

Forslag til reguleringsbeskrivelse for Movikheien
Gnr. 75 Bnr. 86
Tvedestrand kommune, Måvik/Borøy



Illustrasjon av planforslaget

Forslagsstiller: Movikheien as

Plankonsulent:
Space Group Company as

Oppdragsgiver: Movikheien as

Fakturamottaker: Movikheien as

Dato: 17.8.2018

Innhold

1 Sammendrag	4
2 Bakgrunn.....	4
2.1 Hensikten med planen.....	5
2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold	5
2.3 Tidligere vedtak i saken	5
2.4 Utbyggingsavtaler.....	6
2.5 Krav om konsekvensutredning	6
3 Planprosessen.....	6
3.1 Medvirkningsprosess.....	6
4 Planstatus og rammebetingelser.....	7
4.1 Overordnede planer	7
4.2 Gjeldende reguleringsplaner	8
4.3 Tilgrensende planer	8
4.4 Temaplaner.....	8
4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	8
5.1 Beliggenhet.....	8
5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk.....	9
5.3 Stedets karakter	9
5.4 Landskap.....	9
5.5 Kulturminner og kulturmiljø	10
5.6 Naturverdier	11
5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder	12
5.8 Landbruk.....	13
5.9 Trafikkforhold	13
5.10 Barns interesser.....	13
5.11 Sosial infrastruktur	14
5.12 Universell tilgjengelighet.....	14
5.13 Teknisk infrastruktur	14
5.14 Grunnforhold.....	14

5.15 Støyforhold	14
5.16 Luftforurensing	14
5.18 Næring	15
6 Beskrivelse av planforslaget	15
6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål	16
6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål	16
6.3 Bebyggelsens plassering og utforming	17
6.4 Boligmiljø/ bokvalitet	19
6.5 Parkering.....	19
6.6 Tilknytning til infrastruktur.....	19
6.7 Trafikkløsning	20
6.8 Planlagte offentlige anlegg.....	21
6.9 Miljøoppfølging	21
6.10 Universell utforming.....	21
6.11 Uteoppholdsareal	21
6.12 Landbruksfaglige vurderinger.....	21
6.13 Kollektivtilbud.....	21
6.14 Kulturminner	21
6.15 Sosial infrastruktur	21
6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett	22
6.17 Plan for avfallshenting.....	22
6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS	22
6.19 Rekkefølgebestemmelser	22
7 Konsekvensutredning	22
8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget.....	23
8.1 Overordnede planer	23
8.2 Landskap.....	23
8.3 Stedets karakter	23
8.4 Byform og estetikk.....	23
8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi.....	23
8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven	23
8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk.....	24
8.8 Uteområder	24
8.9 Trafikkforhold	24
8.10 Barns interesser.....	24
8.11 Sosial infrastruktur	24

8.12 Universell tilgjengelighet	24
8.13 Energibehov - energiforbruk	24
8.14 ROS	24
8.15 Jordressurser/landbruk	24
8.16 Teknisk infrastruktur	25
8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen.....	25
8.18 Konsekvenser for næringsinteresser	25
8.19 Interessemotsetninger	25
8.20 Avveining av virkninger	25
9 Innkomne innspill	25
9.1 Merknader	25
10 Avsluttende kommentar.....	28
11 Vedleggs liste	29

1 Sammendrag

Planen omfatter utbygging av 16 fritidsboliger i området som er avsatt for fremtidig fritidsbebyggelse i kommuneplanen. Landskapet og naturmiljøet har blitt ansett som en stor verdi i planarbeidet. Hyttene skal plasseres og oppføres slik at de ikke bryter terrengsilhuetten fra sjøen. Hyttene skal også tilpasses de lokale terrengforholdene på den enkelte tomten slik at det oppnås et unikt og stedstilpasset forhold mellom eksisterende terreng og ny bebyggelse.

Mellom hyttene skal dagens vegetasjon kultiveres og bevares gjennom at kratt og ungskog ryddes og større eldre vegetasjon bevares. Arealet mellom hyttene skal ha preg av naturtomt, her skal det ikke opparbeides plattinger eller andre tiltak utover de naturlige terrengformasjonene. Arealet skal være en grønn frisone for lek og opphold i naturlige omgivelser. Kultiveringen av arealet har som målsetting å motvirke gjengroing og bidra til bevaring av eksisterende biologisk mangfold.

Adkomst til hyttefeltet etableres gjennom en gruslagt turvei fra parkering i øst. Det skal ikke legges opp til kjøring helt frem til hyttene. turveien skal opparbeides skånsomt i terrenget, med støttemurer av naturstein der det er nødvendig. Turstien danner en rundløype fra parkeringsplassen i øst, opp og gjennom hyttefeltet og tilbake til parkeringen i friområdet. Turstien vil kunne kobles sammen med planen for kysttursti som foreligger fra Friluftsrådet i sør.

2 Bakgrunn

Movikheien på Borøya i Tvedestrand (0914-75/86), er en eiendom på ca 20 dekar. Eiendommen er i Kommuneplan for Tvedestrand 2017-2028, plan id. 143, markert med tre ulike formål: parkering, friområdet og fritidsbebyggelse. I tråd med kommuneplanen skal området avsatt til fritidsbebyggelse detaljreguleres for utbygging av hytter.

Movikheien eies av Movikheien as som er et heleid datterselskap av Sea Truck Eiendom AS, hvor største aksjonær er Aase M. Larsen. I flere generasjoner har Larsen familien vært grunneiere i området rundt Hagefjordbrygga. I forbindelse med at Tvedestrand Vekst har igangsatt

reguleringsarbeid av nabotomten i syd, (0914-75/287), med formål å legge til rette for utbygging av fritidsbebyggelse, ønsker Movikheien as, å detaljregulere Movikheien for utbygging av fritidsboliger.

2.1 Hensikten med planen

Planens hensikt er å detaljregulere området i Movikheien som er markert for fritidsbebyggelse i kommuneplanen (plan id. 143) med tilhørende formål og bestemmelser.

Planen skal etablere bestemmelser og retningslinjer i tråd med nasjonale og lokale føringer som sikrer en demokratisk og åpen planprosess, og som legger til rette for en bærekraftig og hensiktsmessig utvikling av fritidsboliger i planområdet.

2.2 Forslagstiller, plankonsulent, eierforhold

Forslagstiller:

Movikheien as

Org. nr: : 920 249 108

Siaveien 31

4916 Borøy

Plankonsulent:

Space Group Company AS

Org. nr: 993 084 077

Industrigata 36

0357 Oslo

Tiltakshaver:

Movikheien as

Org. nr: 920 249 108

Siaveien 31

4916 Borøy

Post adresse:

c/o Dalro as

Olav Selvaags Plass 5

0252 Oslo

Planområdet eies i sin helhet av: Movikheien as

2.3 Tidligere vedtak i saken

Det har ikke vært fattet tidligere vedtak i denne konkrete plansaken.

I reguleringsplanen for Hagefjordbrygga ble deler av eiendommen 75/86 regulert til friområde som erstatningsareal for statlig sikret friluftsområde etter krav fra Direktoratet for naturforvaltning (DN). Bakgrunnen for dette var at DN tidligere hadde ervervet 29daa av Harald S. Larsen rundt Pers Øygard for å sikre friluftsområder/skjærgårdspark. I Hagefjordbrygga planen fra 2011 foreslo Tvedestrand vekst på oppdrag fra formannskapet i kommunen at en del av arealet som DN har ervervet skal reguleres til fritidsbebyggelse. DN pålegger da Tvedestrand Vekst å legge inn erstatningsareal for friområdene i planen. Tvedestrand vekst regulerer da deler av Movikheien (Sea Truck Eiendom/ Strandgaten Eiendomsselskaps eiendom (75/86)) til friområde, reguleringsplanen ble vedtas 7.12.2011.

På grunn av at varslingsrutinene ikke ble fulgt fikk ikke av Movikheien (Sea Truck Eiendom/ Strandgaten Eiendomsselskaps mulighet til å reagere tilstrekkelig på planen i medvirkningsprosessen, dermed ble store deler av eiendommen 75/86 regulert til friområde uten grunneiers samtykke.

2.4 Utbyggingsavtaler

Det foreligger i skrivende stund ingen utbyggingsavtaler i forbindelse med planarbeidet.

2.5 Krav om konsekvensutredning

Tiltaket faller ikke under tiltaks kriterier i forskrift om konsekvensutredning og skal derfor ikke konsekvensutredes. Denne vurderingen støttes av kommunen som i referat fra oppstartsmøte 7.9.2017 skriver:

«Planprosessen behandles etter plan og bygningslovens prosessregler. Ikke krav til konsekvensutredning/planprogram så lenge tiltaket er innenfor området avsatt til utbygging i kommuneplan»

I Forskrift om konsekvensutredning, ikrafttredelse 1.7.2017 § 4 heter det:

Forslagstiller skal vurdere om planen eller tiltaket omfattes av § 6, §7 eller §8.

Forslagstiller vurderer at planen ikke omfattes av §6 *Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*, da planen ikke er kommuneplan og ikke faller under tiltak omtalt i vedlegg I.

Forslagstiller vurderer at planen ikke omfattes av §7 *Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding*, da planen ikke faller under tiltak omtalt i vedlegg II.

