

Tvedestrand kommune

Plan, miljø og eiendom

Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/448-27
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	08.12.2020
Kommunestyret 2019-2023	15.12.2020

Vedtaksbehandling - reguleringsplan for område 45 Songe A, del av gnr 72 bnr 4 - planID - planid 154

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Detaljreguleringsplan for Songe A, område 45, del av gnr 72 bnr 4, planid 154, datert 27.11.2020 godkjennes med hjemmel etter plan- og bygningsloven §§ 12-12 på følgende vilkår:

- Det innarbeides krav om skilting for allmennheten i punkt 3.2 a. i bestemmelsene, jfr. fylkesmannens merknad til dette

Planforslaget anses å i tilstrekkelig grad være i tråd med overordnet plan - boligbebyggelse i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder 2011 – 2023 – KDP 45 Songe A hvor det er krav om reguleringsplan før det kan foretas bygge- og anleggstiltak.

Vedlegg

Planbeskrivelse_Songe A_revidert27.11.20

Plankart_rettet27.11.20

Oversendelsesbrev_notat vedrørende reguleringsplan Songe A, område 45

Songe A_BESTEMMELSER_rettet 27.11.2020

Vedlegg 1_Situasjonsplan_Songe A

Vedlegg 2_Nes_Songe_ROS_Analyse

Bakgrunn for saken (fakta)

Flyfoto oversikt over planområdet ved Nesveien Songe – øst for Songevannet



Planarbeidet startet opp i 2015 og reguleringsplanen ble sendt inn til kommunen første gang i 2015, og ble tatt opp til 1. gangs behandling i kommunen i 2015. Saken ble lagt ut på høring i perioden 18.11.2015-20.12.2015. Det var Plankontoret Hallvard Homme AS som var innleid plankonsulent. Etter høringsperioden har saken lagt i bero.

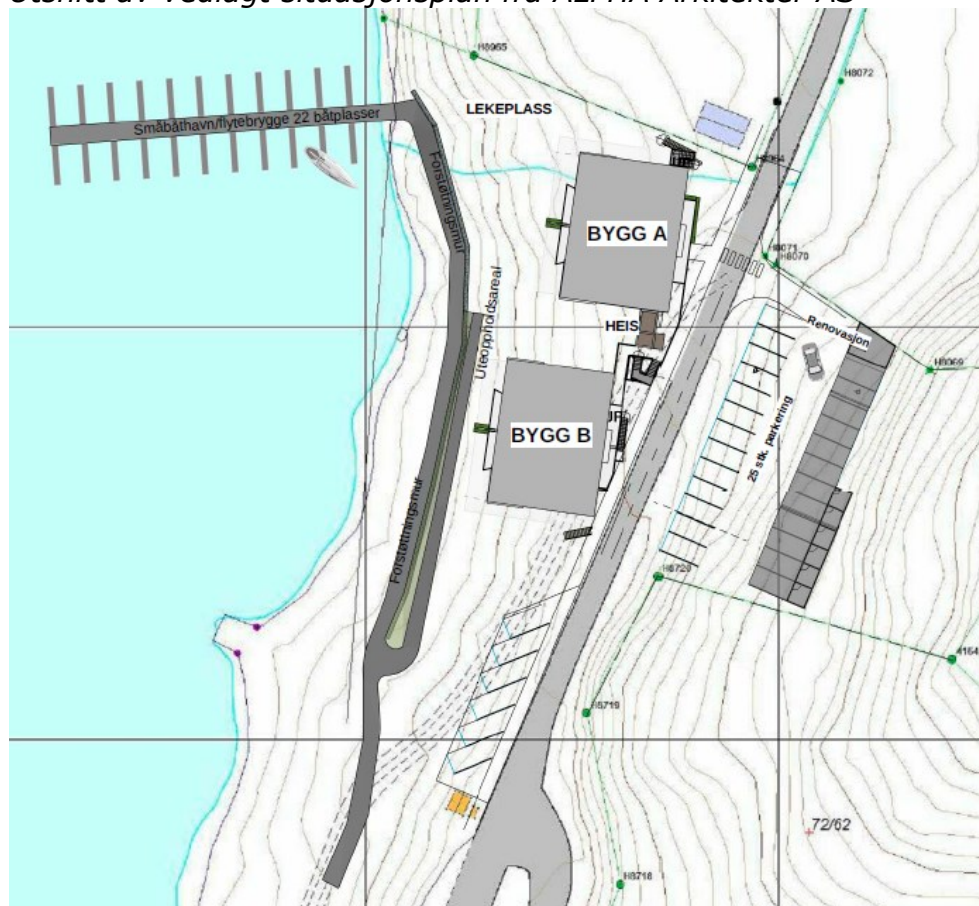
I 2019-2020 ble planarbeidet tatt opp igjen, denne gangen ved Stærk og co AS som plankonsulent. Det er gjort noen endringer fra 2015 til 2020. Vedlagt ligger et notat som forteller om endringene som ble gjort i planforslaget i 2020 sammenlignet med planforslaget i fra 2015.

Planforslaget har vært på høring og offentlig ettersyn sommeren 2020. Det er nå ønskelig med behandling og vedtak i kommunestyret.

Hovedformålet med planen er å regulere området til boligbebyggelse – blokkbebyggelse, med inntil 16 boenheter (8 boenheter i hver sin blokk) som plasseres mellom Songevann og Nesveien. Det skal etableres eget parkerings/garasjeanlegg (12 plasser med tak og 13 plasser uten tak) og renovasjon, ny småbåthavn (22 plasser), mens eksisterende friområde i Nesdalen 1-planen blir badeplassområde (vann og på land) og friluftsformål.

Forslagstiller er RTO Eiendom AS. Thor Arnt Nes er grunneier i planområdet. Detaljreguleringsplan ligger på del av eiendommen gnr. 72, bnr. 4 ved Nesdalen. Planområdet utgjør område KDP 45 Songe A i kommunedelplan for kystsonens byggeområder med et tilleggsareal i sør. Tilleggsarealet inngår i eksisterende reguleringsplan for Nesdalen I, planid 075, sist godkjent i kommunen 15.05.12 (se figur 3 i planbeskrivelsen).

Utsnitt av vedlagt situasjonsplan fra ALPHA Arkitekter AS



I planarbeidet til vedtak av kommunedelplanen for kystsonens byggeområder 2011-2023 ble det foretatt konsekvensutredninger av områdene og kommunedirektøren kan

ikke se at den foreslåtte reguleringsplanen faller inn under kravene til konsekvensutredning med hensyn til vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Deler av bebyggelsen havner på feil side av byggegrensen som er fastsatt i kommunedelplanen grunnet topografien i området og den høye utnyttelsesgraden som planen legger opp til.

Problemstilling

Kommunestyret tar stilling til om detaljreguleringsplanen kan vedtas eller om planen skal sendes tilbake til ny behandling og evt. med retningslinjer for det videre planarbeidet, jf. plan- og bygningsloven § 12-12.

Innspill i høringsperioden og det offentlige ettersynet

Planforslaget ble sendt på høring/offentlig ettersyn medio juni til medio august sommeren 2020. Det kom inn 11 innspill til planforslaget.

Høringsinnspillene er gjengitt og kommentert av kommunedirektøren i tabellen under. Av hensyn til dokumentmengden legges ikke høringsinnspillene ved saken. Hovedinnholdet i innspillene er gjengitt og vurdert i tabellen under.

