



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/2450-30
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	11.10.2022

Førstegangsbehandling - detaljreguleringsplan for boligområde på Borøya - gnr 75 bnr 34, planID 183 - høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Forslag til detaljreguleringsplan for boligområde på Borøya – gnr 75 bnr 33, planID 183, sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn etter pbl. §§ 12-10 og 12-11.

Planforslaget anses å være i samsvar med formålet framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Videre ivaretar planforslaget hensyn til teknisk infrastruktur, energiforsyning, samfunnssikkerhet, kvalitetskrav til bebyggelsen, universell utforming, grønnstruktur og landskapsbildet og kryssløsning for vei i tilstrekkelig grad.

Før vedtaksbehandling skal det innsendes utomhusplan for arealer til lek, og det skal innarbeides vedr. lek i plandokumentene. f-BUT1-formålet skal være innegjerdet med minst 50 m2 som skal bestå av minst 3 ulike lekeapparater i tillegg til bord/benk.

Før vedtaksbehandling må netteier kontaktes og det må tas inn i plandokumentene hvordan energiforsyning/kapasiteten i området er, evt. behov for ny transformator må gis eget formål.

Vedlegg

Forslag planbeskrivelse for Borøya, datert 19.09.22

Forslag reguleringsplan kart - datert 19.09.2022

Innkommne merknader - oppsummering og kommentarer

Illustrasjonsplan - datert 19.09.22

ROS-analyse, datert 15.10.21, rev. 19.09.22

Snitt - datert 19.09.22

3D Illustrasjoner - 19.09.2022

Forslag reguleringsbestemmelser for Borøya, datert 19.09.22

Vegplan og lengdeprofil - datert 19.09.22

Revidert referat fra oppstartsmøte - detaljreguleringsplan for boligområde - gnr 75 bnr 34 på Borøy sendt fra Tvedestrand kommune

Arkeologisk rapport Borøy 2021

Vedtak TPN, 14062022, Sak 22/16, Befaring og orientering - forslag til detaljreguleringsplan for boligområde gnr 75 bnr 34 på Borøy - planID 183

Befaring og orientering - forslag til detaljreguleringsplan for boligområde gnr 75 bnr 34 på Borøy - planID 183

Bakgrunn for saken (fakta)

Stærk og Co fremmer på vegne av forslagsstiller og tiltakshaver Berthinussen Eiendom AS v/Bjørn Berthinussen detaljreguleringsplan for boligområde på Borøya – gnr 75 bnr 34. Formålet med planen er å legge til rette for 7 nye boliger.



Oversiktskart Gnr 75 bnr 34 – avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel

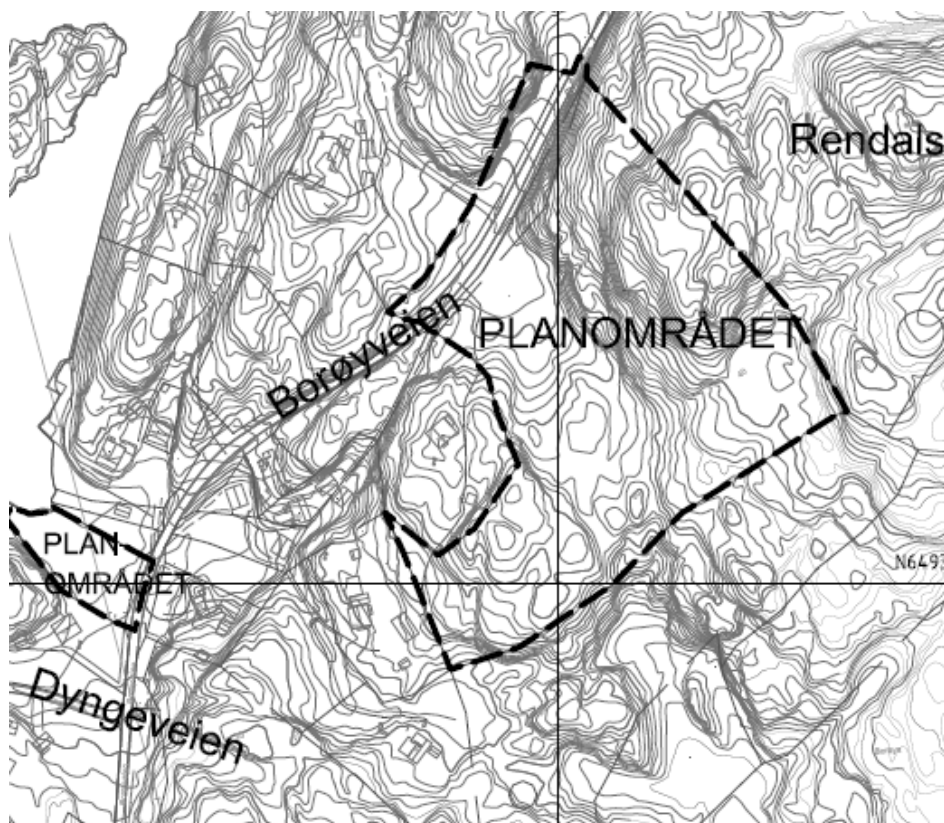
- 21.8.2020 – forhåndskonferanse/oppstartsmøte ble gjennomført med forslagsstiller og plankonsulent
- desember 2020 – kunngjøring, det meldes om oppstart av planarbeidet og dette annonseres i Tvedestrandsposten
- 10.5.2022 – det anmodes om førstegangsbehandling av planforslag
- 14.06.2022 - teknikk- plan og naturutvalget befarrer planområdet og kom med innspill til endringer av planforslaget før førstegangsbehandling.
- 12.9.2022 – dialogmøte mellom planlegger og administrasjonen
- 20.9.2022 – kommunen mottar nye plandokumenter og det anmodes om at planen tas opp til førstegangsbehandling.

Problemstilling

Kan forslaget til detaljplan sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn?

Innspill til meldingen om oppstart av planarbeid

Det ble meldt oppstart til planarbeidet 15.12.2020 og annonsert i Tvedestrandsposten 17.12.2020. Frist for å komme med innspill var 22.1.2021. Her er utsnitt av kunngjøringskartet/oppstartsvarselet:



Det kom inn 8 innspill til planen, hovedinnholdet er referert til og kommentert i tabellen under:

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
1. Agder fylkeskommune, 25.1.2021	Viser til «nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging», der det skal legges vekt på å redusere arealforbruk og transportbehov, og styrke grunnlaget for kollektivbehov samt bruk av gange og sykkel. Planområdet ligger også utenfor markerte lokalsentre i ATP-plan for Arendalsregionen. Avstand til skole og sentrum samt kollektivtrafikk tilsier at området i stor grad blir bilbasert. Anbefaler at utbygging i dette området begrenses.	Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Lokalsentre i ATP-plan er ett av mange hensyn som foretas i arealplanleggingen. Denne planen legger opp til en begrenset utbygging med 7 tomter og er innenfor 80-20-fordelingen mellom by og land.
	Farårder å gå videre med arealene ved sjøen.	Imøtekommet - områdene ved sjøen er ikke tatt med i planforslaget.
	Forutsetter at videre planarbeid forholder seg til formål og byggeområder som er satt i kommuneplanens arealdel. Universell utforming av boliger og utearealer må vurderes og ivaretas int. gjeldende regelverk. I planen bør landskapsmessige og estetiske løsninger vurderes for å ivareta områdets egenart, og være en viktig premiss i det videre planarbeidet. Anbefaler at dette belyses gjennom gode illustrasjoner og 3D-modeller. Hensynet til barn- og unge må ivaretas på en god måte.	Planforslaget er i samsvar med formål og byggeområder i kommuneplanens arealdel. Det vil være universell tilgjengelighet fra adkomstveg til boliger og lekeplass. Det er tatt hensyn til landskapsmessige løsninger, og det er lagt ved både illustrasjonsplan, snitt og bilder fra 3D-modell. Hensynet til barn- og unge fremkommer av planbeskrivelsen.
	Fylkesvei: nytt boligområde vil medføre økt trafikkmengde på fylkesveinettet. Borøyveien er smal og uten midtstripe. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter.	Merknaden tas til orientering. Utbyggingen er for liten til å kunne kreve vesentlige utbedringer av Borøyveien. På sikt bør fylkeskommunen vurdere å redusere

	<p>Anbefaler at det reguleres inn byggegrense mot fylkesvei på 20 m.</p> <p>Anbefaler at det foretas støyberegning.</p> <p>Anbefaler at atkomst til området utformes som kryss med tilhørende siktsoner. Siktsoner og utforming av avkjørsler/kryss er beskrevet i N100 fra 2019.</p> <p>På plankartet må det tegnes inn frisiktsoner på avkjørsler/kryss.</p> <p>Innspill på tekst til reguleringsbestemmelser knyttet til frisiktsoner.</p> <p>Skolevei må beskrives samt vurderes og/eller innarbeide tiltak som sikrer at skoleelevene får en trygg skolevei.</p>	<p>hastigheten forbli planområdet, dvs. sette farten ned til 50 km/t.</p> <p>Det er regulert inn byggegrense til fylkesvei på 20 m.</p> <p>Det er ikke gjort støyberegning. Det er svært lav ÅDT på fylkesveien og dersom de nærmeste boligtomtene blir liggende i gul støysone er det gode muligheter for å ivareta vegtrafikkstøy ved plassering av uteområder, stille side og soverom mot stille side på tomtene nærmest fylkesveien.</p> <p>Adkomstvei er tilkoblet fylkesveien med vertikalgeometri som kryss i henhold til N100.</p> <p>Siktsoner er tegnet inn i plankartet.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser om frisikt.</p> <p>Skolebarn må ta buss til skole. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen, bl.a. med innregulert område for kantstopp for buss.</p>
	<p>Kulturminner: varsel om arkeologisk registrering.</p> <p>Fylkeskommunen har ingen merknader til området avsatt til fremtidig boligbebyggelse øst for Borøyveien i forhold til nyere tids kulturminner.</p>	<p>Arkeologisk registrering er gjennomført. Det ble ikke registrert nye automatisk fredete kulturminner. Det ble registrert en ruin av et sommerfjøs. Ruinen regnes for å være fra nyere tid, og er ikke fredet. Ruinen av sommerfjøs ligger i et område som er regulert til friluftsmål og med hensynssone bevaring av kulturmiljø.</p> <p>Merknaden tas til etterretning.</p>
<p>2. Statsforvalteren i Agder, 22.1.2021</p>	<p>Viser til at selv om området er avsatt til bolig i kommuneplanen, så ligger området useentralt til i forhold til daglige gjøremål. Det er ca. 9,5 km til skole og dårlig kollektivdekning. Borøyveien er smal og lite trafiksikker for gående og syklende. Området vil være bilbasert. Boligbygging vil være i strid med kommunens arealstrategi og nasjonale føringer for arealplanlegging. Statsforvalteren ber kommunen gjøre en ny vurdering av om aktuelle område bør tilrettelegges for boligbebyggelse.</p> <p>Dersom en likevel går videre med planarbeidet for boligområdet ber Statsforvalteren om at det tas særlig hensyn til barn- og unges interesser særlig med tanke på uteoppholdsareal og trafiksikker kryssing av Borøyveien.</p>	<p>Innspillet tas til orientering. Planforslaget legger opp til en begrenset utbygging i området med kun 7 boligtomter. Kommunen har også som arealstrategi at hele kommunen skal tas i bruk også for barnefamilier. Kommunedirektøren ser at planen utfordrer elementer av den nasjonalsentraliserende arealplanleggingen, men ut fra en helhetsvurdering anses det at planforslaget kan fremmes.</p> <p>Barn og unges interesser er godt ivaretatt internt i planområdet. Barn må ta buss til skole. Det er regulert inn kantstopp på sørøstsiden av veien.</p>

