

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering Ytre Strandhagen Ulevåg- del av gnr. 92 bnr. 4 og 9



Dato 26.04.2024

Innhold

1.	Bakgrunn	3
2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	3
3.	Gjeldende planstatus og overordnede føringer.....	4
3.1	Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	4
3.2	Kommuneplan	5
4.	Planprosess og medvirkning	6
4.1	Oppstartsmøte	6
4.2	Varsel om oppstart av planarbeid	6
4.3	Medvirkning	6
4.4	Ny første gangs behandling av planforslaget.....	7
5.	Innkommne merknader med kommentarer	7
6.	Planforslaget	12
6.1	Generelt.....	12
6.2	Planavgrensning.....	12
6.3	Arealbruk	13
6.4	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	14
7.	Vurdering og konsekvenser av planforslaget	15
7.1	Avvik fra overordnet plan	15
7.2	Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser.....	16
7.3	Kulturminner og kulturmiljø (i sjø og på land)	17
7.4	Landskap	18
7.5	Naturmiljø - biologisk mangfold	20
7.6	Naturressurser	24
7.7	Infrastruktur, herunder transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv og skolevei.	25
7.8	Overvannshåndtering.....	26
7.9	Støy	26
7.10	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	26
8.	Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	26
9.	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	27
10.	Vedlegg	28

1. Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 11 nye frittliggende fritidsboliger med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst til noen av tomtene. Det planlegges bryggeanlegg til hyttene og allmennheten.

Forslagstiller er Stein Oksum. Stærk og co a.s. er ansvarlig for planleggingen.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 92/4 og 92/9 i Ulevåg. Adkomsten til fritidsboligområdet går fra fylkesveg 411.



Fig. 1 Planområdets beliggenhet. Planområdet ligger innenfor rød ellipse.

Terrenget stiger bratt opp fra fylkesvegen, før det heller slakt ned mot sjøen. Planområdet er småkupert og er lite eksponert sett fra sjøen. Planområdet ligger øst for Ulevågviken og er tett bevokst med trær. De fleste av tomtene havner på utsiden av 100-meters beltet til sjø. Byggeområdet og byggegrensen i kommuneplanens arealdel strekker seg ned til 50 meter fra sjøen.

Området består av mye bart fjell (granitt) og et tynt løsmassedekke. I tillegg er det et forholdsvis stort myrområde ned mot 50 meters grensa til sjø. I lia ned mot fylkesveien er det en tynn marin avsetning. Planområdet er tett bevokst med blandingsskog og krattvegetasjon. Innenfor planområdet stiger terrenget fra kote 0 til 30. Det er gode solforhold.

Artskart og naturbasen er sjekket. Det er gjort funn av lind innenfor planområdet, og det er registrert bløtbunnsområder og makrellterne utenfor planområdet.

Innenfor planområdet ligger det 1 eksisterende hytte med båthus og brygge. I tillegg er det 3 eksisterende hytter like sør for planområdet og et eksisterende uregulert område med hytter

vest for området. Adkomst til de eksisterende hyttene er på sti fra eksisterende parkeringsplass nord for 92/41 og 42.

Arealene innenfor planområdet benyttes lite av allmennheten, men noe av strandsonen lengst sørvest, benyttes av hytteeiere i området.

Det går kommunal kloakkledning og privat felles vannforsyning (Krokvåg vannverk) i sjøen like utenfor planområdet, samt langs fylkesveien. Sjøledningene er ilandført ved stranda sørvest i planområdet. Flere av de eksisterende hyttene er koblet på avløpsnett og vannforsyningen i dette punktet.

De går høyspentledninger langs fylkesveien med forgreining sørover mot øyene utenfor.

3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle m.v.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (eks naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser. Planforslaget er vurdert i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning (KU)

Planer og tiltak skal vurderes i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 01.07.2017. Dette gjelder planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram/melding, jfr. §6 og vedlegg I og planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn, jfr. §8 og vedlegg II. Kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn fremgår av §10. For vurdering av planen og tiltak her, se kap. 7.1.

3.1.4 Statlige planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

3.1.5 Statlige retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- Synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.

- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.1.6 Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen

Planretningslinjene tar hensyn til ulike forhold og behov langs kysten, og skal gi veiledning i hvordan ivareta interessene i strandsonen. Målet er å ivareta allmenne interesser, unngå uheldig bygging og gjennomføre en sterkere geografisk differensiering.

I retningslinjene deles Norge i tre hovedområder:

- kystkommunene i Oslofjord-regionen
- andre områder der presset på arealene er stort
- områder med mindre press på arealene

I tillegg er det forutsatt ytterligere differensiering i kommuneplanens arealdel og eventuelt i regional plan.

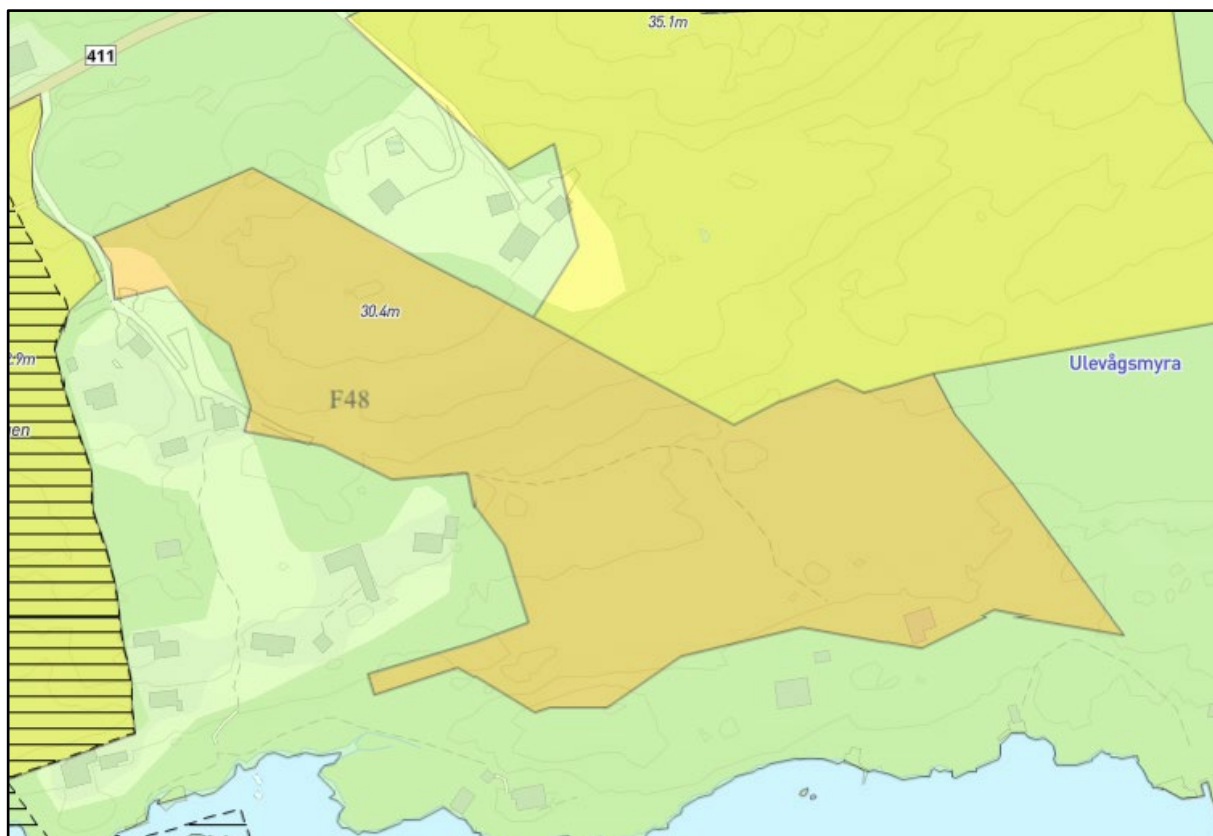
God kunnskap om verdiene i strandsonen er en viktig forutsetning for bærekraftig planlegging og forvaltning i strandsonen.

3.1.7 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl. a diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser.

3.2 Kommuneplan

- I kommuneplanens arealdel for perioden 2017-2029, vedtatt i kommunestyret den 07.02.2017, er området avsatt til bebyggelse og anlegg – fritidsboliger og LNF-områder. I sjø er arealene avsatt til Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Se fig. 2.



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel (F48)

Kommunal planstrategi

- Formål og bestemmelser i gjeldende kommuneplan.
- Formål og bestemmelser i gjeldende kommunedelplan (areal og tema).

4. Planprosess og medvirkning

4.1 Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte 11.08.2017, se vedlegg 1. Tema som ble vektlagt var småbåthavn i forhold til friluftsliv, naturmangfold, støy, naboer etc. Landskapshensyn og arkitektur må vektlegges i planprosessen.

Da område for småbåthavn ikke er i tråd med kommuneplanens arealplan, stilles det krav til omtale av dette i planbeskrivelsen og medvirkning iht. pbl.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 15.12.2017 ved brev til offentlige instanser og berørte privatpersoner, i tillegg til at det ble kunngjort ved annonse i Tvedestrandsposten og på kommunens og Stærk & Co sine hjemmesider. Frist for innspill ble satt til 19.01.2018.

4.3 Medvirkning

Det er ikke avholdt folkemøte. Forslagstiller har hatt god kontakt med mange av de berørte partene og eiere og forslagstillere bak planer i tilstøtende områder.

4.4 Ny første gangs behandling av planforslaget

Planen ble behandlet første gang i planutvalget 04.05.2021, PS 21/25. Det ble da besluttet å sende planforslaget tilbake til forslagstiller med følgende vedtak og krav om ny førstegangsbehandling:

«Reguleringsplanen må endres og reduseres som følger før ny 1. gangs behandling:

- Tomt nr. 11 og 13 som ligger i LNF-område tas ut av planen. Det oppfordres til ytterligere reduksjoner av tomter, eksempelvis 3, 5, 8 og 10.*
- Veien (SKV2) bør stoppes før det blir for bratt (i nærheten av dagens tomt nr. 6). Dette for å hindre større terrenginngrep i bratt terreng.*
- Ha maksimal høyde på bygg til 4,5 meter.*
- Maksimal størrelse på fritidsbolig på 120 m².*
- Ha konsekvensutredninger tilknyttet virkninger for rødlistede arter i eller i tilknytning til planens LNF-områder og undersøkelser av bunnforholdene i området for småbåthavn.»*

Etter dette har det vært flere møter for å avklare hva vedtaket innebærer og rekkevidden/forståelsen av disse i lys av de politiske diskusjonene som var utgangspunktet for politikernes formulering av punktene i vedtaket.

Blant annet er det diskutert hvilke og hvor mange tomter som skulle tas ut som følge av formuleringen «Det oppfordres til ytterligere reduksjoner av tomter, eksempelvis ...». Formuleringen er vurdert opp mot den politiske diskusjonen som ledet til vedtaket (lokale hensyn – innsyn/utsyn, grad av fortetting og gjenværende grønne områder, byggeskikk, mv), og den nasjonale målsetningen om å unytte de arealene som tas i bruk til utbyggingsformål godt.

Videre er det diskutert hvorfor nye bygninger skal ha maksimal mønehøyde 4,5 meter over H01 og BYA 120 m² når mer enn halvparten av tomtene i området har både høyere og større bygninger enn dette. Det er ikke bestemmelser eller retningslinjer i gjeldende arealdeler til kommune(del)planen som sier noe om maksimale byggehøyder.

Det saklige grunnlaget for å kreve at kjøreveien stoppes ved tomt 6 er drøftet. Det vil åpenbart være behov for en slik vei og VA ledninger kunne fulgt samme trase som.

Avklaring av at man ikke mente konsekvensutredning, men utredning/kartlegging av biologisk mangfold i planområde med vekt på området for småbåtanlegg og LNF-områdene.

5. Innkomne merknader med kommentarer

Det kom inn 11 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. 7 merknader kom fra offentlige instanser, og 4 fra private.

Aust-Agder Fylkeskommune, plan og kulturminnevern, datert 22.01.2018

Det forutsettes at overordnede føringer i kommuneplanens arealdel og alminnelige planhensyn legges til grunn for planarbeidet. Påpeker særlig landskapstilpasning, estetikk og tilrettelegging for allmennheten i strandsonen.

Det er ikke oppgitt hvor mange fritidsboliger som planarbeidet skal legge til rette for. Heller ikke hvor stor en ev. småbåthavn skal være. Størrelse og omfang har mye å si for hvilke konsekvenser slike etableringer vil ha i strandsonen. Forutsetter at konsekvensene av utbyggingen utredes i planarbeidet.

Friluftsrådet sør har i samarbeid med kommunen gjennomført en kartlegging av mulige trasèer for kyststi gjennom Tvedestrand. Innenfor planområdet er det foreslått en mulig kyststitrassè, og de ber om at dette blir tatt hensyn til i planarbeidet.

Det varsles om at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner, jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9.

Kommentarer:

Se vurderinger i kapittel 7, konsekvenser av planforslaget, samt vedlegg 6 når det gjelder forholdet til småbåtanlegg der dette er vurdert av fagkyndige.

Utforming av nye bygg vil bli styrt gjennom bestemmelsene, ved bla. utnyttelsesgrad, byggehøyder, fargevalg m.m. Allmennhetens interesser i strandsonen ivaretas ved at denne reguleres til friluftsmål. 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.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 15.01.2018

- Skjærene i sjøen utenfor planområdet er en viktig og aktiv hekkeplass for makrellterna. Makrellterna er på den norske rødlista, og er kategorisert som sterkt truet EN. Skissert småbåtanlegg vil genere mer trafikk og forstyrrelser til området i umiddelbar nærhet til skjærene. Makrellterna er en sjøfuglart av stor nasjonal forvaltningsinteresse, og Fylkesmannen anser tiltak som kan påvirke arten negativt som svært uheldige.
- Størrelsen på småbåtanlegget er ikke angitt. Fylkesmannen vil peke på at et større bryggeanlegg vil være særlig negativt for nærliggende bløtbunnsområde. Det er godt dokumentert at sjøbunnen under en rekke småbåthavner er forurenset.
- Fritidsboliger som planlegges i område med formål fritidsbolig, men som fortsatt befinner seg innenfor 100-meters beltet, bør tilpasses landskapet og gis bestemmelser knyttet til utforming.
- Oppføring av sjøboder vil ikke være i tråd med LNF-formålet som er gitt i kommuneplanen, og vil være i strid med byggeforbudet i plan- og bygningsloven (pbl) § 1-8. Første ledd i pbl § 1-8 er tydelig på at det i 100-meters beltet langs sjø skal tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Sjøboder vil her bidra til en økt privatisering av strandlinjen, og er uheldig med tanke på landskaps- og friluftsinnteresser. Se planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø.
- Planområdet befinner seg i nærheten av det økologiske funksjonsområdet for den sterkt truede og fredete sommerfuglarten klippeblåvinge. Det bør vurderes om deler av planområdet er et potensielt habitat for arten. Områdets egnethet for arten bør kartlegges av fagpersoner.
- Av § 8 i forskriften om konsekvensutredning går det frem at reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II som kan få vesentlige virkninger for miljøet skal konsekvensutredes. Etter §10 andre ledd vurderer Fylkesmannen at aktuelle plan utløser kravet om konsekvensutredning, med bakgrunn i foreløpig planlagte småbåtanleggs nærhet til et viktig hekkeområde for den sterkt truede makrellterna.

Kommentarer:

- Når det gjelder hensynet til makrellterne, klippeblåvinge mv., vises det til vedlegg 6, Rapport, Biologisk mangfold, Ytre Strandhagen.
- Hyttene som blir liggende innenfor 100-meters beltet er i kommuneplanen utlagt til byggeområde for fritidsboliger. Plasseringen av tomtene er terrengtilpasset og liggende bak en åskam sett fra sjøen. Hver enkelt tomt er befart og det er tatt inn bestemmelser for hver tomt, som styrer byggehøyder, størrelser, utforming m.m.
- Når det gjelder småbåtanlegg, se vurdering under kapittelet om konsekvenser av planforslaget (Kap. 7) og vedlegg 6, rapport biologisk mangfold.

- Småbåtanlegg var i utgangspunktet tenkt plassert i område med registrerte bløtbunnsområder. Dette for å få et felles småbåtanlegg både for eksisterende hytter utenfor planområdet og planlagt hytter. Underveis i arbeidet med planen ble det besluttet å flytte anlegget lenger ut i fjorden, bort fra bløtbunnsområdene. I tillegg stilte kommunen krav om at det skulle gjøres en særskilt undersøkelse av biologisk mangfold i arealet hvor småbåtanlegget foreslås plassert, og forholdet til makrellterne. Se vedlegg 6 og omtale i kap. 7.

Agder Energi Nett, datert 23.01.2018.

AENs luftledninger/kabler er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendt kart kan variere. For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det vurderes å sette av plass til å etablere ny nettstasjon i området. Nettstasjonen plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN.

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrenser og at det generelt er 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser. Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 12 m.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg.

I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt. omlegginger av nettet og om det evt. er behov for ny nettstasjon.

Kommentarer:

Det er ikke høyspentledning innenfor området. Endelig plassering av nettstasjon i planområdet gjøres etter vedtak av plan, og er nedfelt/sikret i bestemmelsene pkt. 2b.

Fiskeridirektoratet, datert 28.12.2017

Det er registrert marint biologisk mangfold i tiltaksområde. Dette er forekomster av naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen, som har regionalt viktig verdi. Naturtypen utgjør viktige beiteområder for fugl og fisk. Bløtbunnsarter er i hovedsak stasjonære og påvirkes av faktorer direkte på stedene hvor de befinner seg. Naturtypen er derfor også en viktig miljøindikator. Direkte inngrep i bløtbunnsområder fra inngrep som graving, mudring eller lignende er svært negativt og må unngås.

Småbåtplasser bør samles i større anlegg, fremfor å belaste en rekke områder. De bør også gjerne plasseres på dypere vann der de forårsaker minst negativ påvirkning på miljøet. Det er viktig at småbåthavner plasseres slik at de ikke begrenser naturlig sirkulasjon styrt av tidevann eller strøm.

Aktuelle større arbeider i sjø bør helst gjennomføres på høst/vinterstid, når livet i sjøen er mest i ro.

Kommentar:

Bløtbunnsområde er registrert 2 steder lenger inn mot Ulevågkilen. Se under kapittel 7 for vurdering av småbåtanlegget og vedlegg 6, biologisk mangfoldregistrering. Det skal ikke foretas mudring eller graving i bløtbunnsområdene. Bryggeanlegget skal ligge på dypere vann og lenger øst enn bløtbunnsforekomstene.

Kystverket, 10.01.2018

Ved planlegging i sjø minner kystverket om at det må vurderes hvorvidt planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen. Bryggeanlegg anbefales planlagt på en slik måte at det unngås konflikt med bading og annen ikke-motorisert bruk av farvannet.

Kommentarer:

Dette ivaretas i planforslaget.

NVE, datert 08.01.2018

NVE har ingen særskilte merknader til planarbeidet.

Kommentarer:

Tas til orientering.

