

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for deler av Østre
Løktene, gnr./bnr. 80/91, 118, 124, 129, 130, 149, 161
Tvedestrand kommune
Planid: 186



Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for deler av Østre Løktene Tvedestrand kommune

Dato
20.06.2022

Prosjektnummer
201220

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Stein Westerheim

Oppdragsgivers representant
Stein Westerheim

Sammendrag

Østre Løktene er i Tvedestrand kommuneplan sin arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) vist som nåværende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene i kommunedelplanen ligger til grunn for arbeidet som er gjort i dette planarbeidet.

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. Det reguleres inn 13 nye fritidsboliger. I tillegg er 6 eksisterende fritidsboliger og anneks tatt med inn i planen.

De største konsekvensene av planforslaget er knyttet til kulturmiljø og stedets karakter/landskapsbilde. Østre Løktene ligger i Lyngør fjorden med nærhet til viktige uthavner på Lyngør og Askerøy. Det er også mange som benytter sjøen som ferdselsåre. Lyngør fjorden er kartlagt som svært viktig område for friluftsliv. Ved å ha strenge bestemmelser for utbyggingsvolum, fargebruk og estetikk forsøker en i planforslaget å imøtekomme de innspill som er kommet fra offentlige myndigheter på disse temaene. Antall hytter er redusert i forhold til det som ble foreslått i planinitiativet og det har vært en dialog med kommunen for å finne frem til best mulige løsninger. Bryggeanleggene skal i hovedsak være utvidelser av eksisterende bryggeanlegg langs land.

Det pågår en diskusjon rundt hvilken påvirkning bebygde områder kontra ubebygde naturområder har på omgivelsene. Mange av tettstedene på Sørlandet er attraktive nettopp på grunn av sine bygningsmiljøer og ikke på tross av disse. I planforslaget er det forsøkt å legge til rette for en skånsom utbygging med enkelthytter, som ligger spredt i landskapet. Det er laget bestemmelser, som skal gjøre at hyttene spiller på lag med de omgivelsene de ligger i. Hyttene skal ligge i naturen og være en del av den. Det er kun en begrenset del av planområdet som reguleres til byggeområde, mens mesteparten reguleres til friluftsmål. Øyas kystlinje gjør at den i dag ikke benyttes til friluftsliv av allmennheten. Forholdet til allmennhetens interesser blir dermed ikke vesentlig endret som følge av planforslaget.

For det lokale næringsgrunnlaget kan planforslaget gi positive ringvirkninger gjennom økt handel for den lokale handelsstanden og bruk av lokale håndverksbedrifter ved bygging og vedlikehold av nye hytter.

Totalt sett legger planforslaget til rette for en utbygging av fritidsboliger, der bevaring av naturkvaliteter og god landskapstilpasning er svært viktig. Det er ingen/lite allmenne interesser i området i dag, og utbyggingen skal spille på lag med natur- og kulturmiljø. Strandsonen og områdene mellom tomtene er regulert til friluftsområde for å sikre muligheter for ferdsel i området.

2	20.06.2022	Justert etter 1.gangsbehandling	GM	EIA
1	18.02.2022	Justert før 1.gangsbehandling	GM	EIA
0	15.12.2021	Forslag til planbeskrivelse	GM	EIA
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

.....	1
Innholdsfortegnelse.....	4
1. Bakgrunn og hensikten med planen.....	5
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	5
3. Planstatus og rammebetingelser.....	6
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	6
3.1.1 Nasjonale mål	6
3.1.2 Lover	6
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning.....	7
3.1.4 Universell utforming	7
3.2 Overordnede planer.....	7
3.2.1 Fylkeskommunale planer	7
3.2.2 Kommunale planer.....	7
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer.....	9
3.3.1 Reguleringsplan for Del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/13, 131.....	9
3.3.2 Reguleringsplan for Del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/148.....	10
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	11
4. Planprosess	11
4.1 Oppstartsmøte.....	11
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid.....	11
4.3 Medvirkning	12
4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen	12
4.5 Justering av planforslag før 1.gangsbehandling.....	12
4.6 Justering av planforslaget før utsendelse på høring.....	13
5. Beskrivelse av planforslaget	14
5.1 Generelt	14
5.2 Planavgrensning	14
5.3 Arealbruk.....	15
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	16
5.4.1 Fellesbestemmelser	16
5.4.2 Bebyggelse og anlegg.....	17
5.4.3 Friluftsmål	21
5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag	21
5.4.5 Hensynssone.....	21
5.4.6 Bestemmelsesområde	21
5.4.7 Rekkefølgebestemmelser.....	22
6. Konsekvenser av planforslaget.....	22
6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	22
6.1.1 Nærmiljø.....	22
6.1.2 Barn og unges interesser	23
6.1.3 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse.....	24
6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter	24
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	35
6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold	36
6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven	37
6.5 Naturressurser.....	38
6.5.1 Jordbruk	38
6.5.2 Skogbruk	38
6.6 Transport.....	38
6.7 Vannressursloven og vannressursforskriften, fare for stormflo og havstigning	39
6.8 Teknisk infrastruktur	39
6.9 Naturfare	40
6.10 Lokale og regionale virkninger, klima og energi.....	41
6.11 Risiko- og sårbarhet.....	41

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	42
8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering	42
9. Vedlegg.....	43

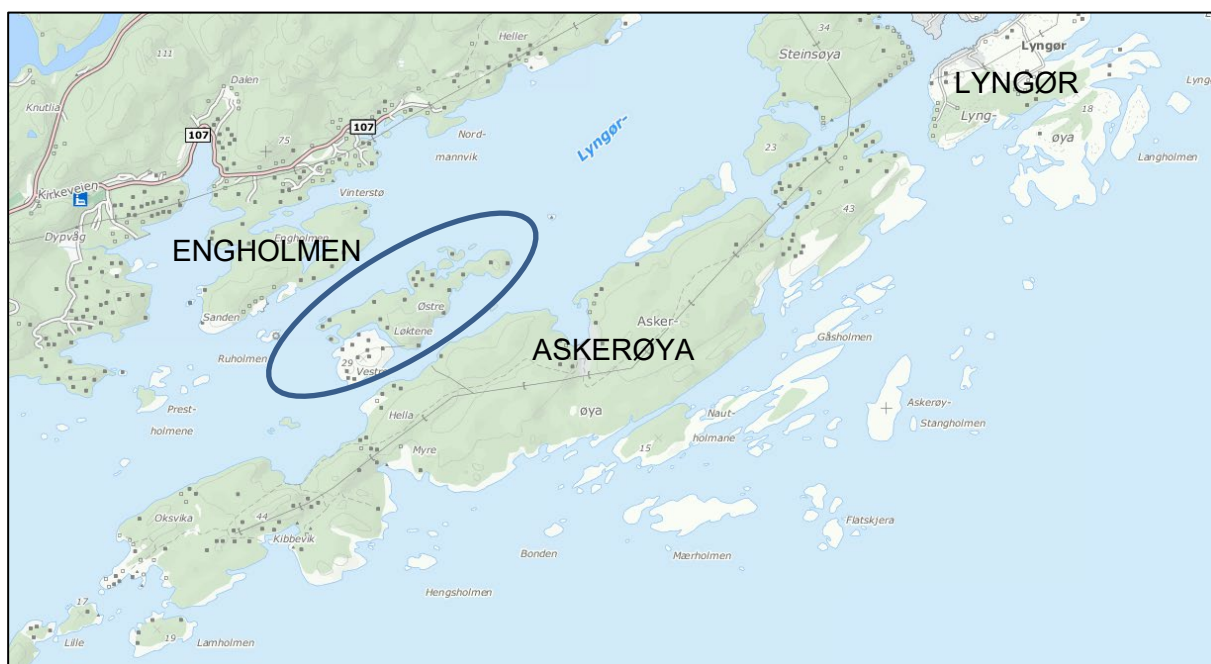
1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å utarbeide en detaljert reguleringsplan for deler av Østre Løktene. Planen skal legge til rette for ny fritidsbebyggelse med tilhørende adkomst og brygger. Det legges også til rette for et mindre næringsareal.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av 6 ulike familier: Westerheim, Hjemdal/Wallace, Huuse, Natvig, Bang og Segalstad.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger på Østre Løktene i Tvedestrand kommune. Planområdet ligger nord for Askerøya og vest for Lyngør. Se Figur 1.

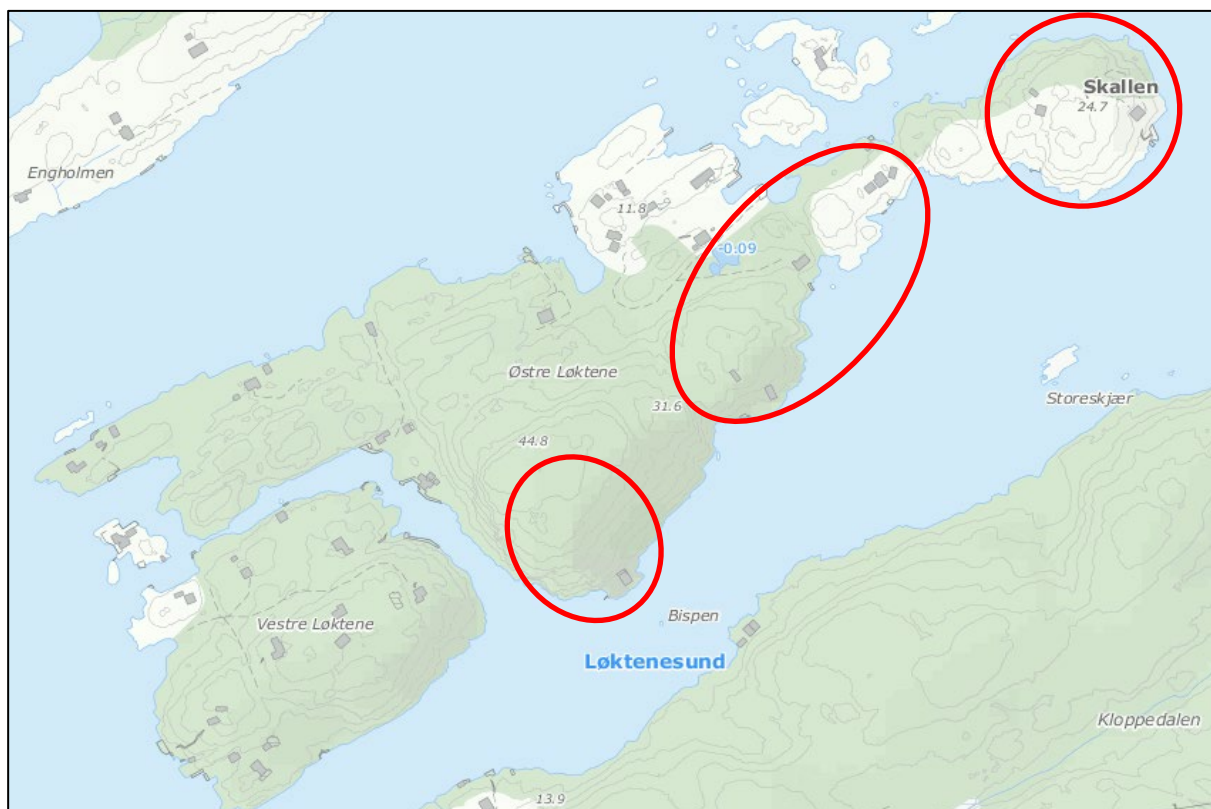


Figur 1. Oversiktskart som viser Løktene, markert med blå sirkel, nord for Askerøya. Kilde: www.atlas.no.

Planen omfatter gnr./bnr. 80/91, 118, 124, 129, 130, 149 og 161. De fleste eiendommene har eksisterende fritidsbebyggelse. Planområdet er fordelt på 3 ulike områder på øya - i øst, på midten og i sørvest. Se Figur 2 og planavgrensing ved kunngjøring i Figur 7.

Det er over 30 eiendommer med fritidsbebyggelse på Østre Løktene. På Vestre Løktene er det i underkant av 20 eiendommer med fritidsbebyggelse. Bebyggelsen ligger spredt på hele øya.

Det er ingen offentlig brygge på Løktene, og heller ingen sandstrender eller svaberg som egner seg for opphold. Øya er derfor lite i bruk av allmennheten.



Figur 2. Oversiktskart over Vestre og Østre Løktene. Planområdet er fordelt på 3 steder (grovt markert med rød ring). Kilde: www.atlas.no.

For ytterligere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til kap. 6.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

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, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f.eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 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.

En mye brukt definisjon av universell utforming er følgende: «Universell utforming betyr at produkter, byggverk og uteområder som er i alminnelig bruk, skal utformes på en slik måte at alle mennesker skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.»

