

TVEDESTRAND KOMMUNE

**REGULERINGSPLAN, DETALJREGULERING, SANDSSTIEN,
Gnr. 86, Bnr. 3 med fradelte eiendommer og adkomstvei fra Fv 107.**

Forslag til planprogram og tema til konsekvensutredning (KU)



FORSLAGSTILLER:

Andreas Grimslund & Victoria Hausberg Knutsen

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Andreas Grimsland og Victoria Hausberg Knutsen ønsker å detaljregulere sin eiendom 86/3 på Normannvik i Tvedestrand. De ønsker å planlegge:

- 2 nye og 1 eksisterende boligtomter
- 2 nye og 2 eksisterende hyttetomter
- Et område for økoturisme/næring der det ønskes oppført inntil 3 hytter i trær med størrelse ca. 15 m² pr. enhet.
- Felles bryggeanlegg for nye tomter
- Gjenoppbygging av tidligere sjøbu/båtgarasje tilhørende eiendom 86/3, tilhørende eksisterende bolig.

Boligtomtene er innenfor 100-metersbeltet, men er i kommuneplanens arealdel 2017-2028 avsatt til boligformål. Hyttetomtene er i strid med kommuneplanens arealdel hvor området er avsatt til LNF.

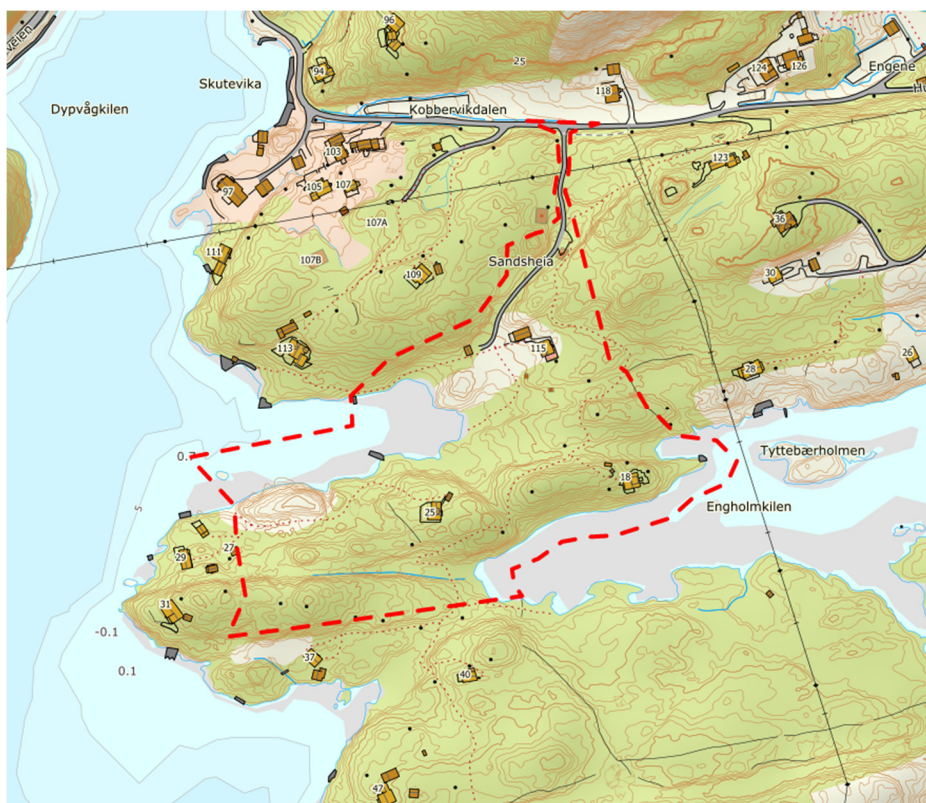
Det ble avholdt oppstartskonferanse med Tvedestrand kommune 26.04.2017. I forbindelse med denne ble det stilt krav om at det samtidig med varsel om oppstart av planarbeid utarbeides og sendes på høring forslag til planprogram samt tema til KU. Planprogrammet skal redegjøre for formålet med planarbeidet, planprosessen, medvirkning, alternativer og utredningsbehov. Planprosessen skal legge til rette for medvirkning fra grupper som kan bli spesielt berørt av planarbeidet.

Det er krav om KU for området etter Forskrift om konsekvensutredninger av 1. januar 2017. Planen faller inn under § 6, punkt b) vedlegg 1 punkt 25 – «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan». Planen strider også med byggeforbud i 100-metersbeltet langs sjøen etter pbl.§ 1-8 andre ledd. Som en del av planprogrammet er det derfor utarbeidet forslag til KU for planen.

