



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2015/592-3

Arkiv: L13

Saksbeh: Svein Olav Dale

Dato: 28.05.2015

| Utv.saksnr | Utvalg | Møtedato |
|------------|--|------------|
| 44/15 | Teknikk, plan- og naturkomite Kommunestyret | 09.06.2015 |

Forslag til planprogram for utvikling av eiendommen 81/15,145 Ytre Lyngør

Rådmannens forslag til vedtak

Forslag til planprogram for detaljregulering av gnr/bnr. 81,15,145 Ytre Lyngør kan legges ut til offentlig høring etter at planprogrammet er gitt en tilføyelse slik:

“De sjønære ubebygde arealene øst/nordøst for veien ut til Sandbukta skal holdes fri for ny bebyggelse, og må reguleres til friluftsområde. Brygger kan likevel vurderes i strandlinjen her. Arealene som i kommuneplanen allerede er avsatt til boligbebyggelse lenger i bakkant tas med i detaljplanen som boligområde, og det kan utredes om det er mulig å utvide dette noe.”

Bakgrunn for saken

Eiendommen 81/15 er i privat eie og er den største enkelteiendommen på Lyngør med ca. 83 da. Eiendommen 81/145 er bebygd med hovedhus, låve mm., og er nylig utskilt fra 81/15.

Planområdet har en flott og sentral beliggenhet, og de nye eierne ønsker å utvikle området til bolig, fritidsbolig, fellesanlegg, bryggeanlegg etc. Vedlagt planbeskrivelse gir en fyldig beskrivelse av hensikten med planarbeidet.

Problemstilling

Kan kommunestyre godkjenne at det meldes oppstart av planarbeid, og at planprogrammet samtidig legges ut til høring? Er det behov for endringer i planprogrammet før eventuell høring?

Faglige merknader/historikk

Planstatus

Området er i dag uregulert og omfattes av kommunedelplan for Kystsonens byggeområder. Eiendommen er hovedsaklig avsatt til formålet LNF der friluftsliv er dominerende. Planforslaget er derved ikke i samsvar med tiltenkt arealbruk i gjeldende kommuneplan. Det er i stor utstrekning tenkt å bygge på arealer avsatt til LNF i et særlig flott sjønært naturområde. Det betyr at saken er av prinsipiell betydning, og at den derfor legges frem for kommunestyret til vurdering.

I kommuneplanen er det noen mindre områder i eiendommens ytterkant mot sydvest og nordvest som har formålet fremtidig boligbebyggelse med plankrav.

Om planprogrammet

Najaden Eiendom ønsker gjennom en detaljregulering med konsekvensutredninger å legge til rette for nye og attraktive lokaliseringer for boliger/fritidshus, og med sjørelaterte fellesanlegg med brygger for allmenheten i Sandbukta. Som «Bilfri øy» vil infrastruktur med veier, belysning og VA-anlegg bli en videreføring av eksisterende anlegg i utforming og funksjon. Videre utvikling av eksisterende idrettsanlegg vil skje etter nærmere analyse av behov.

Det påpekes at den nye bebyggelsen vil bli lagt skånsomt i terrenget med små og lave enheter, og at det arkitektoniske uttrykket skal være tidsmessig, med en naturlig materialpalett tilpasset omgivelsene. Det heter også at terrengetilpasning og materialbruk skal sikre en diskret fjernvirkning fra sjøen. Eksisterende landskapsdrag, silhuett og vegetasjon skal bevares i ny plan.

Najaden Holding har nylig ervervet Lyngør Båtbyggeri med nesten 3 da tomt på fastlandssiden. Formålet er å etablere parkeringsforhold og båt plasser på Gjeving, der beboerne vil måtte sette sine biler og fortøye sine båter.

Sandbukta er meget utsatt for vind og opprørt sjø. Det vil bli nødvendig å etablere passende tiltak for bølgedemping fra begge sider av sundet (molo/ bølgedempere e.a.). I tillegg planlegges tilgjengelig badeanlegg for allmenheten innerst i Sandbukta.

