

DETALJREGULERING PLANBESKRIVELSE



TILTAKSHAVER: BESSFIELD EIENDOM AS

Innhold

1. Innledning – bakgrunn	4
2. Planstatus	4
3. Innspill til planarbeidet.....	5
4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold.....	14
4.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet.....	14
4.2 Dagens arealbruk og tilgrensende eiendommen.....	14
4.3 Landskap og lokalklima.....	15
4.4 Stedets karakter og estetikk	15
4.5 Kulturminner og kulturverdi.....	17
4.6 Naturverdier.....	17
4.7 Rekreasjonsverdi og barns interesser i området	17
4.8 Landbruk.....	17
4.9 Trafikkforhold, skoleveg	18
4.10 Sosial infrastruktur.....	18
4.11 Universell tilgjengelighet.....	18
4.12 Teknisk infrastruktur.....	18
4.13 Grunnforhold.....	18
4.14 Støyforhold	19
4.15 Forurensning	20
5. Beskrivelse av planforslaget	20
5.1 Planlagt arealbruk	20
5.2 Bebyggelse og anlegg.....	20
5.3 Sjøboder.....	21
5.4 Adkomster til lands og på vann	21
5.5 Parkering.....	22
5.6 Småbåtanlegg med adkomst	22
5.7 Lekeplass for barn	22
5.8 Friluftsområde og strandsone	22
5.9 Boligmiljø/bokvalitet.....	22
5.10 Universell utforming.....	23
5.11 VA, strøm og avfall.....	23
5.12 Avbøtende tiltak, løsninger ROS	23
5.13 Rekkefølgebestemmelser	23
6. Vurderinger og konsekvenser av planen.....	23
6.1 Overordnede planer, allmennhetens interesser	23
6.2 Avvik fra overordnet plan og føringer.....	24
6.2.1 Antall boliger.....	24
6.2.2 Byggegrenser til sjø/vann.....	24
6.2.3 Byggegrenser til offentlig vei.....	25
6.2.4 Utforming av avkjøring til området og tilhørende siktsone	25
6.3 Landskap og estetikk	26
6.4 Kulturminner og kulturmiljø	27
6.5 Natur- og ressursgrunnlaget, Naturmangfold	27
6.6 Rekreasjon og friluftsområde	27

6.7	Uteområder	27
6.8	Barns interesser, sosial infrastruktur og sikker skolevei	28
6.9	Universell tilgjengelighet	28
6.10	Energibehov	28
6.11	ROS.....	28
6.12	Landbruk	29
6.13	Overflatevann.....	29
6.14	Teknisk infrastruktur.....	30
6.15	Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringsinteresser.....	30
6.16	Interessemotsetninger	30

Vedlegg:

- 1. Reguleringsplan, Detaljregulering, Sagliene, PlanID 169, målestokk 1: 1000, datert 18.05.2020**
- 2. Reguleringsbestemmelser, Detaljregulering, Sagliene, PlanID 169, datert 18.05.2020**
- 3. ROS-analyse, Sagliene, PlanID 169, datert 19.03.2018**
- 4. Geologisk rapport 814969-RIGberg-NOT-001, datert 19.07.2017**
- 5. Plan for vannforsyning og avløp, Erling Olsen AS**
- 6. Teknisk godkjenning Klaro minirensesanlegg.**
- 7. Snitt gjennom alle tomter.**
- 8. Sendt tidligere: Kopi av alle innspill til varsel om oppstart av planarbeid**
- 9. Jordskifteretten. Rettsforlik angående adkomstvei**
- 10. Forslag - erklæring om frasigelse av klagerett**
- 11. Notat - korrigeringer etter befaring før 1 g behandling**

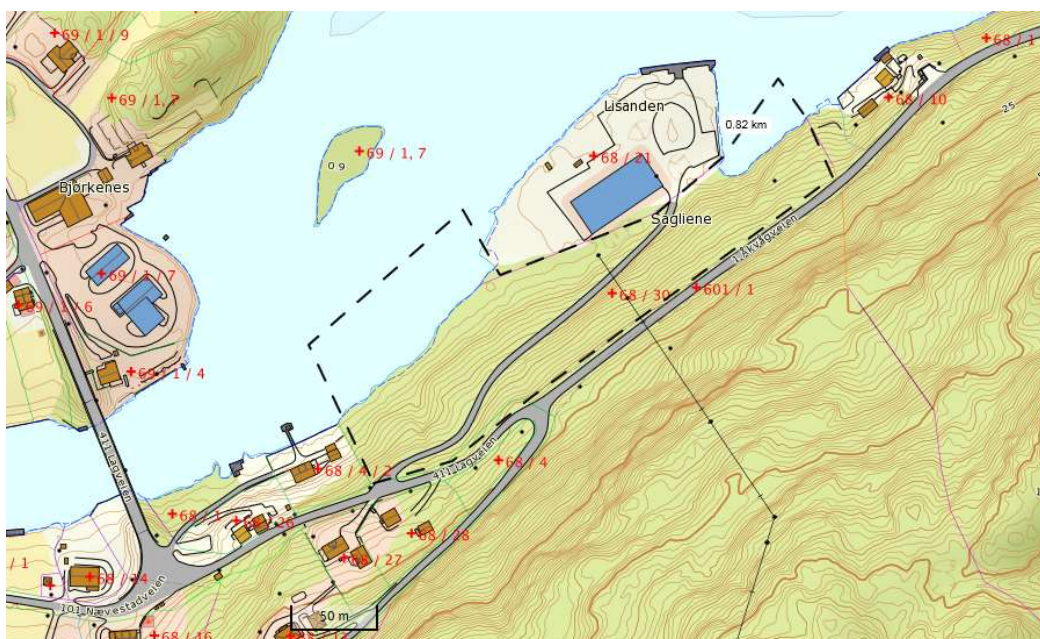
1. Innledning – bakgrunn

Forslagstiller, Hallvard Sigurdson via Bessfield Eiendom AS, ønsker å utarbeide detaljreguleringsplan på eiendommen gnr. 68, bnr. 30 i Laget i Tvedestrand.

Planområdet utgjør område LNFBB19 i Kommuneplan 2017-2029. Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav til reguleringsplan før tiltaket kan finne sted.

Hallvard Sigurdson er grunneier i planområdet og Stærk & Co AS, avd. Vegårshei er innleid plankonsulent. Det er ikke krav om konsekvensutredning til planen.

Formålet med planarbeidet er å regulere området til 4 boliger, 4 sjøboder, brygger, lekeplass, renovasjon, vann og avløp, parkering og adkomst. Øvrig areal er grøntområde.



Planområdet er avgrenset som vist på kartskissen ovenfor.

Planforslaget omfatter hele gnr. 68 bnr. 30.

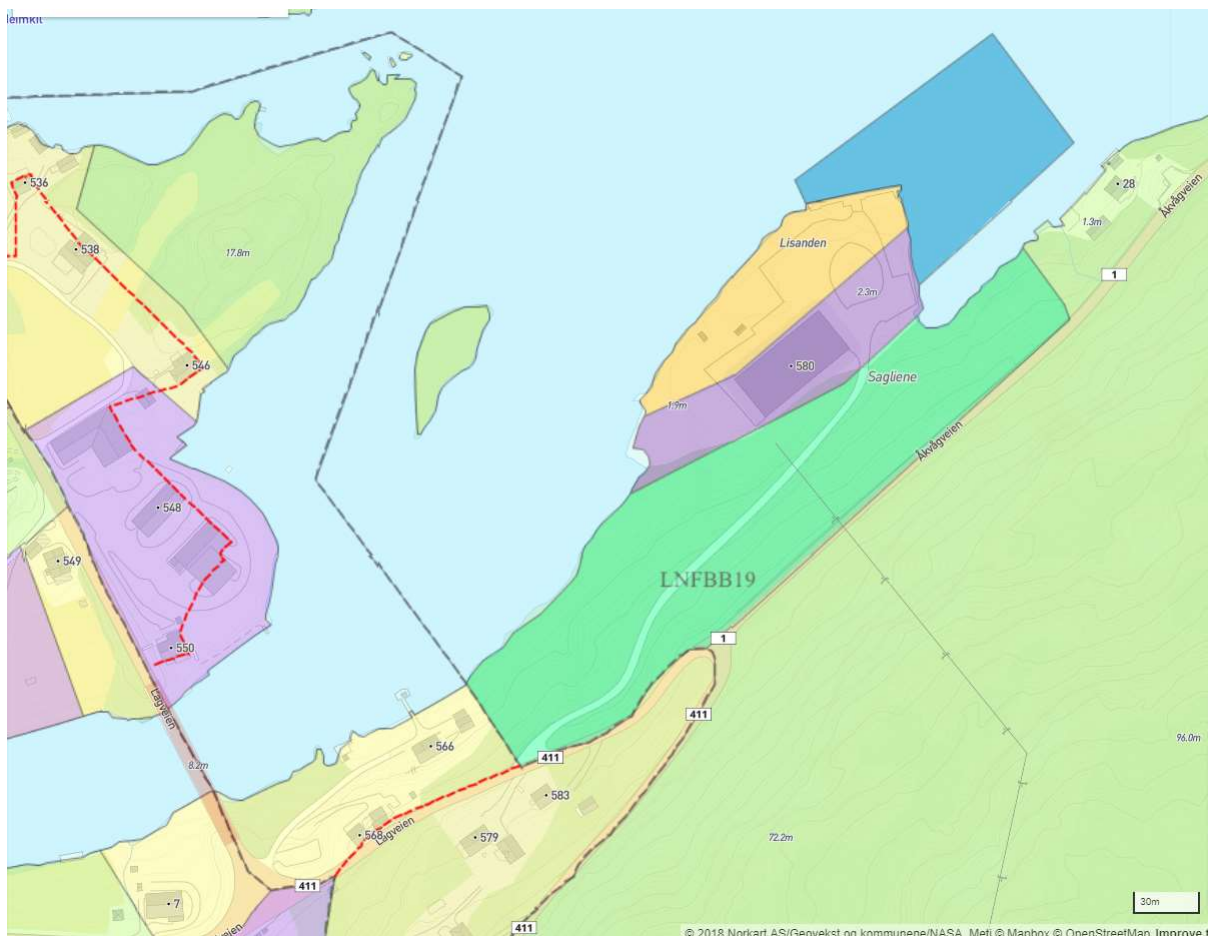
2. Planstatus

Fylkeskommunale planer

Det er ikke fylkeskommunale planer med relevans for planarbeidet.

