



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 24/1971-2  
Saksbehandler Mark Ian Hovden

| Utvalg                                     | Møtedato   |
|--------------------------------------------|------------|
| Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027 | 13.06.2024 |

## Plansak til offentlig ettersyn detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, legges forslag til detaljregulering for Ytre Strandhagen, planID 171, siste revisjonsdato 03.05.2024, ut til offentlig ettersyn i seks - 6 - uker fra utlysningsdato.

### Vedlegg

Forslag til Plankart\_revidert 26.04.24 527708\_1\_1  
Forslag reguleringsplanbestemmelser - rev 26.04.2024 527704\_1\_1  
Forslag til Planbeskrivelse  
Vedlegg 1 Referat oppstartsmøte  
Vedlegg 2 ROS Analyse\_09.12.20  
Vedlegg 3 Innspill til oppstartsfasen  
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  
Vedlegg 7 VA-Rammeplan Ytre Strandhagen datert 26.04.24 527960\_1\_1

### Saksutredning:

#### Innledning

Det vises til forslag til detaljregulering for Ytre Strandhagen planID 171, siste revisjonsdato 03.05.2024. Planforslaget fremmes etter plan- og bygningslovens §§12-10,11, med Stærk & Co AS som planfaglig konsulent på vegne av Stein Oksum som forslagsstiller.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger med tilhørende småbåtanlegg og naust.

#### Faktadel

Planområdet ligger på deler av gnr. Bnr. 92/4 og 92/9, og ligger på Ulevåg mellom Kilsend og Åstø. Adkomsten til området går fra FV 411. Terrenget opp til adkomstvegen har en ganske bratt stigning, ellers er planområdet småkupert, og består av ganske tett skog, bart fjell og et tynt løsmassedekke. Det finnes også myr innenfor planområdet. Gjeldende planstatus for området er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplanens arealdel 2017 med unntak av småbåtanlegg med tilhørende naust. Arealformålet for disse områdene er avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag med

tilhørende strandsone».

### **Andre forhold**

Oppstartsmøte ble avholdt 11.08.2017. Det ble meldt om oppstart av planarbeidet i Tvedestrandsposten 15.12.2017, og direkte berørte grunneiere, naboer og overordnede myndigheter ble tilskrevet i brev, datert 15.12.2017 med svarfrist 19.01.2018.

Det kom totalt 11 innspill til varsel om oppstart. Innspillene er oppsummert og kommentert i planbeskrivelsen. Innspillene er vist i sin helhet i vedlegg 3.

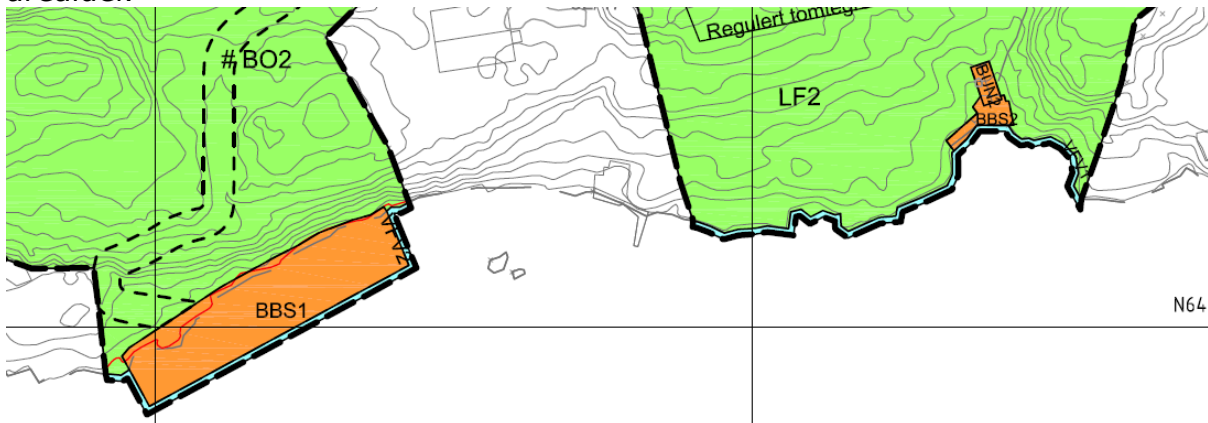
Planen ble så behandlet første gang i planutvalget 04.05.2021, PS 21/25. Det ble da besluttet å sende planforslaget tilbake til forslagstiller med vedtak som stilte en rekke krav til planen, før den skulle behandles for ny førstegangsbehandling. Planforslaget som ligger vedlagt er resultatet av møter mellom kommune og plankonsulent og tiltakshaver, blant annet reduksjon av antall tomter og redusert kjøreveiareal.