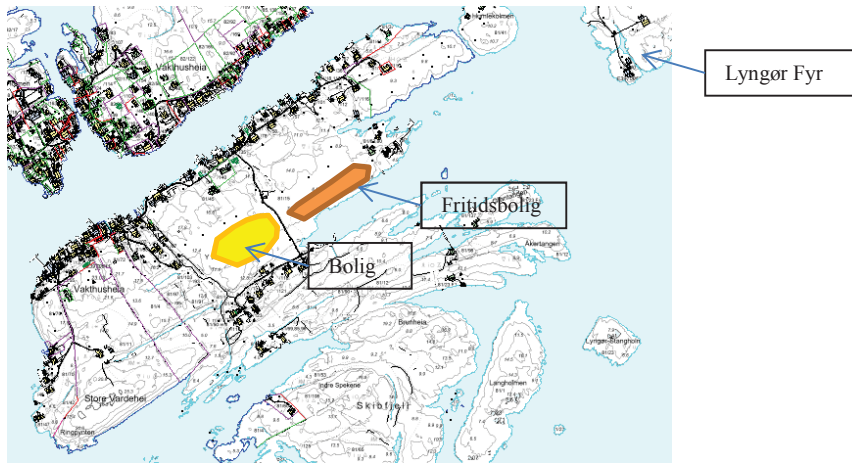
Etter anmodning fra administrasjonen er det i planområdet medtatt et frittstående areal på gnr/bnr 81/145 mot Lyngørsundet, med mulighet for regulering av offentlig tilgjengelig brygge. Dette fordi det på denne eiendommen er en lang strandlinje med mye bedre mulighet for skjermet bryggeplass er til stede, enn hva som er tilfelle på utsiden av Sandbukta.

I tillegg til de obligatoriske medvirkningsprosessene som er nedfelt i loven, tar forslagsstiller sikte på å gjennomføre åpne informasjonsmøter samt gjestebud etter opplegg fra Tvedestrand kommune.

Om forberedende saksbehandling.

Det har vært gjennomført et forberedende arbeid med befaringer og drøfting på eiendommen. Representanter fra kommunens politiske og administrative ledelse var her til stede sammen med representant for fylkesmannen og tiltakshavere/arkitekt. Arkitekten har utarbeidet diverse forslag til skisser, men disse er ikke lagt ved planprogrammet.

Under befaringen kom det frem at bebyggelsen i grove trekk er tenkt lokalisert som vist på nedenstående kartskisse.



Rådmannens vurdering:

Denne plansaken er på ingen måte kurant. Her tenkes det å bygge ut deler av de fineste og mest sjønære naturområder som finnes på Lyngørsiden. Særlig det østre området merket oransje på ovenstående kart er etter rådmannens vurdering ikke tilrådelig å tenke seg å kunne bygge ut. Her tenker arkitekten seg at den mest sjønære fjellryggen skal bebygges med fritidshus, og selv med godt terrengtilpassede bygg vil området som i dag er allment tilgjengelig bli privatisert.

Riktignok er det tenkt å legge et bryggeanlegg langs fjellet i forkant som vil bli offentlig tilgjengelig, men dette er etter rådmannens vurdering ikke tilstrekkelig til å bøte på privatiseringseffekten som vil oppstå. Det er neppe holdepunkter i de statlige overordnede planretningslinjer å tenke at slike områder i det hele tatt skal kunne bygges ut dersom ikke store samfunnshensyn er til stede. Under befaringen kunne det konstateres at bygningsrekken kan trekkes lenger bort fra sjøen, uten at bygningene derved mister sin attraktivitet. Men selv med denne løsningen vil arealene bli mer privatisert.

Det er et grunnleggende prinsipp i Norges strandsonepolitikk at det skal være en overvekt av fordeler dersom det skal tilrettelegges for nye inngrep i strandsonen. I dette tilfelle er det påpekt følgende som helt klart vil være positivt for Lyngørsamfunnet og for allmenheten.

- Nytt boligområde med de positive ringvirkninger dette gir.
- Opparbeidelse av fellesarealer/idrettsanlegg etc.
- Større tilgjengelighet til den nære strandsonen flere steder
- Nye offentlige tilgjengelige bryggeplasser både ved Sandbukta og i Lyngørsundet.
- Bedre infrastruktur
- Bedre bryggedekning på landsiden.

Rådmannen stiller seg likevel tvilende til om dette er tilstrekkelig for å utnytte arealene slik det er lagt opp til.

Kommunestyret er her ikke invitert til å godkjenne en reguleringsplan, men er bedt om å ta stilling til den planavgrensningen som er vist, og om planprogrammet inneholder gode nok rammer og utredningstema for det videre arbeidet med detaljreguleringsplanen. Kommunestyret står likevel fritt til å avvise at det fremmes planforslag for området.

Gjeldende regelverk på området

Se planprogram

Konklusjon

Under noe tvil vil rådmannen kunne anbefale at planprogrammet legges ut på høring, og at det meldes planoppstart. Det anbefales likevel å gi føringer allerede nå om at der det er planlagt bebyggelse på østre delen av eiendommen ikke vil kunne bebygges, men må reguleres til naturområde/friområde. Det anbefales at planutvalget gjennomfører befaring før selve planforslaget legges ut på høring.

Tvedestrand, 28.05.2015
Rådmannen

Vedlegg

- 1 Forslag til planprogram - 81/15 Ytre Lyngør
- 2 Bryggeområdet 81/15 Ytre Lyngør
- 3 Merknad fra arkitekt mottatt de 29.5.15 etter saksfremlegg var ferdig

Vedlegg som ikke sendes ut



FORSLAG TIL PLANPROGRAM

GNR 81 BNR 15, YTRE LYNGØR DETALJREGULERINGSPLAN MED KONSEKVENsutREDNING

**Forslagsstiller: Najaden Holding AS
Konsulent: Skaara Arkitekter AS
Oslo 05.02.2015
Revidert 10.03.2015**

0. UTARBEIDELSE AV PLANPROGRAMMET

Dette forslaget til planprogram er utarbeidet av Skaara Arkitekter AS, på vegne av Najaden Eiendom AS v/ Jan-Erik Næss.

Forslagsstiller:
Najaden Eiendom AS
v/ Jan-Erik Næss
Feveien 8
3474 Åros
M: 901 63 110
E: jen@whouse.no

Konsulent:
Skaara Arkitekter AS
v/ Janeche Bull Borander
Drammensveien 130 C
0277 Oslo
M: 950 49 026
E: janeche@skaara.no

1. PLANOMRÅDET

Planområdet er lokalisert sentralt på øya Ytre Lyngør og omfatter gnr 81 bnr 15 og 145. Planområdet følger i hovedsak nabogrensene for eiendommen. I Sandbukta følger plangrensen strandlinjen til nasjonalparken. Det er også medtatt et mindre område i Lyngørsundet for allmenn tilkomst med båt.



Planområdet. Planarealet inklusiv sjøarealet og areal mot Lyngørsundet = ca. 97 000 m²

2. BAKGRUNN OG FORMÅL MED PLANARBEIDET

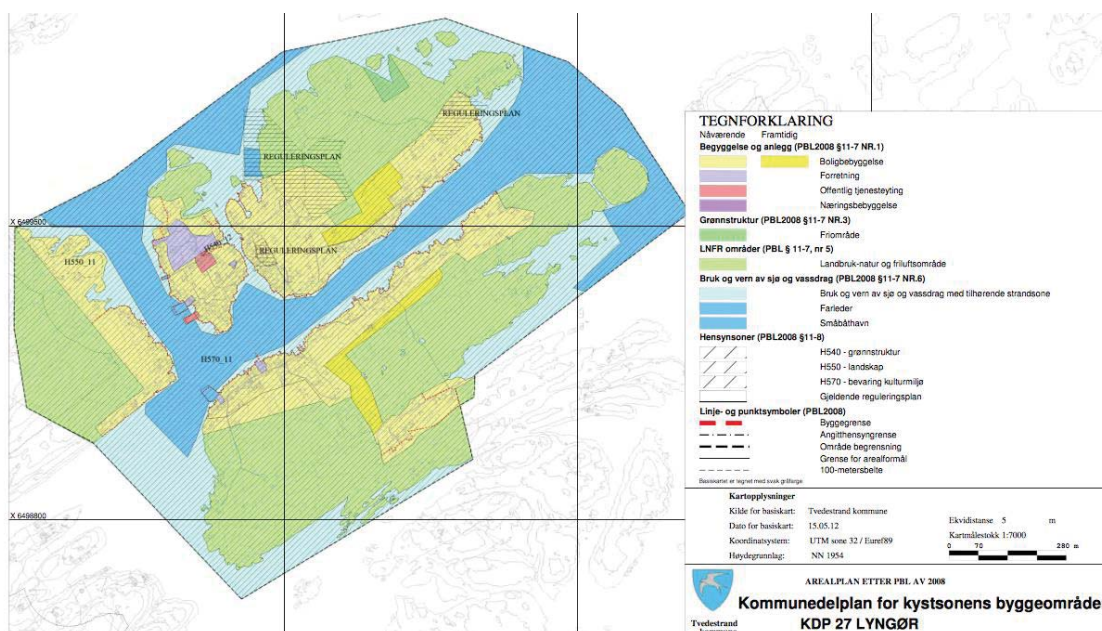
Lyngør er et gammelt sjømannssamfunn, og består av fire bebygde øyer. Tettstedet ble i 1991 kåret til Europas best bevarte tettsted. Bebyggelsen har vernestatus. Det er begrenset mulighet for fortetting innenfor eksisterende bebyggelse, men kommunedelplanen (KDP 27) åpner for fortetting etter reguleringsplan med en videreutvikling etter gammelt byggemønster.

Eiendommen 81/15 er i privat eie. Eiendommen er i dag ubebygget, og består av et småkuppert fjellterreng i indre del med en vegetasjon som ifølge kommunens kartlegging ikke inneholder noen truede arter av flora eller fauna. Eier vil imidlertid bekoste en grundigere og oppdatert kartlegging utført av kompetent 3.part. Terrengets høyeste punkt er ca 15 moh, og har en relativt bratt avgrensning mot sjøen i Sandbukta. Langs indre del av Sandbukta flater eiendommen ut, med mulighet for sjørelaterte anlegg. Planområdet representerer et stort potensiale for videreutvikling av stedet Lyngør, med mulige formål: Bolig, fritidsbolig, fellesanlegg for den nære bebyggelsen og lokalsamfunnet, idrettsanlegg, bryggeanlegg, offentlig areal, friområder, naturområder og nødvendige infrastrukturprosjekter. Dette kombinert med ivaretagelse av naturverdier i geologi, biologisk mangfold, landskap og strandsone.

Initiativtaker til planen har sterk fokus på positive ringvirkninger for Lyngørsamfunnet og allmenheten forøvrig, og har som målsetting for utviklingen av eiendommen å:

- Bevare Lyngørs gamle bygningsmiljø ved å flytte avsatt boligareal i KDP 27 lenger unna eksisterende bebyggelse.
- Løfte Lyngør frem som et forbilledlig eksempel på ny stedsutvikling, med tidsmessig og bærekraftig arkitektur
- Gi et boligtilbud til flere fastboende, noe som kan være et bidrag til å forhindre fraflytting.
- Bedre tilgangen fra sjøsiden med brygger/fortøyningsmuligheter til Lyngør og Raet Nasjonalpark
- Etablere felles badeplass med strand innerst i Sandbukta, tilrettelagt for barn og bevegelsehemmede
- Gi økt vekst og aktivitet i nærmiljøet, og bedre næringsgrunnlaget
- Videreutvikle felles aktivitetsplass ved fotballbanen, f. eks. med tennisbane, større felleshus mm, i samarbeid med Lyngør Vel og Tvedestrand kommune
- Fremheve verdifulle artsforekomster og arkeologiske funn med pedagogiske markeringer

Området er i dag uregulert og omfattes av «Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder», Tvedestrand kommune. Eiendommen er i KDP hovedsaklig avsatt til formålet «LNFR-område», med noen mindre områder i eiendommens ytterkant mot sydvest og nordvest med formålet «Fremtidig boligbebyggelse». Dette kan komme i konflikt med intensjonene om å bevare Lyngørs autentiske og godt bevarte bygningsmiljø.



Utsnitt av Kommunedelplanen for Lyngør

3. BESKRIVELSE AV DET PLANLAGTE TILTAKET

Najaden Eiendom ønsker gjennom en detaljregulering m/ KU å legge til rette for nye og attraktive lokaliseringer for boliger/fritidshus, og med sjørelaterte fellesanlegg med brygger for allmenheten i Sandbukta. Behovet for visuell kontakt med sjøen må balanseres mot generelle krav til avstand til kystlinje. Som «Bilfri øy» vil infrastruktur med veier, belysning og VA-anlegg bli en videreføring av eksisterende anlegg i utforming og funksjon. Videre utvikling av eksisterende idrettsanlegg vil skje etter nærmere analyse av behov.

Den nye bebyggelsen vil bli lagt skånsomt i terrenget med små og lave enheter. Det arkitektoniske uttrykket skal være tidsmessig, med en naturlig materialpalett tilpasset omgivelsene. Terrengtilpasning og materialbruk skal sikre en diskret fjernvirkning fra sjøen. Eksisterende landskapsdrag, silhuett og vegetasjon skal bevares i ny plan.

Najaden Holding har nylig ervervet Lyngør Båtbyggeri med nesten 3 da tomt på fastlandssiden. Formålet er å etablere parkeringsforhold og båtplasser på Gjevning, der beboerne vil måtte sette sine biler og fortøye sine båter.

Sandbukta er meget utsatt for vind og opprørt sjø. Det vil bli nødvendig å etablere passende tiltak for bølgedemping fra begge sider av sundet (molo/ bølgedempere e.a.). I tillegg planlegges tilgjengelig badeanlegg for allmenheten innerst i Sandbukta.

Etter ønske fra kommunen er det i planområdet medtatt et frittstående areal på gnr/bnr 81/145 mot Lyngørsundet, med mulighet for regulering av offentlig tilgjengelig brygge.

4. RAMMER OG PREMISER FOR PLANARBEIDET

4.1 Overordnede planer

- Kommuneplan 2007-19
- Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011-2023
- Området er uregulert (tidligere verneplan er erstattet av kommunedelplanen)
- Pågående planer for Raet Nasjonalpark

4.2 Føringer

- Det er avholdt forhåndskonferanse/ oppstartmøte i Tvedestrand kommune. Referat fra møtet er datert 10.12.2015. Punkter i dette referatet er innarbeidet i planprogrammet.

4.3 Rikspolitiske retningslinjer

- Rikspolitiske retningslinjer for styrking av barn og unge sine interesser i planleggingen
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming
- Statlige planretningslinjer for forvaltning av strandsonen langs sjøen

4.4 Krav til planlegging

- Det er krav om detaljreguleringsplan etter § 12-3 PBL
- Prosesskravene i plan- og bygningsloven må oppfylles, jfr kap 12 PBL
- Gjennom fellesmøter/ gjestebud og allmenn informasjon skal det legges opp til tidlig medvirkning med bred deltagelse fra lokalmiljøet og statlige/ regionale myndigheter.
- Plandokumentet skal bestå av plankart i målestokk 1:1000, kodet i henhold til krav i gjeldende kartforskrift, planbeskrivelse og planbestemmelser.

4.5 Parallelle prosesser

- Revisjon av kommuneplanen 2014 - 2025 (oppstart i 2014)

5. AVKLARINGER

5.1 Teknisk infrastruktur

Rammer og prinsipper for kommunaltekniske anlegg som vei, vann, avløp, elkraft, veiløp, overvann, slukkevann etc skal vurderes og avklares før planen legges frem for 1. gangs politisk behandling, i tett dialog med drift i Tvedestrand kommune. **Vannforsyningsanlegg og dimensjonering av brannvann etc. må avklares med Krokvåg vannverk (som er privat). Avløpsanlegget må avklares med kommunen.**

Adkomst: Det må vises løsning for tilstrekkelig dimensjonerte båtplasser på Lyngørsiden, samt bil- og båtplasser på landsiden. Dimensjonering: 2 parkeringsplasser pr bolig/ fritidshus.

5.2 Spesielt om sjønær utbygning

Generelt gjelder kravet om byggeforbud i strandsonen og 100 meter horisontal avstand fra strandlinjen til bebyggelsen. Ved bebyggelse nærmere en dette, må det dokumenteres at fordelene kan sies å veie tyngre enn ulempene ved en så sjønær utbygning. Det må gis en detaljert beskrivelse av hvilke fordeler allmenheten og lokalsamfunnet oppnår gjennom utbygningen. Arealer til offentlig eller allmen bruk må kartfestes. Forholdet til Raet Nasjonalpark som er under etablering, må avklares.

Byggeforbud i strandsonen er opphevet ved tettbebyggelsen langsmed Lyngørsundet. Denne er erstattet med en generell hensynssone (KP 27).

Det bør komme i stand et møte mellom velforening, veilagene, kommunen og grunneier med sikte på en felles strategi for utvikling av båtplasser.

5.3 Boformer

Bruken av bolig og fritidsbolig har i senere tid endret seg: I stadig større grad tas fritidsboligen i bruk hele året, samtidig som mange fastboende tilbringer større eller mindre deler av året vinterhalvåret annet sted, f. eks. i syden. Grensen mellom bolig/ fritidsbolig er i ferd med å viskes ut pga endrede bruksmønstre. Det bør utredes hvilket reguleringsformål som best ivaretar dette forholdet, f. eks. «Kombinert formål - bolig/ fritidsbolig». Som eksempel kan nevnes at dette er innført av Asker kommune i forslag reguleringsplan for Brønnøya.

5.4 Andre avklaringer

- Avklaring vedrørende skolekapasitet
- Avklaring vedrørende barnehagekapasitet
- Avklaring vedrørende energibruk
- **Avklaring vedrørende renovasjon (RTA)**

6. UTREDNINGS-TEMAER FOR KONSEKVENsutREDNINGEN (KU)

6.1 Krav til konsekvensutredning ihht. Forskrift om konsekvensutredning §2d.

Aktuelle utredningstemaer er de temaene som antas å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Listen er utarbeidet med utgangspunkt i Forskrift om konsekvensutredninger vedlegg IVb, samt supplert med innspill fra forhåndskonferansen og egne tema.

6.2 Utredningsmetode

Hensikten med KU er å få oversikt over vesentlige konsekvenser en utvikling i tråd med forslaget kan føre med seg, slik at disse er kjent både under utarbeidelsen av planen og når det fattes vedtak. Resultatene av de enkelte utredningene, og beskrivelsen av eventuelle avbøtende tiltak, legges til grunn for innholdet i planforslaget.

Konsekvensutredningen skal bygges opp i 2 hovedtrinn for hvert fagtema som utredes:

- Beskrivelse og verdivurdering av dagens situasjon
- Beskrivelse, beregning, vurdering og synliggjøring av tiltakets effekt på og konsekvenser for de ulike temaene. Metode og grunnlag skal oppgis.

Metode kan for eksempel være registrering, analyse og tekstlig vurdering. Det skal også redegjøres for eventuelle avbøtende tiltak.

6.3 Utrednings-alternativer

- 0-alternativet: Alternativet beskriver antatt fremtidige forhold dersom det ikke reguleres. Kommunedelplanen åpner for fortetting etter forutgående reguleringsplan. 0-alternativet er sammenligningsgrunnlaget for vurderingen av konsekvensen ved andre alternativer. Konsekvensen av andre alternativer viser hvor mye disse avviker i positiv eller negativ retning fra 0-alternativet.
- Alternativ 1. Foreslår planområdet regulert til formålene kombinert formål - bolig/ fritidsbolig, småbåthavn, fellesanlegg for allmenheten, brygger/ fortøyningsområde båter, med tilhørende infrastruktur.

6.4 Overordnede planer og mål

Det skal vurderes om planforslaget antas å være i konflikt med overordnede planer og mål, og i hvilken grad det bidrar til måloppfyllelse i overordnede planer.

6.5 ROS-analyse

I henhold til PBL § 4-3 skal det gjennomføres en risiko- og sårbarhetsanalyse for planområdet. Analysen skal vise alle risiko- og sikkerhetsforhold som endres som følge av planlagt tiltak. ROS-analysen tar sikte på å avdekke farer, hvor alvorlige disse er, samt foreslå tiltak for å forebygge uønskede hendelser, og redusere konsekvensene dersom disse inntreffer.

6.6 Bygge- og anleggsperioden

Det skal redegjøres for konsekvensene knyttet til etappevis utbygging og fremdrift.

Eventuelle konsekvenser i anleggsperioden skal vurderes. Det skal redegjøres for støy, trafikkavvikling, anleggstrafikk, rigging og forurensning. Det må redegjøres for transport av byggematerialer og maskineri i anleggsperioden, **samt massebalanse og deponeringsareal**. Ulemper for omkringliggende områder, samt avbøtende tiltak skal vurderes.

6.7 Landskap

Tiltakets konsekvenser for landskapet og det overordnede landskapsbildet skal vurderes. Det skal legges særlig vekt på:

- Eksponering/ fjernvirkning
- Plassering av bygninger.
- **Spesiell fokus på ryggen nærmest Sandbukta.**
- Terrengebearbeiding ved ferdig utbygging
- **Strandsonevern**
- **Tilgjengelighet i strandsonen**

Konsekvenser for landskap må visualiseres f. eks. med fotomontasje, modell og terrengsnitt.

6.8 **Kulturminner og kulturmiljø**

Dersom fylkeskommunen stiller krav om arkeologisk registrering i forbindelse med planprosessen, må tiltakshaver etterkomme kravet, og selv dekke kostnadene ved dette. Disse forhold må være avklart før kommunen kan vedta planen. Eventuelle nyere tids kulturminner må registreres, og forholdet til eksisterende trehusbebyggelse avklares.

6.9 Naturverdier/ naturmangfold

Naturmangfoldet innenfor planområdet skal kartlegges, og det skal vurderes om eventuelle lokaliteter skal/bør ivaretas gjennom reguleringsplanarbeidet.

Vurderingene skal skje i henhold til prinsippene i Naturmangfoldsloven.

6.10 Trafikkforhold på land og vann

Ytre Lyngør er en bilfri øy, med et gangveisystem med fast betongdekke, kjørbart kun for nødvendig nyttetraffic, snømåking etc. Det må lages en utredning om adkomst til planområdet pr båt, samt tilleggingsmuligheter ved bryggeanlegg.

Det skal også redegjøres for båt plass/ bilparkering på fastlandet ved Gjeving, **og offentlig tilgjengelighet til strandlinjen i Lyngørsundet.**

7. TEMAER SOM SKAL BELYSES I PLANBESKRIVELSEN

Følgende temaer vurderes som relevante planfaglige temaer, men anses ikke å ha vesentlig betydning for miljø og samfunn. Temaene inngår således ikke i konsekvensutredningen, men skal belyses grundig i forslagsstillers planbeskrivelse:

- Båthavn
- Barn og unge
- Universell utforming
- Utbygningspotensiale
- Teknisk infrastruktur
- Sosial infrastruktur
- Miljø/ klima
- Geologi
- Fellesområder for allmenheten

8. VIDERE PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

Planarbeidet er foreløpig lagt opp med forslag til prosess og fremdriftsplan som vist under. Fremdriften kan bli revidert ved behov underveis.

| | |
|--|---------------------|
| Prosess detaljregulering med KU | Forventet fremdrift |
| Forhåndskonferanse/ oppstartmøte | 08.12.2014 |
| Oversendelse forslag planprogram til kommunen | 08.02.2015 |
| Kunngjøring og varsling oppstart av planarbeid med forslag til planprogram | 22.02.2015 |
| Høringsperiode planprogram | 22.02 - 08.04.2015 |
| Evt. åpent informasjonsmøte medvirking/ gjestebud | 07.03.2015 |
| Innsendelse av av forslag planprogram | 17.04.2015 |
| Fastsettelse av planprogram | 24.04.2015 |
| Prosjektavklaring/ møte med kommunen | 08.06.2015 |
| Innsendelse av planforslag med KU | 08.07.2015 |
| Vedtak om offentlig ettersyn | 08.08.2015 |
| Høringsperiode planforslag | 08.08 - 22.09.2015 |
| Evt. åpent informasjonsmøte/ medvirking | 27.08.2015 |
| Oversendelse kommunestyret | 08.11.2015 |
| Tidsplan for gjennomføring | |

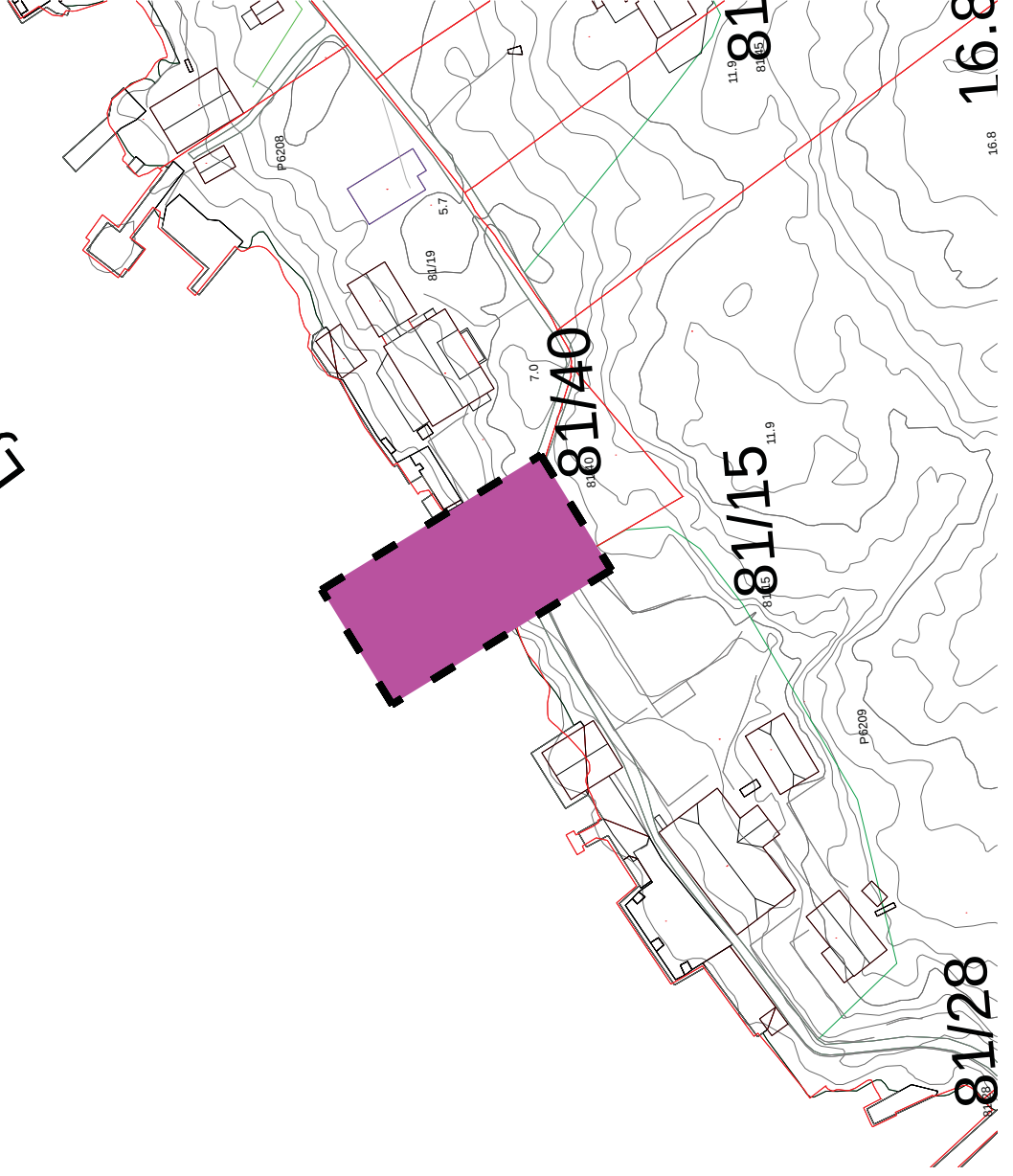
Må revideres.

