

Planinitiativ

Detaljregulering for Øytangen sør - Kilsund Prosjektnr. 190340

Generell informasjon:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Tverrdalsøy Eiendomsselskap AS Tlf: 404 01 290 e-post: nils.olaf.evensen@sts-fagstillas.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & co as v/Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 930 96 282 e-post: thk@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for Øytangen sør

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Tverrdalsøy Eiendomsselskap AS ønsker å sette i gang arbeid med ny regulering for deler av Tverrdalsøy. Arealet ligger sør for hyttefeltet som Hetland Agder AS er i gang med å bygge ut nå, og innebærer en utvidelse av dette.

2. Oversiktskart

Området er lokalisert på Tverrdalsøy, Kilsund i Arendal kommune. Se fig. 1.

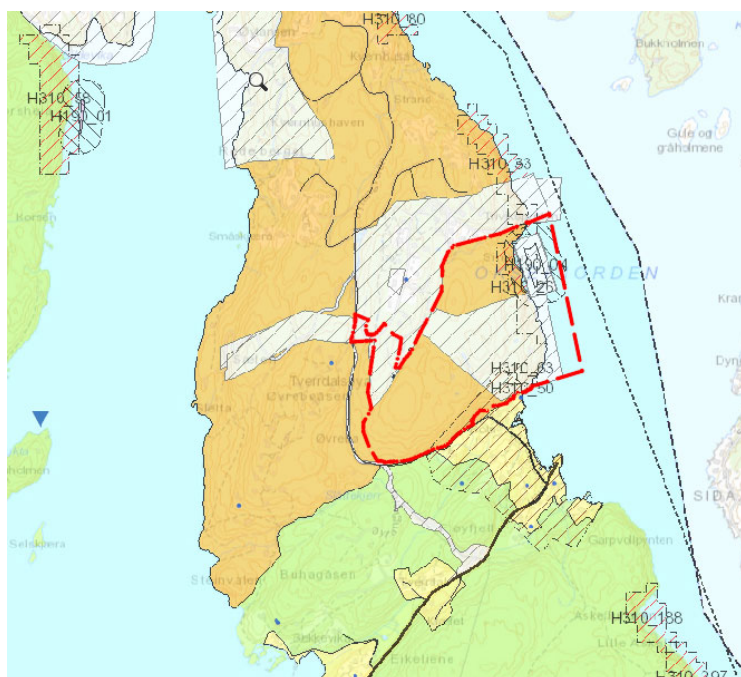


Fig. 1. Oversiktskart, med området som skal planlegges markert med rød stiple linje. Grunnlagskart: kommuneplanen (2013).

3. Formålet med planen.

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende bryggearlegg. Det planlegges kjøreatkomst til fritidsboligene. Bryggene får gangatkomst.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet.

Under vises forslag til planavgrensning (fig. 2). Forslag til kunngjøringskart vedlegges. Planområdet er samlet sett på ~ 196 daa. Det er en eksisterende fritidsbolig innenfor området i dag og en mindre brygge til denne. De høyestliggende delene av området er småkupert. I sør og øst stuper terrenget bratt nedover.

Planområdet avgrenses i øst av sjøen, i vest av eksisterende atkomstvei og eiendomsgrenser, i sør av gammel atkomstvei til Bota og eiendomsgrenser, og i nord av eksisterende reguleringsplan for del av Øytangen. Atkomsten til området er via Øytangveien.

Øytangveien er lagt om og utbedret i forbindelse med pågående utbygging. Atkomstvei og kryssløsning md fylkesvei vurderes som gode. Foreslåtte planavgrensning vurderes som tilstrekkelig for å løse utfordringene i planen.

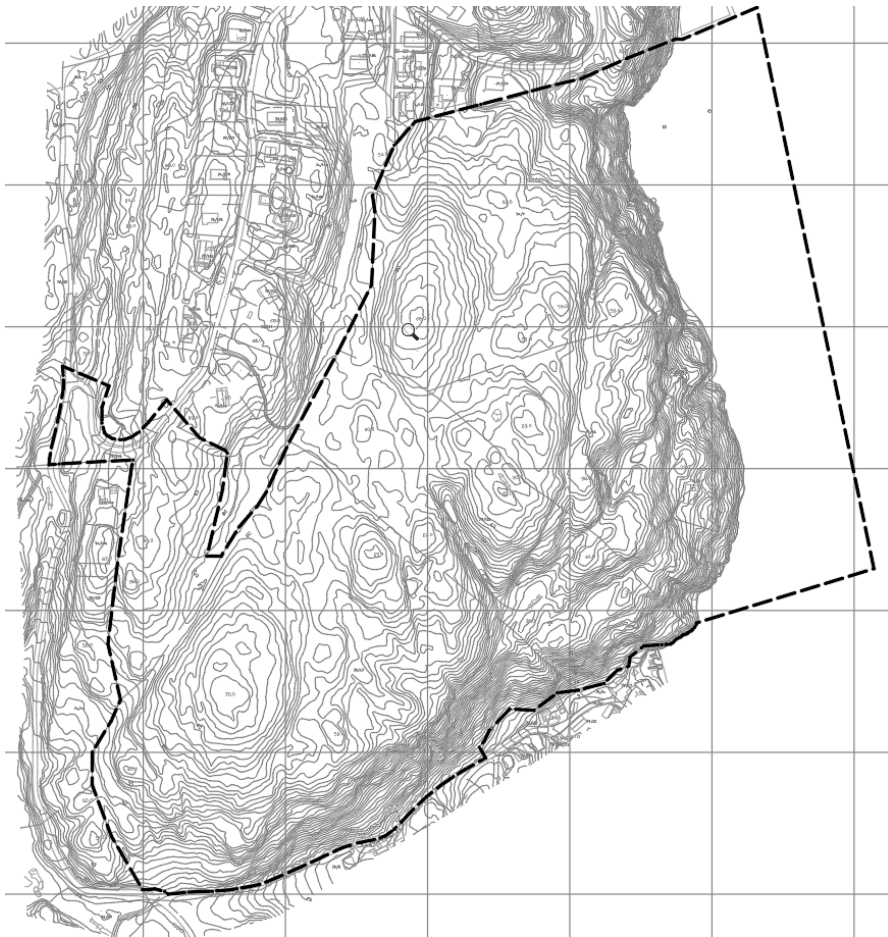


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.



Fig. 3. Forslag til planavgrensning. Ortofoto.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak.

Det høyereliggende arealet planlegges regulert til fritidsbebyggelse og atkomstveier. De bratte skråningene i sør og mot sjøen i øst planlegges i hovedsak regulert til grønt formål. Det planlegges regulert inn småbåtanlegg nord i planområdet (i tilknytning til eksisterende bryggeanlegg) samt mindre områder for bod/lager for oppbevaring av utstyr i forbindelse med brygga.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. Det tas utgangspunkt i Hetland Agder AS sine fritidsboliger. Se eksempel på fritidsbolig i fig. 4.



Fig. 4. Eksempel på fritidsbolig.

Utnyttelsen forventes å ligge på tilnærmet samme nivå som for tilgrensende reguleringsplan for del av Øytangen.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bygg skal planlegges etter TEK17. Eksisterende vei benyttes som hovedatkomst. Nye atkomstveier reguleres inn med utgangspunkt i kommunal veinorm. Hytte skal kobles til offentlig vann- og avløp. Det planlegges nedgravde avfallscontainere, fortrinnsvis ute ved hovedatkomstveien.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planlagte utbygging innebærer en videreføring av allerede pågående utbygging i området. Fritidsboligene planlegges på de høyereliggende områdene, godt tilbaketrukket fra sjøen. Planarbeidet vil i noen grad få virkninger utenfor planområdet, men i god avstand til sjøen og og høydeforskjell vil dempe landskapsvirkningen.

Bryggeanlegget vil selvsagt være synlig fra sjøen. Det planlegges flytebryggeanlegg, jf. eksisterende anlegg i området.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som delvis fritidsbebyggelse og delvis som hvitt område; dvs. område der reguleringsplan skal gjelde. Se fig. 1. Planområdet omfattes også av hensynssonene H_190_09 (sikringssone rundt akvakulturanlegg) og H_310_26, 33, 48 og 50 (ras). En liten del av planområdet berører hensynssone kulturmiljø (H570). Akvakulturanlegget skal avvikles.

Arealene som er regulert omfattes av reguleringsplan for del av Øytangen fra 22.05.08 med seinere endring, reguleringsplan for Bota, gnr 76 bnr. 20 og bnr. 66 av 10.01.77 og reguleringsplan for Oksefjorden havbruksanlegg av 20.03.95. Det er tatt med en del av reguleringsplan for del av Øytangen for å sikre tilstrekkelig areal til atkomstvei. Gjeldene reguleringsformål i området er vist i fig. 5.

Berørte areal er regulert til byggeområde fritidsbebyggelse – frittliggende, LNF-område friluftsmål, kjørevei og parkering, byggeområde sommerhus, trafikkområde gåvei, brygge, spesialområde friluftsområde, spesialområde oppdrettsanlegg.

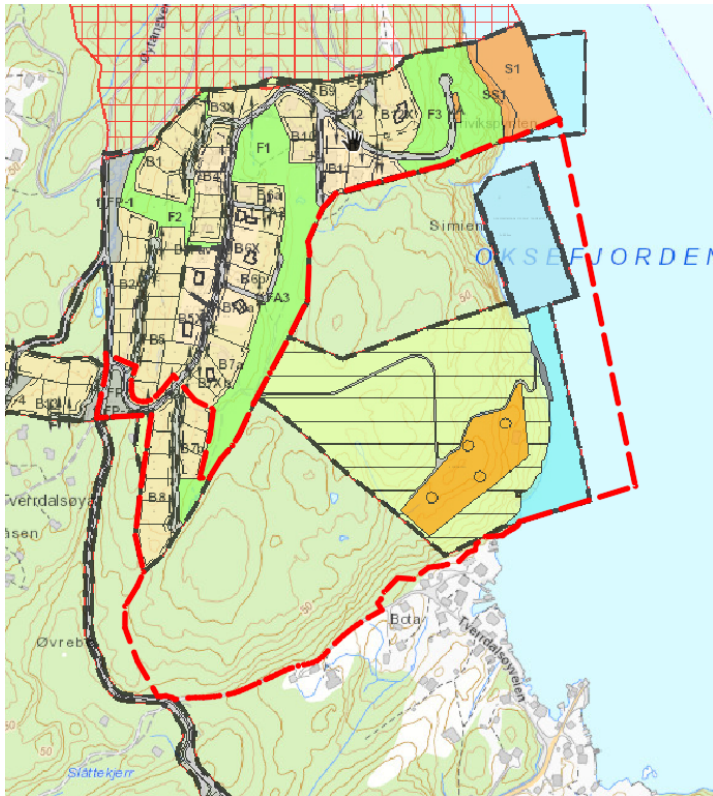


Fig. 5. Oversiktskart gjeldende reguleringsplaner. Planområdet er markert med rød stiple linje

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen, og denne vil bli tatt inn i planbeskrivelsen. Følgende tema må vurderes spesielt:

Landskapet

Se under pkt. 8 over.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil for øvrig bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet.

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen, og denne vil bli tatt inn i planbeskrivelsen.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart.

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Aust-Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

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

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder aktuelle forskrifter som forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Dersom det er ønskelig stiller en gjerne opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om

informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen ifbm. innsending av planen til 1. gangsbehandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen er vurdert ikke å falle inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal konsekvensutredes jf. pkt. 24 i vedlegg I.

Det følger av vedlegg II pkt. 12 b i forskriften at lystbåthavner skal vurderes nærmere. Det foreligger to registrering av sukkertare og en registrering av musvåk (arter av stor forvaltningsinteresse) og planen kan komme i konflikt med kriteriene i forskriftens § 10 (bokstav a). Se fig. 6. Verken sukkertare eller musvåk er for øvrig rødlistede arter.

Det bes om en avklaring på om utløsningskriteriene for konsekvensutredning slår inn.

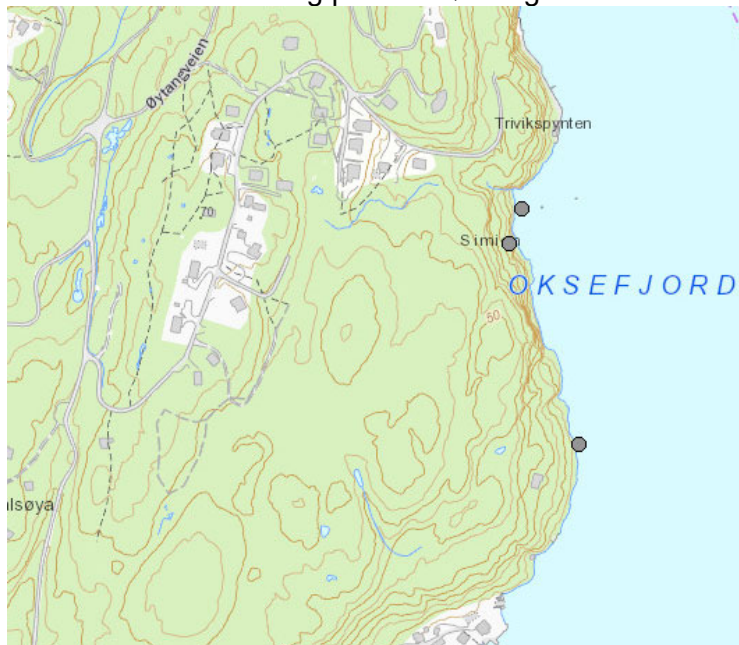


Fig. 6. Utsnitt av naturbasen. Øvre og nedre grått punkt: sukkertare, midtre grått punkt: musvåk

15. Oppsummering og konklusjon

Planen innebærer en naturlig videreutvikling av et allerede etablert hytteområde. Planleggingen er i tråd med overordnet plan. Området har god atkomst og utbyggingen kan tilpasses landskapet.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som fremkommer av planinitiativet.*

Arendal, 02.05.2019

Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger