



Plankontoret Hallvard Homme AS

Pb. 95

4747 VALLE

Deres ref.

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
Sak nr. 2014/2172 / FMAAPKH

Dato
10.06.2014

Tvedestrand kommune - Reguleringsplan for del av gnr/bnr 72/4 - Varsel om oppstart

Vi viser til brev fra Plankontoret Hallvard Homme as av 16.05.2014, med varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av del av gnr/bnr 72/4.

Formål og planstatus

Formålet med planen er å regulere området til konsentrert småhusbebyggelse, med inntil 3 beboelsesetasjer i kjede/rekke, med tilhørende infrastruktur.

Aktuelle område omfattes delvis av kommunedelplan for kystsonens byggeområder, KDP 45 Songe A, vedtatt 15.05.2012, og delvis av reguleringsplan for Nesdalen I, vedtatt 03.04.2001. Den delen av planområdet som omfattes av kommunedelplanen er avsatt til boligbebyggelse, og hvorav størstedelen av arealet ligger utenfor fastsatt byggegrense. Den delen av planområdet som omfattes av nevnte reguleringsplan er i hovedsak regulert til friområde. Det er uttalt at dette friområdet allerede er opparbeidet med benker, plen og badeplass, og at det skal videreføres og videreutvikles som sådan.

Fylkesmannens innspill

Fylkesmannen er ikke kjent med miljøverdier av regional eller nasjonal verdi som vil kunne bli skadelidende som følge av planforslaget. Vi vil likevel bemerke følgende:

Vi forutsetter at det arealet som er regulert til friområde i reguleringsplan for Nesdalen I opprettholdes og eventuelt videreutvikles som sådan, og at det ikke legges opp til noen utbyggingstiltak i dette området.

Utover ovennevnte areal, ligger størstedelen av planområdet i et område avsatt til boligbebyggelse, men utenfor byggegrense fastsatt i kommunedelplan, jf. over. Vi vil påpeke at det i utgangspunktet ikke er kurant å legge opp til etablering av bebyggelse utenfor denne grensen. Det er imidlertid ikke sagt noe om ønsket lokalisering av bebyggelsen i henhold til denne plan.

Vi ber i utgangspunktet om at all bebyggelse lokaliseres innenfor fastsatt byggegrense. Uansett forutsetter vi at det settes av et grønt belte langs vassdraget, som er tilgjengelig for allmennheten, og slik at man opprettholder en passasje langs vassdraget til friområdet sør i planområdet, jf. over.

Det er heller ikke gitt noen informasjon om omfanget av planlagt utbygging, verken om utnyttelsesgrad eller antall boenheter, herunder bemerkes at det er uklart hva som legges i begrepet «beboelsesetasjer». Dette må avklares nærmere i planbeskrivelsen.

Det er uansett også viktig at det i det videre planarbeidet vurderes og gjøres nærmere rede for estetisk utforming/landskapsestetikk, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd, særlig med tanke på at det planlegges bebyggelse så nært opp til vassdrag. Videre ber vi om at prinsippet om universell utforming ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak, jf. pbl. § 1-1, 5. ledd.

I vedlagte sjekklister for reguleringsplaner fremgår det at planområdet inngår i verneplan for Vegårvassdraget (ID 018/5). Det er uttalt at det generelt er stort biologisk mangfold knyttet til Vegårvassdraget, men at man ikke er kjent med særlige verdier i tilknytning til planområdet. Miljøvernavdelingen er ikke kjent med konkrete verdier/hensyn spesielt knyttet opp mot Songevannet. Vi ber likevel om at man i det videre planarbeidet ser hen til forannevnte verneplan, og at man ved planlegging av tiltak generelt tar hensyn til det som følger av denne.

Krav til risiko- og sårbarhetsanalyse følger av pbl. § 4-3 og sivilbeskyttelsesloven § 14. ROS-analysen skal avdekke om det foreligger fare for uønskede hendelser, sannsynlighet for at slike hendelser kan oppstå (frekvens) og konsekvens dersom hendelsen blir utløst. Ut fra dette kan en så finne risikonivået/sårbarheten for uønskede hendelser for planarealet. Vurderinger av risikoforhold må analysere forholdene både innenfor planområdet, påvirkning fra omkringliggende areal, samt planforslagets virkninger på omliggende areal. Fremtidige klimaendringer skal også belyses i analysen.