Forslagstiller vurderer at planen ikke omfattes av §8 *planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de får vesentlig virkninger for miljø og samfunn*. I henhold til § 10 vurderes planen å ikke få vesentlige virkning for miljø eller samfunn ettersom planområdet er av moderat størrelse, (ca. 20 daa), og hvor planforslaget ikke går utover arealene og formålene som er avsatt i kommuneplanen. Planforslaget omhandler ingen bruk av naturressurser slik det er beskrevet i §10. Planforslaget vil ikke føre til fare for utslipp. Planforslaget har svært lav risiko for ulykker og/eller katastrofer.

Generelt vurderes planforslagets virkninger å være begrenset og med lav kompleksitet både i utbygging og etter ferdigstillelse. Forslagstiller konkluder derfor med at det ikke er behov for konsekvensutredelse.

3 Planprosessen

Planforslaget utarbeides i tråd med prosessreglene for reguleringsplanlegging i plan- og bygningsloven. Oppstartsmøte ble avholdt med Tvedestrand kommune v. Svein O. Dale den 7.9.2017. referat fra oppstartsmøte er vedlagt planforslaget.

3.1 Medvirkningsprosess

Oppstart av planarbeidet ble varslet i henhold til §12-8 plan- og bygningsloven, det legges til rette for medvirkning i planprosessen i tråd med §5-1.

Kunngjøring av oppstart planarbeid ble annonser i Tvedestrandposten 21.11.2017.

Aktuelle høringsinstanser (liste fra Tvedestrand kommune) ble varslet per E-post og eller rekommandert brev 21.11.2017.

Berørte parter (naboliste levert av Tvedestrand kommune) ble varslet med rekommandert brev 21.11.2017

Liste over varslede høringsinstanser og berørte parter er vedlagt planforslaget (vedlegg 2). Svarfrist på merknader og kommentarer til planarbeidet ble satt til 12.12.2017, tre uker fra varslingen ble sendt ut. Samtlige innspill er besvart i kapittel 9 av planforslaget.

Planforslaget skal legges ut til offentlig ettersyn i forbindelse med førstegangsbehandling.

4 Planstatus og rammebetingelser

4.1 Overordnede planer

• Fylkeskommunale planer

Planen forholder seg til *Regional planstrategi for Agder 2016-2020 (datert 3.6.2016)*, Hovedmålet i Regionplan Agder er å utvikle en sterk og samlet landsdel som er attraktiv for bosetning og næringsutvikling både i kystsonen og de indre distriktene. Regionplanen inneholder fem hovedsatsningsområder:

- Klima: Høye mål – Lave utslipp
- Det gode livet: Agder for alle
- Utdanning: Verdiskaping bygd på kunnskap
- Kultur: Opplevelser for livet

Tilrettelegging og vedlikehold av friluftslivsområder er den utviklingsmulighetene i regionplanen som innvirker på planen for Movikheien. Planene skal sikre at arealer avsatt til fritidsbolig utbygging ikke båndlegger unødige deler av friluftslivsområdet i kystsonen. Gjennom aktiv og bærekraftig bruk av området vil landskapet sikres og bevissthet rundt naturverdier styrkes. Plassering av bygningsvolumer og terrengtilpasning skal i størst mulig grad sikre at eksisterende naturkvaliteter ivaretas.

Planarbeidet tar sikte på å utvikle hytteområdet som i størst mulig grad ivaretar eksisterende naturkvaliteter i tråd med regionale og nasjonale klima og utslippsambisjoner ved å sikre bærekraftig materialbruk, energieffektiv bygningsdetaljering, og begrenset parkeringsdekning for å minimere utslipp fra persontransport.

• Kommuneplanens arealdel evt. Kommunedelplaner

Planen er i tråd med Tvedestrand kommuneplan arealdel 2017 – 2029. Movikheien er i kommuneplanen markert med formålene: fremtidig fritidsbebyggelse, nåværende friområde og parkering/veggrunn. (Plan id. 143, ikrafttredelses dato 7.2.2017).

I planbeskrivelse for Kommuneplanens arealdel 2017 – 2029, (revidert og vedtatt 7.2.2017) er en av kommunens hovedstrategier å ha høy arealutnyttelse der nye områder tas i bruk, og at utbygging i spredtbygde strøk skal som hovedregel bygge på eksisterende infrastruktur/utbyggingsmønstre. Planen for Movikheien imøtekommer dette og kan sees som en videreutvikling av Hagefjordbrygga utbyggingen.

I punkt 2.1.5.1 *Sammenstilling av arealvurdering* er utviklingsmålet for arealformålet fritidsbolig beskrevet slik:

«Siste reviderte samfunnsdel har ikke formulert mål om antall nye fritidsboliger, men ved forrige revisjon ble det uttalt et måltall på 500 fritidsboliger i perioden 2007-19. Det bør avsettes mer areal til feltvis hyttebygging, og åpnes for mer fortetting i eksisterende hytteområder»

Arealene som er avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse på Borøy i kommuneplanenes arealdel anses som en del av dette utviklingsmålet.

Videre i punkt 2.1.5.1 heter det for arealformålet *belte langs sjø og vassdrag*:

«Bevaring av strandsonen i tråd med nasjonal politikk, med fokus på allment friluftsliv og landskapsvirkning. Samtidig må det i en viss grad kunne tilrettelegges for nye byggetiltak. Byggegrensen differensieres ut fra en kunnskapsbasert vurdering og tilnærming. Vurdering av byggegrense mot vassdrag vurderes spesielt ved revisjonen ...»

Planområdet omfatter en del av strandsonen og eventuelle tiltak her vil bli grundig vurdert på faglig basis.

4.2 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet omfattes delvis av reguleringsplanen for Hagefjordbrygga (plan id. 130, ikrafttredelse 22.11.2011). Arealet av Movikheien (75/86) er i Hagefjordbrygge planen regulert til friområde og parkering. Friområdets utstrekning sammenfaller med 100m grensen fra kystlinjen.

Friområdet er beskrevet slik i Hagefjordbrygga planen:

«Et nytt større friområde i sørvest ved Movika er tatt med innenfor planområdet. Her kan det tilrettelegges med badeplasser flere steder langs sjøkanten. I reguleringsplanen er det tegnet inn adkomst og parkering for 18 personbiler spesielt for friområdets bruk.»

Parkeringsplassen i friområdet er videre omtalt slik:

«Det er avsatt en parkeringsplass med plass til 18 personbiler ved Movika. Adkomsten til denne parkeringsplassen vil gå over eksisterende private parkeringsplass. Det forutsettes at de parkeringsplassene som i dag disponeres av Sandøya vel eller andre private, og som blir berørt av tiltak i planen, blir erstattet av andre tilsvarende parkeringsplasser.»

4.3 Tilgrensende planer

Eneste tilgrensede vedtatte reguleringsplan er Hagefjordbrygga, plan id. 130, 22.11.2011. Tvedestrand Vekst arbeider i skrivende stund med reguleringsplan for eiendommen 75/287 syd for planområdet, eiendommen skal reguleres for utbygging av fritidsbebyggelse i tråd med kommuneplanens arealdel.

4.4 Temaplaner

Forslagstiller kan ikke se at planområdet påvirkes direkte av noen eksisterende temaplaner. Det foreligger Forvaltningsplan for friluftslivsområdene i skjærgården i Aust-Agder 2013-2018, hvor Pers Øygard nord for planområdet er omtalt.

4.5 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Planarbeidet er utført i henhold til statlige planretningslinjer/rammer/føringer.

5 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

5.1 Beliggenhet

Planområdet Movikheien som vender mot Hagenfjorden, ligger på østsiden av Borøy, ytterst i Tvedestrandsk skjærgård.

Planområdet er definert etter eiendomsgrensen for eiendommen 75/86 Movikheien. I nord og vest følger planavgrensningen Måvikveien (FV110). I øst avgrenses planområdet av kystlinjen, planområdet omfatter ikke arealer i sjøen. I syd avgrenses planområdet av eiendomsgrensen mot eiendommen 75/287 som går fra odden vest for Movik, over høydedraget til Måvikveien i vest.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Arealbruken i planområdet er begrenset til parkeringsplassene som ligger øst på eiendommen med tilhørende avkjørsel fra Måvikveien. Fra kystlinjen, rundt parkeringsplassen og ca. 100m inn på planområdet er regulert friområde. Resten av planområdet er regulert til fremtidig fritidsbebyggelse i gjeldene kommuneplan (Tvedestrand kommune 2017-2029).

Tilstøtende arealbruk i nord er offentlig veggrunn, Måvikveien. I syd, på eiendommen 75/287, er det også regulert friområde ca. 100m inn fra kystlinjen. Samt fremtidig fritidsbebyggelse (plan id. 143, Tvedestrand kommuneplan 2017-2029).

5.3 Stedets karakter

Området er idyllisk kystlandskap med kupert terreng som historisk har definert bebyggelsesmønsteret. Området i Movik er opparbeidet med en betydelig småbåthavn, Hagenfjorden Brygge som omfatter flere servicebygg som bespisningssted, offentlig dusj og toalett. Naturen og kystlinjen er den dominerende estetiske verdien i området, utvikling og utbygging bør bygge opp om disse naturskjønne omgivelsene.

Bebyggelsesmønstre og utførelse av de eksisterende byggene i området vitner om en utvikling som har skjedd over tid. Området rundt havnen i Movik har i nyere tid blitt bygget ut med flere nye fritidsboliger med varierende uttrykk. Enkelte bygg referer den tradisjonelle saltaksformen og materialbruken med tre kledning, men det er også blitt oppført hytter med mer modernistisk uttrykk med stolpe fundament og flate tak.

Det er påfallende at mange av de nyere bygningene har blitt oppført med store terreng inngrep i umiddelbar nærheten av bygningen og i forbindelse med opparbeidelse av adkomst til hyttene.

5.4 Landskap

Landskapet på Borøy er typisk skjærgårdslandskap med mye kupert fjell i dagen og store høydevariasjoner. Planområdet omfatter to svabergs formasjoner ved vannkanten i øst. Parkeringsplassen ligger vest for disse knausene i et område som er noe flatere. Terrenget går relativt bratt oppover fra parkeringsplassen og fra Måvikveien til toppen av kollen som ligger 36 moh.



Planområdet sett fra sjøen

Kollen danner deler av terreng silhuetten fra fjorden, de omkringliggende høyere kollene, skaper sammen en dybdevirkning og lagdeling i landskapet sett fra sjøsiden i øst. Topografiens sterke karakter anses som en viktig del av stedets egenart og bør hensynstas i utviklingen av området.

Planområdet ligger med helning mot øst og nord, men solforholdene vurderes som meget god på grunn av terrengets høyde og at det ikke er terreng i syd eller vest som kaster skygger inn på planområdet.

Klimaet i planområdet er typisk kystklima for Sør-Norge, med varme sommer måneder, varmeste måned i Tvedestrand er historisk juli, og tilsvarende milde vintre, historisk er februar kaldeste måned. Kystområder er mindre utsatt for snø og vind er historisk den største påkjenningen i vintermånedene. Planområdet ligger ute i skjærgården, men det kupert terrenget gir godt med le i planområdet.

Det har de siste årene vært en økende forekomst av ekstremvær, og Agder traktene har til tider opplevd ekstreme vind og nedbørsmengder. På bakgrunn av dette er det viktig å vurdere plassering av bygninger i planområdet og inngrep som påvirker overvannsføring i området slik at man unngår skader som følge av ekstremvær. Området for fritidsbebyggelse er lagt til den høyere delen av planområdet. Dette anses som gunstig med tanke på oversvømmelse, men kan gi utfordringer i «forhold til vind.

Kystlandskapet anses å ha en høy estetisk og kulturell verdi. Landskapet har gitt livsgrunnlag for bosetting på Borøy i flere tusen år, det er funnet bosetninger fra yngre steinalder på øya. Det tradisjonelle kulturlandskapet i kystregionen har i nyere tid blitt svekket som følge av utbredt gjengroing. Gjengroingen fører til redusert tilgjengelighet og endring i artsmangfoldet i kystregionen, men det kan motvirkes gjennom skånsom skjøtsel og bruk.

5.5 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke tidligere registrert kulturminner eller gjort funn av kulturgjenstander i forbindelse med planområdet. Det er gjort kulturminne registreringer på Borøy rundt Borøykilen, Sandvika, Storkilen

og Øygarden. Nærmeste funnsted til planområdet er Borøya øvre, kulturminne id: 41669-1, funnet omfatter en boplass fra yngre steinalder.

Det skal foretas en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner. Aust-Agder fylkeskommune ved arkeolog Nils Ole Sundet er ansvarlig for registreringen. Rapport fra arbeidet blir ettersendt planforslaget ved ferdigstilling.

5.6 Naturverdier

I miljøstatus (www.miljostatus.no) er det registrert forekomst av naturtypen bløtbunnsområder og ålegrasseng i strandsonen ved Movik, rett utenfor planområdet. Naturtypen er viktig siden den inneholder et stort arts mangfold, og er sentrale beiteområder for både fugl og fisk. Spesielt ålegrasseng er habitat for en rekke rødlistede arter og spesialiserte samfunn. Tiltak i sjøen her, må nøye vurderes i forhold til disse naturverdiene.

I forbindelse med reguleringsplanen for Hagefjordsbrygga ble det foretatt en biologisk registrering i deler av planområdet, uten at det ble funnet spesielle verneverdige forhold. Området ble undersøkt 25.5.2010 av biolog Rein Midteng, Asplan Viak, Anders Enderstøl, Norsk Institutt for Naturforskning og Roald Bengtson, sommerfuglkjenner. Undersøkelsen er beskrevet under punktet Biologisk mangfold i reguleringsplanen for Hagefjordbrygga:

«Området ble vurdert mht forekomst av eventuelle prioriterte naturtyper (www.dirmat.no), viktige viltområder og eventuell forekomst av rødlistearter klippeblåvinge. Klippeblåvinge legger egg på smørbukk, det foreligger en kort rapport fra undersøkelsen. Følgende vurderinger ble tatt inn i denne rapporten:

«Ingen naturtypelokaliteter eller viltområder er avgrenset. Det ble heller ikke funnet sommerfuglen klippeblåvinge i det aktuelle området»»

Av reguleringsplanen for Hagefjordbrygga kommer det tydelig frem at det ikke er funnet arealer som kvalifiserer som naturtypelokaliteter, det er heller ingen kjente forekomster av rødlistearter innenfor planområdet og det er heller ikke kjent at det forekommer viltarter som kvalifiserer til avgrensning av viktige viltområder.

I Miljødirektoratets naturbase er friområdet i Movika klarlagt i forbindelse med Hagefjordbrygga planen (Karleggings id: FK00007429). Området betegnes som strandsone med tilhørende sjø og vassdrag. Kartleggingen fant sted i 2015. I verdiskjema fra karleggingen pekes det på at området har en viktig funksjon som adkomst og parkeringsplass i forbindelse med friområdet. Det fremheves også at området har stort potensialet utover dagnes bruk.

På bakgrunn av rapporten som ble utarbeidet for Hagefjordsbrygga, samt kartlegging fra Miljødirektoratet, hvor planområdet overlapper med deler av det aktuelle planområdet for Movikheien antas det at det ikke er behov for å gjøre ytterligere utredninger av naturverdiene i planområdet.



Vegetasjon i planområdet i dag



Utsikt fra planområdet mot Hagefjordbrygge

5.7 Rekreasjonsverdi/ rekreasjonsbruk, uteområder

Øvre del av Movikheien er svært gjengrodd og vurderes til å ha liten rekreasjonsverdi slik området fremstår i dag. Arealene i øst som ligger i det regulerte friområdet omfatter en naturlig badeplass med adkomststier fra parkeringsplassen. Dette området vurderes til å ha en viss rekreasjonsverdi i sommerhalvåret. Hele planområdet bærer preg av gjengroing som sannsynligvis har begrenset bruken av området til rekreasjon til fordel for de mer opparbeidete områdene i nord ved Pers Øygaard.

I Miljødirektoratets kartlegging av friområdet som omfattes av planen kommer det frem at området har stort potensialet utover dagens bruk. Slik forslagstiller opplever området vil mye av dette potensialet kunne utløses ved forbedret tilgjengelighet til strandsonen.



Sti til badeplassen fra parkering

5.8 Landbruk

Planen berører ikke dyrka eller dyrkbar mark og heller ikke driftsveger i jordbruket. Avklart med Hans Magnus Sætra, Landbruksrådgiver i Tvedestrand og Vegårdshei, per e-post 21.11.2017

5.9 Trafikkforhold

På bakgrunn av at trafikksituasjonen i forbindelse med planområdet vurderes som marginal, er det ikke foretatt uavhengig trafikkanalyse i forbindelse med planarbeidet.

Kjøreadkomst til området går via Måvikveien, FV110. Det er opparbeidet avkjørsel til parkeringsplassen øst i planområdet.

I vegvesenets trafikkdatabase er ÅDT for Måvikveien F110, (objekt id. 84192875), i 2016 målt til: ÅDT total: 200 med ÅDT andel lange kjøretøy: 10. På bakgrunn av planes omfang, 16 hytter, vurderes det som lite sannsynlig at planen vil føre til merkbar økt belastning på dagens vei.

Det er ikke registrert trafikkulykker innenfor planområdet. Inn- og utkjørsel til parkeringsplassen i planområdet vurderes som eneste potensielle ulykkespunkt. Statens Vegvesen, region sør har i innspill til planarbeidet påpekt at avkjørselen til parkeringsplassen i planområdet ikke har tilstrekkelig sikt. Det forutsettes at sikten i krysset opparbeides i tråd med gjeldende plan før det etableres nye hytter.

Buss rute 152 Tvedestrand – Borøy har per 26.6.2017 fem avganger i døgnet, mandag til fredag.

5.10 Barns interesser

Det eksisterer ikke noe spesifikt tilbud for barn i eller i forbindelse med planområdet i eksisterende situasjon. Planen vil legge opptil en økt tilgang til naturlige rekreasjonsområder som vil kunne fungere som arealer for lek i naturen.

5.11 Sosial infrastruktur

På bakgrunn av at planen omfatter fritidsbebyggelse har det ikke vært aktuelt å vurdere skolekapasitet eller barnehagedekning i planarbeidet.

5.12 Universell tilgjengelighet

Planområdet er kupert og vurderes som vanskelig tilgjengelig for bevegelseshemmede. Friområdet Pers Øygard og området rundt er lagt til rette for bevegelseshemmede.

5.13 Teknisk infrastruktur

• Vann og avløp

Det ligger kloakkpumpestasjon inntil fylkesveien ved småbåthavna. Anlegget tar spillvann fra bebyggelsen i Hagefjordsbrygga planen. Anlegget er også koblet til noe av bebyggelsen på Sandøya. Pumpestasjonen består av en tank med pumpe og et lite hus med styringsenhetene.

Det ligger kommunale vannledninger og spillvannsledninger langs Måvikveien.

• Elektrisitet

Planområdet ligger innenfor Agder Energi Nett (AEN) områdekonsesjon. AEN etablerer og drifter strømmettet i Tvedestrand kommune.

Det er i dag ført strøm inn i planområdet via luftspenn fra ledning langs FV110, Måvikveien.

• Renovasjon

Risør og Tvedestrand Renovasjonsselskap er ansvarlig for henting av avfall i planområdet.

• Energiforsyning og alternativ energi, fjernvarme m.m

Det foreligger ikke anlegg for fjernvarme i området. Bebyggelsen i området er tilknyttet hovedstrømmettet i kommunen. Solcellepanel vurderes som en mulig alternativ energikilde for hyttefeltet.

5.14 Grunnforhold

Grunnforholdene i planområdet vurderes som meget gode, det er fjell i dagen i hele området, og spesielt tydelig i arealene som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Det har ikke blitt utført geotekniske undersøkelser i planområdet da grunnforholdene vurderes som tydelige, og det ikke vurderes som hensiktsmessig med en overordnet utredning sett i forhold til arealformålet.

Så langt forslagsstiller er bekjent, er det ingen nedgravde ledninger direkte gjennom planområdet, kommunal vannledning ligger i forbindelse med Måvikveien, utenfor planområdet.

5.15 Støyforhold

Det er ingen støyproblematikk i forbindelse med planområdet, mulige støykilder i fremtiden er i hovedsak forbundet med trafikk på Måvikveien, denne vurderes som marginal.

Det har ikke blitt gjort støyutredning i forbindelse med planarbeidet.

5.16 Luftforurensing

Det er ingen registrerte kilder til luftforurensning i eller i nærhet av planområdet. Arealformålene i planen er ikke å betrakte som mulige kilder til luftforurensning. Luftforurensning vurderes dermed som ikke relevant i forbindelse med planarbeidet

5.17 Risiko- og sårbarhet (eksisterende situasjon og som konsekvens av planen)

Det utarbeidet en ROS analyse som er vedlagt planbeskrivelsen. Ros analysen dekker eksisterende situasjon samt mulige hendelser/situasjoner som oppstår som følge av planforslaget.

ROS analysen konkluderer slik:

Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planområdet har generelt meget lav risiko. Moviken ligger landlig til uten tilknytting til viktig regional infrastruktur, industri eller lignende. Tiltaket i planen er av enkel art (fritidsbebyggelse) med minimal påvirkning på den eksisterende situasjonen. Risiko kategorier som er mest relevante omfatter hendelser og situasjoner forbundet med ekstremvær, naturverdier og trafikk.

Forhold som i henhold til tabell 3 må påkalle oppmerksomhet, og som krever en vurdering av tiltak, er gitt nedenfor:

53. Ulykke i av-/ påkjørsel:

Sikre opparbeidet friskt i begge retninger i forbindelse med av og påkjøring fra parkeringsplassen i planområdet til FV110, Måvikveien

55. Ulykker med gående/syklende:

Sikre opparbeidet friskt i begge retninger i forbindelse med av og påkjøring fra parkeringsplassen i planområdet til FV110, Måvikveien. Fartsbegrensede tiltak på parkeringsplassen, som kantstein eller tydeligere oppmerking av kjøre- og parkeringsfelt.

5.18 Næring

Planen omfatter ingen tiltak som direkte involverer næringsvirksomhet

5.19 Analyser/ utredninger

- ROS-analyse

Det er ikke foretatt analyser eller utredninger utover det som kommer frem av planbeskrivelsen, det henvises til at det ikke ble stilt krav om spesifikke analyser eller utredninger i oppstartsmøte, se vedlagt referat datert 7.9.2017.

6 Beskrivelse av planforslaget

Planen regulerer området i henhold til gjeldende kommuneplan der planområdet er markert som fritidsbebyggelse, friområde og parkering. Planen detaljregulerer plassering av bebyggelse innenfor planområdet rundt et felles grøntanlegg. Intensjonen er å bevare og kultivere de eksisterende naturkvalitetene i planområdet. LNF / friområdet som er regulert som en del av Hagefjordbrygge planen ivaretas, og anses som en verdi i planen. Det er behov for å regulere mindre arealer for adkomst til fritidsbebyggelse samt teknisk infrastruktur i friområdet. For å i best mulig grad ivareta de eksisterende naturkvalitetene er det ikke regulert parkering i arealene for fritidsbebyggelse, parkering er lagt til arealene som er avsatt til parkering i tidligere regulering, (Hagefjordbrygge planen, plan id. 130) med adkomst til hyttefeltet via turvei lagt i terrenget fra øst sydøst.

Planen omfatter tomter med byggegrenser for 16 fritidsboliger. Resterende arealer som ikke reguleres til hyttetomter skal eies i sin helhet av et sameie hvor hver hyttetomt har en eierandel.

6.1 Planlagt arealbruk og reguleringsformål

Arealformål	Areal størrelse m ²	Merknad
Fritidsbebyggelse	4800 m ²	Plassert i henhold til plankart vedlagt planforslaget
Parkering	1908m ²	Ingen parkering i hyttefeltet. Parkeringen som er regulert i Hagefjordbrygga planen opparbeides.
Turvei	692m ²	Opparbeidet turvei lagt i terrenget for adkomst til hyttene og allmenn ferdsel.
Felles grøntanlegg	2286m ²	Grøntanlegg av typen «Naturtomt» opparbeides gjennom kultivering av eksisterende vegetasjon. Felles arealer som eies i sin helhet av sameiet
Renovasjons hus	17m ²	Felles renovasjonshus for samtlige hytter plassert i planområdet så nære hovedveien som mulig
Nettstasjon	8m ²	Arealer til nyetablering av nettstasjon dersom tiltak utløser behov for økt kapasitet på el-nett.
Friområde/LNF	11822m ²	Friområdet fra tidligere regulering videreføres i planen og suppleres med areal rundt hyttefeltet.

6.2 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

Fritidsbebyggelse: Hytter egnet for sesongbruk, med hovedvekt på sommerhalvåret. Hyttene plasseres skånsomt i terrenget innenfor byggegrensene som er definert i plankartet.

Parkering: Eksisterende parkeringsarealer i planområdet opprettholdes/utbedres. Parkeringsarealer som er regulert i Hagefjordbrygga planen opparbeides og skal benyttes av beboere i ny fritidsbebyggelse i planområdet. Eksisterende avkjørsel opprettholdes/utbedres. Det skal tilsees at avkjørselen har fri sikt i begge retninger i henhold til vegloven. Det etableres adkomstvei fra eksisterende parkeringsplass til ny parkeringsplass i henhold til vegnorm.

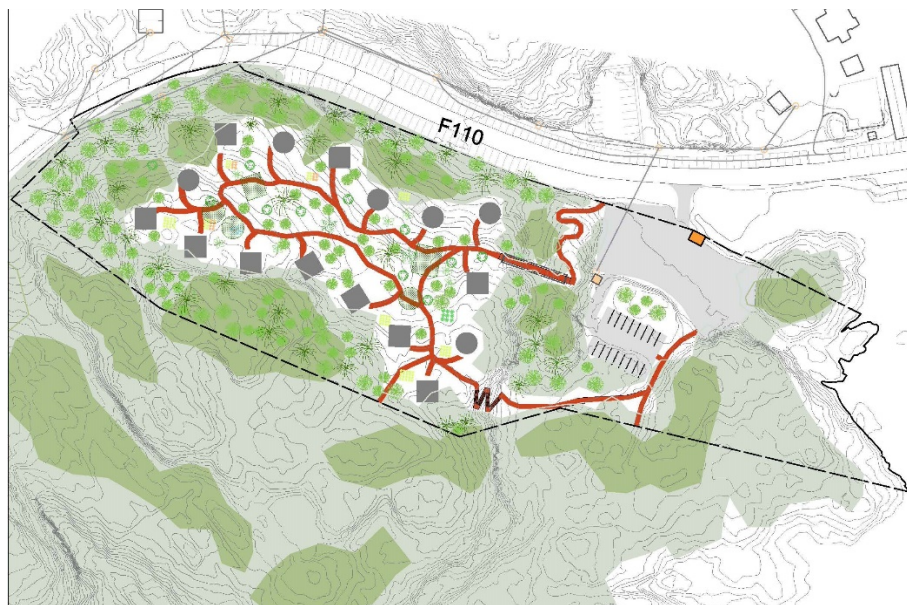
Turvei: Hovedadkomst til hyttfeltet er lagt til enkelt opparbeidet turvei som følger terrenget opp skråningen fra parkeringen i øst. Veien er ikke tiltenkt biltrafikk. Beboere parkerer på parkeringsplass og går opp til hyttene.

Felles Grøntareal: Mellom hyttene kultiveres arealet til naturtomt, regulert som felles grøntareal. Her ryddes kratt og deler av det nedre vegetasjonssjiktet slik at arealet kan benyttes til lek og rekreasjon i naturen.

Renovasjons hus: Areal for renovasjons hus er avsatt i forbindelse med parkeringen øst på tomten.

Nettstasjon: Nettstasjon har et areal krav på ca. 8m² med en byggfri sone 5m ut fra nettstasjonen. Nettstasjon skal plasseres sentralt der effektbehovet er størst. Det er krav om at nettstasjon skal plasseres slik at Agder energi nett til enhver tid har adgang/adkomst til anlegget.

Friområde/LNF: Området fra sjøkanten og cirka 100m inn i planområdet som er regulert til friområde skal videreføres med gjeldende formål. Arealet rundt hytte feltet reguleres til LNF formål.



Situasjonsplan av planforslaget

6.3 Bebyggelsens plassering og utforming

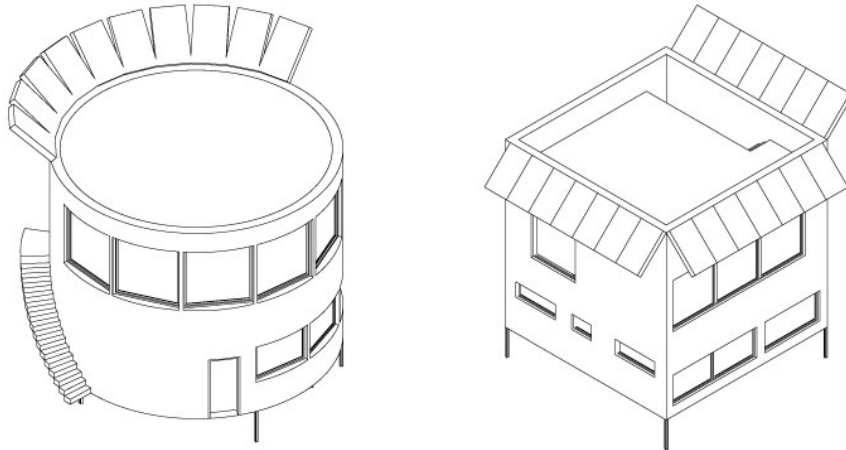
Bebyggelsen skal plasseres så skånsomt som mulig i terrenget. Det skal benyttes stolpefundamenter som borres punktvis direkte i fjell. Vegetasjon vil da kunne gå uforstyrret under hyttene. Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrensen for de enkelte tomtene som vist i plankartet. For å sikre at bebyggelsen plasseres optimalt i forhold til terrenget skal orientering og fundamenteringspunkter vurderes på stedet.

Samtlige hytter skal oppføres med flate tak, og mulighet for takterrasse. Overkant av rekkverk skal ikke overstige maksimal tillat gesims høyde for hver tomt.

Det skal etterstrebis en helhetlig og harmonisk materialbruk i hyttfeltet. Det er kun tillatt å benytte trekledning med en overflate hvor treets naturlige struktur og farge er fremtredende, mulige overflate behandlinger kan være: karbonisert, naturfarget beis, oljet, etc. Det tillates å benytte ulike kledningsteknikker og detaljeringer så lenge de utføres i tre, som for eksempel: Stående bord, liggende overlappende bord, spiler, shingel, etc.

Takflater skal tekkes med matte, ikke-reflekterende materialer for å unngå skjemmede refleksjoner for omgivelsene.

Søyler og stolper i forbindelse med fundamentering kan utføres i stål eller tre, det skal ikke benyttes pilarer av betong.



Illustrasjon av mulig utførelse for hytter på stålpilarer med solcellepanel

6.3.1 Bebyggelsens høyde

Planområdet er meget kupert, det er tatt utgangspunkt i høydekoter i kartet og 3d visualiserings studier for å definere høydebegrensninger for de individuelle tomtene som er regulert i planen. Høydebegrensningen sikrer at ingen av hyttene bryter terrengsilhuetten fra sjøsiden og at hyttene tilpasses terrenget og omgivelsene.

Tomt nr.	Høyeste mulige gesims, meter over havet.
1	30.9
2	32.1
3	28.8
4	32.2
5	35.5
6	31.5
7	36.9
8	35.0
9	30.1
10	26.6
11	22.9
12	22.6
13	21.4
14	18.4
15	26.9
16	29.9

Høydene er beregnet for hytter med en høyde på 7.35m fra underside konstruksjon til øverste gesims. Det tillates å bygge opplegg for solcellepanel opptil 1.2m over høyeste gesims.

6.3.2 Grad av utnytting

I Planområdet legges 16 hyttetomter på 300 kvadratmeter, for hver av hyttetomtene er det definert en byggegrense for oppføring av fritidsbebyggelse. På hver tomt tillates det å oppføre en fritidsbolig med en BYA på 54 kvadratmeter innenfor byggegrensen som er definert i plankartet og situasjonsplanen. BYA berignes etter Norsk Standard NS 3940:2012, i henhold til §5-2, TEK17.

6.3.4 Antall fritidsboliger

Planen inneholder 16 tomter for 16 fritidsboliger.

6.4 Boligmiljø/ bokvalitet

Fritidsbebyggelsen er utformet og plassert med fokus på utsikt, dagslys, nærhet til naturen, gjenboere og adkomst. Det underliggende konseptet er å etablere et hyttefelt med en unik kobling til de umiddelbare omgivelsene og som trår lett i landskapet. Nærheten til naturen og de unike situasjonene som oppstår anses for å gi bebyggelsen en egen kvalitet og skape et særegent miljø i hyttefeltet.

6.5 Parkering

I *Veinorm for Tvedestrand kommune* (datert 10.6.2014) er ikke parkeringsnorm for fritidsbebyggelse omtalt som egen kategori. Det tas derfor utgangspunkt i norm for spredt småhus m/felles parkering utenfor sentrum. Normen fastsetter 1,8 P-plasser per boenhet. 16 hytter tilsvarer etter normen 29 P-plasser.

I både nasjonal og regional transportplanlegging er det en uttalt ambisjon å begrense mengden personreiser med privatbil. Et virkemiddel som kan benyttes for å oppnå dette målet er å begrense tilgangen til parkering.

Planen omfatter hytter med en særegen karakter og kvalitet som legger stor vekt på skånsom og hensynsfull utbygging. Dette skal også reflekteres i antall parkeringsplasser som opparbeides i planområdet.

På bakgrunn av dette skal det reguleres en norm på 1 P-plass per fritidsbolig, totalt 16 parkeringsplasser i planområdet.

Parkeringen er løst ved å opparbeide parkeringsplassen som er regulert til eiendommen i Hagefjordbrygga planen. Denne parkeringsplassen har totalt 18 plasser. 16 av parkeringsplassene skal tilhøre de 16 fritidsboligene som ligger i planområdet. Dette gir en parkeringsdekning på 1 plass per hytte.

Samtlige nyetablerte parkeringsplasser skal ha elektrisk anlegg i grunnen som muliggjør oppføring av ladepunkt for El-bil.

6.5.1 Båtplasser

Movikheien as disponerer 10 båtplasser i havneanlegget ved Hagenfjorden Brygge. Disse ti plassene kan selges som tilvalg sammen med eierandelene i hyttefeltet.

6.6 Tilknytning til infrastruktur

Tilknytting til teknisk anlegg for vann, avløp og elektrisitet legges i naturlige forsenkninger i terrenget og i forbindelse med opparbeidet turvei i planområdet. Alternativt kan ledninger og kabler bores i fjell, jfr. reguleringsbestemmelsen. Planen for teknisk anlegg skal godkjennes av Tvedestrand kommune. Jamfør bestemmelse 4.2. Trase for tilknytning til infrastruktur skal anlegges i feltet

markert i plankartet med skravur og F_4. I forbindelse med fremføringen av teknisk anlegg skal det etableres en enkel midlertidig anleggsvei for ferdsel med anleggsmaskiner inn og ut av området.

Som del av den tekniske infrastrukturen skal det etableres 2 slukkeposter i planområdet. En slukkepost kan betjenes av hytteboerne og hindre spredning av en krattbrann eller en bygningsbrann.

6.7 Trafikkløsning

Planen inneholder minimalt med trafikkarealer. Eksisterende avkjørsel til eksisterende parkeringsplass utbedres i henhold til Vegvesenets standarder, med spesielt fokus på friskt i begge retninger. Ny parkeringsplass som ble regulert inn i Hagefjordbrygga planen etableres i friområdet, adkomst til denne går delvis over eksisterende parkeringsplass og ny adkomstvei.

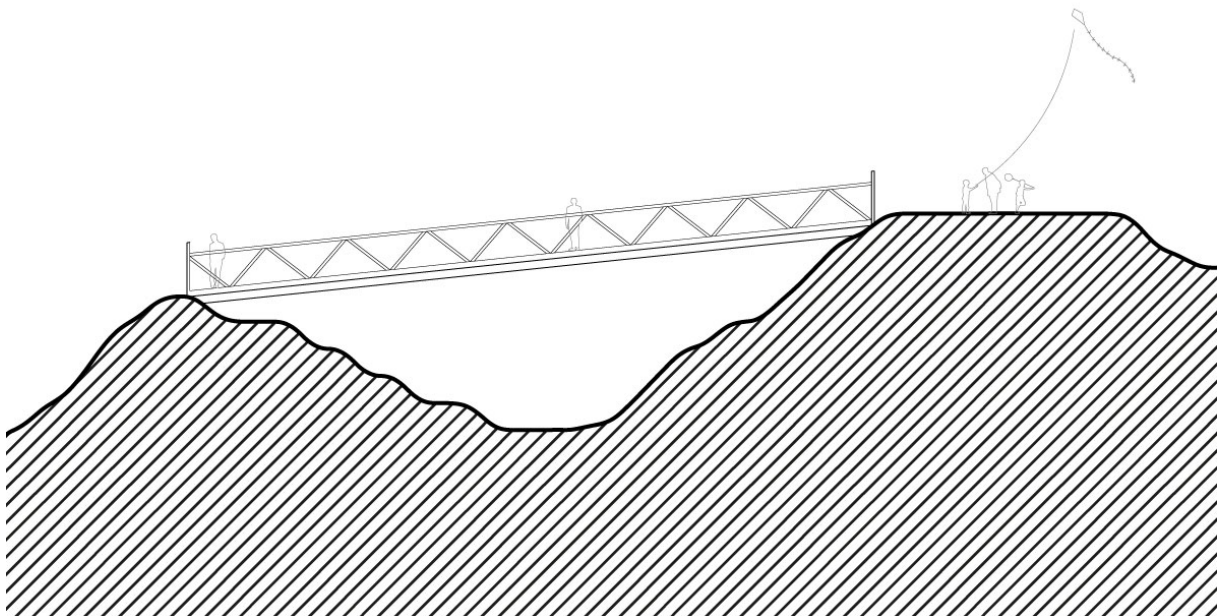
Adkomst til hytter går via turvei som legges i terrenget fra parkeringsplassen og opp til hyttefeltet.

6.7.2 Utforming av veger

Vei og parkeringsplass som er vist i plankartet opparbeides i henhold til vegvesenets gjeldende regler og normer for offentlig vei, samt Tvedestrand kommunes veinorm.

Turveien som gir adkomst til hyttene skal legges skånsomt i terrenget. Veien skal opparbeides med grus og enkle støttemurer i naturstein der det er nødvendig. Det skal ikke foretas større terrenginngrep som skjæringer og fyllinger i forbindelse med turveien.

For å sikre enkel og mest mulig skånsom fremføring av turveien fra parkeringsplassen i øst til fritidsboligene på høyden i vest skal det anlegges en bro fra kollen ved parkeringsplassen og over terrengforsenkningen. Turveien er en rundløype og går ned en trapp lagt inntil skrenten syd i planområdet.



Illustrasjons snitt av broen opp til hyttefeltet

6.7.6 Felles atkomstveger, eiendomsforhold

Eiendommen skal struktureres som et sameie der eierandel for felles arealer tilhører de enkelte hyttetomtene. Eiendommen deles da i 16 eierseksjoner. Sameiet er ansvarlig for skjøtsel og vedlikehold av anlegg som befinner seg i fellesareal, som turvei, renovasjonshus og parkeringsplass.

For hver hyttetomt følger det en (1) parkeringsplass.

6.8 Planlagte offentlige anlegg

Ingen planlagte offentlige anlegg innenfor planområdet

6.9 Miljøoppfølging

Det er et gjennomgående tema i planene at alle tiltak skal utføres så skånsomt som mulig i forhold til natur og miljø. I anleggsfasen vil behovet for tunge maskiner være minimalt da det ikke planlegges å gjøre større inngrep i terrenget. Ved ferdigstilling vil hyttefeltet kun produsere normalt husholdningsavfall.

6.10 Universell utforming

Frittstående fritidsbolig med én boenhet har ikke krav til tilgjengelighet. Dette unntaket er gitt i TEK17 § 1-2 annet ledd.

6.11 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealer skal ha en karakter av naturtomt. Det skal ikke gjøres store inngrep i grunnen som planering, skjæring, pigging eller lignende for å opparbeide uteområder. Utearealer skal kultiveres gjennom å rydde kratt og underskog langs terrenget. Større trær og vegetasjon spares og gjengroing motvirkes gjennom aktiv bruk.

På private tomter kan det oppføres enkle terrasser i tre som tilpasses terrenget, Terrassene kan maksimalt være 15m². Ved behov kan fremkommeligheten i området utbedres med enkle trapper i tre som tilpasses terrenget.

Det er ikke tillatt å plante vegetasjon som ikke forekommer naturlig i området.

Kun turstien som vises i utenomhusplanen/Situasjonsplanen skal opparbeides med grus og enkel støttemur i naturstein der det er nødvendig.

6.12 Landbruksfaglige vurderinger

Uttalelsene fra landbruksrådgiver i Tvedestrand og Vegårshei 21.11.2017:

«Planen berører ikke dyrkbar mark heller ikke driftsveger i jordbruket og jeg kan derfor ikke se at planen medfører jordbruksutfordringer»

6.13 Kollektivtilbud

Planen påvirker ikke kollektivtilbudet i området, det antas at dagens kollektivtilbud opprettholdes.

6.14 Kulturminner

Det er ikke tidligere registrert kulturminner i planområdet. Det skal foretas en Arkeologisk befarings- og eventuell registrering i planområdet, Aust-Agder fylkeskommune arkeolog Nils Ole Sundet er ansvarlig for registreringen. Arkeologisk rapport ettersendes planforslaget ved ferdigstilling.

6.15 Sosial infrastruktur

På bakgrunn av at planen omfatter fritidsbebyggelse har det ikke vært aktuelt å vurdere skolekapasitet eller barnehagedekning i planarbeidet.

6.16 Plan for vann- og avløp samt tilknytning til offentlig nett

Hyttfeltet skal tilknyttes kommunal vannledning og spillvannsledning som ligger i forbindelse med Måvikveien. Vann og avløpsledninger skal legges i naturlige forsenkninger i terrenget, langs opparbeidet turvei, eller eventuelt borres i fjell, der det er nødvendig.

Trasé for vann og avløp samt andre tekniske føringer skal etableres i forbindelse med midlertidig anleggsvei for området. Arealet er markert med felt betegnelse F_4 i reguleringskartet.

Det vil være utfordrende å oppnå frostfri dybde for grøfter, det skal derfor benyttes oppvarmede rør med termostat som sikrer at vann til hyttene ikke fryser.

Plan for etablering av teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, og brannvesenet må ha godkjent det tekniske opplegget for slokkevann. De tekniske planene skal godkjennes av aktuelle faginstanser. Fritidsboliger må være tilknyttet VA- nett før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest

6.17 Plan for avfallshenting

Renovasjonshus for samtlige fritidsboliger er plassert på sydsiden eksisterende parkeringsplass mot Måvikveien, området er markert i plankartet.

6.18 Avbøtende tiltak/ løsninger ROS

Avkjørsel fra Måvikveien til planområdet ligger utenfor plangrensen, det er forutsatt at denne er opparbeidet med tilstrekkelig frisisiktsone i begge retninger.

Parkeringsarealene i planområdet er organisert slik at det ikke oppstår unødig kryssing av biltrafikk over gangsoner til og fra turveien som er forbundet med parkeringsplassen.

Det etableres slukkeposter i felles grøntareal mellom fritidsboligene. slukkepostene plasseres slik at lengste avstand til hytte er 50m.

6.19 Rekkefølgebestemmelser

Rekkefølgebestemmelsene for planen er fastsatt i planbestemmelsene:

- 4.1 Før det gis igangsettelsestillatelse skal avkjørsel inklusiv siktsoner ved fylkesvei 110 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan for Hagefjordbrygga.
- 4.2 Plan for etablering av teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, og brannvesenet må ha godkjent det tekniske opplegget for slokkevann. De tekniske planene skal godkjennes av aktuelle faginstanser. Fritidsboliger må være tilknyttet VA- nett før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest
- 4.3 Felles parkeringsareal (felt P2) skal være opparbeidet før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest)
- 4.4 Felles renovasjonshus for hyttene skal være ferdigstilt før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest)
- 4.5 Midlertidige anleggsveier, (anlegg i Felt F_4), masser og duk samt annet materiell som har inngått i veien skal være fjernet og nødvendige tiltak for tilbakeføring av vegetasjon iverksatt før fritidsbebyggelse kan tas i bruk (brukstillatelse/ferdigattest).

7 Konsekvensutredning

Tiltakene faller ikke under Forskrift om konsekvensutrednings tiltaks kriterier og skal derfor ikke konsekvens utredes. Denne vurderingen støttes av kommunen som i referat fra oppstartsmøte 7.9.2017 skriver:

«Planprosessen behandles etter plan og bygningslovens prosessregler. Ikke krav til konsekvensutredning/planprogram så lenge tiltaket er innenfor området avsatt til utbygging i kommuneplan»

Se punkt 2.5 i planbeskrivelsen.

8 Virkninger/konsekvenser av planforslaget

8.1 Overordnede planer

Planforslaget er i tråd med kommuneplanen for området.

8.2 Landskap

Planen innebærer å etablere fritidsbebyggelse i terrenget. Plasseringen og utformingen av ny bebyggelse er nøye vurdert for å minimere synligheten fra sjøen. Dagens terreng silhuett skal bevares i størst mulig grad. Bebyggelsen skal ikke virke sjenerende for andre brukere av landskapet.

Regulert ny parkeringsplass (Vedtatt i Hagefjordbrygga reg. plan 2011) ligger lavt i terrenget bak knausene ut mot sjøen og vil ikke påvirke landskapets karakter.

Gang/turveier som gir adkomst til hyttene legges skånsomt i terrenget.

8.3 Stedets karakter

Måviks karakter bygger i stor grad på nærheten til sjøen, og aktiviteten dette bærer med seg. Planforslaget vil ikke ha direkte konsekvenser for den aktiviteten som foregår i dag. Flere fritidsboliger vil øke aktiviteten i sommerhalvåret og skape mer liv i området i denne sesongen.

8.4 Byform og estetikk

Området preges i dag av spredt småhusbebyggelse med stort innslag av fritidsboliger med variert utførelse og materialbruk. Bebyggelsen i planen sammenfaller i høyde og størrelse med eksisterende bebyggelse i området. Gjennom skånsom og nøye vurdert plassering i terrenget skal bebyggelsen oppfattes som minst mulig påtrengende for omgivelsene. Internt i hyttefeltet er det lagt stor vekt på nærhet til den eksisterende naturen og landskapet, området skal være innbydende og åpent for offentligheten.

8.5 Kulturminner og kulturmiljø, evt. verneverdi

Det er ikke registret kulturminner eller kulturmiljø i forbindelse med planen. Det skal foretas en Arkeologisk befaring og eventuell registrering i planområdet, Aust-Agder fylkeskommune arkeolog Nils Ole Sundet er ansvarlig for registreringen. Arkeologisk rapport ettersendes planforslaget ved ferdigstillelse.

8.6 Forholdet til kravene i kap. II i Naturmangfoldloven

Planen skal ha minimal påvirkning på de eksisterende naturverdier, biologisk mangfold, vegetasjon, viltinteresser og økologiske funksjoner i planområdet. Dette sikres ved at miljø og naturhensyn er gjennomgående prioritert i utformingen av tiltak i planområdet.

Tiltakene i planen vil motvirke gjengroing og kunne bidra til å kultivere landskapet gjennom bærekraftig og aktivt bruk.

8.7 Rekreasjonsinteresser/ rekreasjonsbruk

Friområdene i planområdet vurderes styrket som følge av planen. Bakgrunnen for dette er at området med badeplasser syd for Moviken ikke er spesielt mye brukt pga. dårlig tilgjengelighet som skyldes gjengroing av stien fra parkeringsplassen. Flere fritidsboliger vil øke aktiviteten i området og gjennom aktivt bruk vil gjengroingen motvirkes slik at badeplassene blir lettere tilgjengelig.

8.8 Uteområder

Ingen eksisterende opparbeidete uteområder påvirkes av planen. Uteområdene som er regulert i planen skal ha en karakter av naturtomt.

8.9 Trafikkforhold

Planene vurderes til å ha svært liten påvirkning på de eksisterende trafikkforholdene på stedet. Det tilføres kun 16 nye fritidsboliger og 18 parkeringsplasser. Dette tilsier marginal økning i trafikkbelastning.

8.10 Barns interesser

Det foreligger ingen åpenbare interesser for barn i planområdet i dag utover badeplassene i friområdet som er lite brukt. Gjennom kultivering og enkel tilrettelegging vil området som utvikles gjøres mer tilgjengelig og egent for lek og opphold i naturlige omgivelser.

8.11 Sosial infrastruktur

Planen omfatter utelukkende fritidsbebyggelse og har liten eller ingen påvirkning på den lokale sosiale infrastrukturen som for eksempel skoler og barnehager.

8.12 Universell tilgjengelighet

Frittstående fritidsbolig med én boenhet har ikke krav til tilgjengelighet. Dette unntaket er gitt i TEK17 § 1-2 annet ledd.

8.13 Energibehov - energiforbruk

Bebyggelse i planområdet skal oppføres i henhold til krav fastsatt i §14 i Tek17. Energibehovet (elektrisitet) vil øke noe for området.

Før utbyggingen starter skal detaljene for hvordan hyttefeltet forsynes med elektrisitet avklares med Agder Energi Nett AS.

8.14 ROS

Konklusjon fra ROS analyse:

«Gjennomgangen av risikofaktorene viser at planområdet har generelt meget lav risiko. Moviken ligger landlig til uten tilknytting til viktig regional infrastruktur, industri eller lignende. Tiltaket i planen er av enkel art (fritidsbebyggelse) med minimal påvirkning på den eksisterende situasjonen. Risiko kategorier som er mest relevante omfatter hendelser og situasjoner forbundet med ekstremvær, naturverdier og trafikk.»

Se vedlagt ros analyse som sammenstiller konsekvenser av og for planen.

8.15 Jordressurser/landbruk

Ingen jord- eller landbruks resurser blir berørt av planforslaget.

8.16 Teknisk infrastruktur

Tiltakets størrelse tilsier at det vil bli en liten økning i belastningen på den eksisterende tekniske infrastrukturen. Det er ikke gjort undersøkelser av om tiltak i planen utløser behov for oppgradering/supplering av eksisterende infrastruktur. Dersom det oppstår behov for dette vil det avdekkes i forbindelse med detaljplanlegging av den tekniske infrastrukturen (vann, avløp, EL) i planområdet. Dette avklares i god tid før utbygging settes i gang.

8.17 Økonomiske konsekvenser for kommunen

Tiltakene i planen omfatter et lite antall fritidsboliger og opparbeiding av enkel infrastruktur på privat grunn. Planen vurderes derfor til ikke å ha negativ økonomiske konsekvenser for Tvedestrand kommune. Et økt antall fritidsboliger er et uttalt ønske fra kommunen og vil gi Tvedestrand kommune økte inntekter gjennom eiendomsskatt. Utbyggingen vil utvilsomt bidra til mer aktivitet i området om sommeren, noe som vil styrke lokalt næringsliv og komme kommunen til gode.

8.18 Konsekvenser for næringsinteresser

Planen vil bidra til økt aktivitet i sommersesongen dette bringer med seg flere kunder for lokale næringsinteresser. Planforslaget vurderes ikke til å komme i konflikt med eksisterende næringsinteresser.

8.19 Interessekonflikter

Det er ikke avdekket noen interessekonflikter i forbindelse med planarbeidet.

8.20 Avveining av virkninger

I arbeidet med planene for Movikheien har ikke kommet frem betydelige negative virkninger som følge av tiltakene planen omfatter. Flere av tiltakene i planen vil bidra til økt tilgjengelighet og økt aktivitet i et område som i dag ikke blir nevneverdig brukt. Ved å sikre at naturverdier og landskap blir bevart gjennom utbyggingen og kultivert gjennom bærekraftig og skånsom bruk vil planen kunne ha en positiv virkning for området generelt.

9 Innkomne innspill

9.1 Merknader

Sammendrag av innkommende merknader til varsling om oppstart av planarbeid, i rekkefølge etter varslingslisten. innkommende merknader er lagt ved planbeskrivelsen:

1. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder 12.12.2017

Fylkesmannen forventer at området som er regulert til friområdene opprettholdes. Fylkesmannen peker videre på at Tvedestrand kommune ved rullering av kommuneplanen fra 2007-2018 til 2017-2029 ble arealene vest i planområdet endret fra LNF til fremtidig fritidsbebyggelse. Fylkesmannen kommenterte ikke endringen ved rullering, (se brev til Tvedestrand kommune 30.9.2016). Det bemerkes at Tvedestrand kommune ikke har foretatt konsekvensutredning av det endrede arealformålet i forbindelse med rullering av kommuneplanen, Fylkesmannen ser dette som svært uheldig.

Fylkesmannen viser videre til at varslingen oppgir at det skal reguleres nye fritidsboliger i planområdet, og poengterer at dette ikke er i tråd med overordnet plan for friområdene mot sjøen, men for så vidt i tråd med gjeldene kommuneplan for arealene i vest innenfor planområdet. Fylkesmannen mener at planforslaget vil utløse krav om konsekvensutredning i henhold til KU-forskriften av 21.6.2017 nr. 854 § 6 første ledd.

Fylkesmannen kommenterer at plan for 75/287 og 7/86 burde vært regulert samlet i en plan slik at man får vurdert tiltak i området i en noe større sammenheng.

Svar fra forslagstiller:

Planen for Movikheien 7/86, utføres i tråd med overordnet plan, Tvedestrand kommuneplan 2017-2029. Det skal ikke oppføres tiltak i friområdet som er i strid med gjeldene regulering. Alle fritidsboliger reguleres innenfor arealene som er avsatt til dette i kommuneplanen. Dette ble avklart på oppstartsmøte med Tvedestrand kommune ved Svein O. Dale, enhetsleder plan, miljø og eiendom, 7.9.2017. I referater står det om kravene til planprosessen:

Planprosessen behandles etter plan og bygningslovens prosessregler. Ikke krav til konsekvensutredning/planprogram så lenge tiltakene er innenfor områdene avsatt til utbygging i kommuneplan.

Basert på dette anser forslagstiller at krav om KU ikke er gjeldene og at planforslaget kan fremmes uten konsekvensutredning.

3. Fiskeridirektoratet, Forvaltningsseksjonen i region sør, 29.11.2017

Det påpekes at det er registret forekomst av bløtbunnsområder og naturtypen ålegras eng i strandsonen i Movik. Fiskeridirektoratet påpeker at dersom det planlegges tiltak i strandsonen må disse naturtypen tas hensyn til.

Ellers har fiskeridirektoratet ingen andre merknader.

Svar fra forslagstiller: Planen viderefører LNF arealene fra gjeldende regulering, det planlegges ingen tiltak i strandsonen. Forekomsten av viktige naturtyper er registrert og omtalt i ROS-analysen og planbeskrivelsen.

4. Aust-Agder fylkeskommune 12.12.2017

Fylkeskommunen kommenterer at planområdets beliggenhet og topografi gjør at hensyn til friluftsliv, landskap og terrengtilpasning blir viktige premissgivere for det videre planarbeidet. Det bemerkes at Statens vegvesen ivaretar fylkeskommunens interesser knyttet til fylkesvegen.

Fylkeskommunen viser til karlegging av friluftslivs områder i som ble utført i forbindelse med Hagefjordbrygga planen plan id. 130 i 2015, (naturbase miljødirektoratet id: FK00007429). I kartleggingen kommer det frem at området har høyt potensial utover dagens bruk. Fylkeskommunen ber om at dette hensynstas i planarbeidet. Det vises også til Friluftsrådet i sør sine planer om en kyststi med «svært høy opplevelsesverdi» langs østsiden av planområdet. Det spesifiseres at det ikke skal legges til rette for en utbygging som forringer mulighetene og kvalitetene for å etablere en slik kyststi gjennom planområdet.

Det bemerkes at planområdet basert på sin beliggenhet og topografi har potensialet for å inneholde automatisk fredete kulturminner. Fylkeskommunen ser det nødvendig å utføre arkeologiske registreringer for å avklare forhold til mulig automatisk fredete kulturminner, jmfør § 9 kulturminneloven, kostnaden for disse undersøkelsene skal tilfalle tiltakshaver.

Svar fra forslagstiller:

Innspill angående hensyn til friluftsliv, landskap og terrengtilpassing er i hensyntatt i planarbeidet. Alle fritidsboliger skal oppføres uten større inngrep i eksisterende terreng. Det

skal ikke forekomme sprenging, pigging eller utfylling i forbindelse med etableringen av fritidsbebyggelsen. Dette er sikret gjennom reguleringsbestemmelsene for planområdet. Bebyggelsens plassering og høyde er nøye studert for å sikre at eksisterende terreng silhuett fra sjøen ivaretas, dette er sikret gjennom plankartet og reguleringsbestemmelsene. Det skal ikke etableres kjøreadkomst til hyttene noe som muliggjør en meget skånsom utbygging i planområdet.

Det skal ikke etableres fritidsboliger i arealene som er regulert til friområdet. For adkomst til hyttene skal det opparbeides en enkel tursti som vil danne en rundløype innenfor planområdet og som vil kunne sammenkobles med den planlagte kyststien. Turstien og fellesarealer i planområdet skal være tilgjengelige for allmenn ferdsel. Tiltakene i planområdet vil øke tilgjengeligheten og opplevelsesverdien for friområdet, og vurderes derfor som i tråd med vurderingen i kartleggingen av friluftsområdet som peker på at området har potensialet utover dagens bruk.

Tiltakshaver ser verdien og viktigheten av å utføre arkeologiske registreringer og imøtekommer dette innspillet fra fylkeskommunen.

5. Statens vegvesen region sør, 8.12.2017

Statens vegvesen påpeker at det er igangsatt planarbeid på nabotomten, 75/287, og er av den formening at hyttefeltene burde vært regulert i en plan.

Vegvesenet påpeker vider at dersom adkomsten til hyttefeltet skal gå via eksisterende avkjørsel til parkeringsplassen i planområdet forutsettes det at avkjørselen opparbeides i tråd med gjeldene plan (Hagefjordsbrygga planen plan id. 130) før det etableres hytter i området. Avkjørselen må utbedres til å være i henhold til krav om sikt og geometri slik det er angitt i N100. Statens vegvesen forutsetter at det blir gjennomført siktkontroll i vertikalplanet. Det forslås å legge inn rekkefølgebestemmelse:

Før det gis igangsettingstillatelse skal avkjørsel inklusiv siktsone ved fylkesveg 110 være ferdig opparbeidet i henhold til reguleringsplan Hagefjordsbrygga.

Svar fra forslagstiller: Det er inngått dialog med Tvedestrand Vekst som utvikler hyttefeltet på nabotomten 75/287, og planene utarbeides i samspill for å sikre en hensiktsmessig planprosess.

Planen skal benytte avkjørselen fra FV 110 til eksisterende parkeringsplass, og denne skal opparbeides i henhold til gjeldene lover og forskrifter. Foreslått rekkefølgebestemmelse er tatt med i planbeskrivelsen og planbestemmelsene.

6. Agder Energi Nett AS, 11.12.2017

Agder Energi Nett AS (AEN) viser til at de har områdekonsesjon for Tvedestrand kommune som omfatter etablering og drift av strømnnett rundt og i planområdet. Det påpekes at det skal settes av arealer for nettstasjon i planområdet slik at det kan etableres tilstrekkelig kapasitet dersom utbygging gir behov for dette. AEN kommenterer at i god tid før utbyggingen startes skal det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisitet. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt. Omlegging av nettet og om det evt. Er behov for ny nettstasjon.

Videre påpekes det at den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnad til erverv av nye rettigheter.

Svar fra forslagstiller: Informasjon angående det elektriske ledningsnettet tas til etterretning. Endringer og utbedringer skal utredes som del av detaljprosjekteringen av hyttefeltet i planområdet og være avklart før utbyggingen settes i gang. Dette er sikret gjennom rekkefølgebestemmelse 5.2 i plan bestemmelsene: *Plan for etablering av teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, planen skal godkjennes av de aktuelle instanser som har konsesjon for planområdet.*

21. Bodil Bjørnsen grunneier Gnr. 76 Bnr. 18, epost 11.12.2017

Eieren av naboeiendommen 76/18 som ligger mot Moviken på nordøst siden av planområdet hadde følgende merknad til planen:

I flg. Kart med plangrense, vil vi etter utbygging miste tilgang til eiendommen fra landsiden og all nytteverdi vil dermed bli borte.

Jeg ønsker derfor at 76/18 blir tatt med i reguleringsplanen – det kan da f.eks. være aktuelt å «bytte» eiendommen mot parkeringsplasser.

Svar fra forslagstiller: Det planlegges ikke tiltak som vil påvirke adkomst til eiendommen 76/18. Planen følger areal formål som ble vedtatt i Hagefjordbrygga planen i 2011 (plan id. 130) og kommuneplan 2017-2023 (plan id. 143). se vedlagt PDF med kart skisse. LNF regulering fra sjøkanten og ca. 100 meter inn på land skal videreføres i vårt planforslag. Det er utalt fra både fylke og kommune at det ikke vil tillates å oppføre tiltak som utfordrer LNF sonen. Disse arealene er betegnet som statlig sikret friluftsområde av Direktoratet for Naturforvaltning, LNF arealene sikrer muligheten for allmenn ferdsel, og dette vil ikke endres i planforslaget for 75/86.

På bakgrunn av at planforslaget ikke omregulere de tilstøtende arealene til 76/18 på 75/86, vil det ikke være hensiktsmessig å inkludere eiendommen 76/18 i reguleringsplanen for 75/86.

53. Tvedestrand kommune, landbruksrådgiver Hans Magnus Sætre, per epost, 21.11.2017

Landbruksrådgiveren påpeker at planområdet er om lag ti ganger større enn det som er oppgitt i teksten i varslingsdokumentet, og at nær halvparten av planområdet vil berøre gjeldende reguleringsplan – Hagefjordsbrygga.

Svar fra forslagstiller: Landbruksrådgiveren har rett, det var en skrivefeil i de første varslings dokument der planområdets størrelse ble oppgitt til å være ca. 2 daa. Den korrekte størrelsen er 20 daa. Dette ble rettet i de påfølgende varslingsene som ble sendt ut.

Planforslaget viderefører arealreguleringen fra Hagefjordbrygga der denne overlapper med ny plan for Movikheien.

10 Avsluttende kommentar

Planen er gjennomarbeidet i henhold til lover og forskrifter som omfatter detaljregulering, og er i tråd med kommuneplanens arealdel. Samtlige tiltak i planen er nøye vurdert for å sikre at naturverdier og stedlige forhold videreføres og kultiveres.

Dersom det foreligger motsetninger til planen som forslagstiller ikke er kjent med ber vi om at disse legges frem så snart som mulig slik at planprosessen ikke forsinkes unødig.

Alle tiltak er planlagt på egen grunn.

11 Vedleggs liste

1. ROS-ANALYSE
2. Varslings dokumenter
3. Situasjonsplan
4. Plankart
5. Planbestemmelser
6. Referat fra oppstartsmøte
7. Innkommende merknader og kommentarer til planen
8. Vegetasjonsplan
9. Visualiseringer fra Hagefjorden brygge og fra inne i planområdet
10. Teknisk beskrivelse av utførelse og fremføring av infrastruktur i planen
11. Kommentar til planen fra Brannvesenet i Øst-Agder, skissert plassering slukkeposter i plan