

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for:

Del av Sagesund, gnr 97 / bnr 9



Dato: 20.08.2015
Revidert 13.04.18
Revidert 20.11.18

Bakgrunn/oppsummering

Sagesund Eiendom AS er etablert i området og virksomheten er bedre kjent som Fjordsenteret. Hensikten med planforslaget er todelt;

1. å tilrettelegge for oppføring av fritidsbebyggelse på deler av eiendommen mot vest.
2. å legge til rette for en fremtidig videreutvikling av Fjordsenteret med bygninger for salg, kontorer og utstilling, samt verksted med tilhørende lagervirksomhet.

Kapasiteten i småbåthavnen er i dag godt utnyttet. På sikt vil det være behov for flere båtplasser, både til driften av Fjordsenteret samt til planlagt fritidsbebyggelse. Området i sjø er derfor utvidet i tråd med kommuneplanens arealdel. Det åpnes også for utbedring/utbygging av brygger/anlegg/kai for allmenn ferdsel langs strandsonen.

Planforslaget fremmes av Stærk & Co as, i samarbeid med arkitekt Goutbeek AS på vegne av Sagesund Eiendom AS.

Revidert planforslag sendes inn for ny 1. gangsbehandling på bakgrunn av en lengre prosess for videreutvikling av Fjordsenteret. Nedenunder følger en kronologisk oversikt av de viktigste milepælene hittil:

20.01.2015.	Oppstartsmøte med kommunen.
05.02.2015.	Planarbeidet ble varslet igangsatt
28.04.2015	Utvidelsesplanene ble presentert for Teknikk, plan- og naturkomitéen.
26.08.2015	Nabomøte ble avholdt.
06.10.2015	Planforslaget ble behandlet av Teknikk, plan- og naturkomitéen. Vedtaket omfattet 13 forhold som måtte innarbeides i planforslaget før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn.

Vedtaket var omfattende betinget vesentlige endringer av planforslaget. Forslagstiller har brukt god tid på å vurdere ulike scenarioer. Naboeiendommen (97/199) har vært til salgs og denne er blitt vurdert innlemmet i planforslaget. Dette ville bidratt til å imøtekomme flere forhold i ovennevnte vedtak. Man kom imidlertid ikke til enighet med selger om pris.

I etterkant av dette ble arkitekt Atle Goutbeek engasjert for å vurdere andre muligheter for utbygging innenfor planområdet. Det er disse illustrasjonene som er lagt til grunn for det reviderte planforslaget. På de neste sidene er ovennevnte vedtak oppsummert med regulant sin kommentar til hvordan det reviderte planforslaget har forholdt seg til vedtaket:

1. Tomta må undersøkes for miljøgifter før igangsettingstillatelse gis. Ved eventuelle forurensninger må tiltak iverksettes.

✓ Vedtaket er imøtekommet. Vedtaket er fulgt opp med ett rekkefølgekrav i forhold til forurensing og gjennomføring, jf pkt 8.05.

2. Ved utvidelse av småbåthavnen avsettes 5 offentlige båtplasser for dagsbesøk.

✓ Vedtaket er imøtekommet. Bestemmelsenes pkt 6.03, siste avsnitt, er revidert iht ovennevnte krav. Vedtaket er fulgt opp med ett rekkefølgekrav i forhold til gjennomføring, jf pkt 8.06, første avsnitt.

3. Det skal foreligge et program for overvåking og registrering av miljøgifter av bunnsedimenter.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet og fulgt opp med ett rekkefølgekrav i forhold til gjennomføring, jf pkt 8.06, siste avsnitt.

4. Rekkefølgekrav om at fritidsboligene ikke kan bygges før næringsbygg er etablert.

- ✓ Vedtaket er ikke imøtekommet. Det er en realisering av planlagt fritidsbebyggelse som vil være det økonomiske fundamentet for at Fjordsenteret kan videreutvikles på Sagholmen/Eidbomyra.
- ✓ Etablering av 20 nye leiligheter vil være et viktig og nødvendig bidrag til driften av Fjordsenteret inkludert kiosk og marina. Tiltaket vil bidra til flere helårsbrukere av Fjordsenteret sine tjenester som salg, service og opplag.
- ✓ Det er ikke stilt rekkefølgekrav til dette i kommuneplanen.
- ✓ Opprinnelig var det planer om å etablere én stor båthall på tvers av Sagholmen. Dette gikk man bort ifra (heldigvis!) og resultatet er at det i dag er etablert et stort båtopplagssenter på Eidbomyra. De siste årene er det investert ca 12 millioner kroner fordelt på 4 haller, i tillegg til utendørs reoler for lagring av båter, med et totalt bruksareal på ca 4000 m².
- ✓ Båtopplagssenteret er imidlertid helt avhengig av nær tilgang til slipp/kai med tilhørende småbåthavn for å drifte denne virksomheten til konkurransedyktige vilkår. Dette har man kun på Sagholmen.
- ✓ Båtsalget er vær- og konjunkturavhengig med til dels store variasjoner fra år til år. Det er båtopplagsvirksomheten på Eidbomyra, med tilhørende reparasjon og service, som er stabilt økende og som utgjør bærebjelken ved driften av Fjordsenteret.
- ✓ De to næringsbyggene er planlagt i et litt mer langsiktig perspektiv slik at reguleringsplanen sikrer forutsigbarhet i forhold til fremtidig arealbruk.



Dronefotografiet illustrerer den korte avstanden mellom Sagholmen og Eidbomyra. Fotografiet viser også hvor plasskrevende slike anlegg er og at det vil være dårlig arealbruk hvis slike anlegg skal ligge helt i vannkanten. Det er nettopp den korte avstanden som bidrar til at dette anlegget kan driftes bærekraftig, målt både i forhold til miljøet og økonomi. Fotografi Goutbeek AS.

5. Fritidshusanlegget må reduseres vesentlig både i høyde og volum, og må gis en oppløst form.

✓ Vedtaket er imøtekommet. Følgende endringer av planlagt fritidsbebyggelse er foretatt;

- Tillatt byggehøyde er redusert med én etasje, fra kt 13,5 til kt 11,0 (2,5 meter). Planlagt antall leiligheter er redusert fra 30 til 20. I tillegg til 4 eksisterende utleieleiligheter.
- Bebyggelsen er gitt en mer oppløst form ved at leilighetene planlegges som to separate bygningsstrukturer. Dette er ivaretatt av angivelse av stramme byggegrenser.
- I tillegg er den mest eksponerte bygningsmassen brutt opp i to strukturer, hvorav én del vil harmonere med eksisterende bebyggelse og den andre delen vil bli tilbaketrasket.
- Parkeringsbehovet på totalt 30 p-plasser ($24 \times 1,25 = 30$) er ivaretatt innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse (FK1) samt en tilhørende parkeringsplass (f_P1).
- Det er også avsatt et eget område for renovasjonshåndtering (f_R1).

⇒ Dermed er planlagt fritidsbebyggelse med tilhørende fasiliteter helt adskilt fra næringsvirksomheten.

6. Båtanlegget må reduseres betydelig, maks antall ca 150 plasser. Anlegget reduseres mest mot øst og syd.

✓ Vedtaket er imøtekommet. Båtanleggets utbredelse er nå i tråd med kommuneplanens arealdel, vedtatt 07.02.2017. Bryggeanlegget er trukket lengre vekk fra landsiden mot øst ved at det er redusert med ca 20 % i bredden.

7. Det må legges opp til vesentlig flere p-plasser for å betjene drift av marina- og båtanlegget.

✓ Vedtaket er delvis imøtekommet. I ettertid ser man at parkeringsbehovet ble underkommunisert i opprinnelig planforslag. Nedenunder følger en oppsummering av driften av Fjordsenteret og parkeringsbehovet gjennom året.

Driften av småbåthavnen;

- 30 % av parkerings- og båtplassene leies ut på årlig basis i dag. Dette er løpende leieavtaler med gjensidig oppsigelse som kan reforhandles hvert år. Dette er en tilleggsvirksomhet som ikke er direkte knyttet til driften av Fjordsenteret. Utleievirksomheten kan reguleres ved behov.
- 70 % av båtplassene benyttes til selve driften av Fjordsenteret. Båtplassene brukes til båtopplagsvirksomheten med tilhørende vedlikehold samt i forbindelse med reparasjon og service av fritidsbåter. Det er spesielt vår og høst, i forbindelse med vinterlagring av båter, at driften krever god tilgang på båtplasser. Virksomheten krever imidlertid ikke så god tilgang på permanente parkeringsplasser som en skulle tro. Dette er forklart nedenunder. Sesongen fremstår som tredelt;

Vårsesongen (april/mai);

- Etter avtale med hver enkelt leietaker blir båtene fortløpende klargjort på Eidbomyra med påfølgende sjøsetting på Sagholmen. Dette skjer i ukedagene. Båtene blir deretter fortløpende hentet fra Sagholmen påfølgende weekend og kjørt til båtplassen tilhørende fritidseiendommen. Stort sett blir det satt av en båtfører til å frakte bort båten. Dette krever i liten grad behov for parkeringsplasser.

