

Reguleringsplan for Grundsund

Beskrivelse av endring etter forenklet prosess

Arkivsak:	22/01590
Planens navn:	Reguleringsplan for Grundsund
PlanID:	95
Gjeldende plan:	Reguleringsplan for Grundsund, vedtatt 30.04.1991 – planID 95
Forslagsstiller:	Gunnar Krogsveen
Plankonsulent:	Børve Borchsenius Arkitekter AS
Dato:	17.02.2026/07.04.2026
Ny planID:	447
Planendring vedtatt:	fylles inn etter vedtak



Figur 1, Flyfoto som viser omtrentlig avgrensning av planområdet

Innhold

1. Bakgrunn for planendringen	s. 3
1.1 Forslagstiller	s. 3
1.2 Gjeldende regulering	s. 3
1.3 Bakgrunn for forslag om endring av reguleringsplan	s. 4
2. Beskrivelse av planendringen	s. 4
2.1 Beskrivelse av forslag til endringer	s. 4
2.2 Størrelse og plassering av hytter/fritidsbebyggelse	s. 5
2.3 Byggegrenser	s. 5
2.4 Eksisterende bebyggelse i område f_UTE3	s. 6
2.5 Erstatningshytte i område FBF1	s. 6
2.6 Tilpasning av formålsgrenser mellom område FBF2 og f_UTE2	s. 6
2.7 Flytting av parkeringsplass	s. 6
2.8 Bestemmelser om naust	s. 6
2.9 Tilknytning til VA-nett	s. 7
2.10 Byggegrense for kanal/kulvert	s. 7
2.11 SEFRAK-registrerte bygninger	s. 8
2.12 Oppdatering av plankart og bestemmelser	s. 8
3. Forslagstillers vurdering av virkninger av planendringen og forslagstillers planfaglige vurdering	s. 9
3.1 Forholdet til overordna planer	s. 9
3.2 Vurdering av hyttestørrelser i forhold til dagens situasjon	s. 9
3.3 Vurdering av erstatningshytte i område FBF1	s.10
3.4 Tilpasning av formålsgrenser mellom område FBF2 og f_UTE2	s.11
3.5 Flytting av parkeringsplass	s.11
3.6 Fjerning av byggegrense for kanal/kulvert	s.11
3.7 Tilknytning til VA-nett	s.11
3.8 Vurderinger med hensyn til naturmangfold	s.11
3.9 Risiko og sårbarhet	s.13
4. Konklusjon	s.17
5. Vedlegg	s.17

1. Bakgrunn for planendringen

1.1 Forslagsstiller

Forslagsstiller er Gunnar Krogsveen, eier av eiendommene gbnr. 85/8, 85/44, 85/45 og 85/170.

1.2 Gjeldende regulering

Gjeldende reguleringsplan for eiendommene er:

- Reguleringsplan for Grundsund, vedtatt 30.04.1991 – planID 95.

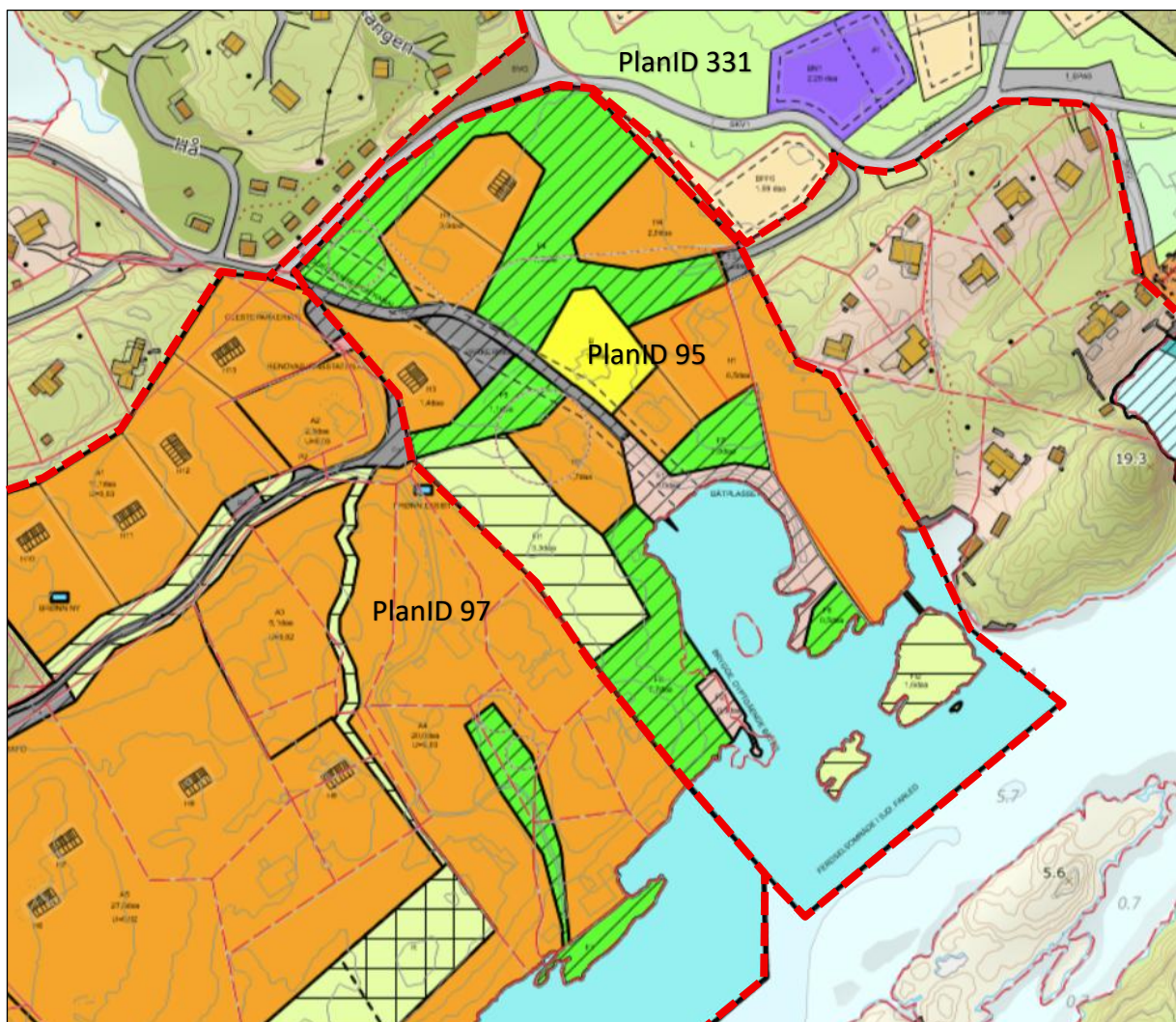
Mot nordøst grenser planen til:

- Detaljregulering for Rødlandet, vedtatt 17.12.2020 – planID 331.

Mot sørvest grenser planen til:

- Reguleringsplan for Vardeheia, vedtatt 15.10.1991 – planID 97.

Det foreslås at plankartet for hele planområdet erstattes med nytt plankart, oppdatert etter dagens kart- og planregler.



Figur 2, Kartutsnitt som viser gjeldende reguleringsplaner (plangrenser vist med røde stiplede linjer).

1.3 Bakgrunn for forslag om endring av reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan inneholder tre ubebygde hyttetomter, beliggende innenfor områdene H3, H4 og H5. I reguleringsplanen er hyttestørrelsen fastsatt til maks. 80 m² bruksareal (BRA) pr. tomt, og bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Forslagsstiller ønsker å kunne bygge hytter inntil 100 m² BRA i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Det vises også til tilgrensende reguleringsplan mot nordøst: Detaljregulering for Rødlandet (planID 331) hvor tillatt hyttestørrelse er 100 m² BRA.

Kommunen har anbefalt at ønsket økning av hyttestørrelse blir behandlet som endring av reguleringsplanen. Dette muliggjør også enkelte andre justeringer og tilpasninger, samtidig som plankart og bestemmelser oppdateres i henhold til dagens kart- og planregler (pbl 2008).

2. Beskrivelse av planendringen

2.1 Beskrivelse av forslag til endringer

Forslag til planendring innebærer følgende endringer:

- For område FBF3 – FBF5 økes maks. hyttestørrelse fra 80 m² BRA til 100 m² BRA. Bestemmelsene suppleres med bestemmelser for høyde på bebyggelsen, størrelse på terrasser og bestemmelser for basseng/stamp. Foreslåtte endringer samsvarer med bestemmelser i gjeldene kommuneplanens arealdel.
- Det reguleres inn byggegrense i områdene FBF3 – FBF5 som ny bebyggelse må holdes innenfor.
- For områdene som ligger i 100-metersbeltet medtas bestemmelse om at omrisset av eksisterende bebyggelse defineres som byggegrense. Eksisterende bebyggelse som inngår i planen, framkommer på plankartet.
- Det legges til rette for at planlagt erstatningshytte på eiendom gbnr. 85/42 i område FBF1, kan oppføres med mindre avvik fra byggegrense (omriss av eksisterende bebyggelse), under forutsetning av at tiltaket ikke plasseres nærmere sjø enn gjeldende byggegrense.
- Formålgrense mellom områdene FBF2 og f_UTE2 justeres slik at eksisterende uthus i dette området i sin helhet blir liggende innenfor område FBF2.
- Område for felles parkeringsplass flyttes nærmere innkjørsel til planområdet.
- Bestemmelser om å tillate nye naust tas ut. Eksisterende naust sikres i planen.
- Krav om tilknytning til vann og avløp tas inn i bestemmelsene.
- Byggegrense mot kulvert/kanal tas ut.
- Hensynssoner for flomfare og bevaring naturmiljø innarbeides i samsvar med hensynssoner i kommuneplanens arealdel.
- Plankart og bestemmelser oppdateres iht. dagens regler (Nasjonal produktspesifikasjon for arealplan og digitalt planregister).