3.2 Overordnede planer

3.2.1 Fylkeskommunale planer

- Regionplan Agder 2030

Regionplan Agder er Agder-regionens viktigste overordnede dokument for regional utvikling. Hovedmålet med Regionplan Agder 2030 er å utvikle Agder til en miljømessig, sosialt og økonomisk bærekraftig region i 2030 – et attraktivt lavutslippssamfunn med gode levekår.

Planen har fem hovedsatsingsområder:

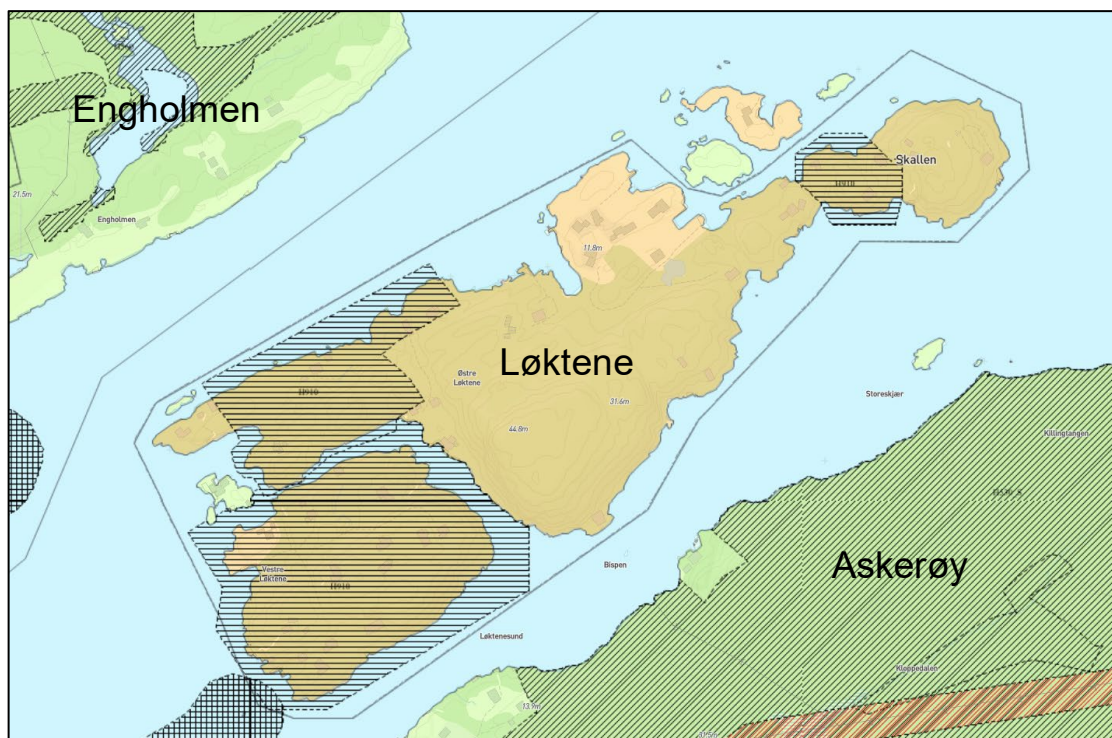
- Attraktive og livskraftige byer, tettsteder og distrikter
- Verdiskaping og bærekraft
- Utdanning og kompetanse
- Transport og kommunikasjon
- Kultur

Relevans for planarbeidet: Regionplan Agder er opptatt av at utviklingen på Agder ikke skal stå stille, men samtidig at den skal være bærekraftig. Det skal også satses på distrikter og tettsteder, noe som er aktuelt i dette planarbeidet.

3.2.2 Kommunale planer

- Kommuneplanen

Kommuneplanen i Tvedestrand er under rulling. Det er i planarbeidet tatt utgangspunkt i gjeldende kommuneplan. I kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 07.02.17, er området vist som fritidsbebyggelse, se fig. 3. Det følger av kommuneplanens bestemmelser at tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel.

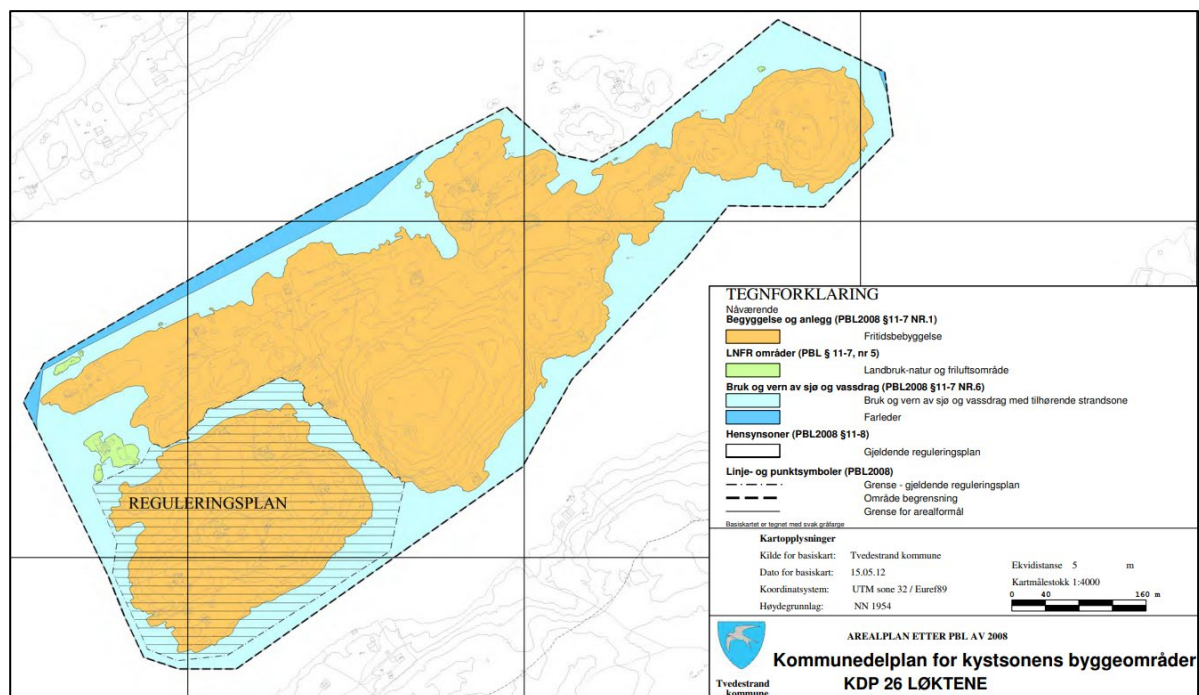
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 06.02.2018. En av strategiene i kommuneplanen er at de ønsker vekst og utvikling i hele kommunen, der Tvedestrand skal ha levende sentrum og lokalsentra. For å nå dette målet er ett av virkemidlene å «tilrettelegge for etablering av fritidsboliger/hytteområde», jf. kap. 5.6 i samfunnsdelen.

Relevans for planarbeidet: Planen er i samsvar med kommunens strategi om etablering av fritidsboliger, og i samsvar med formålet på kommuneplanens arealdel.

- Kommunedelplanen for kystens byggeområder

Kommunedelplan for kystens byggeområder ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 15.05.12. «Hensikten med planen er å klargjøre vern og utvikling av den nære kystlinjen i områder der det allerede er foretatt utbygging/inngrep».

I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Se fig. 4. Arealet i sjø er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag.



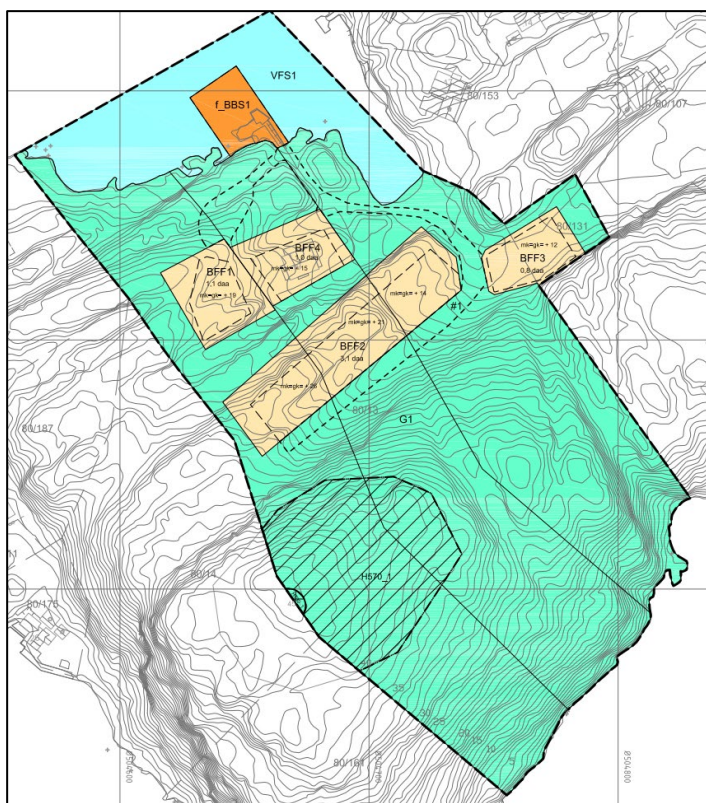
Figur 4. Utsnitt av kommunedelplan for kystsonens byggeområder, der Løktene er område 26.

Relevans for planarbeidet: Planforslaget tar hensyn til de generelle planbestemmelsene til denne planen. Det er ikke egne bestemmelser for KDP Løktene 26.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

3.3.1 Reguleringsplan for Del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/13, 131

Planen ble vedtatt 13.10.2020. Planen legger til rette for 5 nye fritidsboliger, flytebrygge med maksimalt 8 plasser og områder for stier frem til hyttene. Det er lagt inn en hensynssone for kulturminnet, som ligger på toppen av øya i vest. Planen grenser til denne planen både mot øst og vest. Se Figur 5.



Figur 5. Reguleringsplankart for del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/13, 131.

3.3.2 Reguleringsplan for Del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/148



Figur 6. Reguleringsplankart for del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/148

Planen ble vedtatt 08.09.2015. Planen legger til rette for oppføring av 5 fritidsboliger og 2 felles bryggeanlegg, samt grønnstruktur. Planen grenser mot denne planen både mot øst og mot vest.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Formålet med planretningslinjen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I kap. 6 i planretningslinjen blir det gitt egne retningslinjer til bl.a. kystkommunene i Aust-Agder. Det blir presisert at kommunene i forbindelse med overordnet planlegging må vurdere utbyggingsområder opp mot hensynet bak byggeforbudet. For ny vesentlig utbygging av bl.a. fritidsbebyggelse må reguleringsplan kreves, og byggegrenser angis i planen. I tillegg skal følgende retningslinjer legges til grunn i 100-metersbeltet langs sjøen i disse kommunene: «bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.

I oppdaterte planretningslinjer fra 25.05.2021 er det i større grad åpnet opp for å tillate visse tiltak nær sjøen, som f.eks. brygger, naust, næringstiltak og sjørettede reiselivsanlegg. Det kan også være grunnlag for å tillate bruksendring av verneverdige naust og sjøboder til næringsformål og allmennnyttige formål. Mulighetene for fritidsfiske gjennom å tillate oppføring av naust og brygge skal også tillegges vekt i vurderingen av tiltak i 100-meters beltet.

Relevans for planarbeidet: Retningslinjene legger viktige føringer for alle nye tiltak langs sjøen. Se nærmere beskrivelse i kap.5 Beskrivelse av planforslaget og kap.6 Konsekvenser av planforslaget.

- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen
Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:
 - a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
 - b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
 - c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kap. 5 Planforslaget og 6 Konsekvenser av planforslaget.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Tvedestrand kommune 08.12.2020. Referat fra oppstartsmøtet foreligger, og ble gjort tilgjengelig i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Antall hytter og landskaphensyn, spesielt med tanke på innsyn til Østre Løktene fra Askerøya/Løktenesund ble trukket frem som de viktigste temaene. Referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 18.12.2020 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandsposten og kunngjøring

på hjemmesidene til Stærk & Co og Tvedestrand kommune. Frist for merknader ble satt til 29.01.2021.

