

# VELIA SØR – DETALJREGULERING

PLANPROGRAM - 23.02.2021

---



## **FØRORD**

Bortelid Eiendomsutvikling AS ønsker å utvikle området med fritidsboliger, veger og grøntareal. Det vil også bli sett på muligheten for å etablere kjøreadkomst til eksisterende fritidsboliger.

Planen utløser krav om konsekvensutredning jf. Forskrift om konsekvensutredning §6 b, punkt 25 i vedlegg I – Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

Foreliggende dokument er et forslag til planprogram. Planprogrammet er første ledd i utarbeidelsen av detaljreguleringen for Velia Sør, planID 2021 og samtidig ledd i varsling av planoppstart.

Formålet med planprogrammet er å beskrive:

- Bakgrunnen og formålet med planarbeidet.
- Planprosessen og medvirkningsmulighetene.
- Omfanget av planarbeidet med relevante utredningstemaer.

Underveis i planprosessen tas det sikte på god informasjonsformidling og medvirkning fra offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Kontaktpersoner i forbindelse med planarbeidet er:

Simon Stulien Plan v/ Simon Stulien  
simonstulien.plan@gmail.com  
Åseral, 25.02.2021

## INNHALDSFORTEGNELSE

Forord .....	2
1. Innledning .....	4
1.1. Bakgrunn for planarbeidet .....	4
1.2. Mål for planarbeidet .....	4
1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt .....	4
2. Planområdet .....	5
2.1. Planavgrensning .....	5
2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet .....	6
3. Sentrale problemstillinger i planarbeidet .....	10
4. Rammer og premisser .....	10
4.1. Overordna føringer og planer .....	10
4.2. Reguleringsplaner .....	11
4.3. Andre aktuelle kommunale føringer .....	12
5. Alternativ som skal utredes .....	12
5.1. Referansealternativet (0-alternativ) .....	12
5.2. Utbyggingsalternativ 1 .....	12
5.3. Utbyggingsalternativ 2 .....	12
6. Forslag til utredninger i forhold til miljø og samfunn .....	13
6.1. Utredningstemaer og metode .....	13
7. Planprosessen .....	16
7.1. Framdriftsplan .....	16
7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5) .....	16

## **1. INNLEDNING**

### **1.1. Bakgrunn for planarbeidet**

De største delene av planområdet er avsatt til golfbane og camping i *Kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030*. Siden arealene ble tatt inn i kommunedelplanen har det blitt etablert campingområde ved Murtetjønn, og man ser ikke lengre behov for en golfbane. Formålene i kommuneplanen er dermed ikke lengre aktuelle, men arealene er mere aktuelle enn noen gang. Planområdet ligger nær skitrekket og sentrum, og det går skiløype gjennom området. Området vurderes derfor til et godt område for fortetting med fritidsboliger.

### **1.2. Mål for planarbeidet**

Det første gjøremålet er å utrede flomfaren i området. En utredning vil være viktig i planleggingen, særlig med tanke på planeringshøyder og eventuelle tiltak langs bekken.

Videre er målet å skape et hyttefelt med gode kvaliteter. Tomtene ligger ikke i silhuett og vil følgelig ikke ha utsikt over store områder. Da er det ekstra viktig å legge opp til en levende tomtestruktur og gode arealer i feltet.

Friluftsliv er også et sentralt punkt i planarbeidet. Eksisterende skiløype skal fremdeles gå gjennom planområdet. Målet er at det blir få kryssninger over veg, og at skiløypa kan bli et landskapselement som gir luft og verdi i området.

Det er også tenkt sykkeløype gjennom området. Det blir også viktig å sikre arealet mot Velia som brukes til klatrevegg.

I tillegg vil det bli vurdert kjøreadkomts til eksisterende hytter.

Målene er tenkt oppnådd gjennom fagutredning av flomfare, bruk av 3D-modellering i planarbeidet og dialog med naboer, i tillegg til høring og innspill til planen gjennom planprosessen.