Figur 3, Gjeldende plankart



Figur 4, Forslag til endring av reguleringsplan

2.2 Størrelse og plassering av hytter/fritidsbebyggelse

Gjeldende reguleringsplan viser eksisterende og planlagt bebyggelse pr. 1990, da gjeldene plan ble utarbeidet. Planen viser følgende:

Område	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Områdebetegnelse i ny plan
H1	1 hytte + 1 uthus	1 ny hytte	FBF1
H2	1 hytte		FBF2
H3		1 ny hytte	FBF3
H4		1 ny hytte	FBF4
H5	1 hytte	1 ny hytte	FBF5
B	1 bolig		B

Etter at planen ble vedtatt, er det innenfor H1 bygd en ny hytte, og det er gitt dispensasjon til at uthuset innenfor H1 er erstattet med en hytte.

Områdene H1, H2 og B ligger i 100-metersbeltet langs sjøen. Det foreslås nå at hver av de tre ubebygde hyttetomtene innenfor område H3-H5 (FBF3-FBF5 i ny plan) og som ligger utenfor 100-metersbeltet, tillates bygd med inntil 100 m² BRA i henhold til bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. Bestemmelsene suppleres med bestemmelser om høyder, størrelse på terrasser og bestemmelser for basseng/stamp, også dette i tråd med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

2.3 Byggegrenser

I gjeldende reguleringsplan er plassering av nye hytter vist på plankartet med linjer for planlagt bebyggelse. For å få til bedre terrengtilpasning og samtidig gi et visst handlingsrom for plassering og utforming foreslås nå at det legges inn byggegrenser for plassering av ny bebyggelse. Byggegrensene er fastsatt etter befarings i terrenget slik situasjonen er i dag, og ligger utenfor 100-meters-beltet langs sjøen, slik denne er vist i kommuneplanens arealdel.

For områdene B, FBF1-FBF2, og f_SMB1, som alle ligger i 100-metersbeltet, foreslås medtatt følgende bestemmelse: «Omrisset av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.» Det

vil si at linjer for eksisterende bebyggelse som inngår i planen defineres som byggegrenser. Dette sikrer at eksisterende bebyggelse (bolig, fritidsbolig, og naust) kan erstattes med ny bebyggelse med samme størrelse og avgrensning, uten at dette må behandles som dispensasjon. Tilsvarende bestemmelse gjelder for tilstøtende plan mot sørvest (planID 97) og også neste plan videre sørvestover (planID 98 – Trollaldalen), samt i flere andre reguleringsplaner i Bamble kommune.

2.4 Eksisterende bebyggelse i område f_UTE3

Eksisterende bebyggelse i område f_UTE3 er et lite uthus som har stått i området i flere tiår og som har utgangspunkt i det opprinnelige gårdsanlegget i Grundsund. Uthuset (kalt Andebu) ble benyttet til hus for gress og ender. Bygningen er foreslått ivaretatt i planen og vist på plankartet som eksisterende bebyggelse som inngår i planen. Det foreslås å medta følgende bestemmelse: *«Eksisterende uthus i område f_UTE3 inngår i planen. Omrisset av eksisterende bebyggelse er å betrakte som byggegrense.»*

2.5 Erstatningshytte i område FBF1

Grunneier av eiendom gbnr. 85/42 ønsker å erstatte eksisterende hytte ved Hafsundveien 27, med ny hytte på samme sted. Eksisterende hytte er i dårlig forfatning og er planlagt revet. Den nye erstatningshytta er planlagt oppført på samme sted og ikke nærmere sjø. Utforming og organisering av erstatningshytta vil gi mindre avvik fra eksisterende bygningsavtrykk på nordsiden av hytta. For å unngå behov for dispensasjon fra reguleringsplanen, foreslås å medta følgende bestemmelse: *«For oppføring av erstatningshytte på eiendom gbnr. 85/42 tillates mindre avvik fra byggegrense, under forutsetning av at tiltaket ikke plasseres nærmere sjø enn gjeldene byggegrense.»*

2.6 Tilpasning av formålsgrenser mellom område FBF2 og f_UTE2

Eksisterende uthus nord for hytte i område FBF2 («Låven») ligger delvis inn på område f_UTE2. Uthuset kalles «Kalkunhuset» etter tidligere uthus i området. Det foreslås at formålsgrensen justeres slik at hele uthuset blir liggende i område FBF2. Samlet utstrekning for områdene opprettholdes. Nytt areal for FBF2 (1,70 daa) er som for gjeldende plan (1,7 daa).

2.7 Flytting av parkeringsplass

Felles parkeringsplass foreslås flyttet nordvestover, til atkomsten til hyttefeltet. På den måten blir hele resten av hyttefeltet tilnærmet bilfritt.

2.8 Bestemmelser om naust

Gjeldende reguleringsplan inneholder bestemmelser om at det innenfor område F1 og F2 tillates nye naust på inntil 5 m² BRA pr. hytte. Planen inneholder ikke byggegrense for disse. Det vurderes at i henhold til ny praksis vil det ikke bli tillatt med nye naust innenfor 100-metersbeltet når dette ikke er vist med byggegrense i reguleringsplanen eller i kommuneplanen. Det foreslås derfor at disse bestemmelsene tas ut.

2.9 Tilknytning til VA-nett

Eksisterende bolig og hytter i planområdet er tilknyttet felles vann- og avløpsnett som driftes av Grunnsundveien vann- og avløpslag. Det er i dag ca. 160-170 boliger og fritidsboliger som er tilknyttet dette VA-nettet, som igjen er tilknyttet kommunalt VA-nett i krysset Grunnsundveien x Valleveien. Det blir opplyst at det er kapasitet til flere enheter på det lokale VA-nettet. Det foreslås ny bestemmelse om at det stilles krav til at nye hytter skal tilknyttes dette VA-nettet.

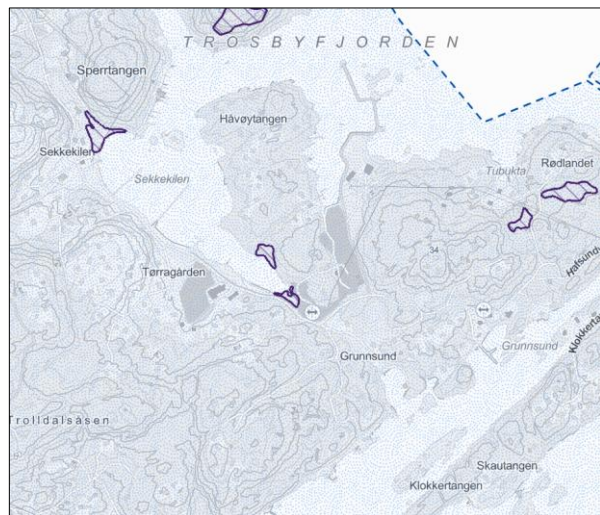
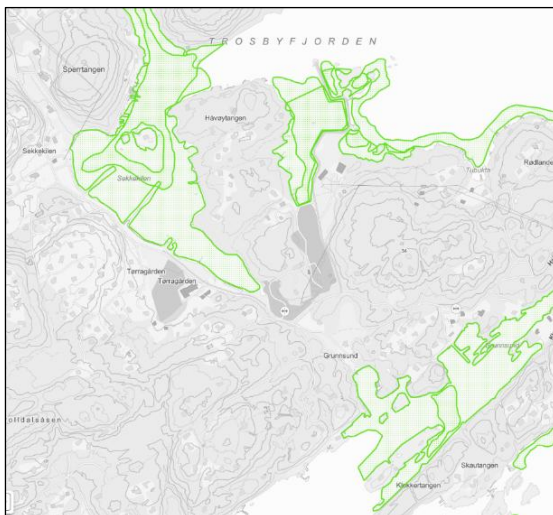
2.10 Byggegrense for kanal/kulvert

Eksisterende plan viser byggegrense for kanal/kulvert. Byggegrensene antyder at kanalen/kulverten skal legges sentralt i området, fra nordvest i planområdet, via parkeringsareal, felles vei og mellom eksisterende bygg i område B, H1 og H2, og munne ut innerst i bukta ved F1. Planbestemmelsene forutsetter at naust innenfor område F1 skal plasseres utenfor denne byggegrensen.

Intensjonen med denne kanalen eller kulverten var visstnok å bidra til bedre utskifting av vannet i Sekkekilen. Dette tiltaket er ikke blitt etablert fram til nå. Sekkekilen og sjøområdene utenfor Grunnsund er registrert som marine naturtyper: «bløtbunnsområder i strandsonen», se Figur 5 nedenfor. I tillegg er det registrert naturtyper på land: «strandeng» i den søndre delen av Sekkekilen, se Figur 6.

Det vurderes at etablering av en slik kanal eller kulvert ikke vil være i tråd med gjeldende praksis for ivaretagelse av naturverdier. Planen hjemler heller ikke en slik kanal/kulvert.

På denne bakgrunn foreslås at byggegrense for kanal/kulvert tas ut av planen sammen med tilhørende bestemmelse, se under bestemmelsenes pkt. 4.



Figur 5, Marine naturtyper i Sekkekilen- og Grunnsund-området Figur 6, Naturtyper på land i Sekkekilen (kilde: naturbase.no)

