

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 19/12772-9
Saksbehandler Andreas Gimming Stensland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	13.10.2020

1.gangsbehandling - Forslag til detaljert reguleringsplan for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13, 131

Kommunedirektørens forslag til vedtak

I medhold av Plan og bygningslovens § 5-2 og §12-10 vedtar planutvalget å legge forslag til detaljregulering for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/13, 13 ut til offentlig ettersyn og sende planen på høring.

Vedlegg

Vedlegg 2 - Innkomne merknader
Vedlegg 3 - Sammendrag og kommentarer innkomne merknader, Østre Løktene
Vedlegg 4 - Illustrasjoner og snitt_15.09.20
Vedlegg 5 - Rapport arkeologiske registreringer_Østre Løktene
Forslag planbeskrivelse_del av Østre Løktene, gnr_bnr 80_13, datert 15.09.20
Forslag reguleringsbestemmelser_15.09.20
Forslag reguleringsplankart_15.09.20
Vedlegg 1 - ROS-analyse del av Østre Løktene

Bakgrunn for saken (fakta)

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse, med tilhørende flytebryggeanlegg på Østre Løktene. Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Just Kullberg-Marcussen.

Problemstilling

Teknikk-, plan- og naturutvalget tar stilling til om planen kan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Innspill til oppstart av planarbeidet.

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet, 7 fra offentlige instanser og 1 fra private. Nedenfor gis et kort sammendrag av merknadene med kommentarer. Alle merknadene vedlegges i sin helhet.

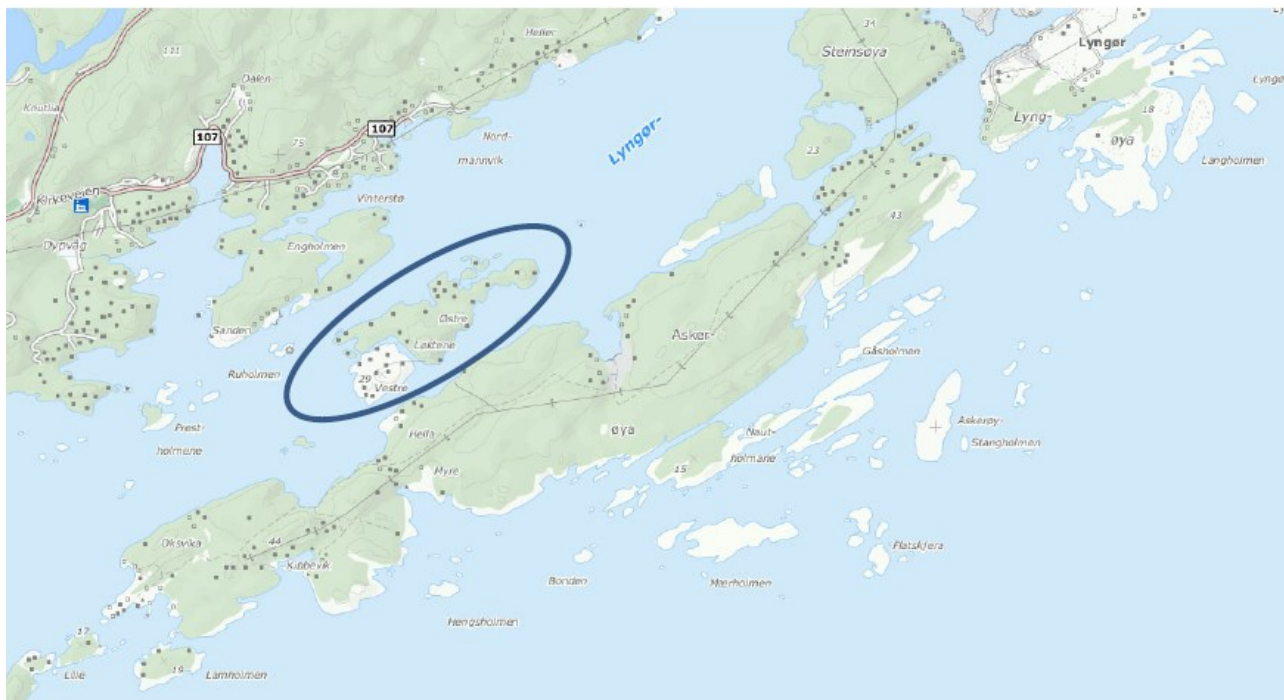
Innspill	Oppsummering	Kommunedirektørens kommentarer
Fylkesmannen i Agder, brev av 04.03.20	Fylkesmannen skriver at formålet nåværende fritidsbebyggelse ikke automatisk åpner for økt utbygging av fritidsboliger. Behovet for fritidsbebyggelse i denne delen av kommunen må vurderes.	Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til fritidsbebyggelse. Det ble i oppstartsmøtet gitt beskjed om at planforslag kan utarbeides i tråd med formålet i overordnet plan. Det er ikke meldt inn varsel om