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
1. Fylkesmannen i Aust-Agder 13.08.2020	Registrerer at forutsetningen om videreføring av friområde i reguleringsplan for Nesdalen 1 ivaretas. Deler av ny bebyggelse kommer utenfor angitt byggegrense i kommunedelplanen, samtidig som strandlinjen holdes åpen med innregulering av tursti mellom friområde og småbåtanlegg. Anbefaler at bestemmelse 3.2 a) endres og at det gis bestemmelser om skilting for allmennheten. Anbefaler bestemmelse som sikrer at det ikke gis anledning til å gjerde inn uteoppholdsarealer (f_BUT1-3) og lekearealer (f_BLK). Anbefaler bestemmelse som sier noe om hvor høy forstøtningsmur mellom gangveg og uteoppholdsarealene.	Intensjonen med friområde ivaretas i planen, reguleres til grønnstruktur med badeplass og til friluftsmål. Det er satt av et tilstrekkelig grønt belte til allmennheten mellom bebyggelsen og vassdraget. Strandsonehensynet anses å bli ivaretatt i tilstrekkelig grad, selv om deler av bebyggelsen havner utenfor byggegrensen i KDP. Bestemmelse 3.2 a) Fylkesmannens anbefaling tas til følge tas til følge Planen legger ikke opp til inngjerding av disse områdene, men dersom det ut fra sikkerhetshensyn er nødvendig enkelte steder på grunn av høyder, anbefaler ikke kommunedirektøren en slik forbudsbestemmelse i planen. Planbeskrivelsen kap 4.2 angir en gjennomsnittlig høyde på støttemuren på 1,5 meter. Dette tas også inn i bestemmelse 2.4 c). Vider er

	Det anbefales at muren i nordlig del trekkes noe lengre vekk fra strandlinjen Anbefaler at det tas inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at eksisterende brygge i badeområde (VB) fjernes ved etablering av småbåtanlegget (BSB). Finner det uheldig med sandpåfylling i strandsonen og det bør ikke legges til rette for utfylling av sand mer enn 0,5 meter ut i vannet ved høyvann. Forutsetter at masser som tilføres er rene (uten fremmede arter) og masser som kjøres bort må leveres til godkjente mottak.	gangveg SGG1 forlenget i plankartet fra leilighetskomplekset og over f_BUT2 til SGG1. Kommunedirektøren anser dette som tilstrekkelig for å ivareta hensynet til både landskap og allmennhetens tilgjengelighet til strandsonen. Det veldig bratt ned til strandlinjen nord for planområdet. Forstøtningsmuren går ikke helt ned i vannlinja og sperrer ikke for atkomst fra område utenfor planområdet. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at støttemuren bør følge gangvegen slik den er tegnet i kartet, fordi det ikke er ønskelig at den splitter opp lekeplassen. Tas til etterretning med endret ordlyd i bestemmelse 6.2 d) som sikrer dette forholdet. Dette vil bidra til å sikre hensynet til allmennhetens badeområde og friluftsliv. Dette tas til etterretning, dvs. det tas inn i bestemmelse 6.2 b). Det gjør kommunedirektøren også. Dette ivaretas av annet regelverk.
2. Agder fylkeskommune, 10.08.2020	Fylkeskommunen forutsetter at byggegrensen mot sjø ikke overskrides, planen er i strid med overordnet plan (KDP). Ønsker at antall boenheter reduseres, slik at bebyggelsen holder seg innenfor byggegrensa i KDP.	Kommunedirektøren vurderer det dit hen at allmennhetens ferdsel og tilgang til strandsonen ivaretas i tilstrekkelig grad sjøl om byggegrensen overskrides, bl.a. gjennom etablering av gangveg til badeområde og småbåtanlegget. Den høye utnyttelsesgraden gir flere boenheter og medfører at byggegrensa i KDP brytes. Men gjennom de grønne formålene langs vannet (badeplassområde, gangveg, uteoppholdsareal er og lekeplass) ivaretas hensynet til allmennheten i

		tilstrekkelig grad, etter kommunedirektørens vurdering. Plan medfører at flere gis anledning til å bosette seg i leiligheter, noe det er lite av i Songeområdet i dag. Dette er også et viktig hensyn i helhetsvurderingen. Derfor vurderer kommunedirektøren det dit hen at byggegrenseoverskridelsen kan aksepteres gjennom detaljreguleringen. Dette ble vurdert, når planarbeidet ble tatt opp igjen i 2019-2020, men utvidelsen av planavgrensningen ble vurdert som så ubetydelig at det ikke var nødvendig med ny planoppstart – se forskjellen i planavgrensningen fra 2015 til 2020 i oversendelsesbrev fra Stærk og co ifbm. med ny førstegangsbehandling i 2020.
3. Reidun Nes – e-poster 02.08. og 05.08.2020 – hjemmelshaver av gnr 72 bnr 25  Gnr 72 bnr 25 og planområdet	Har rett til båtplass på Kollbotn i det planlagte badeområde (VB) og forventer at det blir konstatert at vi er 4 eiere med båttrett som skal erstattes kostnadsfritt med båtplass i den planlagte småbåthavnen (BSB). Vedrørende økt trafikk forbi min eiendom (Nesveien Songe 65), må det bli sikret et autovern/gjerde.	Både planlegger og forslagstiller er kjent med at de 4 eksisterende båtplassene som fjernes i badeområdet, skal erstattes med båtplasser i det nye småbåtanlegget. Dette konstateres i bestemmelse 2.7 b). Kommunedirektøren vurderer det dit hen at trafikkmengden ikke vil øke i en slik grad at det er nødvendig med å kreve en bestemmelse om at det skal settes opp autovern/gjerde langs Nesveien Songe. Veien er smal og det må forventes at hastigheten tilpasses etter dette.
4. Kjell Nes – e-post 05.08.2020 – hjemmelshaver av gnr 72 bnr 31 (Nesveien Songe 65)	Påpeker økt trafikk som følge av utbyggingen og at det da bør settes opp autovern/gjerde ved Nesveien Songe 65.	Samme vurdering som over.

 Nesveien Songe 65 og planområdet		
5. Elisabet Nes Dalen (hjemmelshaver av gnr 72 bnr 16 – Nesveien Songe 87), Kjell Nes, Aud Karin Nes og Reidun 06.08.2020  Nesveien Songe 87 og planområdet	Det passer ikke med leilighetsbygg/blokk i et område hvor det kun er eneboliger i dag. Leilighetsbygget vil virke ruvende nede ved vannkanten og lite vakkert fra Songesiden. Leilighetsbygget bryter sterkt med eksisterende bebyggelse i området 4-5 etasjer gir enda flere boenheter enn tidligere foreslått Området med de 4 båt plassene som skal erstattes vil føre til at de mister et skjermet område med egen atkomstvei. Nå må de gå rundt hele planområdet for å komme til båt plass og brygge.	Kommunedirektøren er enig i at den planlagte bebyggelsen bryter med eksisterende bebyggelse i området, men det er samtidig en vurderingssak og en balanse mellom estetikk, utnyttelsesgrad og samfunnets behov for ulike typer bygg. Kommunedirektøren er enig at dersom en står nede ved vannkanten så vil bebyggelsen virke ruvende, men fra Gamle Songevei-siden vil bygget i tilstrekkelig grad bli «tatt opp» av bakenforliggende og høyereliggende areal. Kommunedirektøren er enig i at dette blir en ny type bebyggelse i området, noe som er akseptabelt for å kunne bidra til et leilighetstilbud i Songeområdet. Utnyttelsesgraden er stor, men bebyggelsen skal inn og ned i terrenget og det skal være avdempede farger som er tilpasset naturen i området, slik at dette bør kunne aksepteres. Området det her snakkes om er i gjeldende reguleringsplan for Nesdalen avsatt til offentlig friområde og kan ikke anses å være et skjermet/privat område i arealplansammenheng. Plankartet skal oppdateres slik at det blir gangatkomst til nytt bryggeanlegg i området fra leilighetsbyggene, slik at

		SGG1 og 2 kan benyttes. Videre vil det være atkomst til SGG2 utenom leilighetsbyggene fra Neveien Songe, like sør for planområdet. Dette ligger ikke inne i planforslaget og kommunedirektøren vil bemerke at en slik tilførselsvei ville blitt et privatiseringstiltak i strandsonen utenfor planområdet og dette anses ikke som påkrevd. Kommunedirektøren kan ikke se at det er avgjørende for planen at beskrivelsen er noe upresis, selv om dette kunne vært noe mer oppdatert. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at dette kan løses gjennom bygningskonstruksjonen (lydisolering) og snø kan fraktes/skyves på veien et lite stykke før den kan skyves utenfor veien i LF3. Kommunedirektøren er ikke enig at økningen av trafikkmengden vil være i så stor grad at det er nødvendig med omfattende trafiksikkerhetstiltak i området, men det stilles krav til at det etableres et par nye møteplasser. Det bør legges til at det går snarvei fra Nesveien Songe og ned til Tore Olsen produksjon AS og Sliperikleiva, slik at mange av skolebarna ikke nødvendigvis må gå helt opp til Steabrua. Dette tas til etterretning og er blitt omformulert i planbeskrivelsen. Noe økt støy fra økt trafikk i området må påregnes, men vil være innenfor et akseptabelt nivå. Det stilles krav til etablering av to nye møtelommer langs Nesveien Songe. Kommunedirektøren er enig i at Nesvei Songe er smal og at
	Krever at det skal etableres en tilførselsvei fra gnr 72 bnr 16 og ned til det nye planlagte småbåtanlegget Reagerer på planbeskrivelsens omtale av Kollbotn er utdatert, det har blitt bygget ulike innretninger i området. Mener at leilighetene vil bli utsatt for trafikkstøy og snøryddingsproblemer, fordi de bygges svært nært Nesveien Songe. Det bor mange barn i området som har Nesveien Songe til skolevei. Mener planbeskrivelsen er feil om busstopp i krysset ved Gamle Songevei – Nesveien Songe og avstand til skole og barnehage Er ikke enige i støyvurderingen knyttet til planområdet og trafikkmengden som vil øke med 50 % som følge av 16 leiligheter Mener at Nesveien Songe må utbedres, slik at	

	rullestolbrukere kan komme seg trygt fram. Det må bli flere HC-plasser og disse å være større enn det som planlegges. Ønsker asfalterte/flislagte gangveger (SGG1-2)	farten derfor må avpasses etter dette faktiske forholdet. Det planlegges 2 HC-plasser, noe som ikke er mer enn det må være. Det samme gjelder totalt antall p-plasser som blir på 1,5 pr boenhet. Kommunedirektøren anser at parkeringsforholdene ikke er optimale, men at løsningen kan aksepteres. Planen legger opp til at gangvegene skal ha en universell utforming, så om det blir grus, må denne være så hard at den kan nyttes av rullestolbrukere. Dette hensynet anses ivarettatt gjennom bestemmelse 3.2 a).
6. Kystverket – 06.08.2020	Påpeker at badeområde og småbåtanlegg er en uheldig kombinasjon. Mener at flottører og moringer ikke regulerer båtferdselen. Det anbefales ikke bestemmelser om spesialbøyer, fordi tillatelse til dette må gis etter havne- og farvannsloven.	Kommunedirektøren ser at planløsningen ikke er optimal, men mener det at det legges opp til et tilstrekkelig skille mellom badeområdet og småbåtanlegget. Kommunedirektøren er juridisk enig i dette, men praktisk vil flottører og moringer bidra til en avgrensing mellom badende og båter. Tas til etterretning. Det kan søkes om dette, dersom det viser seg å oppstå et behov for spesialbøyer.
7. Merethe Sangvik – 30.07.2020 – hjemmelshaver gnr 72 bnr 41 (Nesdalen 2)  Nesdalen 2 og planområdet	Boligkomplekset og garasjeanlegget bryter sterkt med området for øvrig hvor det er spredt bebyggelse. Harmonerer ikke med den øvrige bebyggelsen i området. Hele Songe består av eneboliger o tomannsboliger, ikke boligkomplekser. Planforslaget ødelegger bygdepreget. Anmoder om at det tas hensyn til områdets estetikk og rekreasjonsverdi og at antall etasjer begrenses slik at det blir som boliger ellers i Songe.	Kommunedirektøren er enig i at den planlagte bebyggelsen bryter med eksisterende bebyggelse i området, men det er samtidig en vurderingssak og en balanse mellom estetikk, utnyttelsesgrad og samfunnets behov for ulike typer bygg. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at leilighetskomplekset vil være en ny type bygg i Songeområdet, men at det bør kunne aksepteres et leilighetskompleks med høy utnyttelsesgrad i området.

8. Nesveien veilag v/Stig Valle – 27.07.2020	Nesveien er privat og felles for 31 boenheter mellom Steabrua og Nesgården. Nesveien er smal og ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Nesveien har kun 3 møtelommer eller må avkjøringer til boliger benyttes for møtende trafikk. Planforslaget medfører en betydelig økning av trafikkmengden på Nesveien. Veilaget krever at utbygger må gjøre tiltak for myke trafikanter og at det må bygges gang/sykkelvei i forbindelse med utbyggingen. Nye møtelommer kan inkluderes som en del av gang/sykkelsti. Planbeskrivelsen er feil om buss ved Gamle Songevei. Deler av uteoppholdsareal som ikke flukter med Nesveien må få sikring (gjerde eller betongkant). Ønsker en annen atkomstløsning til parkeringsanlegget enn det planforslaget legger opp til, fordi det er trafikkfarlig med bakke hvor det er smalt både i toppen og bunnen av bakken. Nesveien oppleves som smal og trafikkert. Trafikksikkerheten svekkes betydelig ved en ny påkjøring midt i bakken og myke trafikanter skal krysse veien mellom parkeringsanlegget og selve leilighetskomplekset	Tas til orientering. Det stilles krav til 2 nye møtelommer langs Nesveien Songe. Planforslaget vil medføre en økning i trafikken langs Nesveien, men ikke i en slik grad at det der nødvendig å kreve at det bygges gang/sykkelvei til Steabrua. Kommunedirektøren legger til grunn at den faktiske hastigheten er lav på veien. Krav om at det må etableres to nye møtelommer som vil kunne bidra til å bedre forholdene både for biler og myke trafikanter. Dette rettes i planbeskrivelsen. Byggene skal legges helt inn til terrenget. Ellers blir det ramper ved inngangsparti/heis. Ytterligere sikring ivaretas i byggforskrift. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at veilagets forslag vil medføre et stigningsforhold på ny vei mellom parkeringsanlegget og veien til Øvre Nesdalen som er uheldig (for bratt) og ikke gir universell tilgjengelighet. Kommunedirektøren er enig i at planforslaget i liten grad bidrar til å øke trafikksikkerheten langs Nesveien Songe, men trafikkmengden øker ikke i så stor grad til at det er rimelig å stille for strenge krav i denne planen. Krysningpunktet ved den nye bebyggelsen kan sikres med et par fartsdumper, dersom hastigheten blir en utfordring og veilaget mener dette er formålstjenlig.
9. Direktoratet for mineralforvaltning – 24.07.2020	Kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralressurser eller	Tas til orientering.

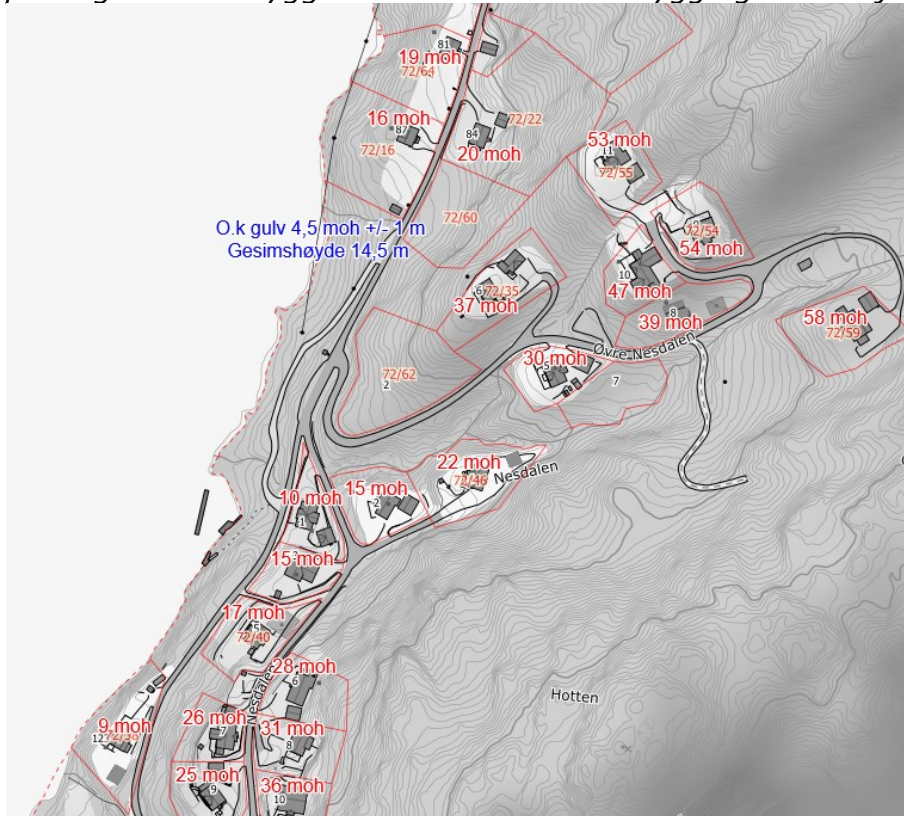
	masseuttak og kan heller ikke se at planen vil ha tiltak som omfattes av mineralloven.	
10. NVE – 02.07.2020	Uttaler seg svært generelt, fordi kommunen ikke konkret har meldt inn problemstillinger til dem.	Kommunedirektøren kan ikke se at planen medfører fare for flom, erosjon eller skred i området.
11. Fiskeridirektoratet – 17.06.2020	Har ingen nye innspill – planen kommer ikke i konflikt med fiskeriinteresser eller fiskerirelatert virksomhet.	Tas til etterretning

Faglige merknader/historikk

Følgende endringer (rettinger/korrigeringer/presiseringer) i plandokumentene er gjort etter sommerens høring og offentlig ettersyn:

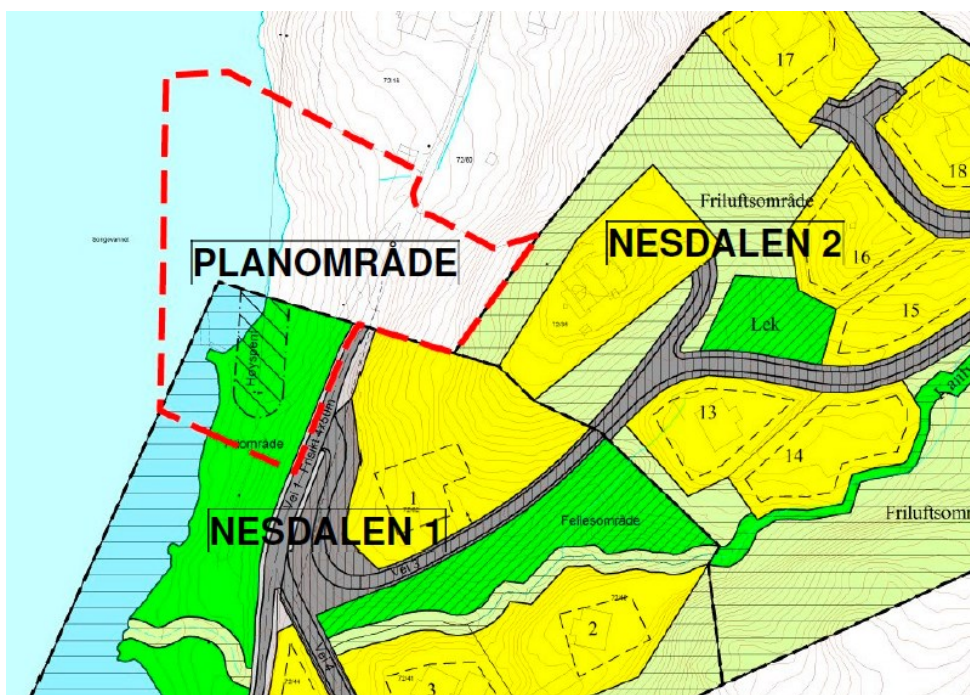
- Plankart:
 - ✓ Gangveg SGG1 er forlenget til å gå fram til heisbygget mellom BBB2 og BBB1.
 - ✓ Satt på ny revisjonsdato – 27.11.2020
- Planbestemmelser:
 - ✓ Satt på ny revisjonsdato – 27.11.2020
 - ✓ Kap 1c – lagt inn ny rekkefølgebestemmelse vedrørende fjerning av eksisterende brygge
 - ✓ Kap 1d – lagt inn ny rekkefølgebestemmelse vedrørende krav om etablering av 2 nye møtelommer på strekningen Steabrua - planområdet
 - ✓ Kap 2.4c – omformulert bestemmelse om støttemur, og satt maksimal tillatt høyde til 1,5 meter
 - ✓ Kap 4.1 – endret betegnelsen til badeplassområde i tråd med plankart og kode
 - ✓ Kap 6.2b – omformulert bestemmelsen og tatt med at utfylling av sand ikke tillates lenger ut enn 0,5 meter i vannet ved høyvann.
 - ✓ Kap 6.2d- omformulert bestemmelsen og viser til ny rekkefølgebestemmelse når det gjelder riving av eksisterende brygge
- Planbeskrivelsen:
 - ✓ Satt på nye revisjonsdato – 27.11.2020
 - ✓ Kap 3.9 - endret på formulering vedrørende busstopp og avstander. Opplysningene var feil i opprinnelig planbeskrivelse.
 - ✓ Kap 3.10 – endret på formulering som gjelder avstander.
 - ✓ Kap 4.1 - satt inn arealtabell
 - ✓ Kap 4.2 – endret maksimal høyde på støttemur fra 2 meter til 1,5 meter.
 - ✓ Kap 4.9 - endret på formulering vedr busstopp og kollektiv transport. Opplysningene var feil i opprinnelig planbeskrivelse.
 - ✓ Kap 4.12 – beskrevet en ny rekkefølgebestemmelse som gjelder riving av eksisterende brygge og etablering av ny.
 - ✓ Kap 5.7 – endret på formulering som gjelder møteplasser og krav til fortau eller gang- og sykkelvei.
 - ✓ Kap. 5.8 – endret på formulering vedrørende avstand til barnehage og skole.

Koter/høyder gulvnivå på eksisterende boliger i området (rødt) og maksimal høyde på planlagt blokkbebyggelse inklusiv heisoverbygg og ventilasjonsanlegg (blått)

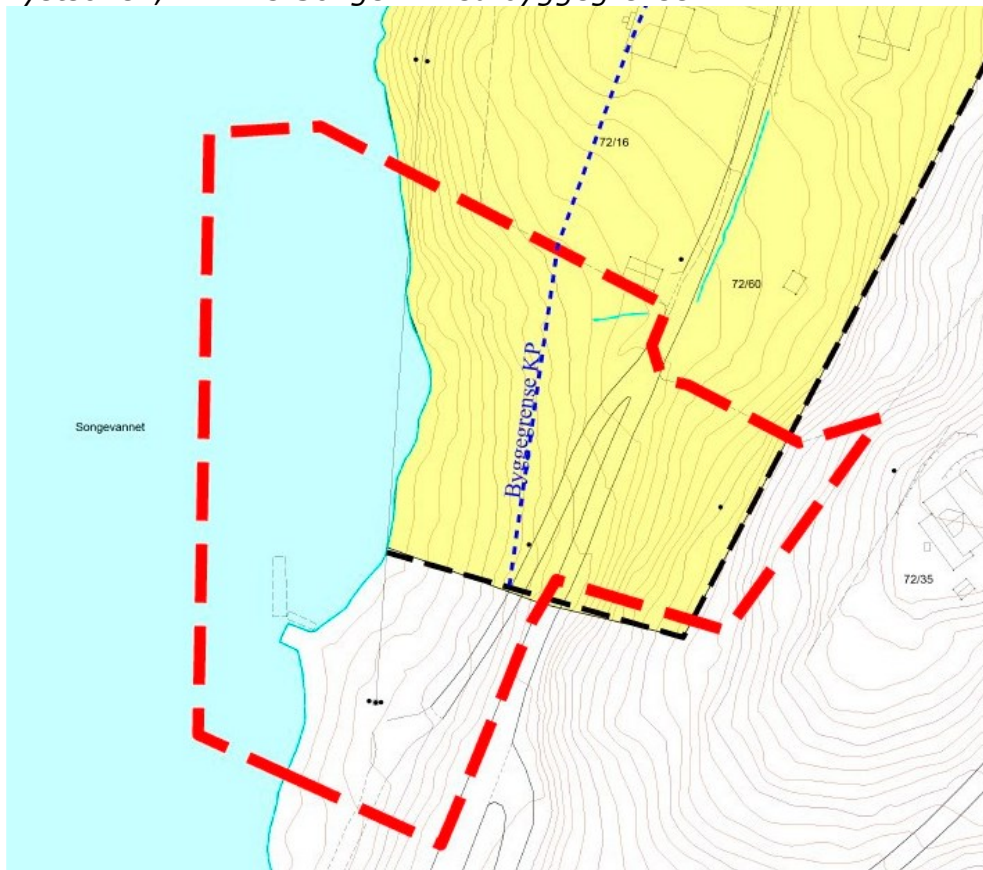


Planstatus

I planområdet er det innlemmet en mindre del av et friområde fra Nesdalen 1 planen (planid 075). Dette er gjort for å vurdere hvordan planområdet skal kobles sammen med det eksisterende friområdet og således få en helhetlig planlegging. I friområdet som er innlemmet er det per i dag brygge og en benk. Lenger sør er det naturmark og et område som er opparbeidet med benker/bord, plen og badeplass til områdene Nesdalen 1 og 2. Ellers grenser også reguleringsplan for Nesdalen 2 (planid 075_1) opp mot planområdet og plangrensa i øst er tilpasset de to tilstøtende planene for å sikre en helhetlig planlegging. Se kartsammenstillingen under:



Hoveddelen av planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplanen for kystsonen, KDP 45 Songe A med byggegrense



Bebyggelse og anlegg

Det planlegges 16 leiligheter fordelt på 8 i hvert bygg forbundet med heisadkomst og svalganger i bakkant. Det er en åpning på 8 meter i fremkant av heis/trapp mellom de to hovedbyggene. Bygningene er planlagt i den bratte skråningen ned mot Songevannet og planlegges parallelt med terrengretningen i området. Hovedfronten av bygningene vender mot vest. Byggetomta og uteoppholdsareal planlegges planert flat til 4,5 moh med en støttemur på gjennomsnittlig 1,5 m høyde i fremkant av uteoppholdsarealet. Leilighetskomplekset skal legges inn mot en skjæring på opptil 13 meter. I området mellom leilighetskomplekset og veien skal det fylles opp og legges ramper slik at hele strekningen flukter med nivå på Nesveien. I anleggsperioden vil tomta for garasjeanlegget planeres ut først slik at trafikken midlertidig kan omlegges innom denne. Dette for å hindre evt. utrasing av veien før forstøtningsmuren og tilbakefyllingen er etablert.

Leilighetsbyggene planlegges i 4 fulle etasjer, med en 5. etasje (heisoverbygg og ventilasjonsanlegg) som er tilbaketrukket og opptar omtrent 1/3 av takflaten. Resten av arealet på taket skal være terrasse/uteareal. Maks mønehøyde for BBB1 og BBB2 er satt til 14,5 m, inklusive heisoverbygg og ventilasjonsanlegg.

Byggegrense med utgangspunkt i 4 m til nabogrenser og vei er regulert inn for hele boligformålet. Sørøstlige hjørne av søndre bygg kommer allikevel inn til 1,5 m fra veikanten på grunn av den lett avvikende vinkelen mellom veien og bygningene. Bebyggelsesarealet er avsatt til boligbebyggelse – blokkbebyggelse på 900 m² og utnyttelsesgraden er satt til 650 m² BYA.

Det vil bli etablert heis og trapp til alle nivå av bygget i mellomrommet mellom bygningene og tilkomsten hit vil bli via gangveg og fotgjengerovergang fra garasjeanlegget til BBB1 og BBB2.

Det er parkering under tak og på terreng i f_BAS. Byggegrensa fra KDP utfordres. Bygget planlegges i avdempede naturfarger. Synlige deler av forstøtningsmur skal forblendes med naturstein, treverk eller liknende.



Visualisering av boligkomplekset og garasje-/parkeringsanlegget i bakkant (Alpha Arkitekter AS)

Planforslaget legger opp til å etablere et garasje- og renovasjonsanlegg, f_BAS, i skråningen på østsida av Nesveien med 25 P-pl, samt boder og renovasjonsløsning. Det er positivt at parkeringsplassene samles i et felles anlegg, men i fellesanlegget mangler det 4 plasser for å tilfredsstille kravet i vegnormen. Det er sett på løsning med å parkere ut/inn like sør for blokkbebyggelsen. Da kan en få plass til 29 p-plasser totalt som er kravet. Men denne løsningen vil kunne medføre farlig rygging ut i veien, og en høy mur ut mot Songevann for å få stort noe areal til p-plassen. Ut fra dette foreslås det at antall p-plasser pr boenhet reduseres til 1,5. Garasjeanlegget f_BAS vil få en skjæringskant i bakveggen på 9 m, taket planlegges imidlertid fluktende med tilstøtende areal etter utskytingen slik at anlegget tas opp i eksisterende terreng.

Det planlagte uteoppholdsarealet, f_BUT3, i fremkant av bygningene er på totalt 370 m² og ligger i minimum avstand 5 m fra vannkanten. Hele dette området planlegges planert til ca 4 moh med en støttemur i naturstein eller forblendet med naturstein i fremkant. Støttemuren blir gjennomsnittlig 1,5 m høy og skal sikres med hekk eller gjerde på toppen, iht. gjeldende byggeforskrifter. Hele området skal opparbeides til felles uteområde for leilighetskomplekset. Fra utgangen av heisen ved uteoppholdsområdet skal det etableres en grusa gangsti på 2 m bredde som snor seg i fremkant av det søndre hovedbygget og inn på planlagt gangsti, SGG1, sør for formålet. Gangveiene og uteoppholdsarealene skal opparbeides etter prinsippene om universell utforming. Gangveiene vil dermed være tilgjengelig for alle fra heisen og ned til bryggeanlegget og badeplassen. Området avsatt til f_BUT1 og f_BUT2 skal benyttes av tilliggende leiligheter i 1 etasje på BBB1 og BBB2.

