller i umiddelbar avstand til planområdet.

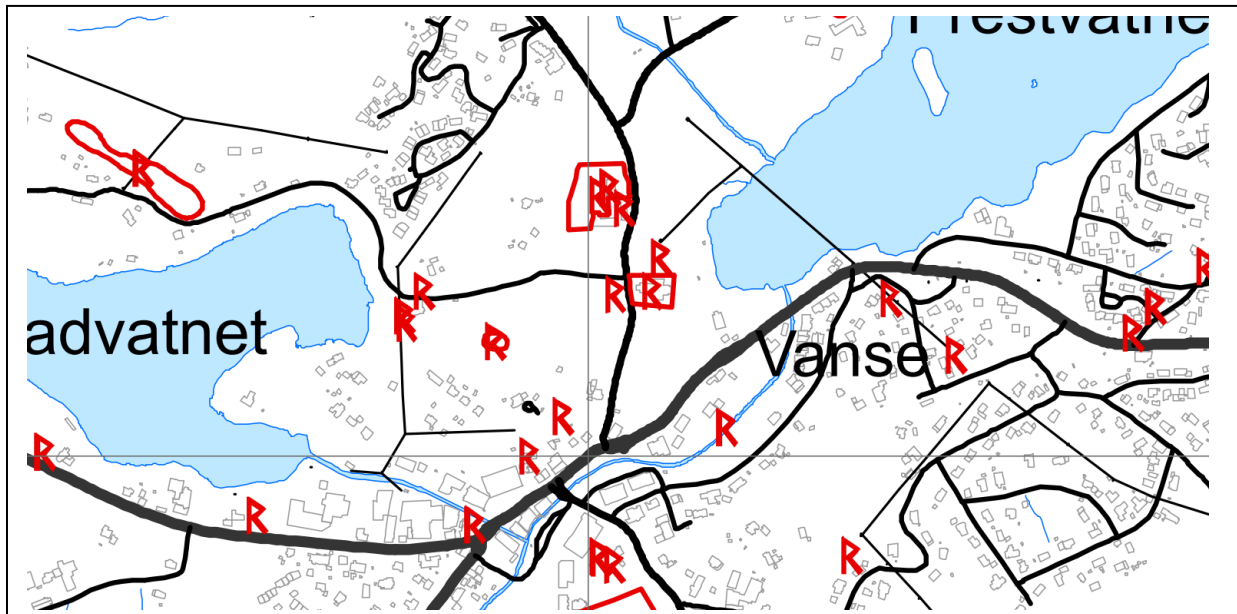


Temakart kommuneplan. Kilde: Farsund kommune

Det er i tillegg gjort en gjennomgang av tilgjengelige databaser på nett, som naturbase.no, uten å finne

opplysninger/registeringer i strid med kommunens temakart. Det vurderes på dette grunnlag at kulturmiljø ikke er en aktuell problemstilling i det videre arbeidet.

Det er registreringer av automatisk fredete kulturminner i nærhet til planområdet. Det er utført innledende dialog med Ghattas Sayej v/Fylkeskonservatoren, hvor tiltakets avstand til kulturminneID 32499 Lunderhaugen el. Vanseborg, har vært et sentralt tema. Det er på bakgrunn av denne dialogen vurdert at kulturminner vil være en aktuell problemstilling i det videre arbeidet, og at dette må vurderes i påfølgende konsekvensutredning.



Temakart kommuneplan. Kilde: Farsund kommune

4.5 Naturverdi og biologisk mangfold

Ved gjennomgang av «Temakart Natur» er det ingen registreringer av verdifulle naturtyper innenfor eller i umiddelbar nærhet til planområdet. Planområdet inngår i Miljødirektoratets naturtypekartlegging NiN 2021, prosjektområdenavn Lista Vest, og vurderingsgrunnlaget vurderes på bakgrunn av dette å være tilstrekkelig til å vurdere naturtyper som ikke aktuell problemstilling i påfølgende konsekvensutredning. Ved gjennomgang av Naturbase.no, arter og artsforvaltning, fremkommer det at planområdet inngår i en større områderegistrering av Stær (*Sturnus vulgaris*), samt at det nord for planområdet er gjort en enkeltregistrering av Musvåk (*Buteo buteo*) innenfor tidligere nevnte kulturminnelokalitet.

Da den foreslåtte endringen av gjeldende plan legger opp til en reduksjon i antall enheter, plasseringen av disse er i umiddelbar nærhet til øvrig bebyggelse og at toppen av Lunderhaugen fortsatt skal bestå som ved dagens situasjon med buffersone mot bebyggelsen, vurderes arter og artsforvaltning ikke å være aktuell problemstilling.

4.6 Rekreasjonsverdi og friluftsliv

I temakart friluftsliv kan man se at det for Vanse sentrum er markert stier/gangtraseer, men at det mangler avsatte områder for allment tilgjengelige friluftsområder. Ved befaring og dialog med grunneier fremstår det som at det er betydelige urealiserte verdier i området på/ved toppen av Lunderhag, som det bør vurderes å legge til rette for. Basert på dagens situasjon bør man vurdere i plan å avsette arealer og/eller legge til rette for ferdsel ut til aktuelle områder. Friluftsliv og allmenne interesser vurderes som aktuell problemstilling i den påfølgende konsekvensutredningen.

4.7 Trafikkforhold

Adkomst til planområdet skjer etter avkjørsel fra FV43 (Nordre Vei). Den fylkeskommunale vegen har en asfaltert dekkebredde på 7,3m og en kjørebanebredde på 6,7m jf. statens vegvesens vegkart. Strekningen forbi planområdet har en ÅDT (total) på 5100 kjøretøy, hvorav andelen tunge kjøretøy utgjør 9 %. Det er ikke registrert alvorlige trafikkulykker innenfor eller i nærheten av planområdet siste 10 år jfr. Vegdatabanken.

4.8 Vann og avløp

Det er etablert tilknytning til kommunalt vann- og avløpsanlegg i planområdet. Det er fra kommunen stilt krav til at ny bebyggelse tilknyttes disse. Avfallshåndtering skal tilknyttes etablert anlegg i området.

4.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Se eget vedlegg.

5 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med varslet regulering er å legge til rette for salg av inntil 6 boliger/boligtomter innenfor planområdet. Øvrige arealer innenfor planområdet vil reguleres i tråd med gjeldende situasjon, men med større grad av skjøtsel og tilrettelegging for allmenn bruk av fellesarealer, samt formidling av lokalhistorie.

5.1 Planfaglige hovedgrep

- Tiltakets virkning på eksisterende kulturminner
- Tiltakets virkning på eksisterende landskap
- Tiltakets virkning på eksisterende friluftsliv og allmenne interesser i strandsonen

5.2 Planlagt arealbruk

Området reguleres til:

Reguleringsplanen omfatter følgende reguleringsformål:

- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF)
 - Garasjeanlegg for bolig/fritidsbebyggelse (BGF)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)
 - Veg (V)
 - Gangveg/gangareal/gågate (SGG)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)
 - Naturområde (GN)
 - Turveg (TV)
 - Friområde (GF)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)
 - Bevaring kulturmiljø (H570)

5.3 Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, pkt. 1)

5.3.1 Boligbebyggelse

Planforslaget legger opp til 3 byggeområder, BF1, BF2 og BF3, hvor det foreslås etablert frittstående eneboliger eller eneboliger i rekke. Bestemmelsene for disse områdene er, med unntak av takform/gesims/møne, like for alle områdene.

