

DETALJREGULERING FLAUBERG PLANBESKRIVELSE



Tiltakshavere: Nodland, Nilsen og Ytrehus

Innholdsfortegnelse

Innhold

1.	Bakgrunn.....	4
2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet.....	4
3.	Gjeldende planstatus og overordnede føringer.....	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
3.1.4	Statlig planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging	6
3.1.5	Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen.....	6
3.1.6	Universell utforming.....	6
3.1.7	Kommune(del)plan.....	6
4	Planprosess og medvirkning	9
4.1	Oppstartsmøte	9
4.2	Varsel om oppstart av planarbeid	9
4.3	Medvirkning.....	9
5	Innkomne merknader med kommentarer.....	9
6	Planforslaget.....	18
6.1	Generelt.....	18
6.2	Planavgrensing	18
6.3	Arealbruk	19
6.4	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen:.....	20
7	Vurderinger og konsekvenser av planen	26
7.1	Avvik fra overordnet plan.....	26
7.2	Landskapsbilde og landskapshensyn.....	27
	Situasjonsbeskrivelse.....	28
7.3	Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser.....	30
7.4	Kulturminner og kulturmiljø (i sjø og på land)	32
7.5	Naturmiljø - biologisk mangfold	32
7.6	Naturressurser.....	32
7.8	Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv	33
7.10	Overvannshåndtering.....	33
7.11	Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse).....	34

PLANBESKRIVELSE – DETALJREGULERING FOR
FLAUBERG, SANDØYA, TVEDESTRAND KOMMUNE

8	Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen.....	34
9	Forslagsstillers vurdering av planforslaget	34
10	Vedlegg	35

1. Bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 1 ny bolig og 9 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst.

Forslagstillere er familiene Nilsen, Nodland (F35) og Ytrehus (F34). I tillegg har familien Nodland inngått avtale med familien Holteberg (F35) om å planlegge 2 hyttetomter på Holtebergs eiendom. Stærk og co a.s. avd. Vegårshei er ansvarlig for planleggingen.

Alle grunneiere i Flaubergområdet som har kommet med innspill til byggeområder til kommuneplanen er forespurt om å være med i reguleringsarbeidet, da det er et krav i kommuneplanens arealdel om felles planlegging. Av ulike grunner har ikke alle valgt å bli med på planarbeidet (F39 og F39b). Dermed er det de 3 nevnte forslagstillerne som representerer grunneiendommene som inngår i planforslaget.

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. del av 78/26, 227, 256, 276, 277, 278 og 306 på Sandøya. Det er adkomst til området fra den kommunale veien «Østergårdsveien», og båt fra fastlandet. Det går en høyspent i nordre del av planområdet. Det er offentlig vannforsyning og avløp i området.



Fig 1 Planområdets beliggenhet. Planområdet ligger innenfor rød ellipse.

Terrenget opp mot Flauberg stiger bratt fra Østergårdsveien. Deler av Flauberg er synlig fra sjøen på lang avstand. Området ligger i sin helhet utenfor 100-meters beltet til sjø. I kommuneplanens arealdel og i kommunedelplan er området avsatt til fritids- og boligbebyggelse. Det er angitt hensynsone landskap på toppen av Flauberg for å sikre at det tas landskapshensyn og bevaring av kulturmiljø for at bl.a. ny bebyggelse skal underordne seg den antikvarisk verdifulle bebyggelsen når det planlegges ny utbygging.

I nord grenser planområdet inntil Østergårdsveien. I nordøst grenser planområdet inntil gnr/bnr 78/10 som er bebygd med 1 frittliggende bolig, og i øst grenser det inntil gnr/bnr 78/26 som er

ubebygd. I sør grenser planområdet inntil gnr/bnr 78/303 og 78/27 som er ubebygd. I sørvest grenser det inntil gnr/bnr 78/305 som er bebygd med enebolig. I vest grenser planområdet inntil gnr/bnr 78/20 som er bebygd med enebolig, 78/263 som er bebygd med fritidsbolig, og 78/261 og 78/264 som er ubebygd.

Flauberg består av mye bart fjell (granitt) og områder/forsenkninger med et tynt løsmassedekke. Dette medfører et sparsomt vegetasjonsdekke på toppen, men som fra alle himmelretninger fremstår som sammenhengende, der det vokser spredte furutrær og mindre krattvegetasjon, samt lauvskog i renner/forsenkninger. Toppen er omkranset av ller og forsenkninger der det er et tykkere lag med løsmasser og tett vegetasjon, bestående av både bar- og lauvtrær. Innenfor planområdet stiger terrenget fra kote 4 til 34. Det er gode solforhold innenfor planområdet. Noe mindre sol i skråningen nederst mot Østergårdsveien. Boligtomta er plassert på et platå i terrenget slik at også boligen har mulighet for tilfredsstillende lys/solforhold.

I Askeladden er det ingen kjente kulturminner i området. Artskart og naturbasen er sjekket og det er ikke gjort funn innenfor planområdet.

I planområdet ligger det 1 eksisterende hytte. I tillegg grenser det opptil 1 hytte og 1 bolig oppe på Flauberg og til boliger nede ved Østergårdsveien. Adkomst til hyttene er på sti fra Østergårdsveien.

Arealene innenfor planområdet benyttes lite av allmennheten til turgåing, lek eller andre aktiviteter. Området har dårlig tilgjengelighet. Lia ned mot Østergårdsveien er bratt, igjengrodd og vanskelig fremkommelig. Det er ikke viktige/allment benyttede utsiktspunkt på Flauberg. Flauberg er flat, fremstår som skogbevokst eller omgitt av skog og av like høye heier på flere kanter. Det er få steder med innsyn til området både fra ytre og indre led. Området fremstår som et grønt skogbevokst område sett fra sjøen. Viktigste landskapshensyn er å bevare området som et grønt område og ikke som et utbygd område med bebyggelse som bryter silhuetten sett fra sjøen og fra andre allment tilgjengelige områder, landskapsrom, heier og utsiktspunkt.

Østergårdsveien er en del av «hovedvegnettet» på Sandøya. Det er ikke biler på Sandøya, (med unntak av 1 kommunebil og 1 bil som benyttes av butikken).

3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

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, muligheter for friluftsliv for alle, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle m.v.

3.1.2 Lover

I tillegg til plan- og bygningsloven (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (eks naturvernloven og kulturminneloven) som har bestemmelser om disponering av arealer og naturressurser. Planforslaget er vurdert i henhold til de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

3.1.3 Forskrift om konsekvensutredning

Planforslaget er vurdert i samsvar med forskrift om konsekvensutredning (KU), av 01.07.2017. Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning.

3.1.4 Statlig planretningslinjer for samordnet bustad-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå en bedre samordning av arealplanlegging og transportplanlegging både i kommunene og på tvers av kommuner, sektorer og forvaltningsnivåer.

Målet er at arealbruk og transportsystem skal utvikles slik at de fremmer samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, med miljømessig gode løsninger, trygge lokalsamfunn og bomiljø, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Det skal legges til grunn et langsiktig, bærekraftig perspektiv i planleggingen.

3.1.5 Rikspolitisk retningslinje for barn og unge i planleggingen

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

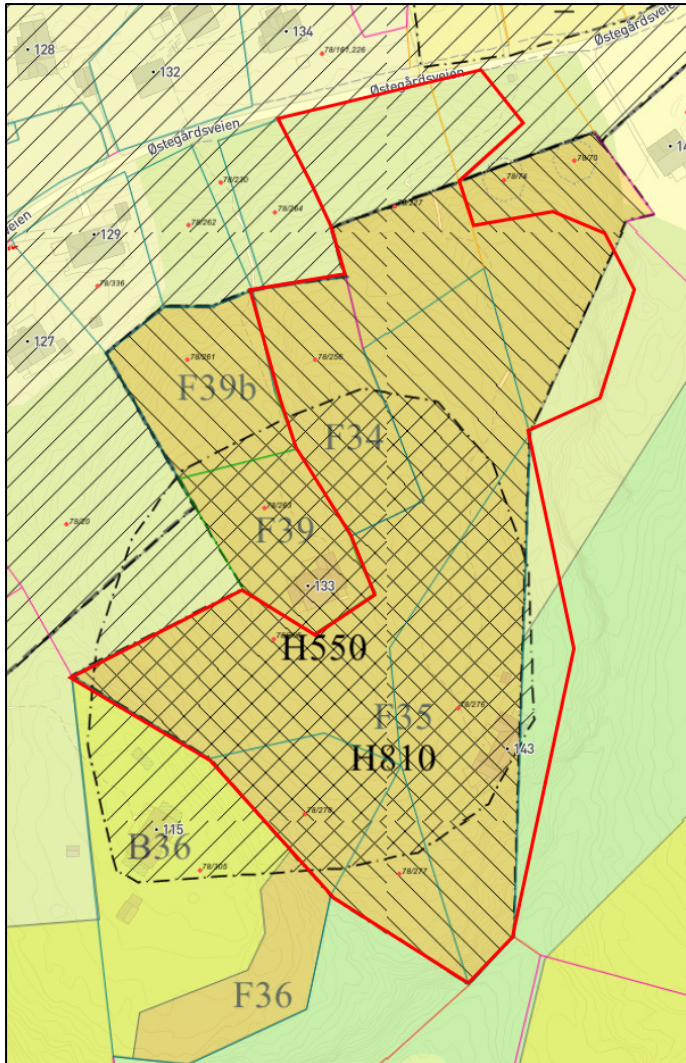
- Synliggjøre og styrke barn- og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og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

3.1.6 Universell utforming

Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen til plan- og bygningsloven av 2008. Prinsippet er at universell utforming skal ivaretas i planleggingen og kravene til det enkelte byggetiltak. I teknisk forskrift til plan- og bygningsloven og veileder til teknisk forskrift er krav og løsninger nærmere nedfelt og beskrevet. Universell utforming er videre innarbeidet i bl. a diskriminerings- og tilgjengelighetsloven, friluftsløven og lov om offentlige anskaffelser.

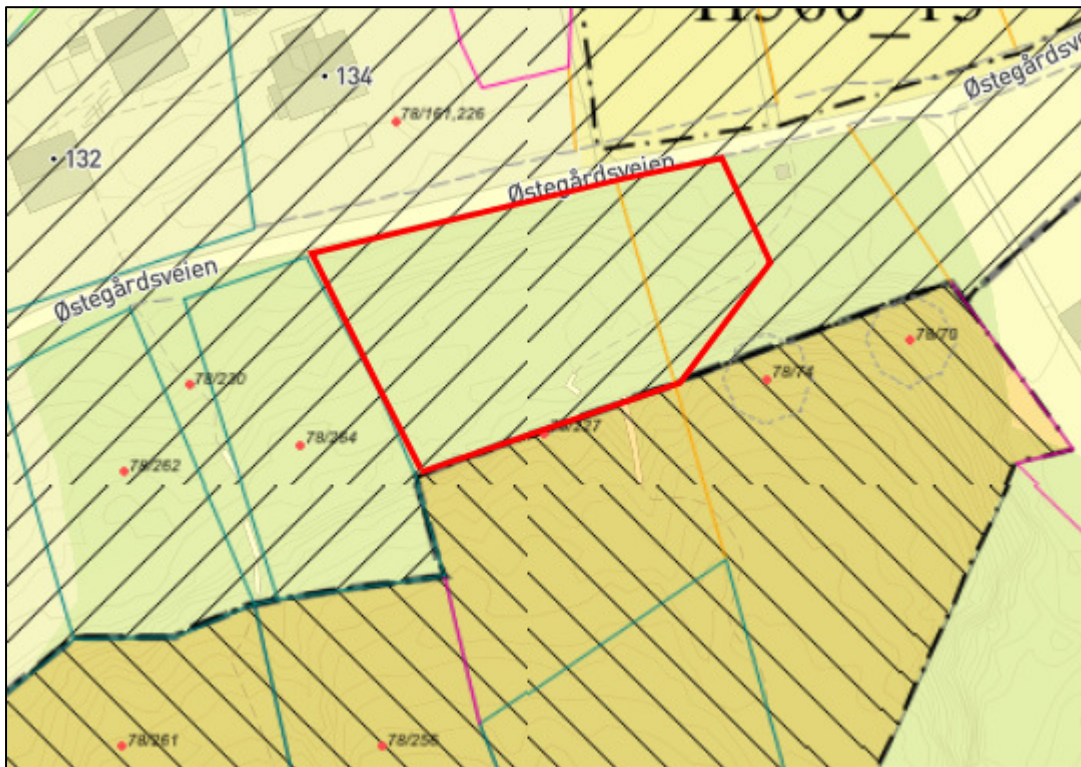
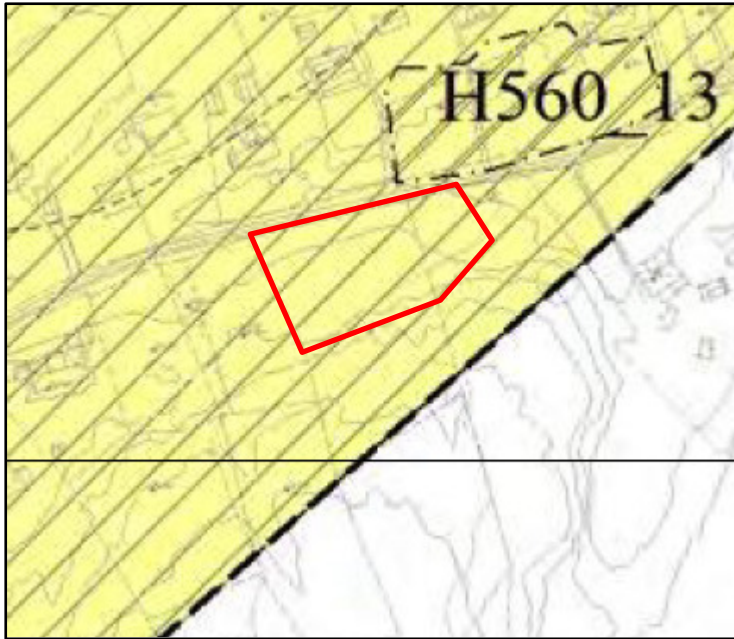
3.1.7 Kommune(del)plan

