



# Planbeskrivelse

## Kommuneplanens arealdel 2020-2030

Vedtatt av kommunestyret 22.10.2020

## Innhold:

<b>1. Innleiing</b>	<b>3</b>
<b>2. Planstaus</b>	
<b>3. Prosess</b>	<b>4</b>
<b>4. Planforslaget</b>	
<b>5. Endringar i arealbruk</b>	<b>5</b>
5.1 <i>Utgåtte/oppheva planar</i>	
5.1.1 Disposisjonsplanar	
5.1.2 Oppheva reguleringsplanar	6
5.1.3 Vurderte planendringar	
5.2 <i>Utgåtte byggeområde</i>	7
5.2.1 Framtidig bustadbygging	
5.1.2 Framtidig næring	
<b>6. Endringar i hensynssoner</b>	
6.1 <i>Sikringssoner</i>	
6.2 <i>Faresoner</i>	
6.2.1 Ras- og skredfare	
6.2.2 Flomfare	8
6.2.3 Vurdert flomfare	9
6.2.4 Skytebaner	
6.3 <i>Særlige hensyn</i>	
6.3.1 Hensyn landbruk	
6.3.2 Hensyn friluftsliv	10
6.3.3 Hensyn natur	
6.3.4 Hensyn kulturminner	11
6.3.5 Hensyn mineralressursar	13
6.4 <i>Bandleggingssoner</i>	12
6.4.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygn.lov	
6.4.2 Bandlegging etter lov om naturmangfold	
6.4.3 Bandlegging etter lov om kulturminner	
6.2.4 Bandlegging for anlegg etter energilova (kraftleidningar)	
6.5 <i>Reguleringsplan skal gjelde</i>	13
6.5.1 Reguleringsplaner som skal gjelde	
<b>7. Endringar i føresegner</b>	<b>14</b>
7.1 <i>Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9)</i>	
7.1.1 Innhald i utbyggingsavtaler	
7.1.2 Rekkefølgekrav	
7.1.3 Funksjonskrav	
7.1.4 Miljøkrav	
7.1.5 Vern	
7.1.6 Avklaring i vidare reguleringsarbeid	15
7.2 <i>Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3, 4 (§ 11_10)</i>	
7.2.1 Planlegging av mindre tiltak	
7.2.2 Fysisk utforming av anlegg	
7.2.3 Lokalisering og bruk av veg	
7.3 <i>Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11)</i>	
7.3.1 Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket	

<b>8. Konsekvensar av endringar</b>	<b>18</b>
8.1 Oppsummering av konsekvensutgreiinga	
8.2 Samla vurdering av konsekvensar	19

## 1. Innleiing

I slutten av planperioden (2016-2019) vedtok kommunestyret 04.09.2018 å starte arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdelen og ba «rådmannen utarbeide forslag til planprogram for politisk handsaming i juni 2019.»

Planprogram blei vedtatt av kommunestyret 12.09.2019.

Kommunen sin **planstrategi for 2020-2023** er fastsett av kommunestyret 11.06.2020. Det er fastsatt følgjande **arealstrategi**:

Iveland er en grisgrendt kommune med rimelig pendleavstand til de mest folkerike og arbeidsintensive områda i Agder. Folketallet er for lågt og avstandene for lange til at kollektive transportmidler kan bli dominerende for arbeids- og nyttereiser. Privatbiler vil fortsatt være dominerende her.

Iveland sitt bidrag til reduserte CO<sub>2</sub> utslepp må skje gjennom auka elektrifisering av bilparken, og ved stimulering til at busettingsauken skjer i dei tre bygdesentra; Birketveit, Skaiå og Vatnestrøm. Det er samtidig eit overordna mål for kommunen å auke folketalet, og derfor må ein også legge til rette for dei som ønskjer å busette seg i nærheten av den staden dei vaks opp, også utanfor bygdesentra.

Kommunen har nå regulerte areal for å busette folk i høve til dei mest optimistiske folketalets prognosene i minst 20 år framover. Arealstrategien må i fireårs perioden konsentrere seg om å videreutvikle dei regulerte områda, og legge til rette for vidareutvikling av mindre grender gjennom spredt utbygging. I neste fireårsperiode må ein vurdere om arealdelen av kommuneplanen bør revideres. Da med vekt på om eldre reguleringsplaner fortsatt er tjenlege redskaper for forvaltning av dei aktuelle areala.

Etter pbl § 11-5 skal arealdelen gje hovedtrekk i disponeringa av kommunen sine areal og «rammer og betingelser for hvilke nye tiltak som kan settes i verk, samt hvilke viktige hensyn som må ivaretas».

I gjeldande **samfunnsdel** er det eit mål at Iveland kommune skal vera «**et attraktivt sted som har høyere befolkningsvekst enn landsgjennomsnittet.**» Vidare har ein sett seg som mål at kommunen skal vera ein «**aktiv «miljøkommune»**», og vera budd på «**klimarelaterte kriser**». Det er i tillegg til dette sett som mål at «**De fleste innbyggere har tilgang til moderne infrastruktur.**» Dette er mål som har implikasjonar til arealdelen i kommuneplanen. Det samsvarer og med effekt mål i **Regional plan for Kristiansands regionen 2019-2050**:

- Nullvekstmålet (for transport) oppfylles i Kristiansandsregionen (kommunane Birkenes, Iveland, Lillesand, Kristiansand, Songdalen, Søgne og Vennesla)

- «Godt fungerende kommune-, bydels- og lokalsentre»
- Gode betingelser for regional næringsutvikling
- Gode betingelser for rekreasjon
- Legge grunnlaget for at hele befolkningen har tilgang til et variert handels- og tjenestetilbud
- «Det er godt å bo i Kristiansandsregionen»
- Gode betingelser for befolkningsvekst i hele regionen

Arealdelen skal bidra til å gjennomføring av **Regionplan Agder 2030** i Iveland kommune ved å legge til rette for **attraktive og livskraftige tettstader** på Birketveit, Skaiå og Vatnestrøm, og vidareutvikling i lokale grender som Skisland og Møkjåland. Transport og kultur blir tatt i vare gjennom avsette areal og hensynssoner.

