

# Krokvåg gnr. 90/bnr. 2

## DETALJREGULERING

### Planbeskrivelse



## Dokumentinformasjon

Oppdragsgiver: Geir Audun Løvdal  
 Tittel på rapport: Krokvåg gnr. 90/bnr. 2  
 Oppdragsnavn: Krokvåg gnr. 90/bnr. 2  
 Oppdragsnummer: 637428-01  
 Utarbeidet av: Roar Melsom  
 Oppdragsleder: Roar Melsom  
 Tilgjengelighet: Åpen

## Kort sammendrag

Asplan Viak AS har utarbeidet forslag til detaljregulering for et område på Krokvåg i Tvedestrand kommune, på oppdrag for grunneierne Bodil og Geir Audun Løvdal. Forslaget gjelder ny bolig på tomt som i dag nyttes til sjøbu.

Ver	Dato	Beskrivelse	Utarb. av	KS
01	2. jan. 2023	Nytt dokument	Initialer	Initialer

# Innholdsfortegnelse

1.	Innledning	3
	1.1. Bakgrunn	3
	1.2. Området	3
	1.3. Hensikt	5
2.	Planstatus og tidligere vedtak	6
	2.1. Kommuneplan	6
	2.2. Kommunedelplan for kystsonens byggeområder	8
	2.3. Reguleringsplaner	9
	2.4. Dispensasjoner	9
	2.5. Avkjøringstillatelse	9
3.	Planforslaget	10
	3.1. Generelt	10
	3.2. Eiendomsforhold	12
	3.3. Kjørevei f_KV2	14
	3.4. Hensynssoner	14
	3.5. Renovasjon	15
	3.6. Risiko- og sårbarhetsanalyse	15
	3.7. Barn og unges oppvekstvilkår	15
4.	Registreringer	16
	4.1. Naturmangfold	16
	4.2. Arkeologi	16
	4.3. Grunnforhold	17
	4.4. Radon	18
	4.5. Havnivå og springflo	18
5.	Melding om planarbeid	20
	5.1. Oppstartmøte	20
	5.2. Melding om planarbeid	20
	5.3. Merknader	20

# 1. Innledning

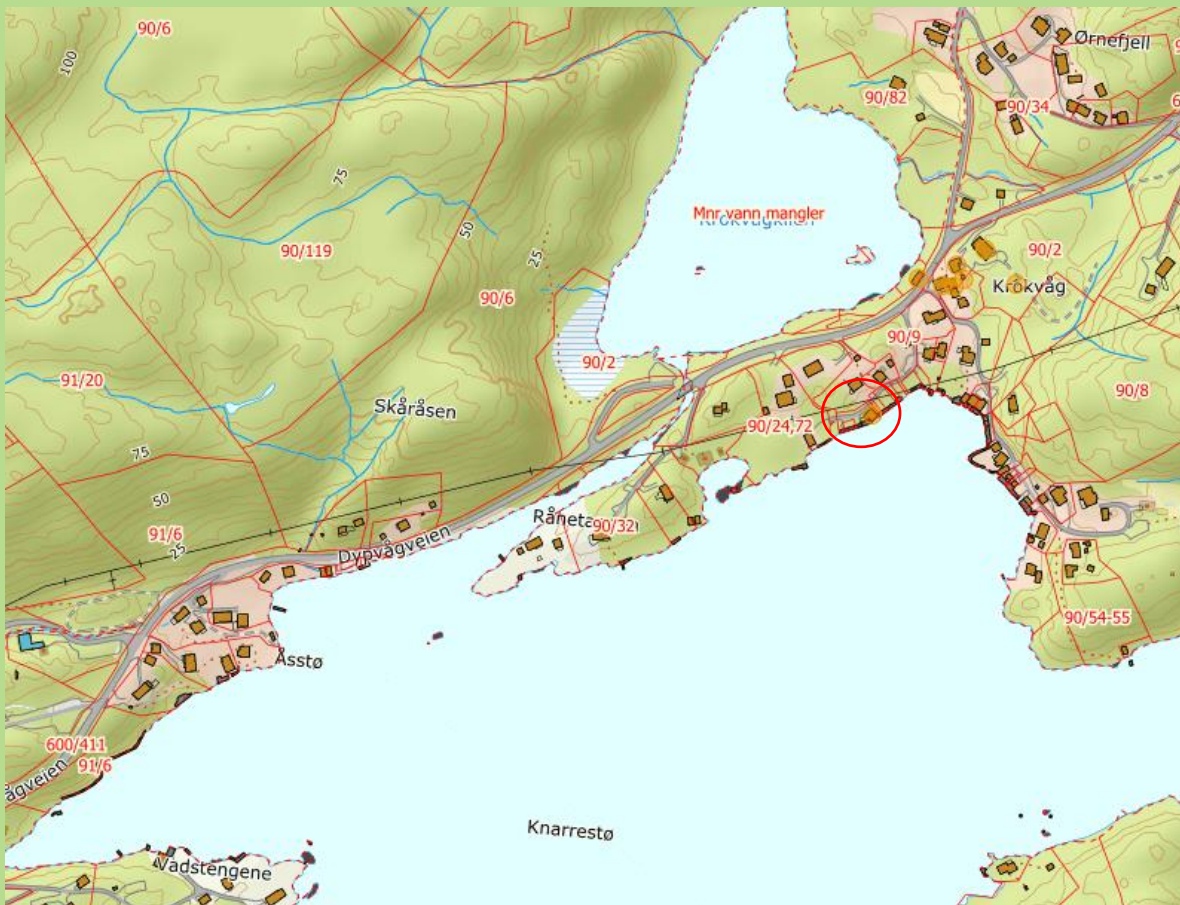
## 1.1. Bakgrunn

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.

Parsellen som har atkomst via privat vei «Kjørsla», ble opprinnelig benyttet som sjøverts forbindelse til og fra «landhandelen» som tiltakshavers familie dreiv i sin tid i det nåværende bolighuset Usnesveien 2, i krysset mellom Usnesveien og Dypvågveien.

Eiendommens totale areal er på 195 370 m<sup>2</sup>. Parsellen som det er ønske om å benytte til bolig, utgjør et areal på ca. 450 m<sup>2</sup>, medregnet felles privat kjørevei fram til nabo-eiendommen 90/24, Det aktuelle tomtearealet mellom sjøen og den private veien utgjør ca. 275 m<sup>2</sup>. og bebyggd med en eldre sjøbu med grunnflate på ca. 75 m<sup>2</sup>.

## 1.2. Området



Oversiktskart





Parsellen omfatter i dag en eldre sjøbu med tilhørende uteområde (plattning), brygge og parkeringsplass.

Sjøbua er i dårlig teknisk stand.

Detalj

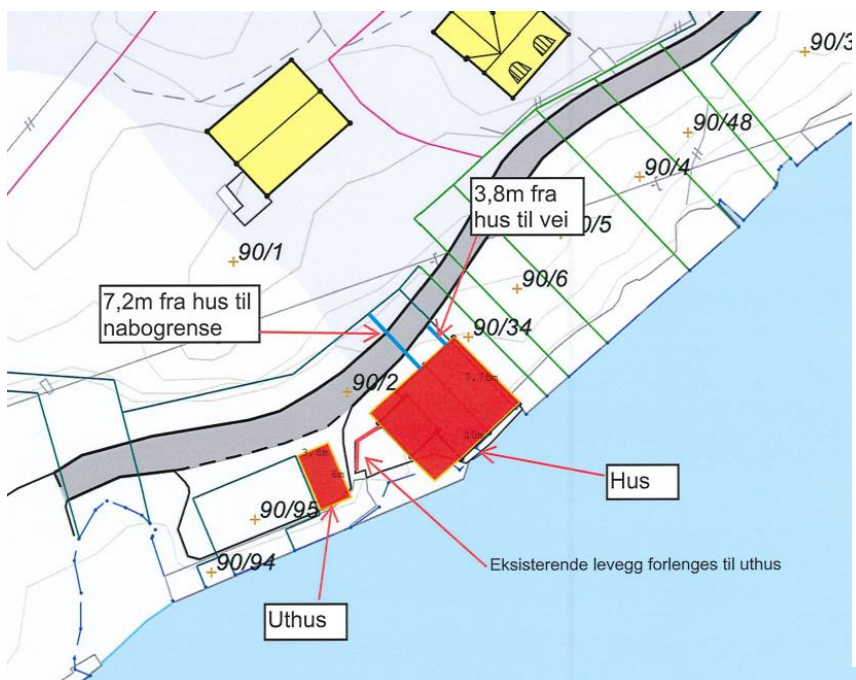


Oversiktsbilde med eiendomsgrenser i kommunens kartløsning



Foto av nåværende sjøbu og tilhørende oppholdsområde

### 1.3. Hensikt

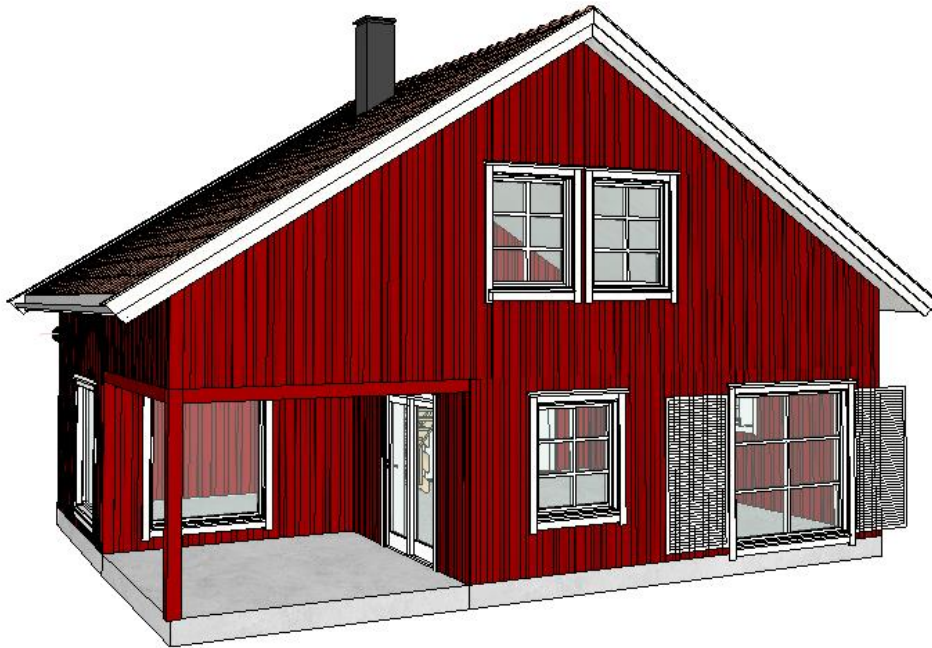


Arkitektens situasjonsplan

Formålet med planen er å legge tomten til rette for oppføring av helårsbolig med en tilhørende frittliggende bod, brygge (eksisterende), uteoppholdsareal og parkering.

Bildet under viser situasjonsplan med en mulig plassering, og et modellbilde av det aktuelle bolighuset.





3D-skisse av planlagt bolighus

## 2. Planstatus og tidligere vedtak

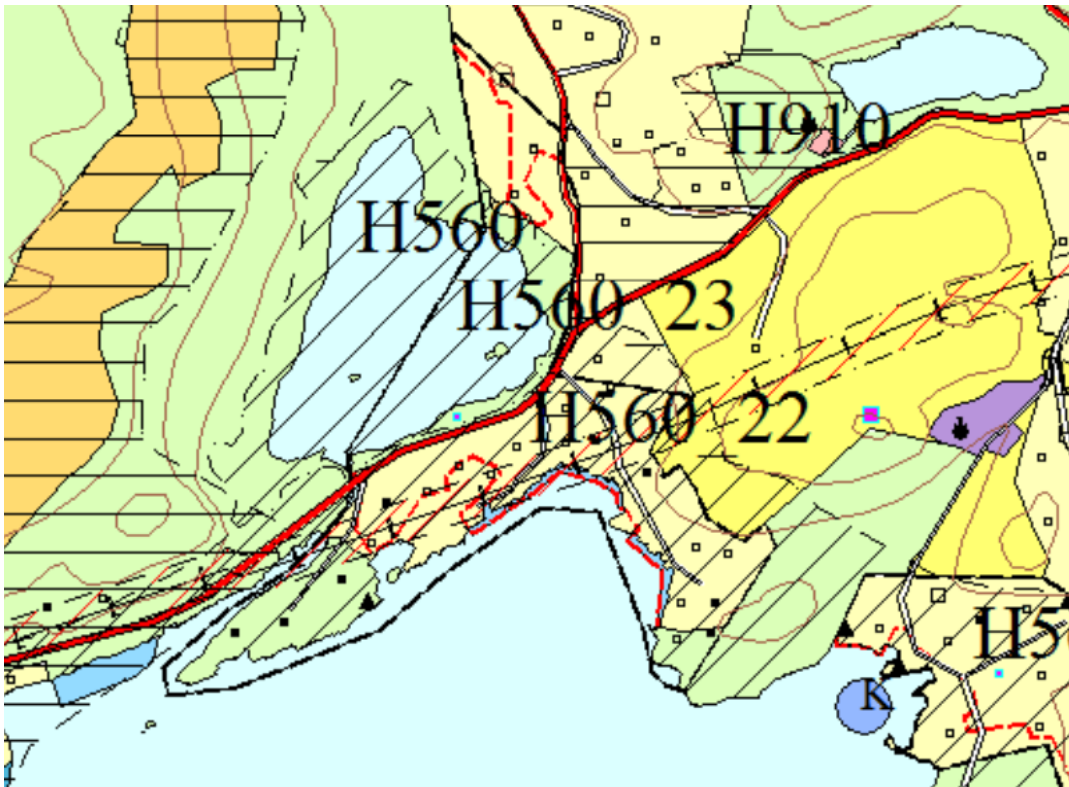
### 2.1. Kommuneplan

I arealdelen til kommuneplan for 2017 - 2029 er området avsatt til «boligbebyggelse - nåværende» med hensynssone H560 - *bevaring av naturmiljø*. I bestemmelsen punkt 9.8 til hensynssonen står at områdenes kvalitet, økologiske tilstand og viktighet som leveområde for artene som naturlig forekommer der, skal ivaretas. Innenfor funksjonsområde for klippeblåvinge gjelder *Forskrift om klippeblåvinge*.

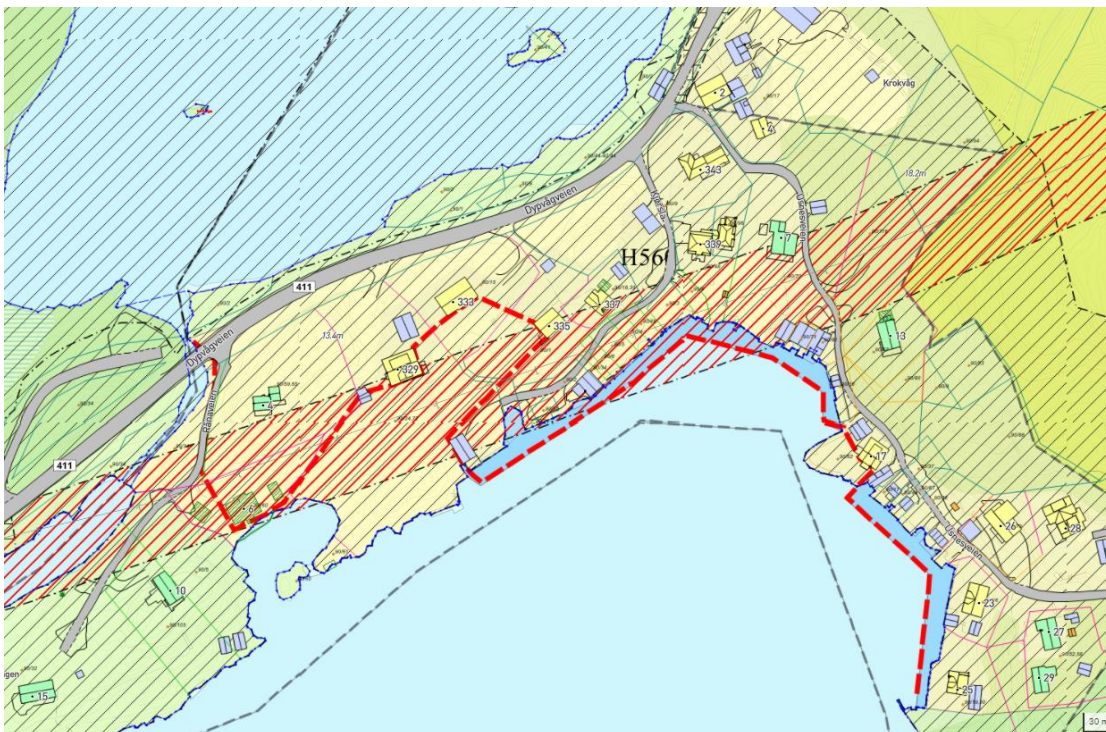
Et område på hver side av høyspentlinjen er satt av med hensynssone - *faresone høyspenningsanlegg*. AE Nett v/Roald Tveit har i e-post 22.11.22 opplyst at byggeforbuds-sonen er 15 m, dvs. 7,5 til hver side av senter.

Kommuneplanen inneholder flere krav til utforming og rekkefølge for gjennomføring av tiltak. Iht. punkt 5.5 i bestemmelser og retningslinjer til arealdelen skal bygninger langsmed sjø plasseres med 1. etasje gulv ikke under kote +2,50.

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



Utsnitt av kommuneplanens arealdel



Kommuneplanens arealdel i kartløsning



## 2.2. Kommunedelplan for kystsonens byggeområder

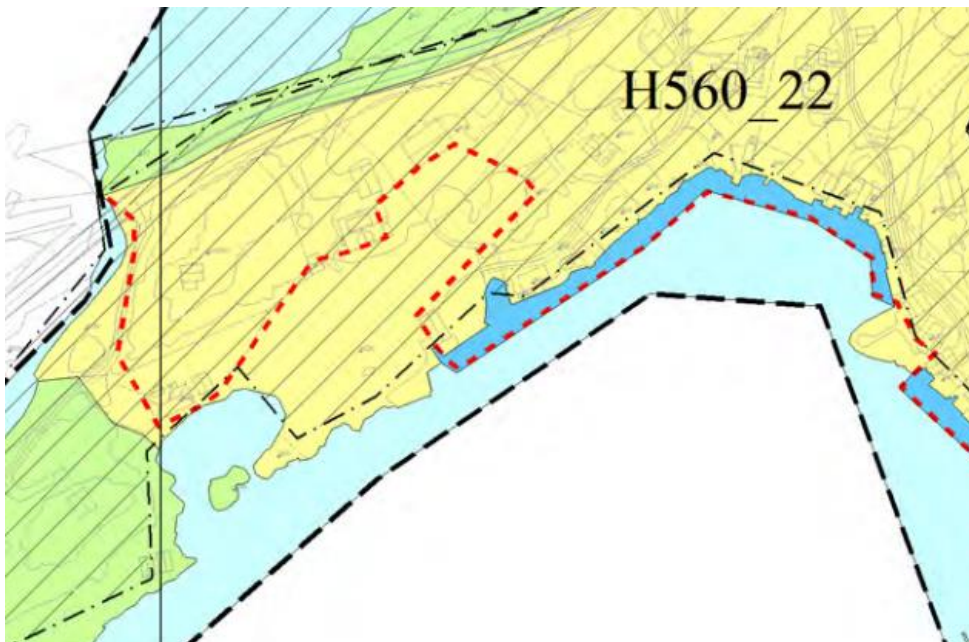
Området inngår i *kommunedelplan for kystsonens byggeområder* KDP 39 KROKVÅG-KILEN, vedtatt 15.05.2012. Iht. punkt 5 a1. I bestemmelser og retningslinjer er det generelle byggeforbudet etter pbl. § 1-8 er opphevet for «arealene bak byggegrensene i kommunedelplanen». Der byggegrensen går ut i sjø kan det ikke bygges lenger ut i sjø enn det byggegrensene viser.