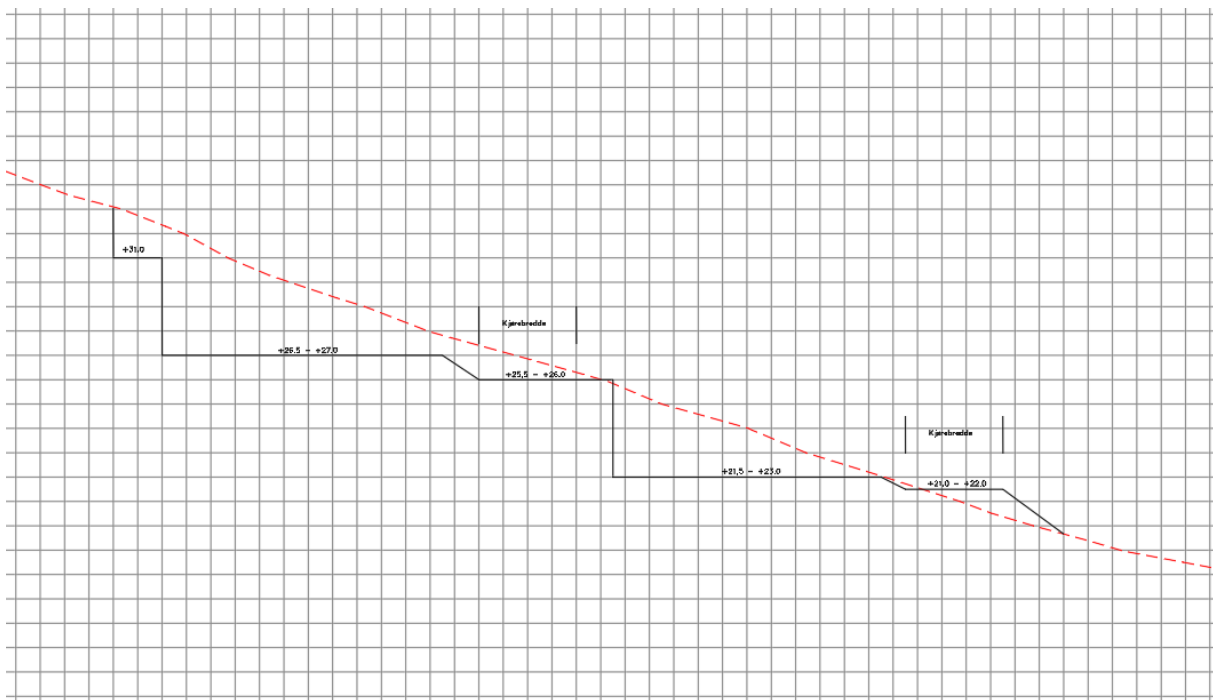
Byggehøyder og utnyttelsesgrad

Planforslaget legger opp til at all ny bebyggelse skal oppføres som eneboliger i 2 etasjer, enten frittstående eller i rekke. Områdets topografi gjør at området er planlagt med tilbakefylt 1. etasje, med adkomst og parkering i underetasje. En slik utbygging er foreslått for å redusere fjernvirkningen av murer, samt for å redusere den totale høyden for bebyggelsen. Videre ville en mer tradisjonell utbygging med flate tomter medført vesentlig større terrenginngrep og vanskeliggjort adkomst til boligene.

Tomtestørrelsene i planforslaget er foreslått å være av begrenset størrelse, og omfatter i prinsippet kun nødvendige arealer for plassering av bebyggelsen med noe arealer for vedlikehold rundt bebyggelsen. Utnyttelsesgraden i %-BYA kan illustreres slik (avrundet opp til nærmeste hele tall):

Byggeområde	Størrelse m2	BYA-m2	BYA-%
BF1	438 m2	280 m2	64 %
BF2	737 m2	420 m2	57 %
BF3	227 m2	140 m2	62 %

Det er foreslått en generell utnyttelsesgrad for alle tomtene på 140 m2 BYA per enhet, hvorav minimum 36 m2 av dekke skal utgjøre parkering. Det er videre åpnet for at begge parkeringsplassene kan etableres innendørs i garasje. Dette er foreslått som følge av at tomtene er relativt små og «grunne», som gjør det hensiktsmessig å inkludere parkeringen i bygningskroppen. Det vil i tillegg være anledning til å etablere gjesteparkering mellom garasje og veibane.



Prinsippsnitt. Kilde: Agde

Da området topografi er relativt bratt stigende, vil bebyggelsen som tidligere nevnt måtte anlegges med tilbakefylt 1. etasje. Over har vi eksportert et prinsipielt snitt som viser hvordan terrenget må bearbeides for å etablere bebyggelse og veglinje i tråd med hva planforslaget legger opp til.

Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankartet, og regulerer bygningsmassers plassering på tomt. Det er i bestemmelsene tillatt at terreng kan bearbeides utenfor byggegrenser, for god tilpasning/overgang til tilstøtende formål.

Farger og formspråk

Det er i bestemmelsene lagt opp til at all ny bebyggelse innenfor planområdet skal ha lignende uttrykk, både med tanke på materialitet og fargevalg. Dette er gjort på bakgrunn av at man ønsker, på tross av noe variasjon i takform, at bebyggelsen skal oppleves som en helhetlig bebyggelse. Det er derfor angitt i bestemmelsene at all bebyggelse skal ha lignende materialitet, formspråk og utførelse mht. detaljer og uttrykk.



Perspektiv. Kilde: Agde

BF1:

Det er innenfor BF1 lagt opp til at bebyggelsen skal oppføres med saltak, med høyeste tillatt gesims- og mønehøyde henholdsvis 6,0 m og 8,0 m, målt fra ferdig gulv i 1. etasje. Bebyggelsen innenfor delområdet er gitt varierende planeringshøyder, fra kote +22,5 til kote +23,0, for at bebyggelsen skal oppleves uten for lange horisontale linjer og flater.

BF2:

Det er innenfor BF2 lagt opp til at bebyggelsen skal oppføres med pulttak, med høyeste tillatt gesimshøyde 7,5 m, målt fra ferdig gulv i 1. etasje. Bebyggelsen innenfor delområdet er gitt varierende planeringshøyder, fra kote +27,0 til kote +27,5, både for å begrense opplevelsen av horisontale linjer som for BF1, men også for å sikre god adkomst fra veglinje inn til tomt.



Illustrasjon bygningsmasse. Kilde: Boligpartner

BF3:

Det er innenfor BF3 lagt opp til at bebyggelsen kan oppføres med saltak eller pulttak, med høyeste tillatt gesims- og mønehøyde som for tilsvarende takform innenfor BF1 eller BF2. Byggeområde BF3 er det eneste byggeområdet med en enkeltstående bolig, og det er derfor åpnet for at bebyggelsen kan oppføres med både pult- og saltaksløsning, da dette byggeområdet kan relateres både til BF1 og BF2. Planeringshøyden for denne tomten er angitt til kote +22,0, da denne vil oppleves å ha sammenheng med tomt 2 og 3.

5.3.2 Garasjeanlegg for boligbebyggelse

Det er åpnet for at det innenfor avsatt formålsområde kan etableres garasjeanlegg i 2 etasjer. Dette anlegget er tenkt å betjene interessenter også utenfor planområdet. Det er åpnet for en utnyttelse i BYA på inntil 120 m2 BYA, noe som utgjør en utnyttelsesgrad på 49 % av tomtestørrelse.

