

Utbyggingsområde – 4 eneboligtomter



Opsengveien i Høvåg

Prisantydning:

**Kr. 1.500.000,- +
omk.**

Gnr. 64, bnr. 6

Tomt: 20 863 m²
Planområde ca. 9 300m²

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

1 EIENDOMMENS REGISTERENHET OG ADRESSE

1.1 Salgtype

Hjemmelshaver er dødsboet etter Frank Glad som er til offentlig skifte ved Haugaland og Sunnhordland tingrett i sak 20-103581DBO-THOS/THAU. Advokat Thor Arne Reitan er oppnevnt som bostyrer og er gitt fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bo behandlingen og bo oppgjøret.

Bostyrer opptrer i denne anledning som selger av eiendommen.

1.2 Betegnelse

Gnr. 64, bnr. 6 Lillesand kommune.

1.3 Adresse

Eiendommen har ikke nøyaktig adresse, men er knyttet til Opsengveien i Høvåg.

1.4 Kort beskrivelse

På eiendommen foreligger det en detaljregulering for å tilrettelegge for etablering av 4 eneboliger med tilhørende infrastruktur på et område på ca. 9,3 daa. Eiendommens totale størrelse er opplyst til å være ca. 20,8 daa.

Beliggenheten er i etablert og rolig boligområde i Opseng i Høvåg. Her kan en bo i et rolig bomiljø, men samtidig er det kort avstand til både Kristiansand og Lillesand sentrum, til skoler, barnehager, butikker og turområder.

I dag finnes det en eldre driftsbygning på eiendommen. Denne er plassert midt i området som er regulert til utbygging. Da denne etter alle solemerker skal rives gis det ikke en nærmere beskrivelse av denne.

1.5 Selges som utbyggbart utviklingsområde

Rekkefølgekrav må oppfylles før utbygging, jfr. nedenfor.

2 TINGLYSTE FORPLIKTELSER

2.1 Heftelser og servitutter

Det henvises til vedlagt utskrift fra eiendomsregisteret.

Registrerte pengeheftelser vil bli slettet i forbindelse med overdragelsen.

Heftelser/servitutter som overtas av kjøper er:

1961/879-1/37 ☐
08.05.1961

BESTEMMELSE OM VEG
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3351-1/37 ☐
02.07.1979

BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:64 BNR:37
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

1988/1187-1/37 ☐
15.02.1988

JORDSKIFTE
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kopi av de tinglyste dokumentene kan fås ved henvendelse til bostyrer.

3 FORMUESVERDI OG OFFENTLIGE AVGIFTER

Det har ikke vært mulig å bestille formuesverdi for eiendommen.

Kommunale avgifter for eiendomsskatt, slam og kontroll faktureres halvårlig. For 2025 var samlet gebyr ca. kr. 3 200.

4 ENDELIGE OFFENTLIGE PLANER, KONSESJONSPLIKT OG ODELSRETT

4.1 Reguleringsplan:

Eiendommen omfattes av Detaljregulering for Opseng i Høvåg, Plan id 2014003457 som følger som vedlegg til denne salgsoppgave.

Ifølge reguleringsplanen er eiendommen i hovedsak regulert til formål som boliger, lekeplass, kjørevei, parkering og grøntstruktur. Reguleringsplanen tillater at det kan bygges 4 boliger. Tomter for boliger kan ha en BYA på inntil 25%. Det tillates å etablere hybel. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet er 100 m² hvorav minimum 50 m² skal løses på egen tomt.

Tiltak knyttet til sulfidholdig grunn skal gjennomføres iht fremgangsmåte beskrevet i «Tiltaksplan til håndtering av sulfidholdig berg ved Opseng i Lillesand kommune» revidert 23.05.2023. Dersom arbeid ikke er satt i gang innen 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år.

Det skal opparbeides 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Det kan i tillegg etableres 1 parkeringsplass per hybel.

4.2 Rekkefølgekrav

Det foreligger flere rekkefølgekrav som må oppfylles før utbygging kan starte.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Rinevegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Tekst under hentet fra Detaljreguleringsplanen:

"7.1. Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjent teknisk plan (vann-, avløp og overvann) inkl. enkel utomhusplan for alle fellesområdene og grøntstrukturuområdet Bgs. Utenomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

7.2 Før det gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede, skadelige arter.

Før det gis igangsettingstillatelse til oppføring av ny bolig skal teknisk infrastruktur (avløp, overvann og vannforsyning, inkludert brannkum/brannbasseng) og vei f_V2 med tilhørende sidearealer være ferdig opparbeidet, samt siktutbedringstiltak innen bestemmelsesområdet #1 være utført.

7.3 Før det gis brukstillatelse til første bolig skal lekeplass o_Lek være ferdig opparbeidet.

Situasjonen med vann og avløp i Høvåg.

Iht. sammendrag i bystyrets vedtak om godkjenning av detaljreguleringsplanen av 14. mai 2025 er det en uavklart situasjon i forhold til tilkobling til renseanlegget i Høvåg. Man kan etter forurensingsloven ikke tillate mer påslipp på dagens renseanlegg. Dette er en situasjon som er planlagt løst i starten på 2026, men uforutsette forsinkelser kan utsette tilkoblingen.

Ifølge Lillesand kommune vil dette bli avklart nå i løpet av våren slik at avløpssituasjonen er avklart før nybyggene må kobles til vann og avløp. Interessenter kan selv kontakte Lillesand kommune for å få dette bekreftet.

Viser ellers til detaljer i Vedtak om godkjenning av detaljreguleringsplan, Reguleringsbestemmelser, med planid 2014003457, Arealplankart, Planbeskrivelse, Rapport om naturmangfold og Gnr. 64, bnr. 6 Opsengveien 70 - Godkjent Tiltaksplan – Sulfid. Se vedlegg.

4.3 Konsesjonsplikt:

Eiendommen er undergitt konsesjonsplikt iht. vanlige regler.

Kjøper har selv risikoen for at konsesjon blir gitt. Det kan ikke tas forhåndsstandpunkt til hvorvidt en kjøper vil få konsesjon eller på hvilke vilkår. Kjøper kan ikke gjøre sitt erverv betinget av at konsesjon blir gitt. Dersom konsesjonen ikke blir gitt, må kjøper selv selge formuesgodet videre.

Dersom samme pris da ikke oppnås, kan dette påføre kjøperen tap.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Rin@vegen.no 30. 5412 Stord - Husnes: Postboks 84. 5480 Husnes – Hau@esund.no Haralds@ata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

4.4 Odelsrett:

Det foreligger ikke odelsrett på eiendommen.

5 FASTE LØPENDE KOSTNADER

Som nevnt over faktureres eiendommen hvert halvår for kommunale avgifter. For 2025 var samlet beløp ca. kr. 3 200.

6 PRISANTYDNING OG TOTALKOSTNADER

Kostnader utregnet med utgangspunkt i prisantydning:

Dokumentavgift (2,5 % av kjøpesummen)	kr. 37 500
Gebyr for tinglysing av skjøte	kr. 545
Gebyr for tinglysing av pantedokument	kr. 545
Gebyr for panteattest	kr. 260
Sum	kr. 38 850

Dokumentavgiftens størrelse vil endres dersom kjøpesummen endres i forhold til prisantydning. Det tas forbehold om endring i tinglysningssatser. Kjøpesum skal innbetales fra kjøpers konti i norsk finansinstitusjon. Gyldig finansieringsbevis bes oversendt. I tillegg dekker kjøper øvrige omkostninger forbundet med overtakelse, herunder evt. rydding og utvasking.

7 DIVERSE

7.1 Overtakelse

Overdragelse og oppgjør kan skje på kort varsel.

7.2 Visning

Interessenter oppfordres til å befare eiendommen på egenhånd.
Alternativt kan befaring avtales med selger lørdag den 31. januar.

7.3 Anmerkninger

På generelt grunnlag oppfordres interessenter til å besiktige eiendommen sammen med en sakkyndig person. Siden dette selges som et ubebygget tomteområde, er ikke innhentet tilstandsrapport, men en tomtetakst med verdivurdering, se vedlegg.

8 SALGSVILKÅR

Første bud må inngis skriftlig på bud skjema. Dersom budgivningsdokumentene oversendes pr. e-post eller SMS, må kopi av den gyldige legitimasjon være klar og leselig. Med gyldig legitimasjon menes blant annet gyldig pass, nasjonalt ID-kort, norsk bankkort med bilde, og norsk førerkort.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Hau@esund: Haralds@ata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Senere bud fra samme budgiver må skriftlig, enten som e-post eller SMS.
Budgiver vil motta skriftlig bekreftelse fra selger om at bud er mottatt.
Det presiseres at budgiver må fylle ut navn og telefonnummer på kontaktperson i bank som kan bekrefte finansiering av bud summen. Dette skal fylles inn i bud skjemaet.
Gyldig finansieringsbevis må sendes inn sammen med budet.

Dersom det viser seg at en budgiver ikke kan ordne med finansiering, er bud gitt i konkurranse med denne budgiver like fullt bindende.

På anmodning fra selger må finansiering av overbud umiddelbart kunne dokumenteres.
Bindingsfrist for bud er minimum 1 døgn. Dette gjelder også fra forhøyelse av bud. Dersom andre interessenter unnlater å overby høyeste bud innen en slik frist, kan selger avslutte budrunden, og deretter nekte å ta hensyn til høyere bud.

For å være garantert å bli kontaktet ved bud økninger, må man selv ha hatt det høyeste bud på eiendommen.

Kopi av bud journalen skal gis til kjøper uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Eventuelle rettelser i bud journalen, jf. § 3-1, skal fremgå tydelig av slik kopi.
Det gjøres oppmerksom på at budgivernes identitet i bud journalen ikke skal benyttes til annet enn å ivareta partenes interesse i handelen.

Blanco skjøte utstedes ikke.

Alle avgitte bud er bindende for budgivere med følgende unntak:

- Et bud er ikke bindende for budgiver når det følger av alminnelige avtalerettslige regler at budgiveren er ubundet.

9 MANGLER

Eiendommen selges som den er, jf. avhendingsloven § 3-9 første ledd.

Det fremheves derfor at det er særskilt viktig at kjøper gjør forundersøkelser, herunder at eiendommen undersøkes grundig før det gis bud.

Det presiseres at dersom eiendommen ikke er ryddet pr. overtakelse, er det kjøpers ansvar å besørge og bekoste dette, og det kan ikke påberopes som en mangel.

Kjøper kan ikke påberope at det foreligger mangelfulle opplysninger om forhold som kan avdekkes ved en gjennomgang av sakens fullstendige dokumenter. Selger inntar ikke for riktigheten og fullstendigheten av opplysninger gitt av takstmann, offentlige organer eller andre. Like fullt har selger videreformidlet slik informasjon.

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringvegen 30, 5412 Stord - Husnes: Postboks 84, 5480 Husnes – Haugesund: Haraldsøata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158

Selger har uprøvd lagt til grunn arealangivelser oppgitt på seeiendom.no. Selger kan ikke holdes ansvarlig ved arealavvik.

Eiendommen overtas fri for pengeheftelser, jfr. foran, dog overtas andre eventuelle tinglyste heftelser som måtte hvile på eiendommen, jf. vedlagte grunnboksutskrift. Kjøper gjøres oppmerksom på at det kan foreligge utinglyste forpliktelser, og ikke endelige offentlige planer, som ikke har kommet frem av selgers egne undersøkelser.

Kjøper oppfordres til å kontrollere alle opplysninger om eiendommen samt reguleringen for området.

Eventuelle spørsmål vedr. budgivning mv. rettes til selger:

Bostyrer advokat Thor Arne Reitan

Borgen Advokatar AS

Haraldsgata 114, 5527 Haugesund

Org. nr. 989 844 369

Telefon 916 77 880

E-post: thor.arne.reitan@borgen.no

Vedlegg:

Bostyrerattest

Bud skjema

Verdivurdering av 13.11.2025

Grunnboksutskrift

Vedtak om godkjenning av detaljreguleringsplan

Reguleringsbestemmelser

Arealplankart

Planbeskrivelse

Rapport om naturmangfold

Gnr. 64, bnr. 6 Opsengveien 70 - Godkjent tiltaksplan

Haugesund, den 27. januar 2026

Borgen Advokatar AS

Thor Arne Reitan (sign.)

Advokat

BORGEN ADVOKATAR AS

STORD – HUSNES – HAUGESUND

Leirvik: Ringve@borgen.no 30. 5412 Stord - Husnes: Postboks 84. 5480 Husnes – Hau@esund.no: Haralds@ata 114, 5527 Haugesund

Telefon 53 45 60 00 Vev: www.borgen.no

Foretaksnr.: 989844369 MVA. Klientkonto 3520 57 82131 Driftskonto 3520 57 82158



HAUGALAND TINGRETT

Dok 3

BOSTYRERATTEST

20-103581DBO-HAUG/: Avdøde Frank Glad

Det attesteres at

Frank Glad, fødselsnr. 11.07.1968 39559 er meldt å være død 23.06.2020

Det er åpnet offentlig skifte i boet, og retten har som bostyrer oppnevnt

adv. Thor Arne Reitan, Borgen Advokatar AS
Postboks 511, 5501 HAUGESUND.

Bostyreren forestår på rettens vegne forvaltningen av boet og har fullmakt til å ordne alt i forbindelse med bobehandlingen og booppgjøret.

Haugaland tingrett, 13.08.2020


Felicia Melander
saksbehandler

Postadresse
Postboks 385, 5501 Haugesund

Sentralbord
52701400

Saksbehandler
Felicia Melander

Bankgiro

Organisasjonsnummer
974736705

Kontoradresse
Serhauggt. 80, 5528 Haugesund

Telefaks
52701401

Telefon

Ekspedisjonstid
08.00 - 15.00

Internet/E-post
www.domstol.no
haugaland.tingrett@domstol.no

B U D S K J E M A

BUD PÅ EIENDOMMEN GNR. 64, BNR. 6 I LILLESAND KOMMUNE.

Jeg/vi viser til nevnte eiendom, og vil med dette komme med følgende bud:

kr.

med bokstaver kroner

I tillegg kommer kostnader til overdragelse som nevnt i salgsoppgaven.

Akseptfrist

Dato:.....

Klokkeslett:.....

Jeg/vi ønsker å bli underrettet dersom det kommer inn høyere bud.

FINANSIERINGSPLAN: (bør inkl. kostnader i forbindelse med tinglysing av skøyte mv)

Egenkapital: kr.

Lån i bank: ”

Til sammen kr.

Navn/kontaktinformasjon til bank:.....

Jeg/vi bekrefter at vi er kjent med informasjon om budrunde som er vedlagt.

Sted: Den:.....

Underskrift.....

SKRIV MED BLOKKBOKSTAVER:

Navn:

Adresse:

Tlf.: e-post:

Takstmann Roy A. Andersen AS

Markens gate 34

4614 KRISTIANSAND

Org. Nr. 982 156 769

Tlf. 901 75 702

Byggmester / Ingeniør

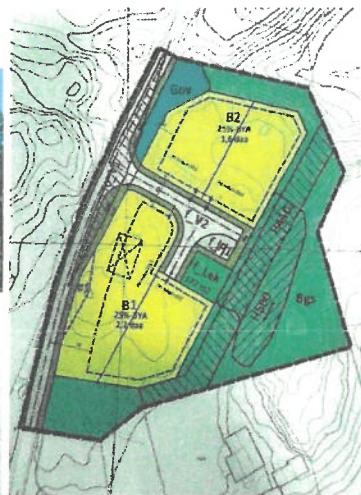
Takstmann medlem NTF

VERDIVURDERING

AV EIENDOMMEN

GNR. 64 OG BNR. 6 i LILLESAND KOMMUNE.

Kommune nr. 4215



Takstmann Roy A. Andersen har foretatt en verdivurdering av eiendommen gnr. 64 og bnr. 6 i Lillesand kommune. Beliggende langs Opsengveien i Høvåg

Takstmannens mandat er å fastsette eiendommenes normale salgsverdi. Dette gjøres etter anmodning fra bostyrer for avdøde Frank Glad, Advokat Thor Arne Reitan.

Befaringen fant sted den 18.08.2025. Undertegnede var alene på befaringen.

Takstmann mandat er å foreta en verdivurdering av eiendommen gnr. 64 og bnr. 6 i Lillesand kommune slik denne fremstod på befaringsdagen. Det skal vektlegges at det på eiendommen er regulert inn 4 tomter inkl. infrastruktur på eiendommen. Reguleringsplanen er godkjent av Lillesand kommune. Dette er dokumentert i mottatte dokumenter.

Takstmann Roy A. Andersen AS

Markens gate 34
4614 KRISTIANSAND
Org. Nr. 982 156 769
Tlf. 901 75 702

Byggmester / Ingeniør
Takstmann medlem NTF

Fremlagte Dokumenter.

2. gangs behandling Lillesand kommune – Detaljregulering. Godkjent reguleringsplan.
Planbeskrivelse.
Bostyreattest.
Reguleringsbestemmelser.
Plankart.
Informasjon om vedlagte plan – detaljregulering for Opseng i Høvåg.
Rapport om naturmangfold.

Hjemmelshaver pr. 13.11.2025.

Frank Glad sitt dødsbo.

Salgsverdi for eiendommen.

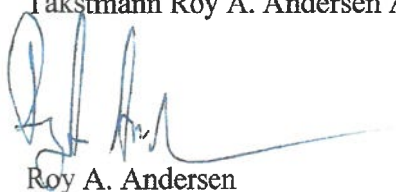
Undertegnede har foretatt en grundig gjennomgang av tilsvarende eiendommer og råtomter som er solgt i nærområdet. Ut fra dette ser det ut til at denne eiendommen slik den i dag ligger og med en godkjent reguleringsplan for 4 tomter, se godkjent reguleringsplan, kan selges for en plass mellom kr. 1.300.000,- og kr. 1.500.000,-

Eiendommens normale salgsverdi blir således:

kr. 1.400.000,-kronerenmillionfirehundretusen00/100

Kristiansand 13.11.2024

Takstmann Roy A. Andersen AS



Roy A. Andersen

Kommune: 4215 LILLESAND

Gnr: 64 Bnr: 6

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2007/755255-1/200	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
21.09.2007	VEDERLAG: NOK 900 000
	GLAD FRANK
	F.NR: 110768

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1961/879-1/37	BESTEMMELSE OM VEG
08.05.1961	Med flere bestemmelser
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1979/3351-1/37	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
02.07.1979	RETTIGHETSHAVER: KNR:4215 GNR:64 BNR:37
	Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

1988/1187-1/37	JORDSKIFTE
15.02.1988	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2025/1473437-1/200	PANTEDOKUMENT
02.12.2025 21.00	BELØP: NOK 200 000
	PANTHAVER: ASPLAN VIAK AS
	ORG.NR: 910 209 205

GRUNNDATA

1934/900039-1/37	REGISTRERING AV GRUNN
15.05.1934	DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4215 GNR:64
	BNR:2

1965/2441-1/37	REGISTRERING AV GRUNN
16.10.1965	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4215 GNR:64 BNR:32

2012/239742-1/200	SAMMENSLÅING
23.03.2012	DENNE MATRIKKELENHET SAMMENSLÅTT MED: KNR:0926 GNR:64
	BNR:23

2012/481693-1/200	REGISTRERING AV GRUNN
18.06.2012	UTSKILT FRA DENNE MATRIKKELENHET: KNR:4215 GNR:64 BNR:58

2020/1282145-1/200	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
01.01.2020 00.00	TIDLIGERE: KNR:0926 GNR:64 BNR:6

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglyssloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.



Behandles av:	Møtedato:	Utv. Saksnr:
Plan- og miljøutvalget	06.05.2025	049/25
Bystyret	14.05.2025	053/25

Arkivnr: GBR-64/6, PlanID-2014003457, PlanType-35, K2-L13	Saksbehandler: Ida Haraldseid Gramstad	Dok.dato: 19.03.2025
Arkivsaksnr.: 14/3457-90	Tittel: By- og arealplanlegger	

2. gangsbehandling - Detaljregulering for Opseng i Høvåg - planid 2014003457

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

Lillesand bystyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven §12-12 detaljreguleringsplan for Opseng i Høvåg (planID: 2014003457), med plankart datert 03.03.25. og bestemmelser datert 07.04.25.

Vedtak som innstilling fra Plan- og miljøutvalget, 06.05.2025 - 049/25

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Lillesand bystyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven §12-12 detaljreguleringsplan for Opseng i Høvåg (planID: 2014003457), med plankart datert 03.03.25. og bestemmelser datert 07.04.25.

06.05.2025 Behandling i Plan- og miljøutvalget

Vedtak: Kommunedirektørens forslag **vedtas**.

PMU- 049/25

Plan- og miljøutvalgets innstilling:

Lillesand bystyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven §12-12 detaljreguleringsplan for Opseng i Høvåg (planID: 2014003457), med plankart datert 03.03.25. og bestemmelser datert 07.04.25.

14.05.2025 Behandling i Bystyret

Vedtak: PMU sin innstilling **vedtas**.

BS- 053/25

Bystyrets vedtak:

Lillesand bystyre vedtar i henhold til plan- og bygningsloven §12-12 detaljreguleringsplan for Opseng i Høvåg (planID: 2014003457), med plankart datert 03.03.25. og bestemmelser datert 07.04.25.

Sammendrag

Formålet for detaljregulering for Opseng er å tilrettelegge for etablering av 4 eneboliger i Høvåg, med tilhørende infrastruktur. Planforslaget var på høring og offentlig ettersyn og fikk

8 innspill. Etter høringen har man gjort en naturkartlegging og mindre justeringer i plandokumentene i forhold til naturmiljø, trafiksikkerhet og klarhet i bestemmelsene. Ut ifra en samlet vurdering anbefaler kommunedirektøren at bystyret vedtar detaljregulering for Opseng i Høvåg med justeringene omtalt i saken.

Bakgrunn for saken

Forslaget er fremmet av Asplan Viak på vegne av Glad v/ advokat Thor Arne Reitan.

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 4 frittliggende eneboliger med tilhørende infrastruktur.

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 11.11.2014 og kommunedirektøren gav sin tilslutning til oppstart av planarbeidet. Varsel om oppstart av planarbeid ble sendt ut til berørte myndigheter og grunneiere med frist for merknader satt til 14.4.2015. Grunnet det har vært en lang prosess med å utforme plandokumentene ble et nytt begrenset varsel om oppstart av planarbeidet sendt ut til naboer med frist 13.7.2018.

Plan- og miljøutvalget vedtok i sak PMU 146/23 (21.11.2023) å sende planen på høring (vedlegg 10).

Planen var på høring og offentlig ettersyn i perioden 28.11.23 til 23.01.24.

Saksopplysninger

Innkomne merknader i høringsperioden

Det kom 8 innspill i høringsperioden. De er oppsummert under i tabell 1. De kan leses i sin helhet i vedlegg 5.

Kommunedirektøren har bedt om spesifikke vurderinger basert på innspillene. I forhold til trafiksikkerhet ble forslagsstiller bedt om å vurdere tiltak innenfor planavgrensningen. Grep for tilkomst til lekeareal og vurdering om man skal ha bestemmelse opp mot forurensing i anleggsfasen. Det ble satt krav om naturkartlegging som grunnlag for vurdering opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Se vedlegg 6 for hele tilbakemeldingen.

Tabell 1.

Oppsummering av innspill	Forslagstillers kommentar
<i>Sindre Norheim, Opsengveien 48, 28.11.23</i> Er bekymret for trafiksikkerheten på Opsengveien og økningen med trafikk, dette gjelder spesielt for ferdsel for barna som bor i området. Ønsker en vurdering på om man kan fylle ut grøften, få belysing fra solcellelamper, senke farten med bruk av fartshumper og gjøre noe med svingen.	 Det tas inn bestemmelse om utvidelse av sidearealet i innerkurve av fylkesveien mot planlagt boligområde (felt B1) for å bedre siktforholdene.
<i>Glitre nett AS, 21.12.23</i>	Tas til etterretning.

Har ingen kommentarer til planen enn det som fremgår av planbeskrivelsens kap. 3.8 som omhandler at det må en privatrettslig avtale til mellom grunneier og ledningseier ved utbygging	
<i>Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.01.24</i> NVE har gitt en generell uttalelse til planen	Tas til etterretning.
<i>Statsforvalteren i Agder, 12.01.24</i> Det mangler vurderinger opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Ved kartlegging/befaring som avdekker naturverdier må det vurderes om planforslaget må justeres for å ivareta disse verdiene. Anbefales å planlegge for helhetlige løsninger i forhold til vannog avløp	Det er bestilt NiN kartlegging av naturtyper iht. departementet sin instruks. Registreringsarbeidet vil bli utført i løpet av juli 2024. Deretter vil det bli gjort en vurdering av naturmangfold opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.
<i>Fiskeridirektoratet 19.01.24</i> Haringen merknader til planen	Tas til etterretning.
<i>Statens Vegvesen 23.01.24</i> Er positive til utbedringene med fortau i angs fv. 401. Opsengveien er blindvei med ÅDT 50 og kommunen har vurdert at blandet trafikk vil være akseptabelt. Positive til krav om frisiktsone. Lekearealet grenser til kjøreveg og det anbefales å legge inn krav til gjerde for å styre innkomst til lekearealet for et mer oversiktlig trafikkbilde	Vi mener at det er nødvendig og uheldig å gjerde inn lekearealet, da det forringer bokvaliteten og gir unødige kostnader både til etablering og vedlikehold av lekeplassen. For felles avkjørsel i et boligområde med 4 boliger som kun benyttes av de som bor der eller er på besøk, bør en hensynta at adkomsten også benyttes av myke trafikanter (herunder barn som leker i gata.). Vi foreslår at det tas inn bestemmelse om at innkomst til lekeareal utformes i utomhusplanen slik at det får en trafiksikker tilkomst.
<i>Agder fylkeskommune 23.01.24</i>	Tas til etterretning.