Sommersesongen (juni/juli/august);

- Aktiviteten knyttet til utleievirksomheten av båtplasser er hovedsakelig sommerbasert.
- Det foregår tradisjonell virksomhet knyttet til reparasjon og service av fritidsbåter.
- Det foregår kun begrenset virksomhet knyttet til båttopplagsvirksomheten.

Høstsesongen (september/oktober);

- Samme prinsipp om høsten som om våren. Båtene blir hovedsakelig levert til bryggeanlegget på Sagholmen i tilknytning til helger. Båtførere blir i hovedsak hentet med bil.
- Båtene blir deretter tatt opp og kjørt til Eidbomyra for service (vasking/vinterkonservering/oljeskift m.m.) og lagring. Denne aktiviteten skjer i påfølgende ukedager.

Oppsummering;

- ✓ Ovennevnte tilsier et relativt begrenset behov for bruk av faste parkeringsplasser. I den grad disse blir benyttet vil det hovedsakelig være tilknyttet helger i forbindelse med utsetting (vår) og opptak (høst) av båter. I den sammenheng nevnes at Fjordsenteret holder stengt i helgene og ytterligere frigjør parkeringskapasitet. Det presiseres at kiosk og marina holder åpent 7 dager i uka om sommeren og butikk- /salgsvirksomheten av Fjordsenteret holder lørdagsåpent.

For ytterligere å synliggjøre reelt parkeringsbehov til småbåthavna er denne delt opp i 3 områder (SS1 – SS3). Områdene er nærmere beskrevet under;

SS1:

Dette området er båtplasser avsatt til selve driften av Fjordsenteret (N1), inkludert ferdselsareal til marinaen. Parkeringsbehovet her dekkes av kravet som er satt til næringsvirksomheten:

- ⇒ 1 p-plass pr 100 m² industri/lager
- ⇒ 1 p-plass pr 50 m² forretning/kontor

- ⇒ Dette kravet tilsier at ferdig utbygd næringsområde iht planforslaget krever totalt 20 p-plasser.

SS2:

Dette området er båtplasser avsatt til planlagt fritidsbebyggelse (FK1) samt 5 offentlige båtplasser. Parkeringsbehovet er dermed ivaretatt innenfor området avsatt til fritidsbebyggelse (FK1 og f_P1). De fem offentlige båtplassene gjelder korttidsopphold og har ikke p-krav.

SS3:

Dette området er båt plasser avsatt til ordinær utleievirksomhet. Denne utleievirksomheten vil delvis være til lokalbefolkningen i Sagesund som ikke selv disponerer båt plasser. I tillegg vil utleievirksomheten være til øvrige leietakere. Hvis f eks hytteturister vil leie båt plass på Sagholmen vil det være mest hensiktsmessig at bilen plasseres trygt innendørs på Eidbomyra i en av hallene for ett tidsrom over flere dager.

- ⇒ Totalt sett vurderes et parkeringskrav på 0,25 p-plass pr båt plass innenfor SS3 som tilstrekkelig i dette tilfellet hvor mange husstander ligger nært til småbåtanlegget. Innenfor SS3 kan det etableres ca 300 løpemeter brygge og ved en brutto bredde på 4,0 meter tilsvarer dette et behov for 19 parkeringsplasser når småbåtanlegget er fullt utbygd.
- ⇒ Illustrasjonsplanen viser hvor en kan anlegge 38 p-plasser (19+19) innenfor næringsområdet (N1).
- ⇒ I tillegg skal det avsettes ett område for 10 sykkelparkingsplasser slik at de som har litt lenger avstand (1-3 km) kan benytte sykkelen.

8. Høyden på parkeringshuset må vurderes.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet. Tillatt byggehøyde i området er redusert med 1,5 meter, fra kt 11,5 til kt 10,0. Det er ikke lenger planer om å etablere et rent parkeringshus i området, men ett mer tradisjonelt næringsbygg tilpasset virksomheten. Til opplysning nevnes at eksisterende bygg i forkant har en kotehøyde på ca 9,7 moh.

9. Etablering av slamtømmingsanlegg for fritidsbåter i forbindelse med kaianlegget.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet og fulgt opp med ett rekkefølgekrav i forhold til gjennomføring og plassering i tilknytning til kaianlegget, jf pkt 8.06, siste avsnitt.

10. Planen må redegjøre for hvordan renovasjon er planlagt ivaretatt.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet. Fylkesmannen godkjente den 05.08.2016 en felles avfallsplan for småbåthavner i Tvedestrand kommune hvor Fjordsenteret inngår (nr 8).
- ✓ Renovasjonsløsning for fritidsbebyggelsen vil bli håndtert separat innenfor eget avsatt område (f_R1).
- ✓ Renovasjonshåndtering for næringsbebyggelsen vil fortsette som tidligere.

11. Den del av eiendom med gnr 97 og bnr 199 som inngår i planen må tas ut. Plangrensen i sjø reduseres tilsvarende.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet. Grense på land og grense i sjø er redusert til kun å omfatte egen eiendom (97/9, 219).

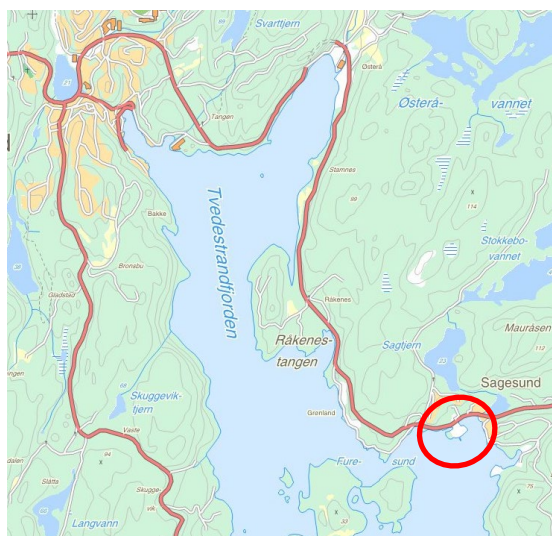
12. Feil i reguleringsplankartet, FK1 rettes til FB1.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet. I bestemmelsene var beklageligvis begge betegnelsene brukt om hverandre. Nå brukes konsekvent FK1.

13. Internvei til 97/199 tegnes på plankartet. Som en konsekvens av dette utgår pkt 2.05 i bestemmelsene.

- ✓ Vedtaket er imøtekommet.

Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet



Planområdet er lokalisert på en halvøy ut mot Sagesundfjorden i Sagesund, ca 6 km sørøst for Tvedestrand sentrum. Fjordsenteret er godt kjent i regionen og er godt besøkt i sommerhalvåret. Fjordsenteret har vært i drift siden slutten av 60-tallet og virksomheten sysselsetter i dag ca 13 årsverk. Båtsalget er vær- og konjunkturavhengig med variasjoner fra år til år. Båtopplagsvirksomheten med reparasjon og service er stabilt økende og utgjør bærebjelken ved driften av senteret.

Arealet ligger som en halvøy ut i sjøen mot sør fra Sagesundveien, fylkesvei 411, som går langs fjorden. Terrenget faller svakt fra veien og utgjør en stor flate, som består av fyllmasser, mellom opprinnelig flere små øyer, før terrenget og brygger gir en overgang til sjøen. Området ligger eksponert ut i sjøen og er synlig fra områder med bolig- og fritidsbebyggelse både mot øst, vest og nord, og er også lett tilgjengelig fra sjøsiden. På grunn av det flate terrenget er det generelt gode solforhold på stedet. Nord(vest) for selve området stiger terrenget forholdsvis bratt til kote +30-35.

På dette landområdet som strekker seg ut i sjøen ligger det også en bolig mot vest. Den ligger utenfor planens grenser, men vil ha veiforbindelse gjennom planområdet.

I dag er Fjordsenteret lokalisert med butikk og verksted med tilhørende lager og kontorer. Mot sjøen er det en marina med pumper, en liten butikk og fire ferieleiligheter. Det har vært marina her siden 1960-tallet. Marinaen er åpen hele året (kortautomat). Storkiosk i tilknytning til marinaen er åpen i skoleferien. Mye areal brukes også til parkering og båtopplagring på vinterstid. Planområdet består av én eiendom i tillegg til arealer i sjø og i tilknytning til fylkesveien.

Det er mye aktivitet i området på sommertid pga småbåthavnen og marinafasilitetene, samt av kunder ved Fjordsenteret. I buktene mot øst og vest er det flere brygger med båtplasser, men bryggeanleggene er generelt tilgjengelig for allmennheten. Barn og unge benytter ikke området spesielt utover denne generelle bruken. Avkjørselen til området fungerer også som bussholdeplass.

Kort historisk bakgrunn:

Sagesund har i «all tid» hatt egen næringsvirksomhet. I historiebøkene blir alltid Sagesund nevnt i forbindelse med utskipningshavner i Tvedestrand kommune. Det har blitt skipet ut både tømmer og is. Skipsbyggeri og sagbruk har det også vært.

Mot slutten på 1960-tallet kjøpte skipsreder Jens Marcussen og broren Ole Tov Marcussen «Saga»/Sagholmen for å bruke området som havn for sine kystbåter. Samtidig ble det forsiktig startet en av de første marinaer i distriktet, som drev med litt salg av datidens fritidsbåter, service og lagring.

På midten av 1980 tallet hadde marinadriften utviklet seg til å bli en av Norges største marinaer, med stor aktivitet og en omsetning av nye båter og motorer på over 100 mill, og med 25 – 30 ansatte. I 1991 kjøpte nåværende eiere stedet og har utviklet driften til og bli en stabil drift med salg av båt og motor, men med hovedfokus på lagring og service på alle typer fritidsbåter, nå med ca 13 årsverk, og i stadig utvikling.

Planstatus

Kommuneplanens arealdel:

I kommuneplan for Tvedestrand 2017-2029 er området avsatt til formålene erverv/forretning, planlagt fritidsbebyggelse og småbåthavn, samt noe areal til samferdsel langs fylkesvei. Hensynssone for grønnstruktur er angitt på den østre delen av kystlinjen.

Kommuneplanens samfunnsdel:

Planforslaget vil bidra til flere forhold som omtales i kommuneplanens samfunnsdel. Et av punktene er å ha fokus på marine ressurser som utgangspunkt for næringsutvikling. Kommuneplanen har tre hovedsatsingsområder, hvor forvaltning av kystsonen er et av dem. Generelt sies det bl.a. at det skal legges til rette for en aktiv hverdag og gode kultur- og fritidstilbud. Under kommunens utbyggingspolitikk sies at det skal legges til rette for flere småbåtplasser.

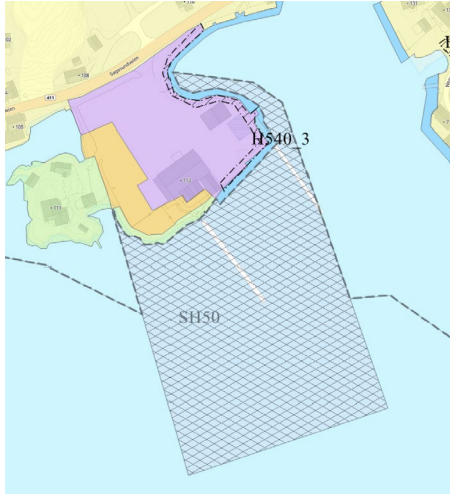
Spesielt for kystsonen nevnes at tilgjengelighet til og langs strandsonen for allmennheten både fra land og sjøsiden skal sikres og at det skal være gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon. Punkter som nevnes er at det ønskes utbyggingsområder som fremtrer positivt i sine omgivelser, og trygge forhold for ferdsel på sjøen med tilstrekkelig dimensjonerte anlegg for småbåtflåten. Småbåthavner og bryggeanlegg bør i størst mulig utstrekning samlokaliseres som fellesanlegg med god parkeringsdekning.

Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011-2023:

Kommunedelplanen for Kystsonens byggeområder ble vedtatt 15. mai 2012. Planområdet inngår i Kystsonenplanen, KPD 10 Sagesund. Kommunedelplanen samsvarer med kommuneplanen. Byggegrenser er angitt langs strandsonen.

Reguleringsplan:

Området er uregulert.



Utsnitt av gjeldende kommuneplan.



Utsnitt av kommunedelplanen – Sagesund (KPD10).

Planprosess og medvirkning

Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte 20.01.2015. Referat fra møtet foreligger.

Varsel om oppstart av planarbeid

Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet ved brev til offentlige etater, interessegrupper, grunneiere og naboer, den 05.02.2015, og ved annonse i Tvedestrandsposten og Agderposten den 10.02.2015, med frist for innspill satt til 11.03.2015. Det kom inn 13 merknader til melding om oppstart av planarbeid. 8 var fra offentlige instanser, og 5 uttalelser var fra naboer/velforening. Innkomne merknader og vår oppsummering av innkomne merknader følger som egne vedlegg.

Medvirkning og prosess hittil

- Det har vært et møte med kommunens saksbehandler den 26.05.15.
- Norsk Maritimt Museum har gjennomført marinarkeologisk undersøkelse i sjø.
- Det har vært utveksling av informasjon om planens innhold med Statens vegvesen.
- Nabomøte ble avholdt i grendehuset på Eidbo den 26.08.2015.
- Planforslaget ble den 06.10.2015 behandlet av Teknikk, plan- og naturkomiteén. Vedtaket omfattet 13 forhold som måtte innarbeides i planforslaget før planen ble lagt ut til offentlig ettersyn. Revidert plangrunnlag vurderes til å være såpass omfattende at det anbefales en ny 1. gangsbehandling av planforslaget før utlegging til offentlig ettersyn.
- Ny 1. gangsbehandling av revidert planforslag ble foretatt av Teknikk, plan- og naturkomiteén den 15.05.2018. Planforslaget ble her enstemmig lagt ut til offentlig ettersyn frem til 7. august.
- I etterkant av det offentlige ettersynet har det vært to møter med administrasjonen i kommunen samt ett møte med Statens vegvesen

Planforslaget

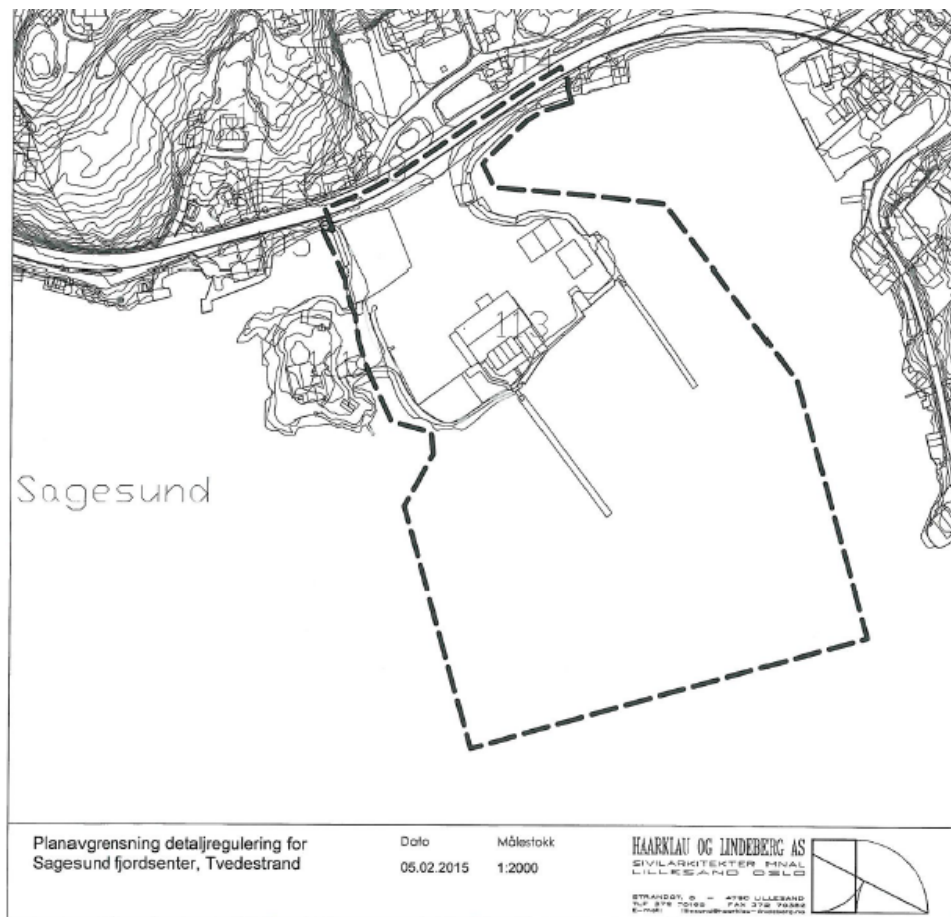
Forholdet til plan- og bygningsloven:

- Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht §§ 12-5. Hensynssoner er angitt iht §§ 12-6.