1.2 Tiltakshaver og plankonsulent

Tiltakshavere er Andreas Grimsland og Victoria Hausberg Knutsen. Sterk & co AS, avd. Vegårshei er engasjert som plankonsulent.

1.3 Lokalisering



Planområdet er på ca. 35daa og ligger sør for fylkesvei 107 i Normannvik, mellom Dypvåg og Gjeving. Mot vest grenser planområdet mot eiendommen 86/175, 185, 105 og 17, i nord mot 86/89 og 90, i øst mot 86/149, 111 og 104, og i sør mot 86/76, 230 og 71.

1.4 Situasjonen i dag

Området ligger sør sørøst for Normannvikveien (fv107), er småkupert og leder videre til Sanden og Engholmen – en sammenhengende halvøy ut ifra Kobbervik/Normannvik, som ender i den indre skipsleden, ut mot Askerøya. Området har nærhet til sjø, men er likevel godt gjemt ifra hovedleden. To grunne bukker grenser til området i øst og i vest.

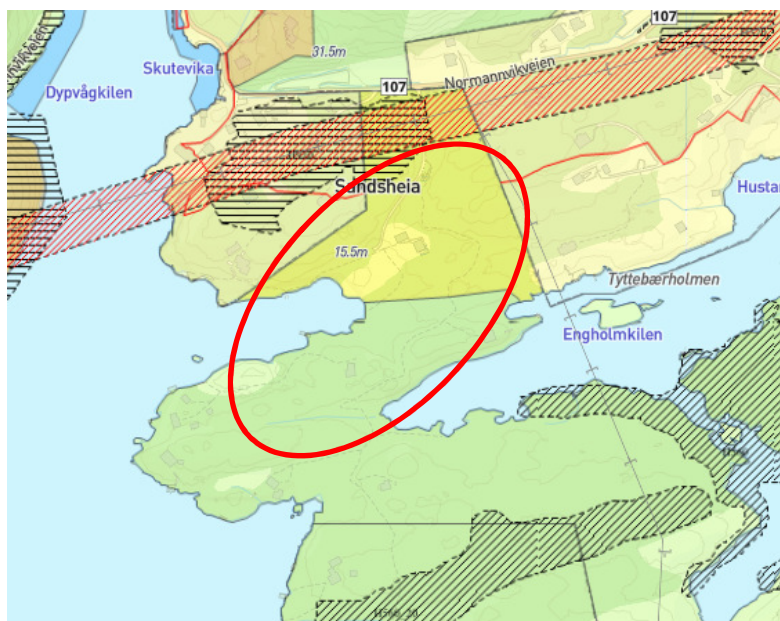
Området nærmest kobbervika/Normannvik ligger imellom to bebygde områder, begge områdene er preget av blandet bebyggelse hva gjelder alder og formål. Midt i planområdet ligger to eksisterende hytter. Sør for planområdet ligger det dels tett, dels spredt hyttebebyggelse.

86/3 er et eldre småbruk ved kysten, kalt Nygaard, som ikke har vært i drift på en tid. Eksisterende bolig ligger vestvendt med gårdstun og hage ned mot sjøen til privat brygge. Sandsstien går forbi boligen på baksiden og videre ut til Sanden og Engholmen.

Det meste av området består av uproduktiv skog og skog av middels bonitet. I sjøen finnes det bløtbunnsområder og ålegrassamfunn. På land er det registrert strandeng og strandsump, samt et område med rik edellauvskog av typen lågurt-eikeskog.

Det er privat veg frem til området fra fylkesvei 107. Denne brukes i dag av fastboende på boligeiendom 86/3 (tiltakshavere) og én boligeiendom på Sanden.

1.5 Overordna plan



I kommuneplanens arealdel er området avsatt til boligbebyggelse og Landbruk-, natur- og friluftsmål, samt Reindrift (LNFR). Planområdet er omtrentlig angitt med rød ellipse på kartutsnittet fra kommuneplanen til venstre. Hyttebygging vil være i strid med overordnet plan. Kommuneadministrasjonen stilte seg på forhåndskonferansen positive til en plan for to nye 2 boligtomter og 2 nye hyttetomter med tilhørende felles bryggeanlegg, forutsatt politisk aksept. Hyttetomter her kan ses på som fortetning. Ønske om å bygge inntil 3 trehytter vil være næringsrelatert innenfor reiseliv og økoturisme.

Område for boligbebyggelse ligger innenfor 100-meters beltet. Det er ikke vist byggegrense her slik det er gjort i den eldre kommunedelplanen for kystsonens byggeområder. Det legges til at aktuell boligeiendom, 86/3, ikke er hensyntatt i utforming av byggegrensen for strandsonen. Dette fordi tidligere eier ikke meldte sin interesse ved utarbeiding av kommunedelplanen. Planen vil derfor omfatte forslag til byggegrense.

1.6 Forholdet til andre planer

En del av planen, mot fylkesvei 107, overlapper med deler av reguleringsplan for Kobbervika, PlanId 141.

1.7 Alternativ arealbruk, 0 alternativ

Det er ikke vurdert alternativ arealbruk eller alternative løsninger ut over hus- og hyttebebyggelse. Dersom reguleringsplanforslag ikke går igjennom vil arealbruken være LNFR og boligformål med enkelte spredte hytter og ett hus, slik som i dag.

2 Formålet med planarbeidet

Formålet med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan for eksisterende og planlagte hus- og hyttetomter, til sammen 7 enheter (2 nye og 1 eksisterende hustomt og 2 nye og 2 eksisterende hyttetomter) med tilhørende felles bryggeanlegg for alle nye tomter. Det er og ønskelig å sette av et areal for gjenoppbygging av tidligere båthus tilhørende eiendom 86/3. Tidligere beliggenhet til dette båthuset kommer i konflikt med naturtypen strandeng/strandsump. Alternativt areal for gjenoppbygging vil derfor drøftes i planbeskrivelsen.

Ved fylkesvei 107 er en etablert avkjørsel. Denne benyttes av bolig på 86/3 i dag. Det vil bli planlagt en utbedring av denne avkjørselen der Statens Vegvesens normer vil etterstrebes. Det vil bli vist vei frem til boligene, og parkering og sti til hyttene.

Et areal for fritidsformål med spesielle bestemmelser vil også foreslås. Formålet vil knyttes til næring (utleie) og økoturisme, der det planlegges bygd inntil 3 små trehytter med et bruksareal på ca. 15 m².

Det er utarbeidet et konseptkart som viser plassering av nye og eksisterende tomter/tiltak. Dette ligger vedlagt planprogrammet. Fargekoden på arealene skiller mellom formål for å tydeliggjøre situasjonen. Hustomtene (eksisterende og planlagte) ligger inntil forlengelsen av eksisterende vei. Hyttetomtene ligger langs den etablerte Sandsstien. Parkering for hyttetomtene løses nordvest på 86/3, innenfor planområdet. Grønne områder reguleres til LNF. Det lille skjæret i den vestvendte bukta vil bli foreslått regulert til naturvernformål eller bevaring.

3 Forslag til Konsekvensutredning

For å vurdere og utarbeide forslag til konsekvensutredning for planprosessen vil det bli tatt utgangspunkt i §6 b), vedlegg 1 punkt 25 – «nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan», aktuelle tema i Vedlegg 2, og tema som ligger til grunn for at det er en generell byggegrense til vassdrag og sjø (Pbl. § 1-8). Temaer som vurderes som relevante for planområdet belyses nedenfor og det tydeliggjøres hva som bør utredes videre i KU, samt en oppsummering til sist.

FRILUFTSLIV

Planområdet ligger i et område ved kysten. Land og sjøområdet i planområdet har ikke en spesiell verdi for allment friluftsliv i dag, men det er adkomst gjennom området til Engholmen og Sanden som har lokal verdi som turmål og for fritidsaktiviteter, og kan ha det for allmenheten. Tilgjengeligheten til strandsonen endres ikke vesentlig. Stien gjennom området, Sandsstien, vil reguleres, tydeliggjøres og oppgraderes gjennom planen/utbyggingen. Dette vil kunne føre til hyppigere og enklere bruk av friluftsområdene sør for området. Økt hyttetetthet (2 hytter) vil ikke ekskludere området for allmenheten.

Planbeskrivelsen bør ha en bevisst holdning til allmenhetens bruk i dag, og hva den kan bli i fremtiden. Kyststien går mellom Dypvåg og Gjeving, og planbeskrivelse og plankart skal tydeliggjøre Sandsstien som en mulig forgreining av denne, f.eks. ved merking.

Friluftsliv og allmenhetens tilgang til strandsonen bør utredes i KU.

MILJØ OG NATURTYPER

Det er registrert viktige naturtyper; Bløtbunnsområde, Ålegress, Strandeng/strandsump og område med rik edelløvskog i området. Dette må vurderes i forhold til bestående bruk og ønskede nye tiltak.

Påvirkning på biologisk mangfold bør utredes i KU.

LANDSKAPSPÅVIRKNING

Planbeskrivelsen vil beskrive og analysere landskapsforhold. Eksponering/fjernvirkning og plassering av bygg vil beskrives og illustreres. Terrengebearbeiding – ferdig utbygd – vil det også redegjøres for i planbeskrivelsen.

Landskapspåvirkning bør utredes i KU.

AREALBRUK

Planen er dels i samsvar og dels i konflikt med vedtatt kommuneplan. Fritidshus og bryggeanlegg er planlagt på areal som er avsatt til LNF i kommuneplanen. Gjenoppbygging av båthus er tenkt i forbindelse med eksisterende brygge, et areal som er avsatt til boligformål i kommuneplanen.

Arealbruk som strider med kommuneplanen bør utredes i KU.

KULTURMINNER

Det er ikke påvist kulturminner i området. Hovedhuset på eiendommen er registrert i SEFRAK-registeret. Det er også ruinene av det forrige bruket på eiendommen. Dette bruket brant ned tidlig på 1900 tallet og ble etter det flyttet til nåværende beliggenhet.

Det gjennomføres arkeologiske registreringer på initiativ fra Fylkeskommunen dersom de finner det nødvendig. Da vil forholdet til automatisk freda kulturminner kartlegges og avklares.

Oppsummering, tema som bør utredes i KU:

- **Friluftsliv og allmennhetens tilgang til strandsonen.**
- **Påvirkning av biologisk mangfold som følge av småbåthavn.**
- **Landskap – plassering og virkning av husene og hyttene vurderes.**
- **Arealbruk – redegjørelse for del av utbygging som strider mot kommuneplanen.**

Planforslaget vil ikke komme i konflikt med arter av nasjonal forvaltningsinteresse, men viktige naturtyper.

Den relativt beskjedne utbyggingen planen tar sikte på vil ikke være en radikal forandring eller forringelse av kystsonen i dette området, sett i lys av at det alt er spredt bebyggelse, bryggeanlegg osv. i området. Men dersom planen i neste skritt legger veien åpen for videre, mer storstilt utbygging av Sanden/Engholmen-området vil det kunne være uheldig. Problemstillingen utbygging eller ikke, eller felt vs. enkelte hytter, er ikke noe KU-en kan bestemme. Dette må Tvedestrand kommune ta stilling til i forbindelse med behandlingen av dette planvarselet/planprogrammet eller ved framtidig rullering av Kommuneplanen. I planomtalen og KU kan konsekvensen av antall nye tomter og plassering av disse med mer vurderes.

Med tanke på utredningsbehovet i KU anser planlegger det som tilstrekkelig at KU innarbeides som del av planbeskrivelsen der overnevnte punkter utredes.

4 Planprosess

Formålet med planarbeidet er å utarbeide detaljreguleringsplan i samsvar med plan- og bygningsloven. Det er stilt krav om at det skal utarbeides forslag til planprogram samt forslag til KU for reguleringsarbeidet.

4.2 Fase 1. Oppstartsfase

Følgende skal gjennomføres:

1. Søknad om oppstart (utført)
2. Forslag til planprogram med forslag til KU, her
3. Varsel om oppstart av planarbeid (Vedlagt) + høring av planprogram
4. Justering og fastsettelse av planprogram i kommunen

Det ble holdt forhåndskonferanse med planavdelingen i kommunen den 26.04.2017. Representanter fra planavdelingen, tiltakshaver og plankonsulent diskuterte ønsket arealdisponering og kommunen oppfordret til å sende forespørsel om å ta området opp til regulering. Referat vedlagt.

Forslag til Planprogram og tema til konsekvensutredning skal sammen med varsel om oppstart av planarbeid legges ut til høring i minst 6 uker. Dokumentene blir sendt til naboer, offentlige instanser og interesseorganisasjoner som e-post eller brev. Oppstartsvarelet og planprogrammet skal og kunngjøres i minst en avis som er alminnelig lest på stedet (Tvedestrandsposten). Fristen for å komme med merknader til varsel om oppstart av planarbeid, samt planprogrammet og forslag til KU, er 6 uker – 22.05.2018. Etter at

høringsfristene er gått ut, blir innkomne merknader oppsummert og kommentert. Om nødvendig blir forslag til Planprogram og KU justert før det blir sendt inn til endelig fastsettelse i kommunen.

4.3 Fase 2. Registrering og utredning

I denne fasen vil det bli gjennomført konsekvensutredning og registreringer av tema som kan få innvirkning på planarbeidet. Forholdene innenfor planområdet vil bli gjennomgått og vurdert. Registreringen skal vise tema som kan være viktig for området. Det er i tabellen under gitt en oversikt over viktige problemstillinger i planarbeidet. Disse temaene, samt hvordan man har valgt å ta stilling til dem, vil bli beskrevet som del av planomtalen.