### **1.3. Planprogram og konsekvensutredningsplikt**

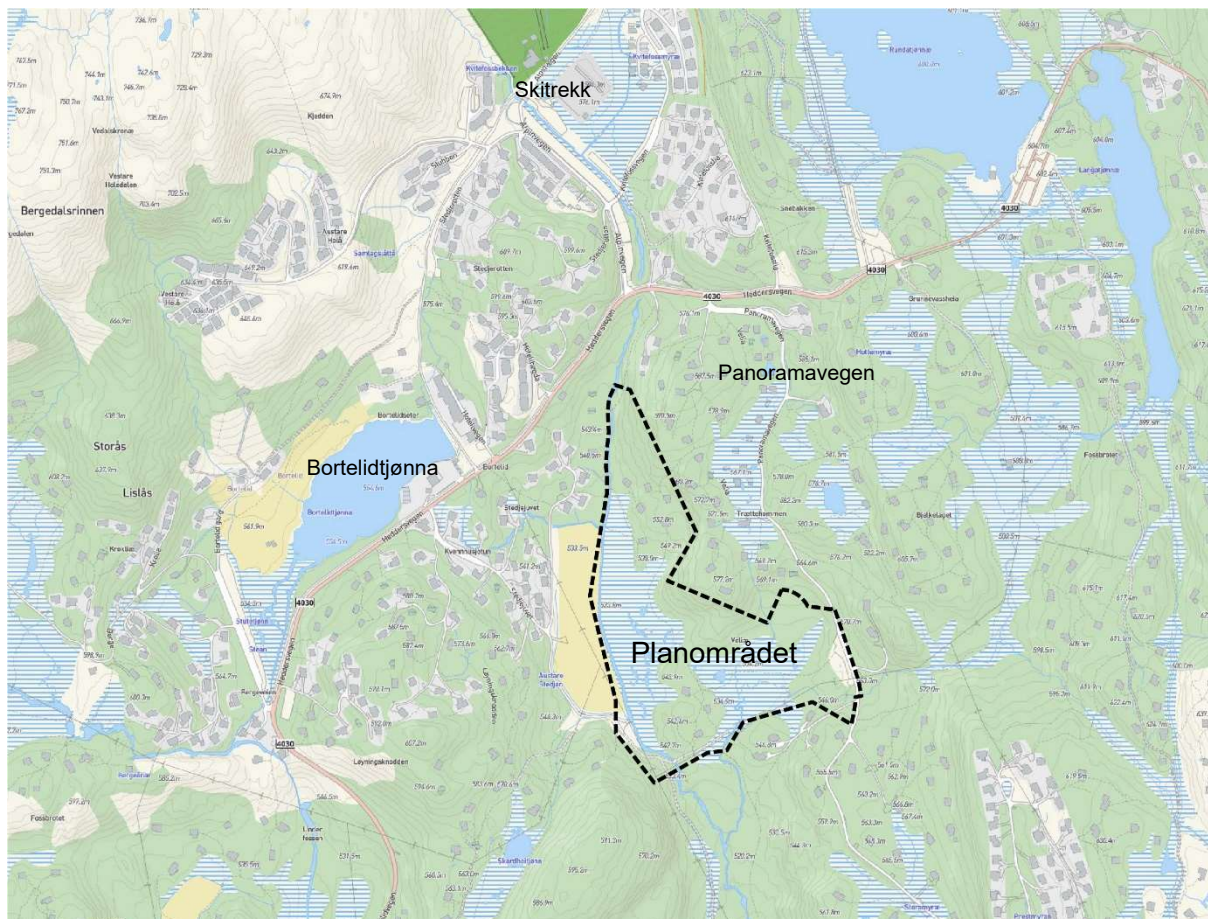
Detaljreguleringsplanen for Velia Sør utløser krav om konsekvensutredning med planprogram jf. Forskrift om konsekvensutredning §6 b, punkt 25 i vedlegg I – Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.

*Et planprogram er en plan for hvordan reguleringsplanen skal lages, hva som skal utredes og hvordan prosessen skal legges opp.*



## 2. PLANOMRÅDET

### 2.1. Planavgrensning



*Planavgrensningen kan bli mindre i løpet av planprosessen, avhengig av hvilke arealer som blir hensiktsmessige å regulere.*

**Vest:** Her er det tatt utgangspunkt i regulert vannkant, som ikke er riktig lengre, og trukket noen rette linjer. Da har man muligheten til å rydde opp i det, og eventuelt regulere en breiere elv dersom det blir et aktuelt tiltak ifm eventuell flomfare.

**Sør-vest:** Her er eksisterende veg med, dersom det blir aktuelt med veg inn til området her ifra (særlig med tanke på eksisterende hytter).

**Sør:** Plangrensen følger delvis formålsgrenser og faregrense høyspent, og knekker inn mot vegen i sør-øst hvor skiløypa går.

**Nord-øst og øst:** Følger i store trekk plangrense mot *Detaljreguleringsplan for Velia*, men tar med seg noe grøntareal i tilfellet det er hensiktsmessig å ha en litt krappere sving på skiløypa. Tar med seg vegen langs p-plassen for å kunne regulere siktsoner.

## 2.2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

### Landskap og eksisterende bebyggelse

Planområdet er delvis kupert, med Velia (heia) i nord, og mindre knauser i sør. Mellom høydedragene er området relativt flatt og myrlendt. I vest renner Kvitefossbekken.

Det er flere eksisterende fritidsboliger innenfor planområdet. Disse er eldre hytter uten innlagt vann og kloakk, og uten veg. Rundt planområdet er det en variasjon av nye og eldre fritidsboliger, og fritidsboliger under utbygging.

### Arealbruk

Det meste av planområdet er ikke i bruk i dag. Unntakene er eksisterende fritidsboliger, skiløype og klatrevegg.