Det same kan seiast om **Nasjonale forventningar til regional og kommunal planlegging** der ein legg til rette for vekst i lokalsamfunn og tettstader der det er sett av areal for sosiale aktivitetar og møteplassar.

## 2. Planstatus

Gjeldande arealdel blei vedtatt 11.06.2011 etter ein langdryg prosess som tok til i desember 2007, og var innom mekling hos fylkesmannen i Aust-Agder. Under prosessen blei plan- og bygningslova av 2008 sett i kraft og nye føringar i denne, i høve til tidligare lov, måtte innarbeidast. Planen fekk nokre mindre gode løysingar som det er naturleg å endre på. Dette gjeld moa måten reguleringsplanar er vist på.

Digitale plattformer er utvikla vidare sidan 2011, noko som inneber at ulike hensynssoner kan visast som eigne kartlag. Å vise alle soner samstundes vil i nokre områder gjere planen uleseleg.

## 3. Prosess

Det blei meldt oppstart av arbeidet med revisjon av kommuneplanen sin arealdel 20.06.2019 etter vedtak av forslag til planprogram i kommunestyret 13.06.19, sak 25/19. Planprogrammet blei samstundes sendt på høyring og offentleg ettersyn. Høyringsperioden varte fram til 30.08.19. Det kom tilbakemeldingar/innspeil frå 10 offentlege organ, som alle blei presentert og kommentert i sak for kommunestyret som fastsette planprogrammet i vedtak av 12.09.19. Det blei deretter invitert via kommunen si heimeside og Bygdebrevet, til grunneigarar og andre innbyggjarar til å kome med innspel til ny arealdel av kommuneplanen. Frist for dett blei sett til 1. mai. 2020.

Ei prosjektgruppe under leiing av rådmannen har i tida frå fastsetting av planprogrammet til innspelfristen for innbyggjarane gjekk ut, arbeid med eit forslag til ny arealdel. Det er halde tre møte i prosjektgruppa fram til 01.03.20. Etter innspelfristen er det halde eit nettbasert teams-møte.

Det blei halde eit ope innbyggarmøte 24.02.20 om bustad- og stadutvikling. Eit møte om næringsutvikling var planlagt 24.03.20, men måtte avlysast av smittevern omsyn i samband med korona-pandemien og nasjonale føringar etter 12.03.20.

Eit møte i kommuneplan-forum i Iveland var lagt inn i planprogrammet tidlig i 2020.

Saksansvarlig har arbeidd med å få dette til, men det lukkast ikkje å få til ein avtale om dette før utangen av februar. Etter dette har ein lagt denne programposten på is.

I arbeidet med planforslaget har saksansvarleg hatt kommunikasjon med ein del grunneigarar via vanleg post, e-post, telefon og personlege møte.

## 4. Planforslaget

Planforslaget bygger på arealdelen av kommuneplanen av 2011. Den var første versjon etter prinsippa nedfelt i medhald av plan- og bygningslova av 2008. I planforslaget er desse prinsippa reindyrka. Planen er teikna på nytt på grunnlag av kartgrunnlaget N50 (1:50000). Dette fordi den digitale versjonen av gjeldande plan var hefta med mange karttekniske feil. Å teikne planen på nytt var vurdert å vera mindre arbeidskrevjande enn å rette gjeldande plan.

Prinsippet om at bygde eigedommar utanom landbrukseigedommar skal ha ein arealbruk i kommuneplanen som samsvarar med verkelig bruk, er vidareført. Det er gjort ei endring for eigedommar som grenser mot vassdrag slik at heile eigedommen er gitt arealformål, medan det er lagt byggegrense på 20 m mot vassdraget, tilpassa eksisterande bygningar. Det er tilsvarende lagt byggegrense mot fylkesvegar, dei fleste på 30 m. Der det er lagt byggegrense mot vassdrag og veg er det lagt byggegrense også mot anna areal, for å kunne utføre analyser av byggbart areal på grunnlag av kommuneplanen.

Offentleg veg er i planforslaget framstilt med arealformål (flate) med grunnlag i eigedomsgrenser i matrikkelen. Private tilkomstvegar og skogsbilvegar, er framstilt som samferdselslinjer.

Regulerte områder, der ein har vurdert at reguleringsplan skal gjelde, er framstilt som hensynssone over grunnkartet. Det er elles gjort meir systematisk bruk av hensynssoner i planforslaget i høve til gjeldande plan. Desse er teikna i eigne kartlag, slik at dei kan slåast av eller på i ei digital innsynsløysing. Dette gjer planen leselig i område der hensynssoner overlappar kvarandre.

Forslag til endringar i planen er konsekvensutgreidd i eit eige plandokument. Planføresegnene er også framstilt i eit eige dokument. I høyringsdokumentet er nytta grå skriftfarge på tekst som er foreslått tatt ut av føresegnene. Ny tekst er gitt raud farge.

## 5. Endringar i arealbruk

### 5.1 *Utgåtte/oppheva planar*

#### 5.1.1 Disposisjonsplaner

**Hytteplan Omestad** som i nåverande arealdel er gjort gjeldande, var annullert av dåverande grunneigar, jf. vedtak i Iveland Bygningsråd i sak 14/85, 10.06.1985. Denne blir då tatt ut i revidert kommuneplan.

**Hytteplan Frikstad** er ferdig utbygd med festetomter, punktfeste: Blir lagt inn med sirkelforma areal på 1000 – 500 m<sup>2</sup> rundt bygning som nåverande fritidsbygg. Disposisjonsplanen blir oppheva og elles gjeld aktuelle føresegner i kommuneplanen. Grunneigar har i telefonsamtale med sakshandsamar akseptert dette.

