

Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for
del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13, 131
Tvedestrand kommune

Planid _____



Planbeskrivelse

Forslag til detaljreguleringsplan for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13, 131 Tvedestrand kommune

Dato
15.09.2020

Prosjektnummer
181750

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Just Kullberg-Marcussen

Oppdragsgivers representant
Just Kullberg-Marcussen

0	15.09.20	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Lisbet Rake Zeiffert	Turid Hagelia Korshavn
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

Innholdsfortegnelse	3
1. Bakgrunn og hensikten med planen	4
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3. Planstatus og rammebetingelser	5
3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	5
3.1.1 Nasjonale mål	5
3.1.2 Lover	5
3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning	6
3.2 Overordnede planer	6
3.2.1 Kommunale planer	6
3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer	7
3.3.1 Reguleringsplaner	7
3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
4. Planprosess	8
4.1 Oppstartsmøte	8
4.2 Varsel om oppstart av planarbeid	8
4.3 Medvirkning	8
4.4 Innkomne merknader til kunngjøringen	9
5. Beskrivelse av planforslaget	9
5.1 Generelt	9
5.2 Planavgrensning	9
5.3 Arealbruk	9
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	11
5.4.1 Bebyggelse og anlegg	11
5.4.2 Grønnstruktur	13
5.4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag	14
5.4.4 Hensynssoner	15
5.4.5 Bestemmelsesområde	15
5.4.6 Rekkefølgebestemmelser	16
6. Konsekvenser av planforslaget	16
6.1 Nærmiljø, hensynet til barn og unge, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	16
6.1.1 Nærmiljø	16
6.1.2 Barn og unges interesser	17
6.1.3 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse	17
6.2 Landskap og landskapsbilde	18
6.3 Kulturminner og kulturmiljø	24
6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold	25
6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven	26
6.5 Naturressurser	27
6.5.1 Jordbruk	27
6.5.2 Skogbruk	27
6.6 Transport	27
6.7 Vannressursloven og vannressursforskriften og fare for stormflo og havstigning	27
6.8 Teknisk infrastruktur	28
6.9 Risiko- og sårbarhet	29
7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen	30
8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering	30
9. Vedlegg	30

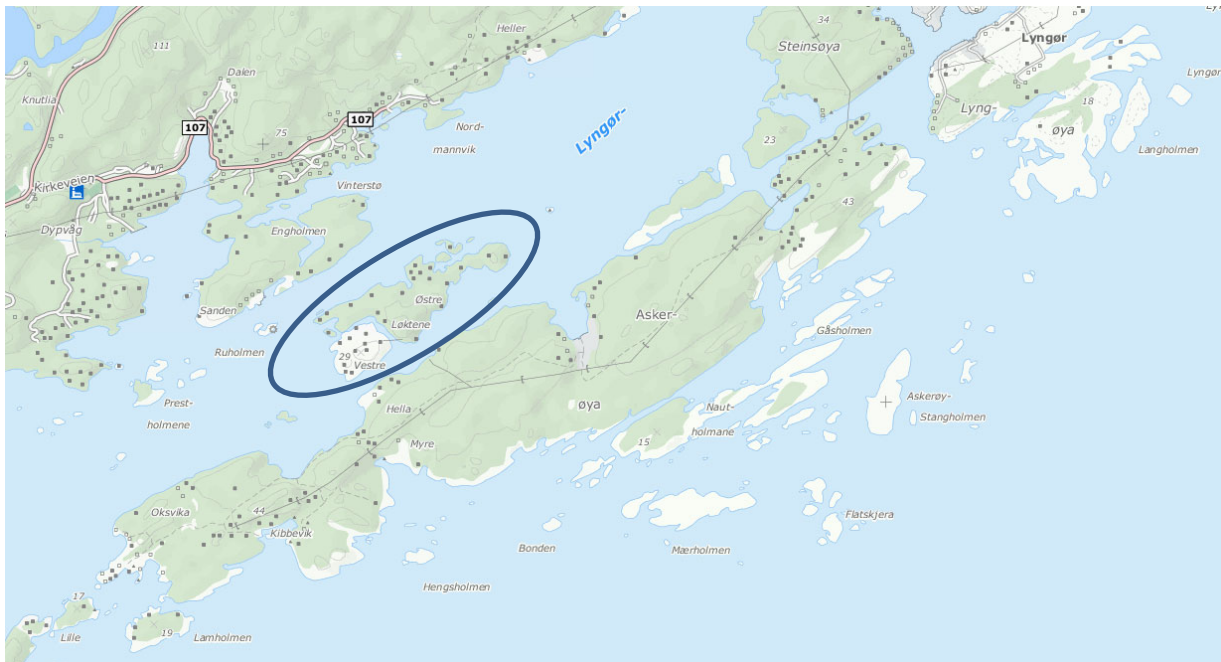
1. Bakgrunn og hensikten med planen

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse, med tilhørende flytebryggeanlegg på Østre Løktene.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Just Kullberg-Marcussen.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger på Østre Løktene, som ligger nord for Askerøya og vest for Lyngør, jf. fig 1.

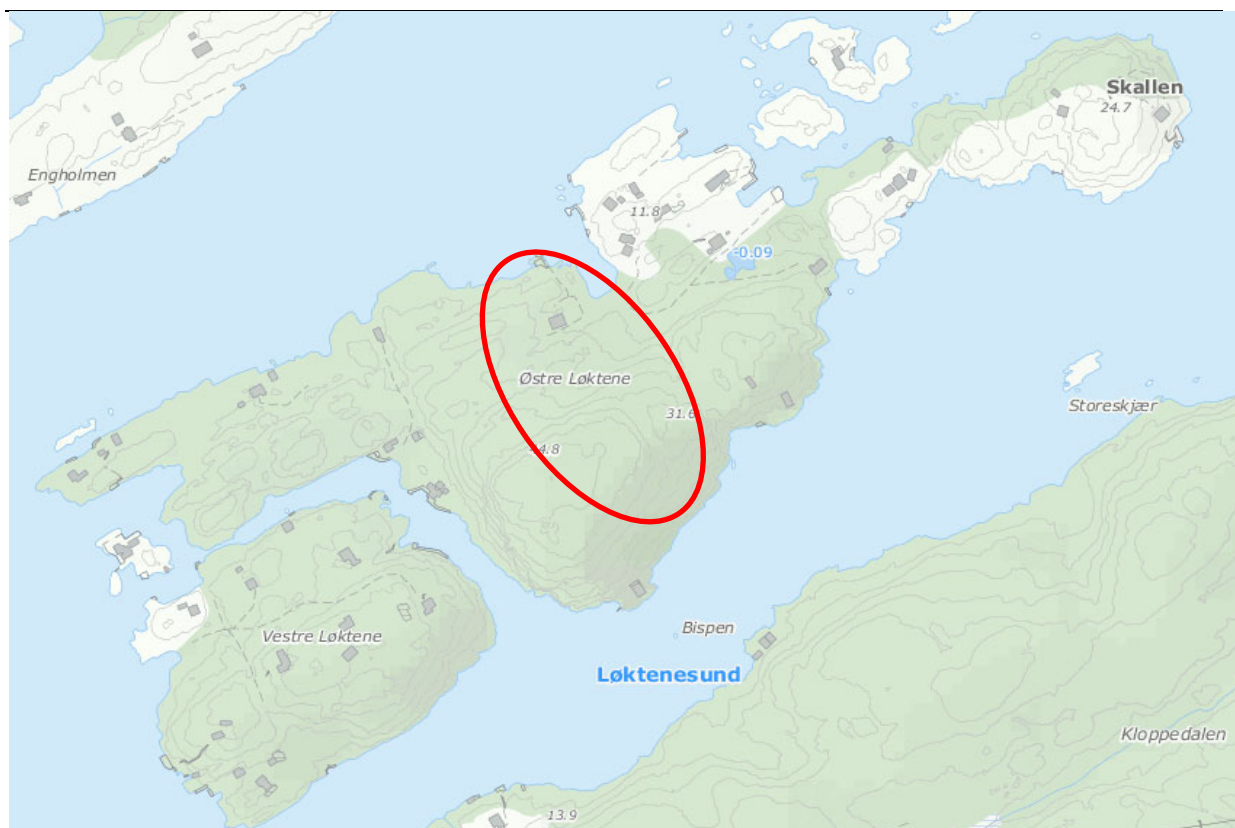


Figur 1. Oversiktskart som viser Løktene, markert med blå sirkel, nord for Askerøya. Kart: www.atlas.no.

Planområdet ligger midt på øya og omfatter eiendommene gnr/bnr 80/13 og 80/131 og sjøarealer i nord rundt eksisterende brygge. Eiendommen strekker seg på tvers over hele øya. På eiendommen gnr/bnr 80/13 er det en fritidsbolig og en tilhørende brygge langs land. Resterende del av eiendommene er ubebygget. Eiendommen gnr/bnr 80/131 er også ubebygget.

Det er over 30 eiendommer med fritidsbebyggelse på Østre Løktene, hvorav 6 eiendommer ligger rett nordøst for planområdet. På Vestre Løktene er det i underkant av 20 eiendommer med fritidsbebyggelse.

Det er ingen offentlig brygge på Løktene, og heller ingen sandstrender eller svaberg som egner seg for opphold. Øya er derfor lite i bruk av allmennheten.



Figur 2. Oversiktskart som Østre Løktene. Planområdet grovt markert med rød sirkel. Kart: www.atlas.no

For ytterligere beskrivelser av eksisterende forhold i planområdet vises det til kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3. Planstatus og rammebetingelser

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 6 Konsekvenser av planforslaget.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

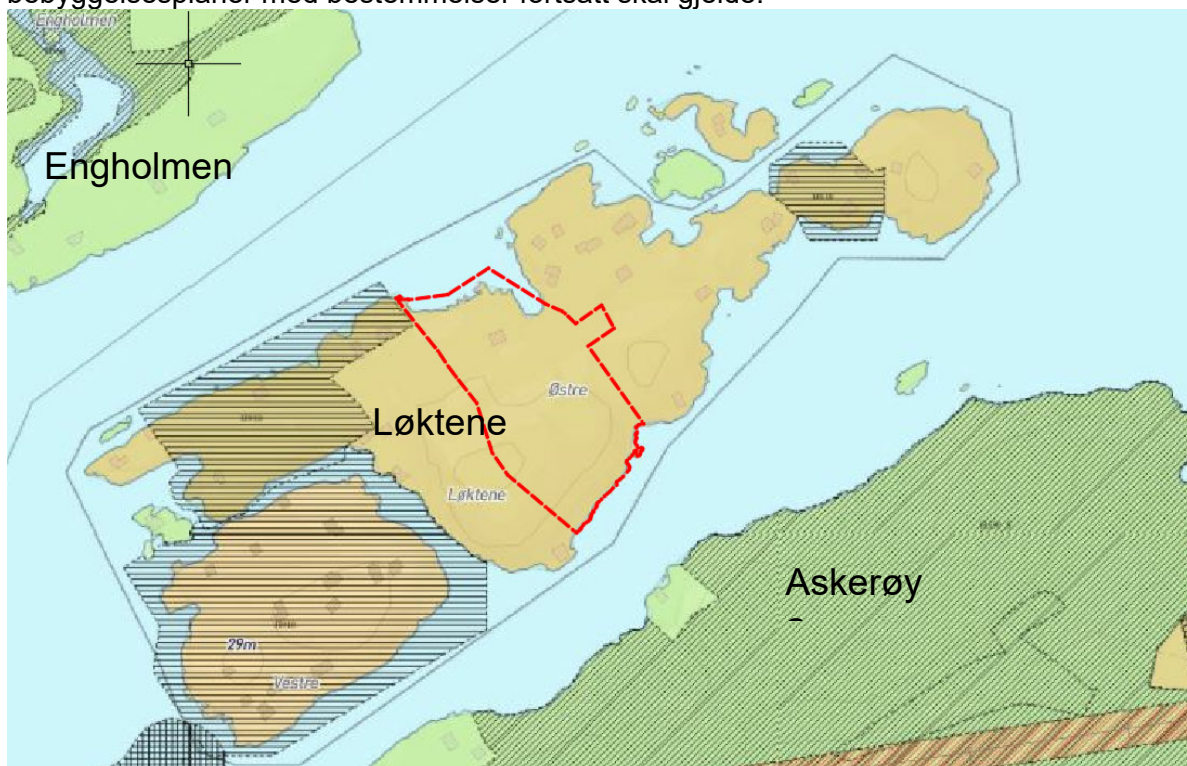
Planforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredning (KU). Planforslaget faller ikke inn under forskriftens § 6 om tiltak som alltid skal utredes. Det er også vurdert at planforslaget ikke vil få vesentlige virkninger for miljø, eller samfunn, jf. forskriftens § 8, og kriteriene i §10. Det er avklart i oppstartsmøte med kommunen, at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.2 Overordnede planer

3.2.1 Kommunale planer

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 07.02.17, er området vist som fritidsbebyggelse, se fig. 3. Det følger av kommuneplanens bestemmelser at tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde.