Kommuneplan

Arealbruksformålene i reguleringsplanen er i samsvar med gjeldende kommuneplan.



Kartutsnitt: Kommuneplanens arealdel 2017-2029. Planområdet er LNFB19. Tilstøtende arealbruk (Lisanden) er avsatt til industri, fritidsbebyggelse og båthavn.

3. Innspill til planarbeidet

Varsel ble sendt til berørte parter 02.10.2017 og annonsert i Tvedestrandsposten 05.10.2017 og på kommunens og Stærk & Co as sine hjemmesider med uttalefrist 03.11.2017. Det kom 11 innspill til varselet, se vedlegg 7. Disse refereres kort og kommenteres nedenfor:

Laget Vel, brev datert 24.10.2017

Laget Vel uttaler sitat «Laget vel er særdeles positive til at grunneier ønsker å utvikle område til boliger» sitat slutt. Laget vel mener en estetisk god utbygging i dette området vil være positivt for hvordan sentrum i Laget fremstår.

Setter pris på at utbygger legger opp til at strandsonen blir mer tilgjengelig for allmennheten. Velet ønsker badeplass og vil samarbeide med grunneier om å etablere dette.

Våre kommentarer

Det er hyggelig at tiltaket blir så positivt mottatt av de som alt bor i området. Planen legger opp til å øke øke allmennhetens tilgang til strandsonen. En korridor langs Lagelva er regulert til friluftsmål, og det er regulert inn badeplass og lekeareal ved siden av hverandre ved sjøen.

Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 13.11.2017

Støtter de vurderinger som kommunen gjorde i konsekvensutredningen av innspill 19 i kommuneplanarbeidet.

Ber om at man i planen viser hvordan man har ivaretatt hensyn til estetikk og landskap, flom og skred, trafikkssikkerhet og strandsoneforvaltning.

Ny bebyggelse blir synlig fra store deler av Laget. Eksisterende bebyggelse er fra 1800-tallet, og ny bebyggelse bør plasseres og utformes på en måte som viser tilhørighet til områdets karakter og særpreg.

Planområdet er befart av arkeolog. Det er konkludert med at det ikke er nødvendig med en arkeologisk registrering i denne saken.

Våre kommentarer

Kommunens vurderinger i konsekvensutredningen er behandlet i forbindelse med innspillet fra Fylkesmannen. Se dette nedenfor.

Estetikk og utforming sikres ved tomteinndeling, byggegrenser og bestemmelser, samt at all ny bebyggelse skal godkjennes av Tvedestrand kommune og underordne seg byggeforskrifter. For landskap gjelder at også ny bebyggelse vil få god ryggdekning i bakenforliggende terreng, og vil inngå i et landskap der det alt er bebyggelse i nord, sør og på fremsiden i vest. Området vil fremstå som en utvidelse og fortetting av eksisterende bebyggelse. Flom og skred er utredet av Multiconsult. Se vedlagt rapport.

Trafikkssikkerhet er ivaretatt ved å følge anbefalingene gitt av Statens vegvesen.

Hensyn til strandsoneforvaltning er ivaretatt ved at man i planen har sikret areal for allmenn ferdsel til og lang sjø og vassdrag (friluftsmål). Videre ved at det foreslås lekeplass og badeplass ved sjøen. Velforeningen i Laget uttaler at de gjerne vil engasjere seg i etableringen av badeplass. Det er og planlagt 1 felles brygge lokalisert til området hvor kommunen alt har lagt ut areal til fremtidig båthavn, i et område der det ikke er allment tilgjengelige arealer på land.

Ny bebyggelse er plassert slik at den følger det mønster som tegnes av eksisterende bebyggelse.

Fiskeridirektoratet, brev datert 10.10.2017

Planen har ikke negative konsekvenser for fiskeriinteresser eller marint biologisk mangfold. Ut over dette har direktoratet kun generelle merknader til brygger og småbåtanlegg. De ønsker at småbåtplasser søkes samlet i færre, større anlegg fremfor å belaste en rekke områder.

Foreslår at følgende vurderes som vilkår for etablering av småbåtanlegg/småbåthavn:

- Båthavn med servicebrygge/slipp og sjønære opplagsområder skal være utstyrt med innretninger for oppsamling og håndtering (rensing) av avløps- og overvann. Dette vil redusere forurensingen fra land til sjø vesentlig.
- Det tilrettelegges for kildesortering av avfall i småbåthavnen, og miljøfarlig avfall (batterier, olje, lakk, maling og andre kjemiske produkter) skal tas hånd om på en forsvarlig måte.

- Bryggeanlegg og bølgebrytere utformes og plasseres med tanke på å opprettholde tilstrekkelig vanngjennomstrømning for å opprettholde god vannkvalitet.

Fiskeridirektoratet region Sør ber om å få planen på høring for oppfølging av innspillet i det videre planarbeidet.

Våre kommentarer

I dette tilfellet planlegges det ikke småbåthavn, men småbåtplasser knyttet til de planlagte boligene og en rettighetshaver. Småbåtene samles i et anlegg, nord-øst i området. Slipp og opplag er ikke med i planen. Derfor aktualiseres ikke avløps- og overvannsproblematikk eller i noen særlig grad miljøfarlig avfall. Det vil bli dimensjonert og satt opp anlegg for kildesortering for boligene. Småbåtanlegget er for boligeierne og kildesorteringsanlegget vil ha kapasitet og kildetype (miljøfarlig avfall inkluderes) også tilpasset småbåtanlegget.

Brygge fundamenteres med utkragede elementer festet i fjell over vannivå, for at brygge ikke skal ødelegges av is. Det er således ikke planlagt strukturer ned i sjø, og vannet vil strømme uhindret.

Kystverket, brev datert 23.10.2017

Kystverket Sørøst minner om at eventuelle konsekvenser for sjøfarende og andre brukere av sjøen blir belyst og vurdert gjennom planarbeidet.

Våre kommentarer

Følgende emner er vurdert og hensyntatt: ferdsel forbi området, badeplass, brygge, ferdsel langs sjøen og adkomst for allmennheten.

Statens vegvesen (SVV), brev datert 29.11.2017

Uttaler seg primært som vegforvalter på fylkesveg 411 og 1.

Langs fylkesveg 411 og 1 er byggegrensen 30 meter fra senter veg, og avkjørselsholdningen ligger i kategori mindre streng. Parkeringsplasser/ fyllinger etc. omfattes av byggegrensen.

Dersom byggegrensen skal fravikes må det foreligge utredninger som samsvarer med krav gitt i kapittel 2.1 når planen kommer på høring, legger ved link:

<https://www.austagderfk.no/tjenester/samferdsel/avkjørsels--og-byggegrenser/>

Krav til siktsoner i kryss:

Dette kravet må sikres gjennom rekkefølgebestemmelse. Vi foreslår følgende tekst:

Før det gis byggetillatelse i planområdet skal krysset ved fylkesveg 411 samt frisisiktsonene være opparbeidet. Innenfor frisisiktsonen skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) er tillatt dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

Geotekniske-/Geologiske vurderinger:

SVV forutsetter at det foretas geotekniske- og geologiske undersøkelser/ vurderinger av området.

Eiendomsgrenser langs fylkesveg 1:

Eiendomsgrensene langs fylkesveg 1 ikke er fastsatt og anbefaler at dette

sjekkes ut med kommunen.

Skoleveg:

Ved etablering av nye boliger må planen redegjøre for sikker skoleveg. Planbeskrivelsen må beskrive hvilke skoler planområdet tilhører, og vurdere/beskrive tiltak som må iverksettes for at skoleveien skal oppleves/defineres som trygg. SVV forutsetter at det innarbeides rekkefølgekrav som sikrer at tiltak er gjennomført før utbygging finner sted.

Annet:

Barnas transportplan, kapittel 7 i Nasjonal transportplan, denne sier at det må tas spesielt hensyn til barn i trafikken og at regjeringen vil:

- Legge til rette for at åtte av ti barn og unge skal velge å gå eller sykle til skolen
- Styrke trafiksikkerheten for barn og unge
- Legge vekt på barn og unges behov i planleggingen og utviklingen av Transportsystemet
- At det skal legges vekt på hensynet til barn og unge i lokal og regional planlegging

Vi vil oppfordre dere til å legge stor vekt på utforming av veger og avkjørsler inne i planområdet, og anbefaler at dere:

- Sjekker geometri og siktsoner i vertikal- og horisontalplanet
- Regulerer inn siktsoner.
- Innarbeider følgende bestemmelse i planen: Innenfor frisisiktsone skal terrenget planeres slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates hvis denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. 5

Våre kommentarer

Tomt 1 er vist med byggegrensen 20 meter til senterlinje fylkesvei. De øvrige har byggegrense 30 meter eller mer. I tillegg er det i planen åpnet for å kunne bredde den interne adkomstveien til 5 meter + 0,25 meter skulder til hver side, med tillegg av nødvendig sideareal (inntil 3 meter). Videre er det planlagt adkomst til tomt 1 innenfor byggegrensen (30 meter) til senter fylkesvei. Ny bebyggelse ligger med like byggegrenser til fylkesveien som eksisterende tilgrensende hus i nord og sør.