	• Bløtbunnsområder Viser til den marine naturtypen bløtbunnsområder som er registrert i dette området. Bør ikke legge til rette for vesentlig utvidelse av brygge langs land. Anbefaler at det ses på mulighet for brygge på andre mer egnede bryggeområder på øya, men hvis ikke anbefales det flytebryggeanlegg. Fraråder bod/lager langs strandsonen. Viser til at ny felles brygge foreslås lagt i tilknytning til eksisterende brygge, noe som er i tråd med Fylkesmannens tilrådning om felles anlegg. • Anbefaler at sørlige del av planområdet holdes fri for bebyggelse og tiltak og reguleres til grønnstruktur. • Ber om at planen gis en restriktiv byggegrense. Gir råd om at det ikke legges til rette for nye boenheter nærmere sjøen enn eksisterende fritidsbolig. • Forutsetter at kystsoneplanens generelle bestemmelser legges til grunn for planarbeidet. Anbefaler at det legges føringer for bevaring og hensyntakelse av naturmiljø i forbindelse med opparbeiding av nye fritidsenheter. Planen bør gi bestemmelser om at store trær skal bevares. • Viser for øvrig til opplisting av tema som må vurderes og gjøres rede for i videre planarbeid.	innsigelser ifm. oppstartsmeldinga. • Bløtbunnsområder mm. se kommunedirektørens vurderinger. • Den sørlige delen av planområdet er i sin helhet regulert til grønnstruktur. Merknaden er imøtekommet. • Det er avgrensede byggeområder for fritidsbebyggelse, og restriktive byggegrenser. Det er ikke lagt opp til fritidsbebyggelse nærmere sjøen enn eksisterende fritidsbolig. Merknaden er imøtekommet. • Kystsoneplanens bestemmelser er lagt til grunn, og aktuelle reguleringsbestemmelser er innarbeidet i bestemmelsene til reguleringsplanen. Det er tatt inn bestemmelse om at det kun tillates tynningshogst og krattrydding. • Aktuelle temaer som er relevante for planen er vurdert og beskrevet i planbeskrivelsen.
Agder fylkeskommune, brev datert 28.02.20	Anbefaler at nye tiltak tilpasses stedet og nedtones når det gjelder byggehøyder og plassering i terrenget. Tiltakene bør illustreres. God terrengtilpasning bør fremgå og sikres i plan og bestemmelser. • Det er viktig at en samlokalisere og viderefører eksisterende brygge. • Norsk Maritimt Museum har ingen merknader til planen. • Det stilles krav om arkeologiske registreringer.	Det vises til kommunedirektørens vurderinger om tiltakenes plassering i landskapet. Tiltakene er tilstrekkelig illustrert. • Ny brygge er planlagt som flytebrygge i tilknytning til eksisterende brygge. • Tas til orientering • Er gjennomført og innarbeidet i plan.
Agder fylkeskommune, kulturminnevern og kulturturisme, epost datert 04.06.20	Det er gjennomført registrering med hensyn til automatisk fredete kulturminner. Det ble ikke registrert nye kulturminner i området. Gravrøys som tidligere er registrert i området er målt inn og geometri er korrigert. Det er vedlagt sikringssone og hensynssone som må reguleres inn med tilhørende bestemmelser.	Merknadene fra kulturminnevern tas til etterretning. Hensynssone og sikringssone er regulert inn i henhold til kulturminnevern sine anbefalinger, med tilhørende reguleringsbestemmelser.
Agder energi, epost datert 03.02.20	I god tid før utbygging må det avklares hvordan nye utbyggingsområder i planområdet skal forsynes med elektrisk strøm.	Merknaden tas til orientering.
NVE, brev datert 25.07.20	NVE viser til aktuelle veiledere og verktøy. NVE viser også til at bakgrunnen for konkret forespørsel om uttalelse fra NVE	Merknadene tas til orientering. Ny bebyggelse planlegges så langt unna den nære strandsonen at det

