



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 22/4848-41
Saksbehandler Silje Severinsen

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

Vedtaksbehandling- Detaljregulering - gnr 90 bnr 2 - Krok våg

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, forslag til detaljreguleringsplan (PlanID 189) for gnr. 90, bnr 2 – Krok våg. Før vedtatt plan sendes ut og kunngjøres, skal følgende oppdateringer endres i bestemmelsene:

Rekkefølge bestemmelse 3.1 endres til:

Siktsone jr. vegloven § 4 på 4 x 50 m i kryss med Dypvågveien må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

Rekkefølge bestemmelse suppleres videre med nytt pkt. 3.2:

Teknisk plan for VA, overvann må være godkjent før det gis IG til tiltak innenfor byggeområde.

Vedlegg

637428-01_Detaljplan
Krok våg_bestemmelser_rev_2
Krok våg_Planbeskrivelse_vers_03
Offentlig ettersyn kommentarer
ROS-analyse

Bakgrunn for saken (fakta)

Behandling av detaljregulering for del av parsell gnr. 90, bnr. 2 fremmet av Asplan Viak AS, utarbeidet for grunneierne Bodil og Geir Audun Løvdal. Hensikten med reguleringen er å legge til rette for at en parsell av eiendommen gnr. 90 / bnr. 2 kan disponeres til boligformål, med en boenhet og et tilhørende uthus.

Sakshistorikk

08.09.22 – Mottatt planinitiativ

28.09.22 - Oppstartsmøte

03.11.22 – Mottatt revidert planinitiativ

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

09.05.23 – Første gangs behandling av reguleringsplan

24.05.23 – 10.07.23 – Høringsperiode

23.08.23 – Drøftningsmøte med forslagsstiller og gjennomgang av høringsuttalelser

01.09.23 – Kommunen mottar revidert planforslag

12.09.23 – Midlertidige tilbakemeldinger på revidert planforslag

18.09.23 – Mottar revidert planforslag

Problemstilling

Planutvalget og kommunestyre tar stilling til om detaljplanen kan egengodkjennes.

Gjeldende regelverk på området

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

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Plan- og bygningsloven

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Innspill i saken

Tabellen under viser hvordan innspillene/uttalelsene har blitt vurdert og hvilken betydning de er tillagt. Alle høringsinnspillene i sin helhet ligger vedlagt saksfremlegget.

Innspill nr.: Avsender: Dato:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
Statens Vegvesen 22.06.23	Statens vegvesen visert til sine innspill til oppstartvarselet og har ingen vesentlige merknader til planforslaget.	Tatt til etterretning
Statsforvalteren i Agder 26.06.23	Statsforvalteren har etter gjennomgang av plandokumentene sett at merknadene til oppstartvarselet er ivaretatt.	Tatt til etterretning
Agder Fylkeskommune 29.06.23	Agder fylkeskommune viser til at innspillene til oppstart er ivaretatt og har ingen øvrige merknader.	Tatt til etterretning
NVE 21.06.23	NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom -og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggesaker og dispensasjoner.	Forslagsstiller har vurdert dette i ROS analysen vedlagt planforslaget.
Fiskeridirektoratet 04.07.23	Fiskeridirektoratet kan ikke se at reguleringen vil medføre nye tiltak i eller med særlig virkning til sjø, selv om bolig-/og fritidsboligbygging nær sjø ofte	Merknad vurderes etterkommet. Ved revisjon av planbestemmelser er det

	medfører utbyggings-press også i sjø. Eksisterende brygger er regulert inn i planforslaget, og det ser ikke ut til at det skal legges til rette for nye eller utvidelse av eksisterende brygger. Planforslaget sier ingenting om vedlikehold av båter, ev. båtoppbygg, båttopplag mv. eller om avfallshåndtering. Kommunen bør av hensyn til marint biologisk mangfold, marint miljø og vannkvalitet, alltid besørge tilstrekkelig beskrivelse av planens mulige virkninger på miljøverdier, og bør vurdere å gi bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av motorer mv. ikke skal være tillatt på stedet.	lagt inn nytt punkt i bestemmelsenes punkt 5.3: «Det er ikke tillatt å utføre båtvedlikehold som kan medføre forurensing på land eller i sjøen.»
Fortidsminneforeningen 09.07.23	Fortidsminneforeningen mener at planområdet er altfor snevert. For å få en helhetlig plan bør området utvides til å omfatte alle eiendommene som naturlig har strandtilknytning.	
Knut Rune Kleven – brev av 19.06.23 Dag Bjørnar Kleven – brev av 09.07.23	Bygget blir dominerende og vil ta mye av sjøutsikten fra deres eiendom. Bygget blir ca. 10 m høyt og «svært dominerende».	Se vurdering under avsnitt <i>Høyde- og høydeplassing av bebyggelsen</i>

Kommunedirektørens vurdering

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.

