

Planinitiativ

Detaljregulering for del av gnr/bnr 77/11 og 77/355 Saulekilen Sandøya

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Kjell Lunde E-post: kiell@bergsmyr.no Tlf: 95033225
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Ellen M Langfeldt Sines Tlf.: 99590326 E-post: emls@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering gnr./bnr. 77/11 og 77/355 Saulekilen, Sandøya

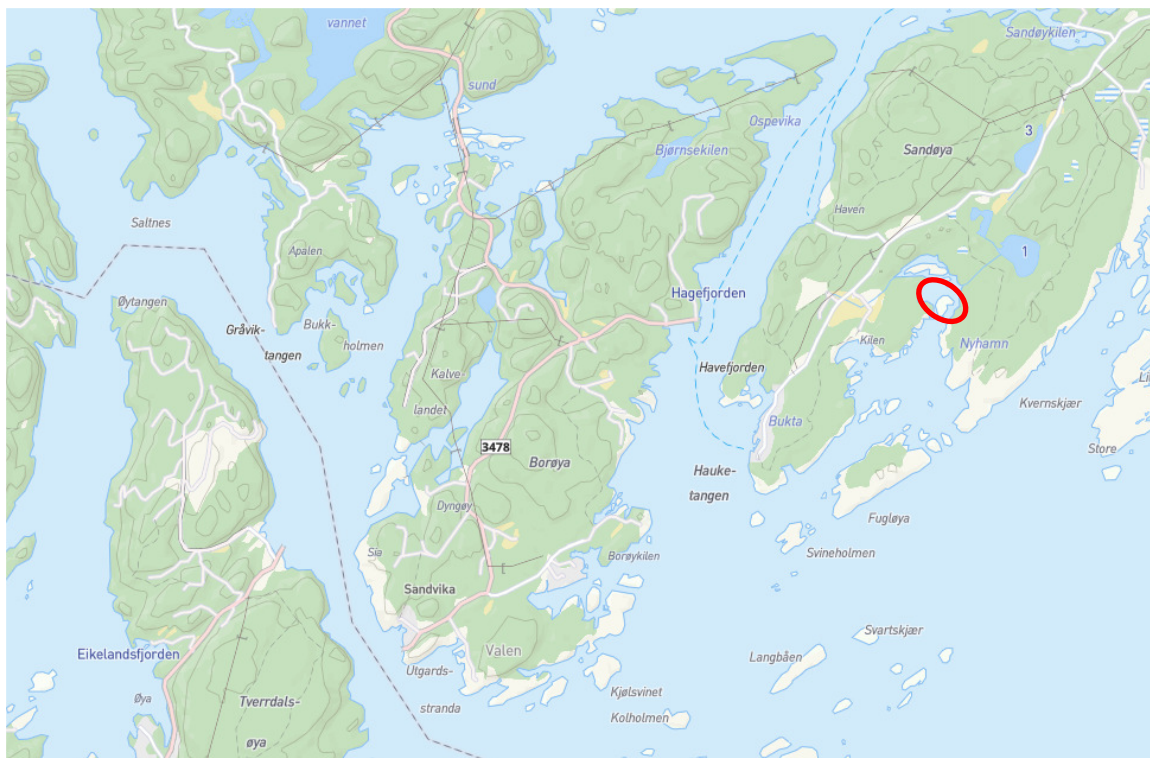
PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Kjell Lunde ønsker å sette i gang arbeid med detaljregulering av eiendommene gnr./bnr. 77/11 og 77/355 på Sandøya i Tvedestrand kommune i samsvar med formål i kommuneplanens arealdel. Det ble søkt om dispensasjon for oppføring av bolig i 2022/23, søknaden ble avslått i Teknikk, plan og naturutvalget, og i tillegg fattet TPN følgende vedtak 14.03.2023: «TPN-utvalget ber om at det utarbeides en reguleringsplan for eiendommen gnr 77 bnr 355 og 77/11 hvor det reguleres til boligformål og friluftformål i samsvar med plankravet i kommuneplanen, jfr 2 pkt. 2.1.»

2. Oversiktskart

Planområdet ligger i Saulekilen på Sandøya, Tvedestrand, figur 1.



Figur 1 Oversiktskart, med området som skal planlegges markert med rød sirkel. Grunnlagskart: Kartløsning for Tvedestrand kommune. <https://www.kommunekart.com/>

3. Formålet med planen

Hovedformålet med planleggingen er å omregulere næringsformålet til boligformål. Det planlegges å sette opp en enebolig i området hvor båtbyggeriet ligger i dag. I tillegg er det ønskelig å sette opp badstu, flytte eksisterende båthus og opprettholde bryggeanleggene.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

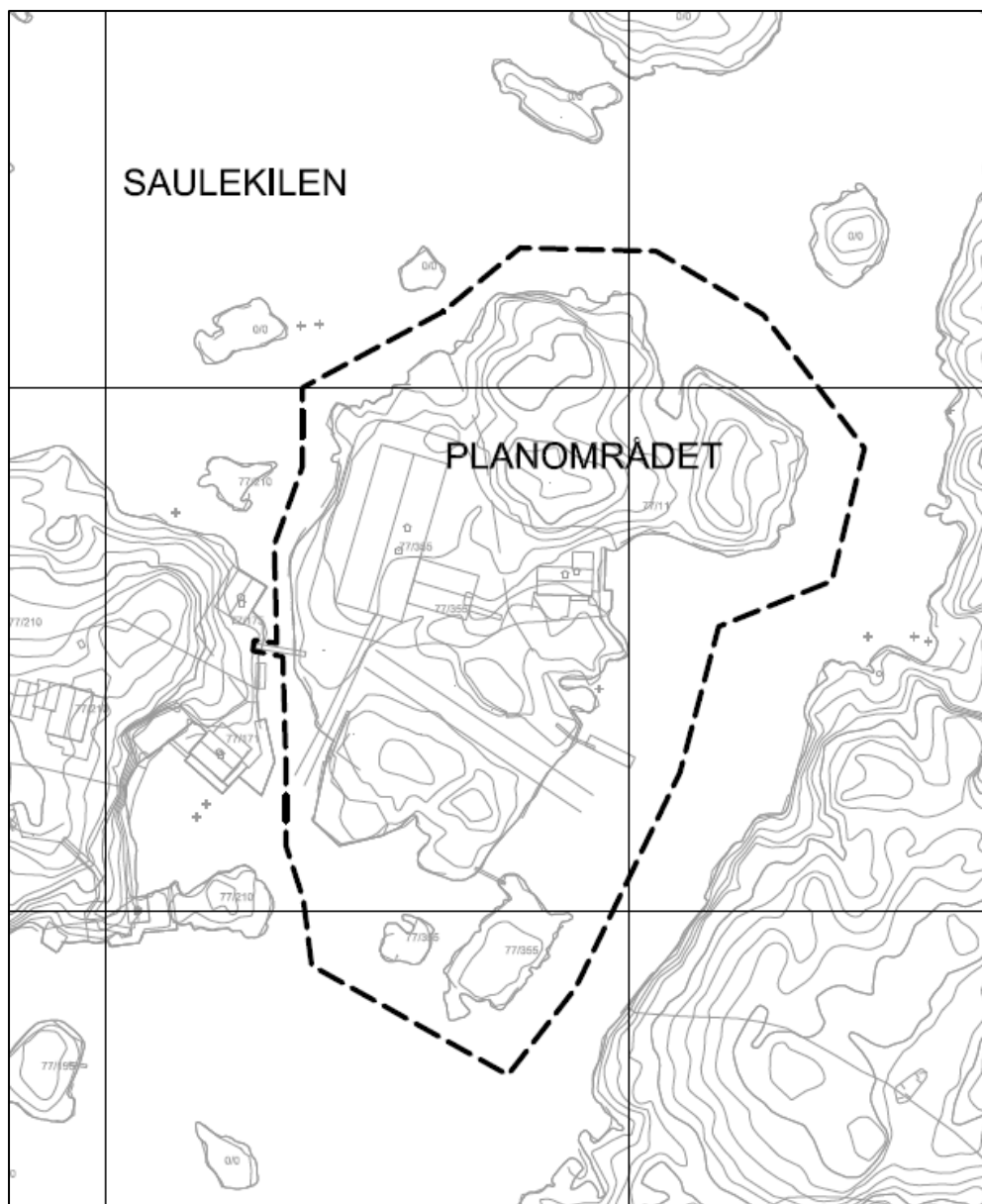
Forslag til planavgrensning er vist i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart vedlegges.

Planområdet er på ~6,5 daa og omfatter hele eiendommen gnr./bnr. 77/11 og 77/355. Det er også to små holmer som hører til gnr 77 bnr 355. Øya og holmene er tatt med innenfor planavgrensningen, samt gangbrua fra fastlandet. Øya har mange installasjoner som ble benyttet i forbindelse med båtbyggeriet; 2 båtslipper, brygger og kran i tillegg til båtbyggeriet og båthuset.



Figur 2 Flyfoto som viser øya slik den er i dag.

En vurderer at planen får mindre virkninger utenfor planområdet. Øya ligger innerst i Saulekilen, og endringene vil bli lite/ikke synlige sett fra sjøområdene utenfor Sandøya. Eksisterende båtbyggeri har en bygningshøyde på 9 meter. Når båtbyggeriet erstattes av en enebolig, vil bygningsmassens volum på øya reduseres kraftig. Flere av installasjonene vil bli fjernet og en etablering av bolig med tilhørende uteoppholdsarealer vil forskjønne området. Sanering av båtbyggeriet og etablering av bolig vil oppleves som positivt for omgivelsene og tilpasses omkringliggende bebyggelse.



Figur 3 Forslag til planavgrensning.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det som vil bli foreslått regulert til byggeområde, begrenses til arealene hvor båtbyggeriet med tilhørende installasjoner står i dag. Grøntområdene i nord og de to små holmene i sør, skal ikke bebygges. Byggeområdet som i dag er avsatt til næringsområde, vil bli regulert til boligformål. I området hvor eksisterende bryggeanlegg ligger, vil det bli regulert til småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Resten av øya vil bli regulert til et egnet grøntformål.

Adkomsten (bru) fra fastlandet vil bli tatt med i planområdet.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. Dagens bebyggelse har et fotavtrykk på over 500 m² pluss båthuset. Ny bebyggelse vil BYA være på omlag 300 m². Bygningene skal utføres med saltak og møneretning blir lik dagens. Dagens store produksjonshall har en høyde som tilsvarer to etasjer og en mønehøyde på 9 meter, mens den mindre fløyen mot øst har en etasje. Ny bolig vil få lavere møne,- og gesimshøyde enn

eksisterende båtbyggeri. Det totale bygningsvolumet på øya reduseres sammenliknet med eksisterende bebyggelse.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17.

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

Planområdet omfatter gnr/bnr 77/11 og 77/355. Det meste av dagens installasjoner og bygninger ligger på 77/355. Framtidig bebyggelse blir også i hovedsak på gnr/bnr 77/355, og de to knausene på 77/11 vil opprettholdes som grøntområde. Øya består for det meste av fjell i dagen, med noen små partier som er jordkledd og bevokst med krattvegetasjon. Høyeste fjellknaus ligger på omlag 7 moh, og knausen mot øst ligger på omlag 5 moh. De høyeste knausene ligger på den nordlige delen av øya som ikke skal bebygges og skal opprettholdes som grøntområde. Det meste av strandlinjen på øya er lite tilgjengelig med unntak av der man kan komme i land med båt på de eksisterende bryggeanleggene. Fjellet stiger bratt opp fra vannet, og det er stedvis grunt og svært saulete sjøbunn.



Figur 4 Foto viser at store deler av strandlinja er bratt og vanskelig å gå i land på, eller ferdes i.



Figur 5 Utsnitt av Miljøverndirektoratets naturbase. Kartet viser sjødybder rundt øya. Det grå skraverede områdene i sjø er der det er grunt og svært gjørmete sjøbunn.

Bolig og båthus vil virke mindre fremtredende i landskapet enn eksisterende bebyggelse. I tillegg vil de flere av installasjonene som har vært en del av båtbyggeriet bli fjernet (eksempelvis kran, jernsviller, stålvaiere). Endringen vil medføre en endring i landskapet, men landskapsvirkningen vil bli mer dempet i forhold til slik det er i dag.

Eksisterende brygge, flytebrygge og bro vil bli opprettholdt og restaurert med samme utforming som de har i dag.



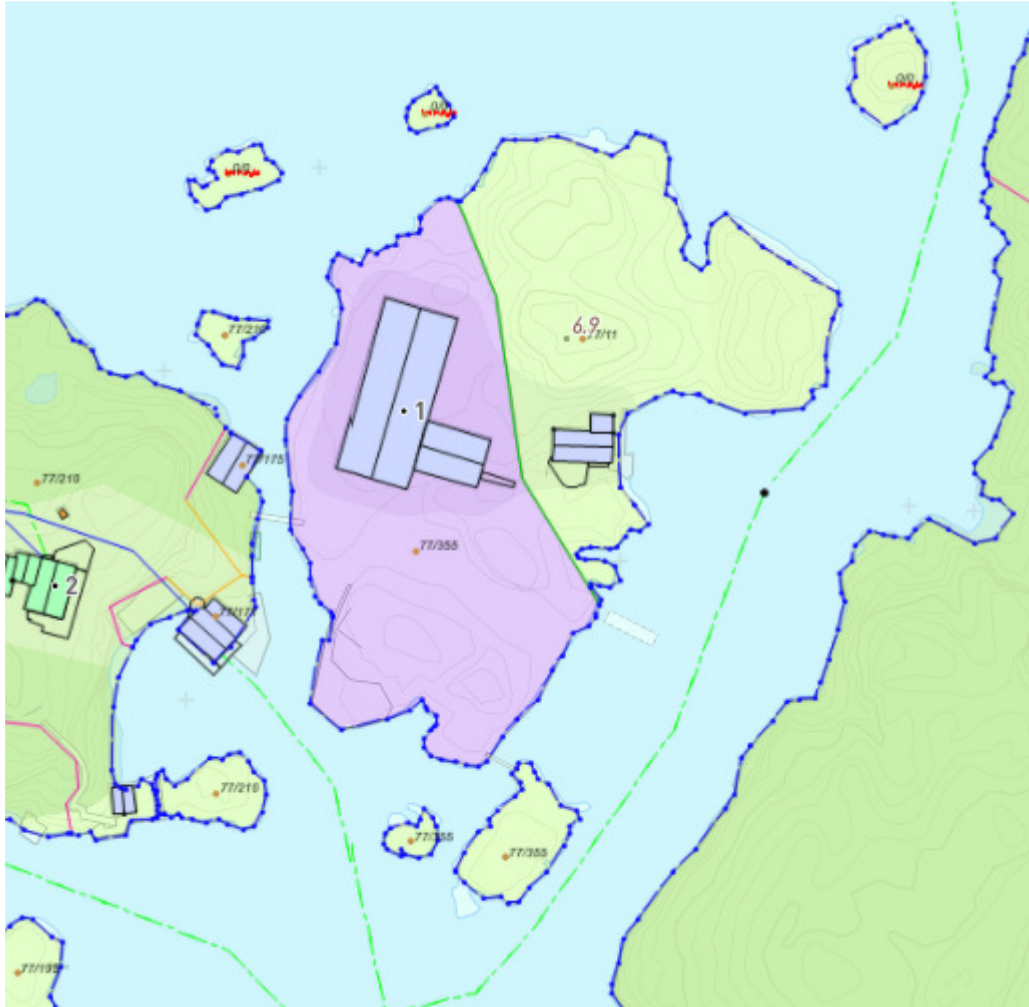
Figur 6 Foto viser noen av installasjonene på øya.



Figur 7 En av båtslippene og flytebrygge.

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

Planområdet på østsiden er i gjeldende kommuneplan avsatt til næringsområde, og i vest til LNFR-område, planid 143, jf. fig. 4. Området har vært avsatt til dette formålet gjennom flere rullinger av kommuneplanens areadel. Området ligger i 100-meters beltet til sjø.



Figur 8 Kommuneplanens areadel. Planområdet er avsatt til næringsområde (lilla) og LNFR-område.

Sjøarealene er avsatt til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i kommuneplanens areadel.

Områdene er uregulert, og grenser ikke inntil andre reguleringsplaner.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

- Landskap.
- 100-metersbelte til sjø.
- Allmennhetens interesser.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil 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

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. Statsforvalteren i Agder, Agder fylkeskommune, Kystverket og Fiskeridirektoratet mfl. er offentlige organ som vil å 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 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. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i 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 i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

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

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger:

Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes.

Planen er videre vurdert ikke å komme inn under forskriftens §8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere. Planen kommer ikke i konflikt med kriteriene i forskriftens § 10 og planen vurderes ikke å få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.

15. Oppsummering og konklusjon

Hovedformålet med planen er i tråd med overordnet plan, og arealene har vært avsatt til byggeformål på kommuneplanens arealdel i en lengre periode. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.

Arendal, 27.11.2024

Ellen M. Langfeldt Sines

Ellen M Langfeldt Sines

Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 27.11.2024