

# Tvedestrand kommune

## Plan, miljø og eiendom

---

### Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10033-20  
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	09.06.2020

## Reguleringsplan Sagliene (Laget), planID 169 - gnr 68 bnr 30 - førstegangsbehandling - høring og offentlig ettersyn

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Sagliene – gnr 68 bnr 30, planid 169, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter pbl. §§ 12-10 og 12-11.

Planforslaget anses å være i samsvar med kommuneplanens arealdel med bestemmelser om spredt boligbygging med maksimalt 4 boliger for LNFBB19 Laget. Videre ivaretar planforslaget hensyn til allmennhetens ferdsel langs sjø og vassdrag, landskapsbildet og kryssløsning for vei i tilstrekkelig grad.

### Vedlegg

Planomtale Sagliene PlanId 169 rev 18.05.2020

Vedlegg 1 Planutkast-A2-L-18.05.20

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser

Vedlegg 3 ROS analyse Sagliene Planid 169

Vedlegg 4 Geologisk rapport

Vedlegg 5 Plan for vannforsyning og avløp

Vedlegg 6 Teknisk godkjenning Klaro minirensesanlegg

Vedlegg 7 Plassering av snitt

Vedlegg 7 Snitt gjennom tomtene

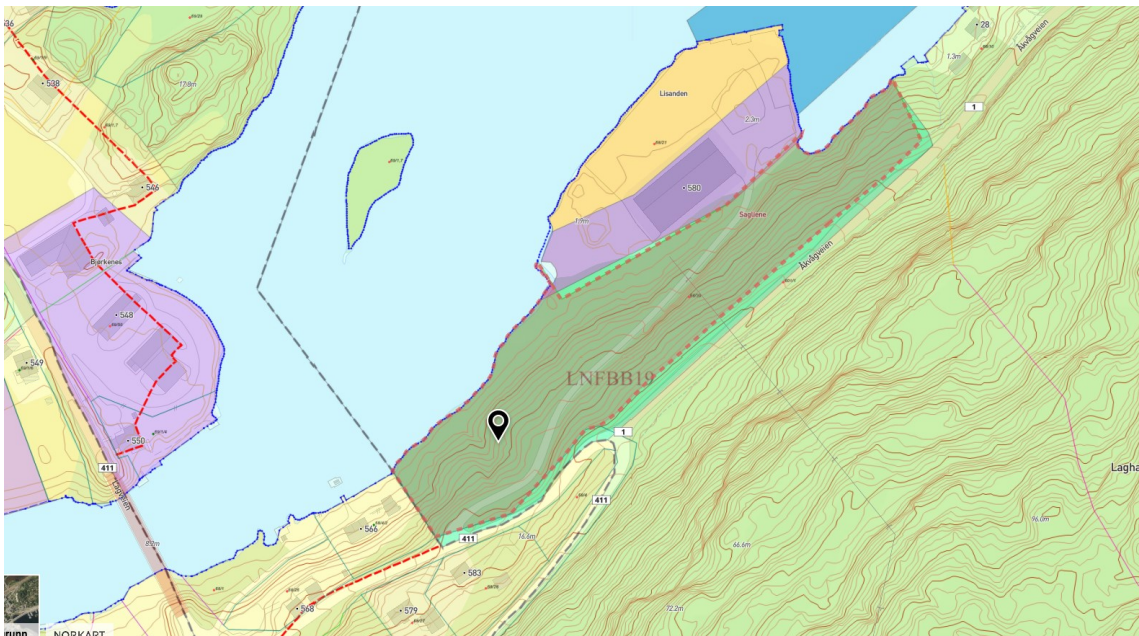
Vedlegg 9 Rettsforlik - Avsluttende avgjørelse om veirett

Vedlegg 10 Forslag - Erklæring om frasingelse av klagerett

Vedlegg 11 Notat - Korrigeringer etter befaringsfør 1 g behandling

### Bakgrunn for saken (fakta)

Stærk og Co fremmer på vegne av forslagsstiller og tiltakshaver Bessfield Eiendom AS v/Hallvard S. Sigurdsøn detaljreguleringsplan i Sagliene – gnr 68 bnr 30. Formålet med planen er å legge til rette for 4 nye boliger med tilhørende sjøboder og småbåtanlegg.