Allerede etablert avkjørsel fra veg 411 vil bli benyttet. Siktsoner er vist på plankartet. Disse er ikke i henhold til krav i vegvesenets håndbøker. De vil her ikke kunne tilfredsstille disse. Se vurderinger i kap. 6.2.

Geotekniske-/Geologiske vurderinger er utført av Multiconsult. Se vedlagt rapport. Rapporten angir ingen spesielle krav til sikring.

Eiendomsgrense langs Fv. 1 er korrigert i henhold til nye oppmålinger. Plangrensen er justert tilsvarende. Dette medførte en reduksjon av størrelsen på planområdet.

Det er ikke etablerte busstopp i området i det hele tatt, men av offentlige kart fremgår det at bussen stopper ved den nedlagte butikken i krysset ved broa over Lagelva, og ved innkjøringen til planområdet. Ved krysset midt i Laget stopper bussen utenfor veibanen, mens den stopper i veien ved innkjøringen til planområdet. Barna slippes da av og tas på i private avkjøringer, mens bussen står oppstilt midt i vegen og stopper annen trafikk. For nærmere beskrivelse og vurderinger – se kap. 6.8

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder, brev datert 13.11.2017

Foreliggende planforslag er formelt sett i tråd med overordnet plan, men arealbruken kom inn i kommuneplanen kun ved endelig vedtak. Fylkesmannen finner det generelt sett svært uheldig at nye områder blir lagt inn i kommuneplanen uten ordinær høring eller noen form for medvirkning, slik som i foreliggende sak. Det påpekes at dette er en saksbehandlingsfeil, som i ytterste konsekvens kan medføre ugyldighet.

Vurdering av planforslaget

Hele planområdet ligger innenfor strandsonen, mellom 40 og 75 meter fra sjøen. Strandsonen har stor betydning bl.a. som rekreasjons- og friluftsområde, og for naturmangfold og landskap. Utbygging her er i utgangspunktet i strid med det nasjonale målet om å begrense ytterligere nedbygging av strandsonen, og herunder nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen. Målet om å begrense nedbygging av strandsonen er bl.a. kommet til uttrykk gjennom det generelle byggeforbudet i pbl. § 1-8 annet ledd, jf. også bestemmelsen i første ledd, hvor det heter at: «I 100-metersbeltet langs sjøen og langs vassdrag skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser».

Det vises videre til konsekvensutredningen til ovennevnte innspill nr. 19, hvor det fremkommer at området er lite egnet til utbygging. Bl.a. fremkommer følgende:

- Dårlig egnet, størstedelen bratt og nordlig retning.
- Ligger ved utløpet av Lagelva. Langs sjøen vil området være utsatt for flomsituasjoner fra elva.
- På NVE's aktsomhetskart kommer det fram at området er utsatt for snøskred pga bratthet.
- 30 m byggegrense til fylkesvei. Vanskelig atkomstforhold. Ikke kommunalt vann og avløpsnett.
- Ligger i et område uten eksisterende infrastruktur.

Fylkesmannens oppsummering:

Innspillet er ei smal landstripe på 40 – 75 m bredde. Området er bratt og lite egnet til bebyggelse. Det ligger inneklemt mellom flere veier (fylkesveier og privat vei) og sjøen. Generelle byggeforbudssoner både fra sjøen og mot offentlige veier gjør at det ikke er byggeareal igjen.

Av kommuneplanens samfunnsdel 2011-2023, fremgår at kommunen bl.a. har følgende overordnede målsettinger:

- Fokus skal være på sentrumsnære utbygginger.
- Tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres i løpet av planperioden.
- Ved all planlegging og enkeltsaksbehandling skal det legges vekt på å hindre ytterligere nedbygging i 100m beltet, jfr. definisjonene til SSB.

Videre fremkommer også at ved vurdering av forslag til nye utbyggingsområder, skal bl.a. følgende prinsipper legges til grunn: Økonomisere med allerede etablert infrastruktur og unngå tiltak som betinger ny infrastruktur (veg, vann og avløp).

Ut fra ovennevnte fremstår aktuelle område til dels i strid med nasjonale føringer for forvaltning av strandsonen, og kommunens egne overordnede målsettinger. Området fremstår videre som lite egnet til utbygging, og fremstår heller ikke som et særlig attraktivt boligområde.

På bakgrunn av ovennevnte vurderinger, fraråder Fylkesmannen kommunen å gå videre med foreliggende planforslag.

Våre kommentarer til fylkesmannen

Det er beklagelig at innleggelsen av LNFBBI9 i kommuneplanen ikke er blitt underlagt rett saksbehandling.

I nylig vedtatt samfunnsdel (2018) skriver kommunen at de vil ha vekst og utvikling i hele kommunen og at de ønsker levende lokalsamfunn. Det samme ønsker innbyggerne i Laget. De har derfor engasjert seg, jfr. innspill fra velet og engasjement sent i kommuneplanprosessen.

Flere områder i grenda Laget ble tatt inn til utbyggingsformål etter et bredt engasjement fra lokalbefolkning og politikere før sluttbehandlingen av kommuneplanen. Kommunen er planmyndighet og ønsker denne utviklingen. Vi forutsetter derfor at kommunen foretar de nødvendige avklaringer med berørte myndigheter.

I innspillet er det pekt på at tiltaket er i strid med nasjonale føringer og kommunens egne overordnede målsetninger og fremstår som lite egnet til utbygging og heller ikke fremstår som et særlig attraktivt boligområde. Dette underbygges med henvisninger til kommunens egne KU i forbindelse med at tiltaket først ble spilt inn og avvist. Samfunnsdelen det vises til er erstattet med ny samfunnsdel med nye målsetninger.

Vi deler ikke oppfattelsen av området slik dette kommer til uttrykk i opprinnelig KU og fylkesmannens innspill. Dette vil bli begrunnet i kapittelet med vurderinger bakerst, men vi vil her kort innvende følgende:

- Tiltaket strider mot nasjonal føring (byggegrense til sjø) det er anledning til å avvike etter nærmere vurderinger. I dette tilfelle er tiltaket fortetting mellom og bak eksisterende bebyggelse. Det ligger helt i sentrum av Laget, og er slik sett en sentrumsnær utbygging.*
- Det er all grunn til å tro at planlagte tiltak (adkomst, lekeplass, badeplass og istandsetting av den gamle driftsveien langs strandsonen) vil gjøre strandsonen mer attraktiv for lokalbefolkningen enn i dag. Uten utbyggingen/tilrettelegging er det lite sannsynlig at området vil ha noen som helst spesiell eller særskilt betydning for friluftsliv og rekreasjon, eller noen av de øvrige hensynene (natur- og kulturmiljø, landskap eller andre allmenne interesser) som ligger til grunn for at det er en 100 metergrense langs sjø og vassdrag.*

- *Området har etter vår vurdering liten betydning for stedets identitet og opplevelsen av landskapsbildet/grønnstrukturen slik det ligger der i dag. En bebygd sone langs Lagelva som harmonerer med den eksisterende bebyggelsen i området, vil være like betydningsfull for opplevelsen av landskapet langs vassdraget, som et grønt område. Skogen i området er hogstmoden, og ville uansett blitt hogd i løpet av kort tid. Da ville landskapet blitt forandret og innsynet vært preget av veganlegg og industribygg i flere 10år fremover.*
- *Det er ikke særskilt viktige natur- eller kulturmiljø i planområdet, men det er lokalt viktig kulturmiljø i omgivelsene.*
- *Det blir hevdet at området er uegnet for utbygging med flere utsagn som ikke medfører riktighet og som har preg av å være subjektive, ubegrunnede påstander. Bygeområdene er ikke flomutsatt. Vedlagte rapport visser at området ikke er utsatt for fare forbundet med skred eller ras. Det er fjell i grunnen. 3 av 4 boliger ligger mer enn 30 meter fra senter vei, og 1 av 4 boliger mer enn 20 meter fra senter vei. Adkomsten er ikke vanskelig selv om geometrien i avkjøringen til området ikke er i henhold til håndbøkene. Det finnes boligtyper som er egnet for den brattheten det er i området.*
- *Påstanden om at området ikke fremstår som et særlig attraktivt boligområde er ikke begrunnet og fremstår som en subjektiv betraktning. Vår påstand er at området har et godt potensial som et attraktivt bo område. Det har utsikt og nærhet til vann/sjø, kort avstand til sentrum av Laget, greie solforhold og kort avstand til arbeidsmarkeder i Tvedestrand, Risør, Gjerstad, Vegårshei og Kragerø. Forslagstiller har fått henvendelser fra mennesker som kan være interessert i tomt i området.*

Agder Energi Nett AS (AE), e-post datert 03.11.2017

Eksisterende nett i planområdet må angis med 15 meter faresone på plankartet. Eksisterende nettstasjon må også hensyntas.

Følgende må ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med strøm til stedbunden næring i LNFR-område samt i areal regulert til utbyggingsformål
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Det er ikke tillatt å plassere lekeplasser rett i nærheten av eksisterende nettstasjoner.

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallell ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet.

I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet.

Våre kommentarer

Innspillet tas til etterretning. Plankart og bestemmelser er utformet med bakgrunn i de hensyn som nevnes i innspillet.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), e-post datert 26.10.2017

NVE har kun generelle/standard merknader til planarbeidet da det ikke fremkommer konkret at det ønskes bistand i saken.

