



# Tvedestrand kommune

## Forvaltning og plan

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 20.07.2022  
Vår ref: 20/2450-23  
Deres ref:  
Saksbeh.: Hans Magnus Sætra  
Tlf.

### **Melding om vedtak - befaring og orientering - forslag til detaljreguleringsplan for boligområde gnr 75 bnr 34 på Borøy - planID 183**

**Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 har behandlet saken i møte 14.06.2022 sak 22/16**

Følgene vedtak ble fattet:

#### **Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023 vedtak**

Befaringen og informasjonen tas til orientering. Eventuelle merknader fra planutvalgets medlemmer oversendes administrasjonen før 1 gangs behandling.

Kommunedirektøren anmodes om å utarbeide saksframlegg for førstegangsbehandling til første møte over sommeren 2022.

Vedlegg

- Protokoll TPN-utvalget 14.06.2022, sak 22/16.
- Saksframlegg til befaring og orientering 14.06.2022 om reguleringsplanforslaget

#### **Tilbakemeldinger på planforslaget i etterkant av befaringen**

Teknikk-, plan og naturutvalget (TPN-utvalget befarte) planområdet i forkant av sitt ordinære møte 14.06.2022. Fra administrasjonen møtte Anne Karén Birkeland (sektorleder samfunn og infrastruktur), Camilla Eriksrud (byggesak/jurist) og saksbehandler Hans Magnus Sætra.

I denne tilbakemeldingen ønsker vi å oppsummere de vesentligste punktene fra planutvalget, supplert med administrasjonens foreløpige vurderinger. Vi ber dere hensynta innspillene ved å revidere planforslaget som vi mottok i mai 2022.

Vi gjør oppmerksom på at innspillene/tilbakemeldingene er planprosess og at dette således ikke er noe enkeltvedtak med klageadgang.

1) Om sikringsmuligheter av steinblokker i LF1 (i sida nord for SKV2). ROS-analysen viser til NVE sine karttjenester. Disse er grovt generert og ikke nødvendigvis gode. Befaringen viste store steiner/blokker som kan ramme biler og mennesker ved et skred på kjøreveien. Dette bør inn i ROS-analysen og i planbeskrivelsen. Vi ber om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som angir muligheter for sikringstiltak i LF1 før nye boliger innenfor planområdet tas i bruk.

2) De tynne stripene mellom frisiktsoner og resten av planområdet må reguleres inn med samferdselsformål eller friluftformål (tynn teig på gnr 75 bnr 299), fordi dette ikke gir noen god planløsning. Avkjørselen fra fylkesveien og kjøreveien skjærer uansett gjennom denne stripeteigen og vi ber om at stripearealet tas med i planområdet. Hensynssone for frisikt må reguleres inn i plankartet.

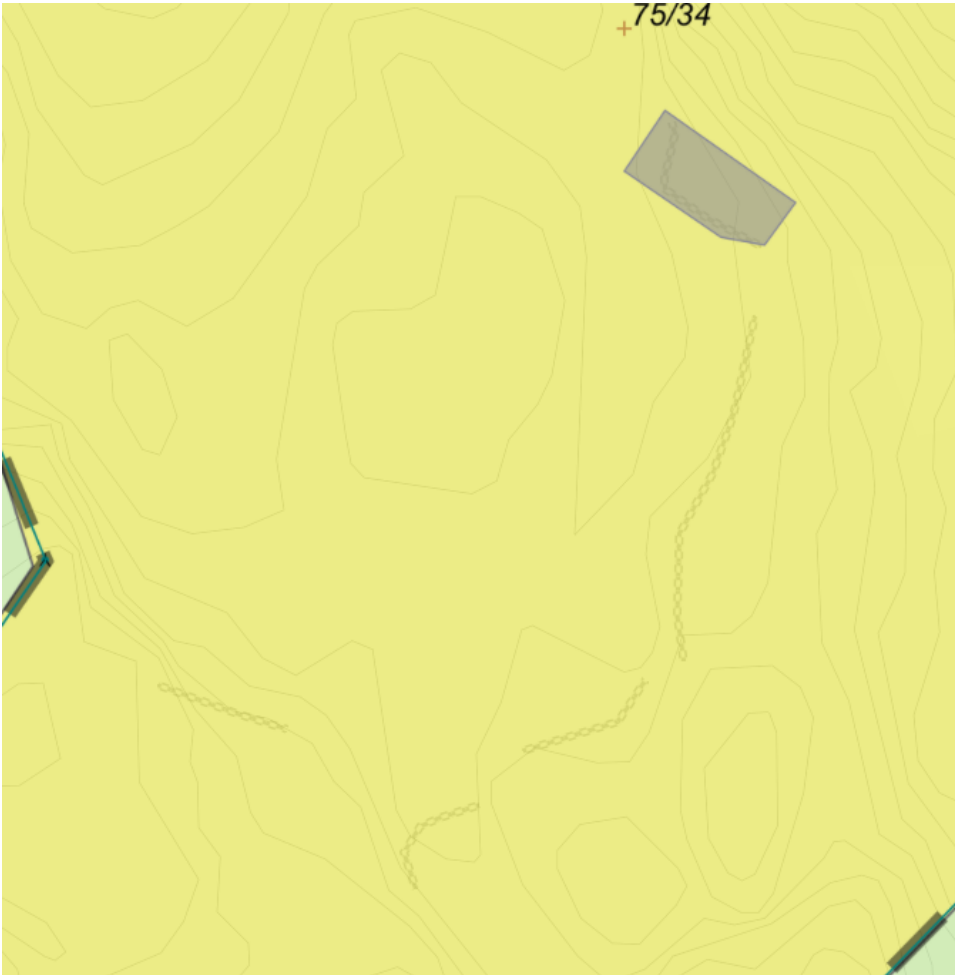
3) Bebyggelsesområdene – planlagt kjørevei bør stoppe på toppen (evt. med vendehammer) og ikke gå videre mot sørvest. Det er ønskelig å bevare noe av den fine lauvtrevegetasjonen i dette området og også på/mellom byggetomtene. Planområdet lengst mot sørvest er fallende og med vesentlige høydeforskjeller i terrenget. Kjøreveien bør avsluttes på toppen (kote 29-30). Tomtene 4 - 10 (7 stk) gjøres om til 4 tomter ved å slå sammen og justere tomtegrensene. Tomt 6 tas ut og tomt 4 og tomt 5 kan slås sammen. Én av tomtene 7 - 10 tas ut og de tre gjenværende kan dermed justeres og gjøres noe større. Formålet med endringene er å ta vare på noe av vegetasjonen/grønne elementer i landskapet i området, jf. bestemmelse 3.1 i kommuneplanens arealdel, samtidig som dette muliggjør noe større tomter.