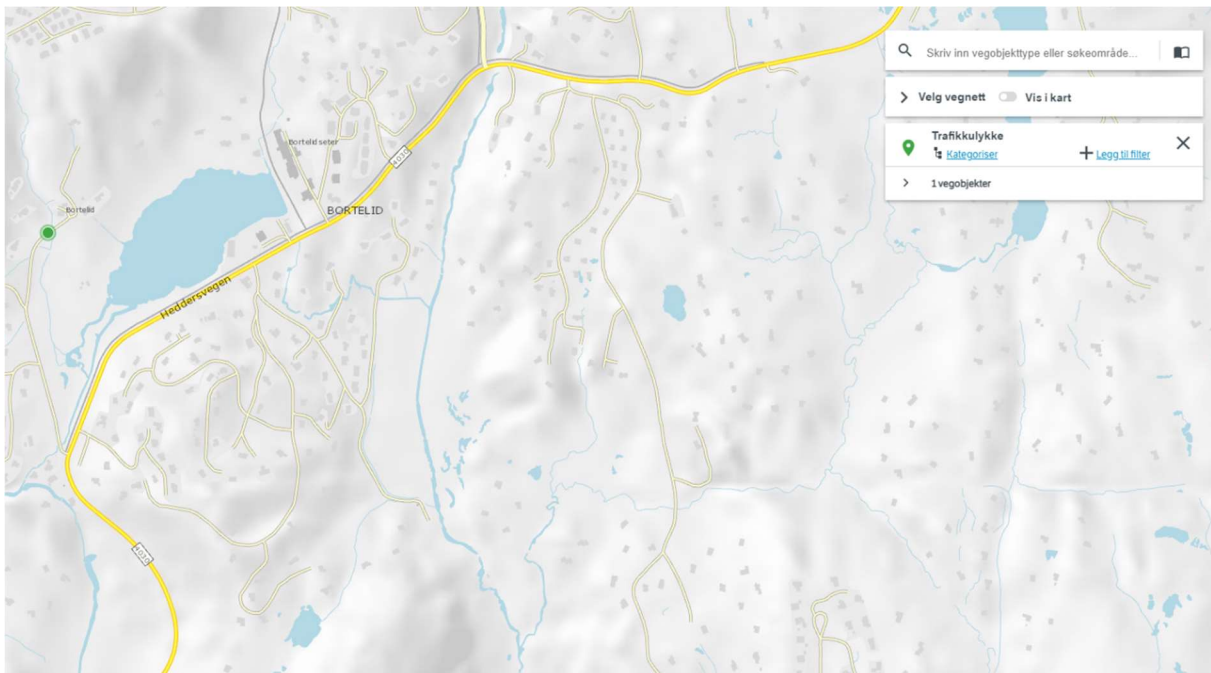
### Eiendomsforhold

De største delene av planområdet ligger på gnr./bnr. 9/5  
Festetomter på gnr./bnr. 9/5: 562, 563, 564, 565, 557, 558, 559, 560, 561, 907  
Bekk/ elv: gnr./bnr.: 0/1  
Vest for bekk/ elv: gnr./bnr. 9/3 og 9/8

### Trafikkforhold - vei – infrastruktur – gang-/sykkelveier

Det er ikke veg inn til arealene som er aktuelle å bygge ut. Adkomsten antas å komme fra Panoramavegen.

Det er ikke registrert trafikkulykker i nærheten av området.



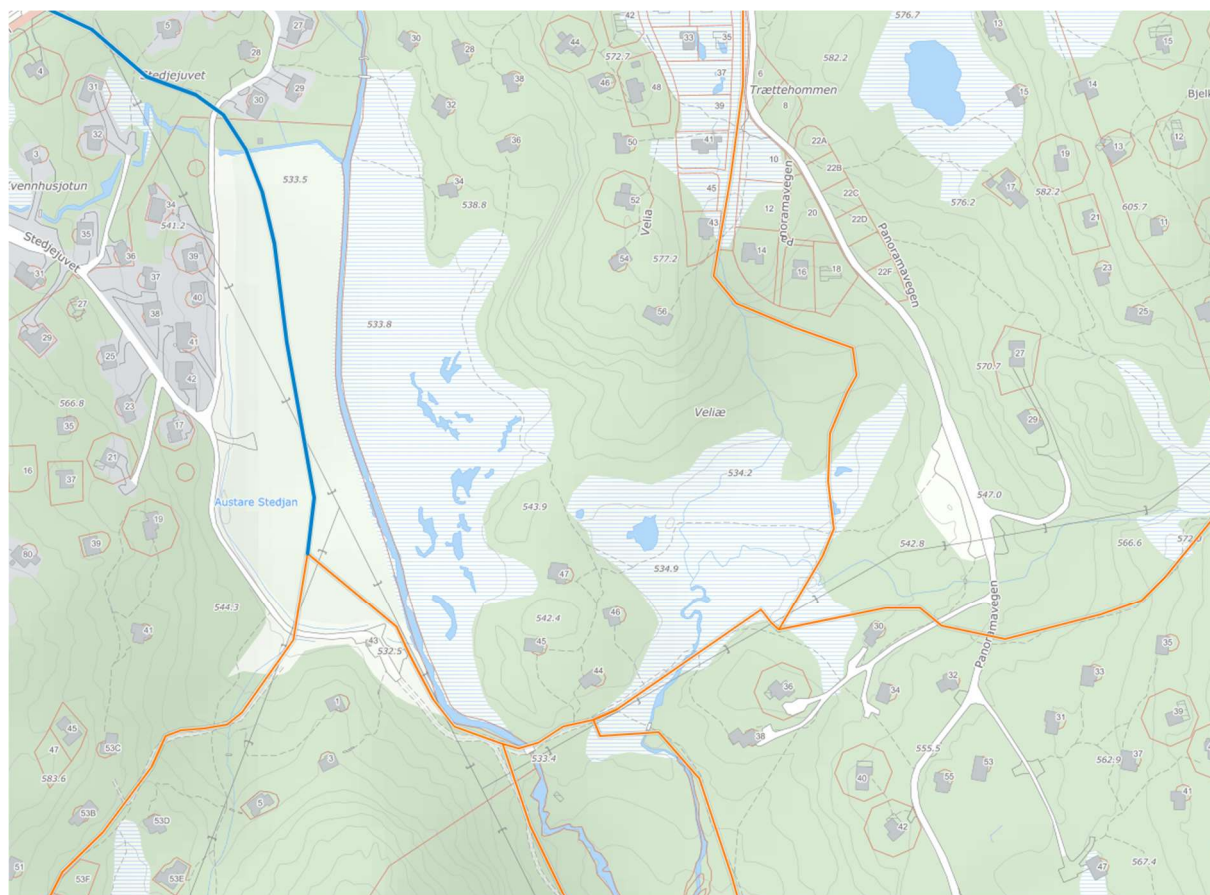
*Vegkart.atlas.vegvesen.no, sjekket 28.01.2021*

Sør i området er det muligheter for påkobling av VA, og det antas å være mulig med selvføll.

Det er ingen gang- og sykkelstier i området.

### Grønnstruktur –lek – nærmiljø – friluftsliv

Det går skiløyper gjennom planområdet. Dette er løyper som går gjennom hyttefeltene til hovedløypene. På disse må man derfor regne med å krysse vinteråpne vegger.



Løypekart bortelid.no

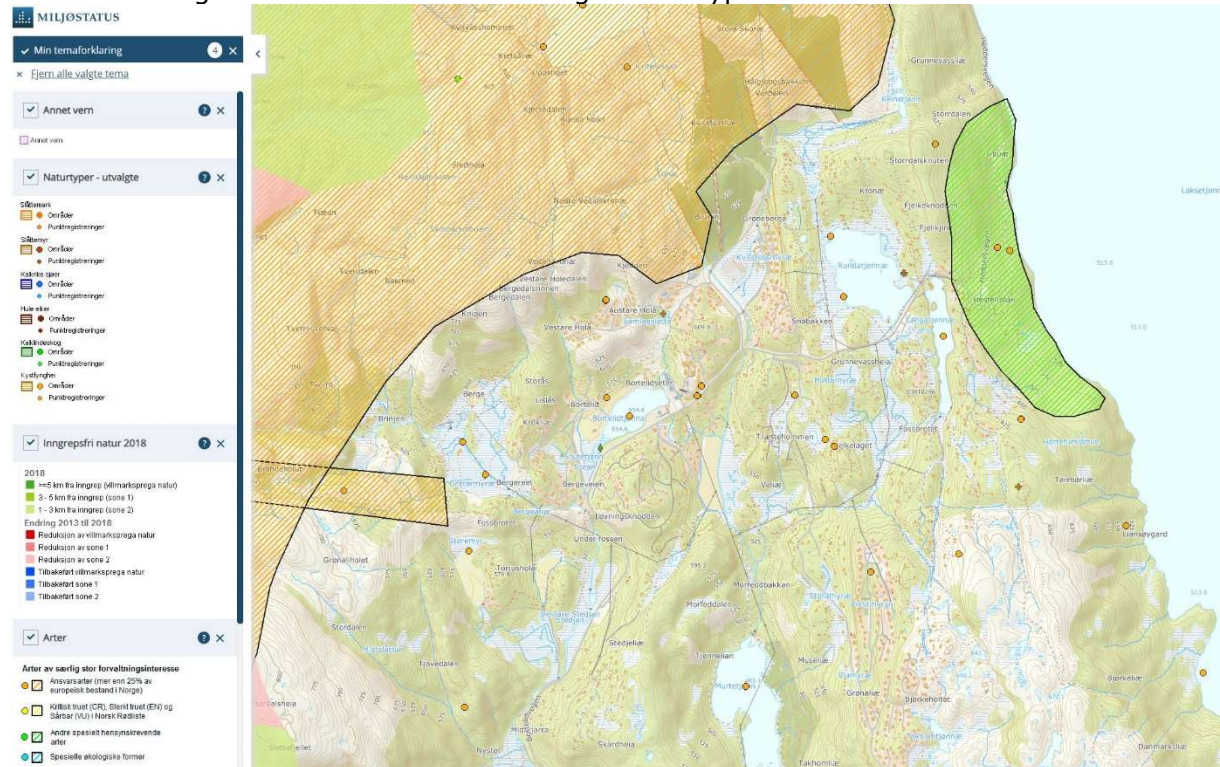
I den bratte fjellveggen mellom Vella og flata ved bekken er det en klatrevegg.

Det planlegges også en sykkeløype gjennom området, fra nord-vest til sør-øst.



## Naturmangfold

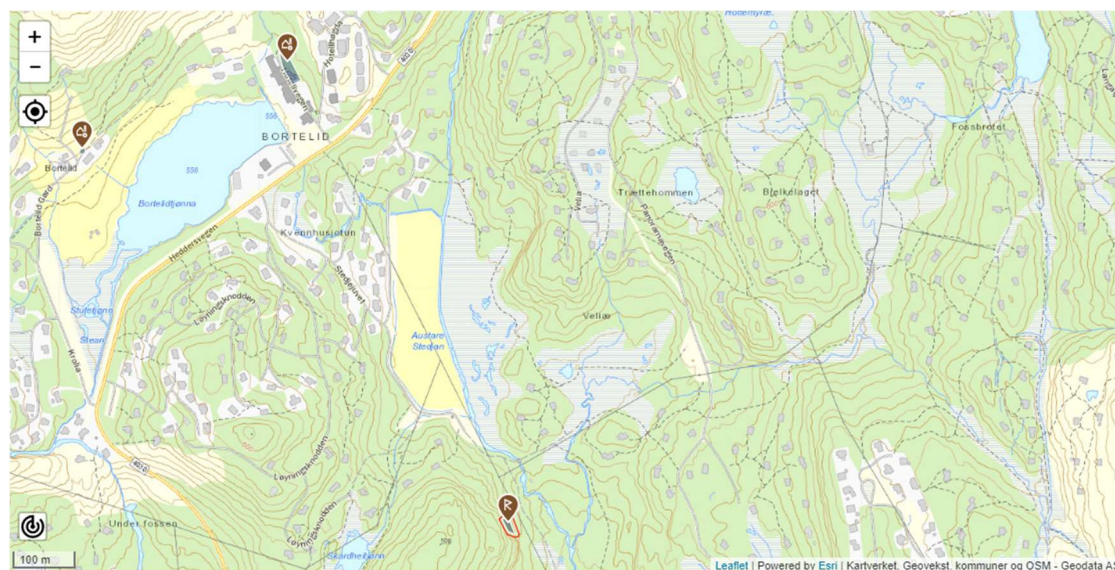
Det er ikke registrert trua arter eller utvalgte naturtyper i området.



Miljoatlas.miljodirektoratet.no Sjekket 08.02.2021

## Kulturminnevern, kulturlandskap og fornminner

Det er ingen kulturminner innenfor planområdet. Som det fremkommer av kartutsnittet under, er det svært få funn ellers på Bortelid.



