



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2019/138-2

Arkiv: L13

Saksbeh: Andreas G. Stensland

Dato: 29.03.2019

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknikk-, plan og naturutvalg	

1.gangsbehandling av detaljregulering for Østre Taterholmen

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL § 5-2 og 12-10 vedtar planutvalget å sende forslag til detaljregulering for Østre Taterholmen på høring og legge planen ut til offentlig ettersyn.

Bakgrunn for saken

Stærk & Co as fremmer på vegne av Olav Albert Giving, detaljregulering for Østre Taterholmen. Formålet med planen er å få regulert dagens arealbruk og for å få delt eiendommen i to eiendommer.

Problemstilling

Planutvalget tar stilling til om detaljplanen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innspill til saken

Det ble meldt oppstart til planarbeidet den 06.01.2011 med frist for å komme med innspill satt til 19.02.2011. Det kom inn 5 innspill til planen, disse er kort referert og kommentert i tabellen under:

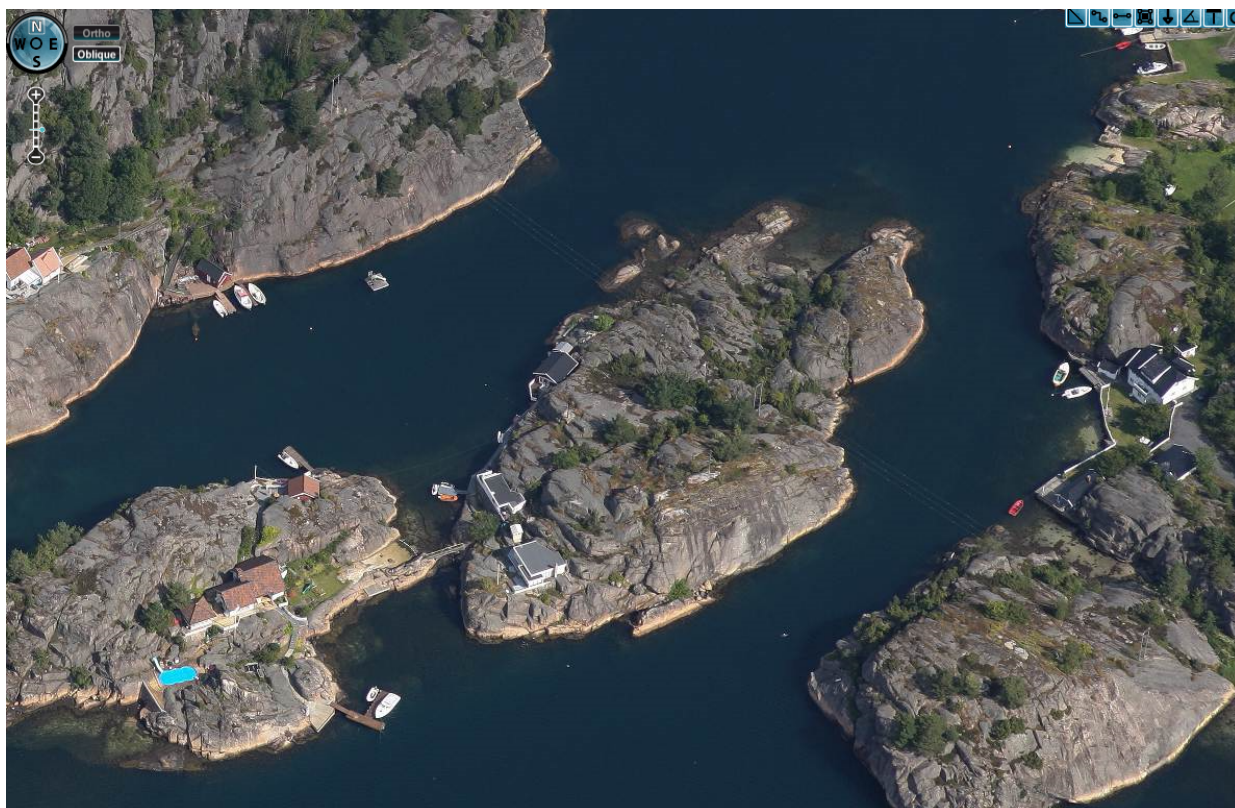
Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Rådmannens kommentar:
Kystverket, brev 15.02.11	Ingen merknader	OK
Fylkesmannen i Aust-Agder, brev 21.02.11	Ingen spesielle miljøinteresser i planområdet utover at det ligger nærmere enn 100m fra sjø. Fylkesmannen forbeholder seg retten til å komme med innsigelse til planen på et senere tidspunkt.	Tas til etterretning
Aust-Agder	Minner om nasjonal	Innspillet tas til etterretning

Fylkeskommune, brev 14.02.11	strandsonopolitikk og forbeholder seg retten til å komme med ny uttalelse når planen er mer konkret.	
RTA, brev 15.02.11	Ingen merknader	OK
Statens vegvesen, brev 07.02.11	Opplyser at planen ikke berører deres ansvarsområde, ingen merknader	OK

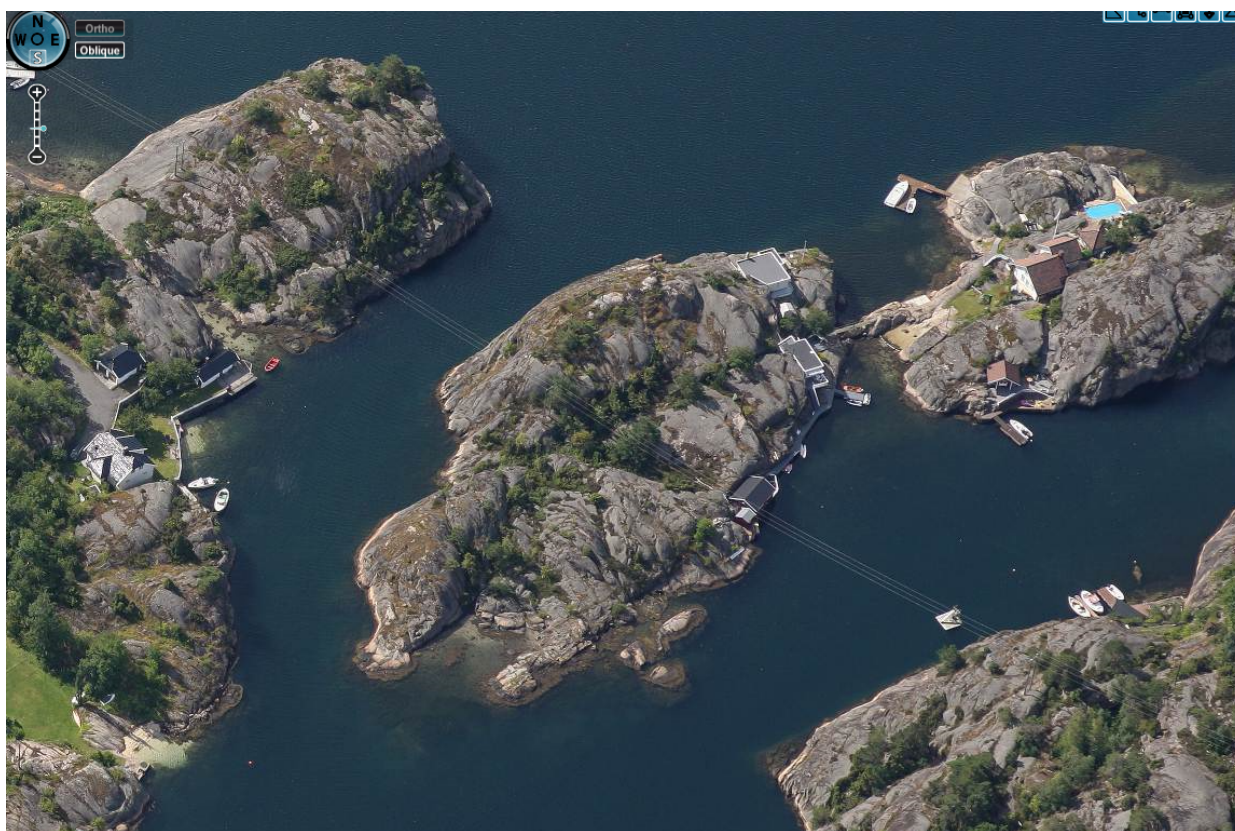
Planområde



Bilder av Østre Taterholmen



Sett fra syd



Sett fra nord

Faglige merknader/historikk

Planstatus

I kommuneplanen er området på land avsatt til LNF-område og areal i sjø er utlagt til friluftsliv i sjø.

Ny tomtedeling

Fastsetting av tomtegrense mellom de to fremtidige hyttene er kommet i stand ved enighet mellom partene, og er foreløpig oppmålt av kommunens oppmålingsingeniør. Det er vist regulert tomtegrense langs etter øya fra sørsiden av broa over til vestre Taterholmen, opp mellom de to fremtidige hyttene, langsetter fjellfotter, gjennom skorter, og over heia på nordøstsiden av øya til sjøen. Grensen ligger hele veien i regulert friluftsområde.

Frittliggende fritidsboliger (BFF1 og BFF2)

De to fritidsboligene (BFF1 og BFF2) er regulert inn med formålsfarge frittliggende fritidsbebyggelse. Formålsgrensene følger takutstikk og måleverdige terrasser. Følgelig er utnyttelsesgraden satt til 100 %. Byggegrensen er parallell med formålsgrensen. Hyttene er oppført med flatt tak i en etasje. I planen er det fastsatt maks gesimshøyde lik eksisterende (BFF1 10 meter og BFF2 6,5 meter over havet).

Brygger/småbåtanlegg (BSB1, BBS2)

For å gi egen tilkomst og brukervennlighet for BFF1 er det regulert inn en brygge (BBS1) på 3x5m på et egnet sted like nedenfor hytta (BFF1) i sørlig retning. Her er det alt tilrettelagt for adkomst på en hylle langs fjellet fordi det tidligere var privat stupebrett og badeplass der. BBS2 er eksisterende anlegg der kun eksisterende anlegg er regulert til formålet. Derav utnyttelsesgrad BYA=100 %. Byggegrensene er vist parallell med formålsgrensen.

Sjøbod/naust (BUN1)

BUN1 er eksisterende sjøbod/naust med saltak. Derav utnyttelsesgrad BYA=100 % og maksimal mønehøyde er lik dagens, 5,7 meter over havet. Byggegrensene er vist parallell med formålsgrensen.

Gangveger (SGG1- SGG3)

SGG1 – SGG3 2 er eksisterende gangveger.

Infrastruktur

Eksisterende infrastruktur videreføres:

- Eiendommene har adkomst via parkering på fastlandet (Gnr. 84, Bnr. 291) ved fylkesvegen til Risøya og videre med båt. I tillegg er den ene familien fastboende rett i nabolaget, og benytter båt fra hjemmet. Dersom det i fremtiden skulle være behov for mer parkering er det til leie flere steder langs Rotaveien (Gjeving vel, m.fl.) og på Risøya.
- Bebyggelsen er tilknyttet vann og strømtilgang.
- Avløp går til eget lukka system som tømmes ved behov.
- Eiendommen er tilknyttet kommunal renovasjon.

Estetikk – landskap

Omfanget av planlagt tiltak og bestemmelsene til planen medvirker til at holmen / landskapsbildet vil fremstå som i dag etter gjennomføringen av planen.

Grønnstruktur og friluftsliv

Allmenhetens interesser i området vil bli endret. Reguleringsformålene hjemler i prinsippet dagens bruk av området.

Biologisk mangfold

Vest for Vestre Taterholmen er det avmerket større tareforekomster og Ålegrass-samfunn. Disse verdiene vil ikke bli berørt av planforslaget. Naturgrunnlaget, herunder ville dyr, fugler, fisk og annet liv i sjøen blir ikke påvirket negativt av planlagt tiltak. Det planlegges ikke inngrep i sjøbunn eller i vegetasjon i strandsonen.

Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i planområdet.

Barn og unges interesser

Det er ingen særskilte interesser for barn og unge på øya.

Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS er redegjort for i planbeskrivelse og eget vedlegg. Det går en 22 kV høyspent over øya. Linja ligger i god avstand fra bebyggelse. Faregrense er regulert inn i planforslaget. Utover dette er det ingen særskilte merknader i analysen.

Miljøkonsekvenser

Det er ikke kjent eller oppdaget forurensing i grunnen.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven §§

Overordnede planer/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2007-2019

Konklusjon

Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanen avsatt til LNF-område. Slikt sett er alle byggeområdene og områdene for samferdselsanlegg i strid med kommuneplanen.

Hovedmålet for forslagsstiller er å få delt en eiendom i to. Planen forandrer i liten grad arealbruken. Det er kun ett formål som representerer et nytt tiltak, BBS1 som foreslås regulert til brygge. Resten reguleres som eksisterende situasjon. Bryggeformålet (BBS1) ligger tett inn på eksisterende hytte og var tidligere benyttet til privat badeplass med stupebrett.

Planen forandrer ikke bestående arealbruk og rådmannen kan ikke se at nytt tiltak vil komme i konflikt med naturverdier, tilgjengelighet for allmennheten eller landskapsbildet.

Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring.

Tvedestrand, 29.03.2019
Rådmannen

Vedlegg:

- 1 Plankart 11.01.2019
- 2 Planbestemmelser 11.01.2019
- 3 Planbeskrivelse 11.01.2019
- 4 Risiko og sårbarhetsanalyse