I punkt 5 c. gjentas kommuneplanens krav om at ok gulv i 1. etg. ikke skal være under kote +2,50. Kjeller under dette nivået skal være vanntett. For utomhusanlegg ved sjøen skal overflaten ikke være lavere enn kote +1,70. Brygger er unntatt fra dette kravet.

Tiltak etter pbl. kap. 20 skal følge miljøverndepartementets veileder T-1179 «Estetikk i plan- og byggesaker».

Hensynssone H560\_22 gjelder naturmiljø (klippeblåvinge). I bestemmelsene står følgende om hensynssonen for klippeblåvinge:

*«I mars 2011 ble det med hjemmel i naturmangfoldloven vedtatt egen forskrift for bevaring av sommerfuglen Klippeblåvinge. Ved forvaltning etter plan- og bygningsloven innenfor hensynssonene 560\_21 og 560\_22 skal forskriftens bestemmelser legges til grunn for saksbehandlingen. Søknader om fysiske inngrep og byggetiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkesmannen til behandling og avgjørelse etter FOR-05-20-5d22, før søknaden behandles av kommunen etter pbl.»* Se punkt 2.4.



Utsnitt av Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011 - 2023

Vi legger til grunn at det ikke er behov for å sende byggesøknaden til statsforvalter dersom tiltaket er i tråd med en vedtatt reguleringsplan, der vilkårene i forskriften er innarbeidet.

## 2.3. Reguleringsplaner

Området er uregulert. Kartutsnittet under viser reguleringsplan-status iht. kommunens kartløsning.



Reguleringsplaner iht. kommunens planregister

## 2.4. Dispensasjoner

Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder (nå Statsforvalteren i Agder) har i vedtak i brev av 16.12.2016 til Tvedestrand kommune, gitt dispensasjon fra Forskrift om klippeblåvinge som prioritert art §§ 3 og 4. Dispensasjonen omfatter riving av eksisterende sjøbod, oppføring av ny bygningsmasse og justering av vei på eiendom Krokvåg gnr, 90/bnr. 2. Dispensasjonen er gitt på følgende vilkår:

1. for å unngå forstyrrelse av klippeblåvingen i sin mest aktive periode (april - september), må anleggsarbeidet foregå i perioden 1. okt. til 1. april.
2. Dersom justering av vei krever sprengningsarbeid, må dette avklare med fylkesmannen (nå statsforvalter) i god tid.

## 2.5. Avkjøringstillatelse

Statens vegvesen har i brev av 28.04.2016 til Møvik Byggtjeneste AS, gitt tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel fra fv. 411 til ny bolig på eiendommen gnr. 90/bnr. 2. Vegvesenet skriver følgende om vilkår for tillatelsen:

**Vilkår for tillatelsen:**

Statens vegvesen har etter en samlet vurdering av vegtekniske og trafiksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:

2. Tillatelsen gjelder for følgende formål: adkomst til ny bolig
3. Eieren eller brukeren av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Sikt må være 4 x 50 meter. Såfremt dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.
4. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til riks- /fylkesveg. Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til.
5. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet ikke er igangsatt innen tre – 3 – år etter at tillatelse er gitt.

## 3. Planforslaget

### 3.1. Generelt

Planforslaget er framstilt i målestokk 1:500 (papirformat A2).

Tomt for planlagt bebyggelse er regulert til bebyggelse og anlegg - frittliggende (sosikode 1111). Området utgjør 204 m<sup>2</sup>. Byggegrensen følger formålgrensen mot øst, syd og vest, og 3 m fra regulert kjørevei langs nordsiden. Tillatt utnyttelse er satt til %-BYA = 75 % og tillatt høyde til 8,0 m (jfr. bestemmelsenes punkt 5.2). Bolighuset må plasseres med innvendig gulv min. 2,5 m over normalvannstand. Eksisterende bebyggelse er markert med «bebyggelse som forutsettes fjernet».

Den eksisterende parkeringstomten P1 er satt av til privat parkering for de 4 eierne (søsken), som benytter plassen til parkering til familiens eiendom på Gjessøya. Gjenstående areal mellom parkeringstomten og eiendommens grense mot vest, er foreslått regulert grønnstruktur - friområde.

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.

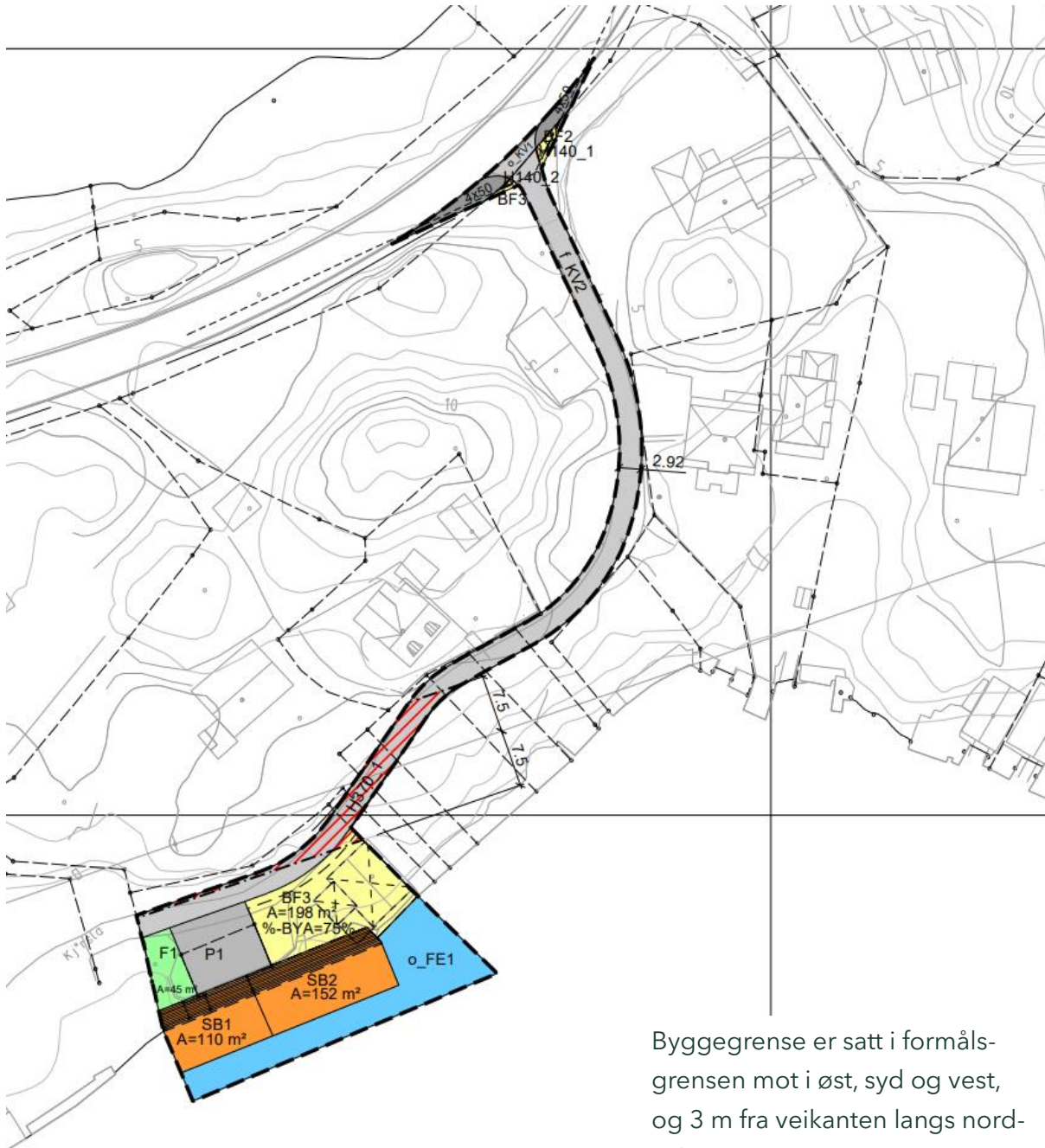
Sjøarealet utenfor bryggeområdet er avsatt til «bruk og vern av sjø og vassdrag» - ferdsel.

Den private veien inn fra fylkesveien og inn til og forbi boligtomten, har en varierende bredde mellom ca. 2,5 m og 3,4 m. Veiens lengde utgjør ca. 140 m. Veien er regulert med ca. faktisk bredde. Langs tomten gir regulert trasé mulighet for å justere veibanen på det



meste ca. 2 m mot nord for å oppnå noe større avstand til bolighuset. Byggegrensen er satt 3,0 m fra veikant.

I krysset med fylkesveien er plangrensen trukket langs veikant iht. krav fra fylkeskommunen. Sidearealet inngår innenfor siktsonen. Siktsonen er regulert 4 x 50 meter til hver side iht. vegvesenets krav i brev av 28.04.2016. Hensynssonen for frisikt berører så vidt et lite hjørne av tilliggende boligeiendommer



Plankart

Byggegrense er satt i formåls-  
grensen mot i øst, syd og vest,  
og 3 m fra veikanten langs nord-  
siden.

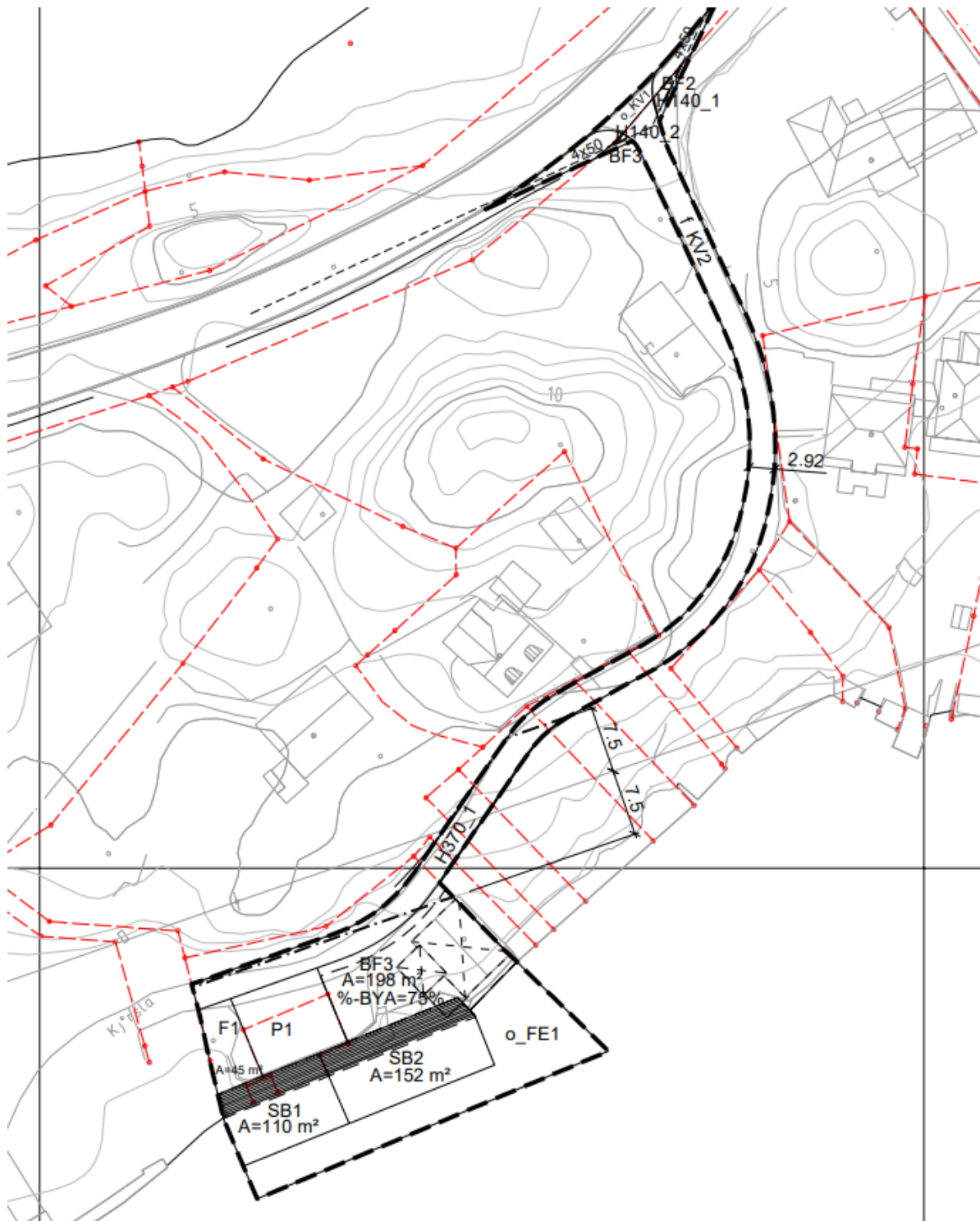
### 3.2. Eiendomsforhold

Eiendomskartet viser gjeldende eiendomsgrenser i området. Planforslaget legger ikke opp til endrede grenser eller eiendomsforhold eller rettigheter.



*Eiendomskart*

Bildet under viser plankartet uten farger og eiendomsgrenser med røde linjer.



Eiendomskart sammenstilt med planforslaget (uten farger)



### 3.3. Kjørevei f\_KV2

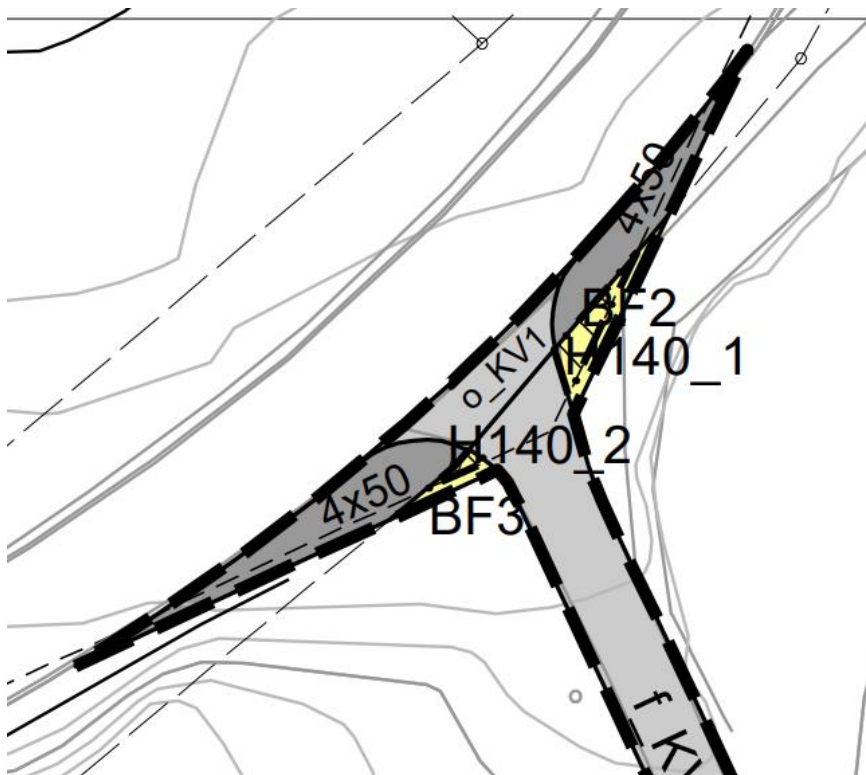
Kjørevei f\_KV2 «Kjørsla» reguleres med privat eierform, felles for dagens brukere og eiere. Veien har noe varierende bredde (i flg. kartet) og er avsatt i reguleringsforslaget med ca. nåværende bredde. Langs boligtomten BF3 er veibanen justert noe mot nord, som gir mulighet for at traséen kan flyttes på det meste ca. 2 m og dermed gi noe større avstand til ny bolig.

Det legges til grunn at vedlikehold, krav til standard og andre tekniske forhold håndteres gjennom veilag eller sameie.

### 3.4. Hensynssoner

#### 3.4.1. Frisiktsoner

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 m<sup>2</sup> (BF1) og 3,98 m<sup>2</sup> (BF2). Det er iht. vilkårene i vegvesenets tillatelse eier eller bruker som har ansvar for å etablere siktsonen iht. kravet.



Detalj av kryss med fv. 411

### 3.4.2. Høyspentlinje

Høyspentlinjen gjennom området nord for tomten er satt av med en forbudssone 7,5 m (hensynssone H370) til hver side av senter der linjen krysser planområdet (veitraséen). Planlagt ny bebyggelse vil ikke komme i konflikt med byggeforbudssonen.

Anbefalingen fra Agder Energi Nett om å regulere en egen hensynssone for bruk av lang redskap er ivaretatt i et eget punkt i bestemmelsene.

### 3.5. Renovasjon

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

### 3.6. Risiko- og sårbarhetsanalyse

Risiko- og sårbarhetsanalysen er utført med Arendal kommunes mal, tilpasset for Tvedestrand kommune. Risiko- og sårbarhetsanalysen har gitt følgende oppsummering av uønskede hendelser:

<b>Konsekvens: Sannsynlighet:</b>	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig	10,11			
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig	7		12	

Tabell for risiko

Nærmere forklaring er gitt i analysen.

