



Saksframlegg

Arkivsak-dok. PLAN-24/00082-28
Saksbehandler Mark Ian Hovden

Utvalg	Møtedato
Kommunestyret 2023-2027	19.06.2024
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	13.06.2024

Sluttbehandling detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171

Kommunedirektørens forslag til vedtak **Innstilling:**

Følgende merknader er behandlet (se vedlegg 1):

Norges vassdrags- og energidirektorat
Merknadens pkt. A og B tas til orientering.

Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap AS
Merknadens pkt. A tas til følge.

Fiskeridirektoratet
Merknader pkt. A, B, C og D tas til orientering.

Mattilsynet
Merknader pkt. A, B og C tas til orientering.

Tvedestrand kommune v/ Kommunalteknikk
Merknad pkt. A tas ikke til følge, pkt. B, C og D tas til følge, pkt. E tas til orientering.

Statsforvalteren i Agder
Innsigelsens pkt. A, B C, D, E og F tas til følge.

Statensvegvesen
Merknadens pkt. A tas til følge.

Agder Fylkeskommune
Innsigelses pkt. A og B tas til følge.
Merknad pkt. C og D tas til orientering.

Haslev, Johnsen, Ramstad, Sherlock, Ramberg
Merknaden pkt. A, B, F, G, I, K, L1, L2, L3, L4, L5, L6, L7, L8, N, O, Q, R, T, U, W og X tas til orientering.
Merknadens pkt. C, H, J, P, S og V tas ikke til følge.
Merknadens pkt. E tas til følge.
Merknadens pkt. M, Y og Æ tas delvis til følge.

Ramberg og Evensen

Merknadens pkt. A, B, F og H tas til orientering.

Merknadens pkt. C og E tas til følge.

Merknadens pkt. D og G tas ikke til følge.

Johnsen

Merknadens pkt. A og B tas ikke til følge.

Merknadens pkt. C tas til følge.

Østre Agder Brannvesen

Merknadens pkt. A tas til orientering.

Merknadene som nevnt ovenfor er inntatt i dette reviderte planforslaget. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12 vedtar Tvedestrand kommunestyre detaljregulering for Ytre Strandhagen, planID 171, med plankart, reguleringsbestemmelser og planbeskrivelse med vedlegg og endringer etter merknadsbehandlingen.

Vedlegg

Planbeskrivelse 20.03.25 Rev 05.06.25 iht merknad fra Statsforvalter (2)

Reguleringsbestemmelser 20.03.25 Rev 05.06.25 iht merknad fra Statsforvalter (1)

Plankart - datert 20.03.25 217230_1_1

Vedlegg 2 Referat oppstartsmøte 217233_1_1

Vedlegg 3 Innspill til oppstartsfasen 217235_1_1

Vedlegg 4 ROS Analyse_09.12.20 217234_1_1

Vedlegg 5 3D-bilder - revidert 03.05.24 217236_1_1

Vedlegg 6 Veialternativ B - SKV1 217237_1_1

Vedlegg 7 Biologisk mangfoldregistrering Ytre Strandhagen Tvedestrand 217238_1_1

Vedlegg 8 VA-Rammeplan, Ytre Strandhagen datert 26.04.24 217239_1_1

Vedlegg 9 Avkjørsel plan og lengdeprofil - datert 28.10.2024 217240_1_1

Vedlegg 10 Avkjørsel friskt - datert 28.10.2024 217241_1_1

Vedlegg 11 Tilsvar_Innsigelse fra Statsforvalteren i Agder 12-03-25 217232_1_1

Vedlegg 12 Tilsvar_Innsigelse fra Agder fylkeskommune 12-03-25 217231_1_1

Vedlegg 13 Tiltakshavers kommentarer til OE

Vedlegg 1 - Kommunedirektørens merknadsbehandling

Vedlegg 14 Samlede merknader

Vedlegg 15 Plansak til offentlig ettersyn detaljregulering for Ytre Strandhagen planid 171

Vedlegg 16 Frafall av innsigelse - reguleringsplan for Ytre Strandhagen - Ulevåg i Tvedes 218798_1_1

Vedlegg 17 Tilbakemelding på anmodning om frafall av innsigelse detaljregulering for Ytre 218754_1_1

Innledning

Forslag til detaljregulering for Ytre Strandhagen er mottatt fra Stærk & Co på vegne av Stein Oksum. Planforslaget fremmes som detaljregulering etter plan- og bygningsloven (pbl) §12-3.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for fritidsboliger.

Planforslaget har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Denne saken gjelder merknadsbehandling og vedtak av planforslaget med endringer etter høring og offentlig ettersyn. Det var to innsigelser til planen henholdsvis fra Statsforvalteren i

Agder og Agder fylkeskommune. Endringer i planen har blitt gjort for å ivareta innsigelsene, disse har blitt frafalt.

Faktadel

Planområdet ligger på deler av gnr/bnr 92/4 og 92/9 ved 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.

For nærmere redegjørelse vises det til vedlagte plandokumenter med planID 171 siste revisjonsdato 08.05.2025 og saksframlegg til 1. gangs behandling 07.06.2024.

Planprosess og medvirkning

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. 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, plankonsulent og tiltakshaver, blant annet reduksjon av antall tomter og redusert kjøreveiareal.

Revidert planforslaget ble mottatt av kommunen 03.05.2024, og deretter behandlet og lagt ut til offentlig ettersyn og høring i perioden 20.06.2024 - 15.08.2024. Det kom inn 11 merknader innen fristen. Kommunen mottok revidert planforslag til 2. gangs behandling den 08.05.2025.

Økonomi

Planforslaget er av privat karakter, og forventes ikke å ha direkte innvirkning på kommunens økonomiplan.

Merknadsbehandling etter offentlig ettersyn

Fullstendig merknadsbehandling med kommune direktørens kommentarer følger saken, vedlegg 1.

Kommunedirektørens vurdering:

Innledningsvis finner kommunedirektøren det hensiktsmessig å poengtere at kommunen er bevisst på at hver enkelt plan skal behandles individuelt utfra samme føringer og lovverk. Kommunens rolle er å ha en aktiv og bestemmende rolle ved utarbeidelsen av planer, samt om innholdet i planforslagene. Kommunens ansvar etter reglene om behandling i plan- og bygningsloven § 12-8 til 12-10 er gjeldende.

Til 1. gangs behandling vurderte kommune direktøren at det i planforslaget var tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser dette vil medføre for omgivelsene og berørte parter.

Landskap:

Kommunedirektøren henviser til 1 gangs behandling og mener emnet er ivarett i det reviderte forslaget.

Byggehøyde og utnyttelsesgrad:

Etter offentlig ettersyn har det blitt stilt krav til takvinklene for å beholde saltak i området. Utenom dette henviser kommunedirektøren til 1. gangs behandling og

mener punktet er ivaretatt.

Teknisk infrastruktur:

Kommunedirektøren henviser til 1gangsbehandling og mener punktet er ivaretatt.

Avfallshåndtering:

Gjennom offentlig ettersyn av planen anser kommunedirektøren at merknadene til RTA er tilstrekkelig ivaretatt. Slik kommunedirektøren vurderer det vil det være tilstrekkelig område for RTA til å hente renovasjon fra feltet.

Overvann:

Kommunedirektøren henviser til 1. gangs behandling og anser at punktet er ivaretatt.

Friluftsliv

Gjennom nye bestemmelser for oppmerking av stier har man gjort området lettere å navigere. Slik kommunedirektøren oppfatter det vil dette ha en positiv innvirkning på friluftslivet i området.

Naturmangfold / naturmangfoldloven

Kommunedirektøren henviser til at småbåtanlegget med tilhørende anlegg er tatt ut av planen. Ellers vil ikke dette påvirke naturmangfoldet noe mer negativt enn en vanlig utbygging. Kommunedirektøren har ingen ytterligere kommentarer til punktet.

Hensynssoner:

Kommunedirektøren henviser til 1. gangs behandling og anser punktet som ivaretatt.

ROS-analyse:

Kommunedirektøren henviser til 1. gangs behandling og anser punktet som ivaretatt.

Grunnforhold:

Til førstegangs behandling påpekte kommunedirektøren bekymringer rundt mulige løsmasser i området som ligger inntil, og delvis innpå tomtene i planen. Etter offentlig ettersyn av planen har kommunedirektøren vurdert *forholdet* nærmere, og funnet ut at planen tilstrekkelig ivaretar forholdene.

LNFR:

Kommunedirektøren henviser til 1. gangs behandling og anser punktet som ivaretatt.

Innsigelser:

Det var innsigelser fra Statsforvalteren i Agder, og Agder fylkeskommune. Statsforvalteren har innsigelse til småbåtanlegget, BKT1 og friluftsliv gjennom innsigelse til stier og markering for å sikre allmennhetens interesser.

Agder fylkeskommune har innsigelse til småbåthavnen, og faglige merknader knyttet til adkomst.

Kommunedirektøren påpeker at kommunen, og utbygger har hatt god dialog for å finne en minnelig løsning på innsigelsen. Innsigelsen har dermed blitt frafalt.

For mer info, og detaljer henviser kommunedirektøren til innkommende merknader.

Endring etter høring og offentlig ettersyn

De viktigste endringer etter 1. gangs behandling er:

Endringer i reguleringsbestemmelser:

- Området BUN1 og SMB er fjernet, og erstatter BUN2 og SMB2 som er allerede eksisterende anlegg.

- Det er lagt til bestemmelser som sikrer oppmerking av stier for å ivareta allmennhetens interesser.
- BKT1 tillates ikke bebygd.

Endringer i plankart:

- Området BUN1 og SMB1 er fjernet fra plankart, SMB2 og BUN2 er endret til BUN1 og SMB1.
- Bestemmelses områder for oppmerking av stier er lagt til.

Endringer i planbeskrivelse:

- Planbeskrivelsen er oppdatert i henhold til endringer i planen.

Vedlagte plandokumenter er oppdatert etter merknadsbehandling.

Kommunedirektøren vurderer at endringene etter merknadsbehandling ikke er av et slikt omfang at det kreves nytt offentlig ettersyn.

Konklusjon

Plandokumentene er tilfredsstillende utarbeidet, og problemstillinger og konsekvenser som følge av forslaget menes godt nok utredet og belyst for å kunne gjøre et vedtak om å godkjenne eller avvise planforslaget. Ut fra en samlet vurdering av planforslaget og de innkomne merknadene vil kommunedirektøren anbefale at Tvedestrand kommunestyre vedtar planforslaget. Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget i sin helhet er hensynene til naboer, regionale og statlige myndigheter ivaretatt i tilstrekkelig grad.

Dersom kommunestyret ikke vil vedta planforslaget slik det foreligger må dette begrunnes, og saken sendes tilbake til kommune direktøren for eventuelle endringer.