

## Planinitiativ

**Detaljregulering for del av Østre Løktene, gnr./bnr. 80/91, 80/149, 80/124, 80/130 og 129, 80/118 og 80/161.**

### GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Stein Oscar Westerheim E-post: <a href="mailto:stein@westerheim.no">stein@westerheim.no</a>
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Guro Marie Mykland Marvik Tlf.: 95912106 E-post: <a href="mailto:gm@staerk.no">gm@staerk.no</a>
Forslag til navn på plan	Detaljregulering for del av Østre Løktene, gnr/bnr 80/91, 80/149, 80/124, 80/129 og 130, 80/118 og 80/161.

### PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

#### 1. Bakgrunn

Stein Westerheim og grunneiere på 5 andre eiendommer ønsker å sette i gang arbeid med regulering av deler av Østre Løktene i Tvedestrand kommune. Arealet er spredt på 3 ulike steder på øya og det er 6 ulike familier som står som grunneiere. Plasseringen av eiendommene er på østre del av øya, det smaleste partiet midt på øya og videre vestover og en separat eiendom mot sørvest.

Det er eiere av 6 eiendommer og totalt 7 gnr./bnr. som er med i planarbeidet:

- Gnr./bnr. 80/91 – Stein Oscar Westerheim og Johan Westerheim
- Gnr./bnr. 80/149 – Mari Hjemdal og Peter W. Wallace
- Gnr./bnr. 80/124 - Peter Huuse, Dina Huuse og Marley Cathrine Huuse
- Gnr./bnr. 80/129 og 80/130 - Lasse og Bård Natvig
- Gnr./bnr. 80/118 - Knut og Hans Christian Bang
- Gnr./bnr. 80/161 - Agnete Segalstad

#### 2. Oversiktskart

Østre Løktene ligger i Lyngør fjorden, nord for Askerøya, se fig. 1.

#### 3. Formålet med planen

Formålet med planleggingen er å tilrettelegge for fritidsbebyggelse med tilhørende bryggeanlegg og båthus. Det planlegges 20-25 nye enheter.

#### 4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

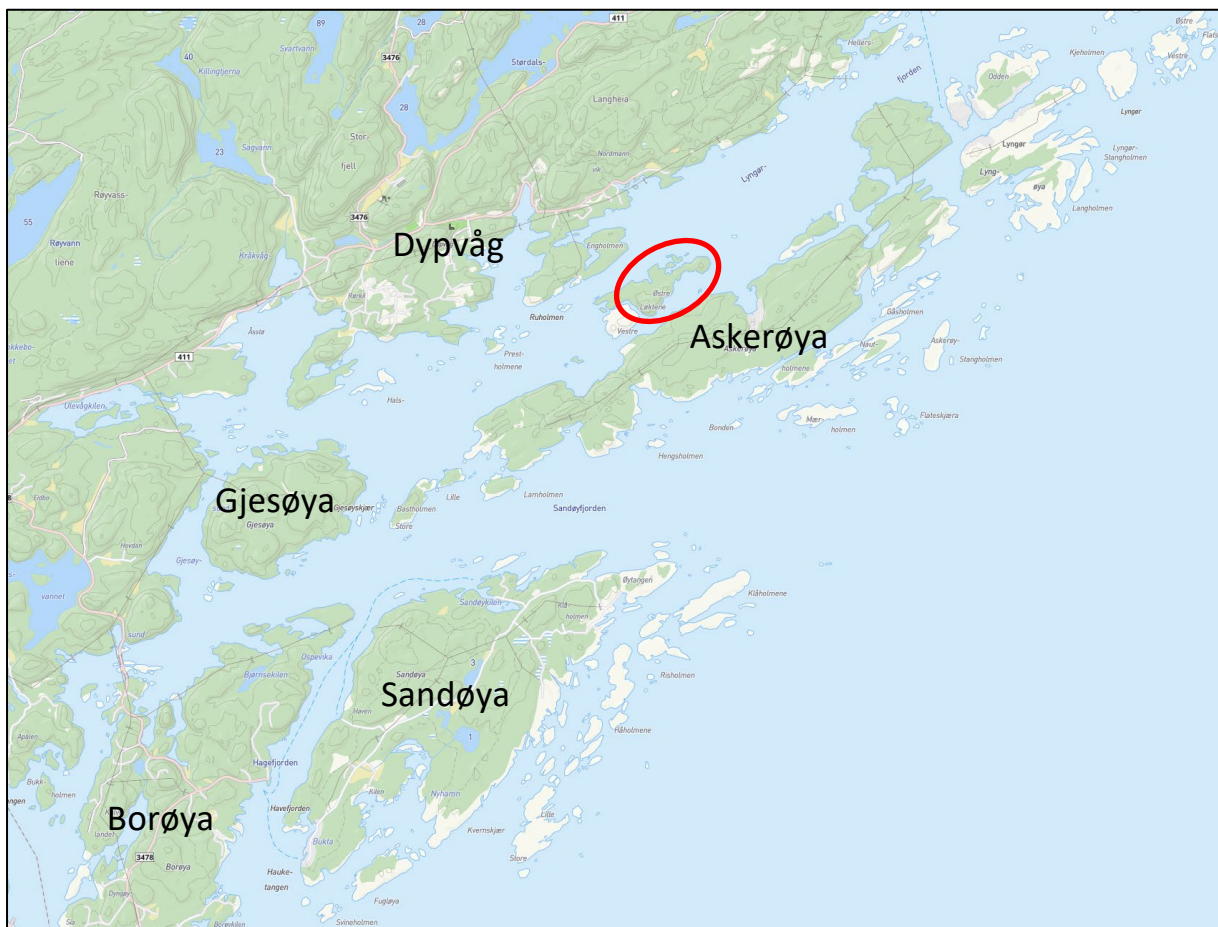
Forslag til planavgrensning er vist med rød stiplet strek i fig. 1 – 5. Forslag til kunngjøringskart vedlegges. I oppstartsmøte ønsker vi å diskutere premissene for

bryggeløsninger. Dette vil føre til mindre justeringer i forhold til grensene som er vist i kartfigurene i dette dokumentet.

Planområdet er på ~56 daa og omfatter eiendommene gnr./bnr. 80/91, 80/149, 80/124, 80/129 og 130, 80/118 og 80/161, samt sjøareal til brygge i tilknytning til den enkelte eiendom. Planområdet avgrenses av sjøen og av eiendomsgrenser.

Det er 6 eksisterende fritidsboliger innenfor de ulike områdene i dag med tilhørende brygge. Resten av eiendommene består av skogsmark.

Planen ventes ikke å få virkninger utenfor planområdet ut over landskapsvirkning (se pkt. 8), og det er ikke behov for å ta med ytterligere areal.



*Fig. 1. Oversiktskart. Området som skal planlegges er markert med rød stiplet linje. Grunnlagskart hentet fra Tvedestrand kommune sin kartløsning.*

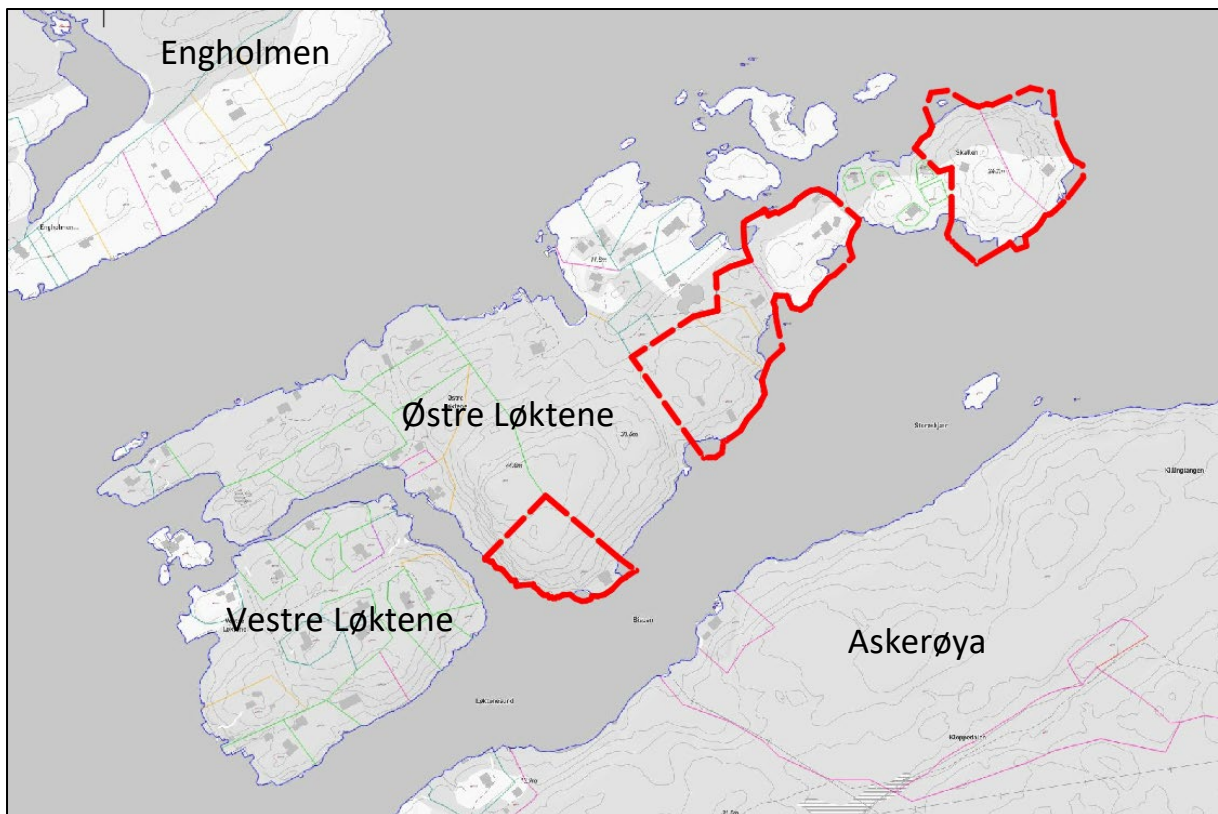


Fig. 2. Forslag til planavgrensing.



Fig. 3. Forslag til planavgrensing. Ortofoto.

## 5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges regulert areal til fritidsbebyggelse, båthus/sjøbod, brygge, gangatkomst og grøntformål.

I tillegg til eksisterende fritidsboliger, planlegges 20 - 25 nye enheter. Følgende er tenkt for de ulike eiendommene:

Gnr./bnr. 80/149 - Mari Hjemdal og Peter W. Wallace	Eiendom lengst øst på øya. Ønsker å regulere inn 2-4 nye hytter. Vil utbedre eksisterende bryggeplass i nordøst med tilhørende sti til eventuelle nye hytter i nordøst og bruke dagens bryggeanlegg til eksisterende hytte og evt. ny hytte i sørøst. Det tilrettelegges for at den eksisterende hytta får mulighet til å utvide eiendommen med et anneks. Ønske om båthus i tilknytning til bryggeanlegg.
Gnr./bnr. 80/91 - Stein Westerheim og Johan Westerheim	Eiendom øst på øya. Ser for seg 2-4 hytter. Ønsker regulert inn et båthus med adkomst fra brygga langs sørvestsiden av eiendommen (utkraving fra fjell). Ønsker nytt bryggeanlegg i tilknytning til liten holme på nordsiden av eiendommen.
Gnr./bnr. 80/124 - Peter Huuse, Dina Huuse og Cathrine Huuse	Eiendom i det smalere partiet midt på øya. Ønsker å regulere inntil 5-6 tomter sentrert rundt en liten kolle/topp på eiendommen. Kollen holdes fri for bebyggelse. Det ønskes tilrettelagt for 2 bryggeanlegg til hyttene, en på hver side av øya.
Gnr./bnr. 80/129 og 80/130 - Lasse og Bård Natvig	Eiendom på sørvestsiden av øya. Ønsker å regulere inn 2-4 nye hytter. Det ønskes å legge til rette for en mindre utvidelse av eksisterende hytte. Grunneier ser for seg inntil 2 nye hytter på hver av bnr. 129 og 130. Det ligger til rette for å legge hyttene godt tilbaketrukket fra sjøen, slik at både synlighet og landskapsvirkningen blir minimal.  Ny gangadkomst og brygge til nye hytter er tenkt i bukta vest for dagens brygge. Ny brygge kan etableres som en utvidelse av dagens brygge, eller som to separate brygger med gangforbindelse. Grunneier ønsker å etablere båthus i tilknytning til ny brygge, eller tilbaketrukket inn mot berget ved bukta øst for eksisterende hytte.
Gnr./bnr. 80/118 - Knut og Hans Christian Bang	Eiendom på sørvestsiden av øya. Eksisterende hytte er bygget med terrenget over flere nivå. Grunneier ser for seg at det kan bygges en eller to hytter med tilsvarende utførelse. Den ene av disse med plassering der det i dag ligger en cisterne. Mot toppen er det flatere partier som er godt tilbaketrukket fra sjøen. Det vil fint være mulig å plassere 4-5 hytter i dette terrenget uten at det blir skjemmende.  Grunneier ønsker 4 nye tomter. Det tilrettelegges for at den eksisterende hytta får mulighet til å utvide eiendommen med et anneks. Eksisterende bryggeanlegg utvides til felles bryggeanlegg for nye hytter. Ønsker båthus i tilknytning til eksisterende brygge.