Dersom det identifiseres hendelser eller sårbarheter må risiko fremkomme ved en systematisk sammenstilling av sannsynlighet og konsekvens. Forebyggende og konsekvensbegrensende tiltak må også beskrives. En oppsummering eller beskrivelse av ROS-analysen skal inngå i planbeskrivelsen. Tiltak for å hindre eller begrense uønskede hendelser må tas inn i reguleringsbestemmelsene. I nødvendig grad må fareområdene avmerkes på plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser.

I den videre planprosessen bør blant annet flom vurderes som et moment i en ROS-analyse, da Songevannet inngår i Vegårvassdraget. Videre fremgår det av kartbladet faresoner på <http://atlas.nve.no> at planområdet kan være utsatt for stormflo. Således bør også tema som fremtidig havnivåstigning og stormflo være momenter som vurderes i ROS-analysen.

Videre fremgår det i vedlagte sjekklister og av plankartet for reguleringsplan for Nesdalen I at det går en høyspentledning langs vannkanten. Vi ber om at det i aktuelle reguleringsplan markeres en hensynssone (faresone – høyspent) over aktuelle område, og at det fastsettes en bestemmelse om forbud mot tiltak innenfor sonen, jf. pbl. § 11-8 tredje ledd, bokstav a).

Vi legger til grunn at det for øvrig tas tilstrekkelig hensyn til det forhold at det går en høyspentledning innenfor planområdet, i forhold til alle nye tiltak som hjemles i planen.

Med hilsen

Pia Karine Hem Molaug
rådgiver

Maria Fremmerlid
senioringeniør

Brevet er elektronisk godkjent og sendes uten underskrift.
Saksbehandler: Pia Karine Hem, telefon: 37017535

Kopi til:

Tvedestrand kommune	Postboks 38	4901	Tvedestrand
Aust-Agder fylkeskommune, Arealplan	Postboks 788	4809	Arendal
Statens Vegvesen, Region sør	Postboks 723	4808	Arendal
Norges vassdrags- og energidirektorat	Postboks 5091, Majorstua	0301	Oslo



Plankontoret H. H. AS

Pb 95
4747 VALLE

Saksbehandler: ANHEN
Telefon (direkte):

Deres ref.:
Vår ref.: 2014/2329-3

Vår dato: 23.06.2014
Løpenr.: 21653/2014

Fylkeskommunens uttalelse til melding om oppstart av planarbeid for område 45 Songe A i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder, Tvedestrand kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 16.05.2014 med melding om oppstart av detaljregulering av del av gnr/bnr 72/4 i Tvedestrand kommune.

Formålet med planarbeidet er å regulere området til konsentrert småhusbebyggelse - med inntil tre beboelsesetasjer i kjede/rekke, med tilhørende infrastruktur. Planområdet utgjør område KDP 45 Songe A i kommunedelplan for kystsonens byggeområder med et tilleggsareal i sør. Tilleggsarealet inngår i reguleringsplan for Nesdalen I.

Plan- og naturseksjonen har vurdert oppstartsmeldingen og forutsetter at planarbeidet følger føringer og intensjoner i overordnet plan. Viktige premisser for det videre planarbeidet vil være universell utforming, estetikk, barn og unges interesser og allmennhetens mulighet for opphold i strandsonen.

Kulturminnevernseksjonen har ingen merknader til oppstartsmeldingen.

Vennlig hilsen


Kåre Kristensen
rådgiver


Anita Henriksen
seksjonsleder

Kopi:

Fylkesmannen i Aust-Agder Postboks 788 Stoa 4809 Arendal
Statens vegvesen, Region sør Postboks 723 Stoa 4808 Arendal



Statens vegvesen

Plankontoret Hallvard Homme AS
Postboks 95
4747 VALLE

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/innvalgsnr:
Wenche Klungland - 37019911

Vår referanse:
2014/061917-004

Deres referanse:

Vår dato:
03.07.2014

Reguleringsplan - melding - Område 45 Songe A - kystsonens byggeområde - gnr. 72 bnr. 4 - Tvedestrand kommune

Viser til brev datert 16.05.14, hvor dere varsler oppstart av nevnte plan.