Anbefaler at det skal tas inn rekkefølgebestemmelse om at avkjørsel til fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis midlertidig brukstillatelse. Forutsetter at det ikke skal gjøre tiltak/inngrep mellom tomtegrense og byggegrenser som utfordrer trafiksikkerheten ved/på fylkesvegen.	
<i>Kjell Arild Friestad, Opsengveien 45, 24.01.24</i> Bekymret for trafiksikkerhet og forurensing av drikkevannskilder. Det opplyses om to brønner på andre side av veien der man er bekymret for forurensing, spesielt i forhold til anleggsfasen da maskiner drar med seg masser utover veien. Ønsker en fartsreduksjon og er bekymret for økt trafikk på veien. Viser til at det er smalt spesielt mellom dagens hus og at veien blant annet brukes til hesteridning.	Forurensset masse er vurdert i tiltaksplanen til håndtering av sulfidholdig berg, revidert 23.05.2023. Vi vurderer at det ikke er behov for bestemmelser ut over dette og at ev. forurensning knyttet til anleggsarbeidet håndteres som del av byggesaken. Mht. trafiksikkerhet viser vi til forslag til tiltak som svar på merknaden fra Sindre Nordheim.

Endringer som er gjort i plankart og bestemmelser er listet opp under:

Plankart

- Lagt inn bestemmelsesområde (#1) innenfor byggeområdet B1 for siktbredringstiltak langs fylkesveien.
- Lagt inn hensynssone H560 for den delen av registrert naturtype frisk lågurtedelløvskog som ligger i område regulert til grønnstruktur.

Bestemmelser

- Supplering av bestemmelse 4.1 Blå-/grønnstruktur (Bgs): «*Det skal etableres sikringssone mot området i anleggsfasen og området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen*».
- Ny bestemmelse 5.3 Hensynssone naturmiljø (H560): «*Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde naturmiljø skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av grøfting, graving eller sprengning*».
- Ny bestemmelse 6: «*Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjøres tiltak som bedrer sikten i innerkurve langs vei o_V1*».
- Ny rekkefølgebestemmelse under bestemmelse 7.2: «*Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede, skadelige arter*».

- Eierform for adkomstveien rettet til felles (f_V2) i bestemmelse 7.2.
- Supplering av rekkefølgekrav for igangsettelsestillatelse til oppføring av ny bolig med at siktutbedringstiltak innen bestemmelsesområde #1 skal være utført.

Disse endringene er vist med rødt i vedlegg 2.

Oppklaring av bestemmelser

- Oppklaring av at det er tillatt med taktypene saltak, pulttak og flatt tak.
- Mulighet for å etablere hybel og ekstra parkeringsplass for hybel.

Disse endringene er vist med grønt i vedlegg 2.

Planbeskrivelsen

Er oppdatert med de siste endringene, se vedlegg 3. Vedleggene til planbeskrivelsen som ikke har blitt oppdatert ligger samlet i vedlegg 8.

Naturmangfold

Det er utført naturtypekartlegging etter NiN metoden innenfor planområdet. I rapporten er det også gjort en vurdering av planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12 (vedlegg 4.).

Trafikksikkerhet

Innspillene som omhandlet trafikksikkerhet, ble oversendt til fylkeskommunen som er veieier. Det ble spurt om de har gjort vurderinger om man kan sette ned farten eller gjøre andre tiltak på Opsengveien. Fylkeskommunen svarte at de ikke kan se en åpning for å sette ned fartsgrensen til 30 eller 40 km/t og henviste til sin innspillsportal til trafikksikkerhetstiltak på fylkesveg, se vedlegg 7.

Fylkeskommunens kommentar ble sendt over til naboene som hadde innspill til trafikksikkerhet.

Tema ble også tatt opp i trafikksikkerhetsrådet til kommunen og de kom med følgende innspill: *Trafikksikkerhetsrådet anbefaler å bedre sikten, samt utvide skuldrene. Dette bør inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene i detaljreguleringen.*

Vurdering

I denne saken vurderes planen i forhold til innspillene som er mottatt i høringsperioden. For ytterligere vurderinger av planforslaget vises det til 1.gangsbehandlingen av planen, sak PMU 146/23 (21.11.2023) vedlegg 10.

Utforming

Det er i planen ønske om fleksibilitet i forhold til utforming av boligen. Det er derfor åpnet for å kunne ha ulike takformer, både saltak, pulttak og flatt tak. Det er i tillegg åpnet for å kunne ha en hybel og eventuelt en ekstra parkeringsplass til den.

Kommunedirektøren ønsker at nye planer skal sette tydelige rammer for utbyggingen, men likevel ha en viss fleksibilitet for dem som ønsker å bygge ut. Det har blitt gjort justeringer i bestemmelsene for å sikre at man unngår dispensasjoner fra den nye planen og gir utbygger mer valgfrihet. Det er lagt inn mulighet til å ha hybel og ekstra parkeringsplass til den. I forhold til utforming er det tydeliggjort at man kan velge takform selv, både saltak, pulttak og flattak tillates.

Området er nært sentrumsområdet Indre Årsnes som er et av de utvalgte fortetningsområdene i Lillesand. Kommunedirektøren er derfor for å kunne tillate hybel innen dette området.

Trafikksikkerhet

Trafikksikkerhet har vært en bekymring fra naboer gjennom denne planprosessen. Kravet

som lå inne fra start i planarbeidet med opparbeidelse med fortau på Høvågveien til Indre Årsnes har blitt realisert gjennom andre byggeprosjekter. Det er begrenset hvilke tiltak man kan gjøre på fylkesveien uten at fylkeskommunen er med på dette. De har ikke sett en åpning for å sette ned fartsgrensen på veien.

Det er lagt inn et eget bestemmelsesområde innenfor planavgrensningen for å sikre at det gjøres tiltak for å forbedre sikten der fylkesveien svinger langs planområdet. Det er tenkt at man kan fjerne deler av knausen i svingen. Kommunedirektøren vurderer at dette tiltaket vil gi økt oversikt for trafikanter, og øke sikkerheten for myke trafikanter som ferdes langs veien.

Statens vegvesen anbefalte at lekeplassen gjerdes inn. Dette har sammen med forslagsstiller blitt vurdert som ikke et nødvendig krav, så sant man får til en trafikksikker adkomst til lekeområdet. Det ligger i planen krav om en enkel utomhusplan for fellesområdene og grøntområdene. Kommunedirektøren foretrekker at utomhusplanen følger plansaken, men denne plansaken har pågått i lang tid og man ønsker å få lukket plansaken. I plankartet har man fått satt av tilstrekkelig areal for både lek og grønnstruktur.

Situasjonen med vann og avløp i Høvåg

Det er en uavklart situasjon i forhold til tilkobling til renseanlegget i Høvåg. Man kan etter forurensingsloven ikke tiltale mer påslipp på dagens renseanlegg. Dette er en situasjon som er planlagt løst i av starten av 2026, men uforutsatte forsinkelser kan utsette tilkoblingen. Det ses ikke som sannsynlig at husene på Opseng er ferdig bygget innen starten av 2026, og dermed er sannsynligvis avløpssituasjonen avklart før husene må kobles til vann og avløp.

Naturmangfold

Statsforvalteren pekte på mangler i planen i forhold til kunnskapsgrunnlaget og vurderingene opp mot naturmangfold. Det er derfor gjennomført kartleggingen for å få et bedre kunnskapsgrunnlag for vurdering av planens påvirkning på naturmangfoldet. Området har et skogsfelt som vurderes til middels verdi og ellers har naturområdene noe verdi. Det er registreringer av fremmede arter.

Kartleggingens resultat er at del av naturområdet mot bekken ivaretas og sikres gjennom hensynssone og tilhørende bestemmelser.

Kommunedirektøren vurderer at naturmangfoldet i planområdet blir tilstrekkelig ivaretatt i planforslaget og er enig i vurderingen i rapporten om naturmangfold i planområdet, vedlegg 4 kap. 7.

Økonomiske konsekvenser

Planen vil ikke føre til negative økonomiske konsekvenser for kommunen. Veien inn til boligene og lekearealet skal være felles og ikke bekostes eller driftes av kommunen.

Konklusjon

Detaljreguleringen legger tydelige føringer for utbygging av 4 nye boenheter på Opseng. Innspillene i høringsperioden har ført til justeringer i planen som gir en bedre ivaretagelse av natur og trafikksikkerhet og en tydeliggjøring av bestemmelsene. Kommunedirektøren anbefaler at bystyret vedtar detaljreguleringen for Opseng.

Saksdokumenter:

1. Plankart datert 03.03.25
2. Bestemmelser datert 07.04.25
3. Planbeskrivelse 03.03.25
4. Rapport om naturmangfold
5. Innspill fra høring og offentlig ettersyn
6. Oversendelse av høringsinnspill - kommunedirektørens kommentarer

Saksdokumenter:

7. Oppfølging høringsinnspill - trafiksikkerhet
8. Vedlegg til planbeskrivelsen
9. Godkjenning av tiltaksplan
10. Førstegangsbehandling

Reguleringsbestemmelser

Opseng i Høvåg Detaljregulering - Plan id 2014003457

Dato: 07.04.2025

Plan vedtatt av Lillesand bystyre 14.05.2025

1 Fellesbestemmelser

1.1 Krav til uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet er 100 m²., hvorav minimum 50 m² skal løses på egen tomt. Inntil 5 m² av ikke overbygd del av terrasser og takterrasser kan medregnes. Areal brattere enn 1:3 tas ikke med i beregningen av MUA. Areal for lek kan medregnes i MUA.

1.2 Parkering

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser pr boenhet på egen tomt. Det kan i tillegg etableres 1 parkeringsplass pr. hybel. Parkeringsplasser på terreng skal inngå i beregningen av grad av utnytting med 18 m²-BYA per plass.

1.3 Sulfidholdig grunn

Tiltak knyttet til sulfidholdig grunn skal gjennomføres iht fremgangsmåte beskrevet i «Tiltaksplan til håndtering av sulfidholdig berg ved Opseng i Lillesand kommune, revidert 23.05.2023. Dersom arbeid ikke er satt i gang innen 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år.

2 Byggeområder (pbl § 12-5 nr. 1)

2.1 Utnyttelse

For hver boligtomt skal bebygd areal ikke overstige 25%-BYA.

2.2 Høyder på bolig

Maksimalt tillatt gesimshøyde er 6 m og maksimalt tillatt mønehøyde er 7,5 meter over maks planeringshøyde (PH maks) angitt på plankartet for den enkelte boligtomt. Det er tillat med saltak, pulttak eller flatt tak.

2.3 Avkjørsel

Det tillates 1 avkjørsel pr eiendom med maksimal bredde = 6 m.

Avkjørsel til private eiendommer skal ha friskt i henhold til Lillesand kommunes vegnormaler.

2.4 Garasjer

Frittstående garasjer kan ha mønehøyde maks 5 meter og gesmimshøyde maks 3,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng og skal ikke overstige 50 m²-BYA. Det er tillat med saltak, pulttak eller flatt tak.

2.5 Boliger

Det tillates oppføring av en frittliggende enebolig pr tomt innenfor felt B1 og B2.

Det tiltales å etablere hybel. Nye boliger skal tilknyttes offentlig vann og avløp.

2.6 Lekeplass

f_Lek skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan og kommunens normaler for utomhusanlegg. Lekeplassen er felles for boligene i B1 og B2 og skal utformes etter prinsipper om universell utforming, i tråd med kommuneplanens arealdel.

3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5 nr 2)

3.1 Kjøreveg med tilhørende sideareal (f_V2)

f_V2 skal utformes iht. adkomstvei klasse A1 i boligfelt i vegnormaler for Lillesand kommune datert 05.09.2007. f_V2 er felles for boligene i B1 og B2 og tillates etablert uten fortau.

4 Grønnstruktur (pbl § 12-5 nr 3)

4.1 Blå-/grønnstruktur (Bgs)

Det skal ikke gjøres inngrep i vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent utomhusplan for arealet. Det skal etableres sikringssone mot området i anleggsfasen og området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen.

4.2 Overvannstiltak (Gov)

Innfor området Gov tillates etablert åpent eller lukket overvannsbasseng for lokal håndtering av overvann.

5 Hensynssoner (pbl § 12-6)

5.1 Sikringssone – friskt (H140)

I frisktsonen skal det ikke være vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

5.2 Krav vedrørende infrastruktur – overvann (H410)

Innenfor sone H410 skal bekkedraget med avrenning til Hovdedalen i nord opprettholdes. Overvannstiltak / tiltak som bedrer naturlig avrenning fra arealer innen planområdet og for tilgrensende arealer sør for planområdet tillates.

5.3 Hensynssone naturmiljø (H560)

Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde naturmiljø skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av grøfting, graving eller sprengning.

6 Bestemmelsesområder

Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjøres tiltak som bedrer sikten i innerkurve langs vei o_V1.

7 Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr 10)

7.1 Rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anlegg skal det foreligge godkjent teknisk plan (vann-, avløp og overvann) inkl. enkel utomhusplan for alle fellesområdene og grønnstrukturområdet Bgs. Utenomhusplanen skal vise innhold, utforming og materialbruk.

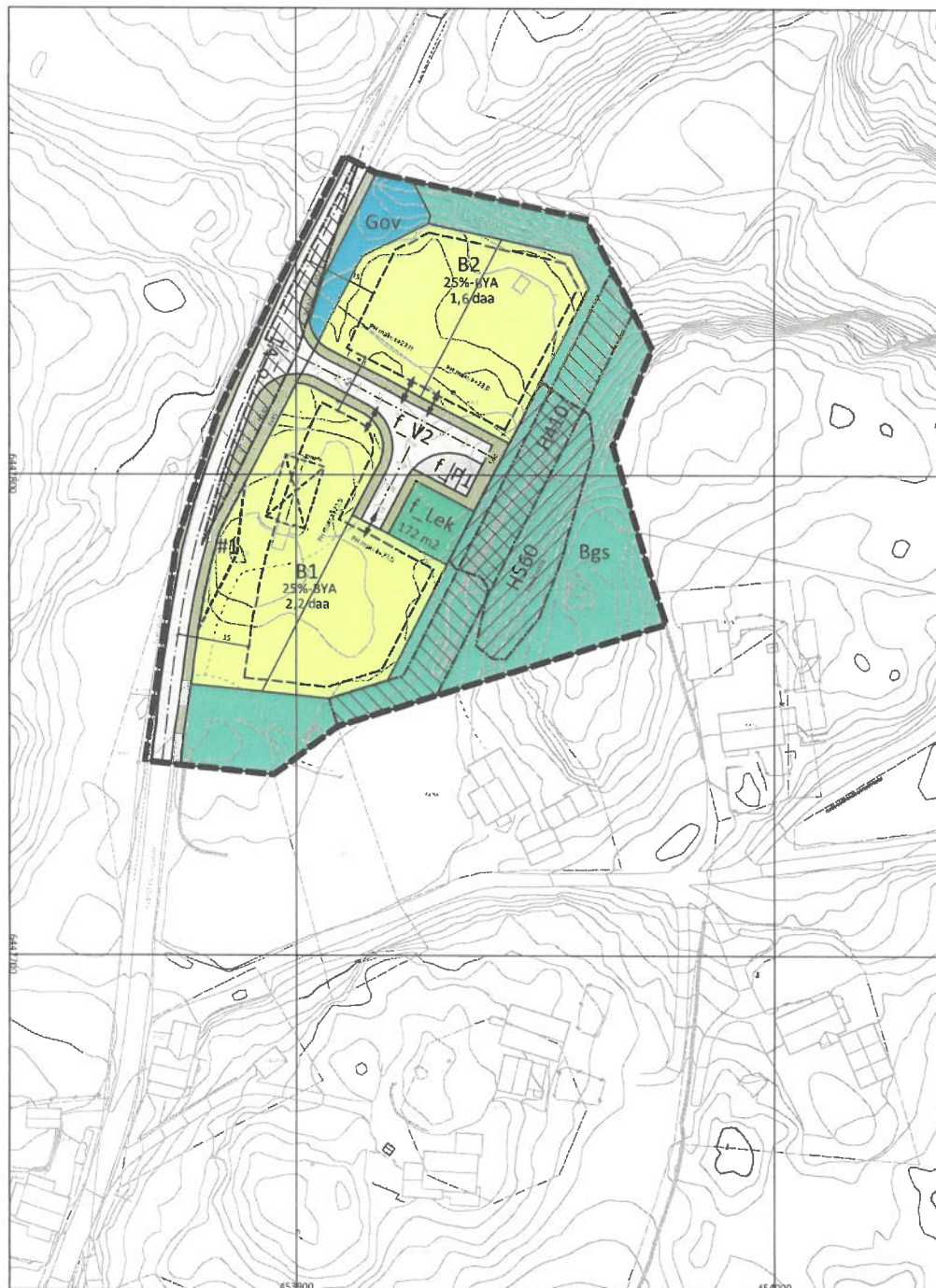
7.2 Igangsettelsestillatelse

Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede, skadelige arter.

Før det gis igangsettelsestillatelse til oppføring av ny bolig skal teknisk infrastruktur (avløp, overvann og vannforsyning, inkludert brannkum/brannvannsbasseng) og vei f_V2 med tilhørende sidearealer være ferdig opparbeidet, samt siktutbedringstiltak innen bestemmelsesområde #1 være utført.

7.3 Brukstillatelse

Før det gis brukstillatelse til første bolig skal lekeplass o_Lek være ferdig opparbeidet.



Detaljregulering for Opseng i Høvåg (64/6) Lillesand kommune



- Bebyggelse og anlegg (PBL § 12-5, nr. 1)**
- Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (B)
 - Lekeplass (Lek)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL § 12-5, nr. 2)**
- Kjøreveg (V)
 - Annen veggrunn - grøntareal
 - Parkeringsplasser (P)
- Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3)**
- Blågrønnstruktur (Bgs)
 - Overvannstiltak (Gov)
- Hensynssoner (PBL § 12-6)**
- Frisikt (H140)
 - Krav vedrørende infrastruktur - Overvann (H410)
 - Bevaring naturmiljø (H560)
- Flatesymbol**
- Bestemmelseområde (#)
- Linjesymbol**
- Plangrense
 - Formålsgrænse
 - Regulert tomtegrænse
 - Byggegrænse
 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
 - Regulert senterlinje
 - Frisiklinje i veikryss
 - Regulert parkeringsfelt
 - Sikrings- / Hensyns- / Infrastrukturgrense
 - Måle-/avstandslinje

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
Varsel om oppstart planarbeid fra 05.03.15 til	14.04.2015	JN
Ny bergrenset varsel fra 13.06.18 til	13.07.2018	JN
Første gangs behandling i PMU	21.11.2023	IHG
Offentlig ettersyn i perioden fra 27.11.23 til	23.01.2024	IHG

REVISJONER	DATO	SIGN
01 Plangrense ved varsel om oppstart	03.03.2015	JN
02 Innsendt planforslag	12.03.2018	JN
03 Etter nytt begrenset oppstartsvarsel	06.03.2020	JN
04 Etter tilbakemelding fra kommunen	09.06.2021	JN
05 Etter tilbakemelding fra kommunen	08.09.2023	JN
06 Etter tilbakemelding fra kommunen	30.10.2023	JN
07 Etter offentlig ettersyn	03.03.2025	JN

PLAN ID	2014003457
OPPDAGSNR.	536230-01
OPPDAGSLEDER ASPLAN VIAK	J. Nyland
DIGITAL FREMSTILLING	J. Nyland
KONTROLLERT AV	J. Nyland

KOORDINATSYSTEM Euf 89, sone 32 / NN2000
 DATO 08.09.2023
 EKVIDISTANSE 1m
 MÅLESTOKK 1:1000 (A3)



UTARBEIDET AV



KYSTVEIEN 14, PB 701 STOA, 4808 ARENDAL
 TELEFON 417 99 417
 E-POST: arendal@asplanviak.no

910 209 205

OPPDAGSGIVER

Glad v/adv. Thor Arne Reitan



Opseng i Høvåg Detaljregulering

Planbeskrivelse

Revidert planforslag pr 03.03.2025

Planid 2014003457

FORORD

Asplan Viak fremmer, på vegne av forslagsstiller Glad v/ advokat Thor Arne Reitan, forslag til detaljregulering (jf. plan- og bygningslovens § 12-3 og § 12-8 annet ledd) for deler av eiendom med gnr 64 og bnr. 6 på Opseng i Høvåg, Lillesand kommune. Eiendommen er uregulert, men arealet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse (område B02). Planens formål er å tilrettelegge for bygging av frittliggende eneboliger.

Det ble utarbeidet en enkel planskisse som ble sendt ut ifbm varsel om oppstart planarbeid. Etter varslingsfristen ble det gjort en vurdering av alternative løsninger som grunnlag for valg av plangrep i det opprinnelige planforslaget. Det er redegjort for vurderte alternativer i et eget notat.

Etter nytt begrenset varsel om oppstart ble planområdet snevret inn og planforslaget bearbeidet og tilpasset utbyggingsvolumet som ble redusert fra 8 til 4 nye boliger.

Johan Nyland har vært oppdragsleder for Asplan Viak.

Arendal

Revidert planforslag pr 03.03.2025

DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver:
Glad v/ advokat Thor Arne Reitan

Rapportnavn:
Planbeskrivelse

Versjon/dato:
06 / 03.03.2025

Planid:
2014003457

Oppdrag:
536230-01 — Opseng i Høvåg
Detaljregulering

Oppdragsleder:
Johan Nyland

Skrevet av:
Johan Nyland

Kvalitetskontroll:
Johan Nyland

Asplan Viak AS
Postboks 701 Stoa
4808 Arendal
www.asplanviak.no

INNHALDSFORTEGNELSE

1	Planområdet.....	4
1.1	Beliggenhet og avgrensning	4
1.2	Eksisterende bebyggelse.....	5
1.3	Bilder fra eksisterende situasjon i og rundt planområdet	6
1.4	Topografi.....	7
1.5	Kulturmiljø.....	8
1.6	Naturmiljø.....	9
1.7	Vannmiljø	10
1.8	Friluftsliv.....	11
1.9	Grunnforhold	12
2	Planstatus.....	13
3	Planforslaget	14
3.1	Arealbruk og bebyggelse.....	15
3.2	Lek og grønnsstruktur.....	15
3.3	Vei og trafikk	15
3.4	Hensynssoner	17
3.5	Bestemmelsesområde.....	17
3.6	Vann og avløp.....	18
3.7	Håndtering av overvann.....	20
3.8	Vurdering av vannforskriftens § 12.....	21
3.9	El-forsyning	22
3.10	Renovasjon.....	22
3.11	Universell utforming	22
3.12	Risiko- og sårbarhetsanalyse.....	22
3.13	Avbøtende tiltak og hensyn knyttet til naturmangfold	23
4	Planprosess og medvirkning.....	24
4.1	Oppstartsmøte	24
4.2	Mulig samarbeid	24
4.3	Merknader til varsel om oppstart	24
4.4	Midtveismøte.....	27
4.5	Innsending av planforslag (datert 12.03.2018).....	27
4.6	Nytt begrenset varsel om oppstart.....	28
4.7	Avklaringer før innsending av revidert planforslag.....	29
4.8	Revidert planforslag (Versjon 2, datert 06.03.2020)	29
4.9	Revidert planforslag (Versjon 3, datert 07.06.2021)	29
4.10	Revidert planforslag (Versjon 4, datert 08.09.2023)	30
4.11	Revidert planforslag (Versjon 5, datert 30.10.2023)	31
4.12	Første gangs behandling av planforslaget	31
4.13	Innkommne merknader til offentlig ettersyn	31
4.14	Oppfølging av høringsinnspill.....	34
4.15	Revidert planforslag (Versjon 6, datert 03.03.2025)	34
5	Vedleggsliste	35

1 PLANOMRÅDET

1.1 Beliggenhet og avgrensning



Figur 1 Lokalisering av planområdet

Planområdet ligger på Opseng i Høvåg i Lillesand kommune. Planområdet ved varsel om oppstart, var på 15,4 dekar og omfattet eiendommene 64/6 og 64/8, samt eksisterende bolig på eiendom 64/58. Deler av eiendommene 64/2, 64/3, 64/14 og 601/225 var også tatt med for å sikre nødvendig adkomst/oppgradering av eksisterende veinett. Varslet planområde var avgrenset av fylkesvei 225 (nå Fv3650) i vest, lokal adkomstvei i sør, gjeldende bebyggelsesplan i nord og eiendomsgrense til 64/6 i øst.

Revidert planforslag er på 9,3 daa og omfatter forslagsstillers eiendom 64/6 og deler av fylkesvei 3650 (Opsengveien).