Byggehøyder

Planforslaget legger opp til at ny bebyggelse kan oppføres med flatt tak eller pulttaksløsning, med høyeste tillatt gesims 6,5 m over ferdig gulv i underetasje. Planeringshøyde for tomten er satt til kote +18,0, da dette vil tillate innkjøring både fra første og andre etasje.

Byggegrenser

Byggegrenser er påført plankartet, og regulerer bygningsmassers plassering på tomt.

Farger og formspråk

Bebyggelsen innenfor området skal ha formspråk og fargevalg med klare paralleller til øvrig bebyggelse innenfor planområdet.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, pkt. 2)

5.4.1 Veg

Planområdet omfatter 2 vegformål, V1 og V2, hvor V1 er adkomsten til nye enheter innenfor planområdet. Det er i tillegg til denne regulert en mulig adkomst, V2, til tilgrensende eiendom 103/62 vest for planområdet.

Vegbane reguleres med generell kjørebredde 4,0 m, men med breddeutvidelser i kurver. Det er for å imøtekomme brannvesenets standard til radius. Det er i forbindelse med adkomstveg sett til «Veiledning for tilrettelegging for rednings- og slokkemannskap» for Brann- og redningsvesen i Agder, hvor det angis parametere for utforming av kjørevei for utrykningskjøretøy:

Følgende legges til grunn ved utforming av kjørevei for kjøretøy:

Kjørebredde, minst	4,0 meter
Stigningsforhold, maksimalt	1:8 (12,5%)
Fri kjørehøyde, minst	4 meter
Svingradius	Ytterkant vei, minst 12 meter
Akseltrykk, minst	10 tonn
Boggitykk, minst	16 tonn

Tabell 1; Utforming av kjøreveg

Utklipp veileder. Kilde: Brannvesenet IKS

5.4.2 Gangveg/gangareal/gågate

I plankartet er det lagt stor vekt på å sikre forflytning i og på tvers av planområdet, blant annet for å sikre god tilkomst til nye parkarealer ved sjøen. Dette er gjort gjennom regulert stinettverk, som i kombinasjon med nytt internt kjørenett, ved bruk av formålet f_SGG (gangveg/gangareal/gågate). Det

er i bestemmelsene åpnet for at det kan være noe avvik mellom plankart og faktisk plassering av denne, men at dette da skal begrunnes med bedre terrengtilpasning. Foreslått stinettverk vurderes å være svært viktig/sentralt i den ønskede historiefortellingen om Theis Lundegaards liv i området.

5.4.3 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Områder avsatt til annen veggrunn – tekniske arealer (o_SVT) er tilstøtende grøfteareal til FV4080, og inngår i nødvendig driftsareal på denne vegstrekningen.

5.5 Grønnstruktur (PBL § 12-5, pkt. 3)

5.5.1 Naturområde

Områder avsatt til friområder er delområder innenfor planområdet hvor det i stor grad skal tilrettelegges for allmenn- og felles rekreasjon og friluftsliv. Områdene skal bære tydelig preg av tilgjengelighet, hvor det også innarbeides elementer av historiefortelling og lek. Historiefortellingen er tenkt løst gjennom bruk av informasjonsplaketter eller lignende hvor det gis en historisk kontekst til området, med spesielt fokus på Theis Lundegaards liv. Angående lekeelementer er dette tenkt løst ved bruk av naturelementer, hvor det eksempelvis plasseres steiner for hopp og klatring, og eventuelt etablerer «sandkasse» rundt trestammer.

5.5.2 Turveg

Områder avsatt til friområder er delområder innenfor planområdet hvor det i stor grad skal tilrettelegges for allmenn- og felles rekreasjon og friluftsliv. Områdene skal bære tydelig preg av tilgjengelighet, hvor det også innarbeides elementer av historiefortelling og lek. Historiefortellingen er tenkt løst gjennom bruk av informasjonsplaketter eller lignende hvor det gis en historisk kontekst til området, med spesielt

5.5.3 Friområde

Områder avsatt til friområder er delområder innenfor planområdet hvor det i stor grad skal tilrettelegges for allmenn- og felles rekreasjon og friluftsliv. Områdene skal bære tydelig preg av tilgjengelighet, hvor det også innarbeides elementer av historiefortelling og lek. Historiefortellingen er tenkt løst gjennom bruk av informasjonsplaketter eller lignende hvor det gis en historisk kontekst til området, med spesielt

5.6 Hensynssoner (PBL § 12-6)

5.6.1 Bevaring kulturmiljø

Det er for arealer nord for BF2 påført en hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Denne følger formålsgrensen til BF2, da dette er avgrensningen mot kulturminnet som er avklart i tidlig dialog med fylkeskonservator.

Hensynssonen er ment å skulle ivareta en tilstrekkelig buffersone mot bakenforliggende kulturminne, gjennom å sikre hvilke tiltak som tillates gjennomført innenfor dette området.

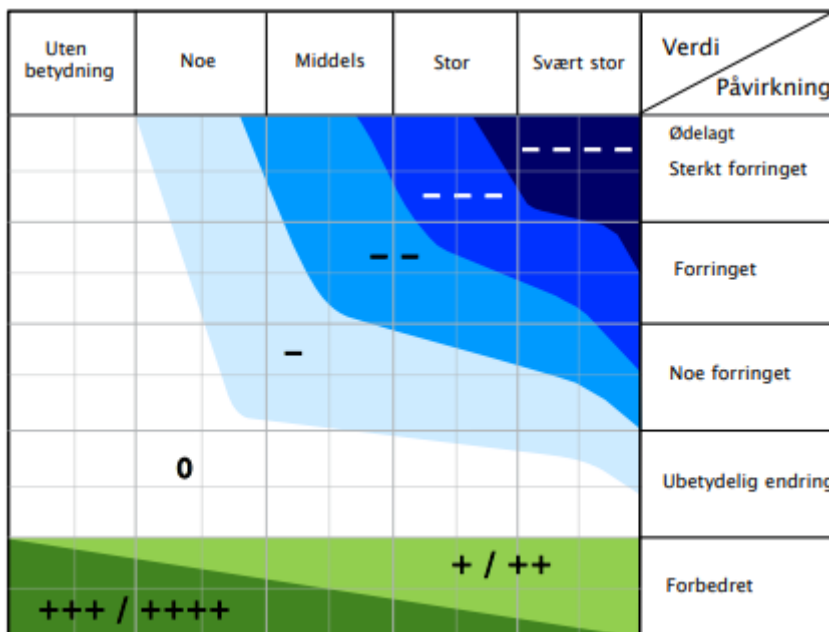
6 Konsekvensutredning

6.1 Overordnede planer og metoder

Det er på bakgrunn av avvik mellom ønsket utbygging og formål avsatt i kommuneplanen gjort en vurdering av tiltaket Forskrift om konsekvensutredning.

- Tiltakets virkning på eksisterende landskap
- Tiltakets virkning på eksisterende kulturminner
- Tiltakets virkning på eksisterende friluftsliv og allmenne interesser

Konsekvensutredningen vil i hovedsak basere seg på metodikken beskrevet i Miljødirektoratets veileder M-1324/2019 konsekvensutredninger: anerkjent metodikk og databaser for innlegging av data, utgitt 23.04.2019, samt nylig lanserte veileder om konsekvensutredning for klima og miljø.



0-alternativet:

Ingen utbygging. 0-alternativet er et utredningsalternativ, ikke et planalternativ, som innebærer at området videreføres med dagens bruk.

1-alternativet:

Utbygging av området i samsvar med gjeldende plans føringer.