Lekeplassen skal være felles for leilighetskomplekset og er lokalisert til fortsettelsen av uteoppholdsarealet i nordlig retning. Avsatt formål er på 201 m² og skal ha 4 ulike typer utstyr; huske, vippe, klatrestativ med sklie og sandkasse. Lekeplassen skal tilfredsstille kravene for tilgjengelighet for alle og opparbeides etter prinsippene om universell utforming.

På område for småbåtanlegg (BSB) kan det etableres flytebrygge med 22 småbåtplasser på 5x3m med forankring i fjellneset nord i planområdet. 4 av båtplassene vil tilfalle brukerne av de eksisterende småbåtplassene i badeområdet (VB) som skal fjernes. 2 småbåtplasser skal settes av som gjesteplasser for offentligheten og 16 plasser til beboere i leilighetskomplekset. Det er planlagt gangvei helt fram til anlegget og avsatt tilstrekkelig manøvreringsareal for småbåtene mot badeområdet. Småbåtanlegget skal utføres som flytebrygge med moringer og bygges etter ihht. havne- og farvannsloven og gjeldende byggeforskrifter. I innspill fra naboer i området kom det fram at de er redd for å miste båtplassene sine ved gjennomføring av planen. Dette er løst ved at planforslaget legger opp til kompensasjon for de 4 småbåtplassene gjennom med nye båtplasser i det nye planlagte småbåtanlegget.

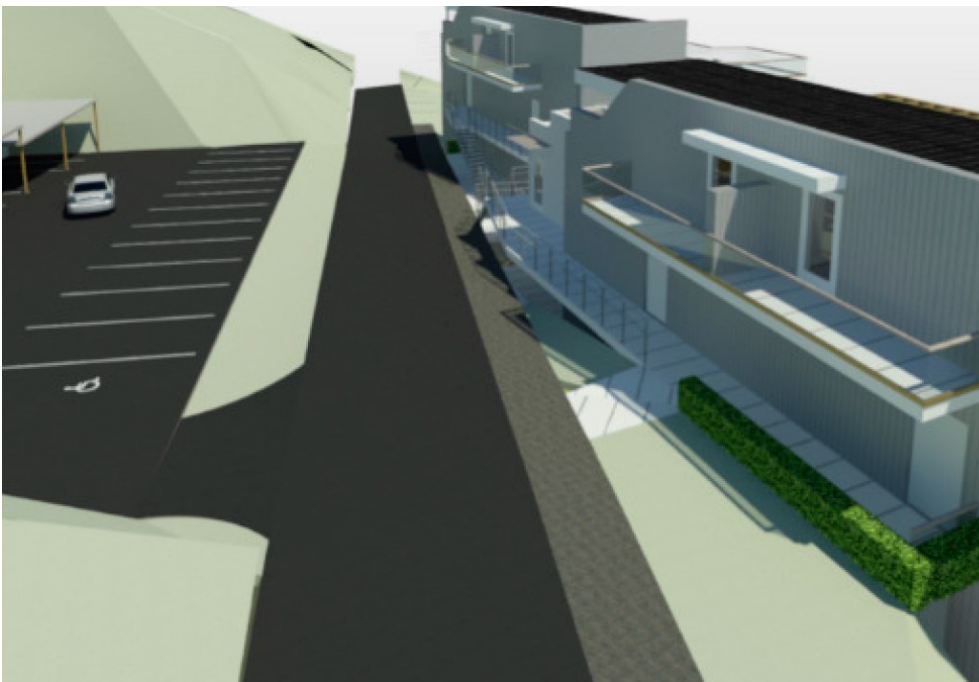
Sør i planområdet er det avsatt trafo for energinett- og fordeling (BE) til boligkomplekset.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Det planlagte boligkomplekset vil få tilkomst fra Nesveien. Gjennom planområdet planlegges Nesveien å øke bredden til 4,5 m for å bedre trafikkforholdene for både myke og harde trafikanter. Planforslaget åpner for å etablere en ny avkjørsel (til garasjeanlegget) samt to nye gangadkomster fra Nesveien.

Avkjørselen vil opparbeides etter krav i kommunens vegnorm og lede inn til parkering i garasjeanlegg i samme høyde som avkjøringspunktet fra Nesveien. Svingradiuser, bredde på avkjørsler samt frisiktsoner er påskrevet plankartet og oppfyller kravene satt i vegnormalen. I frisiktsonene skal det ikke være sikthinder høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

Nesveien har i utgangspunktet nok kapasitet for tiltaket selv om den er smal. Fartsgrensen er 50 km/t, men i praksis mye lavere de fleste steder. Veien har noen møtelommer i dag og planen stiller krav til at to nye møtelommer etableres av utbygger. Det er få grunneiere langs vegen, og det ligger greit til rette for å gjøre inngrep på innsiden av vegen store deler av strekningen. Veien er ikke spesielt ulykkesutsatt. En økning med 16 boenheter vil etter kommunedirektørens vurdering ikke forandre situasjonen vesentlig.



Visualisering av planlagt avkjørsel

Det er ikke planlagt særskilte tiltak for myke trafikanter i planforslaget. Det er ikke særskilte krav til løsning for myke trafikanter før antallet boenheter overskrider 50

boenheter. Gående må således bruke vegskulder. Hastigheten på vegen er lav og farepotensialet vurderes til å være lite.

Renovasjon foreslås langs Nesveien på annen veggrunn – tekniske anlegg (SVT), dvs. at renovasjonsbilen ikke skal inn på parkeringsarealet for å snu.

Vann og avløp er ført i fram til området, men med utgangspunkt i tilbakemeldinger fra beboere i Nesdalen er det så som så med vanntrykket i perioder. Det opplyses om at det skal legges ny vannledning fra motsatt side av fabrikk Tore Olsen AS og at bebyggelsen skal koples på felles/offentlig vannforsyning og avløpsanlegg. Kommunedirektøren vurderer dette som et sentralt punkt og vil understreke at det forventes en teknisk plan som gir tilstrekkelig kapasitet på vann, brannvann og avløp også for bebyggelsen i Nesdalen. Teknisk plan skal godkjennes før det kan gis igangsettingstillatelse, jf. rekkefølgebestemmelse 1 b).

Grøfter, fyllinger og skjæringer skal plastres med stedegne vekstjordmasser etter avsluttet anleggsvirksomhet (SVG).

Grønnstruktur og friluftsområde med gang-/sykkelvei til småbåtanlegg

Friområdet utenfor planområdet i sør er en viktig del av den allmenne interessen i området og fremstår som et godt opparbeida grønt landskapselement i dag. Dette skal i planen utvides med badeområde og friluftsområde. Området på land er et kartlagt og verdisatt som et generelt viktig friluftslivområde i Naturbasen til Miljødirektoratet. Songevannet er en del av de kartlagte sjø- og vassdragsområdene i Tvedestrand kommune som er vurdert som svært viktig friluftslivområde, jf. Naturbasen.

Eksisterende friområde, fra Nesdalen 1 planen, skal videreføres slik intensjonene i denne planen tilsier, men det foreslås nå å regulere området til friluftsmål og badeområde. I tillegg planlegges det en utvidelse av området fram til planlagt småbåthavn ved at strandsonen opp til muren av uteoppholdsarealet tilrettelegges for allmenheten, badeplassområde GB.

