

**DETALJREGULERING
PLANBESKRIVELSE
PLANID: 126**



Forslagstiller: Olav Albert Giving

Innhold

1. Innledning – bakgrunn	3
2. Innspill til planarbeidet	4
3. Omtale av planområdet	5
3.1 Naturgrunnlag	5
3.2 Friluftsliv	6
3.3 Barn og unges interesser	6
3.4 Landbruk	6
3.5 Kulturminner	6
3.6 Miljøinteresser, Forurensning.	6
3.7Infrastruktur, eksisterende bebyggelse	7
4. Omtale av planforslaget	7
4.1 Ny tomtedeling	7
4.2 Frittliggende fritidsboliger (BFF1 og BFF2)	7
4.3 Brygger/småbåtanlegg (BSB1, BBS2)	7
4.4 Sjøbod/naust (BUN1)	7
4.5 Gangveger (SGG1- SGG3)	7
4.6 Farled	7
4.7 Friluftsmål på land og i sjø (LF og VFV)	7
4.8 Hensynssone, Faresone, høyspentanlegg (H370_1)	8
4.9 Infrastruktur	8
5. Vurderinger og konsekvenser av planen	8
5.1 Arealbruk - avvik	8
5.2 Estetikk - landskap	8
5.3 Allmennhetens interesser, Friluftsområde	8
5.4 Naturgrunnlag	8
5.5 Kultur- og fornminne	9
5.6 Samfunnssikkerhet og beredskap, Risiko og sårbarhet	9

Vedlegg:

1. Detaljregulering, Gnr. 84, Bnr. 198, Østre Taterholmen, Plankart, målestokk 1: 500, datert 11.01.19.
2. Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering, Gnr. 84, Bnr. 198, Østre Taterholmen.
3. ROS-analyse, datert 11.01.2019.

1. Innledning – bakgrunn

Initiativtaker til planarbeidet, Olav Albert Giving, eier av eiendommen gnr. 84, bnr. 198 på Østre Taterholmen i Tvedestrand kommune da planarbeidet ble igangsatt (2011), hadde som ønske å regulere eiendommen slik at den kunne bli delt i to eiendommer og overført til arvinger. Planarbeidet stoppet opp og eiendommen ble skjøtet over på barnebarna i et sameie. Etter møte med kommunen høsten 2018 er det nå enighet om å slutføre reguleringsarbeidet.

Østre Taterholmen bestod tidligere av to eiendommer. En tilhørende O. A. Giving og en hans far. De ble slått sammen til et Gnr/Bnr da O. A. Giving tok over hele øya ved farens død i 1999, etter anmodning fra Tvedestrand kommune.

Påstående bygningsmasse er i dag ansett som hytte, anneks og båthus/sjøbod. Dette fordi de lenge har hatt en eier. Faktum er at bygningen i BFF2 ble satt opp i, og brukt som hytte fra, 1961. Så ble det bygd en ny hytte i 1965 i område BFF1.

Reguleringsplanen skal vise regulert tomtegrense mellom to fremtidige likeverdige eiendommer. I tillegg er det ønskelig å regulere en ny brygge på 3x5 meter. I forbindelse med at det ble varslet oppstart av planarbeid ble det ikke nevnt at det er ønske om å planlegge en ny brygge.

Planarbeidet tar sikte på å regulere dagens arealbruk i områdene BFF1 og 2, uten økt utnyttelsesgrad. Eierne av Taterholmen har egen eiendom på fastlandet, Gnr. 84, Bnr. 291, ved Rotaveien der det er parkeringsplasser og brygge med båtplasser. En av de nye eierne bor i tillegg like ved og bruker båt fra hjemmet til fritidsboligen.

Foreslått regulering er i samsvar med Tvedestrand kommunes ønske om hvordan denne saken skal føres videre. Plankontoret Hallvard Homme AS varslet og utarbeidet i sin tid reguleringsplanforslaget. Planen ble ikke sendt inn, men overført til Stærk & Co as ved oppkjøp av PHHAS avd. Vegårshei. Oppdragsansvarlig er derfor nå Stærk & Co as.

2. Innspill til planarbeidet

Oppstart av reguleringsarbeid ble meldt 06.01.2011 med frist for innspill 19.02.2011. Det kom 5 innspill, alle fra offentlige myndigheter. Ingen fra berørte naboer.

De viktigste temaene i innspillene er gjengitt nedenfor. Temaene er omtalt og vurdert i kapittel 5.

Kystverket, brev 15.02.11

Ingen merknader

Fylkesmannen i Aust-Agder, brev 21.02.11

Ingen spesielle miljøinteresser i planområdet utover at det ligger nærmere enn 100m fra sjø. Fylkesmannen forbeholder seg retten til å komme med innsigelse til planen på et senere tidspunkt.

Våre kommentarer

Innspillet tas til etterretning

Aust-Agder Fylkeskommune, brev 14.02.11

Minner om nasjonal strandsonopolitikk og forbeholder seg retten til å komme med ny uttalelse når planen er mer konkret.

I forbindelse med høring har fylkeskommunen kontaktet Norsk Maritimt Museum som forlangte undersøkelser av sjøarealene for kulturminner, dersom plangrensen ikke ble redusert. Ved oversendelse av revidert plangrense i sjø, frafalt NMM kravet om registreringer.

Våre kommentarer

Innspillet tas til etterretning

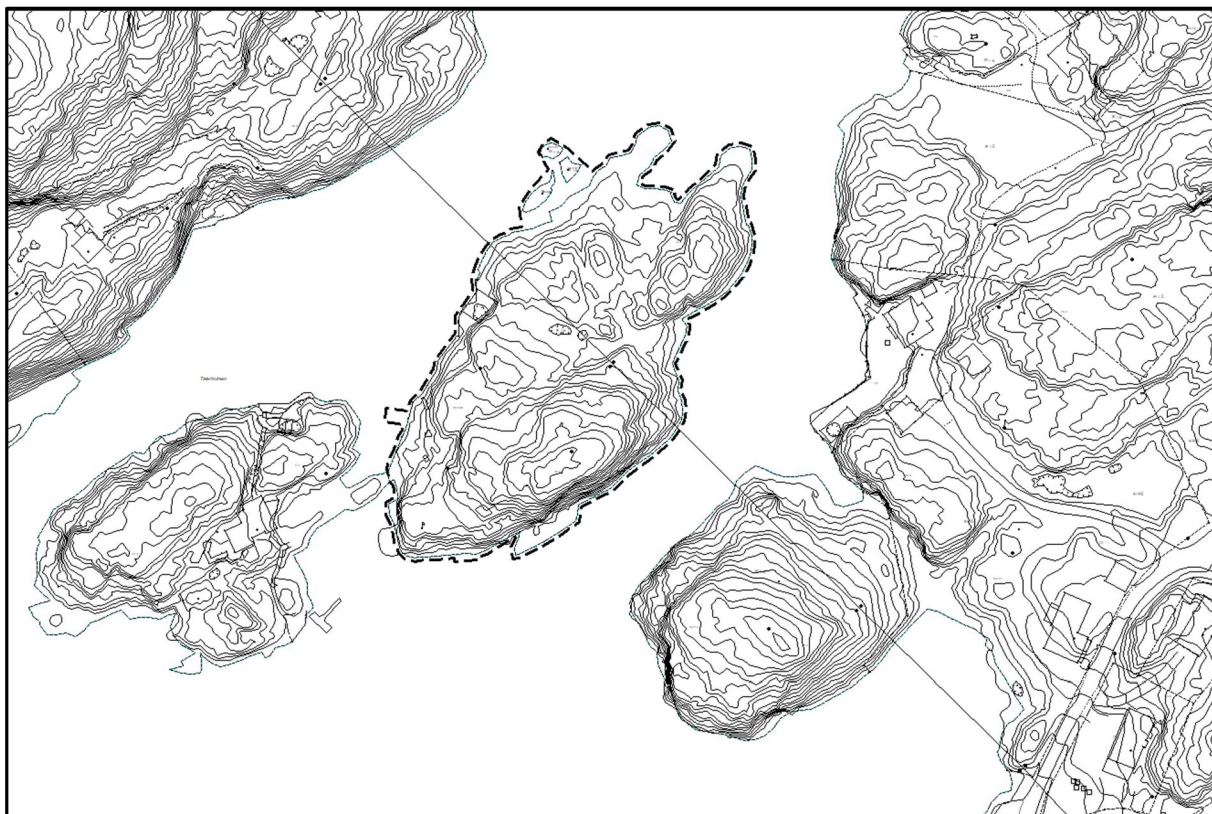
Risør- og Tvedestrandregionenes Avfallsselskap AS, brev av 15.02.11

Ingen merknader

Statens Vegvesen, brev av 07.02.11

Opplyser at planen ikke berører deres ansvarsområde, ingen merknader

3. Omtale av planområdet



Avgrensing av planområdet: Hele øya med 3 tilhørende småholmer/skjær tilhører gnr. 84, bnr. 198.