2-alternativet:

Utbygging av området i samsvar med planforslaget. 2-alternativet er også hovedalternativet, og innebærer en endring fra flermannsboliger til eneboliger, samt økt tilrettelegging av friområder for allmenn bruk.

Skala	Konsekvensgrad	Forklaring
----	4 minus (----)	Den mest alvorlige miljøskaden som kan oppnås for delområdet. Gjelder kun for delområder med stor eller svært stor verdi.
---	3 minus (---)	Alvorlig miljøskade for delområdet.
--	2 minus (--)	Betydelig miljøskade for delområdet.
-	1 minus (-)	Noe miljøskade for delområdet.
0	Ingen/ubetydelig (0)	Ubetydelig miljøskade for delområdet.
+ / ++	1 pluss (+) 2 pluss (++)	Miljøgevinst for delområdet: Noe forbedring (+), betydelig miljøforbedring (++)
+++ / ++++	3 pluss (+++) 4 pluss (++++)	Benyttes i hovedsak der delområder med ubetydelig eller noe verdi får en svært stor verdiøkning som følge av tiltaket.

6.2 Sammenstilling av ikke-prissatte konsekvenser

I tabell nedenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvens for alle ikke-prissatte temaer. Dette innebærer en samlet vurdering av konsekvensgrad for hvert enkelt alternativ, samt vurdering av hvilke avveininger som ligger til grunn for den samlede konsekvensgraden for de ulike alternativ, og en rangering av alternativene.

Alternativer		0-alternativet	1-alternativet	2-alternativet
Vurderinger av konsekvens				
Klima- og miljøtema	Landskap	0	Middels negativ konsekvens	Noe negativ konsekvens
	Kulturmiljø	0	Ubetydelig konsekvens	Positiv konsekvens
	Allmenne interesser	0	Positiv konsekvens	Stor positiv konsekvens
Supplerende vurderinger	Begrunne vektlegging av temaene		Samlet sett for de 3 temaene er det landskap og allmenne interesser som utpreger seg som motpolene med middels negativ og stor positiv konsekvens. Tilrettelegging for allmenn tilgjengelighet til området vurderes å kunne tilføre et element for Vanse sentrum som mangler i dag, og er derfor vektet tyngre.	Samlet sett for de 3 temaene er det landskap og allmenne interesser som utpreger seg som motpolene med middels negativ og stor positiv konsekvens. Tilrettelegging for allmenn tilgjengelighet til området vurderes å kunne tilføre et element for Vanse sentrum som mangler i dag, og er derfor vektet tyngre.
	Andre avveininger			
Evt Rangering	Rangering	0	1 (-)	2 (+)
	Begrunnelse for rangering		Den samlede vurderingen og vektningen av konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet.	Den samlede vurderingen og vektningen av konsekvenser sammenlignet med 0-alternativet.

7 Virkninger av planforslaget

Planforslaget har i forbindelse med utarbeidelse av konsekvensutredningen blitt vurdert etter følgende alternativ:

0-alternativ: Dagens situasjon

1-alternativet: Utbygging av området i samsvar med gjeldende plans føringer.

2-alternativet: Utbygging av området i samsvar med planforslaget. 2-alternativet er også hovedalternativet, og innebærer en endring fra flermannsboliger til eneboliger, samt økt tilrettelegging av friområder for allmenn bruk.

7.1 Overordnede planer

Kommuneplanen

Planforslaget slik det ble varslet ved oppstart, og som det er presentert her, er for deler av området vurdert å ikke være i tråd med kommuneplanens arealdel. Det ble i forbindelse med oversendelse av planinitiativ gjort en vurdering av tiltaket opp mot konsekvensforskriften, hvor de aktuelle tiltakene vurderes å utløse krav til konsekvensutredning.

7.2 Landskap



Perspektiv planområde. Kilde: Agde

Nytt tiltaks virkning på eksisterende landskapsbilde har vært et av temaene i konsekvensutredningen av planforslaget. I den forbindelse er det gjort vurderinger av tiltakets virkning på følgende deltema:

- Naturgeografiske forhold
- Kulturhistorien i landskapet
- Andre romlige visuelle kvaliteter

I et overordnet landskapsbilde inngår planområdet i Landskapsregion 19 – Jæren og Lista. Denne regionen kjennetegnes av tre underregioner; kyst, lågland og høgland. Områder i låglanddelen karakteriseres av svært næringsrike små og middels store vann, omkranset av intensivt drevne

jordbruksareal, med klynger av bebyggelse – noe som også er gjeldende for Vanse sentrum. Området er generelt «flatt bølgende», med enkelte tilfeller av høyder som bryter med dette landskapet.

Lunderhaugen er en av disse høydene, noe som innebærer at bebyggelse i dette området har potensiale for å få vesentlige virkninger på det generelle landskapsbildet.

LANDSKAPSVIRKNINGER - FJERNVIRKNING



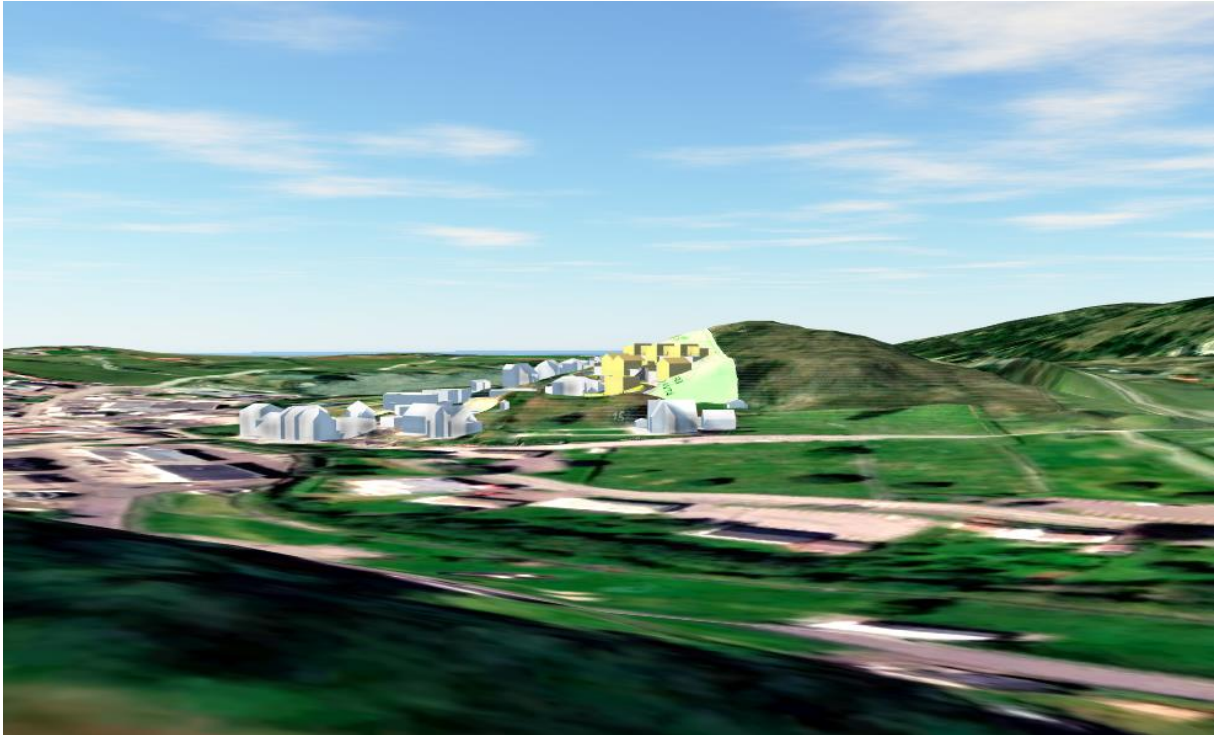
Perspektiv fra sør. Kilde: Agde

Sett fra sørlig retning oppleves nye tiltak å være av lignende volumsammensetning som øvrig eksisterende bebyggelse. Plasseringen av bebyggelsen oppleves ikke å være i silhuett eller dominerende i landskapet.