Plan- og bygningsloven setter krav til medvirking i planprosesser.

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid, som kunngjøres i ett trykket og ett elektronisk medium, skal berørte offentlige organer, naboer og andre interesserte varsles, jf pbl § 12-8. Samtidig med varsling av planoppstarten legges forslaget til planprogrammet ut til offentlig ettersyn i henhold til pbl § 4-1 og 12-9. Etter at forslagsstiller har utarbeidet forslag til reguleringsplan, og dette er førstegangsbehandlet hos kommunen, vil forslaget legges ut til offentlig ettersyn, jf. pbl §12-10.

I tillegg til de obligatoriske medvirkningsprosessene som er nedfelt i loven, tar forslagsstiller sikte på å gjennomføre åpne informasjonsmøter som angitt ovenfor, samt gjestebud etter opplegg fra Tvedestrand kommune.

Lyngørssundet



Hei.

Takk for tlf samtale nettopp og oversendt saksfremlegg.

Som nevnt ser vi behovet for følgende tilføyelse i planprogrammets pkt. 2 - *Bakgrunn og formål med planarbeidet*:

I kommuneplanen (KDP 27) er det avsatt areal til ny boligbebyggelse langsmed høydedraget på oversiden av eksisterende bebyggelse.

Vi er av den oppfatning at Lyngørs identitet best ivaretas ved at det ikke bygges i denne sonen, men at det i stedet bygges nytt med ny og tidsriktig arkitektur, godt skjermet fra eksisterende bebyggelse. Vi stiller oss tvilende til at "tredje rad" med bebyggelse synlig fra sundet vil være forenlig med vernehensynet som legges til grunn i KDP27. Planprogrammet innebærer derfor i stor grad et forslag til *omdisponering* av allerede avsatt utbyggingsareal i KDP. Målsettingen er å oppnå en god balanse i grøntregnskapet for hele Lyngørsida sett under ett.

Håper ovenstående presisering kan tas med i saksfremlegget, til tross for at det er i seneste laget. Forøvrig er vi av den oppfatning at det ikke bør legges for sterke føringer i starten av planprosessen, da vi i planprogrammet legger opp et løp hvor flere alternativer skal vurderes, og konsekvenser av disse utredes.

Vi venter spent på komiteens behandling 9.juni og kommunestyrets behandling 16.juni.

Med vennlig hilsen

Kim Skaara
sivilarkitekt MNAL

SKAARA Arkitekter AS
plan • bygg • landskap • interiør

Telefon [22 12 50 60](tel:22125060)
Direkt [22 12 50 63](tel:22125063)
Mobil [920 16 230](tel:92016230)

[Drammensveien 130 C](http://www.skaara.no)
(inngang C22 fra Verkstedveien)
0277 OSLO

<http://www.skaara.no>

On 29 May 2015, at 13:05, Dale, Svein O <svein.o.dale@tvedestrand.kommune.no> wrote:

Ihht avtale

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

www.tvedestrand.kommune.no

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
37 19 95 05

Bank
2826 07 10003
Org.nr
964965781