Figur 3. Utsnitt av kommuneplanens arealdel, der planområdet er grovt avmerket med stiplet rød linje.

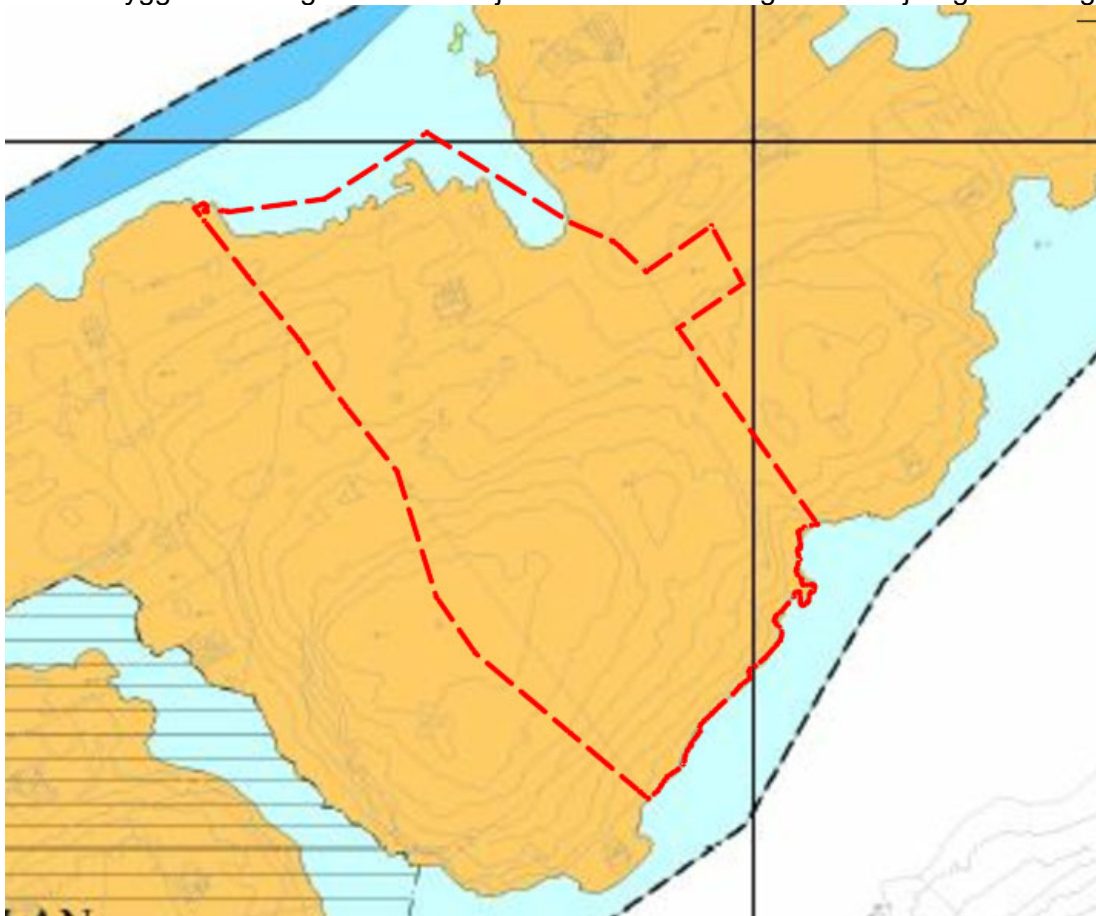
Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 06.02.2018. En av strategiene i kommuneplanen er at de ønsker vekst og utvikling i hele kommunen, der Tvedestrand skal ha levende sentrum og lokalsentra. For å nå dette målet er ett av virkemidlene å «tilrettelegge for etablering av fritidsboliger/hytteområde», jf. kap 5.6 i samfunnsdelen.

Relevans for planarbeidet: Planen er i samsvar med kommunens strategi om etablering av fritidsboliger, og i samsvar med formålet på kommuneplanens arealdel.

Kommunedelplanen for kystens byggeområder

Kommunedelplan for kystens byggeområder ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 15.05.12. «Hensikten med planen er å klargjøre vern og utvikling av den nære kystlinjen i områder der det allerede er foretatt utbygging/inngrep».

I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Se fig. 4. Arealet i sjø er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag.



Figur 4. Kommunedelplan for kystens byggeområder. Område 26 Løktene. Planavgrensningen er grovt avmerket med rød stiplet linje.

Kommunedelplanen for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2014-2017

Kommunedelplanen for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2014-2017 ble vedtatt i kommunestyret i Tvedestrand 17.12.13. Denne er ikke revidert. I kommunedelplanen står det bl.a. om friluftsliv at en skal; «Utarbeide og merke stier både langs kysten, i skogen og i kultur- og historiske områder for å øke tilgjengeligheten og motivere til økt egenorganisert fysisk aktivitet.» Det er ikke tatt inn noen konkrete tiltak på Løktene i forhold til dette. Se også kap. 6.

3.3 Gjeldende reguleringsplaner og tilgrensende planer

3.3.1 Reguleringsplaner

Området er uregulert, men det er tre vedtatte reguleringsplaner andre steder på Løktene med formål fritidsbebyggelse. På Vestre Løktene er det en reguleringsplan fra 2010 benevnt Lille Løktene. I den østlige delen av Østre Løktene ble det vedtatt en reguleringsplan i 2015 som regulerte inn 5 nye eiendommer med fritidsbebyggelse, og en ny brygge. Vest for området som nå er under planlegging ble det vedtatt en reguleringsplan for del av Østre Løktene i 2016, der det ble regulert inn 2 eksisterende fritidsboliger og 2 nye.

Planarbeidet for del av Østre Løktene gnr/bnr 80/13, 131 legger opp til en tilsvarende fortetting/utvidelse av eksisterende bebygde områder og eiendommer som de andre reguleringsplanene for fritidsbebyggelse på Løktene.

3.4 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
Formålet med planretningslinjen er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen. I kap. 6 i planretningslinjen blir det gitt egne retningslinjer til bl.a. kystkommunene i Aust-Agder. Det blir presisert at kommunene i forbindelse med overordnet planlegging må vurdere utbyggingsområder opp mot hensynet bak byggeforbudet. For ny vesentlig utbygging av bl.a. fritidsbebyggelse må reguleringsplan kreves, og byggegrenser angis i planen. I tillegg skal følgende retningslinjer legges til grunn i 100-metersbeltet langs sjøen i disse kommunene: «bygging og landskapsinngrep skal unngås på arealer som har betydning for andre formål, som f.eks. friluftsliv, naturvern, naturmangfold, kulturminner, kulturmiljø, landskap, landbruk, fiskerinæring, havbruk eller annen samfunnsmessig betydning.»

Relevans for planarbeidet: Planforslaget tar utgangspunkt i kommunedelplan for kystens byggeområder i Tvedestrand kommune, der det er avklart at hele Løktene er avsatt til byggeområde for fritidsbebyggelse.

Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Relevans for planarbeidet: Barn og unges interesser er beskrevet og ivaretatt – se kap. 5 Planforslaget og 6 Konsekvenser av planforslaget.

4. Planprosess

4.1 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med administrasjonen i Tvedestrand kommune 13.01.2020. Referat fra oppstartsmøtet foreligger, og ble gjort tilgjengelig i forbindelse med kunngjøring om oppstart av planarbeid. Det ble gitt generelle og konkrete tilbakemeldinger i forhold til overordna planer og formålet med planarbeidet. Det var særlig tre tema som ble trukket frem; landskapstilpasning, brygge og tilpasning til naturtype og friluftsliv. Referat fra oppstartsmøte er også vedlagt planforslaget.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort 29.01.20 ved brev til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandposten og kunngjøring på hjemmesidene til Stærk & Co og Tvedestrand kommune. Frist for merknader ble satt til 28.02.2020.

4.3 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i fbm. kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker at det skal avholdes informasjonsmøte i fbm. det offentlige ettersynet, vil dette bli kunngjort samtidig som høringsbrevet sendes ut.

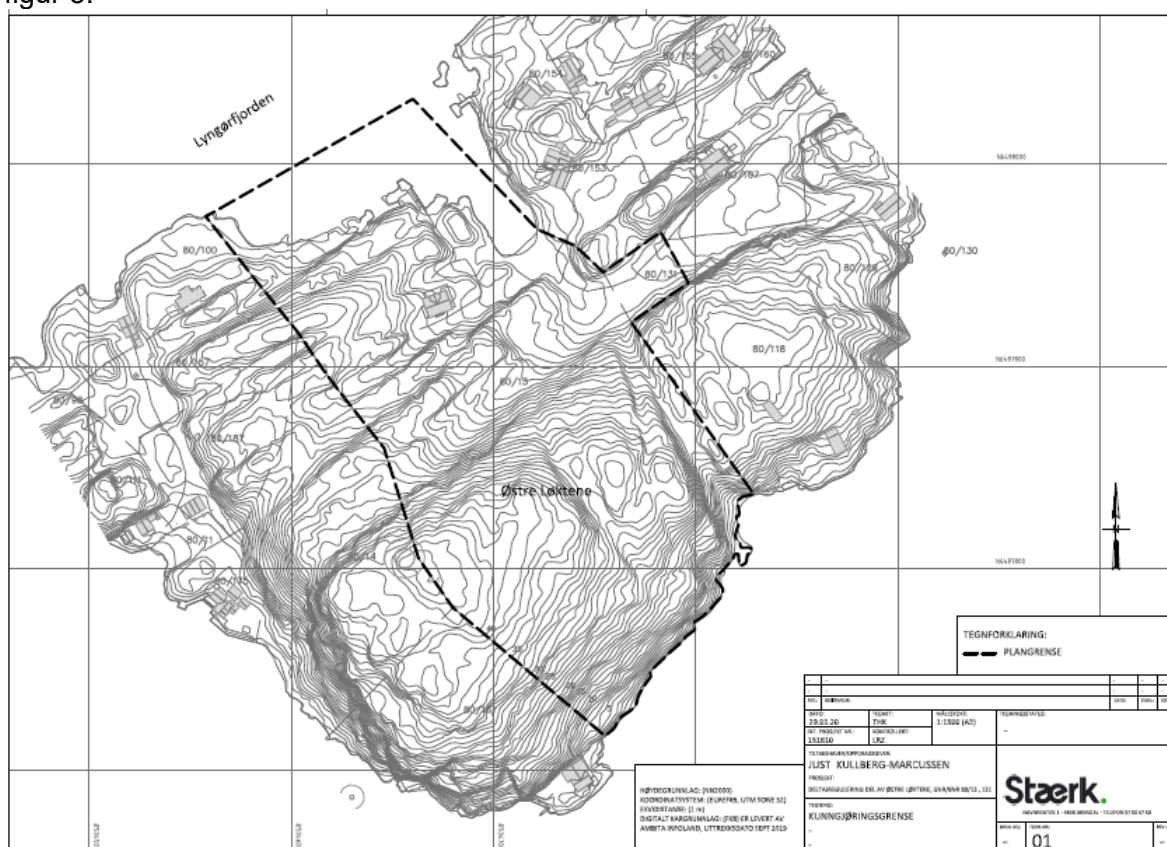
Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid, 7 fra offentlige instanser og 1 fra private. Det er laget et eget vedlegg med sammendrag av merknadene med forslagsstillers kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet planforslaget.

5.1 Generelt

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf plan- og bygningsloven (pbl) § 12-3 av 2008. Arealformål er angitt iht § 12-5. Bestemmelser er utarbeidet iht § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht pbl § 4-2.

Forslag til reguleringsplankart er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Focus Arealplan 2019 er benyttet. Kartet er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

Planområdet omfatter eiendommene gnr/bnr 80/13 og 80/131, og sjøarealer på nordsiden av Østre Løktene ved eiendommen gnr/bnr 80/13. Planavgrensning som ble kunngjort er vist i figur 5.



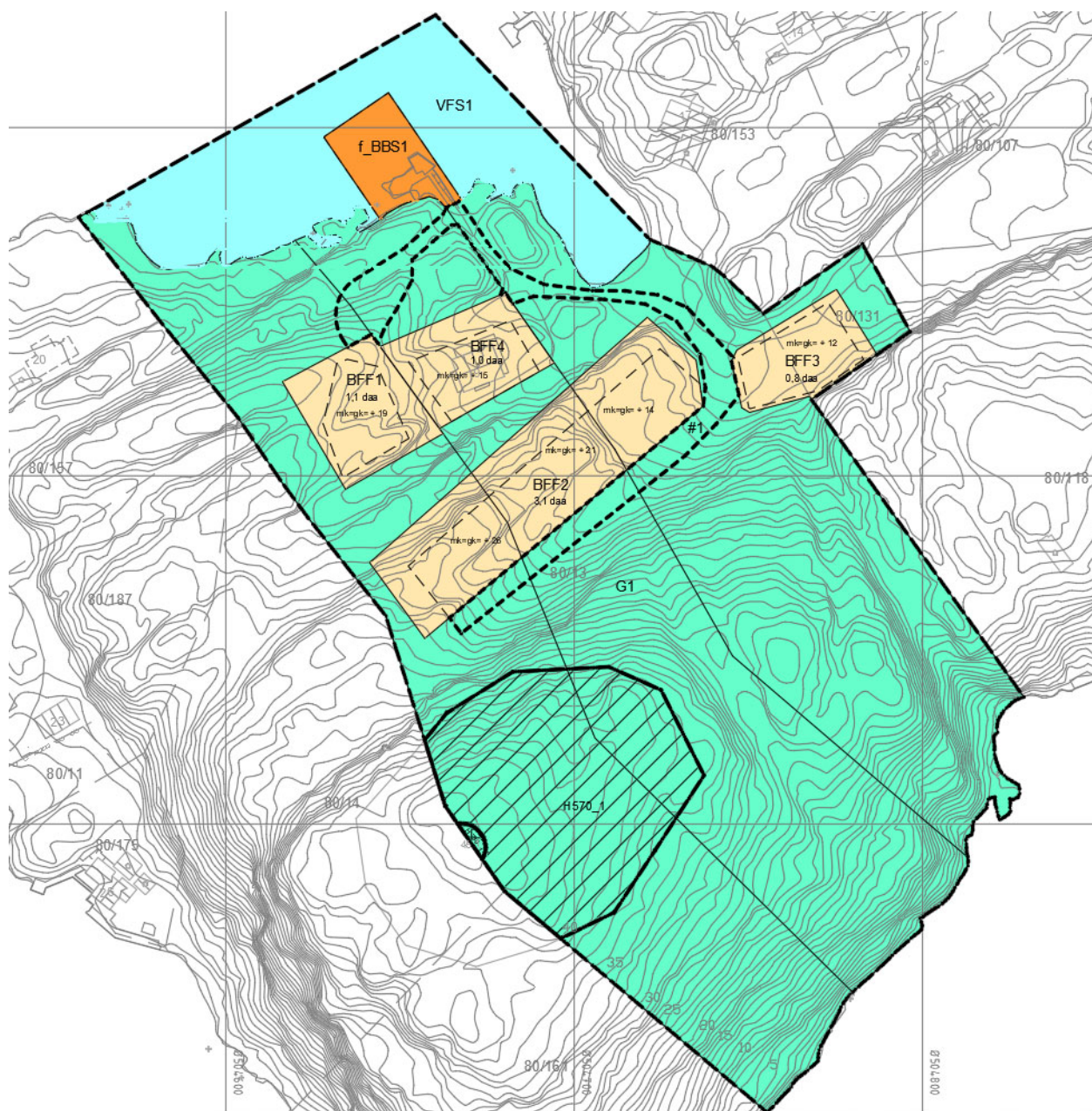
Figur 5. Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av reguleringsplanarbeid, datert 29.01.20

Planområdet omfatter et areal på 41,5 daa. I Tabell 1 framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Fritidsbebyggelse - frittliggende	BFF1-BFF4	6,0
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	f_BBS1	0,7
Grønnstruktur	G1	30,2
Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	VFS1	4,6
SUM		41,5

Tabell 1. Arealoversikt

Forslag til reguleringsplankart framgår av fig. 6.



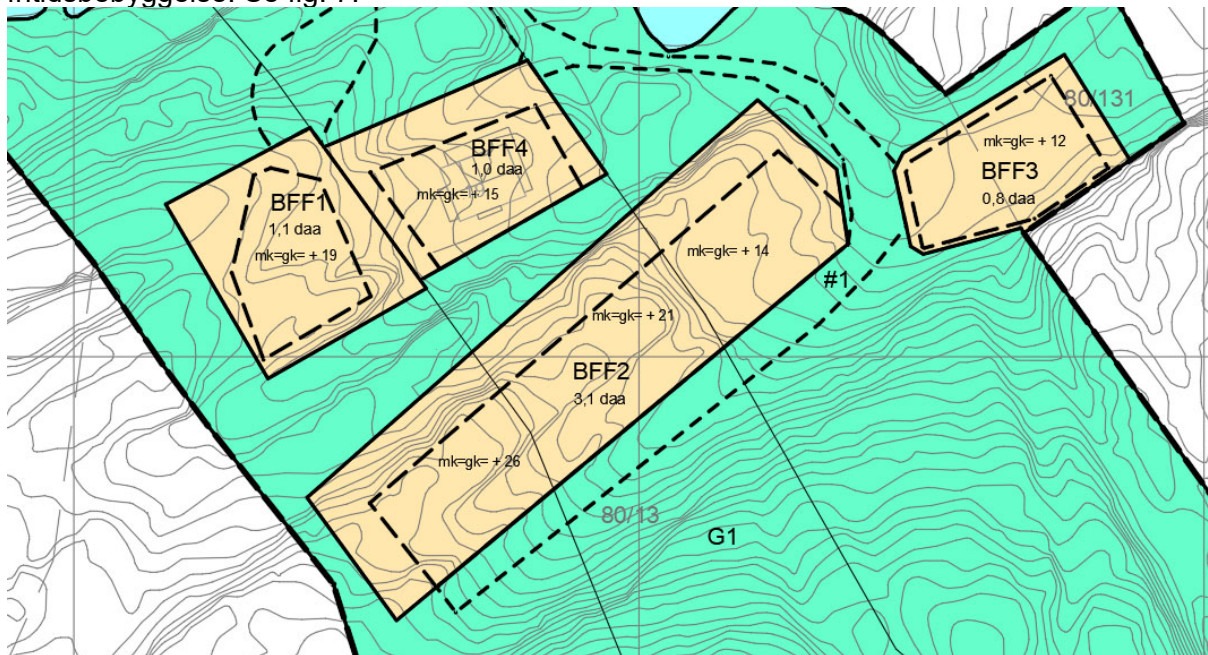
Figur 6. Forslag til reguleringsplankart.

5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

5.4.1 Bebyggelse og anlegg

Fritidsbebyggelse – frittliggende, BFF1-BFF4

Det er regulert inn 4 områder for frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-BFF4. Eksisterende fritidsbolig ligger i område BFF4. I tillegg legges det til rette for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse. Se fig. 7.



Figur 7. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som viser de tre byggeområdene for fritidsbebyggelse, BFF1-BFF4

Områdene BFF1 og BFF4 ligger lengst mot nord, og her planlegges det en ny tomt (BFF1) rett vest for eksisterende fritidsbolig (BFF4). Til denne tomten har det i en tidlig fase vært engasjert arkitekt som har tegnet en fritidsbolig som er tilpasset tomten. Pga. dette er byggegrensen for denne eiendommen tilpasset planlagt fritidsbolig som er tegnet for tomten. Se kap. 6.2 Landskap for landskapsvurderinger.

Område BFF2 ligger lenger sør, og på «baksiden» av område BFF1 og BFF4 sett fra sjøen. To av tomtene vil ligge 5-6 m høyere enn tomtene i områdene BFF1 og BFF4. Tomtene i områdene BFF1-BFF2 vil ligge på ulike høyder i terrenget både i retning nord-sør og øst-vest. Det er tatt inn en maks møne/gesims-kote på alle tomtene på plankartet. Område BFF1 er på 1,1 daa, område BFF2 er på 3,1 daa og område BFF4 er på 1,0 daa. Tomtestørrelsene er på ca. 1 daa.

Område BFF3 ligger lengst øst i planområdet, i hovedsak på eiendommen gnr/bnr. 80/131. her er det kun regulert inn en tomt på 0,8 daa. Maks møne-/gesimskote for ny fritidsbolig er regulert inn.

De fire nye tomtene som ligger i områdene BFF1 og BFF2 er alle planlagt plassert på naturlige hyller i terrenget, og med relativt stramme byggegrenser. Det er tatt inn bestemmelser om at graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt, og at sprengning utenfor nødvendig byggegrop ikke er tillatt. Områdene som ikke skal nyttes til utbygging, eller uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende. Skråninger og fyllinger skal jordkles.

Det er også tatt inn bestemmelser om bebyggelsen, som i stor grad er hentet fra bestemmelsene fra kommunedelplan for kystens byggeområder. Det er bestemmelse om maks $m^2\text{-BYA}=120\text{ m}^2$ pr eiendom. Sekundærbygg kan være maks $m^2\text{-BYA}=30\text{ m}^2$.

I tillegg til maks møne-/gesimskote ($mk=gk$) som er påført plankartet for hver tomt, er det også tatt inn bestemmelser om maks egenhøyde på primærbygg og sekundærbygg. For områdene BFF2 – BFF4 er bestemmelsene knyttet til egenhøyder hentet fra kommunedelplanen. For primærbolig er maks høyde 7,5 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng, og for sekundærbygg er det tatt inn maks høyde på 5,5 m.

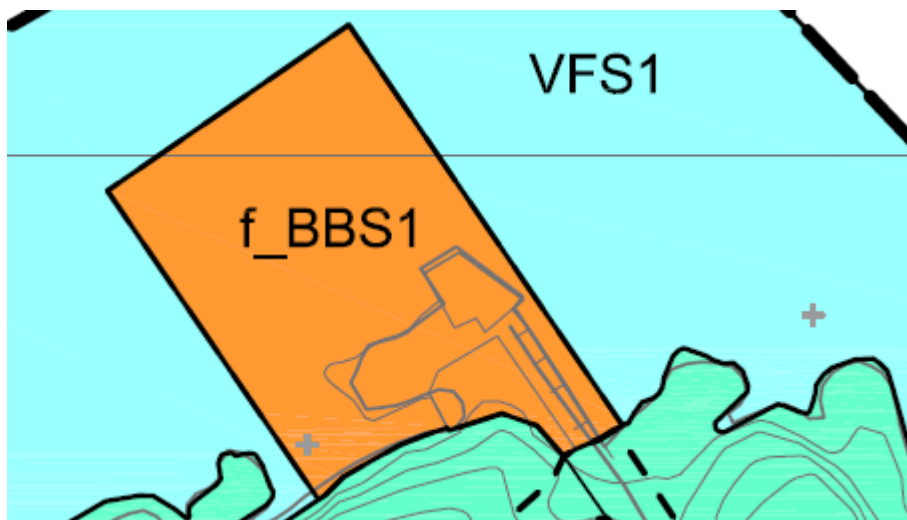
For området BFF1 er det satt strengere krav til egenhøyde for primærbolig. Maks høyde er satt til 6,5 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng.

Det er også tatt inn bestemmelser om takform (saltak eller pulttak) og estetikk, bl.a. krav om at alle bygninger skal ha tak med mørk og matt farge eller naturlig grånet matt farge. Fasade av treverk. Innslag av mur og naturstein er tillatt. Treverk skal behandles med jordfarger eller være ubehandlet. Det er ikke tillatt med skarpe kontrastfarger, helt hvitt eller blanke farger.

Det er også krav om at hver fritidsbolig skal ha 2 parkeringsplasser for bil og 1 båt på landsiden. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse om at dette må dokumenteres for den enkelte fritidsbolig før det gis igangsettingstillatelse til ny fritidsbolig.

Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS1

Løktene kan kun nås med båt, og det er derfor regulert inn et felles område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS1. Småbåtanlegget er felles for alle tomtene innenfor planområdet. Se fig. 8.



Figur 8. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som viser de byggeområde for småbåtanlegg, f_BBS1.

Området for småbåtanlegg ligger i tilknytning til eksisterende landfast brygge på eiendommen gnr/bnr 80/13. Se fig. 9. Innenfor området planlegges det etablert en flytebrygge som skal dekke båtplass for eksisterende og nye fritidsboliger. Det er tatt inn i bestemmelsene at det tillattes etablert maks 8 båtplasser på flytebryggeanlegget. Hver fritidseiendom får da en fast båtplass, i tillegg til at det er et par båtplasser for besøkende. Løsningen med flytebrygge er valgt, da det er registrert bløtbunnsområde i dette området, og det er ønskelig å berøre sjøbunnen minst mulig. Flytebrygge med utriggere innebærer at det blir kun et par moringer for feste av flytebryggen som skal senkes ned på sjøbunnen. Fortøyning av båtene vil være i flytebrygge og utriggere.



Figur 9. Skråfoto av eksisterende brygge og fritidsbolig. Flytebrygge vil bli anlagt i tilknytning til eksisterende brygge. Skråfoto: <https://kart.1881.no/>

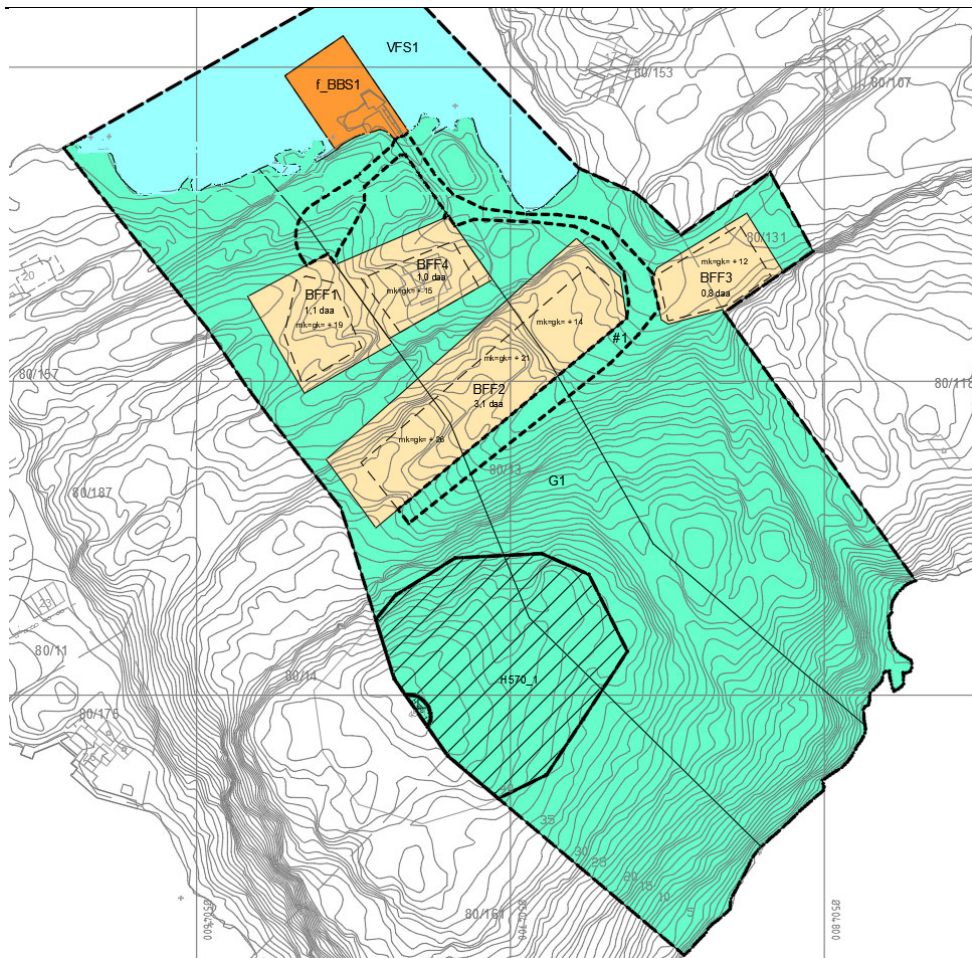
5.4.2 Grønnstruktur

Grønnstruktur, G1

Områdene på land, som ikke er regulert inn som byggeområde for fritidsbebyggelse, er i sin helhet regulert inn som et stort sammenhengende grønnstrukturuområde, G1. Området er ~30 daa, og dekker hele den sydlige delen av eiendommen som består av et kupert terreng med en markant topp, og der terrenget faller markant ned mot sjøen på sydsiden av Østre Løktene. I tillegg omfatter det den nære strandsonen på nordsiden, og arealer mellom byggeområdene. Se fig. 10.

I området er det noe eksisterende stier og forbindelser i den nordlige delen. I tillegg åpnes det opp for etablering av gangadkomst til fritidsboligene innenfor bestemmelsesområde #1, som blir beskrevet nærmere i kap. 5.4.1. Det vil dermed være mulig å krysse øya i grønnstrukturuområdene der det er fremkommelig. Store deler av områdene mot syd er svært kupert og med tett skog, så dette er lite tilgjengelig, men det vil være et sammenhengende grønnstrukturuområde en kan ferdes i der det er mulig å komme frem. Det åpnes opp for at det kan ryddes, og opparbeides stier i området, med en bredde på inntil 1 m og det kan anlegges enkel trapper/klopper der terrenget krever det. I utgangspunktet skal området bevares med stedegen vegetasjon, men det åpnes opp for tynningshogst og krattrydding.

Planområdet delt inn i tre tomtegrenser som går på tvers over hele øya. Bakgrunnen for dette er at det er tre søsken som skal dele eiendommene gnr/bnr 80/13 og 80/131 mellom seg, der de får mulighet til 2 tomter hver.

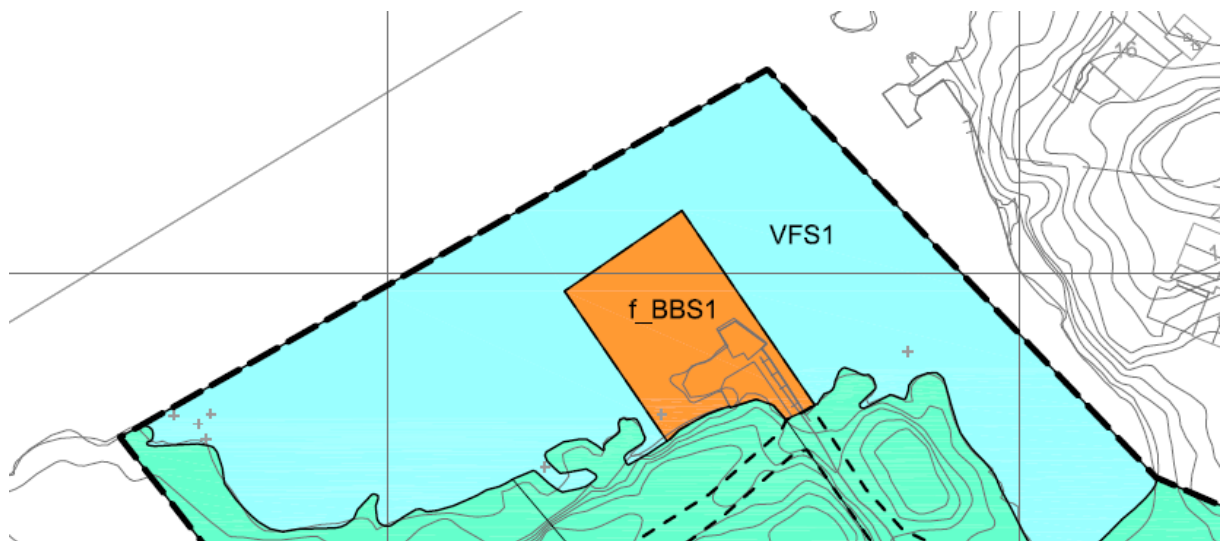


Figur 10. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som viser grønnstrukturområde, G1.

5.4.3 Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bruk og vern av sjø og vassdrag og med tilhørende strandsone, VFS1

Sjøområdene rundt områdene for småbåtanlegg er regulert til formålet bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS1. Det åpnes ikke opp for tiltak innenfor disse områdene. Se fig. 11.



Figur 11. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som viser arealer i sjø som er regulert til bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, VFS1.

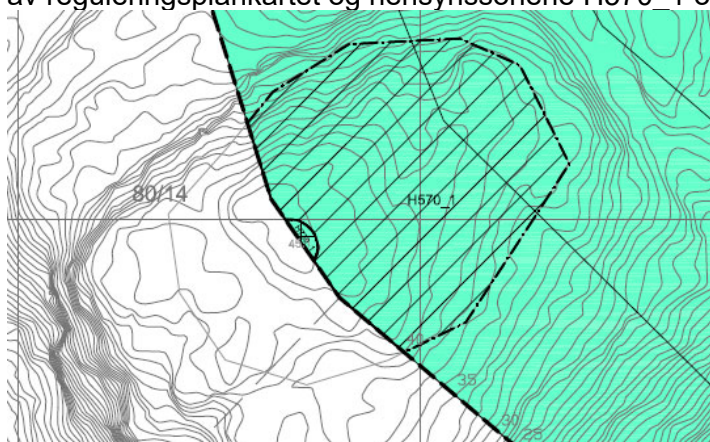
5.4.4 Hensynssoner

Båndlegging etter lov om kulturminner, H730

Det er tidligere registrert en gravrøys på Østre Løktene. Agder fylkeskommune v/kulturminnevern har kontrollregistrert gravrøysen og korrigert geometrien. Selve gravrøysen ligger utenfor planområdet, på eiendommen gnr/bnr 80/14 rett vest for planområdet. Den del av sikringssonen rundt gravrøysen som ligger på eiendommen gnr/bnr 80/13, er regulert inn med hensynssone H730, båndlegging etter lov om kulturminner. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse for området etter innspill fra kulturminnevern.

Bevaring kulturmiljø, H570_1

Et større areal rundt gravrøysen og sikringssonen er regulert inn med hensynssone H570, bevaring av kulturmiljø. Avgrensningene av hensynssonene er oversendt fra kulturminnevern Agder fylkeskommune. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse for området. I fig 12 vises utsnitt av reguleringsplankartet og hensynssonene H570_1 og H730_1.

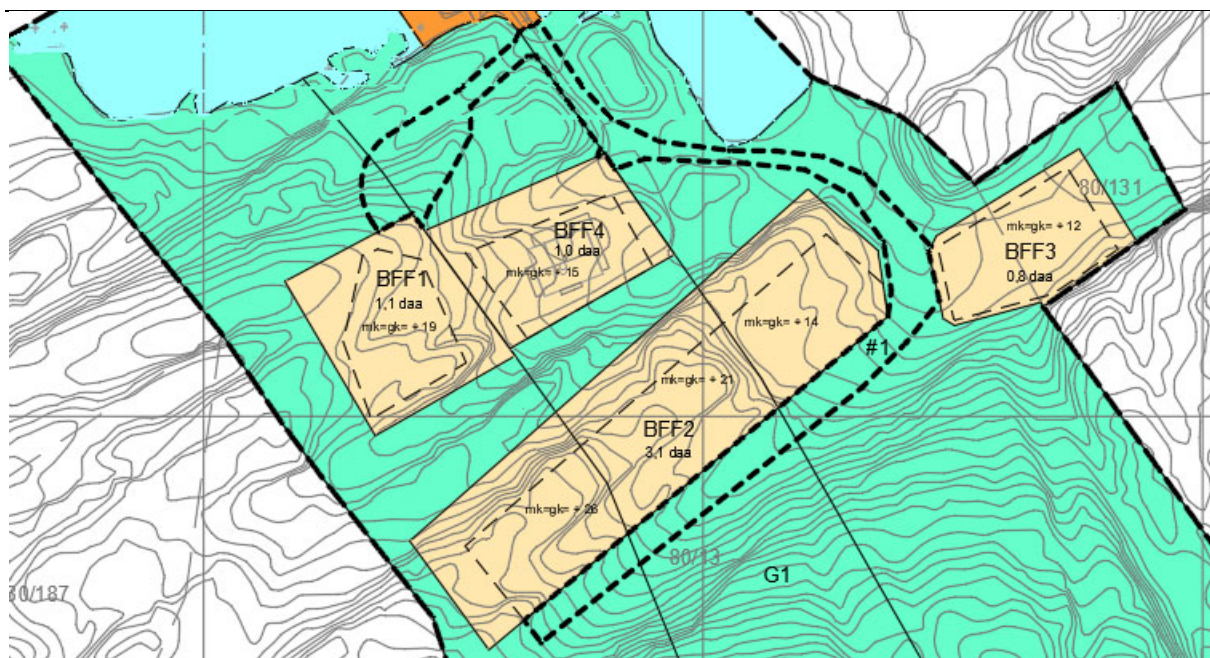


Figur 12. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som viser hensynssoner rundt gravrøys.

5.4.5 Bestemmelsesområde

Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #1

Det er regulert inn tre «korridorer» med bestemmelsesområde – vilkår for bruk av areal, bygning og anlegg, #1. Disse korridorene går fra brygge (småbåtanlegg) og frem til tomtene. Innenfor områdene kan det anlegges terrengtilpassede stier med en maks bredde på 1,5 m. I bestemmelsene er det tatt inn at stiene kan gruses. Det åpnes opp for mindre partier med trapper. En har valgt å ikke regulere inn formålet turveg med en bredde på 1,5 m, men heller en litt bredere korridor, slik at en kan anlegge best mulig terrengtilpassede stier på stedet når de skal etableres. Se fig. 13.



Figur 13. Utsnitt av forslag til reguleringsplankart som bestemmelsesområde #1 med stiplet sort linje fra småbåtanlegg f_BBS1 fram til byggeområdene.

5.4.6 Rekkefølgebestemmelser

I § 6 i bestemmelsene er det tatt inn to rekkefølgebestemmelser. Det ene stiller krav om at det må dokumenteres parkering og båtplass på landsiden før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger, og den andre rekkefølgebestemmelsen stiller krav om tilkobling til VA-anlegg.

6. Konsekvenser av planforslaget

Kapitlene tar for seg konsekvenser av planforslaget slik det er beskrevet tidligere i planbeskrivelsen.

Som nevnt i kap. 3.1 utløser planen ikke krav om konsekvensutredning, jf forskrift om konsekvensutredning. Relevante temaer er derfor ikke konsekvensutredet jf. forskriften, men temaene er vurdert og virkninger/konsekvensene av tiltaket er beskrevet i kapitlene nedenfor. Avbøtende tiltak beskrives der det er aktuelt.

6.1 Nærmiljø, hensynet til barn og unge, friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse.

6.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Alle eiendommene på Østre Løktene er fritidseiendommer, og dermed stort sett bebodd i sommerhalvåret. Det ligger fritidseiendommer både øst og vest for planområdet. De nærmeste fritidseiendommene ligger nordøst for planområdet. Her finner en 6 eiendommer som alle er bebygde. Mesteparten av planområdet er lite i bruk av beboere i nærliggende fritidsboliger da planområdet i stor grad er gjenvokst med tett skog, i tillegg til at det er et kupert terreng. En

må krysse over eiendommene gnr/bnr 80/13 og 131 for å kunne gå fra øst til vest på Østre Løktene.

Konsekvenser

Planforslaget regulerer inn 5 nye tomter. Det er på det nærmeste ca 50 m mellom planlagt ny tomt og eiendommen Østre Løktene 17. Utbygging av fem nye fritidseiendommer vil naturlig nok medføre flere mennesker i nærområdet og dermed mer bruk av både landområder og sjøarealer med bryggeanlegg. Siden hele Løktene er avsatt til fritidsbebyggelse, og det er åpnet opp for fortetting/utvidelser av nye fritidsboliger på øya, er det påregnelig for naboer at store ubebygde tomter blir utbygd med nye fritidsboliger. Gangpassasje forbi området er ivarettatt, ved innregulering av grønnstruktururområder der en kan passere forbi fritidsboligene. På grunn av at det er et fåtall nye fritidsboliger, som ligger i god avstand fra eksisterende fritidseiendommer vurderer en at konsekvensene for nærmiljø og omkringliggende fritidseiendommer til å være små.

6.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

Tilsvarende som for nærmiljø er planområdet mindre i bruk av barn- og unge pga. tett vegetasjon som gjør det lite fremkommelig. Siden det ikke er fast beboelse på øya, men kun fritidsbebyggelse, er det ingen områder med opparbeidet lekeplass, eller andre tiltak direkte knyttet til barn- og unge som barnehage, skole m.m. som det er på øyer og steder med fast beboelse.

Konsekvenser

Siden formålet med reguleringsplanen er fritidsbebyggelse, er det ingen krav til lekeplasser eller andre direkte tiltak for barn- og unge. Det er store områder innenfor planområdet som er regulert til grønnstruktur som barn kan leke og oppholde seg på. En vurderer at planforslaget ikke får konsekvenser for barn- og unges interesser.

6.1.3 Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Hele planområdet ligger på privat eiendom på Østre Løktene. Resterende del av Østre Løktene består av eiendommer, som stort sett er bebygd, og som benyttes som fritidsboliger. Det er ingen offentlige arealer på Løktene, og heller ingen offentlig brygge. Pga. dette, eiendomsforholdene og ingen spesielle områder for opphold som sandstrand eller fine svaberg, er øya lite i bruk av allmennheten. De som går tur på øya, enten på langs, eller på tvers er de som bor i fritidsboligene på Løktene. Gangforbindelsene er litt stier, og ellers naturlige forbindelser i terrenget. Innenfor planområdet er den sydlige delen av eiendommen lite tilgjengelig pga. terreng og vegetasjon. Det er derfor noe vanskelig bl.a. å ta seg opp til det høyeste punktet på øya der en finner den freda gravrøysa. Det er ingen områder innenfor planområdet som er egnet til opphold for allmennheten for øvrig.

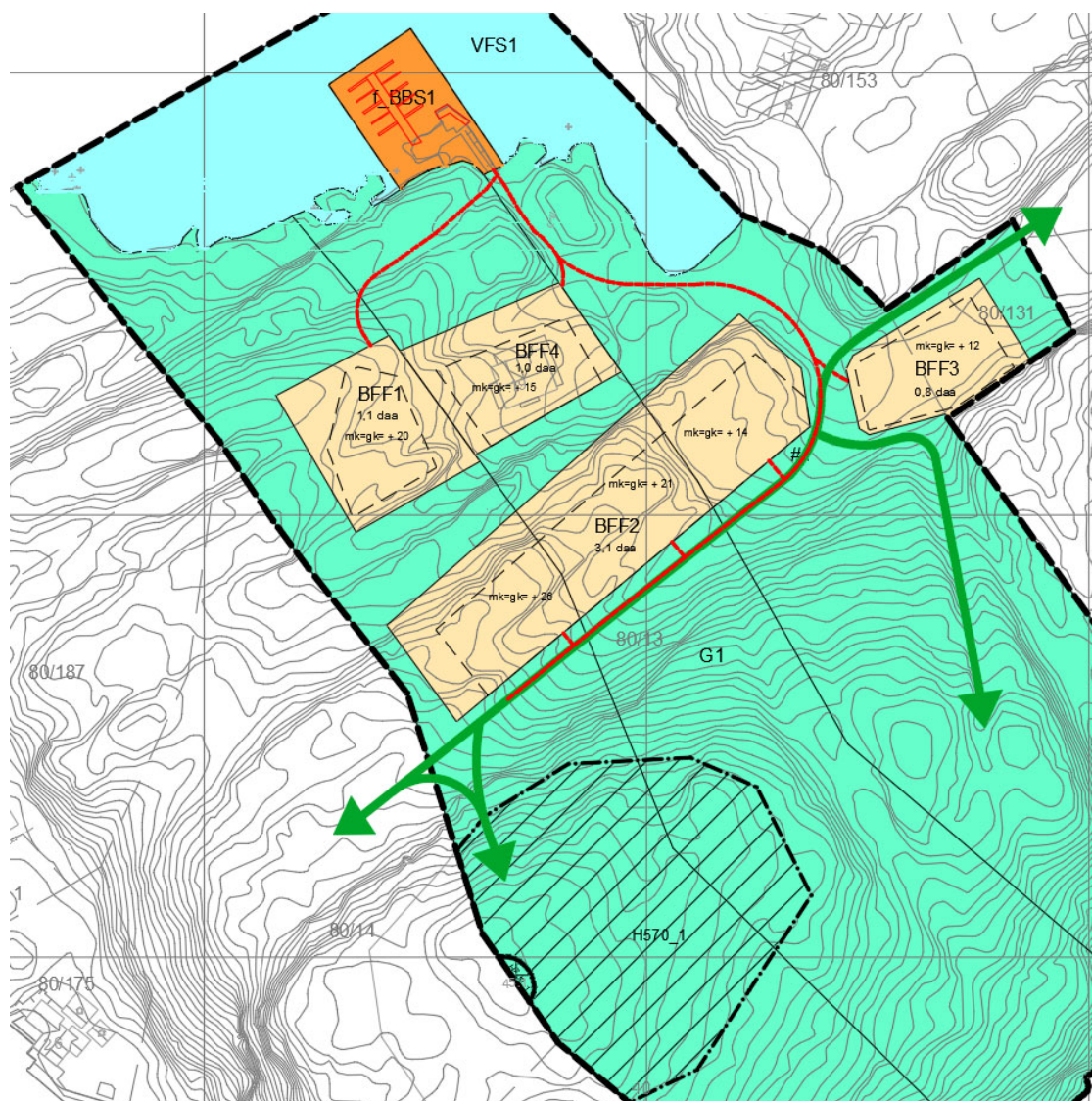
Konsekvenser og avbøtende tiltak

Mesteparten av planområdet reguleres til grønnstruktururområde, der områdene som ikke vil bli definert som innmark etter friluftsløven, vil være tilgjengelig for alle å bevege seg i. Gjennom reguleringsbestemmelsene til grønnstruktururområdet åpnes det opp for at det kan etableres stier i området. Det vil dermed kunne legges bedre til rette for ferdsel innenfor planområdet. Det vil stort sett være utøvelse av lokalt friluftsliv i området, av de som har fritidsboliger på Østre Løktene.

Formålet med planforslaget er å hjemle oppføring av fritidsbebyggelse. For nordmenn er det å tilbringe tid i sin fritidsbolig et av de viktigste stedene for rekreasjon, som igjen er positivt for

folkehelsen. På fritidsboligen er en ofte mer aktiv både med sjøbasert friluftsliv som utøves i stor grad på Løktene, og på land. For nye beboere i planlagt fritidsbebyggelse medfører planforslaget svært gode muligheter for både friluftsliv, rekreasjon og god folkehelse.

Planforslaget er utformet slik at det er mulig å gå gjennom området samt ta seg opp på øyas høyeste topp. Se fig. 14.



Figur 14. Skisse som viser gangforbindelser (grønne linjer/piler) gjennom området og opp på toppen i sør. Røde linjer er atkomststier til fritidsboligene.

En vurderer at planforslaget medføre positive konsekvenser når det gjelder friluftsliv, rekreasjon og folkehelse for beboerne i de planlagte fritidsboligene. For beboere i eksisterende fritidsboliger på Løktene medfører planforslaget små endringer. Muligheten til å ferdes i området og dermed utøve friluftsliv blir ivaretatt i planforslaget gjennom grønnstrukturformål med tilhørende bestemmelser.

6.2 Landskap og landskapsbilde

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet, og Østre Løktene for øvrig, er grovt sett delt i to når det gjelder landskap. I nord er det et mer småkupert terreng, med flate partier og noe svaberg, og det er her en finner bebyggelsen på øya. Her ligger også en eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet. Landskapet er oppsprukket og preget av øst-vestgående rygger med markerte søkk mellom. Deler av områdene bærer preg av tidligere å ha vært benyttet til jordbruksdrift. Se fig. 15.



Figur 15. Flyfoto over planområdet på gnr./bnr. 80/13 og omkringliggende eiendommer. Koter vises.

Flyfoto: <https://kilden.nibio.no>

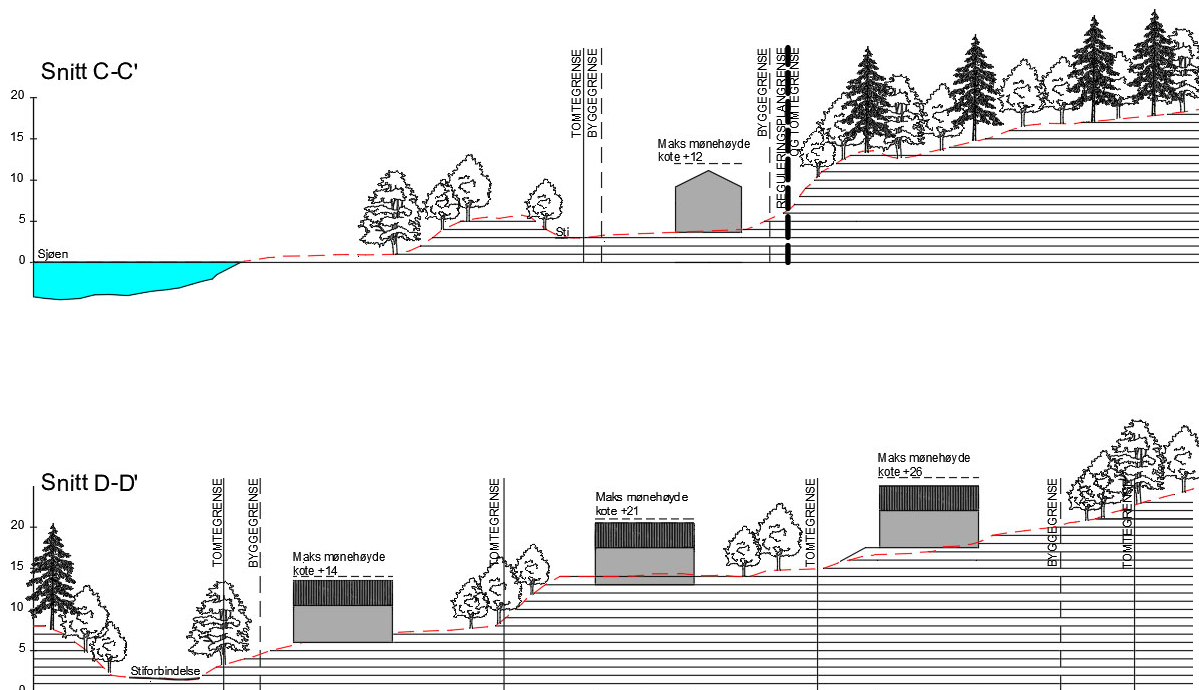
Den sydlige delen av planområdet består av en stor topp, med høyeste punkt på øya på kote +45 moh. Videre mot syd faller terrenget bratt ned til sjøen. Hele området i den sydlige delen av planområdet består av vegetasjon, i hovedsak tett furuskog og noe underskog av lauv. Området er ganske ufremkommelig pga. den tette vegetasjonen, sammen med det kupert terrenget. Bebyggelsen på Østre Løktene er variert både når det gjelder størrelse, uttrykk, fargebruk, takvinkler m.m. Fritidsboligene ligger uten noe fast struktur, men tilpasset terrenget på hver enkelt eiendom.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

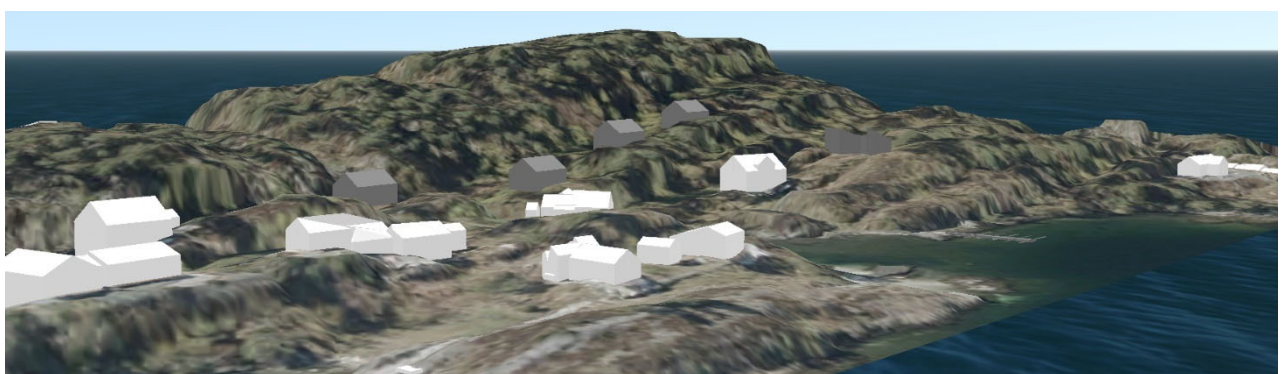
De nye tiltakene som reguleres inn i planforslaget er 5 nye tomter for fritidsbebyggelse, stier frem til hyttene og et flytebryggeanlegg for 8 båtplasser. Planforslaget omfatter et areal på 41,5 daa, hvorav kun 6,7 daa er regulert til formålene fritidsbebyggelse og småbåtanlegg. 30,2 daa er regulert til grønnstruktur og 4,6 daa til friluftsområde i sjø og vassdrag. Planforslaget innebærer at det er et svært begrenset areal både på land og i sjø som det skal gjøres tiltak i, som igjen vil medføre landskapsinngrep og et endret landskapsinntrykk.

Fritidsboligene er foreslått plassert på nordsiden av øya, i nærheten av eksisterende fritidsbolig. En tomt er plassert rett vest for eksisterende fritidsbolig, og tre stykker i bakkant ett nivå over eksisterende fritidsbolig, på naturlige hyller i terrenget. Terrenget stiger her noe fra øst mot vest, og tomtene er dermed lagt tilsvarende på tre ulike nivå. I tillegg er det en tomt som ligger relativt lavt i terrenget, delvis skjult bak en liten kolle mot sjø helt øst i planområdet. Det er laget illustrasjonsplan som viser mulig utbygging av planområdet, og flere snitt. Det er tre snitt som går fra sjøen i nord mot sør gjennom de tre byggeområdene, og ett snitt som er vist gjennom byggeområde BFF2 fra øst mot vest. Som det fremgår av snittene ligger

fritidsboligene på ulike nivåer i alle retninger, og er dermed svært godt tilpasset terrenget. Terrenginngrepene blir minimalisere så godt som mulig. Dette gir også større variasjon i uttrykket enn en rekke med fritidsboliger på samme nivå. Tomtene er også store, ca. 1 daa hver, noe som gir bedre muligheter til å få gode terrengtilpassede fritidsboliger og uteområder. Det er også satt relativt strenge byggegrenser der både primærbolig, sekundærbygg og uteplasser kan etableres. I fig. 16 vises snitt gjennom fritidsbolig lengst i øst, og et tverrsnitt gjennom fritidsboligene i byggeområde BFF2. 3D-utsnitt som viser fritidsboligene i terrenget er vist i fig. 17 - 19. Nye bygg i 3D-modell er vist med volum og høyder i hht. illustrasjonsplan. Terrengsnitt framkommer for øvrig i vedlegg 4.



Figur 16. Snitt gjennom planlagte fritidsbolig i område BFF3 fra syd mot nord øverst, og snitt gjennom planlagte fritidsboliger i område BFF2 fra øst mot vest nederst.



Figur 17. 3D-utsnitt sett mot sørøst. Planlagte fritidsboliger og brygge er vist med grått. Eksisterende bygg er vist med hvitt. Planlagte fritidsboliger ligger tilbaketrukket fra sjøen og med god støtte i terrenget. I tillegg vil vegetasjonen i området skjerme fritidsboligene ytterligere. Planlagte brygge ligger tilbaketrukket inne i bukta.



Figur 18. 3D-utsnitt sett mot øst. Planlagte fritidsboliger og brygge er vist med grått. Eksisterende bygg er vist med hvitt. Planlagte fritidsboliger ligger tilbaketrukket fra sjøen og med god støtte i terrenget. I tillegg vil vegetasjonen i området skjerme fritidsboligene ytterligere. Planlagte brygge ligger tilbaketrukket inne i bukta.



Figur 19. 3D-utsnitt sett fra sjø retning sørøst. Planlagte fritidsboliger og brygge er vist med grått. Eksisterende bygg er vist med hvitt. Planlagte fritidsboliger ligger tilbaketrukket fra sjøen og med god støtte i terrenget. I tillegg vil vegetasjonen i området skjerme fritidsboligene ytterligere. Planlagte brygge ligger tilbaketrukket inne i bukta.

I tillegg er det god avstand mellom de fire byggeområdene, der det er regulert inn områder for grønnstruktur mellom områdene. Her åpnes det opp for tynningshogst og krattrydding, men ikke flatehogst. Det vil dermed være vegetasjon og trær mellom byggeområdene og fritidsboligene som demper inntrykket, jf. illustrasjonsplan i fig. 20.



Figur 20. Forslag til illustrasjonsplan.

Som det går frem av kart og snitt ligger alle hyttene med svært god ryggdekning i terrenget som stiger i bakkant opp til den høye toppen som går opp til kote +45 moh. Fritidsboligen som ligger høyest i terrenget kan ligge med en møne-/gesimskote på +26,0 moh. I tillegg til at tomter/fritidsboligene har fått en god terrengtilpasset plassering, er det også tatt inn detaljerte bestemmelser om størrelse, utforming, materialbruk og farger. Alt dette vil være med på å dempe virkningen av de nye fritidsboligene.

Adkomst til fritidsboligene vil være via stier som kan opparbeides som grusede stier med en maks bredde på 1,5 m. Disse vil i hovedsak kun være synlige fra nærområdet. Det er flere eiendommer med fritidsbebyggelse på nordsiden av Østre Løktene og en utbygging av fem nye fritidsboliger vil ikke medføre et vesentlig endre landskapsinntrykk av området sett fra sjøen.

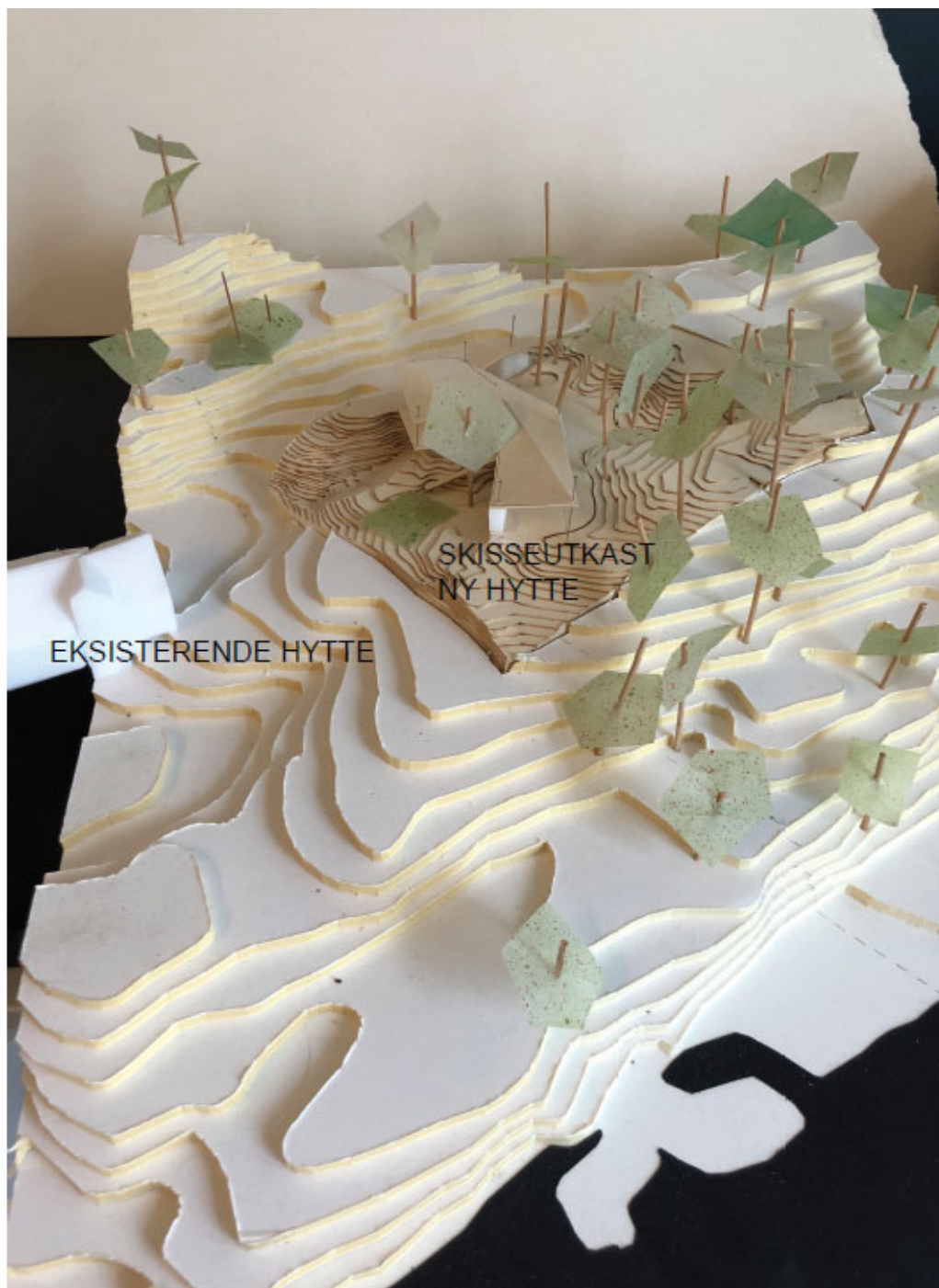
Område BFF1

Det har i tidlig fase vært engasjert arkitekt som har tegnet en fritidsbolig som er tilpasset terrenget på område BFF1.