Planforslaget ble så utarbeidet og oversendt kommunen 20.04.2021 for mottakskontroll og førstegangsbehandling. Siste reviderte plandokumenter ble mottatt 03.05.2024, jfr. etterspurte suppleringer.

For nærmere redegjørelse om prosjektet vises til vedlagt planbeskrivelse, bestemmelser, plankart og andre vedlegg til planforslaget.

### **Problemstilling**

Området for avsatt småbåthavn med naust er ikke en del av kommuneplanens arealdel.



III: Skjermdump fra forslag til plankart.

### **Kommunedirektørens vurdering:**

Kommunedirektøren henviser til flere sentrale punkter i reguleringsplanen:

#### **Landskap**

Kommunedirektøren henviser til vedlegg 4, 3D-bilder. Dette skal vise maksimal utnyttelse av hva som er tillatt å bygge ved et eventuelt vedtak av planen. Kommunedirektøren ønsker å påpeke at byggene på illustrasjonen som er lys i farge er ny bebyggelse, mens mørk farge er eksisterende bebyggelse. Slik kommunedirektøren vurderer utnyttelse og påvirkning denne utnyttelsen har på landskapet, vil planen medføre inngrep i form av skogshogst. Planen vil således endre landskapet fra slik det er i dag, men kommunedirektøren er av den oppfatning av at landskapspåvirkningen ikke vil være spesielt negativ enn det som er normalt og forventet ved en utbygging og etablering av fritidsboliger.

Kommunedirektøren vurderer det slik at hensyn til landskap er ivaretatt i planforslaget da bestemmelsene er av en slik karakter at de skal ivareta

landskapsbildet. Dette blant annet gjennom bruk av naturstein i forstøtningsmurer, samt jordfarge på all bebyggelse innenfor områdene BFF1 – BFF7.

Kommunedirektøren anser at landskapshensynet i planforslaget er godt ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer til punktet.

### **Byggehøyde og utnyttelsesgrad**

I forslag til planbestemmelser legges det opp til en BYA på 120 m<sup>2</sup>. Fritidsboliger har maksimal mønehøyde og saltak 4,5 meter og maksimal gesimshøyde på 3,5 meter. Unntatt fra bestemmelsen er tomt 7,8, og 9 hvor det er satt en maksimal mønehøyde på 5,5 meter og maksimal gesimshøyde 4,5 meter målt fra H01.

Planen legger også opp til at man kan benytte underetasjer på tomter der dette vil redusere behovet for fylling og slik at naturlig terreng ved U01 og H01 tas opp. Unntaket er tomt 7-10 der kjeller eller underetasje ikke er tillatt.

Det har også tidligere vært bekymringer fra naboer knyttet til siktlinjer m.m. Slik kommune direktøren vurderer dette i samsvar med landskaps påvirkning i planen vil ikke naboene lenger i særlig grad bli negativt påvirket av forslag til tiltak.

Kommunedirektøren vurderer at punktet er ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer på punktet.

### **Teknisk infrastruktur**

Det tillates å etablere vann og avløp inne på området. Kommunedirektøren vurderer planforslaget til å være av en slik karakter at det er positivt for både eksisterende og ny bebyggelse. Kommunedirektøren mener punktet er tilstrekkelig ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

### **Parkering og veg**

Kommunedirektøren henviser til parkering i planbeskrivelsen og planbestemmelsene, mener at parkeringen er løst på en god måte, med egen parkering på tomter som har kjøreveg, samt felles parkering for tomtene som ikke har det. Dette vil bidra til at det blir færre naturinngrep i området, og som vil være i henhold til statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger.

Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til punktet.

### **Overvann**

Kommunedirektøren henviser til planbeskrivelsens pkt 7.8, og anser at det ikke er nødvendig og stille strengere krav enn det som allerede er foreslått i planforslaget. Igjennom naturlig drenering av overvannet, og at mesteparten av området er ubebygde vil man kunne naturlig drenere overvann slik som er tilfellet i dagens situasjon. Kommunedirektøren anser punktet som ivaretatt og har ingen ytterligere kommentarer.

### **Avfallshåndtering**

Det er en nyere etablert avfallsbod innenfor planområdet i området ved fylkesvegen. Her ønsker man innspill på plassering av vegtilkomst fra rette myndigheter og parter om plassering av vegtilkomst til området. Partene for dette er RTA og Agder Fylkeskommune som eier fylkesvegen som går forbi planområdet. Dette er noe man vil vurdere i forbindelse med andre gangs behandling.

### **Friluftsliv**

I dag er ikke planområdet brukt så mye til friluftsliv eller allmenne aktiviteter, det er ikke spesielt tilrettelagt for turgåing og allmen ferdsl. Stiene/ traktorvegene innenfor planområdet brukes i stor grad av hytteiere til å ankomme fritidsboligene sine. Kommunedirektøren er av den formening at området kan åpne opp for mer

attraktivitet som et nært turområde.

### **Naturmangfold / naturmangfoldloven**

Det har vært utført kartlegging av biologisk mangfold i forbindelse med planforslaget, se vedlegg 6 til saken.

Det er vurdert at småbåthavnen vil ha liten innvirkning på hekkingen til makrellternen.

Det er også vurdert at småbåtanlegget ikke vil komme i særlig konflikt med bløtbunnsområdet og undervannssengen som er kartlagt. Kommunedirektøren henviser til anbefalingene fra fagkyndige som har utført kartleggingen. Man vil også se til evt merknader og vil følge dette nærmere opp ved andre gangs behandling.

### **Hensynssoner**

Planen omfattes delvis av hensynssone H570 bevaring kulturmiljø og H730 båndlegging etter lov om kulturminner. Slik kommunedirektøren ser det, vil ikke en utbygging innenfor planområdet forringe kvaliteten til kulturminnet. Kommunedirektøren er av den formening at planen hensyntar kulturminnet på en god måte ved å legge god avstand fra hensynssone og har ingen ytterligere kommentarer til punktet.

### **ROS-analyse**

Kommunedirektøren viser til at ROS-Analyse er utført i henhold til DSBs veileder, og har ingen ytterligere kommentarer til punktet.

### **Ras og skred**

Da det antas at det finnes løsmasser i området, samt marin avsetning, kan det være aktuelt og utføre geotekniske vurderinger. Da områdene i stor grad ikke berører areal som skal bli bebyggt, anser kommunedirektøren at det er ivaretatt, men vil allikevel se nærmere på byggegrensene til tomtene som delvis berører løsmasseområdet før andre gangs behandling.

### **Grunnforhold**

Det finnes områder innenfor planområdet med løsmasser. Kommunedirektøren ser på dette nærmere i forbindelse med andre gangs behandling. Slik bebyggelsen er plassert nå, vil ikke dette komme i konflikt med områdene hvor det er antatt løsmasse med unntak av små deler av BFF områdene og BUN1.

### **LNFR-område**

Kommunedirektøren henviser til området i plankartet kalt LF2, og er positiv til at så mange områder er avsatt til LNF på tross av at deler av LF2 er et myrområde. Vil dette således være i tråd om å ikke bygge ned myrområder/våtmarksområdet? Kommunedirektøren henviser til at noen av byggegrensene i plankartet befinner seg litt inn i våtmarksområdet hvor det antas å være løsmasser (i henhold til kartdatabaser). Imidlertid vurderes dette mer detaljert i forbindelse med innspill til andregangsbehandling.

### **Andre forhold**

Kommunedirektøren vurderer at innspill til oppstart av planarbeidet i hovedsak er ivaretatt i planforslaget slik det nå framlegges.

BBS1 og BBS2 er områder som ikke er avsatt i overordnet plan, og dermed i strid med kommuneplanens arealdel. Slik planen framstår er det ikke funnet særlige konflikter med verken naturmangfoldet eller andre etablerte forhold. Ut fra dette kan planforslaget legges ut på offentlig ettersyn.

### **Alternative løsninger og konsekvenser**

Før planen vedtas må det velges adkomst for planområdet, dette er da enten forslag A eller B. Kommunedirektøren ønsker uttalelse fra RTA og Agder fylkeskommune til

planforslagene A og B, der Agder FK er vegeier av Fv 411 og RTA er renovasjonstilbyder.

### **Konklusjon**

Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og tilhørende forskrifter og delvis i henhold til kommunens overordnede planer.

Kommunedirektøren ønsker å se ekstra på følgende temaer før andregangsbehandling/sluttbehandling:

Ras og skredfare  
Grunnforhold  
Naturmangfold  
Plassering av adkomsten fra FKV.

Planforslaget er tilstrekkelig utredet, men kommunedirektøren presiserer at det vil bli vurdert på disse punktene før en eventuell sluttbehandling. Kommunedirektøren anbefaler ut ifra en samlet vurdering at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring. Høringsfrist settes til 6 uker.

### **Alternativt vedtak:**

I henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-10, 12-11, avvises forslag til detaljregulering for Ytre Strandhagen, planID 171, siste revisjonsdato 03.05.2024. Saken sendes tilbake til kommunedirektøren for ny behandling.

Tvedestrand, 30.05.2024

Kommunedirektøren