Planområdet ligger på østsiden av Songevann i Tvedestrand kommune og vil ha atkomst via eksisterende kryss/ avkjørsel mellom fylkesvei 11 og Nesveien Songe like ved Steabrua. Formålet med planarbeidet er å regulere et område med konsentrert småhusbebyggelse, med inntil 3 beboelsesetasjer i kjede/ rekke med tilhørende infrastruktur.

Oppstartsmeldingen er generell og gir ikke opplysninger om antall boenheter som skal etableres. Med bakgrunn i dette blir vår tilbakemelding generell.

For ordens skyld gjør vi dere oppmerksom på at i 1997 fikk Statens vegvesen oppdrag fra Samferdselsdepartementet å utarbeide en landsverneplan for veger og bruer. Målet var å skaffe kunnskap om og sikre et utvalg av vegminner og veghistoriske miljøer som er representative for norsk veghistorie fra omkring 1537 og fram til i dag.

Fylkesveg 11 er et av vegminnene i Aust-Agder, og inngår i *Vegvalg - nasjonal verneplan – veger Bruer – vegrelaterte kulturminner*.

Denne omtales som 197 Sørlandske hovedveg i nevnte dokument. Legger ved link:

<http://www.vegvesen.no/Fag/Fokusomrader/Miljo+og+omgivelser/Nasjonal+verneplan/Objektene>

Planområdet grenser ikke direkte inntil fylkesveg 11, men vi ser at en trafikkvekst kan føre til at siktsonene ved fylkesvegen må utbedres. Med bakgrunn i dette forutsetter vi at dere sjekker siktsonene opp mot krav gitt i N100 (tidligere 017) og innarbeider rekkefølgekrav som sier at siktsonen skal utbedres før det gis tillatelse til bygging, dersom det viser seg at det behov for dette.

Da fylkesveg 11 inngår i *Vegvalg - nasjonal verneplan – veger Bruer – vegrelaterte kulturminner* er det viktig å legge vekt på at arbeidet utføres så nennsomt som mulig. Dette innebærer at:

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
Telefaks: 37 01 98 01
firmapost-sor@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

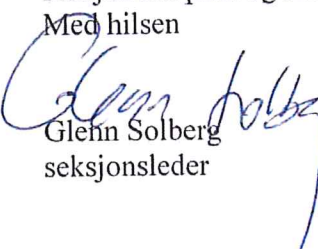
Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap

9815 Vadsø
Telefon: 78 94 15 50
Telefaks: 78 95 33 52

- Det bør benyttes landskapsarkitekt/ geolog ved planleggingen.
- Dersom det er nødvendig å sprengte vekk fjell er det viktig å tilpasse dette til eksisterende slippsoner i fjellet, eller fjellets øvrige form slik at skjæringen får en best mulig landskapsmessig form. Dere må unngå at små «skalker» blir stående igjen.
- Frisiktsonen dekkes med jord som legges litt opp mot fjellskjæringen for å dempe høyden på denne.

Vegavdeling Aust-Agder
seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen


Glenn Solberg
seksjonsleder

Wenche Klungland

Kopi: Aust-Agder fylkeskommune
Fylkesmannen i Aust-Agder
Tvedestrand kommune

Oppstart reguleringsarbeid, område 45 Songe, Gnr 72/4 Nesdalen I.

RTA har ingen merknader til oppstart av detaljreguleringsplan for del av gnr 72/4 i Tvedestrand.

Men vi vil anbefale at plassering og utforming av arealet for avfallsdunker tas med i planleggingen.

Mvh

Tor Georg Hagane
Daglig leder
RTA AS

tlf dir 37 14 36 03
mob 90 95 14 95

Agder Energi Nett AS
Post: Postboks 794 Stoa, 4809 Arendal
Besøk: Stoaveien 14, 4848 Arendal

Telefon: 38 60 70 00
Telefaks: 38 60 72 80
Kundetelefon: 07272
E-post: nett@ae.no

Org nr.: NO 982 974 011 MVA

www.aenett.no

Plankontoret H. H. AS
v/ Erling I. Th. Aas
Pb. 95 Valle

DERES REF.:

VÅR REF.:
441625/v1

DATO:
06.06.2014

KOPI:
Tvedestrand kommune
Pb. 38
4901 Tvedestrand

Svar, Merknader til planarbeid, Område 45 Songe A

Viser til; Varsel- oppstart av reguleringsarbeid, Område 45 Songe A i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder, Del av Gnr. 72, Bnr. 4, Tvedestrand kommune.

Agder Energi Nett AS har en 22 kV høyspentlinje, høyspentkabel og en nettstasjon plassert innenfor reguleringsområde.
Se vedlagte kartskisse.

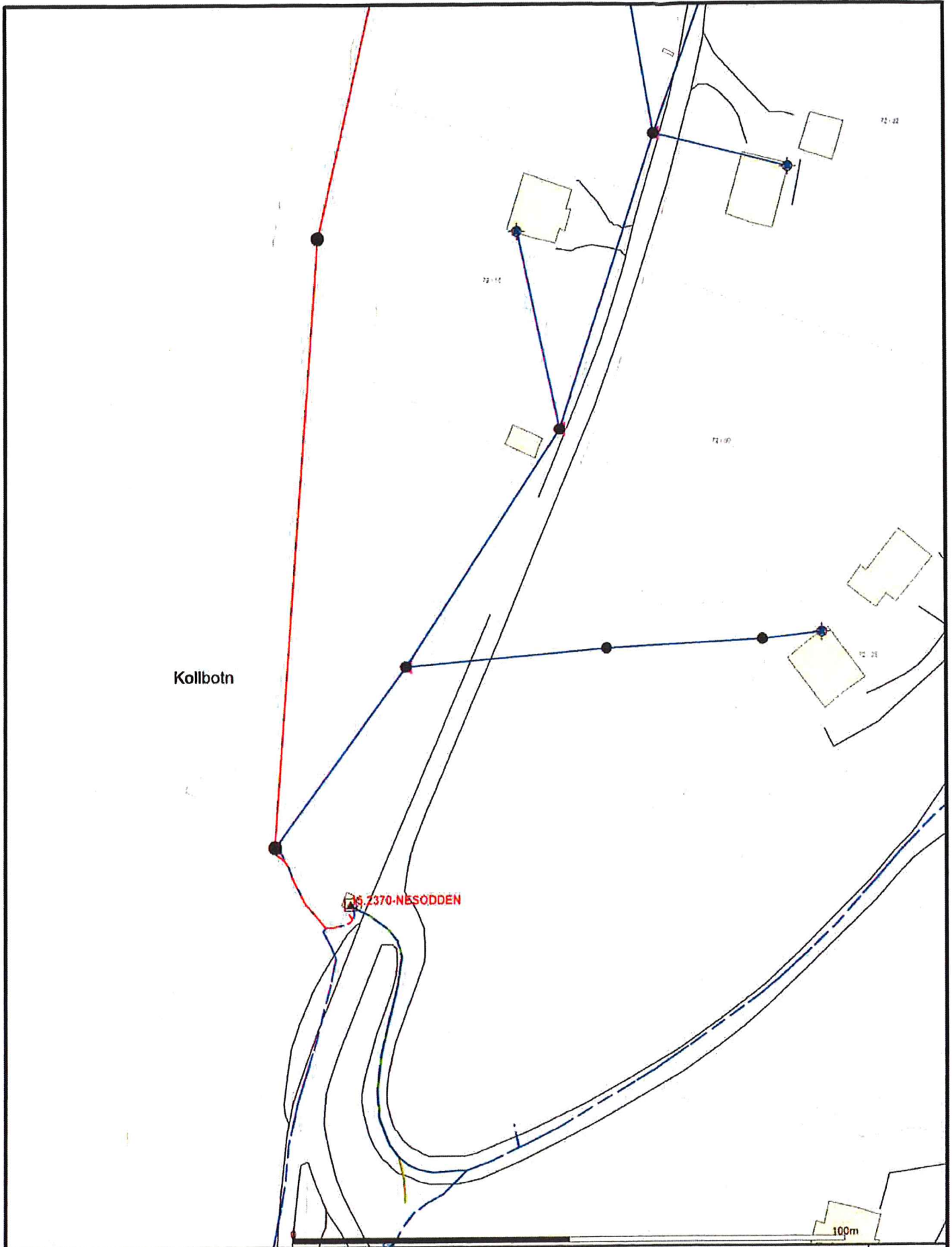
Ber om at dette hensyntas i den videre planlegging.

Med hilsen
Agder Energi Nett AS



Morten Råna

Vedlegg: Kartskisse



Kollbotn

T370-NESODDEN

100m

agder energi
Agder Energi Nett AS



dato: 2014.06.06
sign: BOLLAN

Målestokk
1:900

Fra: Kvinnesland[kvinnesland@online.no]

Dato: 22.06.2014 22:58:57

Til: Postmottak Tvedestrand; Postmottak Tvedestrand; erling@plankontoret.no

Kopi: kvinnesland@online.no

Tittel: Merknad til planarbeid vedrørende oppstart av reguleringsarbeid, område Songe A i kommunedelplanen for kystsonens bygge områder, del av Gnr.72, Bnr. 4, Tvedestrand kommune

Vi viser til varselbrev vedrørende oppstart av reguleringsarbeid, område Songe A i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder, del av Gnr.72, Bnr. 4, Tvedestrand kommune.

Vi er 5 nabofamilier i Øvre Nesdalen som har noen merknader til denne planlagte konsentrerte småhusbebyggelsen.

Vei:

Reguleringsplanen for Nesdalen I er regulert til eneboliger og det forpliktende medlemskapet i Nesveien veilag er da også utarbeidet for eneboliger/tomter. Vi mener at en konsentrert småhusbebyggelse på en tomt må behandles annerledes med hensyn til tilknytting til veilaget, da det vil øke bruken av veien betraktelig i sammenligning til en enebolig. Vi setter et krav til at kommunen pålegger at dette forpliktende medlemskapet i Nesveien veilag blir endret fra tomt-medlemskap til boenhet-medlemskap ved samtykke i opparbeidelse av dette tilleggsarealet.

Vi vil også at kommunen uttaler seg om hvilke muligheter det er for at kommunen overtar den asfalterte delen av Nesveien da trafikkmengden vil øke betraktelig.

Kloakk:

Kloakk pumpestasjonen er privat og det er ukjent hvor mange boenheter denne er dimensjonert for. Pumpestasjonen oppgraders nå for å tilfredstille kommunes krav til slike pumpestasjoner. Vi private har ingen forutsetninger for å drive en slik pumpestasjon og med flere boenheter er det naturlig at kommunen overtar denne pumpestasjonen og driften av denne. Vi setter et krav til at kommunen overtar pumpestasjonen ved samtykke i opparbeidelse av dette tilleggsarealet.

Vann:

Vi i Øvre Nesdalen har måttet installere trykkpumper for å få beboelig vanntrykk om sommeren. Det må da undersøkes hvilken dimensjonering det er på vannledning og om tilknytting av konsentrert småhusbebyggelse vil endret på eksisterende trykk.

Parkeringsplasser ved fellesareal Kolbotn:

I varselbrevets vedlagte kartskisse er planområdet skissert inn. Her berøres plassen vi bruker for felles søppeldunker samt deler av parkeringsplassen som brukes på vinteren når vi ikke kommer opp bakken ved glatt føre. Denne parkeringsplassen brukes også om sommeren i forbindelse med strand- og båtliv. Vi mener at dette område skal bestå til nevnte bruk.

Hilsen

Kjell Birger Kvinnesland

Solveig Løkke Kvinnesland

Stig Valle

Ingrid Sundsdal Valle

Stian Songe

Synnøve Hunemo Songe

John Arne Sundsdal

Kristin Løkke Sundsdal

Jan Inge Gustavsén

Barbro Gilje Gustavsén

Thor Arnt Nes

Nesveien Songe 152

4909 Songe

Songe. 21.06.14

Plankontoret H.H. AS

Pb. 95

4747 VALLE

MERKNADER PLANARBEID

Jeg vil vise til oppstart av reguleringsarbeid, område 45 Songe A i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder, del av Gnr. 72, Bnr. 4, Tvedestrand kommune. Som området's grunneier, vil jeg med dette påpeke, at planområdets avgrensning er for nært nærmeste naboeiendom, tilhørende Elisabet Nes Dalen, Gnr. 72, Bnr. 16.

