



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/628-23
Saksbehandler Ida Hanna Ørnhøi

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	13.06.2023

Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - planforslag til offentlig ettersyn - ekstra behandling

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalget, TPN, vedtar etter plan- og bygningslovens § 11-14 å legge planforslag for *Kommuneplanens arealdel 2023-2033* med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser, retningslinjer, og tilhørende dokumenter ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 20. august 2023 (minimum lovpålagte 6 uker, med påslag for høring i sommerferien) med følgende endringer:

Planbeskrivelse:

- Endringer i planbeskrivelse som vedtatt i møte 14.03.23 SAK 23/13 innarbeides
- Det legges inn en formulering under avsnittet om Hantho (områder sør for Kloppemyrveien) at det må sikres rekkefølgekrav for utbygging av fortau/gangsykkelvei og vann- og avløpsanlegg.

Planbestemmelser:

- I pkt 3.5 i bestemmelsene legges følgende formulering inn: I områder som dekkes av NVE sine aktsomhetskart for flom eller jord- og flomskred eller steinsprang, må det foreligge dokumentasjon på at farene ikke er sannsynlige før det kan gis tillatelser til oppføring av bygninger.
- Plankrav pkt 2.1 (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
 - o 7. kulepunkt endres til 15 båtplasser
 - o 8. kulepunkt for etablering av nye næringsbygg/bruksendring endret fra 400 m² til 800m²
- Miljøforhold og samfunnsikkerhet pkt 2.18 (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
 - o Ny formulering: *Det skal vises stor forsiktighet med nedbygging eller oppgraving av myr.*

Plankart

- Skoletomtene for Dypvåg, Songe, Middelskolen og sentrum skole gis underformål bolig/forretning/tjenesteyting.
- Villa Utsikten gis boligformål
- Område for spredt boligbygging, LNF-spredd, på Fosstveit (Fosstveit I) tas ut.
- Tidlige fabrikk Frøya legges fra næring til bolig i sentrum (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
- Skolehei Borøya – område foreslått tatt ut legges inn igjen til boligformål (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
- Området mellom Slåtta og Klovehei tas inn som boligformål (jf. politisk vedtak SAK 23/13)

- Området sør for Skuggevik, langs Ytre vei i retning SSV - En forlengelse av området Klovheia tas inn som boligformål (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
- Det legges boligformål fra Langesand via Høyvikåsen, retning Hantho (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
- Boligområde Bronsbu/Bakke utvides ikke, og området legges tilbake til LNF mot fjorden (jf. politisk vedtak SAK 23/13)
- Tidligere KDP områder justeres etter innstilling fra politiske arbeidsmøter
- Følgende innspill tas inn i plan (jf. politisk vedtak SAK 23/13):
 - o Innspill nr. 13 – Laget – LNF til boligformål
 - o Innspill nr. 55 – Laget – LNF (foreslag) til bolig
 - o Innspill nr. 48 –Rørkil/Steinåsen – LNF til Næring
 - o Innspill nr. 123 – Gjeving, Barlindalen – LNF til bolig
 - o Innspill nr. 142 – Gjeving – LNF til næring
 - o Innspill nr. 148 – Hanthosundet – legges byggeformål og byggegrense for sjøbod
 - o Innspill nr. 179 – Borøya, Skolehei - tas inn i planen som boligformål
 - o Innspill nr. 130 – Ulevåg tas inn i sin helhet

Det utarbeides et oppdatert arealregnskap før planen legges ut til høring.

Vedlegg

KDP - protokoll behandling

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 - planforslag til offentlig ettersyn

Planbestemmelser

Planbeskrivelse KP arealdel

KU Slotta vest

KU Slåtta Klovehei

Bakgrunn for saken (fakta)

Forslag til ny arealdel for kommuneplanen ble lagt fram til behandling i teknikk-, plan- og naturutvalget i møte 14.mars 2023 – SAK 23/13. Det vises til saksframlegg til denne saken for redegjørelse for kommunedirektørens opprinnelige planforslag (vedlagt). Vedtak i denne saken erstatter tidligere vedtak.

I etterkant av behandlingen 14.mars ble det tydelig at det var behov for å se på deler av planforslaget på nytt, særlig knyttet dette seg til endinger foreslått innenfor de tidligere KDP områdene i kystsonen.

Det har i etterkant av første behandling blitt avholdt to arbeidsmøter 24. og 25. mai med sikte på å fatte et nytt vedtak. Medlemmene i Teknikk- plan og naturkomiteen deltok i møtene. I disse møtene ble samtlige områder omfattet av Kommunedelplan for kystsonens byggeområder, KDP gjennomgått. Vedlagt denne saken ligger protokoll fra disse møtene, med en flertallsinnstilling til planutvalget. Det forutsettes fra kommunedirektørens side at disse endringene vedtas innarbeidet i forlag til plankart.

Link til plankart:

[Forslag kommuneplan 2021-2033 \(kommunekart.com\)](https://kommunekart.com/forslag-kommuneplan-2021-2033)

Problemstilling

Skal kommuneplanens arealdel legges ut til offentlig ettersyn etter at vedtatte endringer er innarbeidet?

Faglige merknader

Det vises til tidligere saksframlegg og behandling av saken. Protokoll fra behandlingen 14.mars er vedlagt.

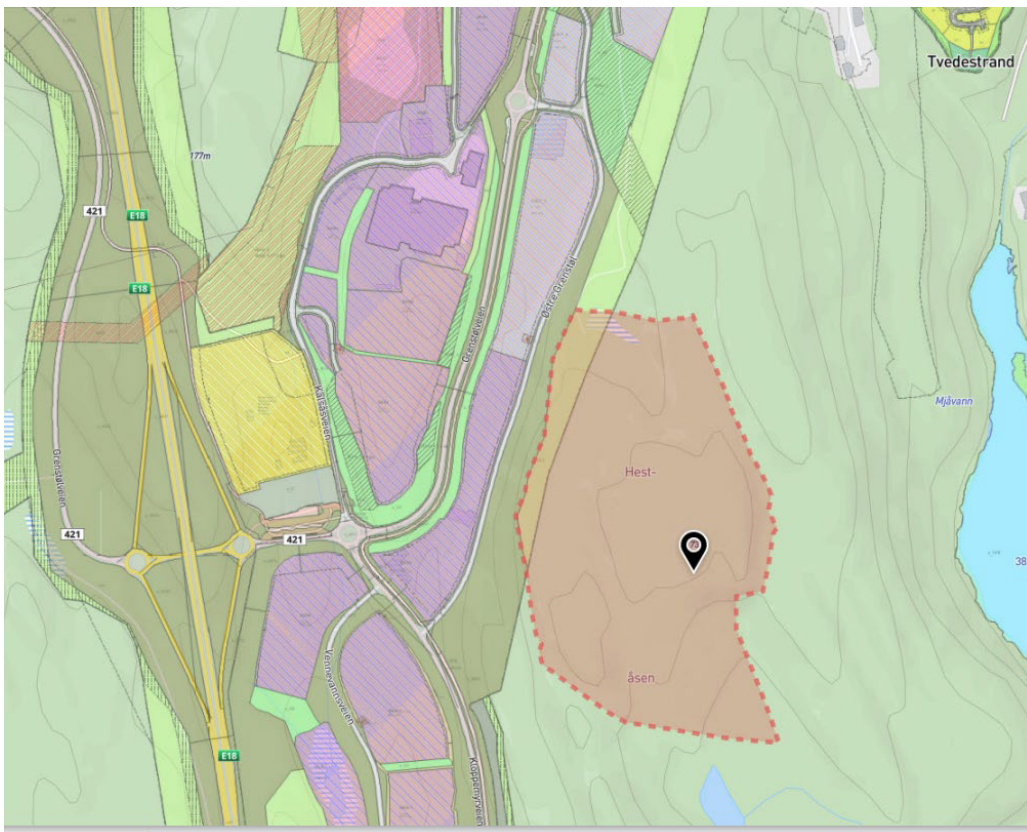
Alle endringer som ble vedtatt for planbeskrivelse og planbestemmelser innarbeides uendret i tråd med tidligere vedtak.

Alle delområdene innenfor gledene KDP for kystsonen har blitt gjennomgått i arbeidsmøter mellom administrasjonen og planutvalgets politikere. Konklusjoner fra disse arbeidsmøtene er protokollført og vedlagt. Flertallsinnstillinger fra disse gjennomgangene innarbeides nå i plankartet.