Perspektiv fra vest. Kilde: Agde

Sett fra vest er det kun en liten del av ny bebyggelse som vil være synlig, og fremstår å være naturlig tilhørende eksisterende bygningsmiljø på stedet.



Perspektiv fra øst. Kilde: Agde

Fra øst vil større del av bebyggelsen være synlig, sammenlignet med perspektivet fra vest. Bebyggelsen oppleves fortsatt å være lite dominerende, samtidig som volumer og sammensetning går naturlig sammen med eksisterende bebyggelse.



Perspektiv fra nord. Kilde: Agde

Fra nord vil nye tiltak i sin helhet være skjult bak Lunderhaugen, og vil dermed ikke ha innvirkning på det opplevde landskapsbildet.

LANDSKAPSVIRKNINGER – NÆRVIRKNING



Oversikt lokasjoner. Kilde: Agde

Vi har tatt utgangspunkt i markerte lokasjoner som vist i illustrasjon over ved vurdering av tiltakets nærvirkning på landskapet.

Det er enkelte feilkilder i terrengmodellen som må tas høyde for ved vurdering av tiltakets virkning på landskapsbildet.

Den første feilkilden, som også er blant de mest åpenbare, er avgrensning av detaljert kartgrunnlag. Dette er noe som begrenser i hvilket omfang vi kan produsere bygningsklosser for eksisterende bebyggelse i området. Dette medfører da at bebyggelsen utenfor kartgrunnlaget ikke fremstår som bygningsvolumer, og kun fremstilles i drapert foto. Feilkilden vil først og fremst virke i forslagsstillers disfavør, ved at planlagte tiltak vil oppleves mer negativt enn reelt.

Den andre feilkilden, som gir lignende negativ vektning i forslagsstillers disfavør, er manglende vegetasjon. Ved generering av terrengmodellen har vi ikke anledning til å hente ut eksisterende vegetasjon fra kartgrunnlaget, noe som da gjør at planlagte tiltak fremstår mer eksponert enn hva faktisk situasjon skulle tilsi.

Uavhengig av overnevnte feilkilder, har vi allikevel valgt å benytte dette verktøyet som et grunnlag, da det kan vise et tenkt worst-case scenario der all vegetasjon i området skulle bli fjernet. For å vekte dette opp mot faktisk situasjon har vi for nærløkasjonene også benyttet oss av foto for sammenligning.

LOKASJON I - HOLMEVEIEN

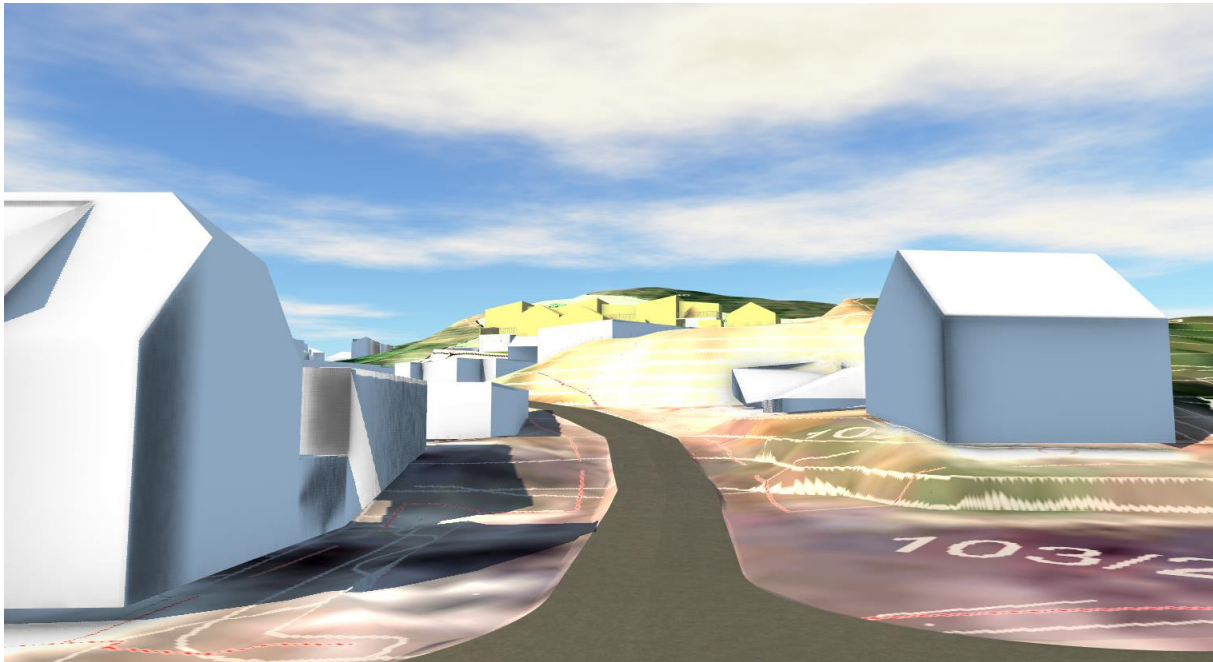
Perpektiv Holmeveien. Kilde: Agde

Et vesentlig avvik mellom terrengmodell og foto er manglende vegetasjon, noe som for de arealene som ikke inngår i planområdet gir et til dels misvisende bilde av endelig situasjon. Men, dersom man tar utgangspunkt i selve bygningsklossene kan man se at disse i stor grad fremstår å være av samme volumsammensetning som øvrig bebyggelse, og at disse ikke vil fremstå som urimelig dominerende i landskapsbildet.