### 3.7. Barn og unges oppvekstvilkår

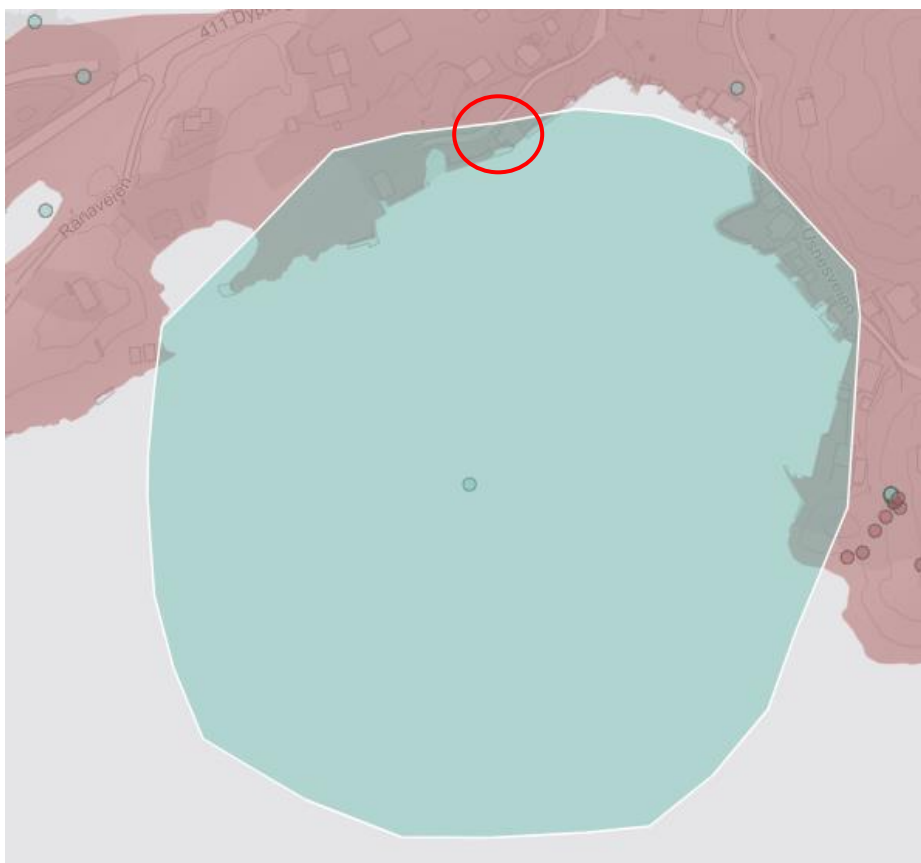
Barn og unge vil ha mulighet for fritidsaktiviteter med friluftsliv, jakt og fiske ved og på sjøen og i de store omkringliggende skog- og naturområdene. Dersom Dypvåg skole (1 - 7 trinn) legges ned slik vi har forstått at bestemt, må elever i området kjøres med buss til skolen på Lyngmyr.

## 4. Registreringer

### 4.1. Naturmangfold

Planen ligger innenfor området markert med habitat for blåklippeving (brun farge på kartutsnittet under), registrert artsdatabanken med funndato 01.07.2010. Arten er rødlistet. Det er gitt dispensasjon for tiltaket med hjemmel i egen forskrift.

Del av «Karrestøfjorden» er registrert som habitat for knoppsvane (blå polygon), med rødlistekategori «nær truet». Vi legger til grunn at tiltaket ikke få konsekvenser for populasjonen av svaner i fjorden.

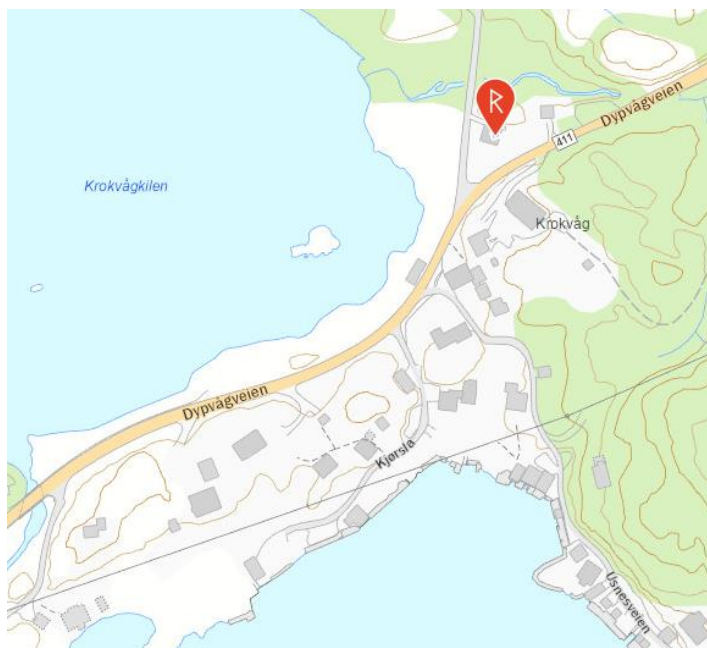


Naturmangfold

### 4.2. Arkeologi

Det er ingen registreringer av kulturminner i området iht. Kulturminnesøk. Utenfor planområdet lenger nord er det markert et gravminne med uavklart vernestatus.





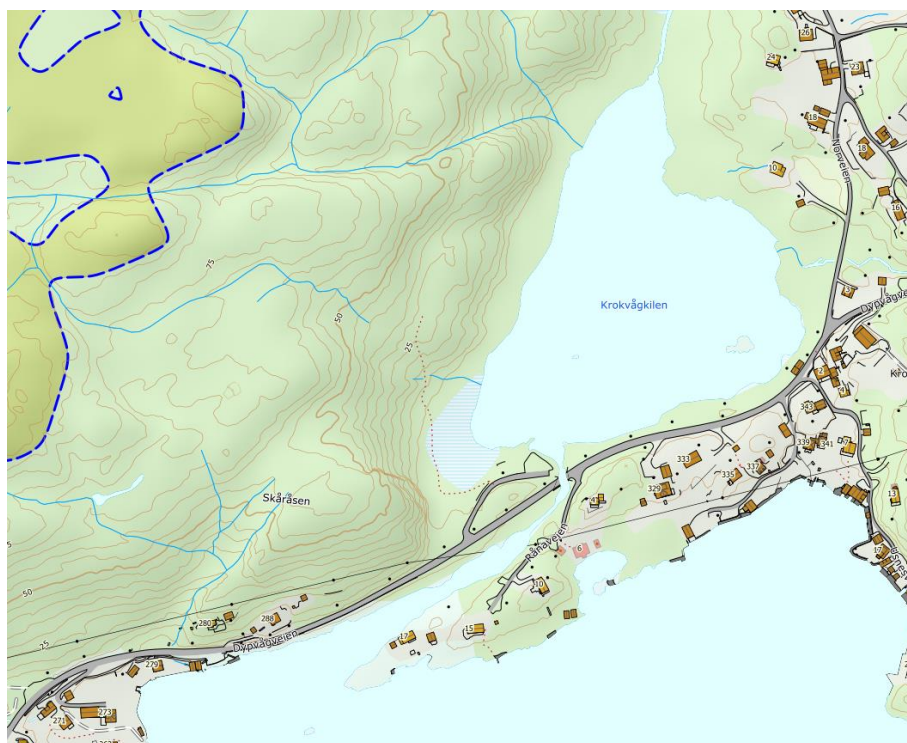
Bygget som skal rives innenfor planområdet er registrert som oppført før 1850.

Fylkeskommunen har imidlertid ikke innvendinger til at bygget rives.

Kulturminner

### 4.3. Grunnforhold

Området ligger under marin grense, men er ikke angitt med risiko for kvikkleire eller skredfare, iht. NGI kart. Grunnen er registrert med «bart fjell, stedvis tynt dekke».



Marin grense

#### 4.4. Radon

Området er iflg. NGU-kart registrert med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon.



Radon

#### 4.5. Havnivå og springflo

Havnivåstigningen er i flg. Kartverkets karttjeneste beregnet til 68 cm (middel høyvann) fram til år 2090.



Havnivåstigning 2090

Kartene for 20- og 200-års stormflo viser et sjøen kan stige opp til et nivå litt under k. +2,0. En bebyggelse med gulvnivå på k. +2,5 vil være sikret mot vesentlige skader på eiendom i en flomsituasjon.



*20 års stormflo med nåværende normalvannstand*



*200- års stormflo med nåværende normalvannstand*



## 5. Melding om planarbeid

### 5.1. Oppstartmøte

Formelt oppstartmøte ble avholdt med enhet for plan, miljø og eiendom i Tvedestrand kommune 02.11.22, basert på planinitiativ datert 08.09.22. Referat fra oppstartmøte er oversendt fra kommunen i e-post 03.11.22. Planinitiativet er revidert 04.11.22 etter innspill i oppstartmøtet.

Det er ikke stilt særskilt krav til reguleringsarbeidet eller prosess. Det er ikke funnet grunnlag for å kreve konsekvensutredning.

### 5.2. Melding om planarbeid

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. Meldingen ble annonsert i Tvedestrandsposten.

### 5.3. Merknader

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

#### 5.3.1. Statsforvalteren i Agder – brev av 05.12.22

Statsforvalter viser til tidligere vedtak om dispensasjon fra *Forskrift om klippeblåvinge* og presiserer at dispensasjonen gjelder så lenge tiltaket reguleringsplanen åpner for i hovedsak tilsvarer tiltaket som det ble gitt dispensasjon for. Villkår for dispensasjonen må innarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Planområdet inngår i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder, *KDP Krokvågkilen*, der det aktuelle området etter en konkret vurdering er lagt inn med avvikende byggegrens. Statsforvalter legger til grunn at bestemmelser til kommunedelplanen om volumer og estetikk videreføres i planforslaget. For øvrig oppfordres det til at kyststi legges inn i planen.

AV: Statsforvalterens krav/anbefaling er ivaretatt i planforslaget. Vi legger til grunn at den private veien langs sjøen ev. også vil ha funksjon som del av en sammenhengende kyststi.

### 5.3.2. Agder fylkeskommune – brev av 06.12.22

Fylkeskommunedirektøren viser til at området ligger innenfor strandsonen som har et særskilt vern og at dette tas hensyn til i den videre planleggingen. Det forutsettes at kommunen følger opp arbeidet i tråd med bestemmelser som er satt i kommunedelplanen.

Oppstartmeldingen omfatter fylkesvei 411. Det forutsettes at det ikke skal gjøres tiltak på fylkesveien, og det bes derfor om at fylkesveien tas ut av planforslaget.

Den nåværende bygningen på tomten er listet som oppført før 1850. Det kan se ut til at bygningen har gjennomgått endringer i nyere tid, og fylkeskommunedirektøren vil ikke ha innvendinger til at bygget rives.

Det vektlegges at nye bygninger får en tradisjonell utforming som er tilpasset det øvrige bygningsmiljøet i området, i tråd med kommunedelplanens bestemmelser.

Det er ingen merknader som gjelder automatisk freda kulturminner.

AV: 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.

### 5.3.3. Kystverket – brev av 21.11.22

Kystverket henviser til at planområdet ligger i Krokvåg, at farvannet trafikkeres av fritidsbåter og at det er etablert brygger/båtplasser i og ved planområdet.

Dersom det planlegges tiltak i sjø, forventes det en beskrivelse av virkninger for sjøfarende og andre brukere av sjøområdet.

AV Planen legger opp til en fortsettelse av nåværende bruk av sjøarealet innenfor planområdet. Eksisterende brygger skal opprettholdes. Vi kan ikke se at tiltaket for å noen konsekvenser for «sjøfarende andre brukere av sjøområdet».

### 5.3.4. Agder Energi Nett – e-post 22.11.22

AE Nett opplyser at det er en byggeforbudssone på 15 m, 7,5 meter til hver side av høyspentlinjen gjennom området. Veier og parkeringsplasser kan tillates under linjen så fram det er minimum 5 m fri høyde opp til jordtråden.

AE Nett anbefaler videre at det også reguleres inn en hensynssone på 30 m fra høyspentlinjen hvor det ikke er tillatt for utendørs bruk av redskap med lang rekkevidde eller lignende.

All anleggsvirksomhet innenfor 30 meter krever henvendelse til AEN for å få avklart nødvendige sikkerhetstiltak.

AV: Krav til byggegrenseavstand fra høyspentlinje er innarbeidet med hensynssone. Anbefalingen om en ekstra hensynssone på 30 m er ivaretatt med bestemmelse.

### 5.3.5. Svein Martin Jensen - e-post 05.12.22

Jensen viser til at det i planinitiativet under tilleggsopplysninger kun er oppgitt tiltakshaver som grunneier, og påpeker at det innenfor planavgrensningen også finnes andre grunneiere og rettighetshavere.

AV: Det riktig som Svein M. Jensen påpeker. Det som imidlertid nok er ment i planinitiativet er at tiltaket skal gjennomføres på tiltakshavers egen eiendom.

### 5.3.6. Knut Rune Kleven - brev av 02.12.22

Kleven er «noe bekymret» for at tiltaket vil kunne gi dels betydelige ulemper for egen eiendom gnr. 90/bnr. 1. Kleven registrerer at den planlagte oppføringen av bolig og uthus vil være i strid med de vedtatte retningslinjene i kommuneplanen.



Boligeiendommen 90/1

Kleven mener det er positivt at nytt bygg skal ha omtrent samme utforming og størrelse som dagens bebyggelse, men stusser likevel over at en eldre sesongbrukt sjø-bod skal erstattes med en helårs-bolig. Den totale bygningsmassen vil bli noe større enn hva som er tilfellet i dag.

Hensynet til fri ferdsel og friluftsliv står sterkt langs sjøkanten. En helårsbebyggelse vil kunne bryte med området karakter og med grunnleggende frilufts- og naturvern hensyn.

AV: 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.

Vi kan heller ikke se at en helårsbebyggelse vil være i strid med formålet i kommuneplanens arealdel.

\*\*\*\*\*