

# Tvedestrand kommune

## Plan, miljø og eiendom

### Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/10080-14  
Saksbehandler Andreas Gimming Stensland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	10.12.2019
Kommunestyret 2019-2023	17.12.2019

## 2.gangsbehandling - Detaljregulering for Østre Taterholmen

### Rådmannens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til detaljreguleringsplan for Østre Taterholmen med følgende endringer:

1. Brygge med formål BBS1 og SGG3 tas ut av planen.
2. Det må lages en bestemmelse som sier at byggegrense er lik formåls grense for formål fritidsbebyggelse (BFF1 og BFF2), småbåtanlegg (BBS2) og uthus (BUN1).

### Vedlegg

1. Plankart
2. Planbestemmelser
3. Planbeskrivelse
4. Risiko og sårbarhetsanalyse

### Bakgrunn for saken

Stærk & Co as fremmer på vegne av Olav Albert Giving, detaljregulering for Østre Taterholmen. Formålet med planen er å få regulert dagens arealbruk og for å få delt eiendommen i to eiendommer.

### Problemstilling

Kommunestyret vedtar om detaljplanen kan egengodkjennes.

### Høringsinnspill til planen

Planen har vært sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn i 6 uker. Det kom inn 9 innspill til planen, disse er kort referert og kommentert i tabellen nedenfor:

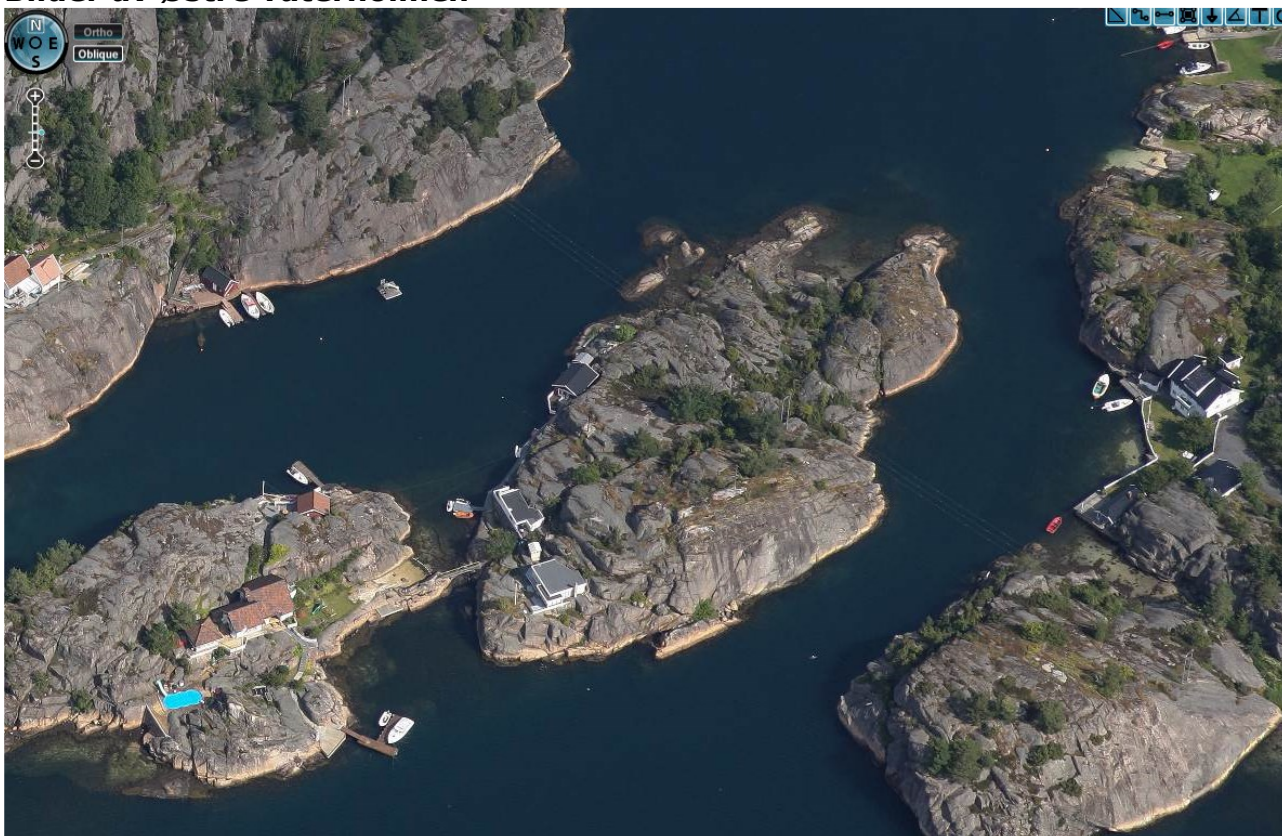
Innspill nr.: Avsender Dato	Innspill – kort referert	Rådmannens kommentar
1. Aust-Agder Fylkeskommune, 28.06.2019	Det vises til brev 24.6.2019 fra Norsk maritimt museum.	OK
2. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF), 06.06.2019	DMF har ingen merknader til reguleringsplanen.	OK
3. Fiskeridirektoratet, 24.05.2019	Fiskeridirektoratet region sør kan ikke se at planen vil medføre konsekvenser for de interesser direktoratet skal ivareta i	OK