**Hytteplan øvre Ljosland** er utbygd unntatt 1 tomt med sjøleigartomter. Tre tomter er oppmålt. Fire ikkje målte tomter blir lagt inn med sirkelavgrensing på 1000 m<sup>2</sup> som nåverande fritidsbygg. Disposisjonsplanen blir oppheva og elles gjeld aktuell føresegner i kommuneplanen. Grunneigar sin representant har i telefonsamtale og e-post-dialog med sakshandsamar akseptert dette.

**Hytteplan Eikeland** er ferdig utbygd med sjøleigartomter. Tomtene blir lagt inn som nåverande fritidsbygg. Tre tomter er ikkje oppmålt og blir gitt sirkelavgrensing på 1000 m<sup>2</sup>. Disposisjonsplanen blir oppheva og elles gjeld aktuelle føresegner i kommuneplanen.

**Hytteplan Åsen** er utbygd med fem av 18 planlagde hytter. Utgangspunktet var festetomter, men alle hyttene har nå oppmålte sjøleigartomter. Grunneigar ønsker å behalde planen. I gjeldande kommune plan ligg areala inne som nåverande fritidsbygg, også dei ubygde. Dette må endrast. På same grunneigedom ligg framtidig bustadområde 'Holtehøgda'. Som følge av at dette kom i konflikt med nåverande lysløype blei framtidig lysløype lagt inn i hytteområdet. Slik dette samla ser ut i gjeldande kommuneplan står det fram som ein uheldig, lite effektiv og dels konfliktfylt arealbruk. Slik det ser ut nå er det ingen grunn til å tru at Holtehøgda blir realisert som bustadområde fram til 2030, og ein foreslår å ta dette ut i ny kommuneplan. Dermed kan lysløypa ligge i nåverande trase og Åsenfeltet kan vidareførast som framtidig spredt utbygging av fritidsbygg. Dei to syndlegaste områda, tomt 14-18 foreslår ein tilbakeført til reint LNF-formål; det er ikkje bygd på desse felta og dei er skilt frå resten av feltet av topografien i området. Samla kan det då godkjennast 8 framtidige fritidsbygg i Åsenfeltet, enkeltvis som spredt utbygging. Vatn kan ikkje leggest inn i hyttene og veg til hyttene kan ikkje byggast utan detaljregulering av området. Grunneigar har 03.02.20 skriftlig protestert mot å ta bort tomt 14-18 frå kommuneplanen.

### 5.1.2 Oppheva reguleringsplanar

**Plan 20070926, Tellhaugane** ble vedtatt 15.12.2010 etter privat initiativ. Planen er ikkje realisert. Kommunen vurderer i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel at planen blir oppheva av driftsmessige årsaker. Området blir tilbakeført til LNF-formål. Planen kan erstattast av område for spredt utbygging av eit mindre tall bustader (3-5 stk.). Grunneigar har i skriftlige merknader 04.02.20 ingen innvendingar mot dette og har seinare kome med innspel til lokalisering av 3 bustader som spredt utbygging.

**Plan 19881209, Kjetevann** blei vedtatt 08.10.1991 etter privat initiativ. Planen er ikke realisert. Kommunen vurderer i samband med revisjon av kommuneplanens arealdel at planen er forelda. Området tilbakeføres til LNF-område. Områder med spor av gruveaktivitet gis hensyn Bevaring kulturminner, jfr. kommunens kulturminneplan. Grunneigar har i telefonsamtale med sakshandsamar akseptert dette.

### 5.1.3 Vurderte planendringar

**Plan 20100226, Skaiå** blei vedtatt 12.10.2011 etter offentlig initiativ med tanke på utbygging av kraftverk; Iveland 2. Eit område mellom Ivelandsveien og Røyrmøyveien blei sett av til offentlig tenesteyting med tanke på bygging av ny skule 1-4. Området er grovplanert med tunellmasse frå Iveland 2 utbygginga. Skulebygging er ikkje realisert og ein vurderer at området kan omdisponerast til andre formål, t.d. bustad- og sentrumsfunksjonar. Det er ikkje behov for oppdatering av heile reguleringsplanen, men området mellom Ivelandsveien, Røyrmøyveien og Kattefossveien blir bandlagt for framtidig reguleringsendring.

**Plan 20060515 Iveland gård boligfelt** blei vedtatt 17.06.2009 etter privat initiativ. Planen er ikkje realisert og nordre del av planen er revidert 2019 med tanke på adkomst frå nord i staden for frå sør. I sør er bygd eit sandlagerbygg på areal avsett til annan veggrunn. Adkomst til bustadfeltet frå sør blir vurdert ikkje å vera økonomisk berekraftig. Arealet frå sandlageret og nordover Gjennlidalen kan vera aktuelt for omregulering til næringsformål. Søndre del av planen blir bandlagt for framtidig reguleringsendring.

**Plan 20080529 Iveland hyttetun**, i kraft frå 09.07.2010, etter privat initiativ. Planen er ikkje realisert. Det er regulert same adkomst til området som plan 20060515. Søndre delar av Gjennlidalen kan vera aktuelt for omregulering til næringsformål. Søndre del av planen blir bandlagt for framtidig reguleringsendring.