- Kommuneplanens arealdel for perioden 2017-2029, vedtatt i kommunestyret den 07.02.2017. Området er avsatt til fritidsformål. Se fig. 2 nedenfor. Det er lagt inn 2 hensynsoner i kommuneplanen.
 - Hensynsone H550-landskap, med tilhørende retningslinje: «*Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynsonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.*»
 - Sone med krav om felles planlegging, med følgende retningslinje: «*Eiendommer/områder innenfor hver sone skal undergis felles planlegging for å komme frem til gode løsninger med tanke på lokalisering av utbyggingstiltak, adkomst, parkering, vann- og avløpsordninger og ivaretagelse av vernehensyn.*»



Figur 2 Utsnitt av kommuneplanens arealdel, rød strek viser planområdet

- Kommunedelplan kystsonens byggeområder, vedtatt 15.05.2012, område KDP24. Kommunedelplanen overlapper kommuneplanen på deler av gnr/bnr 78/227 og 78/26. I h.h.t. kommuneplanens arealdel (pbl § 11-8 bokstav f, jf. Pbl § 1-5 andre ledd), gjelder kommunedelplanen foran kommuneplanen. I kommunedelplanen for kystsonens byggeområder er den nordligste delen av planområdet lagt inn som byggeområde for bolig, med hensynsone bevaring av kulturmiljø. I reguleringsplanforslaget er dette området foreslått regulert med 1 boligtomt og resten gangvei og friluftsmål.



Figur 3 Øverst - den nordlige delen av planområdet der kommunedelplanen for kystsonens byggeområder gjelder (rød strek), og nederst - kommuneplanens arealdel, med angivelse med rød strek der kommunedelplanen gjelder.

Kommunal planstrategi

- Formål og bestemmelser i gjeldende kommuneplan.
- Formål og bestemmelser i gjeldende kommunedelplan (areal og tema).

4 Planprosess og medvirkning

4.1 Oppstartsmøte

Det ble holdt oppstartsmøte 09.10.2017. Referat fra oppstartsmøte foreligger, og er vedlagt plandokumentene. Viser til referatet. Tema som ble vektlagt var utbygging i hensynsone landskap (landskapsvirkning), kvalitetskrav til bebyggelsen, teknisk infrastruktur (adkomst, parkering, vann og avløp), båtplasser, omlegging av luftspenn.

4.2 Varsel om oppstart av planarbeid

Planarbeidet ble kunngjort igangsatt 23.11.2017 ved brev til offentlige instanser og berørte privatpersoner, i tillegg til at det ble kunngjort ved annonse i Agderposten. I tillegg ble kunngjøringen lagt ut på kommunens hjemmeside og Stærk § Co as sin hjemmeside. Frist for innspill ble satt til 22.12.2017.

4.3 Medvirkning

Det er ikke tatt initiativ til møter med diverse brukergrupper (eks barn og funksjonshemmede). En har vurdert at planforslaget ikke medfører konsekvenser for disse gruppene, og det fremkommer ingen spesielle problemstillinger knyttet til disse gruppene. Barn- og unges interesser blir beskrevet og en konkluderer med at deres interesser er godt ivaretatt i planforslaget, og i forhold til tema som skolevei (kun 1 bolig), adgang til nære friområder og friluftsområder. Universell utforming blir redegjort for (kun 1 bolig), i tillegg til at det blir ivaretatt gjennom lovverk og forskriftskrav.

5 Innkomne merknader med kommentarer

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. 3 merknader kom fra offentlige instanser; Aust-Agder Fylkeskommune, Fylkesmannen i Aust- og Vest -Agder og Agder Energi Nett. Et av de private innspillene er ikke fra berørt nabo, men innspillet tas med i vurderingen.

Aust-Agder Fylkeskommune, plan og kulturminnevern, datert 22.12.2017

Det forutsettes at bebyggelse som inngår i kommunedelplan for kystsonen gis en utforming og plassering som ivaretar de verdiene som hensynsone bevaring kulturmiljø (H570_9 i kommunedelplanen) skal ivareta.

Administrasjonen kjenner ikke til noen kjente automatisk freda kulturminner innenfor områdeavgrensningen. Administrasjonen varsler at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner jf. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Se utdrag av brev nedenfor.

Hele området ligger under marin grense og har med det et potensial for strandbundne bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder. Området er ikke befart, men er vurdert ut fra kunnskap om Sandøya i forhistorisk tid, tilgjengelig kartgrunnlag, flyfoto og lidardata. En manipulering av høydekoter viser flater som har en attraktiv beliggenhet i det forhistoriske skjærgårdslandskapet og med det et potensial for uregistrerte automatisk freda kulturminner som bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder.

Kommentar:

Tas til etterretning.

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, datert 18.12.2017

Formålet med planen er å legge til rette for 1 ny bolig og 8-12 fritidsboliger med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. Planområdet utgjør ca. 16 daa, hvor hoveddelen av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (F34, F35). Større deler av dette området er omfattet av hensynssone H550 Landskap. En mindre del av planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for kystsonens byggeområder for 2011-2023, og denne delen er videre omfattet av hensynssone H570 Bevaring Kulturmiljø (KDP 24). Gnr/ bnr 78/26 er en stor tomt, hvor en mindre prosentandel inngår i planområdet. Den andelen som inngår, er avsatt som over (bolig og fritid), og en mindre andel er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Planområdet er i sin helhet omfattet av hensynssone H810 gjennomføringssoner, hvilket tilsier at området krever felles planlegging.

Bakgrunnen for opprettelsen av hensynssone landskap på Flauberg, er at området har en høy eksponeringsgrad mot sjøen, og er av stor landskapsmessig betydning. Området er også et potensielt utkikkspunkt. I konsekvensutredning for private planforslag presiseres det av rådmannen, at for Flauberg/Fløyheia må landskapsmessige konsekvenser av økt utbygging vurderes nøye i detaljplanfasen, slik at uheldig eksponering mot den svært attraktive delen av Skjærgårdsparken i sør minimaliseres. Rådmannen peker videre på at nye bygninger vil kunne komme i silhuett både fra sørøst og nordvest, hvor det er betydelige interesser knyttet til kulturvern og natur/friluftsliv, og at eventuell bebyggelse må trekkes så langt ned i terrenget som mulig.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 9.11, står det at for et område underlagt hensynssone H550, skal det tas særlig hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen, og at det ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-6 omhandler hensynssoner i reguleringsplaner, og presiserer at de hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan.

Med sin høye eksponering mot Raet nasjonalpark og et særs attraktivt og mye brukt område av skjærgårdsparken, vil det være uheldig med nye bygg som vil endre landskapsbildet i en merkbar grad. Vi vurderer fritidsbolig på gnr//bnr 78/277 og 278 som særs uheldige. Disse tomtene er i større grad eksponert, både mot nasjonalparken og mot større deler av skjærgårdsparken. For det videre planarbeidet bør det derfor gjøres en grundig og utfyllende utredning av planområdet, med tanke på landskap og landskapsvirkninger. Nye bygg som skaper silhuettvirkninger, bør unngås. Vi understreker at gode illustrasjoner som i stor grad viser de ulike tiltakenes landskapsmessige påvirkning er viktig.

For Sandøya er det en kjent utfordring med adkomst til øya, da spesielt med tanke på båtplasser. Forhold rundt dette bør avklares som en del av planprosessen.

Med bakgrunn i hensynssone landskap og utfordringer rundt adkomst, ber vi om at det vurderes å redusere antall fritidsboliger og at plassering av ønskede fritidsboliger i størst mulig grad tar hensyn til kommuneplanens hensynssone for landskap.

Kommentar:

Planområdet og sjøarealene på begge sider av Sandøya er grundig befart med hensyn på innsyn og landskapsvirkninger. Det er tatt bildeserier fra både indre og ytre led, og det er utarbeidet 3D-modeller og fotomontasjer som viser hvordan planlagt bebyggelse vil bli liggende i terrenget sett fra ytre led i skjærgårdsparken og Raet Nasjonalpark, samt fra indre led (Sandøyfjorden). Studiene viser at foranliggende landskapsformer og vegetasjon gjør at Flauberg i realiteten er lite eksponert fra raet nasjonalpark/ytre led. Eksisterende hytte i planområdet er tilnærmet umulig å se fra sjøen.

Det er funnet frem til tomter og optimal bygningsplassering i marka ved å nøye vurdere terrenget og vegetasjonen med tanke på hvordan dette kan gi minst mulig landskapsvirkning, og innvirkning på kulturmiljø, natur og friluftsliv.

Fra ytre led i Skjærgårdsparken (på innsiden av Kvernskjæra, Håholmene, Risholmene og Klåholmene) passerer man planområdet/Flauberg i en avstand på 600 til 1200 meter i luftlinje. Utenfor disse holmene er det et svært urent farvann hvor det ikke går båttrafikk. Da må man 4-5 til 25 km ut på havet ut på havet hvor skipstrafikken går. Fra indre led i Sandøyfjorden passerer man planområdet i en avstand på 6-800 meter.

Det er lagt vekt på å finne frem til tomter der det er mulig å tilpasse bebyggelsen til terrenget og vegetasjonen, for å unngå silhuettvirkning og eksponering sett fra sjøen og den gamle bebyggelsen langs Østergårdsveien. Når det gjelder fysiske inngrep i hensynsone landskap, står det i bestemmelsene til kommuneplanen at det ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftstinteresser. I kapittel 7 og 9 vurderinger og konsekvenser av planforslaget blir det gitt en nærmere vurdering av landskap og bygging innenfor hensynsonen.

Agder Energi Nett, datert 22.12.2017.

Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traséen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 12 m.
Høyspenningskablene innenfor planområdet, må tas hensyn til.

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt. endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.

Følgende må ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser.

Generelt om inntegning på plankart:

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller.

Kommentar:

Ledningstrasèene vil bli regulert inn i planen med hensynsone (fare) på hver side av trasèen. De generelle kravene for plassering av nettstasjon, ledningsstrasè og tilkomst vil bli hensyntatt. Eksisterende trafo/nettstasjon kan stå der den står.

Egil Nylèn, datert 23.11.2017

Sammen med to naboeiendommer disponerer jeg videre brygge i Sandøykilen. Inntil planforslaget blir behandlet av Tvedestrand kommune på et senere tidspunkt ønsker jeg i denne omgang nærmere informasjon vedr. "adkomst/brygge" på Sandøya som nevnt i planleggingen. Det er ønskelig å bli nærmere orientert om hvilket område på øya denne er planlagt.

Kommentar:

Se under eget kapittel om trafikksituasjon og adkomst, kapittel 7.8.

Nina Beate Stray og Erik Garaventa, Sidsel og Egil Nylèn, datert 22.12.2017

Undertegnede er generelt positive til at det kommer nye sommergjester og aller helst flere fastboende til Sandøya. I en slik utbygging som skisseres her er det mange hensyn som skal tas. I forhold til fysiske omgivelser må det etablerte kulturlandskapet behandles skånsomt og naturen generelt respekteres. I tidsrom for utbygging er det spesielt de fastboende vil som berørt av støy og trafikk.

1. **Antall hytter** 8-12 hytter, 3 av hyttene er ikke tegnet inn i planen. 3 av hyttene som er tegnet inn ligger innenfor såkalt hensynssone, disse vil være mer synlig fra sjø og fra enkelte helårsboliger. Antall hytter virker i overkant i forhold til størrelsen på planområdet.

2. **I utkastet til planarbeidet** sies det at det skal "bygges hensynsfullt".

Hva dette skal innebære i praksis må tydelig fremkomme i planen for område og bebyggelsen. Dette må etter vårt syn innlemmes som bestemmelser i reguleringsplanen/bestemmelsene, se punkter under.

Planen sier f.eks ikke mye om hvordan vei/stier er tenkt opparbeidet. Er det tenkt en grusvei opp til hyttene/ til hver enkelt hytte.? Stier og trapper bør f.eks. integreres i landskapet i størst mulig grad.

Ett scenario vi frykter for dette område er "Hyttelandsby" som ligger som ett en "øy" på øya? Dette er noe vi mener bør unngås og som vi har sett eksempel på dette f.eks med utbygningen av hytter på Hagefjordbrygga/ Movik. En slik struktur er det ikke kultur for, og passer ikke godt inn i de etablerte bygningsstrukturene ellers på Sandøya.

Videre om det planeres ut for hyttetomtene, vil område og omgivelsene miste sin karakter!

En slik situasjon kan en frykte dersom det gjøres større sprengningsarbeider, for opparbeiding av grusveier opp til område eller hver enkelt hytte, som vil kreve mye terrenginngrep og etterfyllingsarbeider. Videre om det planeres ut for bebyggelsen fremfor å bygge på påler.

Omliggende områder/ veier Når det gjelder grunnarbeider og opparbeiding av område generelt er det også veldig viktig at områdene og de eksisterende veiene på Sandøya behandles skånsomt av eventuelle anleggsmaskiner som skal inn til område.

Østegårdsveien som vil være adkomstvei til område har av ulike beboere vært nøysomt opparbeidet for bl.a. få et fin veiprofil og det er særs viktig at dette tas vare på. Dette bør også innlemmes i planen som ett eget punkt.

Punkter vi mener bør tas stilling til i og som det bør settes særskilte bestemmelser for i planen er følgende:

- **Grunnarbeider.** sprengningsarbeider bør unngås
- **Fundamentering av bebyggelsen,** bør det kreves at bebyggelsen bygges på påler?
- **Materialer;** bør være jordfarger på kledning og mørkere farger på vinduer og dører.
- **Høyder** på bebyggelsen, bør holdes på 1 etasje, eventuelt delvis loftsetasje.
- **Bevaring** av eksisterende terreng og vegetasjon bør etterstrebes for å hindre siluettvirkning fra sjøen og videre er ytterste konsekvens av dette dersom område renses for vegetasjon er at det skapes "vindtunneler" for omliggende bebyggelse, og her er det helårsboligene som vil være mest utsatt for konsekvensene av dette.

3 **Bryggeanlegg** på Sandøya er **ikke** redegjort for.

Sandøya har alltid hatt ett stort behov for båtplasser for både fastboende og besøkende. Dette er ett tema som mange er engasjert i, og her er det særs viktig at man i planarbeidet og legger dette frem på en riktig, tydelig og avklart måte.

4 **Tidsrom for opparbeiding av tomtene, grunnarbeider og oppføring av selve bebyggelsen**

Hvilket tids-ramme skal dette bygges innen? Dette sier heller ikke planen noe om. Det bor mange fastboende på Sandøya og mange av helårsboligene ligger tett opp til planområde. Det er særs viktig at dette er avklart i planen og at settes tydelige rammer for hvordan og når grunnarbeider og bebyggelsen skal utarbeides/bygges. Om det skal settes opp flere hytter, bør dette skje innen ett avgrenset tidsrom. Traseer for vann, avløp og strøm bør koordineres og samkjøres slik at dette belaster omgivelser og område i minst mulig grad.

5 **1 Bolig**

Det er satt av plass for **1 bolig** i utkastet til planarbeidet. Fastboende i område vil gjerne ha flere boligtomter her, og det etterspørres om det ikke ville være rom for å legge ut **tilsammen 3 boliger** i planen fremfor 8-12 fritidsboliger.

6 **8-12 fritidsboliger** Det er to familier som står bak dette planforslaget (den tredje parten har trukket seg). De to familiene ønsker å bygge hytter for sine egne barn i tillegg til å legge ut tomter for salg. Dette er rett og rimelig at de har ønske om dette for å dekke endel av kostnader de vil få, men det er generelt vanskelig å få byggetillatelse for fritidsboliger i dette område og lignende områder i distriktet. Antallet fritidsboliger og plasseringen av disse bør etter vårt syn vurderes, spesielt fordi deler av planområde er avsatt som hensynssone og deler av planområde ligger nært opp til helårsboliger.

Kommentarer:

Det er gitt kommentar til hvert punkt ovenfor.

1. Antall hytter er nå redusert til 9. Området er utvidet noe mot øst. Dette vil gi bedre plass mellom hyttene og det blir lettere å tilpasse dem til terrenget.
2. På kunngjøringskartet ble det ikke vist i detalj hvor veier og stier skal gå. Dette er vist i det utarbeidete plankartet, og det er nøye planlagt og vurdert hvor stiene/veiene bør gå og hvor de medfører minst terrenginngrep. Stiene/veiene er beskrevet nærmere under kapitlet som beskriver planforslaget.

Når det gjelder hyttenes plassering i landskapet, er det gjort et grundig forarbeid på dette. Området er befart flere ganger, og det er utarbeidet en 3d-modell og fotomontasjer som viser hvordan bebyggelsen er tilpasset terrenget og landskapet. Østergårdsveien inngår ikke i planområdet, men skal tas hensyn til i anleggsperioden. Veien er smal og standarden er lav med tanke på anleggstrafikk.

Grunnarbeider skal gjøres mest mulig skånsomt. Det er ikke plan eller ønske om at hyttene skal bygges på påle, da dette kan bli en utfordring i forhold til silhuettvirkning og eksponering.

Det er lagt vekt på at bebyggelsen skal kles med jordfarger og at bygningene skal godt i terrenget. Dette er tatt med i bestemmelsene.

Hyttene er plassert i terrenget slik at det skaper minst mulig silhuettvirkning, viser til terrengmodellen som er utarbeidet. Utbyggerne ønsker å bevare eksisterende terreng og landskap mest mulig.

3. Se kapittel 7.8 som omhandler adkomst.
4. Utbyggerne ønsker å starte på grunnarbeid så fort planen er vedtatt. Arbeidet med graving av trasèer for vei, vann, kloakk og strøm vil gjøres samtidig. Det er ikke satt en konkret tidsramme på utbyggingen. Det er flere utbyggere og det er ikke sikkert alle har tenkt å bygge på akkurat samme tid, noe som også vil være urimelig å sette krav om. Men med tanke på transport vil det være fornuftig å samkjøre dette i størst mulig grad. Planlegger kan ikke si seg enig i at mange av helårsboligene på Sandøya ligger tett opp til planområdet. Det ligger en del eiendommer langs Basteberg fra Strandaveien til Sandvika. Men bygningene ligger ikke tett på planområdet, og svært mange av husene benyttes som fritidsbolig.
5. Dette anser vi for lite aktuelt da adkomsten er for dårlig med hensyn på fast bosetting. Området er utlagt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.
6. Det er 3 forslagstillere på vegne av 4 grunneiere som står bak planforslaget. Antallet fritidsboliger er som nevnt tidligere redusert fra 12 til 9 hytter. Det er utarbeidet modeller og området er befart i marka for å se hvordan tomter og bygninger best kan tilpasses terrenget på best mulig måte.

Anna Godal, datert 20.12.2017

Mine innsigelser:

Jeg vil på det sterkeste protestere mot at det bygges innenfor hensynssonen.

Jeg har ingen øvrige innvendinger mot at familiene Nilsen og Nodland får bygge fritidsboliger til alle sine etterkommere på de øvrige tomtene (beskrevet som 8 i innspillet som er tatt inn i kommuneplanen, inkl 2 til Holteberget.)

Det er dessuten nevnt at det kan komme tomter for salg i samme område, noe som indikerer at de får god plass til minst 6 hytter, særlig etter at Holteberget trakk seg fra planarbeidet, og ytrer ønske om å selge sine tomter.

Den sterkt forenklete planen som er lagt ved varselet viser de opprinnelige 8, samt en fritidsbolig til, som og ligger innenfor hensynssonen (som ikke har kommet med på planskissen?). Denne tomten (78/256) har ligget ute for salg siste sommer for 1mill, men kan vanskelig bebygges, da den ellers er begrenset av høyspentkabler.

Båtplasser:

Planen "skal vise hvordan den nye bebyggelsen sikres adkomst/brygge på Sandøya". Som ansvarlig søker for Sandøya Mat AS i forbindelse med en mindre utvidelse av "butikkbrygga", kjenner jeg godt til naboene rundt Sandøykilen, og deres problemer med dagens trafikk. (se vedlegg 3) Områdene der Nilsen og Nodland i dag har sine (leide) båtplasser, er til tider uten vann, og mudring er ikke tillatt, så det blir foretatt langvarig kjøring hver vår for å åpne en renne inn til Nilsens brygge.

Jeg ønsker avklart hvordan det skal anlegges bryggeplasser til 9 enheter, gjerne før detaljplanleggingen igangsettes.

Vei:

Det er på kartskissen vist vei frem til døra til alle de 9 enhetene. Dette er bekymringsfullt, med tanke på behovet for grunnarbeider; skjæringer/fyllinger (Se **forbud mot sprengning** i Morten Bjønness sitt innspill). Ønsket om vei opp mot toppen er forståelig, men det bør være mulig å anlegge stier fra et sted der man møter hensynssonen. Det er som kjent et maskinfirma (Nilsen maskin) som skal ha 3 av fritidsboligene, så det er nok fare for at det ikke blir spart på grunnarbeider.

Der bør det dessuten vurderes en utsiktsplass for allmennheten på toppen, da området er mye besøkt vår og høst av fastboende uten sjøutsikt.

Vegetasjon:

I løpet av mine 25 år på Fløyheia har jeg latt vegetasjonen rundt meg gro med unntak av et "vindu" mot Sandøykilen, og foran en ubebygget utsiktsplass mot skjærgården og havet. Det er stedvis tilstrekkelig jordsmonn til mange furutrær, endel osp og to store eiketrær.

Dette har ført til at bebyggelsen nå er mye lavere enn vegetasjonen rundt, og at jeg har le for fremherskende vindretninger, både for bebyggelsen og uteplassene mine.

Dette er viktig når en bor her hele året.

Mine tre enheter vil alle ha ryggdekning i terreng, og vegetasjonen foran, på annen manns eiendom, må selvsagt beholdes.

Da Fam. Aaberg de første årene ønsket seg 360° utsikt, ble mye vegetasjon fjernet, med det resultat at den vegetasjonen de ønsket å beholde, gikk med som rotvelt første året, og uteplassen mot vest ble en vindtunnell. Aaberg har siden latt vegetasjonen gro til glede for oss begge.

Det er imidlertid grunnere jordsmonn på Flauberg, samt at dagens vegetasjon vesentlig ligger der det planlegges fritidsboliger innenfor hensynssonen, noe som vil åpne for synliggjøring av både Aaberg sin hytte, og evt. nye enheter.

Familien Nodland har de siste to årene felt mye vegetasjon mot sør og øst, både på egen og på naboenes eiendommer, og på den måten sikret seg mest mulig utsikt, men **og innsyn/eksponering fra/mot skjærgården**. De felte trær så langt unna sin egen eiendom at nærmeste nabo i "feltet" ba

dem spare de fineste (gamle) furuene. Hun fikk til svar at "det er bare trær", men fellingene stoppet opp, for denne gang.

Dette viser etter min mening en mangelfull vilje til å bygge hensynsfullt, ved mangelfull forståelse for viktigheten av å ta vare på skjermende vegetasjon.

Anleggsperiode:

Vi har som fastboende det siste året opplevd mange ulemper i forbindelse med bygging på Fugløya.

Uforholdsmessig stor tungtrafikk på smale Borøyveier, tilgrising av biler (inkl. betong) på vel'ets parkeringsplasser, og langvarig skytteltrafikk med helikoptertransport.

Med utsikter til bygging av 9 enheter i et tett bebodd nabolag, sier det seg selv at dette ikke lover godt for de nærmeste årene for oss som er naboer.

Dette må skje hensynsfullt, og med mest mulig samordning, samt at helger og ferier blir skånet.

Oppsummering:

Jeg forholder meg til at det er byggeforbud innenfor hensynssonen for landskap.

Det ble laget innspill om 9 enheter totalt, så jeg vil motsette meg 12 fritidsboliger, slik det nå varsles om.

Det forutsettes at all utbygging, inkl vei, planlegges slik at sprengning kan unngås.