Tom Elliot Johnsen, datert 09.01.2018

Området hvor det er planlagt mange båtplasser og sjøbod har yrende og mangfoldig fugle- og fiskeforekomster. Det er registrert rødlistede fuglearter rett utenfor planlagte båtplasser. Terneeskjæret som er områdets eneste hekkeplass for makrellterne er særdeles verneverdig. Ternebestanden er på nedadgående å må beskyttes spesielt. Vernestatusen er klassifisert til sterkt truet.

Det er ikke slik det fremholdes i varsel om igangsetting av planarbeid. Det er prioriterte marineforekomster med bløtbunn, oppvekstområde for sjø-ørret og gyteområde for flatfisk rett utenfor det planlagte bryggeanlegget.

På bakgrunn av disse forholdene synes det åpenbart at det må foretas en konsekvensutredning av de tiltakene som planlegges. Båthavnen som foreslås vil dessuten ligge i et LNF område som er svært eksponert fra sjøen. Det vil fremstå som et voldsomt anlegg i et svært sårbart område. Strandlinjen, det er snakk om, er et bratt og ulendt terreng som medvirker til at det må gjøres store inngrep i terrenget for å lage adkomst.

Meget uheldig presedens vil skapes hvis dette tillates. Disse forhold fremgår også av kommunens konsekvensutredning av tidligere enkeltinnspill for området.

Det er i strid med nasjonale planretningslinjer å bygge innenfor 100 meters beltet til sjøen.

Kommentarer:

Det planlegges ikke sjøboder. Plasseringen av nye hytter er i tråd med kommuneplanens arealdel. Betydningen av småbåthavn er utredet i planomtalen og i vedlagte rapport, Biologisk mangfold, vedlegg 6.

Bjørn Sudmann, datert 17.01.2018

1: Denne fritidseigedomen har fra byggeåret 1967 vore tilkobla Krok våg vannværk BA i Rørkil. Frå hovudvassledningen som er greven ned på sørsida av fylkesveg 411 vart det greve ned ein sommar vassledning (med stoppe-tømme krane vel 3-4meter på sørsida av 411) til hytta. Frå tilkoblinga ligg vassledningen parallelt med vestre sida skuldra/grøfta av grusvegen opp til den største parkeringsplassen ved granhekkene. Vassledningen krysser denne parkeringsplassen og ligg omtrent under midtre avsnitt av granhekkene.

2: Frå EL-stolpen ved den øverste/største parkeringsplassen ved granhekkene er det greven ned straumledning som også krysser parkeringsplassen før den passerer under granhekkene bort til hytta

Dersom det vert aktuelt å nytta "Adkomst 1" som varsla i Planområdet til planlagde hytteområde og vegen vert/skal oppgraderast for å tåla auka trafikk frå fleire brukarar enn i dag er det viktig at vassledningen ikkje vert skada – eller vernes på tilstrekkelig vis så vi kan behalda sommervatnet til eigedomen

Vi ber om å verta kontakt dersom noko er uklårt

Kommentarer:

Tas til orientering.

Martha-Karin og Ole Ramberg, datert 14.01.2018

Vi har følgende merknader til oppstartsmeldingen:

- I fjorden hvor det nå planlegges båtplasser og sjøbod er det et usedvanlig rikt fugleliv som vil bli utsatt for en økt belastning. Det er registrert rødlistede fuglearter på skjæra rett utenfor planlagt båtplasser og sjøbod. Ternene har fast tilhold der og det er stor oppstandelse hver gang det passerer en båt. Dette er den eneste plassen i området vi har observert terner. Det er også prioriterte marine forekomster med bløtbunn, oppvekstområde for sjøørret og gyteområde for flatfisk. Fredet kulturminne er registrert rett utenfor planområdet. Området langs land fra Krok våg til Ulevåg-kilen er mye brukt av lokale fiskere og padlere. En småbåthavn vil hindre dette.
- Området der det planlegges hytter er en aktuell biotop for den svært truede og fredede sommerfuglen klippeblåvinge. Det er åpne svaberg og gammel dyrket mark på innsiden. I rapporter og artikler nevnes spesifikt Krok våg, Lindvik og Ulevåg-kilen. Fredning innebærer at artens leveområder vernes. Påstand fra igangsettings varsel er derfor ikke korrekt og konsekvensutredning må utføres.
- Foreslått båthavn vil ligge i LNF område svært eksponert sett fra sjøsiden. Det er bratt ned til sjøen og større inngrep som vil ligge i silhuett må gjøres for å få adkomst til anlegget. Potensialet for størrelse på båthavn er relativt liten og vil ikke stå i forhold til konsekvenser og inngrep i området. Dette vil skape en svært uheldig presedens.
- Det er et generelt byggeforbud innenfor 100-metersbeltet for å unngå økt privatisering. Tvedestrand kommune skriver selv at det skal legges vekt på å hindre ytterligere nedbygging i dette området.

Kommentarer:

- Innspillet tas til orientering. Biologisk mangfold er utredet, se vedlegg 6.
- Båtplasser ligger som oftest eksponert mot sjøen. I dette tilfellet vil plasseringen ikke skille seg spesielt ut fra tilsvarende anlegg i skjærgården.
- Det er riktig at det er et generelt byggeforbud i 100-meters beltet, men det er anledning til å fastsette en annen grense og det har Tvedestrand kommune gjort i dette tilfellet i kommuneplanens arealdel. Der er det i dette området lagt til grunn ca. 50 meter som grense for utbygging mot sjø. Av byggetiltak er det kun brygge og trapp til denne som er foreslått i strandsonen. Bryggeanlegg medfører ikke «nedbygging» av området. Området det er planlagt brygge på, er et område som i dag ikke er særlig tilgjengelig for allmennheten og hytteeiere, da det er forholdsvis bratt. Dette vil nå bli mer tilgjengelig, bl.a. for fritidsfiske når det ikke ligger båter der i vinterhalvåret (fisking etter sjøørret i januar-mars måned).

Yngve Werner Monrad, datert 28.12.2017 (ikke nabo)

I kunngjøringsbrevet fremkommer det at det foreløpig er vurdert til at det ikke er nødvendig med konsekvensutredning.

Jeg vil komme med merknad at det bør der gjøres grunnet at området rett utenfor planlagte båtplasser, evt sjøboder, er hekkeplass for den truede arten makrellterne. Båtrafikken fra de planlagte båtplasser vil komme rett forbi hekkestedet og kan påvirke hekkingen negativt.

Kommentarer:

Tas til orientering, se rapport vedlegg 6 og vurdering i kap. 7.

Statens Vegvesen, datert 12.02.2018

- Vegvesenet forutsetter at det ses på felles atkomstløsninger for eksisterende og planlagt bebyggelse, og at det legges stor vekt på utforming av veger og avkjørsler inne i planområdet.
- Anbefaler at siktsonen reguleres på plankartet, og ber om å få tilsendt vegplaner for kryssområdet.
- Anbefaler at det nye krysset opparbeides i tidlig fase og at dette sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. Følgende tekst foreslås:
Før det gis byggetillatelse til øvrig arbeid i planområdet skal krysset ved fylkesveg 411 samt frisktsonene være opparbeidet. Innenfor frisktsonen 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.

Kommentarer:

Det foreslås felles adkomstvei med nytt utbyggingsområde på Knarrestø (planvarsel datert 01.02.2013) i en forbedret avkjøring i forhold til dagens. Eksisterende hytter vest for planområdet skal benytte eksisterende adkomst. Se vurdering i forbindelse med kulturminner. Det er utarbeidet planforslag for Knarrestø, men dette er ikke oversendt kommunen. Det blir ikke flere avkjørsler fra FV411.

6. Planforslaget

6.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljregulering, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynsoner er angitt ihht. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet ihht. § 12-7. Planbeskrivelsen er utarbeidet ihht. Pbl. § 4-2.

Planforslaget er utarbeidet med hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå FKB. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Fokus Arealplan 2024 og i sosi-format, versjon 4.5.2.

6.2 Planavgrensning

Figur 3 nedenfor viser oversiktskart med kunngjort planavgrensning med svart stiplet strek. Planområdet er redusert i sjø og med naboeiendom som inngikk i første planforslag, i forhold til det som ble kunngjort. Se blå streker i figur 3 og planforslaget. Det foreslås ikke nye naust.

Planarbeidet her ble kunngjort med felles plangrense til kunngjort reguleringsplan for Knarrestø. Arbeidet med planen for Knarrestø har stoppet opp. I forståelse med grunneier i område «Knarrestø» er planområdet utvidet slik at starten på adkomsten til området inngår i planen her. Se rød sirkel i figur 3 og faktisk planavgrensning.

Det er gjort vurderinger av veiframføring og påkobling til fylkesveien for å finne beste løsning for begge byggeområdene. Det legges fram to forslag til veiløsning. Et med adkomstvei nedenfor og et med adkomst ovenfor eksisterende søppelbu. Endelig valg av løsning gjøres etter høring, før sluttbehandling.

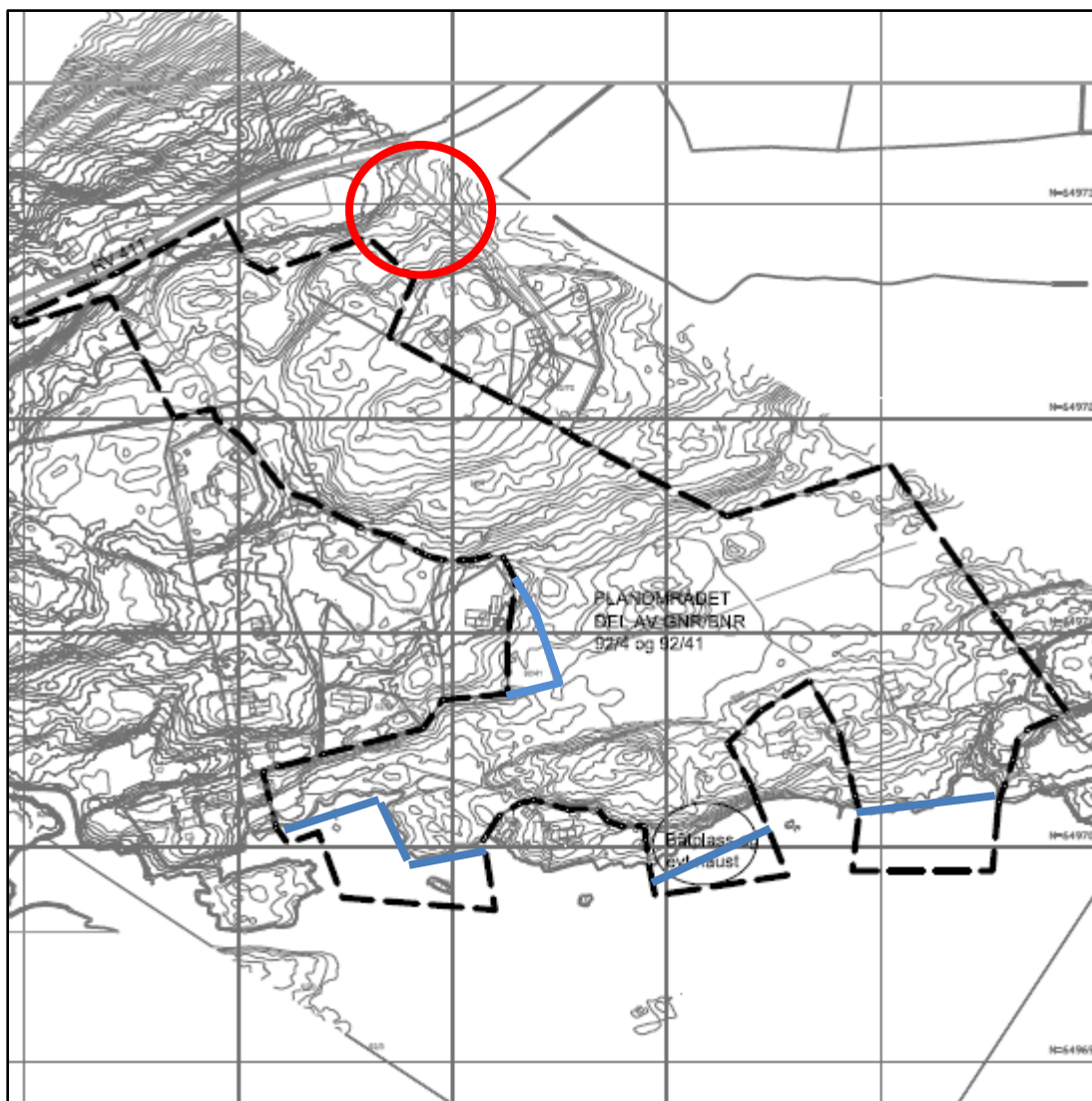


Fig. 3 Kunngjort planområde. Kart datert 20.12.2017. Rød strek viser utvidelse av planområdet. Blå strek viser reduksjon av planområdet. Utvidelsesområdet ble kunngjort 01.02.2018.

6.3 Arealbruk

Planområdet er 55,7 daa stort.

Arealformål	Størrelse
Fritidsbolig	14,1 daa
Kommunalteknisk anlegg	0,1 daa
Småbåtanlegg	0,6 daa
Uthus/badephus	0,2 daa
Kjøreveg	1,7 daa
Annen veggrunn	2,0 daa
Parkering	0,6 daa
Friluftsmål	36,1 daa
Friluftsområde i sjø og vassdrag	0,3 daa
SUM	55,7 daa

Det er planlagt for 11 nye hytter innenfor planområdet og en eksisterende. Tomtestørrelsene varierer fra i overkant av 1 daa til 1,4 daa. I tillegg er det 1 eksisterende hytte med naust/båthus og brygge.

6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende:

Området er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det er knyttet bestemmelser om byggehøyde, BYA i m², farger, takform m.m.

- Byggegrense: Det er tegnet inn særskilte byggegrenser på tomtene i 100-meters sonen. Byggegrensen er unntatt tiltak som nevnt i Pbl. §29-4 3. ledd, jfr. TEK17 §6-4. For byggegrenser i BFF1-BFF3 gjelder de alminnelige avstandsbestemmelsene i pbl. §29-4 og byggeteknisk forskrift. Byggegrense er unntatt for fremføring av adkomstvei på tomtene
- BYA: For byggeområdene BFF1-BFF7 er det foreslått maksimalt bebygd areal BYA=120 m², eksklusivt parkering på terreng, per tomt.
- Byggehøyder: Maksimal møne- eller gesimshøyde for fritidsbolig skal beregnes fra overkant gulv i første hovedetasje (H01). På plankartet er det angitt en maksimal kotehøyde for H01 på hver tomt. Maksimal tillatt mønehøyde og gesimshøyde for fritidsbolig over H01 er hhv. 4,5/3,5 meter, unntatt tomt 7-9 der maksimal tillatt møne- og gesimshøyder er hhv. 5,5 og 4,5 meter. Det er tillatt å bygge underetasje dersom dette vil gi en bedre tilpasning til terreng, unntatt på tomt 7-10. Anneks/uthus/garasje tillates oppført med maksimal gesimshøyde 3 meter eller maksimal mønehøyde inntil 4,0 meter beregnet fra overkant gulv i nederste etasje. Det er satt maksimalt tillatte høyder på forstøtningsmurer og fyllinger målt fra eksisterende terreng.
- Tak: Fritidsboligene skal ha saltak. Anneks/uthus/garasje skal ha samme takform som fritidsboligen.

Andre bygge- og anleggsformål:

- Småbåtanlegget BBS1 skal benyttes til felles bryggeanlegg for hyttene BFF1-BFF6 (en båtplass pr tomt), en båtplass til 92/4 og to båtplasser til allmennheten.
- BBS2 eksisterende brygge for BFF7.
- BUN1 er planlagt uthus/bod for BFF1-BFF6. BUN2 er eksisterende båtbu for BFF7.
- Øvrig kommunalteknisk anlegg, BKT1, er eksisterende pumpestasjon.

Renovasjon: Det er eksisterende søppelbod ved fylkesveien/SKV1 tilhørende RTA. Fritidsboligene skal tilknyttes denne.

6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg: SKV1 er privat kjørevei med planlagt veibredde 4,5 meter og en maks stigning på 10%. Vei SKV2 er privat vei med bredde 4,5 meter frem t.o.m. SPP1 og 3,5 meter videre innover. SKV3 er eksisterende kjørevei.
- Annen veggrunn-grøntareal: Areal til fylling, skjæring og grøfter (SVG) er regulert til annen veggrunn-grøntanlegg. Alle områdene er regulert inn med privat eierform. Områdene varierer i bredde på mellom 1,5 til 3 meter.
- Parkeringsplasser: Fritidsbolig med atkomst fra SKV2 skal ha 2 biloppstillingsplasser på egen eiendom. Øvrige tomter skal disponere 2 biloppstillingsplasser i SPP1. Eiendommer utenfor planområdet som blir gitt bruksrett til SKV2 vil og kunne få parkeringsplass i SPP1 etter avtale med grunneier. Se bestemmelsene pkt. 3.1.2 e) og 3.2.3. I rekkefølgebestemmelser er det stilt krav til når vei og parkeringsplasser skal være etablert. Hytter som bygges før vei er ført frem, skal benytte SKV3 og midlertidig parkeringsområde BO#1. Dette er også forklart i kapittel 7.6.

6.4.3 Landbruks-, natur- og friluftsmål

Områdene mellom sjøen og byggeområdene er regulert til friluftsmål LF. Områdene er regulert inn med annen eierform, da grunneier fortsatt skal eie disse arealene. Allmennhetens ferdsel i området styres gjennom friluftsløven.

6.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Sjøarealene, unntatt sjødelene av småbåtanlegg, er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Det er ingen bestemmelser til disse områdene.

6.4.5 Hensynsoner

H570_1 er regulert til bevaringssone kulturmiljø, og omfatter en sikringssone med minimum 5 meters bredt belte rundt. Automatisk fredete kulturminner skal i tillegg som hovedregel reguleres til hensynssone type D – båndlegging etter kulturminneloven - H730_1.

6.4.6 Bestemmelsesområde

BO#1 er regulert som bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer. Området kan benyttes til midlertidig parkering for de 4 første hyttene, og skal tilbakeføres til samme stand, senest 1 mnd. etter at det er gitt ferdigattest til SKV2 og SPP1. Dette er nedfelt i bestemmelsene.

I område BO#2 er det tillatt å tilrettelegge adkomst til BBS1. Det er ikke tillatt å sprengte for fremføring av sti i BO#2. Ned til BBS1 skal det oppføres trapp der det er nødvendig. Denne skal utføres i tre med understøtting fra eksisterende terreng eller som steintrapp.

7. Vurdering og konsekvenser av planforslaget

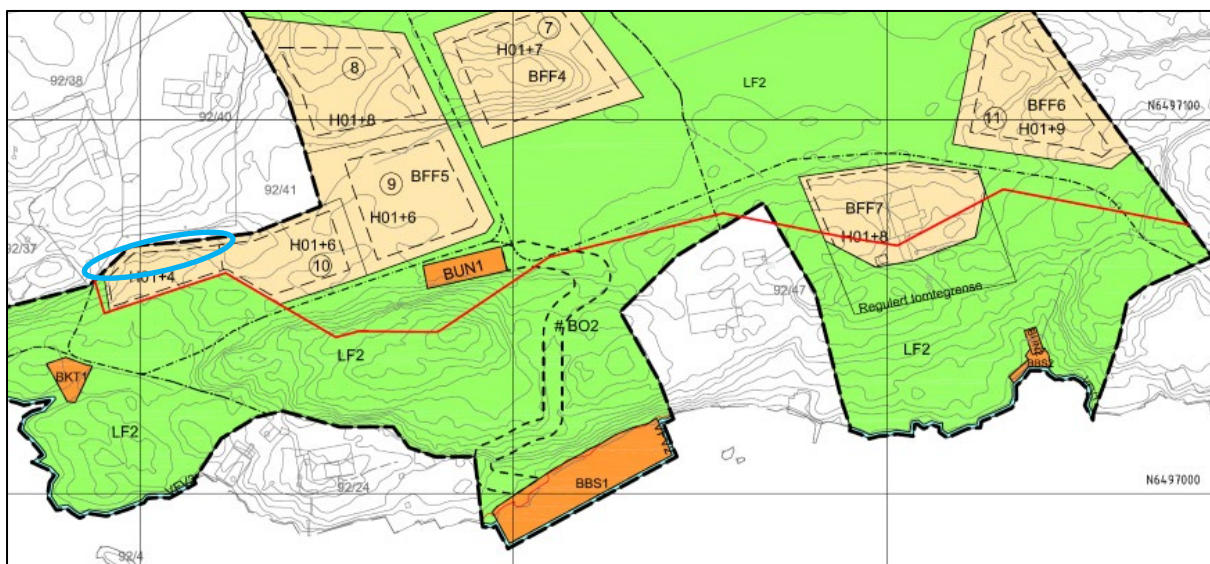
De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1) Landskapspåvirkning
- 2) Friluftsliv og allmennhetens bruk av friluftsområdet
- 3) Biologisk mangfold verdier

7.1 Avvik fra overordnet plan

I kommuneplanen er formålsgrensen for byggeområdet for fritidsbebyggelse vist 50 meter i fra kystkonturen/sjøen. Ved eksisterende hytte i BFF7 er formålsgrensen for byggeområdet flyttet 0-7 meter i reguleringsplanen foran hytta i forhold til kommuneplanen, slik at eksisterende platting, opparbeidet plen med støttemur og uthus/do inngår i byggeområdet. Dette med bakgrunn i at disse tiltakene tilfredsstiller vilkårene for bestående bruk.

Plasseringen av nye tomter for frittliggende fritidsbebyggelse er i tråd med avgrensningen av arealformålet i kommuneplanen. I oppstartsmøtet ble forslagstiller oppfordret til å avklare uklare eiendomsgrenser. Dette ble rekvirert og avdekte bl.a. at arealet / trekanten vist med blå ellipse i figur 4 tilhører eiendommen. Siden alt areal tilhørende eiendommen ovenfor den røde linjen var ment å inngå i byggeområde for fritidsbebyggelse, legger vi til grunn at dette arealet og ville vært vist som byggeområde i kommuneplanen dersom grenseforløpet var kjent. Vi anser derfor ikke dette som et avvik fra overordnet plan når dette arealet vises som byggeområde i reguleringsplanen.



Figur 4 Rød strek viser grense for byggeområde i kommuneplanens arealdel vist på utsnitt fra forslag til reguleringsplan. Blå ellipse viser et lite areal som ved grensegang viser seg å tilhøre eiendommen.

Det planlagte småbåtanlegget er ikke avsatt til dette formålet i kommuneplanens arealdel, men til det generelle formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Det generelle formålet bruk og vern av sjø og vassdrag omfatter underformålet småbåthavner. Totalarealet av regulert småbåtanlegg (land + vann) er ca. $0,1 + 0,5 = 0,6$ daa (600 m²).

I oppstartsmøtet og ved forberedende førstegangsbehandling av planforslaget ble det vurdert at planforslaget og gjennomføring av dette ikke utløste krav om konsekvensutredninger etter §§6 og 8, jf. vedlegg I og II i forskrift om konsekvensutredninger. I forbindelse med førstegangsbehandling ble det stilt krav om eksterne naturfaglige konsulentvurderinger for rødlistede arter i eller i tilknytning til planens LNF-områder og undersøkelser av bunnforholdene i område for småbåthavn. I denne forbindelse har Naturmuseum og botanisk hage, universitetet i Agder, vært engasjert til å utrede flere forhold knyttet til Biologisk mangfold i området, se vedlegg 6, og vurderinger i kap. 7.5.

7.2 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Statlige retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ble vedtatt i 1995, og skal legges til grunn for all planlegging. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i pbl. av 2008, og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 2009. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i all planlegging.

7.2.1 Nærmiljø og friluftsliv

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet består av et småkupert terreng og er tett bevokst med skog. Området har i liten grad vært benyttet av allmennheten til turgåing. Folk går gjennom området for å komme til sine hytter. Terrenget faller de fleste steder i strandsonen bratt ned mot sjøen. Helt vest i planområdet er det mindre bratt og lettere å komme ned til sjøen. Her fortøyer en del av de eksisterende hytteeiere sine båter og området blir brukt som badeplass. På eiendommen

92/24 og 92/47 er det også noe mindre bratt, men eiendommene er ikke et naturlig sted å ferdes. Eksisterende hytter ligger forholdsvis nærme strandlinja.

Det går bilvei frem til den bebygde delen av 92/41 (SKV3). Ellers er det kun stier og traktor-/kjerreveier fram til eksisterende hytter i området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget medfører at et ubebyggt skogvokst område beliggende inntil et eksisterende hytteområde, og spredte eksisterende hytter ved sjøen og boliger i bakkant, nå blir opparbeidet og utbygd med fritidsboliger. Det vil bli fjernet vegetasjon, på hele eller deler av tomtene og for veiframføring i bakkant av området (SKV1 og 2), samt noen nye stier. Grunneier ønsker ikke å snauhogge friluftsområdene og for området mellom planlagt bebyggelse og sjøen er det tatt med bestemmelse om bevaring av vegetasjon (pkt. 3.3.1. d)). Tilgjengeligheten til området vil forbedres når det bygges vei og det blir opparbeidet stier og adkomst til/fra foreslått småbåtanlegg med to merkede båtplasser til allmennheten. En vurderer at planforslaget åpner opp området og gjør det mer tilgjengelig for friluftsliv.

For de eksisterende boliger og fritidsboligene som ligger i nærheten av planområdet, vil gjennomføringen av reguleringsplanen medføre en endring av nærmiljøet, både i form av opparbeiding av vei SKV1 og 2, SPP1, tomter med bebyggelse og utvidet bruk av området og nærområdene. For eksisterende beboere/brukere kan dette bli oppfattet som en negativ konsekvens av planen. På den andre side er de fleste planlagte tomtene plassert bakenfor eksisterende hytter, i god avstand til boligene og det er regulert inn friluftsmål mellom tomtene og ellers i området. Det vil også kunne være en forbedring for eksisterende hytter, at området blir mer tilgjengelig med ny vei og parkeringsmulighet, samt mulighet til å koble seg på felles VA-nett.

7.2.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet har i liten grad vært i bruk av barn og unge, og en vurderer at planforslaget ikke utløser krav om erstatningsområder for barn og unge.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Ettersom tilgjengeligheten til området øker, er det sannsynlig at grøntområdene og strandsonen vil bli mer benyttet av barn og unge. Det er ikke avsatt et eget område for lekeplass. Lek og aktiviteter vil foregå både i friluftsområdene og på egne hyttetomter. Da hyttene brukes mest er mange på sjøen og i skjærgården om dagene.

7.3 Kulturminner og kulturmiljø (i sjø og på land)

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

Det ble utført registrering og funnet en ny lokalitet med automatisk fredete kulturminner innenfor registreringsområdet. Kulturminnet er registrert i Riksantikvarens nasjonale kulturminnedatabase Askeladden med id. 24178.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Funnet av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet medførte at starten av fremtidig adkomstvei måtte flyttes til naboeiendommen, og at planlagt sti og 2 hyttetomter er tatt ut av planforslaget. Kulturminne er sikret i planen ved at det er lagt inn hensynsone bevaring av kulturmiljø, med bufferareal for automatisk fredete kulturminner i H570_1.

H730_1 er regulert til båndleggingssone - båndlegging etter lov om kulturminner. Hensynsone og båndleggingssone er regulert i samråd med fylkeskommunens kulturminnevern.

7.4 Landskap

Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Ut fra beskrivelse av landskapstyper i rapporten Storøyenes innlandslandskap, ligger planområdet innenfor kil- og smalsundlandskap. Landskapstypen består av mindre kiler og sund. Fellesnevner er et smalt, farbart løp med nær kontakt med begge landsider. Dette gir et intimt landskapsrom ved ferdsel til vanns. Arealutnyttelsen på land påvirker landskapsopplevelsen og framkomstmuligheter. Landskapstypen ligger ofte som smale korridorer. Vannkvalitet varierer fra gjennomstrømming i sund, til stagnasjon og algeoppblomstring i enkelte kiler.

Desto lenger inn mot innlandet landskapstypen ligger, jo lunere og frodigere er det som oftest. Nærmest sjøen er det svaberg med lite vegetasjon. Området er lite synlig sett fra større sjøområder.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Gjennomføring av planforslaget medfører landskapsmessige endringer for området ved at det gradvis vil fremstå mer utbygd. Planlagte bygg (lys brun farge på utsnitt fra 3D modell nedenfor) er omgitt av eksisterende bebyggelse (mørke bygg). Alle tiltak er lokalisert med fokus på en god landskapsmessig tilpasning, og er fastsatt etter befarings og utstikking av tomter og vegtraseer på stedet.

Tomtene er plassert på steder i terrenget der det inngår naturlige platå å sette bebyggelse på. Bebyggelsene blir liggende på ulike nivå i det kupert og stigende terrenget opp fra sjøen. Det er utarbeidet 3D-modell for å kunne studere hvordan bygningene er tilpasset terrenget, sett fra sjøsiden. Bilder fra denne er vedlagt plandokumentene (se vedlegg 4).

I området mellom de eksisterende hyttene og de nye tomtene nærmest sjøen, er det regulert til friluftsområde og gitt bestemmelser om bevaring av vegetasjon. Dette vil dempe på innsynet og virkningen av den nye utbyggingen sett fra sjøen. Adkomstvei SKV1 og 2 følger terrenget. SKV2 må sprenges ned over toppen før SPP1. Senkningen av veien vil bli liggende i en helskjæring, slik at gjenstående terreng vil redusere innsynet til veien/skjæringen. Det er lite av SKV2 som blir synlig fra sjøen.

Stiene er ikke tenkt opparbeidet til noen spesielt høy standard, men skal tilpasses til de eksisterende stiene i området.

Tomtenes naturlige preg skal søkes bevart og bruken av forstøtningsmurer og markerte skråninger skal begrenses. Der hvor forstøtningsmurer eller fyllinger er nødvendig, tillates disse oppført nærmere eiendomsgrenser enn 4,0 meter og utenfor regulerte byggegrenser. Maksimalt tillatte høyder på forstøtningsmurer eller fyllinger målt fra eksisterende terreng, er 1,5 meter i BFF1-BFF7. Synlig del av forstøtningsmurer skal utføres i, eller forblendes med, naturstein.

Det er regulert inn maksimal høyde på OK gulv ved første hovedetasje (H01) på alle tomtene. Det er også angitt maks møne-/gesimshøyder i bestemmelsene over H01, hhv. 4,5 og 3,5 meter, unntatt på tomt 7-9 der maks møne-/gesimshøyder over H01 hhv. er 5,5 og 4,5 meter. Tomt 7-9 ligger bak terrengformasjonen med vegetasjon i 50 metersbeltet mot sjøen og har god ryggdekning i terrenget bak.

Det må sprenges på en del av tomtene, men bygningskroppen vil i stor grad skjule skjæringene. Mellom noen av tomtene vil nivåforskjeller utlignes ved hjelp av murer eller avtrappinger/mindre skråninger i terrenget. Alle tiltak vil ha god ryggdekning i terrenget bakenfor.



Figur 5 Mørke bygg er eksisterende. Ny bebyggelse (lys brune) ikke vil ikke påvirke landskapet negativt i vesentlig grad.

Deler ny bebyggelse vil bli synlig innimellom eksisterende sett fra noen steder på sjøen, andre siden av sundet og fra Gjessøya (fjernvirkning), mens fra land og sjøområdene lenger ut, vil fjernvirkningen være begrenset, se figur 5 og 6. De planlagte hyttene nærmest sjøen (tomt 7-11) vil bli minst synlig ifra sjøen. I bestemmelsene er det stilt krav om jordfarger på alle bygninger. Dette vil begrense virkningen på landskapet og synligheten i landskapsbildet. I bildene ifra 3D modellen er det nesten ikke vist vegetasjon i byggeområdene og ut mot sjøen, men det er og vil det være. Vegetasjon mellom bebyggelsen og sjøen skal tas vare på i henhold til bestemmelse, og vil bidra ytterligere til å bryte opp inntrykket av et utbygd område og dermed synligheten av tiltakene i landskapsbildet.



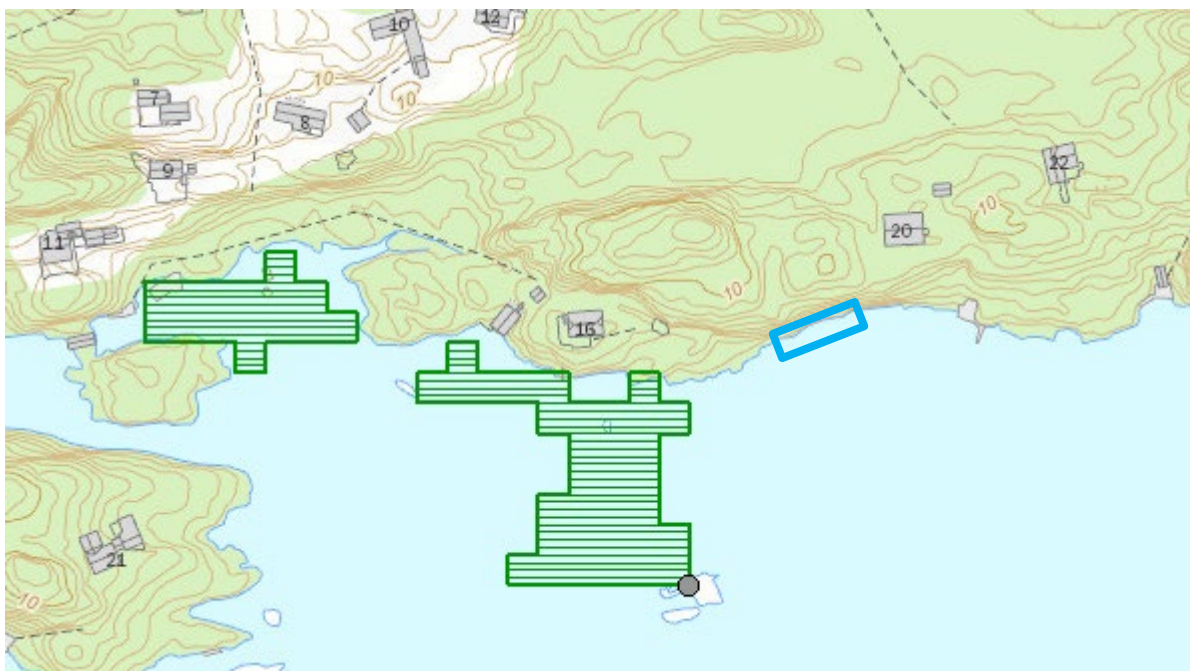
Figur 6 Mørke bygg er eksisterende bebyggelse, Lys brune bygg er planlagt ny bebyggelse.

Det er avsatt store områder til friluftsområder i planområdet, 36 av 55,7 daa. Dette vil gi området et grønt preg og vil fungere som en god landskapsmessig buffer.

Småbåtanlegget er plassert midt fremfor byggeområdet, mellom to eksisterende eiendommer i strandsonen med tilhørende brygger, se figur 6. Småbåtanlegget skal utformes som omtalt nedenfor med et smalt gang- og bryggeareal, understøttet fra terreng, langs land og der båtene ligger fortøyd i baugen med utriggere mellom (Se figur 8). Småbåtanlegget vil bli synlig sett fra sjøen, og vil føye seg inn i et bilde av en spredt utbygd strandsonen med eksisterende brygger, naust og hytter. Det er ikke planlagt sjøboder nede ved sjøen/brygga som varslet ved oppstart av planarbeidet, men et felles område for sjøbod (BUN1) i avsatt byggeområde foran BFF5. Denne vil ikke bli synlig sett fra sjøen. Området er plassert langs stien ned til bryggene, og kan benyttes av de som har hytter lengst vekk fra sjøen. Det skal ikke sprenges i forbindelse med opparbeidelse av adkomst ned til brygga. Her skal trapp bygges med understøtting fra eksisterende terreng i tre, stein eller betong som forblendes med naturstein.

7.5 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.



Figur 7 Kartutsnitt hentet fra Miljødirektoratets naturbase. Grå prikk viser hekkeplass for makrellterne på Terneskjær, og grønn skravur viser registrerte bløtbunnsområder. Blå strek viser foreslått plassering av felles småbåtanlegg.

Situasjonsbeskrivelse

Det er som nevnt i kapittel 2 registrert bløtbunnsområde og hekkeplass for makrellterne i nærheten av planområdet. Makrellterna er og registrert på småholmene ved Labakken. Makrellterna er på den norske rødlista, og er en sjøfuglart av nasjonal forvaltningsinteresse. Det er derfor foretatt en kartlegging av biologisk mangfold med bakgrunn i vedtak om dette i planutvalget og innspill fra statsforvalteren. Se vedlegg 6.

Rødlistearter i og utenfor planområdet

Ved registrering i området ble det funnet to forekomster av rødlistearter på land i planområdet - lind og sørlandsvikke. Begge artene vokser langs den gamle veien ned til Ulevågmyra på areal regulert til friluftsformål. I nærområdet til planen er det registrert mange rødlistede fugl, slik som makrellterne (sterkt truet), fiskemåke, gråmåke og ærfugl (sårbar). I tillegg tjeld og storskarv (nær truet). Det er også registrert tårnseiler og taksvale (nær truet), og grønnfink (sårbar). Noen av disse artene er sårbare for forstyrrelser, spesielt i hekketida, slik som makrellterna.

Makrellterne

To holmer utenfor planlagt småbåtanlegg er vurdert som et svært viktig hekkeområde for makrellterne. Makrellterna veksler gjerne mellom de ulike hekkeholmene. Det har vært god hekking på holmen Pannekaka de siste årene. Økt båttrafikk i området vil trolig gi økt forstyrrelser av hekkeområdet.

Klippeblåvinge

Det er registrert et større leveområde for klippeblåvinge langs kysten øst for detaljreguleringsområdet. I Artskart finnes det mange registreringer fram mot 2012 i dette området, men ingen registreringer i selve reguleringsplanområdet. Arealene i detaljreguleringsplanen består av områder i gjengroingsfaser. Tidligere beite- og dyrkningsarealer er grodd til med skog. De strandnære områdene består av en klippekyst dominert av furu og mye røsslyng. Vertsplanten til larven til klippeblåvinge (smørbukk) ble bare sporadisk registrert. De rikeste botaniske forekomstene ble funnet i tilknytning til den gamle

driftsveien mellom småbruket Strandhagen og Ulevågsmyra. Generelt er de viktigste områdene for klippeblåvinge områdene nær klippekysten.

Naturtyper i sjø, jf. DN håndbok 19

Det ble registrert større forekomster av havgress, trolig småhavgress (*Ruppia maritima*) fra ca. 5-10 m dyp, med tilnærmet 100% dekke, i og utenfor planområdet. «Ålegrasenger og andre undervannsenger (I11)» er en egen naturtype etter DN-håndbok 19. Utformingen «havgras/tjønnaks undervannseng, I1103» er vurdert som «noe truet». Undervannsenger verdisettes som svært viktige dersom disse er store og upåvirkede (>100 daa). Alle brakkvannsenger og større og velutviklede undervannsenger generelt, skal verdisettes som «viktige» etter DN-håndbok 19. Størrelsen på undervannsenga i dette tilfellet er vurdert til minst 7,5 daa. Se rapport vedlegg 6.

Konsekvenser

Omtalen av konsekvenser er hentet fra konklusjonene i rapporten vedlegg 6. For fullstendig redegjørelse, les vedlegg 6.

Makrellterne

Avstanden fra småbåtanlegget til den nærmeste aktive hekkeholmen er mer enn 50-70 m. Dette er akseptabelt i forhold til direkte forstyrrelser fra planlagt felles småbåtanlegg. Isolert sett vil etableringen av båthavna trolig ha liten effekt for hekking av makrellterne i området.

Økt båttrafikk fra tilgrensende reguleringsområde i vest, hytteområde ved Bustrand, til og fra Ulevågkilen og Gjesøysund, samt planlagt småbåtanlegg, øker faren for forstyrrelse av ternekolonien. Forstyrrelser kan gi økt predasjon fra blant annet svartbak. Generelt er reduksjon i mattilgangen i form av småfisk og predasjon fra mink osv., en større trussel mot makrellterna, enn forstyrrelser fra båttrafikk og predasjon fra svartbak. Om mulig bør det iverksettes tiltak for å unngå målrettet aktivitet mot/ved hekkeholmene, slik som bruk av seilbrett, vannski og liknende og håndheving av dette. Dette kan redusere effekten av økt trafikk i området generelt.

Et lokalt engasjement med bekjemping av mink og et engasjement for å hindre menneskelig forstyrrelser av hekkefugl, som den sterkt truede makrellterna, vil være positivt i forhold til et hytteområde.

Klippeblåvinge

Slik situasjonen er i dag har området liten betydning for klippeblåvinge. Den er ikke registrert siden 2012. Detaljreguleringsplanen utgjør en svært liten del av et potensielt framtidig leveområde for klippeblåvinge.

Statsforvalteren bekoster vedlikehold av mulige habitater for klippeblåvinge utenfor planområdet. Dersom det skulle være aktuelt å skjøtte gammel beite- eller dyrkningsmark samt klippekyst, kan dette vurderes. Slike områder er i planområdet regulert til friluftsmål. Aktuelle tiltak vil da være å åpne opp områder og skape blomsterrike områder (slåttemark og åpne svaberg med søkelys på smørbukk) slik at det skapes viktige områder for ville pollinerende insekter. Dette vil også være positive tiltak for det biologiske mangfoldet generelt.

Naturtyper i sjø (DN-håndbok 19)

Det ble registrert ei «Ålegrasenger og andre undervannsenger (I11)» med «utformingen «havgras/tjønnaks undervannseng, (I1103)» som er vurdert som viktig (B-område). Størrelsen på undervannsenga er ca. 7,5 daa. I samme området er det fra tidligere registrert to «bløtbunnområder i strandsonen» som lokalt viktige. Dette viser at forekomstene av undervannsenger er dynamiske og kan variere i omfang. For å ta vare på undervannseng er det viktig å velge riktig plassering av tiltak og båter slik at de gir minst mulig skyggeeffekt.

Redusert lystilgang vil gi mindre fotosyntese og vekst i undervannsenga, og dermed redusere forekomsten ned mot dypet.

Under forutsetning av at utformingen av småbåtanlegget blir slik som beskrevet på side 11 i rapporten vedlegg 6, og i konklusjonen nedenfor, vil dette ha en forholdsvis liten påvirkning på tang og tare og den registrerte undervannsenga.

Rødlisteartene sørlandsvikke og lind, som vokser langs den gamle veien ned mot Ulevågmyra, kan lett tas vare på ved å ha kunnskap om voksestedet og ha et ønske om å bevare disse.

Konklusjon

En vurderer at planforslaget ikke får vesentlige virkninger for naturmiljø og biologisk mangfold, og at den planlagte småbåthavna kan etableres under forutsetninger som beskrevet nedenfor og i bestemmelsene pkt. 3.1.4.

Bryggefront/-kant anlegges med understøtting/feste/utkragning fra land slik at den bare stikker litt ut over sjøen langs strandlinjen, slik at båtene enten kan fortøyes til denne eller utriggere/fortøyningsbommer som vist på figurene 8 og 9 nedenfor.



Fig. 8 Eksempel på bryggefront/-kant langs sjøen med understøtting/utkragning fra land.

Den opparbeidede delen vil være ca. 1,5 – 2,5 meter bred, slik at det er plass til båtfeste på bryggekannten og at to mennesker kan passere hverandre de fleste steder eller på «møtelommer». Mellom hver båtplass kan det være utrigger/fortøyningsbom. Annenhver av disse må være til å gå på. Se figur 9. Løsningene er smale og vil gi en liten skygge som flytter seg med sola når det ikke ligger båter der. Perioden med flest båter i anlegget er juni-august (mai-september).

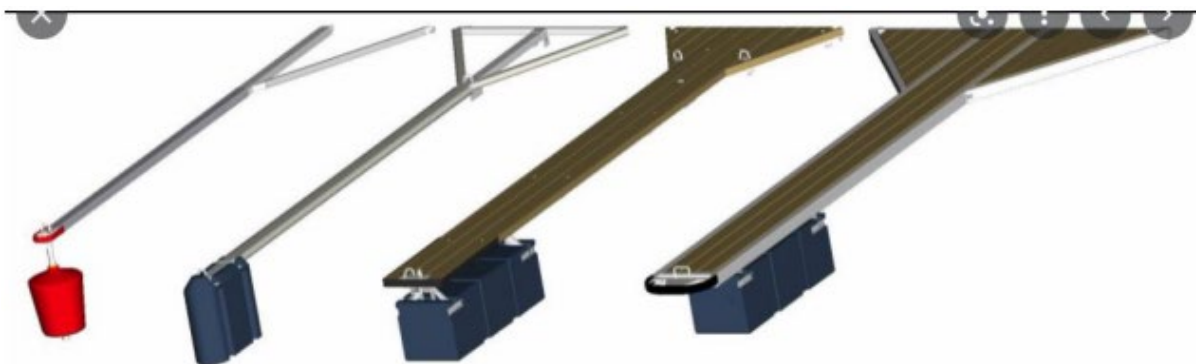


Fig. 9 Eksempel på utriggere/fortøyningsbommer. De to til høyre er til å gå på.

7.5.1 Forholdet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål «er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur».

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes på bakgrunn av registreringer i naturbasen, artsdatabanken og vedlagte utredning av biologisk mangfold (vedlegg 6), som godt. Ytterligere undersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Når det gjelder § 9 Føre-var-prinsippet, tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes på denne bakgrunn som akseptabel.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet, skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikker og lokalisering som ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater (§12). På bakgrunn av dette er det bl.a. foreslått et felles båtanlegg for å unngå mange enkelt båtfester, et anlegg med lite arealbeslag og smale utriggere.

7.6 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Situasjonsbeskrivelse

I henhold til kartløsningen til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) www.nibio.no/kart/kilden, består arealene innenfor planområdet av skogsmark og fjell i dagen ved sjøen. Boniteten er lav og spenner fra uproduktiv skog til skog med middels bonitet. Det er registrert noen områder med skog av høy bonitet i området rundt Ulevågmyra. Det er mest blandingsskog i området. Planområdet omfatter ikke registrert jordbruksareal.

Konsekvenser

Utbyggingen av området innebærer at det meste av skogsarealet går tapt med tanke på produksjon av nyttbart virke. Dette er i hovedsak skog med middels bonitet til uproduktiv skog, og noen mindre områder med skog av høy bonitet.

Gjennomføring av planen får lite eller ingen konsekvenser for andre naturressurser, og en vurderer på denne bakgrunn at planforslaget medfører få konsekvenser for temaet naturressurser.

7.7 Infrastruktur, herunder transport, trafikkavvikling, trafikksikkerhet, kollektiv og skolevei.

Situasjonsbeskrivelse

Strandhagen-Ulevåg ligger ca. 8,5 km fra Tvedestrand sentrum. Området har adkomst fra Fv. 411 Dypvågveien, og på privat vei inn til hyttefeltet. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveger langsmed noen av vegene.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Adkomsten til planområdet er fra Dypvågveien. På bakgrunn av vegvesenet sin uttalelse tas det inn en rekkefølgebestemmelse om etablering av nytt kryss og frisiktsone.

Det er regulert inn privat vei SKV1 fra fylkesveien og opp til boligene på Knarrestø. Fra SKV1 er det regulert inn en vei SKV2 til bakre del av Ytre Strandhagen hytteområde hvor av 5 (6) hytter kan få kjøreadkomst. Resten må parkere på SPP1. Det er utarbeidet 2 alternative forslag til plassering av SKV1. I alternativ A er SKV1 lagt på sørsiden av søppelboden, se plankart. I alternativ B er SKV1 lagt på nordsiden av søppelboden, se vedlegg 5. Med Alternativ B blir det en brattere stigning enn alternativ A. Planlegger mener alternativ A gir det beste alternativet for avkjørsel til fylkesveien og med slakere stigning. Begge alternativene vedlegges reguleringsplandokumentene. Kommunen bør sende begge alternativer på høring, og velge alternativ i forbindelse med sluttbehandlingen.