- Bestemmelser er utarbeidet iht § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht pbl § 4-2.
- Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Focus Arealplan 2018 og er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.
- Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. En vurderer planforslaget slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

Planavgrensning:

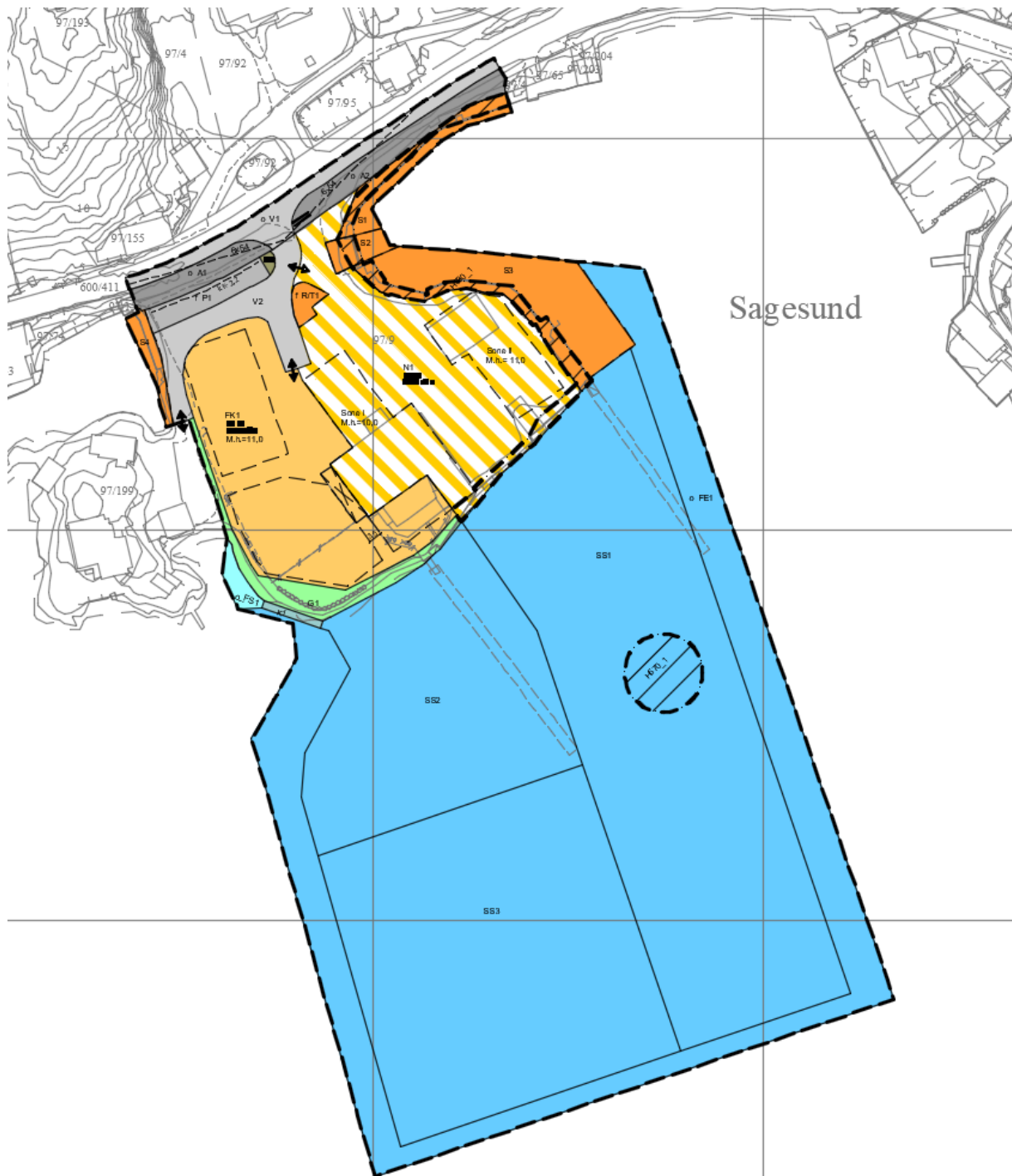
- Planavgrensningen omfatter i hovedsak eiendommen med gnr 97 og bnr 9 med tilhørende sjøarealer. I tillegg er mindre del av boligeiendom (97/199) samt del av fv 411 med tilhørende veigrunn medtatt (600/411).
- Planavgrensning som ble kunngjort fremgår nedenunder. Det er foretatt endringer/justeringer av planavgrensningen ved utarbeidelse av selve planforslaget ved at eiendom med gnr 97 og bnr 199 er tatt ut av planen iht vedtak ved 1 gangsbehandling av planforslaget.
- Parsell med bnr 219 er i ettertid sammenføyd med bnr 9.



Kunngjøringskart, med planavgrensning.

Arealbruk:

Planområdet omfatter et areal på ca 30,3 daa, hvorav ca 21,2 daa utgjør arealer i sjø. Hovedformålet i planforslaget er byggeområde for småbåthavn, næringsbebyggelse og fritidsbebyggelse.



Reguleringsplanforslag datert 20.08.2015, sist revidert 20.11.2018.

Generelt:

Arealdisponeringen samsvarer i all hovedsak med avsatt arealbruk i kommuneplanen. Det er foretatt noen mindre tilpasninger/justeringer, men disse endrer ikke intensjonen i overordnet plangrunnlag. Kjøreadkomsten til området er foreslått flyttet litt mot vest for å oppnå en bedre fordeling av internveinettet i planområdet. Samtidig er det tilrettelagt det for at det kan etableres en bussholdeplass med tilhørende fortau langs med fv 411.

Fjordsenteret og aktivitetene som er etablert beholdes og videreutvikles på den østre delen av Sagholmen. Det legges opp til at de største bygningene som inneholder verksted, lager og noen kontorer beholdes. Planlagte bygninger vil gi rom for etablering av utstillingsarealer,

tilhørende kontorer samt lokaler for utsalg i forbindelse med marinaen. Nye bygninger planlegges i nær tilknytning til eksisterende bygningsmasse slik at man på den måten kan optimalisere driften av Fjordsenteret. Lavt tilbygg mot vest til verkstedhall rives for å gi plass til passasje til strandlinjen og småbåthavnen.

Historisk sett er det press på bryggefasiliteter i kommunen. Småbåthavnen foreslås utvidet iht nylig vedtatt kommuneplan. Dette vil på sikt gi en større kapasitet, og underbygger kommuneplanens ambisjoner for etablering av større småbåthavner og anlegg i stedet for å spre disse funksjonene med flere og mindre anlegg.

Planområdet kommer sannsynligvis til å bli bygget ut i etapper avhengig av markedsituasjonen. Intensjonen med planforslaget fremgår av vedlagt illustrasjonsplan (vedlegg 1), fotomontasje (vedlegg 6) og 3D bilder (vedlegg 7). I tillegg er det utarbeidet 3 snitt gjennom planlagte byggeområder som viser eksisterende og planlagt situasjon i forhold til planerings- og byggehøyder.

Bebyggelse og anlegg

Hovedgrep

Etter politikernes tilbakemelding ved siste behandling er fritidskonseptet vesentlig endret. Planlagt bygningsmasse er redusert med én hel etasje, fra mønekote 13,5 til mønekote 11,0 moh. Intern byggehøyde er 8,5 meter. Det vises for øvrig til vedlagte snitt (vedlegg 5) hvor høydeangivelser fremkommer på en illustrativ måte. Antall planlagte boenheter er dermed redusert fra 30 til 20 leiligheter. Bygningsmassen er også gitt en mer oppløst form ved planlegging av to bygningsstrukturer. Dette er ivaretatt av angivelse av stramme byggegrenser med regulerte passasjer imellom hver bygningskropp.

Bygningsmassene planlegges med saltak med møneretning 90 grader på tvers av kroppens hovedform. Dette gjør at hvert byggetrinn kan oppfattes som 5 bygg tett inntil hverandre. Eksisterende leiligheter (2x2 enheter) har møneretning mot syd-øst. De 2 par nærmeste ferieleilighetene har samme møneretning. Dette for å binde 'eksisterende og nytt' sammen, rent volummessig. De neste tre par leiligheter i samme bygningskropp er vinklet 45 grader med sola og trukket litt tilbake. Dette gjør at de kan oppleves som en egen bygningskropp. Innerste bygningsstruktur inneholder også 5 par leiligheter. Bygningsstrukturene er fysisk adskilt fra hverandre med et attraktivt areal som skal benyttes som felles uteoppholdsareal.