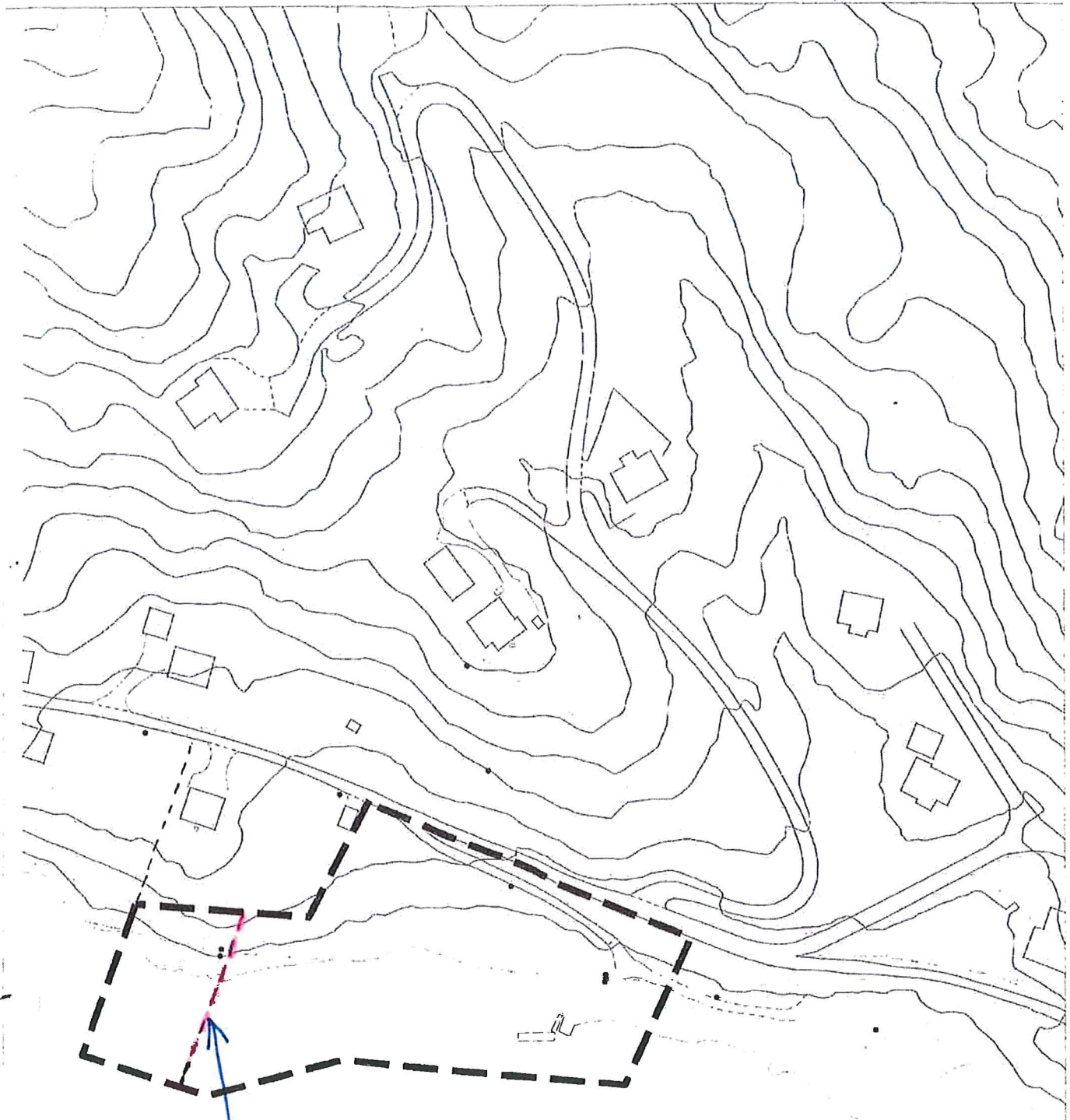
Jeg vil med dette foreslå, en annen avgrensning som vist på kart-skisse, og stippet med rød/rosa stippet linje.