Gnr./bnr. 80/161 - Agnete Segalstad	Eiendommen ligger sørvest på øya. Ønsker 3-4 nye hytter. Eiendommen er bratt og vil være krevende å bebygge. Det er en tomt på flatt terreng, og 5 muligheter i skrått terreng, som må bebygges over flere nivå. Bratt adkomst vil kreve trappeløsning.  Ønsker ny felles brygge til nye hytter og båthus til felles bruk.
Stiforbindelser	Planlegge for sti/ferdselskorridorer gjennom eiendommene.

## 6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. På de fleste eiendommene planlegges det for få enheter på et stort område og utnyttelsen vil være lav. Utnyttelsen på gnr./bnr. 80/124 er noe høyere enn på de andre eiendommene, men terrenget tillater/inviterer til det.

## 7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17. Fritidsboligene skal kobles til felles/offentlig vann- og avløp.

## 8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Terrenget innenfor planområdet er kupert – øst på øya er det småkupert med enkelte fremtredende koller. Det høyeste punktet i øst er på 24,7 m. Lengst vest på øya er terrenget høyere og brattere. Eiendom 80/161 grenser mot det høyeste punktet på Østre Løktene på 44,8 m. I vest er øya bredere enn i øst, noe som gjør at det er fine muligheter for å bygge hyttene tilbaketrukket fra sjøen. Hyttene skal så langt det er mulig legges på naturlige flater i terrenget. En del plasser vil det være mulig å «gjemme» deler av hytta bak mindre terrengformasjoner. Dette er viktig for at hyttene ikke skal bli for dominerende i landskapet.

Den enkelte hytte vil få atkomst fra sjøen via enkle stier, slik en ser at det er rundt på øya i dag. Fritidsboligene blir liggende tilbaketrukket fra sjøen og med god støtte i bakenforliggende terreng slik at landskapsvirkningen vil være dempet.

De høyereliggende arealene på de ulike eiendommene planlegges regulert til grønt formål.

Bryggene vil selvsagt være synlig fra sjøen, men landskapsvirkningen vil dempes da bryggene i hovedsak vil ligge i naturlige viker og i tilknytning til eksisterende bryggeanlegg.

## 9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som eksisterende byggeområde for fritidsbebyggelse. I kommunedelplan for kystsonens byggeområder er Løktene (område 26) avsatt til fritidsbebyggelse. Se fig. 4. Arealet i sjø er vist som bruk og vern av sjø og vassdrag.

Det foreligger 2 godkjente reguleringsplaner på Østre Løktene. En plan er under utarbeidelse (se figur 5). Det følger av kommuneplanens bestemmelser at tidligere stadfestede og egengodkjente kommunedelplaner, regulerings- og bebyggelsesplaner med bestemmelser fortsatt skal gjelde.