1.2 Eksisterende bebyggelse



Figur 2 Planområdet ved varsel om oppstart vist på ortofoto

Det har opprinnelig vært et lite småbruk i området. Nå er det bare låven som står igjen. I sør er det skilt fra to eiendommer, hvorav en er ubebygd (64/8), mens den andre (64/58) består av frittliggende enebolig med tilhørende garasje og uthus. Begge disse eiendommene er tatt ut av revidert planforslag etter eiernes eget ønske.

1.3 Bilder fra eksisterende situasjon i og rundt planområdet



Bilde 1 Kryss mellom riksvei 401 og fylkesvei 3650



Bilde 2 Bro over Årneskilen til nærbutikken



Bilde 3 Fv3650 adkomst bebyggelsen i området



Bilde 4 Planområdet sett fra sydvest



Bilde 5 Eksisterende låve



Bilde 6 Eksisterende avkjørsel nord for låven

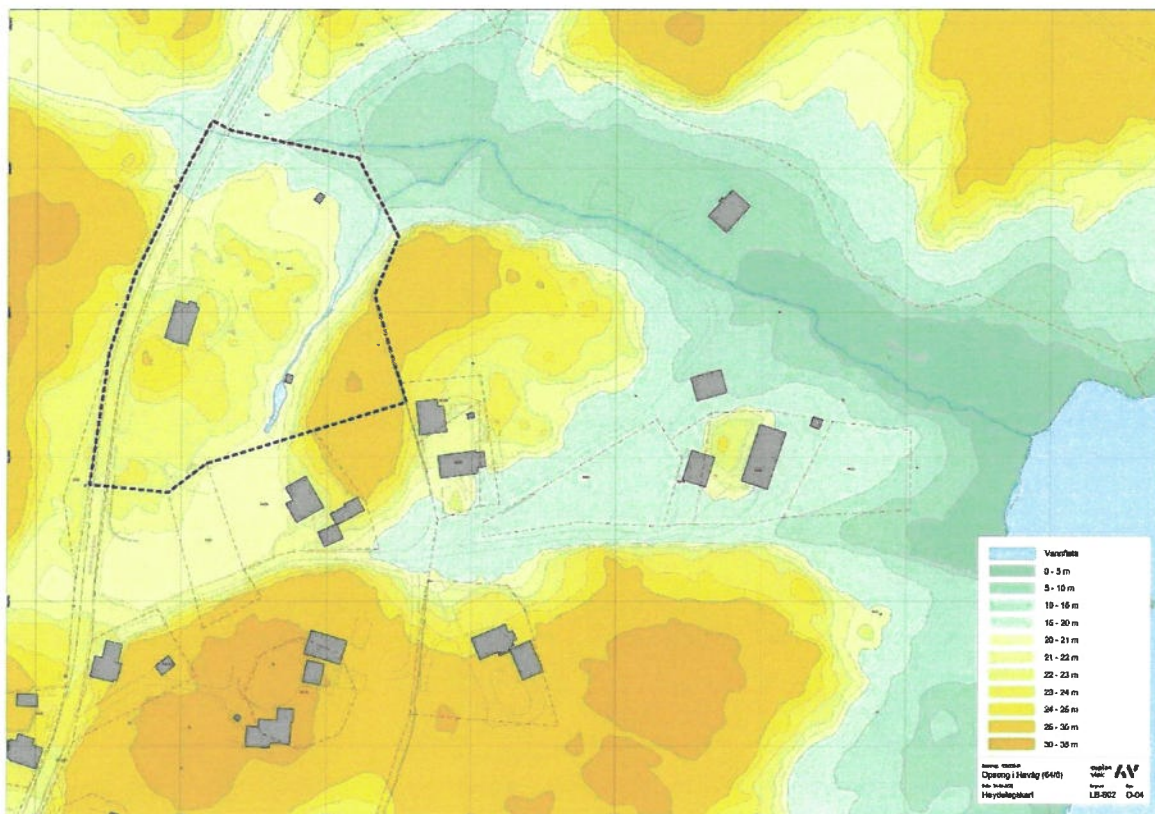


Bilde 7 Planområdet sett fra nord



Bilde 8 Planområdet sett fra kryssing Hoveddalen

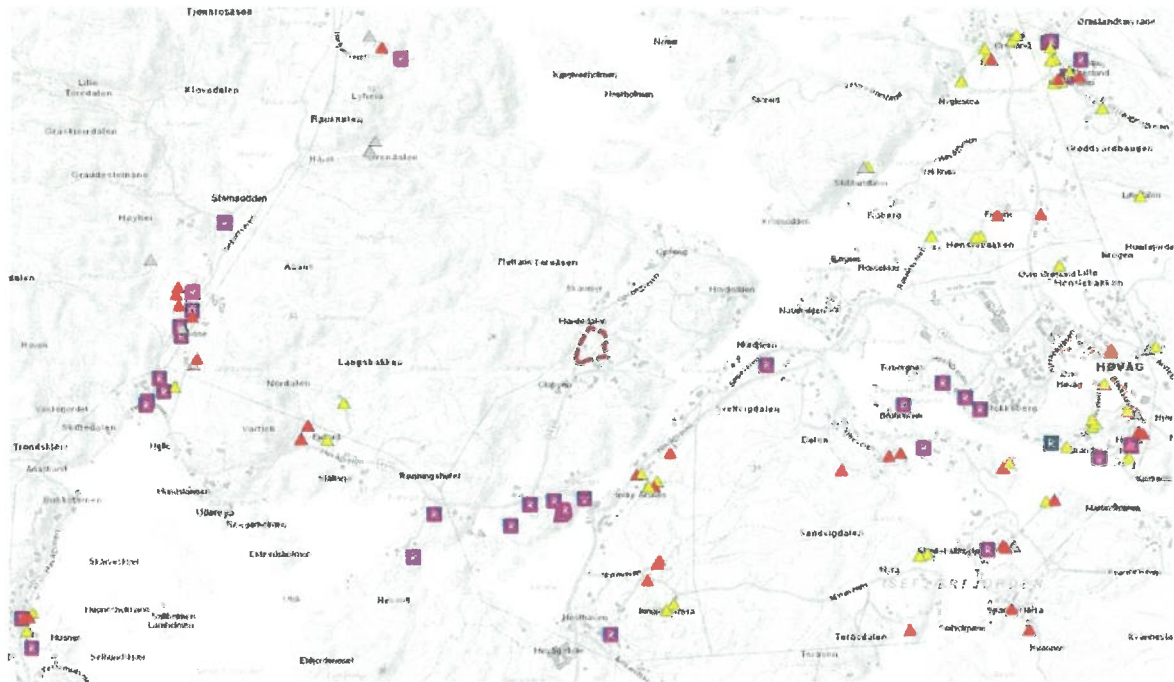
1.4 Topografi



Figur 3 Høydelagskart vist sammen med avgrensningen til planforslaget

Planområdet er relativt flatt med mindre koller i øst, sør og vest. Det gjør at bebyggelsen vil bli relativt skjermet fra innsyn fra sjøen. Solforholdene i området vurderes som gode. Det går et lite bekkefar gjennom området som drenerer vannet mot daldraget i nord (Hovdedalen) og videre ned til sjøen (Årsneskilen).

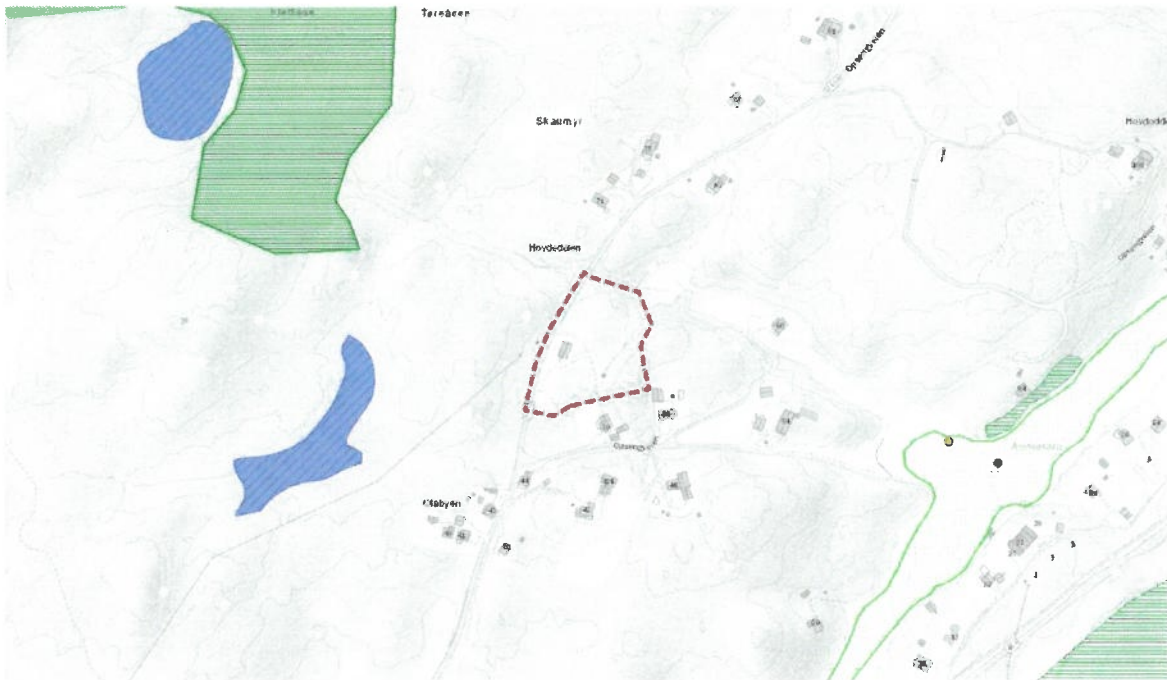
1.5 Kulturmiljø



Figur 4 Sefrak registrerte bygninger og registrerte kulturminner og kulturmiljøer hentet fra Naturbase kart. Planområdet angitt med rød stiptet linje.

Søk i Naturbase kart viser at det ikke er registrert viktige kulturminner eller kulturmiljøer i eller i nærheten av planområdet. Seksjon for kulturminnevern i fylkeskommunen hadde heller ingen merknader etter å ha vurdert oppstartsvarelet.

1.6 Naturmiljø



Figur 5 Registrerte naturtyper og arter (Kilde: Naturbase). Planområdet angitt med rød stiplet linje.

Årsneskilen er i Naturbase registrert som «svært viktig» ålegrassamfunn (BM00076176). Ifølge Naturbase består området av tett ålegresseng med kraftige planter. Kilen gis verdi A da den har et samlet areal over 50.000 m². Det er ikke registrert gyteområde for torsk i fjordsystemet.

Langs Årsneskilen rett nord for Hovdedalen, er et mindre område av strandsonen registrert som rikt strandberg, som iht. Naturbase BN00066824 er kategorisert som lokalt viktig.

Nordvest for Opsengveien (fv3650) er det i Naturbase (BN00066834) registrert et større sammenhengende område med gammel fattig edellauvskog. Verdi angitt som nasjonalt viktig.

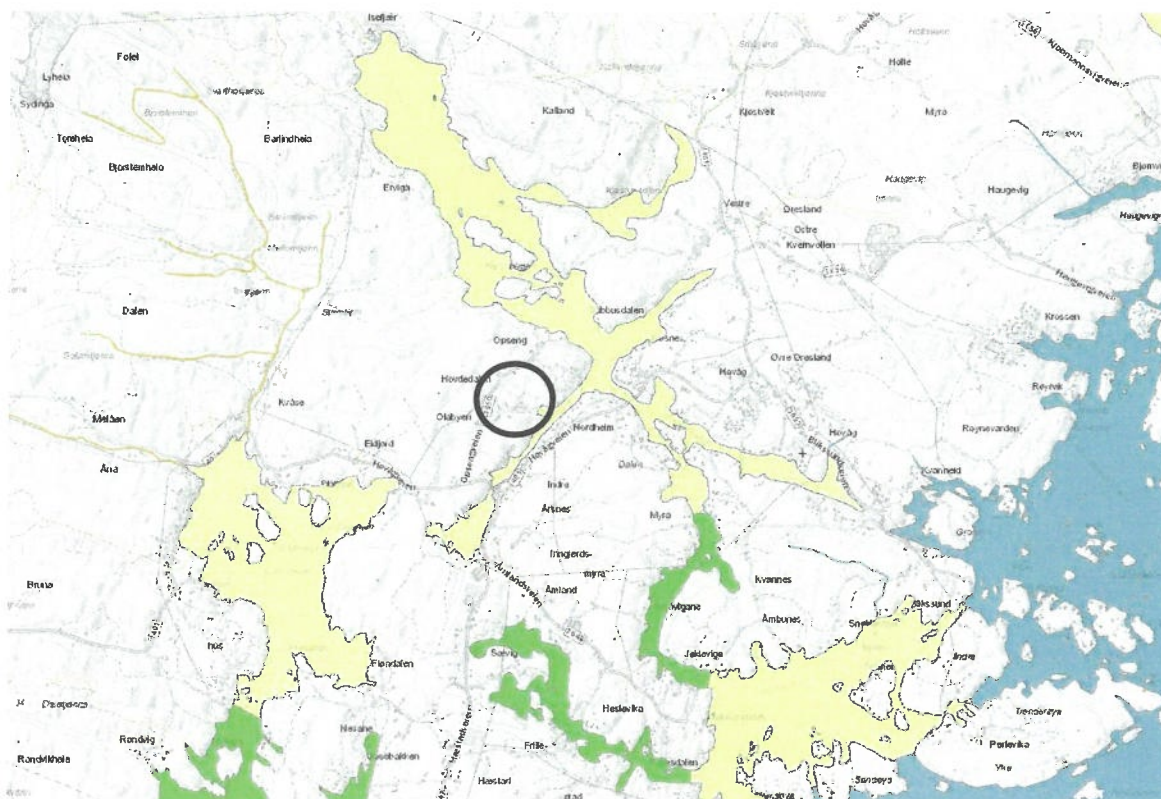
Myrer i området er vist med blå flate og sort skravur. Opsengmyr i sørvest har avrenning til Årsneskilen både mot sør til Vålane og mot øst via planområdet og Hovdedalen. Flettemyr som ligger nordvest har avrenning nordover til Isefjærfjorden.

Av trua arter er det registrert en observasjon av lappfiskand (*Mergellus albellus*) på Årsnesfjorden.

Av ansvarsarter der Norge har mer enn 25% av artens europeiske bestand, er karplanten havstarr (*Carex paleacea*) registrert i Årsnesfjorden.

Det var ved utarbeiding av planforslag ikke registrert viktige naturtyper eller arter innenfor planområdet iht. Naturbase. Ifbm. behandling av planforslaget ble det utført kartlegging av naturtyper etter departementet sin instruks. Kartleggingen i august 2024 påviste en naturtypelokalitet (frisk lågurtedelløvskog) og to delområder vurdert som økologiske funksjonsområder. Det ble funnet en rødlista art (lind, NT) og fem ulike arter med svært høy økologisk risiko på fremmedartslista. Det er utarbeidet egen delrapport for naturmangfold.

1.7 Vannmiljø



Figur 6 Økologisk tilstandsklassifisering av vannforekomster i Isefjærfjorden og Kvåsefjorden i vest (gult = moderat økologisk tilstand, kilde: vann-nett.no). Lokalisering av planområdet på Opseng angitt med sort sirkel.

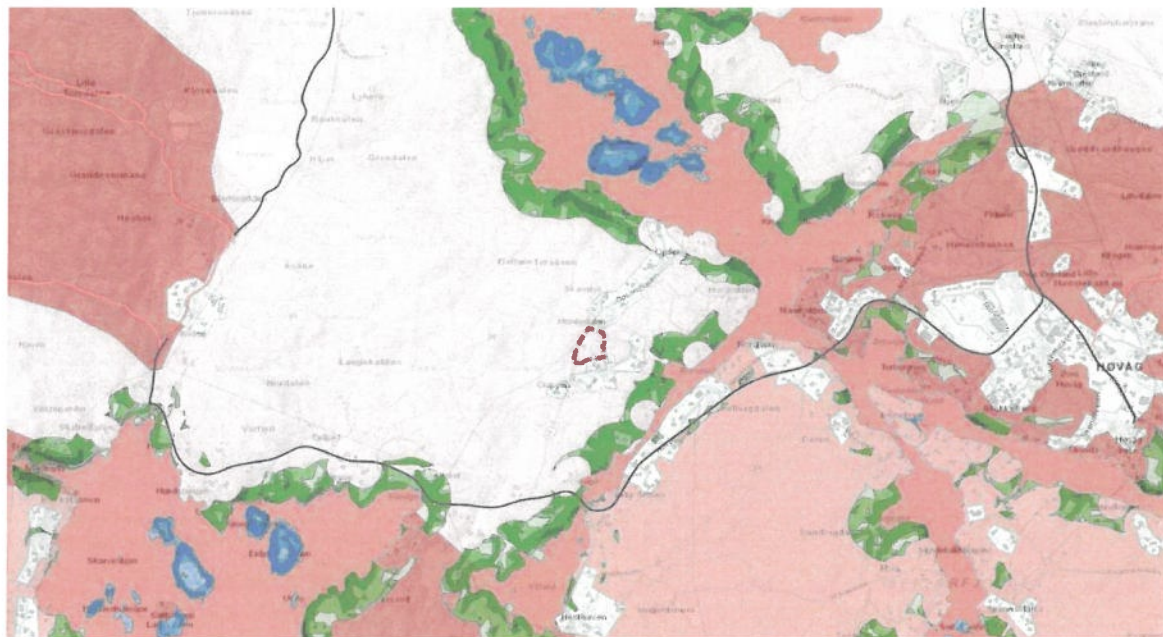
Grunnkartet (jf. figur 3) viser at det går et lite bekkefar i østre del av planområdet med avrenning mot nord til bekken i Hovdedalen som har utløp i Årsneskilen. Bekken er ikke stor nok til at den inngår i NVE sitt elvenett. Det er derfor ikke mulig å generere nedbørsfeltet i NVE sitt beregningsprogram Nevina. Ut ifra kartgrunnlaget og terrengformasjonene i området kan en anta at bekkefare, i tillegg til avrenning fra omkringliggende terreng, har tilsig av vann fra Opsengmyra som ligger vest for Opsengveien (fv3650). Vannet fra Opsengmyra siger under vegen og via det flate partiet sør for planområdet, og videre nordover til bekkefare i Hovdedalen. Ved store nedbørsmengder kan det tidvis bli stående vann på deler av arealene rett sør for planområdet.

Utenom eksisterende fylkesvei og dagens bebyggelse er det lite harde flater innen planområdet og nærliggende arealer med avrenning via planområdet. Alt overvann fra planområdet har i dag avrenning til Hovdedalen og ut i Årsneskilen.

Årsneskilen er del av Isefjærfjorden (vannforekomst 0121020600-1-C iht. vann-nett.no). Vanntype er angitt til oksygenfattig fjord, tilhørende Skagerak økoregion. Isefjærfjorden er klassifisert med moderat økologisk tilstand og dårlig kjemisk tilstand. Miljømål er satt til god både for økologisk og kjemisk tilstand. Nye tiltak er vurdert som nødvendig for å nå god miljøtilstand. Diffus avrenning fra beite og eng, annen jordbrukskilde, spredt bebyggelse og punktutslipp fra Høvåg renseanlegg anis som mulige påvirkningskilder, alle angitt med liten påvirkningsgrad.

Iht. vann-nett.no er det foreslått problemkartlegging (tiltaksid 5103-475-M) for å forbedre kunnskapsgrunnlaget knyttet til påvirkningskilde diffus avrenning fra annen jordbrukskilde. Tiltaksstatus er angitt til ikke startet opp eller planlagt startet opp.

1.8 Friluftsliv



Figur 7 Verdi for kartlagte friluftsområder og beregnet potensielt tilgjengelig strandsone 2019 (Kilde: Naturbase kart). Planområdet angitt med rød stiplet linje.

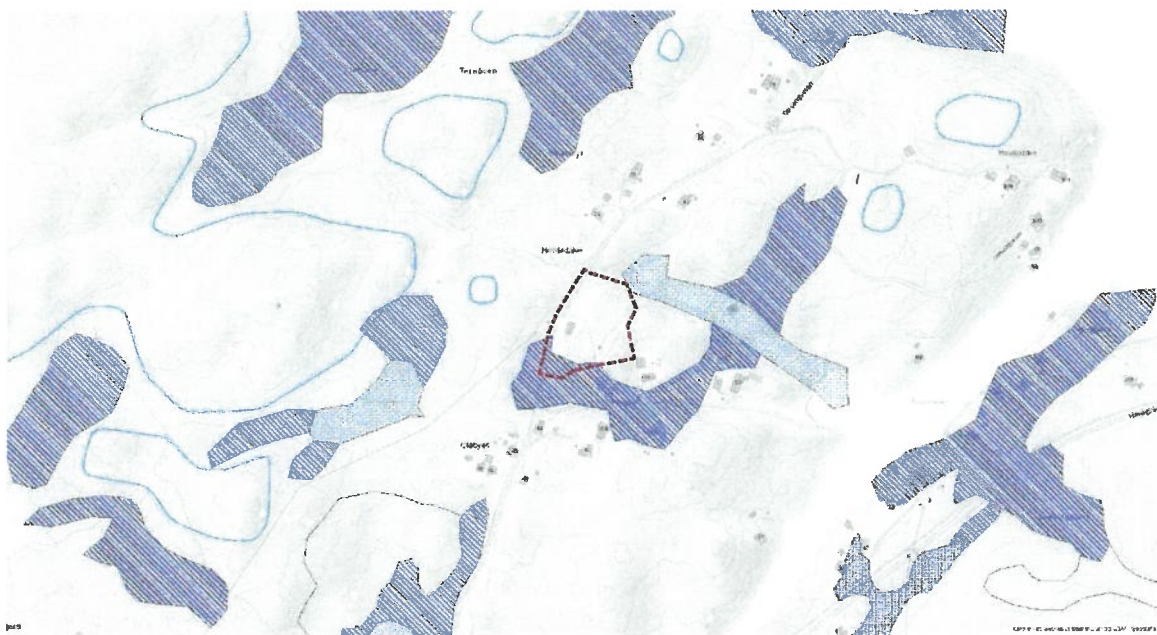
Opseng er ble i 2018 kartlagt som friluftsområde (vist som lys rosa). Områdetype: «Stort turområde uten tilrettelegging». Beskrevet som sammenhengende skogområde, noe brukt av turfolk.

Årsneskilen; Isefjærfjorden og Kvåsefjorden er alle kartlagt som «Svært viktig friluftslivsområde» (Id FK00030777, vist med dyp rosa farge). Angitt som områdetype «Strandsone med tilhørende sjø og vassdrag» og beskrevet som nasjonalt viktig område for kystnært friluftsliv

Det ble i 2019 utført beregning av «potensielt tilgjengelig strandsone», der helningsgrad er angitt med fargeintensitet. Fra lys for liten helning til dyp mørk for veldig stor helning. Grønn for strandsonen på fastland og blå for strandsonen på øy. Som det framgår er deler av strandsonen mot Årsneskilen angitt som «potensielt tilgjengelig strandsone».

Høgvågeveien (fylkesvei 401) er angitt som sykkelrute (tur- og friluftsruter) og vist med sort strek. Fotruter er vist med rosa linje. Ingen av disse tur- eller friluftsrutene berøres av planlagt utbygging.

1.9 Grunnforhold



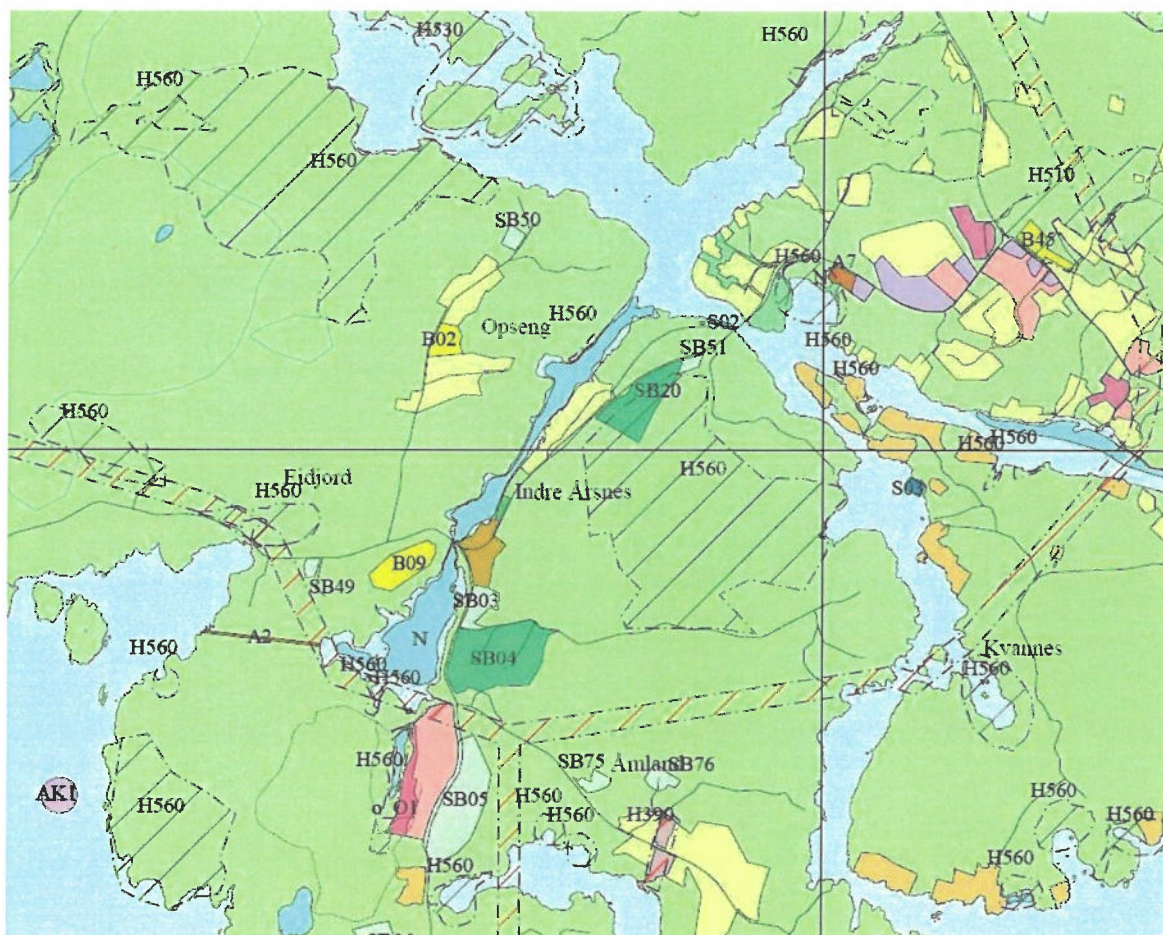
Figur 8 Mulighet for marin leire angitt iht. grunnlagskart NGU og hentet fra NVE Atlas. Planområdet angitt med rød stiple linje.

