



**Tvedestrand kommune**

**Saksframlegg**

**Arkivsak: 2017/808-24**

**Arkiv: L13**

**Saksbeh: Svein Olav Dale**

**Dato: 16.11.2018**

<b>Utv.saksnr</b>	<b>Utvalg</b>	<b>Møtedato</b>
	Teknikk-, plan og naturutvalg	

## **Reguleringsplan for Måvikheia hytteområde - gnr.75, bnr. 287 - Ny behandling av revidert planforslag**

### **Rådmannens forslag til vedtak**

I medhold av PBL. §12-10 legges sist reviderte planforslaget ut til offentlig høring i 6 uker

#### **Alternativt forslag til vedtak:**

I planforslaget er det ikke fjernet 3 tomter, og byggehøyden er bare redusert på 3 av tomtene. Planforslaget er derfor ikke revidert som vedtatt av planutvalget den 6.11.2018, og planforslaget kan derfor ikke legges ut til offentlig høring før dette er gjort.

### **BAKGRUNN FOR SAKEN**

Utvalget gjennomførte befarings ved behandling av saken den 12 juni 2018, og hadde da flere revisjonskrav til planforslaget. Revidert planforslag ble behandlet den 6.11.2018, og planutvalgets flertall krevde da følgende endringer:

- 3 av de mest eksponerte tomtene tas ut av planen
- Klarere krav til vegetasjonsplan i reguleringsbestemmelsene
- Definisjon av hva som er store trær.
- Byggehøyden for hele feltet reduseres fra 9,0 m til 6,0 m for fritidsboligene, og fra 5,0 til 4,5 m for sekundærbygg/anneks

Planutvalgets mindretall anket avgjørelsen inn for behandling i kommunestyret 13.11.18, men tiltakshaver trakk saken før den tid, og har nå presentert et revidert planforslag for ny behandling i planutvalget.

Endringene som er utført er:

- Byggehøyden i område FF5 (4 tomter) er redusert i henhold til planutvalgets flertallsvedtak fra møte 6.11
- Det er utarbeidet nye terrengmodeller som illustrerer virkningene av endret byggehøyde.

- Reguleringsbestemmelser og definisjoner er endret i samsvar med planutvalgets flertallsinnstilling fra møte 6.11.

I bestemmelsene som er vedlagt er endringene uthevet med rød skrift.

**Utdrag fra revidert planbeskrivelse:**

*Terrenganalyser har vist at planlagte bygninger nærmest sjøen, innenfor område FF5, blir mest eksponert, sett fra sjøen. Det er gjort studier av disse 4 bygningene med hhv 9,0 og 6,0 m mønehøyde, jf. vedlegg 6 og vedlegg 7. Effekten ved å senke mønehøyden med én etasje er positivt med tanke på eksponering og silhuettvirkingen fra sjøen. Fritidsboligene er derfor senket med 3,0 meter innenfor område FF5. Maks mønehøyde er satt til 6,0 m, beregnet fra overkant gulv over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Anneks/frittstående sekundærbygning i dette området kan ha en maks mønehøyde på 4.5 m.*

*Dette grepet medfører at silhuettvirkingen, sett fra sjøen, bortfaller. Dette forutsetter at vegetasjonen innenfor grøntområdene beholdes, jf krav om vegetasjonsplan (pkt 6.05). Bygningen lengst fremme vil dermed også ta mindre utsikt fra bakenforliggende bebyggelse som igjen har ryggdekning i stigende terreng.*



**FF5 Før;** mønehøyde 9,0 meter. Bebyggelsen vil danne silhuett sett fra Hagefjordbrygga.



**FF5 Nå;** mønehøyde 6,0 meter. Fritidsboligene blir omtrent ikke synlige fra Hagefjordbrygga.



**FF5 Før;** mønehøyde 9,0 meter. Bebyggelsen i front vil ruve mer og delvis skjerme utsikten for bakenforliggende bebyggelse.