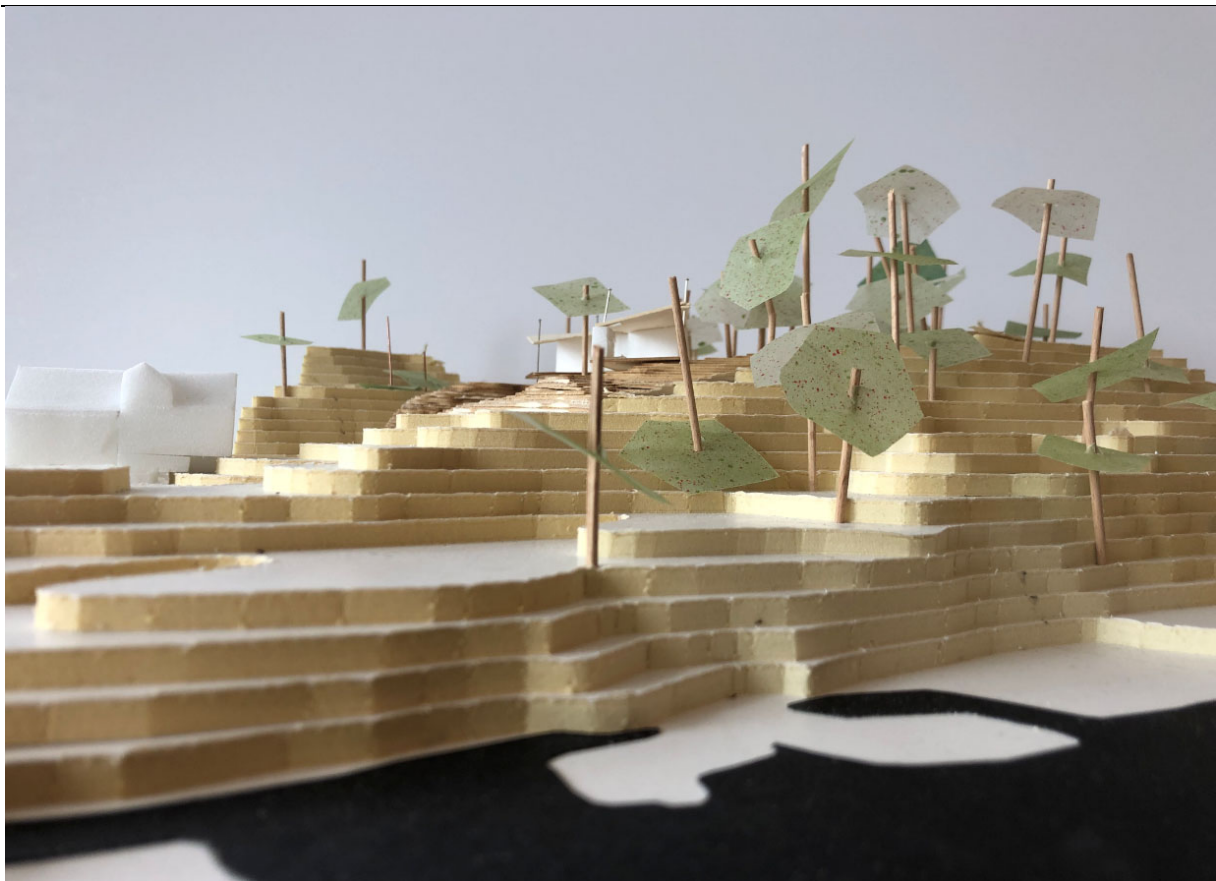
Skisseutkastet som er utarbeidet tar utgangspunkt i topografi og himmelretninger på den aktuelle tomten, som har to rygger og en glove mellom dem. Tomten planlegges utnyttet slik at stue og kjøkken plasseres på den nordlige ryggen, mens soverom og bad plasseres mot sør og den andre ryggen. På vestsiden mot skogen oppstår det et skjermet uterom med gode solforhold.

Fritidsboligen får en skjermet plassering i forhold til sjøen og leden, samtidig som det skapes rom for opplevelse av skog og utsikt til sjøen. Taket skråner mot vest, for å dempe virkningen på landskapet, sett fra sjøen. Terrenget stiger bratt bak hytta og fritidsboligen får derfor god støtte i terrenget.

Konseptet muliggjør også et anneks, dette er foreløpig ikke detaljert. Byggegrensene på reguleringsplankartet reflekterer utbyggingen på tomtas to rygger og muliggjør et anneks i bakkant av tomta. Se fig. 21 - 22.



Figur 21. Skisseforslag fra lundhagem som viser planlagte fritidsbolig på området BFF1 sett fra nord. Eksisterende fritidsbolig sees til venstre i bildet. Det bemerkes at terrenget i bakkant ikke vises.



Figur 22. Skisseforslag fra lundhagem som viser planlagte fritidsbolig på området BFF1 sett fra sjøsiden. Det bemerkes at terrenget i bakkant ikke vises.

Bryggeløsning

Bryggeløsning for de nye fritidsboligene er planlagt i form av en flytebrygge med maks 8 båt plasser. Flytebrygge planlegges ut fra området der det er en landfast brygge i dag. Hovedbegrunnelsen for valg av løsning er at det er registrert bløtbunnsområder i bukta, og det planlegges en løsning som berører dette minst mulig. Dette er også en løsning som er anbefalt av fylkesmannen. Sjøområdene i planområdet ligger inne i en åpen bukt, og flytebrygge vil ikke strekke seg ut over bukta. Siden flytebryggen ligger inne i en bukt, vil den også ligge noe mer skjermet, enn om det hadde ligget ut i båtleia. Det er ingen bevaringsverdig bebyggelse eller kulturmiljø i området, og en vurderer på denne bakgrunn at en mindre enkel flytebrygge vil få en akseptabel landskapsvirkning.

På bakgrunn av ovenfor nevnte vurderinger, anser en at planforslaget legger opp til en begrenset utbygging, som har en god landskapstilpasning og krav til bebyggelsen som innebærer at konsekvenser for landskap og landskapsbilde er akseptable.

6.3 Kulturminner og kulturmiljø

Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

På det høyeste punktet på øya er det tidligere registrert en gravrøys – id 50998-1. Gravrøysa ligger rett på utsiden av planområdet. Kulturminnevern hos Agder fylkeskommune gjennomførte arkeologiske registreringer på Østre Løktene 01.04.2020. Det ble ikke gjort funn

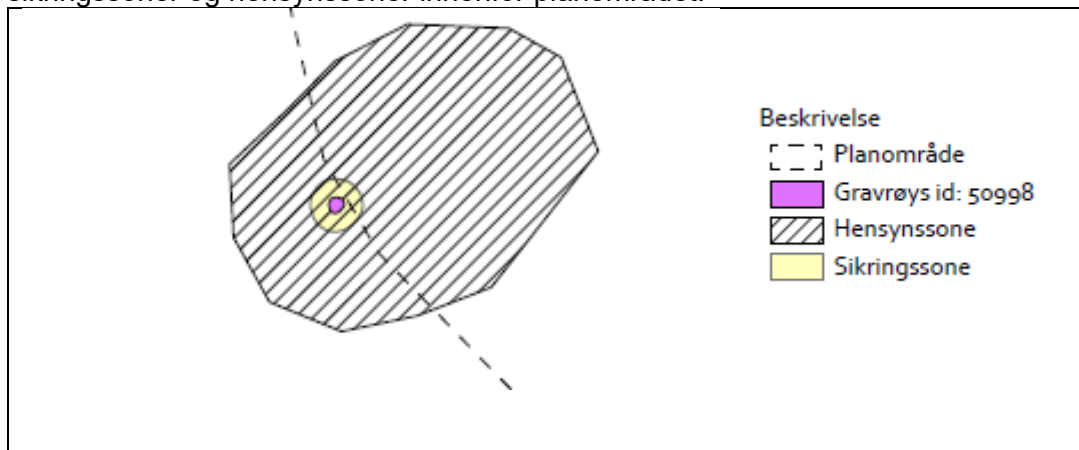
av nye automatisk fredede kulturminner. Eksisterende gravrøys ble kontrollregistrert, og geometri ble korrigert. Riktig plassering av gravrøys er nå markert i kart. Kulturminnevern hos Agder fylkeskommune har utarbeidet en rapport etter registreringen i april; «*Arkeologiske registreringer, reguleringsplan for Østre Løktene, gnr./bnr. 80/13 m.fl.*». Rapport ble skrevet 02.04.20 og 03.04.20, og vedlegges planforslaget.

I sin uttalelse til kunngjøring om oppstart av planarbeid viste kulturminnevern til at Norsk Maritimt Museum hadde vurdert planen siden den omfattet arealer i sjø. De hadde ingen merknader til planarbeidet.

Det er ingen nyere kulturminner, eller kulturmiljø, innenfor planområdet.

Konsekvenser

Selve gravrøysen ligger utenfor planområdet, jf fig 23. Deler av sikringssonen, og en større del av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, som kulturminnevern anbefaler rundt gravrøysen, ligger innenfor planområdet. Disse områdene er regulert inn iht. anbefalinger fra kulturminnevern hos Agder fylkeskommune, og ligger i formålet grønnstruktur. Anbefalte bestemmelser fra kulturminnevern til de to hensynssonene er også tatt inn forslag til reguleringsbestemmelser. Planforslaget ivaretar den fredede gravrøysen med tilhørende sikringssoner og hensynssoner innenfor planområdet.



Figur 23. Kartutsnitt fra rapport fra kulturminnevern, som viser gravrøysen med tilhørende hensynssoner. Kart: rapport «*Arkeologiske registreringer, reguleringsplan for Østre Løktene, gnr./bnr. 80/13 m.fl.*», datert 02 og 03.04.20, Kulturminnevern, Agder fylkeskommune

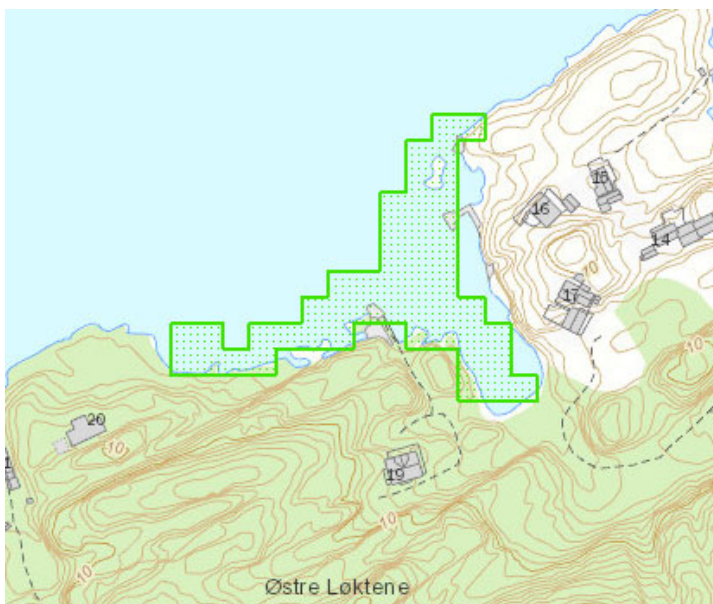
Planforslaget ivaretar registrert fornminne ved at det er regulert inn hensynssoner med tilhørende bestemmelser rundt gravrøysen.

6.4 Naturmiljø – biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planter levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er registrert marin naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngørffjorden 51) i området i naturbasen. Se fig. 24. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag. Det er ikke noen registreringer i naturbasen på land. I kommunedelfplan for kystens byggeområder er bløtbunnsområdene omtalt, og det er tatt inn at det ikke bør tillates mudring. Vegetasjon innenfor planområdet er i stor grad furuskog, men noe underskog av lauv.



Figur 24 Utsnitt av temakart marine naturtyper, registrering av bløtbunnsområder.