Planområdet ligger innenfor marin grense (blå heltrukken strek), men er ikke registrert som risikosone for kvikkleire. Nedre del av Hovdedalen er angitt som område med stor mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire i grunnen (området vist med blå prikker). Arealer merket med blå striper er områder hvor sannsynligheten for finne marin leire er svært stor, men hvor forekomsten ifølge NGU er usammenhengende / tynt. I området hvor det foreslås regulert for ny bebyggelse består grunnen av fjell i dagen eller tynt jorddekke over fjell.

Planområdet ligger i «moderat til lav» aktsomhetssone for radon.

Det er registrert sulfidholdig berggrunn i planområdet. Det ble tatt ut 5 borestøvsprøver som stikkprøver. Alle prøvene inneholder svovel over grenseverdien 0,18%, og reagerer med peroksidtesten. Det er utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser ifbm. gjennomføring av grunnarbeider i området.

2 PLANSTATUS



Figur 9 Utsnitt av kommuneplanens arealdel 2018-2030

Området som planlegges utbygd er i dag uregulert, men er vist som fremtidig boligbebyggelse (B02) i kommuneplanens arealdel for 2018-2030.

Planområdet grenser i nord mot bebyggelsesplan for del av Opseng, planid 20040001, vedtatt av planutvalget i møte 28.01.2004. Ved behandling av bebyggelsesplanen ble administrasjonens krav om at «Det kan ikke bygges boliger iht. vedtatt reguleringsplan før gang-sykkelvei ferdigstilles mellom avkjørsel rv. 401 og bort til eksisterende fortau ved butikken» sløffet. Det er i bestemmelse 3.4 stilt krav om at «Ny bebyggelse skal knyttes til offentlig vann- og avløp» og at «Det skal utarbeides vann- og avløpsplan før utbyggingen finner sted». Tilrettelagt utbygging er ikke gjennomført. Eksisterende boligområde i sør er uregulert.



Figur 10 Bebyggelsesplan for del av Opseng

3.1 Arealbruk og bebyggelse

Planforslaget hjemler 4 frittliggende boliger. Tomtene varierer fra 771 m² til 1.359 m². Utnyttelsen foreslås regulert til 25%-BYA for 4 tomter på til sammen 3.743 m². Det gir maks utnyttelse på til sammen 936 m²-BYA. Opprinnelig ønsket forslagstiller å beholde og innlemme eksisterende låve med ny boligbebyggelse. Men da låven ligger utenfor foreslått regulert byggegrense til fylkesveien og funksjonen ikke er i tråd med boligformålet, er låven foreslått som bebyggelse for forutsettes revet.

I tråd med kommuneplanens bestemmelser er det i bestemmelsene stilt krav om minste uteoppholdsareal (MUA) på minimum 100 m² pr boenhet. 43 m² løses som del av felles lekeplass, mens minimum 57 m² må løses på egen tomt. Dette vurderes som uproblematisk å løse innenfor regulert tomteinndeling.

Maksimalt tillatt gesimshøyde er i bestemmelsene satt til 6 m og maksimalt tillatt mønehøyde til 7,5 meter over maks planeringshøyde (PH maks) angitt på plankartet for den enkelte boligtomt. Det muliggjør bygging av boliger med 2 etasjer og saltak/pulttak. Eksisterende låve/drifftsbygning har mønehøyde på kote +31. Ingen av boligene vil da kunne bli høyere enn eksisterende bygning.

For hver boligtomt er det på plankartet angitt maks planeringshøyde (PH maks). Planeringshøyden er tilpasset høydene på adkomstveien og satt slik at en unngår unødig sprengning. Det er ikke påkrevd at terreng over angitt maks planeringshøyde må sprenges ned.

3.2 Lek og grønnstruktur

Arealet i tilknytning til kollen i øst og daldraget i nord reguleres til blågrønn-struktur og beholdes urørt slik det er i dag. Det er i bestemmelse 4.1 stilt krav om at:

- «Det skal ikke gjøres inngrep i vegetasjon eller markflater, med mindre dette fremgår av godkjent utomhusplan for arealet».
- «Det skal etableres sikringssone mot området i anleggsfasen og området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen».

I alternativvurderingene (se eget vedlegg) var det i alternativ D og E lagt opp til at lekeplassen skulle plasseres i tilknytning til kollen i øst. Men en slik plassering har vist seg vanskelig mht. kravene om universell tilgjengelighet og utforming, samt for å unngå og hindre nødvendig avrenning/drenering av arealet sør for planområdet. Lekeplassen er derfor i stedet foreslått plassert vest for det lokale bekketaket.

Lekeplassen er på 172 m² og tilfredsstiller arealkravet i kommuneplanen om min 25 m² areal for lek pr bolig (4x25 m² = 100 m²) og avstandskravet om maks 100 m gåavstand fra boligene.

Lekeplassen vil være universelt tilgjengelig og vil kunne utformes etter prinsippene om universell utforming. Solforholdene på lekeplassen er gode.

Mellom fylkesveien og bygeområdet B2 i nord er det satt av et areal (Gov) til overvannstiltak (lokal fordrøyning av overvann knyttet til avrenning fra nye tette flater i planområdet).

3.3 Vei og trafikk

Hovedadkomst (o_V1)

Opseng har adkomst via fylkesvei 3650, som er blindvei til og fra Opseng. Det gjør at området ikke er belastet med gjennomgangstrafikk, men det betyr samtidig at området ikke har alternativ adkomst for brannbil og andre beredskapskjøretøyer.

Fylkesvegen gir adkomst til 32 eksisterende boliger/fritidsboliger, samt 5 planlagte boliger knyttet til vedtatt naboplan nord for planområdet. I tillegg er det fradelte 4 eiendommer i strandsonen mot Isefjærfjorden helt i nord. Opsengveien (fv 3650) vil dermed betjene maks 50 boliger/fritidsboliger, hvilket gir en anslått trafikkmengde på rundt 250 ÅDT.

Planlagt adkomstvei på Opseng er 50 meter lang og vil betjene 4 boenheter. Tidligere adkomstvei klasse A1, uten fortau, er lagt til grunn for planforslaget. Adkomstveien er regulert med 4,5 m bredde pluss 2 meter annen veggrunn – grøntareal på hver side. Dette er midt mellom de to nye veiklassene adkomstvei A og boligvei B. Siden antall boliger er begrenset har vi valgt å opprettholde foreslått regulert veibredde på 4,5 meter pluss grøfteareal på 2 meter. Veien foreslås regulert som felles adkomstvei i tråd med tidligere signaler fra kommunen. Det er regulert inn areal for snøopplag i enden av adkomstveien.

Parkering (f_P1)

Det er regulert inn 3 plasser til besøksparkering, hvorav en hc-plass, som parkering i tilknytning til adkomstvei f_V2.

3.4 Hensynssoner

Frisiktsone (H140)

Frisiktsonen i krysset mellom Opsengveien o_V1 og adkomstvei f_V2 er regulert som frisiktsone (H140) med tilhørende bestemmelser om at: «I frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon som er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå».

Infrastruktursone (H410)

Eksisterende bekkedar gjennom planområdet er regulert som infrastruktursone (H410) med krav om at bekkedraget med avrenning til Hovdedalen i nord opprettholdes.

Hensynssone naturmiljø (H560)

Etter gjennomført naturtypekartlegging er det i revidert planforslag lagt inn hensynssone naturmiljø for den delen av naturtypelokaliteten som ligger i område regulert til grønnstruktur. Det er i bestemmelse 5.3 stilt krav om at: «*Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde naturmiljø skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av grøfting, graving eller sprengning*».

Se for øvrig punkt 3.2 om grønnstruktur og tilhørende generelle restriksjoner gitt i bestemmelse 4.1.

3.5 Bestemmelsesområde

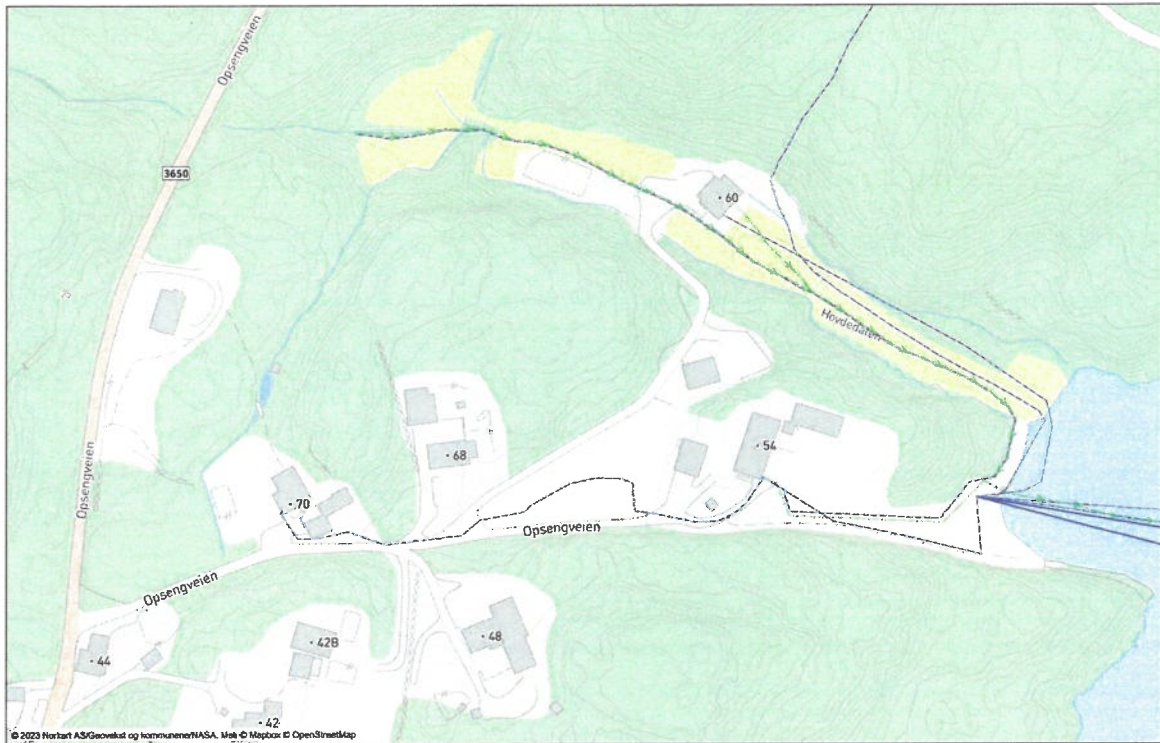
Det er lagt inn bestemmelsesområde (#1) på deler av knausen mot fylkesveien (o_V1) med krav i bestemmelse 6 om at: «*Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjøres tiltak som bedrer sikten i innerkurve langs vei o_V1*». Dette for å kunne utvide sidearealet og bedre sikten i innerkurve av fylkesveien.

Det er i bestemmelse 7.2 lagt inn rekkefølgekrav om at siktutbedringstiltak innen bestemmelsesområde #1 skal være utført før det kan gis igangsettelsestillatelse til oppføring av ny bolig.



Bilde 9 Forslag til siktbedringstiltak

3.6 Vann og avløp



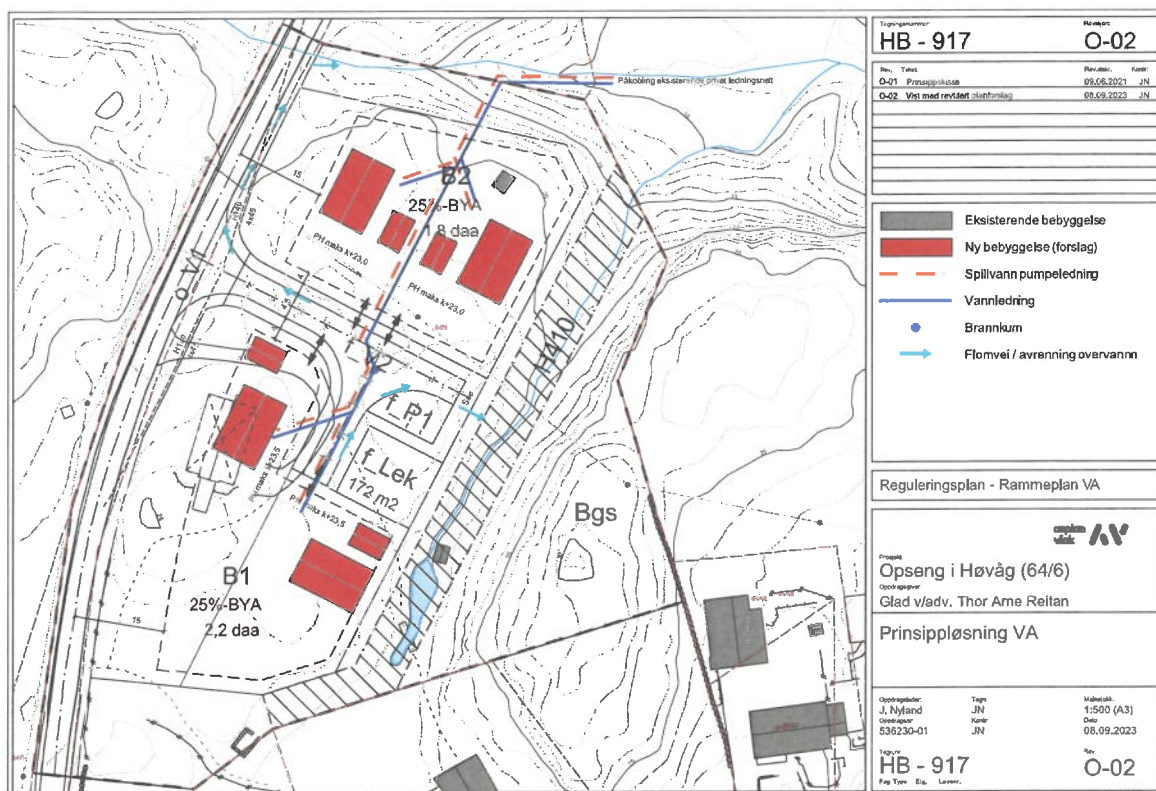
Figur 12 Eksisterende ledningsnett i området (Kilde: lillesand.kommune.no)

Det er ikke offentlig nett i planområdet pr i dag, men det er lagt nytt privat ledningsanlegg i Hovdedalen, rett nord for planområdet.

I Hovdedalen er det lagt 50 mm spillvann pumpeledning. Denne går videre som 63 mm privat pumpeledning i sjø frem til den kommunale pumpestasjonen ved krysset mellom Høvågveien og Hæstadveien.

Opseng forsynes av 160 mm kommunal vannledning frem til bukta nederst i Hovdedalen, hvor flere private ledningsanlegg har koblet seg på. Fra dette punktet er det lagt 50 mm privat vannledning opp Hovdedalen til rett nord for planområdet. Denne vannledningen gir kun forbruksvann og dekker ikke preakseptert ytelse for brannvann på 1200 l/min for småhusbebyggelse.

Det stilt krav om at nye boliger skal koble seg til offentlig vann og avløpsnett. Vann og avløp foreslås lagt i felles grøft fra planområdet og ned til eksisterende privat ledningsnett. På grunn av mangelfull brannvannsforsyning og registrert sulfidholdig berggrunn innen planområdet, bør det ifbm. teknisk prosjektering vurderes etablering av felles ledningsgrøft med både vann og overvann fra planområdet og ned til sjøen i bunnen av Hovdedalen. Da vil en slippe å måtte bygge nedgravd brannvannsbasseng og overvannsbasseng i område med sulfidholdig berggrunn. Endelig valg av løsning og dimensjonering av anlegg forutsettes avklart i teknisk plan. Uansett valg av løsning, vil utbygging kreve privatrettslig avtale med ledningseier og grunneier i Hovdedalen.



Figur 14 Forslag til prinsippløsning for vann og avløp

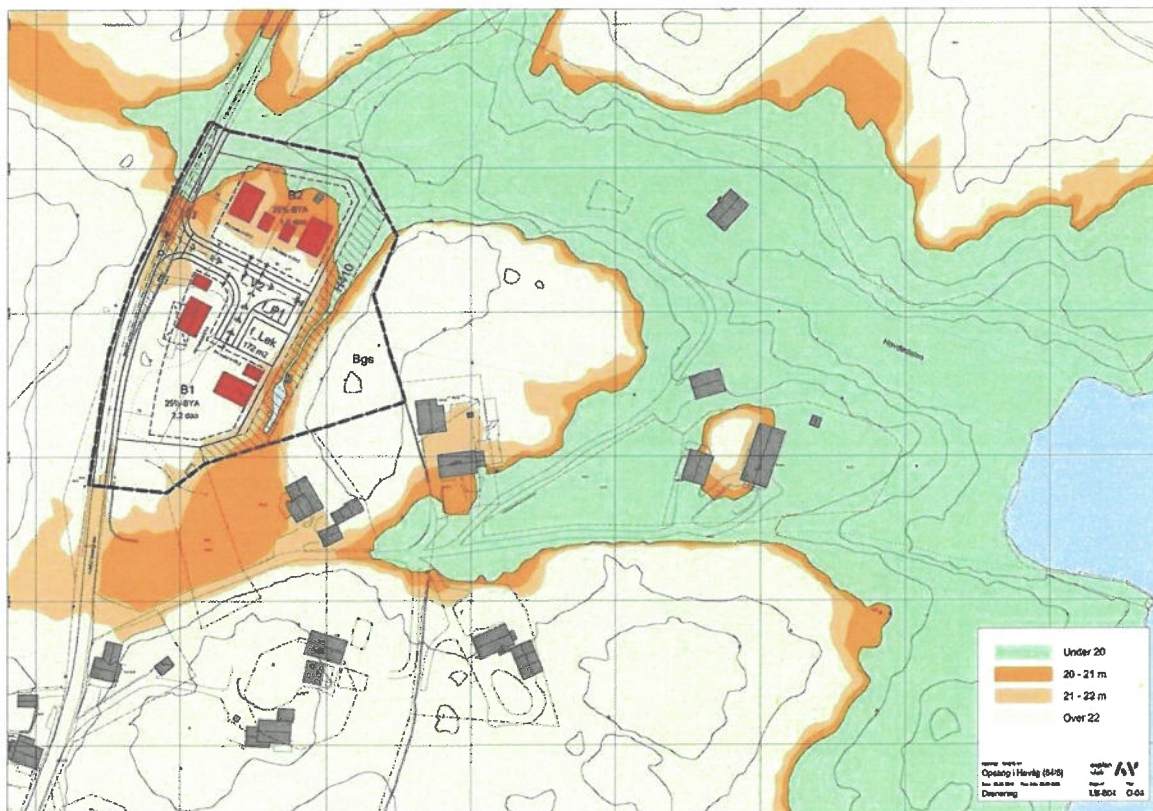
Det er i bestemmelsene stilt rekkefølgekrav om det skal foreligge godkjent teknisk plan for vann-, avløp og overvann før det kan gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anlegg. Det er også stilt rekkefølgekrav om at teknisk infrastruktur (avløp, overvann og vannforsyning, inkludert brannkum/brannvannsbasseng) og vei o_V2 med tilhørende sidearealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettelsestillatelse til oppføring av ny bolig.

Det foreslås at spillvann pumpes fra den enkelte bolig og inn på den eksisterende private pumpeledningen. Alternativt kan det etableres felles pumpestasjon i Hovdedalen. Etablering av felles pumpestasjon bør i så fall koordineres med planlagte boliger i naboområdet i nord. Pumpestasjonen bør vurderes plassert slik at det også vil være mulig for eksisterende boliger utenfor regulerte områder å kunne koble seg til.

Felles privat pumpestasjon vil kreve samarbeid om felles drift og vedlikehold, mens løsning med pumpe for hvert hus vil gi lavere etableringskostnad og kreve mindre samarbeid om drift og vedlikehold.

Siden det kan være usikkerhet mht. utbyggingstakt og hvor mange av eksisterende boliger og allerede planlagte boliger som vil koble seg til, foreslår vi at det legges opp til individuell pumpeløsning.

3.7 Håndtering av overvann



Figur 15 Drenering av overvann angitt på høydelagskart der areal under kote +20 merket med grønt, areal mellom kote +20 til +21 med mørk oransje, areal mellom kote +21 til +22 med lys oransje og areal over kote +22 med gult.

Grunnkartet viser at det går et lite bekkefar i østre del av planområdet med avrenning mot nord til bekken i Hovdedalen som har utløp i Årsneskilen. Bekken er ikke stor nok til at den inngår i NVE sitt elvenett. Det er derfor ikke mulig å generere nedbørsfeltet i NVE sitt beregningsprogram Nevina. Ut ifra kartgrunnlaget og terrengformasjonene i området kan en anta at bekkefare, i tillegg til avrenning fra omkringliggende terreng, har tilsig av vann fra Opsengmyra som ligger vest for Opsengveien (fv 3650). Vannet fra Opsengmyra siger under vegen og via det flate partiet sør for planområdet, og videre nordover til bekkefare i Hovdedalen. Ved store nedbørsmengder kan det tidvis bli stående vann på deler av arealene rett sør for planområdet.

Utenom eksisterende fylkesvei og dagens bebyggelse er det lite harde flater innen planområdet og nærliggende arealer med avrenning via planområdet. Alt overvann fra planområdet har i dag avrenning til Hovdedalen og ut i Årsneskilen.

I revidert planforslag holdes bekkefare åpent slik at utbyggingen ikke påvirker dagens avrenning. Bekkedraget er regulert som hensynssone krav til infrastruktur (H410) og det er gitt bestemmelse om at det ikke er tillatt med tiltak som hindrer avrenningen. Bekkefare vil også fungere som naturlig flomvei.

Kommunen har stilt krav om at utbyggingen ikke skal øke vannføringen i eksisterende nedstrøms vassdrag/bekkefar. Det kan gjøres ved å lede overvannet fra den nye bebyggelsen i ledning direkte ned til sjøen, men sentrale føringer og retningslinjer anbefaler at overvann bør håndteres på egen grunn ved hjelp av infiltrasjon og fordrøyning. Ifølge NGU sitt løsmassekart er det antatt at det skrinne vegetasjonslaget i området er uegnet for infiltrasjon, i tillegg til at det kan være sulfidholdig berg som kan føre til skadelig avrenning. Det virker derfor mest realistisk å etablere fordrøyningsløsninger dersom overvannet skal håndteres innenfor planområdet. Det er avsatt et eget areal (felt Gov) på 277 m² til etablering av åpent og/eller lukket fordrøyningsbasseng.

3.8 Vurdering av vannforskriftens § 12

Jf. veiledning til bruk av vannforskriften §12, fra Klima- og miljødepartementet (juli 2021) skal alle planer som kan tenkes å berøre ulike typer vannforekomster, vurderes opp mot vannforskriften.

Iht. vannforskriften §4 skal «tilstanden i overflatevann beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand/potensial, i samsvar med klassifiseringen i vannforskriften». Utbygging av områder vil potensielt kunne påvirke nærliggende vannforekomster ved endringer i vannkvaliteten i vannforekomstene og/eller endringer i vannmengde og -hastighet til vannforekomstene, både i permanent fase og under utbygging (anleggsfase). Det er ca. 300 m ned til registrert vannforekomst «Årneskilen» i elvedatabasen og vann-nett.no, men det vil være tilsvarende potensiale for å påvirke bekkesiget som går gjennom planområdet.

Avrenning fra boligbebyggelse, evt. gang- og sykkelveger og grøntareal/friområder/lekeområder er i svært liten grad forurensset. Tilknyttede veger har så lav ÅDT at det ikke forventes forurensset avrenning fra vegarealet.

Utbygging vil også kunne påvirke bekkesig og fjorden ved lekkasje på avløpsledninger. Nye ledninger i området medfører liten sannsynlighet for lekkasje, og derav lite sannsynlighet for påvirkning på bekkesig eller fjorden.

