



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/4848-16
Saksbehandler Silje Severinsen

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

Første gangs behandling - Detaljregulering gnr. 90, bnr. 2 - Krokvåg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalget vedtar med hjemmel i pbl. §§ 12-10 og 12-11 å legge planforslag for detaljregulering av gnr. 90, bnr. 2 – Krokvåg (PlanID 189) med tilhørende planbeskrivelse, plankart og bestemmelser ut på høring og offentlig ettersyn i 6 uker

Vedlegg

Detaljregulering Krokvåg gnr. 90_bnr. 2

Plankart

Planbestemmelser

ROS-analyse

Planbeskrivelse

Merknader_samlet_ny

Fiskeridirektoratet - uttalelse til oppstart av planarbeid - Detaljregulering for gnr 90 bnr 2 Krokvåg - Tvedestrand komm(5164465)

Bakgrunn for saken

Tvedestrand kommune mottok 09.01.23 forslag til detaljregulering for del av parsell gnr. 90, bnr. 2 fremmet av Asplan Viak AS, utarbeidet for grunneierne Bodil og Geir Audun Løvdal. Forslaget gjelder ny bolig og uthus på tomt som i dag nyttes til sjøbu og som i sin tid har vært i bruk som næringsbygg til den gamle butikken på Krokvåg.

Melding om planarbeid ble sendt ut offentlige myndigheter/fagetater i e-post 04.11.22 og til private hjemmelshavere iht. naboliste fra kommunen, i brev samme dag, med svarfrist 06.12.22. Melding om oppstart ble annonsert i Tvedestrandsposten.

Tidligere vedtak

Det er ikke vedtatt noe i plansaken tidligere.

Det er imidlertid søkt om riving og oppføring av bolig hvor det i 2017 ble vedtatt bygge- og deleforbud i hele planområdet, med begrunnelse av at saken burde avklares gjennom en planprosess. Kommunedelplanen skulle opp til revisjon, og søknaden skulle vurderes i den kommunale planleggingsprosessen. Kommunen binder seg til å avgjøre planspørsmålet senest fire år etter at forbud er nedlagt.

Offentlig ettersyn

Det er innkommet innspill fra offentlige myndigheter og to merknader fra grunneiere/naboer. Uttalelsen fra fiskeridirektoratet er vedlagt i eget dokument.

Mottatte merknader er oppsummert og kort kommentert av Asplan Viak (AV)

Avsender/dato	Utdrag av innspill	Søkers svar
Statens vegvesen, 07.12.2022	<p>Det er Agder Fylkeskommune som vegeier som følger opp kravene til utforming og frisikt i avkjørsel ved Fylkesvei nr. 411</p> <p>I forbindelse med etablering av ny bolig bør det redegjøres for sikker skoleveg.</p>	<p>Grunnen til at fylkesveien var tatt med i meldingen ut til senter var å ta med krysset med siktsoner i reguleringen. I planforslaget er grensen trukket langs innerkant av Fylkesveien, slik at det kun er utforming av kryss og sidearealet innenfor siktsonene inngår.</p> <p>Frisiktsoner i avkjørselen fra fylkesveien er regulert iht. vegvesenets krav i brev av 28.04.2016. Del av frisiktsonen som så vidt berører hjørner av boligeiendommen på hver side er regulert med hensynssone med tilhørende bestemmelser. Arealene utgjør hhv, 0,78 m² (BF1) og 3,98 m² (BF2). Det er iht. vilkårene i vegvesenets tillatelse eier eller bruker som har ansvar for å etablere siktsonen iht. kravet.</p> <p>(utdrag planbeskrivelse) 3.7. Barn og unges oppvekstsvilkår Barn og unge vil ha mulighet for fritidsaktiviteter med friluftsliv, jakt og fiske ved og på sjøen og i de store omkringliggende skog- og naturområdene. Dersom Dypvåg skole (1 -7 trinn) legges ned slik vi har forstått at bestemt, må elever i området kjøres med buss til skolen på Lyngmyr.</p> <p>Det er vedtatt at Dypvåg skole legges ned fra sommeren 2023.</p>
Statsforvalteren i Agder, 05.12.2022	<p><u>Klippeblåvinge</u> Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder har gitt dispensasjon 16.12.2016 fra forskrift om</p>	<p><u>Klippeblåvinge</u> Vilkår gitt ... er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.</p> <p><u>Strandsone</u></p>

	<p>klippeblåvinge som prioritert art §§ 3 og 4. Aktuell dispensasjon gjelder så lenge tiltaket reguleringsplanen åpner for i hovedsak tilsvarer tiltaket som det ble gitt dispensasjon til.</p> <p>Det legges til grunn at vilkår for dispensasjon gitt 16.12.2016 innarbeides i reguleringsbestemmelsene</p> <p><u>Strandsone</u> Bestemmelser om estetikk og volum i kommunedelplanen videreføres i reguleringsplan</p> <p>Oppfordres til at kyststi reguleres inn i planforslaget.</p> <p>Legger til grunna at hensynssone - <i>faresone høyspentanlegg</i> videreføres reguleringsplan</p>	<p>krav/anbefaling er ivaretatt i planforslaget. Den private veien langs sjøen ev. også vil ha funksjon som del av en sammenhengende kyststi</p> <p>Faresone H370 er lagt inn i bestemmelsene</p>
<p>Agder Fylkeskommune, 06.12.2022</p>	<p>Den nåværende bygningen på tomten er listet som oppført før 1850 (SEFRAK). Det kan se ut til at bygningen har gjennomgått endringer i nyere tid, og fylkeskommunedirektøren vil ikke ha innvendinger til at bygget rives.</p> <p>Det vektlegges at nye bygninger får en tradisjonell utforming som er tilpasset det øvrige bygningsmiljøet i området, i tråd med kommunedelplanens bestemmelser.</p> <p>Tradisjonell utforming vektlegges og sikres gjennom gode bestemmelser</p> <p>Ingen merknader som gjelder automatisk fredede kulturminner</p> <p>Følge opp bestemmelser Kommunedelplan pkt 6</p>	
<p>Kystverket, 21.11.2022</p>	<p>Dersom det planlegges tiltak i sjø, forventes det beskrivelse av ringvirkninger for</p>	<p>Planen legger opp til en fortsettelse av nåværende bruk av sjøarealet innenfor</p>

	<p>sjøfarende og andre brukere av sjøområdet inngår i planbeskrivelsen</p>	<p>planområdet. Eksisterende brygger skal opprettholdes. Vi kan ikke se at tiltaket får noen konsekvenser for «sjøfarende eller andre brukere av sjøområdet».</p>
<p>Agder energi, 22.11.2022</p>	<p>Agder Energi har en 22 kV høyspentlinje i det aktuelle området som det må tas hensyn til. Det er en byggeforbudssone 7,5 m dvs. meter fra senter av 22 kV luftlinje til nærmeste bygningsdel. Denne byggeforbudssonen må tegnes inn i plankartet.</p> <p>Veier og parkeringsplass for biler kan tillates ved og under høyspentlinjen så fremt at det er minimum 6 meter fri høyde fra ferdig planert terreng og opp til jordtråden.</p> <p>Anbefaler at det reguleres inn hensynssone på 15 meter fra høyspentlinjen hvor det ikke er tillatt for utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde mm (eks kranbil)</p> <p>Alt anleggsvirksomhet innenfor 30 m kreves henvendelse til AEN for å få avklart sikkerhetstiltak for hver gang. Sprenging i nærheten av AEN sine linjer må ikke forekomme uten avtale med AEN.</p>	<p>Krav til byggegrenseavstand fra høyspentlinje er innarbeidet med hensynssone.</p> <p>Anbefalingen om en ekstra hensynssone på 30 m er ivare tatt i bestemmelse.</p>
<p>Svein M. Jensen/ Aud Jensen, 05.12.2022</p>	<p>Jensen viser til at det i planinitiativet under tilleggsopplysninger kun er oppgitt tiltakshaver som grunneier, og påpeker at det innenfor planavgrensningen også finnes andre grunn-eiere og rettighetshavere.</p>	<p>Det riktig som Svein M. Jensen påpeker. Det som imidlertid nok er ment i planinitiativet er at tiltaket skal gjennomføres på tiltakshavers egen eiendom, og det var krav fra kommunen at veien måtte reguleres fram til fylkesveien.</p>
<p>Knut Rune Kleven, 02.12.2022</p>	<p>Det fremgår at bolighuset vil ha tilsvarende størrelse, utforming og plassering som sjøboden, og at det derfor ikke skulle oppstå tap av utsikt, sol eller annen sjenanse. Den nye bebyggelsen skal også være tilpasset parsellen og omkringliggende areal og derfor ha omtrent samme</p>	<p>Vi kan ikke se at en utbygging iht. planforslaget vil medføre «betydelige ulemper» for eiendommen 90/1, eller at tiltaket fører til endringer for ferdsel og bruk av strandsonen. Kleven beholder i hovedsak dagens utsikt fra eiendommen og bolighuset.</p>

