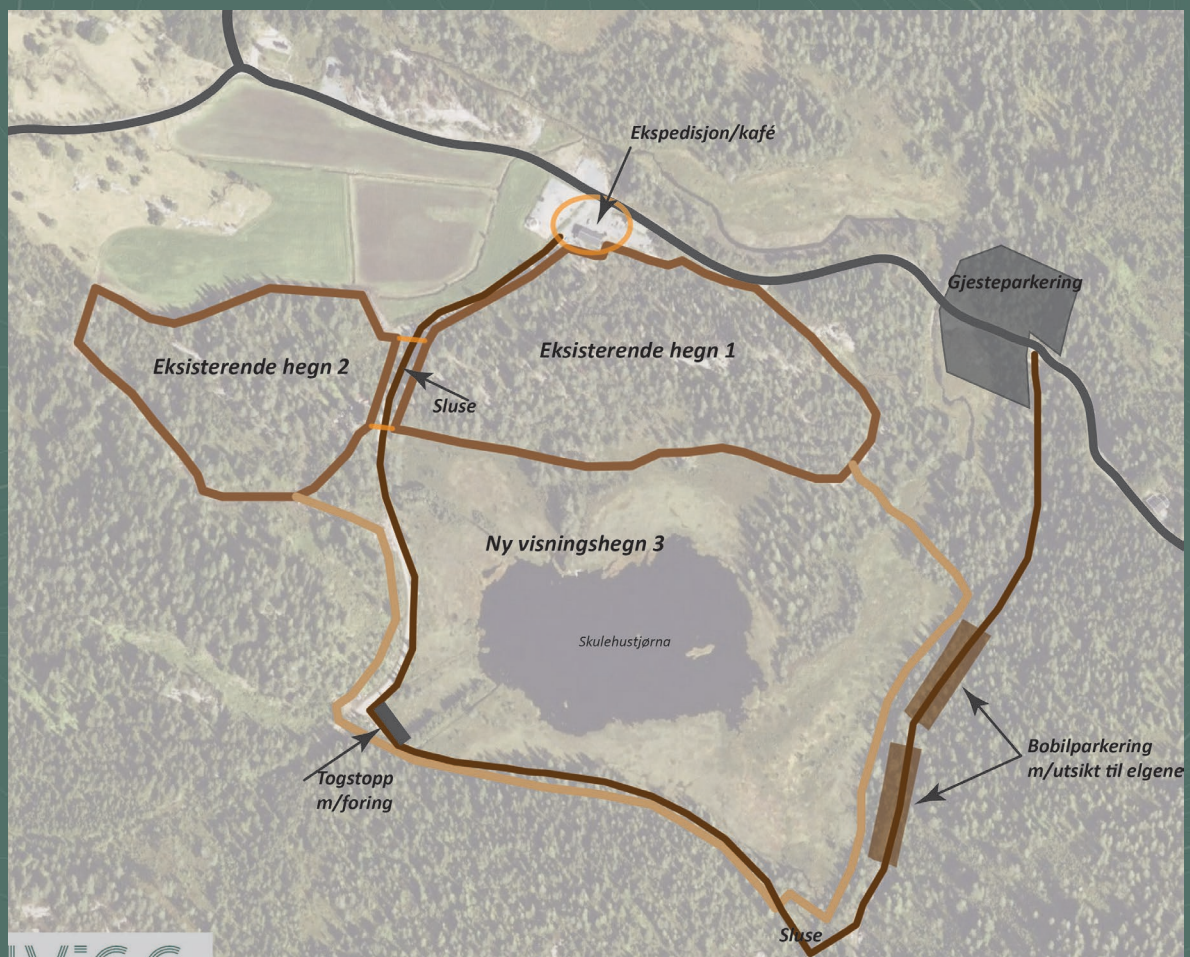


Planinitiativ Viltgården, Iveland kommune



Datert: 4. mai 2023

Revidert: 22. mai 2023 (etter oppstartsmøtet)



Trollvegg er plankonsulent ved detaljregulering av Viltgården, Iveland kommune. På vegne av vår oppdragsgiver ønsker vi å starte opp detaljregulering for del av eiendommene gnr. 48/bnr. 1 og 3, gnr. 50/bnr. 3, samt gnr. 601/bnr. 291.

1. Generell informasjon

Viltgården skal utvikles videre nord for Birketveit. Området skal utvikles som turistattraksjon med fokus på naturopplevelser. Området skal inneholde innhegning for elg tilrettelagt for besøkende samt besøkscenter samt anlegg for parkering og gangtrafikk i området. Atkomstveien er i dag brukt som atkomstvei til dagens Viltgården, samt omkringliggende gårds- og boligbebyggelse.



Bilde 1 Oversikt som viser plassering av Viltgården

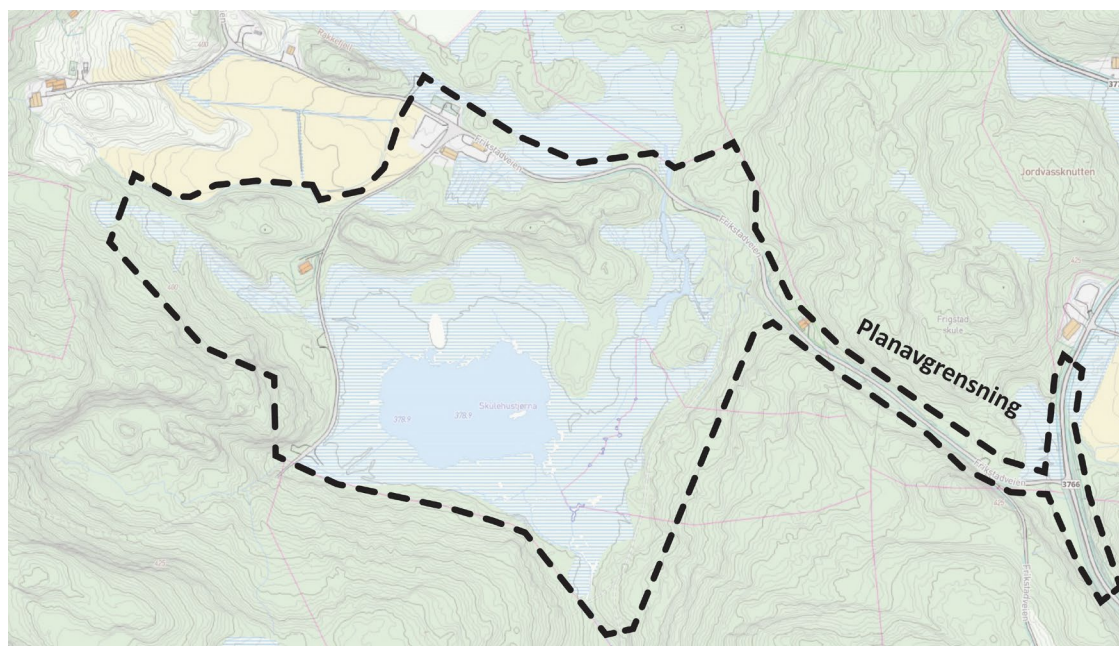
2. Formålet med planen

Formålet med planen er å tilrettelegge for etablering av visningshegn for elg, med turistopplevelse gjennom etablering av rundtur med tog. Området arrangeres slik at besøksområdet er bilfritt. Det foreslås at personbiler parkerer inn mot Viltgården. Turistbusser parkeres også her, men kan kjøre inn til ekspedisjonsområdet for å slippe av passasjerene, samt for å snu. Parkeringsplassen er skjermet fra innhegninger, slik at naturopplevelsen ivaretas på best mulig måte. Besøkende sluses fra ekspedisjonsområdet, på et tog, forbi innhegning 1 og 2, samt et eget togstopp med foringsplass tett på ny visningshegn. Videre kjører toget rundt området og tilbake til ekspedisjonen. Dette foregår på dagtid. På kvelds- og nattetid åpnes det for egen bobilparkering der de har utsikt til elgene. Bobilene kan kun være der når ikke det kjøres tog. Dvs. at de må forlate bobilparkeringen på morgenen.

3. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Bilde 2 Forslag til planavgrensning (Over: flyfoto som bakgrunn / Under: grunnkart som bakgrunn).



Forslag til planavgrensning er vist ovenfor. Hele planområdet er på cirka 290-300 dekar og innhegningen for elg utgjør cirka 2/3 av totalen.

Oppstartsgrensen er vist for å ta for seg hoveddelen av det området det er ønskelig å utvikle. Det er ønske om etablering av elghegn og opplevelsesområde. I forbindelse med Viltgården som turistattraksjon med fokus på naturopplevelser er det ønskelig å innpasse plass til bobilparkering på kvelds- og nattestid som en del av opplevelsestilbudet. Det er i tillegg tatt med dagens atkomstvei fra fylkesveien og inn til området. Det inkluderer også den del av fylkesvei for å sikre frisiktsone.

Planen vil i liten grad få virkninger for nærmeste naboer, men tiltaket vil medføre økt trafikk på Frikstadvegen, fv 3766.