Foto Holmeveien. Kilde: Google maps StreetView

LOKASJON 2 – AVKJØRSEL FV43



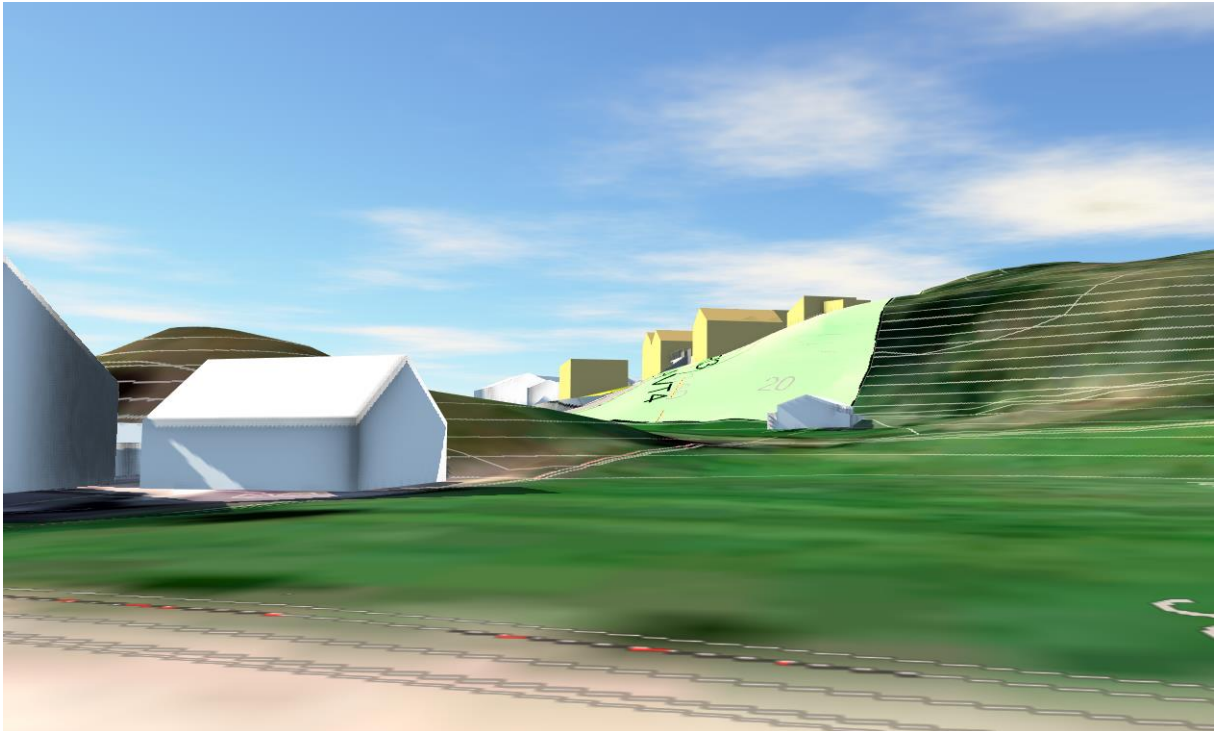
Perspektiv avkjørsel FV43. Kilde: Agde

Illustrasjonen over viser et perspektiv tatt fra avkjørselen til Lunderhaug terrasse, sett fra FV43. Som man ser herfra vil bebyggelsen ikke fremstå å ligge i silhuett, da terrenget på bakenforliggende Lunderhaugen fortsatt vil være synlig herfra. Videre oppleves bygningskroppene å være fragmenterte og av lignende volumsammensetning som for eksisterende bebyggelse.



Foto avkjørsel FV43. Kilde: Google maps StreetView

LOKASJON 3 - OMLANDSVEIEN



Perspektiv Omlandsveien. Kilde: Agde

Som for lokasjon I er den manglende vegetasjonen i terrenngmodellen svært utslagsgivende i denne sammenligningen av foto og terrenngmodell. Vegetasjonen som kan ses på foto er i stor grad plassert utenfor planområdet, samtidig som de arealene som inngår i planområdet er avsatt til friluftsområde. Dette vil innebære at vegetasjonen i stor grad består, og at nye bygningsvolumer i svært begrenset omfang vil ses fra dette området.



Foto Omlandsveien. Kilde: Google maps StreetView

OPPSUMMERING

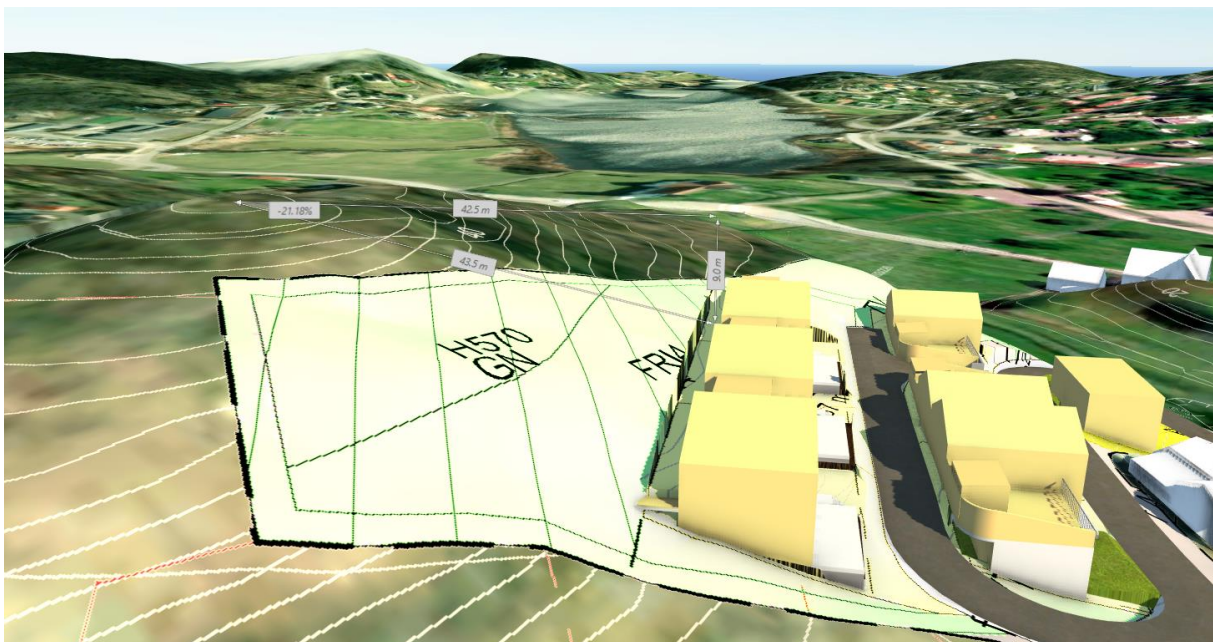
Planlagte tiltak er vurdert opp mot fjernvirkninger og nærvirkninger i landskapsbildet. Som det fremkommer av illustrasjoner/foto og vurderingene for hver enkelt lokasjon, vil ny bygningsmasse for det aller vesentligste oppleves å være lite dominerende i landskapsbildet. Bebyggelsen vil i stor grad oppleves å være naturlig tilhørende eksisterende omkringliggende bebyggelse, med tilsvarende volumer og sammensetning.

Temaet landskapsvirkninger vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø

Det er en registrering av et automatisk fredet kulturminne rett nord for planområdet, som omhandler lokaliteten kulturminneID 32499 Lunderhaugen el. Vanseborg. Det ble på bakgrunn av nye tiltaks nærhet til denne lokaliteten opprettet dialog med fylkeskonservator for avklaring av nye tiltaks plassering, samt fylkeskonservators generelle innstilling til ønsket utvikling. Det ble i den sammenheng oversendt illustrasjoner som viste omgang og tenkt plassering av ny bebyggelse, hvorpå tilbakemelding fra fylkeskonservator at de på daværende tidspunkt ikke har motsetninger mot at vi gikk videre med planarbeidet.

Et viktig element for fylkeskonservator har vært tiltakets virkning på kulturminnet i det lokale og overordnede landskapet, men også hvordan tiltaket vil oppleves sett fra kulturminnelokaliteten. I den forbindelse har vi sett på avstand både i lengde og høydemeter:



Illustrasjon høyder Lunderhaugen. Kilde: Agde

Hvis vi tar utgangspunkt i senter av kulturminneavgrensningen er det ca. 42,5 lengdemeter i luftlinje til nærmeste bygningsdel. Videre er det ca. 9,0 høydemeter fra høyeste del av ny bygningsmasse opp til lokaliteten. Dette er tilsvarende høydeforskjell som er åpnet for ved en utbygging i tråd med gjeldende plan, men det er i denne ikke angitt planeringshøyde for tomt, noe som medfører en usikkerhet i reelt avvik.

Sett fra lokaliteten vil det i sørlig retning gi noe endret utsikt, men den nye bebyggelsen vil ikke oppleves å forstyrre horisontlinjen eller ha vesentlig betydning for den opplevde utsikten. I øvrige himmelretninger vil ikke tiltaket ha innvirkning på lokaliteten, da den ikke vil være synlig.



Perspektiv fra Lunderhaugen. Kilde: Agde

Et annet viktig tema i konsekvensutredningen av temaet har vært den økte tilgangen til området for allmennheten, som også åpner for større grad av historiefremføring og lesbarhet av kulturminnet. De tiltakene i planen som i størst grad har innvirkning på disse forholdene er etablering av stinettverk, samt vegetasjonsrydding innenfor planområdet.

Temaet kulturminner og kulturmiljø vurderes tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planforslaget.

7.4 Friluftsliv og allmenne interesser

Planforslaget har i forbindelse med utarbeidelse av konsekvensutredningen blitt vurdert etter følgende alternativ:

0-alternativ: Dagens situasjon

Ved 0-alternativet kan man legge til grunn at dagens bruk og beskaffenhet videreføres. Man vil i så fall ikke etablere nye bygnings- eller allmennfremmende tiltak innenfor området, og adkomsten forblir lik som dagens situasjon.

1-alternativet: Utbygging av området i samsvar med gjeldende plans føringer.

Ved 1-alternativet kan man legge til grunn at en utvikling av området skjer i tråd med gjeldende plans føringer, både med tanke på bygnings- og/eller allmennfremmende tiltak. En utfordring med gjeldende plan er at denne i liten grad legger til rette for videre adkomst til bakenforliggende friluftsområder.

2-alternativet: Utbygging av området i samsvar med planforslaget. 2-alternativet er også hovedalternativet, og innebærer en endring fra flermannsboliger til eneboliger, samt økt tilrettelegging av friområder for allmenn bruk.

Planforslaget slik det foreligger vurderes å i stor grad legge til rette for felles- og allmenn bruk av planområdet og bakenforliggende områder. Dette skjer primært gjennom at det i større grad enn tidligere legges til rette for etablering av adkomststier gjennom planområdet. Da ny bebyggelse innenfor planområdet er tenkt etablert i konsentrert form, med begrenset tomtestørrelse, vil dette i stor grad legge til rette for at arealer/veg/sti vil oppleves å være allment tilgjengelig.

Områdets nærhet til Vase sentrum gjør at det virker spesielt attraktivt for innbyggere i alle aldre, gitt at det i større grad enn i dag tilrettelegges for bruk og adkomst, da det klart fremstår å ha et

uforløst potensial som utkikkspunkt og friluftsområde. Dette bekreftes ved at adkomst til Lunderhaug er tatt med i Farsund kommunes «Plan for friluftslivets ferdselsårer 2023 – 2028» for område 2 – Vanse.

Som det fremkommer av vurderingen av de forskjellige alternativene i konsekvensutredningen, er planforslaget vurdert å være det mest fordelaktige alternativet, sett fra allmenne interesser og friluftsliv.

Planforslagets virkning på friluftsliv og allmenne interesser vurderes tilstrekkelig vurdert og belyst.

7.5 Naturmangfold

Ved vurdering av planlagte tiltaks virkning på eksisterende art- og naturmangfold er det gjennomgått tilgjengelige databaser, som naturbase.no. Det fremkommer av disse at det på Lunderhaugen, nord for planområdet, foreligger følgende punktregistreringer av observasjoner:

Art	Kriterier for utvalg
Musvåk (<i>Buteo buteo</i>)	Andre spesielt hensynskrevende arter
Grønnfink (<i>Chloris chloris</i>)	True arter
Tyrkerdue (<i>Streptopelia decaocto</i>)	Nær trua arter
Gråspurv (<i>Passer domesticus</i>)	Nær trua arter

Videre er planområdet inkludert i en overordnet områderegistrering for flere fuglearter.

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

Kunnskapsgrunnlaget § 8

Kunnskapsgrunnlaget som er benyttet i planarbeidet er tilgjengelige offentlige databaser. Det foreligger enkeltregistreringer utenfor planområdet, samtidig som planområdet (og øvrig omkringliggende bebyggelse) inngår i en større områderegistrering. Planforslaget legger ikke opp til ny bebyggelse i umiddelbar nærhet til registreringer, og viderefører gjeldende plans intensjon om at området skal bebygges for boligformål. Aktuelt tema vurderes å være bedre hensyntatt i planforslaget enn i gjeldende plan. Kunnskapsgrunnlaget vurderes å stå i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet vurderes som liten.

Føre-var prinsippet § 9

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

Økosystemtilnærming og samlet belastning § 10

Formålet med § 10 er å hindre gradvis forvitring eller nedbygging av natur. Planforslaget slik det foreligger bekrefter tidligere vedtatt plans føringer om ny bebyggelse i området, samtidig som den i større grad søker å tilgjengeliggjøre og opprettholde friluftsområder innenfor planområdet, og dette vurderes å bidra til å opprettholde det biologiske mangfoldet.

Kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver § 11

Naturmangfoldloven slår fast at tiltakshaver er ansvarlig dersom forurensning skulle inntreffe. Detaljert utforming av spillvannshåndtering gjøres til byggesaken, og det er da hensiktsmessig at løsningene diskuteres med sikte på hva som aksepteres i forhold til området for øvrig.

Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder § 12

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

Planforslagets virkning på naturmangfold vurderes tilstrekkelig vurdert og belyst.

7.6 Folkehelse

Planområdets innvirkning på folkehelse vurderes først og fremst å være knyttet til tilgjengeliggjøringen av området sammenlignet med dagens situasjon, samt bruks- og opplevelsesbredden det legges opp til. Det vises for øvrig til utfyllende utredninger av relevante tema i forbindelse med konsekvensutredning.

Planforslagets virkning på folkehelse vurderes tilstrekkelig vurdert og belyst.

7.7 Overvannshåndtering

Det aktuelle området er ikke omfattet av NVE's aktsomhetskart for flom. Basert på lokal topografi, med høyde på planeringsflater og relativt små bakenforliggende høyere arealer, vurderes temaet å være riktig vurdert mht flomfare. Det er i bestemmelsene stilt krav til teknisk plan for håndtering av vann, avløp og overvann, som i dette konkrete tilfellet vurderes tilstrekkelig for det aktuelle temaet.

7.8 Trafikksikkerhet

Adkomst til planområdet er over etablert kjøreveg gjennom utbygd del av gjeldende reguleringsplan. Avkjørsel til FV er opparbeidet og godkjent i tråd med denne.



Fartsgrensen forbi avkjørsel er 40 km/t, med etablerte fortau på begge sider av FV. I tillegg er selve kryssløsningen oversiktlig, med gjennomkjøring av parkeringsplass og inntrukken bebyggelse.

Tiltaket vurderes å ikke medføre en vesentlig endret trafikksikkerhetssituasjon i området.

7.9 Friluftaktivitet og forholdet til barn og unge

Planforslaget legger ikke opp til eget avgrenset lekeplassområde. Dette begrunnes med at det innenfor gjeldende plan er avsatt arealer til lek, og at planområdet som nå foreligger er ment å skulle være tilsluttet dette. I tillegg er det i planforslaget lag til rette for større tilgjengelighet til attraktive friluftsområder innenfor og utenfor planområdet.

Forholdet til barn og unge vurderes ivaretatt i planforslaget.

