

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10033-37
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	13.10.2020
Kommunestyret 2019-2023	20.10.2020

Vedtaksbehandling - reguleringsplan Sagliene (Laget) – gnr 68 bnr 30 - planid 169

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, detaljreguleringsplan Sagliene (Laget) – gnr 68 bnr 30 - planid 169, med plankart og bestemmelser datert 18.05.2020.

Begrunnelsen for vedtaket er at planen anses å være i tilstrekkelig samsvar med intensjonen i kommuneplanens arealdel med bestemmelser om spredt boligbygging med maksimalt 4 boliger for LNFBB19 Laget. Videre ivaretar reguleringsplanen hensyn til allmennhetens ferdsel langs sjø og vassdrag, landskapsbildet og kryssløsning for vei i tilstrekkelig grad.

Før vedtatt plan sendes ut og kunngjøres skal følgende oppdateringer gjøres i plankartet og i bestemmelsene:

- SPP2 tas ut av plankartet og gjøres om til SVG (annet vegareal) og bestemmelse 4.4 b) tas ut.
- Rekkefølgebestemmelse 1 d) skal ha følgende ordlyd:
Før det gis byggetillatelse i planområdet skal frisiktsonen i avkjørsel til fylkesveg 411 være opparbeidet og vegetasjon fjernet. Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn tilstøtende vegers nivå. Beplantningen i frisiktsonene er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.
- Bestemmelse 3.1 b) skal ha følgende ordlyd:
Jfr. Pbl. § 1-8 er det vist byggegrenser på plankartet. Tiltak som nevnt i pbl § 29-4, 3. og 4. ledd (garasje og atkomstvei til boligtomtene) kan plasseres nærmere nabogrensa i henhold til gjeldende forskrift.
- Det legges til følgende bestemmelse 3.6 c): Ved opparbeidelse av lekeplass skal det plantes en rad med løvtrær langs grensen til industriområdet
- Bestemmelse 4.4 a) skal ha følgende ordlyd: Parkeringsplass SPP skal ha følgende minimumsmål 4,5 x 6 meter.
- Den gamle driftsveien/stien mellom boligtomtene og Lagelva angis i plankartet som tursti og dette angis som eget punkt under i bestemmelse 5.1
- Bestemmelse 5.1 a) endres/konkretiseres og får følgende ordlyd: I friluftsområdet skal hogst skje i forbindelse med tilrettelegging av området for friluftsmål. Hogstmoden granskog og trær som er utsatt for vindfall kan hogges, mens lauvtrær og skog i kantsonen mot elv og sjø beholdes.
- Følgende ordlyd tas ut av bestemmelse 6.4 b) : , herunder fyller ut skjellsand.

Vedlegg

Vedlegg 1 Planutkast-A2-L-18.05.20

Vedlegg 2 Reguleringsbestemmelser

Planomtale Sagliene PlanId 169 rev 18.05.2020

Vedlegg 3 ROS analyse Sagliene Planid 169

Vedlegg 4 Geologisk rapport

Vedlegg 5 Plan for vannforsyning og avløp

Vedlegg 6 Teknisk godkjenning Klaro minirensesanlegg

Vedlegg 7 Plassering av snitt

Vedlegg 7 Snitt gjennom tomtene

Vedlegg 9 Rettsforlik - Avsluttende avgjørelse om veirett

Reguleringsplan for Sagliene - planid 169 - oppsummering av innspill med kommentarer

Innspill med kommentarer etter høring og offentlig ettersyn

Reguleringsplan for Sagliene - planid 169 - plassering av brygger og båtplasser

Ang. Forslag til reguleringsplan for Sagliene, PlanId 169

Tilbakemelding - FISKERIDIREKTORATET

Tilbakemelding - detaljregulering Sagliene - fra STATENS VEGVESEN

Høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan Sagliene i Laget^LLJ gnr 68 bnr 30^LLJ planId 169 (1)

Sagliene i Laget - generell tilbakemelding fra NVE

Uttalelse til høring av detaljreguleringsplan for Sagliene - DIREKTORATET FOR MINERALFORVALTNING

0116_001

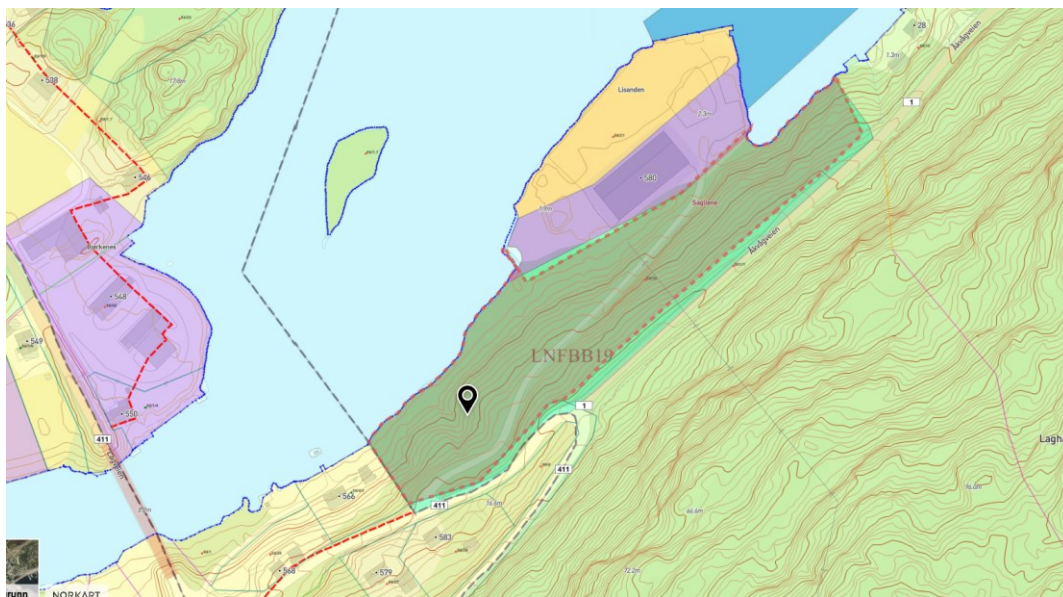
Uttalelse til høring og offentlig ettersyn - detaljreguleringsplan Sagliene i Laget, gnr 68 bnr 30, planId 169 - faste høringsinstanser.PDF

Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan Sagliene

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Sagliene - Fylkesmannen

Bakgrunn for saken (fakta)

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av 4 frittliggende boligenheter med tilhørende sjøboder og småbåtanlegg. Bestemmelsene og kartet gir føringer for krav til utforming av tiltak (utnyttelsesgrad, høyder, terrenginngrep, farger m.m.).