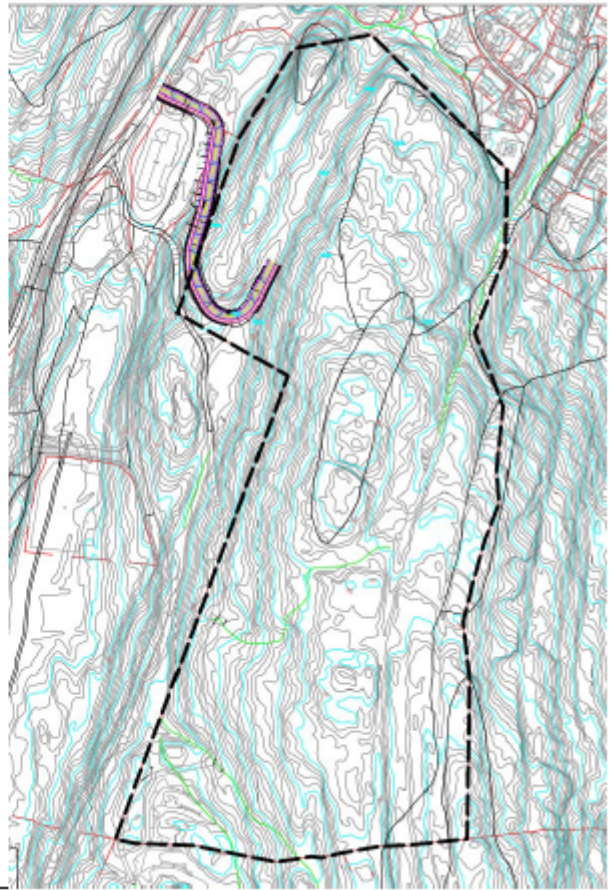
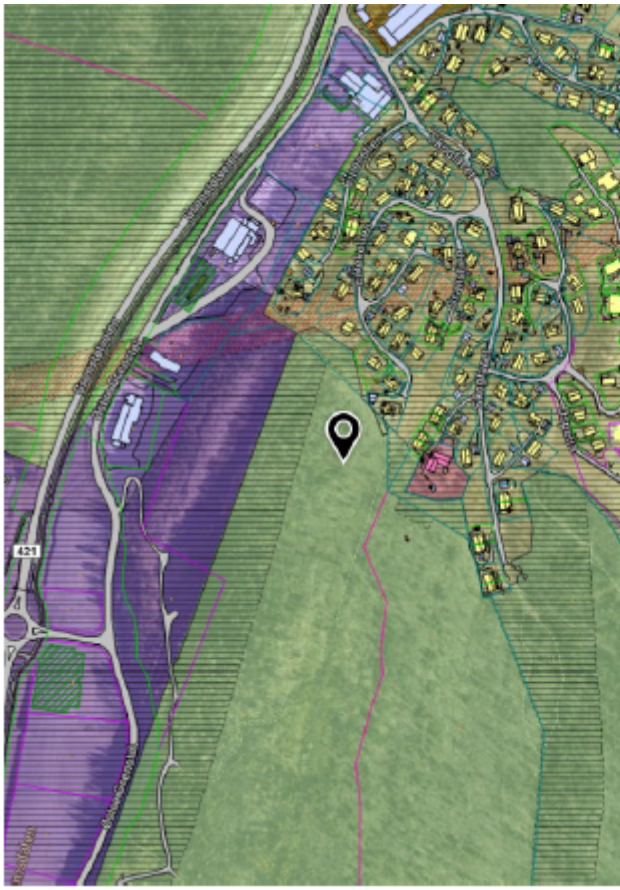
Det er i kommunedirektørens forslag til vedtak lagt inn forslag til endringer i tråd med de flertallsbeslutninger som ble fattet ved forrige behandling, vedtak som ble fattet 14. mars, men som har vært gjenstand for nye diskusjoner og forkastet er ikke lagt inn. Dette gjelder innspill fra Olaf Trysnes (AP) om boligutbygging på Heståsen, som ble trukket i arbeidsmøte 25.mai.

Innspill nr. 170 (Ole Christian Gliddi) og innspill nr. 188 (Jørgen Goderstad) ble i møtet 14.mars besluttet å ta inn i planen. Disse områdene er delvis overlappende med forslaget fra AP som ble trukket.