SKV3 er eksisterende vei inn til Strandhagen. Denne veien skal ikke fjernes. Den skal benyttes av eksisterende hytter. Det er lagt inn rekkefølgebestemmelse om at de fire første hyttene kan benytte SKV3, men før den 5. hytta bygges, må SKV1 og SKV2 være opparbeidet. Dette gjelder også parkeringsplass SPP1. Det er lagt inn et område for midlertidig parkeringsplass langs SKV3. Her er det plass til 2 parkeringsplasser for hver av de 4 hyttene som kan bygges før vei SKV1, SKV2 og SPP1 må være bygd. Den midlertidige parkeringsplassen er regulert med et bestemmelsesområde BO#1, med vilkår om bruk og opphør. Når SKV1 og SKV2 er etablert med tilhørende parkeringsplass, skal bruken av SKV3 og den midlertidige parkeringsplassen for de fire nye hyttene opphøre. Den midlertidige p-plassen skal tilbakeføres til opprinnelig stand som før utbygging, senest 1 mnd etter at det er gitt ferdigattest til SKV2 og SPP1. SKV3 skal opprettholdes som den er i dag, men planen legger til rette for at flere av de som i dag bruker SKV3 kan tilbys bruksrett til SKV1, SKV2 og SPP1.

Det er ikke andre alternativer til veiløsning som følge av at det ble funnet fornminner, og store deler av området nord i planområdet er båndlagt.

Fartsgrensen på Fv. 411 er 60 km/t. Det er vist friskt 6 x 84 meter ved fylkesveien. Siktsonene ligger i sin helhet i annet veiareal. Der er derfor ikke vist hensynssoner på plankartet, kun siktlinjer.

Tilgjengelighet til området varierer gjennom året. Fylkesveiene er smale, men kjørbare med lastebil. Tilgjengeligheten til tomtene med mulighet for kjøreadkomst er god, og forholdsvis kort og brukbar langs opparbeidede stier til tomtene uten kjøreadkomst.

Det legges opp til at planlagt utbygging skal tilknyttes eksisterende avfallsbu ved SKV1.

Det er eksisterende påkoplingsmuligheter til vann og kloakk både ved sjøen i områdeBKT1 og ved avkjørselen til området ved fylkesvei 411. Se vedlagt VA-rammeplan med omtale av vann- og avløp, samt slokkevann og overvann (Vedlegg 7). Bestemmelsene åpner for at det kan settes opp pumpe- og trykkøkningsstasjon samt nettstasjon der det er hensiktsmessig i planområdet.

Det er ikke inntatt bestemmelse om slokkevann da dette følger direkte av TEK og må dokumenteres og søkes godkjenning for i forbindelse med byggesøknad. Det vil være mulig å etablere brannvannuttak i hovedledning ved fylkesveien og med ledning til sjøen (se vedlegg 7).

7.8 Overvannshåndtering

Situasjonsbeskrivelse

Området er skogkledt med noe bart fjell og har helning ned mot sjø. Overvann fra planområdet følger terreng direkte ut i sjø eller via Ulevågsmyra sørøst i planområdet. Myra har god kapasitet til naturlig fordrøyning av overvann.

Konsekvenser

Etter utbygging vil det bli noe mer harde flater i området, men det er forholdsvis god avstand mellom hyttene og det er naturlig avrenning ned til sjøen. Området er ikke flomutsatt, og det er ingen naturlig avrenning i form av bekker og elver som ligger slik at det vil påvirke tomtene ved en eventuell flomsituasjon. Ulevågsmyra vil også fungere som naturlig fordrøyning av overvannet ved store nedbørshendelser. Ulevågsmyra og annen naturlig vegetasjon vil være med å dempe avrenningshastigheten. Det vurderes det et ikke er behov for å gjøre tiltak med tanke på overvann.

Ved mindre nedbørsmengder infiltreres vannet i grunnen. Større nedbørsmengder fordrøyes i grøfter og forsengkninger i terrenget. Store nedbørshendelser følger terrenget og grøfter ut i sjøen, som i dag.

7.9 Støy

Området er pr i dag ikke utsatt for annet enn beskjeden støy fra bil- og båttrafikk. Det vil bli noe økning i støy i forbindelse med anleggsvirksomhet, når hyttefeltet skal etableres. Men det er en beskjeden utbygging og en relativt kort veistrekning som skal bygges, så en kan ikke se at det må innføres særskilte støyskjermende tiltak ut over de som følger av forurensningsforskriften.

7.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planforslaget. Det er laget risikomatriser jf reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Kun tema som er vurdert som spesielt viktig er tatt med i matrisen. Det vises i sin helhet til vedlagte ROS-analyse.

Det fremkommer ikke hendelser som medfører at det må gjøres særskilte avbøtende tiltak.

8. Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, og dermed ingen arealer eller anlegg som skal overtas av kommunen. Etablering av flere hytter i området vil medføre inntekter til kommunen, blant annet i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Tilkobling til privat vannforsyning og offentlig avløpsløsning avklares gjennom tekniske planer som skal godkjennes i kommunen.

9. Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Området for fritidsbebyggelse er i samsvar med kommuneplanens arealdel, med unntak av en liten justering på byggeområdets utstrekning ved eksisterende hytte i området BFF7 og etter grenseoppgang ved tomt 10. (Se figur 4 som viser avvik fra formålsgrensen mot sjø). Utvidelsen er gjort med bakgrunn i bestående bruk. Den er liten og har ubetydelige konsekvenser for området.

Utbyggingsområde for småbåtanlegg er ikke vist i kommuneplanens arealdel. Arealet på land er avsatt til LNF-område og i sjø til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone i arealdelen. Etter krav fra kommunen er både sjø og landarealet i og rundt småbåtanlegget, og planområdet for øvrig, undersøkt av fagkyndige. Stedet hvor småbåtanlegget er planlagt, er det best egnede for båtplasser slik planlegger har vurdert det i området. Under forutsetning av at småbåtanlegget etableres som omtalt i planomtalen og bestemmelsene (pkt. 3.1.4) og i rapport s. 11 i vedlegg 6, vil dette ha en forholdsvis liten påvirkning på tang og tare og den registrerte undervannsenga.

I vurderingene som er gjort i kap. 6 og 7, fremkommer det at planforslaget er lite konfliktfylt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser. For nærmiljø vil det være en subjektiv vurdering om eksisterende hytteiere i Strandhagen er positive til videre utbygging av området, eller ikke. En videre utbygging skaper et større og mer robust bomiljø, og der en også vil være flere å fordele kostnader på til f.eks. infrastruktur. En har vurdert at forholdet til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget, der det blir lite konsekvenser på utsiden av planområdet.

Det tema der gjennomføring av planen får størst konsekvenser er temaet landskap og naturmangfold. Utbygging av området medfører naturlig nok terrenginngrep og landskapsendring. Utbyggingen vil bli synlig i landskapsbildet sett fra sjøen og noen områder og hytter utenfor planområdet. Reguleringsplanen har etterstrebet å legge kjøreveier godt i terrenget, og tomter med god ryggdekning i omkring-/bakenforliggende terreng. Det er knyttet høydebestemmelser til maksimalt nivå for plassering av fritidsbolig (H01), maksimale og varierte bygningshøyder, høyder på murer og fyllinger, samt stilt krav til jordfarger på bygninger og tak som gir en mørk og matt farge.

Ca. 65 % av planområdet er regulert til friluftsmål, og det er medtatt krav til bevaring av vegetasjon i 50-metersbeltet (se bestemmelsene pkt. 3.3.1. d). Dette er med på å dempe landskapsvirkningen av utbyggingen. 3D-modellen viser at utbyggingen vil bli lite konfliktfylt i forhold til landskap. Temaet naturmangfold er vurdert i egen rapport (vedlegg 6) og kapitlene over. Det er konkludert med at planforslaget ikke vil medføre store negative konsekvenser for naturmangfoldet i området.

Hyttefeltet Ytre Strandhagen blir en utvidelse av eksisterende hytteområde i Strandhagen og fortetting mellom eksisterende hytter og boliger. Planlagt utbygging samsvarer dermed godt med nasjonale retningslinjer for god arealforvaltning, unntatt arealutnyttningen som er blitt lav i forhold til hva som er mulig. Antall nye tomter er redusert fra 16 til 11. Gjennomføring av planen vil medføre at både nye hytter og enkelte eksisterende hytter vil få bedre adkomstmuligheter og mulighet for tilkoping til VA-anlegg. Planen vil medvirke til at tilgangen til sjøområdene forbedres for allmennheten pga. ny adkomstmulighet, gangveier til strand, trapper ned til allment tilgjengelig bygge/ilandstigningsplass og steder hvor man kan fiske når det er lov.

Hyttefeltet vil kunne bli et svært attraktivt område, med flotte sjønære tomter, med god utsikt og solforhold, og med lett og god tilgang til friluftsområder både på land og i sjø.

10. Vedlegg

Forslag til reguleringsplankart, datert 26.04.2024

Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 26.04.2024

Vedlegg 1: Referat fra oppstartsmøte

Vedlegg 2: Sjekkliste for risiko- og sårbarhetsundersøkelse

Vedlegg 3: Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 4: Illustrasjoner fra 3D-modell

Vedlegg 5: Alternativ B – Plankart der SKV1 ligger på nordsiden av søppelbod, datert 09.12.2020.

Vedlegg 6: Biologisk mangfold, Ytre Strandhagen, Naturmuseum og botanisk hage. UIA, 2021.

Vedlegg 7: VA-rammeplan, datert 26.04.2024