Kartet i kommuneplanens arealdel – overordnet plan

Sakshistorikk

- 15.6.2017 - forhåndskonferanse ble gjennomført med forslagsstiller og plankonsulent

- 02.10.2017 – det meldes om oppstart av planarbeidet og dette annonseres i Tvedestrandsposten 05.10.2017
- 7.5.2019 – teknikk-, plan- og naturutvalget var på befaring og drøftet forslaget til reguleringsplan på møte i etterkant. Utvalget utsatte realitetsbehandling av planforslaget til neste møte.
- 12.6.2020 - teknikk- plan og naturutvalget utsatte realitetsbehandling og det ble vedtatt at det skulle gjennomføres en dialog med administrasjon, utvalgsleder, utbygger og tilgrensende næringsinteresser i forkant av behandling for å komme frem til en løsning på antall boliger og veirett
- 7.8.2019 – dialogmøte gjennomføres mellom administrasjon, utbygger og ABA-tech. Det oppnås ikke enighet, men det bestemmes at utbygger og ABA-tech tar et nytt møte seg imellom.
- 14.8.2019 – utbygger og ABA-tech har et nytt dialogmøte uten at enighet ble oppnådd
- 8.10.2019 – det legges frem en orienteringssak for teknikk- plan og naturutvalget om at planarbeidet settes i bero inntil videre, grunnet behov for avklaringer om veirett og evt. justeringer i plandokumentene før førstegangsbehandling
- 12.05.2020 – etter mekling i Aust-Agder jordskifterett ble det inngått rettsforlik om veirett. Forliket forutsetter bl.a. at det blir gitt tillatelse til bygging av 1-4 boliger og at veibom flyttes. Se vedlagt rettsprotokoll.
- 20.5.2020 – kommunen mottar nye plandokumenter med dato 18.05.2020 og det anmodes om at planforslaget behandles videre.
- Teknikk-, plan- og naturutvalget behandlet planforslaget for første gang i møte 09.06.2020 og planen sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn i perioden 17.06.2020 – 11.08.2020. Høringen ble kunngjort med annonse i Tvedestrandsposten 18.06.2020.

Problemstilling

Kommunestyret tar stilling til om detaljreguleringsplanen kan vedtas med de endringskravene som er stilt til plankart og planbestemmelsene eller om planen skal sendes tilbake til ny behandling.

Innspill til planforslaget

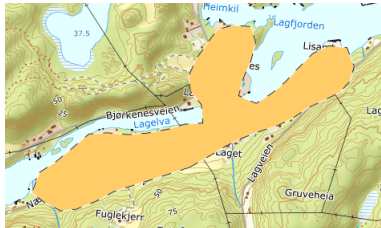
Planforslaget ble sendt på høring/offentlig ettersyn medio juni til medio august sommeren 2020. Det kom inn 10 innspill til planforslaget. Laget Vel sendte inn sitt høringsinnspill i tiden mellom sakspapirene til førstegangsbehandlingen var lagt ut på kommunens hjemmesider og før TPN-utvalget 09.06.20 bestemte at planforslaget at planen skulle legges ut til offentlig ettersyn. All den tid TPN-utvalget ikke endret på planforslaget ved førstegangsbehandlingen, så vurderer kommunedirektøren at høringsspillet fra Laget Vel bør anses som et vanlig høringsinnspill til planforslaget.

Høringsinnspillene er vurdert og kommentert av kommunedirektøren i tabellen under. Alle høringsinnspillene ligger vedlagt i sin helhet. Også forslagsstillers vurderinger av innspillene er lagt ved.

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
1. Laget vel, 04.06.2020	Laget Vel bekrefter tidligere uttalelser de er særdeles positive til planen. Laget har hatt sterk vekst de siste årene (mer enn 4 % i både 2018 og 2019). Mangel på nye boliger gjør at denne utviklingen nå stopper opp. Det er derfor veldig viktig	Positiviteten tas til etterretning.

	med slike nye attraktive byggemuligheter. Sagliene ligger sentralt og sjønært i Laget, men på grunn av dårlig tilkomst og vegetasjon er området ikke i bruk av allmenheten. Det er derfor gledelig at planen vektlegger estetisk utforming og tilrettelegging for allmenheten. Laget Vel er fremdeles veldig interessert i å samarbeide om etableringen av en offentlig badeplass. Det vil bli et verdifullt supplement til de andre tilbudene frivilligheten i Laget har etablert.	Kommunedirektøren vil kommentere at badeplassen ikke vil være i offentlig drift eller eierskap, men den planlegges å være tilgjengelig for allmennheten.
2. Fiskeridirektoratet, 23.06.20210	Viser til eget innspill (10.10.2017) i forbindelse med oppstart av planarbeidet. Direktoratet registrerer at våre innspill er notert og hensyntatt i og med at det ikke planlegges med slipp og båtopplag i området. Fiskeridirektoratet region Sør har ingen ytterligere merknader til detaljreguleringsplanen.	Tas til etterretning.
3. Statens vegvesen, 26.06.2020	Viser til sitt innspill i 2017, bl.a. innspill om behov for geotekniske/geologiske vurderinger, om eiendomsgrenser langs fylkesveg 1, og om siktsoner for avkjørsler. For ingeniørgeologiske og geotekniske vurderinger er det utarbeidet et eget notat. I planbeskrivelse opplyses det at eiendomsgrense langs fv. 1 (nå fv. 411) er korrigert i henhold til nye oppmålinger. For frisktsoner vil vi til foreslått bestemmelse bemerke at terreng i frisktsoner bør ikke være høyere enn tilstøtende vegers nivå. Etter krav til sikt i vegnormaler er det eventuelle sikthindringer, som f.eks. vegetasjon eller snø, som ikke skal være høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers	Det foreligger geoteknisk rapport fra Multiconsult (814969-NOT-001). Den tilsier at det ikke foreligger naturgitt skredfare ovenfor boligtomtene dvs. terrenget ovenfor veien som går til Lisanden. Det er ikke foretatt ny grenseoppgang mellom gnr 68 bnr 30 og fv. 411 og fv. 3438. Dette kunne vært gjort, men rekkefølgebestemmelse 1 d) sikrer at frisktsonen til avkjørsel skal være opparbeidet før det gis byggetillatelser. Regulant bør i samarbeid med veieier avklare eiendomsgrensene, men kommunedirektøren kan ikke se at dette er av avgjørende betydning for planen. Kommunedirektøren foreslår at innspillet tas til etterretning og innarbeides i rekkefølgebestemmelse 1 d), dvs. at terrenget innenfor frisktsonen ikke på noe sted skal være høyere enn tilstøtende vegers nivå. Videre vil vegetasjonen i frisktsonen fjernes, mens autovernhøyden på

	kjørebanelnivå, jfr. kapittel D.1.1.5 i håndbok N100.	fylkesvegen er under 0,5 meter.
4. Norges Handikapforbund Agder, 30.06.2020	Kan ikke se at det er stilt krav til universell utforming i noen grad her. Lekeplassen BLK er dette en sanslekeplass eller en kvarttalslekeplass? Sandlekeplass her må det tilrettelegges med lekeapparat for barn med funksjonsnedsettelse, siden den skal være åpen for allmennheten. Det er særs viktig å tenke universell utforming av apparater, benker og bord der rullestolbrukere og andre med funksjonsnedsettelser har mulighet til å delta i aktivitet uansett alder. Planbeskrivelsen punkt 5.5 handikapparkeringsplasser er ikke nevnt. Etter TEK 17 skal minst 5 % av plasser være HC-plasser og denne skal plasseres slik at de er nærmest inngangsdør til boenhet. Disse standardmål er 4,5 x 6,0 meter etter normalene. 5.8 Friluftsområde og strandsone: fiskeplassutforming bør utformes slik at rullestolbrukere kan ha mulighet å kunne bruke dette anlegget viss allmennhetens rett skal ivaretas	Dette medfører ikke riktighet. Planbeskrivelsen punkt 4.11 og punkt 5.10 peker på flere forhold som sikrer universell utforming i tilstrekkelig grad. Videre innarbeides dette i bestemmelse 4.4 a), hvor det kreves at målene skal være minimum 4,5 x 6 meter på SPP 1 – bestemmelse 4.4. a) endres slik at HC-målene angis konkret. Parkering på tomt 4 løses på egen tomt. Kommunedirektøren legger til grunn at når bestemmelse 3.6 sier at lekeplassen skal være tilgjengelig for alle, så innbefatter dette en utforming av både atkomstveien og selve lekeplassen som gjør at handikappede kan benytte seg av den. Rullestolbrukere kan kjøre helt inntil både bord og til sandkassen, fordi atkomsten er i plan med veien til Lisanden. Rekkefølgebestemmelse 1 c) sikrer opparbeidelse av lekeplassen (BLK). Bestemmelse 3.1 a) og 3.1 g) sier at det skal være to parkeringsplasser pr boenhet som planlegges ifbm. byggesøknader. Her må det ved byggesøknad angis hvor og hvordan som tilfredsstiller kravene etter TEK 17. Kommunedirektøren anser dette for å være tilstrekkelige og tilfredsstillende løsninger i planen hvor det kan legges til rette for HC-plass på egen tomt, samt at det i bestemmelse ta sinn HC-størrelse på SPP1. Planbeskrivelsen sier at den gamle driftsveien langs Lagelva blir gjort tilgjengelig og gruset opp. Kommunedirektøren anser dette for å være tilstrekkelig.

		Planen stiller ikke krav til fiskeplassutforming for rullestolbrukere. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det i denne mindre planen vil være strengt å skulle ta inn en slik bestemmelse gitt planens begrensede omfang.
5. NVE 02.07.2020	Gir kun generell tilbakemelding Minner om NVE sin rolle som sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor flom-, erosjon- og skredfare, forebygge overvann og gir råd ved utarbeiding av arealplaner NVE prioriterer sine uttalelser og innspill og kommunen må skrive tydelig at de ønsker bistand til konkrete problemstillinger. I denne saken er det ikke bedt om bistand og NVE har dermed ikke noe konkret å komme med. Kommunen har ansvaret.	Rapport fra Multiconsult (814969-NOT-001) tilsier at den naturgitte skredfaren ikke utgjør noen risiko. Videre er det i bestemmelse 1 b) stilt rekkefølgekrav til dokumentasjon på fjell i byggegrop eller at ingeniørgeolog skal kunne framlegge prosjektert opparbeidelse av tomtene for å avklare løsmasseforholdene konkret før igangsettingstillatelse. Videre er det i rekkefølgebestemmelse 1 e) stilt krav til flomsikring knyttet til bekkeløpet mellom tomt 1 og tomt 2.
6. Direktoratet for mineralforvaltning, 24.07.2020	Masse generelt om deres sektor- og myndighetsområde Planområdet ligger innenfor en registrert forekomst av sand- og grus (Laget)¹. I følge Norges geologiske undersøkelse varierer mektighetene i forekomsten fra tynt dekke over fjell enkelte steder til 4-5 m andre steder, og kornstørrelsen varierer fra sand til mer grove masser som grus og stein. Forekomstens betydning som ressurs er av NGU ikke vurdert. Ut fra foreliggende dokumenter i saken kan vi ikke se at grusforekomsten er vurdert eller omtalt i forbindelse med planarbeidet. Jf. innspill fra Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (13.11.2017), er arealbruken heller ikke hørt i forbindelse med behandling av kommuneplanen. I følge planomtals kapittel 4.13 om grunnforhold, har Multiconsult foretatt befarings av området med tanke på kartlegge skredfare og grunnforhold. I følge rapporten fra Multiconsult er det konkludert med at det er fast fjell i grunnen, overdekket med ca. en halv meter sand, grus og stein. DMF legger disse opplysningene til grunn og	Tas til etterretning. Fra NGU – forekomsten:  Det er riktig at forekomsten ikke er vurdert i planarbeidet. Det er lite sannsynlig med uttak av masser i planområdet, bla. av hensyn til fylkesvegen. Videre er Laget kirke, Lagbrua og Lisanden innenfor forekomsten og kommunedirektøren anser det som lite relevant å vurdere råstoffutvinning i området.

	vurderer at den foreslåtte planen ikke berører registrerte forekomster av mineralske ressurser som kan regnes som utnyttbare. Vi har derfor ingen merknader til høringen og offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Sagliene i Laget, gnr. 68 bnr 30, i Tvedestrand kommune.	
7. ABA-con a/s, 07.08.2020	Viser til tidligere innsigelser i saken og øvrig kommunikasjon. Saken har vært gjenstand for utvikling, bl.a. ved resultatet av jordskifterettens rettsmekling 16. mars 2020. Dersom boliger skal etableres, bør sjøboder, småbåthavn samt bade-lekeplass utgå. Dette fordi planlagt plassering er for nærme industriaktivitet og således vil medføre ulemper og konflikter. Alternativt kan sjøboder og bade-lekeplass plasseres nedenfor boligene, som vedlagte tegning, forslagsvis viser. (se vedlegg 1.) Båtplasser kan leies hos ABA-con. Slik løsning konsentrerer aktiviteten borte ved boligene, og basis for konflikter reduseres. Dette er også i tråd med utbyggers opprinnelige plan. (Se vedlegg 2.)	Gjennom rettsforliket i Jordskifteretten er det avklart veiretten til boligtomtene og bommen flyttes noe nedover tomt 4 mot Lisanden (se plankartet). Dvs at boligtomtene har veiatkomst. Kommunedirektøren kan se at sjøboder m.m. ideelt sett burde vært noe lengre fra industriområdet ut fra mulige ulemper og konflikter mellom ulike hensyn i området. Ved oppstart av planarbeidet anmodet kommunen om at utbygger ikke planla båtplasser i elvebeltet nedenfor boligene. Dette ut fra hensyn til allmennhetens friluftsliv og Lagelva. Båtplasser og sjøboder i dette området ville gitt en større grad av privatisering enn i det området hvor båtplass og sjøboder ligger i planforslaget. Etter kommunedirektørens vurdering er ikke området for båtplass, sjøboder og lekeplass det mest ideelle, men det er tilfredsstillende og det bør legges til at båtplassene og sjøbodene ikke benyttes hele året.
8. Agder fylkeskommune, 12.08.2020	Området var ikke en del av kommuneplanforslaget som lå på høring i kommuneplanens arealdel 2017-2029, men ble innlemmet i sluttbehandlingen. Planområdet ligger innenfor arealformål LNF spredt boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse i kommuneplanen. Viser til statlige retningslinjer (strandsonen, 100-meters beltet, § 1-8). Den geografiske plasseringen krever at det tas spesielt hensyn til friluftsliv, natur og landskap samt allmennhetens tilgjengelighet i område. I vårt innspillsbrev av 13.11.2017 påpekte fylkeskommunen at et evt. planforslag	Det er riktig, men kommunedirektøren vurderer det dit hen at 4 boliger ved siden av hverandre er akseptabelt, selv om kommuneplanen sier 4 spredte boliger. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det er tatt tilstrekkelige hensyn til friluftsliv, natur og landskap i planen og at det er tilstrekkelig tilgjengelighet for allmennheten langs Lagelva. Videre er det tatt hensyn til

	burde vise hvordan man har tatt hensyn til estetikk og landskap, flom og skred, trafiksikkerhet og strandsoneforvaltning, slik at nasjonale og regionale interesser blir ivaretatt på en god måte. Vi ser at det er utfordringer ved etablering av boliger i området som har et krevende terreng ned mot elven Laget og vil ha en eksponert beliggenhet. I bestemmelsen 3.1.a), står det følgende; «<i>Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges:</i> - <i>Situasjonsplan og tegninger som viser bygningers plassering, atkomst, parkering, garasjeplassering og forstøtningsmurer.</i> - <i>Eksisterende og prosjekterte terrenglinjer ved godt dokumenterte snitt gjennom byggetomten fra sjø/vann til fylkesvei, med planlagt bebyggelse og anlegg inntegnet.</i> - <i>3D Modell og/eller fotosimulering av høy faglig kvalitet slik at landskapsvirkningene av planlagt bebyggelse og anlegg lett kan bedømmes»</i> Fylkeskommunen mener at illustrasjoner av tiltaket i 3D burde vært utarbeidet til planforslaget. Dette ville gitt en god forståelse av planlagte tiltak og kan gi rom for tilstrekkelig medvirkning. Det forventes at fjernvirkning dokumenteres fra ulike viktige ståsteder, deriblant sett ifra båt. Terrengsnitt, landskapsplan og/eller terrengmodell og visualiseringer er gode verktøy for å vise lokale tilpasninger av ny bebyggelse i terreng. Oversendt snitt-tegning mener vi ikke er tilstrekkelig for å kunne vurdere planforslaget. God terrengtilpasning må fremgå og sikres i plan og bestemmelser. Fylkeskommunen ser også at bestemmelse 3.1b) kan være misvisende og forvirrende da dette allerede er regulert gjennom forskrift og lov. Vi ber om at dette forklares nærmere eller fjernes fra bestemmelsene.	landskap, flom og skred, trafiksikkerhet og strandsoneforvaltning, jf. plankart og bestemmelsene. Boligene vil bli godt synlige (eksponert) fra vannet og andre siden av Lagelva/fjorden, men de vil få meget god ryggdekning. Kommunedirektøren ser at tiltakene kunne vært illustrert bedre, men vurderer det dit hen at summen av planbeskrivelsen med bla. fotomontasjer, snittegninger og bestemmelsene samlet sett gir grunnlag for forståelse og medvirkning. Estetikk og landskap er beskrevet i planbeskrivelsen punkt 6.3. Det er satt krav til byggeutforming, farger etc. Terrenginngrepene er akseptable og sikres gjennom plankartet og planbestemmelsene i tilstrekkelig grad. Byggegrenser i 100-metersbeltet skal vises og er i utgangspunktet absolutte. Bestemmelse 3.1 b. endres noe for å forklare dette: Jfr. Pbl. § 1-8 er det vist byggegrenser på plankartet. Tiltak som nevnt i pbl § 29-4, 3. og 4. ledd (garasje og atkomstvei til boligtomtene) kan plasseres nærmere nabogrensa i henhold til gjeldende forskrift.
--	---	--

	Vi minner også om at i kommuneplanen er det ikke avsatt areal for brygge eller småbåtanlegg ut i Laget i tilknytning til boligbebyggelsen. Fylkeskommunen mener at det er sannsynlig at det ikke er mulig å etablere siktsoner slik det er vist på plan. Krav til siktsoner kan trolig ikke tilfredsstilles og vi minner om at siktsoner må sjekkes i vertikalplan. Byggegrenser langs veg har mange funksjoner og er en viktig faktor for å ivareta vegen, framtidig utvikling av veg og annen infrastruktur samt unngå konflikter med naboer i forbindelse med drift, vedlikehold, støy og støv. I denne saken vil vegens kropp og stabilitet være en viktig faktor. Når regulant skriver at det byggegrensen er 20-30 meter, så medfører ikke dette riktighet. SKV1 skal utvides, det skal etableres grøfter og 2 parkeringsplasser. Tiltakene kommer 4-5 meter inn i fylling, og har en avstand på 10-20 meter fra fylkesvegens senter i øvre del av den private vegen.	Det er riktig, men kommunedirektøren vurderer det dit hen at planforslagets område og utforming av 4 frittliggende boliger og småbåtanlegg med sjøboder er akseptabelt og kan bidra til at planene realiseres uten at dette går utover planformålet i kommuneplanens arealdel i vesentlig grad. Området ligger like innenfor område avsatt til småbåtanlegg i kommuneplanens arealdel og område for båtplasser og sjøboder i planforslagets bør derfor kunne aksepteres. Kommunedirektøren legger til grunn at det eksisterer en avkjøring til Lisanden i dag. Bestemmelsen om at terrenget i frisisiktsone ikke skal være høyere enn tilstøtende vegers nivå tas til etterretning. Autovernet langs fylkesveien vil være der og ha sin siktreduserende virkning for elementer som er lavere enn 0.5 meter, men over dette vil det være tilstrekkelig friskt med hensyn til gående, syklende og kjørende, når vegetasjonen holdes nede. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at planforslagets løsning for friskt er og bør kunne aksepteres. Eksisterende vei til boligtomtene planlegges utvidet noe ned til boligtomtene og det ligger i området 10-20 meter fra fylkesvegen. 2 parkeringsplasser tas ut av planen (SPP 2). Det blir således nå begrensede tiltak som skal gjennomføres i fyllingen mot fylkesveien, noe kommunedirektøren anser at bør aksepteres.
--	--	---

	Fylkeskommunen mener skisserte løsning ikke er realistisk og det er uheldig å etablere parkeringsplasser i dette området, med tanke på drift. Det foreligger ikke dokumentasjon som viser konsekvens av tiltakene mellom byggegrense og senter av veg. Fylkeskommunen kan derfor ikke ta stilling til om vegutbedring og etablering av parkeringsplass er gjennomførbart. Vi forutsetter at det utarbeides tegninger og gjennomføres geotekniske- geologiske vurderinger som synliggjør/ tydeliggjør konsekvens for fylkesvegen. For ordens skyld gjør vi regulant oppmerksom på at det er usikre grenser i området.	Parkeringsplass SPP2 tas ut av planene. Breddeutvidelse på deler av veien til Lisanden vil være på 1-2 meter og etter kommunedirektørens vurdering, vil dette berøre fyllingen mot fylkesveien i svært liten grad. Konsekvensene for drift og vedlikehold av fylkesveien vil være minimale. Geotekniske vurderinger foreligger i rapporten fra Multiconsult. Kommunedirektøren vil bemerke at regulant og eier av fylkesveien kan avklare grensene etter planvedtak. Dette er ikke av avgjørende betydning for planens innhold, sjøl om dette burde vært sjekket ut tidligere i prosessen.
9. Kystverket, 14.08.2020 (de fikk utsatt høringsfrist av saksbehandler)	Kystverket Sørøst har ingen merknader til foreslått plassering av småbåtanlegg langs land. Vi vil imidlertid bemerke at plankartet viser et område i sjø avsatt til småbåthavn, VS. Vi stiller spørsmål til hensikten med å vise dette området med arealformålet småbåthavn, da vi ikke kan se at planen har som formål å legge til rette for etablering av en småbåthavn i dette området. Vi minner om at alle tiltak og aktiviteter som kan påvirke sikkerheten eller ferdselen i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven § 14 andre ledd. Eksempler på tiltak er brygger og fortøyningsinstallasjoner.	Poenget fra planleggers side var å ikke endre noe i dette området, men bare å videreføre arealformålet i kommuneplanens arealdel. Området VS kunne således vært tatt ut av reguleringsplanens områdeavgrensning, men kommunedirektøren kan ikke se at dette har noen vesentlig betydning. Tas til etterretning.
10. Fylkesmannen i Agder, 17.08.2020 (de fikk noen dagers utsatt høringsfrist av saksbehandler)	Området er i kommuneplanens arealdel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsfomål med spredt bebyggelse (område LNFB19). I kommuneplanen åpnes det totalt opp for 4 boenheter. Området var ikke en del av kommuneplanforslaget som lå på høring i kommuneplanens arealdel 2017-2029, men ble innlemmet i sluttbehandlingen.	Det er riktig, men kommunedirektøren vurderer det dit hen at planforslagets område og utforming av 4 frittliggende boliger og småbåtanlegg med sjøboder er akseptabelt og kan bidra til at planene realiseres uten at dette går utover planformålet i kommuneplanens arealdel i vesentlig grad. Området ligger like innenfor område avsatt til småbåtanlegg i

	Viser til oppstartsinnspeilet i 2017 hvor de frarådet å gå videre med planforslaget da planområdet i sin helhet ligger innenfor hundremetersbeltet langs sjø og er mindre egnet for boligutbygging. Sjøboder/naust med brygger og utliggere er i strid med overordnet plan og ikke i tråd med nasjonale føringer for strandsonen. Av statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjø går det frem at nye bygninger skal trekkes så langt bort fra sjø som mulig, og at det skal unngås å bygge på arealer som er av verdi for andre interesser, så som landskap, friluftsliv og allmenn ferdsel. Den overordnede arealplanleggingen i kommunen vurderer ulike områders behov for småbåthavn. I umiddelbar nærhet av planområdet er det i kommuneplanen regulert inn areal til småbåthavn. Behov for båtplass burde vært søkt løst innenfor dette arealet, og ikke ved en økt utbygging og privatisering innenfor områder avsatt til LNF. Ved en senere realisering av småbåthavn på Lisanden, så vil omkringliggende naturområder få større verdi for allmenn ferdsel samt natur- og dyreliv. Vi gir derfor, med bakgrunn i ovennevnte, faglig råd om å ta ut BSB1-2, BBS1-2 og BUN fra planen. Behov for båtplass bør søkes løst innenfor arealer avsatt til formål småbåthavn. Friluftsmål, LF Vi finner det positivt at ferdsel langs strandsonen som et minimum er sikret gjennom å regulere området langs vannet til friluftsmål. Vi anmoder om at området gis flere bestemmelser, som blant annet sikrer allmenhetens rett til ferdsel og gir et forbud mot inngjerding eller private installasjoner innenfor	kommuneplanens arealdel og område for båtplasser og sjøboder i planforslagets bør derfor kunne aksepteres. Allmennheten får et belte nedenfor boligene hvor den gamle gjengrodde driftsveien skal gruses opp, samt at det skal anlegges lekeplass med badeområde. Videre blir boligene blir liggende et stykke opp fra elvekanten i et område som i dag ikke er det mest attraktive for friluftsliv. Kommunedirektøren viser til vurderingene over og vil legge til at bygningene trekkes opp fra selve elvekanten. Det planlagte småbåtanlegget med sjøboder blir liggende innerst i et bratt og lite fremkommelig område og nært området som er avsatt til småbåtanlegg i overordnet plan. Det bør legges til at i overordnet plan grenser det framtidige småbåtanlegget helt opptil industriformål, noe som gjør det usikkert om og når et slikt anlegg evt. blir realisert. Kommunedirektøren anser at reguleringsplanens løsning med en mindre småbåthavn med sjøboder innerst i bukta mellom Lisanden og eksisterende brygge som ligger like utenfor planområdet – dette blir en fortetting som er arealeffektiv. Kommunedirektøren finner at det er nødvendig å ta ut småbåtanlegg og sjøboder fra planforslaget. Det kunne vært flere bestemmelser knyttet til friluftsmålet (LF). Turstien langs elva blir i sin helhet liggende utenfor byggegrensene på tomtene. Kommunedirektøren er enig at den gamle driftsveien bør reguleres inn i plankartet
--	---	---

	området. Det bør vurderes å regulere en tursti gjennom området, som sikrer friluftslivets rett til strandsonen. Vi minner om statlige planretningslinjer for strandsonen, som er tydelig på at allmenhetens tilgjengelighet til strandsonen skal bedres ved regulering av sjønære områder. Vi gir råd om at bestemmelse 5.1 a) endrer ordlyd slik at denne kun gir en mulighet for hogst av trær i forbindelse med tilrettelegging av friluftsområdet. Vi gjør også oppmerksom på at <i>forskjønnelse</i> er et subjektivt begrep, hvilket for noen vil innebære kun naturlig voksende vegetasjon, mens det for andre vil kunne innebære mye hogst. Vi gir råd om at bestemmelsen konkretiseres. I og med at aktuelle område er i grenseovergangen mellom ferskvann og saltvann, så vil kantsonen mot vann/sjø kunne omfattes av vannressursloven § 11 (kantvegetasjon). Etter § 2 i vannressursloven gjelder loven mot sjø så langt vassdraget ved midlere vannføring ligger over havets nivå ved alminnelig lavvannstand, eller bunnen er preget av tilløp av ferskvann. Vi ber om at dette vurderes. Lekeplass (BLK) og badeområde (VB) Vi finner det positivt at det legges til rette for en allment tilgjengelig lekeplass og badeområde. Samtidig stiller vi spørsmål ved områdets egnethet som badeplass, med tanke på at lekeplass og badeområde grenser til et område som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig næringsvirksomhet. Dersom aktuelle område etter grundige vurderinger blir vurdert som det best egnede for badeplass i nærområdet, så burde planområdet vært utvidet til å omfatte en del av tilgrensende næringsareal for å sikre at det ble regulert inn en grønn buffersone mellom næringsområdet og leke-/badeområdet. Dette av hensyn til sikkerhet og kvalitet på lekeplass/ badeplass, og av hensyn til badevannskvalitet og begrensning av forurensning fra næringsområdet. Fylkesmannen anbefaler at dette gjøres. Generelt finner vi det uheldig med påfylling av sand i strandsonen/ sjø på	som tursti for å sikre allmenhetens ferdselsadgang, men kan ikke se at det er nødvendig med bestemmelser som er regulert i friluftsloven. Bestemmelse 5.1 a) endres/konkretiseres og får følgende ordlyd: I friluftsområde skal hogst skje i forbindelse med tilrettelegging av området for friluftsformål. Hogstmoden granskog og trær som er utsatt for vindfall kan hogges, mens lauvtrær og skog i kantsonen mot elv og sjø beholdes. En slik bestemmelse anses å være i tråd med hva som gjelder etter vannressursloven § 11. Kommunedirektøren ser at det kan stilles spørsmål til egnethet og område, men vurderer det dit hen at Fylkesmannen ser vel mange problemer. BLK og VB er plassert etter grundige vurderinger av egnethet innenfor planområdet. Det som ikke fremkommer veldig godt i plandokumentene er at det planlegges å anlegge en rad av løvtrær langs grensen til industriområdet, noe som vil skape et skille/buffer. Dette understrekes ved at dette tas inn i bestemmelse 3.6. Videre er det god atkomst til leke- og badeområdet, fordi det er vei dit som gående, syklende og rullende kan bruke. Kommunedirektøren kjenner ikke til at forurensning er noe problem fra industriområdet. Den planlagte badeplassen er på en naturlig anlagt
--	---	---

	områder hvor det ikke er naturlig sandstrand i dag. Det er uklart hvordan vannmassene i området jobber, og det er potensiale for at sanden gjennom sesongene vil fluktuere og legge seg andre steder enn tiltenkt. For å opprettholde en kunstig sandstrand vil man da trenge gjentagende påfyllinger med sand, og man vil endre bunnhabitat for en større andel av omkringliggende sjøområde. Med bakgrunn i dette bør det ikke legges til rette for utfylling av sand i sjø. Øvrige merknader Fylkesmannen stiller seg bak Fylkeskommunen sitt innspill i brev av 12.08.2020, hvor det påpekes at landskapsvirkninger av planen burde vært bedre illustrert og belyst ved offentlig ettersyn.	strand. Behovet for påfylling av sand anses som så lite at ordlyden <i>herunder fylle ut med sand</i> fjernes fra bestemmelse 6.4 b). Kommunedirektøren ser at tiltakene kunne vært illustrert bedre, men vurderer det dit hen at summen av planbeskrivelsen med bla. fotomontasjer, snittegninger og bestemmelsene samlet sett gir grunnlag for forståelse og medvirkning. Estetikk og landskap er beskrevet i planbeskrivelsen punkt 6.3. Det er satt krav til byggeutforming, farger etc. Terrenginngrepene er akseptable og sikres gjennom plankartet og planbestemmelsene i tilstrekkelig grad.
--	---	--

Faglige merknader/historikk

Planstatus

Det aktuelle reguleringsområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-formål med areal for spredt boligbebyggelse (pbl. § 11.7 nr 5, bokstav b) og med bestemmelser om at spredt boligbebyggelse kan tillates gjennom reguleringsplan, når formålet, bebyggelsens omfang og lokalisering er nærmere angitt i arealplanen (pbl. § 11-11 nr 2).

For LNFBB19 Laget sier bestemmelsene til kommuneplanen (kap. 8.2.) følgende:
Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav om reguleringsplan før tiltak kan finne sted.

Reguleringsplanen legger opp til 4 boligtomter med et felles småbåtanlegg og felles sjøbodanlegg på grensen til gnr 68 bnr 10. Hovedformålet i området er LNF – spredt boligbygging, mens planen legger opp til en noe tettere boligbygging. Planen forholder seg således i mindre grad til hovedformålet for området, men samtidig mener kommunedirektøren at det er positivt at det beholdes med sammenhengende områder for friluftsliv, jf. beltet mot Lagelva. Tettheten mellom de fire tomtene bør kunne aksepteres.

Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som ivaretar ulike hensyn før bygging – plan for vann- og avløp, dokumentasjon fra netteier, dokumentasjon på tilstrekkelig slokkevannskapasitet, grunnforhold på tomtene, opparbeidelse av frisiktsoner ved fylkesveien og erosjonssikring av flomvann mellom tomt 1 og tomt 2. Videre stilles

det krav i bestemmelsene til bebyggelse og anlegg om at det må fremlegges dokumentasjon på plassering av bygg, atkomst, parkering, murer, snitt gjennom byggetomtene og faglig modellering av bebyggelsens landskapsvirkninger.

Forholdene rundt veirett er avklart gjennom forlik mellom grunneier og fester av gnr 68 bnr 21. Forliket sikrer atkomst til de planlagte boligtomtene.

Forholdet til prosessen av kommuneplanens arealdel

Området LNFB19 er en del av gjeldende kommuneplanens arealdel. Det har vært en prosess der antall boliger er fastlagt til 4 tomter slik planutvalget tidligere har anmodet om.

KU nr 19 (til kommuneplanarbeidet) viser at temaene 100-meters-beltet og teknisk infrastruktur, atkomst, sikkerhet og beredskap har rød farge i konfliktgrad, mens temaene egnethet, vann/vassdrag, landskap og estetikk, naturmangfold og naturmiljø har gul farge i konfliktgrad.

Planforslaget har i stor grad tatt tak i utfordringene som er belyst i konsekvensutredningen som ble gjort ved kommuneplanarbeidet. I planbeskrivelsen er det gjort vurderinger og kommunedirektøren har vurdert dette ved å gjennomgå innspillene til oppstartsvarselet. Videre gjøres det vurderinger på de ulike temaene under.

Forskrift om konsekvensutredninger

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

Bebyggelse og anlegg

Det er regulert inn 4 tomter for boliger (frittliggende småhusbebyggelse), BFS 1-4. Bestemmelsene tilsier maks bebygd areal (BYA) pr tomt = 186 m² eksklusiv parkering på terreng. Bygningstypen er Sørlandshus eller mer moderne og tidsriktig arkitektur. Maks størrelse på bolig er BYA = 120 m² og maks størrelse på garasje er BYA = 49 m². Maksimal mønehøyde er 8,5 meter på boligene og 5,5 meter på garasjene.

Plankartet angir høydekote for inngangsparti. Bestemmelse 3.2. d) angir et slingringsmonn på +/-0,5 meter for inngangsparti for alle tomtene. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at slingringsmonnet er akseptabelt og at faren for svært høye ruvende bygg dermed ikke er stor.

Bestemmelsene 3.1 a) stiller krav til at det skal fremlegges snittegninger og 3D-modell/ fotosimulering ved byggesøknad. Kommunedirektøren anser dette som svært sentralt for å sikre at den totale landskapsvirkningen av bygninger, forstøtningsmurer og uteområder lettere kan vurderes. Dette burde ideelt sett vært avklart i reguleringsplanen, fordi en dermed skyver vurderingen til byggesak i stedet for å ta dette i planarbeidet. Samtidig ligger det en forventning i den aktuelle bestemmelsen til at det blir benyttet landskapsarkitekt ved utarbeidelse av byggesøknad. Dette bør kunne aksepteres.

Det planlegges i alt 4 sjøboder (maks mønehøyde 4 meter) med felles bryggefront og en 3 meter bred og 4 meter dyp båtplass til hver av boligene, samt at rettighetshaver på gnr 68 bnr 3 (i dag bnr 4) får en brygge og båtplass lengst nordøst i planområdet. Det er gangatkomst til sjøbodene, brygge og båtplassene.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Adkomstveier følger eksisterende vei ned fra fylkesvei til én felles ny atkomstinnkjøring til boligtomtene. Planbeskrivelsen vurderer mulige utbedringer

(utvidelse) av veien. Kommunedirektøren legger til grunn at vegnormen i Tvedestrand kommune legges til grunn ved utbedringer av eksisterende vei og ved opparbeidelse av nye atkomstveier internt.

Rørlegger Erling Olsen AS og Rambøll AS har laget en plan for vannforsyning og håndtering av avløp (se vedlegg). Firmaene har sentral godkjenning for denne type prosjekteringsarbeid.

Det planlegges at hver av de fire boligtomtene må bore etter vann og det planlegges minirensanlegg på hver tomt. Søknad om etablering av vannforsyning i henhold til forskrift om vannforsyning og drikkevann, samt utslippstillatelse skal sendes kommunen før utbygging tar til.

Det er strøm i området som potensielt kan fordeles fra trafoen midt på eiendommen. Kommunedirektøren vil bemerke at dette må avklares med Agder Energi Nett for utbygging tar til. Energibehovet vil bli løst ved bruk av strøm og eller varmepumpe. Det ligger til rette for å etablere vann til vann vannbåren oppvarming ved å føre ledninger ut i sjøen. Ledninger i sjø kan være problematisk og utsatt for ødeleggelser, f.eks. redskaper, dregger og annet kan lett sette seg fast i ledningene. Det kan også legges varmepumpe luft til luft eller jord innen planområdet.

Renovasjon skal løses med dunker til hver bolig, eller ved bruk av fellesdunker for de 4 boligene. Renovasjonsbil betjener søppeldunkene langs eksisterende vei og kan snu ved den nye interne innkjørselen.

Grønnstruktur og friluftsliv

Planforslaget medfører at mesteparten av et plantet granbestand på ca 75 år blir hogd. Fra vestlig plangrense mot elv/sjø og østover til ABA-Tech bevares et grønt belte til friluftsmål. Det samme grønne formålet blir det mellom fylkesvei og veien ned til Lisanden.

Planområdet blir dermed åpnet opp, noe som delvis er nødvendig med hensyn for vindfall og fordi granbestanden er så utvokst at den nå står og slipper ut mer CO₂ enn den binder – netto utslipp. Hogst vil dermed være bra for klimaet og mindre bra for insekter og sopp som har sine leveområder i gammel, døende skog.

Lagfjorden og Lagelva er en del av det kartlagte friluftslivområdet *Sjøområdene i skjærgården i Tvedestrand kommune* med ID = FK00007590. Området er et svært viktig friluftslivområde. Kommunedirektøren vil understreke at området er svært stort og at det på et reguleringsplannivå, så er dette for grovmasket. Kommunedirektøren er ikke kjent med at strandsonen ved planområdet reelt er å anse som et svært viktig friluftslivområde tatt i betraktning at det er industrivirksomhet like ved. Det kartlagte friluftslivområdet kan ikke tillegges stor vekt i saken.

Biologisk mangfold / Naturmangfoldloven

Det er ikke kjente særskilte naturverdier i planområdet knyttet til verneplanen for Vegårvassdraget.

Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i miljødirektoratets kartløsning (Naturbasen), herunder Artsdatabanken – rødlistede arter, prioriterte naturtyper, NIBIO og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot området på og i nærheten av planområdet. Det er ikke prioriterte naturtyper i området, men arter av nasjonal forvaltningsinteresse i Naturbasen og Artsdatabanken utenfor planområdet tilknyttet Lagfjorden. Dette er fuglearter; stær, svartbak, laksand, kvinand, svartand, sjøorre, fiskemåke og ærfugl. Det er ikke grunn til å tro at fugleartene som er observert i området vil påvirkes negativt av planlagt utbygging.

Ingen av disse artene har sine kjerneområder i planområdet, eller like utenfor dette som viktig og avgjørende område for næringssøk eller livssyklus.

Det planlagte felles småbåtanlegget med brygger og båtplasser vil være et inngrep som påvirker sjøen i liten grad. Lokaliteten er valgt ut fra ønske om samlokalisering. Dette ansees som bedre enn alternativet som er å foreslå separate båtplasser og sjøboder til boligene fremfor hver tomt. Det er kun aktuelt med landfast brygge og en eller annen form for akter fortøyning. Det er ikke kjente ålegress-samfunn, bløtbunnsområder eller tareskogforekomster i området.

Det er ikke kommet frem ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som medfører strid med de generelle prinsippene for offentlig beslutningstaking etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12.

Landskap

Planområdet ligger ved Lagelva, på sørsiden av en nordøst-sørvestgående U-dal som danner landskapsrommet. Elva ligger i dalbunnen og møter havet i Sandnesfjorden utenfor planområdet. Landskapsbildet i det overordnede landskapsrommet er preget av elva, spredt bebyggelse, kulturlandskap og grønne åser, alt på begge sider av dalen. Lokalt er landskapsbildet i tillegg preget av baksiden av industribygget på Lisanden, påstående vegetasjon og bebygde tomter like inntil plangrensen i vest og i øst.

Langs Lagelva er det en strandsone som er ca. 15 meter bred ut i elva og inn på land er det en noe smalere flat strandsone, før landskapet stiger 5- 7 meter til et flatere parti hvor boliger kan plasseres, opp mot veien ned til Lisanden.

Området har relativt gode solforhold på ettermiddag og kvelden fra vår til høst, mens det vinterstid er mindre gode solforhold, fordi området vender mot nordvest og det er mye bratt terreng i bakkant mot sør.

Området har kystklima, men ligger relativt beskyttet til Lagfjorden. Påvirkning fra Lagelva i form av avdampning, lett tåkedannelse og noe vindpåvirkning er viktigste lokalklimatiske faktor.

Universell utforming

Adkomst og tilgjengelighet anses å være tilstrekkelig til å oppfylle kravene til universell tilgjengelighet til boligene. Lekeplass vil bli utformet i henhold til krav om universell tilgjengelighet. Badeplass og småbåtanlegg kan utformes i henhold til kravene ved behov. Også gammel driftsvei som er avsatt til friluftsområde i planen har potensiale til universell utforming.

Lekeplassen er på plant område og adkomstveien hit og til badeplassen og båtanlegget har tilfredsstillende i forhold til universell utforming. Det er ikke planlagt eller stilt krav om noen spesiell løsning ved brygga eller badeplassen for å sikre universell tilgjengelighet. Dersom det er aktuelt med løfteordning for personer med nedsatt førlighet vil dette kunne etableres. Det samme gjelder evt. rampe for lettere å komme seg ut i vannet for bading.

Kulturminner

Det finnes ikke kjente kulturminner innen planområdet og fylkeskommunen konkluderer i sitt innspill til oppstart at det ikke er nødvendig med arkeologisk registrering. Det er likevel tatt en planbestemmelse (2 a) som understreker plikten til å varsle, dersom det avdekkes gjenstander eller spor fra eldre tid.

Barn og unges interesser

Planen legger opp til en bostruktur av sosial karakter der barn vil kunne ha lekekamerater i boligene rundt. Det er satt av et lite areal til lekeplass innen planområdet som vil bli opparbeidet med variert leketilbud for barna. I tillegg vil leke- og ballplassen ved grendehuset, nærhet til sjø/vann, badeplass, strandkant, friluftsområder og øvrige skogsområder utenfor planområdet være viktige kvaliteter for barna.

Nærmeste barnehage i Tvedestrand kommune er Knatten Barnehage som ligger på Gjeving, 7 km unna. Nærmeste barneskole, ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Planlegger forutsetter at disse barnehagene og skolene har nok kapasitet til antallet nye boenheter i planen.

Bilkjøring og offentlig transport er eneste praktiske transport til barnehage og skole.

ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen med matriser er vedlagt planforslaget.

Det er noe usikkerhet knyttet til hvor mye løsmasser det kan være over fjell på enkelttomter. Dette forholdet er ivarettatt i rekkefølgebestemmelse der det er krav om å grave prøvehull på tomtene før utbygging tar til, evt. prøveboring i henhold til plan fra ingeniørgeolog.

Boligtomtene ligger over nivået for 1000 års flom på 2,5 meter, mens sjøbodene skal plasseres høyere enn kote + 1,7 meter. Bryggene blir liggende mer utsatt til, men må også ha en funksjon som ilandstigningsplass, så her må det velges riktig konstruksjon og løsninger som tåler endringer i havnivået.

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til brann, ved transport på sjø eller land eller med virkning for akutt legehjelp.

Vannforsyningen må tilfredsstillende kravet til slokkevann, 20 l/s. Det opplyses om at slokkevann må tas fra Lagelva. Tilstrekkelig og tilgjengelig slokkvannskapasitet er et vesentlig beredskapstema og brannvesenet anmodes om å komme med vurderinger av om løsningen med Lagelva som vannkilde er tilfredsstillende. Rekkefølgebestemmelse 1 a krever at det framlegges dokumentasjon på at reel tilgang på tilstrekkelig slokkevann er tilstede før det gis igangsettingstillatelse.

Nærmeste brannstasjoner til området ligger i Søsterdalen i Tvedestrand og i Risør kommune.

Det går en høyspent inn i området merket med hensynssone i plankartet.

Skogen i området er utsatt for vindfall. Denne faren reduseres/fjernes ved at aktuelle trær hugges.

Overflatevann fra kulvert under fylkesveien krysser privat atkomstvei og så renner vannet gjennom området mellom tomt 1 og 2 og det er fastsatt rekkefølgebestemmelse om erosjonssikring av bekkeløpet seinest samtidig med opparbeidelse av tomtene.

Avvik fra overordnet plan eller retningslinjer

- Byggegrense til sjø/vann – 100 meter

Kommunedirektøren er enig i planomtalen, dvs. dette er ikke det viktigste området for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Det generelle tiltaksforbudet i 100-meters beltet langs sjø og vassdrag kan endres ved å fastsette annen byggegrense i reguleringsplan. Plankartet fastsetter nye byggegrenser for boligtomtene, noe som gir en tilfredsstillende løsning for allmennhetens ferdsel.

- Byggegrense til fylkesvei 411 og 1 – 30 meter (klasse 2) og siktsoner

3 av boligtomtene er planlagt 20-30 meter fra senterlinje på fylkesveien. Planomtalen gjør gode vurderinger i punkt 6.2.3. Vurderingene er gjort etter flere temaer som er gitt i fylkeskommunens «*Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker*». Kommunedirektøren anser vurderingene for å være i samsvar med kravene gitt i retningslinjenes kapittel 2.11. Kommunedirektøren støtter vurderingene i planbeskrivelsen om grunnlag for avvikende byggegrense til fylkesvei.

Planlagte tiltak med breddeutvidelse av veien ned til Lisanden og de interne atkomstveiene til boligtomtene blir 10 – 25 meter fra senterlinje til fylkesvei. Disse tiltakene bør kunne aksepteres, fordi kommunedirektøren ikke kan se at dette medfører vesentlige utfordringer knyttet til drift og vedlikehold av fylkesvei. Siktsoene blir ivaretatt så langt det praktisk lar seg gjøre. Autovernet langs fylkesveien er den største sikthindringen, men planen legger opp til at det skal være god sikt fra krysset for å oppdage gående, syklende og kjørende.

Miljøkonsekvenser

Det er ikke kjente forurensningskilder i området (i grunnen, sjøen, lukt, støy eller partikulært).

I følge NGUs kart over Radon Aktsomhet er det moderat til lav risiko for radon i planområdet.

Landbruksformålet

Kommunedirektøren er enig i at den hogstmodne grana i området burde hogges, men er ikke enig, når planomtalen beskriver det som om planforslaget ikke har negativ virkning på skogsmarka. Skogmarka i området mellom fylkesveien og veien ned til Lisanden har god produksjonsevne som kan forynges, men driftsmessig er området bratt og tungvint. Planforslaget innebærer at landbrukshensynet i området til fordel for bolighensynet og friluftshensynet, noe som kan aksepteres.

Dyrka mark berøres ikke av planforslaget.

Tidligere vedtak

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven - plandelen

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Veileder – Planlegging i sjøområdene - Kommunal- og moderniseringsdep. mai 2020

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 2018

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging – 2014

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen – 2011

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene – 2009

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen – 1995

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – 1994

Areal – og transportplan Arendalsregionen – 2019

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Folkehelse

Alternative løsninger og konsekvenser

Konklusjon

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging i Laget, det forslås 4 nye boligtomter. Det planlegges også tilhørende småbåtanlegg og sjøboder.

Hovedformålet i planforslaget anses å være i tilstrekkelig samsvar med intensjonen i kommuneplanens arealdel, som har avsatt området til LNF-formål med bestemmelse om maksimalt 4 boliger. Kommunens samfunnsdel tilsier en arealpolitikk som omfatter at hele kommunen skal tas i bruk og planen medfører ikke at utbyggingsfordelingen mellom sentrum og bygdene i ATP brytes.

Planforslaget er i utgangspunktet i konflikt med den nasjonale byggegrensen til sjø/vassdrag og for noen tomter og mindre tiltak i strid med byggegrense til fylkesvei. Men kommunen kan fastsette byggegrenser gjennom vedtak av reguleringsplaner, noe som gjøres i denne planen. I statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er målet å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin arealplanlegging. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det aktuelle planområdet ikke kan anses å være et særlig viktig område for de hensynene 100-metersreglene skal ivareta. Etter kommunedirektørens skjønn vil det ikke skapes presedensvirkning sammenlignet med kystområder hvor tiltakspresset i strandsonen er betydelig større.

Barna i området sokner til Tvedestrand skole. Det er ca 14 km fra Laget til Tvedestrand skole, og alle barn i Laget har derfor rett på skolebuss. Det er ca 300 m fra boligtomtene til busstoppet ved Laget bru. Årsdøgntrafikk (ÅDT = trafikkmengde) ved avkjørsel til planområdet er oppgitt til 600 (2018, Vegkart). Gangadkomst til busstopp ved Laget bru er ikke ideell, men kommunedirektøren vurderer den som akseptabel.

Forholdet til naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking anses som redegjort for i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan Sagliene (Laget) – gnr 68 bnr 30 - planid 169, med plankart og bestemmelser datert 18.05.2020. Dette på vilkår av at plankart og bestemmelser endres og oppdateres på aktuelle punkter.

Tvedestrand, 30.10.2020

Kommunedirektøren