Planområdet er på ca. 8,68 daa og beliggende i Breiungen ved Risøya i Tvedestrand kommune. Selve øya er på ca. 8 daa.

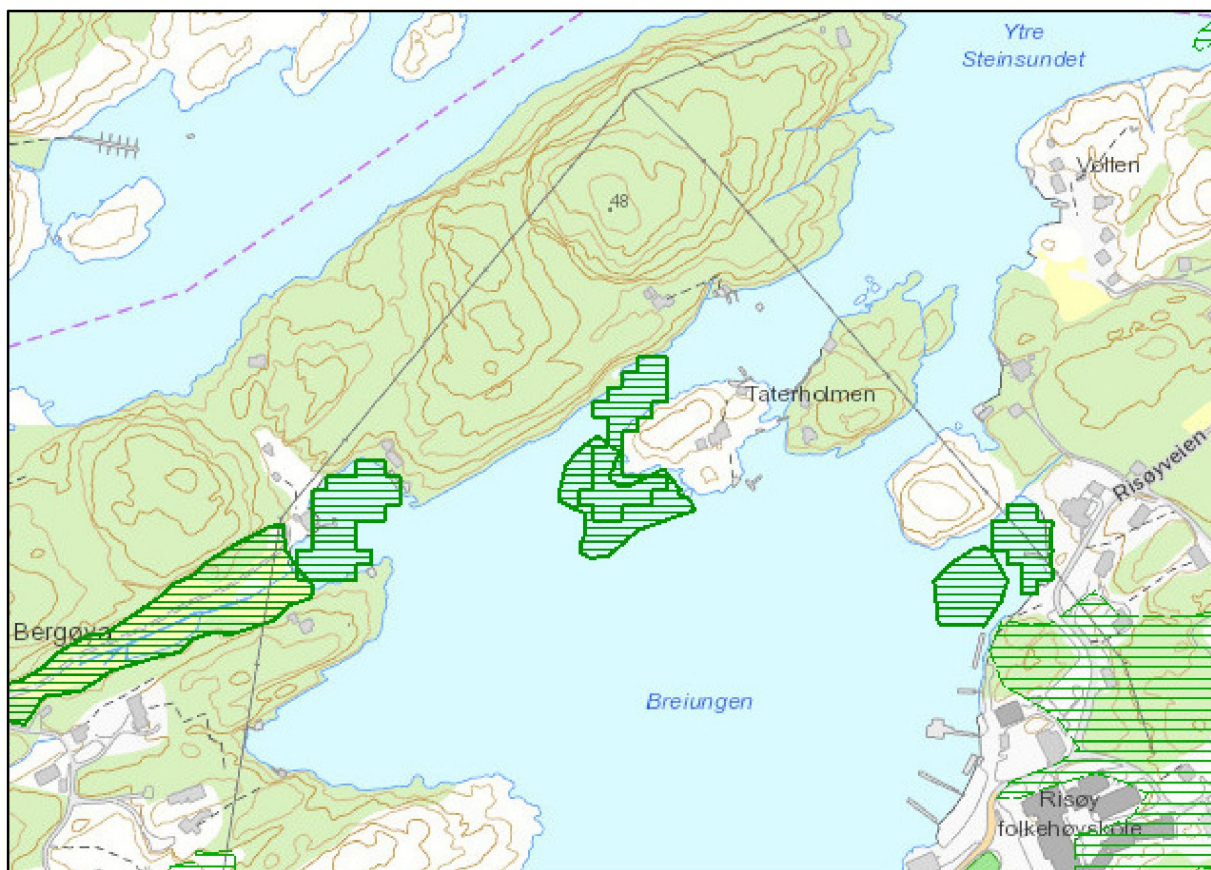
I kommuneplanen er området på land avsatt til LNF-område og areal i sjø er utlagt til friluftsliv i sjø.

3.1 Naturgrunnlag

Området består vesentlig av fjell i dagen, med unntak av et tynt belte med trær som følger en naturlig dyp kløft som går tvers over øya i lengderetningen

Det er gjort søk i Naturbasen og Artsdatabanken. Det er ingen registreringer i eller like utenfor planområdet med betydning for planarbeidet. Sjøarealene er spesielt undersøkt i 2005 og 2010 i regi av kommunen og havforskningsinstituttet. Det er ikke registret arter av nasjonal forvaltningsinteresse, utvalgte eller viktige naturtyper i dette området.

Vest for Vestre Taterholmen er det avmerket større tareforekomster og Ålegrass-samfunn. Disse verdiene vil ikke bli berørt av planforslaget.



Kartutsnitt: Naturbasen viser prioriterte naturtyper vest for Vestre Taterholmen, planområdet berøres ikke.

3.2 Friluftsliv

Risøya Folkehøgskole er nærmeste nabo og hvor det bedrives mye friluftaktivitet med utgangspunkt i driften av folkehøgskolen og eksterne arrangementer. Vi er ikke kjent med, men det kan heller ikke utelukkes, at deler av Østre Taterholmen blir brukt av lokalbefolkningen og tilreisende som friluftsområde (oppankring og ilandstigning). Tidligere eier informerer om at det er betydelig færre som benytter området nå, etter at skjærgårdsparken ble etablert.

3.3 Barn og unges interesser

Det er ingen særskilte interesser for barn og unge på øya.

3.4 Landbruk

Det er ikke områder som er egnet til jordbruk i eller ovenfor området.

3.5 Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i planområdet.

3.6 Miljøinteresser, Forurensning.

Det er ikke miljøinteresser knyttet til området. Det er heller ikke kjent eller oppdaget forurensning i grunnen. Det er uklart hvilken aktsomhet det er for Radon. Området ligger mellom områder med moderat til lav aktsomhet og høy aktsomhet for Radon.

3.7 Infrastruktur, eksisterende bebyggelse

Hytta og annekset på Taterholmen har tinglyste parkeringsplasser på fastlandet ved fylkesvegen til Risøya. Adkomsten til øya er via båt. Det er et naust med tilhørende brygge på nordvestsiden av øya og en bru over et lite sund til naboøya Vestre Taterholmen. Det er ført frem strøm og vann til hytta og annekset. Avløp går til tett tank som tømmes jevnlig. Det går en kraftlinje over øya øst for hyttene.

4. Omtale av planforslaget

4.1 Ny tomtedeling

Fastsetting av tomtegrense mellom de to fremtidige hyttene er kommet i stand ved enighet mellom partene, og er foreløpig oppmålt av kommunens oppmålingsingeniør. Det er vist regulert tomtegrense langs etter øya fra sørsiden av broa over til vestre Taterholmen, opp mellom de to fremtidige hyttene, langsetter fjellføtter, gjennom skorter, og over heia på nordøstsiden av øya til sjøen. Grensen ligger hele veien i regulert friluftsområde.

4.2 Frittliggende fritidsboliger (BFF1 og BFF2)

De to fritidsboligene (BFF1 og BFF2) er regulert inn med formålsfarge frittliggende fritidsbebyggelse. Formålsgrensene følger takutstikk og måleverdige terrasser. Følgelig er utnyttelsesgraden satt til 100 %. Byggegrensen er parallell med formålsgrensen.

Hyttene er oppført med flatt tak i en etasje. I planen er det fastsatt maks gesimshøyde lik eksisterende (BFF1 10 meter og BFF2 6,5 meter over havet).

4.3 Brygger/småbåtanlegg (BSB1, BBS2)

For å gi egen tilkomst og brukervennlighet for BFF1 er det regulert inn en brygge (BBS1) på 3x5m på et egnet sted like nedenfor hytta (BFF1) i sørlig retning. Her er det alt tilrettelagt for adkomst på en hylle langs fjellet fordi det tidligere var privat stupebrett og badeplass der. BBS2 er eksisterende anlegg der kun eksisterende anlegg er regulert til formålet. Derav utnyttelsesgrad BYA=100 %. Byggegrensene er vist parallell med formålsgrensen.

4.4 Sjøbod/naust (BUN1)

BUN1 er eksisterende sjøbod/naust med saltak. Derav utnyttelsesgrad BYA=100 % og maksimal mønehøyde er lik dagens, 5,7 meter over havet. Byggegrensene er vist parallell med formålsgrensen.

4.5 Gangveger (SGG1- SGG3)

SGG1 – SGG3 2 er eksisterende gangveger.

4.6 Farled

I området der vanlig småbåttrafikk går forbi øya var det i opprinnelig planforslag regulert «Farled». Denne ble tatt ut i forbindelse med at plangrensen i sjø ble redusert etter innspill fra Norsk Maritimt Museum.

4.7 Friluftsmål på land og i sjø (LF og VFV)

Alt sjøareal er regulert til friluftsmål i sjø (VFV). Grønne områder på land er regulert til friluftsområde på land (LF).

4.8 Hensynssone, Faresone, høyspentanlegg (H370_1)

Det er regulert 15meter bred hensynssone fareområde rundt høyspentlinja. Sonen ligger utenfor regulert byggeområde.

4.9 Infrastruktur

Eksisterende infrastruktur videreføres:

- Eiendommene har adkomst via parkering på fastlandet (Gnr. 84, Bnr. 291) ved fylkesvegen til Risøya og videre med båt. I tillegg er den ene familien fastboende rett i nabolaget, og benytter båt fra hjemmet. Dersom det i fremtiden skulle være behov for mer parkering er det til leie flere steder langs Rotaveien (Gjeving vel, m.fl.) og på Risøya.
- Bebyggelsen er tilknyttet vann og strømtilgang.
- Avløp går til eget lukka system som tømmes ved behov.
- Eiendommen er tilknyttet kommunal renovasjon.

5. Vurderinger og konsekvenser av planen

5.1 Arealbruk - avvik

Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanen lagt ut som et LNF-område. Således er alle byggeområdene og områdene for samferdselsanlegg i strid med kommuneplanen. Med unntak av BBS1 er tiltakene bestående bruk og valgte reguleringsformål er derfor naturlige når det utarbeides reguleringsplan. Dette også med henvisning til at det ikke er vanlig i kommunen å nekte gjenoppbygging av bygninger som blir totalskadet, f.eks. ved brann.

Det er ikke hjemmel for oppføring av småbåtbrygge i kommuneplanen. Men det er flere steder gitt tillatelse til oppføring av brygge til hytte på maksimalt 3x5 meter. Størrelsen harmonerer med retningslinjen for slike tiltak i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder. Generelt er det et ønske om å samle båtplasser i felles anlegg. I dette tilfellet er det ikke ønskelig fordi adkomsten blir veldig tett oppi nabobygget. Foreslått plassering av ny brygge er ikke i konflikt med naturverdier, og den vil ikke representere noe nytt element i landskapsbildet. Brygga kan anlegges uten vesentlige inngrep i marka, f.eks. på bolter i eller utkragning fra fjell. Vi kan derfor ikke se at en slik brygge vil få vesentlige konsekvenser for allmennheten, landskapet eller naturverdier. Hensynet til presedens er relativt nøytralt, da det flere steder er gitt slik tillatelse tidligere i kommunen.

Planen forandrer i prinsippet ikke bestående arealbruk. Eiendommen blir benyttet av flere familier samtidig. Delingen av eiendommen i to vil ikke få betydninger for tilgjengeligheten for allmennheten.

5.2 Estetikk - landskap

Omfanget av planlagt tiltak og bestemmelsene til planen medvirker til at holmen/landskapsbildet vil fremstå som i dag etter gjennomføring av planen.

5.3 Allmennhetens interesser, Friluftsområde

Allmennhetens interesser i området vil ikke bli endret. Reguleringsformålene hjemler i prinsippet dagens bruk av området.

5.4 Naturgrunnlag

Naturgrunnlaget, herunder ville dyr, fugler, fisk og annet liv i sjøen blir ikke påvirket negativt av planlagte tiltak. Det planlegges ikke inngrep i sjøbunn eller i vegetasjon i strandsonen.

5.5 Kultur- og fornminne

Det er ikke registrert kultur- eller fornminner i planområdet eller stilt krav om registrering av automatisk fredete kulturminner. Sistnevnte på grunn av områdets lave høyde over havet, og manglende sannsynlighet for funn.

5.6 Samfunnssikkerhet og beredskap, Risiko og sårbarhet

Se vedlagt ROS-analyse, datert 11.01.2019.

Naturgitte risikoforhold

Planlagt tiltak vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i sjø.

Det er ikke kjente eksisterende naturlige risiko- eller sårbarhetsfaktorer i området unntatt springflo og havnivåstigning. Hyttene har grunnmur høyere enn 2,5m over midlere havnivå og står der allerede. Det er ikke ønskelig å gjøre noe med høyden over havet på eksisterende sjøbods/naust.

Det er ikke aktuelt å pålegge tiltak mot radon. Dersom bygningene skal gjenoppbygges (f.eks. etter brann) vil vanlige regler om forebygging mot radon tre i kraft.

Menneskeskapte risikoforhold

Det går en 22kV høyspent over øya, denne ligger i trygg avstand fra bebyggelse. Faregrense er regulert inn i planforslaget.

Brannberedskapen dekkes av lokalt brannvern under ledelse av interkommunalt selskap. Sjøen er vannkilde.

Da bebyggelsen er fritidsbebyggelse er man ikke avhengig av å komme til bebyggelsen om det skulle være usikre isforhold.

Brekkasje på avløpsanlegg vil fort bli oppdaget, og vil ikke kunne få vesentlige konsekvenser for naturen, miljø eller mennesker.

Planlagte tiltak vil ikke føre til støy-, støv- eller luktplager.