4.3 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter ifb. kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte ifb. det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen

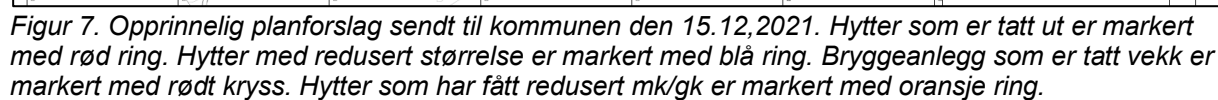
Det kom inn 6 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 5 fra offentlige instanser og 1 fra private/andre aktører. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

4.5 Justering av planforslag før 1.gangsbehandling

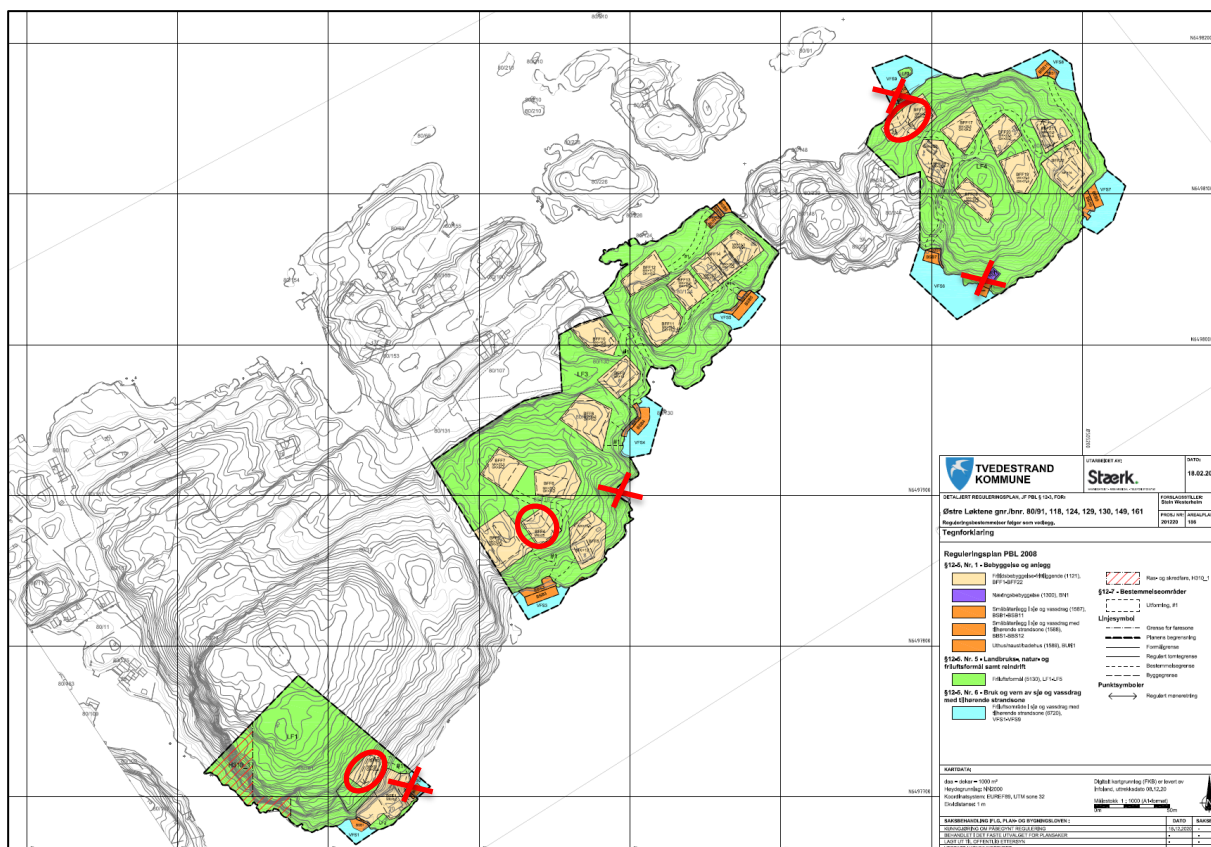
Planforslaget ble sendt inn til Tvedestrand kommune den 15.12.2021. Etter tilbakemeldinger fra administrasjonen i kommunen ble det gjort justeringer for å imøtekomme kommunens innspill.

- Antallet hytter er justert ned fra 18 til 16 hytter. Tomtene BFF11 og BFF20 er tatt ut fra opprinnelig plan (vist med rød ellipse og sirkel i Figur 7).
- Utnyttelsesgraden (m²-BYA) er satt lavere enn 120 m² i BFF2, BFF4 og BFF14 (til sammen 5 hytter vist med blå ring i Figur 7).
- Bryggeanlegget i BBS5 fra opprinnelig plan er tatt bort og båt plassene samlet i BBS3 (vist med rødt kryss i Figur 7).
- Høyden på hyttene i BFF13 og BFF21 er justert ned (vist med oransje ring i Figur 7).
- Innenfor bestemmelsesområde #1 er det tatt inn at trapper kan være inntil 1 meter brede.
- Det er tegnet snitt for å illustrere enkelte av hyttene ytterligere.
- For BFF13 er det laget egne illustrasjoner (disse ligger vedlagt planforslaget, som vedlegg 6).
- Det er lagt inn møneretning parallelt med terreng, der det er spesielt viktig at denne følger retningen på terrenget. Dette gjelder for BFF2, BFF15 og BFF21.

Det opprinnelige planforslaget vises i Figur 7.



Før 1. gangsbehandling ble det holdt en befaring med planutvalget, der alle tomter ble befart. På grunnlag av saksfremlegget fra administrasjonen og denne befaringen ble det vedtatt at ytterligere 3 tomter skulle tas ut av planen. I tillegg ble 2 småbåtanlegg og arealet for næring med tilhørende småbåtanlegg tatt ut. Områdene som ble tatt ut er vist i Figur 8.



Figur 8. Plantegningen over viser de justeringene som ble gjort etter 1.gangsbehandling. Hytter som er tatt ut er vist med rød ring og bryggeanlegg/næringsareal er vist med rødt kryss.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Generelt

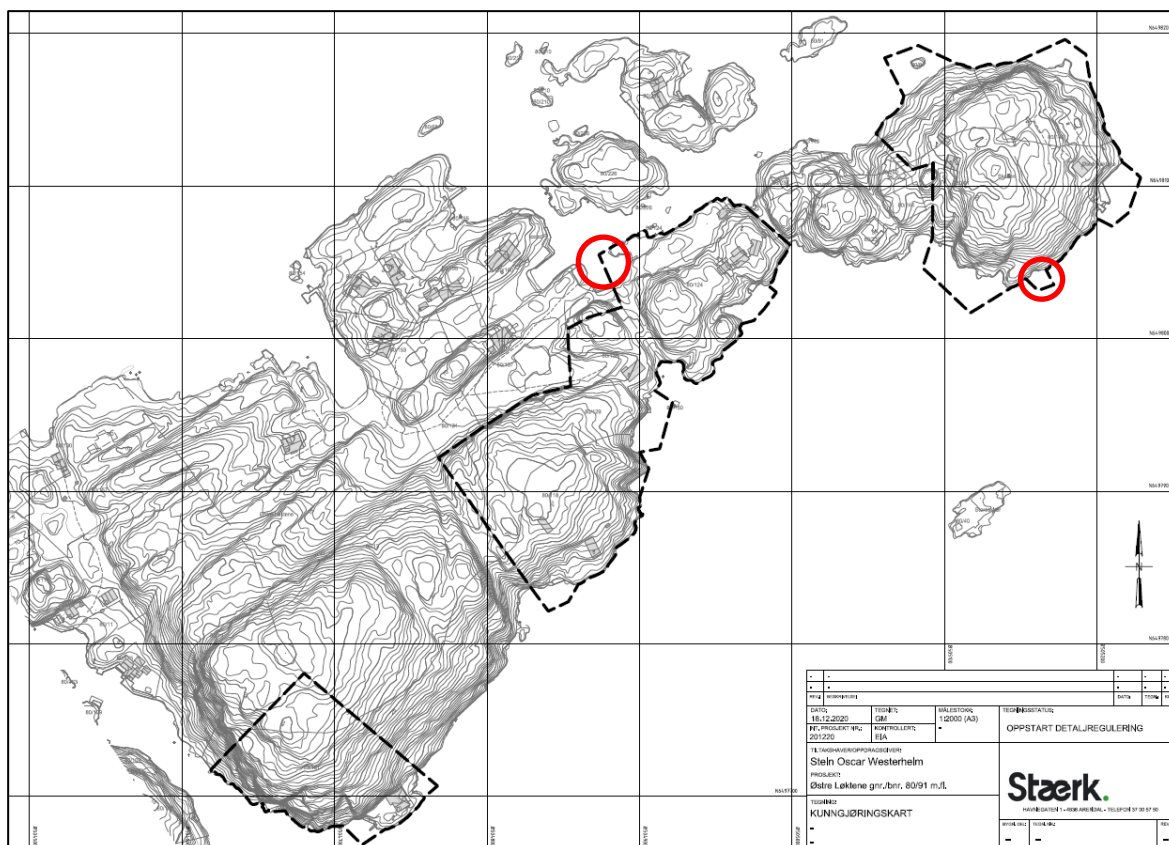
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht. § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. PBL § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2020 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

5.2 Planavgrensning

Planområdet omfatter gnr./bnr. 80/91, 118, 124, 129, 130, 149, 161. Planavgrensning ved kunngjøring er vist i Figur 7.

Det er gjort mindre justeringer av kunngjort plangrense i det endelige planforslaget ved at kunngjøringsgrensa er trukket inn til kystkonturlinja i to områder. Dette gjelder et mindre areal sør for Skallen og et lite areal nord i midtre delområde. Arealene er vist med rød ring i Figur 8. Dette er gjort for å synliggjøre at det ikke skal gjøres inngrep i områder med utvalgte naturtyper – bløtbunn og tareskog.



Figur 9. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 18.12.2020. Røde markeringer viser arealer der planområdet er snevret inn til kystkonturlinja i planforslaget.

5.3 Arealbruk

Planområdet omfatter et areal på ~52 daa.

Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Tabell 1. Arealoversikt

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse - frittliggende	BFF1-BFF22	10,4
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	f_BBS1-f_BBS9	0,5
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag	f_BSB1-f_BSB8	0,7
Uthus, badehus, naust	BUN	0,1
Friluftsmål	LF1-LF3	36
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS1-VFS9	3,5
SUM		51,2

Forslag til reguleringsplankart framgår av Figur 9.



Figur 10. Forslag til reguleringsplankart.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Fellesbestemmelser

Det er lagt inn fellesbestemmelser som sier at det ikke er tillatt med flatsprenging av tomter. Inngrepene som gjøres skal kun være det som er nødvendig for å føre opp byggverk inntil 1,5 meter fra grunnmur. Ved opparbeidelse av utomhusareal er det ikke tillatt med større synlig fylling eller skjæring enn +/- 1 meter i forhold til eksisterende terreng. Forstøtningsmurer, fyllinger og skjæringer skal avsluttes i samme naturmateriale (naturstein, jord, stedegen vegetasjon/naturlig revegetering) som det naturmaterialet de etableres på eller imot.

Intensjonen med bestemmelsen er å sikre minst mulig inngrep og at eventuelle inngrep må skjules ved at materialbruken inn mot inngrepet blir pene natursteinsmurer eller tilbakeføring av stedegen vegetasjon ved hjelp av stedegen jord (naturlig revegetering).

Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør legges i felles grøft og følge gangstier der det er mulig. I grøftetraseer utenfor sti skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.

På grunn av faren for stormflo og fremtidige endringer i klimaet skal nye bygninger ha gulv i 1. etasje som ligger høyere enn kote +2,50.

Dersom det ved tiltak i marken oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses dersom de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/ avd. Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

5.4.2 Bebyggelse og anlegg

Planområdet omfatter 3 ulike delområder på Østre Løktene. Det er eksisterende hytter innenfor alle områdene. Til sammen er det 6 eksisterende hytter og 2 anneks til den ene eksisterende hytta innenfor planområdet, som ikke er regulert fra før og som tas med i planen. Det planlegges i tillegg 13 nye hytter. Til sammen er det regulert inn 19 fritidsboliger.

Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1- BFF19

Det er gitt en del generelle bestemmelser for all fritidsbebyggelse innenfor planområdet (både eksisterende og nye). Disse tar utgangspunkt i de føringene som ligger i Tvedestrand kommune sin kommunedelplan for Kystsonens byggeområder (2011-2023). I bestemmelsene til kommunedelplanen gjelder følgende:

- *Maksimal m²-BYA er satt til 120 m² for fritidsbebyggelse.*
- *Frittstående anneks/uthus eller andre sekundærbygg kan ikke være større enn 30 m².*
- *Maks mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng for fritidsbolig er 7,5 m.*
- *Anneks/frittstående sekundærbygg maks mønekote (mk)/gesimskote (gk) på 5,0 m.*

I BYA inngår bebygd grunnflate inkludert terrasser.