8 Innspill til oppstartsvarsel

Det er kommet 7 innspill til varsel om oppstart:

Agder fylkeskommune, datert 05.03.2021

Regionplan Agder 2030 legger vekt på at boligområder skal utvikles kompakt og med kvalitet. Utviklingen i samfunnet tilsier at vi blir flere eldre og at antallet av små husholdninger øker. Det er derfor hensiktsmessig å planlegge for en konsentrert boligbygging med flere små enheter enn det som kanskje har vært tilfellet tidligere. Dette gjelder også i mindre tettsteder som Lunderhaug terrasse, som ligger forholdsvis sentralt til. Samtidig er det inntrykket at boligformen i og rundt Vanse domineres av eneboliger, og at det er begrenset med regulerte områder for konsentrert boligbygging. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor sterkt at man i planarbeidet gjør en mer konkret vurdering av det langsiktige behovet for enda flere eneboliger, enn det som er gjort i planinitiativet.

Fylkeskommunedirektøren vil ellers trekke frem følgende forhold:

Landskapshensyn

Lunderhaugen er et relativt fremtredende landskapselement i Vanse. Det er viktig at planen nøye vurderer de landskapsmessige konsekvenser av utbyggingen. Fylkeskommunedirektøren viser ellers til innspillet fra statsforvalteren som dekker dette temaet.

Tiltakshavers kommentar:

De innspill som rettes fra fylkeskommunen vurderes ivaretatt i planforslaget.

Friluftsliv

Det er positivt at man i konsekvensutredningen vil vurdere hvordan man i høyere grad kan tilrettelegge for friluftsliv i grønne områder.

Tiltakshavers kommentar:

De innspill som rettes fra fylkeskommunen vurderes ivaretatt i planforslaget.

Arkeologiske kulturminner

I nærheten av tiltaksområde er det registrert en stor gravrøys som er kjent som Lunderhaug (ID 32499). Kulturminnevernveddelingen har vært i dialog med tiltakshaveren, og de har en felles forståelse for hvordan hensynet til kulturminnene kan ivaretas med hensyn til omfanget, plasseringen og høyde av bygningene.

Tiltakshavers kommentar:

De innspill som rettes fra fylkeskommunen vurderes ivaretatt i planforslaget.

Statsforvalteren i Agder, datert 12.05.2023

Det har vært vurdert at ny plan avviker vesentlig fra underliggende plan, og at det er derav krav til konsekvensutredning og planprogram. I planprogrammet fremkommer det at det skal utarbeides et alternativ som skal vurderes opp mot 0-alternativet og følgende temaer skal utredes: landskap, friluftsliv og allmenne interesser og kulturminner.

Terrenget i planområdet er bratt og det er pekt på alternative løsninger for å tilpasse tiltakene til landskapet som å redusere antall etasjer, delvis tilbakefylling av første etasje (sokkeletasje). All planlegging etter plan- og bygningsloven skal ivareta estetiske hensyn, jf. pbl. § 1-1 femte ledd. Planer skal videre bidra til å sikre kvaliteter i landskapet og vern av verdifulle landskap, jf. pbl. § 3-1 bokstav b. Vi oppfordrer til å vurdere flere alternativer opp mot 0-alternativet for å oppnå best mulig tilpasning i landskapet.

Tiltakshavers kommentar:

Det er i KU vurdert 2 alternativer opp mot 0-alternativet.

For å ivareta landskapshensyn, bør en bl.a. søke løsninger som hindrer at bebyggelse medfører silhuettvirkning, og som sikrer at ny bebyggelse plasseres og utformes etter de premisser landskapet legger. Bebyggelsen bør trekkes lengst mulig vekk og ned fra toppen for å dempe landskapsvirkningene- Vi anbefaler at det benyttes både arealformål, byggegrenser samt tydelige og restriktive reguleringsbestemmelser for å sikre estetiske hensyn.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget slik det foreligger vurderes å ivareta de hensyn som påpekes av Statsforvalter.

Vi forventer at planforslaget ved utlegging til offentlig ettersyn, har illustrasjoner (f.eks. fotomontasje, snitt og/eller perspektivtegninger) som viser de landskapsmessige konsekvensene av de tiltak som hjemles i planen. Herunder må illustrasjonene bl.a. vise maksimal utnyttelse, samt nær- og fjernvirkning.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget slik det foreligger vurderes å ivareta de hensyn som påpekes av Statsforvalter.

Det kommer frem av oppstartsmeldingen at det skal vurderes å legge til rette for mer friluftsutøvelse for resterende uregulert grøntområde av Lunderhaug. Planområdet og store omkringliggende arealer ligger innenfor en områdeskravur hvor det er registrert flere rødlista fuglearter. Vi ber om at virkning og konsekvenser av planlagt tilrettelegging for økt bruk av uberørte områder utredes, herunder også konsekvenser for det biologiske mangfoldet, jfr. Naturmangfoldloven § 8 til § 12.

Videre forventer vi at LNF-formålet i hovedsak videreføres som grøntareal/friområde i ny reguleringsplan.

Tiltakshavers kommentar:

Planforslaget slik det foreligger vurderes å ivareta de hensyn som påpekes av Statsforvalter.

Else Johanne Kalleberg, datert 15.05.2023

Utbygger Erik Bjørndal har lovet oss vei til vår eiendom i nord/østlig hjørne. Det er planlagt vei som ender opp få meter fra nevnte hjørne. Vårt ønske er at denne føres fram til vår eiendom. I følge mail/samtale m/Bjørndal er det nevnt at veistubben kan legges inn, men den er pr i dag ikke regulert. Vi ønsker at dette blir en del av den nye reguleringsplanen.

Tiltakshavers kommentar:

Det er i planforslaget tatt høyde for at den aktuelle vegforbindelsen kan opparbeides, gitt at tiltakshaver og nabo kommer til enighet om dette.

Opplysningsvesenets fond, udatert men mottatt 12.05.2023

OVF takker for mottatt oppstartsvarsel.

Vi har ingen bemerkninger ved oppstart, men ber om varsling ved kommende høringer.

Dersom OVFs areal nord for skissert planområde blir direkte berørt av planarbeidet, eller ønskes innlemmet i planområdet, er det fint om dere tar kontakt med meg direkte, på tidligst mulig tidspunkt.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

RFL, datert 25.05.2023

For å få til en hensiktsmessig avfallshåndtering og innsamling i området mener vi i Renovasjonsselskapet for Farsund og Lyngdal AS at det må etableres et felles, nedgravd avfallsanlegg innenfor planområdet.

Vi bidrar gjerne med mer detaljert informasjon om type anlegg, krav til kjøreadkomst m.m. allerede i innspillfasen hvis ønskelig.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Eldrerådet, datert 05.06.2023

Området er pr i dag bosatt av en del mennesker med utfordringer ifm helse og alder. Eldrerådet ber om at disse blir hensyntatt i planarbeidet.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

Råd for personer med funksjonsnedsettelse, datert 02.06.2023

Rådet er skeptisk til at det omgjøres til eneboliger, da dette reduserer antallet som får tilgang til å kjøpe disse sentrumsnære boligene.

Tiltakshavers kommentar:

Tas til etterretning.

8 Vedlegg

Vedlegg 1 – Plankart

Vedlegg 2 – Bestemmelser

Vedlegg 3 – Konsekvensutredning

Vedlegg 4 – Varselbrev oppstart

Vedlegg 5 – Merknader til oppstartsvarsel

Vedlegg 6 – Oppstartsmøtereferat

Vedlegg 7 – Planinitiativ

Vedlegg 8 – Planprogram

Vedlegg 9 – ROS-analyse