Illustrasjonen viser prinsipp for utforming, hyggelig uteoppholdsareal i front samt sett i sammenheng med eksisterende bygningsmasse. Illustrasjon Goutbeek AS

Hver leilighet er også brutt opp i sitt formspråk. Takutstikk over hver balkong i front er formet med 45 graders vinkel. Dette gir en mer og mer oppdelt form, desto mer man nærmer seg bygget. Sammen med de skråstilte balkongene, spilene, glassrekkverket og skyggefallet under, gir dette et tredimensjonalt inntrykk. Fasaden endrer seg i utseende, avhengig av hvor sola kommer fra, hvor man selv står, og i hvilken retning en ser. Ved å bruke lyse ubrennbare materialer der det trengs kombinert med mørkere tresorter, brytes volumet opp i forståelige mindre deler. På noen utvalgte steder er det valgt å bryte dette mønsteret (f.eks. ved trappene og karnappene). Alt dette for å skape en interessant, og oppløst form, både i de store linjene, men også i detaljene.



Illustrasjonen viser prinsipp for utforming og den oppdelte bygningsstrukturen som bindes sammen med et felles uteoppholdsareal. Illustrasjon Goutbeek AS

Fritidsbebyggelse – konsentrert, FK1

Det er regulert inn ett område for konsentrert fritidsbebyggelse. Tillatt utnyttelse, fastsatte byggegrenser og krav til maksimal bygningshøyde fremgår av plankartet.

Overkant gulv i 1. etasje skal ikke være lavere enn kote +2,5 moh i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Fritidsbebyggelsen kan romme inntil 20 leiligheter i to etasjer, med et leilighetsareal på ca 60 - 80 m² bruksareal i hovedplanet. I tillegg til de 4 eksisterende leilighetene nærmest sjøen.

Bebyggelsen er planlagt i to separate bygningsstrukturer for å gi åpninger og lys. Man vil ankomme hver leilighet fra øst, og det er oppholdssone og balkong/veranda mot vest. Inngangspartiet planlegges ved å etablere svalganger langs fasaden. Alle leilighetene vil få gode solforhold fra midt på dagen til kvelden når sola går ned bak høyden mot nordvest.

De to leilighetsbyggene er vinklet i forhold til hverandre for å optimalisere utsikts- og kveldsolforholdene. Leilighetene er planlagt brutt opp i tverrstilte gavlmotiver for å gi bebyggelsen en særpreget karakter, samtidig som det på en "fornyende" måte får en viss formtilknytning til det eksisterende bygningsmiljøet omkring. Mellom byggene etableres et hyggelig fellesområde med trær, benker, eventuelle lekeinnretninger m.m. Alle leilighetene vil få sjøutsikt. Det er gjennom byggegrenser sikret kjøreadkomst for brannbil (3,5 m bredde) mellom nærings- og fritidsbebyggelsen og frem til sjøen.

Det er lagt opp til en parkeringsdekning hvor det pr. leilighet skal være 1 p-plass + 0,25 p-plass til gjesteparkering. Parkeringsbehovet på totalt 30 parkeringsplasser dekkes i sin helhet innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse (FK1) og parkering (f_P1). Alle parkeringsplassene er planlagt etablert på terreng. Det vises for øvrig til vedlagt illustrasjonsplan (vedlegg 1).

Det er også sikret kjøreadkomst til fritidseiendommen (99/199) på vestsiden, like utenfor planområdet. Adkomstforholdene blir omtrent som i dag.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, S1 – S4

Det er regulert inn 4 områder for privat småbåtanlegg med tilhørende strandsone. Dette er en videreføring av eksisterende forhold i området. Planforslaget er dermed med på å sikre dagens bruk og at arealbruken videreføres.

Det foreligger privatrettslige forhold, i form av tinglyste heftelser på båtplasser, for mindre deler av bryggeanleggene. Planforslaget endrer ikke forutsetningene for dette forholdet.



Bildet viser en del av bryggeanleggene og innregulert slipp. Fotografiet er tatt vinterstid.

Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon/trafo, f. R/T1

Området for felles renovasjonshåndtering i forbindelse med planlagt fritidsbebyggelse (FK1) er plassert i nær tilknytning til vendehammer vei slik at henting av avfall vil være greit å håndtere. Det skal som minimum settes opp levegg og tak over renovasjonsbeholdere. Innenfor samme område, men på et litt lavere nivå, er det regulert inn plass til ny trafo for hele området.

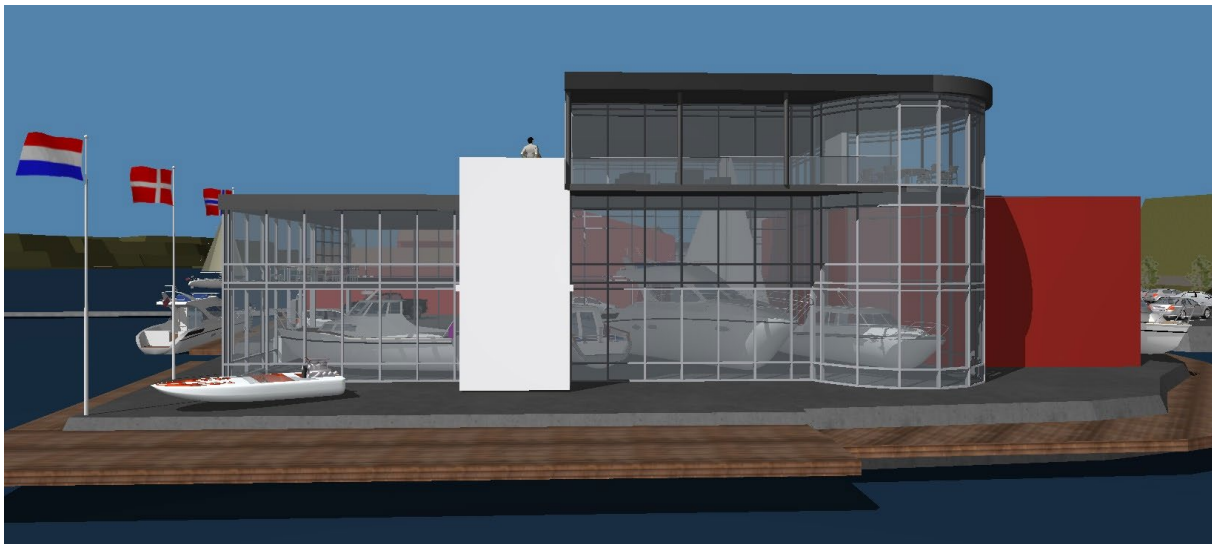


Illustrasjonen viser prinsipp for utforming adkomstpartiet med område for trafo, renovasjon samt 2 el-bil ladestasjoner. Illustrasjon Goutbeek AS

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål – Industri/lager/kontor/marina/forretning, N1

I likhet med fritidsbebyggelsen så vil næringsbebyggelsen også være synlig for mange, både naboer, forbipasserende i bil og fra fritidsbåter på fjorden. Dette tilsier at næringsdelen også krever at man tar estetiske hensyn. Byggene skal se ut som næringsbygg med ett volum og formspråk som følger funksjonene. Også her ønskes det en oppløst form der funksjonene er flettet i hverandre og som gjør bygningsmassen interessant å se på. Byggegrensene er innsnevret i bredden med ca 5 meter i revidert planforslag slik at planforslaget totalt sett tilrettelegger for smalere bygg.

Det er i illustrasjonene valgt å la eksisterende bebyggelse stå, som da tilbygges med en moderne del. Planlagt bygg lengst øst vil være desidert mest eksponert og det er valgt bruk av mye glass i fasaden for å fremheve en permanent, helårlig båtutstilling. Utstillingshallen vil da være godt eksponert både fra fylkesveien og fra sjøsiden. En rund form skal myke opp de strenge formene, og fortelle hvor man skal se. Det vil være muligheter for at eksisterende slipp blir bygget inn i lokalene, slik at båtene kan dras opp/ned fra sjøen. I tillegg til utstillingslokaler, skal deler av bygningsmassen også inneholde kontorlokaler. Kontorlokalene kan plasseres i front (2. eller 3. etasje) med den fineste utsikten.



Illustrasjonen viser prinsipp for utforming og den oppdelte bygningsstrukturen, sett fra øst. Det røde bygget er eksisterende bygg. Illustrasjon Goutbeek AS

Flate tak gir mulighet til å bruke deler av takflaten til takterrasse, samtidig som bygningen ikke stikker høyere opp i terrenget enn nødvendig. Hele bygget skal ha en maks mønehøyde på ca 9,5 meter, som regnes ut fra at en bygger på eksisterende terreng. Det vises for øvrig til vedlagte snitt (vedlegg 5) hvor høydeangivelser fremkommer på en illustrativ måte. Deler av restrommet rundt bygget mot vannet kan brukes til utstilling av salgsmodeller og evt benker og blomster. På vest-siden inn mot torvet, er det planlagt gjesteparkering, slik at potensielle kjøpere kan kjøre helt inntil lokalene.



Illustrasjonen viser prinsipp for utforming og den oppdelte bygningsstrukturen, sett fra vest. Det røde bygget er eksisterende bygg. Illustrasjon Goutbeek AS.

Tilstrekkelig areal for manøvrering av personbil med henger må til enhver tid være sikret frem til slipp (S2). Tilstrekkelig areal for manøvrering av tankbil til marinaen må også være sikret. Parkeringsplasser til næringsområdet skal dekke parkeringsbehovet for ansatte, besøkende til næringsdriften og til utleiedriften av småbåthavnen (SS3). Totalt utgjør dette 37 p-plasser (18+19). Illustrasjonene viser 38 p-plasser innenfor næringsområdet og dokumenterer dermed at parkeringskravet håndteres på en god måte. Det vises for øvrig til vedtakets pkt 7 (innledningsvis i denne planbeskrivelsen) for ytterligere kommentarer til parkeringssituasjonen. Næringsavfall hentes av en privat aktør i tråd med rutiner for håndtering av næringsavfall.

Byggehøyde over havnivå

Planområdet er i dag planert på ca kt + 1,3 moh. Eksisterende bygg er oppført med gulv på ca kt + 1,5 moh. For nye bygg vil gjeldende krav til laveste gulvhøyde på kt + 2,5 være problematisk. På et så begrenset område er man avhengig av at byggene og omkringliggende terreng «snakker» med hverandre rent høydemessig. Det vil være båter og motorer som transporteres med truck mellom byggene hele tiden og da vil stor interne høydeforskjeller gjøre den daglige driften svært tungvint. Det vil hovedsakelig være råbygg som verksted, salgs- og utstillingslokaler samt lager i 1. etasje som vil ha mindre økonomiske konsekvenser ved ekstrem havnivåstigning.

Planforslaget legger derfor opp til at nye bygg innenfor N1 skal overkant gulv i 1. etasje tilstrebes å ikke være lavere enn kt + 2,0 moh. Til opplysning nevnes at det aldri har vært sjøvann inne i bygningene. Ved stormfloen i 1987 var vannet ca 1,35 m over normal vannstand.

Slamtømmingsanlegg

Det skal etableres et slamtømmingsanlegg for fritidsbåter i tilknytning til kaianlegget innenfor N1. Endelig plassering er foreløpig ikke bestemt. Slamtømmingsanlegg for fritidsbåter består av en sugepumpe og en tilhørende slange (5-10 meter). Anlegget krever ikke mer plass enn ca 1 m². Det er nå vanlig å pumpe avløpet rett inn på kommunens avløpsledning og ikke via intern tank. Dette må avklares med Tvedestrand kommune i forbindelse med prosjektering/bestilling av anlegget.

Det er lite luktproblemer fra slike anlegg i dag. Nye båter har helt tette tilkopplingsløsninger til sugeslangen og da er det tilnærmet luktfritt. På eldre båter kan det imidlertid bli noe lukt under selve tømmeprosessen (varer noen minutter) hvis tilkoplingen ikke blir helt tett.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, o V1, V2

Fylkesvei 411 går langs kysten fra Tvedestrand sentrum og gir direkte adgang til planområdet. Fartsgrensen er 50 km/t på strekningen. Bredde på fv 411 varierende, men tilfredsstillende i det aktuelle området. Siktsonene ved avkjørselen er ivaretatt.

Avkjørselen er planlagt flyttet litt (7-8 meter) mot vest for å gi en bedre fordeling videre inn i planområdet. Byggegrense til senterlinje av fylkesveien varierer. For fritidsbebyggelsen er avstanden på det minste ca 22,5 meter. For næringsdelen er avstanden på det minste ca 32 meter.

Privat vei (V2) sikrer generell adkomst til planområdet samt til fritidseiendommen som ligger like utenfor planområdet mot vest. Veien er regulert med en kjørebanebredde på 3,0 meter i tillegg til tilhørende sidearealer på minimum 0,5 meter på hver side. Veien er breddeutvidet slik at den er dimensjonert for stor lastebil (L).

Annen veigrunn – tekniske anlegg, o A1 – o A2

Areal, utover selve kjørebane, som er eid av Aust-Agder Fylkeskommune, er regulert til områder for annen veigrunn – tekniske anlegg. Dette er arealer som brukes i forbindelse med drift og vedlikehold av fylkesveien slik som; overvannshåndtering, sikt, snøopplag m.m.

Innenfor frisiktslinjene tillates ikke murer, gjerder eller vegetasjon høyere enn 0.5 m over tilstøtende veiens nivå. Terreng skal ikke planeres høyere enn tilstøtende veiens nivå.

Annen veigrunn – grøntanlegg, o AG1

Et mindre areal nærmest avkjørselen er avsatt til grøntanlegg.

Kai, K1

Furøya er i dag et av Tvedestrands mest attraktive friområder godt tilrettelagt for båtturister og andre besøkende. Foreløpig kan du bare reise dit med egen båt. Med innregulert Kai kan dette være en god mulighet for kommunen eller andre til å etablere båtforbindelse til den vakre øya med store friområder, fine turstier, gode bademuligheter, offentlige toaletter, flere sommerarrangementer og restaurant. En mulig løsning kan være parkering på Eidbo med mulighet for tilbringertjeneste, f eks driftet fra Fjordsenteret/kioskdriften.

Innregulert småbåtanlegg (S1 – S4), grønnstruktur (G1, H530_1) og kjørevei (V2) vil fungere som adkomstmuligheter til kaianlegget. Kai med tilhørende fasiliteter opparbeides i samarbeid med Tvedestrand kommune når partene finner det formålstjenlig.

Parkeringsplasser, f P1

Dette området er avsatt til totalt 12 p-plasser felles for fritidsbebyggelsen (FK1). 6 av disse plassene vil være gjesteparkeringsplasser og de resterende 6 plassene vil være tilknyttet spesifikke leiligheter.

Teknisk infrastruktur

Det er kommunalteknisk infrastruktur i området. Kapasiteten på det kommunale vann- og avløpsanlegget er godt. Planområdet må tilkoples en 250 mm kommunal vannledning som ligger langs med fylkesveien på motsatt side. Vannledningen har godt trykk.

Grønnstruktur

Grønnstruktur, G1

Området skal gis en parkmessig opparbeidelse. Deler av området tillates opparbeidet og møblert med mindre anlegg som bocciabane, benker/bord o.l som fremmer bruken av området som en felles møteplass for lek og rekreasjon.

Det skal opparbeides gangforbindelse mellom brygger for å øke tilgjengelighet for allmennheten, og det skal tilstrebes å oppfylle krav til universell utforming. Det tillates ikke etablert innretninger som er til hinder for tilgjengeligheten langs sjøen.



*Illustrasjonen viser hvordan grønnstrukturområdet, her innenfor kaiområdet, kan utformes på en trivelig måte.
Illustrasjon Goutbeek AS.*

I deler området er det i dag stein og en vanskelig overgang til sjøen. Siden området allerede i stor grad er utbygd tillates en forlengelse av eksisterende bryggeanlegg, slik at man får en sammenhengende strandpromenade som vil øke attraktiviteten og tilgjengeligheten. En eventuell brygge i dette området skal ikke brukes til faste båtplasser, men være med på å gi allmenn tilgang til strandlinjen.

Fritidseiendommen (97/199), som ligger utenfor planområdet i vest, har kjøreadkomst gjennom planområdet til eiendommen i dag. Kjøreadkomsten til eiendommen er ivaretatt i planforslaget via innregulert kjøreveg (V2).



Bildet illustrerer at overgangen mellom sjø og land er lite egnet for ferdsel i dag.

Bruk og vern av sjø og vassdrag

Ferdsel, o FE1

Det tillates ingen innretninger/konstruksjoner, eller tiltak i dette området, utover ledninger/anlegg for teknisk infrastruktur i sjø og eventuelle moringer til småbåthavn i område SS1. Arealet skal benyttes som offentlig manøvreringsareal for båter.

Småbåthavn, SS1 – SS3

I dag er det ca 130 båt plasser fordelt i de to flytebryggeanleggene. Det er et generelt press på å ha nok båt plasser i kommunen. Planforslaget legger opp til å kunne utvide småbåthavnen iht gjeldende kommuneplan. Planlagt utvidelse er delt i tre områder for å tydeliggjøre tilhørende p-krav. Det vises for øvrig til en fyldigere beskrivelse av dette innledningsvis i denne planbeskrivelsen.

Utvidelse av bryggeanlegget er planlagt ved å benytte eksisterende koplingspunkter til land. Eksisterende flytebryggeanlegg må justeres iht noe i forbindelse med planlagt utvidelse slik at de forholder seg til arealdisponeringen i planen. Det er avgjørende at dagens manøvreringsmønster til marinaen opprettholdes samtidig som det tas hensyn til kulturminnet under vann (H570_1).

Nye bryggeanlegg skal byggemeldes og godkjennes av kystverket i henhold til § 27 i havne og farvannsloven.

Friluftsområde i sjø og vassdrag, o FS1

Det tillates ingen tiltak innenfor området som vil være til hinder for allmennhetens ferdsel på sjø.

Hensynssoner

Hensyn friluftsliv, H530_1

Hensynssone for friluftsliv langs med bryggene er videreført. Arealet er lagt langs bryggeanleggene på østsiden av området, og skal sikre at det ikke tillates tiltak som hindrer allmenn ferdsel.

Bevaring kulturmiljø, H570_1

En ballastrøys er avsatt til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Graving, fylling, plassering av moringer eller andre tiltak som kan påvirke eller skade kulturminnet er ikke tillatt. Eventuelle moringer for forankring av brygger nært opp til hensynssonen må plasseres kontrollert på bunnen ved bruk av dykker/froskemann.

Universell utforming

Krav til utforming og planløsning skal være iht enhver tid gjeldende teknisk forskrift. For utearealer gjelder også krav om tilgjengelighet i henhold til teknisk forskrift.

Bryggeanleggene består i dag av flere enkeltbrygger av varierende kvalitet og dekke. Målsettingen er at bryggeanleggene langs med sjø skal opprustes/utvides slik at man får en sammenhengende strandpromenade med tilgjengelige overganger mellom de ulike byggelementene.

Barn og unge

Området er ikke i bruk av nærmiljøet, eller av barn- og unge, utover den bruken området har i forbindelse med maritim virksomhet. Det er ingen lekeplasser eller badeplasser innenfor området. Halvøya har vært benyttet til næringsvirksomhet i flere tiår. Det er ikke krav til lekeplasser for fritidsbebyggelse.

Selv om det ikke er krav til lekeområder i forbindelse med fritidsbebyggelse vil det være flere områder innenfor både FK1 og G1 som vil være godt egnet for barns lek. Gode fiskemuligheter fra bryggene vil også være en attraktiv kvalitet for barn og unge. Området er ideelt for sjøbasert friluftsliv som igjen er viktig for folkehelsen og anses som et helsefremmende tiltak.

Forholdet til naturmangfoldloven

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

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. En gjennomgang av prinsippene følger nedenfor.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Det foreligger ingen registreringer i innsynsløsningene naturbase (www.naturbase.no) og artskart (www.artsdatabanken.no) innenfor planområdet på land, men det er registreringer i sjø av: ålegrassamfunn, bløtbunnsområder i strandsonen og større tarekogforekomster.

Ålegrassamfunnet berøres ikke direkte av planforslaget. Registreringene ligger like utenfor planområdet, innerst i bukta mot øst og rundt boligeiendommen i vest. Planforslaget legger ikke opp endringer av dagens situasjon mht bryggeanlegg eller til økt båttrafikk i disse områdene.

Tareforekomsten finnes ikke ifølge administrasjonen i kommunen, men det kan være snakk om at det er en feilregistrering og at det dreier seg om ett bløtbunnsområde. Registreringen er i området hvor det er innregulert et mindre kaianlegg.

Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes på denne bakgrunn som godt nok.

§ 9 Føre-var-prinsippet

Vurderes som ikke relevant. Kunnskapsgrunnlaget er vurdert som tilstrekkelig, se under § 8 over.

§ 10 Økosystemtilnærming og samlet belastning

Den samlede belastningen på økosystemet vurderes som akseptabelt.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Ved utvidelse av småbåthavnen med flytebrygger og moringer, bør moringene senkes ned kontrollert slik at de medfører minst mulig spredning av forurensede sedimenter. Eventuelt behov for oppfølgingsprogram vil bli vurdert i forbindelse med søknad om tillatelse til tiltak.

Kulturminner på land og i sjø

På land:

Det har vært drevet maritim næringsvirksomhet innenfor planområdet i flere tiår. Frem til 1950-tallet var det sagbruk på området. Området er sterkt omarbeidet og fylt gradvis ut gjennom hele 1900-tallet. Bygninger har blitt revet og nye bygninger oppført tilpasset virksomhetens til enhver tid behov. Opprinnelig bestod området av flere små øyer. Potensialet for å finne kulturminner på land er dermed vurdert til lav.



Bildet er fra rundt 1980-tallet og illustrerer ovennevnte.

I sjø:

Den 29.04.15 ble det gjennomført en marinarkeologisk registrering. Det ble gjort funn av en klart avgrenset ballastrøys som ligger på ca 12 meters dyp mellom de to eksisterende flytebyggene. Rapporten er vedlagt dette dokument (vedlegg 4).

Dette funnet er omfattet av kulturminneloven §14, og for å ivareta funnet legges det en hensynssone for bevaring av kulturmiljø rundt dette funnet, med bestemmelser om at fylling, plassering av moringer eller andre tiltak som kan påvirke eller skade kulturminnet ikke er tillatt.

Støy

Når det gjelder næringsvirksomheten så kan det forekomme støy i forbindelse med reparasjon og vedlikehold av båter. Det kjøres også truck ifbm utsetting og opptak av båter. Ovennevnte vil være at kortvarig karakter og til ulike tidspunkter. I tillegg vil opptak og utsetting av båter samt verkstedriften i det alt vesentligste foregår utenom selve ferietiden (vår og høst). Når det gjelder støy fra båttrafikk og fra småbåthavnen er ikke dette støybildet omfattet av støyretningslinjen, eller noen annen norsk standard. Det er tillatt etablert småbåthavner tett inn til bolig- og fritidsbebyggelse bl.a ved Østeråbukta og Vinterstøbukta. Det påpekes i denne forbindelse at dagens båtmotorer er mye mer støysvake enn bare for noen tiår siden slik at en økt aktivitet i området mer enn kompenseres av den teknologiske utviklingen med støysvake motorer og utstyr.

I forhold til planlagt fritidsbebyggelse er det eventuelt et bidrag fra vegtrafikkstøy (fv 411) som kan medføre at det må gjøres støyreducerende tiltak. Dette forholdet er ivaretatt gjennom en rekkefølgebestemmelse til planen.

Forurensning

På land

På land er det mistanke om forurensning på deler av området som følge av tidligere tiders virksomhet med sagbruk (impregneringsstoffer), båttopplag/verksted (bunnstoffer m.m.) og marina (drivstoffer). I forbindelse med mistanke om forurensning på land må det gjøres undersøkelser før nye bygge- og gravearbeider tillates. Grunnen skal undersøkes for miljøgifter. Hvis grunnen er forurenset skal tiltakshaver utarbeide tiltaksplan som skal godkjennes i kommunen før tiltaket kan gjennomføres.

I sjø

I sjø vet man at sedimentene i Sagesund er forurenset. Det vises i den sammenheng til NIVA rapport 4986-2005 om sedimentundersøkelser i Tvedestrandsfjorden. Moringer for forankring av brygger må plasseres kontrollert på bunnen for å hindre spredning av forurensete sedimenter.

Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS)

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Kun tema som er vurdert som spesielt viktig er tatt med i matrisen. Dagens situasjon er vurdert i tabell 4, mens situasjonen for planområdet etter utbygging er vist i tabell 5. Definisjoner av sannsynlighet og konsekvenser av uønskede hendelser som er lagt til grunn ved vurderingen av risiko:

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig/ kontinuerlig (5): Skjer ukentlig/ forhold som er kontinuerlig til stede i området
- Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet (4): Skjer månedlig/ forhold som opptrer i lengre perioder, flere måneder
- Sannsynlig/ flere enkelttilfeller (3): Skjer årlig/ kjenner til tilfeller med kortere varighet
- Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller (2): Kjenner 1 tilfelle i løpet av en 10-års periode
- Lite sannsynlig/ ingen tilfeller (1): Kjenner ingen tilfeller, men kan ha hørt om tilsvarende i andre områder

Vurdering av konsekvenser av uønskede hendelser er delt i:

- Ubetydelig/ ufarlig (1): Ingen person eller miljøskader/ enkelte tilfeller av misnøye.
- Mindre alvorlig/ en viss fare (2): Få/små person- eller miljøskader/ belastende forhold for enkeltpersoner.
- Betydelig/ kritisk (3): Kan føre til alvorlige personskader/ belastende forhold for en gruppe personer.
- Alvorlig/ farlig (4) (behandlingskrevende) person- eller miljøskader og kritiske situasjoner
- Svært alvorlig/ katastrofalt (5): Personskade som medfører død eller varig men; mange skadd; langvarige miljøskader.

Risiko framkommer ved å multiplisere sannsynlighet og konsekvens, se matrise nedenfor.

Matrise som viser risikoen ved ulike sannsynligheter og konsekvenser.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4. Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	5	10	15	20	25
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet	4	8	12	16	20
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller	3	6	9	12	15
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	2	4	6	8	10
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller	1	2	3	4	5

Risiko = sannsynlighet x konsekvens

De uønskede hendelsene krever ulik oppfølging alt etter hvilken risiko de har:

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig, i utgangspunktet ikke akseptabelt
- Hendelser i gule felt: Tiltak må vurderes.
- Hendelser i grønne felt: Ikke signifikant risiko, men risikoreducerende tiltak kan vurderes
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Risikomatrix for dagens situasjon i planområdet (før utbygging).

Hendelse/ situasjon	Aktuelt?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Grunnforhold	Ja	1	3	3	I området var det tidligere flere holmer og skjær, som etter hvert er blitt fylt igjen. Det er oppført flere bygg i området. Det er ikke kjente hendelser ifbm ustabile grunnforhold på stedet
Flom	Ja	2	2	4	Ved ekstremflo har det ved et par anledninger tidligere vært noe sjøvann innover landarealene, men ikke inne i selve bygningene.
Brann; vannforsyning og adkomst brannbil	Ja	2	2	4	Det er adkomst med brannbil frem til området. Brann vil det medføre skade på gjenstander og store kostnader ved f.eks brann i utstillingshall og verksted. Da det ikke er boliger i området vil det være mindre risiko for personskade.
Radon	Ja – kan forekomme	2	1	2	Det er utført radonmålinger for utleieleilighetene og disse lå under anbefalte grenseverdier.
Støy	Ja	3	1	3	Det er støy i forbindelse med utsetting og opptak av båter, og reparasjon og vedlikehold av båter som preger dagens støybilde. Det er lite boliger og fritidsboliger nær inntil området, og en kjenner ikke til at støy har vært belastende for omgivelsene.
Forurensning sjø/sedimenter	Ja	4	1	4	Det er tidligere påvist forurensning i sedimenter i sjø i området. Sedimentene tilfredsstillter ikke alle kriterier med hensyn til human risiko eller økologisk risiko, men helserisikoen er liten.
Forurensning land	Ja	3	1	3	Det er mistanke om forurensning i grunn på land. Ingen boligbebyggelse innenfor planområdet reduserer konsekvensene.

Risikomatrix for situasjonen i planområdet etter utbygging. Det forutsettes at nødvendige vurderinger og tiltak er iverksatt.

Hendelse/ situasjon	Endret pga utbygging i planområdet?	Sannsynlig	Konsekvens	Risiko	Kommentar/ Tiltak
Grunnforhold	Ja	3	1	3	Det må gjennomføres grunnundersøkelser før utbygging av området. Tiltak må gjennomføres i henhold til undersøkelsene. Dagens situasjon indikerer at det ikke er stor risiko for uønskede hendelser.
Flom	Ja	2	2	4	Det er satt krav til at fritidsbebyggelsen skal oppføres med laveste gulvhøyde på kotehøyde 2,5 moh. Det er satt krav til at nye næringsbygg skal oppføres med laveste gulvhøyde på kotehøyde 2,0 moh. Risiko for person eller miljøskade vurderes som lav.
Brann: vannforsyning og adkomst brannbil	Nei	2	2	4	Brann kan forekomme. Planområdet må tilkoples en 250 mm kommunal vannledning som ligger langs med fylkesveien. Ledningen har godt trykk. Det er adkomst med brannbil frem til området og inne i området. Ved at planforslaget nå legger til rette for fritidsbebyggelse vil en brann kunne få alvorlige konsekvenser for personskader.
Radon	Ja	1	2	3	Det legges til grunn at nye bygg sikres mot radon iht krav i TEK17. Nødvendige tiltak vil fremgå av byggesøknadene.
Støy	Ja	2	2	4	Utvidelse av småbåtanlegget vil medføre at en kan få noe mer støy fra småbåtanlegget isolert sett enn tidligere. Konsekvensen er mindre alvorlig da en ikke vurderer støy fra småbåtanlegg til å utgjøre en stor belastning.
Forurensning sjø/sedimenter	Ja	4	1	4	Ved utvidelse av småbåthavnen må moringer nedsenkes kontrollert for å hindre eventuell spredning av forurensede sedimenter. Det skal samtidig etableres et overvåkingsprogram for registrering av miljøgifter i sedimentene som skal godkjennes av kommunen.
Forurensning land	Ja	3	1	3	Eventuelle forurensede masser på land skal dokumenteres og håndteres forsvarlig. Område for fritidsbebyggelse vil være en mer «følsom» arealbruk enn næringsvirksomhet.

Gjennomføring av plan og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke satt krav til utbyggingsavtale mellom kommunen og utbygger. Bortsett fra areal langs fylkesvei, som er eid av fylkeskommunen, er området i privat eie og skal fortsette å være det. Planforslaget medfører dermed ingen direkte økonomiske konsekvenser for kommunen.

Når kai (K1) blir realisert vil det påløpe kostnader for kommunal leie av denne. Tiltaket vil føre til økt tilgjengelighet til Furøya og Tvedestrandskjærgården for øvrig og dette vil være veldig positivt for kommunen.

Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Revidert planforslag har imøtekommet 12 av 13 forhold som ble vedtatt i Teknikk, plan- og naturkomiteén, møtedato den 06.10.2015. Det vises i den forbindelse til en detaljert beskrivelse av hvert enkelt kulepunkt innledningsvis i denne planbeskrivelsen. Det er kun rekkefølgekravet om at næringsbebyggelsen må etableres før fritidsbebyggelsen som har vært vanskelig å imøtekomme. Planlagt fritidsbebyggelse er med på å gjøre prosjektet økonomisk bærekraftig. Fjordsenteret er offensive og har et sterkt ønske om å videreutvikle virksomheten sin i Sagesund/Eidbo. I den forbindelse nevnes at de siste årene er det bygget 4 store lagerhaller for båter på Eidbomyra. Fjordsenteret har totalt investert 12 millioner i dette anlegget. Båtopplagsvirksomheten er helt avhengig av nær tilgang til sjø for å drifte vinterlagringen av båter, som for øvrig utgjør den økonomiske bærebjelken i virksomheten. Det er ikke realistisk at næringsvirksomheten på Sagholmen opphører i forhold til den sterke bindingen som er knyttet til opplagsvirksomheten på Eidbomyra.

Planforslaget i tråd med intensjonene både i kommuneplanen og i kystsoneplanen. Planforslaget vil bidra til å sikre arbeidsplasser ved at Fjordsenteret kan fortsette å utvikle seg. Planlagt fritidsbebyggelse vil få gode kvaliteter med flotte solforhold og god sjøutsikt. Alle leilighetene vil få tilgang til sjø via innregulert småbåthavn. Planlagt fritidsbebyggelse er i revidert planforslag tydeligere skilt fra næringsvirksomheten ved at løsninger for renovasjon og parkering nå skal håndteres hver for seg.

Som kjent har det i «all tid» vært næringsvirksomhet knyttet til området. Planforslaget innebærer dermed ikke en ny situasjon i området, men representerer en videreutvikling som spiller den tiden vi lever i.



Fotografiet viser driften av Fjordsenteret, ca 1985. Legg spesielt merke til den dominerende båtcrana og stort reklameskilt på taket.

Sammenhengende strandpromenade med muligheter for kai, planlagt fritidsbebyggelse, økt småbåtkapasitet vil medføre større allmenn tilgjengelighet i området. Beboere i Sagesund, som ikke har tilgang til egne bryggefasiliteter, vil få muligheter til å sikre seg en god og trygg båtplass i havnen. Samtidig som eksisterende slipp sikres videreført. Selv om det ikke er regulert inn offentlige områder til kommunal drift- og vedlikehold sikrer planforslaget allmennhetens interesser i strandsonen.

Vedlegg

Forslag til reguleringsplankart – datert 20.08.2015 – sist revidert 20.11.2018

Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 20.08.2015 – sist revidert 20.11.2018

Vedlegg 1: Illustrasjonsplan – revidert 20.11.2018. Goutbeek AS

Vedlegg 2: Innkomne merknader

Vedlegg 3: Oppsummering og kort kommentar til innkomne merknader

Vedlegg 4: Rapport marinarknologisk registrering

Vedlegg 5: Snitt-tegninger og snittplan – datert 11.04.18. Goutbeek AS

Vedlegg 6: Fotomontasje – datert 12.04.18. Goutbeek AS

Vedlegg 7: 3D bilder – datert 12.04.18. Goutbeek AS