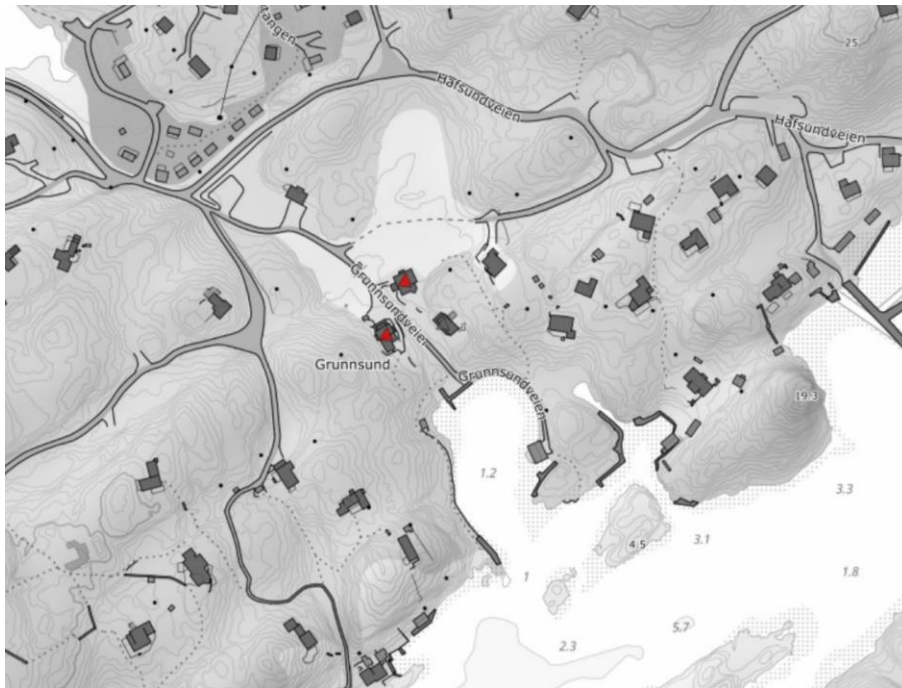
2.11 SEFRAK-registrerte bygninger

To av bygningene i planområdet er vist i SEFRAK-registeret som meldepliktige i henhold til Kulturminneloven §25.

De aktuelle bygningene, våningshus (SEFRAK id 0814 0057 001) og låve (SEFRAK id 0814 0057 002), ble revet ca. 2008-2010, og er erstattet av nye bygninger på samme sted. Tiltakene er godkjent av Bamble kommune.

De nye bygningene vurderes derfor ikke å være bevaringsverdige eller meldepliktige iht. Kulturminneloven.

Med bakgrunn i dette bør SEFRAK-registeret oppdateres og objektenes status endres.



Figur 7, Bebyggelse i planområdet markert med rødt symbol i SEFRAK-registeret, er revet. Objektene status må endres og SEFRAK-registeret oppdateres.

2.12 Oppdatering av plankart og bestemmelser

Plankartet oppdateres med formål iht. gjeldende kart- og planforskrift. Det tas inn hensynssone for flom og bevaring naturmiljø, i samsvar med hensynssoner i kommuneplanens arealdel, jf. pkt. 3.1 nedenfor.

Bestemmelsene oppdateres med formålsbetegnelser iht. plankartet. Enkelte bestemmelser som vurderes som unødvendige, bl.a. rekkefølgekrav til tiltak som er gjennomført, tas ut.

3. Forslagstillers vurdering av virkninger av planendringen og forslagstillers planfaglige vurdering

3.1 Forholdet til overordna planer

Nytt forslag til bestemmelser om hyttestørrelse, med økning fra 80 m² BRA til 100 m² BRA, er i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel. I arealdelen forutsettes at fritidsboliger skal tilpasses naturlig terreng og ikke være dominerende eller vesentlig bryte med silhuetten. Gjennom avgrensning av byggegrenser for område FBF3-FBF5 er det lagt vekt på at hyttene skal få god terrengtilpasning, unngå dominerende plassering og ligge utenfor 100-metersbeltet langs sjøen.

Bestemmelsene suppleres i samsvar med kommuneplanens bestemmelser om høyde på bebyggelsen og bestemmelser om terrasser og svømmebasseng/stamp. Se også kommuneplanens bestemmelser pkt. 3.1.2 og nytt forslag til reguleringsbestemmelser pkt. 3.2 – 3.3.

Det er medtatt hensynssoner for flomfare (stormflo) og bevaring av naturmiljø i sjø (bløtbunnmasser i strandsonen) i samsvar med hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

3.2 Vurdering av hyttestørrelse i forhold til dagens situasjon

Størrelse på eksisterende hytter i nærheten

Ved å måle på kartet finner en at flere av hyttene i området omkring planområdet har størrelse på oppunder 100 m². Mange av disse hyttene ligger vesentlig nærmere sjøen og mer eksponert for innsyn fra sjøen. Se skråfoto nedenfor, hvor også plassering av de tre nye hyttene er vist.

Tillatt hyttestørrelse i naboplan – planID 331

I tilgrensende reguleringsplan mot nordøst, planID 331, er det tillatt med fritidsbebyggelse på inntil 100 m² BRA. Forslag til nye reguleringsbestemmelser tar utgangspunkt i bestemmelsene fra denne planen, sammen med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, hvor det også framgår at mønretning skal følge fritidsboligens lengderetning.

Hyttenes beliggenhet i landskapet – synlighet fra sjøen

De tre hyttene som det nå er snakk om, vil ligge lavt og lite eksponert for innsyn, især fra sjøen. Se Figur 8, nedenfor. De foreslåtte byggegrensene sikrer at hyttene blir liggende på terrengflater, noe som også sikrer at de blir lite dominerende i landskapet. På denne bakgrunn vurderes at en økning av tillatt utbygging fra 80 m² BRA til 100 m² BRA, jf. bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, ikke vil ha negative konsekvenser for landskapsbildet.



Figur 8, Skråfoto av dagens situasjon. Ca. plassering av de tre nye fritidsboligene er vist med gul pil.

3.3 Vurdering av erstatningshytte i område FBF1

Planlagte erstatningshytte på eiendom gbnr. 85/74 skal plasseres på samme sted og ikke nærmere sjø, og med tilsvarende høyder som eksisterende bebyggelse. Det vurderes at planlagte tiltak ikke vil ha negativ konsekvens hverken for landskapsverdier eller omgivelser.



Figur 9, Eiendom gbnr. 85/74, Hafsundveien 27

3.4 Tilpasning av formålsgrenser mellom område FBF2 og f_UTE2

Tilpasning av formålsgrænse mellom områdene FBF2 og f_UTE2 vurderes ikke å ha negativ konsekvens for landskapsverdier eller omgivelser. Størrelse på områdene FBF2 og f_UTE2 vil være tilnærmet areal i opprinnelig reguleringsplan.

3.5 Flytting av parkeringsplass

Atkomst til område FBF3

Grunnsundveien passerer langs vestsiden av planområdet og gir atkomst til hyttene i tilgrensende hytteområde mot vest. Denne veien er egentlig regulert i naboplanen, planID 97. Kart og plan som nå foreligger digitalt viser at del av veien ligger innenfor avgrensningen for reguleringsplanen for Grunnsund. Planforslaget viser derfor reguleringsformål felles vei, f_V2 for det aktuelle arealet. Område FBF3 kan få kjøreatkomst direkte fra denne veien.

Flytting av p-plass

Flytting av regulert parkeringsplass (område P1) nærmere atkomst til hyttefeltet innebærer at parkeringsplassen flyttes til utkanten av planområdet, og at bilparkering plasseres nær atkomsten til feltet, og lengre fra sjøen.

Regulert parkeringsareal for felles parkering i område P1 reduseres fra 0,54 daa til 0,46 daa. Det vil samtidig si at felles grøntområde økes. Samlet regulert felles grøntuteareal (f_UTE1-5) økes fra 12,47 daa til 12,64 daa.

3.6 Fjerning av byggegrense for kanal/kulvert

Etablering av kanal eller kulvert mellom Sekkeklien og bukta i Grunnsund vurderes å innebære et uheldig inngrep i de registrerte naturverdiene i sjøområdene, og vurderes derfor å være uaktuelt. Mulighet for etablering av nye naust tas også ut av planen. Byggegrense for kanal/kulvert har dermed ingen verdi, og det vurderes at fjerning av denne byggegrensen ikke har konsekvenser.

3.7 Tilknytning til VA-nett

Eksisterende bolig og hytter i planområdet er tilknyttet godkjent VA-anlegg. Det legges til grunn at nye hytter også skal ha godkjent vann- og avløpsløsning. Dette inntas som krav i fellesbestemmelsene, under pkt. 10.

3.8 Vurderinger med hensyn til naturmangfold

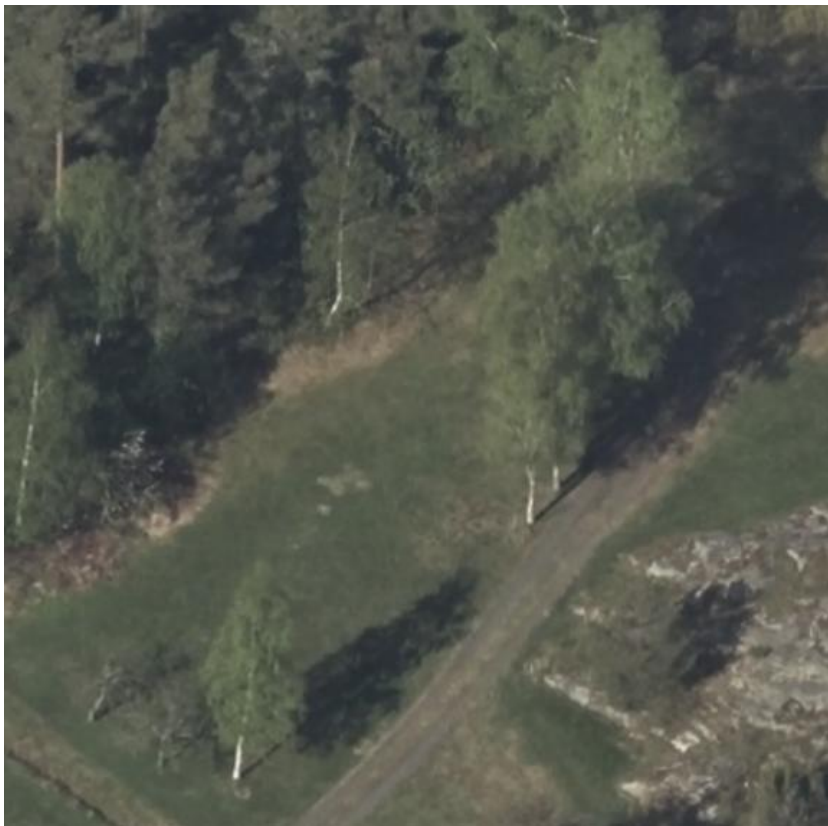
Området som planlegges endret til parkeringsområde (f_P1) er i dag i bruk til parkering, se skråfoto nedenfor (Figur 10). Området som er regulert til parkeringsplass i gjeldende plan er i dag opparbeidet med gressplen og trær (Figur 11). Forslag til planendringen er i samsvar med dagens bruk og fører ikke til ny situasjon mht. naturmangfold. Arealet som avsettes til felles uteareal (hagebruk) øker noe som konsekvens av planendringen.

Sjøarealet i planområdet inngår i området «Hafsund» registrert i 2011 som marin naturtype, bløtbunnområder i strandsonen. Området er ivaretatt med hensynssone bevaring naturmiljø (H560) i planendringen.

Det ble i 2023 gjennomført NiN-kartlegging i større deler av Bamble kommune. Planområdet inngår i kartleggingsområdet «Bamble kyst SV». Det ble ikke lokalisert rødlistede naturtyper i området. Det vurderes at det ikke er behov for ytterligere kartlegging.



Figur 10, Skråfoto av nytt område for felles parkering, f_P1



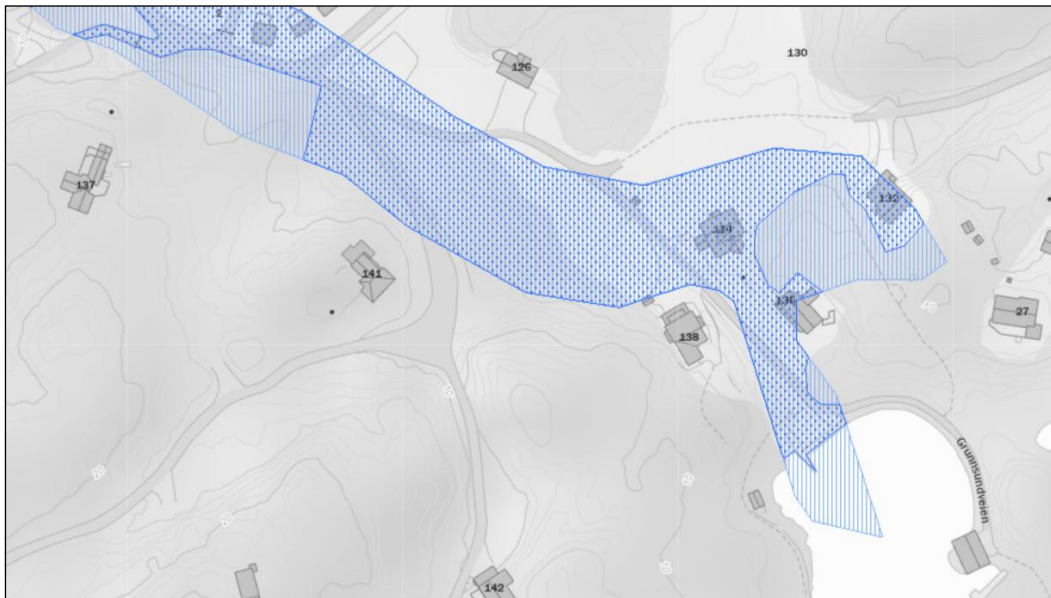
Figur 11, Skråfoto av område avsatt til felles parkering i gjeldende reguleringsplan

3.9 Risiko og sårbarhet

I forbindelse med utarbeidelse av nye reguleringsplaner er det i dag krav til utarbeidelse av risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse). I forbindelse med planendringer etter forenklet prosess forutsettes en vurdering av om planendringen vil ha konsekvenser for vesentlige ROS-tema. I denne saken vurderes to tema som relevante: stabilitet og flom/havnivåstigning.

Områdestabilitet

NVE Atlas viser aktsomhetsområde for marin leire. Dette området berører bl.a. område FBF3. Se Figur 12 nedenfor.



Figur 12, Aktsomhetsområde for marin leire, vist med prikket skravur (Kilde: NVE Atlas)

På bakgrunn av dette er grunnforholdene for område FBF3 vurdert særskilt. Befaring viser at området består grunn skogbunn over fjell. Fjell i dagen vises både mot øst, mot vest og like under rotsonen på et tre som falt i forbindelse med uværet «Amy», jf. Figur 13 - 15.



Figur 13, Område FBF3 sett fra øst



Figur 14, Område FBF3 sett fra vest (fra eks. vei)



Figur 15, Fjell like under skogbunnen, fra rotsonen til et nylig veltet tre i område FBF3

Siden det innenfor område FBF3 er konstatert fjell i dagen og like under skogbunnen, vurderes at planlagt tiltak i område FBF3 ikke vil innvirke negativt mht. terrengstabilitet. Område FBF4 og FBF5 ligger utenfor aktsomhetsområde for marin leire, og det er også her konstatert fjell i dagen der hvor det er aktuelt å plassere ny bebyggelse.

Flom/stormflo

Faresone flom, hensynssone H320, vises på plankartet for areal som ligger lavere enn kote +3,0. Ny reguleringsbestemmelse krever at rom for varig opphold skal ligge høyere enn kote +3,0. Dette er i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel.

Enkel risikovurdering

Planendringen innebærer ikke nye tiltak ut over flytting av regulert felles parkeringsplass og atkomst til to av tomtene i planen. På bakgrunn av dette og ovenstående vurderinger mht. stabilitet og flom vurderes at forslag til planendring ikke vil ha betydning for risiko og sårbarhet.

Det er utarbeidet en enkel risikovurdering for planendringen med utgangspunkt i DSB veileder «Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging (2017).

De uønskede hendelsene er vurdert som: skred/kvikkleireskred (1) og flom/havstigning (2)

Kategorisering av sannsynlighet og konsekvens

I DSBs veileder omtales kategorisering av sannsynlighet og konsekvens på følgende måte:

1. Hvor ofte en hendelse kan inntreffe, uttrykkes ved hjelp av begrepet **sannsynlighet**. Sannsynlighet for uønsket hendelse vurderes som lav, middels eller høy ved bruk av kategoriene under.
2. **Konsekvensene** vurderes som liten, middels eller stor med hensyn til «Liv og helse», «Stabilitet» og «Materielle verdier» etter kriterier i tabellen under.
3. Sannsynlighets- og konsekvensvurdering av hendelser bygges på erfaring, trender og faglig skjønn.

Sannsynlighetsvurdering for flom* og stormflo:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse
1. Lav	En gang i løpet av 1.000 år
2. Middels	En gang i løpet av 200 år
3. Høy	En gang i løpet av 20 år

* Raske flommer med fare for liv og helse vurderes som skred

Sannsynlighetsvurdering for skred:

Sannsynlighetskategori	Beskrivelse
1. Lav	En gang i løpet av 5.000 år
2. Middels	En gang i løpet av 1.000 år
3. Høy	En gang i løpet av 100 år

Konsekvensvurdering:

Konsekvenskategori	Beskrivelse (frekvens)
1. Liten konsekvens	Mindre eller ingen personskade Ubetydelig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader < 1.000.000 kr.
2. Middels konsekvens	Ulykke med behandlingskrevende skader Kortvarig skade på eller tap av stabilitet* Materielle skader 1.000.000 – 10.000.000 kr.
3. Stor konsekvens	Ulykke med dødsfall / personskade som medfører varig mén, mange skadd Varige skader på eller tap av stabilitet* Store materielle skader > 10.000.000

* Med skader på eller tap av stabilitet menes svikt i kritiske samfunnsfunksjoner og manglende dekning av grunnleggende behov hos befolkningen

Risikomatrise

De analyserte uønskede hendelsene skred (1) og flom/havnivåstigning (2) er plassert i matriser som viser risiko som et resultat av konsekvens og sannsynlighet. Plassering i øverste, høyre hjørne gir høyest risiko. Plassering nederst til venstre gir lavest risiko.

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR LIV OG HELSE				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy, >10%				
	Middels, 1-10%	2			
	Lav, <1%			1	

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR STABILITET				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy, >10%				
	Middels, 1-10%	2			
	Lav, <1%	1			

SANNSYNLIGHET	KONSEKVENSER FOR MATERIELLE VERDIER				FORKLARING
		Små	Middels	Store	
	Høy, >10%				
	Middels, 1-10%		2		
	Lav, <1%			1	

Samlet vurdering

Planområdet med ønsket utvikling og med planlagt hensynssone for flom, framstår generelt som **lite sårbart**.

4. Konklusjon

Foreslåtte endring av reguleringsplanen for Grundsund innebærer først og fremst en oppdatering i samsvar med bestemmelsene i kommuneplanens arealdel, mht. størrelse og høyde på fritidsbebyggelse, terrasser m.m.

I tillegg innebærer forslaget enkelte praktiske tilpasninger, samt oppdatering iht. gjeldende regler for fremstilling av reguleringsplaner.

Hensynssoner for flomfare og bevaring naturmiljø er innarbeidet i samsvar med hensynssoner i kommuneplanens arealdel.

Endringene vurderes være positive for området, og vurderes ikke å ha negative konsekvenser mht. risiko og sårbarhet.

Samlet sett vurderes forslaget å være i samsvar med lovverkets føringer for planendring etter forenklet prosess, jf. pbl. 12-14 som forutsetter at: *«endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»*

5. Vedlegg

1. Plankart, datert 07.04.2026
2. Kart som viser endringer markert med rødt, datert 07.04.2026
3. Reguleringsbestemmelser, endringer markert med rødt, datert 07.04.2026
4. Reguleringsbestemmelser, endringer innarbeidet, datert 07.04.2026