I planforslaget er de fleste hyttene planlagt med en maksimal tillatt mønekote (mk) på 5,5 m eller maksimal tillatt gesimskote (gk) 4,0 m. Dette er strengere enn de føringene som er lagt inn i kommunedelplanen (se punkter over). Alle høyder gjelder fra gjennomsnittlig terreng og maks mk/gk er satt for å sikre at det ikke er mulig å planere ut tomter på et nivå langt høyere enn det eksisterende terrenget på stedet. Intensjonen med planen er at alle hytter skal ligge godt forankret på terreng. Når en i bestemmelsene både har satt en maksimal mk/gk i plankartet, i tillegg til at det sies noe om hvor høy hyttekroppen kan være, så er det altså svært strenge begrensninger på hvor stor bygning som kan settes opp.

For tomtene BFF9, BFF11 og BFF12 skal møne-/gesimshøyde måles fra gjennomsnittlig eksisterende terreng, noe som vil tillate noe mer sprang i bygningshøyden. Dette grepet er gjort for å unngå bruk av mindre fyllinger, siden tomtene har fjell i dagen og intensjonen for tomtene er at det ikke skal gjøres inngrep i terrenget i det hele tatt.

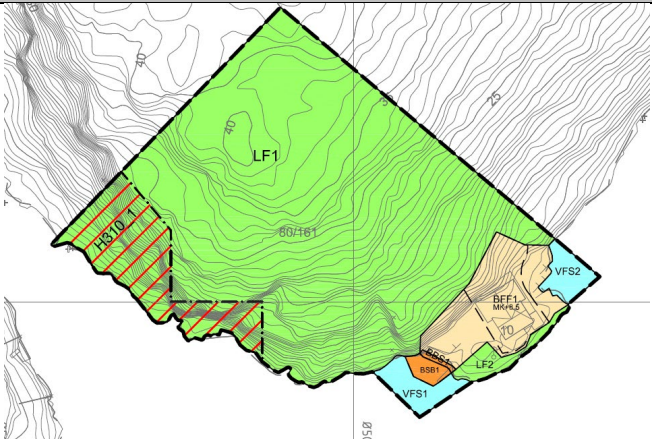
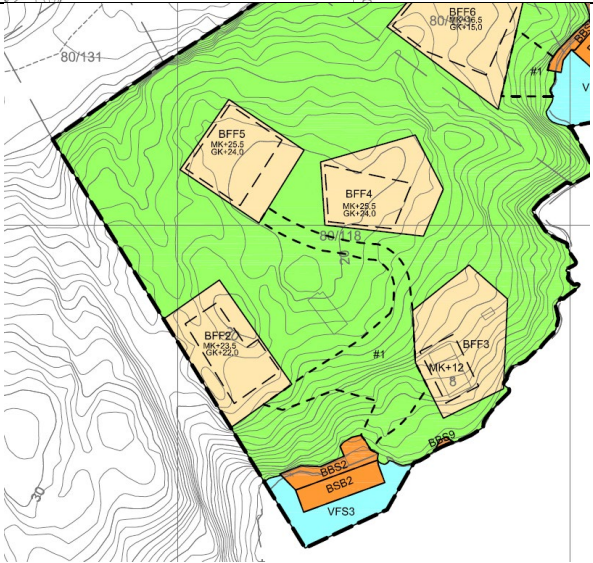
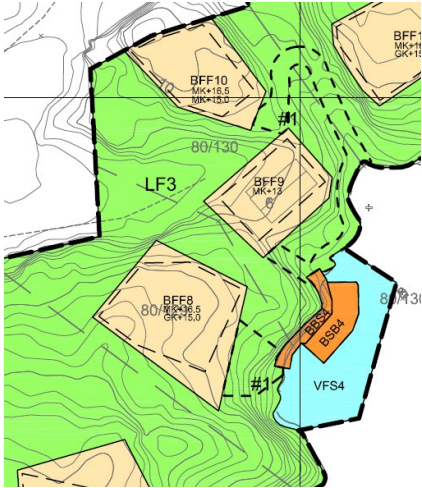
På tomt BFF17 er det åpnet for at bygning kan ha underetasje i en naturlig forsenkning i terrenget. For mer detaljert beskrivelse av den enkelte tomt se Tabell 2.

Møne-/gesimskote (mk/gk) er påført plankartet for hver tomt.

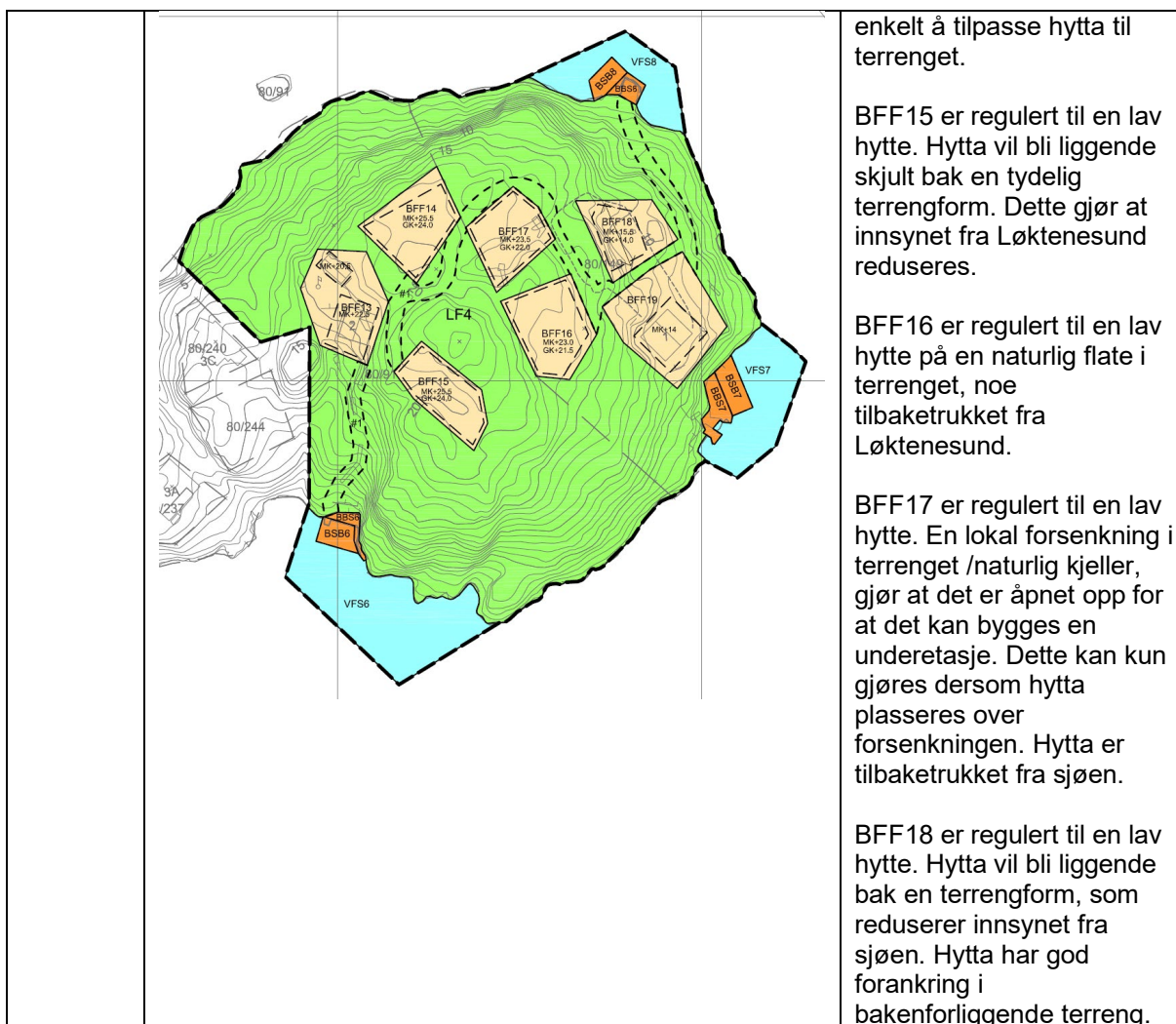
Anneks skal ha maksimal mønehøyde på 4,5 m eller gesimshøyde på 3,0 m.

Generelt er det lagt opp til forholdsvis små tomter med romslige byggegrenser. Ved å ha romslige byggegrenser, vil en i neste runde ha større mulighet til å plassere hytta på en god måte på tomten. Noen av tomtene har imidlertid forholdsvis stramme byggegrenser, nettopp for å hindre inngrep i terreng, som bør unngås. I Tabell 2 blir de ulike tomtene beskrevet.

Tabell 2. Oversikt over områdene for fritidsbebyggelsen er vist med kart og beskrevet i tabellen over.

Område	Kart	Beskrivelse
BFF1		I BFF1 inngår eksisterende hytte. Byggegrensen er satt langs sjø, for å muliggjøre bygging av et mindre anneks på et senere tidspunkt.
BFF2- BFF5		I BFF3 ligger en eksisterende hytte. BFF2, BFF4 og BFF5 er alle lave hytter. Byggegrensene skal hindre inngrep i viktige terrengformasjoner.
BFF6- BFF7		I BFF7 ligger en eksisterende hytte. Byggegrensen er utvidet noe i bakkant av hytta for å muliggjøre bygging av et mindre påbygg, som ikke vil være synlig fra sjøen. BFF6 og BFF8 er nye, lave hytter. Tomtene er forholdsvis flate og egner seg godt for bygging av hytter tilpasset terrenget.

Rev. 1



Det er tatt inn bestemmelser om estetikk og fargebruk. Det er beskrevet at alle bygninger skal ha tak med mørk og matt farge eller naturlig grånet, matt farge. Fasadene skal i hovedsak være av treverk, men det er tillatt med innslag av andre materialer. Treverk skal behandles med jordfarger eller være ubehandlet. For å unngå uheldig fargebruk, som gjør hyttene mer eksponerte enn nødvendig, er det ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger. Trapper og gangadkomst/sti til fritidsboligene tillates utenfor byggegrensene.

Det er satt krav til at hver fritidsbolig skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 1 båtplass på landsiden. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse om at dette må dokumenteres for den enkelte fritidsbolig før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbolig. Nye fritidsboliger skal tilkobles VA-anlegg.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1- BBS9 og Småbåtanlegg i sjø og vassdrag, BSB1-BSB8.

Østre Løktene kan kun nås med båt og det er derfor regulert inn felles områder for småbåtanlegg for de ulike hyttene. Det er benyttet to formål for å synliggjøre hva som er areal for landfast brygge (BBS) og hva som er areal for vanddelen av bryggeanlegget (BSB).

All fortøyning skal foregå direkte til bryggeanlegget i BBS1-BBS8. Båtplasser skal kobles til den landfaste delen av brygga. Det tillates ikke flytebrygger, men det kan anlegges utriggere/fortøyningsbommer eller lignende fra landfast brygge. Ved bygging av landfast brygge skal inngrepene være reversible. Det er ikke tillatt med sprengning.

Siden hyttene ligger spredt på øya, blir det flere brygger. Bryggene er utvidelser av eksisterende bryggeanlegg. Utvidelsene av bryggene vil ikke ha betydning for sjøfarende i området. Det er knyttet bestemmelser til antall bryggeplasser, som kan etableres innenfor de ulike arealene.

Uthus, badehus, naust, BUN

Det står et eksisterende båthus i dette arealet. Maksimalt bebygd areal er m^2 – BYA = 40 m^2 og maksimal mønekote er påført plankartet. Dette tilsvarer eksisterende situasjon. Det tillates normalt vedlikehold på bygningen.

5.4.3 Friluftsmål

Friluftsmål LF1 – LF4

Områdene på land, som ikke er regulert inn som byggeområde for fritidsbebyggelse, er i sin helhet regulert inn som 3 sammenhengende friluftsområder LF1-LF4. Områdene er til sammen på ~34 daa.

Innenfor disse områdene er det flere eksisterende stier og forbindelser, mellom både hytter og ulike deler av øya. Skallen er det eneste området på øya der det mangler etablerte stiforbindelser, men internt mellom hyttene og bryggene er det gode forbindelser også i dette området. Planforslaget har ikke lagt opp til en stiforbindelse mot Skallen, siden området imellom Skallen og det midtre partiet på øya er mindre egnet for dette formålet. Her er det svært kupert og en del hytter.

Store deler av planområdet er kupert og med tett skog. Disse er mindre tilgjengelige, men ligger som sammenhengende friluftsområder som kan benyttes av alle. I utgangspunktet skal friluftsområdene bevares med stedegen vegetasjon, men det åpnes opp for tynningshogst og krattrydding. Det åpnes opp for at det kan ryddes, og opparbeides stier i området, med en bredde på inntil 1 m som tursti, og inntil 1,5 m som adkomststi til hytte. Det er tillatt å anlegge enkle trapper og klopper der terrenget krever det. Stier kan gruses eller steinsettes. Trapper og klopper skal bygges i tre eller naturstein. Se også nærmere beskrivelse i kap. 5.4.6 Bestemmelsesområde – utforming, # 1.