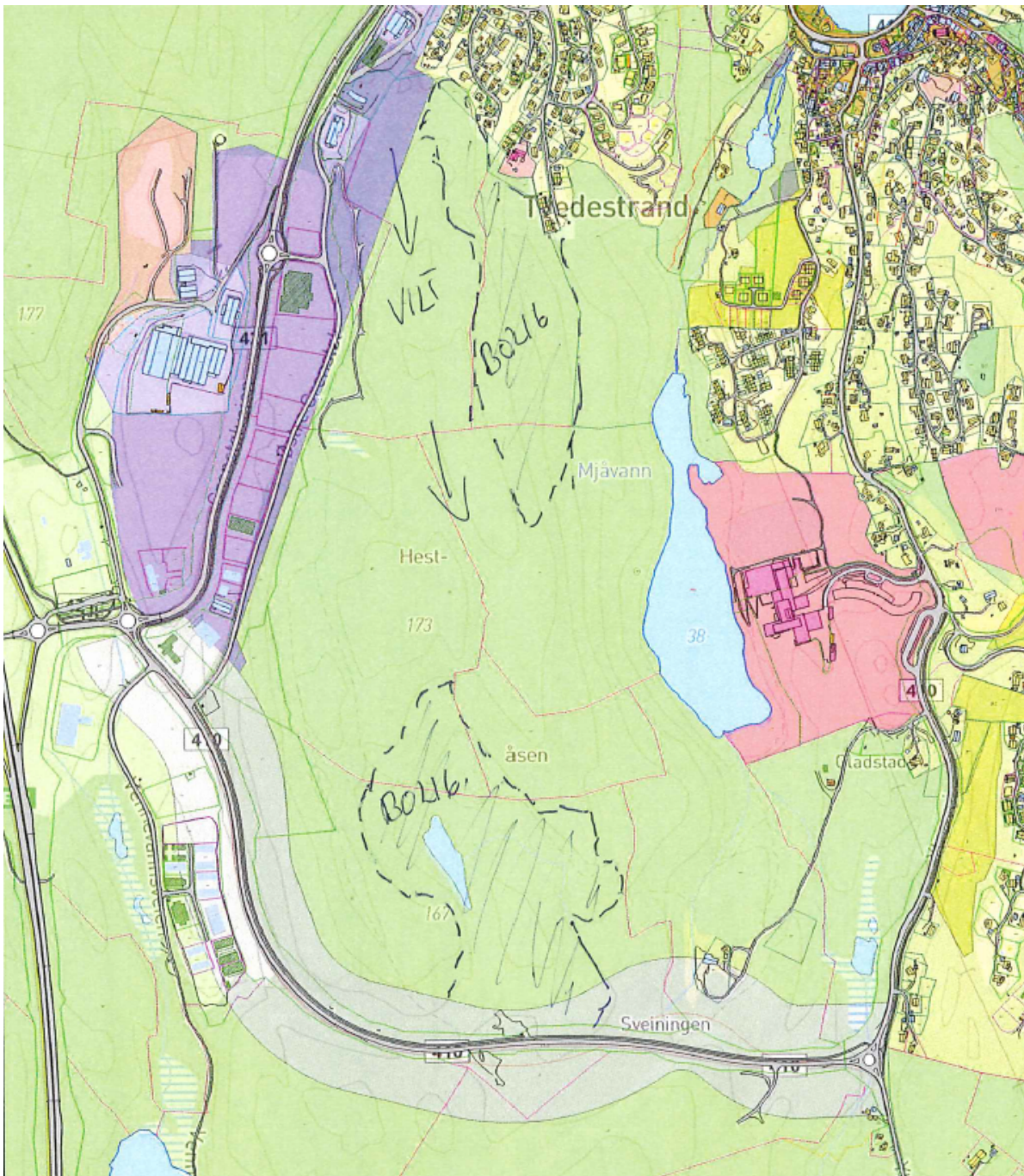
Begge innspillene er i delvis i konflikt med vilt og lokale friluftsinnteresser. TPN bes derfor tas stilling til disse innspillene på nytt slik at administrasjonen får et utvetydig vedtak på arealene på Heståsen.



