



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/3360-16
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

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

Reguleringsplan for Østre Løktene gnr 80 bnr 91 - Utlekking til offentlig høring.

Kommunedirektørens forslag til vedtak

<Teknikk-, plan- og naturutvalget legger «Reguleringsplan for Østre Løktene gnr 80 bnr 91» ut på høring når følgende endringer er gjort.

1. Følgende fritidsboliger tas ut av planforslaget: BFF 2 A og BFF 2 B med tilhørende brygge (BSB 2 og 12), BFF 4, BFF 13, BFF 15 med anneks og brygge (BSB10). Bestemmelsene må justeres i henhold til dette
2. BFF 14 tillates ikke delt i tre enheter. Plankart og bestemmelser må rettes i henhold til dette
3. Område for næringsbebyggelse med tilhørende brygge må tas ut av plankartet, og bestemmelsene må rettes i henhold til dette
4. Anneks på eiendommene BFF 5 og BFF 22 tillates ikke
5. Bestemmelsene for BFF 12 endres slik at maks høyde er 5,5 meter med skrått tak og 4,0 meter med flatt tak
6. Bestemmelsene for BFF 21 endres slik at gesimshøyde ved flatt tak blir maks 4,0 meter.
7. Adkomsten til BFF 3-7 må vises i plankart og stikkes i terreng, med nødvendig beskrivelse for å forstå omfang av tiltak før planen kan endelig godkjennes.

Planen blir liggende ute på høring i 6 uker etter at endringene er gjort og oversendt kommunen. >

Vedlegg

Forslag reguleringsbestemmelser_ datert 15.12.2021 – justert 18.02.2022 – justert etter befaring med planutvalget 14.03.2022

Notat_forslag justering planforslag etter befaring med KPL 14.03.2022_datert 31.03.2022

Forslag til reguleringsplan_alternativ plankart - utkast 31.03.22

Planbeskrivelse_utkast_datert 18.02.2022

VEDLEGG 4 - illustrasjonsplaner, datert 18.02.2022

VEDLEGG 5 - 3D-Illustrasjoner - datert 18.02.22

VEDLEGG 6 - Illustrasjoner BFF13 - 18.02.2022

VEDLEGG 7 - Opprinnelig reguleringsplankart - datert 15.12.21

Bakgrunn for saken (fakta)

Kommunen har fått inn et planforslag som omfatter 6 eiendommer på Østre Løktene. Østre Løktene er avsatt i kommuneplanen som nåværende fritidsbebyggelse.

Planforslaget innebærer en fortetting av eksisterende hyttebebyggelse i varierende grad i et sårbart terreng i strandsonen.

Problemstilling

Skal kommunen sende planen på høring med eller uten merknader, eller må planen omarbeides så mye at planen ikke kan vedtas lagt ut på høring.

Faglige merknader/historikk

Det regulerte området ligger i et område som er avsatt til eksisterende fritidsboliger i kommuneplanen. Området ligger på en øy i skjærgården der all bebyggelse ligger i 100-metersbeltet i et område eksponert mot sjø, og med en topografi som gjør at det er helt nødvendig å ta hensyn til en sårbar natur. Løktene er helt spesielt i forhold til at det er ett av svært få områder i skjærgården som kan utnyttes til hyttebygging. Administrasjonen mener derfor at det er grunn til å legge vekt på at utbyggingen må være skånsom.

På Løktene er det regulert flere områder for hyttebygging. I den siste planen som ble vedtatt for eiendommen gnr 80 bnr 13 var det en innskjerping i forhold til plassering av bebyggelse og total tetthet av hytter. I forbindelse med oppstartsmøte og senere dialog har kommunen vist til disse forholdene for å få en forsvarlig utbygging av arealene.

En av utfordringene i området er at høye hytter vil bli svært synlige, og flere av hyttene er plassert slik at de kommer i silhuett. Planen tar hensyn til dette ved at hytter med flate tak kan være 4,0 m høye mens hytter med skråtak skal være 5,5 meter. Unntatt fra dette er BFF 12 som foreslås 7,2 meter og BFF 21 som ønsker 5,5 meter også for flatt tak. Mønehøyde (for skråtak) og gesimshøyde (for flate tak) måles fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Administrasjonen har i forbindelse med oppstart pekt på at vi ønsker å være spesielt forsiktige i forhold til sundet mellom Østre Løktene og Askerøya, der båttrafikken kommer tett på hyttene.

TPN-utvalget har vært på befaring i området. Tilbakemeldingen fra utvalget har medført at utbygger har sendt inn et nytt planforslag der man har gjort noen endringer i forhold til det som ble befart med TPN-utvalget. Endringene som er gjort i planforslaget går frem av et notat som ligger vedlagt.

Det nye planforslaget går over 6 eiendommer som er adskilt i tre områder. I saksfremlegget tar vi for oss de tre områdene fra vest mot øst.

I sørvest ligger en eiendom gnr 80 bnr 161 hvor det i planforslaget ligger inne 2 forslag til hytter som alternativ A og B, siden de bare ønsker en ny hytte.

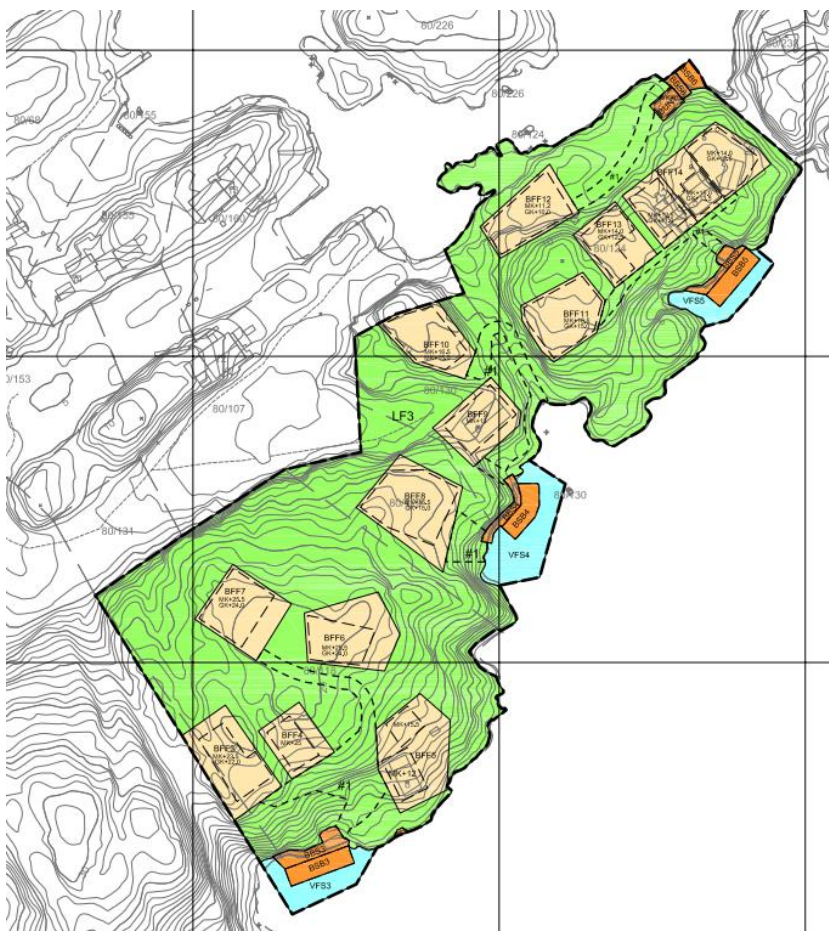


Kartet viser et utsnitt av planen for eiendommen gnr 80 bnr 161. Her ser man eksisterende hytte som BFF1 og to alternativer for ny hytte BFF 2A rett bak eksisterende hytte og BFF 2B lengre vest.

Begge de foreslåtte hyttene ligger i bratt terreng. Under befaringen ble det sett på hytte BFF 2A. Denne hytta ligger på en skråhille på ca kote 15, der man tenker å skyte seg inn i terrenget for å få plass til hytta. Hytta foreslås i det nye forslaget redusert til 60 m² eller 80 m². Adkomsten opp til hytta vurderes å være krevende, og det må etableres en ny brygge. Evt ny brygge BSB 2 ligger i allerede privatisert område i tilknytning til BFF1. BFF 2 B ligger høyt oppe i en bratt fjellside på kote 30 med en særdeles bratt og krevende atkomst. Her må det etableres en trappeløsning og rekkverk rundt hytta som vil bli svært synlig. Det må også etableres en ny brygge i jomfruelig terreng. Selve hytta vil ligge på en forholdsvis flat hille i fjellet, slik at det i liten grad vil være behov for sprenging.

Administrasjonens innstilling er at vi ikke ønsker å bygge hytter som utfordrer naturlig terreng i så stor grad, og der atkomsten vil være så krevende som den vil bli for begge disse hyttene.

Litt lengre øst viser planen et område som ligger sentralt på øya hvor det er tre sammenhengende eiendommer med 9 nye hytter og en hytte som foreslås delt opp til tre selvstendige enheter, samt to eksisterende hytter.



Utsnittet viser deler av plankart der BFS 5, 9 og 14 er eksisterende hytter. Den søndre eiendommen foreslås med 4 nye hytter BFS 3,4,6,7 mens den mindtre eiendommen foreslås med to nye hytter BFS 8 og 10. Den nordre eiendommen foreslås med nye hytter på BFS 11-13, mens BFS 14 er en eksisterende hytter som ønskes seksjonert til 3 hytter.

Når det gjelder hyttene i den søndre delen av dette området, så er disse plassert oppe på et platå. Byggegrensene for BFS 3,6 og 7 innebærer at disse ligger greit i terrenget

BFS 4 mener vi ligger i skrånende terreng ut mot sundet mot Askerøya, som gjør at denne hytta vil være unødvendig eksponert mot sundet. Det foreslås derfor at denne hytta tas ut av planen.

Adkomsten opp til hyttene virker ikke til å være plassert i terrenget. Denne adkomsten er bratt og krevende. Vi ser for oss at det er mulig å finne gode løsninger, men her må det lages en nøyaktig beskrivelse av løsning som velges. Før planen kan endelig godtas må det vises hvordan dette skal gjøres. En adkomst som i liten grad blir synlig i terrenget er avgjørende for at planen skal endelig godkjennes.

I planforslaget foreslås det et nytt anneks i bakkant av den eksisterende hytta BFF 5. Annekset er foreslått i et skrint område i skrånende terreng som vil være eksponert mot sundet mot Askerøya. Vi foreslår derfor å ta annekset ut av planen.

På den midtre eiendommen er det plassert to nye hytter som begge kan videreføres i planen.

På den nordre eiendommen ligger den eksisterende hytta i silhuett oppå en rygg. Denne hytta søkes delt i tre. Hytta fungerer i dag godt i terrenget, fordi det er en hytte som er utformet på en god måte som 1 enhet. Ved å splitte opp hytta i tre boenheter vil man kunne få forskjellige farger, forskjellige uttrykk osv som vil være uheldig for området som ligger svært eksponert. Planforslaget åpner for videre

utbygging av to av de aktuelle enhetene, og vi mener at denne delen av eiendommen allerede er fullt utnyttet.

Administrasjonen vil derfor ikke tillate å splitte denne hytta i tre eiendommer.

Den nye hytta BFF 13 ligger på den samme ryggen som BFF 14. Hytta vil dermed ligge eksponert i full silhuett. Vi er bekymret for at en ny hytte plassert på denne ryggen vil være uheldig både i forhold til at den ligger i silhuett og at den må forholde seg til den eksisterende hytta som i dag dominerer oppå ryggen.

Administrasjonen vil derfor ta denne hytta ut av planen.

BFF 12 ligger svært tett på sjø. Vi mener allikevel at denne kan anbefales siden den ligger i et område som blir forholdsvis lite eksponert og ligger greit plassert i terrenget. Høyden må imidlertid justeres til samme høyde som de andre hyttene i planforslaget fra 7,2 meter til 5,5 meter mønehøyde, evt fra 6,0 meter til 4,0 meter gesimshøyde ved flatt tak.

BFF 11 ligger greit i terrenget, og vi har ingen merknader til denne.

Bryggene i dette området knytter seg opp mot eksisterende brygge som foreslås utvidet.

Det tredje området i planen består av to eiendommer som ligger nord ved Skallen.



Kartutsnittet viser to eksisterende hytter BFF 16 og 22. Resten av hyttene er nye planlagte hytter. I kartet ser man eksisterende brygge i BSB 7 og BSB 9. Ved BSB 11 har det vært en viss bryggeaktivitet, men vi anser ikke dette til å være en fungerende brygge i dag. BSB 8 med tilhørende næringsbygg og BSB 10 er nye brygger.

Administrasjonen mener at BFF 15 med tilhørende brygge BSB 10 ligger uheldig til i sjøkanten med et nytt bryggeanlegg. Hytta er noe redusert i nytt planutkast, men fortsatt vil den innebære betydelige terrenginngrep i strandsonen i et eksponert område. Vi mener derfor det er riktig at denne hytta med tilhørende brygge tas ut av planen.

Næringsbygget med tilhørende brygge BSB 8 mener vi også må ut av planen. Vi mener det er stor fare for at et næringsbygg med en slik plassering fort vil kunne fungere som en ekstra del av en fritidseiendom, og ser ikke at det er tilstrekkelig behov for å ta denne typen arealer til bruk som næring.

På BFF 22 som er en eksisterende hytte er det foreslått et nytt anneks nærmere sjøen. Vi mener at dette er mot statlige retningslinjer og foreslår derfor å ta dette ut av planen.

På hytte BFF 21 åpnes det for flatt tak med høyde på 5,5 meter. Selv om hytta ligger litt tilbaketrukket bak en liten knaus, vil flatt tak med høyde på 5,5 meter være en uheldig utforming. Hytta ligger eksponert mot sjø, og vil være godt synlig fra sjø. Vi ser derfor ikke at denne hytta skal egne bestemmelser for høyder, og høyden må derfor justeres til 4,0 meter ved flatt tak.

Administrasjonen har vært i tvil om vi vil godkjenne brygge BSB 11 som ligger som et område der man kan se at det har vært en viss aktivitet uten at området fremstår som en brygge i dag. Vi vurderer det imidlertid slik at tidligere bruk gjør at området kan godkjennes som et nytt bryggeanlegg i tilknytning til denne planen.

Saken som nå fremmes innebærer en betydelig reduksjon av antallet hytter i forhold til hva som er ønsket. Det er imidlertid viktig å se at gjennom planen åpnes det for 12 nye hytter i et eksponert og sårbart terreng i skjærgården, noe som er svært uvanlig. Administrasjonen mener derfor at det er riktig at man ikke legger til rette for en tettere utnyttelse av arealene.

Konklusjon

Planen kan legges ut på høring forutsatt at nødvendige endringer blir gjennomført.

Tvedestrand, 24.03.2022

Kommunedirektøren