Kulturminnesok.no Sjekket 28.01.2021

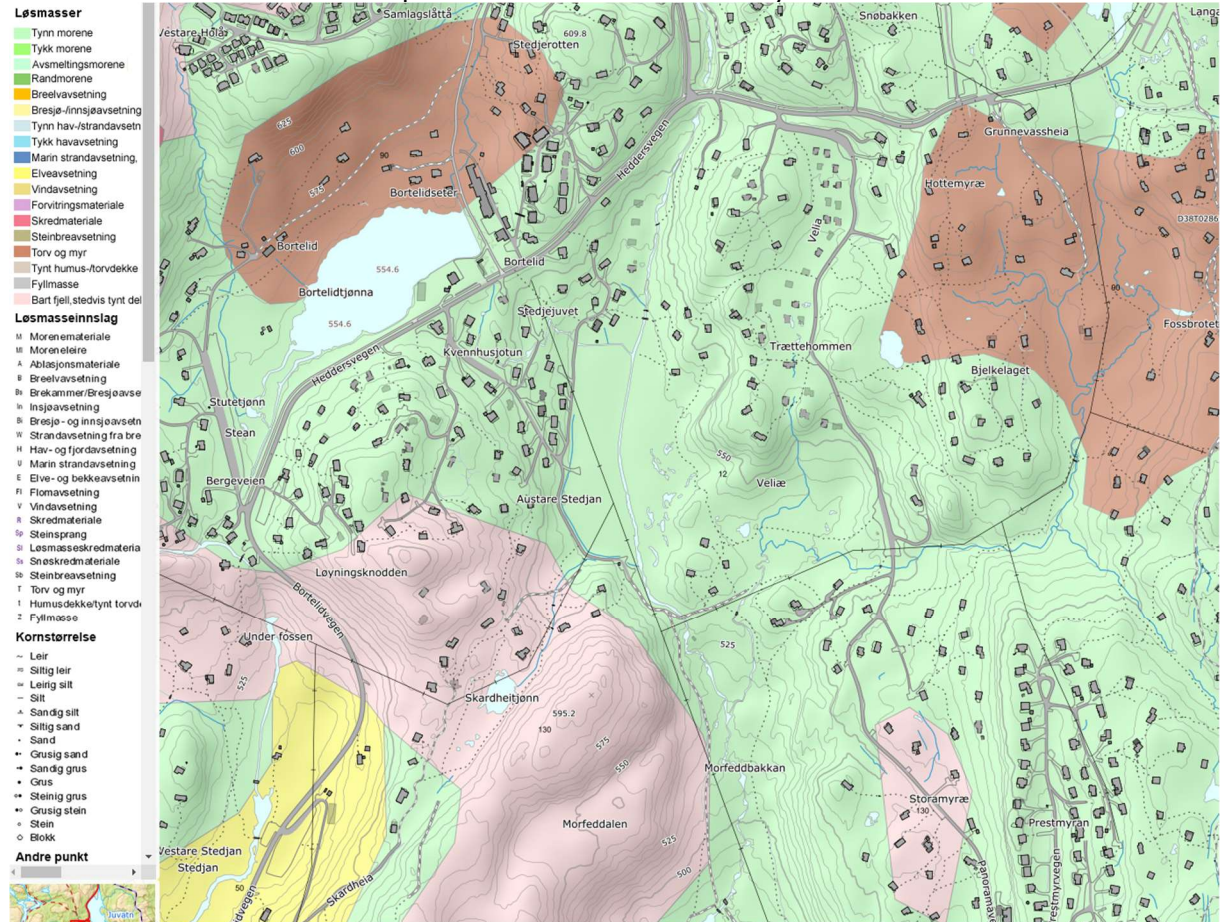


## Støy

Det er lite støy i området.

## Grunnforhold

I NGUs løsmassekart er hele planområdet markert som tynn morene.



[Geo.ngu.no/kart/losmasse\\_mobil/](http://Geo.ngu.no/kart/losmasse_mobil/) Sjekket 2801.2021

Det er berg i dagen flere steder rundt myrene. Også ved begge bekkeutløpene som renner ned i Murtetjønn.

### 3. SENTRALE PROBLEMSTILLINGER I PLANARBEIDET

Tema	Problemstillinger
<b>Fritidsboliger</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Skape gode tomter</li><li>- Høy utnyttelse (sentrumsnært), men begrenset til en eller to enheter per tomt.</li></ul>
<b>Skiløype og sykkeløype</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Sikre skiløye gjennom området</li><li>- Unngå mange kryssinger av veg</li><li>- Regulere sykkeløype gjennom området</li></ul>
<b>Veg</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Vurdere mulighetene for kjøreveg til eksisterende fritidsboliger</li></ul>
<b>Flom og myrer</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Utrede eventuell flomfare og finne gode tiltak</li><li>- Undersøke myrene og konsekvensen av utskifting av masser</li></ul>

### 4. RAMMER OG PREMISER

#### 4.1. Overordna føringer og planer

Innholdet må tilpasses den enkelte plan.

Rikspolitiske planretningslinjer og føringer som er særlig relevante for planarbeidet:

- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018)
- T-2/08 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planlegging (1995)
- Om barn og planlegging, rundskriv T-2/08

Aktuelle lover:

- Plan- og bygningsloven
- Naturmangfoldloven (§§ 8-12)
- Folkehelseloven (§ 4)
- Kulturminneloven
- Vegloven
- Vannressursloven

Regionale planer og føringer

- Regionplan Agder 2020

Kommuneplanen

- Kommuneplanens samfunnsdel 2015 – 2020
- Kommuneplanens arealdel

Området omfattes av *kommunedelplan for Bortelid, 2006-2030*, og er avsatt til Oppstillingsplass camping/ bobiler (N2), Golfbane (F2), Fritidsbebyggelse, Parkering og LNF.



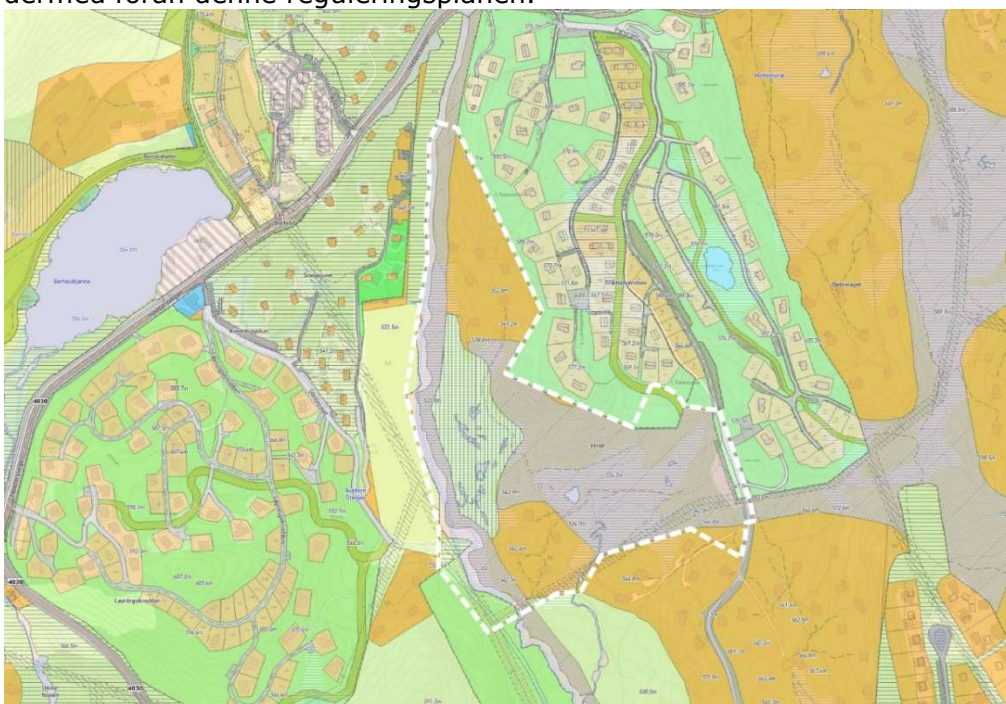


*Utsnitt fra kommuneplanen*

## 4.2. Reguleringsplaner

Planområdet grenser til, og overlapper deler av detaljreguleringsplan for Velia (planID 20150073), Panoramavegen (planID 20180084), Reguleringsplan for Solsiden (planID 20180082), Detaljreguleringsplan for Villmarkscamp ved Murtetjønn (planID 20100060) og Reguleringsplan for Bortelid (planID 19970019).

De største delene av planområdet er regulert i Reguleringsplan for Langatjønn – Hesthei (planID 19970016). Reguleringsplanen ble ikraftsatt i 1997. Kommunedelplanen gjelder dermed foran denne reguleringsplanen.



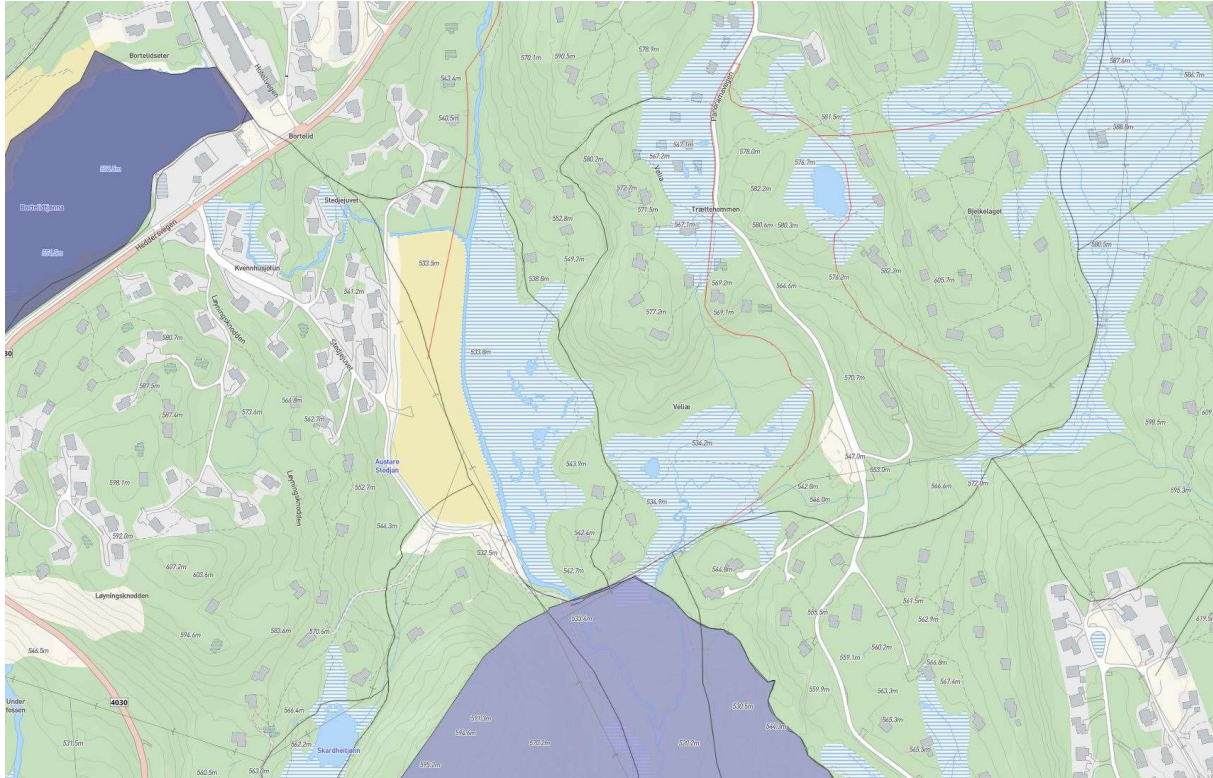
*Gjeldende reguleringsstatus.*



### 4.3. Andre aktuelle kommunale føringer

#### Temaplan for Friluftsliv Bortelid-Ljosland 2020-2030

I temaplanen ligger det løypetraseer gjennom området. I sør går plangrensen noe inn i aktivitetsområdet A11-Skardehei.



## 5. ALTERNATIV SOM SKAL UTREDES

### 5.1. Referansealternativet (0-alternativ)

0-alternativet er den mest sannsynlige utviklingen av området dersom tiltaket som følge av detaljreguleringen ikke blir gjennomført. I denne sammenhengen vil 0-alternativet være at området forblir som det er i dagens situasjon, da behovet for camping foreløpig er dekket andre steder, og golf ikke vurderes som like aktuelt som det var ved utarbeiding av kommunedelplanen. Området vil likevel bli liggende som en arealreserve for camping.

### 5.2. Utbyggingsalternativ 1

Utbyggingsalternativ 1 er utbygging i henhold til kommuneplan, med camping og golf.

### 5.3. Utbyggingsalternativ 2

Utbyggingsalternativ 2 er utbygging som følge av planforslaget. Planforslaget vil legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntareal.

## **6. FORSLAG TIL UTREDNINGER I FORHOLD TIL MILJØ OG SAMFUNN**

### **6.1. Utredningstemaer og metode**

Formålet med konsekvensutredning er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivare tatt under utarbeidelsen og gjennomføringen av planen. Hensikten med utredningen er å synliggjøre konsekvensene tiltakene vil medføre.

Konsekvensutredning blir utløst av endret arealbruk fra camping og golf til fritidsbebyggelse. Selve konsekvensutredningen vil derfor ta for seg tema som er relevante å utrede i forbindelse med denne endringen. I tillegg vil planbeskrivelsen beskrive planens virkning for andre tema.

Vurderingene vil bli gjort med sammenligning mot 0-alternativet

Temaene som blir aktuelle som følge av formålsendringen vurderes til å være knyttet til friluftsliv/ rekreasjon, landskap, næringsinteresser og flom.

I oversikten under er de fagfelt og tema som skal vurderes/ utredes listet opp. For hvert tema er det markert hvilken type utredningsnivå som forventes: egen fagrapport eller annet. Til sammen utgjør dette konsekvensutredningen.

#### **Metoden tar utgangspunkt i Håndbok V712 Konsekvensanalyser, og vil inneholde:**

- Statusbeskrivelse
  - o Eksisterende situasjon med naturlig utvikling
  - o Verdisetting av 0-alternativet (fra uten betydning til svært stor)
- Vurdering av påvirkning
  - o Vurdering av utbyggingsalternativene for temaene i tabellen nedenfor
  - o Påvirkningen vektlegges (fra sterkt forringet til forbedret)
- Vurdering av konsekvens
  - o Konsekvensen for miljø og samfunn blir vurdert ut ifra verdisseting og virkning (konsekvensvifte)
- Konklusjon
  - o Helhetsvurdering av planforslaget basert på forhold som har kommet fram i forbindelse med konsekvensutredningen