Jeg ønsker å se hvordan problemet med **båtplasser til 9 enheter skal løses**, gjerne før øvrig planlegging igangsettes. (Ta gjerne med biloppstilling på landsiden og.)

Jeg foreslår at tomtegrenser mellom Nilsen og Nodland oppheves/justeres, slik at de står friere med å plassere sine 6(-8) hytter hensynsfullt i terrenget.

Vedlegg 4: Kart der hensynssonen er inntegnet.

Vedlegg 5: Referat fra oppstartmøte og første kartsisse fra forslagsstillere.

Jeg videresender mine merknader til Sandøy Vel, som ikke er varslet om oppstart, og som bør få uttale seg om spørsmål som omhandler båtplasser med mer, da dette er ting de jobber kontinuerlig med, på vegne av eksisterende fastboende, og andre som gjester Sandøya.

Kommentarer:

Det er eiendommene til Nilsen, Nodland, Holteberg og Ytrehus som er inkludert i planen. De to øvrige tomteeiere som har kommet med innspill til kommuneplanen er forespurt om å delta i reguleringsarbeidet, men de har av ulike grunner valgt å ikke bli med på planarbeidet.

Ved utarbeidelsen av kommuneplanen er det ikke nedlagt noe byggeforbud. Området er utlagt til byggeområde, og supplert med en streng bestemmelse som sier at det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. Og, at det ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser. I dette ligger endre eller skade med hensyn på natur- og kulturverdier, og til allmennhetens bruk og oppfatning (friluftsliv, landskapsbilde). Hva som er å skade eller å endre vil det være ulik oppfatning av. Det skal ikke være vesentlig.

Se kapittel 7.8 når det gjelder båtplasser. Noen har båtplasser, andre må basere seg på rute- eller taxibåt.

Vedrørende vei inn i planområdet, er det snakk om en enkel trase anlagt oppå VA og strømledninger. Primært til å gå på, men som det kan kjøres motorredskap på (ikke bil eller traktor) for å frakte tyngre gjenstander. Traseen er lagt med utgangspunkt i eksisterende gangtrase og de føringer terrenget legger. Det er vist adkomst til alle enhetene. Traseen

ligger i hovedsak i forsenkninger, på flate fjell og innimellom trær slik at den ikke blir fremtredende i landskapet. Det opparbeidede resultatet skal fremstå som sammenlignbare adkomster til bebygde høyder på øya.

Når det gjelder vegetasjon er det et mål å bevare denne og plassere byggene mellom denne. Det har vært felt svært lite trær i planområdet og på Sandøya som sådan gjennom årene. Øya fremstår som helhet langt mer bevokst med vegetasjon enn den gjorde for 30-40 år siden. Vegetasjonen er viktig med hensyn på grad av eksponert het og innvirkning på opplevelsen av silhuetten. Det er partier på Flauberg som har et tynt jordsmonn. Det tynne jordsmonnet gjør at det naturlig er noen åpne flate arealer der det er nærliggende å bygge. Det er mye vegetasjon mellom planlagte tomter og sjøen som begrenser og nesten fører til at området ikke er synlig fra sjøen. I området foran eksisterende hytte til Nodland mot syd er det kuttet en god del trær i forbindelse med etablering av ny el trase, men også noen trær foran hytta. Alle trær er fjernet med tomteeiers og naboens samtykke og eksponeringen mot sjøen er lite påvirket. Resultatet er i liten grad utsikt mot sjø, mer til nærmiljøet mot «feltet» (Killandveien 30-40) i syd/øst. For å oppnå mer utsikt mot sjø måtte det vært felt en betydelig mengde trær på åsryggen nærmere sjøen langt utenfor planområdet. Landskapsformene foran tomtearealet gir kun en liten «lomme» der bebyggelsen er synlig fra sjøen. Sett fra sjøen er eksisterende hytte lite synlig og skånsomt plassert i terrenget og mellom eksisterende vegetasjon.

Anleggsperioden på Fugløya står i en særstilling. Her ble 4-5 bygninger og et stort utomhusanlegg med brygge revet og gjenoppbygd i en forholdsvis kort og intensiv periode.

Sandøya Vel, 09.01.2018

Vellet hadde ikke fått varsel om oppstart av planarbeid, og fikk ettersendt dette med forlenget frist for uttalelse.

Oppstartsmeldingen har vært drøftet i styremøte og styret har følgende kommentarer:

«Båtplasser

Det framgår ikke av planen hvor en har tenkt å ha båtplasser. Båtplasser er et etterspurt gode på Sandøya, og det fins heller ikke noen offentlige båtplasser. Sandøy vel ber om at det innarbeides en mulighet for offentlig båtplass der framtidige båtplasser planlegges. Vellet har for øvrig vanskelig for å se hvor eventuelle båtplasser skal plasseres.

Bolighus

I planen er det tegnet inn et bolighus. Vellet ser det som ønskelig at det reguleres inn flere bolighus i områdene nærmest Østegårdsveien.

Naturinngrep/eksponering

Vellet ber om at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til hensynssonen slik at bebyggelsen ikke blir eksponert mot horisonten og at tilstrekkelig vegetasjon blir beholdt.

Adkomst

Vellet ber om at når adkomstvei lages at det ikke foretas store irreversible inngrep.

Transport i anleggsperioden

Helikoptertransport er blitt vanlig til Sandøya, og støyplager er blitt et problem i perioder. Vellet vil peke på at eventuelle innflygingsstrasèer i minst mulig grad legges over bebyggelse, og helst foregå østfra over skogsområder.»

Kommentar:

Viser til kommentaren over vedr vei og vegetasjon under Anna Godal sitt innspill. Når det gjelder båtplasser, se kap 7.8.

Når det gjelder hogst, har ikke utbyggerne på noen måte tenkt å snauhogge området. I området er det ikke blitt fjernet trær av betydning de siste 40 årene. Trærne på toppen er seint-voksende på grunn av vær, vind og jordsmonn. Det er ingen planer om at disse skal fjernes foruten at det må gjøres for å få ført opp bygning. Dette er tatt inn i bestemmelsene. Hensynssone landskap åpner heller ikke for snauhogst innenfor dette området.

Trase for vei/sti legges mellom knauser og lavt i terrenget. Det ligger godt til rette for at traseen kan legges skånsomt i terrenget med hensyn på innsyn og opplevelse av inngrep når tiltaket er avsluttet. Det hele skal være en gangvei med VA og strøm i grunnen som ikke krever rette strekninger og stort sideareal. Dette medfører at en i stor grad kan unngå å fjerne mye av vegetasjonen og bare sprengte en smal grøft som avsluttes som f.eks. gruslagt sti.

Planen her kan ikke styre flygningstraseer. Dette er det egne regel-/lovverk som styrer. Dersom det er avvik i forhold til flygetider og trasèer, er det kommunelegen som har ansvar for å følge dette opp i kommunen.

Statens Vegvesen, 02.02.2018

Vi forutsetter at det sikres tilstrekkelig parkeringsplasser på landsiden i form av privatrettslige avtaler etc., slik at vi unngår uønsket og trafikkfarlig parkering langs fylkesvegen.

Kommentar:

Tas til etterretning. Det legges inn rekkefølgebestemmelse om parkering på landsiden.

6 Planforslaget

6.1 Generelt

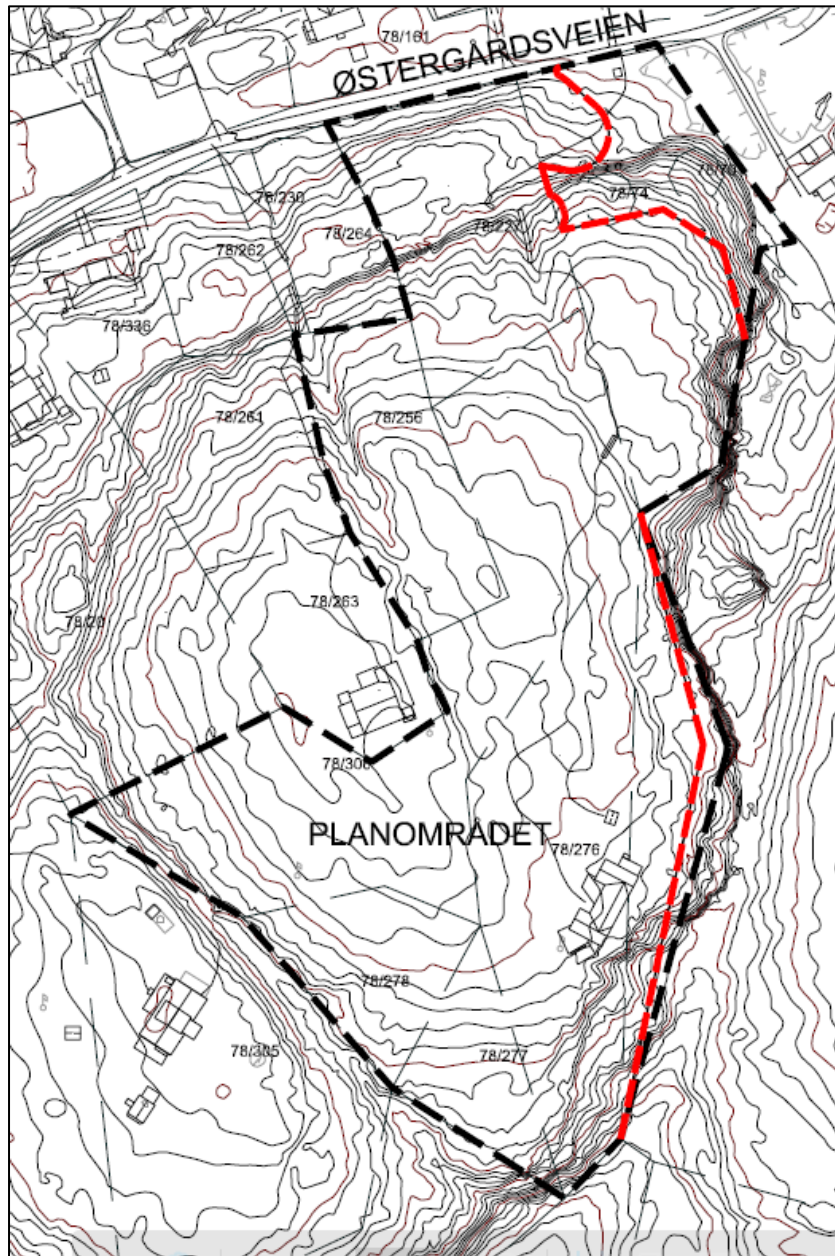
Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, jf. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynsoner er angitt i h.h.t. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet i h.h.t. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet i h.h.t. pbl. § 4-2.

Planforslaget er utarbeidet med digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB som bakgrunn. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Fokus Arealplan 2018, sosi-format, versjon 4.5.

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. En vurderer planforslaget slik at det ikke utløser krav om konsekvensutredning.

6.2 Planavgrensing

Oversiktskart av kunngjort planavgrensing er vist nedenfor på figur 4. Planområdet er redusert i forhold til planavgrensingen i varslingskartet, som vist med rød stiplet strek på figur 4. Planområdet omfatter eiendommen gnr./bnr. 78/26, 227, 256, 276, 277, 278 og 306 på Sandøya. Grunneiere er som nevnt tidligere Nilsen, Ytrehus, Nodeland og Holteberg.



Figur 4 Kunngjort planområde er vist med svart stiplet strek. Rød stiplet strek viser plangrensa som er vist i planforslaget.

6.3 Arealbruk

Planområdets størrelse er 17,1 daa.

Arealformål	Størrelse
Fritidsbolig, BFF1-BFF7	7,1 daa
Bolig, BFS	1,0 daa
Annen særskilt bebyggelse, Felles bod, trykkøkningsstasjon, f BAS	0,2 daa
Felles gangveg, f_SGG	0,6 daa
Friluftsområde, LF1 – LF7	8,40 daa
SUM	17,1 daa

Det er planlagt 9 hyttetomter og 1 boligtomt innenfor planområdet. Det er 1 eksisterende hyttetomt innenfor planområdet og 1 like utenfor.

Boligtomta er på ca. 1 daa, mens byggeområdet på hyttetomtene ligger fra i overkant av 500 til 700 m². Det har vært et gjennomgående tema i forbindelse med planleggingen og utformingen av bestemmelsene at alle tiltak skal underordne seg hensyn med betydning for opplevelsen av landskapet.

6.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen:

6.4.1 Bebyggelse og anlegg

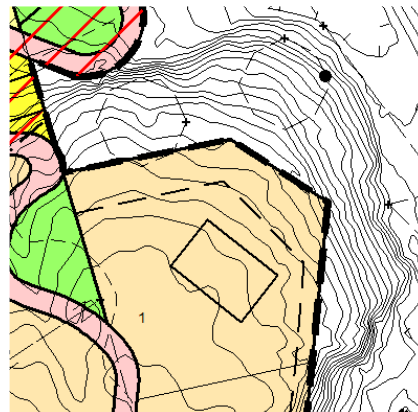
Fritidsbebyggelse- frittliggende

Området er regulert til frittliggende fritidsbebyggelse. Det er knyttet bestemmelser til takform, fargebruk og byggehøyde (fasader, møne/gesimshøyde) og maksimal terrengnivåendring (+/- 1 meter). Det er tatt inn maks tillatt BYA i kvadratmeter for hver tomt. Innenfor planen er det regulert inn 9 nye fritidsboliger. Det er utarbeidet 3D-modell og lagd fotomontasjer og gjort grundige vurderinger av hyttenes plassering i forhold til silhuettvirkning og eksponering i terrenget og i datamodellene.

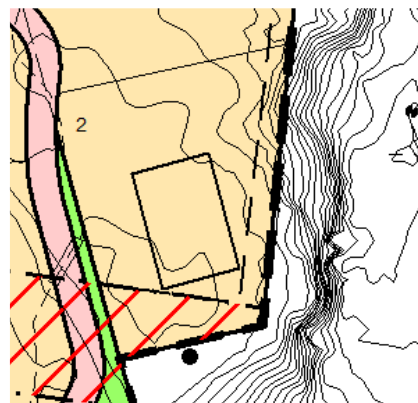


Flybilde: Plassering av Bolig (B1), og fritidsbebyggelse (F1-F9) (Utarbeidet av Frank Nodland)

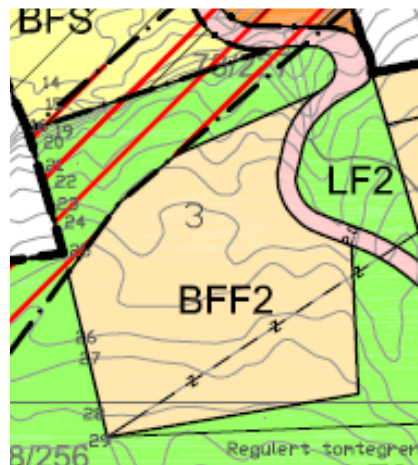
Tomt 1 ligger på et terrengfremspring og er bevokst med trær og kratt. Tomta er omgitt av høye lauvtrær utenfor tomta/planområdet i sørøstlig, øst, nord og nordvestlig retning. Den består av en relativt flat del i sørvest og en med fall mot nord- og nordøstlig retning. Basteberg-, Sandvik- og Geitenesheia med påstående vegetasjon hindrer innsyn fra båtleden i Sandøyfjorden. Tomten ligger ikke i silhuett eller eksponert sett fra sjøen eller Østergårdsveien. Det er utsikt til sjøen i det fjerne, mot Lyngør. Dersom all vegetasjon mellom tomta og Østergårdsveien hadde blitt hogd, ville dette gitt innsyn fra veien og noen av boligene. En bygning vil ha ryggdekning i terreng og vegetasjon i sør. Den kan enten bebygges på den flate delen eller i den skrå delen slik at den flate delen blir sør- og vestvendt uteplass. Ved bygging i den skrå delen av tomta kan bygget enten være langt og smalt med terrenget, eller bygges over flere nivå som tar opp høydeforskjellen i terrenget uten at hver av bygningsdelene får en gesimshøyde over 3,5 meter.



Tomt 2 ligger på et tilnærmet flatt platå i marka, på sørsiden av tomt 1, tilbaketrukket i forhold til Østergårdsveien slik at det ikke er innsyn fra denne. Basteberg-, Sandvik- og Geitenesheia med påstående vegetasjon hindrer innsyn fra båtleden i Sandøyfjorden. Tomten ligger ikke i silhuett eller eksponert sett fra sjøen. Det er utsikt til sjøen i det fjerne, mot Lyngør. Den har god ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Det er utsikt til sjøen i det fjerne, mot Lyngør.



Tomt 3 er plassert på et lokalt platå i den nordvendte lia, ned mot Østergårdsveien. Det er ikke innsyn til tomta fra vegen og boligene på grunn av tett vegetasjon. Tomta har god ryggdekning i bakenforliggende terreng. Dersom vegetasjon blir hogd mellom vegen, planlagt bolig og tomta her, vil det kunne bli innsyn til tomta fra vegen og noen av boligene nord for vegen. Basteberg-, Sandvik- og Geitenesheia med påstående vegetasjon hindrer innsyn fra båtleden i Sandøyfjorden. Tomten ligger ikke i silhuett eller eksponert sett fra sjøen. Det er utsikt til sjøen i det fjerne, mot Lyngør.



Tomt 4 ligger oppe på Flauberg, dels innenfor og dels utenfor hensynssone landskap. Tomta består av et flatt platå mot sør og svakt fallende terreng mot nord. Fra indre led er det innsyn til toppen av Flauberg, se foto nedenfor. Toppen er bevokst med furutrær, kratt og noe lauvskog. Tomta har dels ryggdekning i bakenforliggende terreng, dels vegetasjon, og dels ligger den bak terreng og vegetasjon. Det er utsikt til sjøen mellom trær til deler av indre led. Tomta ligger så tilbaketrukket på platået at det ikke er utsikt til eller innsyn i fra ytre led/Skjærgårdsparken/Raet.

Ved å plassere en bygning nært der det er vist et rektangel på utsnittet til høyre vil man oppnå en god plassering med hensyn til landskapstilpasning og landskapsvirkninger.

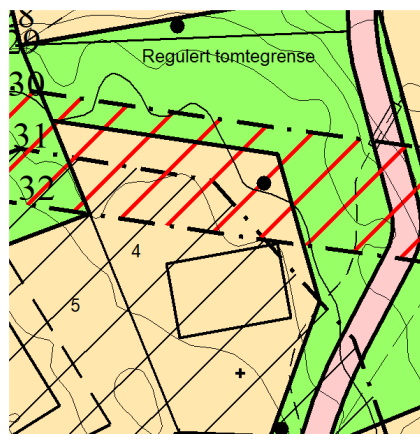
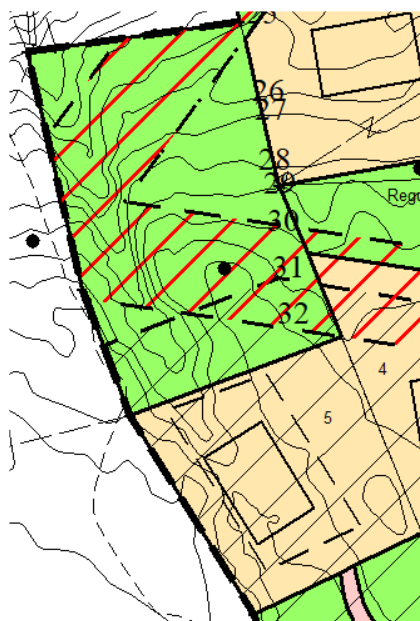
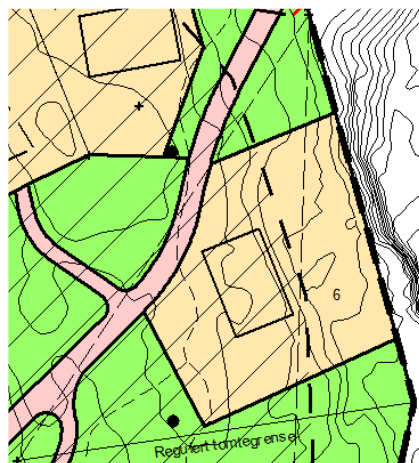


Foto: Flauberg sett fra indre led i Sandøyfjorden – over Bastebergheia (Foto: Helge Nilsen)

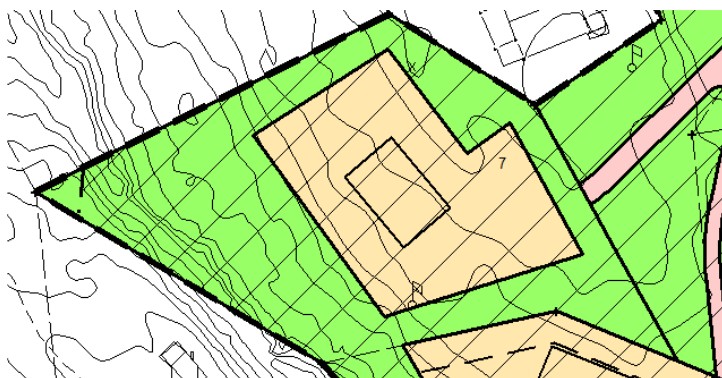
Tomt 5. Den nordre delen av tomta skrår nedover mot Østergårdsveien og har ryggdekning i bakenforliggende terreng. Den øvre/sørligste delen av tomta består av et platå og en renne i vest. Her er det ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon og mulig byggetomt ligger så tilbaketrukket på toppen at tuppen av platået der høyspentmasta står vil begrense innsynet til en bygning fra sjøen i indre led. Tomta har ikke utsikt til eller innsyn i fra ytre led/Skjærgårdsparken/Raet..



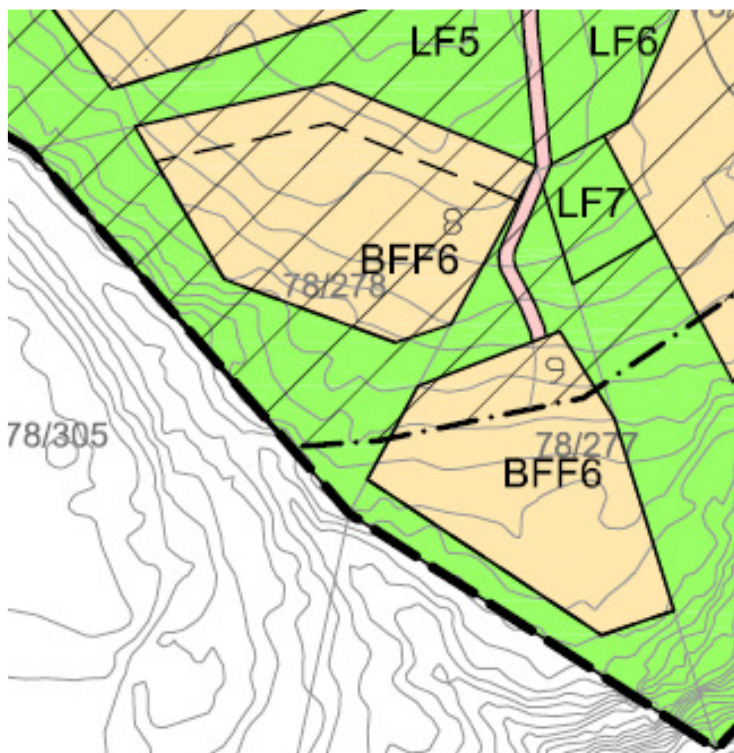
Tomt 6 ligger midt innpå Flaubergplatået, godt skjermet av vegetasjon og avstanden ut til kanten av platået. Dels med ryggdekning i bakenforliggende terreng. Den midtre og vestre delen av tomta er flat, mens den østre delen er et platå 2-4 meter under resten av tomta. Dette inviterer til ulike måter å bebygge tomta på. Tomta har ikke utsikt til eller innsyn i fra ytre led/Skjærgårdsparken/Raet.



Tomt 7 ligger i sørvesthellingen av Flaubergplatået. Tomta har ryggdekning i bakenforliggende terreng (i forhold til ytre led) og ligger tilbaketrukket og dels lavere i terrenget i forhold til indre led. Tomta er i sin helhet omgitt av vegetasjon i og utenfor planområdet.



Tomt 8 og 9 ligger i sørvendt li. De er ikke synlige fra indre led. Fra sør skjermer vegetasjon for innsyn til tomtene og de har ryggdekning i bakenforliggende terreng. Tomtene egner seg for å bygge smale bygg parallelt med høydekotene eller bygg som trapper seg vinkelrett på høydekurvene.