	<p>virkning på landskap og omgivelser som dagens bebyggelse.</p> <p>Dette er positivt. Men vi legger til grunn at ny bebyggelse vil bli noe større i volum enn hva som er tilfellet pr i dag.</p> <p>Like vest for boligen vil det være bryggeanlegg og flere typiske «strand tomter» som sikrer omkringliggende eiendommer tilgang til strandsonen. Hensyn til fri ferdsel og friluftsliv står sterkt langs sjøkanten. I den grad det tillates bygg er det mindre sjøhus/naust. Slike bygg er små, av enkel karakter og lite skjemmende for omgivelser. Helårsbolig med tilhørende uthus er noe ganske annet, og vil kunne bryte med områdets karakter.</p>	<p>Vi kan heller ikke se at en helårsbebyggelse vil være i strid med formålet i kommuneplanens arealdel /KDP 39.</p>
<p>Fiskeridirektoratet, 16.12.2022</p>	<p>Det er registrert naturtypen poller i Krokvågkilen samt gytefelt for torsk i sjøen utenfor gbnr 90/2. Se eventuelt Fiskeridirektoratets kartverktøy: https://portal.fiskeridir.no/plan for nærmere informasjon. Det kan videre utøves et generelt yrkes- og fritidsfiske i farvannet.</p> <p>Ved tiltak, eller med virkning til, i sjø forutsetter vi avbøtende tiltak mot forurensing og skadelige utslipp, og at dette tas inn i reguleringsbestemmelsene</p> <p>For å unngå negative konsekvenser i størst mulig grad for det marine miljø, bør mer inngripende tiltak og særlig støyende arbeider, dersom de finnes nødvendige og kan tillates, foregå i vinterhalvåret når livet i sjøen er mest i ro. I dette tilfellet bør særlig støyende og forstyrrende arbeider legges utenom den mest intense gyteperioden for torsk, februar-april. Vi forutsetter</p>	

	<p>uansett en tilstrekkelig beskrivelse og vurdering av planens virkninger på miljøverdier og andre interesser i sjø, jf. plan- og bygningsloven § 4-2.</p> <p>Fiskeridirektoratet minner om naturmangfoldloven, særlig §§ 7-12, og dens prinsipper om bærekraftig bruk og vern samt «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» pkt. 6.1.: «Planlegging i strandsonen skal ta hensyn til naturmangfold.», pkt. 9.2.: «Ny utbygging skal unngås på arealer med betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» og pkt. 9.3.: «Ny bebyggelse bør trekkes så langt unna sjøen som mulig.» samt pkt. 9.5.: «Terrenginngrep skal unngås på arealer som har betydning for natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. (...)». En bærekraftig forvaltning av kystområdene tilsier at man bevarer soner med verdifull eller høy biologisk produksjon i sjø, slik det ofte er i grunne sjøområder nær land.</p>	
--	---	--