**FF5 Nå;** mønehøyde 6,0 meter. Fritidsboligene blir mindre dominerende sett fra Hagefjorden.

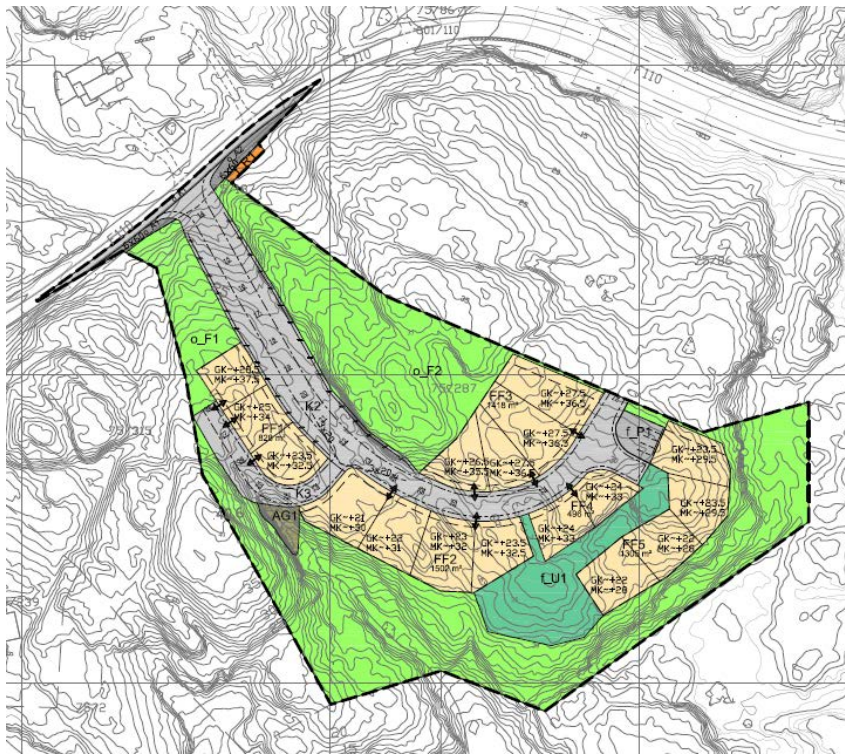
## Problemstilling

Kan planforslaget legges ut til offentlig høring etter den siste revisjon som nå er foretatt?

## Faglige merknader/historikk

Byggeområdene er regulert til private områder for frittliggende fritidsbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygd areal for hver tomt er  $m^2\text{-BYA}=120 m^2$ . Dette inkluderer fritidsbolig, garasje/carport, anneks/frittstående sekundærbygning og terrasse/platting.

Maksimal tillatt møne- og kote overkant gulv er påført plankartet.



Reguleringskart revidert 15.11.2018

## Om visualisering og landskapsvirkning

Byggeområdet er plassert med eksponert beliggenhet mot Hagefjorden, noe som tilsier at landskapsvirkning må vektlegges.

Før og etterbildene gjengitt ovenfor viser en klar forbedring av silhuetvirkningene, særlig gjelder dette for inntrykket sett fra Hagefjord brygge. Fra øvrige vinkler vil bebyggelsen ha bakgrunnsdekning i terrenget fra de fleste vinkler.

Det er likevel klart at bebyggelsen uansett vil bli godt synlig i terrenget, og bevaring av vegetasjon både på byggetomt og utenfor byggetomt er særdeles viktig.