Eiendommer delvis innenfor planområdet:

- Gnr. 48 / bnr. 1 og 3
- Gnr. 50 / bnr. 3
- Gnr. 601/bnr. 291

4. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

Kommuneplanen for Iveland kommune 2020-2030

Området er i sin helhet avsatt til nåværende landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR).

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2019-2023

De nasjonale forventningene til regional og kommunal planlegging 2019-2023 forventer at FNs bærekraftsmål legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Regjeringen er opptatt av at utfordringer og muligheter varierer fra sted til sted, og regjeringen legger stor vekt på lokaldemokratiet i plan- og byggesaker, samtidig som nasjonale hensyn skal ivaretas.

Aktuelle statlige retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og planlegging
- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

I hovedsak ivaretar prosjektet de aktuelle statlige retningslinjene.

5. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er foretatt utsekk av nasjonale og kommunale databaser. Det er ikke registrert truede eller viktige naturtyper innenfor planens utbyggingsområde. Det er registrert at Frikstad skolehus er SEFRAK-registrert. Den vil ikke bli direkte berørt av ønsket utvikling. Det er registrert eldre infrastruktur/bebyggelse tilknyttet sagbruk og kvern. Disse er registrert som «ikke fredet». I artsdatabanken er det observert enkelte fuglearter innenfor et større område enn forslag til planavgrensning.

6. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil i planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta risiko og sårbarhet. Området ligger over marin grense. Løsmassekartet viser at området i all hovedsak består av skogsmark med tynt lag morene. Nasjonal berggrunnsdatabase viser at området består av amfibolitt, metabasitt (Iveland-Gaustad type). Det er i dag lite trafikk på Frikstadvegen, og da ønsket utvikling gir forholdsmessig liten økning i trafikkmengde, vurderes det derfor ikke å være nødvendig å utarbeide støyanalyse i forbindelse med planarbeidet.

7. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Planforslaget vil bli varslet og hørt i henhold til vanlige prosedyrer etter plan- og bygningsloven. Planforslaget vil i tillegg til tilgrensende naboer bli sendt på høring til Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Direktorat for Mineralforvaltning, Agder Energi, NVE og relevante instanser i Iveland kommune. Det er ikke sett at det er spesielle berørte organer ut over vanlig varslingsliste som blir utsendt av kommunen.

8. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planforslaget berører ingen særskilte fagmyndigheter. Forslagstiller har råderett over den delen av planområdet hvor det planlegges utvikling. Tilgrensende naboer vil bli hørt på vanlig måte.

9. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfellet vil kunne bli ivaretatt

Arealformålet i kommuneplan for Iveland kommune er nåværende landbruks-, natur- og friluftsmål (LNFR). Det vil dermed være aktuelt å vurdere ønsket tiltak i forhold til forskrift om konsekvensutredning.

Vurdering mot forskrift om konsekvensutredning § 6:

- a) Ikke aktuelt da dette gjelder regionale planer, kommuneplaner og områdeplaner.
- b) Det er vedlegg I som stiller kravet når det utløser krav om konsekvensutredninger. Vedlegg I lister opp en rekke tiltak som det skal vurderes opp mot. Når det gjelder videreutvikling av Viltgården, så faller ikke dette inn under noen av punktene i vedlegg I.
- c) Ikke aktuelt da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.

Vurdering mot forskrift om konsekvensutredning § 8:

For å utløse krav om konsekvensutredning etter § 8 må tiltaket få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Tiltak som faller inn under § 8 skal konsekvensutredes, men ikke ha planprogram eller melding. Når det gjelder kriterier for vurderingen, vises det til § 10. «I vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, skal det ses hen til egenskaper ved planen eller tiltaket, jf. annet ledd og planen eller tiltakets lokalisering og påvirkning på omgivelsene, jf. tredje ledd. Det skal også i nødvendig grad ses hen til egenskaper ved virkninger nevnt i fjerde ledd.»

- a) Gjelder reguleringsplaner for tiltak i forskriftens vedlegg II. Her må det vurderes om vedlegg II, nr. 12 e); Temaparker, herunder golfbaner o.l. faller inn. Viltgården er i dag spredt næringsbebyggelse, og vil kunne anses som spredt næringsbebyggelse, men det avhenger litt av størrelse og at det kan gå inn under begrepet «tilleggsnæring i landbruket». Alternativet da er friluftsliv- og turistformål. Det er utleiehytter, temapark, campingplass, leirplass etc. Ingen av disse tema er aktuelle som formål i forbindelse med videreutvikling av Viltgården.
- b) Ikke aktuelt da planen skal behandles etter plan- og bygningsloven.

Forskriftens § 10 nevner flere punkter som skal vurderes. I vurderingen av forskriftens § 10 om vesentlige virkninger er det utarbeidet en veileder

(http://www.regjeringen.no/contentassets/167047e811414896b04ec2504dd63995/veileder_kuforskriften_vesentlige_virkninger.pdf). Det er tatt utgangspunkt i veilederen og samtlige punkter er vurdert. De mest aktuelle punktene for prosjektet er vurdert nedenfor:

Størrelse, planområde og utforming (§ 10, annet ledd bokstav a)

Viktige forhold å ta med i vurderingen er planen eller tiltakets størrelse, planområde og utforming, arealavgrensning, inkludert tiltakets bebygde areal, volum, lengde, dybde, høyde etc, samt arrondering innenfor planområdet; Det må gjøres en konkret vurdering av egenskaper ved det aktuelle tiltaket sett opp mot hvilke kvaliteter som ligger til grunn for at det aktuelle området er verdifullt. Store, ruvende tiltak kan påvirke mer enn små og lavere tiltak, avhengig av omgivelsene. Tiltak som bryter sterkt med omgivelsene vil påvirke annerledes enn de som er tilpasset omgivelsene. Ulik plassering og arrondering kan gi ulik påvirkning på kvalitetene i et område. En plassering høyt i terrenget vil ha en annen påvirkning enn en plassering i et dalsøkk. Synlighet/visuell påvirkning er særlig aktuelt å vurdere for planer og tiltak i eller i nærheten av verdifulle landskap, kulturmiljøer eller viktige friluftslivsområder der opplevelsen av omgivelsene er viktig for beboere og brukere. Planer og tiltak som blir svært synlige kan endre og påvirke opplevelsen av områdene.

Plasseringen og omfanget som skissert med et mindre servicebygg, parkeringsarealer etc, tilsier ikke å utgjøre vesentlig virkning for miljø og samfunn. Planområdet kan virke stort, men det er i hovedsak areal til elgen. Og der gjøres det minimalt med påvirkningen av terrenget og omgivelsene.

Områder særlig viktige for friluftsliv

Det er i utgangspunktet ikke områder som er «særlig viktige for friluftsliv». Det anses videre at området heller ikke har stor betydning for friluftslivet. Skulehustjørna er ikke en tjønn som vil være attraktiv for friluftslivet. Den har svært begrensede muligheter for aktivitet på grunn av dens omkransede våtmark. Rommet det gir, vil allikevel kunne ha opplevelsesverdier ved seg.

Større omdisponering av LNFR eller områder regulert til landbruk (bokstav d)

Vern om den produktive jorda er en viktig del av nasjonal miljøpolitikk. Jordvern handler om å sikre grunnlaget for matproduksjon i et langsiktig perspektiv og å ivareta kulturlandskapshensyn. Dyrka jord er en begrenset ressurs. Dette gjør det viktig å i størst mulig grad unngå at matjord omdisponeres og tas i bruk til andre formål enn landbruk. Planområdet innehar ikke dyrket mark og dermed vurderes

det at planforslaget ikke omdisponerer areal til landbruksproduksjon. Tiltakets omfang vurderes derfor som å ikke ha en vesentlig virkning på miljø og samfunn.

Konklusjon:

Vi vurderer at planen ikke utløser krav om planprogram, jf. § 6. Vi vurderer at planen ikke utløser krav om konsekvensutredning, jf. § 8.



Bilde 3 Skulehustjørna sett fra vest og grusveien. På motsatt side av tjønna foreslås det naturopplevelse for bobilreisende.

10. Vurdering av særskilte delutredninger som skal inngå i planforslaget

Som følge av ønsket tiltak og videreutvikling må det også vurderes trafikkmengde og vurderinger omkring atkomstveg til området. Videre vurderer vi at det ikke er nødvendig med andre utredninger utover det man allerede skal avklare i en planprosess. Aktuelle temaer vil fremkomme i tilhørende planbeskrivelse.

11. Fremdrift

Da prosjektet allerede er kommet langt, ønsker vi en relativt hurtig fremdrift. Dersom administrasjonen anbefaler oppstart av plan, vil vi varsle oppstart i juni. Vårt mål er å ha et utkast til plankart, bestemmelser og planbeskrivelse i september. Det avhenger av hvilke særskilte delutredninger/fagrapporter som er avklart. Frem mot endelig utkast vil det være jevnlig dialog med kommunen.

Vi håper planen kan behandles politisk i september/oktober 2023. Dette avhenger også av om administrasjonen får god nok tid til å kontrollere plandokumentene.

Med vennlig hilsen

Alf Petter Mollestad
By- og arealplanlegger
Trollvegg Arkitektstudio AS