## 5.2 Utgatte byggeområde

### 5.2.1 Framtidige bustadbygging:

**Grosås, gnr. 3 bnr. 6**, har ligge inne i to kommuneplanperiodar. Det har eit areal på 28 da; som tilsvarer 15-20 einebustader. Realisering ville krevje ny infrastruktur i form av veg, vatn- og avløpsanlegg. Området ligg innklemt mellom to naboeigedommar. Det kan ikkje realiserast med kommunal medverking i overskødeleg framtid. Generelt vurderer ein området ikkje berekraftig, både ut frå miljøomsyn og privatøkonomisk. Området blir tilbakeført til LNF-formål. Grunneigar har skriftleg 20.01.20 ytra ønske om at området blir liggande uendra. 03.06.20 har grunneigar foreslått å reduser byggeområdet til ca. 25 daa og gjøre det om til område for spredt bustadbygging med inntil 4 einingar og maks 5 daa tomstestorleik. **Kommunestyret** vedtok å ta inn grunneigar sitt forslag til endring.

**Holtehøgda, gnr. 64 bnr. 5**, kom inn i førre revisjon. Området er på 144 da; som tilsvarer 50-100 einebustader. Det er konflikt med eksisterande grønstruktur; lysløype. Det kan ikkje realiserast med kommunal medverking i overskødeleg framtid. Området blir tilbakeført til LNF-formål og grønstruktur, lysløype. Grunneigar har skriftlig akseptert dette.

### 5.2.2 Framtidig næring

**Skisland, gnr. 14 bnr. 1**, har ligge inne i to kommuneplanperiodar med tanke på

tilrettelegging for heste- og ridesenter. Reguleringsarbeid starta opp men er ikkje fullført. Prosjektgruppa foreslår å ta dette området ut av arealdelen og tilbakeføre det til LNF-formål. Dette blir grunngjeve med manglande framdrift og naboprotestar. Grunneiger ønsker i utgangspunktet å la området ligge uendra, men har i telefonsamtale med sakshandsamar akseptert å erstatte området med område for spredt næring i LNF-område; under 1000 m<sup>2</sup> BRA. **Kommunestyret** vedtok å **ikkje** tilbakeføre dette området til LNF-formål.

### *5.3 Innspel til ny arealbruk*

#### 5.3.1 Nye utbyggingsområde:

Det er foreslått eit nytt område for bustadbygging. Ein syner til konsekvensutgreiinga Innspel 1. **Kommunestyret** vedtok å ta innspelet inn i høringsforslaget.

#### 5.3.2 Område for spredt bustadbygging i LNF-område:

Det har kome 10 innspel til spredt bustadbygging på til saman 22 bustader. Ein syner til konsekvensutgreiinga Innspel 2 – 11. Kommunestyret har vedtatt å ta inn forslag med til saman 17 bustader.

## **6. Endringar i hensynssoner**

### *6.1 Sikringssoner*

**H110\_1 Skrøme vassverk** og

**H120\_1 Voss kjelda** er vidareført frå tidligare plan.

**H190\_1 Jernbanetunell Kyreneset** er ny i høve til tidligare plan

### *6.2 Faresoner*

#### 6.2.1 Ras- og skredfare

Gjennomgang av NVE sine kartbaser for ras- og skredfare har ikkje resultert i funn som rører utbyggingsområde i kommunen. Generelt ligg kommunen i eit lite skredutsett område. Dette gjeld så vel snø- som jord- og steinskred. I den grad slike hendingar kan få konsekvensar for samfunnstryggleik, vil det røre infrastruktur som vegar og kraftlinjer. Område med rasfare i kommunesenteret er sjekka ut gjennom geologisk rapport i samband med detaljregulering 2017. Det er ikkje funne grunnlag for særskilte soner for rasfare i kommuneplanen.



## 6.2.2 Flomfare

For anslag av flomvannstand i mindre vassdrag ( 1 – 500 km<sup>2</sup> nedbørfelt) er nytta formelen, jf. NVE rapport 7/2011:

$$Dh=0,965\ln(A)+2$$

Dh er flomvannstand over normalvannstand i meter

A er nedbørfelt til vassdraget i km<sup>2</sup>.

A er utregna ved hjelp av NVE programmet NEVINA.

NVE sitt aktsomhetskart for flom angir maksimal vannstandstigning.

Følgjande flomsoner er lagt inn i forslag til revidert kommuneplan:

**H320\_1: Heimreneskilen** vidareført frå tidligare plan; kote 195 moh.

**H320\_2: Bergøya** ligg i Skislandsfjorden, Otra. Regulert vassdrag maksimal vannstigning 8 m. Lokalt nedbørfelt nedanfor Nomelandsdammen er vurdert å vera over 82 km<sup>2</sup> ( nedbørfeltet for Langåna ved utløpet i Skislandsfjorden) som tilseier ei flomsone 6 m over normal vannstand; kote 97 moh i øvre del av fjorden. I følge lokalkjente har flomvatn i 1991 gått over brua inn til Nomeland kraftstasjon. Brua ligg nedstrøms Nomelandsdammen og ligg i følge siste høgdegrunnlag på ca. 101 moh. Ein har etter dette foreslått ei flomsone i Skislandsfjorden tom kote 102 moh. Same vurdering gjeld

**H320\_3 Skisland.**

**H320\_4 Tveittjønn:** Maksimal vannstigning 7 m. Nedbørfelt utrekna til 63 km<sup>2</sup> som tilseier ei flomsone på 6 meter over normalvannstand; kote 131 moh.

**H320\_5 Nomeland:** høyrer til Skislandsfjorden; flomsone 6 m over normalvannstand; kote 97 moh.

**H320\_6 Blekehølen:** Langsima-vassdraget oppstrøms Otra. Maksimal vannstigning 7 m. Nedbørfelt utrekna til 72 km<sup>2</sup> som tilseier flomsone 6 m over normalvannstand; kote 117 moh.

**H320\_7 Gjeirumoen:** Langsima-vassdraget mellom Tveittjønn og Birketveittjønn, nedbørfelt mellom 63 og 44 km<sup>2</sup> som tilseier ei flomsone 5,5 m over normalvannstand; kote 179,5 moh.

**H320\_8 Midttjønn:** Langsima-vassdraget nedstrøms Birketveittjønn, nedbørfelt 44 km<sup>2</sup> som tilseier 5,5 m over normalvannstand; kote 199,5 moh. Ved regulering av Birketveit sentrum 2018, blei flomsone lagt på kote 205 moh. Dette blir vidareført i uregulerte område rundt Midttjønn og Birketveittjønn opp til Natelandsholtet. Same vurdering gjeld

**H320\_9 Birketveittjønn:** Eldre reguleringsplanar som omfattar delar av tjønna og vassdraget har ikkje innlagt flomsone.

**H320\_10 Tingtjønn:** Nedbørfelt utrekna til 9 km<sup>2</sup> som tilseier ei flomsone 4 m over normalvannstand (228 moh). Nedbørfeltet for Grossvatn er 6,2 km<sup>2</sup> som tilseier ei flomsone på 3,7 m over normalvannstand. Eldre reguleringsplan har ikkje innlagt flomsone, men har oppgjeve kote 229 moh som grense for flomfare. Dette er nok for snaut etter seinare tids fokus på klimaendring. Ein visuell kontroll av høgdegrunnlaget aust for Tingtjønn tilseier at det vil åpnast eit nytt utløp når vannstanden har auka til vel kote 230 moh. Flomsone i området Grosvatn/Tingtjønn blir ut frå dette avgrensa til kote 231 moh.

**H320\_11 Bjelkekilen:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_12 Lognesfjorden nord:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_13 Lognesfjorden sør:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_14 Bukksundfjorden nord:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_14 Bukksundfjorden sør:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_15 Bukksund:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_16 Fugløya:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_17 Sagkilen:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_18 Gjegningskilen:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_19 Ærsneset:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_20 Sydinga:** Ogge flomfare tom kote 195 moh.

**H320\_21 Landekilvatn:** Nedbørfelt 16,1 km<sup>2</sup>, normalvannstand kote 201,2 moh, flomfare tom kote 206 moh.

**H320\_22 Steane:** Nedbørfelt 7,5 km<sup>2</sup>, normalvannstand kote 224,9 moh, flomsone tom kote 228 moh.

**H320\_23 Honsølvatn:** Vassdraget er regulert. Nedbørfelt 50,6 km<sup>2</sup>, normalvannstand kote 196,9 moh, berekna flomsone tom kote 203 moh. I praksis vil vannet flomme over fylkesveg 405 og vidare ut i Ogge ved flomvannstand på kote 198 moh. Valt flomsone tom kote 198 moh.

**H320\_24 Odderstølkilen:** Otra har maksimal vannstigning 8 m, medan lokalt nedbørfelt tilseier ei maks stigning på 3-4 m. Normal vannstand kote 167,4 moh. Valt flomsone tom kote 172 moh ut frå visuell vurdering av høgdegrunlaget og eksisterande bygg.

**H320\_25 Østre Hodne:** Otra maks stigning 8 m. Normalvann kote 167,4 moh. Flomsone tom kote 172 moh ut frå visuell vurdering av høgdegrunnlag og bygningar.

**H320\_26 Leirkilen.** Otra. Maksimal vannstigning 8 m. Normalvannstand kote 167,4 moh. Flomsone tom kote 172 moh, valt ut frå visuell vurdering av terrenggrunnlag og bygg.