	planleggingen, og har derfor ingen merknader	
4. Fylkesmannen i Agder, 04.07.2019	<u>Brygge BBS1</u> For å unngå en nedbygging av strandsonen gir Fylkeskommunen faglig råd om at foreslått brygge BBS1 utgår av planen, og at behov for bryggeplass løses i felles anlegg.  <u>Byggegrense</u> Det gis faglig råd om at det i planens bestemmelser presiseres at byggegrense er lik formålsgrense	<u>Brygge BBS1</u> Faglig råd tas til følge. Det vises til rådmannens konklusjon.  <u>Byggegrense</u> Faglig råd tas til følge. Det vises til rådmannens konklusjon.
5. Kystverket Sørøst, 09.07.2019	Kystverket ber om at kommunen endrer sjøarealet til arealformålet ferdsel, ettersom formålet dekker alle typer ferdsel på sjø.	Rådmannen er enig at dette vil være riktig formål for avgrensning av sjøarealet i høringsutkastet. Ettersom sjøarealet nå er begrenset til noen få meter fra land, så vil friluftsområde i sjø og vassdrag være riktig formål.
6. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), 18.06.2019	NVE viser til generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder og minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner.	Tas til orientering. Det vises til ROS-analyse vedr. aktuelle temaer.
7. Norsk maritimt museum, 24.05.2019	Det vil være krav om arkeologisk registrering i sjøarealet som omfattes av plangrensen. Det vises til lov om Kulturminner av 9.juni 1978. Det stilles spørsmål ved hvor hensiktsmessig det er å regulere inn så mye sjøareal i en plan som dette. Det gis en anbefaling om å revurdere størrelse på planområdet/sjøarealet.	Plankonsulent har vært i kontakt med Norsk maritimt museum og plankartet er endret i tråd med anbefaling. Krav om arkeologisk registrering frafalles, jf. epost fra Stærk datert 04.10.2019.
8. Statens vegvesen, 04.07.2019	Statens vegvesen forutsetter at det sikres tilstrekkelig parkeringsplasser på landsiden slik at vi unngår uønsket og trafikkfarlig parkering langs fylkesvegen	Parkering skjer på egen eiendom.
9. Stærk, 04.10.2019	Det vises til epost fra Norsk maritimt museum hvor krav om arkeologisk registrering frafalles.	Tas til etterretning.

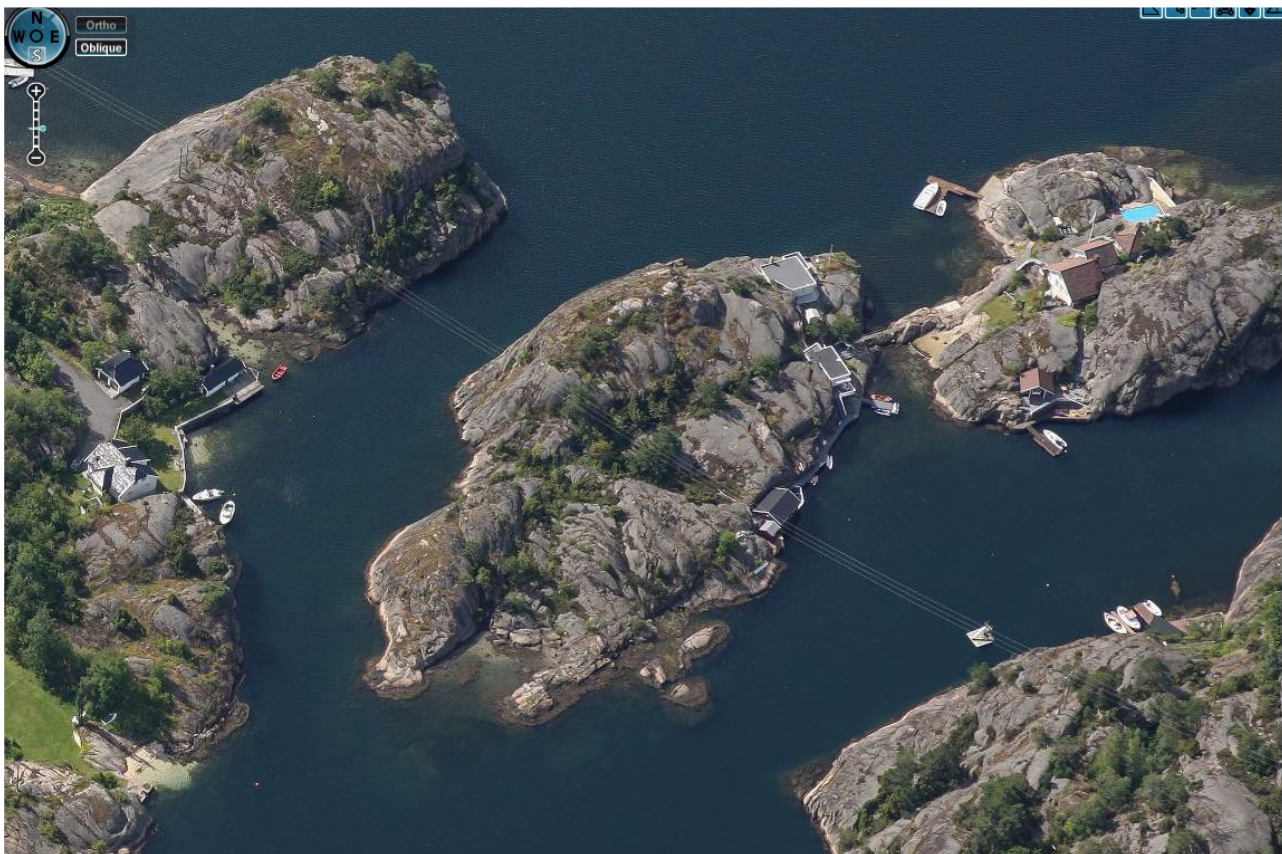
## Planområde



## Bilder av Østre Taterholmen



Bilde 1 - sett fra syd



Bilde 2 - sett fra nord

## **Faglige merknader/historikk**

### Planstatus

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

### Ny tomtedeling

Fremkommer av reguleringsplankartet.

### 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).

### Brygger/småbåtanlegg (BBS1, 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.

### 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.

### Gangveger (SGG1- SGG3)

SGG1 – SGG3 2 er eksisterende gangveger.

### 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.

### Estetikk – landskap

Dersom en ser bort fra tiltak BBS1, vil omfanget av planlagt tiltak og bestemmelsene til planen medvirke til at holmen / landskapsbildet vil fremstå som i dag etter gjennomføringen av planen

### Grønnstruktur og friluftsliv

Allmenhetens interesser i området vil blir endret. Reguleringsformålene hjemler dagens bruk av området, bortsett fra ny brygge i BBS1.

### Biologisk mangfold

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

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

### Kulturminner

Det er ikke gjort funn av kulturminner i planområdet.

### Barn og unges interesser

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

### Risiko og sårbarhetsanalyse (ROS)

ROS er redegjort for i planbeskrivelse og eget vedlegg. Det går en 22 kV høyspent over øya. Linja ligger i god avstand fra bebyggelse. Faregrense er regulert inn i planforslaget. Utover dette er det ingen særskilte merknader i analysen.

### Miljøkonsekvenser

Det er ikke kjent eller oppdaget forurensing i grunnen.

## **Gjeldende regelverk på området**

Plan- og bygningsloven

## **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

## **Konklusjon**

Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanens arealdel avsatt til LNF-område. Slikt sett er alle byggeområdene i strid med kommuneplanen.

Hovedmålet for forslagsstiller er å få delt en eiendom i to. Planen forandrer i liten grad arealbruken. Det er kun ett formål som representerer et nytt tiltak, BBS1 som foreslås regulert til brygge. Resten reguleres som eksisterende situasjon.

Bryggeformålet (BBS1) ligger tett inn på eksisterende hytte og var tidligere benyttet til privat badeplass med stupebrett.

Rådmannen vil her følge faglig råd fra Fylkesmannen i Agder om at foreslått brygge må utgå av planen, og at behov for bryggeplass løses i felles anlegg:

*På Taterholmen er det etablert en relativt lang brygge, BBS2 (se bilder). Bryggen er stor nok til å fungere som adkomstbrygge for BFF1 og BFF2. Det fremstår som unødvendig å etablere ytterligere en brygge på holmen, BBS1. Ny brygge er foreslått etablert på holmens sørlige side. Holmen fremstår fra sør og vest som ubebygget i vannkanten, og foreslåtte brygge vil øke det privatiserte inntrykket av holmen og føre til ytterligere nedbygging av strandsonen. Tiltaket er dermed klart i strid med statlige planretningslinjer for en differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, da planforslaget bidrar til at de interesser som skal ivaretas i strandsonen langs sjøen kommer dårligere ut etter gjennomføring av planen, og således oppnås ikke en bedring i eksisterende situasjon i forhold til landskap og allmenn tilgang til sjøen, jf. retningslinjenes punkt 6.2, 2. kulepunkt, siste setning.*

Befolkningsveksten langs kysten har medført at kystsonen i Aust-Agder og Tvedestrand er utsatt for byggepress. Allmennhetens tilgjengelighet til og langs

strandsonen både fra land og sjø må sikres. Landskap, biologisk mangfold og friluftsjnteresser skal ikke forringes.

Det skal i alle slike strandsonerplaner vurderes om det er muligheter for felles småbåtanlegg/bryggeplasser. Her ligger det faktisk en mulighet for at planen kan sørge for et felles bryggeanlegg. Rådmannen foreslår derfor at ny brygge, BBS1 tas ut av planen.

Videre må det må lages en bestemmelse som sier at byggegrense er lik formålsgrense for formål fritidsbebyggelse (BFF1 og BFF2), småbåtanlegg (BBS2) og uthus (BUN1).

Dette gjøres for å øke forståelsen av planen for byggesaksbehandler og andre samt for å unngå misforståelser og mulige dispensasjoner.

Da planen regulerer inn eksisterende situasjon uten at det går utover viktige interesser anbefaler rådmannen at planen egengodkjennes med de vilkår som fremkommer ovenfor.

Tvedestrand 28.11.2019

Rådmannen