Det vil videre kunne være midlertidig påvirkning fra anleggsfasen. Påvirkning i anleggsfasen vil avhenge av hvilke anleggsarbeid som skal utføres på området.

- Avrenning av partikler fra byggeproper, og annen gravevirksomhet
- Sprengningsarbeid og/eller utfylling av sprengstein kan medføre avrenning av ammonium fra udetonert (uomsatt) sprengstoff.
- Avrenning fra sulfidholdig berggrunn (lav pH)
- Betongarbeider kan medføre avrenning med høy pH, og små partikler.
- Kombinasjonen med avrenning av ammonium og høy pH kan medføre omdanning av ammonium til ammoniakk, som er akutt giftig for vannlevende organismer
- Olje-/drivstoffsøl fra anleggsmaskiner og lagring av drivstoff i nærhet til vassdraget.

Det er registrert sulfid i berggrunnen i området, hvorpå det er utarbeidet en egen tiltaksplan for håndtering av dette. Det forutsettes at tiltaksplanen følges opp. Iht lokal forskrift i Lillesand kommune må nå alt av sulfidholdig masse leveres på godkjent deponi eller behandlingsanlegg. Det vil dermed ikke være fare for avrenning med lav pH i forbindelse med lagring av sulfidholdige masser innenfor planområdet.

Området rundt bekkesiget i øst og nord i planområdet skal holdes urørt lik dagens situasjon. Iht. planbestemmelsene skal det ikke gjøres inngrep i denne vegetasjonen. Dette kan bidra til mindre belastning på bekkesiget, da vegetasjonen vil kunne fange opp partikler på terreng. Avbøtende tiltak for å redusere avrenning av partikler og evt andre påvirkningsfaktorer fra byggearbeidene innenfor planområdet må vurderes før det gis byggetillatelse. Det anbefales derfor det utarbeides miljøoppfølgingsplan (MOP) for anleggsarbeidet.

Vurdering av vannforskriften

Det vurderes at tiltakene i reguleringsplanen ikke vil medføre forringelse av resipienten, eller påvirke mulighetene for å oppnå mål om god økologisk og god kjemisk tilstand. Vannforskriften §4 (overflatevann) er ivarettatt og det vurderes derfor at vannforskriften §12 dermed ikke kommer i bruk.

3.9 El-forsyning

Det går i dag lavspentledning fra vest til øst gjennom planområdet. Lavspentnett reguleres ikke av plan- og bygningsloven, men avklares privatrettslig mellom grunneier og ledningseier. Ved utbygging av området vil det måtte etableres strømforsyning til alle boligtomtene. Det forutsettes at det da også avklares om eksisterende lavspentledning skal bestå eller legges om ifbm. etablering av adkomstvei f_V2. Eksisterende stolpe innen felt B2 må trolig uansett flyttes ved utbygging av området.

3.10 Renovasjon

Renovasjon forutsettes løst på egen tomt i tilknytning til angitt avkjørsel.

3.11 Universell utforming

Planområdet er relativt flatt. Veiene innen planområdet har stigning mindre enn 1:16. Både boligene og lekeplassen vil få god tilgjengelig adkomst.

3.12 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Med utgangspunkt i reguleringsplanforslag for Opseng i Høvåg er det gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). Denne er utført i tråd med DSB sin veileder Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (DSB, april 2017) og etterkommer plan- og bygningslovens krav om ROS-analyser ved all planlegging (jf. plan- og bygningsloven §4-3).

Følgende mulige uønskede hendelser er identifisert, basert på gjennomgang av sjekkliste, fareidentifikasjonsmøte osv:

- Flom i sjø og vassdrag
- Skogbrann og lyngbrann
- Utslipp av farlige stoffer
- Svikt i fremkommelighet for personer og varer
- Svikt i nød- og redningstjenesten

Risiko og sårbarhet for de aktuelle hendelsene er analysert ved bruk av eget analyseskjema. Vurdering av sannsynlighet og konsekvens er basert på erfaring fra tilsvarende tilfeller, statistikk og faglig skjønn. Risiko for den enkelte hendelse er fastsatt ved bruk av en risikomatrise med kategoriene grønn, gul og rød risiko. For hendelser i røde områder er risikoreduserende tiltak påkrevd, for hendelser i gule områder bør tiltak vurderes, mens hendelser i grønne områder innebærer en akseptabel risiko. Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen på neste side med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreducerende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	Materielle verdier	
Flom i sjø og vassdrag				Sikre flomvei ved å holde bekkefarete åpent. Bekkefarete er regulert med arealformål blågrønn-struktur og hensynssone krav til infrastruktur. Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer avrenning.
Skogbrann og lyngbrann				
Utslipp av farlige stoffer				Tiltaksplan for forurensede masser; «Tiltaksplan sulfid». Radontiltak i bygg som oppføres, jf. TEK17.
Svikt i fremkommelighet for personer og varer				
Svikt i nød- og redningstjenesten				Etablering av brannvannskum i adkomstvei f_V2.

Ut over dette er det er ikke avdekket andre forhold som krever regulering og iverksetting av sikkerhetstiltak.

3.13 Avbøtende tiltak og hensyn knyttet til naturmangfold

Etter krav fra Statsforvalter ifbm. det offentlige ettersynet ble det gjennomført naturtypekartlegging iht. departementet sin instruks. Rapporten oppsummerer naturverdiene og foreslår avbøtende tiltak i forbindelse med planlagt utbygging.

Kartleggingen i august 2024 påviste en naturtypelokalitet (frisk lågurtedelløvskog) og to delområder vurdert som økologiske funksjonsområder. Det ble funnet en rødlista art (lind, NT) og fem ulike arter med svært høy økologisk risiko på fremmedartslista. Det ble vurdert at tiltaket vil føre til forringelse av naturtypeområdet. Som hensyn og avbøtende tiltak foreslås det å etablere sikringssoner i anleggsfasen både mot naturtypelokaliteten, andre tresatte områder og dammen. I tillegg foreslås det å utarbeide en plan for å hindre spredning av fremmede arter. Disse forholdene er fulgt opp i bestemmelse 4.1, 5.3 og 7.2

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen tirsdag 11. november 2014.

4.2 Mulig samarbeid

Forslagsstiller har vært i dialog med eier av regulerte boligtomter nord for planområdet om mulig samarbeid om etablering av ny infrastruktur. Men denne planen har ikke de samme tilkoblingskravene og dermed faller også en del av grunnlaget for samarbeid bort.

Det har heller ikke vist seg å være av særlig interesse å inngå forpliktende samarbeid om reguleringsplanarbeidet.

Det har derimot vist seg å være større interesse om å få til samarbeid med det offentlige, både om etablering av nytt offentlig vann- og avløpsnett på Opseng, samt samarbeid om etablering av fortau langs fv401 frem til nærbutikken. Her har det vært dialog både med kommunen og Statens vegvesen.

Høvågveien er utbedret med fortau på strekningen fra Opsengveien til Hæstadveien.

4.3 Merknader til varsel om oppstart

Varsel om oppstart detaljregulering og oppstart forhandling om utbyggingsavtale ble sendt til naboer og gjenboere pr brev torsdag 5. mars og annonsert i Lillesandsposten tirsdag 10. mars 2015.

Frist for å komme med innspill og merknader til planarbeidet var satt til tirsdag 14. april 2015.

Ved fristens utløp var det innkommet 9 bemerkninger, hvorav 7 fra offentlige etater, en fra Kvåse velforening og en felles merknad fra 8 naboer. Merknadene er oppsummert og kommentert under.

Det ble utarbeidet en enkel planskisse som ble sendt ut ifbm varsel om oppstart planarbeid. Utsendt varslingsbrev og innkomne merknader er samlet og lagt ved som eget vedlegg. Alternativvurderingene er samlet i et eget notat.

Fylkesmannen i Aust-Agder – brev datert 16.3.2015

Fylkesmannen er ikke kjent med miljøverdier av regional eller nasjonal verdi som vil kunne bli skadelidende som følge av planforslaget. Viser til generelle retningslinjer for planlegging etter plan- og bygningsloven.

Kommentar: Tas til etterretning.



Oppstart detaljregulering for gnr 64 bnr 4 på Opseng i Høvåg

Iht. til plan- og bygningslovens §§ 12-3, 12-8, 17-4 varsles det om oppstart detaljregulering og oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.



Asplan Viak AS skal utarbeide forslag til detaljregulering på vegne av forslagsstiller Frank Glad. Hensikten med omreguleringen er å legge til rette for etablering av 6-8 nye boliger i området.

Deler av eksisterende fylkesveg 225 vest for eiendommen, samt deler av adkomstveien i sør tas med for å sikre gode atkomstforhold for eksisterende og planlagt bebyggelse. Mot øst og nord er plangrensa foreslått lagt i eiendomsgrensa.

Merknader og innspill som kan ha betydning for planarbeidet, bes sendt til Asplan Viak AS, Pb. 701, 4808 Arendal. Spørsmål til planarbeidet kan rettes til Johan.Nyland@asplanviak.no / 41444049.

Frist for å komme med merknader er 14.04.2015.

www.asplanviak.no

Aust-Agder fylkeskommune – epost av 16.4.2015

Ingen merknader.

Kommentar: Ingen.

Direktorat for mineralforvaltning – brev datert 19.3.2015

Kan ikke se at det foreslåtte planområdet kommer i konflikt med kjente mineralressurser, og har derfor ingen merknader til saken på dette stadiet.

Kommentar: Tas til etterretning.

NVE – epost 29.5.2015

Planskissens formål og tomtegrenser viser at tre boligtomter er tenkt plassert på tvers av et vassdrag. Håndtering av vann må behandles særlig i planarbeidet, med tanke på flomfare og vassdragsmiljø. NVE fraråder lukking av vassdrag.

Kommentar: Det er gjort en foreløpig vurdering av overvann og flomvann. Eksisterende bekk opprettholdes i revidert planforslag, slik at avrenningsforholdene ikke påvirkes av utbyggingen.

Statens vegvesen – brev datert 16.4.2015

Viser til "Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker" Byggegrensen til Fv. 225 er 20 m. fra senter veg. Viser for øvrig til utredningskrav ved redusert byggegrenser samt utforming av kryss. Viser til at atkomst som vist i foreløpig skisse må utformes som kryss med tilfredsstillende frisikt for T-kryss på veg som ikke er forkjørregulert.

I bestemmelsene skal følgende innarbeides:

Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Planen må redegjøre for sikker skolevei. Eventuelle tiltak må påregnes samtidig med utbygging.

Kommentar: Det er foreslått byggegrense på 15 meter fra fylkesvegen, tilsvarende som for bebyggelsesplanen i nord. Det er lagt inn frisikt på 4x45 m for planlagt avkjørsel fra fylkesvei 225 (nå fv 3650).

Utbygging av 4 nye boliger vil ikke kunne bekoste bygging av manglende 800 m med fortau eller gang- og sykkelveg. Det er under 50 boliger tilknyttet fylkesvei 225 (nå fv 3650), og det er ikke gjennomgangstrafikk knyttet til fylkesvegen. Denne vegen fungerer i dag nærmest som adkomstveg med begrenset trafikkbelastning.

Problemet mht. trafiksikker skolevei knytter seg i større grad til strekningen langs fv 401, fra krysset med fv225 (nå 3650) til Opseng og frem til krysset med fv 221 (nå 3542), rett etter brua over Årsneskilen. En strekning på 230 m. Denne strekningen er nå utbedret med fortau.

Kystverket – brev datert 31.3.2015

Ingen merknader.

Kommentar: Ingen.

Lillesand kommune, v/veimyndighet – epost datert 9.3.2015

Viser til at det vil bli stilt krav om trygg skolevei – gang- sykkelvei fra det aktuelle boligområde til fra til eksisterende gang- sykkelvei ved indre Årnes.

Lillesand kommune ønsker ikke å overta vei og lekearealer i det aktuelle boligområde til forvaltning, drift og vedlikehold.

Kommentar: Se kommentaren under Statens vegvesen mht. trygg skolevei. Eierskap til vei og lekearealer tas til etterretning.

Kvåse krets velforening v/Katrine Skajaa Gunnarsli – epost datert 15.4.2015

Kvåse krets velforening er opptatt av sikker skolevei og viser til at veien mellom Opseng til Høvåg skole er svært farlig. Mener derfor at kommunen må stille følgende rekkefølgekrav:

- Det må anlegges gang- sykkelvei fra Opsengkrysset til Indre Årsnes hvor denne kan knyttes på eksisterende gang- sykkelvei.
- Det må anlegges bussholdeplass.
- Det må vurderes 40 km/t sone.

Kommentar: Tiltakene fra velforeningen er nå gjennomført.

Felles merknad fra naboer – brev datert 12.4.2015

Viser til omtale av Høvåg i kommuneplan 2011-2023, og stiller spørsmål til hvor vidt forslag til plan kan samstemme med kommunens gjeldende arealplanlegging.

Det uttrykkes bekymring over smal, uoversiktlig atkomst uten sykkelsti, til de planlagte eiendommene. Anser ikke veien for å være dimensjonert for flere biler. Viser til andre utbyggingssaker i kommunen hvor det er satt krav om utbedring av vei er en forutsetning for utbygging. Av hensyn til et trygt utemiljø og skolevei forutsettes det at samme type rekkefølgekrav settes i denne saken dersom utbygging godkjennes.

Flere av naboene har vannforsyning fra brønn som ligger inntil veien og frykter forurensning av vannet i brønnen dersom det blir mer trafikk. Husene deres ligger for øvrig tett inntil veien og vil bli sjenert av økt trafikkstøy.

Tre av de planlagte eiendommene, øst for ny kjørevei, vil komme i konflikt med dreneringen til de eksisterende eiendommers drenering. De tre planlagte eiendommene er planlagt anlagt over eksisterende liten dam og bekk som fungerer som hoveddrenering for de nevnte eiendommer. Ved eventuell utbygging er det meget viktig at det legges inn klausul om at utbygger forplikter seg til å anlegge alternativ dreneringsmulighet for nevnte eiendommer, og hvor overvann slippes i terreng.

Etterspør løsning for spillvann/kloakk. Det gis uttrykk for stor bekymring for en løsning med spredegrøfter da flere i området har brønn.

Kommentar: Kommuneplanen legger til rette for noe boligfortetting på Opseng. Fylkesveg 3650 betjener kun et mindre antall boliger og har begrenset med trafikk. Fylkesvegen bør kunne karakteriseres som en ren adkomstvei til under 50 boenheter. Høvågveien er i ettertid oppgradert med fortau på strekningen fra Opsengveien til Hæstadveien.

Det er gjort vurderinger knyttet til drenering av området. Revidert planforslag legger ikke opp til tiltak i eksisterende bekkefar, men sikrer at eksisterende bekkefar opprettholder sin funksjon som åpen drenering ved å regulere denne til hensynssone.

Spillvann må ha pumpeløsning og det er stilt krav om at spillvannet skal kobles til offentlig avløpsnett.

4.4 Midtveismøte

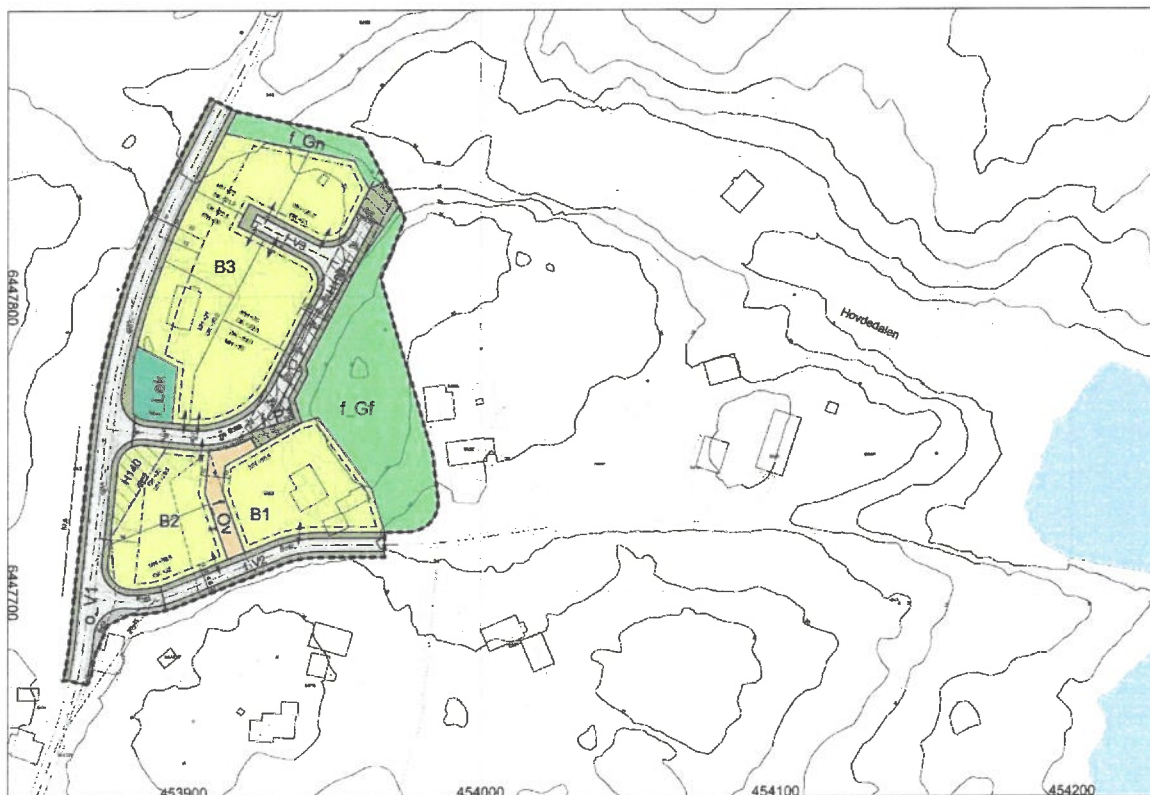
Det ble avholdt midtveismøte med kommunen 29.03.2017. Tema som ble diskutert var:

- «Saneringsprosjekt Opseng»; foreliggende planer om etablering av offentlig VA-nett på Opseng for å kunne sanere eksisterende lokale private avløpsanlegg.
- Rekefølgekrav knyttet til etablering av fortau/gs-vei fra avkjørselen til Opseng og frem til butikken.
- Gjennomgang av utkast til plankart og bestemmelser.
- Utbyggingsavtale.

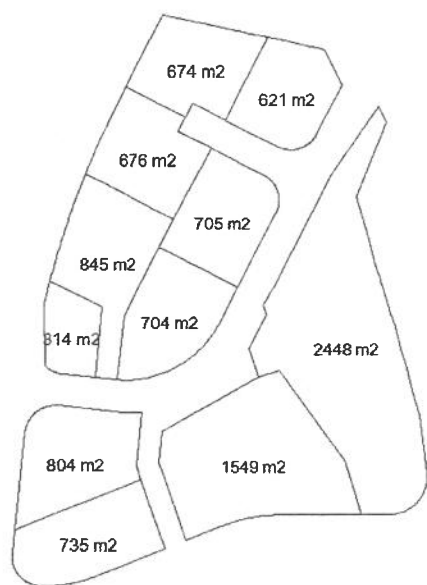
4.5 Innsending av planforslag (datert 12.03.2018)

Planforslag datert 12.03.2018 ble sent inn til kommunen pr epost 14.03.2018 med anmodning om politisk behandling. I det opprinnelige planforslaget var det lagt til rette for bygging av 8 nye boenheter innenfor planområdet.

Forslagstiller ble kalt inn til møte med administrasjonen 03.05.2018 der kommunen stilte krav om at berørte naboer måtte varslet på nytt da det var tre år siden opprinnelig varsel om oppstart planarbeid var blitt sendt ut.



Figur 16 Opprinnelig forslag til detaljregulering (datert 12.03.2018)



Plankart, opprinnelig forslag datert 12.03.2018		
Kode	Arealformål	Areal (m2)
Bebyggelse og anlegg (pbl § 12.5 nr 1)		7 627
1111	Bolig - Frittliggende småhus	7 313
1610	Lekeplass	314
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12.5 nr 2)		4 895
2011	Kjørevei	2 543
2018	Annen veigrunn - tekniske anlegg	96
2019	Annen veigrunn - grøntareal	1 905
2082	Parkeringsplasser	81
2143	Overvannstrase	270
Grønnstruktur (pbl § 12.5 nr 3)		2 881
3020	Naturområde	433
3040	Friområde	2 448
SUM PLANOMRÅDE (arealformål totalt)		15 404

Figur 17 Tomteinnndeling og arealoppstilling for opprinnelig forslag til detaljregulering (datert 12.03.2018)

4.6 Nytt begrenset varsel om oppstart

Nytt begrenset varsel ble sendt ut i brev form 13. juni 2018. Frist for å sende inn merknader og innspill som kan ha betydning for det videre planarbeidet, samt eventuelle kommentarer til foreløpig planforslag, var satt til fredag 13. juli. Ved fristens utløp var det kommet inn to merknader.

Merknadene til nytt begrenset oppstartsvarsel er oppsummert og kommentert under. Utsendt varslingsbrev og innkomne merknader er samlet og lagt ved som eget vedlegg.

Merknad fra William Olsen, brev datert 08.07.2018

William Olsen viser til at parsell 64/8 er foreslått regulert til felles areal og boligtomt. Som eier av parsellen protesterer han mot dette og ber om at denne parsellen tas ut av planforslaget.

Kommentar: Parsell 64/8 er tatt ut av revidert planforslag.

Merknad fra Anne Kathrine Olsen, epost av 12.07.2018

Grunneier av 64/58 påpeker at de er tatt med i reguleringsplanen uten at de har blitt involvert i prosessen eller at det er tatt hensyn til deres innspill. De protesterer mot at overvannshåndtering og flomberedskap i stor grad er lagt til hagen på eiendom 64/58. De viser også til kravet om sikker skolevei. Flere boliger vil gi økt trafikk. Økt trafikk gjør skoleveien ytterligere trafikkfarlig for barna som allerede bor her. De ber også om at foreslåtte løsninger som berører deres eiendom diskuteres med eier før det presenteres en ferdig løsning.

Kommentar: Eiendom 64/58 er tatt ut av revidert planforslag og det legges ikke opp til tiltak i eksisterende bekkefar, men sikrer at eksisterende bekkefar opprettholder sin funksjon som åpen drenering ved å regulere denne til hensynssone.

Forslag til nye boliger er begrenset og trafikkøkning på fylkesvei 3650 vil være tilsvarende begrenset som følge av utbyggingen.

Høvågveien er i ettertid oppgradert med fortau på strekningen fra Opsengveien til Hæstadveien.

4.7 Avklaringer før innsending av revidert planforslag

Kommunen har stilt krav om at det skal utføres analyse av eventuelt sulfidinnhold i berggrunnen innen planområdet som må sendes inn / vedlegges planforslaget før planen tas opp til politisk behandling.

Det er gjennomført uttak 5 av borestøvsprøver. Det viser seg at alle prøver inneholder svovel over grenseverdien 0,18%, og reagerer med peroksidtesten. Det er utarbeidet tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser ved gjennomføring av planen. Revidert planforslag legger opp til minimalt med terrenginngrep.

4.8 Revidert planforslag (Versjon 2, datert 06.03.2020)

Revidert planforslag datert 06.03.2020 ble sendt inn til kommunen pr epost 08.03.2020 med anmodning om politisk behandling. I revidert planforslag ble antall boliger redusert fra 8 til 4.

Da det er begrenset hvor omfattende rekkefølgekrav en slik liten plan kan tåle før den ikke blir realiserbar, ble det ifbm. oversendelse av planforslag stilt spørsmål om påkrevde rekkefølgekrav også ville være gjeldende nå som antall regulerte nye boliger var halvert.

I tilbakemelding i mail fra kommunen 20.04.2020 ble det opplyst om at:

Kommunen har planer om å pålegge opprydding i avløpsforhold, men vil ikke legge en kommunal avløpsledning frem til Opseng. Det forutsettes at det etableres privat anlegg i feltet og frem til den kommunale pumpestasjonen i Indre Årsnes.

Krav om fortau fra avkjørsel til Opseng frem til butikken i Indre Årsnes står ved lag uavhengig av størrelse på planforslaget.

4.9 Revidert planforslag (Versjon 3, datert 07.06.2021)

I tillegg til tilbakemelding i e-post av 20.04.2020 angående rekkefølgekrav, ble det gitt tilbakemelding i e-post av 15.04.2020 på innsendt planforslag med liste over punkter som måtte rettes og korrigeres før planforslaget kunne fremmes for politisk behandling. Utførte endringer er listet opp under.

Plankart

- Frisiktsone H140 i avkjørselen fra fylkesveien tegnet inn på plankartet.
- Sikringssone H190_1 (Flomvei) endret til hensynssone H410 (Overvann).
- Bredden på regulert adkomstvei redusert fra 4,5 (klasse A1) til 4 meter (felles privat vei).
- Bredden på regulert annen veggrunn redusert fra 2 (klasse A1) til 1,5 meter (felles privat vei).
- Byggegrense langs intern vei redusert fra 5 til 4 meter fra veikant.