Mvh.

Thor Arnt Nes

grunneier.





Mitt forslag til
avgrensning.
Thor Arnt Nes.
[Signature]

Elisabet Nes Dalen
Nesveien Songe 87

4909 SONGE

Songe, 18.06.2014

Plankontoret H.H. AS
Pb. 95

4747 VALLE

**OPPSTART REGULERINGSARBEID, OMRÅDE 45 SONGE A I
REGULERINGSPLAN FOR KYSTSONENS BYGGEOMRÅDER,
DEL AV GNR. 72, BNR. 4, TVEDESTRAND KOMMUNE – KLAGE**

Vi viser til mottatt varsel datert 16.05.2014, og vil med dette fremme følgende foreløpige innsigelser/klage:

1. Det angjeldende tilleggsarealet egner seg ikke for antydnet formål med konsentrert småhusbebyggelse. Arealet ligger inntil friluftsområde, og konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 beboelsesetasjer i rekke/kjede vil bryte sterkt med eksisterende bebyggelse i nærområdet. Området har forholdsvis spredt bebyggelse med eneboliger på store selveiertomter. Konsentrert småhusbebyggelse i kjede/rekke hører naturlig til i mer bypregede områder – ikke i et landlig område som Neslia på Songe.
2. 3 beboelsesetasjer aksepteres ikke. Dette gjelder selv om formålet endres til utbygging av enebolig(er) på aktuelt tilleggsareal. Også dette vil stride med eksisterende eneboliger i nærområdet. Disse består stort sett av bebyggelse i 1 1/2 etasjer.
3. Formålet med det foreslåtte planarbeidet er uklart uttalt. Det går ikke tydelig frem hvor mange boliger/boenheter som planen gjelder eller plassering av disse. Dreier det seg om 2, 4, 6, 9 eller flere boenheter? Hva innebærer «tilhørende infrastruktur»?
4. Foreslått regulert tilleggsareal berører eksisterende brygge/båtplasser/badeplass med vegadkomst. Dette er en gammel, og særlig verdsatt rettighet for den eldre bebyggelsen i Neslia, som disse rettighetshavere er engstelige for å miste, eller få redusert utnyttelse av.

Dersom våre innsigelser ikke blir etterkommet, eller bare blir respektert i en mindre grad, vil vi foreløpig kreve følgende:

1. Dagens brygge/båtplasser/badeplass med vegadkomst beholdes uinnskrenket. Dersom det skulle vise seg at disse rettigheter berøres/mistes, kreves passende erstatning – f.eks. ved at vi blir tildelt 4 gratis båtplasser i et eventuelt nytt, felles brygge-/båtplassanlegg, som måtte bli etablert i forbindelse med fremtidig bebyggelse av arealet.
2. Enhver bebyggelse som måtte bli oppført på det aktuelle tilleggsarealet må ikke være så høy at den medfører tap av eller begrenser utsikten til Songevann fra eksisterende, eldre bebyggelse i nærområdet. Dette er en av de mest verdsette herligheter som i dag tilligger denne bebyggelsen.

Med hilsen
Songe, 19.06.2014

Elisabet Nes Dalen

Elisabet Nes Dalen

Kjell Nes

Kjell Nes

Aud-Karin Nes

Aud Karin Nes

Reidun Nes

Reidun Nes

Vedlagt: Kopi av bekreftelse av rettigheter til brygge mv.

Kopi til:
Tvedestrand kommune
Pb. 38
4901 Tvedestrand

BEKREFTELSE

Jeg bekrefter med dette at de gamle eiendommene/husene i Neslia har hatt rett til og adkomst til brygge/båtplasser og badeplass på Kolbotn på Nes i mer enn 60 år. Huset Strandli bl.a. ble bygget i 1949.

Denne rettigheten ble avtalt med min mor, Agnes Nes. som den gang var eier av eiendommen Nes, gnr. 72, bnr. 4 på Songe i Tvedestrand. Det har vært benyttet opptil 4 båter på bryggen/båtplassene.

Denne rettigheten har ikke vært bestridt av senere eiere av eiendommen.

Neslia, Songe den 18. juni 2014



Harald Nes