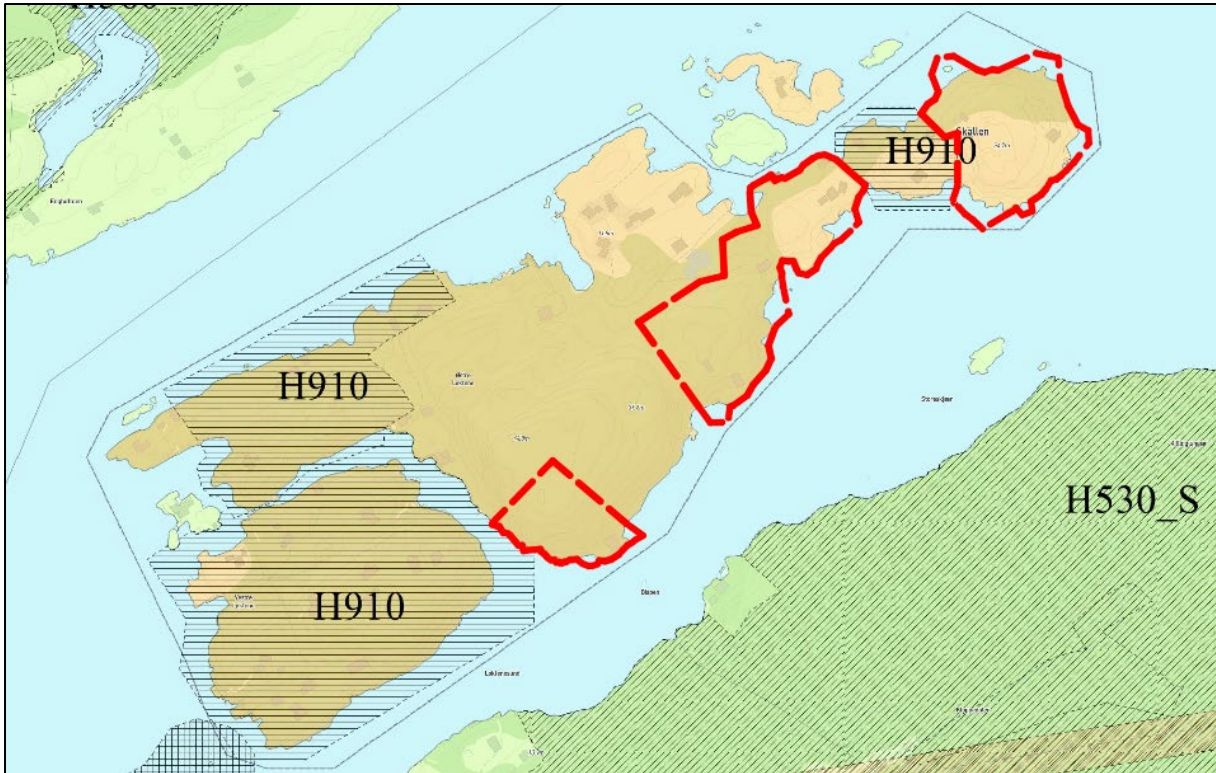


Fig. 4. Kommunedelplan for kystens byggeområder 2011-2023. Område 26 Løktene. Plan avgrensinga er vist med rød, stiplet linje.