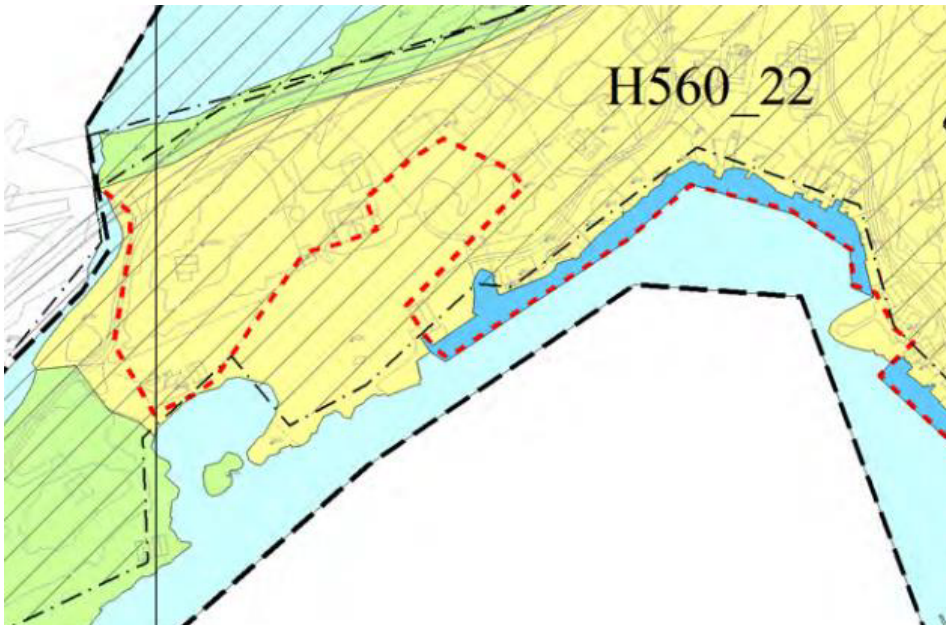
Kommunedirektørens vurdering

Endringer etter offentlig ettersyn

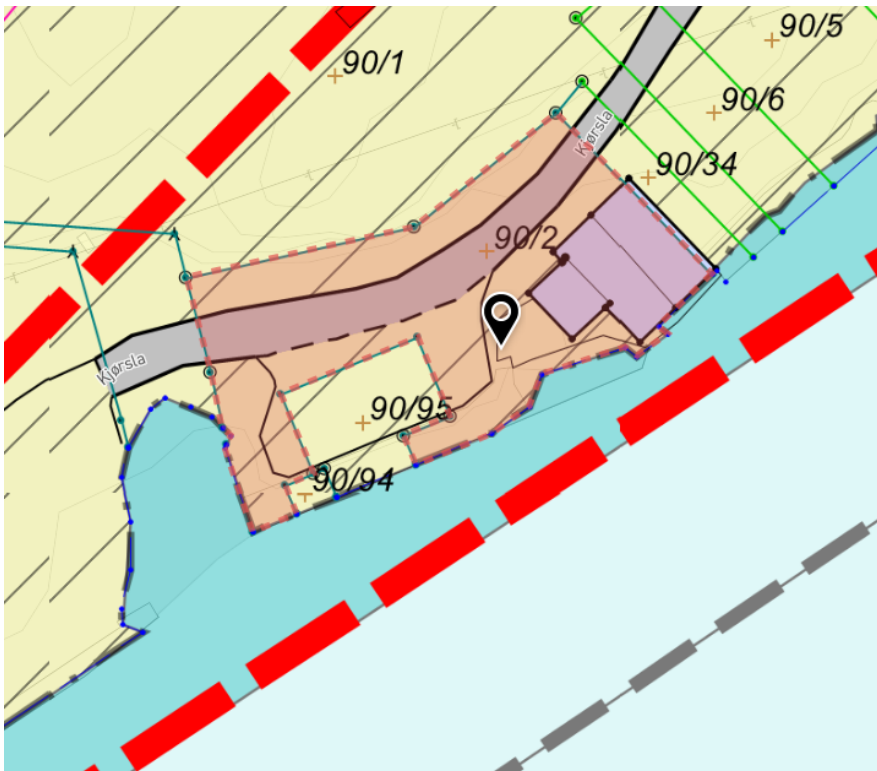
Merknader/innsspill kan leses i sin helhet i vedlagte planbeskrivelse datert 02.01.23. Kommunedirektøren har ingen kommentarer utover vurderinger nedenfor og forslagsstillers kommentarer. Innspill fra Fiskeridirektoratet er ikke kommentert av forslagsstiller og det legges til grunna at dette innarbeides og vurderes i dokumentene og før neste behandling

Gjeldende regelverk på området

Området inngår i kommunedelplan for kystsonens byggeområder, KDP 39 KROKVÅG-KILEN, vedtatt 15.05.2012. Arealformålet er avsatt til boligbebyggelse. Det er fastsatt byggegrense mot sjø i dagens delplan.



Figur 1 overordnet kartutsnitt



Figur 2 Kart over dagens kommunedelplan

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Høyde, utnyttelse og byggegrenser.

Byggegrense i sjø (rød stiplet linje) er avsatt i tråd med byggegrensen i Kommunedelplan for kystsonens byggeområder.

Bygget som skal rives innenfor planområdet er registrert som oppført før 1850. Fylkeskommunen har imidlertid ikke innvendinger til at bygget rives.

I planforslaget fremmes det at ny bebyggelse skal erstatte eksisterende sjøbod med samme plassering og omtrent samme volum. Parsellen som det er ønske om å benytte til bolig, utgjør et areal på ca. 450 m², medregnet felles privat kjørevei fram til nabo-eiendommen 90/24, Det aktuelle tomtearealet mellom sjøen og den private

veien utgjør ca. 275 m² og er bebygd med en eldre sjøbu med grunnflate på ca. 75 m² + et delvis overbygd uteoppholdsområde.



Foto av nåværende sjøbu og tilhørende oppholdsområde

Det er foreslått følgende bestemmelser i reguleringsplan;

5.2. Boligbebyggelse – BF3 (§12-5 nr. 1):

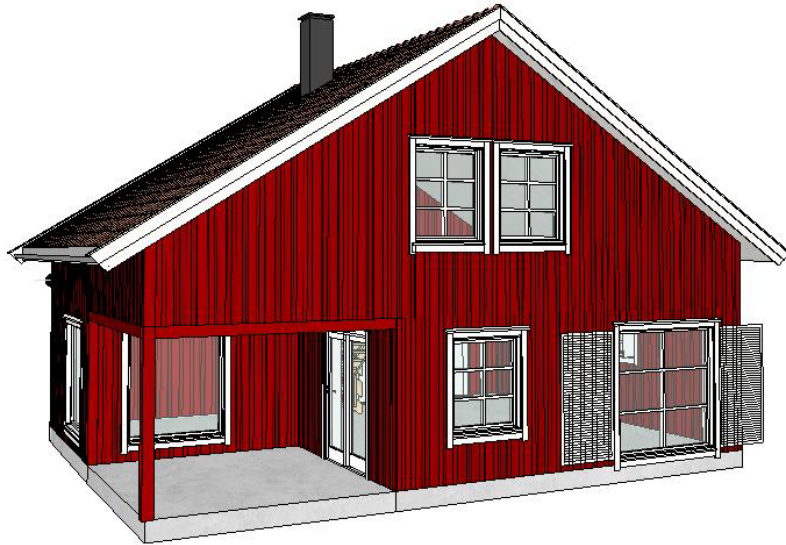
5.2.1. Området nyttes til bolighus med 1 boenhet, og 1 tilhørende uthusbygning/anneks/garasje, utendørs parkering og uteoppholdsareal.

5.2.2. Samlet bebyggelse på tomten skal ikke ha større grunnflate (BYA) enn 200 m². Frittstående uthus/anneks/garasje skal ikke ha større grunnflate (BYA) enn 30 m².

5.2.3. Bolig og uthus må plasseres med nederste gulv ikke lavere enn k. +2,5. Ev. kjeller er unntatt.

5.2.4. Maks mønehøyde målt fra gjennomsnittlig terreng langs byggets fasader, må ikke overstige 8,0 m for bolighuset og 5,0 m for uthus/anneks/garasje.

5.2.5. Bebyggelsens arkitektur, volum/proporsjoner, taktype/-vinkel, dør-/vindusutforming og -inndeling, materialbruk mv. må være tilpasset det eldre bygningsmiljøet området.



Figur 3 skisse av planlagt bebyggelse

Bestemmelse vedrørende Høyde og høydeplassering av bygg er videreført fra dagens kommunedelplanbestemmelser.

Kommunedirektøren påpeker at det i utgangspunktet er viktig å bevare kystnære strøk og sjøbumiljø i stor grad. Det påpekes også av høringsinnspill at volumer og høyder bør underordne seg det miljø og de bygde omgivelser på stedet.

Volum og høyde på dagens bebyggelse er noe uklar for kommunen. I første omgang kan det virke som et 8 m høyt bygg vil virke voldsomt, men samtidig må det bygges for å oppfylle den funksjonen som er tiltenkt. Det vil da være behov for større volum og høyde på en bolig vs. en sjøbu.

Skisser utarbeidet i forkant av oppstartsmøte viste møne på 6,9 m. Det er ikke vist i illustrasjoner (fotomodell/fjernvirkning mm) i planforslaget. Kommunedirektøren har ikke et klart bilde av i hvilken grad foreslått bebyggelse vil være tilpasset stedet.

Legger opp til at høydebestemmelsen reduseres i reguleringsplanen.

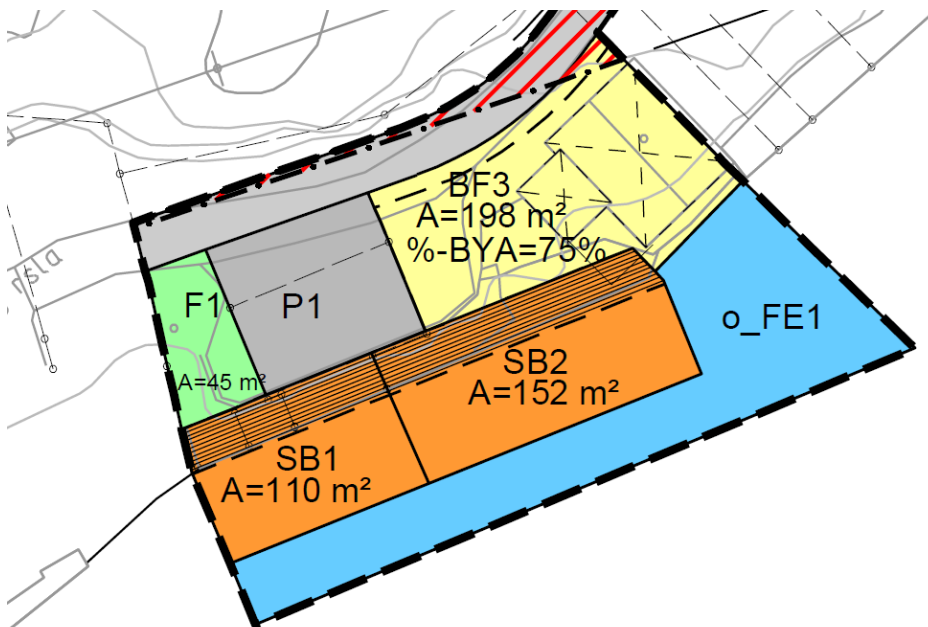
Nåværende bestemmelse om utforming jfr. 5.2.5 legger i stor grad opp til skjønnsvurdering i en senere byggesak. Kommunedirektøren vil tilstrebe at det utarbeides mer detaljerte bestemmelser for ny bebyggelse.

Byggegrenser

Utdrag fra planbeskrivelsen:

Byggegrensen følger formålsgrensen mot øst, syd og vest, og 3 m fra regulert kjørevei langs nordsiden.

I følge plankart ser man stiplet byggegrense i bakkant mot vei og utenfor brygge. Det er videre beskrevet i planbeskrivelsen at byggegrense for øvrig sammenfaller med formålsgrensen. Kommunedirektøren mener at det må fremgå i planbestemmelsene. Slik at man unngår senere tolkningsspørsmål.



Figur 4 forslag til plankart - utsnitt

Bryggeanlegg

Området med dagens brygge og fortøyning er satt av til «småbåtanlegg. Området er delt inn i 2 arealer, det ene for brukere/eiere av parkeringsplass P1 (SMS1) og andre i tilknytning til boligtomten (SMS2). Eksisterende brygge er vist som illustrasjon.

5.3. Småbåtanlegg – SB1 – SB2 (§ 12-5 nr. 1)

5.3.1. Områdene nyttes til fast brygge langs land innenfor areal angitt med byggegrense (illustrert på plankartet).

5.3.2. Området i sjøen nyttes til fortøyning.

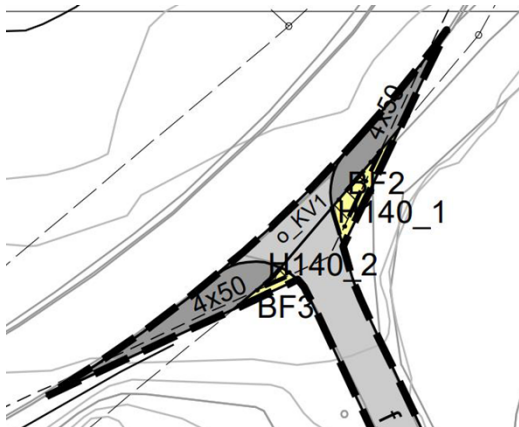
Reguleringsplanen legger opp til en fortsettelse av nåværende bruk av sjøarealet innenfor planområdet. Eksisterende brygger skal opprettholdes.

Formålet for småbåtanlegg går lenger ut i sjø en byggegrensen, området i sjø skal benyttes til fortøyning. Dersom det skal søkes om nye utriggere/fortøyningsbommer påpeker kommunedirektøren at det vil være behov for å innarbeide byggegrense.

Adkomst og parkering

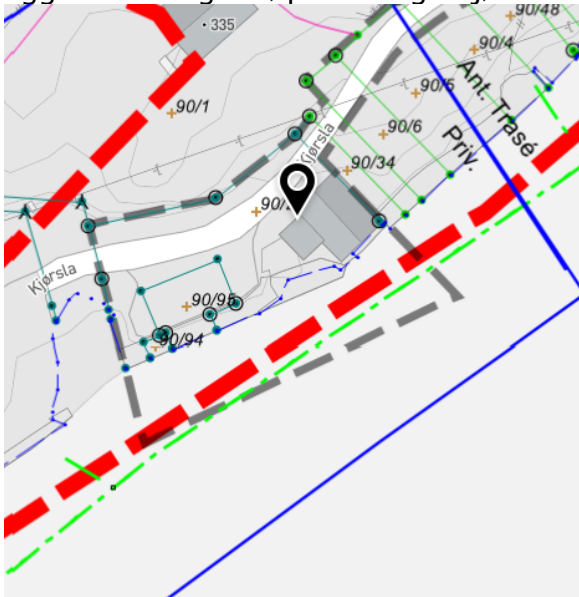
Eiendommen har privat adkomstvei fra Fylkesvei 411.

Frisiktsoner i avkjørselen fra fylkesveien er regulert iht. vegvesenets krav i brev av 28.04.2016. Del av frisiktsonen som så vidt berører hjørner av boligeiendommen på hver side er regulert med hensynssone med tilhørende bestemmelser. Arealene utgjør hhv, 0,78 m² (BF1) og 3,98 m² (BF2). Det er iht. vilkårene i vegvesenets tillatelse eier eller bruker som har ansvar for å etablere siktsonen iht. kravet.



Vann og avløp

Det legges til grunn at det privatrettslige i forhold til vann- og avløp er i orden. Det ligger vann og avløpsledning i sjø i direkte nærhet til eiendommen.



Renovasjon

Det legges til grunn at boligen benytter dagens ordning for renovasjonsinnhenting og at plassering av avfallsbeholdere avklares med renovasjonsselskapet

Ros - analyse

Analysen har ikke avdekket behov for ekstra tiltak utover de vilkår som er fastsatt i tidligere vedtak og overordnede planer.

Konklusjon

Kommunedirektøren fremmer detaljregulering for gnr 90, bnr 2 Krokvåg av 09.01.23 ved å sende forslaget på høring og legge forslaget ut til offentlig ettersyn jf. pbl. §§ 12-10 og 12-11.

Tvedestrand, 12.01.2023

Kommunedirektøren