Fremlagte illustrasjoner viser at det er et utfordrende byggeområde. Rådmannen finner likevel ikke at man i særlig grad vil endre det visuelle inntrykket selv om man fjerner 3 tomter slik flertallet av planutvalget går inn for. Bebyggelsen ligger i 2 og 3 rekker sett fra sjøen, slik at bakerste rekke uansett vil bli synlig. Den aller mest eksponert høyden innenfor planområdet er

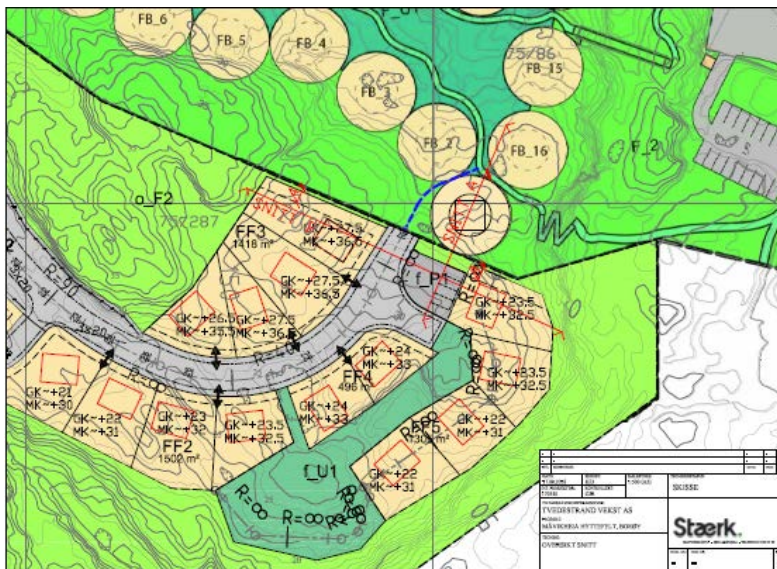


forøvrig allerede regulert til grønt formål/uteopphold. Tiltakshaver ønsker å beholde 9,0 m byggehøyde på FF1,2,3,4, og begrunner dette med at det først og fremst er tomtene innenfor FF5 som gir uheldige silhuettvirkning. Rådmannen er enig i at tomtene innenfor FF5 er viktigste å få redusert i høyde, men planutvalget må gjøre en skjønnsmessig vurdering av om dette er tilstrekkelig.

Alle bygninger innenfor planområdet skal beises eller males i jordfarger

Atkomstveien fra fylkesvegen representerer et vesentlig terrenginngrep som det rent miljø- og planfaglig kan stilles spørsmål ved. Rådmannen finner likevel å kunne anbefale forslaget, da veien ligger skjult i en fordypning i naturlig terreng, og vil ikke bli eksponert fra så mange vinkler. Det finnes dessuten ingen gode alternative veiløsninger for bilveg inn i området.

### Forholdet til plan på naboeiendom



Utsnitt som viser begge planforslagene sammen.

Som utsnitt og planvedlegg viser er det 2 helt ulike konsept når det gjelder adkomst, utnyttelsesgrad, bygningsutforming og terrenginngrep.

### Om reviderte planbestemmelser

Planbestemmelsene er revidert i samsvar med flertallets vedtak av 6.11.2018, se vedlagte bestemmelser.

### Om utbyggingsavtale

Planutvalget har bedt administrasjonen utrede innskudd til veiutbedring gjennom utbyggingsavtale som også kan få virkning for denne planen. Det vil forøvrig fremmes en egen sak til politisk behandling med forslag til strategi for bruk av utbyggingsavtaler. Saken er under arbeid som et tverrfaglig prosjekt i administrasjonen.

Etter lovverket er det ikke lov å stille rekkefølgekrav i plan om at utbyggingsavtale skal foreligge før tiltak etter planen kan iverksettes, men det kan stilles rekkefølgekrav om at

infrastruktur mm. utenfor planområdet skal være av en tilfredsstillende kvalitet før bygge- eller brukstillatelse kan gis.

Nedenfor gjengis kommuneplanens bestemmelser om utbyggingsavtaler og rekkefølgekrav:

### **2.3 Utbyggingsavtaler (pbl § 11-9 nr. 2 jf. § 17-2)**

*Det kan forhandles om og inngås utbyggingsavtale for å gjennomføre arealplaner i Tvedestrand kommune. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.*

*Utbyggingsområder uten sikker skolevei, tilfredsstillende løsninger for vann og avløp og/eller tilfredsstillende løsninger for overvannshåndtering må påregne krav om utbyggingsavtale.*

### **Kommuneplanbestemmelser om rekkefølgekrav**

*2.2 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr. 4) Før nye tiltak kan finne sted må følgende forhold være avklart:*

- *Tilfredsstillende kommunaltekniske anlegg og energiforsyning*
- *Tilstrekkelig skolekapasitet og barnehagekapasitet*
- *Arealer til lek og fritidsaktiviteter for barn og unge*
- *Trafikksikker adkomst for kjørende, syklister, bevegelseshemmede og fotgjengere*
- *Tilfredsstillende kapasitet, trafiksikkerhet og miljø på og langs veinett, spesielt skolevei*

Det mest åpenbare behovet på Borøy er utbedring av fylkesveien til og på øya. Veien er ikke dimensjonert for den trafikkbelastningen som er om sommeren. Fylkeskommunen har bevilget kr. 2 mill. til delutbedring, men behovet er større. På den annen side kan utbedring med sikte på å bedre fremkommeligheten også kunne bli en utfordring for trafiksikkerheten. Det skjer lite ulykker på Borøyveien da veiens standard tilsier lav hastighet.

Rådmannen finner det vanskelig å skulle kreve del-finansiering fra utbyggere for større utbedringsbehov på fylkesveier, da tidspunkt for gjennomføring vil avhenge av fylkeskommunale bevilgninger. Vann og avløpsløsningen er dimensjonert for ytterligere utbygging, men det er for lite brannvannreserver.

Dersom kommunen legger ut byggearealer i kommuneplanen der offentlig infrastruktur er vurdert til å være en kritisk faktor, eksempelvis en fylkesvei, kan kommunen samtidig sette krav i kommuneplanen om at utbygging ikke kan iverksettes før standarden er tilfredsstillende. I dette tilfelle er ikke det gjort.

## **Tidligere vedtak**

### **Vedtak/behandling 6.11.2018**

Beslutningen ankes inn for kommunestyret og avgjøres i førstkommende møte. (mindretallsanke)

Flertallsinnstillingen fra teknikk-, plan- og naturutvalget 06.11.2018 lyder som følger:

I medhold av PBL. §12-10 legges planforslaget ut til høring i 8 uker.

Planen reduseres med 3 eksponerte tomter.

Planutvalget har følgende krav til omformulering av reguleringsbestemmelsene:  
Pkt. 5.01 omformuleres til:

**5.01** o\_F1-o\_F2 er regulert til offentlige områder for friluftsmål. Områdene skal bevares som naturområde med stedegen vegetasjon. Det tillates skånsom tynningshogst og vedlikehold av vegetasjon. Det er ikke tillatt å fjerne større trær med unntak av det eventuelt er arealfestet i vegetasjonsplan. Sprengning eller graving er ikke tillatt. Det tillates enkel tilrettelegging for fremføring av stier. Større trær defineres med omkrets på 90 cm eller mer 1 meter over bakken. Innenfor sørøstlige deler av F1 tillates terrenginngrep i forbindelse med eventuell fremføring av vann- og avløpsanlegg. Hvilke arealer dette gjelder skal vises i vegetasjonsplan før terrenginngrepene foretas. Inngrepene skal skje skånsomt, og eventuelle skjæringer og fyllinger skal jordslås med stedlige masser.

Pkt.3.01 omformuleres til:

**3.01** FF1-FF5 er regulert til private områder for frittliggende fritidsbebyggelse. Maksimalt tillatt bebygd areal for hver tomt er  $m^2\text{-BYA}=120\text{ m}^2$ . Dette inkluderer fritidsbolig, garasje/carport, anneks/frittstående sekundærbygning og terrasse/platting. Maksimal tillatt møne-/gesimskote (mk) og høyde overkant gulv (gk) er påført plankartet. Fritidsboligene tillates oppført med en møne-/gesimshøyde på inntil 6,0 meter beregnet fra overkant gulv i nederste etasje. Anneks/frittstående sekundærbygning tillates oppført med mønehøyde på inntil 4,5 meter beregnet fra overkant gulv i nederste etasje. Alle bygninger innenfor planområdet skal beises eller males i jordfarger. Tomtearealene skal inngå i vegetasjonsplan.

Pkt.6.05 omformuleres til:

**6.05** Før det gis igangsettingstillatelse til grave- og anleggsarbeider innenfor byggeområdene, eller hogst/inngrep i friluftsområdene, skal det foreligge en detaljert vegetasjonsplan som viser hvordan eksisterende vegetasjon og terreng utenfor byggegrop skal hensyntas, herunder hvilke større trær som skal bevares. Eksisterende vegetasjon og terreng som skal bevares må gis nødvendig beskyttelse under anleggsperioden. Trær og vegetasjon som skal bevares tillates heller ikke hogd ned etter anleggsperioden.

#### **Vedtak 12.06.2018 TPN**

Før planen kan legges ut til offentlig ettersyn må det utarbeides terrengmodell og/ eller fotosimulering som visualiserer utbyggingen slik at landskapsvirkningene bedre kan vurderes. Planutvalget vil ha saken opp til behandling etter at dette foreligger. Planutvalget vedtar at pkt. 6.03 må gis følgende formulering i høringsutkastet:

6.03 Plan for etablering av teknisk infrastruktur som vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse, planen skal godkjennes av de aktuelle fagmyndigheter. Fritidsboligene må være tilknyttet VA- nett før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest, og brannvesenet må ha godkjent teknisk opplegg for slokkevann.

Og nytt punkt 6.04 slik:

6.04 Før det gis igangsettelsestillatelse skal avkjørsel inklusiv siktsoner ved fylkesvei 110 være ferdig opparbeidet i henhold til løsning godkjent av statens vegvesen. Det skal utarbeides en detaljert vegetasjonsplan som gir rettsvirkning i plan.

Planutvalget ber administrasjonen utrede innskudd til veiutbedring gjennom utbyggingsavtale som også kan få virkning for denne planen

## ***Gjeldende regelverk på området***

Plan og bygningsloven -plandelen

## ***Overordnede plandokumenter/retningslinjer***

Kommuneplanens arealdel

## **Konklusjon/oppsummering**

Planforslaget er forbedret ved at byggehøyden på de meste eksponerte tomtene er redusert, og planutvalgets krav av 6.11.18 om endring av planbestemmelsene er etterkommet. Kravet om å fjerne 3 tomter og redusere byggehøyden på alle tomtene i feltet er imidlertid ikke etterkommet. Planutvalget må vurdere om det grepet som er gjort er tilstrekkelig til å kunne legge planforslaget ut på offentlig høring.

PS.

Borøy Vel har den 13.11.18 og Tvedestrand Vekst har den 19.11.18 kommet kommentarer til saken som vedlegges uten ytterligere merknad fra rådmannens side.

Tvedestrand, 16.11.2018

Rådmannen

---

### Vedlegg

- 1 Forslag til reguleringsbestemmelser - 23.03.18 – revidert 15.11.18\_ENDRINGER VISES
- 2 Forslag til reguleringsplan\_kart - datert 23.03.18 - revidert 15.11.18
- 3 Planbeskrivelse - 23.03.18 - revidert 15.11.2018
- 4 Vedlegg 1\_Illustrasjonsskisse - 08.01.18 - revidert 15.11.18
- 5 Vedlegg 6\_3D-illustrasjoner - datert 17.08.18
- 6 Vedlegg 7\_3D-illustrasjoner - datert 17.08.18 - revidert 15.11.18
- 8 Notat fra Tvedestrand Vekst

Vedlegg som ikke sendes ut