*Gnr 68 bnr 30 – Sagliene markert med LNFB19 fra kommuneplanens arealdel*

- 15.6.2017 - forhåndskonferanse ble gjennomført med forslagsstiller og plankonsulent
- 02.10.2017 – det meldes om oppstart av planarbeidet og dette annonseres i Tvedestrandsposten 05.10.2017
- 7.5.2019 - teknikk- plan og naturutvalget var på befaring og drøftet forslaget til reguleringsplan på møte i etterkant. Utvalget utsatte realitetsbehandling av planforslaget til neste møte.
- 12.6.2020 - teknikk- plan og naturutvalget utsatte realitetsbehandling og det ble vedtatt at det skulle gjennomføres en dialog med administrasjon, utvalgsleder, utbygger og tilgrensende næringsinteresser i forkant av behandling for å komme frem til en løsning på antall boliger og veirett
- 7.8.2019 – dialogmøte gjennomføres mellom administrasjon, utbygger og ABA-tech. Det oppnås ikke enighet, men det bestemmes at utbygger og ABA-tech tar et nytt møte seg imellom.
- 14.8.2019 – utbygger og ABA-tech har et nytt dialogmøte uten at enighet ble oppnådd
- 8.10.2019 – det legges frem en orienteringssak for teknikk- plan og naturutvalget om at planarbeidet settes i bero inntil videre, grunnet behov for avklaringer om veirett og evt. justeringer i plandokumentene før førstegangsbehandling
- 12.05.2020 – etter mekling i Aust-Agder jordskifterett ble det inngått rettsforlik om veirett. Forliket forutsetter bl.a. at det blir gitt tillatelse til bygging av 1-4 boliger og at veibom flyttes. Se vedlagt rettsprotokoll.
- 20.5.2020 – kommunen mottar nye plandokumenter og det anmodes om at planen tas opp til behandling.

## **Problemstilling**

Kan forslaget til detaljplan legges sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn?

## **Innspill til saken**

Det ble meldt oppstart til planarbeidet 02.10.2017 og annonsert i Tvedestrandsposten 05.10.2017. Frist for å komme med innspill var 03.11.2017. Det kom inn 11 innspill til planen, disse er kort referert og kommentert i tabellen under:

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
1. Laget Vel, 24.10.2017	Positive til at grunneier ønsker å utvikle område til boliger. Støtter forslaget om å øke antall boenheter utover det som ligger i kommuneplanens arealdel. Setter pris på at utbygger legger opp til at strandsonen blir mer tilgjengelig for allmennheten. Velet ønsker badeplass og vil samarbeide med grunneier om å etablere dette.	Det har vært mange innspill fra Laget Vel til ulike arealplaner om flere boligtomter. Således imøtekommer planen dette ønsket. Nedenfor tomt 1 – 5 er det avsatt et belte langs elva til friluftsmål. Det legges opp til en liten lekeplass og et badeområde nedenfor tomt 6.
2. Aust-Agder fylkeskommune, 13.11.2017	Støtter kommunens vurderinger tilknyttet KU nr 19. Ivaretagelse av estetikk og landskap må vises i planen. Også temaene flom, skred, trafiksikkerhet og strandsoneforvaltning må vurderes. Ny bebyggelse blir synlig for store deler av Laget, må plasseres og utformes i tråd med områdets karakter og særpreg (1800-tallet)	Områdets egnethet er ikke den enkleste med bratt terreng, nordlig retning og er innenfor 100m-beltet til sjøen. Estetikk og utforming ivaretas i tilstrekkelig grad i bestemmelsene 3.1 a – krav til 3D-modell/fotosimulering. Forstøtningsmur kan maksimalt være 3 meter høye, noe som bør kunne aksepteres i dette utfordrende terrenget. Berggrunn og løsmasseforhold (jordskredfare), snøskredfare og overflatevannshåndtering er undersøkt av Multiconsult for området vest for høyspent – for 5 tomter. Det er lagt inn friluftsområde hvor bekk skal ledes ned til elva mellom tomt 1 og tomt 2. I dette området er det noe silt/leire langs bekken. Det er tatt inn i bestemmelsene (1 b.) om krav til prøvegroper på alle boligtomtene. Treffes ikke fast fjell må det gjennomføres nærmere boreundersøkelser. Det bør inn en rekkefølgebestemmelse tilknyttet sikker flomvann av bekken som renner mellom tomt 1 og tomt 2.
3. Fiskeridirektoratet, 10.10.2017	Brygger og småbåtanlegg bør samles. Ønsker at slipp skal være utstyrt med innretninger for oppsamling og håndtering av avløps- og overvann (redusere forurensing) og tilrettelegging for kildesortering. Bryggeanlegg må sikre god vanngjennomstrømming.	Småbåtplasser er samlet på ett område, noe som er bra og som ikke påvirker vanngjennomstrømmingen. Det planlegges ikke slipp og opplag av båter i planområdet. Småbåtanlegg (BSB og BBS) fundamenteres med feste i fjell over vannivå, noe som reduserer faren for ødeleggelse av is og flomvann fra elva.
4. Kystverket, 23.10.2017	Ber om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av	Småbåtanlegget planlegges inne i ei bukt og ferdsel langs

	sjøen blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet.	sjøen eller farled opp mot elva berøres ikke av fysiske hindre.
5. Statens vegvesen, 29.11.2017	<p>Byggegrense fra fylkesvei 411 og 1 er 30 meter fra senterlinje og avkjørselsholdning er mindre streng. Det forventes at krav til opparbeidelse av siktsoner sikres i rekkefølgebestemmelse. Det forventes at det foretas geotekniske/geologiske undersøkelser. Eiendomsgrense til fylkesveg 1 sjekkes ut med kommunen. Skoleveg – det må redegjøres for sikker/trygg skoleveg i planen. Barnas transportplan sier det skal tas spesielt hensyn til barn i trafikken. Oppfordrer til stor vektlegging av utforming av veger og avkjørsler.</p> <p>Vegvesenet ønsker følgende rekkefølgebestemmelse:  <i>Før det gis byggetillatelse i planområdet skal krysset ved fylkesveg 411 samt frisiktsonene være opparbeidet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.</i></p>	<p>Avstand byggegrense på tomt 1 ligger 20-30 m fra senterlinje. Siden dette er disp. fra byggegrense i reguleringsplan er det kommunen som er myndighet, jf. retningslinjer fra Fylkestinget 26.02.2013. Frisiktsoner er vist på plankartet. Planbeskrivelsen og plankartet beskriver avvik fra byggegrensen og andre trafikale forhold. Planen stiller ikke noe større krav til endret fysisk utforming av avkjøring/kryss ved fylkesveg 411 annet enn at det kan breddeutvides noe mot fylkesveien for å bedre avkjøringen. Ideell utforming av avkjøringen er en utfordring, men med en kombinasjonen av relativt lav tillatt hastighet i området og bedring av siktsoner, anser kommunedirektøren dette for akseptabelt.</p> <p>Den anbefalte rekkefølgebestemmelsen er tatt inn (1 d)., jf. innspillet fra Vegvesenet.</p> <p>Den geotekniske rapporten fra Multiconsult peker ikke på forhold som utløser spesielle krav til sikring av fylkesvei.</p> <p>Evt. innmålt eiendomsgrense mot fylkesvei 1 med koordinater kan kommunen legge inn i matrikkelen, men det er SV sitt ansvar å skaffe datagrunnlaget. Dette bør oppdateres i høringsperioden.</p> <p>Bussen stopper ved den nedlagte butikken i krysset ved brua over Lagelva og den stopper i veien ved innkjøringen til planområdet. Det burde ideelt sett vært planlagt ordentlig busstopp tilknyttet planen, men planen bør kunne aksepteres uten slik løsning.</p>
6. Fylkesmannen i Agder, 13.11.2017	Planområdet er i sin helhet innenfor 100m-beltet. Utbygging i strid med nasjonalt mål om å bevare strandsonen fri for utbygging. Viser til kommunens KU nr 19 ved kommuneplanarbeidet. Bratt område	Hovedformålet i gjeldende kommuneplan er LNF med spredt boligbygging. Den foreslåtte planen legger opp til dette – 4 boligtomter. Terrenget er bratt, men er fullt mulig å

	<p>lite egnet for bebyggelse. De generelle byggegrensene mot sjø og vei tilsier null bygging. Kommunens samfunnsplan i 2017 tilsier at byggefokus skal være i sentrumsnære områder, bedre tilgjengelighet til strandsonen, vektlegging av ytterligere nedbygging av 100 metersbeltet. Unngå tiltak som betinger ny infrastruktur. Fylkesmannen fraråder kommunen å gå videre med planforslaget.</p>	<p>bygge på. Samfunnsdelen av kommuneplanen av peker også på levende lokalsamfunn, ikke bare leiligheter i byen, så her er det ulike hensyn som kan vektlegges i ulik grad.</p> <p>Tomtene privatiserer i liten grad arealene nærmest elva/sjøen. Kommunedirektøren ser at dette ikke er et stort friluftsområde, men summen av tiltakene med lekeplass og badeområde kan gjøre området mer attraktivt for både lokalbefolkning og ferierende enn slik området fremstår i dag.</p> <p>Det er registrert en rekke rødlista fuglearter i Lagfjorden, men planområdet er med stor sannsynlighet ikke en del av deres sentrale leve- og oppvekstområde.</p> <p>Området anses ikke som det mest attraktive boområdet i Laget. Samtidig har planområdet en del kvaliteter, bla. er det relativt kort arbeidsvei til Tvedestrand og Risør og utsikten nordover er god.</p>
<p>7. Agder Energi Nett AS, 03.11.2017</p>	<p>Bebyggelse må planlegges ut fra målinger i marka, fordi nøyaktigheten på nett i kart varierer. Trasé for eksisterende høyspent luftnett må registreres i planen med hensynssone /faresone) på 15 m. Det må ivaretas ulike forhold bestemmelsene:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser</li> <li>• nettstasjoner tillates oppført til stedbunden næring (LNF-formål) og i bebyggelsesområder</li> <li>• Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og med byggegrense 5 m rundt stasjoner</li> <li>• Det er ikke tillatt med lekeplasser i nærheten av eksisterende nettstasjoner</li> </ul> <p>Ikke terrenginngrep som endrer overdekning over kabler eller oppfylling som reduserer høyde til luftledninger.</p>	<p>Høyspentsone er markert i plankartet og det er ikke planlagt bebyggelse i 15m-sonen.</p> <p>Planlagt lekeplass er i god avstand til eksisterende nett, jf. plankart.</p> <p>Bestemmelse 2 b) tillater nettstasjoner i LNF-områder med 5 meters byggegrense, bestemmelse 2 b.</p>

	Før utbygging må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk (kan eksisterende benyttes, evt. omlegging) Tiltakshaver må som hovedregel dekke kostnader.	Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse (1 a) at før igangsettingstillatelse kan gis, skal energiforsyning være dokumentert avklart med netteier.
8. NVE, 26.10.2017	På reguleringsplannivå må det utredes om det er reell fare for flom og skred. Anbefaler å bruke NVE sin karttjenester. Det må ved offentlig ettersyn av plandokumentene beskrives hvilke vurderinger som er gjort.	<p>Multiconsult har vurdert skredfaren ved boligområdet vest for høyspent med beskrivelse av grunnforholdene som vil kunne påvirke bebyggelsesområdet. De har konkludert med at det ikke er skredfare eller flomfare, før inngrep. Det planlegges ikke inngrep i vassdrag.</p> <p>Planområdet er utløpsområde for snøskred ifølge NVE sitt aktsomhetskart. Multiconsult vurderer det dit hen at sannsynligheten for snøskred i området er svært liten.</p> <p>Muticonsult anbefaler at før det foretas inngrep må utføres nærmere geotekniske undersøkelser på hver tomt (prøvegroper og evt. grunnundersøkelser ved manglende fast fjell). Dette er ivaretatt i bestemmelse 1 b).</p> <p>Multiconsult anbefaler også at fagpersoner vurderer tiltak for håndtering av flom og mulig erosjon ved bekk mellom tomt 1 og 2. Rekkefølgebestemmelse 1 e) ivaretar dette.</p>
9. RTA, 07.03.2018	Aksepterer løsning der søppeldunker settes frem til intern kjørevei og hvor det er mulig å snu i bunnen av bakken med søppelbil.	Søppelbiler kan snu ved å kjøre snuten inn avkjørselen til boligene ved tomt 2 og så rygge tilbake. Her er det naturlig at det blir felles renovasjonsdunker for boligene.
10. Øystein Stea – grunneier av gnr 68 bnr 4, 31.10.2017	<p>Stea påpeker at han har følgende tinglyste rettigheter på 68/30:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) Båtplass, 4 meter bred og 4 meter lang.</li> <li>2) 2 stk. p-plasser.</li> <li>3) Leggeplass for tømmer i perioder.</li> <li>4) Gangvei fra riksvegen ned til båtplass, ca. 75 meter, ved siden av steingjerde som grenser mot gnr 68 bnr 10.</li> </ol> <p>Alle fire tinglyste rettigheter er vist/stedfestet på kart vedlagt tinglyst dokument.</p>	<p>Dette er forhold som er et privatrettslig mellom grunneier og rettighetshaver, men reguleringsplanen bør ikke legge opp til arealbruk som evt. er i strid med berørte tinglyste rettigheter. Gnr 68 bnr 3 ble slått sammen med gnr 68 bnr 4 i 2008, men det er rimelig å anta at de tinglyste rettighetene følger med over uavhengig av rettighetshavers bruksnumre.</p> <p>Det er regulert inn båt- og bryggeplass for gnr 68 bnr 3</p>

	<p>Det er plassert et hus og brygge langt øst på gnr. 68 bnr 30 som vil komme i konflikt med mine rettigheter, og ber om at dette huset fjernes eller flyttes lenger vest.</p> <p>Påpeker at Statens vegvesen har satt opp autovern der hvor leggeplass og parkering er angitt, og dette hindrer fremkommelighet ned til båt plass.</p>	<p>(BSB 2 og BBS 2) i tråd med rettigheten.</p> <p>Den aktuelle boligtomten er tatt ut av planforslaget og tinglyst gangrett fra fylkesveien langs grensen til gnr 68 bnr 10 kan opprettholdes – aktuelt areal blir ikke regulert til utbyggingsformål.</p> <p>Dette gjelder rettighet til leggeplass for tømmer og parkering for 2 biler nord for fylkesvei 1, men utenfor planområdet.</p> <p>Kommunedirektøren legger til grunn at arealbruken og arealformålene i foreslått reguleringsplan er i overensstemmelse med tinglyste privatrettslige rettigheter på gnr 68 bnr 30.</p>
<p>11. ABA-Tech, 14. og 20.02.2018</p>	<p>Ser prinsipielt at boliger så nær industri er lite forenelig da det kan danne grunnlag for konflikter. Videre er opprinnelige planer øket i omfang.</p> <p>Det må etableres egen vei til boligene. Dette er bl.a. nødvendig fordi langtransportbiler ofte ankommer om natten og sjåfør sover i bilen frem til vi åpner bommen kl 0700.</p> <p>Det skal ikke settes restriksjoner mht. døgnkontinuerlig drift av industribedriften. Dette med tanke på støy, lukt, type industri etc. Dette alle dager i året.</p> <p>Boligeierne skal ikke kunne motsette seg videre utvikling (industri, hytter, boliger, anna) av tomten vi disponerer.</p>	<p>Kommunedirektøren er enig i at de ulike arealformålene i området ikke er det mest gunstige mht. potensielle interesse motsetninger mellom industri og boliger (typisk støy). Samtidig åpner kommuneplanens arealdel for denne utviklingen.</p> <p>Antallet av boliger som er foreslått i planen er nå i takt med føringene i kommuneplanen. Veiløsning med bl.a. flytting av bom og fordeling av vedlikehold er nå avtalt i rettsforlik og kommunedirektøren anser planens veiløsning for å være tilfredsstillende.</p> <p>Reguleringsplanen regulerer arealbruken og arealformål, ikke restriksjoner tilknyttet tilgrensende industrivirksomhet. I hvor stor grad det kan oppstå interesse motsetninger mellom boligeiere og industri i området er vanskelig å si, men boligeiere må påregne at etablert industrivirksomhet pågår.</p> <p>En nabo har rett til å ytre sin mening, dersom det kommer søknader om endringer av arealformål eller søknadspliktige tiltak. Slik vil det også være,</p>

		dersom det foreslås omregulering eller nye tiltak på gnr 68 bnr 21 - Lisanden.
--	--	--

## **Faglige merknader/historikk**

### Planstatus

Det aktuelle reguleringsområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål med areal for spredt boligbebyggelse (pbl. § 11.7 nr 5, bokstav b) og med bestemmelser om at spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom reguleringsplan, når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen (pbl. § 11-11 nr 2).

For LNFB19 Laget sier bestemmelsene til kommuneplanen (kap. 8.2.) følgende: *Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.*

Reguleringsplanen legger opp til 4 boligtomter med et felles småbåtanlegg og felles sjøbodanlegg på grensen til gnr 68 bnr 10. Hovedformålet i området er LNF – spredt boligbygging, mens planen legger opp til en noe tettere boligbygging. Planen forholder seg således i mindre grad til hovedformålet for området, men samtidig mener kommunedirektøren at det er positivt at det beholdes med sammenhengende områder for friluftsliv. Tettheten mellom de fire tomtene bør kunne aksepteres.

Det er tatt en rekkefølgebestemmelser som ivaretar ulike hensyn før bygging – plan for vann- og avløp, dokumentasjon fra netteier, dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevannskapasitet, grunnforhold på tomtene, opparbeidelse av frisiktsoner ved fylkesveien og erosjonssikring av flomvann mellom tomt 1 og tomt 2. Videre stilles det krav i bestemmelsene til bebyggelse og anlegg om at det må fremlegges dokumentasjon på plassering av bygg, atkomst, parkering, murer, snitt gjennom byggetomtene og faglig modellering av bebyggelsens landskapsvirkninger.

Forholdene rundt veirett er avklart gjennom forlik mellom grunneier og fester av gnr 68 bnr 21. Forliket sikrer atkomst til de planlagte boligtomtene.

### Forholdet til prosessen av kommuneplanens arealdel

Området LNFB19 er en del av gjeldende kommuneplanens arealdel. Det har vært en prosess der antall boliger er fastlagt til 4 tomter slik planutvalget tidligere har anmodet om.

KU nr 19 (til kommuneplanarbeidet) viser at temaene 100-meters-beltet og teknisk infrastruktur, atkomst, sikkerhet og beredskap har rød farge i konfliktgrad, mens temaene egnethet, vann/vassdrag, landskap og estetikk, naturmangfold og naturmiljø har gul farge i konfliktgrad.

Planforslaget har i stor grad tatt tak i utfordringene som er belyst i konsekvensutredningen som ble gjort ved kommuneplanarbeidet. I planbeskrivelsen er det gjort vurderinger og kommunedirektøren har vurdert dette ved å gjennomgå innspillene til oppstartsvarelet. Videre gjøres det vurderinger på de ulike temaene under.

### Forskrift om konsekvensutredninger

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger.



Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

### Bebyggelse og anlegg

Det er regulert inn 4 tomter for boliger (frittliggende småhusbebyggelse), BFS 1-4. Bestemmelsene tilsier maks bebygd areal (BYA) pr tomt = 186 m<sup>2</sup> eksklusiv parkering på terreng. Bygningstypen er Sørlandshus eller mer moderne og tidsriktig arkitektur. Maks størrelse på bolig er BYA = 120 m<sup>2</sup> og maks størrelse på garasje er BYA = 49 m<sup>2</sup>. Maksimal mønehøyde er 8,5 meter på boligene og 5,5 meter på garasjene.

Plankartet angir høydekote for inngangsparti. Bestemmelse 3.2. d) angir et slingringsmonn på +/-0,5 meter for inngangsparti for alle tomtene. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at slingringsmonnet er akseptabelt og at faren for svært høye ruvende bygging dermed ikke er stor.

Bestemmelsene 3.1 a) stiller krav til at det skal fremlegges snittegninger og 3D-modell/ fotosimulering ved byggesøknad. Kommunedirektøren anser dette som svært sentralt for å sikre at den totale landskapsvirkningen av bygninger, forstøtningsmurer og uteområder lettere kan vurderes. Dette burde ideelt sett vært avklart i reguleringsplanen, fordi en dermed skyver vurderingen til byggesak i stedet for å ta dette i planarbeidet. Samtidig ligger det en forventning i den aktuelle bestemmelsen til at det blir benyttet landskapsarkitekt ved utarbeidelse av byggesøknad. Dette bør kunne aksepteres.

Det planlegges i alt 4 sjøboder (maks mønehøyde 4 meter) med felles bryggefront og en 3 meter bred og 4 meter dyp båt plass til hver av boligene, samt at rettighetshaver på gnr 68 bnr 3 (i dag bnr 4) får en brygge og båt plass lengst nordøst i planområdet. Det er gangatkomst til sjøbodene, brygge og båt plassene.

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstveier følger eksisterende vei ned fra fylkesvei til én felles ny atkomstinnkjøring til boligtomtene. Planbeskrivelsen vurderer mulige utbedringer (utvidelse) av veien. Kommunedirektøren legger til grunn at vegnormen i Tvedestrand kommune legges til grunn ved utbedringer av eksisterende vei og ved opparbeidelse av nye atkomstveier internt.

Rørlegger Erling Olsen AS og Rambøll AS har laget en plan for vannforsyning og håndtering av avløp (se vedlegg). Firmaene har sentral godkjenning for denne type prosjekteringsarbeid.

Det planlegges at hver av de fire boligtomtene må bore etter vann og det planlegges minirensanlegg på hver tomt. Søknad om etablering av vannforsyning i henhold til forskrift om vannforsyning og drikkevann, samt utslippstillatelse skal sendes kommunen før utbygging tar til.

Det er strøm i området som potensielt kan fordeles fra trafoen midt på eiendommen. Kommunedirektøren vil bemerke at dette må avklares med Agder Energi Nett for utbygging tar til. Energibehovet vil bli løst ved bruk av strøm og eller varmepumpe. Det ligger til rette for å etablere vann til vann vannbåren oppvarming ved å føre ledninger ut i sjøen. Ledninger i sjø kan være problematisk og utsatt for ødeleggelser, f.eks. redskaper, dregger og annet kan lett sette seg fast i ledningene. Det kan også legges varmepumpe luft til luft eller jord innen planområdet.

Renovasjon skal løses med dunker til hver bolig, eller ved bruk av fellesdunker for de 4 boligene. Renovasjonsbil betjener søppeldunkene langs eksisterende vei og kan snu ved den nye interne innkjørselen.

## Grønnstruktur og friluftsliv

Planforslaget medfører at mesteparten av et plantet granbestand på ca 75 år blir hogd. Fra vestlig plangrense mot elv/sjø og østover til ABA-Tech bevares et grønt belte til friluftsmål. Det samme grønne formålet blir det mellom fylkesvei og veien ned til Lisanden.

Planområdet blir dermed åpnet opp, noe som delvis er nødvendig med hensyn for vindfall og fordi granbestanden er så utvokst at den nå står og slipper ut mer CO<sub>2</sub> enn den binder – netto utslipp. Hogst vil dermed være bra for klimaet og mindre bra for insekter og sopp som har sine leveområder i gammel, døende skog.

Lagfjorden og Lagelva er en del av det kartlagte friluftslivområdet *Sjøområdene i skjærgården i Tvedestrand kommune* med ID = FK00007590. Området er et svært viktig friluftslivområde. Kommunedirektøren vil understreke at området er svært stort og at det på et reguleringsplannivå, så er dette for grovmasket. Kommunedirektøren er ikke kjent med at strandsonen ved planområdet reelt er å anse som et svært viktig friluftslivområde tatt i betraktning at det er industrivirksomhet like ved. Det kartlagte friluftslivområdet kan ikke tillegges stor vekt i saken.

## Biologisk mangfold / Naturmangfoldloven

Det er ikke kjente særskilte naturverdier i planområdet knyttet til verneplanen for Vegårvassdraget.

Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i miljødirektoratets kartløsning (Naturbasen), herunder Artsdatabanken – rødlistede arter, prioriterte naturtyper, NIBIO og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot området på og i nærheten av planområdet. Det er ikke prioriterte naturtyper i området, men arter av nasjonal forvaltningsinteresse i Naturbasen og Artsdatabanken utenfor planområdet tilknyttet Lagfjorden. Dette er fuglearter; stær, svartbak, laksand, kvinand, svartand, sjøorre, fiskemåke og ærfugl. Det er ikke grunn til å tro at fugleartene som er observert i området vil påvirkes negativt av planlagt utbygging. Ingen av disse artene har sine kjerneområder i planområdet, eller like utenfor dette som viktig og avgjørende område for næringssøk eller livssyklus.

Det planlagte felles småbåtanlegget med brygger og båt plasser vil være et inngrep som påvirker sjøen i liten grad. Lokaliteten er valgt ut fra ønske om samlokalisering. Dette ansees som bedre enn alternativet som er å foreslå separate båt plasser og sjøboder til boligene fremfor hver tomt. Det er kun aktuelt med landfast brygge og en eller annen form for akter fortøyning. Det er ikke kjente ålegress-samfunn, bløtbunnsområder eller taeskogforekomster i området.

Det er ikke kommet frem ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som medfører strid med de generelle prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

## Landskap

Planområdet ligger ved Lagelva, på sørsiden av en nordøst-sørvestgående U-dal som danner landskapsrommet. Elva ligger i dalbunnen og møter havet i Sandnesfjorden utenfor planområdet. Landskapsbildet i det overordnede landskapsrommet er preget av elva, spredt bebyggelse, kulturlandskap og grønne åser, alt på begge sider av dalen. Lokalt er landskapsbildet i tillegg preget av baksiden av industribygget på Lisanden, påstående vegetasjon og bebygde tomter like inntil plangrensen i vest og i øst.

Langs Lagelva er det en strandsone som er ca. 15 meter bred ut i elva og inn på land er det en noe smalere flat strandsone, før landskapet stiger 5- 7 meter til et flatere parti hvor boliger kan plasseres, opp mot veien ned til Lisanden.

Området har relativt gode solforhold på ettermiddag og kvelden fra vår til høst, mens det vinterstid er mindre gode solforhold, fordi området vender mot nordvest og det er mye bratt terreng i bakkant mot sør.

Området har kystklima, men ligger relativt beskyttet til Lagfjorden. Påvirkning fra Lagelva i form av avdampning, lett tåkedannelse og noe vindpåvirkning er viktigste lokalklimatiske faktor.

### Universell utforming

Adkomst og tilgjengelighet anses å være tilstrekkelig til å oppfylle kravene til universell tilgjengelighet til boligene. Lekeplass vil bli utformet i henhold til krav om universell tilgjengelighet. Badeplass og småbåtanlegg kan utformes i henhold til kravene ved behov. Også gammel driftsvei som er avsatt til friluftsområde i planen har potensiale til universell utforming.

Lekeplassen er på plant område og adkomstveien hit og til badeplassen og båtanlegget har tilfredsstillende i forhold til universell utforming. Det er ikke planlagt eller stilt krav om noen spesiell løsning ved brygga eller badeplassen for å sikre universell tilgjengelighet. Dersom det er aktuelt med løfteordning for personer med nedsatt førighet vil dette kunne etableres. Det samme gjelder evt. rampe for lettere å komme seg ut i vannet for bading.

### Kulturminner

Det finnes ikke kjente kulturminner innen planområdet og fylkeskommunen konkluderer i sitt innspill til oppstart at det ikke er nødvendig med arkeologisk registrering. Det er likevel tatt en planbestemmelse (2 a) som understreker plikten til å varsle, dersom det avdekkes gjenstander eller spor fra eldre tid.

### Barn og unges interesser

Planen legger opp til en bostruktur av sosial karakter der barn vil kunne ha lekekamerater i boligene rundt. Det er satt av et lite areal til lekeplass innen planområdet som vil bli opparbeidet med variert leketilbud for barna. I tillegg vil leke- og ballplassen ved grendehuset, nærhet til sjø/vann, badeplass, strandkant, friluftsområder og øvrige skogsområder utenfor planområdet være viktige kvaliteter for barna.

Nærmeste barnehage i Tvedestrand kommune er Knatten Barnehage som ligger på Gjeving, 7 km unna. Nærmeste barneskole, ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Planlegger forutsetter at disse barnehagene og skolene har nok kapasitet til antallet nye boenheter i planen.

Bilkjøring og offentlig transport er eneste praktiske transport til barnehage og skole.

### ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen med matriser er vedlagt planforslaget.

Det er noe usikkerhet knyttet til hvor mye løsmasser det kan være over fjell på enkelttomter. Dette forholdet er ivarettatt i rekkefølgebestemmelse der det er krav om

å grave prøvehull på tomtene før utbygging tar til, evt. prøveboring i henhold til plan fra ingeniørgeolog.

Boligtomtene ligger over nivået for 1000 års flom på 2,5 meter, mens sjøbodene skal plasseres høyere enn kote + 1,7 meter. Bryggene blir liggende mer utsatt til, men må også ha en funksjon som ilandstigningsplass, så her må det velges riktig konstruksjon og løsninger som tåler endringer i havnivået.

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til brann, ved transport på sjø eller land eller med virkning for akutt legehjelp.

Vannforsyningen må tilfredsstillende kravet til slokkevann, 20 l/s. Det opplyses om at slokkevann må tas fra Lagelva. Tilstrekkelig og tilgjengelig slokkvannskapasitet er et vesentlig beredskapstema og brannvesenet anmodes om å komme med vurderinger av om løsningen med Lagelva som vannkilde er tilfredsstillende.

Rekkefølgebestemmelse 1 a krever at det framlegges dokumentasjon på at reel tilgang på tilstrekkelig slokkevann er tilstede før det gis igangsettingstillatelse.

Nærmeste brannstasjoner til området ligger i Søsterdalen i Tvedestrand og i Risør kommune.

Det går en høyspent inn i området merket med hensynssone i plankartet.

Skogen i området er utsatt for vindfall. Denne faren reduseres/fjernes ved at aktuelle trær hugges.

Overflatevann fra kulvert under fylkesveien krysser privat atkomstvei og så renner vannet gjennom området mellom tomt 1 og 2 og det er fastsatt rekkefølgebestemmelse om erosjonssikring av bekkeløpet seinest samtidig med opparbeidelse av tomtene.

#### Avvik fra overordnet plan eller retningslinjer

- Byggegrense til sjø/vann – 100 meter

Kommunedirektøren er enig i planomtalen, dvs. dette er ikke det viktigste området for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle tiltaksforbudet i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag kan endres ved å fastsette annen byggegrense i reguleringsplan. Plankartet fastsetter nye byggegrenser for boligtomtene, noe som gir en tilfredsstillende løsning for allmennhetens ferdsel.

- Byggegrense til fylkesvei 411 og 1 – 30 meter (klasse 2)

3 av boligtomtene er planlagt 20-30 meter fra senterlinje på fylkesveien. Planomtalen gjør gode vurderinger i punkt 6.2.3. Vurderingene er gjort etter flere temaer som er gitt i fylkeskommunens «*Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker*». Kommunedirektøren anser vurderingene for å være i samsvar med kravene gitt i retningslinjenes kapittel 2.11. Kommunedirektøren støtter vurderingene i planbeskrivelsen om grunnlag for avvikende byggegrense til fylkesvei.

#### Miljøkonsekvenser

Det er ikke kjente forurensningskilder i området (i grunnen, sjøen, lukt, støy eller partikulært).

I følge NGUs kart over Radon Aktsomhet er det moderat til lav risiko for radon i planområdet.

## Landbruksformålet

Kommunedirektøren er enig i at den hogstmodne grana i området burde hogges, men er ikke enig, når planomtalen beskriver det som om planforslaget ikke har negativ virkning på skogmarka. Skogmarka i området mellom fylkesveien og veien ned til Lisanden har god produksjonsevne som kan forynges, men driftsmessig er området bratt og tungvint. Planforslaget innebærer at landbrukshensynet i området kan nedjusteres til fordel for friluftshensynet.

Dyrka mark berøres ikke av planforslaget.

## **Tidligere vedtak**

### **Gjeldende regelverk på området**

Plan- og bygningsloven - plandelen

### **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Veileder – Planlegging i sjøområdene - Kommunal- og moderniseringsdep. mai 2020

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 2018

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – 2014

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – 2011

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene – 2009

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – 1995

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – 1994

Areal – og transportplan Arendalsregionen – 2019

### **Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

## **Folkehelse**

## **Alternative løsninger og konsekvenser**

## **Konklusjon**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging i Laget, det foreslås 4 nye boligtomter. Det planlegges også båt plasser, brygge og sjøboder for de nye boligtomtene.

Hovedformålet i planforslaget anses å være i samsvar med kommuneplanens arealdel, som har avsatt området til LNF-formål med bestemmelse om maksimalt 4 boliger. Kommunens samfunnsdel tilsier en arealpolitikk som omfatter at hele kommunen skal tas i bruk og planen medfører ikke at utbyggingsfordelingen mellom sentrum og bygdene i ATP 2019 brytes.

Planforslaget er i utgangspunktet i konflikt med den nasjonale byggegrensen til sjø/vassdrag og for noen tomter i strid med byggegrense til fylkesvei. Men kommunen kan fastsette byggegrenser gjennom vedtak av reguleringsplaner, noe som gjøres i denne planen. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

langs sjøen er målet å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin arealplanlegging. Planområdet er ikke en del av kommunedelplanen for kystsonen. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det aktuelle planområdet ikke kan anses å være et særlig viktig område for de hensynene 100-metersreglene skal ivareta. Etter kommunedirektørens skjønn vil det ikke skapes presedensvirkning sammenlignet med kystområder hvor tiltakspresset i strandsonen er betydelig større.

Barna i området sokner til Tvedestrand skole. Det er ca 14 km fra Laget til Tvedestrand skole, og alle barn i Laget har derfor rett på skolebuss. Det er ca 300 m fra boligtomtene til busstoppet ved Laget bru. Årsdøgntrafikk (ÅDT = trafikkmengde) ved avkjørsel til planområdet er oppgitt til 600 (2018, Vegkart). Gangadkomst til busstopp ved Laget bru er ikke ideell, men kommunedirektøren vurderer den som akseptabel.

Forholdet til naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking anses som redegjort for i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Tvedestrand DATO

Kommunedirektøren