Reguleringsbestemmelser

- Krav til uteoppholdsareal økt fra 70 til 100 m² pr boenhet.
- Tatt ut bestemmelse om universell utforming.
- BYA pr parkeringsplass satt til 18 m² i stedet for 20m² i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Lagt inn egen bestemmelse om sulfidholdig grunn.
- Krav til maksimal gesimshøyde og mønehøyde lagt inn som bestemmelse fremfor angitt på plankartet.
- Tatt ut bestemmelse om estetiske forhold.
- Tatt ut setningen «Avkjørsler vist med piler på plankartet er å anse som veiledende plassering» fra bestemmelsen om avkjørsel.
- Justert bestemmelsen om at lekeplassen skal utformes etter prinsipper om universell utforming, i tråd med kommuneplanens arealdel.
- Presisering at adkomstvei V2 skal utformes i samsvar med felles privat veg iht. kommunens vegnormaler.
- Presisering at det ikke skal gjøres inngrep i vegetasjon eller markflater innenfor blå-/grønnstruktur, med mindre dette framgår av godkjent utomhusplan for arealet.
- Presisering av rekkefølgebestemmelsene, herunder krav til teknisk plan og utomhusplan.

ROS-analyse

ROS-analyse oppdatert iht. DSB sin veileder.

Planbeskrivelsen

Oppdatering av planbeskrivelsen i henhold til utførte endringer i bestemmelser, plankart og ROS-analyse.

4.10 Revidert planforslag (Versjon 4, datert 08.09.2023)

Tirsdag 21.09.2021 mottok plankonsulent brev fra kommunen med tilbakemelding om at planforslag mottatt 10.06.2021, måtte suppleres. Utførte justeringer i revidert planforslag, versjon 4 datert 08.09.2023, er listet opp under.

Plankart

- Det er tegnet inn avkjørselspiler for regulerte boligtomter.
- Eksisterende låve er regulert til bebyggelse som forutsettes fjernet.
- Adkomstvei V2 endres fra privat vei med regulert veibredde 4 m til felles adkomstvei (klasse A1) med vei bredde 4,5 m. Bredden på annen veggrunn økt fra 1,5 til 2 m.

Reguleringsbestemmelser

- Utnyttelsen endret fra 35% BRA til 25 % BYA.
- Justering av bestemmelsen knyttet til frisiktsonen.
- Endring av sikringssone H190 til infrastrukturene H410 for å ivareta bekkefare som flom og overvannstrase gjennom planområdet.
- Fjernet kravet om etablering av fortau langs Høvågveien da dette trafiksikkerhetstiltaket allerede er gjennomført.

Planbeskrivelsen

Oppdatering av planbeskrivelsen med de siste endringene.

4.11 Revidert planforslag (Versjon 5, datert 30.10.2023)

Tirsdag 10.10.2023 ga kommunen tilbakemelding på revidert planforslag med krav om justering av rekkefølgebestemmelsene og oppdatering av rammeplan VA mht. løsning for overvannshåndtering og brannvannsbehov.

For å løse brannvannsforsyningen er det foreslått etablering av brannvannsbasseng, ev. må det legges ny ledning ned til den kommunale ledningen nede ved Årsneskilen. Endelig valg av løsning avklares i teknisk plan som iht. rekkefølge-bestemmelsene må være godkjent før det kan gis rammetillatelse til ny bebyggelse og anlegg.

For å kunne håndtere overvannet lokalt innenfor planområdet, foreslås det etablering av fordrøyningsløsninger. Det er avsatt et eget areal (felt Gov) på 277 m² til etablering av åpent og/eller lukket fordrøyningsbasseng. Det gjør at både plankart, bestemmelser og planbeskrivelsen er oppdatert iht. revidert rammeplan VA.

Revidert planforslag ble oversendt kommunen med anmodning om første gangs behandling i epost av 31.10.2023.

4.12 Første gangs behandling av planforslaget

Planforslaget ble fremmet for politisk behandling i Plan- og miljøutvalget tirsdag 21.11.2023. Utvalget var på befaring av området i forkant av møtet, der saksbehandler og regulant redegjorde for plansaken og svarte på spørsmål fra utvalgets medlemmer. Ved behandling av saken ble kommunedirektørens forslag til vedtak fattet:

«Plan og miljøutvalget vedtar i henhold til plan- og bygningsloven §12-10 at forslag til detaljreguleringsplan for Opseng i Høvåg (planID: 2014003457), med plankart og bestemmelser datert 30.10.23, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn».

4.13 Innkomne merknader til offentlig ettersyn

Planforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn i perioden fra 27.11.2023 til 23.01.2024. Det kom inn til sammen 8 merknader, hvorav 6 fra offentlige etater og 2 fra naboer tilknyttet Opsengveien.

Under gjengis kommunen sin oppsummering og kommentarer til hver av merknadene. Tekst markert med fet skrift under kommunedirektørens kommentar, omfatter forhold der kommunen forventer at regulant gjør endringer eller vurderinger.

Sindre Norheim, Opsengveien 48, 28.11.2023

Oppsummering av merknad

Norheim er bekymret for trafikksikkerheten på Opsengveien og økningen med trafikk, dette gjelder spesielt ferdsel langs veien for barna som bor i området. Ønsker en vurdering på om man kan fylle ut grøften, få belysning fra solcellelamper, senke farten med bruk av fartshumper og gjøre noe med svingen.

Kommunedirektørens kommentar

I forhold til trafikksikkerhet som gjelder på Opsengveien er innspillene oversendt til fylkeskommunen som er veieier.

I forhold til planforslaget må det ses på om det er mulig å gjøre noe tiltak innenfor planavgrensningen for å øke sikkerheten på det veistrekket.

Forslagsstiller kommentar

Det tas inn bestemmelse om utvidelse av sidearealet i innerkurve av fylkesveien og utbedringstiltak i skjæringen mot planlagt boligområde (felt B1) for å bedre siktforholdene.



Glitre nett AS, 21.12.2023

Oppsummering av merknad

Glitre nett har ingen kommentarer til planen enn det som fremgår av planbeskrivelsens kap. 3.8 som omhandler at det må en privatrettslig avtale til mellom grunneier og ledningseier ved utbygging.

Kommunedirektørens kommentar

Innspillet er til informasjon til utbygger.

Forslagsstiller kommentar

Tas til etterretning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.01.2024

Oppsummering av merknad

NVE har gitt en generell uttalelse til planen.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

Forslagsstiller kommentar

Tatt til orientering.

Statsforvalteren i Agder, 12.01.2024 Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 04.01.24

Oppsummering av merknad

Statsforvalteren påpeker at det mangler vurderinger opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Ved kartlegging/befaring som avdekker naturverdier må det vurderes om planforslaget må justeres for å ivareta disse verdiene.

Kommunedirektørens kommentar

Det må gjøres en ytterligere vurdering av naturmangfold opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12. Det trengs en kartlegging av naturverdiene.

Forslagsstiller kommentar

Det er utført NiN kartlegging av naturtyper iht. departementet sin instruks. Registreringsarbeidet ble utført sommeren 2024 og rapport utarbeidet i løpet av høsten 2024. Rapporten inneholder en vurdering av naturmangfold opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Anbefales å planlegge for helhetlige løsninger i forhold til vann og avløp.

Løsningen for disse tomtene er å koble seg til det offentlige via private vann og avløpsledninger. Det er pågående saker på Opseng i forhold til tilkobling til offentlig VA.

Tas til etterretning.

Fiskeridirektoratet 19.01.2024

Oppsummering av merknad

Fiskeridirektoratet har ingen merknader til planen.

Kommunedirektørens kommentar

Tatt til orientering.

Forslagsstiller kommentar

Tas til orientering.

Statens vegvesen 23.01.2024

Oppsummering av merknad

Er positive til utbedringene med fortau langs fv. 401.

Opsengveien er blindvei med ÅDT 50 og kommunen har vurdert at blandet trafikk vil være akseptabelt.

Positive til krav om frisiktsone.

Lekearealet grenser til kjøreveg og det anbefales å legge inn krav til gjerde for å styre innkost til lekearealet for et mer oversiktlig trafikkbilde.

Kommunedirektørens kommentar

Ta inn bestemmelse om innkost til lekeareal.

Forslagsstiller kommentar

Vi mener at det er unødvendig og uheldig å gjerde inn lekearealet, da det forringer bokvaliteten og gir unødige kostnader både til etablering og vedlikehold av lekeplassen.

For felles avkjørsel i et boligområde med 4 boliger som kun benyttes av de som bor der eller er på besøk, bør en hensynta at adkomsten også benyttes av myke trafikanter (herunder barn som leker i gata.).

Vi foreslår at det tas inn bestemmelse om at innkost til lekeareal utformes i utomhusplanen slik at det får en trafiksikker tilkomst.

Agder fylkeskommune 23.01.2024

Oppsummering av merknad

Fylkeskommunen mener at det skal tas inn rekkefølgebestemmelse om at avkjørsel til fylkesvegen skal være opparbeidet og godkjent av vegmyndigheten før det gis midlertidig brukstillatelse.

Vi forutsetter at det ikke skal gjøre tiltak/inngrep mellom tomtegrense og byggegrenser som utfordrer trafiksikkerheten ved/på fylkesvegen.

Kommunedirektørens kommentar

Bestemmelsene setter krav om oppføring av veien inn til boligene før det gis igangsettelsestillatelse.

Pbl. § 27-4 hjemler at adkomst skal være lovlig sikret før det gis igangsettingstillatelse, er derfor ikke behov for å ha det inn i bestemmelsene.

Forslagsstiller kommentar

Tas til orientering.

Kjell Arild Friestad, Opsengveien 45, 24.01.24

Oppsummering av merknad

Friestad er bekymret for trafiksikkerhet og forurensing av drikkevannskilder.

Det opplyses om to brønner på andre siden av veien der man er bekymret for forurensing, spesielt i forhold til anleggsfasen da maskiner drar med seg masser utover veien.

Kommunedirektørens kommentar

Det er sikret via forurensingsloven at man ikke skal forurense. Man kan **vurdere om man skal ha en spesifikk bestemmelse på det.**

Forslagsstiller kommentar

Forurenset masse er vurdert i tiltaksplanen til håndtering av sulfidholdig berg, revidert 23.05.2023. Vi vurderer at det ikke er behov for bestemmelser ut over dette og at ev. forurensning knyttet til anleggsarbeidet håndteres som del av byggesaken.

Ønsker en fartsreduksjon og er bekymret for økt trafikk på veien. Viser til at det er smalt spesielt mellom dagens hus og at veien blant annet brukes til hesteridning.

Trafikksikkerhet. Se kommentar til innspillet fra Sindre Norheim.

Mht. trafikksikkerhet viser vi til forslag til tiltak som svar på merknaden fra Sindre Nordheim.

4.14 Oppfølging av høringsinnspill

I forhold til trafikksikkerhet har kommunen fått en vurdering i forhold til fartsgrense på veien. Fylkeskommunen ser ikke en mulighet til å bruke de laveste fartsgrensene.

4.15 Revidert planforslag (Versjon 6, datert 03.03.2025)

Utførte endringer av plankart og bestemmelser er listet opp under.

Plankart

- Lagt inn bestemmelsesområde (#1) innenfor byggeområdet B1 for siktbredringstiltak langs fylkesveien.
- Lagt inn hensynssone H560 for den delen av registrert naturtype frisk lågurtedelløvskog som ligger i område regulert til grønnstruktur.

Bestemmelser

- Supplering av bestemmelse 4.1 Blå-/grønnstruktur (Bgs):
«Det skal etableres sikringssone mot området i anleggsfasen og området kan ikke benyttes til lager eller rigg, uten at dette er godkjent av kommunen».
- Ny bestemmelse 5.3 Hensynssone naturmiljø (H560):
«Trær og øvrig vegetasjon innenfor område markert som hensynsområde naturmiljø skal bevares intakt uten hogst av trær (inklusive vedhogst) eller andre tekniske inngrep i terreng, for eksempel i form av grøfting, graving eller sprengning.»
- Ny bestemmelse 6: «Innenfor bestemmelsesområde #1 skal det gjøres tiltak som bedrer sikten i innerkurve langs vei o_V1».
- Ny rekkefølgebestemmelse under bestemmelse 7.2:
«Før det kan gis igangsettingstillatelse til bebyggelse og anlegg skal det foreligge tiltaksplan for håndtering av fremmede, skadelige arter».
- Eierform for adkomstveien rettet til felles (f_V2) i bestemmelse 7.2.
- Supplering av rekkefølgekrav for igangsettelsestillatelse til oppføring av ny bolig med at siktutbedringstiltak innen bestemmelsesområde #1 skal være utført.

Planbeskrivelsen

Oppdatering av planbeskrivelsen med de siste endringene.

Naturmangfold

Ifbm. revisjon av planforslaget etter offentlig ettersyn er det utført naturtypekartlegging etter NiN metoden innenfor planområdet. Arbeidet er beskrevet og redegjort for i egen rapport som sendes inn sammen med reviderte plandokumenter for sluttbehandling. I delrapporten er det også gjort en vurdering av planforslaget opp mot prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

5 VEDLEGGSLISTE

- Plankart (pdf i A3 og Sosi Plan 4.5)
- Reguleringsbestemmelser
- ROS-analyse (Asplan Viak 08.09.2023)
- Alternativvurdering (Asplan Viak notat datert 08.09.2023)
- Rammeplan vei (Asplan Viak notat datert 08.09.2023)
- Rammeplan VA (Asplan Viak notat datert 30.10.2023)
- Tiltaksplan for håndtering av sulfidholdige masser (Cowi, sist revidert 25.05.2023)
- Samledokument med utsendt varslingsbrev av 05.03.2015 og innkomne innspill til varsel om oppstart planarbeid 05.03.2015 og ny varsling av 13.06.2018.
- Naturmangfold (Ekelund Consult, delrapport datert 31.10.2024)

Verdivurdering av tema naturmangfold for Opseng i Lillesand kommune



TITTEL: Verdivurdering av tema naturmangfold for Opseng i Lillesand kommune
FORFATTER(E): Kristine Ekelund

DATO: 31.10.2024	RAPPORT NR./ 2024-4	PROSJEKTNR:	SAKSNR.
ISBN:	ISSN:	ANTALL SIDER: 21	ANTALL VEDLEGG:

FORSLAGSSTILLER: Glad v/advokat Thor Arne Reitan	KONTAKTPERSON: Johan Nyland, Asplan Viak
	KVALITETSSIKRER: Per Gerhard Ihlen, Asplan Viak

SAMMENDRAG: Rapporten oppsummerer naturverdiene og foreslår avbøtende tiltak i forbindelse med planlagt utbygging av boliger ved Opseng i Lillesand kommune. Det er gjort en gjennomgang av eksisterende kunnskap og eget feltarbeid. Rapporten følger tema Naturmangfold etter Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning M1941. Kartleggingen i august 2024 påviste en naturtypelokalitet etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land (M-2209) og to delområder vurdert som økologiske funksjonsområder. Det ble funnet en rødlista art (lind, NT) og fem ulike arter med svært høy økologisk risiko på fremmedartslista. Det ble vurdert at tiltaket vil føre til forringelse av naturtypeområdet. Som hensyn og avbøtende tiltak foreslås det å etablere sikringssoner i anleggsfasen både mot naturtypelokaliteten, andre tresatte områder og dammen. I tillegg foreslås det å utarbeide en plan for å hindre spredning av fremmede arter.

FYLKE:	Agder
KOMMUNE:	Lillesand
STED/LOKALITET:	Opseng, G/bnr. 64/6

Forord

I forbindelse med regulering av et område med ønske om boliger, er det for forslagsstiller Glad v/advokat Thor Arne Reitan gjennomført en kartlegging og verdivurdering av tema naturmangfold (med unntak av fisk- og ferskvannsbiologi) etter Miljødirektoratets M-1941 for Opseng i Lillesand kommune i Agder. Feltarbeidet og rapportering er utført av Kristine Ekelund. Johan Nyland har utarbeidet kart og kvalitetssikring er gjort av Per Gerhard Ihlen, begge fra Asplan Viak.

Asker, 31.10.2024

Kristine Ekelund

Forsidebilde: Frisk lågurtedelløvskog fra prosjektområdet.

Innhold

1	Innledning.....	4
2	Beskrivelse av prosjektet og alternativer	5
2.1	Alternativer som skal utredes	5
2.2	Influensområdet.....	5
2.3	Føringer og planer.....	6
3	Tema naturmangfold.....	7
3.1	Eksisterende kunnskap	7
3.2	Metode	7
3.3	Naturgrunnlag	8
3.4	Verdivurdering tema naturmangfold	9
3.4.1	Verneområder og områder med båndlegging	9
3.4.2	Naturtyper	9
3.4.3	Arter og økologiske funksjonsområder på land.....	11
3.4.4	Arter og økologiske funksjonsområder i vann.....	13
3.4.5	Landskapsøkologiske sammenhenger.....	13
3.4.6	Geotoper og geologisk arv.....	13
4	Fremmede arter	14
5	Økosystemtjenester	15
6	Påvirkninger.....	16
7	Vurdering naturmangfoldloven.....	18
8	Avbøtende tiltak og hensyn	20

1 Innledning

I forbindelse med planarbeid for utbygging av 4 boliger ved Opseng i Høvåg i Lillesand kommune i Agder, var det behov for å utrede naturverdiene i området og foreslå avbøtende tiltak for å ta vare på naturverdiene. Fra tidligere var det begrenset med kunnskap om naturmangfold i plan- og influensområdet (se eget kapittel om kunnskapsgrunnlaget) og eget feltarbeid ble derfor utført.

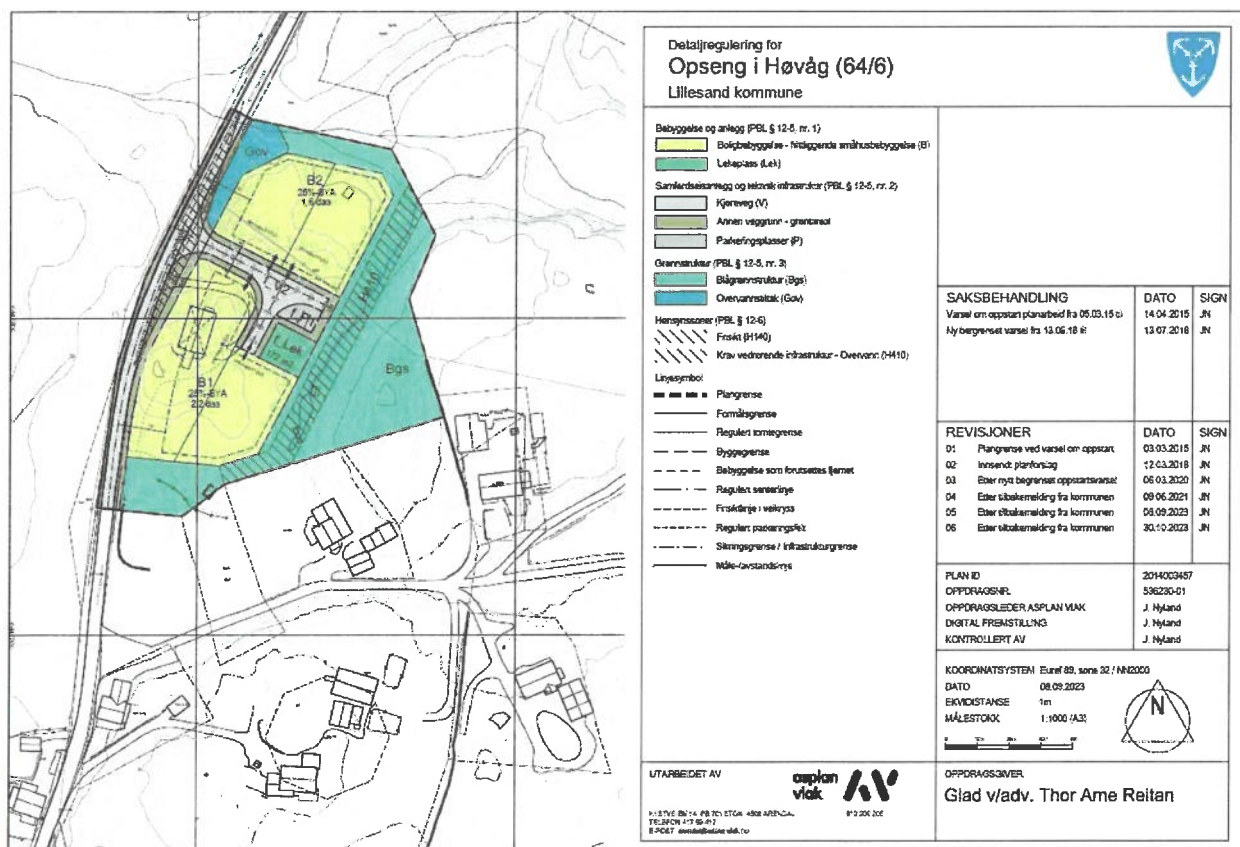
2 Beskrivelse av prosjektet og alternativer

2.1 Alternativer som skal utredes

Nullalternativet i dette prosjektet er dagens situasjon. I prosjektet er det ett alternativ (alternativ 1). Formålet med planarbeidet er å regulere området avsatt til spredt boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel for Lillesand 2023 - 2025. Arealet som er avsatt til boligutbygging er på 5,1 dekar. Tiltaket innenfor planområdet vil være å føre opp 4 boliger på tomten, oppgradere adkomstvei, parkering og håndtere overvann.

2.2 Influensområdet

Tiltaksområdet består av områder som blir direkte fysisk påvirket av gjennomføringen av det planlagte tiltaket, som er boligutbyggingen, mens influensområdet også omfatter et tilstøtende område der tiltaket vil kunne ha direkte eller indirekte effekter. Influensområdet her inkluderer skogsområdet øst for tiltaksområdet. Se figur 1.



Figur 1. Planområdet (9,35 daa) tilsvarer hele influensområdet som ble undersøkt for naturverdier i juli 2024. Boligbebyggelse, adkomstvei, grønnstruktur og hensynssoner er markert innenfor G/bnr. 64/6. © Asplan Viak.

2.3 Føringer og planer

I kommuneplanens arealdel (KPA) er planområdet avsatt til spredt boligbebyggelse. Kommuneplanens arealdel for Lillesand 2023 – 2035 ble vedtatt 6. september 2023. Eksisterende bekkefar gjennom planområdet er regulert som infrastrukturene (H410) med krav om at bekkedraet med avrenning til Hovdedalen i nord opprettholdes.

3 Tema naturmangfold

3.1 Eksisterende kunnskap

Innenfor planområdet finnes det ingen tidligere registreringer i Artskart. Det er ingen tidligere registreringer av naturtyper etter DN-håndbok 13 og området er ikke tidligere gjennomført for naturtyper etter Miljødirektoratets instruks (M-2209). Når det gjelder vilt er det i Artskart, eller i kommunens offentlige kart, ingen registreringer av vilttrekk i nærheten av planområdet.

Nærmeste kartlagte naturtypelokalitet etter M-2209 er to slåttemarken omtrent 100 m og 200 m sør for planområdet. Omtrent 200 m vest for planområdet er det kartlagt en gammel eikeskog etter DN-håndbok 13.

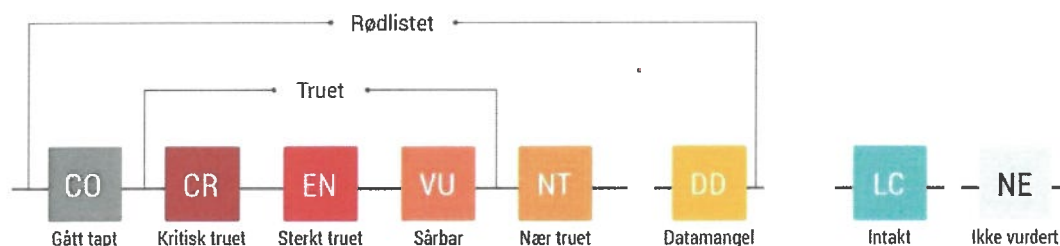
I denne rapporten sammenstilles alle tidligere kjente registrerte naturverdier og informasjon innhentet fra eget feltarbeid.

3.2 Metode

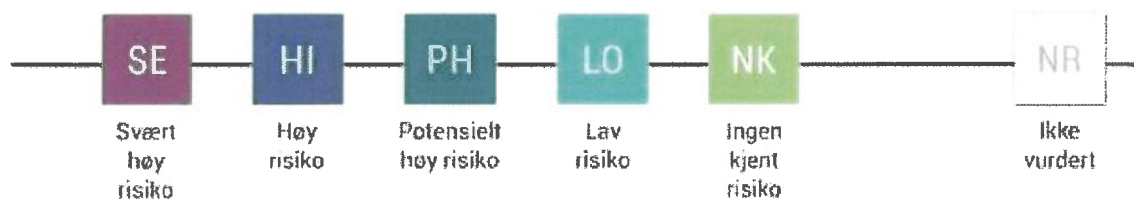
Kategoriene for tema naturmangfold, og verdivurderingen av disse, følger Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima- og miljø (M-1941, Miljødirektoratet 2023).

Fra og med 2021 er det bestemt at kartlegginger av naturtyper på land skal følge instruks fra Miljødirektoratet (M-2209). Denne metoden er brukt i planområdet. Det kartlagte området som tilsvarer hele planområdet vist i figur 1, ble meldt inn til NiN prosjektmelding i 2024 for kartlegging til Miljødirektoratet. Det kartlagte naturtypeområdet er vist som et delområde i tabell 1 og figur 5. Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land (2024) angir ikke verdi, men lokalitetskvalitet. I Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941) er det gitt ulike kriterier for hvordan disse naturtypeområdene gis noe, middels, stor og svært stor verdi. Registrert naturtypelokalitet er også fotodokumentert. Feltarbeidet ble gjennomført av Kristine Ekelund 4. august 2024. Det var gode værforhold og bra tid på året for å gjenkjenne planter. Registreringen ble gjort ved hjelp av applikasjonen NiN-App og Arter på iPad, begge fra Miljødirektoratet.

Funn av rødlistearter og fremmede arter er lagt inn i Artsobservasjoner og er tilgjengelige i Artsdatabankens Artskart. Norsk rødliste for arter (Artsdatabanken 2021) og Norsk rødliste for naturtyper (Artsdatabanken 2018) er fulgt. Kategoriene for rødlista arter og naturtyper er gitt i figur 2. Fremmedartsliten følger Artsdatabanken (2023) og kategoriene for fremmede arter er gitt i figur 3.



Figur 2. Seks rødlistekategorier som gjelder arter og naturtyper i Norge. Truete enheter tilhører kategoriene kritisk truet, sterkt truet og sårbar. Kategorien intakt (livskraftig for arter) gjelder de som ikke er rødlistet. Fra Artsdatabanken (lisens CC BY 4.0).



Figur 3. Når fremmede arter vurderes blir de plassert i en av følgende kategorier: SE svært høy risiko; HI høy risiko; PH potensielt høy risiko; LO lav risiko eller NK ingen kjent risiko. Arter som faller utenfor definisjoner og avgrensninger blir ikke vurdert, og havner i kategorien NR ikke risikovurdert. Artsdatabanken (lisens CC BY 4.0).

Ytterligere informasjon ble hentet fra ulike offentlige innsynsløsninger som for eksempel Økologisk grunnkart, Artsdatabankens Artskart og Norges geologiske undersøkelser (NGU).

I metodikken til Miljødirektoratet (M-1941) omfatter kategorien arter og økologiske funksjonsområder arter av nasjonal forvaltningsinteresse, og økologisk funksjonsområder for arter der det er aktuelt. I forbindelse med feltarbeidet utført i 2024 ble det for det meste registrert vanlige arter som er vurdert som livskraftige i Norge. Det vises til Artskart (Artsdatabanken) for detaljer om artsregistreringene herfra og beskrivelser nedenfor.

Ifølge malen til Miljødirektoratet for fagrapporter om naturmangfold så skal det kort beskrives hva slags økosystemtjenester som finnes innenfor influensområdet. Økosystemtjenester er definert som «økosystemenes direkte og indirekte bidrag til menneskelig velferd» (NOU 2013). Dette gjelder goder og tjenester vi får fra naturen som bidrar til folks velferd og livskvalitet. Det henvises til NOU (2013) for mer utfyllende informasjon om dette. Økosystemtjenester kan være forsynende, regulerende, gi grunnlag for opplevelser og kunnskapstjenester, de kan også være støttende, dvs. nødvendige for alle de øvrige økosystemtjenestene.

3.3 Naturgrunnlag

Ifølge NGU sitt kartinnsyn består berggrunnen i området av amfibolitt som kan gi intermedieært til noe kalkrike vekstforhold. Under kalkinnhold i Økologisk grunnkart er området angitt som intermedieært. Området ligger under marin grense og har tynne løsmasser over fjell (NGU).

Vegetasjonsgeografisk ligger planområdet i boreonemoral vegetasjonssone og i klart oseanisk seksjon (Edvartsen mfl. 2024). Sonene omtales som bioklimatiske soner og bioklimatiske seksjoner og er tilgjengelige i Økologisk grunnkart for Norge. Boreonemoral sone kjennetegnes av sammenhengende områder med varmekjær edelløvskog på klimatisk gunstige steder der eik er en typisk art. Lengden på vekstsesongen og sommertemperaturen er særlig viktig i inndelingen av bioklimatiske soner. Bioklimatiske seksjoner gjenspeiler variasjon i fuktighetsklimaet og beskriver variasjonen fra oseaniske (fuktige, kystnære) til kontinentale (tørre) områder i innlandet. Klart oseanisk seksjon er karakterisert av vegetasjonstyper og arter som krever høy luftfuktighet og et vintermildt klima (Moen 1998).

3.4 Verdivurdering tema naturmangfold

Nedenfor presenteres kategorier for tema naturmangfold, med eventuelle verdivurderinger, etter Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning av klima og miljø (M-1941).

3.4.1 Verneområder og områder med båndlegging

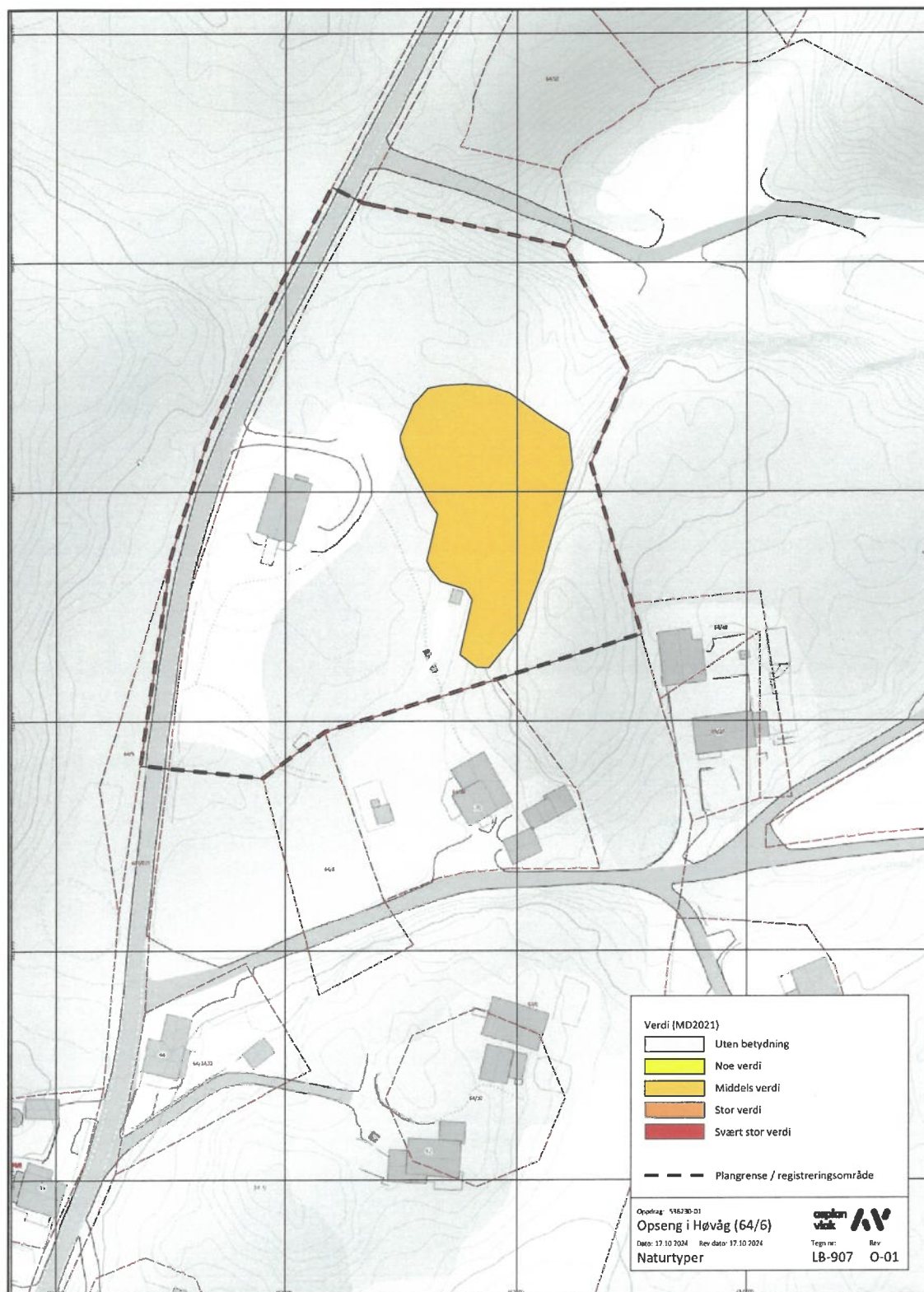
Kategorien er uten betydning i denne sammenhengen. Det er ikke registrert verneområder jf. naturmangfoldloven i det undersøkte området, eller nær dette. Verneområdet som geografisk ligger nærmest er Toreheia naturreservat som ligger omtrent 1,8 km vest for planområdet. Det er ikke kjent foreslåtte verneområder eller Ramsar-områder verken fra planområdet eller fra områdene i nærheten. Ingen utvalgte naturtyper etter naturmangfoldloven § 52 ble registrert under feltarbeidet.

3.4.2 Naturtyper

Etter kartleggingen i 2024 ble det registrert et naturtypeområde etter Miljødirektoratets instruks for kartlegging av naturtyper på land (M-2209) innenfor undersøkelsesområdet og er angitt som et delområde i figur 5. I tabell 1 er det angitt lokalitetskvalitet, rødlistestatus og økosystemfunksjon for delområdet. Naturtypeområdet er fotodokumentert i figur 4. Naturtypen som er registrert er en frisk lågurtedelløvskog som er vurdert til middels verdi.



Figur 4. Frisk lågurtedelløvskog innenfor planområdet.



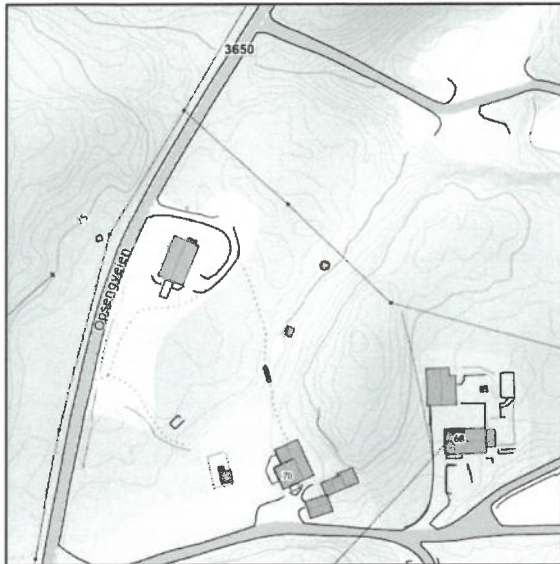
Figur 5. Registrert naturtypelokalitet innenfor planområdet.

Tabell 1. Verdivurdering av lokalitetskvalitet og KU-verdi for delområdet i kategorien naturtyper (etter Miljødirektoratets instruks).

Nr.	Delområde	Areal	Vurdering	KU-verdi
NM 1	Opseng	1,45 daa	Frisk lågurtedelløvskog (C16.1). Naturtypeområdet har skogalder tilsvarende eldre produksjonsskog som er utslagsgivende for en moderat tilstand. Eik dominerer i tresjiktet med innslag av furu, osp, bjørk, hassel og rogn. Fremmede arter utgjør en svak effekt. Noen busker med rødhyll (SE) finnes i nordvest og enkelte sprikemispel (SE) finnes i sør. I tillegg har tusenstråle (LO) spredd seg noe langs bekken. Det er lite tilgroing med busksjikt (einer, løvtre, svarthyll, litt edelgran), lite gran og lite tilgroing med einstape. Naturlig bestandsreduksjon på tresatt areal i forbindelse med soppangrep ble ikke observert og heller ingen kjørespor. Naturtypeområdet er lite (1,45 dekar). Et par store trær (eik og bjørk) står i sør (> 40 cm dbh). Lind er nært truet (NT) og står enkelte steder med lave busker. Ingen rødlistearter var kjent fra før. Det er lite liggende død ved og ingen med store dimensjoner. Ingen habitatspesifikke arter ble registrert og ingen trær med spesielt livsmedium. Tidligere ble lokaliteten beita, men det er trolig flere år siden. Naturmangfold er vurdert til lite. Naturtypeområdet har lav lokalitetskvalitet. Naturtypen inngår i vurderingsenheten frisk, rik edelløvskog som er vurdert til nært truet (NT) i Norge og er vurdert til å ha en sentral økosystemfunksjon.	Middels verdi

3.4.3 Arter og økologiske funksjonsområder på land

I forbindelse med feltarbeidet i 2024 ble det av rødlista arter registrert lind som er nært truet (NT). To lindebusker ble funnet vest for bekken innenfor naturtypeområdet (delområdet 1) og er merket av i figur 6. Forekomsten er ikke vurdert med egen verdi siden den ligger innenfor naturtypeområdet. Ellers ble det bare registrert vanlige arter som er vurdert som livskraftige i Norge. Noen av disse karplantene er offentliggjort i Artsdatabankens Artskart.



Figur 6. Lind (NT) ble funnet i frisk lågurtedelløvskog og er merket av med oransje prikk.

Det er ingen prioriterte arter jf. naturmangfoldloven, fredede arter eller andre hensynskrevende arter som er registrert innenfor eller i nærheten av planområdet. Kategorien arter inkluderer også økologisk funksjonsområder for arter. Når det gjelder fugl generelt er det ingen registreringer nær planområdet i Artskart. Nærmeste registreringer er i Årneskilen og Isefjærfjorden mer enn 300 m og 500 m øst og nord for Opseng hvor det er registrert et rikt fugleliv, flere av dem rødlistet. På bakgrunn av dette er det ikke skilt ut økologiske funksjonsområder for fugl eller viltarter i planområdet.

Natur uten registrering eller verdsatte arter og naturtyper

Ifølge Miljødirektoratets veileder for konsekvensutredning (M-1941) står det at «*noe verdi er benyttet for områder hvor det ikke er påvist spesielle naturverdier, men som har betydning for naturmangfoldet*». Videre er det spesifisert med at «*dette er «hverdagsnatur» med en representativ flora/fauna for regionen, de «ordinære» skogsområdene uten viktige naturtyper og med funksjon for arter uten spesiell forvaltningsinteresse*». Dette er også gjengitt som delområder for «*alminnelige og vidt utbredte arter og deres funksjonsområder*».

Annen natur innenfor planområdet omfatter hele planområdet, med unntak av naturtypelokaliteten (delområde 1) og veien og bygninger, og dette får derfor noe verdi (tabell 2).

Tabell 2. Vurdering og KU-verdi for delområde i kategorien Arter og økologiske funksjonsområder på land.

Nr.	Delområde	Areal	Vurdering	KU-verdi
AØF 1	Opseng 1	7,2 daa	Innenfor planområdet er annen natur etter NiN-systemet (Bratli mfl. 2022) en bærlyngskog (T4-C-5) dominert av furu, en lågurtskog (T4-C-3) dominert av boreale trær og sterkt endret fastmark med dekke av jord og sand eller grus (T35-C-1 og C-2). Sterkt endret mark er i gjengroing med busker og trær av bl.a. furu, bjørk, osp, rogn og eik. Rundt den gamle låven er det en liten oppdyrket varig eng i gjengroing (T45-C-1). Flere litt store eiketrær står i vest utenfor naturtypelokaliteten.	Noe verdi

3.4.4 Arter og økologiske funksjonsområder i vann

Sør i planområdet er det en liten dam/tjern som renner videre i et bekkeløp gjennom planområdet mot nordøst og ned til bekken i Hovdedalen som har utløp i Årsneskilen. Det er ikke registrert arter med spesiell forvaltningsinteresse knyttet til vannforekomsten, men vanlige arter antas å forekomme her. Dammen og bekken er derfor et økologiske funksjonsområde for vanlige arter og får noe verdi (tabell 3).

Tabell 3. Vurdering og KU-verdi for delområde i kategorien Arter og økologiske funksjonsområder i vann.

Nr.	Delområde	Vurdering	KU-verdi
AØFV 1	Opseng 2	Fra en liten dam sør i planområdet går det et bekkeløp mot nordøst gjennom planområdet, bekken var tørrlagt på kartleggingstidspunktet.	Noe verdi

3.4.5 Landskapsøkologiske sammenhenger

Ifølge M-1941 omfatter denne kategorien «arealer og landskapselementer som har en viktig funksjon som forflytningskorridorer for arter, eller som er viktige for å opprettholde produksjonen i og mangfoldet av økosystemer». Elg, hjort og rådyr finnes i Lillesand kommune. I Artskart er det merket av område for elg vest for Opseng og for rådyr vest og sør for Opseng. Det er ikke registrert kjente trekkveier for vilt verken i Artskart eller i kommunens offentlige kartløsning i eller nær planområdet. Fallviltregisteret viser at sannsynlige trekkveier kan gå et stykke sør for og ikke berører planområdet.

Kategorien landskapsøkologiske sammenhenger blir derfor uten betydning.

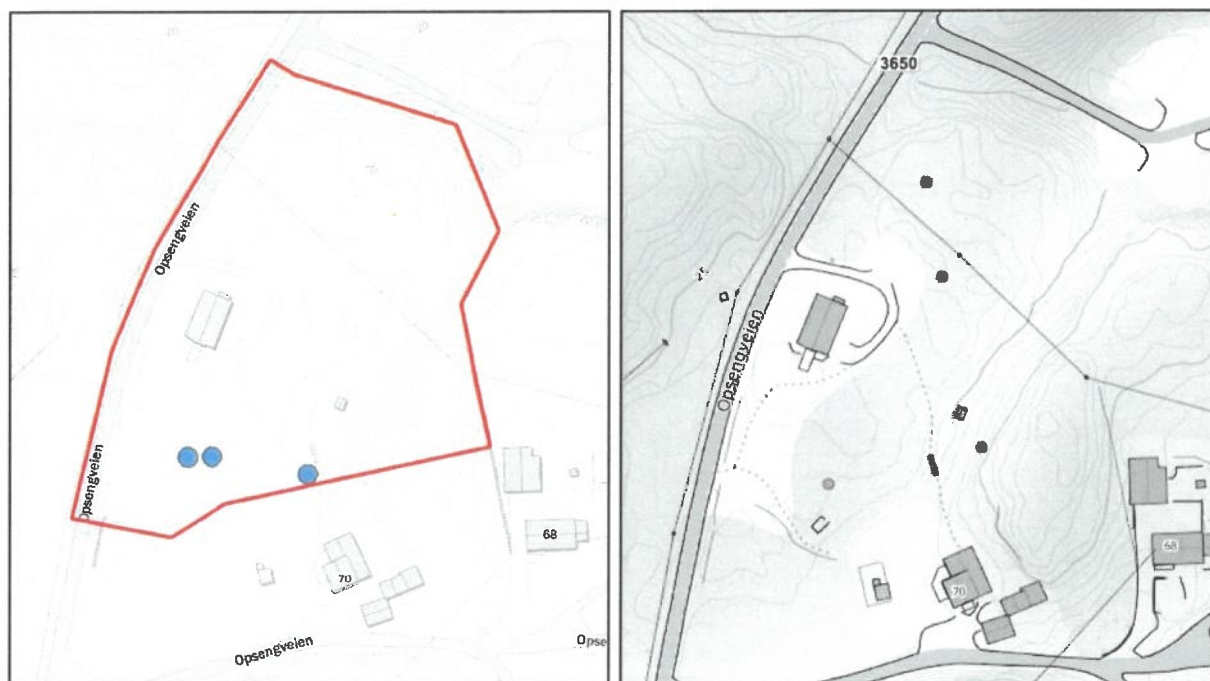
3.4.6 Geotoper og geologisk arv

Geotoper tilsvarer rødlistede landformer jf. Artsdatabanken (2018). Ingen slike ble registrert under feltarbeidet eller er registrert i planområdet fra før. Ifølge Økologisk grunnkart er det ikke kjente områder med geologisk arv i eller nær planområdet. Kategoriene er uten betydning.

4 Fremmede arter

Det ble registrert fem ulike fremmede plantearter med svært høy økologisk risiko (SE) innenfor planområdet under feltarbeidet i 2024 (figur 7). Registreringene er lagt inn i Artsdatabankens Artskart. Ingen fremmede arter er registrert i området tidligere. Forekomstene består av park-/hybridlirekne, alaskakornell, gyvel, sprikemispel og rødhyll. I tillegg forekommer tusenstråle langs bekkeområdet, som har lav økologisk risiko (LO, Artsdatabanken 2023). Forekomstene vokser alle på sterkt endret fastmark med jorddekke, bortsett fra sprikemispel som ble funnet i svak bærlyng-lågurskog (etter NiN2, T35-C-1 og T4-C-6 i Bratli mfl. 2022).

Det vil være størst risiko for spredning av forekomstene med park-/hybridlirekne under anleggsfasen siden planten har et dypt- og vidtgående rotnett og spres svært effektivt med rotfragmenter. Det ble registrert 2 delpopulasjoner, hver på rundt 10 x 5 m (den i sørøst strekker seg utenfor planområdet). Veiledende dokumenter har ofte tatt utgangspunkt i en horisontal utstrekning på opptil 7 meter ut fra overjordiske skudd hos parklirekne (foreldreart av hybridlirekne). En nyere engelsk studie konkluderte imidlertid med at jordstenglene sjelden strekker seg lenger enn 4-5 meter (Plantevernleksikonet, NIBIO 2020).



Figur 7. Forekomster av fremmede arter (jf. Fremmedartslista for 2023) markert med prikker innenfor undersøkelsesområdet registrert under feltarbeid 4.08.24. Til høyre: park-/hybridlirekne. Til venstre fra nord mot sør: gyvel, rødhyll, sprikemispel og alaskakornell.

5 Økosystemtjenester

Det finnes ikke en standardisert metode for vurdering av økosystemtjenester på reguleringsplannivå. Det gjøres derfor en enkel, skjønnsmessig vurdering av hvilke økosystemtjenester naturmangfoldet har i planområdet. Innenfor planområdet i dette prosjektet er det flere økosystemtjenester som er oppsummert nedenfor. Planområdet består i hovedsak av naturlig vegetasjon, dvs. fastmarksskogsmark på lågurtmark og bærlyngmark, sterkt endret mark og tresatt mark på sterkt endret mark.

Naturlig vegetasjon og jordsmonn bidrar blant annet til:

Regulerende tjenester som klimaregulering ved å lagre karbon, luftkvalitetsregulering ved å filtrere partikler og binde luftforurensning, regulerer avrenning av vann fra nedbørfeltet og erosjonsbeskyttelse.

Forsynende tjenester som råstoff fra jord og skog (bioenergi og tømmer) og pollinering.

Kunnskaps- og opplevelsestjenester som rekreasjon og friluftsliv og bevarer natur for fremtidige generasjoner.

6 Påvirkninger

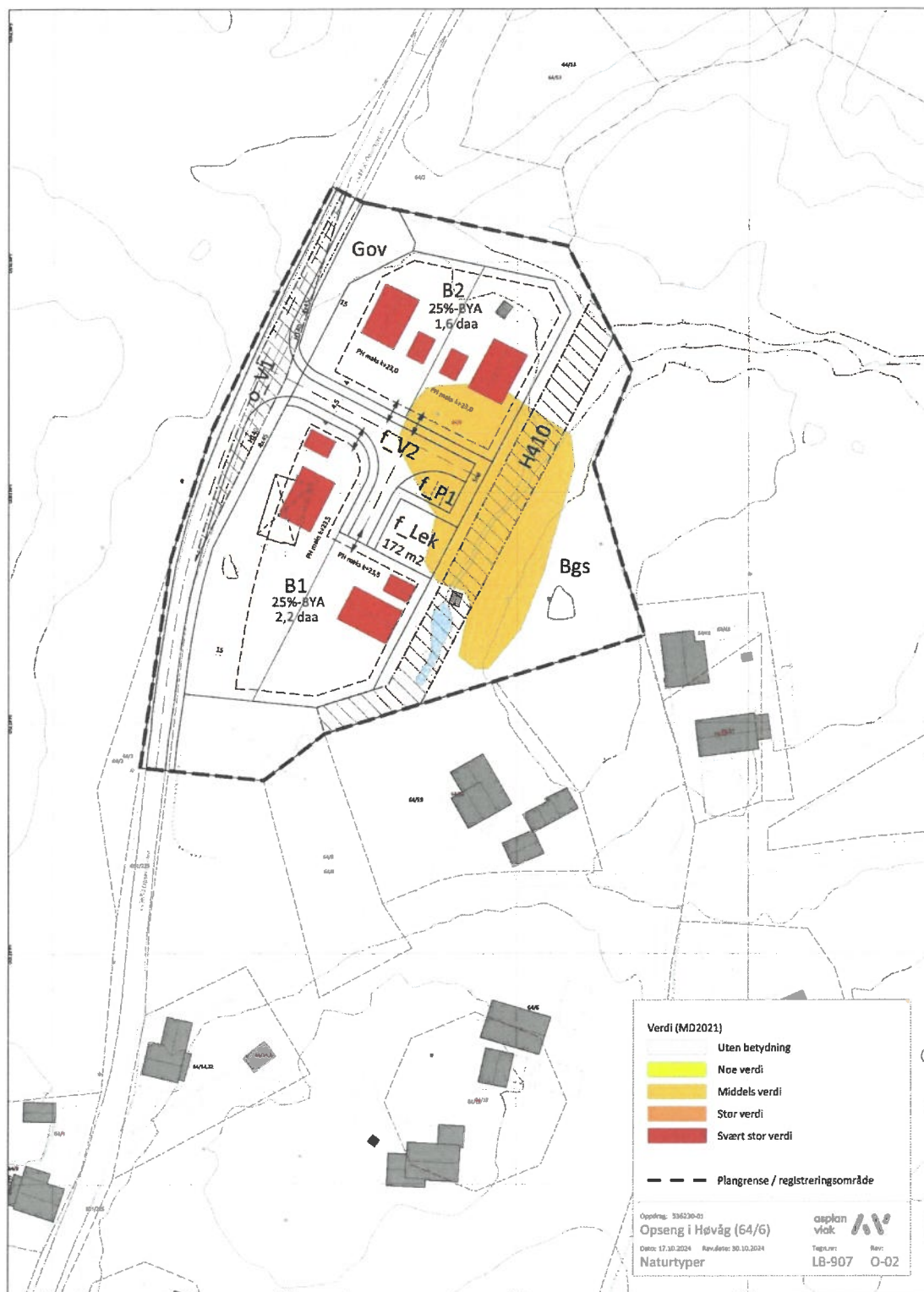
Planlagte tiltak med boligbebyggelse og parkering er vist i felt B1 og B2 i figur 8 nedenfor. Mellom boligene er det planlagt adkomst og felles lekeareal og overvannstiltak i nordvest. Øvrige deler av planområdet er avsatt til grønnstruktur.

Det er tre kategorier for tema naturmangfold som er verdivurdert. Det første er et *naturtypeområde* (delområde 1) som er vurdert til middels verdi og er vist innenfor planområdet i figur 8 nedenfor. Den planlagte boligbebyggelsen gir direkte arealinngrep i 38 % av naturtypeområdet (0,55 daa). Restarealet vil være under 1 daa og en kan forvente at det i hovedsak opprettholder sine økologiske kvaliteter, men mister noe verdi pga. ugunstige kanteffekter. Økt aktivitet og ferdsel i naturtypen må forventes, noe som kan gi økt slitasje og forringelse av habitater/reduisert tilstand. Samlet forventes det at påvirkningene fører til at naturtypeområdet blir forringet, ifølge veilederen M-1941 (Miljødirektoratet 2024). En påvirkning som fører til forringelse av naturtypen, tilsier at tiltaket gir middels negativ konsekvens jf. veilederen. Innenfor naturtypeområdet er det forekomst av lind som er nært truet (NT). Denne forekomsten blir ikke påvirket av tiltaket gjennom direkte arealbeslag.

Det andre er et område for kategorien *arter og økologiske funksjonsområder på land* med annen natur (delområde 2, som er resten av planområdet unntatt bebyggelse, vei og naturtypeområdet), som er vurdert til noe verdi. Den planlagte boligbebyggelsen vil ligge på sterkt endret mark i delområde 2 og gir et direkte arealtap på noe mer enn 50 % av delområde 2 (ca. 4,5 daa arealtap), som ifølge veilederen vurderes å føre til noe forringelse. Påvirkningen som gir noe forringelse tilsier at tiltaket fører til noe negativ konsekvens her.

Det tredje er et område i kategorien *arter og økologiske funksjonsområder i vann* med vanlige arter (delområde 3 som ligger innenfor delområde 1 og 2, en dam og bekkeløp), som er vurdert til noe verdi. Tiltaket påvirker ikke direkte denne vannforekomsten.

Ved massehåndtering/flytting av masser innenfor tiltaksområdet er det risiko for at forekomster av fremmede arter sprer seg.



Figur 8. Planområdet som viser planlagte tiltak og den kartlagte naturtypelokaliteten (delområde 1).

7 Vurdering naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven § 7 sier at «Prinsippene i §§ 8 til 12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet, herunder når et forvaltningsorgan tildeler tilskudd, og ved forvaltning av fast eiendom». Under følger vurderinger etter prinsippene i §§ 8-12. Formålet med loven er å sikre at økologiske prosesser og naturmangfold ivaretas.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Denne paragrafen sier at «Offentlige beslutninger som berører naturmangfoldet skal så langt det er rimelig bygge på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypers utbredelse og økologiske tilstand, samt effekten av påvirkninger. Kravet til kunnskapsgrunnlaget skal stå i et rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet».

Ingen utvalgte naturtyper eller prioriterte arter jf. naturmangfoldloven er kjent fra planområdet/influensområdet. Det er heller ingen verneområder herfra.

De viktigste kildene til kunnskapsgrunnlaget i prosjektet er eget feltarbeid utført på land av Kristine Ekelund (underleverandør for Asplan Viak) 4. august 2024, hvor det ble foretatt naturtypekartlegging etter Miljødirektoratets instruks. I tillegg er det hentet informasjon fra tilgjengelige databaser (Økologisk grunnkart, Artskart, Naturbase og NGU).

Det konkluderes med at det er tilstrekkelig og oppdatert kunnskapsgrunnlag om naturverdiene fra planområdet.

Tiltaket innebærer bygging av 4 boliger på østsiden av fv. 3650 ved Opsengveien like nord for Olabyen. Det konkluderes med at dette fører til forringelse av delområdet i kategorien naturtyper og med middels (negativ) konsekvens. Videre konkluderes det at det gir noe forringelse for delområdet i kategorien arter og økologiske funksjonsområder på land og med noe (negativ) konsekvens. Delområdet i kategorien arter og økologiske funksjonsområder i vann blir ikke direkte berørt av tiltaket. Kunnskapsgrunnlaget for disse vurderingene vurderes også som tilstrekkelige. Det finnes ikke delområder med andre kategorier av tema naturmangfold fra eller nær planområdet.

§ 9 Før var prinsippet

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

Kunnskapsgrunnlaget om naturverdiene og vurderingene av virkninger diskutert ovenfor, er vurdert som tilstrekkelige, og derfor kommer trolig ikke føre-varprinsippet til anvendelse her.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

§ 10 sier at «*En påvirkning av et økosystem skal vurderes ut fra den samlede belastning som økosystemet er eller vil bli utsatt for*».

De verdisatte delområdene som blir utsatt for påvirkning av tiltaket er ett i kategorien naturtyper og ett i kategorien arter og økologiske funksjonsområder. Tiltaket som beskrevet ovenfor anses derfor ikke å føre til vesentlig samlet belastning. Samlet belastning i forhold til naturmangfoldloven § 10 er også summen av påvirkninger både fra dette tiltaket og fra eksisterende påvirkning, andre tilsvarende tiltak, andre typer tiltak og eventuelle framtidige tiltak. Det er ikke kjent andre typer tiltak som vil påvirke planområdet og det er ikke forventet at dette tiltaket fører til økt byggepress og økt samlet belastning.

§11 Kostnadene skal bæres av tiltakshaver

Naturmangfoldloven §11 sier at «*Tiltakshaveren skal dekke kostnadene ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder, dersom dette ikke er urimelig ut fra tiltakets og skadens karakter*».

Eventuelle kostnader ved å hindre eller begrense skade på naturmangfoldet som tiltaket volder skal dekkes av tiltakshaver.

§ 12 miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder

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

De mest miljøforsvarlige teknikkene bør legges til grunn ved bygging i planområdet. Tiltaket bør generelt være så arealminimerende som mulig. Det samme gjelder for plassering av riggområde og eventuelle anleggsveier.

8 Avbøtende tiltak og hensyn

Det anbefales å legge boligene slik at minst mulig av naturtypeområdet blir berørt.

Anleggs- og riggområdet bør plasseres slik at minst mulig naturareal blir påvirket. Det anbefales å ha en sikringssone hvor det ikke graves, kjøres eller lagres tunge maskiner o.l. inn mot naturtypeområdet (som ikke berøres av tiltaket) i øst. En slik sikringssone i anleggsfasen anbefales også mot øvrige tresatte områder eller enkelttrær som skal stå urørt innenfor planarealet. Dette for å unngå å skade rotsonen til trærne som står igjen (min. 5 meter fra stammen, avhengig av trekronen, se f.eks. Veileder fra [NTNU](#)). Litt store eiketrær bør prioriteres å spares der det lar seg gjøre. Inn mot dammen i sør anbefales det at sikringssonen særlig tar hensyn til at det ikke skjer avrenning av masser eller liknende til vannforekomsten. Hogst bør minimeres å foregå utenom hekkesesongen for fugl (1. april – 1. august). Det anbefales også at annet anleggsarbeid foregår utenom hekkesesongen.

Ved behov for etablering av ny beplantning innenfor planområdet anbefales hjemlige treslag/arter som allerede finnes i området.

Fremmede arter

Det bør utarbeides en plan for å hindre spredning av fremmede arter, med særlig vekt på park-/hybridslirekne, i forbindelse med anleggsarbeid og ved massehåndtering/-forflytninger.

Aktuelle tiltak er foreslått i [rapport fra Sweco](#) (Misfjord og Angell-Petersen 2018) om Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter.

Park-/hybridslirekne bør behandles som høyrisikoart ved massehåndtering (jf. Sweco-rapport). Park-/hybridslirekne har normalt jordstengler på opptil 4-5 meter ut fra forekomstene over bakken (se ovenfor).

Generelt anbefales at jordmasser med høyrisiko fremmedarter så langt som mulig og forsvarlig, håndteres lokalt på stedet, transport og forflytning holdes på et minimum og forekomstene oppmerkes ved oppstart av prosjektet.

Kilder

Artsdatabanken 2018. Norsk rødliste for naturtyper 2018. Hentet fra <https://www.artsdatabanken.no/rodlistefornaturtyper> Artsdatabanken 2021

Artsdatabanken 2021. Norsk rødliste for arter 2021. Hentet fra <https://www.artsdatabanken.no/lister/rodlisteforarter/2021/>

Artsdatabanken 2023. Fremmede arter i Norge – med økologisk risiko 2023. <http://www.artsdatabanken.no/lister/fremmedartslista/2023>

Artsdatabanken 2024a. Artskart. Hentet. 16.10.2024 fra <https://artskart.artsdatabanken.no/>

Artsdatabanken 2024b. Natur i Norge. Hentet 16.10.2024. <https://www.artsdatabanken.no/NiN>

Bratli, H., Halvorsen, R., Bryn, A., Arnesen, G., Bendiksen, E., Jordal, J.B., Svalheim, E.J., Vandvik, V., Velle, L.G., Øien, D.-I. & Aarrestad, P.A. 2022. Beskrivelse av kartleggingsenheter i målestokk 1:5000 etter NiN versjon 2.3 – Natur i Norge (NiN) Kartleggingsveileder: 4 (utgave 2): 1–413 Artsdatabanken, Trondheim.

Edvartsen, A., Halvorsen, R., Bratli, H., Bryn, A., Dervo, B., Erikstad, L., Horvath, P., Simensen, T., Skarpaas, O., Christiaan van Son, T. og Wollan, A.K. 2024. Natur i Norge. Variasjon satt i system. Universitetsforlaget. 436 s.

Lillesand kommune 2023. Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035. Planbeskrivelse, arealplankart og bestemmelser.

Miljødirektoratet 2023. Konsekvensutredning av klima og miljø. Veileder M-1941. <https://www.miljodirektoratet.no/konsekvensutredninger>

Miljødirektoratet 2024. Kartleggingsinstruks. Kartlegging av terrestriske Naturtyper etter NiN2. Veileder M-2209. Versjon 09.04.2024. 326 sider + vedlegg.

Misfjord, K. og Angell-Petersen, S. 2018. Håndtering av løsmasser med fremmede skadelige plantearter og forsvarlig kompostering av planteavfall med fremmede skadelige plantearter. Sweco Norge AS TRD MILJØ. Oppdragsrapport M-982. 70 s. <https://www.miljodirektoratet.no/publikasjoner/2018/mars-2018/handtering-av-losmasser-med-fremmede-skadelige-plantearter-og-forsvarlig-kompostering-av-planteavfall-med-fremmede-skadelige-plantearter/>

Moen, A. 1998. Nasjonalatlas for Norge: Vegetasjon. Statens kartverk, Hønefoss.

NGU 2024a. Berggrunn – Nasjonalberggrunnsdatabase. Hentet 16.10.2024. https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/

NGU 2024b. Løsmasser – Nasjonal løsmassedatabase. Hentet 16.10.2024. https://geo.ngu.no/kart/berggrunn_mobil/

NIBIO, 2020. Plantevernleksikonet. Hybridlirekne. <https://www.plantevernleksikonet.no/l/oppslag/1769/>

NOU 2013. Naturens goder – om verdier av økosystemtjenester. NOU Norges offentlige utredninger 2013: 10. 430 sider.

NTNU. Arbeid nær trær Veiledning og krav for utendørs arrangementer, rigg- og anleggsarbeid. 16 s. https://i.ntnu.no/documents/portlet_file_entry/1305837853/Arbeid_nær_trær.pdf/11225770-1b44-aa49-b4ba-581bfb3e83a0



Asplan Viak As
Johan Nyland
Postboks 24
1301 SANDVIKA

Deres dato:
Deres ref:

Vår dato: 14.11.2023
Vår ref: 23/2641-2 Oppgis ved svar.

Saksbehandler: Preben Løkken Værholm
Avdeling: Byggesaksavdelingen

Gnr 64 bnr 6 Opsengveien 70 - Godkjent tiltaksplan

Tiltak: Sulfidsulfid
Byggested: Gbnr: 6464/6 Opsengveien 70
Tiltakshaver: Asplan Viak AS Avd. KristiansandAsplan Viak As Avd Kristiansand
Ansvarlig søker: Cowi ASCowi As

Administrativt vedtak

Etter delegert myndighet gitt i medhold av forurensningsforskriftens § 2-8 (*godkjenning av tiltaksplan*) godkjennes tiltaksplan for Opseng med vilkår. Tiltaksplanen oppfyller kravene til tiltaksplan gitt i § 2-6 (*krav til tiltaksplan*).

For godkjenningen og vilkårenes begrunnelse, se vurderingsdel i saken.

Orientering om klagerett for tillatelsen vises til i slutten av dette vedtaket.

Saksopplysninger:

Vi viser til din søknad om Tiltaksplan forurenset grunn som er mottatt hos oss 22.09.2023.

Tiltaksplanen har tidligere vært godkjent i sak 19/2757, datert 29.11.2019. En godkjenning av tiltaksplan for forurenset grunn bortfaller etter 3 år, dersom ikke arbeidene er påbegynt, jf. § 2-9 i forurensningsforskriften.

Det er under utarbeidelse reguleringsplan for Opseng i Lillesand kommune. PlanID 2014003457. Før planen kan legges ut på høring og offentlig ettersyn, skal tiltaksplanen være godkjent.

Tiltakets art og formål.

Syredannende gneis er sulfidholdige steinmasser med svovelforbindelser som danner svovelsyre når det kommer i kontakt med luft og vann, og defineres som forurenset grunn ut fra forurensningsforskriften § 2-3 (*definisjoner*).

Terrenginngrep i områder med syredannende gneis krever en tiltaksplan som blant annet

skal gjøre rede for at tiltakshaver har utført nødvendige undersøkelser jf. forskriftets §2-4 (*krav om undersøkelser*).

Planen skal også vise hvilke tiltak som er nødvendige for å sikre at grunnen ikke lenger er forurenset, eller fastsatte akseptkriterier ikke overskride, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse eller miljø jf. forskriftets § 2-5 (*krav til tiltak ved terrenginngrep i forurenset grunn*). Bortsett fra overvåkning skal derfor tiltakene som er beskrevet i en godkjent tiltaksplan være tilstrekkelige for at det ikke blir nødvendig med videre tiltak mot forurensning på grunn av utbyggingen i området etter at anleggsperioden er over.

Etter oppdrag fra Asplan Viak v/Johann Nyland har COWI fått i oppdrag å oppdatere tidligere godkjent tiltaksplan for håndtering av syredannende stein fra utbygging i planområdet.

Ved saksbehandling av tiltaksplanen tar Lillesand kommune utgangspunkt i [regionale retningslinjer for tiltak i områder med syredannede gneis](#) som ble vedtatt av Lillesand bystyre april 2021 og har mer spesifikke krav om undersøkelser og tiltak for potensielt sulfidholdig berggrunn. Slike kommunale krav til byggegrunn, bebyggelse og uteareal har hjemmel i PBL § 28-1 (*byggegrunn, miljøforhold mv.*)

Kort beskrivelse av tiltaket.

Det legges opp til å redusere terrenginngrep så mye som mulig ved at man justerer høydene til høyest mulig nivå. Det innebærer at det estimeres et sprengningsvolum på 200 m³. Det er nedjustert fra tidligere tiltaksplan som la opp til ca. 500 m³ med sprengning.

Mottaker av eventuelt forurenset masser er Isefjærfjorden med ID 0121020600-1-C.

Tiltaksplanen legger opp til at alle massene som skal sprenges, skal kjøres til godkjent mottaksanlegg.

Vurdering

Naboforhold, andres kommentarer og uttalelser fra andre myndigheter

Varsling av naboer og andre berørte om det planlagte terrenginngrepet, anses for dette tiltaket for å bli dekket gjennom de varslingsregler som følger av plan- og bygningsloven, da tiltaksplanen og godkjenningen av den følger med plansaken. Kommunen vurderer at det ikke er behov for å varsle særskilt det planlagte terrenginngrepet etter forurensningsforskriften § 2-8 tredje ledd.

Forurensningspotensial fra steinmassene

Det er gjennomført en geologisk karlegging av området, dette opplyses i tiltaksplanen:

I oktober 2019 ble det utført en geologisk befaring i tiltaksområde. Under befaringen ble det tatt ut steinprøver til mineralogisk vurdering. Prøvepunktene ble tatt ut der hvor det var mulig å få minst mulig forvitret steinmateriale. Dette var kun mulig i skjæringene langs Opsengveien inn mot eiendommen.

I tillegg ble det tatt ut 5 borestøvsprøver med rigg til analyse.

Det er gjort et estimat på at det skal sprenges om lag 200 m³. I henhold til retningslinjene for håndtering av sulfidholdig berggrunn er det tilstrekkelig med 2 borestøvsprøver. Det er derfor vurdert at det er tatt tilstrekkelig med prøver.

Prøve	Resultat	Resultat	Vurdering	Temperatur	Temperatur	Temperatur	Vurdering
merket	ppm	%	svovel	start ° C	slutt ° C	diff. ° C	peroksid
Nr. 1	8500	0,850	høy	24,6	26,1	1,5	høy
Nr. 2	4154	0,415	middels	24,6	26,8	2,2	høy
Nr. 3	9604	0,960	høy	24,6	39,6	15	høy
Nr. 4	4824	0,482	middels	24,6	26,9	2,3	høy
Nr. 5	4195	0,420	middels	24,6	26,1	1,5	høy

Figur 1 Analyse fra prøvene

Prøvene er analysert hos Vannlaboratoriet AS. Alle prøvene ble analysert for svovelinnhold og testet med hydrogenperoksid.

Ut ifra lokale retningslinjer klassifiseres alle prøvene som syredannende. 3 med middel svovelinnhold og 2 med høyt svovelinnhold. Alle 5 testene hadde temperaturdifferanse på 1,5 grader og høyere og dermed med høy på peroksidtesten.

I alt anses tiltaksområdet til å ha masser med betydelig syredanningspotensiale, i verste tilfelle kan feil håndtering av disse massene forårsake en kaskadeeffekt som skaper forurensning fra definert «rene masser».

Kommunen vurderer at analyse av steinprøvene er tilstrekkelig og at det ikke vil kreves flere borestøvprøver før tiltaksplanen eventuelt kan godkjennes.

Sårbarhet til vannresipient

Vannresipienten til området er Isefjærfjorden (ID 0121020600-1-C)

For Isefjærfjorden er det økologiske tilstanden «Moderat» og den kjemiske tilstanden «Dårlig».

Miljømålet til fjorden er god på økologisk samt kjemisk og at målet nås i 2027-2033.

Isefjærfjorden har i dag forurensning hovedsakelig fra diffus avrenning fra jordbruk og avløpsvann.

I Årneskilden er det registret et ålegrassamfunn med svært viktig verdi.

Skadepotensial

Ut ifra mengden anslått syredannende masse og sårbarheten til vannresipienten anses tiltaket til å kunne føre til ikke-nevneverdig skade på vannresipient dersom all syredannende masse som sprenges ut får mulighet til på kort tid danne svovelsyre som renner ut i Isefjærfjorden.

Det samlede skadepotensialet fra dette tiltaket vurderes derfor til å være «middels» slik det er definert i tabell 11 retningslinjene (vist her i Tabell 1).

Tabell 1 Tabell 11 i lokale retningslinjer for syredannende gneis, med markering rundt dette tiltakets anslåtte skadepotensial.

Risikonivå	Beskrivelse
1	Ikke nevneverdig skade på vannresipient.
2	Nevneverdig skade på vannresipient. ➤ Tilstand i vannforekomsten overvåkes jf. Tabell 3
3	Vesentlig skade på vannresipient. ➤ Tilstand i vannforekomsten overvåkes jf. Tabell 3
4	Stor og uopprettelig skade på vannresipient ➤ Tilstand i vannforekomsten overvåkes. jf. Tabell 3 ➤ Økologiske undersøkelser av vannresipient før tiltak.

Selv om det er høyt syredannende masser, er det begrenset mengder masse som skal sprenges. Alle massene skal deponeres. Det er ikke nødvendig med et måleprogram på grunn av de begrensede mengdene som skal sprenges. Det er videre opplyst i tiltaksplanen at det er vanskelig å gjøre målinger nedstrøms, da det er lite vannføring i bekken som fører til Isefjærfjorden. Det skal likevel gjøres pH-målinger i perioder med høy vannføring.

I sum presenterer planen et kunnskapsgrunnlag med god basis i vitenskapelig kunnskap som står i rimelig forhold til sakens karakter og risiko for skade på naturmangfoldet jf. nml § 8 (kunnskapsgrunnlaget).

Når utbygger følger tiltaksplanen igjennom anleggsperioden, mener kommunen det ikke er grunnlag for å benytte naturmangfoldlovens § 9 (føre-var-prinsippet) for å avslå søknad om godkjenning av tiltaksplan, og kommunen vurderer kunnskapen om risiko og eventuelle konsekvenser som tilstrekkelig vurdert til å kunne fatte et vedtak i saken.

I sin helhet virker tiltaket til å tidlig ha tatt hensyn til syredannende masser og unngår i stor grad sprenging i områder med dokumentert syredannende masser. Slike forebyggende tiltak i tidlig planfase har sannsynligvis i stor grad redusert risikoen for skade og ulempe fra forurensning på vannresipienten.

Kommunen finner på dette grunnlag at vilkårene for godkjenning er oppfylt.

Konklusjon

Tiltaksplanen redegjør godt for risikoen for forurensning fra de sulfidholdige masser som kan komme fra utbyggingen. Risikoen for forurensning regnes som rimelig lav i forhold til sakens karakter med de avbøtende tiltak som tiltaksplanen beskriver. Kommunen som forurensningsmyndighet velger derfor å godkjenne tiltaksplanen jf. § 2-8 på de vilkår som fremkommer i saken.

Lovgrunnlaget:

Godkjenningen er gitt med hjemmel i forurensningsforskriftens kapittel 2.

Tiltakshavers ansvar

Det er du som tiltakshaver som har ansvaret for at arbeidene utføres i henhold til dette vedtaket og forurensningsforskriften kapittel 2. Kommunens godkjenning fratar deg ikke ansvaret for at tiltakene er tilstrekkelige i henhold til § 2-5 i forskriften.

Er arbeid ikke satt i gang senest 3 år etter at tiltaksplanen er godkjent av kommunen, må ny tiltaksplan utarbeides og sendes kommunen. Det samme gjelder hvis arbeid innstilles i lengre tid enn 2 år jf. forurensningsforskriften § 2-9 (Gjennomføring av tiltak, rapportering m.m.).

Meld fra om endringer i tiltaksplanen

Hvis det oppstår vesentlige endringer i tiltaksplanen, eller hvis du oppdager mer eller annen forurensning enn det som ble kartlagt, må du sende kommunen en revidert tiltaksplan. Kommunen må godkjenne den reviderte tiltaksplanen før endringene iverksettes.

Send inn sluttrapport

Når arbeidene er ferdige, skal du sende inn en sluttrapport til kommunen med en beskrivelse av hvordan tiltaksplanen er fulgt opp, og hvordan de forurensede massene er håndtert. Det skal gå fram av dokumentasjonen hvilken type forurensede masser eller annet avfall som er levert, hvor det er levert, hvilke mengder og dato for levering. Dokumentasjonen skal være fra mottakeren av massene.

Tvangsmulkt med hjemmel i forurensningsloven §73 kan fastsettes dersom du ikke leverer sluttrapport eller annen overtredelse av loven eller vedtak i medhold av loven oppdages.

Gebyr

Saksbehandlingsgebyr for tiltaksplaner for tiltak i forurenset grunn er hjemlet i forurensningsforskriften § 2 – 12(*gebyr*), og i kommunens gebyrregulativ. Gebyret er tvangsgrunnlag for utlegg med hjemmel i forurensningsloven § 52a, jamfør tvangsfullbyrdsloven kapittel 7.

Type	Merknad	Pris	Antall	Beløp	Mottaker
Tiltakskategori 1 - tiltak av liten vanskelighetsgrad		10500	1	10500	Asplan Viak As Avd Kristiansand

Med vennlig hilsen

Preben Løkken Værholm
Fagansvarlig plan og byggesak

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift

Mottakere

Cowi As

Postboks 6412 Etterstad

0605

OSLO