5.4.4 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag og med tilhørende strandsone VFS1-VFS8

VFS1-VFS8 er regulert til friluftsområde sjø og vassdrag med tilhørende strandsone.

5.4.5 Hensynssone

Hensynssone – H310_1

H310_1 er regulert til hensynssone ras- og skredfare.

5.4.6 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – utforming, #1

Det er regulert inn 8 «korridorer» med bestemmelsesområde – vilkår for bruk av areal, bygning og anlegg, #1. Disse korridorene går fra brygge og frem til tomtene. Innenfor områdene kan det anlegges terrengtilpassede stier med en maks bredde på 1,5 m. I bestemmelsene er det tatt inn at stiene kan gruses eller steinsettes. Det åpnes opp for mindre partier med trapper på inntil 1 meters bredde, der terrenget krever det. Det er ikke tillatt å sprengte for fremføring av adkomst. Synlige deler av trapp skal i hovedsak utføres i tre eller naturstein med understøtting

fra eksisterende terreng. For trapper som er synlig fra sjø, skal fargebruken i størst mulig grad gå i ett med omgivelsene.

En har valgt å ikke regulere inn formålet turveg med en bredde på 1,5 m, men heller en litt bredere korridor, slik at en kan anlegge best mulig terrengtilpassede stier på stedet når de skal etableres. I stor grad ligger det allerede etablerte stier innenfor bestemmelsesområdene, som kommer til å bli benyttet videre.

5.4.7 Rekkefølgebestemmelser

I § 5 i bestemmelsene er det tatt inn to rekkefølgebestemmelser. Det ene stiller krav om at det må dokumenteres parkering og båtplass på landsiden før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger, og den andre rekkefølgebestemmelsen stiller krav om tilkobling til VA-anlegg.

6. Konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg virkninger/konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt i kap. 3.1 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.1 Nærmiljø og friluftsliv, hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

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.

6.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Det er ~25 etablerte hytter på Østre Løktene i dag og en er under oppføring. De to vedtatte reguleringsplanene på øya åpner opp for ytterligere 7 nye hytter. Hyttene ligger spredt utover hele øya. Avstanden mellom hyttene er forholdsvis stor, og det er i hovedsak mye urørt natur på øya. Det er en del stier mellom hyttene, men ingen gjennomgående stisystemer i hele øyas lengderetning. Den tette vegetasjonen gjør at de som bor på øya i stor grad også besøker hverandre ved bruk av båt, fremfor å gå.

Det er ingen offentlig brygge eller strand på øya, så det er kun de som har tilknytning til øya som besøker området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget legger opp til en utvidelse av hytter i ulike områder av Østre Løktene.

I det vestre delområdet er det planlagt en hytte. Denne ligger i et område, der hytteeier på eksisterende hytte benytter området fra før.

For de tre eiendommene vest i midtre delområdet og for arealene i østre delområde (Skallen) ligger hyttene spredt, og det vil fortsatt være gode muligheter for å gå i området uten å komme for nær inn på hyttene.

I det smale partiet øst i midtre delområde er det lagt opp til at hyttene ligger tettere enn i de øvrige arealene. Her ligger også bebyggelsene noe tettere enn på øvrige eiendommer fra før. Det er i bestemmelsene sagt at det ikke er lov å sette opp gjerder og stengsler i tilknytning til hyttene, for å unngå unødvendig privatisering av arealene. Hytteiere i sentrale områder på øya må regne med at folk går rett forbi hytta.

Ekstisterende hytter ligger i stor grad med god avstand til andre hytter. Nye tomter er i hovedsak lagt slik at det vil være god avstand mellom hyttene også i fremtiden. Det vil naturligvis bli noe tettere mellom hyttene, men nærmiljøet vil fortsatt ha de samme kvalitetene som i dag med store naturområder rundt hver hytte og små interne stier og trapper mellom hyttene og bryggene. Se Figur 10.



Figur 11. Adkomsten til hyttene går via Stier i gresset og enkle steintrapper i terrenget.

Løktene er avsatt til fritidsbebyggelse, og det er åpnet opp for fortetting/utvidelser av nye fritidsboliger på øya, men i forhold til nærmiljøet er det viktig at en fortetting ikke ødelegger de kvalitetene som gjør det attraktivt å ha hytte på en øy som Østre Løktene. Til tross for at planforslaget åpner opp for en økning i antall hytter på øya, vil hyttene bli liggende spredt og de ulike nærmiljøene vil kun få noen få nye hytter. Konsekvensen for temaet nærmiljø vil bli noe mere folk på øya, som helhet, men ser en på den enkelte eiendom er det snakk om en økning på mellom 1 og 3 hytter. Konsekvensen av en hytteutbygging vil i liten grad ødelegge karakteren på nærmiljøet ved at de nye hyttene skal legges skånsomt i terrenget og med kun enkle stiforbindelser, slik det er gjort på øya til nå.

6.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Barn og unge som oppholder seg på øya bruker nærområdene rundt hytta de oppholder seg på til lek. Mulighetene for lek i skogen, fiske, bading og båtliv er gode. Det er ikke noen lekeplass på øya, siden det ikke er helårsboliger på øya.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Siden formålet med reguleringsplanen er fritidsbebyggelse, er det ingen krav til lekeplasser eller andre direkte tiltak for barn- og unge. Det er store områder innenfor planområdet som er regulert til friluftsmål som barn kan leke og oppholde seg i. En vurderer at planforslaget ikke får konsekvenser for barn- og unges interesser eller i beste fall positive konsekvenser i form av flere lekekamerater og et mer levende miljø.

6.1.3 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Lyngør-fjorden (sjøarealene rundt Østre Løktene) er kartlagt som svært viktige frilutsområder, mens landarealene på øya ikke er registrert med verdi som friluftsområde, jf. søk i naturbase. Sjøarealene mellom Østre Løktene og Askerøya, blir i planbeskrivelsen omtalt som Løktenesund, mens arealene mot fastlandet har ikke et eget navn.

Hele planområdet omfatter private eiendommer og ligner resterende deler av Østre Løktene, med spredt fritidsbebyggelse. Det er ingen offentlige arealer på Løktene, og heller ingen offentlig brygge. Pga. dette, eiendomsforholdene og ingen spesielle områder for opphold som sandstrand eller fine svaberg, er øya lite i bruk av allmennheten. De som går tur på øya, enten på langs, eller på tvers er de som bor i fritidsboligene på Løktene. Gangforbindelsene er stier, og ellers naturlige forbindelser i terrenget. Det er liten kontakt mellom planområdet i vest, på midten og øst på øya. Dersom disse skal besøke hverandre velger de i hovedsak båt. Topografien og den tette vegetasjonen på øya gjør at dette er den mest naturlige måten å bevege seg mellom de ulike delene av øya på.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget vil bidra til at det blir flere hytter på Østre Løktene, noe som vil gjøre at flere kan få glede av å ha en fritidseiendom på øya.

Områdene på land, som ikke er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse, reguleres til friluftsmål. De områdene som ikke vil bli definert som innmark etter friluftsløven, vil være tilgjengelig for alle. Gjennom reguleringsbestemmelsene til friluftsmål åpnes det opp for at det kan etableres stier i området. Det vil dermed kunne legges bedre til rette for ferdsel innenfor planområdet. Det vil stort sett være utøvelse av lokalt friluftsliv i området, av de som har fritidsboliger på Østre Løktene.

Formålet med planforslaget er å hjemle oppføring av fritidsbebyggelse. For nordmenn er det å tilbringe tid i sin fritidsbolig et av de viktigste stedene for rekreasjon, som igjen er positivt for folkehelsen. På fritidsboligen er en ofte mer aktiv både med sjøbasert friluftsliv som utøves i stor grad på Løktene, og på land. For nye beboere i planlagt fritidsbebyggelse medfører planforslaget svært gode muligheter for både friluftsliv, rekreasjon og god folkehelse.

6.2 Landskap og landskapsbilde, stedets karakter

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene. Østre Løktene ligger sentralt i Lyngør-fjorden og det er innsyn til øya både fra sjøen, Askerøya og landsiden.

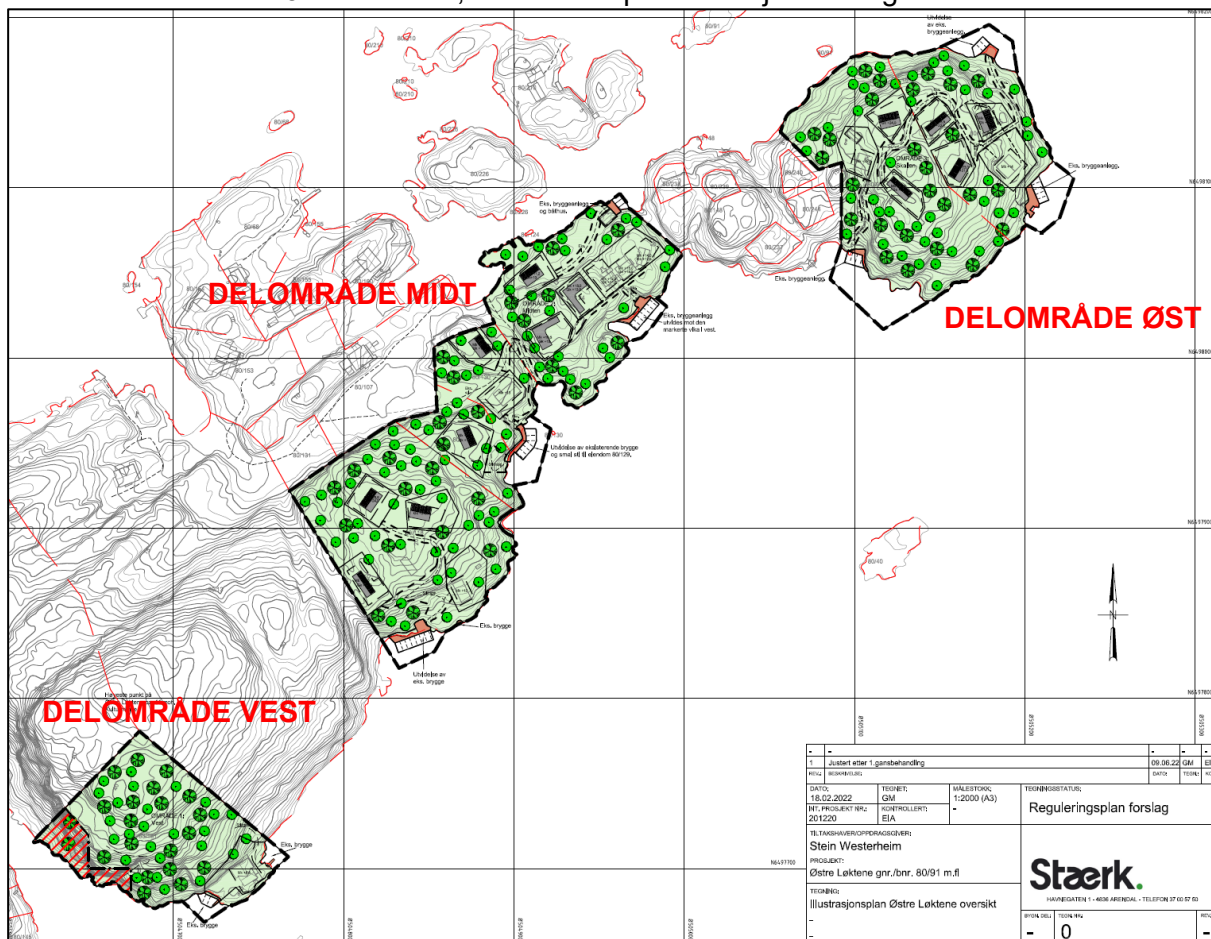
Situasjonsbeskrivelse

Planområdet er i NiN Landskap (Natur i Norge) registrert som **Eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap**. Denne landskapstypen er beskrevet slik:

Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette, med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav. Områdene hører til den mer kupert delen av kystsletta med vekslende terreng over og under havnivå. Områdene har lav til middels arealbruksintensitet, fra områder helt uten bebyggelse og infrastruktur til mindre grender, fiskevær, samlinger av fritidsbebyggelse og næringsvirksomhet. Større samferdselsanlegg og flyplasser med større gressarealer kan inngå. Omfanget av bebyggelse, infrastruktur og menneskelig arealbruk som varierer oftest med eksponering mot vind og bølger fra åpent hav (landskapsgradient indre-ytre kyst).