- 1) Samferdsel og teknisk
 - * Infrastruktur – adkomst, skolevei, offentlig transport
 - * Internt vegsystem og VA
 - * Parkering
- 2) Natur og miljø
 - * Arealressurser
 - * Naturressurser/-verdier, biologisk mangfold
 - * Strandsone
- 3) Landskap og Friluftsliv
 - * Landskapsformer
 - * Landskapsbildet (Terrenginngrep og terrengtilpassing av nye bygg)
 - * Gangstier og tråkk
 - * Barn og unges bruk av området
 - * Bruk og tilgang til strandsonen
- 4) Risiko og sårbarhet
 - * Naturbasert risiko
 - * Menneskeskapt risiko
- 5) Kulturminne
 - * Automatisk freda og nyere tids kulturminne
- 6) Konsekvensutredning
 - * Aktuelle punkt fra forslag til KU

Innkomne merknader til varsel om oppstart av planarbeidet vil bli gjennomgått og kommentert.

Gjennomførte registreringer og analyser vil konkludere og gi føringer for forslag til arealbruk. Det vil bli gjennomført et undervegs møte med Tvedestrand kommune dersom det er ønskelig, der registreringer, foreløpig skisse til arealbruk og innkomne merknader blir gjennomgått.

4.4 Fase 3. Utarbeidelse av planforslag

Et fullstendig plankart med tilhørende bestemmelser og planomtale blir utarbeidet. Utredninger og registreringer vil bli overført til planomtalen. Vurderinger og konsekvenser av planforslaget vil bli omtalt og presentert som en del av planomtalen.

4.5 Fase 4. Levering til 1. gangs behandling

Plandokumentene blir ferdigstilt i samsvar med kommunens krav til privat detaljregulering.

Dokumentene blir så oversendt til Tvedestrand kommune for 1. gangs saksbehandling.

4.6 Fase 5. Offentlig ettersyn av planforslaget

Etter 1. gangs behandling blir planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn og det vil være mulig å komme med innspill og merknader til planforslaget.

4.7 Fase 6. Oppfølging under politisk behandling

Etter offentlig ettersyn blir innkomne merknader mottatt i Tvedestrand kommune og kopi oversendt Plankonsulenten. Innspillene blir oppsummert og kommentert. I dette inngår og vurdering av om merknader bør eller skal tas til følge eller ikke, og hva som eventuelt er gjort for å imøtekomme merknadene. Eventuell justering av plankart og bestemmelser blir gjennomført før planforslaget blir sendt tilbake til kommunen for 2. gangs behandling.

4.8 Fase 7. Godkjent plan

Etter 2. gangs behandling i Tvedestrand kommune kan det være behov for enkelte rettelser av plandokumentene før godkjenning i kommunestyret og kunngjøring av godkjent plan. Det kan og være behov for nytt offentlig ettersyn dersom det er store endringer som følge av behandlingen i kommunen.

4.9 FREMDRIFTSPLAN

Fase/Måned	April 18	Mai 18	Juni 18	Aug 18	Sept 18	Okt 18	Nov 18	Des 18
Fase 1 Oppstart								
Fase 2 Registrering og KU								
Fase 3 Utarbeidelse av plan								
Fase 4 1. gangs behandling								
Fase 5 Offentlig ettersyn								
Fase 6 Oppfølging under politisk behandling								
Fase 7 Godkjent plan								

	Arbeidsfase, konsulent
	Kommunal behandling
	Offentlig ettersyn

5 Medvirkning

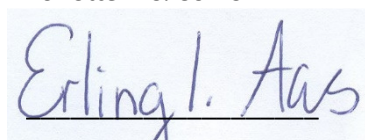
Foruten offentlig ettersyn av Planprogram med forslag til KU og varsel om oppstart til naboer og offentlige etater, regner en med 1 møte med Tvedestrand kommune frem til, eller i forbindelse med innsending av plan til 1. gangs behandling. Dersom det ved offentlig ettersyn av planprogram og ved varsel om oppstart av planarbeidet kommer innspill fra naboer eller offentlige etater som har interesse for planarbeidet, kan det være aktuelt å avholde møte med disse. Dette vil bli vurdert undervegs i planarbeidet.

Vedlegg

- Konseptkart for plan
- Ref. fra forhåndskonferanse

Vegårshei den 6. april 2018

for Stærk & Co AS


Erling I. Aas
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger