



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/18204-6
Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Utvalg	Møtedato
Fylkesutvalget	10.09.2024
Fylkesutvalget	05.11.2024

Tvedestrand kommune - Uttalelse til høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Ytre Strandhagen

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget fremmer innsigelse til etablering av småbåtanlegg (BSS1) med tilhørende adkomst (BO#2), uthus (BUN1) og avmerket stier.

Tiltakene er i konflikt med kommuneplanen og med byggeforbudet i strandsonen. Utbyggingen vil ha negativ innvirkning på kystlandskapet og muligheten for friluftsliv.

Innsigelsen kan trekkes dersom arealet avsettes til friluftsmål, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i tråd med gjeldende kommuneplan samt at bestemmelser tas ut. Eksisterende stier og kyststi kan markeres på kartet og gis egne bestemmelser.

- 2) Utarbeidete alternativer for avkjørsler er ikke trafikksikre. Siktsoner og stigningsforhold for avkjørsel fra fv. 411 Dypvågveien er ikke ivarettatt. Avkjørsel må endres i dialog med fagavdeling i fylkeskommunen.

Vedlegg

Forslag reguleringsplanbestemmelser - rev 26.04.2024 527704_1_1

Forslag til Planbeskrivelse

Forslag til Plankart revidert 26.04.24

Vedlegg 4 3D-bilder - revidert 03.05.24 527971_1_1

Vedlegg 5 Veialternativ B - SKV1

Vedlegg 6 Biologisk mangfoldregistrering Ytre Strandhagen Tvedestrand 527710_1_1

Sammendrag

Tvedestrand kommune har lagt ut forslag til reguleringsplan for Ytre Strandhagen på offentlig høring. Planforslaget åpner for bygging av 11 nye fritidsboliger med småbåtanlegg, uthus og annen infrastruktur.

Deler av utbyggingen er i hundremetersbeltet for sjø, og fritidsbebyggelsen er avsatt i kommuneplanens arealdel. Småbåtanlegg, inkludert adkomstvei og uthus, ligger ikke i kommuneplanen.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler å fremme innsigelse til småbåtanlegg da utbyggingen er i konflikt med kommuneplanens arealdel og byggeforbudet i strandsonen.

Saksopplysninger

Tvedestrand kommune har lagt reguleringsplan for Ytre Strandhagen på offentlig høring. Agder fylkeskommune har fått utsatt høringsfristen til 12. september 2024.

Hovedtrekk i planforslaget

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 11 nye fritidsboliger (BFF1-6), adkomstvei med felles parkering (SPP1) og småbåtanlegg med 14 plasser (BBS1). Forslaget tillater en 5-6 meter bred sti mellom småbåtanlegget og tilhørende uthus (BUN1). Det er ikke satt størrelse på uthuset eller andre føringer for utforming, kun mønehøyde på 4 m.

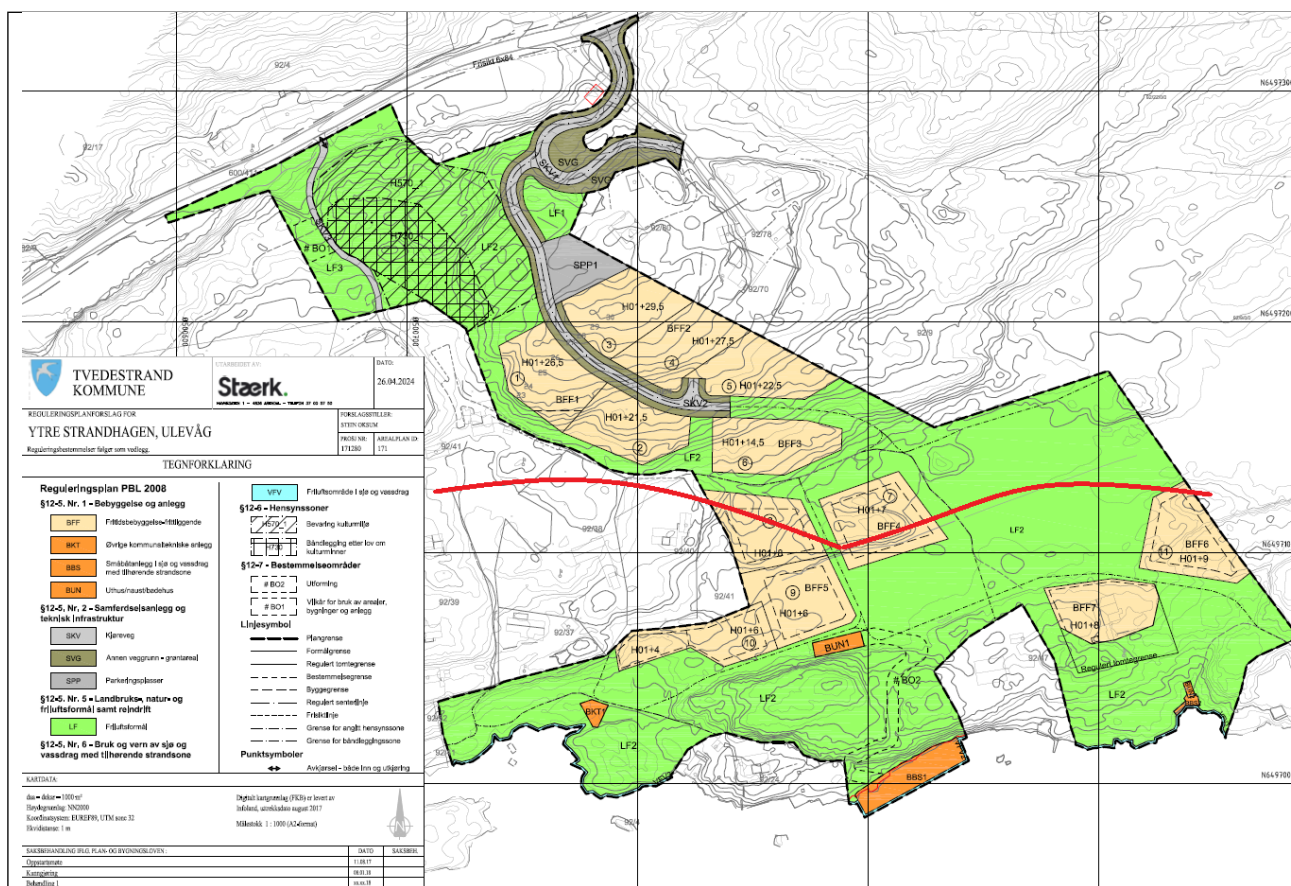
Hver tomt kan bygges med maks 120 m² bebygd areal med mulighet for både kjeller/underetasje og anneks/bod/garasje (inkludert i maks bebygd areal). I friluftsområdet (LF1-3) vil kommunen tillate å tynne ut furuskogen mellom sjø og planlagt bebyggelse, samt opprettholde tidligere og eksisterende kulturlandskap.

Helt sørvest i planområdet er det avsatt et areal for kommunalteknisk anlegg (BKT1), som er eksisterende pumpestasjon.

Innenfor planområdet ligger en eksisterende fritidsbolig fra 1980-tallet (BFF7) og eksisterende brygge fra 1990-tallet (BBS2). I vest ligger et regulert felt for spredt boligbygging. Dette ble regulert i 2006 og bare en liten del er realisert.

Nord i planområdet ligger et automatisk freda kulturminne, (steinalderboplass) som skal bevares. Like sør for kulturminnet, men utenfor planområdet ligger et bygnings- kulturmiljø med Sefrak-registrerte bygg.

Det er foreslått ny avkjørsel fra fv. 411 – Dypvågsveien ved siden av eksisterende avkjørsel i dag. To alternative løsningsforslag er utarbeidet og kommunen ber om spesifikk tilbakemelding på forslagene.



Figur 1 Forslag til plankart (Kilde: Stærk & co). Rød linje marker 100m-beltet mot sjø.



Figur 2 Flyfoto av området. Planområdet er markert med rød linje. Eksisterende hytte BFF7 vises nede til høyre i bildet.

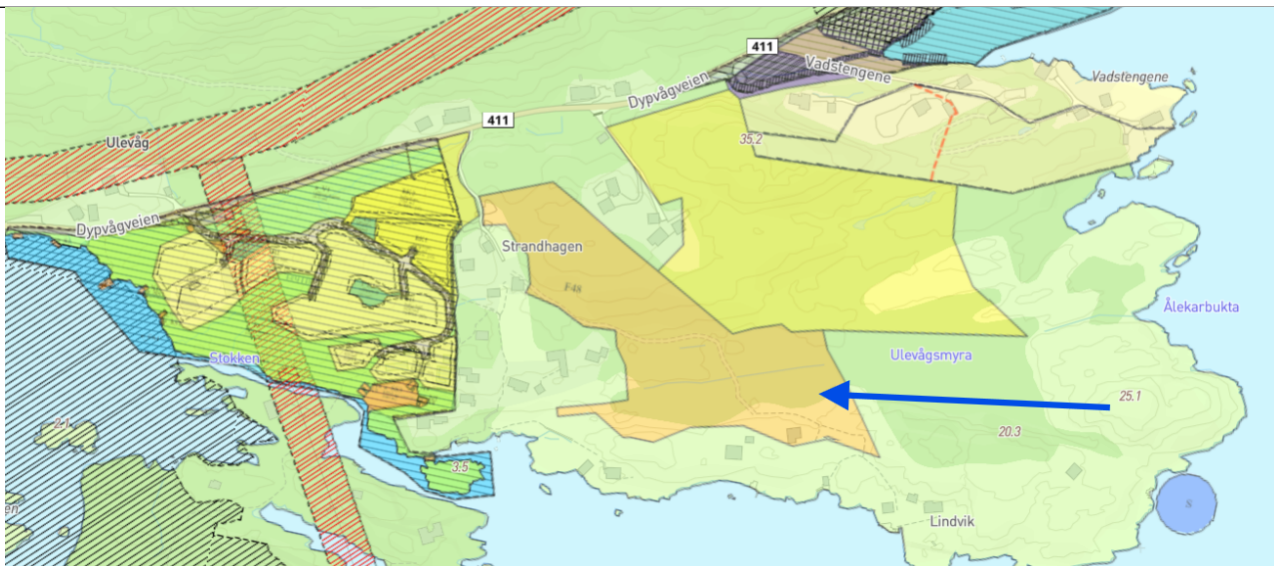


Figur 3 Rød markering viser plassering av foreslått småbåtanlegg, uthus er foreslått i bakkant (blå markering). Foto viser et krevende terreng ned mot sjøen. Hvit pil til høyre viser eksisterende brygge. (kilde:kommunekart.com)

Overordna planer

Halve planområdet ligger innenfor hundremeterbeltet for sjø, se figur 1 ovenfor.

Areal for fritidsbebyggelse er avsatt i kommuneplanens arealdel. I konsekvensutredningen er det påpekt at det ikke er ønskelig med bebyggelse nærmere enn 50 meter fra sjøen, og at inngrep i området vil få en negativ landskapspåvirkning. Dette skal ivaretas på detaljnivå. Småbåtanlegget ligger ikke i kommuneplanen.



Figur 4 Utsnitt fra Tvedestrand's kommuneplan. Avsatt areal for fritidsbebyggelse er markert med blå pil (fylkeskommunens påtegnelse). I sjøen til høyre er blå sirkel markert for forskning på fisk (strandnotstasjon). I vest ligger felt for spredt boligbygging.

Vurderinger

Gjennom plan- og bygningsloven har hundremetersbeltet mot sjøen et særlig vern. Hensynet komplementeres av de statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (iverksatt fra 28.05.21), regionplan Agder 2030 og nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging. Disse fremhever at strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv hvor blant annet friluftsliv, kystlandskapet og andre allmenne interesser er særlig viktige hensyn.

Fylkeskommunedirektøren trekker frem at i nevnte planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, skal avklaring av arealbruk i strandsonen skje gjennom kommuneplanens arealdel for å nettopp sikre det langsiktige perspektivet. Tvedestrand kommune er, som alle kystkommunene på Agder, i kategori 2 hvor retningslinjene sier at byggeforbudet skal praktiseres strengt i planleggingen. Retningslinjene viser også til at «tilgjengelighet til strandsonen for allmennheten kan ivaretas ved at det avsettes areal til kyststi, friluftsområde, badeplasser eller lignende» (§9.2) og at «... etablering av veier og annen infrastruktur bør skje slik at terrenginngrep og ulemper blir minst mulig» (§ 9.5).

Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser, både fra sjø og land. Fylkeskommunedirektøren mener at småbåtanlegg skal avklares på kommuneplannivå og at slike anlegg bør samles på egnede steder. Eksempelvis ligger det inne et forslag i ny kommuneplan om småbåthavn i Ålekarbukta, 300 meter mot øst fra planområdet.

Etablering av et småbåtanlegg med 14 båtplasser, uthus av ukjent størrelse og en bred adkomst på et område hvor terrenget er bratt og kupert, medfører terrenginngrep som vil ligge eksponert mot sjøen. Illustrasjonene synliggjør ikke på en realistisk måte hvordan tiltakene vil bli. Småbåtanlegget er ikke tegnet/synlig i disse illustrasjonene, og konsekvensene er dermed ikke tydelig kommunisert.

Det opplyses videre i planbeskrivelsen følgende: «Det er fri ferdsel i utmark og langs eksisterende og nye stier. Kyststien følger en av de planlagte stiene som er vist på plankartet og som ligger i regulert friluftsområde» (s.8). Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at dette er fulgt opp gjennom plankartet eller bestemmelser. Det er heller ikke skilt

mellom hva som er eksisterende og nye stier. På plankartet er det markert et omfattende stinettverk uten tegnforklaring eller bestemmelser.

Fylkeskommunedirektøren har ved oppstart oppfordret til at fremtidig trase til kyststi legges inn i planen. En slik kyststi bør markeres på kart og gis egne bestemmelser.

Det er satt bestemmelser om at det ikke er skal sprenges ved etablering av adkomst til småbåthavnen. Utover dette er det ikke satt bestemmelser som styrer og begrenser opparbeidelse av stiene eller uthuset. Samlet sett vurderer fylkeskommunedirektøren at ovenstående forhold i planforslaget utgjør et vesentlig inngrep i strandsonen. Utbyggingen vil ha en privatiserende effekt og redusere mulighetene for friluftsliv på øya, og ha en negativ innvirkning på kystlandskapet.

Med bakgrunn i overnevnt, anbefaler fylkeskommunedirektøren at det fremmes innsigelse til småbåtanlegget BSS1) med tilhørende adkomst (BO#2), uthus (BUN1) og avmerket stier.

Innsigelsen kan trekkes dersom arealet avsettes til friluftsformål, og bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsonen i tråd med gjeldende kommuneplan samt at bestemmelser tas ut. Eksisterende stier og kyststi kan markeres på kartet og gis egne bestemmelser. Dette kan utarbeides i dialog med fylkeskommunen.

Fylkeskommunedirektøren har øvrige merknader tilknyttet fylkeskommunens forvaltningsoppgaver kulturmiljø og fylkesvei.

Fylkesvei

Fylkeskommunedirektøren har vurdert at alternativene for avkjørsel ikke er trafikksikre, det er vanskelig sikt og stigningsforhold slik de er foreslått. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser stigning på adkomstvegen i kryssområdet, og det er ikke foretatt siktkontroll som viser at det er mulig å etablere sikt slik plankartet viser. Fylkeskommunedirektøren mener at det er stor sannsynlighet for at fylkesvegen må senkes eller at avkjørsel må flyttes for å få tilfredsstillende sikt. Det er nødvendig å utarbeide tekniske tegninger som viser at dette er ivarettatt. Fylkeskommunedirektøren mener at dette kan løses gjennom dialog med kommune og konsulent.

Nyere tids kulturminner

Like utenfor planområdet i vest ligger et eksisterende bygnings-/kulturmiljø med Sefrak-registrerte bygg som vil bli påvirket av utbyggingen. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at byggegrensene for BFF1 og BFF3 trekkes lengre bort fra eksisterende bebyggelse og at det sikres et større grøntareal/vegetasjonsbelte mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. En reduksjon av byggehøyde på foreslått bygg nærmest sjø (BFF7-10) kan også bidra til å begrense landskapsvirkningene.

Fylkeskommunedirektøren er positivt til at ivaretagelse av kulturlandskap og steingjerder innenfor LF1-LF3, er sikret gjennom plankartet med tilhørende bestemmelser.

Ingen merknader knyttet til automatisk freda kulturminner.

Regionplan Agder 2030

Foreslått utbygging av småbåtanlegg med mer er i strid med målene i Regionplan Agder 2030. Agder har en lang strandsone og god forvaltning av denne er svært viktig. Mål i Regionplan Agder 2030 er blant annet å ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.

Økonomiske konsekvenser

Planforslaget har ingen økonomiske konsekvenser for fylkeskommunen.

Konklusjon

Forslaget om småbåtanlegg for 14 båtplasser, med tilhørende adkomst, uthus og markerte stier er i konflikt med kommuneplanen og med regionale og nasjonale føringer for strandsonen. Utbyggingen vil ha negativ innvirkning på kystlandskapet og muligheten for friluftsliv. Fylkeskommunedirektøren anbefaler derfor å fremme innsigelse til reguleringsplanen. Innsigelse kan trekkes dersom planen endres i tråd med anbefalingene beskrevet i saken.

Kristiansand, 26.08.2024

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan