

Tvedestrand kommune
Postboks 38, Plan- miljø og eiendom
4901 Tvedestrand

DERES REF.:

VÅR REF.: EMLS

ARENDAL, 31.01.2020

FORSLAG TIL DETALJREGULERING FOR SONGE A-OMRÅDE 45 OVERSENDELSE FOR NY 1. GANGS BEHANDLING – TVEDESTRAND KOMMUNE

Forslag til reguleringsplan for Songe A, område 45 oversendes for ny 1. gangs behandling. Planen er utarbeidet av Stærk & Co as på vegne av RTO Eiendom. Planarbeidet startet i 2015 og ble kunngjort i 2015. Den gang var det Plankontoret Hallvard Homme AS som utarbeidet planforslaget. Saken var oppe til 1. gangs behandling, og lagt ut på høring i perioden 18.11.2015-20.12.15. Innspillene etter høringsperioden ligger ved i en samlet fil. Innspillene er også oppsummert og kommentert av forslagstiller i et eget vedlegg. Saken ble lagt i bero etter høringsperioden i 2015, men søker ønsker at den nå tas opp til ny 1. gangs behandling. Det er gjort endringer i det nye planforslaget. Endringene omtales kort nedenfor.

Bakgrunnen for planarbeidet er å tilrettelegge for ny boligbebyggelse i et område som er avsatt til byggeområde for bolig i kommunedelplan kystzone. Planen legger opp til konsentrert boligbebyggelse med 2 blokker med 8 leiligheter i hver. Det planlegges et eget område for parkering, renovasjon og boder. I forslaget er det ellers regulert inn formål som badeområde, båtplasser, lekeplass og felles uteoppholdsreal.

Nedenfor følger en kort oppsummering av hva som er endret i planforslaget fra 2015.

Endringer i plankart: (plankartene fra 2015 og 2020 er vist på figur 2)

- Endret formål fra friområde til friluftsområde
- Endret formålene for småbåthavn, parkering/bod/renovasjon, energianlegg og badeområde. Disse formålene har fått koder som er mer vanlig å benytte i dag.
- Endret prefiks på formålene, det er nå kun regulert private- eller fellesområder. Ingen av områdene skal overtas av kommunen, som det ble vist i planforslaget i 2015. Områdene vill likevel være tilgjengelige for allmennheten.
- Arealet for renovasjon, bod, og parkering (f_BAS) øst for Songeveien er utvidet.
- Lagt inn i frisiktsoner
- Fjernet parkering på tak

Endringer i bestemmelsene:

- Endret planformål slik at det samsvarer med plankartet
- Fjernet prefikser slik at det samsvarer med plankartet
- Lagt inn frisiktsoner
- Endret maks gesimshøyde i BBB
- Redusert maks BYA i området for parkering/renovasjon/bod



Figur 1 Utsnittet til venstre viser planforslaget i 2015, og utsnittet til høyre viser planforslaget for 2020.

Det er gjort endringer på byggene, dette medfører endring på høyde og utforming. Det legges opp til 16 leiligheter i stedet for 9 som var forslaget i 2015. Parkering på taket på nordre bygg er fjernet. I stedet legges det opp til takterrasser for tilleggende leiligheter. Se figur 2.



2015 – 9 leiligheter



2020-16 leiligheter

Figur 2 Figuren viser hvordan boligkomplekset har endret seg fra 2015 til 2020 i omfang og utseende.

Reguleringsplanforslaget består av følgende dokumenter:

- Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 31.01.2020
- Forslag til reguleringsplankart – datert 31.01.2020
- Forslag til planbeskrivelse – datert 03.02.2020
- Vedlegg 1: Situasjonsplan
- Vedlegg 2: ROS-analyse
- Vedlegg 3: Innspill fra høringsfasen
- Vedlegg 4: Innspill med kommentarer
- Sosifil datert 04.02.2020

Vi stiller selvsagt på møte for å gjennomgå planen dersom kommunen ønsker det. Vi ber om å bli kontaktet dersom dette er ønskelig.

Det bes om at planen tas opp til behandling så raskt som mulig.

Med hilsen
Stærk & Co. a.s.

Ellen M. Langfeldt Sines

Ellen M L Sines
Arealplanlegger