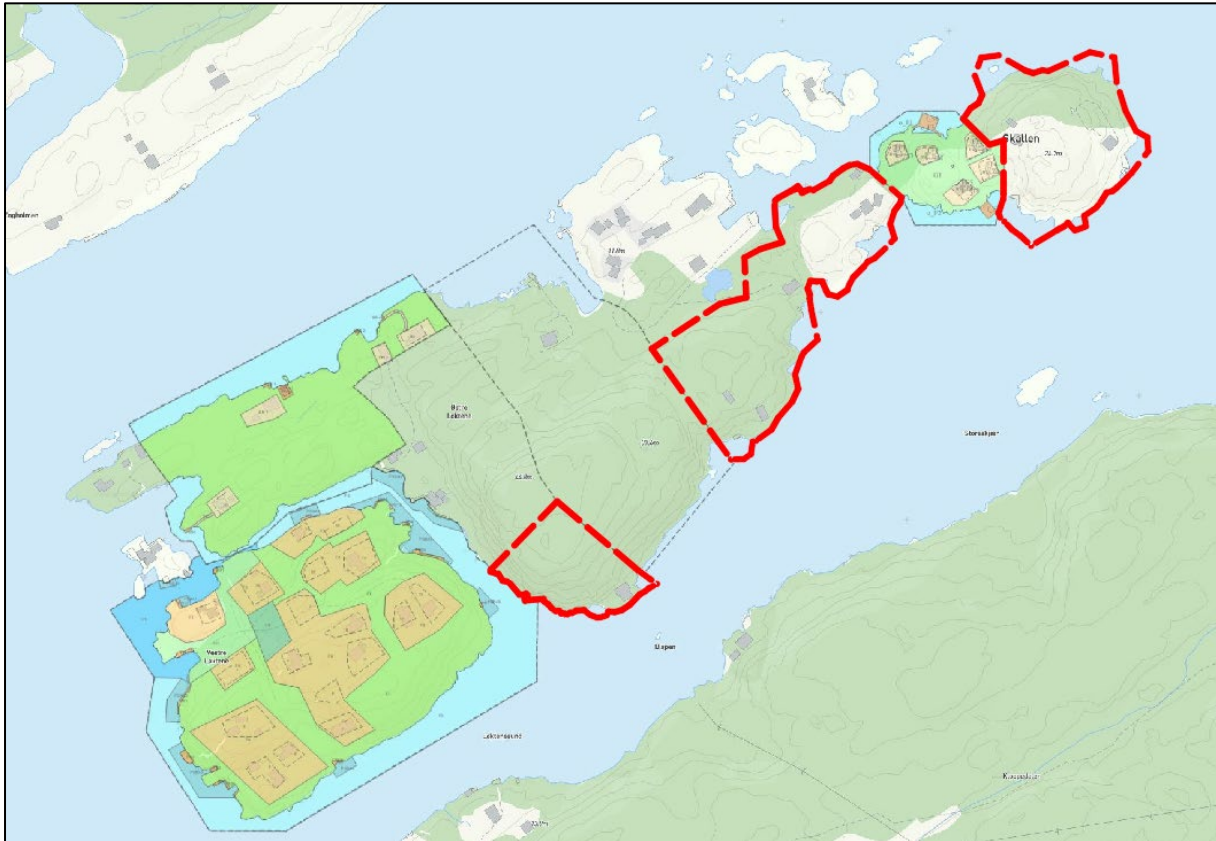


Fig. 5. Reguleringsplan – det foreligger 2 reguleringsplaner på Østre Løktene. En tredje plan er under arbeid. Plan avgrensinga er vist med rød, stiplet linje.

## 10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

### Landskapet

Se under pkt. 8 over.

### Kulturmiljø

Det er registrert et enkeltminne med ID 140412-1 ute i Løktenesund. Dette er deler av en torpedobåt, som er automatisk fredet. Se figur 6.

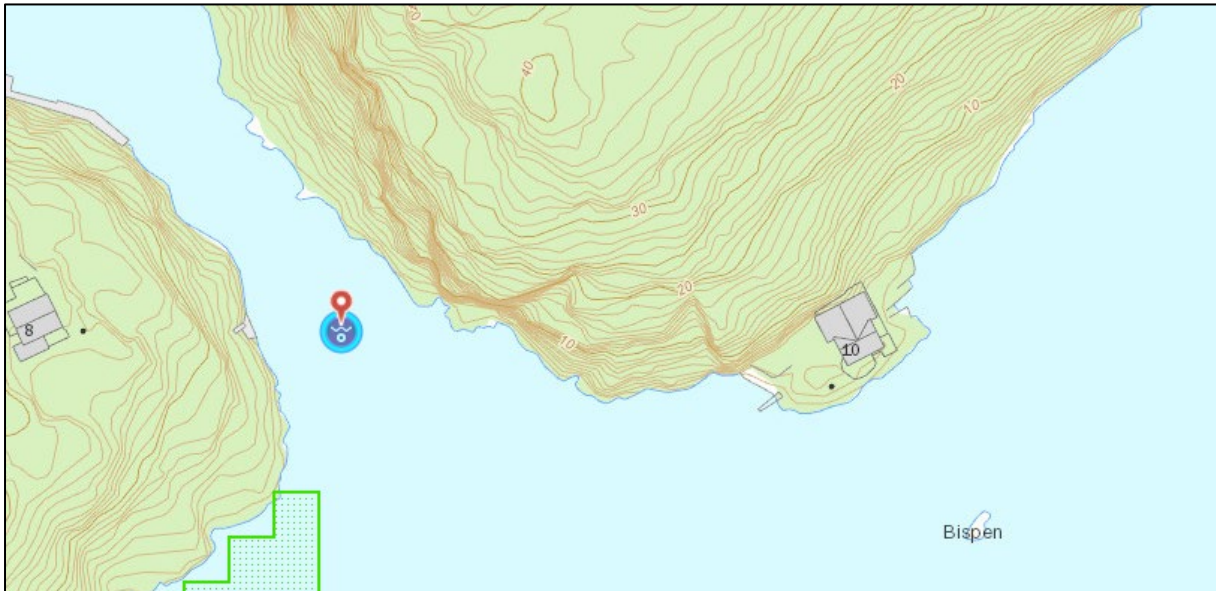


Fig. 6. Registrering av automatisk fredet kulturminne (deler av skipsvrak). Kilde: naturbase.no

### Naturmiljø

Det er registrert marin naturtype bløtbunnsområder i strandsonen (område Lyngørfjorden 51) i området. Området er gitt svært viktig verdi. Eksisterende brygge ligger innenfor dette arealet i dag. Det følger av konsekvensutredningen til kommunedelplanen for kysten byggeområder at mudring ikke bør tillates. Dybdeforholdene sørvest for eksisterende brygge er slik at det ikke vil være behov for mudring. Se figur 7.

På sørøstsiden av Skallen er det registrert marin naturtype med større tareskogforekomster. Forekomstene er registrert som viktige. Planen vil ikke berøre denne forekomsten. Se figur 7.

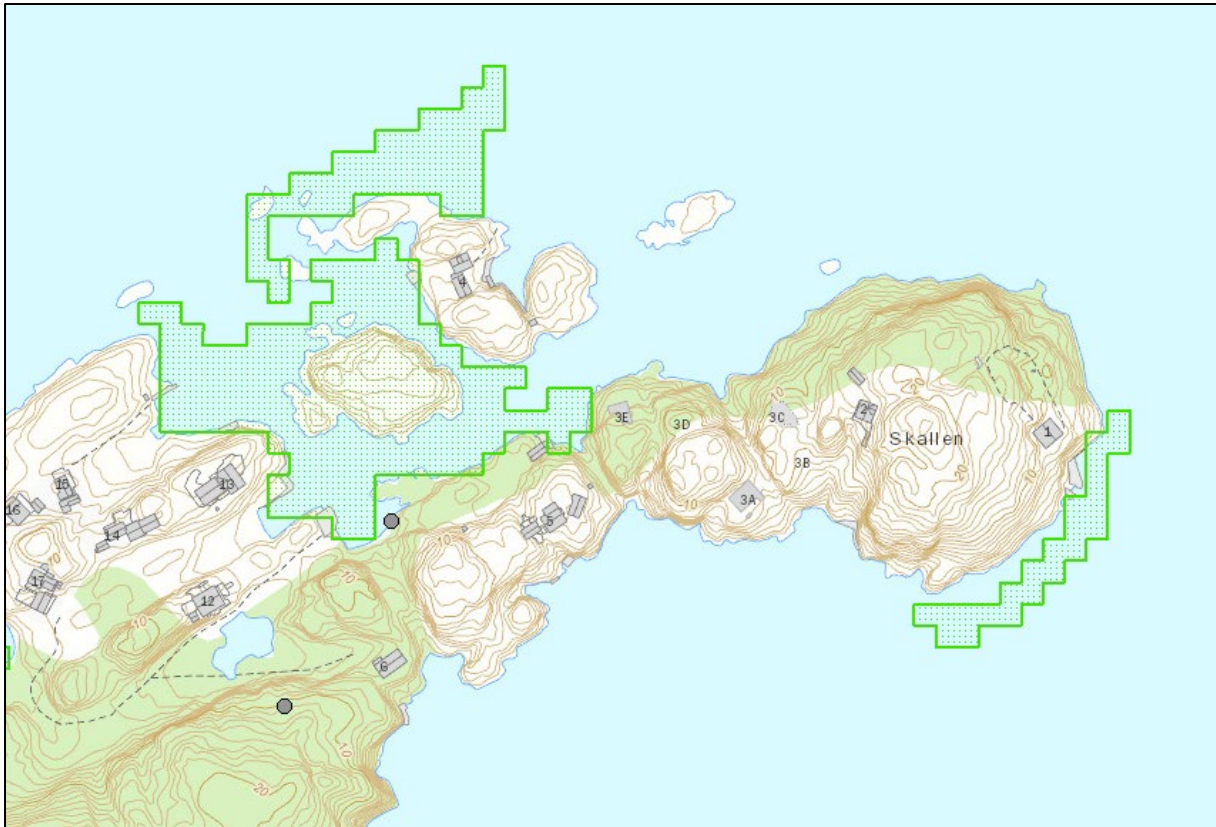


Fig. 7. Registrering av bløtbunnsområder i nord og tareskogforekomst mot sørøst. Kilde: naturbase.no.

Det foreligger også to enkeltregistreringer; musevåk og granntjernaks (*Potamogeton pusillus*). Se grå markeringer i figur 7.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil ellers bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

### 11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen.



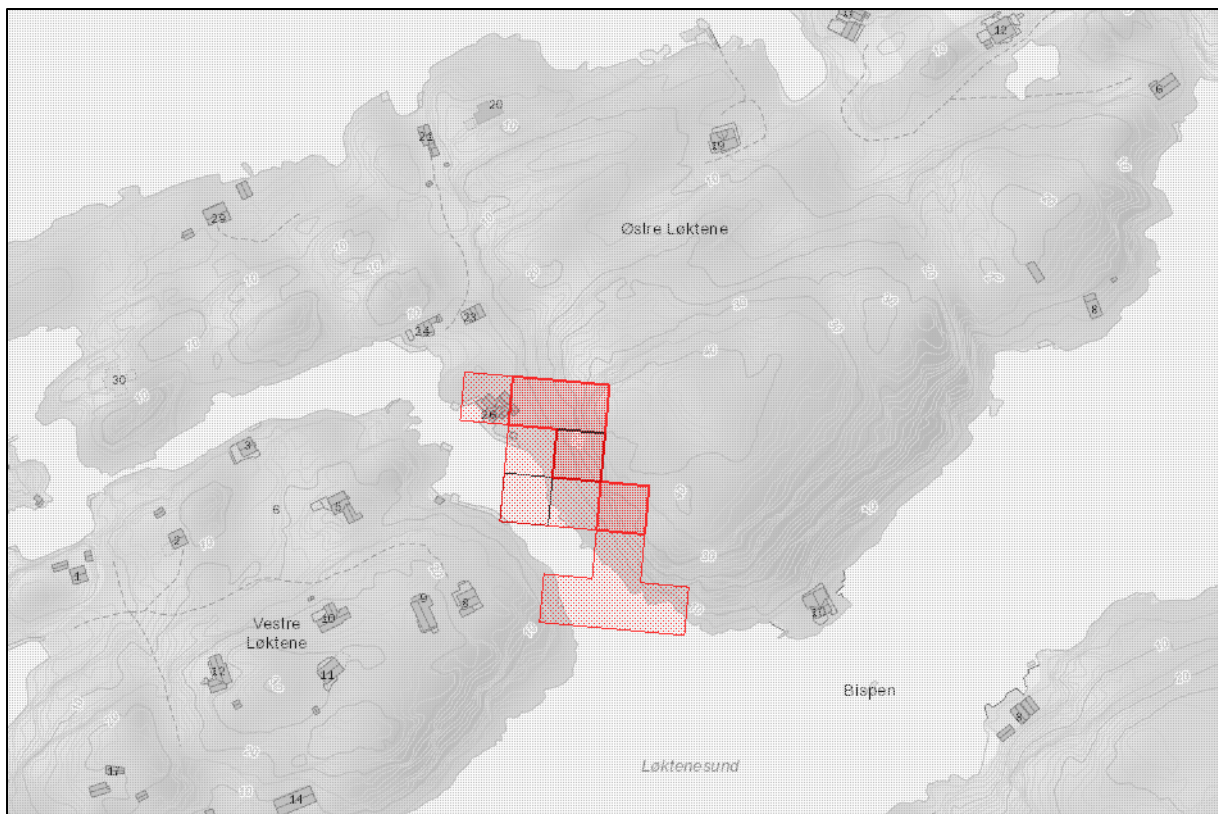


Fig. 8. NVEs aktsomhetskart for steinsprang og snøskred.

I NVEs aktsomhetsområder er det angitt fare for steinsprang og snøskred ved Løktenesund sørvest i planområdet (gnr./bnr. 80/161). Se figur 6. Utløsningsområdene og utløpsområdene er ikke i konflikt med mulige byggeområder for fritidsbebyggelse, men i forhold til gangadkomst og brygge.

## 12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

## 13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

#### **14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt**

Det ble gjennomført konsekvensutredning i forbindelse med utarbeidelse av kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011- 2023. Tiltakene som planforslaget skal legge til rette for er i tråd med gjeldende planer. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.

#### **15. Oppsummering og konklusjon**

Planen innebærer en naturlig videreutvikling av et allerede etablert hytteområde. Planleggingen er i tråd med overordnet plan. Området har god bryggeatkomst og utbyggingen kan tilpasses landskapet.

Konsekvensene av planen vurderes samlet sett som positive. *På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.*

Arendal, 31.08.2020



Guro Marie Mykland Marvik  
arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 25.08.2020