Eksisterende gangvei, SGG2, planlegges forlenget fra høyspentmasta og helt fram til planlagt småbåthavn. Dagens tilkomstgangvei via den bratte skråningen i planlagt byggeområdet tenkes nedlagt da denne ikke lar seg forene med planlagte tiltak i dette området, samt ikke oppfyller kravene til universell utforming. Tilkomsten til friluftsområdet vil således bli enten via heisen/trappa til leilighetskomplekset og videre via SGG1, eller via eksisterende tilkomst sørfra. Den sørlige tilkomsten og planlagt forlengelse av eksisterende gangsti har maks 5 % stigning og oppfyller således kravene til universell utforming og tilkomst for alle. For framtidige beboere i planlagt leilighetskompleks er det planlagt en gangvei, SGG1, i sørvestlig retning ut fra uteoppholdsområdet som kobler seg på planlagt hovedgangsti bort til småbåthavna. Denne forbindelsen tilfredsstiller også 5% stigning.

Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Den viktigste interessen for allmennheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å regulere strandkanten fram til småbåtanlegget til badeområdet samt å legge til rette for gangvei tilbaketrasket langs hele strandsonen. For badeområdet er det tillatt med utlegging av bøyer/blåser forankret i moringer og på land for å avgrense området samt utlegging av apparater for vannaktiviteter (stupetårn, rampe for bevegelseshemmede ol). Dette vil være inngrep som påvirker vannet i noe grad, men vil også være med på å kanalisere bruken av Songevannet til et allerede eksisterende, mye brukt område.

Den planlagte småbåthavna vil være et inngrep som påvirker vannet i noe grad. Det er allikevel kun aktuelt med landfast flytebrygge og moringer på bunnen.

Hensynssone/faresone

Plankartet angir faresone for høyspenningsanlegg-/kabel. Det planlegges å legge eksisterende høyspent i bakken.

Naturverdier

Songevannet inngår i verneplan for Vegårdsvassdraget (ID 018/5). Vassdraget har generelt et stort biologisk mangfold knyttet til botanikk, landfauna og vannfauna. Elver, vann og myr er viktige deler av et småkupert landskap med lange kulturtradisjoner. Friluftsliv er også generelt viktig langs Vegårdsvassdraget.

Songevannet har et dyplag av saltvann som stammer fra før landhevningen. Rundt vannet er vegetasjonen dominert av barskog med granskog i dalsøkkene og furuskog på tørrere grunn. Det er ikke kjente særskilte naturverdier innenfor eller i nærheten av planområdet. Det er heller ikke registrert prioriterte naturtyper eller arter i området på Naturbasen til Miljødirektoratet eller rødlistede artsfunn fra Artskart i området. For øvrig ble det under feltarbeidet heller ikke gjort funn som tilsier spesielle verneverdier for natur i område. Kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 anses som tilstrekkelig oppfylt og naturmangfoldloven § 9 - § 12 kommer ikke til videre anvendelse i saken.

Landskap og estetikk

Det byggbare området i gjeldende KDP er utfordrende arrondert og bratt, med den følge at det er vanskelig å utnytte og kostbart å opparbeide. En enebolig bygd på tomten ville også gitt et stort terrenginngrep om det ikke ble benyttet høye forstøtningsmurer, med påfølgende like stor privatiserende effekt på strandlinjen eller påvirkning på landskapet som foreslått utbygging. Set er lettere å aksepterte overskridelsen av byggegrensen og virkningene av utbyggingen dersom planen fører til at flere mennesker kan bosette seg på tomten (høy utnyttelse). Skråningen som planlegges bebygd er uansett i dag lite tilgjengelig for allmennheten. Den viktigste interessen for offentligheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar og oppgraderer planforslaget ved å regulere strandkanten fram til småbåtanlegget til badeområdet samt å legge til rette for gangvei tilbaketrukket langs hele strandsonen.

Kjernen av planområdet (nord for opparbeidet friområde) fremstår i dag som et restområde nedenfor øvrig bebyggelse i Nesdalen. Den bratte skråninga og strandlinja er det mest karakteristiske for område i tillegg til det opparbeida friområde sør for planområdet. Teigen inngår som en del av landskapsrommet rundt Songevann. Området ovenfor og rundt planområdet er utbygd med spredt boligbebyggelse med delvis store bolighus i opptil 2 etasjer med saltak og på relativt store tomter. Dette preger landskapsbildet sett fra vestsida av Songevannet, se skråflyfoto:



Planen legger opp til å skjære inn boligkomplekset fullstendig i den bratte skråninga og la bygningen ta hele skjæringen. Dette vil føre til at bygget inkorporeres godt i landskapet og ikke får stor dominerende silhuettvirkning verken sett fra vestsida av Songevannet da det er massiv ryggdekning i bakenforliggende terreng. Det samme gjelder garasjeanlegget som vil få tak fluktende med skråninga der det skytes ut og således også innlemmes i landskapet. I anleggsperioden vil det imidlertid bli store skjæringskanter både for boligkomplekset og garasjeanlegget som vil være godt synlige.

Visualisering av leilighetskomplekset sett fra vannflaten (Alpha Arkitekter AS)



Innsyn til boligkomplekset fra naboer vil i første rekke gjelde husene på tomtene 72/16 nord for planområdet og 72/35 øst for planområdet. Bakkenivået på 72/16 ligger på 16 moh, altså 2,8 meter lavere enn takhøyden på bygningene i planforslaget. Denne tomte er i store deler sørvendt og boligkomplekset vil bli synlig herfra. Det var i første planutkast vist et lavere bygg med parkering på taket på nordre bygg. Bilene/leveggen ville fått det nordre bygget til å virke like høyt. Selv om byggene nå har økt i høyde, mener planlegger at den visuelle virkningen vil endres vesentlig, sett fra 72/16. Det skal legges særlig vekt på materialvalg og estetikk ved oppføring av gjerde/rekkverk slik at dette blir interessante innslag i bygningsfasaden/utforming. Det er i mindre grad utsikten til Songevann som påvirkes, men til vegetasjonsbeltet og Nesveien i sør. 72/35 øst for planområdet ligger på 37 moh og således vesentlig høyere enn planlagt bygg. Hovedsikten herfra er utover Songevannet, men boligkomplekset og uteoppholdsarealet vil være godt synlig fra denne tomte dersom all vegetasjon ned til Nesveien forsvinner. Igjen er demping av parkeringsplassen på taket et viktig tiltak. For øvrig vil 72/22 og 72/20 nord for planområde samt 72/55 nordøst for planområdet ha noe visuell kontakt med planlagt bebyggelse, men ikke i utpreget grad.

For den visuelle virkningen av boligkomplekset skal fargene være avdempet og tilpasset naturen og fasaden skal være av tre, naturstein eller materiale som gir en tilsvarende virkning. Dette vil bidra til å inkorporere bygget bedre i landskapet. Det

planlagte boligkomplekset vil utvilsomt skille seg ut fra øvrig spredt boligbebyggelse i området, men kommunedirektøren vurderer det dit hen at planen plasser bebyggelsen godt inn i landskapet og at dette kan bli et interessant bidrag i bygdemiljøet på Nes/Songe.

Kulturminner og kulturmiljø

Planlagte tiltak på land eller i vann kommer ikke i konflikt med kulturminner, nyere tids kulturminner eller kulturmiljø. Aktsomhetsparagrafen er tatt med i bestemmelsene.

Barns og unges interesser og sosial infrastruktur

Planen legger opp til en tett, moderne bostruktur av sosial karakter der barn vil ha mange lekekamerater både i selve boligkomplekset og i boligområdene rundt. Det er satt av areal til lekeplass innen planområdet som vil bli opparbeidet med variert leketilbud for de minste barna. I tillegg vil nærhet til vann, strandkant, friområder og øvrige skogsområder nordøst for planområdet være viktige kvaliteter for barna.

Nærmeste barnehage er «Fjellhulen Naturbarnehage» som ligger i Svinerbukta og nærmeste barneskole ligger på Songe. Ungdomsskole og videregående ligger i Tvedestrand sentrum. Planlegger forutsetter at barnehage og skole har nok kapasitet til å dekke behovet knyttet til de nye boenhetene.