	tolkes som planområdets lokalisering i 100-meters sone mot sjø. Sikkerhet mot stormflo er i utgangspunktet utenfor NVEs myndighetsområde.	ikke vil være fare for ødeleggelser i fbm. stormflo.
Fiskeridirektoratet, brev datert 19.02.20	Viser til at det er registrert bløtbunnsområder som er vektet som svært viktig innenfor og i berøring med planområdet. Noe lenger unna er det gytefelt for torsk og forekomster av ålegras og tareskog. Erfaringsmessig vil planer om fritidsboliger nær sjø ofte medføre ytterligere ønsker og behov som brygger ol som her er nevnt, men også badeplasser mv. For å sikre marint biologisk mangfold må det i minst mulig grad foretas inngrep som sprenging, mudring og utfylling i sjø. Det må sikres bestemmelser for håndtering av utslipp og avfall, og at mudring og utfylling ikke skal tillates.	Merknaden tas til orientering. Det reguleres inn et område for småbåtanlegg der det kun kan etableres flytebryggeanlegg for maks 8 båtplasser i tilknytning til eksisterende brygge. Det er ikke regulert inn andre tiltak i området. Det er tatt inn i bestemmelsene om at det ikke tillates mudring og utfylling innenfor område for småbåtanlegg. Se også kommunedirektørens vurderinger nednefor.
Kystverket, brev datert 26.02.20	Planområdet ligger nær arealavgrensningen til billeden Østregapet-Lyngørleia-Bonden. Ved planlegging av tiltak i sjø minner Kystverket om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet belyses og vurderes i det videre planarbeidet.	I sjøområdene er det kun regulert inn et område for småbåtanlegg. Her skal det etableres en flytebrygge med maks 8 båtplasser. Flytebryggen vil ikke strekke seg ut i leia, da det ligger inne i en bukt, og vil således ikke påvirke båttrafikken forbi området.
Østre Agder brannvesen, brev datert 09.03.20 og e-post datert 12.03.20	Østre Agder brannvesen kom først med en uttalelse i brev av 09.03.20. I etterkant er det innhentet uttalelse fra Direktorat for byggkvalitet, brev av 20.02.20, som igjen viser til uttalelse fra kommunal og moderniseringsdepartementet i brev av 13.06.19. Brevene omhandler tolkning av krav om slokkevann for fritidsboliger uten veiforbindelse. Konklusjonen er at det ikke er krav om slokkevann til fritidsboliger uten veiforbindelse, når område er så lite tilgjengelig at brannvesenet ikke vil ha mulighet til å nå frem før bygninger har brent ned.	Merknaden tas til etterretning.
Erik Keiserud, e-poster i februar	Til orientering var det en e-post utveksling mellom Erik Keiserud og Stærk & co i februar før fristens utløp for å komme med merknader. Hele e-post vekslingen vedlegges og det vises til denne i sin helhet. Enkelte kommentarer gjengis videre. De har ingen innvendinger mot at nabo ønsker å regulere eiendommen med sikte på ytterligere fritidsbebyggelse, men vil kunne ha synspunkter på hvor denne bebyggelsen er tenkt plassert på eiendommen. Viser til kart hvor det er skissert hvor de vil gå mot bebyggelse.	Merknaden tas til orientering. I følge planlegger er bebyggelsen ikke plassert i det område som Keiserud har merket av at de ikke ønsker ny bebyggelse. I planforslaget som blir sendt ut på høring vil plassering av nye fritidseiendommer fremkomme tydelig, og Keiserud vil få anledning til å uttale seg om de foreslåtte plasseringene av nye tiltak.

	Vedrørende brygge sørvest for eksisterende brygge, har Keiserud for så vidt ingen bemerkninger til plassering, men tar forbehold med hensyn til den nærmere utformingen av anlegget.	
--	--	--

Planområdet



Planområdet ligger på Østre Løktene, som ligger nord for Askerøya og vest for Lyngør.

Planområdet ligger midt på øya og omfatter eiendommene gnr/bnr 80/13 og 80/131 og sjøarealer i nord rundt eksisterende brygge. Eiendommen strekker seg på tvers over hele øya. På eiendommen gnr/bnr 80/13 er det en fritidsbolig og en tilhørende brygge langs land. Resterende del av eiendommene er ubebygd. Eiendommen gnr/bnr 80/131 er også ubebygd.



Planområdet

Planstatus

Planområdet er uregulert.

I kommuneplanens arealdel, som ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 07.02.17, er området vist som fritidsbebyggelse. I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) avsatt til nåværende fritidsbebyggelse. Arealet i sjø er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag.

Faglige merknader/beskrivelse av planforslaget

Arealbruk

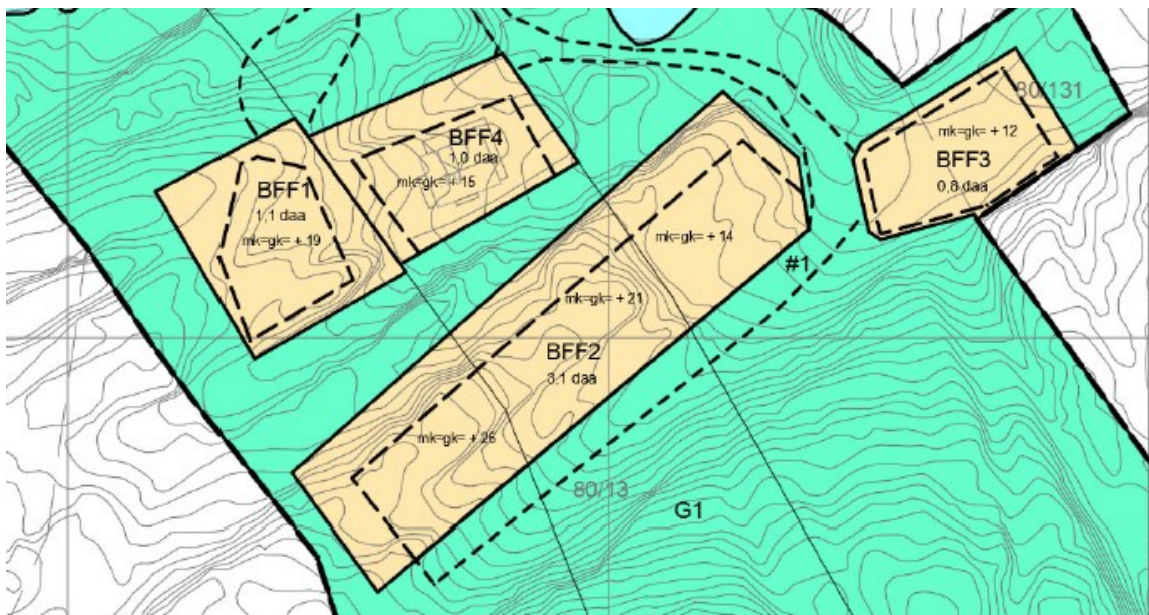
Planområdet omfatter et areal på 41,5 daa. I Tabellen nedenfor framgår arealformålene, og en arealoversikt av de ulike formålene

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
<i>Fritidsbebyggelse - frittliggende</i>	<i>BFF1-BFF4</i>	6,0
<i>Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>	<i>f_BBS1</i>	0,7
<i>Grønnstruktur</i>	<i>G1</i>	30,2
<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone</i>	<i>VFS1</i>	4,6
SUM		41,5

Beskrivelse av planforslaget – bebyggelse og anlegg

Det er regulert inn 4 områder for frittliggende fritidsbebyggelse, BFF1-BFF4.

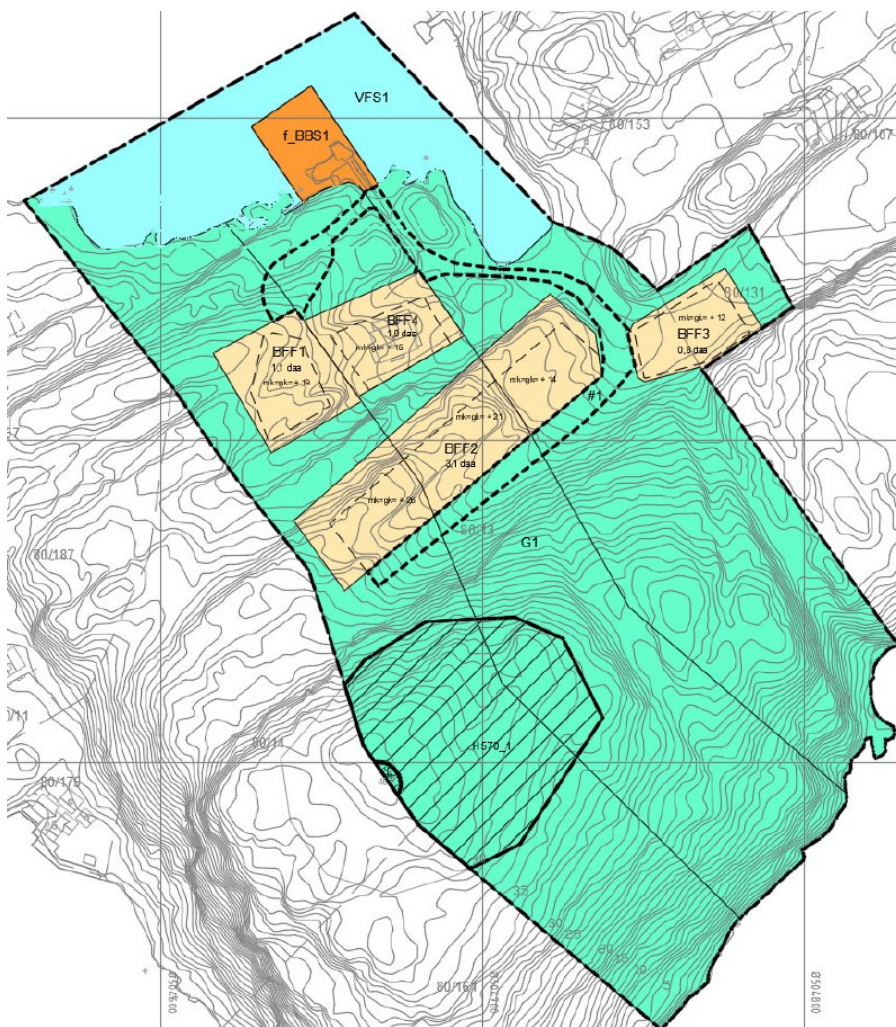
Eksisterende fritidsbolig ligger i område BFF4. Det legges til rette for 5 nye tomter for fritidsbebyggelse i formål BFF1, BFF2 og BFF3.



Utsnitt som viser de tre byggeområdene for fritidsbebyggelse, BFF1-BFF4.

De fire nye tomtene som ligger i områdene BFF1 og BFF2 er alle planlagt plassert på naturlige hyller i terrenget, og med relativt stramme byggegrenser. Det er tatt inn bestemmelser om at graving og sprenging i terrenget skal utføres skånsomt, og at sprengning utenfor nødvendig byggegrøp ikke er tillatt. Områdene som ikke skal nyttes til utbygging, eller uteopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende. Skråninger og fyllinger skal jordkles.

Det er også tatt inn bestemmelser om bebyggelsen, som i stor grad er hentet fra bestemmelsene fra kommunedelplan for kystens byggeområder. Det er bestemmelse om maks m²-BYA=120 m² pr eiendom. Sekundærbygg kan være maks m²-BYA=30 m². I tillegg til maks møne-/gesimskote (mk=gk) som er påført plankartet for hver tomt, er det også tatt inn bestemmelser om maks egenhøyde på primærbygg og sekundærbygg. For områdene BFF2 – BFF4 er bestemmelsene knyttet til egenhøyder hentet fra kommunedelplanen. For primærbolig er maks høyde 7,5 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng, og for sekundærbygg er det tatt inn maks høyde på 5,5 m. For området BFF1 er det satt strengere krav til egenhøyde for primærbolig. Maks høyde er satt til 6,5 m beregnet fra gjennomsnittlig terreng.



Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f BBS1.

Det er regulert inn et felles område for småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS1. Småbåtanlegget er felles for alle tomtene innenfor planområdet. Området for småbåtanlegg ligger i tilknytning til eksisterende landfast brygge på eiendommen gnr/bnr 80/13. Innenfor området planlegges det etablert en flytebrygge som skal dekke båtplass for eksisterende og nye fritidsboliger. Det er tatt inn i bestemmelsene at det tillattes etablert maks 8 båtplasser på flytebryggeanlegget. Hver fritidseiendom får da en fast båtplass, i tillegg til at det er et par båtplasser for besøkende. Løsningen med flytebrygge er valgt, da det er registrert bløtbunnsområde i dette området, og det er ønskelig å berøre sjøbunnen minst mulig. Flytebrygge med utriggere innebærer at det blir kun et par moringer for feste av flytebryggen som skal senkes ned på sjøbunnen. Fortøyning av båtene vil være i flytebrygge og utriggere.

Naturmiljø – biologisk mangfold.

Det er registrert marin naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngør fjorden 51) i området i naturbasen. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag. Det er ikke noen registreringer i naturbasen på land. I kommunedelplan for kystens byggeområder er bløtbunnsområdene omtalt, og det er tatt inn at det ikke bør tillates mudring. Vegetasjon innenfor planområdet er i stor grad furuskog, men noe underskog av lauv. Planforslaget regulerer inn formålet småbåtanlegg innenfor planområdet. Det åpnes kun opp for etablering av ny flytebrygge, med maks 8 båtplasser. Bakgrunnen for valg av løsning med flytebrygge og ikke landfast brygge med flere moringer, er at denne løsningen medfører minst forstyrrelser på sjøbunnen, da det kun er behov for å senke ned moringer en gang for feste av flytebryggen. Anlegget krever heller ikke utfylling eller mudring, noe som også er tatt inn i reguleringsbestemmelsene til formålet. Det er begrenset antall plasser som vil bli etablert, og

Østre Løktene er typisk en sommerøy der fritidsboligene blir benyttet i en avgrenset periode i året.



Eksisterende brygge og fritidsbolig innenfor planområdet.

Grønnstruktur

Områdene på land, som ikke er regulert inn som byggeområde for fritidsbebyggelse, er i sin helhet regulert inn som et stort sammenhengende grønnstrukturområde, G1. Området er på ca. 30 daa, og dekker hele den sydlige delen av eiendommen som består av et kupert terreng med en markant topp, og der terrenget faller markant ned mot sjøen på sydsiden av Østre Løktene. I tillegg omfatter det den nære strandsonen på nordsiden, og arealer mellom byggeområdene.

Det åpnes opp for at det kan ryddes, og opparbeides stier i området, med en bredde på inntil 1 m og det kan anlegges enkel trapper/klopper der terrenget krever det. I utgangspunktet skal området bevares med steds egen vegetasjon, men det åpnes opp for tynningshogst og krattrydding.

Vann og avløp

Eksisterende fritidsbolig er tilkoblet privat vann- og avløpsledninger som ligger som Sjøledninger. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at nye fritidsboliger må kobles til VA-anlegg før de tillates tatt i bruk

Hensynssoner

- *Båndlegging etter lov om kulturminner, H730*

Det er tidligere registrert en gravrøys på Østre Løktene. Agder fylkeskommune v/kulturminnevern har kontrollregistrert gravrøysen og korrigert geometrien. Selve gravrøysen ligger utenfor planområdet, på eiendommen gnr/bnr 80/14 rett vest for planområdet. Den del av sikringssonen rundt gravrøysen som ligger på eiendommen gnr/bnr 80/13, er regulert inn med hensynssone H730, båndlegging etter lov om kulturminner. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse for området etter innspill fra kulturminnevern.

- *Båndlegging etter lov om kulturminner, H730*

Det er tidligere registrert en gravrøys på Østre Løktene. Agder fylkeskommune v/kulturminnevern har kontrollregistrert gravrøysen og korrigert geometrien. Selve gravrøysen ligger utenfor planområdet, på eiendommen gnr/bnr 80/14 rett vest for planområdet. Den del av sikringssonen rundt gravrøysen som ligger på eiendommen

gnr/bnr 80/13, er regulert inn med hensynssone H730, båndlegging etter lov om kulturminner. Det er tatt inn reguleringsbestemmelse for området etter innspill fra kulturminnevern.

Bestemmelsesområde – vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg, #1

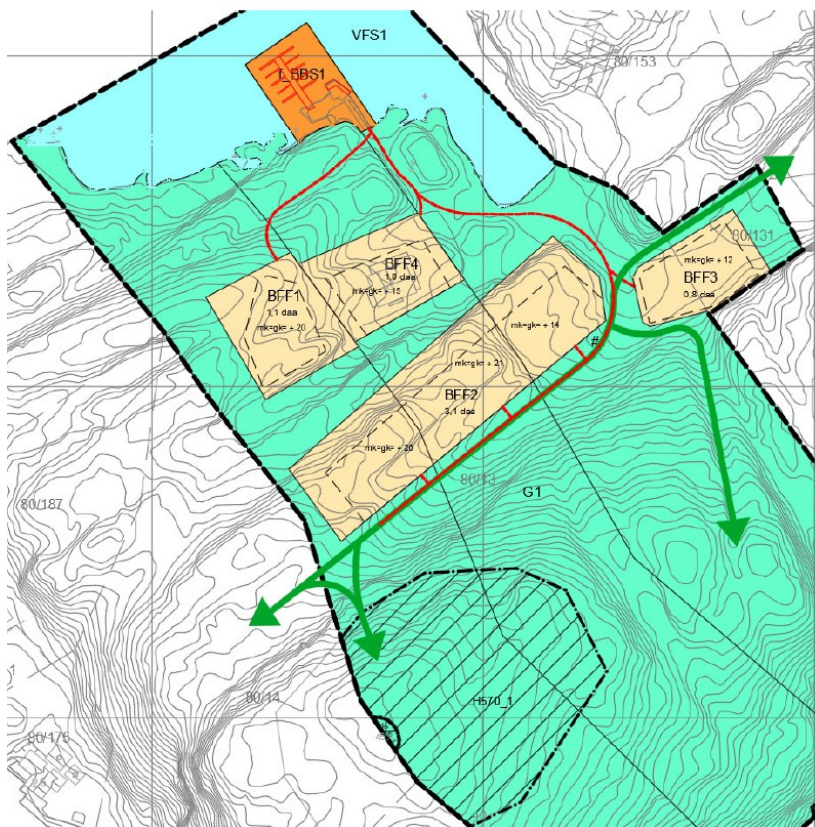
Det er regulert inn tre «korridorer» med bestemmelsesområde – vilkår for bruk av areal, bygning og anlegg, #1. Disse korridorene går fra brygge (småbåtanlegg) og frem til tomtene. Innenfor områdene kan det anlegges terrengtilpassede stier med en maks bredde på 1,5 m. I bestemmelsene er det tatt inn at stiene kan gruses. Det åpnes opp for mindre partier med trapper. En har valgt å ikke regulere inn formålet turveg med en bredde på 1,5 m, men heller en litt bredere korridor, slik at en kan anlegge best mulig terrengtilpassede stier på stedet når de skal etableres.

Rekkefølgebestemmelser

I § 6 i bestemmelsene er det tatt inn to rekkefølgebestemmelser. Det ene stiller krav om at det må dokumenteres parkering og båtplass på landsiden før det gis igangsettingstillatelse til nye fritidsboliger, og den andre rekkefølgebestemmelsen stiller krav om tilkobling til VA-anlegg.

Friluftsliv, rekreasjon og folkehelse

Mesteparten av planområdet reguleres til grønnstrukturområde, der områdene som ikke vil bli definert som innmark etter friluftsløven, vil være tilgjengelig for alle å bevege seg i. Gjennom reguleringsbestemmelsene til grønnstrukturområdet åpnes det opp for at det kan etableres stier i området. Det vil dermed kunne legges bedre til rette for ferdsel innenfor planområdet. Det vil stort sett være utøvelse av lokalt friluftsliv i området, av de som har fritidsboliger på Østre Løktene. Planforslaget er utformet slik at det er mulig å gå gjennom området samt ta seg opp på øyas høyeste topp.



Gangforbindelser i og gjennom planområdet.

Beskrivelse av planforslaget - landskap

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Fritidsboligene er foreslått plassert på nordsiden av øya, i nærheten av eksisterende fritidsbolig. En tomt er plassert rett vest for eksisterende fritidsbolig, og tre stykker i bakkant ett nivå over eksisterende fritidsbolig, på naturlige hyller i terrenget.

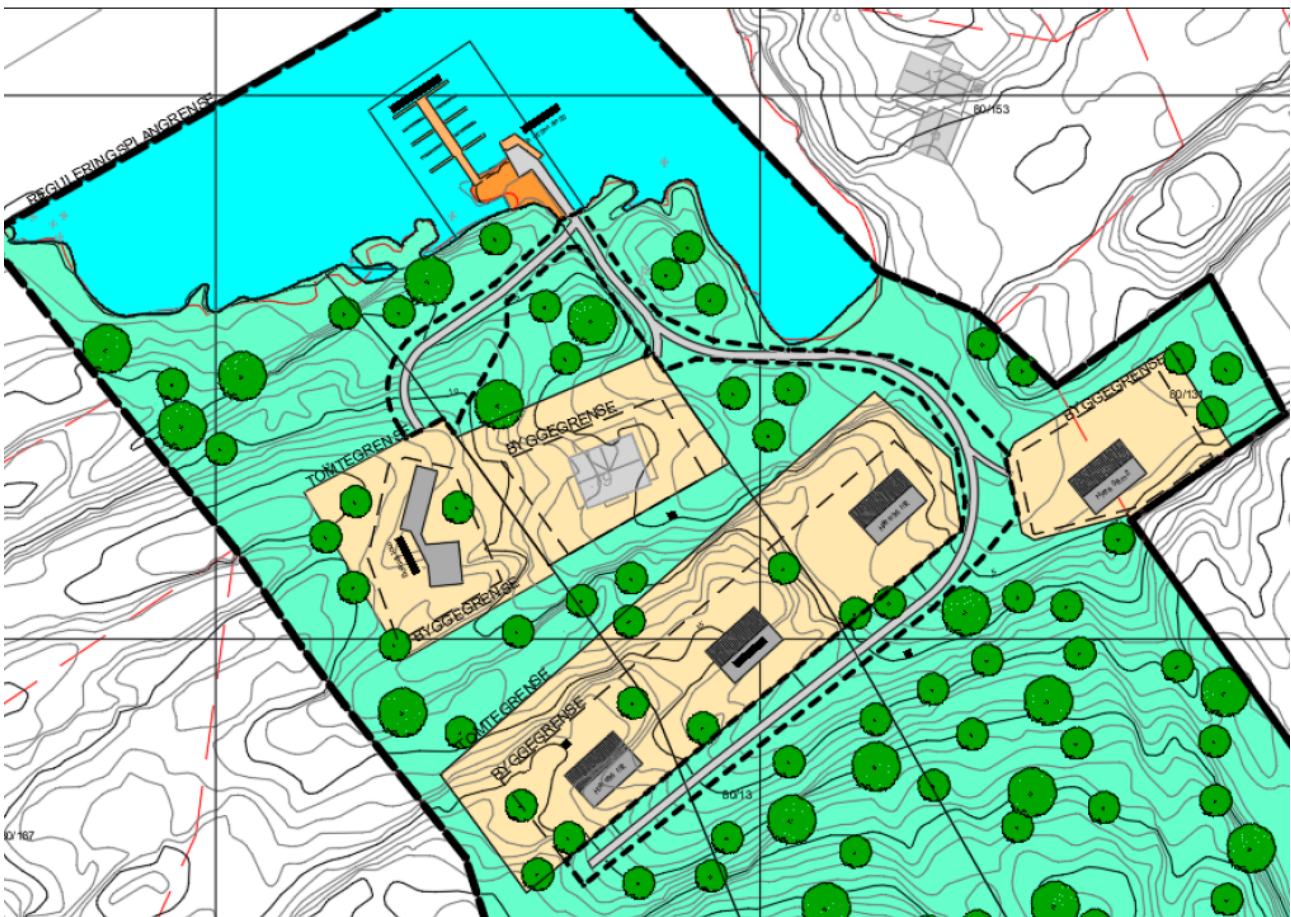
Terrenget stiger her noe fra øst mot vest, og tomtene er dermed lagt tilsvarende på tre ulike nivå. I tillegg er det en tomt som ligger relativt lavt i terrenget, delvis skjult bak en liten kolle mot sjø helt øst i planområdet.

Det er laget illustrasjonsplan som viser mulig utbygging av planområdet, og flere snitt. Som det fremgår av snittene ligger fritidsboligene på ulike nivåer i alle retninger, og er dermed godt tilpasset terrenget. Terrenginngrepene blir minimalisert så godt som mulig. Dette gir også større variasjon i uttrykket enn en rekke med fritidsboliger på samme nivå. Tomtene er også store, ca. 1 daa hver, noe som gir bedre muligheter til å få gode terrengtilpassede fritidsboliger og uteområder.

Det er også satt relativt strenge byggegrenser der både primærbolig, sekundærbygg og uteplasser kan etableres.



Figur 19. 3D-utsnitt sett fra sjø retning sørøst. Planlagte fritidsboliger og brygge er vist med grått. Eksisterende bygg er vist med hvitt. Planlagte fritidsboliger ligger tilbaketrukket fra sjøen og med god støtte i terrenget. I tillegg vil vegetasjonen i området skjerme fritidsboligene ytterligere. Planlagte brygge ligger tilbaketrukket inne i bukta.



Gjeldende regelverk på området

Plan og bygningsloven

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplanen for kystens byggeområder

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Det reguleres ikke inn noen offentlige arealer som skal overtas av kommunen.

Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer.

Folkehelse

Stier gjennom planområdet er ivaretatt.

Vurderinger

Kommunedirektøren anser innsendte plandokumenter til å være tilstrekkelig for å fremme saken til 1.gangehandling.

Det ble i oppstartsmøtet gitt særskilte krav om dokumentasjon for å synliggjøre konsekvenser av planforslaget mht. landskap. Innlevert underlag inneholder derfor et større utvalg av illustrasjonsplaner, snitt og 3D-illustrasjoner.

Kommunen hadde særlig 3 fokusområder i oppstartsmøtet.

- Landskapstilpasning
- Brygge og tilpasning til naturtype
- Friluftsliv – stier gjennom planområdet.

Temaene er etter vårt syn tilstrekkelig beskrevet i underlaget sendt til kommunen.

Det kom inn 8 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeidet.

Det er særlig merknader knyttet til landskap/landskapsbildet, bryggeløsning, naturtypen bløtbunnsområde og kulturminner.

Landskap

Planområdet ligger i et sårbart område der mye av byggearealet ligger i nærhet til sjø og er eksponert fra sjøen. Kommunen legger betydelig vekt på landskapstilpasning ved behandling av slike plansaker. Det er laget illustrasjonsplan som viser mulig utbygging av planområdet, og flere snitt. Det er tre snitt som går fra sjøen i nord mot sør gjennom de tre byggeområdene, og ett snitt som er vist gjennom byggeområde BFF2 fra øst mot vest. Som det fremgår av snittene samt 3D-illustrasjonene ligger fritidsboligene på ulike nivåer i alle retninger.

Kommunedirektøren mener det er gjort gode grep ved plassering av tomtene.

Fritidsboligene vil ha god ryggdekning i landskapet rundt. De ligger samlet og nær eksisterende fritidsbebyggelse. Det er lagt inn føringer ved bestemmelser og i plankartet for sprengningsarbeider, terrengbehandling, fargebruk, høyder og planeringsnivå. Det er avsatt endel areal til grønnstruktur. Her skriver planlegger at det kan tillates tynningshogst og krattrydding.

Det blir et flytebryggeanlegg som vil være et negativt innslag i landskapsbildet. Et anlegg for 8 båter synes å være akseptabelt.

Naturmiljø – biologisk mangfold.

Det er registrert marin naturtypen bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngørfjorden 51) i området i naturbasen. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag.

Løsningen med flytebrygge er valgt, da det er ønskelig å berøre sjøbunnen minst mulig. Det synes å være en fornuftig løsning.

Flytebrygge med utriggere innebærer at man får begrenset antall moringer for feste av flytebryggen. Fortøyning av båtene vil være i flytebrygge og utriggere. Pga. valg av type brygge, og en begrensning i hvor lenge det vil ligge båter i området, vurderer planlegger at en får en akseptabel konsekvens for bløtbunnsområdene. Det er lagt inn reguleringsbestemmelser om at mudring og utfylling ikke skal tillates.

Fiskeridirektoratet region Sør forutsetter at kommunen beskriver og vurderer planens virkninger på det aktuelle bløtbunnsområdet og øvrige miljøverdier i sjø, jf. pbl § 4-2 første ledd. Videre at man sikrer avbøtende tiltak i form av bestemmelser om håndtering av utslipp og avfall, slik at risiko for miljøskadelige stoffer minimeres. Fiskeridirektoratet forutsetter også at kommunen inntar i reguleringsbestemmelsene at mudring og utfylling ikke skal tillates. Eventuelt at man besørger kartlegging av, og vurdering av konsekvenser for, viktige naturverdier i sjø fra uavhengig og kvalifisert faglig hold. Det ønskes innspill i høringsperioden på om planlegger har gjort tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av virkning av bløtbunnsområdet.

Båtoppstillingsplass

Å finne en egnet plassering for brygge innenfor planområdet er utfordrende, da området preges av flere interesser som bør hensynstas, så som naturmangfold og landskap. Det er i kommuneplanen ikke avsatt areal til bryggeanlegg i tilknytning til fritidsbebyggelsen. Fylkesmannen gir råd om at det vurderes om behov for brygge kan søkes løst via andre mer egnede bryggeområder på øya. Det er ikke aktuelt for forslagsstiller, og kommunedirektøren kan si seg enig i denne vurderinga. Det vanskeliggjøres av tilgjengeligheten på den kuperte/skogkledde øya og et stort anlegg vil også være et betydelig innslag i landskapsbildet.

I forbindelse med bryggeanlegget, har flere offentlige myndigheter påpekt viktigheten av å samlokalisere og videreføre eksisterende brygge i form av et flytebrygge-anlegg. Det er også fulgt opp av planlegger (plassering rett ved eksisterende brygge)

Videre er det foreslått avbøtende tiltak i form av bestemmelser.

Fylkesmannen gir råd om ikke å legge til rette for bod/lager langs strandsonen. Det tillates det heller ikke i planen. Størrelse på anlegget kan diskuteres. Fylkesmannen skriver at anlegget bør utformes enkelt, og begrenses i størrelse til hva som er absolutt nødvendig for å dekke sikker adkomst til øya. I planforslag er det lagt opp til en flytebrygge på 8 plasser som dekker tilkomst for 6 fritidsboliger pluss 2 besøksplasser. Kommunedirektøren ønsker her innspill på valgt løsning, plassering og størrelse når planen sendes ut på høring.

Hensynet til barn og unge / folkehelse

Det er avsatt områder til grønnstruktur innenfor planområdet som barn kan leke i. Stier i og gjennom området er ivaretatt.

Kulturminner og kulturmiljø.

Det er ingen nyere kulturminner, eller kulturmiljø, innenfor planområdet. Eksisterende gravrøys ble kontrollregistrert, og geometri ble korrigert. Området er sikret gjennom hensynssone i planen.

Naturmangfoldloven

Forholdene til kravene i kap II i naturmangfoldloven er vurdert.

Konklusjon

Planforslaget er i tråd med kommuneplanens arealdel og kommunedirektøren anser innsendte plandokumenter til å være tilstrekkelig for å fremme saken til 1.gangsbehandling. Med bakgrunn i vurderingene ovenfor anbefales det at planen sendes ut på høring og legges ut til offentlig ettersyn.

Tvedestrand, 21.09.2020

Kommunedirektøren