- Byggegrense: Det er vist særskilte byggegrenser på plankartet på en del av tomtene. Der det ikke er vist byggegrenser gjelder det generelle byggegrenser til formålsgrensen/eiendomsgrensen. For eksisterende hytte på 78/276 er byggegrensen tilpasset bygningene, tiltak i marka (utomhusanlegg), terrenget og mulige retninger for tilbygg.
- Grad av utnytting: Det er skilt på utnyttelsesgraden i og utenfor hensynssone landskap. Utenfor hensynssonen er det tillatt å føre opp en bygningsmasse med maksimalt bebygd areal på 120 m² og innenfor 100 m² eksklusive parkering på terreng. I tillegg er det åpnet for å bygge terrasse/platting og veranda med til sammen et maksimalt bebygd areal på 25 m².
- Tak: Det er tillatt å bygge hytter med saltak, flate tak eller pulttak.
- Bygge høyder: Bygg med saltak skal ha maksimal mønehøyde 4,0 meter. Bygg med flate tak eller pulttak skal ha maksimal gesimshøyde 3,8 meter. Hver enkelt tomt er stukket ut i marka og da er det tatt hensyn til eksponeringsgrad, terrengformasjoner, og hensynssone landskap. Den maksimale bygningshøyden er lavere enn de to andre hyttene på Flauberg. Disse har en mønehøyde på ca. 4,5 meter over OK gulv, og er lite fremtredende i terrenget.
- Terrenginngrep:
Når det gjelder terrenginngrep er tomtene plassert slik i terrenget at det er naturlige platåer eller forsenkninger der hyttene og boligen kan plasseres uten å medføre store terrenginngrep i form av skjæringer eller fyllinger. Eventuelle tiltak vil i hovedsak bli skjult av bygningskroppen. Bestemmelsene til planen forbyr fyllinger eller murer med synlig høyde over 1 meter målt fra eksisterende terreng. Slik tomtene er plassert nå, mener planlegger hyttene vil gi minst negativ effekt i forhold til eksponering, silhuett og omgivelser.
- Fargebruk: Materialfargebruken for bygningsdeler skal i BFF1-BFF7, være dempede jordfarger.
- Sekundærbygg: Det er tillatt med frittstående bod eller anneks.

Boligbebyggelse – frittliggende (BFS)

Området er regulert til boligformål, frittliggende boligbebyggelse. Det er knyttet bestemmelser til utnyttelsesgrad, takform og byggehøyde (mønehøyde og planeringshøyde). Maksimalt tillatt bebygd areal er BYA=160 m² eksklusive parkering på terreng. Boligen kan ha et maksimalt bebygd areal BYA = 120 m² og sekundærbygg til sammen BYA= 40 m². Byggeområde for boligbebyggelse ligger innenfor bevaring av kulturmiljø i kommunedelplan kystsone. Dette er videreført i reguleringsplanen, og før det gis byggetillatelse til nye tiltak i hensynssonen, må det innhentes forhåndsuttalelse fra Fylkeskommunens kulturvernseksjon. Nye bygg skal tilpasses bygningsmiljøet etter faglige kriterier.

- Byggehøyde: Boligtomten er foreslått regulert inn med planeringshøyde på kote +14 moh, og en maks mønekote på +22 moh. Her tillater terrenget høyere bygg enn der hyttene er tenkt plassert. Boligtomta ligger i et område hvor det er vanlig med 2 etasjes hus. Det er god ryggdekning i terrenget bak. I tillegg er det mye vegetasjon i området rundt boligtomta som demper på inntrykket av bebyggelsen.
- Bygningene skal ha saltak med maksimal takvinkel 34 grader. Det er tillatt med ark.

Annen særskilt bebyggelse, Bod, trykkøkningsstasjon, f BAS

Området skal nyttes til felles bod og evt. trykkøkningsstasjon for fritidsboligene.

- Byggegrense: Der ikke byggegrensen fremkommer på plankartet, sammenfaller den med formålsgrensen.

- Byggehøyder: Maksimal tillatt mønehøyde for f_BAS = 5,5 meter over OK gulv.
- Bygningen skal ha saltak med maksimum 34 grader, eller pulttak.
- Grad av utnytting:
Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA = 65 m².

6.4.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Gangareal, f_SGG

Det er regulert inn felles gangareal til boligen og hyttene fra Østergårdsveien. Opp til BFF2 kan det opparbeides gangveger med VA anlegg i grunnen. Fra BFF2 og videre til fritidsboligene på Flauberg kan gangsti kun opparbeides med reversible tiltak. Gangarealet har bredder 2 meter opp til BFF2 og 1,5 meter fra BFF2 og videre innover på Faluberg.

Vann og avløp: Boligen og hyttene skal kobles til offentlig vannforsynings- og avløpsanlegg. Det er ikke regulert inn egne arealformål for vann- og avløpsledninger. Ledningene skal ligge i gangvegen der denne opparbeides og på terreng i forsengkninger og lokale løsmasser i hensynsonnen. Det er ikke regulert inn areal til pumpestasjon. Nærmeste kum ligger utenfor planområdet ved Østergårdsveien (22 m lenger vest enn starten på gangvegen).

Avfallshåndtering: Det er ikke regulert inn egne områder for renovasjon. Dette løses ved at avfallet tas med til Hagefjorbrygga og kastes i felles nedgravde avfallscontainere.

6.4.3 LNF-områder

Friluftsmål, LF1-LF7 Planen berører grøntområder på Flauberg. I grøntområdene ligger det spredt bebyggelse av både hytter og boliger. I planen er deler av de grønne områdene regulert til friluftsområder (LF1-LF7). Områdene vil fortsatt være tilgjengelige for allmennheten. Planen berører ikke landbrukseiendom. I bestemmelsene er det stilt strenge krav til bevaring av vegetasjon.

I område LF7 er det en eksisterende platting. I bestemmelsene er det åpnet for at det kan være en slik der i fremtiden også, med maksimal størrelse 25 m². Det er stilt krav om en utførelse som er reversibel og ikke har en større nivåforskjell i forhold til eksisterende terreng enn 0,75 meter.



Figur 5 Skråfoto over planområdet.

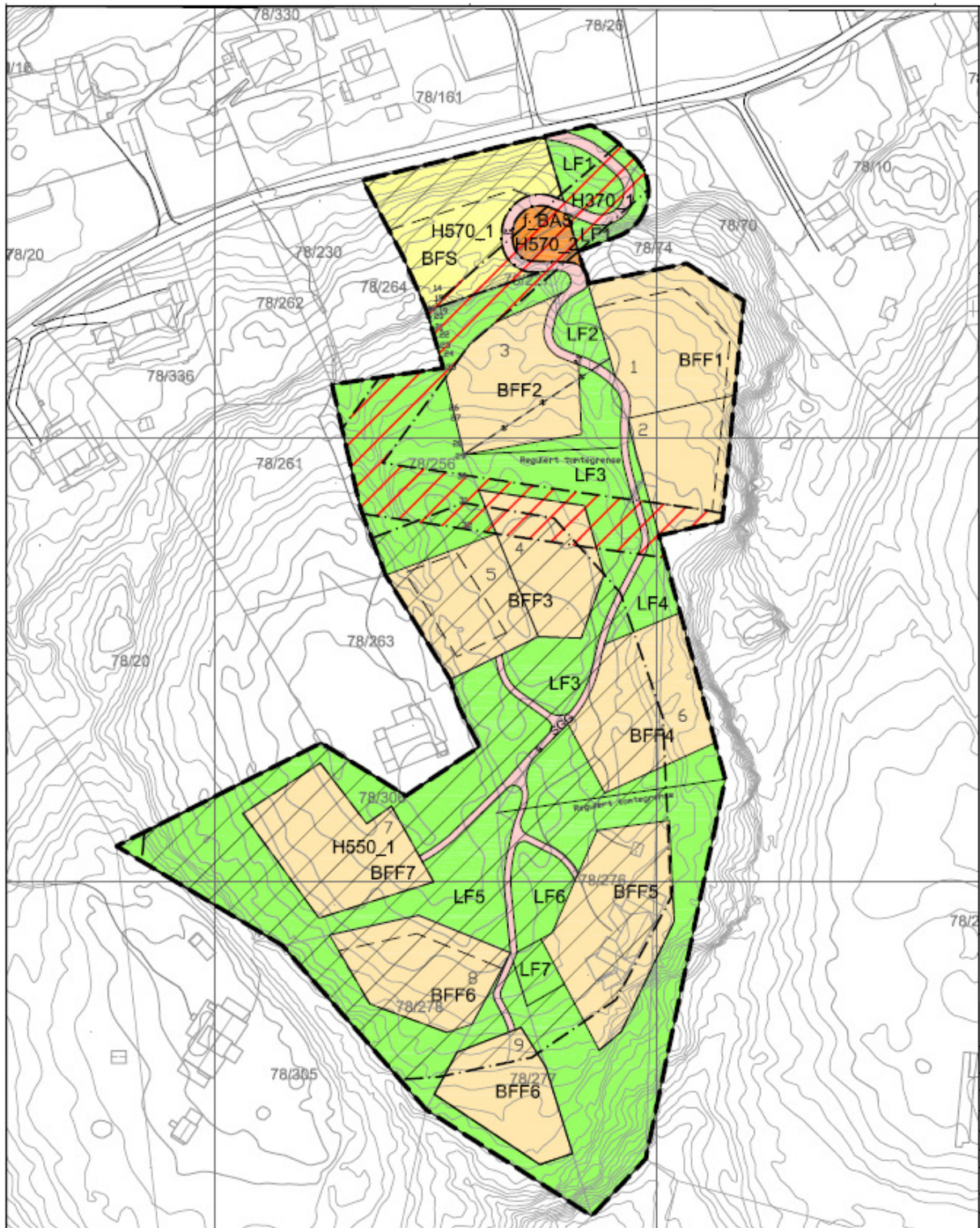
7 Vurderinger og konsekvenser av planen

De potensielt viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1) Landskapspåvirkning
- 2) Hensyn og målsetninger i kommuneplanen
- 3) Friluftsliv og allmennhetens bruk av området
- 4) Biologisk mangfold verdier

7.1 Avvik fra overordnet plan

På tomt 2 og 6 og eksisterende bnr. 276 er tomtegrensen trukket noe lenger ut enn det som er avsatt til byggeområde fritidsboliger i kommuneplanens arealdel. På tomt 2 er det innlemmet en liten del som er utlagt til boligbygging, men som reelt sett ikke er utnyttbart til det. Dette antas å være areal som henger igjen fra en mer grovmasket avgrensning og som fulgte eiendomsgrenser og ikke naturlig terreng. Den delen som er tatt inn i tomten/byggeområdet henger naturlig sammen med resten av tomtearealet og formålet fritidsboliger. Det samme forholdet gjelder tomt 6. Her er det i tillegg innlemmet 100 m² med LNF-område i tomten. Dette arealet har feil formålsfarge fordi her mangler et punkt på eiendomsgrensen etter oppmåling av tomten for bnr. 276 som formålet følger. Følgelig er og en del av tomta og eksisterende hytte på bnr. 276 feilaktig blitt LNF-område. Det ville det ikke vært dersom eiendomsgrensen hadde vært riktig i kommunens eiendomsbase. Kommuneplandataene er bygd opp med utgangspunkt i eiendomsgrensene.



Figur 5 Viser planforslag med nummerering av tomtene

7.2 Landskapsbilde og landskapshensyn

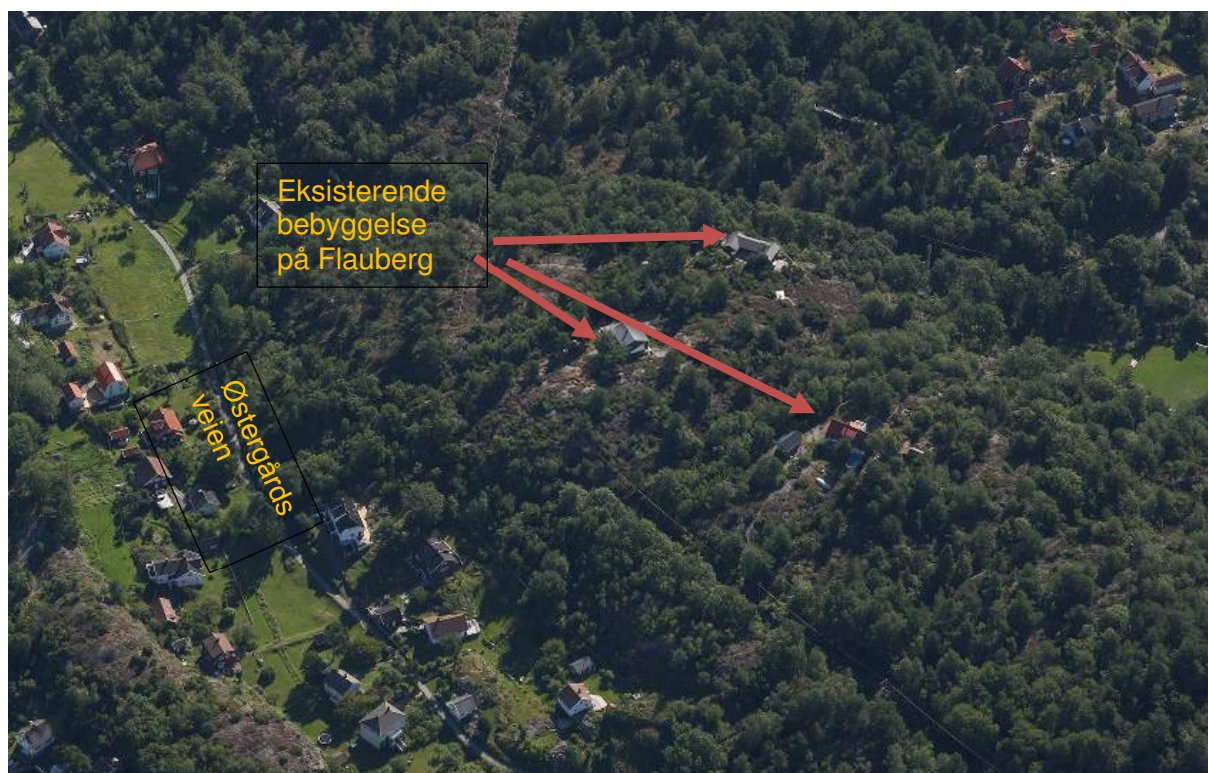
Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket påvirker og er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger nordøst på Sandøya, og strekker seg fra Østergårdsveien, bratt opp til et platå, Flauberg, hvor det flater ut, for så å falle både mot øst, sør og vest. Området er i hovedsak bare tilgjengelig fra nord og nordvest. Nord for planområdet, mellom Østergårdsveien og sjøen, ligger Basteberg-, Sandvik- og Geitenesheia. Denne lange skogvokste fjellryggen danner sammen med Flauberg et lokalt landskapsrom rundt Østergårdsveien og hindrer innsyn til store deler av Flauberg fra landskapsrommet Sandøyfjorden/indre led. Mot vest, sør og øst har planområde en klar avgrensning mot dalrenner, men ikke visuelt i det overordnede landskapsrommet eller mot ytre led, Skjærgårdsparken, Raet og havet. Her fortsetter fjellformasjonene og vegetasjon i noenlunde samme høydelag over store avstander. Dette gjør til at det er svært få steder det er innsyn til Flauberg fra bebodde områder, allmenne ferdselsårer (indre og ytre led) eller friluftsområder, (omkringliggende heier, Skjærgårdsparken).

Det er mulig å se sjøen i det fjerne flere steder på Flauberg, men det er få/ingen gode utsiktspunkt på grunn av de omkringliggende vegetasjonskleddede heiene. Beste utsiktspunkt ligger lengst sør i grøntområdet fremfor hytta på bnr. 263, mellom tomt 8 og hytta på bnr. 276.

Det er mye furutrær, lauvtrær og krattvegetasjon i og rundt planområdet. Furu og Løvtrær danner en sammenhengende silhuett som har blitt fortette de siste 10-årene. «Flekkvis» er det tynt løsmassedekke eller bart fjell som medfører en noe mer glissen eller ingen vegetasjon av furutrær og krattvegetasjon. Fra Østergårdsveien (kote 4) og opp til kote 34 er det et tykkere løsmassedekke og mer frodig vegetasjon med mye innslag av løvtrær.



Figur 6 Viser flyfoto av Flauberg

Det er gode solforhold innenfor planområdet. Noe mindre sol i skråningen ned mot hovedveien, men den ene boligtomta er plassert på et platå i terrenget slik at også boligen får gode lys/solforhold.

Området har kystklima og vil nok være noe vindpåvirket, men ellers er det ikke noe spesielt utpreget ved lokalklimaet i området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

Utbygging vil alltid medføre større eller mindre inngrep og landskapets karakter vil bli endret sammenliknet med opprinnelig tilstand.

I planforslaget mener vi at det ikke er åpnet for tiltak som vil gi vesentlige konsekvenser for det overordnede landskapsbildet. Selve åsryggen Flauberg vil bli berørt, men den er allerede noe bebygd og påvirket av menneskelig aktivitet. Området er befart og tomter og adkomstveger er stukket i marka. I tillegg er det utarbeidet en 3D-modell, og vi har vært ute i båt rundt hele øya, for å vurdere innsyn og å ta bilder. Alt for å finne tomter som ikke eller i minst mulig grad vil gi uønskede virkninger.

Følgende virkemidler er brukt for å minimalisere terrenginngrep og visuell virkning av planlagte tiltak:

- Naturlige steder (platå eller terreng) å bygge på i marka uten at dette krever inngrep i terrenget.
- Steder der terrenget kan fylles opp mot eksisterende terreng uten å gi ytterligere visuell virkning i form av synlig fylling eller skjæring.
- Tomter som har ryggdekning i bakenforliggende terreng eller vegetasjon, eller som ligger godt tilbaketrukket på platå i terrenget som enten hindrer eller begrenser innsyn til tiltak/byggverk.
- Krav til maksimal synlig fylling eller skjæring – 1 meter. Vi mener dette er akseptabelt for å anrette byggetomt og ikke vil gi merkbare fjernvirkninger eller lokalt. Det kunne vært sagt at det ikke er tillatt med fylling eller skjæring da det er mulig å bygge uten dette, men vi er kommet til at dette ikke er hensiktsmessig da det kan bli spørsmål om det og det ikke vil ha noen vesentlige konsekvenser.
- Dersom det etableres synlige fyllinger eller skjæringer skal disse avsluttes med samme naturmateriale (naturstein, jord, tilsåes) som det naturmaterialet de etableres på eller mot.
- Lave konstruksjoner. Maksimal høyde på fritidsbygg med saltak er 4,0 meter og bygg med flatt tak/pulttak – 3,8 meter, målt fra gjennomsnittlig terreng.
- Alle bygg, herunder også taktekke, skal ha jordfarger tilpasset stedet de står på. Hvite innramminger eller vindskier er ikke tillatt.
- Bestemmelser om bevaring av vegetasjon.
- Maksimal utnyttelsesgrad, BYA = 100/125 m², eksklusive parkering på terreng (ikke aktuelt) og tillegg av inntil 25 m² platting/terrasse eller veranda.
- Regulert byggeområde med tilhørende byggegrenser.

Virkemidlene ovenfor er tatt inn i plankart og bestemmelser der de hører hjemme for å hjemle ønsket virkning. Ved maksimal bygningshøyde er det tatt utgangspunkt i høyden på eksisterende hytte på 78/263 og 276, som ligger helt inntil og i planområdet. Dette betyr at det i utgangspunktet ikke er mulig å føre opp vanlige kataloghytter i området. De må tilpasses stedet de bygges på og blir lavere enn det som oftest bygges i dag, og vil likne mer på hytter som ble bygd på slutten av 60 tallet og 70 tallet, eller utformes som moderne hytter med flatt tak eller pulttak.

Det kunne vært angitt mønehøyder og planeringshøyder på hver tomt i meter over havet. Da det er svært sannsynlig at mange av hyttene vil bli bygd i flere nivå tilpasset terrenget er ikke dette hensiktsmessig måte å angi bygningshøyde på. Det er derfor angitt en lav maksimal høyde i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt hver bygningsdel, supplert med maksimal vegghøyde og terrengendringshøyde. I tillegg medvirker terrenget innenfor det reelle byggeområdet (byggegrensen) til stor forutsigbarhet for byggets totale høyde og synlighet i landskapet. Tenkte bygg er lagt inn i terrengmodell og vurdert fra alle himmelretninger, med

vekt på innsyn fra indre og ytre led og skjærgårdsparken. Det er laget filmfremvisning med kjørerute langs hele ytre og indre led til bruk for saksbehandler i kommunen. Disse viser at selv uten vegetasjon på så er det begrenset innsyn til Flauberg. Noe mer fra indre led enn fra ytre, og at med dagens vegetasjon så er det nesten ikke innsyn til Flauberg. Dette er og dokumentert med en fotoserie fra ytre og indre led, tatt mot Flauberg, vedlegg 4. Det er videre laget fotomontasjer for de to mest eksponerte vinklene rundt hele øya. Det ene fra indre og det andre fra ytre led. Disse ligger vedlagt (vedlegg 5) med en serie på 3 illustrasjoner på hvert ståsted. Det er også laget snitt (vedlegg 6) og utarbeidet 3Dmodell for området og planlagt utbygging. 3D modellen er kun tilgjengelig for saksbehandler.

Det at Flauberg vender seg i alle himmelretninger og har et platå med små forhøyninger og fremspring, gjør det mulig å plassere tomter her uten at mange av disse blir synlige fra et og samme ståsted. Utbyggerne har et ønske om å sette opp hytter som er godt tilpasset omgivelsene og der mulig innsyn til tiltakene vil være preget av at de har ryggdekning i bakenforliggende terreng eller vegetasjon, og der vegetasjon og terreng fremfor bygninger bryter opp inntrykket / innsynet til tiltaket. Bestemmelsene om at det kun skal benyttes jordfarger både på vegg, vindski, vinduer, dører og synlige tak, skal sammen med lave bygningshøyder medvirke til et dempet inntrykk/uttrykk.

Fylkesmannen har påpekt områdets eksponering mot Raet nasjonalpark og Skjærgårdsparken i sør. Dette har også vært i fokus gjennom planprosessen med bakgrunn i hensynssonen Landskap og tilhørende bestemmelse. Befaringer til lands og på sjøen og 3D-modellen viser at det er svært lite innsyn/visuell kontakt med Flauberg sett fra Raet nasjonalpark/Skjærgårdsparken i sør. Det er planlagte hytter på nordsiden av Flauberg, sett fra Sandøyfjorden/indre led, som potensielt kan bli eksponert, men da først dersom all vegetasjon forsvinner, og da særlig på Bastebergheia og nordøstover. Dette er et utenkelig scenario med mindre det inntreffer en naturkatastrofe, fordi det er svært mye vegetasjon på mange ulike grunneiendommer med forskjellige grunneiere i alle himmelretninger før man når frem til sjøen. Det er usannsynlig at en eller flere hytteeiere vil klare å innhente tillatelse til å hogge all vegetasjon mellom seg og sjøen.

Selv om Flauberg vil bli noe berørt av i utbyggingen, vil den likevel beholde sin funksjon som romdannende element i landskapet. Konsekvensene av tiltakene sett fra sør (Raet og skjærgårdsparken) og fra nord for det overordnende landskapsbildet, anser vi som ubetydelige. Vegetasjon og terrengformasjoner i for/bakkant, vil bidra til å dempe inntrykket av ny bebyggelse, det er også tatt inn bestemmelser til planen som sikrer at det skal opprettholdes vegetasjon innenfor planområdet.

Gangvegen inn i området er tilpasset terrenget på stedet og terrenginngrepene er forsøkt minimalisert. Boligen og redskapshuset/garasjen til fritidsboligene ligger ikke eksponert mot sjøen eller i silhuett. Garasjen/redskapsboden til fritidsboligene vil skjerme/hindre innsyn til det vesentligste inngrepet knyttet til fremføring av gangveg/vann og avløp. Dette gjelder kun en kort streking bak denne tenkte bygningen.

7.3 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, universell utforming og miljøkonsekvenser

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. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i pbl. av 2008, og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 2009. Prinsippet om universell utforming blir brukt synonymt med «design for alle» eller «tilgjengelighet for alle».

7.3.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Innenfor planområdet er det i dag 1 eksisterende fritidsbolig, og tilgrensende er det 1 bolig og 1 fritidsbolig. Ellers er det spredt bebyggelse rundt hele Fløyheia, og langs Østergårdsveien er det tett bebyggelse. Området som skal bygges ut er lite i bruk til lek, da det er svært tett med vegetasjon fra Østergårdsveien og opp til Flauberg. Flauberg benyttes noe til turgåing, men dette er helst av hytteiere i området.

Konsekvenser og avbøtende tiltak

De som blir mest berørt av ny bebyggelse, er de eksisterende fritidsboligene og den ene boligen på Flauberg. Men også noen av boligene/fritidsboligene langs Østergårdsveien vil merke den nye bebyggelsen i lia opp fra Østergårdsveien, men ikke i vesentlig grad.

Området Flauberg vil bli mer tilgjengelig for turgåing, når det blir bygd en bedre gangveg opp lia fra Østergårdsveien. Særlig for de som bor eller har hytte langs Basteberg og ut til Bastvika vil kunne få mer glede av gangveg opp til Flauberg, for å se på utsikten og turgåing. Området Flauberg begrenses av bratte skråninger i sør og øst. I nord grenser det mot Østergårdsveien, og i vest er det svært tett med vegetasjon, og ikke så lett å ta seg fram.

7.3.2 Barn og unges interesser

Det er ingen leke-/aktivitetsområder for barn innenfor planområdet. Det er ikke regulert inn lekeplass da det forventes at lek i hovedsak vil foregå på de enkelte tomtene, og i områdene mellom tomtene. Det er mye grøntareal i og rundt planområdet, som er godt egnet til naturbasert lek. I tillegg er det balløkke ca. 100 meter sør for planområdet, og en hoppbakke like øst for planområdet.

Atkomstmuligheter til skole og barnehage fra BFS går via Østergårdsveien, og er som nevnt uten biltrafikk. Avstanden til barnehage/skole fra boligen er 1,4 km.

Forslagstiller kan ikke se planarbeidet påvirker barn- og unges interesser negativt. Det foreslås derfor ingen avbøtende tiltak.

7.3.3 Universell tilgjengelighet

Hovedformålet med planforslaget er fritidsbebyggelse. Det er ikke knyttet krav om universell tilgjengelighet til hverken fritidsboligene, eller adkomstveier til fritidsboliger. Planforslaget er utformet med utgangspunkt i å få en best mulig terrengtilpasset utbygging, uten at det er lagt til rette for at for eksempel adkomst til alle hyttene er universelt utformet.

For boligen ved Østergårdsveien anses ikke kravene til universell tilgjengelighet til å være oppfylt for adkomsten. Dette er vanskelig å få til for mange boliger på Sandøya. Den aktuelle boligtomta stiger bratt fra Østergårdsveien, og en universelt tilgjengelig adkomst vil være vanskelig på denne tomte uansett.

7.3.3 Miljøkonsekvenser

Støv i forbindelse med trafikk eller andre forurensningskilder vurderes ikke å være et aktuelt problem i fht. Forurensningsforskriften kapittel 7 om lokal luftkvalitet.

I forhold til støy vil det komme til å bli en del støy i byggeperioden. Helikoptertransport blir ofte benyttet ved bygging på øyene. Det er mye støy i disse periodene, men utbyggerne ønsker å unngå flytransport i fellesferiene. Helikoptrene har flygetider, og tar hensyn til beboerne så langt det lar seg gjøre. Det blir også en del båttrafikk i forbindelse med byggeperioden.

7.4 Kulturminner og kulturmiljø (i sjø og på land)

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, herunder også bygningsmiljø.

Planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturmiljø. Det er gjennomført en arkeologisk registrering i området, jf. Rapport fra kulturhistorisk registrering fra Aust-Agder Fylkeskommune. Det ble ikke funnet automatisk fredete kulturminner innenfor registreringsområdet.

Planlagt bebyggelse i lia ned mot Østergårdsveien, herunder også planlagt bolig, vil under de føringer som er gitt i bestemmelsene og på plankartet ikke ha noen negativ innvirkning på opplevelsen av den bestående bebyggelsen i området.

7.5 Naturmiljø - biologisk mangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters 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 foreligger ingen artsregistreringer innenfor planområdet. Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i miljødirektoratets kartløsning (naturbasen), artsdatabanken, Rovbasen, Skog og landskap og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot planområdet.

Det er ikke kommet fram ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldlovens formål eller forvaltningsmål (Kap II, §§ 4-14).

Naturmangfoldloven § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt (bygges på vitenskapelig kunnskap). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder eller kulturlandskap i innsynsløsningen Naturbasen innenfor planområdet. I dette området er det all grunn til å tro at det jevnlig blir gjort registreringer av kvalifiserte personer med biologisk kompetanse. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes derfor totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes ikke som nødvendig. Tiltakene er i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedelplan kystsone hvor det og er nylig gjort tilsvarende vurderinger. Det er avsatt et område på Flauberg til hensynsone landskap. Det er planlagt 5 nye hytter innenfor dette området som vil påvirke det i noe grad. Men området er nøye befart med tanke på god plassering av hytter, og det er lagt inn bestemmelser som styrer byggets utseende. Bygningene blir ikke liggende i silhuett sett fra Skjærgårdsparken, Raet eller indre led i Sandøyfjorden.

7.6 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.

7.6.1 Jord og skogbruk

Situasjonsbeskrivelse

Arealene innenfor planområdet består i hovedsak av impediment, med unntak av skråningen opp fra Østergårdsveien, som har tykkere løsmassedekke med frodigere vegetasjon.

Avbøtende tiltak

Arealet er svært lite produktivt og konsekvensene for skogbruket vurderes som ubetydelige.

7.6.2 Vannressurser

Foreslåtte utbygging berører ingen vannforekomster direkte.

7.8 Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv

Det er ikke biltrafikk på Sandøya, men noe trafikk med ATV. Det er flere samleveier på øya med en veibredde på maks 2,5 meter. Noen av veiene er asfaltert og noen er gruset. Veien inn i planområdet skal opparbeides som en gangvei, hvor det vil være mulig å komme fram med ATV til hyttene.

Planområdet har adkomst fra Østergårdsveien via gangveg. For å komme til Sandøya, må en reise med egen båt eller kollektiv båttransport fra Hagefjordbrygga (som er nærmeste offentlig brygge på fastlandet). Det går buss til Tvedestrand sentrum som korresponderer med den offentlige båttransporten. Sandøya har 3 offentlige/kommunale brygger – Hauketangen, Haven og Sandøykilen. Disse brukes fortrinnsvis til taxi/rutebåt, og til i land- og ombordstigning. Sandøykilen er nærmeste brygge for planområdet på Flauberg.

Når det gjelder private bryggeplasser har Nilsen flytebrygge med plass til 5 båter. Ytrehus har et ankringspunkt i Bastvika. Nodland har 2 båtplasser ved butikken i kilen.

Når det gjelder båtplasser for de nye hyttene/boligen, vil det delvis dekkes med de private plassene, og dels med offentlig transport (rutebåt og taxibåt). Det er et økende behov for større offentlige tilgjengelige brygger på Sandøya som kan betjene de fremtidige områdene som er satt av til bebyggelse. Men forslagstiller kan ikke se at dette ansvaret kun skal ligge hos utbyggerne på Flauberg. Ingen av de fremtidige byggeområdene på Sandøya har eiendommer som grenser til sjøen, og er derfor avhengig av å legge brygger på annen manns grunn. Dersom kommunen ønsker økt bosetning på Sandøya, bør kommunen også være med å se på fremtidige offentlige bryggeplasser. Pr i dag er tilbudet om kollektiv båttransport til og fra Sandøya svært bra, og bør være tilstrekkelig som hovedadkomst for hyttene. Forslagstiller bak boligen har ledig båtplass til denne. Ved behandling av planforslaget i planutvalget ble det stilt rekkefølgekrav til 1 båtplass pr. tomt før det kan gis tillatelse til tiltak på tomt.

Det vil være behov for bilparkering på landsiden, dette vil legges inn som et rekkefølgekrav i bestemmelsene. Ved søknad om fradeling av tomter må det framlegges godkjent parkeringsplass på land.

Trafiksikkerheten i planområdet er godt ivaretatt, da det kun er mindre kjøretøyer og sykler som benyttes på øya.

7.10 Overvannshåndtering

Det er ikke bekker innenfor planområdet. Planen medfører ikke vesentlige endringer i naturlig avrenning.

Overflater på den enkelte tomt, samt takvann vil bli ledet til terreng. Tomtene skal kobles på det kommunale avløpsnett som går i Østergårdsveien. Planområdet ligger langt fra sjøen, noe som er med å dempe avrenningshastigheten. Planen hjemler ikke tiltak som vil føre til uønskede hendelser som følge av manglende håndtering av overflatevann.

7.11 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Nedenfor er det gjort en oppsummering og vurdering av resultatene fra ROS-analysen som ligger vedlagt planen.

Naturgitte risikoforhold

Planlagt tiltak er ikke og vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i sjø, flom vind, støy- eller luftforurensing.

Ifølge NGUs kart over radon aktsomhet høy risiko for radon i planområdet. I følge NGU er det i områder markert med «høy aktsomhet», beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over øvre anbefalte grenseverdi på 200 Bq/m³ i første etasje. Kartet er basert på inneluftmålinger av radon og på kunnskap om geologiske forhold. I noen områder i Norge er mange boliger målt for radon, i andre få eller ingen. Dette kartet er utviklet ved at kunnskap om andel høye radonkonsentrasjoner i boliger som ligger på kjent geologi er overført til andre områder med tilsvarende geologiske forhold. Avbøtende tiltak gjøres på hver bygning (til beboelse), iht. gjeldende teknisk forskrift. Dette er for å hindre at en evt. innstrømming av radonholdig luft fra byggegrunnen.

Menneskeskapte risikoforhold

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til brann, ved transport på sjø eller land med virkning for akutt legehjelp. Vannforsyningen vil nok ikke kunne tilfredsstille kravet til slokkevann. Brannkum ligger ca. 25 meter lenger vest langs Østergårdsveien. Det må i tillegg hentes vann fra sjøen ved hjelp av pumper og slanger som oppbevares på den «lokale brannstasjonen» ved skolen, ATV/traktor m/henger. Nærmeste brannstasjon ligger i Søsterdalen i Tvedestrand.

Det går en høyspent inn i område, hensynsone er regulert inn på plankartet.

8 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, og dermed ingen arealer eller anlegg som skal overtas av kommunen. Etablering av bolig og fritidsboliger vil medføre inntekter til kommunen i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Tilkobling til offentlig avløpssystem avklares gjennom tekniske planer som skal godkjennes av kommunen.

9 Forslagsstillers vurdering av planforslaget

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel, som har avsatt området til boligformål og fritidsbebyggelse i kombinasjon med at det skal tas hensyn til landskap og kulturmiljø. Kommunen ønsker utvikling på øyene og en utbygging vil være i h.h.t. kommunens arealpolitikk om at hele kommunen skal tas i bruk. Ved utarbeidelse av planen er det lagt ned mye arbeide og ressurser med å tilpasse prosjektet landskapshensyn.

I vurderingene som er gjort i kap. 7, fremkommer det at planforslaget er lite konfliktfylt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser. En har vurdert at forholdet

til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget, der det blir lite konsekvenser i og utenfor planområdet.

Det temaet planens får størst konsekvenser for er landskap. Utbyggingsområdet ligger noe eksponert sett fra sjøen, særlig fra indre led. Utbyggingen medfører moderate terrenginngrep og endringer av landskapet. Utbyggingen kan bli synlig mellom trær sett fra Sandøyfjorden i nord. Utbyggingen vil bli mye mindre synlig sett fra sør enn det vi antok på bakgrunn av innspill og vurderinger i forkant av kommuneplanarbeidet. Dette er dokumentert med bilder, fotomontasje, 3D-modell og snitt. (ref. også eksisterende hytter).

I reguleringsplanen er fremtidige tomter og tiltak plassert med god terrengtilpasning slik at ikke landskapets særskilte kvalitet blir vesentlig skadelidende. Sett fra de ulike landskapsrommene rundt Flauberg vil man ikke kunne se mange nye bygninger og det grønne preget blir ivaretatt. Det er ikke åpnet for fysiske inngrep som vil endre landskapsbildet vesentlig, eller skade terrengformasjoner, friluftsinnteresser eller kulturmiljø. Det er utarbeidet 3D-modell som er brukt aktivt i planleggingen i tillegg til befaring av området. Det er knyttet bestemmelser til bygningshøyder, krav til jordfargede bygninger og tak som gir en mørk og matt farge. Det er regulert inn friluftsområder mellom byggeområdene og tomtene og gitt strenge bestemmelser om behandling av vegetasjon. I tillegg er det tatt hensyn til bestemmelsen til hensynsone landskap ved at det ikke er planlagt mange fritidsboliger. Deler av hensynsone landskap er også regulert til friluftsområder. Her er det ikke tillatt med innretninger eller tiltak som er til hinder for allmennhetens bruk av områdene. Det er tatt inn bestemmelser om hogst, slik at ikke disse områdene blir snauhogd.

En vurderer at planforslaget er lite konfliktfylt i de fleste tema planer er vurdert opp mot. Fritidsboligene vil kunne bli attraktive fritidsboligtomter med noe utsikt til sjøen i det fjerne, med lett tilgang til friluftsområder og lang avstand til sjøen.

10 Vedlegg

Forslag til reguleringsplankart – datert 03.01.2019, revidert 16.01.2020.

Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 03.01.2019, revidert 16.01.2020

- Vedlegg 1: ROS-analyse
- Vedlegg 2: Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg 3: Innkomne merknader til kunngjøringsfasen
- Vedlegg 4: Ståsteder og bilder fra indre og ytre led, i alt 4 vedlegg markert 4_1 til 4_4.
- Vedlegg 5: Fotomontasjer, Illustrasjon av bebyggelse, terreng og vegetasjon i bilder (revidert etter 1. gangs behandling for å tydeliggjøre budskapet).
- Vedlegg 6: Snitt
- Vedlegg 7: Vegetasjonsplan, Eksisterende vegetasjon (Nytt vedlegg etter 1. gangs behandling)
- Vedlegg 8: Bilder fra 3D-modell med trær som vist i vegetasjonsplanen (Nytt vedlegg etter 1. gangs behandling)