Arealet avsatt til kommunaltekniske anlegg og renovasjon samt vendehammer kan vurderes flyttet med justering av boligtomtene. Dette fordi den foreslåtte plasseringen av BKT ligger helt inn til kjøreveien og gir ikke en god frisiktsløsning.

4) Planbeskrivelsen er optimistisk med tanke på at bilister ut av 50-sonen fra Dyngge/Gården ikke øker hastigheten inn i 80-sonen forbi planområdet. For å hensynta trafiksikkerhet for spesielt skolebarn bør dere ta en ny runde med vurdering av trafiksikkerhet og ta et møte med Agder fylkeskommune for å avklare tilstrekkelige løsninger sikkerhetsmessig. Siktsonen som går sørvestover fra planlagt kryss er et minimum/kan forbedres og det bør vurderes å planlegge kantstopp eller busslomme på østsiden av fylkesveien, slik at barn tilhørende nye boliger kan gå av bussen etter skolen uten å måtte krysse en vei med 80 km/t. På sikt bør det vurderes å senke hastigheten til 50 km/t forbi planområdet, men dette er en lang prosess og noe som fylkeskommunen avgjør, ikke kommunen.

5) Planutvalget signaliserer at de ønsker å ivareta kulturverdiene i området (struktur av sommerfjøs og i hvert fall deler av steingjerdene), jf. kommuneplanbestemmelse 3.1. Det er ønskelig at det i plankartet blir lagt på hensynssone på polygonet for sommerfjøsset og lagd bestemmelse som ivaretar formålet med hensynssonen. Arealformålene i området til teknisk anlegg-kjøreveg-tomt 10 ivaretar ikke deler av steingjerdene i området, men det er vanskelig å vurdere hva som berøres. Vi ber om at det som minimum tas inn en del i planbeskrivelsen som angir hvor steingjerdene konkret går og dermed også tydelig viser hvilke deler som fjernes og hvilke som kan bli bevart. Hvis steingjerdene er angitt riktig i kartene, så kan disse benyttes. Hvis ikke ber vi om at de måles inn.

6) Ut fra sikkerhetshensyn er vi skeptisk til å etablere lekeplass for barn som kombinerer dette med et steingjerde midt på lekeplassen. Kan BUT1 flyttes noe lengre østover/sørøstover og steingjerde bli en grense/port for BUT1, så ser vi dette som en bedre løsning. Her er et kartutsnitt som viser sommerfjøsset og steingjerdene:



*Kulturminnepolygon inn i plankartet (hensynssone) og angivelse av steingjerdene*

- 7) Tomt 1 og atkomstforholdet til gnr 75 bnr 202. Vi ber om at regulert eiendomsgrense for tomt 1 trekkes minimum 1 meter vekk fra atkomststien som går fra fylkesveien og til gnr 75 bnr 202. Arealformålet vest for denne grensa kan være som på LF2.
- 8) Kan områder av LF2 settes av til kolonihage? Dette var et av spørsmålene på befaringen. Vi ser at dette kan være en fin mulighet for framtidige beboere, men vi vil ikke tillate bygninger (som ofte er en del av kolonihagebegrepet) nært fylkesveien, så vi mener det mest riktige i så fall er å planlegge parselhage (kode 1630) og avgrensing kan være mellom SKV2 og til atkomststien som går til gnr 75 bnr 202.
- 9) Plan for vann, avløp, overvann og slokkevann er henvist til teknisk plan ifbm. med prosjektering. Dette er greit, men vi ber om at det tas inn en rekkefølgebestemmelse.

Dersom det er spørsmål eller dere ønsker et møte med oss, vennligst ta kontakt med undertegnede.

Med hilsen

Hans Magnus Sætra  
Landbruksrådgiver

*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Mottaker** STÆRK & CO AS v/ Lisbet Rake Zeiffert  
**e:** Bjørn Inge Berthinussen  
BERTHINUSSEN EIENDOM AS  
IBY AS