1 Innspill nr. 170 - Ole Christian Gliddi



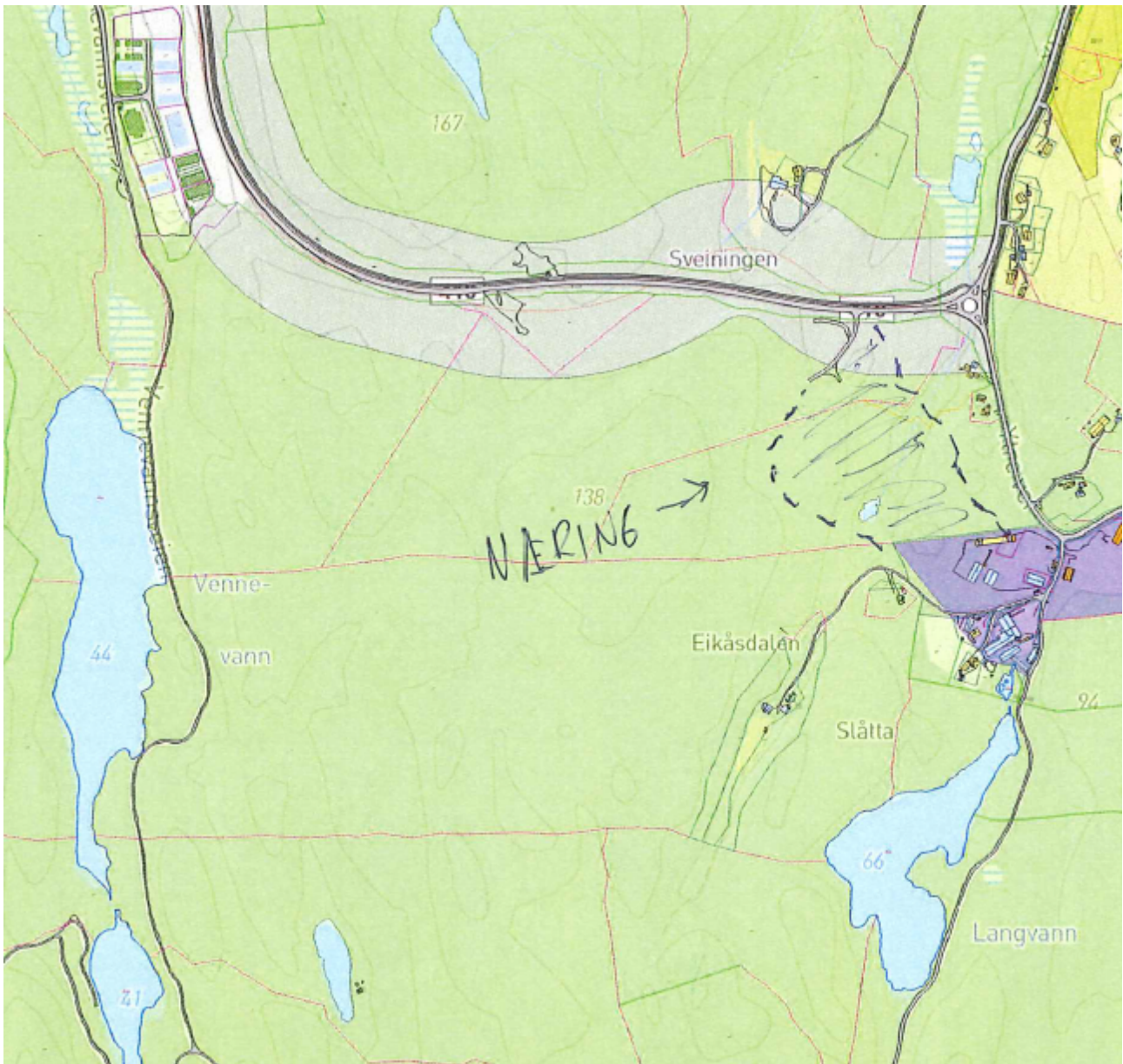
2 Innspill nr. 188 Jørgen Godderstad



3 Forslag fra Olaf Trysnes (AP) forkastet i arbeidsmøtet.

Næring /bolig Slotta

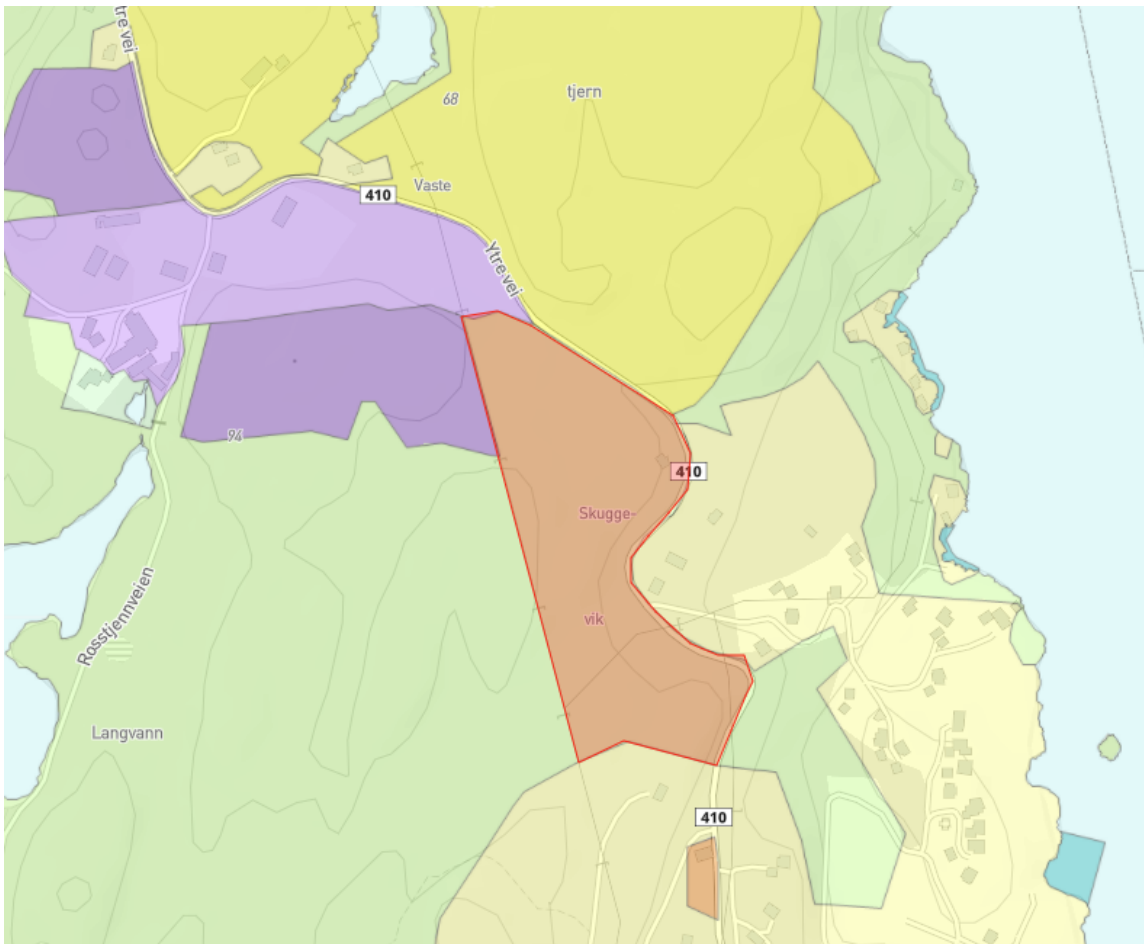
Administrasjonen ble i arbeidsmøtet den 25.05.2023 bedt om å konsekvensutrede et område for næring på Slotta. Denne er vedlagt. Kommunedirektøren anbefaler ikke dette området lagt inn i ny arealplan. Hovedsakelig knytter utfordringene seg til krevende topografi, naturmangfold og nærhet til myr og vassdrag.



4 Forslag til område som administrasjonen ble bedt om å konsekvensutrede i arbeidsmøtet.

Det ble 14.03.2023 fattet vedtak om at området sør for Slåtta (næring) og Skuggevik i retning Klovheia sammenbindes (jf. politisk vedtak SAK 23/13). Det er ikke vist noe kart på dette området, og det ble ikke presisert hvilket formål (næring eller bolig) arealet skulle tas inn som. Administrasjonen har utarbeidet en KU for området det antas henvist til, og kommunedirektøren anbefaler at området tas inn som boligformål. Det er viktig at det sørges for tydelige rekkefølgekrav for all utbygging sør for Kloppemyrveien, slik at områdene sikres en forsvarlig adkomst for gående og syklende og det blir bygget ut offentlig infrastruktur for vann- og avløp.

https://kommunekart.com/klient/ddo/innspill_kommuneplan?urlid=1d69c808-0ec3-46b1-9336-bdf2b306010f



5 Område det antas referert til, og som er konsekvensutredet

Tidligere vedtak

TPN Sak 13/23 14.03.2023

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven 2008

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging

Konklusjon

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn når alle endringer er innarbeidet med en høringsperiode på minimum 6 uker med et påslag for høringsperiode i sommerferien. Det må tas endelig stilling til om de private innspillene på Heståsen skal tas inn i sin helhet.

Tvedestrand, 06.06.2023

Kommunedirektøren