

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/448-4
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	15.04.2020

Førstegangsbehandling - detaljregulering Songe A, KDP-område 45, del av gnr 72 bnr 4

Rådmannens forslag til vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for Songe A, område 45, del av gnr 72 bnr 4, planid 154, datert 31.01.2020 sendes på ny høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Før planen legges ut til offentlig ettersyn og høring må følgende tas inn i plandokumentene:

- Det må tas inn en rekkefølgebestemmelse om at teknisk plan for vann, brannvann og avløp skal være godkjent av kommunen før det kan gis igangsettingstillatelse
- Planbeskrivelsen kap. 4.2, fjerde avsnitt skal følgende tas bort: ... f_BAS og SPA.
- Planbeskrivelsen kap. 4.7, siste setning skal rettes til: i kap. 5.7.
- Planbeskrivelsen kap 5.7 første og andre avsnitt rettes til: og med en økning på 16 leiligheter.....

Planforslaget anses å være i tråd med arealformålet boligbebyggelse i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder 2011 – 2023 – KDP 45 Songe A hvor det er krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge- og anleggstiltak.

Vedlegg

Plankart datert 31.01.2020

Planbeskrivelse detaljreguleringsplan for Songe A område 45 - datert 31.01.2020

Reguleringsbestemmelser datert 31.01.2020

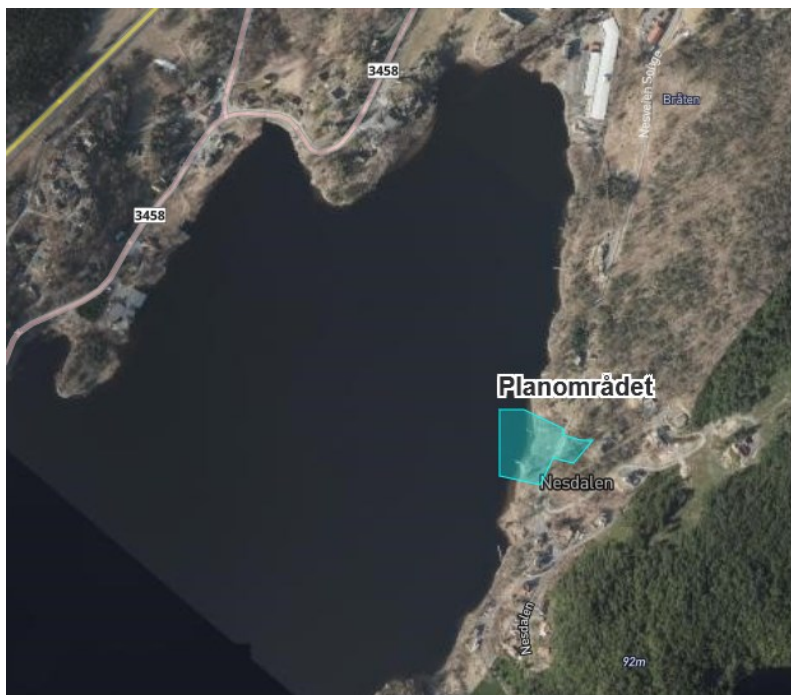
Situasjonsplan datert 21.01.2020

Følgerebrev ved innsending av reviderte dokumenter - datert 31.01.2020

ROS-analyse datert 31.01.2020

Innspill og planleggers vurderinger av disse etter høring av planen i 2015

Bakgrunn for saken (fakta)



Planarbeidet startet opp i 2015 og reguleringsplanen ble sendt inn til kommunen første gang i 2015, og ble tatt opp til 1. gangs behandling i kommunen i 2015. Saken ble lagt ut på høring i perioden 18.11.2015-20.12.2015. Det var Plankontoret Hallvard Homme AS som var innleid plankonsulent. Etter høringsperioden har saken lagt i bero. Det er nå ønskelig å ta planen opp igjen. Det er gjort noen endringer i forhold til det første utkastet som ble behandlet i 2015. Vedlagt ligger et notat som forteller om endringene som nå er gjort sammenlignet med planforslaget fra 2015. Det ønskes nå å legge planen ut til ny førstegangsbehandling med ny høring/offentlig ettersyn.

Hovedformålet med planen er å regulere området til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med inntil 16 boenheter (8 boenheter i hver sin blokk) som plasseres mellom Songevann og Nesveien. Det skal etableres eget parkerings/garasjeanlegg (12 plasser med tak og 13 plasser uten tak) og renovasjon, ny småbåthavn (22 plasser), mens eksisterende friområde i Nesdalen 1-planen blir badeplassområde (vann og på land) og friluftsmål.

Forslagstiller, RTO Eiendom AS, ønsker å utarbeide detaljreguleringsplan på del av eiendommen gnr. 72, bnr. 4 i Nesdalen i Tvedestrand kommune. Planområdet utgjør område KDP 45 Songe A i kommunedelplan for kystsonens byggeområder med et tilleggsareal i sør. Tilleggsarealet inngår i reguleringsplan for Nesdalen I, planid 075, sist godkjent i kommunen 15.05.12. Thor Arnt Nes er grunneier i planområdet og Stærk & Co as er innleid plankonsulent.

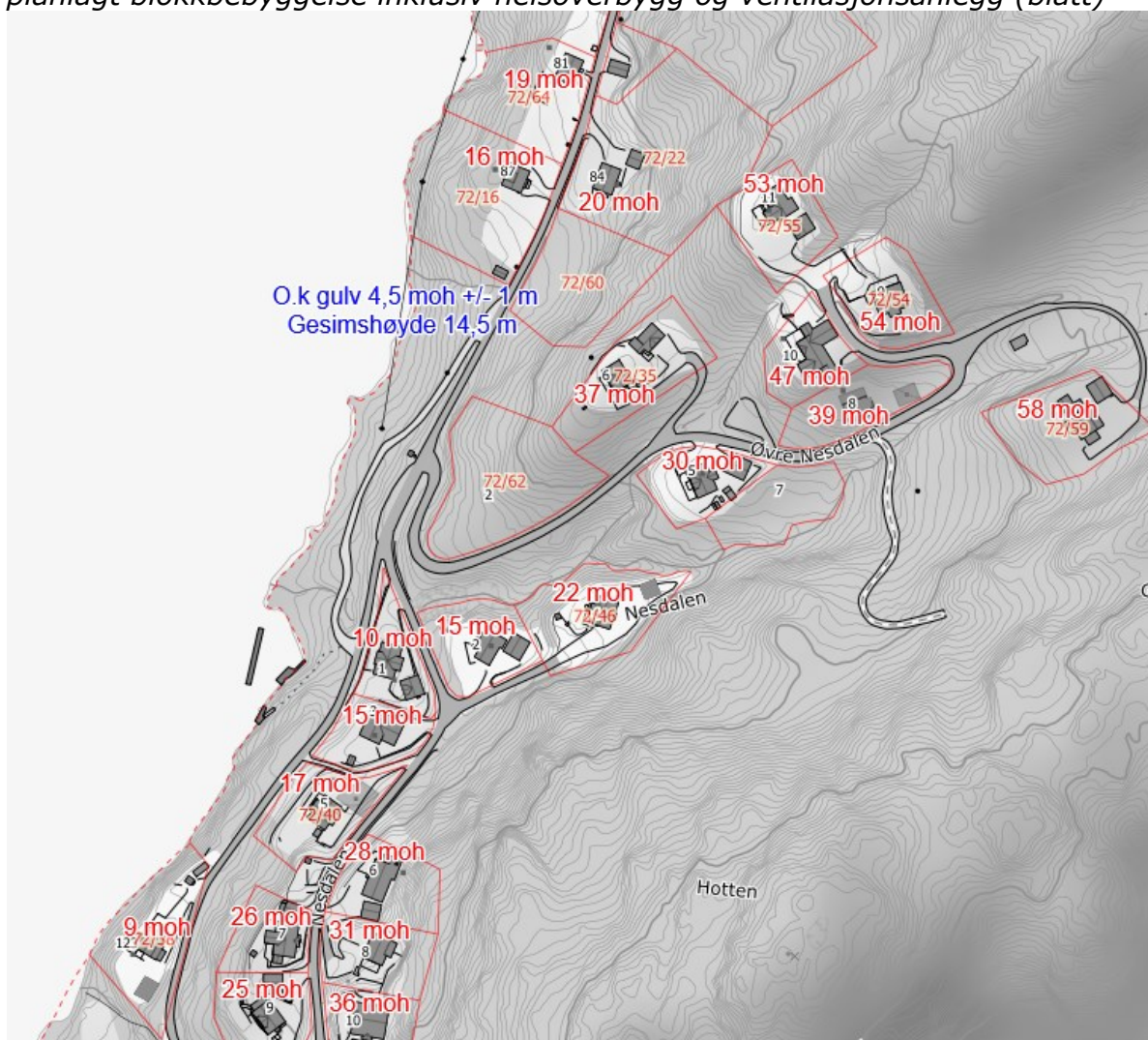
Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Rådmannens kommentar:
1. Fylkesmannen i Aust-Agder 10.06.2014	- Ikke kjent med nasjonale eller regionale miljøverdier i området - Forutsetter at friområdet opprettholdes uten utbyggingstiltak. - Størstedelen av byggeområde fra KDP ligger utenfor fastsatt byggegrense og lokalisering av bebyggelsen må derfor vurderes nøye. Det skal settes av et grønt belte langs vassdraget. - Hva som menes med «beboelsesetasjer» må avklares nærmere i planbeskrivelsen. - Estetisk utforming og landskap skal vurderes - Universell utforming skal ivaretas - Området inngår i verneplan for Vegårvassdraget (ID 018/5). Miljøvernavdelingen er ikke kjent med konkrete verdier/hensyn knyttet opp til Songevannet men ber om at man gjennom planleggingen vurderer dette. - ROS-analyse skal utarbeides og legges til grunn for planarbeidet. Flomfare er særlig et tema som må vurderes. - Det må reguleres faresone rundt høyspentten som går igjennom område	Ok Intensjonen ivaretas i planen, men reguleres til badeplass- og friluftsområde. Rådmannen vurderer at den høye utnyttelsesgraden er akseptabel og at planen gir et tilstrekkelig grønt ferdselsbelte langs vassdraget. Ok, det benyttes nå «etasjer» i planbeskrivelsen. Se planbeskrivelse kap 3.3 og kap 3.4 – rådmannen støtter disse vurderingene. Heis i blokkene og tilgang til bryggeanlegg og badeområdet. Planbeskrivelsen kap 3.6 har vurdert dette og rådmannen finner ikke at spesielle hensyn må ivaretas på særskilt måte. Se vedlagt ROS-analyse. Gangvei til bryggeanlegg kan ryke ved ekstremflom, mens blokkbebyggelsens gulv ligger trygt på stabil grunn på kote + 4,5 +/- 1 meter. Regulert inn i plankartet.
2. Aust-Agder fylkeskommune, 23.06.2014	FK forutsetter at planarbeidet følger føringer og intensjoner i overordnet plan. Viktige premisser for planarbeidet vil være universell utforming, estetikk, barn og unges interesser, samt allmennhetens mulighet for opphold i strandsonen. Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader til oppstartsmeldingen.	Det er vedtatt byggegrense for området i KDP, denne utfordres noe, se kap. 5 vurderinger og konsekvenser av planforslaget. For øvrig legges innspillet til grunn for planarbeidet. Se planbeskrivelsen, ROS analysen, plankart og bestemmelser.
3. Statens vegvesen, 03.07.2014	Fv. 11 er et vegminne i Aust-Agder og inngår i nasjonal verneplan hvor den omtales som 197 Sørlandske hovedveg. Planområdet	Planen berører ikke Sørlandske hovedveg mellom Sauvika og Songe. Rådmannen støtter

	grenser ikke direkte til Fv. 11 men en trafikkvekst kan føre til at siktsonene ved Fv. 11 må utbedres. SV ber derfor om at krav til siktsoner sjekkes og at det innarbeides rekkefølgekrav om at siktsonen skal utbedres før det gis tillatelse til bygging, dersom det viser seg at det er behov for det. • Bør benyttes landskapsarkitekt/geolog ved planlegging • Dersom det må sprenges vekk fjell er det viktig å tilpasse dette til eks. slippsoner i fjellet eller fjellets form. Viktig er å unngå at små skalker står igjen. • Frisiktsonen skal dekkes med jord som legges litt opp mot fjellskjæringen for å dempe høyden på denne.	planleggers vurdering i kap 5.7. Det er benyttet arkitektfirma ved planleggingen. Planbeskrivelsen kap 5.2 gitt konkrete vurderinger av landskap, estetikk og utsiktsforhold for boliger i nærområdet. Det er stabil grunn over hele planområdet og ikke fare for ras eller masseutglidning, se kap 3.13 og 5.11.1 i planbeskrivelsen. I bakkant av planlagt garasjeanlegg blir det en skjæring på 9 meter. Rådmannen forutsetter at små skalker ikke blir stående igjen. Soner og krav for frisikt ved avkjørselen fra Nesveien til parkeringsanlegget er angitt i plankartet og i planbeskrivelsen kap 4.7
4. Risør og Tvedestrandregionens Avfallsselskap, brev udatert i innspillperioden til oppstart	RTA anbefaler at plassering og utforming av areal for avfallsdunker tas med i planleggingen	Rådmannen viser til plankartet og bestemmelsene punkt 2.3. Renovasjon skal settes så nært Nesveien (SVT) som mulig slik at avfall kan hentes uten behov for rygging/snuing ved avkjørselen. Se planbeskrivelsen kap. 4.6 og kap 4.10.
5. Agder Energi, brev av 06.06.2014	Opplýser at de har en høyspentkabel og en nettstasjon plassert innen planområdet og ber om at dette hensynstas i videre planlegging.	Trafoen sør i planområdet er avsatt med BE i plankartet. Høyspenten er markert med faresone i plankartet. Denne planlegges å legges i bakken.
6. Kjell Birger Kvinnesland på vegne av 5 nabofamilier i Øvre	De 5 nabofamiliene Kvinnesland, Valle, Songe, Sundsdal og Gustavsen bor i øvre	

Nedsalen, e-post 22.06.2014	Nesdalen og bemerker: • Krever at kommunen forandrer medlemskap i Nesveien veilag fra tomtmedlemskap til boenhets-medlemskap ettersom det nye området skal reguleres til konsentrert bebyggelse. Familiene ber også om at kommunen overtar den asfalterte delen av Nesveien da trafikkmengden vil øke betraktelig. • Krever at kommunen overtar driften av pumpestasjon for kloakk når det blir enda flere boenheter som skal kobles på dette nettet. • Beboerene i øvre Nesdalen har måtte installere trykkpumper for å få tilstrekkelig vanntrykk om sommeren og etterspør dimensjonering av vannledning, når flere boenheter kommer til gjennom planforslaget.	Nesveien er privat. Rådmannen anser det som lite formålstjenlig at kommunen går inn og regulerer vedtektene og kostnadsfordeling i veilaget. Dette kan hensyntas ved revidering av vedtekter på veilagets årsmøte. Rådmannen anser det som lite sannsynlighet at kommunen overtar en privat vei. Det foreligger ingen teknisk plan nå og heller ingen avtale om overtakelse av den private pumpestasjonen. Kapasitet og driften av pumpestasjonen kan vurderes ved utarbeidelse av teknisk plan, men utgangspunktet er at dette er en privat reguleringsplan hvor utbygger må ta kostnadene. Rådmannen anser dette for å være en viktig problemstilling som må løses før igangsettingstillatelse. Teknisk plan må ta hensyn til tilstrekkelig brannvannskapasitet også for Øvre Nesdalen.
7. Thor Arnt Nes, 21.06.2014	Nes er grunneier av området og påpeker at planområdets avgrensning ved oppstart er for nært nærmeste naboeiendom tilhørende Elisabet Nes Dalen, gnr. 72, bnr. 16. Han foreslår en alternativ avgrensning.	Innspillet er fulgt opp i planforslaget.
8. Elisabet Nes Dalen, Kjell Nes, Aud Karin Nes og Reidun Nes, 18.06.2014	De har følgende klager/innsigelser: • Konsentrert småhusbebyggelse vil bryte sterkt med eksisterende frittliggende bebyggelse i området og egner seg ikke. • 3 beboelsesetasjer, harmonerer ikke med øvrig bebyggelse. Undertegnende krever at evt. bebyggelse på tilleggsarealet ikke blir så	Rådmannen er enig i at den planlagte bebyggelsen bryter eksisterende bebyggelse i området, men det er samtidig en vurderingssak og en balanse mellom estetikk og utnyttelsesgrad. Se punkt over om estetikk og harmoni. Noe utsikt sørover vil reduseres for spesielt boliger på gnr 72 bnr 16, bnr 22 og bnr 35,

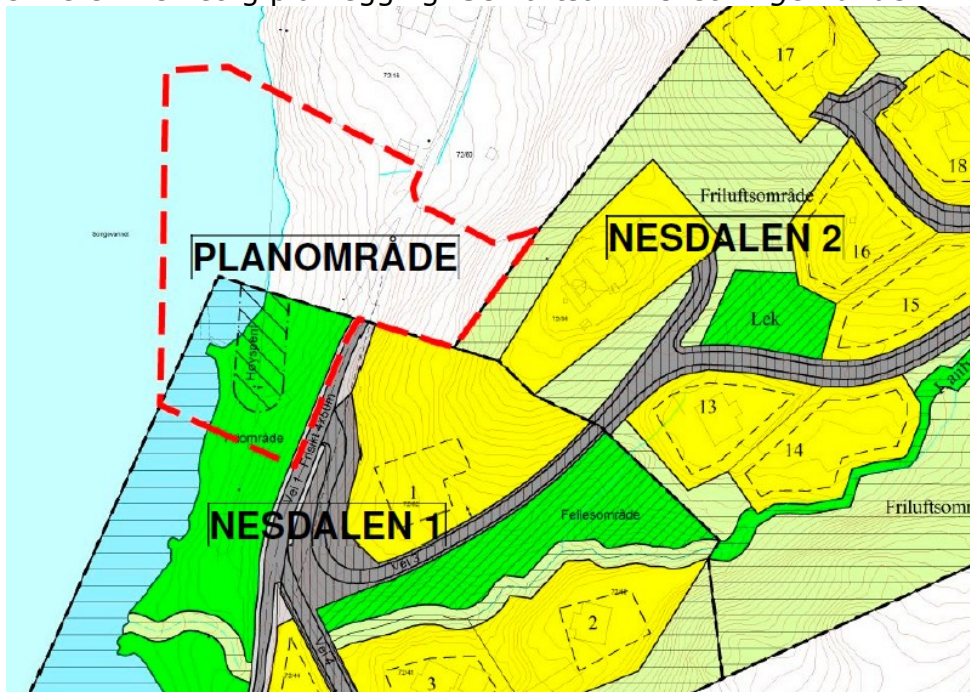
	høy at den stjeler utsikt til Songevann fra eksisterende bebyggelse. • Etterspør hvor mange boenheter det blir i planforslaget. • Tilleggsarealet til planen berører eksisterende bryggeplass med tilkomstveg. Båtplassene er en gammel rettighet til den eldre bebyggelsen i Neslia som rettighetshavere er redd for å miste eller få redusert bruk av. Undertegnende krever at båtplassretten med adkomst beholdes uinnskrenket evt. at man finner passende erstatningsløsninger gjennom planforslaget.	men utsiktstapet er ikke av vesentlig karakter. Det foreslås nå 16 boenheter, men parkeringsanlegg på taket er droppet og flyttet øst for Nesveien. Det planlegges ikke nye bebyggelsestiltak i tilleggsarealet (område for friluft- og badeformål). Rådmannen forventer at det privatrettslige om båtplass løses mellom partene i det nye småbåtanlegget.
--	---	---

Koter/høyder gulvnivå på eksisterende boliger i området (rødt) og maksimal høyde på planlagt blokkbebyggelse inklusiv heisoverbygg og ventilasjonsanlegg (blått)

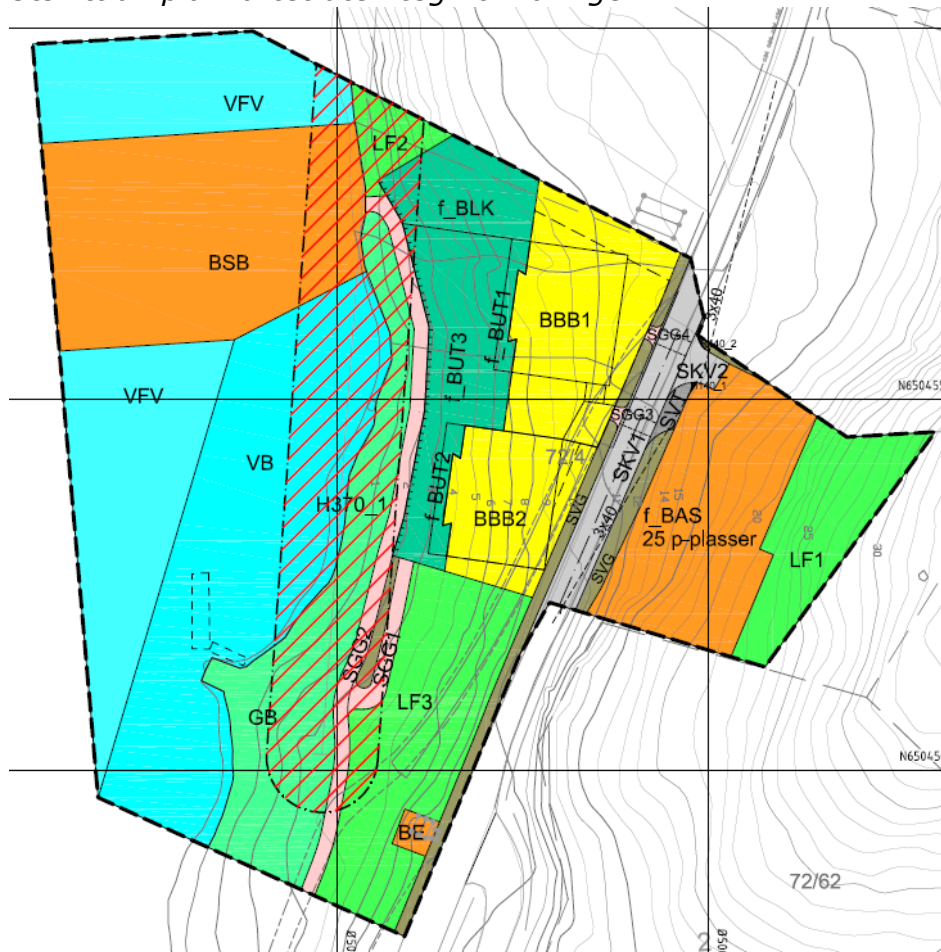


Planstatus

I planområdet er det innlemmet en mindre del av et friområde fra Nesdalen 1 planen (planid 075). Dette er gjort for å vurdere hvordan planområdet skal kobles sammen med det eksisterende friområdet og således få en helhetlig planlegging. I friområdet som er innlemmet er det per i dag brygge og en benk. Lenger sør er det naturmark og et område som er opparbeidet med benker/bord, plen og badeplass til områdene Nesdalen 1 og 2. Ellers grenser også reguleringsplan for Nesdalen 2 (planid 075_1) opp mot planområdet og plangrensa i øst er tilpasset de to tilstøtende planene for å sikre en helhetlig planlegging. *Se kartsammenstillingen under:*



Utsnitt av plankartet uten tegnforklaringer



Bebyggelse og anlegg

Det planlegges 16 leiligheter fordelt på 8 i hvert bygg forbundet med heisadkomst og svalganger i bakkant. Det er en åpning på 8 meter i fremkant av heis/trapp mellom de to hovedbyggene. Bygningene er planlagt i den bratte skråningen ned mot Songevannet og planlegges parallelt med terrengretningen i området. Hovedfronten av bygningene vender mot vest. Byggetomta og uteoppholdsareal planlegges planert flat til 4 moh med en støttemur på gjennomsnittlig 2 m høyde i fremkant av uteoppholdsarealet. Inn mot Nesveien vil det bli en skjæring på opptil 13 m der det skal etableres en sammenhengende forstøtningsmur og området mellom boligkomplekset og veien skal tilbakefylles slik at hele strekningen flukter med nivå på Nesveien. I anleggsperioden vil tomta for garasjeanlegget planeres ut først slik at trafikken midlertidig kan omlegges innom denne. Dette for å hindre evt. utrasing av veien før forstøtningsmuren og tilbakefyllingen er etablert.

Leilighetsbyggene planlegges i 4 fulle etasjer, med en 5. etasje (heisoverbygg og ventilasjonsanlegg) som er tilbaketrukket og opptar omtrent 1/3 av takflaten. Resten av arealet på taket skal være terrasse/uteareal. Maks mønehøyde for BBB1 og BBB2 er satt til 14,5m, inklusive eventuelt ventilasjonsanlegg.

Byggegrense med utgangspunkt i 4m til nabogrenser og vei er regulert inn for hele boligformålet. Sørøstlige hjørne av søndre bygg kommer allikevel inn til 1,5m fra veikanten på grunn av den lett avvikende vinkelen mellom veien og bygningene.

Arealet avsatt til konsentrert småhusbebyggelse er på 900 m² og utnyttelsesgraden er satt til 650 m² BYA. Det er parkering under tak og på terreng i f_BAS. Byggegrensa fra KDP utfordres noe. Bygget planlegges i avdempede naturfarger. Synlige deler av forstøtningsmur skal forblendes med naturstein, treverk eller liknende.

Det vil bli etablert heis og trapp til alle nivå av bygget i mellomrommet mellom bygningene og tilkomsten hit vil bli via gangveg og fotgjengerovergang fra garasjeanlegget til BBB1 og BBB2.



Visualisering av boligkomplekset og garasje-/parkeringsanlegget i bakkant (Alpha Arkitekter AS)

Planforslaget legger opp til å etablere et garasje- og renovasjonsanlegg, f_BAS, i skråningen på østsida av Nesveien med 25 P-pl, samt boder og renovasjonsløsning. Det er positivt at parkeringsplassene samles i et felles anlegg, men i fellesanlegget

mangler det 4 plasser for å tilfredsstille kravet i vegnormen. Det er sett på løsning med å parkere ut/inn like sør for blokkbebyggelsen. Da kan en få plass til 29 p-plasser totalt som er kravet. Men denne løsningen vil kunne medføre farlig rygging ut i veien, og en høy mur ut mot Songevann for å få stort noe areal til p-plassen. Ut fra dette foreslås det at antall p-plasser pr boenhet reduseres til 1,5. Garasjeanlegget f_BAS vil få en skjæringskant i bakveggen på 9 m, taket planlegges imidlertid fluktende med tilstøtende areal etter utskytingen slik at anlegget tas opp i eksisterende terreng.

Det planlagte uteoppholdsarealet, f_BUT3, i fremkant av bygningene er på totalt 370 m² og ligger i minimum avstand 5 m fra vannkanten. Hele dette området planlegges planert til 4 moh med en støttemur i naturstein eller forblendet med naturstein i fremkant. Støttemuren blir gjennomsnittlig 2 m høy og skal sikres med hekk eller gjerde på toppen, iht. gjeldende byggeforskrifter. Hele området skal opparbeides til felles uteområde for leilighetskomplekset. Fra utgangen av heisen ved uteoppholdsområdet skal det etableres en grusa gangsti på 2 m bredde som snor seg i fremkant av det søndre hovedbygget og inn på planlagt gangsti, SGG1, sør for formålet. Gangveiene og uteoppholdsarealene skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Gangveiene vil dermed være tilgjengelig for alle fra heisen og ned til bryggeanlegget og badeplassen. Området avsatt til f_BUT1 og f_BUT2 skal benyttes av tilliggende leiligheter i 1 etasje på BBB1 og BBB2.

Lekeplassen skal være felles for leilighetskomplekset og er lokalisert til fortsettelsen av uteoppholdsarealet i nordlig retning. Avsatt formål er på 201m² og skal ha 4 ulike typer utstyr; huske, vippe, klatrestativ med sklie og sandkasse. Lekeplassen skal tilfredsstille kravene for tilgjengelighet for alle og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

På område for småbåtanlegg (BSB) kan det etableres flytebrygge med 22 småbåtplasser på 5x3m med forankring i fjellneset nord i planområdet. 4 av båtplassene vil tilfalle brukerne av de eksisterende småbåtplassene innen badeområdet (VB) som foreslås fjernet. 2 småbåtplasser skal settes av som gjesteplasser for offentligheten og 16 plasser til beboere i leilighetskomplekset. Det er planlagt gangvei helt fram til anlegget og avsatt tilstrekkelig manøvreringsareal for småbåtene mot badeområdet. Småbåtanlegget skal utføres som flytebrygge med moringer og bygges etter ihht Havne- og Farvannsloven og gjeldende byggeforskrifter. I innspill fra naboer i området kom det fram at de er redd for å miste båtplassene sine ved gjennomføring av planen. Dette er løst ved at planforslaget legger opp til kompensasjon for de 4 småbåtplassene gjennom sammenslåing med den nye planlagte småbåthavna.

Sør i planområdet er det avsatt trafo for energinett- og fordeling (BE) til boligkomplekset.

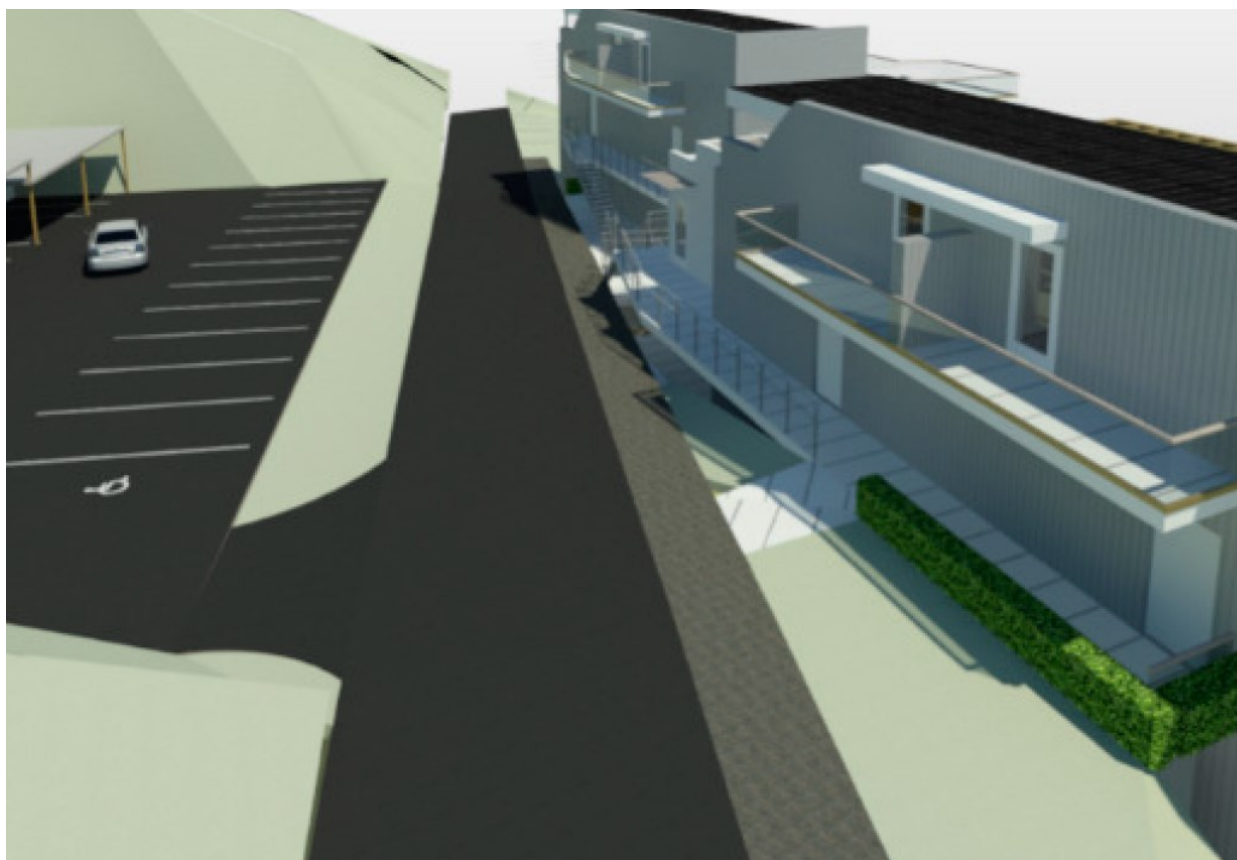
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det planlagte boligkomplekset vil få tilkomst fra Nesveien. Nesveien planlegges å rettes ut gjennom planområdet og å øke bredden på Nesveien til 4,5m gjennom planområdet. Planforslaget åpner for å etablere en ny avkjørsel (til garasjeanlegget) samt to nye gangadkomster fra Nesveien.

Avkjørselen vil opparbeides etter krav i kommunens vegnorm og lede inn til parkering i garasjeanlegg i samme høyde som avkjøringspunktet fra Nesveien. Svingradius, bredde på avkjørsler samt frisktsoner er påskrevet plankartet og oppfyller kravene satt i vegnormalen. I frisktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Nesveien har i utgangspunktet nok kapasitet for tiltaket selv om den er smal. Fartsgrensen er 50 km/t, men i praksis mye lavere de fleste steder. Veien har rikelig med møtelommer. Disse er i begge ender av siktsoner og mellom disse. Veien er ikke

spesielt ulykkesutsatt. En økning med 16 boenheter vil etter planleggers vurdering ikke forandre situasjonen vesentlig, men det kan vurderes å etablere flere møteplasser langs med veien. Det er få grunneiere langs vegen, og det ligger greit til rette for å gjøre inngrep på innsiden av vegen store deler av strekningen. Innen planområdet åpnes det for å øke bredden av veien til 4,5m samt å rette den ut. Dette vil gjøre trafikkforholdene bedre for både myke og harde trafikanter i tilknytning til boligkomplekset.



Visualisering av planlagt avkjøring

Det er ikke planlagt særskilte tiltak for myke trafikanter i planforslaget. Det er ikke særskilte krav til løsning for myke trafikanter før antallet boenheter overskrider 50 boenheter. Gående må således bruke vegskulder. Hastigheten på vegen er lav og farepotensialet vurderes til å være lite. I forhold til gåavstand på 850 m til kollektivknutepunkt vurderes dette til å være akseptabelt for tiltaket.

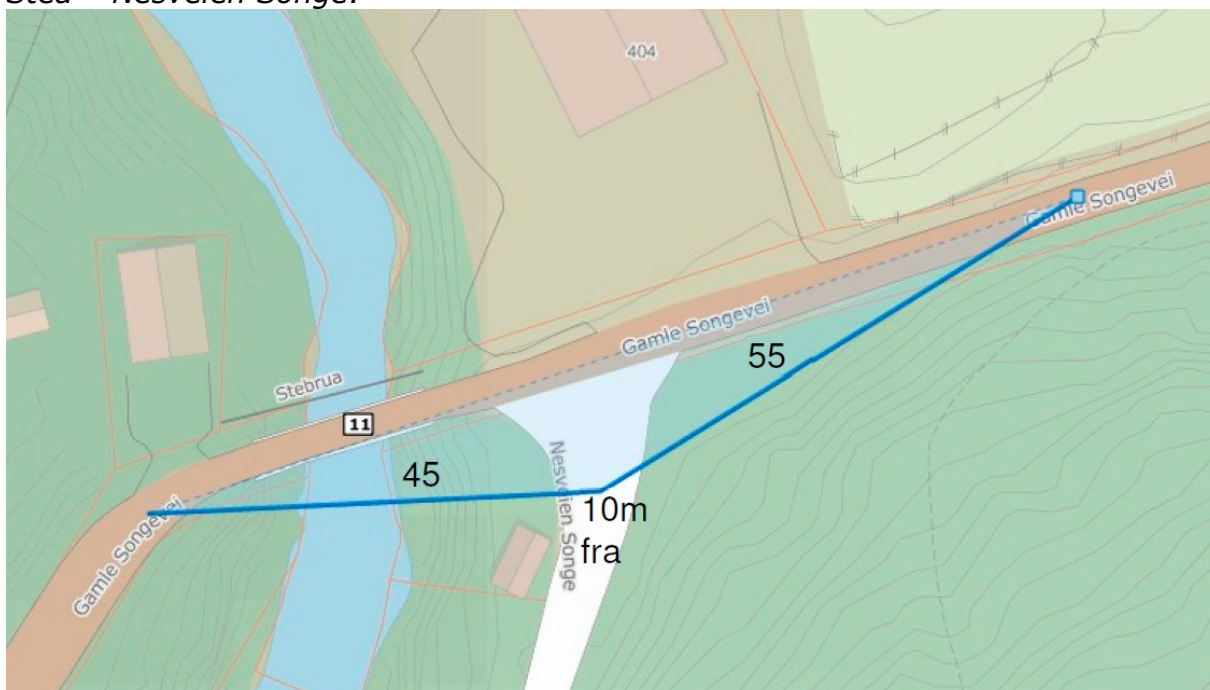
Renovasjon foreslås langs Nesveien på annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), dvs. at renovasjonsbilen ikke skal inn på parkeringsarealet for å snu.

Vann og avløp er ført i fram til området, men med utgangspunkt i tilbakemeldinger fra beboere i Nesdalen er det så som så med vanntrykket i perioder. Det opplyses om at det skal legges ny vannledning fra motsatt side av fabrikk Tore Olsen AS og at bebyggelsen skal koples på felles/offentlig vannforsyning og avløpsanlegg. Rådmannen vurderer dette som et sentralt punkt i denne saken og vurderer det dit hen at vann, avløp og tilstrekkelig kapasitet på brannvann må være på plass før det kan gis igangsettingstillatelse. Det foreslås derfor at det tas inn en rekkefølgebestemmelse før planen sendes på høring og offentlig ettersyn.

Det er ikke lagt opp til nye tiltak i forhold til kollektivtilbud gjennom planforslaget. Bussen stopper for på- og avstigning ved krysset Gamle Songeveien – Nesveien, gåavstand til kollektivknutepunkt er 850 m. Herfra er det bussforbindelse til Tvedestrand sentrum og videre til andre destinasjoner.

Grøfter fyllinger og skjæringer skal plastres med stedegne vekstjordmasser etter avsluttet anleggsvirksomhet (SVG).

Planen illustrerer også frisiktsoner ved avkjørselen ved Fv. 11 Gamle Songevei ved Stea – Nesveien Songe:



Grønnstruktur og friluftsområde med gang-/sykkelvei til småbåtanlegg

Friområdet utenfor planområdet i sør er en viktig del av den allmenne interessen i området og fremstår som et godt opparbeida grønt landskapselement i dag. Dette skal i planen utvides med badeområde og friluftsområde. Området på land er et kartlagt og verdisatt som viktig friluftslivsområde i Naturbasen til Miljødirektoratet. Songevannet er en del av de kartlagte sjø- og vassdragsområdene i Tvedestrand kommune som er vurdert som svært viktig friluftslivsområde, jf. Naturbasen.

Eksisterende friområde, fra Nesdalen 1 planen, skal videreføres slik intensjonene i denne planen tilsier, men det foreslås nå å regulere området til friluftsmål og badeområde. I tillegg planlegges det en utvidelse av området fram til planlagt småbåthavn ved at strandsonen opp til muren av uteoppholdsarealet tilrettelegges for allmenheten, badeområde GB.

Eksisterende gangvei, SGG2, planlegges forlenget fra høyspentmasta og helt fram til planlagt småbåthavn. Dagens tilkomstgangvei via den bratte skråningen i planlagt byggeområdet tenkes nedlagt da denne ikke lar seg forene med planlagte tiltak i dette området, samt ikke oppfyller kravene til universell utforming. Tilkomsten til friluftsområdet vil således bli enten via heisen/trappa til leilighetskomplekset og videre via SGG1, eller via eksisterende tilkomst sørfra. Den sørlige tilkomsten og planlagt forlengelse av eksisterende gangsti har maks 5% stigning og oppfyller således kravene til universell utforming og tilkomst for alle. For framtidige beboere i planlagt leilighetskompleks er det planlagt en gangvei, SGG1, i sørvestlig retning ut fra uteoppholdsområdet som kobler seg på planlagt hovedgangsti bort til småbåthavna. Denne forbindelsen tilfredsstiller også 5% stigning.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Den viktigste interessen for allmenheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å regulere strandkanten fram til småbåtanlegget til badeområdet samt å legge til rette for gangvei tilbaketrukket langs hele strandsonen. For badeområdet er det tillatt med utlegging av bøyer/blåser forankret i moringer og på land for å avgrense området samt utlegging av apparater

for vannaktiviteter (stupetårn, rampe for bevegelseshemmede ol). Dette vil være inngrep som påvirker vannet i noe grad men vil også være med på å kanalisere bruken av Songevannet til et allerede eksisterende, mye brukt område.

Den planlagte småbåthavna vil være et inngrep som påvirker vannet i noe grad. Det er allikevel kun aktuelt med landfast flytebrygge og moringer på bunnen. Tiltakene med småbåtanlegg, og badeområde anses å være forenlig forenelig med verneplanen for Vegårvassdraget.

Hensynssone/faresone

Plankartet angir faresone for høyspenningsanlegg-/kabel. Det planlegges å legge eksisterende høyspent i bakken.

Naturverdier

Songevannet inngår i verneplan for Vegårdsvassdraget (ID 018/5). Vassdraget har generelt et stort biologisk mangfold knyttet til botanikk, landfauna og vannfauna. Elver, vann og myr er viktige deler av et småkupert landskap med lange kulturtradisjoner. Friluftsliv er også generelt viktig langs Vegårvassdraget.

Songevannet har et dyplag av saltvann som stammer fra før landhevningen. Rundt vannet er vegetasjonen dominert av barskog med granskog i dalsøkkene og furuskog på tørrere grunn. Det er ikke kjente særskilte naturverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert prioriterte naturtyper eller arter i området på Naturbasen til Miljødirektoratet eller rødlistede artsfunn fra Artskart i området. For øvrig ble det under feltarbeidet heller ikke gjort funn som tilsier spesielle verneverdier for natur i område. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 anses som tilstrekkelig oppfylt og naturmangfoldloven § 9 - § 12 kommer ikke til videre anvendelse i saken.

Landskap og estetikk

Det byggbare området i gjeldende KDP er dårlig arrondert og bratt, med den følge at det er vanskelig å utnytte og kostbart å opparbeide. En enebolig bygd på tomten ville også gitt et stort terrenginngrep om det ikke ble benyttet høye forstøtningsmurer, med påfølgende like stor privatiserende effekt på strandlinjen eller påvirkning på landskapet som foreslått utbygging. Av denne grunn mener vi det er lettere å aksepterte overskridelsen av byggegrensen og virkningene av utbyggingen dersom denne fører til at flere mennesker kan bosette seg på tomten (høy utnyttelse). Skråningen som planlegges bebygd er uansett lite tilgjengelig for allmennheten og heller ikke naturlig tilhørende strandsonen. Den viktigste interessen for offentligheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å regulere strandkanten fram til småbåtanlegget til badeområdet samt å legge til rette for gangvei tilbaketrukket langs hele strandsonen.

Kjernen av planområdet (nord for opparbeidet friområde) fremstår i dag som et restområde nedenfor øvrig bebyggelse i Nesdalen. Den bratte skråninga og strandlinja er det mest karakteristiske for område i tillegg til det opparbeida friområde sør for planområdet. Teigen inngår som en del av landskapsrommet rundt Songevann. Området ovenfor og rundt planområdet er utbygd med spredt boligbebyggelse med delvis store bolighus i opptil 2 etasjer med saltak og på relativt store tomter. Dette preger landskapsbildet sett fra vestsida av Songevannet, se skråflyfoto nedenfor:



Planen legger opp til å skjære inn boligkomplekset fullstendig i den bratte skråninga og la bygningen ta hele skjæringen. Dette vil føre til at bygget inkorporeres godt i landskapet og ikke får stor dominerende silhuettvirkning verken sett fra vestsida av Songevannet da det er massiv ryggdekning i bakenforliggende terreng. Det samme gjelder garasjeanlegget som vil få tak fluktende med skråninga der det skytes ut og således også innlemmes i landskapet. I anleggsperioden vil det imidlertid bli store skjæringskanter både for boligkomplekset og garasjeanlegget som vil være godt synlige.

Visualisering av leilighetskomplekset sett fra vannflaten (Alpha Arkitekter AS)



Innsyn til boligkomplekset fra naboer vil i første rekke gjelde husene på tomtene 72/16 nord for planområdet og 72/35 øst for planområdet. Bakkenivået på 72/16 ligger på 16 moh, altså 2,8 meter lavere enn takhøyden på bygningene i planforslaget. Denne tomte er i store deler sørvendt og boligkomplekset vil bli synlig herfra. Det var i første planutkast vist et lavere bygg med parkering på taket på nordre bygg. Bilene/leveggen ville fått det nordre bygget til å virke like høyt. Selv om byggene nå har økt i høyde, mener planlegger at den visuelle virkningen vil endres vesentlig, sett fra 72/16. Det skal legges særlig vekt på materialvalg og estetikk ved oppføring av gjerde/rekkverk slik at dette blir interessante innslag i bygningsfasaden/utforming. Det er i mindre grad utsikten til Songevann som påvirkes, men til vegetasjonsbeltet og Nesveien i sør. 72/35 øst for planområdet ligger på 37 moh og således vesentlig høyere enn planlagt bygg. Hovedsikten herfra er utover Songevannet, men boligkomplekset og uteoppholdsarealet vil være godt synlig fra denne tomte dersom all vegetasjon ned til Nesveien forsvinner. Igjen er demping av parkeringsplassen på taket et viktig tiltak. For øvrig vil 72/22 og 72/20 nord for planområde samt 72/55 nordøst for planområdet ha noe visuell kontakt med planlagt bebyggelse, men ikke i utpreget grad.

For den visuelle virkningen av boligkomplekset skal fargene være avdempet og tilpasset naturen og fasaden skal være av tre, naturstein eller materiale som gir en tilsvarende virkning. Dette vil bidra til å inkorporere bygget bedre i landskapet. Det planlagte boligkomplekset vil skille seg ut fra øvrig spredt boligbebyggelse i området, men vi mener med dette å ha oppnådd å plassere ny bebyggelse og tiltak etter de premisser landskapet legger og at dette kan bli et interessant bidrag i det bygde miljøet på Nes/Songe.

Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak på land eller i vann kommer ikke i konflikt med kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturmiljø. Aktsomhetsparagrafen er tatt med i bestemmelsene.

Barns og unges interesser og sosial infrastruktur

Planen legger opp til en tett, moderne bostruktur av sosial karakter der barn vil ha mange lekekamerater både i selve boligkomplekset og i boligområdene rundt. Det er satt av areal til lekeplass innen planområdet som vil bli opparbeidet med variert leketilbud for de minste barna. I tillegg vil nærhet til vann, strandkant, friområder og øvrige skogsområder nordøst for planområdet være viktige kvaliteter for barna.

Nærmeste barnehage er «Fjellhulen Naturbarnehage» som ligger i Svinerbukta, 800 m gangavstand fra planområdet. Nærmeste barneskole ligger på Songe, 1,2 km gåavstand fra planområdet, 1,8 km med bil. Ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Planlegger forutsetter at disse barnehagene og skolene har nok kapasitet til å dekke behovet knyttet til de nye boenhetene.

Universell utforming

Leilighetskomplekset vil få tilkomst til alle nivå via heis og skal bygges etter prinsippene for universell utforming. Innkjøringer og parkering vil skje planløst fra Nesveien med gangforbindelse til heisen. Uteoppholdsarealet og lekeplassen skal planeres til en fast høyde uten fall og gangvegene til stranda og småbåthavna er planlagt etter prinsippene for universell utforming, maks 5% stigning. Det er ikke planlagt eller stilt krav om noen spesiell løsning ved brygge for å sikre universell tilgjengelighet for båt plassene. Dersom det er aktuelt med løfteordning for personer med nedsatt førighet mellom brygge og båt vil dette kunne etableres på brygga. Vi mener dette er i tråd med formålet. Det samme gjelder evt. rampe for å lettere komme seg ut i vannet for bading, det er ikke stilt krav om dette i planen, men det vil være mulig å tilrettelegge for. Tilkomsten til området langs Nesveien har ikke GS veg

eller stigning tilpasset bevegelseshemmede. De må således belage seg på forflytte seg i motorisert kjøretøy.

Risiko og sårbarhetsanalyse ROS)

Rådmannen viser til den vedlagte ROS-analysen som oppsummeres slik:

Planlagte tiltak vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land

eller i sjø. De er heller ikke spesielt utsatt for flom, vind, støy- eller luftforurensing.

Planlagte og eksisterende boliger ligger over nivået springflo/storflo/1000-års flom på 2,5m. Brygger blir liggende i denne sonen, men dette må være slik av hensyn til funksjonen som ilandstigningsplass. Disse er også unntatt fra bestemmelsen i kommuneplanen om plassering av utomhusanlegg høyere enn kote +1,7 moh. Faren for ødeleggelser ved flomsituasjon og isgang kan motvirkes med valg av riktig konstruksjon, f.eks. utkragning fra fjell, løsninger som er opp hengslet slik at tiltak følger opp og ned med endringer i nivå, god avstand mellom bord i dekket osv.

Grunnfjellet i området består av migmatitt ifølge berggrunnskart fra NGU. Dette er en metamorf bergart, ofte gneisaktig og ganske hard, bergarten har potensiell radonfare. Denne er ikke kartlagt for området. Teknisk sikring mot radon vil være iht.

byggeforskriften

TEK.

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til transport på sjø eller land eller med virkning for akutt legehjelp. Det må avklares kapasitet for brannvann og rådmannen foreslår derfor at det kommer på plass en rekkefølgebestemmelse før høring. Den tekniske planen er viktig og må på plass før det blir igangsettingstillatelse. Det går en høyspent gjennom område, hensynssone er regulert inn på plankartet. Nærmeste brannstasjon til området ligger i søsterdalen i Tvedestrand, utrykningstiden herfra vil bli rundt 12 min.

Tidligere vedtak

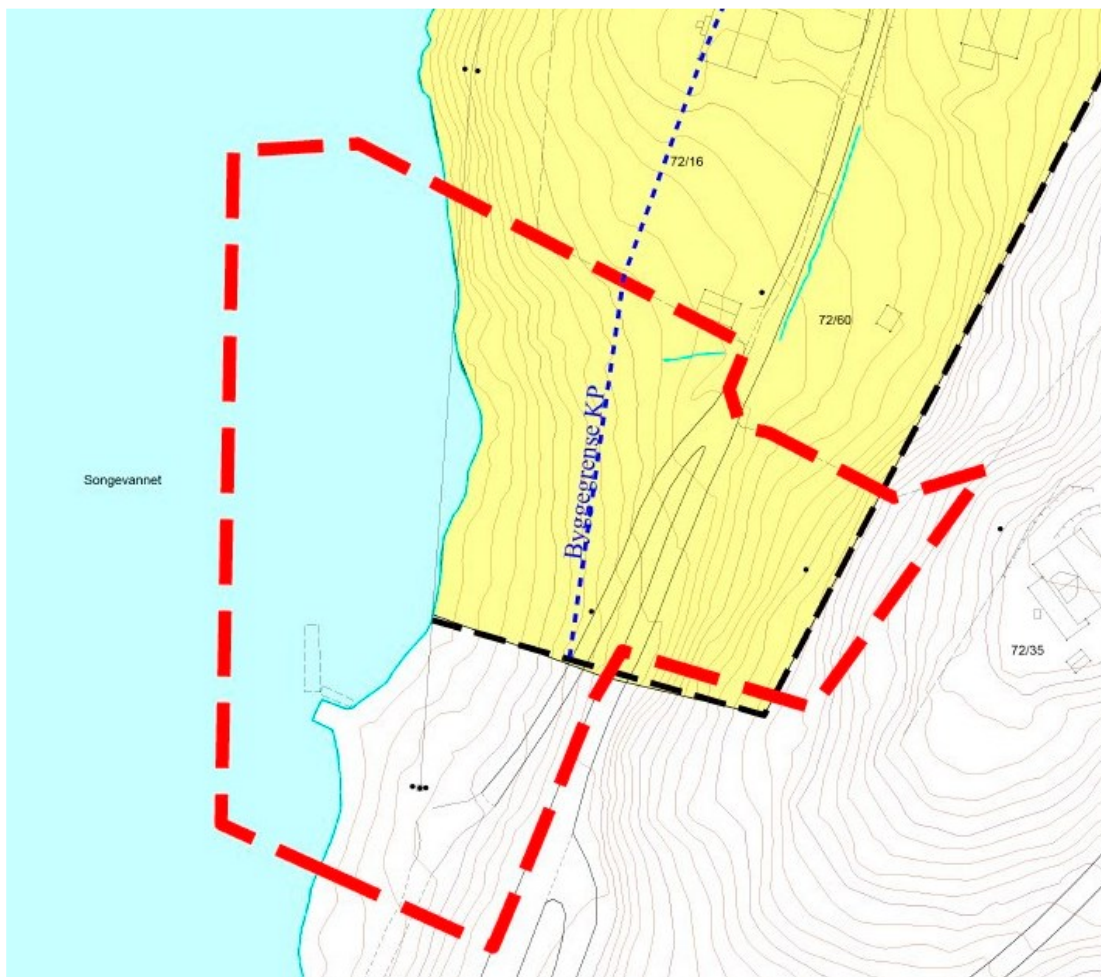
Planen ble førstegangsbehandlet 10.11.2015 og lagt ut på høring og offentlig ettersyn i perioden 13.11.-20.12.2015. Etter dette har plansaken ligget i bero. Antall boenheter er nå økt fra 9 til 16 og antall småbåtplasser er økt fra 16 til 22, maksimal takhøyde er økt med ca 2,5 meter og all parkering er nå planlagt på østsiden av Nesveien og dette krever ny høring og nytt offentlig ettersyn.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven § 12-10 og § 12-11.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

- Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011- 2023 – KDP 45 Songe A
- Areal- og transportplan for arendsregionen – vedtatt 18.06.2019 – fylkestinget
- Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming



Plangrense (rød), byggegrense i KDP (blå), hvit er eksisterende friområde i reg. plan Nesdalen 1.

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Reguleringsplanen påvirker ikke direkte kommunens budsjett.

Alternative løsninger og konsekvenser

Dersom TPN-utvalget vektlegger ulike hensyn annerledes, spesielt den betydelige byggehøyden, avvik fra byggegrensen i KDP osv. og anser planen totalt sett som svært uheldig, bør utvalget ikke sende planen på høring/offentlig ettersyn.

Konklusjon

De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1 Hensyn til kommunedelplan kystsone
- 2 Friluftsliv og allmennhetens bruk av friområdet
- 3 Landskapsvirkninger

Det byggbare området i gjeldende KDP er dårlig arrondert og bratt, med den følge at det er vanskelig å utnytte og kostbart å opparbeid. Rådmannen støtter planlegger i begrunnelsen om at det er lettere å akseptere overskridelsen av byggegrensen og virkningene av utbyggingen dersom denne fører til at flere mennesker kan bosette seg på tomten (høy utnyttelse), uten at det går på bekostning av de hensyn byggegrenselinjen skal ivareta.

Skråningen som planlegges bebygd er uansett utilgjengelig for offentligheten og heller ikke naturlig tilhørende strandsonen. Den viktigste interessen for offentligheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å

regulere strandkanten fram til småbåtanlegget til friområdet samt å legge til rette for gangvei tilbaketrukket langs hele strandsonen.

Planen legger opp til å skjære inn boligkomplekset i den bratte skråninga. Dette vil føre til at bygget inkorporeres i landskapet og ikke får vesentlig dominerende virkning sett fra vestsida av Songevannet. Silhuettvirkning vil ikke gjøre seg lite gjeldende.

Bebyggelsen bryter med byggestilen som er i boligområdet for øvrig. Basert på en arkitektfaglig vurdering finner rådmannen likevel å kunne tilrå planen.

Friområdet utenfor planområdet i sør er skal videreføres og det er kun tillatt med forsiktig skjøtsel av vegetasjon for å åpne landskapet noe for offentligheten. Dette vil virke positivt på landskapsbildet.

Tiltaket er ellers i tråd med nasjonal boligpolitikk om fortetting, men er kanskje ikke like mye i tråd med ATP for Arendalsregionen. Men det skal understrekes at det i ATP-planen er et handlingsrom for utbygging også utenfor sentrumsområdene. Tiltaket vil ikke føre til nye kommunale investeringer. Nye boligområder vil få kvaliteter med bebyggelse nær vannet. Samtidig vil det være attraktive friluftsområder, både i tilknytning til strandsonen, men også i tilknytning til bakenforliggende landskap.

I innspill fra naboer i området kom det fram at de er redd for å miste båtplassene sine ved gjennomføring av planen. Dette er løst ved at planforslaget legger opp til kompensasjon for de 4 småbåtplassene gjennom sammenslåing med den nye planlagte småbåthavna.

Rådmannen ser at den foreslåtte reguleringsplanen legger opp til en svært høy grad av utnytting på bebyggelsesområdet (BBB 1 og BBB2) og at det med 4 etasjer pluss takoverbygg blir en betydelig takhøyde uansett om komplekset skal ned og inn i fjellet.

Eksisterende bebygde naboeiendommer i området og spesielt for de tre bebygde eiendommene nord for planområdet vil miste noe utsikt. Både landskapsvirkningen og estetikken ville blitt bedre med én etasje mindre, dvs. 12 leiligheter i stedet for 16 leiligheter. Samtidig legger planen opp til en avbøtende tiltak med avdempede farger og planen for øvrig har mange positive elementer. Godkjent plan for tekniske løsninger for vann, avløp og brannvann som også kommer beboere i Nesdalen til gode må på plass før evt. igangsettingstillatelse gis. Etter en totalvurdering av ulike hensyn anbefaler rådmannen at planen legges ut på høring og offentlig ettersyn.

Tvedestrand DATO

Rådmannen