Utdrag og vurdering av bestemmelser

Det var følgende bestemmelser i reguleringsplan ved 1 gangs behandling (*blått*).

Endringer ved revisjon som er gjort/tilføydd er markert **RØDT**

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 BYA medregnet 2 biloppstillingsplasser skal ikke overstige 140 m².

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

5.2.3. Overkant gulv i 1. etasje i bolighuset skal ikke være under k. +2,5.

Uthus/garasje kan plasseres i nivå med tilleggende kjørevei.

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

5.2.4. Bebyggelsen skal ha saltak med takvinkel mellom 31 og 33 grader, og plasseres med gavlvegg mot sjøen.

~~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. Maks mønehøyde målt fra overkant gulv i første etasje skal ikke overstige 6,9 m for bolighuset og 5,0 m for uthus/anneks/garasje. Maks mønehøyde for bolighuset skal ikke overstige k. +9,4.

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

5.2.6. Bebyggelsen skal ha utforming og arkitektur som vist/omtalt i planbeskrivelsen.

5.2.7. Boligen må ha et uteoppholdsareal på minst 50 m². Uteoppholdsarealet må ikke ligge lavere enn k. +1,7.

5.2.8. Boligen må disponere minst 2 biloppstillingsplasser enten på egen tomt eller i område P1. Biloppstillingsplass medregnes i BYA med 18 m² pr. plass.

Rekkefølgebestemmelser

Det er videre lagt inn rekkefølgebestemmelse ang siktsone ved fylkesvei:

3.1. Siktsoner

Siktsoner i kryss med Dypvågveien må være etablert før ny bebyggelse tas i bruk.

Frisiktsoner i avkjørselen fra fylkesveien er regulert i plankartet iht. vegvesenets krav i brev av 28.04.2016. Del av frisktsonen som så vidt berører hjørner av boligeiendommen på hver side er regulert med hensynssone med tilhørende bestemmelse. 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.

Kommunedirektøren foreslår at rekkefølgebestemmelsen oppdateres iht. plankartet

Høyde- og høydeplassering av bebyggelsen

Kommunedirektøren viser til merknader i høringsperioden fra eiere av bakomliggende eiendom. Det går i hovedsak på sjøutsikt og størrelsen på planlagt bebyggelse. Kommunedirektøren viser også til vurderingen i 1.gangs behandlingen.



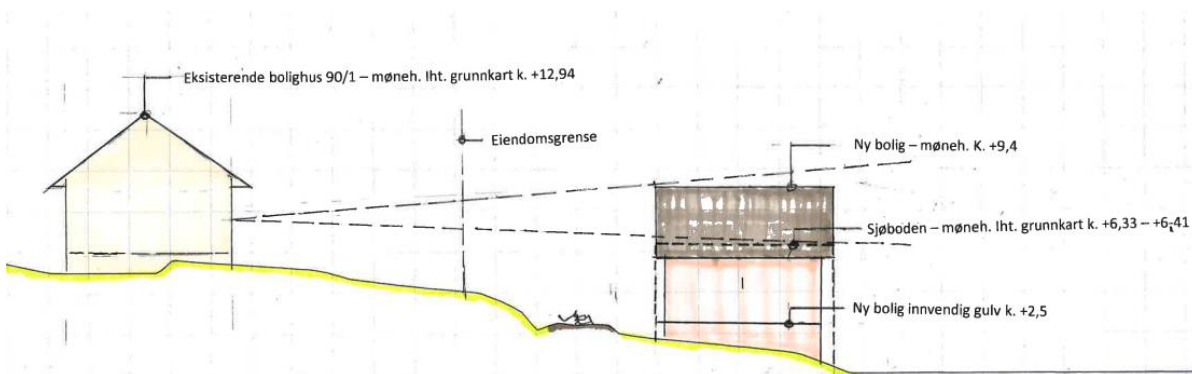
Figur 1 Dagens bebyggelse

I etterkant av høringen har kommunen bedt om snitt av hvor det fremkommer bedre hvordan ny bebyggelse vil ta seg ut.

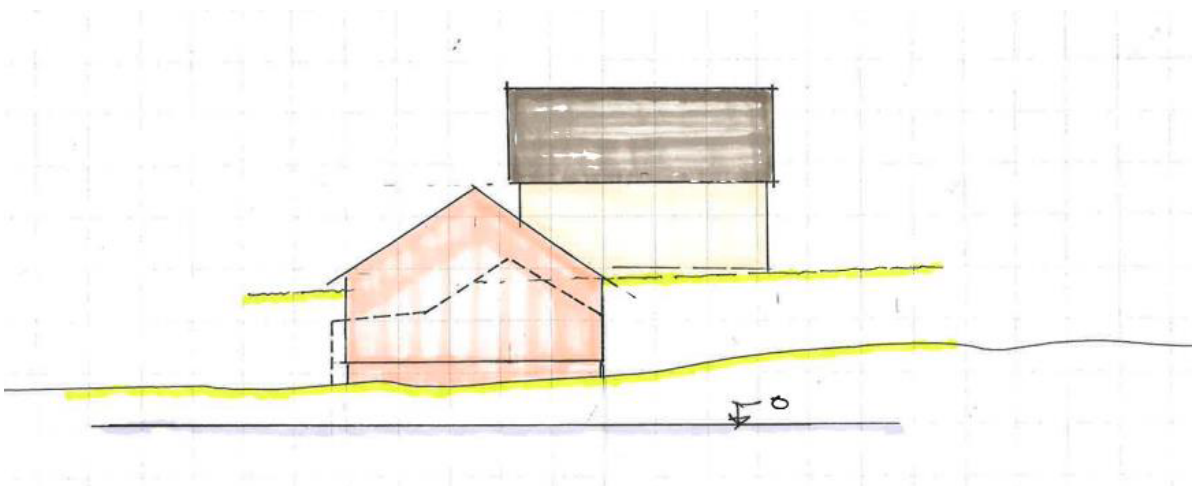
Bildet under viser utsiktsektoren (blå markør) fra bolighuset på eiendommen 90/1 til sjøen.



Figur 2 Illustrasjon siktsone



Figur 3 Snitt gjennom terreng



Figur 4 snitt sett fra sjø

Snitt over viser (figur.3) siktlinjer fra bolighuset i et punkt ca. 2m opp på fasaden, over mønet på dagens sjøbod (med mønekote k.+6,41) og over mønet på den planlagte boligen (med mønekotek. +9,4)

Figur 4 viser volum og høyder for den planlagte boligen sett fra sjøen, med eksisterende bolighus på eiendommen 90/1 i bakgrunnen.

Landskapsbildet vil naturlig nok endre seg noe, men utbyggingsstrukturen er søkt tilpasset terrenget og omgivelsene i tilstrekkelig grad. Etter kommunedirektørens vurdering vil bolig på bakside miste noe utsikt, men det må i noen grad påregnes da det planlegges bolig. Hele området er avsatt til boligformål i gjeldende kommunedelplan.

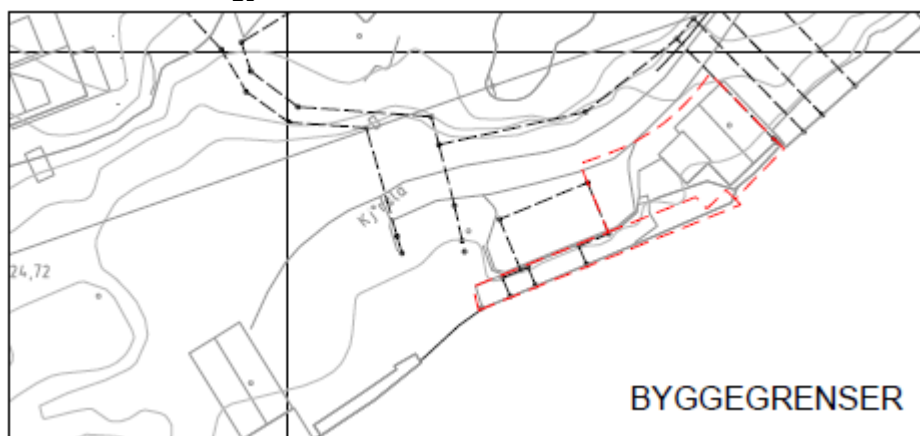
Byggegrenser

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

Utdrag fra planbeskrivelsen:

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

Plankart er oppdatert ved at det i høyre hjørnet vises kart over kun byggegrensene. Dette for å klargjøre hvor de er satt.



Konklusjon

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og utbyggingen anses dermed å være i samsvar med overordnet plan. I kommuneplanens samfunnsdel er det nedfelt målsetning om at hele kommunen skal tas i bruk. Nødvendige endringer er innarbeidet i revidert planforslag

Tvedestrand, 12.09.2023

Kommunedirektøren