Flom, erosjon og skred er naturlige prosesser. Planlegging og utbygging må ta hensyn til faren for skader som følge av disse prosessene.

Detaljreguleringsplaner der det planlegges inngrep i vassdrag der allmenne interesser kan bli berørt må sendes til NVE for vurdering.

Ved eventuell videre korrespondanse ber NVE om at plandokumentene sendes elektronisk til rs@nve.no.

Våre kommentarer

Multiconsult har vært engasjert for å utføre vurdering av skredfaren og beskrivelse av grunnforholdene innenfor planområdet og i tilgrensende områder som vil kunne påvirke planområdet, og har konkludert med at det ikke er skredfare eller flomfare. Se rapport vedlagt. Det planlegges ikke inngrep i vassdrag.

RTA, E-post datert 07.03.2018

Aksepterer en løsning der dunker settes frem til intern kjørevei, og hvor det er mulig å snu i bunnen av bakken med søppelbil.

Våre kommentarer:

Det anlegges vendehammer for søppelbil ved avkjørsel til boligene.

Øystein Stea, e-post datert 31.10.2017

Stea påpeker at han har følgende tinglyste rettigheter på 68/30:

- 1) Båtplass, 4 meter bred og 4 meter lang.
- 2) 2 stk. p-plasser.
- 3) Leggeplass for tømmer i perioder.
- 4) Gangvei fra riksvegen ned til båtplass, ca. 75 meter, ved siden av steingjerde som grenser mot gnr 68 bnr 10.

Alle fire tinglyste rettigheter er vist/stedfestet på kart vedlagt tinglyst dokument.

Stea hevder at det er plassert et hus langt øst på gnr.68 bnr 30 som vil komme i konflikt med hans rettigheter, og ber om at dette huset fjernes eller flyttes lenger vest.

Mener at bryggen som er plassert lengst øst på 68/30 ser ut til å komme i konflikt med hans brygge rett.

Påpeker at Statens vegvesen har satt opp autovern der hvor leggeplass og parkering er angitt, og dette hindrer fremkommelighet ned til båtplass.

Innspiller ber om at rettigheter hensyntas, slik at hus og ny brygge ikke kommer i konflikt med disse, samt at reguleringen tar høyde for å fjerne vegvesenets autovern der hvor han har parkeringsplasser og leggeplass for tømmer.

Våre kommentarer til Stea

Innspillet gjelder privatrettslige anliggender. De rettene som faller innenfor planen og som har betydning for arealbruken er vist på plankartet. Følgelig er båtplass – 4 meter bred 4 meter lang tegnet inn på plankartet og det er angitt at denne tilhører 68/3. Hus lengst øst er fjernet fra planen. Tømmervelte og biloppstilling ligger ikke i planområdet, men like utenfor. Gangvei fra riksvegen ned til båtplass ligger i friluftsområdet og er i tråd med formålet. Denne vises derfor ikke. Reguleringsarbeidet vil ikke kunne ta stilling til fjerning av vegvesenets autovern. Det ligger også utenfor plangrensen.

ABA-Tech, Brev datert 14.02.2018

ABA-tech skriver:

- Vi ser prinsipielt boliger så nær industri lite forenelig da det danner grunnlag for konflikter. Videre er opprinnelige planer øket i omfang.
- Det må etableres egen vei til boligene. Dette er bl.a. nødvendig fordi langtransportbiler ofte ankommer om natten og sjåfør sover i bilen frem til vi åpner bommen kl 0700.
- Det skal ikke settes restriksjoner mht. døgnkontinuerlig drift av industribedriften. Dette med tanke på støy, lukt, type industri etc. Dette alle dager i året.
- Boligeierne skal ikke kunne motsette seg videre utvikling (industri, hytter, boliger, anna) av tomten vi disponerer.

Våre kommentarer:

Arealbruksformålene i området i kommuneplanen er sammensatt (spredt boligbebyggelse, industri, fritidsbebyggelse og småbåthavn). Innspillet bidrar ytterligere til et sammensatt bilde da det fremkommer en alternativ ny tanke om utnyttelsen av eiendommen til ABA-Tech til boliger. Påstanden om arealbrukskonflikt er delvis selvmotsigende.

Antall boenheter er nå 4 boliger, som opprinnelig planlagt.

Partene har gjennomført rettsmekling og er blitt enige om adkomstvei til 4 boliger. Bommen flyttes ca. 39 meter innover veien til omforent punkt. Fram til bommen utvides veien til 5 meters bredde. Eier av 68/30 gjennomfører og bekoster dette. Eier av 68/30 og de fire tomtene, skal etter dette ha veirett til den utvidede veien fram til bommen. Veibommens plasseres slik at adkomst til boligene er utenfor bommen. Se vedlagte Rettsforlik i jordskiftesak 19-171938RFA-JARD.

Vedrørende døgnkontinuerlig drift, forurensning og videre utvikling av eiendommen til ABA-Tech, så foreslås en erklæring om at tiltakshaver forplikter seg til å avstå fra å klage, fremme

innsigelser eller merknader overfor offentlige myndigheter knyttet til all lovlig drift og fremtidig utvikling av industritomten Se vedlagte forslag til erklæring.

4. Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

4.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger i Laget ved Lagelva. Ca. 10 km fra Tvedestrand sentrum. Tilkomsten fra E18 er via Valleveien og Nævestadveien. Planområdet er totalt på ca. 23 daa og har strandlinje mot Lagelva og Sandnesfjorden mot nord-vest. Flyfoto nedenfor samt planavgrensning vist i innledningen viser nærmere lokalisering.



Flybilde av planområde

4.2 Dagens arealbruk og tilgrensende eiendommen

Innen området er det skog og en gjennomgående privat vei. Skogen er hogstmoden gran, som ble plantet rundt 1950. Veien går fra fylkesvei 411 og ned til industriområdet Lisanden.

Det går høyspentlinje inn til området og det er en lavspent tilførselskabel som går fra trafo midt på eiendommen og i nord-østlig retning.

I retning mot nordøst grenser planområdet til 68/10 som er bebygd med et frittliggende bolighus, mot sør-øst grenser eiendommen til fylkesvei 411, mot sør-vest grenser eiendommen til 68/4 feste nr. 2 som er bebygd med et frittliggende bolighus, mot nord-vest grenser eiendommen først ca. 125 meter mot Lagelva, så ca. 135 meter mot 68/21 (Hallvard Sigurdson eier 68/21 og fester den bort til ABA-Tech), til sist mot nord-vest grenser eiendommen ca. 60 meter mot Sandnesfjorden.

Grense mot 68/7 og 68/21 er påvist og oppmålt av Tvedestrand kommune som ledd i planarbeidet.

4.3 Landskap og lokalklima

Planområdet ligger idyllisk til ved Lagelva, på sørsiden av en nördøst-sørvestgående U-dal som danner landskapsrommet. Elva ligger i dalbunnen og møter havet i Sandnesfjorden utenfor planområdet. Landskapsbildet i det overordnede landskapsrommet er preget av elva, spredt bebyggelse, kulturlandskap og grønne åser, alt på begge sider av dalen. Lokalt er landskapsbildet i tillegg preget av baksiden av industribygget på Lisanden, påstående vegetasjon og bebygde tomter like inntil plangrensen i nord og i sør.



Planområdet i kveldssol

Langs Lagelva er det en strandsone som er ca. 15 meter bred ut i elva og inn på land er det en noe smalere flat strandsone, før landskapet stiger 5- 7 meter til et flatere parti hvor boliger kan plasseres, opp mot veien ned til Lisanden.

Området har gode solforhold midt på dagen og til kvelden og noe dårligere om morgenen da terrenget bak planområdet stiger ganske kraftig i sør-østlig retning, spesielt om vinteren når sola står lavt på himmelen.

Området har kystklima men ligger relativt beskyttet til innerst i Sandnesfjorden. Påvirkning fra Lagelva i form av avdampning, lett tåkedannelse og noe vindpåvirkning er viktigste lokalklimatiske faktor. Ellers er det ikke noe spesielt utprega ved lokalklimaet i området.

4.4 Stedets karakter og estetikk

Den sentrale delen av Laget er bebyggt med bolighus. Planområdet grenser til denne bebyggelsen. Nye boliger vil fremstå som en videreføring av eksisterende områder med boliger (fortetting). Dette er illustrert ved å legge inn mulige hus på bildene nedenfor.

Mye av bebyggelsen er eldre bebyggelse

Illustrasjonene viser planområdet sett fra nord vest, med synsretning mot syd øst.

På kartet er tomtene/husene anvist med nr. fra 1 til 4.



Hus 1 til 4 anvist på kart



Illustrasjon av planlagt (Sørlandshus) og eksisterende bebyggelse



Illustrasjon av planlagt (moderne stil) og eksisterende bebyggelse



Illustrasjon av planlagte sjøboder

4.5 Kulturminner og kulturverdi

Det finnes ikke kjente kulturminner innen planområdet.

4.6 Naturverdier

Planområdet grenser til Lagelva som inngår i verneplan for Vegårvassdraget (ID 018/5). Vassdraget har generelt et stort biologisk mangfold knyttet til botanikk, landfauna og vannfauna. Elver, vann og myr er viktige deler av et småkupert landskap med lange kulturtradisjoner. Friluftsliv er også generelt viktig langs Lagelva, men ikke i området spesielt.

Det er ikke kjente særskilte naturverdier innen planområde knyttet til verneplanen for Vegårvassdraget. Det er ikke prioriterte naturtyper i området i Naturbasen, men arter av nasjonal forvaltningsinteresse i Naturbasen og Artsdatabanken utenfor planområdet. Dette er fuglearter; Stær, Svartbak, Svartand, Sjøorre, Fiskemåke og Ærfugl.

4.7 Rekreasjonsverdi og barns interesser i området

Det er ikke eksisterende sjø eller landarealer i planområdet som er i bruk til friluftsliv, rekreasjon eller barns interesser, unntatt ferdsel i båt på Lagelva. Strandsonen kan ha lokal verdi til slike formål om den tilrettelegges.

Det går en gammel igjengrodd driftsvei langs elva. Ellers er det ikke gjort noen tiltak på land eller i strandsonen. Reguleringsplanen vil være et positivt bidrag for å bedre rekreasjons og friluftsinnteresser til området. Det samme gjelder barns interesser i området.

4.8 Landbruk

Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkningspotensiale i området. Skogen har ikke betydning som driv-verdig skog i landbrukssammenheng.

4.9 Trafikkforhold, skoleveg

Det er adkomst til området fra Lagveien/Fylkesvei 411. Fra eksisterende avkjøring/kryss er det privat veg ned gjennom hele gnr. 68 bnr. 30 til industriotmta Lisanden. Denne veien er asfaltert, i underkant av 4 meter brei og forholdsvis rett og oversiktlig. Stigning 3 - 7,5 %. Det ligger til rette for avkjøringer fra denne til boligtomt eller veier til boligene.

Fylkesveien har kjørebane og ikke kjørefelt. Det er busstopp i krysset i sentrum av Laget. Gangavstanden hit er 200 – 400 meter. I praksis blir de som skal til skole tatt på og satt av bussen i innkjøringene til boligene/adkomstveiene langs Lagveien. Veiene er ikke breiere og trafikkgrunnlaget ikke større enn at bussen stopper midt i veien. Det er ikke fortau eller gang og sykkelvei langs Lagveien.

4.10 Sosial infrastruktur

Nærmeste barnehage er ”Knatten Barnehage” på Gjeving, i avstand ca. 7 km. Nærmeste barneskole ligger på Songe og i Tvedestrand sentrum. Ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Bilkjøring eller offentlig transport er nødvendig.

Kirken i Laget ligger 500 meter sør for sentrum. Her er det også forsamlingslokale/bedehus.

Sykehjem og omsorgsboliger ligger i Tvedestrand sentrum.

4.11 Universell tilgjengelighet

Eksisterende vei gjennom eiendommen og eksisterende driftsvei langs vannet gjør at hele området tilfredsstiller kravet til universell tilgjengelighet.

4.12 Teknisk infrastruktur

Det er ikke kommunalt vann og avløp i Laget. Det må derfor bores etter vann og anlegges felles privat renseanlegg. Strøm er ført frem til området og kan fordeles fra trafoen midt på eiendommen.

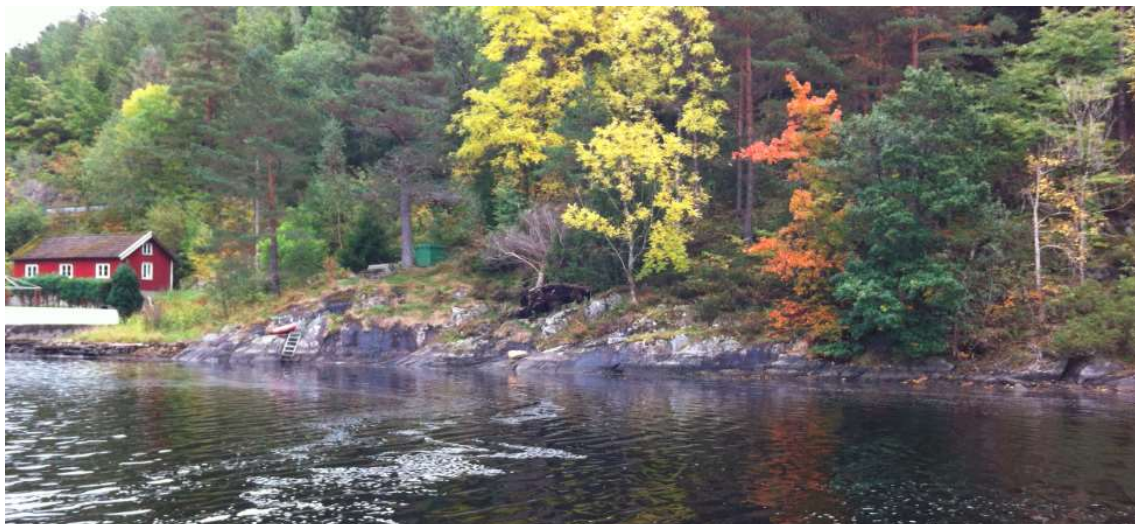
4.13 Grunnforhold

Multiconsult har foretatt befarings av området med tanke på kartlegge skredfare og grunnforhold. Berggrunnen i planområdet består av gneis som er moderat oppsprukket og relativt storblokkig. Sprekktettheten er jevnt fordelt i bergmassen. Det er konkludert med at det er fast fjell i grunnen, overdekket med ca. en halv meter sand, grus og stein. Se vedlagt rapport.

I henhold til TEK 17 gjelder sikkerhetsklasse 2 for skred i forbindelse med planlagte boliger i reguleringsområdet. Området oppfyller kravene til sikkerhet i Plan og Bygningsloven og TEK 17.

Det er ikke behov for å gjennomføre sikringstiltak i området, men ved opparbeidelse av tomter er det pekt på at man før utbygging på den enkelte tomt må grave prøvegroper for å konstatere om det er fjell i grunnen. Dersom man ikke finner fjell må geoteknikker konsulteres for å planlegge grunnundersøkelser med borerigg, for eventuelt å prosjektere tiltak for å sikre graveskråninger, hindre utglidning osv.

Geologisk Rapport utarbeidet av Multiconsult er vedlagt. Den dekker arealet vest for kraftledningen. Området nord/øst for høyspentlinjen er ikke undersøkt av geoteknikker. Dette fordi det da ikke var klart at det ville bli foreslått utbygging her. I dette området er det fjell i dagen og dermed ikke noen problemer med grunnforholdene. Videre ligger dette området mellom to angitte utløpsområder for snøskred, slik at sjøbodene bare er litt berørt av de genererte aktsomhetskartene. Forholdne og sannsynligheten for snøskred i dette området er lik de som er beskrevet i rapporten. Det er derfor besluttet å ikke engasjere geoteknikker på nytt for å kartlegge grunnforholdene og snøskredfaren i dette området.



Fjell i dagen langs hele området planlagt til sjøboder.



Fjell i dagen langs veien øst for høyspentlinjen.

4.14 Støyforhold

Det er ikke særskilte støyforhold knyttet til planområdet. Trafikkmengden på Lagveien er liten, hastigheten lav og genererer lite støy.

Veien ligger høyere enn boligene. Støy/lyd beveger seg bedre/mer oppover enn i fallende terreng. Boligene ligger derfor i skyggen for lyd fra veien.

Industrien på Lisanden avgir ikke sjenerende støy over gjeldende grenseverdier.

4.15 Forurensning

Det er ikke kjente forurensningskilder i området (i grunnen, sjøen, lukt, støy eller partikulært).

I følge NGUs kart over Radon Aktsomhet er det moderat til lav risiko for radon i planområdet.

5. Beskrivelse av planforslaget

5.1 Planlagt arealbruk

Planforslaget legger opp til spredt bebyggelse. 4 boliger med tilhørende adkomst, 4 sjøboder, småbåtanlegg med adkomst i sjø og fra land, lekeplass, badeplass, vann/avløp og friluftsområde. Renovasjon skal løses på tomte. Planområdet er totalt på ca. 23 daa, hvorav 7,6 daa sjø/vann.

5.2 Bebyggelse og anlegg

Boligene ligger i sørvestre del av eiendommen. Det må bygges boliger med underetasje og/eller forstøtningsmurer nedenfor boligen.

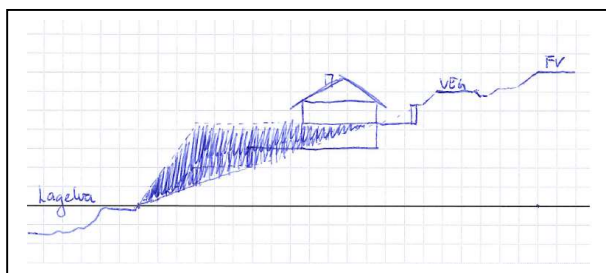
Forstøtningsmur for å ta opp terreng mellom underetasje og 1 etg. kan være inntil 3 meter høy – en etasjehøyde. Det samme gjelder for garasje der denne plasseres inntil boligen og det lages uteoppholdsareal nedenfor inntil boligen. Forstøtningsmurer i terrenget kan være inntil 2,5 meter høye. Vedlagt (Vedlegg 7) ligger 4 snitt. 1 gjennom hver tomt. Snittene er basert på målinger utført i marka.

Der det anlegges flere forstøtningsmurer over hverandre i terrenget skal arealet mellom murene opparbeides til hage/uteoppholdsareal og evt. tomt for sekundærbygg (lysthus, redskapsbod, hagestue). Nivåene vil bli forbundet med trapp. Dette var en vanlig måte å bygge på tidligere, og er illustrert med bilde til høyre, og i moderne utgave ovenfor.



Samtlige tomter bør bebygges med underetasje for å ta opp terrenget på en god måte og for å få et skjermet hageareal foran boligen. Det er ikke tillatt å fylle ut tomtene til en stabil skråning mot tomtegrensen nede mot Lagelva for å oppnå et størst mulig uteareal i nivå med boligen slik at det oppstår en ny ensformig flate som avsluttes i en skarp terrenglinje. Se illustrasjon nedenfor.

Ikke slik:



Men slik:



Boligene blir liggende i god høyde over flomvannstand og havnivåstigning.

Byggene bør plasseres parallelt med høydekurvene og Lagelva/sjøkanten, det vil si med lengderetning sørvestlig til nordvestlig retning, vendt mot vannet.

5.3 Sjøboder

Det planlegges i alt 4 sjøboder, hver inntil 3 meter brede og 4 meter dype (12m²). Foran bodene er det planlagt en fells bryggefront som adkomst til bodene og en 3 meter bred båtplass til hver bolig, samt som mulig adkomst til en rettighetshavers båtplass lengst nord i området. Bodene og bryggefronten er tenkt utformet i tradisjonell byggeskikk. Se illustrasjon nedenfor.



Boder og bryggefront vil bli plassert og utformet i henhold til gjeldende krav for denne type sikkerhetsklasse.

5.4 Adkomster til lands og på vann

Planen åpner for å kunne utvide den interne adkomstveien til 5 meter bredde, inklusive skuldre, og å utbedre påkjøringen til fylkesveien. Utvidelse av avkjøringen vil kreve en fylling eller mur mot tomt 1, men vil gjøre det mulig for selv liten lastebil å kjøre direkte mot Gjeving/Åkvåg og å komme ut vinkelrett på fylkesveien.

Det er foreslått felles avkjøring til tomtene.

Avkjørselen til tomtene vil fungere som vendehammer. Veier har stigning 10 % eller mindre, hovedveien 7,5-8,5 % på det bratteste.

Det er ikke regulert areal til myke trafikanter, unntatt til lekeplassen, badeplassen og småbåtanlegget og sjøbodene.

Arealet der båter kjører opp og ned Lagelva er regulert til ferdsel. Det samme er adkomst til småbåtanlegget.

5.5 Parkering

Det er stilt krav om 2 parkeringsplasser per boenhet. Disse arrangeres som 2 biloppstillingsplasser i tilknytning til hver bolig på egen tomt. Bolig 4 vil alternativt kunne ha biloppstillingsplass ved fellesarealet i avkjørselen (SPP1). Det er i tillegg satt av 2 parkeringsplasser for eier av 68/30 langs eksisterende vei (SPP2).

5.6 Småbåtanlegg med adkomst

Båtplass til boligene og en rettighetshaver er plassert nordøst på tomten, på innsiden av en mulig fremtidig småbåthavn som er angitt i kommuneplanen. Anlegget grenser opptil tilsvarende eksisterende anlegg for naboeiendommen i nord. Bryggen vil være landfast og bygd på utkragede fundamenter fra land/fjell. Bryggen vil være sammenhengende og skal også fungere som adkomstareal til sjøbodene og brygga til rettighetshaver i nord. Det er tillatt å legge ut flottører eller vadtenger mellom hver båtplass. Eventuelt båtfeste i brygga og moring.

Det er planlagt 4 småbåtplasser med bredde 3 meter og satt av et areal på ca. 4x4 meter til båt/bryggeplass for rettighetshaver. Det er regulert manøvreringsareal for småbåtene etter ønske fra kommunen. Småbåtanlegget skal bygges etter gjeldende forskrifter. Det er planlagt gangvei fram til anlegget.

5.7 Lekeplass for barn

Lekeplassen skal være felles for alle boligene og fri for allmennheten å bruke, den er lokalisert like ved tiltenkt badeplass. Avsatt formål er på 115m² og skal ha utstyr i henhold til kommunale krav og bestemmelsene. Området kan skjermes mot vei, sjø og industriområde.

5.8 Friluftsområde og strandsonen

3,8 daa planlegges til friluftsområde. Strandsonen vil være tilgjengelig for allmennheten. Etter fratrekk fra areal til sjøboder og brygger er det ca. 170 meter strandlinje. Langs Lagelva vil den gamle driftsveien bli gjort tilgjengelig igjen og gruset opp. Herfra er det mulig å fiske i Lagelva, se på båt- og dyreliv og utforske livet i vannkanten. Det anlegges en badeplass og lekeplass nede ved sjøen.

Sjøboder og brygger er ikke til hinder for allmenn ferdsel. Disse er anlagt i kanten av eiendommen, i grensen mot tilsvarende privat anlegg nord for planområdet.

Det meste av vegetasjonen mellom veiene vil bli hogd. Dette er skogareal, hvor det står høye hogstmodne trær. Disse vil bli felt, fordi det er fare for vindfall.

5.9 Boligmiljø/bokvalitet

Planen legger opp til en bebyggelse og et bomiljø som er en videreføring og en utvidelse av det eksisterende. Dette kan passe alle aldersgrupper. Boligene får nærhet og utsikt til vann/sjøen og kulturmiljøet og landskapet på motsatt side. Her er gode forhold for sjø og båtliv. Nærhet til vann, friluftsområder og øvrige grønne områder er viktige kvaliteter som vil gjøre det attraktivt å bo her.

5.10 Universell utforming

Innkjøringer og parkering til hver bolig vil skje planløst. Lekeplassen er på plant område og adkomstveien hit og til badeplassen og båtanlegget har tilfredsstillende utforming i forhold til universell utforming. Det er ikke planlagt eller stilt krav om noen spesiell løsning ved brygga eller badeplassen for å sikre universell tilgjengelighet. Dersom det er aktuelt med løfteordning evt. rampe for lettere å komme seg ut i vannet for bading, for personer med nedsatt førighet, vil dette kunne etableres. Vi mener dette er i tråd med formålet.

5.11 VA, strøm og avfall

Rørlegger Erling Olsen AS har laget plan for vannforsyning og håndtering av avløp. Vedlagt. Det planlegges godkjent renseanlegg med utslipp av rensset avløpsvann til vann/sjø. Det planlegges at hver bolig har sitt anlegg, med avløp koplet til felles ledning for utløp i vann/sjø.

Søknad om etablering av vannforsyning i henhold til forskrift om vannforsyning og drikkevann, samt utslippstillatelse vil bli oversendt kommunen før utbygging tar til.

Strøm er ført frem til området og kan fordeles fra trafoen midt på eiendommen.

Renovasjon skal løses med dunker i felles anlegg som også dekker brukere av leke-, bade- og båtplass. Renovasjonsbil skal betjene søppeldunkene langs eksisterende vei.

5.12 Avbøtende tiltak, løsninger ROS

Det er regulert inn hensynssone for høyspent på plankartet. Fare for vindfall avbøtes med at aktuelle trær felles.

5.13 Rekkefølgebestemmelser

Det er stilt rekkefølgekrav til godkjent vannforsyning og avløp, lekeplass og dokumentert fjell i grunnen eller prosjektert opparbeidelse av tomt før det kan gis igangsettingstillatelse til bygging av bolig.

6. Vurderinger og konsekvenser av planen

De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1) Landskapsvirkninger
- 2) Hensyn og målsettinger i kommuneplanen
- 3) Friluftsliv, og allmenhetens bruk av friluftsområdet
- 4) Biologisk mangfoldverdier
- 5) Uhindret ferdsel på Lagelva forbi planområdet

6.1 Overordnede planer, allmennhetens interesser

Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanen avsatt til spredt boligbygging. Vi forutsetter at kommunen tar initiativ til å rette opp i saksbehandlingsfeilen som er begått.

Den viktigste interessen for allmennheten er adgang til og fri ferdsel langs strandsonen og landskapshensyn. Disse forholdene ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å regulere det aller meste av strandkanten til friluftsområde og ved å gjøre den tilgjengelig for allmenheten

med gangveg til badeplass og istandsetting av den gamle driftsveien langs Lagelva/strandsonen. Videre ved å ha bestemmelser som sikrer en utbygging der bygninger og uteoppholdsarealer skal harmonere med den eksisterende bebyggelsen og utomhusanleggene.

Lokalbefolkningen ønsker ny bosetting i Laget. Dette er også et uttrykt mål i nylig rullert samfunnsdel (2018) av kommuneplanen.

Det er ikke viktig å bevare området som skogbruksmark for å ivareta landskapshensyn. Skogen er av en slik karakter, og står slik til, at den uansett vil bli hogd når den er hogstmoden. Riktig utformet bebyggelse vil falle naturlig inn i landskapsbildet i et område det har vært bosetting lenge. Området har trolig fått sin bosetting mest fordi det er her Vegårvassdraget møter havet. Dette var et viktig knutepunkt. Her var det grunnlag for å utvikle og drive næring og man kunne drive kominasjonsbruk/livnære seg både av handel, tjenesteyting, landbruk og havbruk.

Planforslaget underordner seg sentrale bestemmelser i kommunedelplanen vedrørende byggehøyde over havet og utforming/størrelse på brygge og sjøbod, byggegrense til fylkesvei mm.

6.2 Avvik fra overordnet plan og føringer

6.2.1 Antall boliger

Planområdet utgjør område LNFBB19 i Kommuneplan 2017-2029. Innenfor området tillates oppført inntil 4 boliger/boenheter. Det stilles krav til reguleringsplan før tiltaket kan finne sted. Reguleringsplanforslaget er i samsvar med dette. Det presiseres at antall boliger ikke avviker fra Kommuneplanen.

6.2.2 Byggegrenser til sjø/vann

Plan- og bygningsloven har en generell bestemmelse om 100 meters byggegrense til sjø og vassdrag for å sikre at det tas særskilt hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.

Det er anledning til å vedta en annen bygge grense dersom slike særskilte hensyn ikke blir berørt. Dette området er nylig lagt inn i kommuneplanen til utbyggingsformål med krav om reguleringsplan. I dette område er det ikke er særskilte eller spesielle natur- eller kulturmiljø, friluftsliv, landskap eller allmenne interesser som tilsier at utbygging ikke bør finne sted. Derimot er det lokale interesser og verdier knyttet til kulturmiljø, landskap og friluftsliv som bør ivaretas. Dette gjør planen ved å kreve en utbygging der bygningsmassen med tilhørende anlegg skal tilpasse seg det lokalt viktige kulturmiljøet, landskapet, og som letter tilgjengeligheten til strandsonen (adkomst, rydding og eventuell istandsetting av den gamle driftsvegen langs Lagelva) og tilrettelegger for en ny badeplass.

Som tidligere nevnt vil tiltaket være fortetting mellom og bak eksisterende bebyggelse, i et område hvor det er avsatt ytterligere byggeområde til industri, fritidsbebyggelse og småbåthavn. Sistnevnte et kommersialisert anlegg myntet på allmennheten.

Vi mener dette er grunner som taler for at det bør kunne fastsettes særskilte byggegrenser til sjø og vassdrag i dette tilfellet.

6.2.3 Byggegrenser til offentlig vei

Aust-Agder Fylkeskommune har vedtatt en byggegrense på 30 meter til fylkesveien. Avvik skal behandles i henhold til «*Retningslinjer for behandling av avkjørsels- og byggegrensesaker*». 1 av boligene er planlagt 20-30 meter fra senterlinje. Resten ligger mer enn 30 meter ifra. I tillegg åpner planen for å kunne breddeutvide den intern adkomstveien og å flytte grøfta og skjæringen i retning fylkesveien (0-2 meter) og å utbedre avkjøringen.

Trafikksikkerhet – fylkesveien har siktforhold og en oversiktligheit som er tilpasset trafikkgrunnlaget og hastigheten i området. Nye boliger og anlegg vil ikke bli noe blikkfang fra fylkesveien. Byggegrensen skal videre bidra til å sikre mulige fremtidige arealer til myketrafikkanter og kryssutbedringer. I dette tilfellet vil ikke arealene som ligger mer enn 20 meter fra senterlinjen ha noen betydning for slike arealbehov. Det er ikke mulig å utbedre avkjøringen til området mer enn det planen åpner for. Denne utvidelsen er ivaretatt med 20 meter byggegrense.

Vedlikehold og drift av veien – Vi kan ikke se at arealer som ligger mer enn 20 meter fra senterlinjen i dette tilfellet har noen betydning for effektivt og rasjonelt veivedlikehold. Dette er en større avstand enn det snø vanligvis kastes bort fra veien selv ved fresing.

Arealbehov ved utbedring av veien – Dersom veien til Åkvåg eller Gjeving igjen skal utbedres eller legges om anser vi det som lite sannsynlig at den vil bli lagt vesentlig lavere i terrenget. Det mest sannsynlige er at den blir breddeutvidet til den ene eller begge sider der den ligger i dag. Vi ser ikke fremtidige behov for støyskjermingstiltak, areal til GS-veg eller fortau eller busslommer som ikke lar seg løse innenfor 20 meter byggegrense, eller som påvirkes av at adkomstveianlegget utvides 0-2 meter nærmere fylkesveien.

Miljøet langs veien – Boligene blir liggende godt nedenfor fylkesveien. Støy beveger seg best i motbakke. Uteplasser på tomtene vil bli skjermet av boligene og garasjer. Det er ikke grunn til å tro at ikke 20 meter byggegrense vil ivareta tilstrekkelige støyforhold i boligen og på uteplasser.

Visuelle hensyn – Planlagte boliger med tilhørende anlegg vil ikke påvirke de veifarende sin opplevelse av landskapet. De vil heller ikke kreve tiltak (støyskjerm) som kan redusere trafikantenes opplevelse.

Oppsummert mener vi at foreslåtte byggegrenser ivaretar fremtidige behov og hensyn til fylkesveien. 20 meter byggegrense er for øvrig også lagt til grunn i kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder.

6.2.4 Utforming av avkjøring til området og tilhørende siktsone

De stedlige forholdene tillater ikke en ideell utforming av avkjøringen til området eller en reell tilstrekkelig frisikt på mer enn 5 meter før veikant. Fri sikt langs fylkesvegen er god og er satt til 60 meter. Vi mener dette tilstrekkelig og tilpasset farten på stedet. Da store lastebiler skal kunne kjøre ned til industribygget er det ikke mulig å oppnå så god avbøyning på

avkjøringen at biler tvinges til å komme vinkelrett ut på fylkesveien (T-kryss). Dette medfører en fare for at kjøretøy som skal inn på fylkesveien og i sørlig retning kan kjøre gjennom krysset som et Y-kryss. Dette kan gi en dødvinke til trafikk fra nord. Vi mener dette må kunne aksepteres. Foreslått utvidelse av avkjøringen/krysset til området, medfører at personbiler og små lastebiler kan kjøre direkte i nordlig retning uten å måtte rygge. Det er stilt rekkefølgekrav til frisiktsone.

6.3 Landskap og estetikk

Planområdet har god ryggdekning i bakenforliggende terreng. Det vil ikke oppstå silhuettvirkninger av bebyggelsen, men denne vil være eksponert mot offentlig veg vest for Lagelva (veien til/fra Bossvik), sjø/vassdrag og heiområder i vestlig retning. Planlagt bebyggelse vil danne en naturlig fortetting av arealet mellom to eksisterende boligeiendommer og vil oppleves å ligge delvis bak industribygget sett fra sjø/vann og offentlig veg.

Med bakgrunn i arealstatus i kommuneplanen og innspill til planarbeidet, er det uklart hvilken utvikling det vil bli på Lisanden på sikt. Mye taler for at det er lite hensiktsmessig å drive stor industri fra denne tomte, både med hensyn til adkomst til/fra E18, utvidelsespotensiale, og hensyntagen til havnivåstigning. Sannsynlig utvikling er mindre omfattende virksomhet, håndverkerbasert, i dagens bebyggelse, eller bolig eller fritidsbebyggelse, i tillegg til drift av småbåthavn.

Terrenget vil ikke bli vesentlig endret, men landskapsbildet vil gradvis endre seg fra et delvis utbygd område, dels vegetert område, til å fremstå som et utbygd område. Plasseringen av boligene i landskapet vil føye seg inn i mønsteret og plasseringen av eksisterende boliger langs med elva og kjøreveiene.

For å søke å skjerme eller bryte noe av innsynet til Lisanden industriområde, kan det være aktuelt å forsøke å ta vare på noe vegetasjon, eller å plante ny, der det er glissent eller hvor vegetasjon må hugges på grunn av fare for vinnfald.

Planlagt småbåtanlegg er plassert inne i en bukt, bak ønsket fremtidig småbåthavn, på kanten av en skrent. Det må skytes ut fjell for oppføring av sjøbodene. Inngrepene i forbindelse med sjøbodene vil bli helt skjult av de nye bygningene.

Adkomst til og parkering ved boligene, samt murer vil bli synlig fra sjøen. For å motvirke den visuelle effekten av murer i området, er det stilt krav om at disse føres opp som eller forblendes med tørrsteinsmurer, eller materiale som gir samme visuelle opplevelse.

Brygge og gangveg langs sjø frem til sjøboder skal bygges i tre på utkragninger fra fjell slik at tiltakene ikke stikker seg særskilt ut i forhold til øvrige bryggeanlegg i området.

I Laget er det flest hus med 1 ½ og 2 etasjer. Ny bebyggelse planlegges og utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Bygningene skal være utformet som typiske Sørlandshus, av den typen som allerede er i Laget, eller kan ha en mer moderne og tidsriktig arkitektur uten å bryte med eksisterende bygningsinntrykk. Det er mange ferdighus i denne stilen. Byggene skal være i 1 ½ etasje til 2 ½ etasjer. Det skal i hovedsak benyttes treverk som kledning. For den visuelle virkningen av boligene skal fargene hvite eller rød, alternativt

avdempet og tilpasset naturen med jordfarger og fasaden skal være av tre, naturstein eller materiale som gir en tilsvarende virkning. Sekundærbygg skal fortrinnsvis være hvite eller røde, alternativt med jordfarger. På denne måten vil de planlagte boligene ikke skille seg ut fra øvrig spredt boligbebyggelse i området og gli godt inn i kulturmiljøet.

6.4 Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak på land eller i vann kommer ikke i konflikt med kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturmiljø. Aktsomhetsparagrafen er tatt med i bestemmelsene.

6.5 Natur- og ressursgrunnlaget, Naturmangfold

Det er ikke kjente særskilte naturverdier i planområde knyttet til verneplanen for Vegårvassdraget. I den grad kulturmiljøet har hatt betydning for vernet av Vegårvassdraget, mener vi en utbygging som omtalt ovenfor vil føye seg inn i dette på en god måte.

Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i miljødirektoratets kartløsning (naturbasen), herunder Artsdatabanken – rødlistede arter, prioriterte naturtyper og Rovbasen, Skog og landskap og temakart fra NGU og Arealis er sjekket opp mot planområdet (jfr. kap. 4.6). Det er ikke grunn til å tro at fugleartene som er observert i området vil påvirkes negativt av planlagt utbygging. Ingen av disse artene har areal i planområdet, eller like utenfor dette som viktig og avgjørende område for næringsøk eller livssyklus. Registeringene her er helt opp til ny dato. Dette er ikke uventet da området har enkel adkomst og god oversikt for fugleinteresserte, herunder ornitologer. Disse står for registreringene.

Planen vil føre til at hele strandkanten, som nå er lite tilgjengelig, kan bli en kvalitet som alle kan ha glede av.

Det planlagte småbåtanlegget vil være et inngrep som påvirker sjøen i noe grad. Lokaliteten er valgt ut fra samlokalisering med eksisterende båtplasser for eiendommen i nord, og planlagt småbåthavn utenfor i sjøen. Dette ansees som bedre enn alternativet som er å foreslå båtplasser og sjøboder til boligene fremfor tomt 1- 4. Det er kun aktuelt med landfast brygge og en eller annen form for akter fortøyning. Det er ikke kjente ålegress-samfunn, bløtbunnsområder eller tareforekomster i området.

Det er ikke kommet frem ny eller kjent tilgjengelig kunnskap som er i strid med Naturmangfoldslovens formål eller forvaltningsmål (Kap. II, §§4-14).

6.6 Rekreasjon og friluftsområde

Ettersom det anlegges lekeplass ved sjøen, badeplass og det anlegges gangveg frem til disse vil verdien av området for offentligheten øke. Ved planlagt småbåthavn vil tilstøtende strand bli opparbeidet og tatt i bruk og da vil besøkende også utenfra området få større nytteverdi av området. Således anses planforslaget å være et positivt bidrag til rekreasjon og friluftsverdi for området. I tillegg til grønnstrukturen innen planområdet vil turer i skog og mark, lekeplassen og balløkka ved grendehust/kirka og sjøen være viktige leke, rekreasjons og friluftsområder. Når forholdne tillater det kjøres det opp skiløyper.

6.7 Uteområder

Hver bolig vil ha uteoppholdsareal som vender seg ut og ned mot vannet i fremkant av byggene som beskrevet i kap. 6.2. Området er nordvestvendt, noe som gir svært gode

solforhold fra midt på dagen til kvelden, noe dårligere om morgenen da terrenget i øst stiger ganske kraftig. Det er ikke ønskelig med store verandaer som er understøttet fra terreng slik at man ser inn under disse fra sjøen eller motsatt side av Lagelva. Verandaer inntrukket i bygningsmassen og på terreng vil gi best utseende. Det vil ikke bli store hager til hver bolig, men det ligger til rette for hager i flere nivåer der det er mulig å dekke behovet for uteopphold på ulikt dekke og til å ha noen frukttrær, bærbusker og en liten grønnsakhage. Nivåene må forbindes med trapper.

6.8 Barns interesser, sosial infrastruktur og sikker skolevei

Planen legger opp til en ordinær spredt bostuktur av sosial karakter der barn vil ha lekekamater i boligene rundt. Det er satt av areal til lekeplass innen planområdet som vil bli opparbeidet med variert leketilbud for barna. I tillegg vil leke- og ballplassen ved grendehuset, nærhet til sjø/vann, badeplass, strandkant, friluftsområder og øvrige skogsområder sørøst for planområdet være viktige kvaliteter for barna.

Nærmeste barnehage er ”Knatten Barnehage” som ligger på Gjeving, 7 km unna. Nærmeste barneskole, ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Planlegger forutsetter at disse barnehagene og skolene har nok kapasitet til antallet nye boenheter i planen.

Bilkjøring og offentlig transport er eneste praktiske transport til barnehage og skole. Dette forholdet ville man jo kunne ønsket enklere. Kanskje er det grunnlag for en barnehage på sikt, i samarbeid med Risør kommune og beboerne utover mot Åkvåg.

6.9 Universell tilgjengelighet

Adkomst og tilgjengelighet anses å være tilstrekkelig til å oppfylle kravene til universell tilgjengelighet til boligene. Lekeplass vil bli utformet i henhold til krav om universell tilgjengelighet. Badeplass og småbåtanlegg kan utformes i henhold til kravene ved behov.

6.10 Energibehov

Energibehovet vil bli løst ved bruk av strøm og eller varmepumpe. Det ligger til rette for å etablere vann til vann vannbåren oppvarming ved å føre ledninger ut i sjøen. Ledninger i sjø kan være problematisk og utsatt for ødeleggelser, f.eks. redskaper, dregger og annet kan lett sette seg fast i ledningene. Bølgeaktivitet kan og lett føre til ødeleggelser. Utbygger må stå fritt til å velge løsning. Det kan også legges varmepumpe luft til luft eller jord innen planområdet.

6.11 ROS

Nedenfor er det gjort en oppsummering og vurdering av resultatene fra ROS-analysen som ligger vedlagt planen.

Naturgitte risikoforhold

Planlagte tiltak er ikke og vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i sjø, flom, vind, støy- eller luftforurensing.

Potensiell snøskredfare er undersøkt av ingeniørgeolog og planlegger. Denne er ikke tilstede slik det potensielt er beregnet i aktsomhetskart. Det er og avdekket at det er fjell i grunnen i hele planområdet.

Planlagte boliger ligger over nivået for springflo/storflo/1000års flom på 2,5 meter. Sjøboder skal plasseres høyere enn kote + 1,7 moh. Brygger blir liggende i denne sonen, men dette er tiltak i lav tiltaksklasse og må være slik av hensyn til funksjonen som ilandstigningsplass. Brygge er også unntatt fra bestemmelsen i kommuneplanen om plassering av utomhusanlegg høyere enn kote +1,7 moh. Faren for ødeleggelser ved flomsituasjon og isgang kan motvirkes med valg av riktig konstruksjon, f.eks. utkragning fra fjell, løsninger som er opphengslet slik at tiltak følger opp og ned med endringer i havnivå, god avstand mellom bord i dekket osv.

Menneskeskapte risikoforhold

Det er noe usikkerhet knyttet til hvor mye løsmasser det kan være over fjell på enkelttomter. Dette forholdet er ivarettatt i rekkefølgebestemmelse der det er krav om å gravprøvehull på tomtene før utbygging tar til, evt. prøveboring i henhold til plan fra ingeniørgeolog.

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til brann, ved transport på sjø eller land eller med virkning for akutt legehjelp. Vannforsyningen vil ikke tilfredsstille kravet til slokkevann, 20 l/s. Slokkevann må tas fra Lagelva.

Det går en høyspent inn i område, hensynssone er regulert inn på plankartet.

Nærmeste brannstasjon til området ligger i Søsterdalen i Tvedestrand og i Furumveien i Risør kommune.

Naturskade

Skogen i området er utsatt for vindfall. Dette avhjelpest ved at aktuelle trær hugges.

6.12 Landbruk

Planforslaget har ikke negativ virkning på skog eller mark med dyrkningspotensiale. Ei heller potensiell beitemark.

6.13 Overflatevann

Planen medfører ikke vesentlige endringer av naturlig avrenning eller inngripen i eksisterende bekker. Det renner en bekk gjennom området mellom tomt 1 og 2. Denne må krysses med vei til tomt 1 ved å legge den i rør, kulvert eller ved å bygge bro. Forøvrig skal den ligge urørt og er regulert til grønt formål. Bekken fører overflatevann fra grøfter langs Lagveien til Lagelva og ligger i rør under Lagveien (fylkesvei). Det går lite vann i bekken selv når det er mye nedbør. Se omtale i rapport fra Multiconsult.

Lenger nord i området er det en stikkerne under Åkvågveien. Dette vannet danner ingen bekk i området. Internt avskjærer grøften på innsiden av veien ned til industribygget nedbørsområdet ovenfor bebyggelsen.

Overflater på den enkelte tomt, samt takvann, vil bli ledet til terreng mot Lagelva. Dersom det ikke skulle være fjell i den enkelte byggetomt, vil kompetent person prosjektere opparbeidelse av byggetomt. På bakgrunn av dette mener vi tiltak planen hjemler ikke vil føre til uønskede hendelser som følge av manglende håndtering av overflatevann.

6.14 Teknisk infrastruktur

Rørlegger Erling Olsen AS har laget plan for vannforsyning og håndtering av avløp. Vedlegg 5. Firmaet har sentral godkjenning for denne type prosjekteringsarbeider.

Vannforsyning planlegges løst ved et borehull pr tomt. Videre planlegges avløp løst med godkjent renseanlegg med utslipp av rensset avløpsvann til vann/sjø. Et anlegg pr tomt, men med felles ledning for avløp til vann/sjø. Det er planlagt å bruke Klaro minirensanlegg. Se vedlagt godkjenningsbevis for prosjekterende og for utstyr.

Søknad om etablering av vannforsyning i henhold til forskrift om vannforsyning og drikkevann, samt utslippstillatelse vil bli oversendt kommunen før utbygging tar til.

Strøm er ført frem til området og kan fordeles fra trafoen midt på eiendommen.

Renovasjon skal løses med dunker i felles anlegg, som også dekker bruken av leke-, bade- og båtplass. Renovasjonsbil skal betjene søppeldunkene langs eksisterende vei.

6.15 Økonomiske konsekvenser for kommunen og næringsinteresser

Tiltaket vil ha positive konsekvenser for kommunen og Laget især i form av økt botilbud. Tvedestrand kommune er i vekst og flere innbyggere til kommunen og styrking av Laget som grend vil virke positivt på næringsinteresser i området. Tiltaket berører ikke fiskeriinteresser.

Tiltaket anses ikke å ha noen ytterligere negativ innvirkning på eksisterende industrivirksomhet på Lisanden.

6.16 Interesse motsetninger

Adkomstvei har vært gjenstand for uenighet, men denne interesse motsetning er nå løst. Den private veien gjennom området er eneste innkjøring til Abatech på Lisanden. Det er blitt enighet mellom partene om bruk av vei og bom. Se vedlagte rettsforlik.