

Planinitiativ

Detaljregulering for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13 og 80/131

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Just Kullberg-Marcussen E-post: kulmar@icloud.com
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Turid Hagelia Korshavn Tlf.: 93096282 E-post: thk@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13 og 80/131

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Just Kullberg-Marcussen ønsker å sette i gang arbeid med regulering av deler av Østre Løktene i Tvedestrand kommune. Arealet omfatter midtre del av øya.

2. Oversiktskart

Østre Løktene ligger i Lyngør fjorden, nord for Askerøya, se fig. 1.

3. Formålet med planen

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende bryggeanlegg. Det planlegges 5 – 7 nye enheter.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist i fig. 1 – 4. Forslag til kunngjøringskart vedlegges. Planområdet er på ~39 og omfatter eiendommene gnr/bnr 80/13 og 80/131 samt sjøareal til brygge i nord/nordvest. Planområdet avgrenses i nord og sør av sjøen, i vest og øst av eiendomsgrenser.

Det er en eksisterende fritidsbolig innenfor området i dag og brygge til denne. Resten av eiendommene består av skogsmark-

Planen ventes ikke å få virkninger utenfor planområdet ut over landskapsvirkning (se pkt. 8), og det er ikke behov for å ta med ytterligere areal.

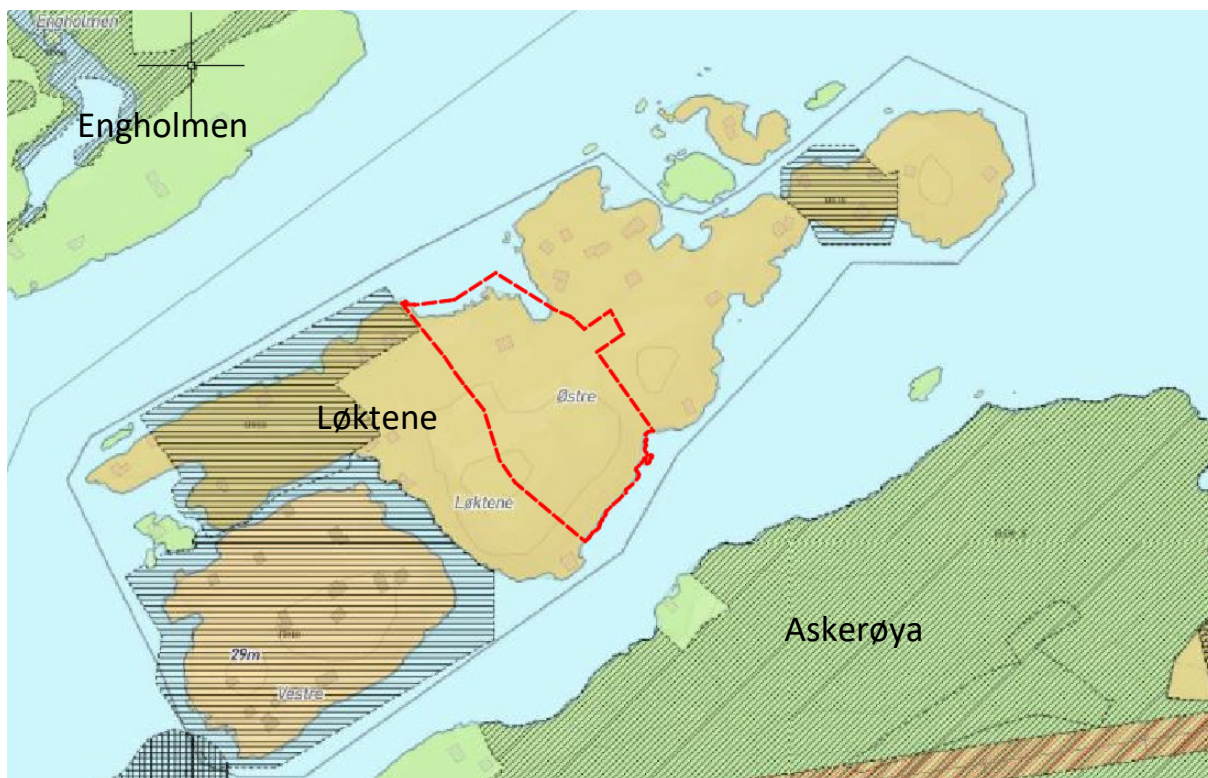


Fig. 1. Oversiktskart, med området som skal planlegges markert med rød stiplet linje. Grunnlagskart: kommuneplanen (2017 - 2029).

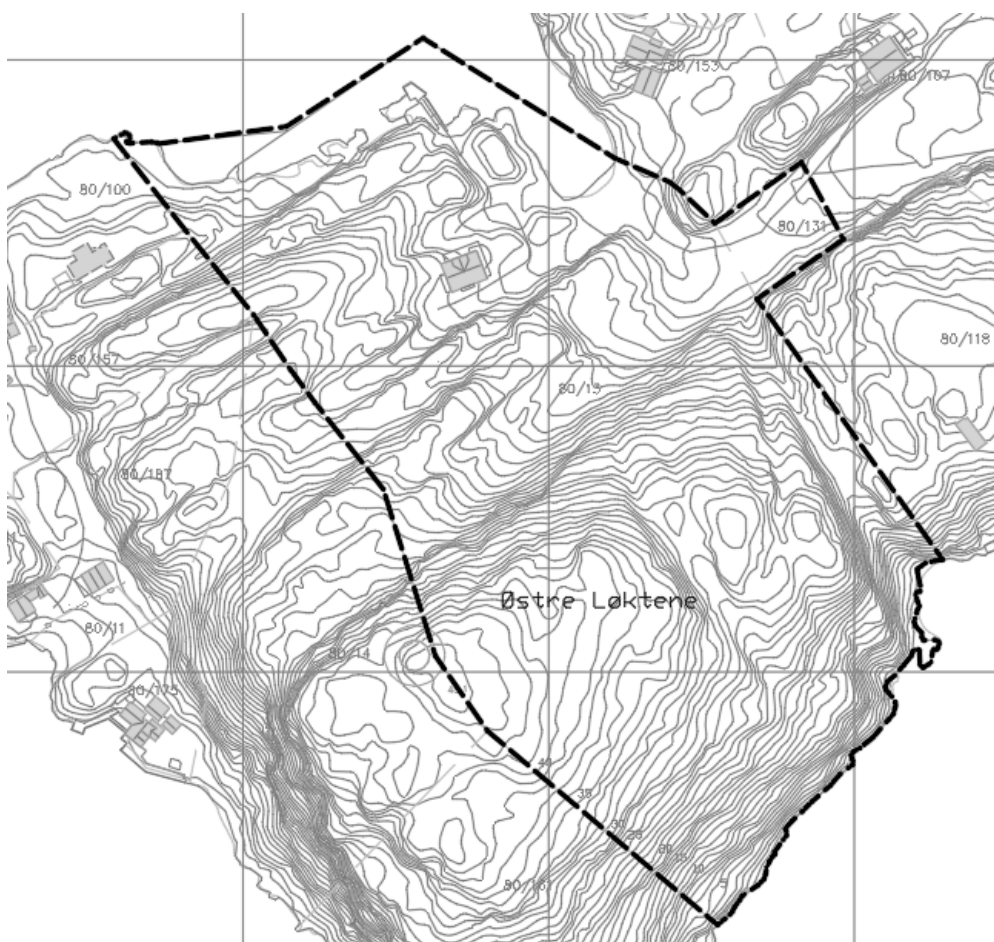


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.



Fig. 3. Forslag til planavgrensning. Ortofoto.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges regulert areal til fritidsbebyggelse, brygge, gangatkomst og grøntformål.

I tillegg til eksisterende fritidsbolig, planlegges 5 – 7 nye enheter. Fritidsboligene planlegges i hovedsak på den nordvestre delen av planområdet.

Det planlegges regulert inn småbåtanlegg nord i planområdet. Eksisterende brygge planlegges utvidet mot sørvest. I tillegg ønskes det regulert inn et mindre område for bod/lager for oppbevaring av utstyr i forbindelse med brygge.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. Det planlegges få enheter på et stort område og utnyttelsen vil være lav.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17. Fritidsboligene skal kobles til offentlig vann- og avløp via privat ledning.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Terrenget innenfor planområdet består av et høyere område i sør (opp til kote + 44,8) og et lavere område med tydelige sørvest-nordøst-gående rygger i nord. Fritidsboligene planlegges plassert på naturlige «hyller» i terrenget i den nordlige delen. Ryggene heller mot nordøst og fritidsboligene vil ligge i ulike høyder. Atkomstene planlegges i hovedsak lagt i søkkene mellom ryggene. Fritidsboligene blir liggende tilbaketrasket fra sjøen og med god støtte i bakenforliggende terreng slik at landskapsvirkningen vil være dempet.

Det høyereliggende arealet sør på eiendommen planlegges regulert til grønt formål.

Bryggene vil selvsagt være synlig fra sjøen, men landskapsvirkningen vil dempes da bryggene vil ligge trukket tilbake i forhold til øyas ytterkant.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som eksisterende fritidsbebyggelse. Se fig. 1. I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) avsatt til fritidsbebyggelse. Se fig. 4. Arealet i sjø er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag. Området er ikke tidligere regulert, men ble befart sammen med kommunen og fylkesmannen i 2011 med tanke på regulering. Fylkesmannen og kommunen stilte seg den gang positive til regulering. Ønsket tomteplassing er den samme i dag som den gang.

Det følger av kommuneplanens bestemmelser at tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde.

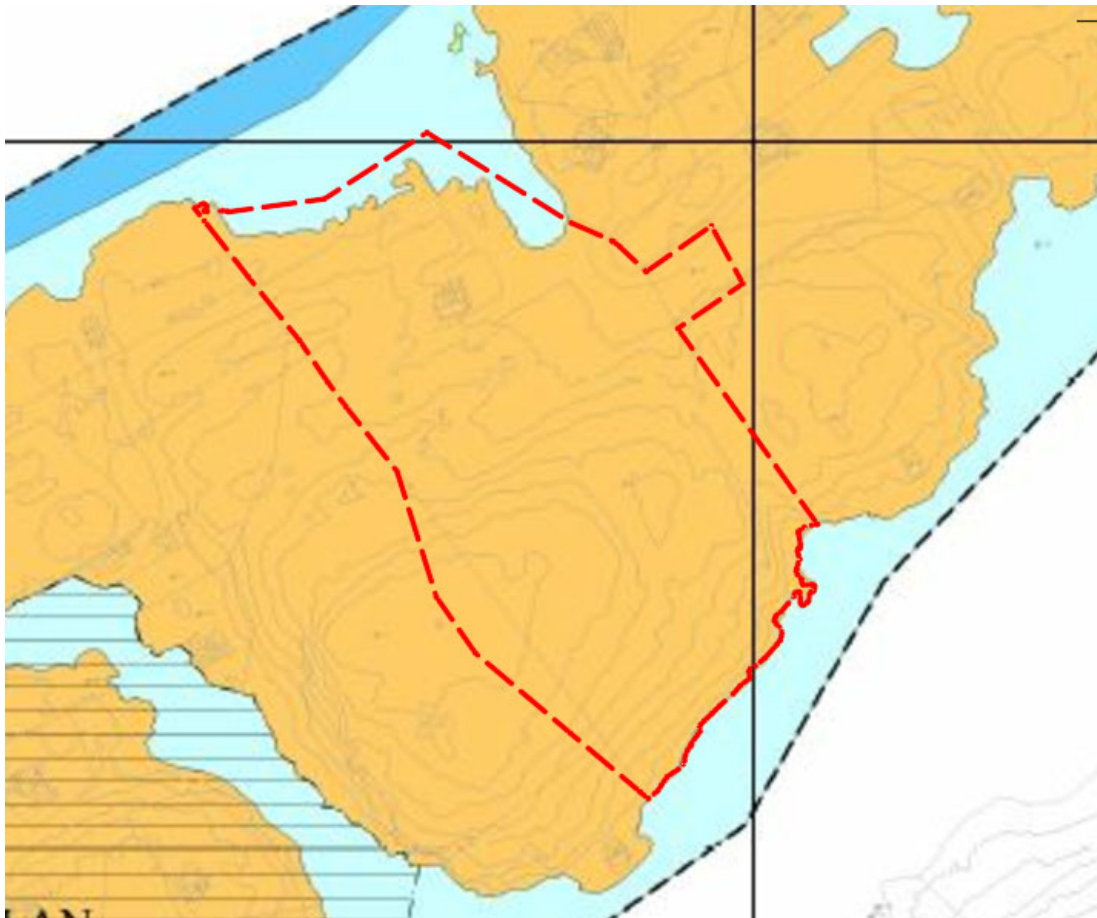


Fig. 4. Kommunedelplan for kystens byggeområder. Område 26 Løktene. Planavgrensningen er vist med rød stiplet linje.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

Landskapet

Se under pkt. 8 over.

Naturmiljø

Det er registrert marin naturtype bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngørfjorden 51) i området. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag. Det følger av konsekvensutredningen til kommunedelplanen for kysten byggeområder at mudring ikke bør tillates. Dybdeforholdene sørvest for eksisterende brygge er slik at det ikke vil være behov for mudring.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil forøvrig bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Aust-Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

Det ble gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011- 2023. Tiltakene som planforslaget skal legge til rette for er i tråd med gjeldende planer. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.

15. Oppsummering og konklusjon

Planen innebærer en naturlig videreutvikling av et allerede etablert hytteområde. Planleggingen er i tråd med overordnet plan. Området har god bryggeatkomst og utbyggingen kan tilpasses landskapet.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.*

Arendal, 08.10.2019



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 08.10.19