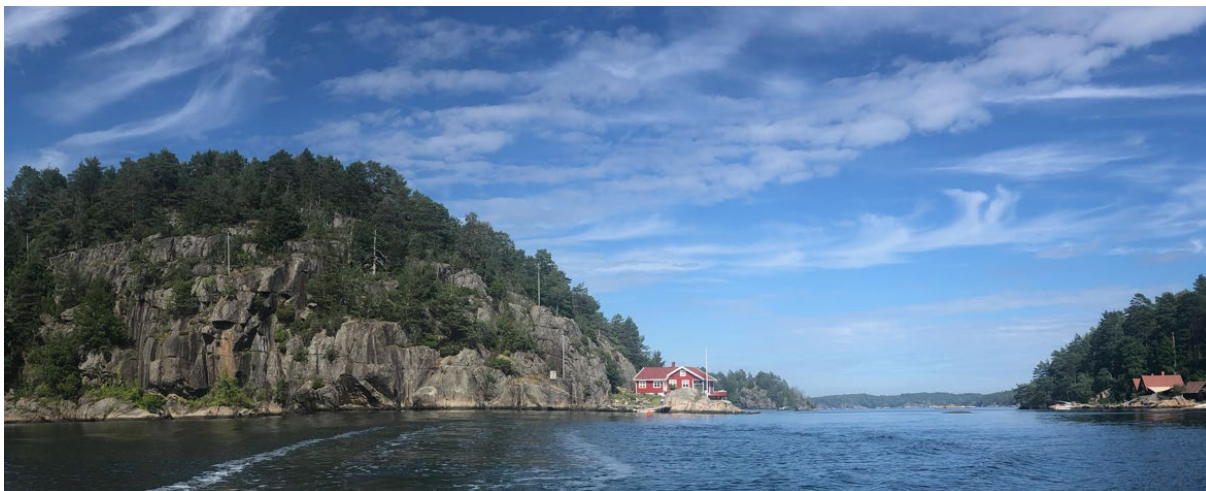
Bebyggelsen på Østre Løktene er variert både når det gjelder størrelse, uttrykk, fargebruk, takvinkler m.m. Fritidsboligene ligger uten noe fast strukturog de aller fleste er tilpasset terrenget på den enkelte tomt. Øya er ellers preget av tett skogsvegetasjon.

Planområdet er delt i 3 delområder, som er vist på illustrasjonen i Figur 12.



Figur 12. Illustrasjonsplan som viser delområdene, som er omtalt i planbeskrivelsen.

Planområdet er delt i 3 områder. Lengst vest er landskapet forholdsvis bratt. Den høyeste toppen på øya befinner seg her (litt nord for planområdet) og har en høyde på 45 moh. Vestre Løktene ligger vest for planområdet med et sund imellom. Sør for planområdet ligger Askerøya. Det er sparsomt med bebyggelse i delområdet med kun en hytte på en flate ned mot Løktenesund. Se Figur 13.



Figur 13. Planområdet i vest sett mot øst. Den røde hytta ligger på en flate nedenfor den høyeste toppen på Østre Løktene. Foto: Agnete Segalstad.

Delområdet midt på øya:

Midtre del av planområdet er i hovedsak skogkledte og kuperte arealer med en del fjell i dagen, spesielt i de sjønære arealene. Arealene lengst vest i denne delen av planområdet er forholdsvis brede med flere større hyller i terrenget, som er godt tilbaketrukket fra sjøen. Det er kun en hytte i denne delen av planområdet. Se Figur 14.



Figur 14. Midtre del av planområdet er langstrakt. Fotografiet viser arealene lengst vest i delområdet (innsyn fra Løktenesund og Askerøya).

Lenger øst faller terrenget noe i høyde, men det kuperte skogsterrenget med en del fjell i dagen i de sjønære arealene er det samme. Også i dette området er det flere flater i terrenget som er godt egnet for hyttebygging. Det ligger 4 hytter i området i dag. 3 av hyttene ligger på det smaleste partiet på Østre Løktene. Se Figur 15, Figur 16 og Figur 15.



Figur 15. Lenger øst i det midtre delområdet er terrenget noe lavere, men har samme karakter som øvrige deler av øya med skogsvegetasjon, fjell i dagen og spredt bebyggelse.



Figur 16. I det smaleste partiet på Østre Løktene ligger det tre bygninger i dag. Hytta i midten er hovedbygningen, mens det på hver side er anneks tilknyttet hovedhytta. Foto: Per Martin Landfald



Figur 17. Fotografiet viser det smaleste partiet på Østre Løktene sett fra nord. Det ligger 1 hytte med to tilhørende anneks i området i dag. Taket på bygningene sees på bildet. I forkant ligger et eksisterende båthus.

Delområdet i øst:

Skallen kalles delområdet lengst øst på øya. Den har en markert form, som antagelig har gitt den navnet. Denne delen av øya har kupert skogsterrang og til dels ganske bratte sider ned mot sjøen. Det er flere stier på Skallen, men disse er ikke forbundet med de vestre delene av øya. Det ligger to hytter på Skallen i dag. Se Figur 16. I arealene vest for Skallen er det regulert inn 5 hyttetomter. 3 av disse hyttene er bygd/under oppføring. Se røde ellipser Figur 18.



Figur 18. Skråfoto hentet fra kart.1881.no. Skallen ligger lengst øst på Østre Løktene. Røde ellipser er hytter som nylig er oppført eller under oppføring.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget legger til rette for 13 nye fritidsboliger. For å dempe virkningen av utbyggingen er det vektlagt at hyttene skal være lave og at de skal tilpasses terrenget på en god måte. Alle hyttene skal bygges i naturmaterialer med en fargebruk som ikke blir fremtredende i forhold til omgivelsene rundt. Det er egne bestemmelser som sier at all graving og sprenging skal utføres skånsomt og at det ikke er tillatt med sprenging utenfor nødvendig byggegrøp. Når hytta er ferdig bygget skal de delene av tomta som ikke er benyttet til bebyggelse eller uteopphold beholdes som naturtomt. Ødelagte arealer skal tilbakeføres til opprinnelig utseende ved hjelp av naturlig revegetering.

Adkomst til hyttene løses ved enkle stier og trapper som ligger på terreng. Det skal ikke sprenges eller gjøres store inngrep for å få til adkomstene. Det er en intensjon i planforslaget at det kun skal tynnes i vegetasjon – ikke flatehogst. Store, fine trær bør tas vare på for å bevare det uttrykket øya har i dag, med mye vegetasjon og store sammenhengende naturområder.

På en del av tomtene er det satt stramme byggegrenser for å sikre arealer med viktige verdier på tomta. På andre tomter er byggegrensene forholdsvis fleksible, for å sikre at det er plass til å gjøre en god tilpassing av bygningsmassen på den enkelte tomt. Det er også gjort innmålinger på den enkelte tomt, for å være trygge på at høydene i planen er satt riktig i forhold til det faktiske terrenget og for å vite at tomtene ligger riktig i forhold til det som er tenkt på befaring.

For å vise størrelser og plassering av de planlagte hyttene er det laget en 3d-modell. Alle hytter i modellen er vist med tilnærmet maks møne- eller gesimshøyde. For enkelte tomter er maks mk/gk satt slik at det har vært naturlig å plassere hytta noe under maksimal høyde for å få et realistisk bilde av hvordan det kan bli. Dette vil gjelde for tomter med store høydeforskjeller og med fleksible byggegrenser, der hytta vil komme noe høyere i terrenget, dersom hytta legges på en høyere del av tomta, enn den som er valgt i illustrasjonene.

Utklipp fra 3d-modellen illustrerer hvordan hyttene kan bli liggende i terrenget. Det er i modellen brukt to standardhytter for å illustrere hva som kan komme av bebyggelse med unntak av hyttene i BFF9, BFF11 og BFF10, der det vises lavere bygg med flate tak. Grunnen til dette er at det for disse tomtene har vært en arkitekt inne for å se på plassering av bygg på den enkelte tomt. 3d-modellen er en forenklet måte å vise et volum på, og plassering i terreng. Alle hytter kan legges lavere enn det som er vist i 3d-modellen. Nye hytter er vist med grå kledning og grå grunnmur. Eksisterende hytter er vist hvite. I slike 3d-modeller er det alltid vanskelig å vise et helt riktig bilde av vegetasjonen på stedet. Det er forsøkt å gjengi et mest mulig realistisk bilde av hvordan det vil bli, forutsatt at intensjonene med å ivareta mye av vegetasjonen i området overholdes.

For mer tekniske detaljer rundt byggehøyder - se kap. 5.4.2. Siden det i delområdet i vest kun reguleres inn eksisterende situasjon omtales ikke denne spesielt i dette kapitlet.

Delområdet midt på øya:

Delområdet er forholdsvis langstrakt. I områdene lengst vest har øya god bredde og større høydeforskjeller, sammenlignet med områdene øst i delområdet. I de vestre arealene (gnr. 80/118, 129 og 130) er det flere store flater, som egner seg godt til å sette opp hytter. Hyttene blir tilbaketrukket fra sjøen og de får god avstand innbyrdes. Illustrasjonen i Figur 19 viser fire av de totalt seks nye hyttene i dette området. To av hyttene er ikke synlige fra denne vinkelen, siden de ligger godt tilbaketrukket fra sjøen. Den tette vegetasjonen i området, vil gjøre at hyttene i stor grad vil gli inn i omgivelsene.



Figur 19. Utklipp fra 3d-modell som viser hvordan hyttene vil bli liggende i terrenget, sett fra Løktenesund. Eksisterende hytter i BFF3 og BFF7 er vist som lyse bygg. Nye hytter er vist brune. Fra venstre sees BFF2, BFF4, BFF4 og BFF6. BFF5 og BFF8 ligger i skogen, tilbaketrukket fra sjøen og syns ikke på illustrasjonen.

I de smaleste arealene midt på øya (gnr./bnr. 80/124), er det regulert inn tre nye hytter. Hyttene er i hovedsak lave og skal ligge godt forankret på terreng.

BFF9 og BFF11 vil være mer tilbaketrukket fra Løktenesund. BFF9 forankres inn mot kollen nord for tomte, mens hytta i BFF11 legges i terrenget bak den markerte flata vest for BFF12. På denne måten vil hytta bli lite dominerende sett fra Løktenesund. Se Figur 20.

For hytta i BFF11 er det laget egne illustrasjoner og tegninger, som viser hvordan denne kan bli. Disse ligger vedlagt planforslaget som vedlegg nummer 6. Mk og gk til denne hytta er presset ned så mye som mulig, for å få et så lavt bygg som mulig. Hytta ligger tilbaketrukket fra Løktenesund og høyden på bygget vil bli lavere enn de eksisterende hyttene i BFF14. Illustrasjonen i Figur 24 viser hvordan hytta blir liggende i terrenget. Med en fargebruk av naturfarger mot grått og brunt, vil hytta ikke bli dominerende i landskapet. Det er laget et eget vedlegg for BFF13, som følger planforslaget.



Figur 20: Illustrasjonen viser hvordan hytta i BFF11 kan bli. Ny hytte kan sees som et lavt bygg mellom trærne til venstre i bildet, mens de eksisterende bygningene i BFF12 sees til høyre. Illustrasjon: PML Arkitektur AS

De eksisterende bygningene i BFF12 består av en hovedhytte og to tilbygg (se beskrivelse i kap. 5.4.2.). Planen legger opp til samme mønekote som hyttene har i dag og samme utnyttelsesgrad som i dag for at bygningsmassen på denne eiendommen i fremtiden ikke skal øke, sammenlignet med hva den er i dag. Se Figur 21 og Figur 22.



Figur 21. Illustrasjon fra 3d-modell viser hyttene i det smale partiet midt på øya sett fra sør. Fra venstre sees hyttene i BFF9, BFF11 og eksisterende hytte med anneks i BFF12. For flere illustrasjoner se vedlegg.



Figur 22. Illustrasjon fra 3d-modell viser hyttene i det smale partiet midt på øya sett fra nord. Fra venstre sees hyttene i BFF12, BFF11, BFF10 og BFF8.

Delområdet i øst:

Planforslaget åpner opp for bygging av 5 nye hytter på Skallen. Hyttene vil ligge spredt på øya. 4 av hyttene ligger i terrenget på toppen av øya, mens 1 vil ligge noe nærmere sjøen. Hyttene er planlagt med en etasje.

BFF15 vil ligge gjemt bak en terrengform og tilpasses terrenget på innsiden av denne.

Alle hyttene vil bli liggende i skogsterreng, der vegetasjonen rundt vil bidra til at hytta blir mindre synlig. 3d-illustrasjonen i Figur 23 og viser innsynet fra sjøen til Skallen fra sørøst.



Figur 23. Illustrasjon fra 3d-modell viser eksisterende hytte i BFF19 øst på Skallen. BFF16 ligger vest for denne og BFF18 og BFF17 kan skimtes noe lenger bak.