Kart: <https://kart.naturbase.no/>

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget regulerer inn formålet småbåtanlegg innenfor planområdet. Det åpnes kun opp for etablering av ny flytebrygge, med maks 8 båtplasser. Bakgrunnen for valg av løsning med flytebrygge og ikke landfast brygge med flere moringer, er at denne løsningen medfører minst forstyrrelser på sjøbunnen, da det kun er behov for å senke ned moringer en gang for feste av flytebryggen. Anlegget krever heller ikke utfylling eller mudring, noe som også er tatt inn i reguleringsbestemmelsene til formålet. Det er begrenset antall plasser som vil bli etablert, og Østre Løktene er typisk en sommerøy der fritidsboligene blir benyttet i en avgrenset periode i året. Pga. valg av type brygge, og en begrensning i hvor lenge det vil ligge båter i området, vurderer en at planforslaget får en akseptabel konsekvens for bløtbunnsområdene.

Mesteparten av områdene på land er regulert inn med formålet grønnstruktur, og vegetasjon og skog i området blir i stor grad ivaretatt. På denne bakgrunn vurderer en at planforslaget totalt sett ikke medfører vesentlige konsekvenser for temaet naturmiljø.

6.4.1 Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven

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

Det følger av naturmangfoldloven § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det registreringer av bløtbunnsområder innenfor planområdet. Områdene har også vært gjennom en vurdering i forbindelse med kommunedelplan for kystens byggeområder. Det er ikke kommet innspill fra fylkesmannens miljøvernaveidning om videre undersøkelser. Store deler av planområdet er også foreslått regulert til grønnstrukturområde, der kun tynningshogst og krattrydding tillates. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av ovenfor vurderingene som er gjort ovenfor. Når det gjelder § 9 *Føre-var-prinsippet* tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også som akseptabelt. Se vurdering over. Kunnskapen om virkninger vurderes som god nok.

6.5 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

6.5.1 Jordbruk

Situasjonsbeskrivelse

Det drives ikke noe jordbruk på Østre Løktene i dag. Det er spor etter tidligere mindre jordbruksdrift i enkelte søkk innenfor planområdet.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Planforslaget får ingen konsekvenser for jordbruk, da det ikke blir drives landbruksvirksomhet på Østre Løktene.

6.5.2 Skogbruk

Situasjonsbeskrivelse

Store deler av planforslaget består av tett skog, i hovedsak furuskog med noe underskog av lauv.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Mesteparten av skogen vil bli stående, da disse områdene i all hovedsak er regulert til grønnstruktur. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det kan drives tynningshogst og krattrydding i områdene, men dette vil være mest aktuelt i grønnstrukturområdene som ligger inntil byggeområdene.

6.6 Transport

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger på en øy, der en er avhengig av privat fritidsbåt. Det er en privat brygge på eiendommen i dag, som sikrer båtplass til eksisterende fritidsbolig. Det er ingen offentlige brygger på Løktene.

Konsekvenser

Ved innregulering av nye fritidsboliger er det behov for båtplass for de nye fritidsboligene på øya. I planforslaget foreslås det at det kan etableres maks 8 båtplasser i flytebryggeanlegget; 6 faste plasser og 2 gjesteplasser for besøkende. Det er tatt inn reguleringsbestemmelser og rekkefølgebestemmelse om at det må dokumenteres tilgang til 2 p-plasser for bil på land, og 1 båtplass.

6.7 Vannressursloven og vannressursforskriften og fare for stormflo og havstigning

Planens forhold til vann er vurdert i dette kapittelet, herunder fare for havstigning, stormflo og forholdet til vannressursloven og vannressursforskriften.

Regional plan for vannforvaltning 2016 – 2021

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse,

forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand.

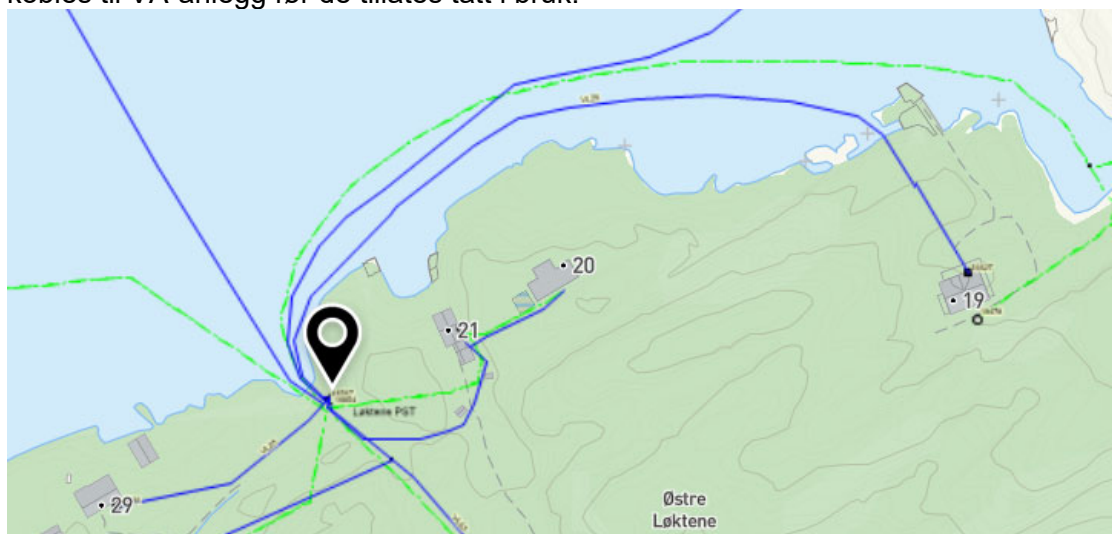
Østre Løktene ligger innenfor området Lyngør fjorden-Vestre, og er registrert med moderat økologisk tilstand (jf. vann-nett.no). Det er kommentert under økologisk tilstand at det er ingen data, og ingen kjente utslippskilder som negativt kan påvirke vannforekomsten. Det er ikke satt noe tidspunkt for når en forventer at området skal ha god økologisk tilstand. Kjemisk tilstand er ukjent. Det tiltaket som kan påvirke vannforekomsten er etablering av flytebrygge. Dette er et begrenset flytebryggeanlegg med maks 8 båtplasser, som vanligvis benyttes i avgrensede perioder på sommertid. En vurderer på denne bakgrunn at påvirkning på vannforekomsten blir liten.

Det er tatt inn reguleringsbestemmelse om at 1. etg. gulv skal være minimum kote + 2,50 moh iht. kommuneplanens bestemmelser. Byggeområde med byggegrense ligger utenfor område for 200-års stormflo i 2090, som vis i Kartverket sin kartløsning; <https://kartverket.no/sehavniva/>.

6.8 Teknisk infrastruktur

Vann og avløp

Eksisterende fritidsbolig er tilkoblet privat vann- og avløpsledninger som ligger som sjøledninger, jf. fig 25. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at nye fritidsboliger må kobles til VA-anlegg før de tillates tatt i bruk.



Figur 25. Kartutsnitt fra kommunens VA-kart der eksisterende ledningsnett vises. Eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet er nr. 19. Kart: <https://www.kommunekart.com/>

Brann

Østre Agder brannvesen har innhentet uttalelse fra Direktorat for byggkvalitet, brev av 20.02.20, som igjen viser til uttalelse fra kommunal og moderniseringsdepartementet i brev av 13.06.19. Brevene omhandler tolkning av krav om slukkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse. Konklusjonen er at det ikke er krav om slukkevann til fritidsboliger uten veiforbindelse, når område er så lite tilgjengelig at brannvesenet ikke vil ha mulighet til å nå frem før bygninger har brent ned.

Energiforsyning

Detaljert knyttet til tilkobling til elektrisk strøm avklares i en senere fase.

6.9 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Egen ROS-analyse med tabell, risikomatrise og vurdering er vedlagt planforslaget.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	15				
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller		12			
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	11	10, 41			
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller			4		

Tabell 2 oppsummerer alle punktene med endelig risikovurdering.

Konsekvens: Sannsynlighet:	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig/ en viss fare	3. Betydelig/ kritisk	4 Alvorlig/ farlig	5. Svært alvorlig/ katastrofalt
5. Svært sannsynlig /kontinuerlig	15				
4. Meget sannsynlig/ periodevis, lengre varighet					
3. Sannsynlig /flere enkelttilfeller		12			
2. Mindre sannsynlig/ kjenner tilfeller	11	10, 41			
1. Lite sannsynlig/ ingen tilfeller			4		

Tabell 2 Samlet risikomatrise hentet fra ROS-analysen

Oppsummering:

For hendelser i røde felt, er det nødvendig med tiltak, og hendelsene er i utgangspunktet ikke akseptable. Det er ingen hendelser knyttet til planforslaget som havner i røde felt i risikomatrisen. Det er hendelser i gule felt, der tiltak må vurderes. Disse hendelsene kommenteres nærmere under. Det er 4 hendelser i grønne felt. Det er liten risiko forbundet med disse, og de kommenteres ikke nærmere.

Hendelse som er svært sannsynlig, men ubetydelig konsekvens, punkt 15

Det er ett tema som er vurdert til å være svært sannsynlig, men med ubetydelig konsekvens, dette gjelder fornminne. Fornminne ligger utenfor planområdet, men deler av sikringssonen og hensynssonen ligger innenfor planområdet. Disse områdene er regulert inn med hensynssone med tilhørende bestemmelser. Sonene ligger i grønnstrukturområde. Konsekvensen vurderes dermed som ubetydelig, og det foreslås ingen tiltak knyttet til dette tema ut

Hendelser som er sannsynlig, men mindre alvorlig konsekvens, punkt 12

Det er 1 tema som er vurdert til å være sannsynlige, men som kan få mindre alvorlig konsekvens. Dette er punkt 12 som omhandler viktige naturtyper og sårbare arter. Det er registrert en marin naturtype – bløtbunnsområde (område Lyngør fjorden 51), med svært viktig verdi innenfor planområdet. Flytebrygge lokaliseres i dette området. Det er et mindre flytebryggeanlegg med maks 8 båtplasser. Det er også tatt inn bestemmelser om at det ikke er tillatt med mudring eller utfylling. En vurderer på den bakgrunn at tiltak i området vil få mindre alvorlig konsekvens for naturtypen.

7. Gjennomføring av plan – økonomiske konsekvenser for kommunen

Det reguleres ikke inn noen offentlige arealer som skal overtas av kommunen. Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer.

8. Oppsummering – forslagsstillers vurdering

Formålet med planforslaget er å legge til rette for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse, med tilhørende bryggeløsning. Østre Løktene er i sin helhet vist som fritidsbebyggelse på kommunedelplan for kystens byggeområder, og planområdet ligger også i nær tilknytning til eksisterende fritidseiendommer på øya.

Ved en gjennomgang av konsekvenser av planforslaget for ulike tema fremgår det at planforslaget medfører lite/ingen konsekvenser for de fleste tema. Østre Løktene er i svært liten grad benyttet av allmennheten både til ferdsel og opphold. Områdene som tas i bruk til byggeområder ligger i nær tilknytning til eksisterende fritidsboliger, både på land og sjø og har derfor i svært liten grad vært benyttet av allmennheten. Det er også kun en begrenset del av planområdet som reguleres til byggeområde, mens mesteparten reguleres til grønnstruktur. Forholdet til allmennhetens interesser blir dermed ikke endret som følge av planforslaget.

Utbyggingen setter strenge føringer for plassering av nye fritidsboliger og de ligger med god ryggdekning i terrenget bak. Det er tatt inn bestemmelser om størrelse, utforming, fargebruk mm, og utbyggingen har derfor en god landskapstilpasning. Nye fritidsboliger ligger også nær eksisterende fritidsboliger, og alt dette medfører at landskapsinntrykket ikke blir endret i vesentlig grad. Flytebryggen ligger i et område hvor det er en registrering av bløtbunnsområde. Pga. at det etableres flytebrygge som berører sjøbunnen i liten grad, og det er et begrenset antall båtplasser, vurderer en at bryggeanlegget får mindre konsekvenser for bløtbunnsområdet.

Totalt sett legger planforslaget legger til rette for en begrenset utbygging av fritidsboliger, der det er lagt opp til en utbygging som har vektlagt bevaring av naturkvaliteter og god landskapstilpasning. Det er ingen/lite allmenne interesser i området i dag, og utbyggingen får lite konsekvenser for natur- og kulturmiljø. Strandsonen og områdene mellom tomtene er regulert til grønnstruktur for å sikre muligheter for ferdsel i området.

9. Vedlegg

Vedlegg 1 - Risiko- og sårbarhetsundersøkelse

Vedlegg 2 - Innkomne merknader til kunngjøringsfasen

Vedlegg 3 – Oppsummering av og kommentarer til innkomne merknader

Vedlegg 4 – Illustrasjonsplan og snitt

Vedlegg 5 – Rapport arkeologisk registrering