### 6.2.3 Vurdert flomfare:

**Mjålandstjønn/Færetjønn:** Maksimal stigning 4 m. Byggeområder ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

**Eielandsvatn/Lonane:** Maksimal stigning 5-6 m. Byggeområde ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

**Håverstadtjønn:** Maksimal stigning 4-5 m. Byggeområder ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

**Gåseflåfjorden:** maksimal stigning 8 m. Byggeområde ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

**Øynavatnet:** Maksimal vannstigning 2 m. Byggeområde ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

**Einerkilen:** Otra maksimal vannstigning 8 m. Byggeområde ligg høgare i terrenget. Ingen flomsone.

### 6.2.4 Skytebaner

**H360\_1 Ivedal:** Skytebane 100 og 200 m; utvida område i høve til nåverande plan

## 6.3 Særlige hensyn

### 6.3.1 Hensyn landbruk

**H510\_1 - H510\_5 Frøyså/Tveit**

**H510\_6 - H510\_7 Eieland/Møkjåland**

**H510\_8 - H510\_10 Østre Hodne**

**H510\_11 - H510\_14 Ivedal**

### 6.3.2 Hensyn friluftsliv

**H530\_1 Fjermeroskilen/Monsundet**

**H530\_2 Berefjell**

**H530\_3 Kringsjø**

### 6.3.3 Hensyn natur

**H560\_1 Frikstad**, raudlisteart: solblom.

**H560\_2 Ranestad**, særmerkte tre i kulturlandskapet, viktig

**H560\_3 Ljosland**, gamal lauvskog, lokalt viktig.

**H560\_4 Mykland**, særmerkte tre i kulturlandskapet, eik, viktig.

**H560\_5 Gildredalen**, gamal edellauvskog, viktig.

**H560\_6 Frøyså**, rik edellauvskog, lokalt viktig.

**H560\_7 Tveit**, meandrerande elveparti, lokalt viktig.

**H560\_8 Tveit 2**, rik edellauvskog, lokalt viktig

**H560\_9 Tveitflyane vest**, eldre edellauvskog, viktig.

**H560\_10 Beiehølen**, gamal osp, viktig.

**H560\_11 Knudansheia vest**, gamal edellauvskog, viktig.

**H560\_12 Knudansheia nord-aust**, rik edellauvskog, viktig.

**H560\_13 Øvre Jepestølvatn**, relativt gammal edellauvskog, lokalt viktig.

**H560\_14 Rossås**, gamle tre i kulturlandskap, viktig

**H560\_15 Rossås 2**, intakt skogsbeite, viktig.

**H560\_16 Glupsetjønn nord-vest**, gamal boreal lauvskog, svært viktig

**H560\_17 Glupsetjønn**, gamal edellauvskog, lokalt viktig.

**H560\_18 Odderstøl**, særprega gamalt tre i kulturlandskapet, viktig.

**H560\_19 Einerhaugane sør**, gamal edellauvskog, viktig.

**H560\_20 Austrehaug**, store eiketree, lokalt viktig.

**H560\_21 Lislefjellheia**, rik edellauvskog, lokalt viktig

**H560\_22 Tortveit**, naturbeitemark, viktig.

**H560\_23 Smaldalen**, eldre skog, lokalt viktig.

**H560\_24 Avdagsfjellet nord**, eldre skog, lokalt viktig.

**H560\_25 Avdagsfjellet øst**, gamal skog, viktig.

**H560\_26 Kåbuland**, gamal skog, viktig

**H560\_27 Nedre Frikstad**, naturbeitemark, viktig.

**H560\_29 Ogge**, ikkje forsura restområde, viktig.

**H560\_30 Jokeli nord**, eldre barskog, lokalt viktig

**H560\_31 Jokeli vest**, gamal skog, viktig

**H560\_32 Fjermedal**, lveland bygdemuseum, naturbeitemark, lokalt viktig

**H560\_33 Stortjønn**, rik myr, viktig.

### 6.3.4 Hensyn kulturminner

- H570\_101 Lonegruva, Rossås 1
- H570\_102 Feitedalen gruver, Rossås 6-11
- H570\_103 Gilderdalen gruve, Frøyså 1
- H570\_104 Åsane, Frøyså 14
- H570\_105 Eliasgruva, Tveit 1
- H570\_106 Steli gruve, Tveit 3
- H570\_107 Synken gruve, Hiltveit 1
- H570\_108 Tunellen gruve, Hiltveit 6
- H570\_109 Æretveitgruva, Æretveit
- H570\_110 Nateland gruve, Nateland 1
- H570\_111 Skavdalen gruve, Tortveit 3
- H570\_112 Synken og Tunellen, Landås 6 og 7
- H570\_114 Beinmyr gruve, Landås 8
- H570\_115 Beryllgruva, Støledalen
- H570\_116 Rostadheia gruveområde, Mølland
- H570\_117 Horja gruve, Mølland 3
- H570\_118 Varmedokka gruve, Mølland 4
- H570\_119 Nikkelgruva, Mølland
- H570\_120 Tannspatgruva, Mølland
- H570\_121 Solås gruve, Solås
- H570\_122 Mannekleiv gruve, Håverstad 1
- H570\_123 Heia gruve, Håverstad 3
- H570\_124 Kjørka gruve, Frikstad 2
- H570\_125 Tuftane gruve, Frikstad 3
- H570\_126 Dauren gruve, Frikstad 4
- H570\_127 Slobrekka gruve, Frikstad 7
- H570\_128 Småliane gruve, Frikstad 11
- H570\_129 Høylandsgruva, Frikstad 12
- H570\_130 Amerika-gruva, Kåbuland 1
- H570\_131 Tunellen gruve, Birkeland 2
- H570\_133 Knut Natelands-gruva, Birkeland 4
- H570\_134 Eftevand gruve, Eftevand 2
- H570\_135 Havåsen gruve, Eftevand 4
- H570\_136 Håland gruve, Ljosland 3
- H570\_137 Thortveittitt-gruva, Ljosland 4
- H570\_138 Storesynken gruve, Ljosland 6
- H570\_139 Kongsberg-gruva, Ljosland
  
- H570\_201 Eieland grendeskule
- H570\_202 Frøyså grendeskule, tomt
- H570\_203 Frikstad grendeskule, tomt
- H570\_204 Grosås grendeskule
- H570\_205 Ljosland grendeskule
- H570\_207 Nateland grendeskule, tomt
- H570\_208 Vatnestrøm grendeskule

H570\_301 Humpenhøg, krigsminne, dekningsplass  
H570\_304 Vestre Solberg, krigsminne, dekningsplass

H570\_501 Kringså, kraftverk  
H570\_502 Nomeland, kraftstasjon  
H570\_503 Stemtjønn, dam  
H570\_504 Vatnestrøm, dam  
H570\_505 Tveit, kanal  
H570\_506 Møllebakken, dam

### 6.3.5 Hensyn mineralressurser

H590\_1 Grjotåna, grus og pukk  
H590\_2 Sandhaugen, grus og pukk  
H590\_3 Kamperhaug, grus og pukk  
H590\_4 Kjørka, pegmatittisk feltspat  
H590\_5 Omdal, pegmatittisk feltspat  
H590\_6 Støledalen, pegmatittisk feltspat  
H590\_7 Dalemyr, pegmatittisk feltspat  
H590\_8 Beinmyr, pegmatittisk feltspat  
H560\_9 Beinmyr, pegmatittisk feltspat  
H590\_10 Frøysåsen, pegmatittisk feltspat

## 6.4 Bandlegging soner

### 6.4.1 Bandlegging for regulering etter plan- og bygningslova

**H710\_1 Gjennlidalen:** bandlegging for omregulering til næringsformål.  
**H710\_2 Skaiå sentrum:** bandlegging for omregulering til bustadformål og sentrumsfunksjonar.

### 6.4.2 Bandlegging etter lov om naturmangfold

**H720\_1 Farmyrane:** Myr verna etter lov om (naturvern): Eiga verneforskrift:  
<https://lovdata.no/forskrift/1986-10-10-1966>  
**H720\_2 Meelandsmyrane:** Myr verna etter lov om (naturvern). Eiga verneforskrift:  
<https://lovdata.no/forskrift/1986-10-10-1967>  
**H720\_3 Knudansheia:** Skog verna etter lov om naturmangfold. Eiga verneforskrift:  
<https://lovdata.no/forskrift/2019-06-21-822>

### 6.4.3 Bandlegging etter lov om kulturminner

**H730\_1 Horja:** Bygdeborg, forsvarsanlegg frå jernalder, automatisk freda.

**H730\_2 Slottbakfjellet:** Bygdeborg, forsvarsanlegg frå jernalder, automatisk freda.

**H730\_3 Borgåsen:** Bygdeborg, forsvarsanlegg frå jernalder, automatisk freda.

### 6.4.4 Bandlegging for anlegg etter energiloven (kraftledninger)

**H740\_1 Kringsjø**

**H740\_2 Beihølen**

**H740\_3 Nomeland**

**H740\_4 Mykland**

**H740\_5 Skaia**

**H740\_6 Iveland kraftstasjon**

**H740\_7 Vest-bygda**

**H740\_8 Landås**

**H740\_9 Nosledalen**

**H740\_10 Iveland**

**H740\_11 Fosseli**

**H740\_12 Frikstad**

**H740\_13 Langsima**

**H740\_14 Ljosland**

**H740\_15 Rossås**

**H740\_16 Frøysådalen**

**H740\_17 Aust-bygda**

**H740\_18 Fjermedalen**

**H740\_19 Fjermeros**

**H740\_20 Fredheim**

**H740\_21 Engesland**

**H740\_22 Heimrenes**

**H740\_23 Ogge**

**H740\_24 Gaudestad**

**H740\_25 Leesland**

**H740\_26 Løland**

**H740\_27 Forenings-bygda**

**H740\_28 Dalane**

**H740\_29 Ranestad**

## 6.5 Reguleringsplan skal gjelde

### 6.5.1 Reguleringsplaner som skal gjelde

19780224	Birketveit Nord	Bustadfelt
19810216	Natelandsholtet	Bustadfelt
19950615	Tveit Boligfelt	Bustadfelt
20010327	1000års tomte ved Tingtjønn	Bustadfelt
20020412	Fredheim del av 63/14	Fritidsbygg
20020515	Landekil del av 19/4	Fritidsbygg
20020612	GS-veg Birketveit	Gang Sykkel veg
20020911	Klepp del av 47/1	Fritidsbygg
20050121	Gjegningsnesane del av 20/12	Fritidsbygg
20050824	Fredheim øst del av 63/1	Fritidsbygg
20060222	Heimreneskilen 1	Bustadfelt
20060328	Skisland del av 14/2, 9	Bustadfelt
20060515	Iveland gård boligfelt del av 31/1	Bustadfelt
20060607	Øyna hyttefelt del av 9/1	Fritidsbygg
20060609	Klokkargarden 33/10	Bustadfelt
20060718	Aasvik 63/43	Fritidsbygg
20061210	Grosås senter	Bustad/Næring
20080205	Hiltveitåsen	Bustadfelt
20080529	Iveland gård hyttetun	Fritidsbygg
20090415	Bjørnehatten	Bustadfelt
20100114	Ogge Gjesteheim	Næring
20100226	Skaia	Bustad/Næring
20130319	Vatnestrøm	Bustad/Næring
20150311	Birketveit sentrum	Bustad/Sentrumsfunksjonar
20160913	Vatnestrøm Industriområde m. sidespor	Næring
20170830	Iveland gård boliger	Bustad fortetting

## 7. Endringar i føresegner

### 7.1 Generelle føresegner til kommuneplanens arealdel (§ 11-9).

#### 7.1.1 (1.2) Innhald i utbyggingsavtaler

Vedtak i kommunestyret 04.09.2008, sak 42/08 om **innhald i utbyggingsavtaler** er tatt inn i føresegnene.

### 7.1.2 (1.3) Krav til infrastruktur

Føresegn om **byggegrenser nye nettstasjoner** for el-forsyning.

### 7.1.3 (1.4) Rekkefølgekrav

**Holtehøgda:** Rekkefølge krav om omlegging av lysløype ved utbygging av Holtehøgda går ut av føresegnene, då dette byggeområdet er foreslått tatt ut av kommuneplanen.

**Skaiåmonen:** Rekkefølgekrav om tilsåing av steinfylling/riggområde etter anleggsperioden for kraftutbygging Iveland 2, går ut av føresegnene. Området er regulert og reguleringsplan skal gjelde.

### 7.1.3 (1.5) Funksjonskrav

**Byggegrense** mot kommunalveg auka frå 7 til 8 meter frå midt i vegen.

### 7.1.4 (1.6) Miljøkrav

Forskrift om plassering av **midlertidige og flyttbare konstruksjonar og anlegg**, vedtatt av kommunestyret 27.04.1999; sak 17/99, er tatt inn i føresegnene.

Føresegn om **omsynet til overvatn** ved plassering av nye bygningar.

### 7.1.5 (1.7) Vern

Grunnlaget for når det blir kravd **særlige grunnar for å rive eit verneverdig bygg** er utvida til også å gjelde enkeltstående bygg, ikkje berre som del av eit bygningsmiljø.

### 7.1.6 (1.8) Avklaring i vidare reguleringsarbeid

**Skaiåmonen:** Utgreiing av biologisk mangfald går ut. Området er regulert og reguleringsplan skal gjelde.

## 7.2 *Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 1, 2, 3 og 4 (§ 11-10).*

### 7.2.1 (2.1) Planlegging av mindre tiltak

Grensa for **krav om reguleringsplan** for samstundes utbygging av bustader avsett som spredt utbygging i LNF-område i kommuneplanen, er heva frå to til tre einingar.

**Utnyttingsgrad:** Det er tatt inn føresegn om utnyttingsgrad på eksisterande eigedommar.

**Byggegrense mot vassdrag:** Det er tatt inn føresegn om byggegrense på eksisterande eigedommar som grenser mot vassdrag.