Universell utforming

Leilighetskomplekset vil få tilkomst til alle nivå via heis og skal bygges etter prinsippene for universell utforming. Innkjøringer og parkering vil skje planløst fra Nesveien med gangforbindelse til heisen. Uteoppholdsarealet og lekeplassen skal planeres til en fast høyde uten fall og gangvegene til stranda og småbåthavna er planlagt etter prinsippene for universell utforming, maks 5% stigning. Det er ikke planlagt eller stilt krav om noen spesiell løsning ved brygge for å sikre universell tilgjengelighet for båt plassene. Dersom det er aktuelt med løfteordning for personer med nedsatt førighet mellom brygge og båt vil dette kunne etableres på brygga. Vi mener dette er i tråd med formålet. Det samme gjelder evt. rampe for å lettere komme seg ut i vannet for bading, det er ikke stilt krav om dette i planen, men det vil være mulig å tilrettelegge for. Tilkomsten til området langs Nesveien har ikke GS veg eller stigning tilpasset bevegelseshemmede. De må således belage seg på forflytte seg i motorisert kjøretøy.

Risiko og sårbarhetsanalyse ROS)

Kommunedirektøren viser til den vedlagte ROS-analysen som oppsummeres slik: Planlagte tiltak vil ikke medføre fare eller risiko for masseutglidning, ras eller erosjon på land eller i sjø. De er heller ikke spesielt utsatt for flom, vind, støy- eller luftforurensing. Planlagte og eksisterende boliger ligger over nivået springflo/storflo/1000-års flom på 2,5m. Brygger blir liggende i denne sonen, men dette må være slik av hensyn til funksjonen som ilandstigningsplass. Disse er også unntatt fra bestemmelsen i kommuneplanen om plassering av utomhusanlegg høyere enn kote +1,7 moh. Faren for ødeleggelser ved flomsituasjon og isgang kan motvirkes med valg av riktig konstruksjon, f.eks. utkragning fra fjell, løsninger som er opphengslet slik at tiltak følger opp og ned med endringer i nivå, god avstand mellom bord i dekket osv.

Grunnfjellet i området består av migmatitt ifølge berggrunnskart fra NGU. Dette er en metamorf bergart, ofte gneisaktig og ganske hard, bergarten har potensiell radonfare. Denne er ikke kartlagt for området. Teknisk sikring mot radon vil være iht. byggeforskrift.

Planlagte tiltak medfører ikke en vesentlig økning i fare for uønskede hendelser knyttet til transport på sjø eller land eller med virkning for akutt legehjelp. Det må

avklares kapasitet for vann, brannvann og avløp gjennom en teknisk plan som kommune skal godkjenne. Den tekniske planen er viktig, bla. for på sikre tilstrekkelig vann til Nedsalen og godkjent teknisk plan må på plass før det kan gis igangsettingstillatelse. Det går en høyspent gjennom område som skal legges i bakken. Nærmeste brannstasjon til området ligger i søsterdalen i Tvedestrand, utrykningstiden herfra vil bli rundt 12 min.

Tidligere vedtak

Teknikk-, plan og naturutvalget vedtok i møte 15.04.2020 at forslag til detaljreguleringsplanen skulle sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter plan- og bygningsloven §§ 12-10 og 12-11.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven § 12-12.

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

- Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2011- 2023 – KDP 45 Songe A
- Areal- og transportplan for arendalsregionen – vedtatt 18.06.2019 – fylkestinget
- Statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Reguleringsplanen påvirker ikke direkte kommunens budsjett.

Alternative løsninger og konsekvenser

Dersom kommunestyret vektlegger ulike hensyn annerledes enn kommunedirektøren, spesielt den betydelige byggehøyden, avvik fra byggegrensen i KDP osv. og ikke er enig i planforslaget, kan det sendes tilbake til ny behandling. Det vil i så fall være rimelig å signalisere eller gi retningslinjer for hva som bør endres for at planen skal kunne vedtas.

Konklusjon

De viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- 1 Hensyn til boligformålet kommunedelplan for kystsonen
- 2 Friluftsliv og allmennhetens bruk av strandsonen
- 3 Landskapsvirkninger

Det byggbare området i gjeldende KDP er utfordrende arrondert og bratt og med den følge at det er vanskelig å utnytte og kostbart å opparbeide. Kommunedirektøren støtter planlegger i begrunnelsen om at det er lettere å akseptere overskridelsen av byggegrensen og virkningene av utbyggingen, dersom denne fører til at flere mennesker kan bosette seg på tomten (høy utnyttelse) og uten at det går på bekostning av de hensyn byggegrenselinjen skal ivareta.

Skråningen som planlegges bebygd er lite tilgjengelig for offentligheten og heller ikke naturlig tilhørende strandsonen. Den viktigste interessen for offentligheten er fri ferdsel langs strandsonen og dette ivaretar planforslaget i tilstrekkelig grad ved å regulere strandsonen til grønne formål frem til småbåtanlegget, samt å legge til rette for gangvei noen meter innenfor selve vannkanten.

Planen legger opp til å skjære leilighetskomplekset inn i den bratte skråninga. Dette vil føre til at bygget inkorporeres i landskapet og ikke får vesentlig dominerende virkning sett fra vestsida av Songevannet og med liten silhuettvirkning.

Bebyggelsen bryter med byggestilen som er i boligområdet for øvrig. Basert på en arkitektfaglig vurdering finner kommunedirektøren likevel å kunne tilrå planen, selv om byggene kunne vært noe mer levende i sitt uttrykk og det vil være vesentlig at det blir minimalt med hvitfarge på fasadene.

Friområdet utenfor planområdet i sør skal videreføres og det er kun tillatt med forsiktig skjøtsel av vegetasjon for å åpne landskapet noe for offentligheten. Dette vil virke positivt på landskapsbildet.

Tiltaket er ellers i tråd med nasjonal boligpolitikk om fortetting, men er kanskje ikke like mye i tråd med ATP for Arendalsregionen. Men det skal understrekes at det i ATP-planen er et handlingsrom for utbygging også utenfor sentrumsområdene. Tiltaket vil ikke føre til nye kommunale investeringer. Bebyggelsen vil få kvaliteter med nærheten til vannet. Samtidig vil det være attraktive friluftsområder, både i tilknytning til strandsonen, men også i tilknytning til bakenforliggende landskap.

I innspill fra naboer i området kommer det fram at de er redd for å miste båtplassene sine ved gjennomføring av planen. Dette er løst ved at planforslaget legger opp til kompensasjon for de 4 småbåtplassene gjennom nye plasser i småbåtanlegget.

Kommunedirektøren ser at den foreslåtte reguleringsplanen legger opp til en svært høy grad av utnyttning på bebyggelsesområdet (BBB 1 og BBB2) og at det med 4 etasjer pluss takoverbygg blir en betydelig takhøyde uansett om komplekset skal ned og inn i fjellet.

Eksisterende bebygde naboeiendommer i området og spesielt for de tre bebygde eiendommene nord for planområdet vil miste noe utsikt. Både landskapsvirkningen og estetikken ville blitt bedre med én etasje mindre, dvs. 12 leiligheter i stedet for 16 leiligheter. Samtidig legger planen opp til noen avbøtende tiltak med avdempede farger og planen for øvrig har mange positive elementer. Godkjent plan for tekniske løsninger for vann, avløp og brannvann som også kommer beboere i Nesdalen til gode må på plass før evt. igangsettingstillatelse gis.

Etter en totalvurdering av ulike hensyn anbefaler direktøren i kommunen at styret i kommunen vedtar detaljreguleringsplan for Songe A, område 45, del av gnr 72 bnr 4, planid 154, datert 27.11.2020 vedtas.

Tvedestrand, 27.11.2020

Kommunedirektøren