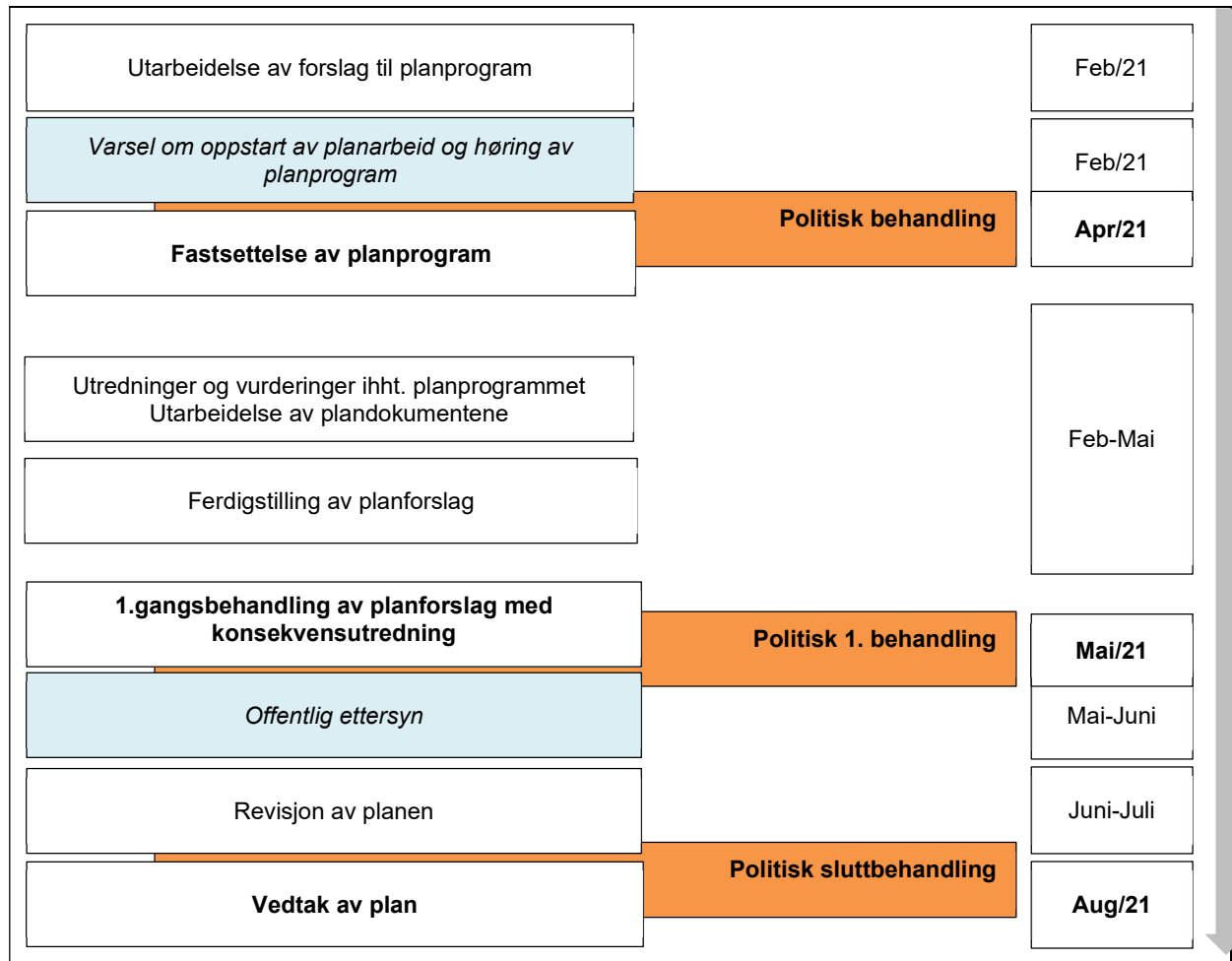
<b>Tema som skal beskrives, verdisettes og vurderes påvirkning og konsekvens</b>		
<b>Tema</b>	<b>Hva skal beskrivelsen inneholde</b>	<b>Dokumentasjon/ kunnskapsgrunnlag</b>
Landskap	<p>Bakgrunn: Planen vil medføre et større areal med byggeformål enn det som er avsatt i kommuneplanen. Dette medfører konsekvenser for landskap. Da særlig i forbindelse med nærvirkning for eksisterende fritidsboliger og langs skiløypenettet.</p> <p>Utredningsbehov: Det må illustreres og beskrives hvordan landskapsvirkningen vil bli påvirket.</p>	3D-modell av planen
Friluftsliv/ rekreasjon	<p>Planen vil redusere areal avsatt til rekreasjon. Det må vurderes hvilken konsekvens dette vil ha for tilbudet i området.</p> <p>Utredningsbehov: Oversikt over eksisterende rekreasjonstilbud på Bortelid. Vurdere verdien av alternativene i forbindelse med friluftsliv og rekreasjon.</p>	Temaplan for friluftsliv Bortelid-Ljosland 2020-2030, Bortelid.no,
Næringsinteresser	<p>Arealet blir endret fra næring til fritidsbebyggelse. Det medfører mindre areal avsatt til camping og utleie. Det må vurderes om det er riktig å redusere arealet avsatt til næring i kommuneplanen.</p> <p>Utredningsbehov: Oversikt over eksisterende næringsvirksomhet og arealreserver til dette formålet.</p>	Kommuneplan og reguleringsplaner (avsatt areal og arealreserver)
Flom/ overvann	<p>Arealet som er avsatt til golfbane er mindre berørt av overvann dersom det gjøres om til golfbane enn dersom det bygges ut med fritidsboliger.</p> <p>Utredningsbehov: Flomutredning. Flomutredningen må identifisere områder med reell flomfare innenfor planområdet og vurdere aktuelle risikoreduserende tiltak ved etablering av fritidsbebyggelse.</p>	Fagrapport



<b>TEMA SOM KUN SKAL BESKRIVES OG ILLUSTRERES I PLANBESKRIVELSEN</b>		
<b>Tema</b>	<b>Hva skal beskrivelsen inneholde?</b>	<b>Dokumentasjon/ kunnskapsgrunnlag</b>
Barn og unges interesser	- Barns bruk av arealer	- Lokalkunnskap, løypekart, varsling/innspill til planarbeidet
Kulturminner	- Registrerte kulturminner	- Kulturminnesok.no - Agder fylkeskommune vurderer behov for ytterligere undersøkelser
Naturmangfold	- Naturmangfoldloven §§ 8-12	- Artsdatabanken.no - Naturbase
Estetikk	- Beskrivelse av eksisterende bebyggelse	- Befaring
Vann/ avløp	- Avklare kapasitet på VA-anlegg	- Dialog med kommunen
Ras/ skred	- Eventuelle faresoner for ras/ skred	- Ngu.no
Trafikk	- Kapasitet og dimensjon på eksisterende veg	- Befaring - Dialog med kommunen

## 7. PLANPROSESSEN

### 7.1. Framdriftsplan



### 7.2. Informasjon og medvirkning (Pbl kapittel 5)

I henhold til krav i plan- bygningslovens kapittel 5, vil det bli lagt opp til medvirkning i løpet av planprosessen.

For å løse utfordringene i området på en konstruktiv måte og for å videreføre potensialene i planområdet, er det viktig å sikre en god informasjonsformidling og dialog med offentlige instanser, relevante interesseorganisasjoner og aktører i området.

Planarbeidet skal sikre medvirkning fra ulike aktørgrupper gjennom følgende aktiviteter:

#### Dialog med lokale hytteeiere:

- Dialog med eiere av hytter innenfor planområdet.

#### Høring, offentlig ettersyn og informasjon (jf. pbl kapittel 5):

- Lovens minstekrav til informasjons- og høringsrunder gjennom planprosessen. Høringsinstanser og naboer får tilsendt brev med varsel om oppstart og forslag til planprogram. Forslag til reguleringsplan blir sendt på høring under offentlig ettersyn. Informasjon vil også publiseres via annonser i avis og digitale medier, og informasjon publiseres på kommunens hjemmeside [www.aseral.kommune.no](http://www.aseral.kommune.no)