**Byggegrense mot offentlig veg** er presisert i føresegnene.

### 7.2.2 (2.2) Fysisk utforming av anlegg

**Veganlegg** som kommunen skal overta og drifte skal utførast i samsvar med kommunen sin vegnormal. Tidligere var berre vist til Statens vegvesen sine handbøker.

**VA-anlegg** som kommunen skal overta og drifte skal utførast i samsvar med kommunen sine standard vilkår (felles for Kristiansand-regionen). Tidligere var det vist til KS standard vilkår.

### 7.2.3 (2.4) Lokalisering og bruk av veg

Haldningsklasser til **avkøyring frå offentlig veg** er definert i føresegnene. Der fastsett 3 klasser som er ei delvis vidareføring av vedtak i kommunestyresak 6/87.

**Endring av haldningsklassar** til avkøyring frå offentleg veg.

**Byggegrenser for den einskilde fylkesveg** er tatt inn.

## 7.3 *Føresegner til arealformål etter § 11-7 nr. 5 og 6 (§ 11-11).*

### 7.3.1 (3.1) Omfang, lokalisering og utforming av bygg og anlegg i landbruket.

**Dyrka mark:** Tatt inn føresegn om at landbruksbygg ikkje må plasserast på dyrka mark så sant det er anna areal på eigen eigedom.

**Natur- og friluftsiinteresser:** Tatt inn føresegn om at landbruksbygg ikkje må plasserast i konflikt med natur og friluftsiinteresser.

**Avklaring av automatisk freda kulturminne** før oppføring av bygning.

**Skogshusvære:** Føresegn om at skogshusvære kan oppførast som del av tilleggsnæring.

### 7.3.2 (3.2.1) Spredt bustadbygging.

**Tatt inn føresegn om utnyttingsgrad; 35 % BYA.**

**Tatt inn føresegn om avklaring av sikker byggegrunn.**

### 7.3.3 (3.2.2) Spredt bustadbygging.

**Tatt inn føresegn om utnyttingsgrad; 35 % BYA.**

**Tatt inn føresegn om avklaring av sikker byggegrunn.**

### 7.3.4 (4.1) Tiltak i sikringssoner

**Tatt inn føresegn om at tiltak som kan skade tunnel ikkje er tillate utan særskilt løyve.**

## 8. Konsekvensar av endringar

### 8.1 Oppsummering av konsekvensutgreiinga

Det er utgreidd oppheving av **fire disposisjonsplanar**, tilbakeføring av ubygd **25,8 daa** areal til LNF-formål og innføring av kommuneplanen sine føresegner for bygde areal. Det er ikkje kartlagt negative konsekvensar av dette. Det er ikkje avdekket behov for nye utgreiingar i denne samanhengen.

Det er utgreidd oppheving av **to reguleringsplanar**, tilbakeføring av ubygd areal på **412 daa** til LNF-formål og innføring av kommuneplanen sine føresegner for planområda. Det er ikkje avdekket negative konsekvensar eller behov for nye utgreiingar i samband med dette.

Det er utgreidd tilbakeføring av **tre framtidige byggeområder** på til saman **218,6 daa** til LNF-formål. To område var avsett til bustadformål og eit område til næringsformål. Det er ikkje avdekket negative konsekvensar av dette eller behov for nye utgreiingar.

Det er vurdert endring av **to regulerte areal**, utan at det er utført konsekvensutgreiing. Desse areala er foreslått bandlagt for framtidig reguleringsendring i komande fireårs-periode.

Det er vurdert to innspel til **framtidig bustadbygging** på til saman ca. **50 daa**. Det største på 44 daa er gitt ei samla nøytral vurdering. Det minste er gitt ei klar samla negativ vurdering, moa ligg dette i eit område der flomfaren bør utgreiast nærare.

Det er utgreidd 9 innspel til **framtidig spredt bustadbygging** på til saman **124 daa**. Resultatet av konsekvensutgreiingane for desse kan opp summerast i ein tabell:

Tema	Vurdering	Samla
Barn og unge	Trygg skuleveg : buss til skule	-9
Biologisk mangfold	Ingen særlege hensyn	0
Friluftsliv	Ikkje særlege verdfullt	0
Arealressurser	LNF- område: Barskog middels og høg bonitet. Unødvendig stort areal	-2
Klima/energi	Gang/sykkelavstand til sentrumsfunksjoner: > 2 km	-9
Kulturminner	Ingen kjente	0
Landskap	Ubygd skogområde, småkupert	7
Samfunnsikkerhet	Snøskred aktsemd i nærområdet	0
Infrastruktur	Separate VVA, off. veg og el i nærområdet	9
<b>Verdi sum</b>		<b>-4</b>

Dette inneber at samlege 9 er vurdert negativt for tema Barn og unge; trygg skuleveg. To er vurdert negativt for tema Arealressursar; unødvendig stort areal. Sju er vurdert positivt for tema Landskap; det er då vurdert mogelig siluettverknad. Samlege 9 er vurdert positivt for tema Infrastruktur; mogelig tilknytning til eksisterande veg og el-forsyning. For dei øvrige tema er det ikkje vurdert å vera særlige konsekvensar. Tre av dei vurderte områda blei foreslått ikkje tatt inn i planen. Det er ikkje avdekka behov for nærare utgreiing i samband med dei sprette områda.

Endelig er det kom inn to innspel som er vurdert å vera i samsvar med plan eller ikkje treng konsekvensutgreiing.

## 8.2 Samla vurdering av konsekvensar

Planforslaget inneber at 656 daa blir omdisponert frå byggeareal til LNF-formål. Totalt blir 134 daa nytt areal avsett til byggeformål. 44 daa til framtidig bustadbygging og 90 daa til framtidig spredt bustadbygging. Netto blir det då sett av 522 daa meir til LNF-formål i revidert kommuneplan.

Tema for nærare utgreiing er flomfaren i Skislandsfjorden.