Nord på Skallen er det regulert inn et eksisterende bryggeanlegg. Det ligger i dag en flytebrygge her og det er punktfeste for båt på stedet. Det har også ligget båter i vinteropplag på denne plassen. Se fotografi i Figur 24.



Figur 24. Fotografi tatt i 1969, som viser eksisterende båtplass med trappeadkomst i BBS11/BSB11.

Konsekvens:

Konsekvensene for temaet landskapsbildet vil være en tettere utbygging på Østre Løktene enn det vi ser i dag. Hyttene vil likevel bli liggende spredt i terrenget og de sammenhengende grøntarealene vil fortsatt dominere. Flere av hyttene vest i planområdet ligger godt tilbaketrukket fra sjøen og vil i liten grad være synlige sett fra sjøen. Alle hyttene er regulert inn med begrensning på møne-/gesimskote for at de skal ligge så lavt som mulig i terrenget. Det er ikke åpnet opp for hytter i to etasjer og alle hytter vil bli lavere det som er angitt som maksimal høyde i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder.

Arealene midt på øya er de som i dag har mest bebyggelse. Her åpnes det opp for en ytterligere fortetting med flere hytter. Det er vektlagt at hyttene skal ligge så lavt som mulig i terrenget, for å gjøre de så lite synlige fra sjøen som mulig. Fargebruk og naturmaterialer vil bidra til at utbyggingen ikke skal bli prangende sett fra omgivelsene. Hyttene er i hovedsak trukket tilbake fra Løktenesund, slik at de i minst mulig grad skal være synlige sett fra denne siden. Fra fastlandssiden er det flere holmer og skjær, som vil ha skjermende effekt i forhold til innsyn og skape avstand til hovedleden. Den ene hytta som ligger nær Løktenesund skal underordne seg landskapet ved å legge seg inn bak kollen.

I de østre områdene på Skallen vil hyttene til dels ligge godt tilbaketrukket mot midten av øya og dels ligge noe mer eksponert mot sjøen. Med lave byggehøyder og material og fargebruk, som harmonerer med omgivelsene rundt, vil hyttene likevel underordne seg landskapet og balansen mellom bebyggelsen og grøntarealene vil fortsatt være god.

Avbøtende tiltak:

- Små terrengformasjoner, fjell i dagen eller pene solitærtrær vil bidra til å skape et hyggelig miljø. Istedenfor å tenke at hytta skal ligge på den peneste delen av tomta med best utsikt, bør en tenke motsatt. At hytta skal ligge tilbaketrukket fra de peneste arealene. Dette vil automatisk gi gode kvaliteter til uteområdene og miljøet rundt hytta, samtidig som den vil bli mindre dominerende sett fra sjøen.
- Hytta bør ligge så lavt som mulig i terrenget, helst gjemt bak en terrengformasjon, for å bli minst mulig eksponert fra sjøen.
- Det er kun i fotavtrykket til hytta det skal gjøres inngrep. Øvrige arealer bevares som natur i størst mulig grad. Sprenging bør unngås.
- Dersom det er sprang i terrenget på tomta, bør bygningskroppen tilpasses terrenget ved f.eks. å bygge en innvendig trapp. Dette vil gi særpreg til hytta og skape bedre tilpasning til omgivelsene.

- Bruk av naturmaterialer og en fargebruk som spiller på lag med fargene i naturen rundt hytta gir et roligere uttrykk. Se eksempler i Figur 25, Figur 26 og Figur 27.



Figur 25. Eksempler på bevaring av svaberg, trær og terreng rundt hytta. Hyttene er lagt lavt i terrenget. Foto: Hytte Lyngholmen, Lund Hagem Arkitekter.



Figur 26. Eksempler på bevaring av svaberg, trær og terreng rundt hytta. Hyttene er lagt lavt i terrenget. Foto: Hytte Stavern, Lund Hagem Arkitekter



Figur 27. Eksempel på hytte med tretak, bygd mellom trærne uten store terrenginngrep. Foto: Rindalshytter.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

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

Forholdet til uthavnsmiljøet:

Østre Løktene ligger i Lyngørfjorden, på innsiden av Askerøya. Det finnes lite eldre bebyggelse på øya, og bebyggelsen er preget av nyere fritidsbebyggelse fra 1950-tallet og frem til i dag.

Navnet Løktene stammer trolig fra det gammelnorske Luknar som betegner øyenes tilsynelatende lukkende funksjon dersom man seiler inn i Lyngørfjorden fra både nord og sør. Navnet og øya har en tydelig tilknytning til uthavnene Askerøya og Lyngør. Uthavnene i Agder er unike og verdifulle kulturmiljøer, både når det gjelder enkeltbygninger, bygningsmiljøer og opplevelsen av kulturlandskapet i sin helhet. Agder fylkeskommune arbeider for å styrke vernet og kunnskapen om uthavnene i Agder, og fylkeskommunen har vedtatt at det skal arbeides for at uthavnene på Sørlandet innlemmes i Unescos verdensarvliste. (kilde: Agder fylkeskommunes innspill til kunngjøringen).

Automatisk freda kulturminner på land:

Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet. Kulturminnevernet vurderer potensialet for funn som relativt lite og finner det ikke nødvendig å foreta særskilte registreringer innenfor planområdet.

På det høyeste punktet på øya er det tidligere registrert en gravrøys – id 50998-1. Gravrøysa ligger på utsiden av planområdet og berører ikke dette planarbeidet.

Automatisk freda kulturminner i sjø:

I sin uttalelse til kunngjøring om oppstart av planarbeid viste kulturminnevern til at Norsk Maritimt Museum ønsker å uttale seg til planen i det offentlige ettersynet.

Det er ingen nyere kulturminner, eller kulturmiljø, innenfor planområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget legger til rette for at det kan bygges inntil 16 nye hytter spredt på 3 ulike områder på øya. For området lengst vest er det planlagt 1 ny hytte, for området på midten 9 nye hytter og mot øst 6 nye hytter. Det er vektlagt at hyttene skal være lave og at de skal få en materialbruk som gjør at de ikke stikker seg frem fra omgivelsene. Tomtene er i hovedsak trukket så langt tilbake som mulig fra den siden av øya som vender mot Askerøya og Løktenesund. Dette er gjort for å beholde mest mulig av det urørte naturpreget på denne siden av øya. Fra landsiden av Østre Løktene er terrenget noe mere skjermet mot innsyn og det er derfor lettere å legge hyttene i terrenget på en slik måte at de ikke blir for synlige. Det er ikke tillatt å gjøre inngrep utenfor byggegrop og terrenget skal repareres før ferdigstilling. Alle stier og mindre trapper skal bygges i terrenget og ikke etter prinsippet om universell utforming, som raskt kunne medført store terrenginngrep.

Bryggeanleggene er i hovedsak foreslått som mindre utvidelser av eksisterende bryggeanlegg langs land. Unntak fra dette er brygga til hyttene nord på Skallen, som av praktiske årsaker bør få et eget bryggeanlegg og næringsarealet sørvest på Skallen.

Konsekvensen av planforslaget vurderes å være liten for temaet kulturmiljø. Eksisterende hytter er av nyere dato og nye hytter skal ligge lavt i terrenget og minst mulig eksponert fra sjøen. Hyttene vil ligge spredt i terrenget og skal ikke ødelegge naturpreget på øya.

Dersom det ved tiltak i marka oppdages kulturminner eller oldsaker, skal arbeidene stanses dersom de kan berøre fornminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding skal i så fall straks sendes Agder fylkeskommune v/ avd. Kulturminnevern og kulturturisme. Tiltakshaver plikter å underrette den som skal utføre arbeidene om dette, men står selv ansvarlig for at det blir overholdt, jf. kulturminneloven § 8.

6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold

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

Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller truede arter innenfor planområdet, jf. søk i Miljødirektoratets naturbase.

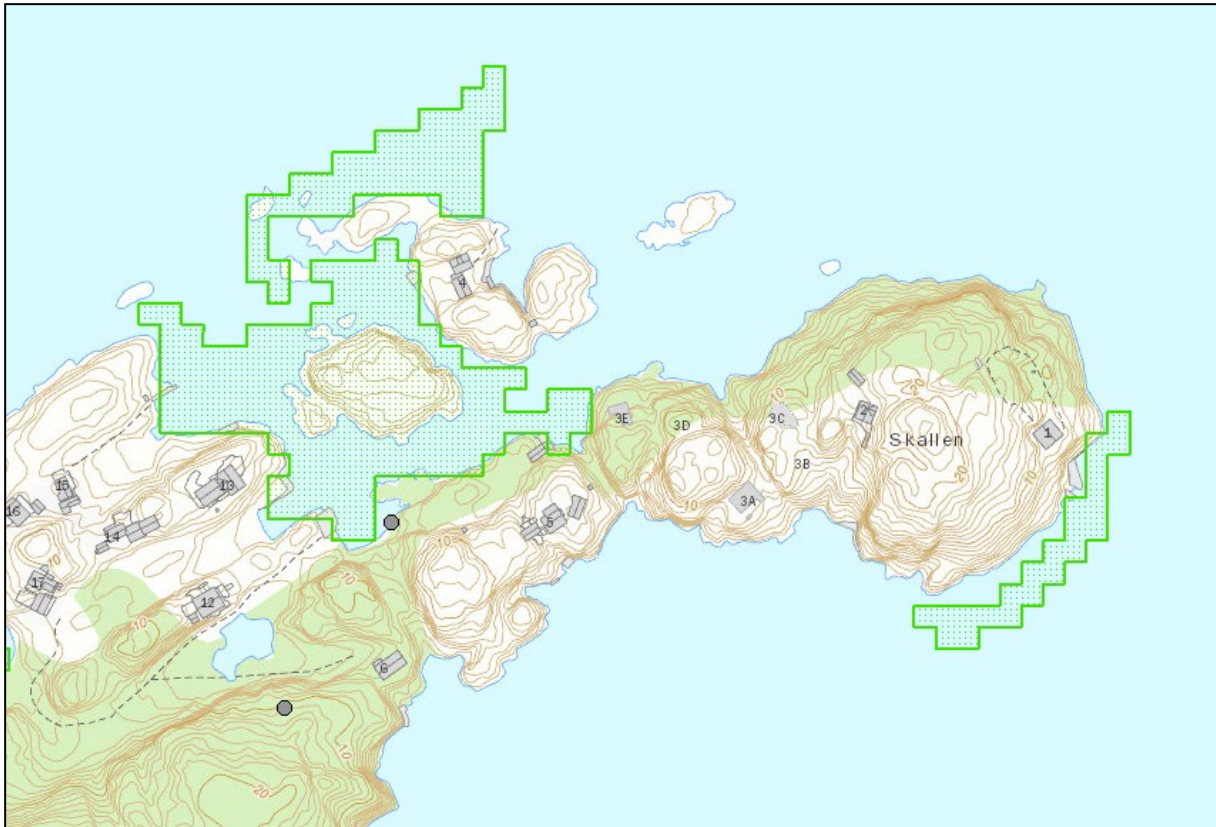
Det er registrert marin naturtype bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngørfjorden 51) i området. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag. Det følger av konsekvensutredningen til kommunedelplanen for kysten byggeområder at mudring ikke bør tillates. Dybdeforholdene sørvest for eksisterende brygge er slik at det ikke vil være behov for mudring. Se Figur 28.

På sørøstsiden av Skallen er det registrert marin naturtype med en større tareskogforekomst. Forekomstene er registrert som viktige. Planen vil ikke berøre denne forekomsten. Se Figur 35.

Det foreligger to enkeltregistreringer av arter med særlig stor forvaltningsinteresse; musevåk og grannetjernaks (*Potamogeton pusillus*). Se grå markeringer i Figur 28.

Grannetjernaks er en plante som liker seg i og nært vann. Registreringen er antagelig knyttet til Løktenetjern, det lille tjernet til venstre i Figur 28 (informasjon fra grunneier). Planten er registrert som sterkt truet i Artsdatabanken.

Musvåk er i Artsdatabanken betegnet som livskraftig og er forholdsvis vanlig i hele Sør-Norge.



Figur 28: Registrering av bløtbunnsområder i nord og tareskogforekomst mot sørøst. Kilde: naturbase.no.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget legger ikke opp til inngrep i verken registrerte bløtbunnsområder i strandsonen eller tareskogforekomstene på sørsiden av Skallen. Artsforekomstene som er registrert ligger også utenfor områdene der det er planlagt etablering av hytter.

Mesteparten av områdene på land er regulert til friluftsmål, og vegetasjon og skog i området blir i stor grad ivaretatt. På denne bakgrunn vurderer en at planforslaget totalt sett ikke medfører vesentlige konsekvenser for temaet naturmiljø.

6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i 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 komme frem av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygge på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det registreringer av Bløtbunnsområder, Tareskogforekomster og Granntjernaks. Sannsynligheten for at det finnes andre rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i området. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over. Sannsynligheten for skade og mulige skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes som akseptabel. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

6.5 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.

6.5.1 Jordbruk

Situasjonsbeskrivelse

Det drives ikke noe jordbruk på Østre Løktene i dag. Det er spor etter tidligere mindre jordbruksdrift i enkelte søkk innenfor planområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget får ingen konsekvenser for jordbruk, da det ikke blir drives landbruksvirksomhet på Østre Løktene.

6.5.2 Skogbruk

Situasjonsbeskrivelse

Store deler av planforslaget består av tett skog, i hovedsak furuskog med noe underskog av gran, osp, eik, rogn, bjørk og kirsebær.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Mesteparten av skogen vil bli stående, da disse områdene i all hovedsak er regulert til friluftsmål. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det kan drives tynningshogst og krattrydding i områdene, men dette vil være mest aktuelt i arealene som ligger inntil byggeområdene.

6.6 Transport

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger på en øy, der en er avhengig av båttransport. Alle eiendommene har privat brygge i dag, som sikrer båtplass til eksisterende fritidsbolig. Det er ingen offentlige brygger på Løktene.

Konsekvenser

Ved innregulering av nye fritidsboliger er det behov for båtplass for de nye fritidsboligene på øya. I planforslaget foreslås det utvidelser av eksisterende bryggeanlegg med plass til en båt per nye fritidsbolig. Det er for de fleste eiendommene lagt inn en ekstra plass, som kan benyttes som felles gjesteplass.

Det er tatt inn reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelse at det må dokumenteres tilgang til 2 p-plasser for bil på land, og 1 båtplass. Nye båtplasser vil ikke være til hinder for sjøfarende i området.

6.7 Vannressursloven og vannressursforskriften, fare for stormflo og havstigning

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet, herunder fare for havstigning, stormflo og forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften.

Regional plan for vannforvaltning 2016 – 2021

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

Østre Løktene ligger innenfor området Lyngørfjorden-Vestre, og er registrert med moderat økologisk tilstand (jf. vann-nett.no). Det er kommentert under økologisk tilstand at det er ingen data, og ingen kjente utslippskilder som negativt kan påvirke vannforekomsten. Det er ikke satt noe tidspunkt for når en forventer at området skal ha god økologisk tilstand. Kjemisk tilstand er ukjent. Tiltak som kan påvirke vannforekomsten er etablering av bryggeanlegg. Det legges opp til utvidelser av eksisterende bryggeanlegg. Anleggene vil vanligvis benyttes i avgrensede perioder på sommerstid. En vurderer på denne bakgrunn at påvirkning på vannforekomsten blir liten.

Det er tatt inn reguleringsbestemmelse om at 1. etg. gulv skal være minimum kote + 2,50 moh. iht. kommuneplanens bestemmelser. Byggeområde med byggegrense ligger utenfor område for 200-års stormflo i 2090, som vis i Kartverket sin kartløsning; <https://kartverket.no/sehavniva/>.

6.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

De fleste eksisterende fritidsboligene innenfor planområdet er tilkoblet privat/felles/offentlige vann- og avløpsledninger som ligger som sjøledninger, jf. Figur 36. To av fritidsboligene midt på øya har ikke innlagt vann. Gnr./bnr. 80/118 har egen sistene på eiendommen – se rød ring i Figur 29. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at nye fritidsboliger må kobles til VA-anlegg før de tillates tatt i bruk.



Figur 29. Kartutsnitt fra kommunens VA-kart der eksisterende ledningsnett vises. Sisterne på gnr./bnr. 118 er vist med rød ring i kartet. Kart: <https://www.kommunekart.com/>

Brann

Østre Agder brannvesen har innhentet uttalelse fra Direktorat for byggkvalitet, brev av 20.02.20, som igjen viser til uttalelse fra kommunal og moderniseringsdepartementet i brev av 13.06.19. Brevene omhandler tolkning av krav om slokkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse. Konklusjonen er at det ikke er krav om slokkevann til fritidsboliger uten veiforbindelse, når område er så lite tilgjengelig at brannvesenet ikke vil ha mulighet til å nå frem før bygninger har brent ned.

Trafo/nettstasjon

Strømnettet oppgraderes i disse dager. Flere av eiendommene har allerede bestilt påkobling til eksisterende og planlagte hytter i området. Blant annet er det på Skallen tilrettelagt med nytt fordelingsskap med uttak til både nye og eksisterende hytter. Her er også gamle og skjjemmende luftstrek mot sjøsiden fjernet.

Energiforsyning, alternativ energi, fjernvarme mm.

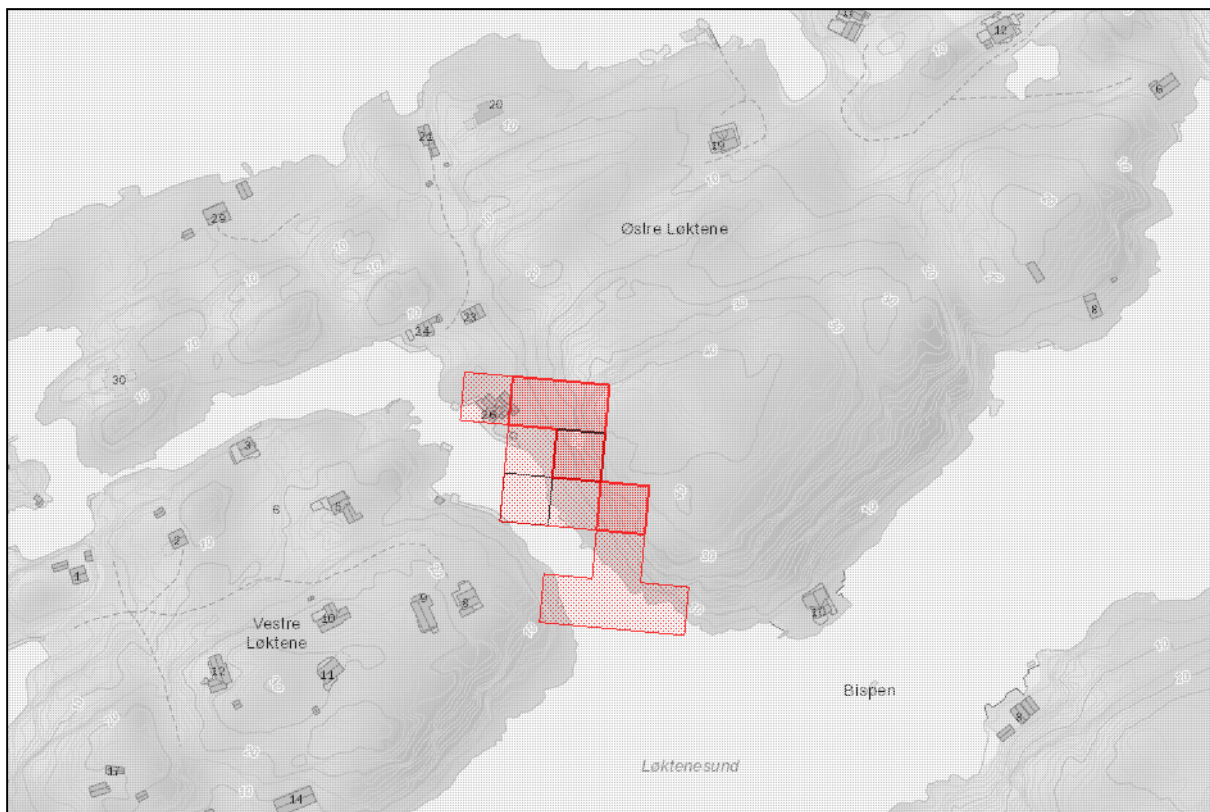
Detaljer knyttet til elektrisk strøm avklares ved bygging av den enkelte hytte.

6.9 Naturfare

Dagens situasjon

I NVEs aktsomhetsområder er det angitt fare for steinsprang og snøskred ved Løktenesund sørvest i planområdet (gnr./bnr. 80/161). Se Figur 30. Utløsningsområdene og utløpsområdene er ikke i konflikt med mulige byggeområder for fritidsbebyggelse.

Utover dette er det ikke registrert dårlige grunnforhold innenfor planområdet.



Figur 30. NVEs aktsomhetskart for steinsprang og snøskred.

6.10 Lokale og regionale virkninger, klima og energi

Flere fritidsboliger på Østre Løktene vil være positivt for den lokale handelsstanden, spesielt sommerstid. Det vil også kunne påvirke det lokale næringslivet positivt, spesielt ved oppsetting av hytter, der det sannsynligvis vil bli jobb til lokale håndverkere.

Det legges til rette for en utbygging som skal være mest mulig skånsom for naturen. Hyttene vil kreve noe energi, men siden hovedbruken av hyttene er i sommerhalvåret, vil det være et sparsomt behov for strøm på de nye hyttene.

6.11 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrise og vurdering er vedlagt planforslaget.

Følgende 3 uønskede hendelser er identifisert for området:

1. Havnivåstigning/stormflo (pkt. 2)
2. Skog- og lyngbrannfare (pkt. 7)
3. Radon (pkt. 9)

Hendelsene er i sin helhet beskrevet i ROS-analysen, som er vedlagt planforslaget. De registrerte hendelsene er ikke av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres. Gjennom bestemmelser til planen, teknisk forskrift (TEK) og byggesaksbehandling skal muligheten for at det skjer uønskede hendelser være kraftig redusert.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Det reguleres ikke inn noen offentlige arealer som skal overtas av kommunen. Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Østre Løktene er i Tvedestrand kommuneplan sin arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) vist som nåværende fritidsbebyggelse. Bestemmelsene i kommunedelplanen ligger til grunn for arbeidet som er gjort i dette planarbeidet.

Formålet med planen er å legge til rette for fritidsbebyggelse med tilhørende anlegg. I tillegg er det satt av et mindre næringsareal til sjørettet næring/forskning. Det reguleres inn 13 nye fritidsboliger. I tillegg er 6 eksisterende fritidsboliger og anneks tatt med inn i planen.

De største konsekvensene av planforslaget er knyttet til kulturmiljø og stedets karakter/landskapsbilde. Østre Løktene ligger i Lyngør fjorden med nærhet til viktige uthavner på Lyngør og Askerøy. Det er også mange som benytter sjøen som ferdselsåre. Lyngør fjorden er kartlagt som svært viktig område for friluftsliv. Ved å ha strenge bestemmelser for utbyggingsvolum, fargebruk og estetikk forsøker en i planforslaget å imøtekomme de innspill som er kommet fra offentlige myndigheter på disse temaene. Antall hytter er redusert i forhold til det som ble foreslått i planinitiativet og det har vært en dialog med kommunen for å finne frem til best mulige løsninger. Bryggeanleggene skal i hovedsak være utvidelser av eksisterende bryggeanlegg langs land.

Det pågår en diskusjon rundt hvilken påvirkning bebygde områder kontra ubebygde naturområder har på omgivelsene. Mange av tettstedene på Sørlandet er attraktive nettopp på grunn av sine bygningsmiljøer og ikke på tross av disse. I planforslaget er det forsøkt å legge til rette for en skånsom utbygging med enkelthytter, som ligger spredt i landskapet. Det er laget bestemmelser, som skal gjøre at hyttene spiller på lag med de omgivelsene de ligger i. Hyttene skal ligge i naturen og være en del av den. Det er kun en begrenset del av planområdet som reguleres til byggeområde, mens mesteparten reguleres til friluftsmål. Forholdet til allmennhetens interesser blir dermed ikke vesentlig endret som følge av planforslaget.

For det lokale næringsgrunnlaget kan planforslaget gi positive ringvirkninger gjennom økt handel for den lokale handelsstanden og bruk av lokale håndverksbedrifter ved bygging og vedlikehold av nye hytter.

Totalt sett legger planforslaget til rette for en utbygging av fritidsboliger, der bevaring av naturkvaliteter og god landskapstilpasning er svært viktig. Det er ingen/lite allmenne interesser i området i dag, og utbyggingen skal spille på lag med natur- og kulturmiljø. Strandsonen og områdene mellom tomtene er regulert til friluftsområde for å sikre muligheter for ferdsel i området.

9. Vedlegg

Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsundersøkelse, datert 15.12.2021

Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 3 - Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

Vedlegg 4 - Illustrasjonsplaner, datert 20.06.2022

Vedlegg 5 - 3D-illustrasjoner, datert 18.02.2022

Vedlegg 6 - Illustrasjoner BFF11 (gammel BFF13), datert 18.02.2022

Vedlegg 7 - Opprinnelig plankart, datert 15.12.2021