	<p>Det er positivt at tomtene planlegges i de mindre kupertede områdene syd og sydvest for Rendalsfjell. Bes om at det utarbeides en landskapsanalyse for vurdering av egnede utbyggingsarealer som medfører minimale terrenginngrep og at antall boliger som legges inn i planforslaget er basert på vurderinger i disse analysene. Det bes om at landskapsanalysen viser nær- og fjernvirkning.</p> <p>Det bes om at det gjøres en vurdering av kommunens behov for ulike boligtyper, og minner i den forbindelse om målsetning i Regionplan Agder 2030 som har som mål mot 2030 at «flere har tilgang på bolig og bomiljø tilpasset sin livssituasjon».</p> <p>Anbefaler at den del av planområdet som ligger innenfor 100-metersbeltet til sjø tas ut av planen. Viser til at det går bekk gjennom området.</p>	<p>Landskapsbildet er beskrevet i planbeskrivelsen og det er vedlagt illustrasjoner av planlagt utbygging både i form av illustrasjonsplan, snitt og bilder fra 3D modell som viser nær- og fjernvirkninger. Dette anses som tilstrekkelig analysemateriell.</p> <p>Det er ikke gjort en nærmere vurdering av kommunens behov for ulike boligtyper. De som ønsker å bosette seg på Borøya ønsker i hovedsak egne boligtomter for frittliggende småhusbebyggelse, slik planforslaget legger til rette for.</p> <p>Arealene mot sjøen er tatt ut av planforslaget, og innspillet er imøtekommet. Bekken ligger i området som er tatt ut av planforslaget.</p>
3. NVE, 27.1.2021	<p>NVE har sendt kun generelle innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Fokusområder er flom, erosjon, skred og overvann.</p>	<p>Aktuelle tema er omtalt i planbeskrivelsen. Det er et eget kap. som omhandler bla. overvannshåndtering og flom. Videre er det tatt inn en rekkefølgebestemmelse som sikrer at evt. stein og andre skredfarer i LF1, må fjernes/sikres før igangsettingstillatelse kan gis til byggetiltak.</p>
4. Gnr 75 bnr 299, eier Randi J. Martinsen, 26.1.2021	<p>Viser til kunngjøringskartet der en planlegger alt for mye inngripen i Randi J. Martinsen sin eiendom gnr./bnr. 75/299. Mener verdien på eiendommen synker. Har planer om parkeringsplass på noe av området, for å leie ut plassene. Mener det skal være et naturlig oppkom av vann på eiendommen (på siden som er tenkt til boliger) som har verdi for Marthinsen. Mener det går an å finne andre løsninger innenfor området søkeren selv disponerer til vei og bussholdeplass slik at planleggingen ikke medfører inngrep på Randi J Martinsens eiendom. Forventer kompensasjon dersom noe av eiendommen blir tatt. Planlegger å bygge bolighus på deler av gnr./bnr. 75/299 og hytte på den andre delen og håper det blir tatt hensyn til dette.</p> <p>Synes det er bra å regulere området, men håper idyllen ikke blir ødelagt på dette området. Ønsker byggeskikk slik som de er på Sia og Dynge.</p>	<p>Ved kunngjøring om oppstart av planarbeid var planområdet større og omfattet bl.a. større deler av Martinsen sin eiendom på begge sider av Borøyveien. Planområdet er nå redusert, og det er kun den aller første del av adkomstvei fra Borøyveien til boligområdet som går over gnr 75 bnr 299. Det er ingen arealer som er tatt med på vestsiden av Borøyveien. Den del av avkjørselen som ligger på bnr. 299 ligger innenfor byggegrensen på 20 m fra fylkesveien, hvor det ikke åpnes opp for annen utbygging. Planlagt adkomst ødelegger dermed ikke for annen tenkt bruk av bnr. 299. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at kompensasjon eller at forslagsstiller kjøper stripetigen på østsiden av Borøyveien på ca. 0,5 da er et privatrettslig anliggende. Planarbeidet kan fortsette, men en privatrettslig løsning bør avklares før vedtaksbehandling, ikke etter.</p> <p>Det planlegges tradisjonell frittliggende boligbebyggelse i området.</p>
5. Gnr 75 bnr 259, eiere Aud og	<p>Eiere av gnr 75 bnr 259 (på vestsiden av Borøyveien). De har klare innvendinger</p>	<p>Planområdet er nå redusert og alt areal på vestsiden av Borøyveien på</p>

<p>Anders Folkestad, 19.1.2021</p>	<p>mot at det legges opp til å beslaglegge del av gnr./bnr. 75/299 å vestsiden av Borøyveien. Viser til at de er kjent med at eier av gnr./bnr. 75/299 har klare innvendinger mot at deres eiendom beslaglegges på begge sider av Borøyveien. Mener antall boenheter må reduseres for å dempe negative konsekvenser både i form av direkte inngrep og trafikkmengde for eiendommene gnr./bnr. 75/ 259 og 299.</p>	<p>eiendommen bnr. 299 er tatt ut av planforslaget, og mesteparten av arealet på østsiden av veien. Som det fremgår av kommentaren over er det kun avkjørsel til området som går over bnr. 299 på østsiden av veien. Planforslaget er på 7 boligtomter, noe kommunedirektøren anser at ikke bør være konfliktyllet for eierne av bnr 259 og bnr 299.</p>
<p>6. Gnr 75 bnr 56, eier av Jens J. Langballe, 15.12.2020</p>	<p>Vedrørende det planlagte boligområdet har Langballe ingen kommentar p.t. ut over å konstatere nok et tilfelle av «utbyggingsgalskap» i et område med svak befolkningsutvikling. Er imot tiltak på områdene ved sjøen.</p>	<p>Kommunedirektøren anser det ikke som galskap å bygge boliger slik planforslaget legger opp til. Området ved sjøen er tatt ut av planforslaget.</p>
<p>7. Gnr 75 bnr 21, eiere Henrik Andersen Sveinsson, Jørgen Andersen Sveinsson og Vilde Sveinsson, 19.1.2021</p>	<p>Mener planinitiativet er meget vagt og ikke preget av detaljer. Vanskelig å vite hvordan utbygger ønsker å bygge ut eiendommen. Oppfatter at det er de gule området som er aktuelt for oppføring av boliger, dvs. utenfor området avmerket som hensynssone kulturmiljø. Forutsetter at tiltaket gjøres med stor varsomhet og respekterer det estetiske uttrykket området har i dag. Bekymret for landskapet tett innpå eiendommen kan bli forandret til det ugjenkjennelige med utsprengt fjell og skjemmende masseoppfylling. Mener at en utbygging for langt vest-sørvest i planområdet vil kunne føre til landskapsendringer som forringer «hensynssone bevaring av kulturmiljø» og kulturlandskapet på Gården. Forutsetter at det ikke foretas masseoppfylling og terrenginngrep som skjemma landskapet. Eiendommene i området ligger naturlig skjermet fra hverandre med liten grad av innsyn. Dette bør også tas hensyn til ved oppføring av de nye eiendommene. De må ligge lavt i terrenget for å passe inn med øvrig bebyggelse i området. Det er gamle steingjerder i en av randsonene til planområdet. Mener at de må bevares og registreres om de ikke allerede er registrert, da de utgjør en del av hensynssonen for kulturmiljø i området. Bebyggelsen bør trekkes godt bak steingjerdene. Hvorvidt det finnes andre uregistrerte kulturminner i området kjenner en ikke til, men det er gjort flere andre funn i området rundt gården. Viser til at veien på øya er smal og har hverken fortau eller sykkelfelt. Det er</p>	<p>Planinitiativet er vagt i den forstand at en på det tidspunkt ikke hadde startet detaljplanlegging av utbyggingen. Det er kun innenfor deler av området på østsiden av Borøyveien en nå foreslår boligområde. Området ved sjøen ved «Gården» er tatt ut av planforslaget. Det er regulert inn friluftsmål i området nærmest eiendommen gnr./bnr. 75/21. Det er kun frittliggende småhusbebyggelse som er regulert inn. En har søkt å tilpasse tomtene til terreng og landskap, men utbygging av boligområdet vil naturlig nok medføre terrenginngrep for å etablere boligtomter og adkomstvei til området. Fylkeskommunens kulturvern avdeling har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner innenfor boligområdet. Det er ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet etter arkeologisk registrering. Ruin av sommerfjøs som er registrert vil bli ivarettatt da det ligger i et område regulert til friluftsmål og med hensynssone bevaring. Deler av steinmurer som ligger i friluftsmål vil ikke bli berørt. Rester av steinmur i området regulert til boligformål og uteoppholdsareal vil bli fjernet. Det er riktig at veien på øya er smal og ikke har tiltak for myke</p>

	<p>senere år blitt mange flere boenheter på øya og trafikken har økt i betydelig grad. Det bør være en klar forutsetning med nye boliger at Borøyveien må utvides med fortau/sykelsti.</p> <p>Viser til at eiendommen ligger nedstrøms fra planområdet. Viser til at de har hatt problem med overflatevann. Melder om risiko for at tiltaket inkludert ev. sprengning av fjell og masseforflytning vil kunne lage nye vannveier og utløse skade på eiendommen. Tiltakshaver eller den som eiendommen overdras til må være forpliktet til å reparere skadene som utbyggingen har forvoldt og dessuten eliminere årsaken til denne/disse skadene.</p> <p>Konkluderer med at de mener det ikke kan gis tillatelse til utbygging uten at det etableres gang- og sykkelsti. Dersom man skal ivareta «hensynssone» bevaring av kulturmiljø mener en dette krever at det ikke foretas synlig masseinngrep i fjellknausene. Eventuelt nye boliger må innordne seg naturen slik de måtte gjøre det i tidligere tider, den gang den gamle bebyggelsen i Gården ble etablert. Kulturminner som steingjerdene bevares. Mener det ikke er plass til 7 helårsboliger, men maks 4 helårsboliger, og at tomtene etableres på østre del av arealet med veg langs Rendalsfjell.</p>	<p>trafikanter. Det er på den annen side en lav ÅDT både på denne del av Borøyveien (ÅDT=200) og på Borøyveien frem til Dypvågveien (ÅDT=500). Det vises til at boligformålet er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er ikke stilt noe rekkefølgekrav om fortau eller sykkelsti.</p> <p>Dersom det er problemer med overflatevann i dag, må dette skyldes naturlige hellinger og evt. dårlig drenering. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at teknisk plan for bl.a. overvann må være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for byggetiltak.</p> <p>Det planlegges ikke etablering av tiltaket som gjør inngrep i kulturknauser. None steingjerder er forsøkt bevart, mens andre må fjernes av hensyn til andre formål. Kommunedirektørens anser at planforslaget på 7 boligtomter gir en god balanse mellom arealeffektivitet og andre hensyn.</p>
<p>8. Gnr 75 bnr 22, eier Olaf B. Siljedal, uten dato, men innenfor fristen</p>	<p>Har kun kommentarer til områdene ved sjøen.</p>	<p>Siden området ved sjøen er tatt ut av planforslaget, omtales ikke merknaden videre, da den er hensyntatt ved at dette arealet ikke er med i planforslaget.</p>

Faglige merknader/historikk

Planstatus og planarbeidets formål

Hoveddelen av det aktuelle planområdet (gnr 75 bnr 34 – 22 dekar) er avsatt til framtidig boligbebyggelse med krav om reguleringsplan. En liten del av planområdet (teig på gnr 75 bnr 299 på 583 m²) er avsatt til LNF-formål i kommuneplanens arealdel. Videre er arealer langs fylkesvei 3478 Borøyveien er også en del av planområdet, til veiformål, siktsoner og kantstopp for kollektivtrafikk.

Planområdet ligger utenfor 100-metersbeltet til sjø og det går ikke vassdrag med årssikker vannføring gjennom planområdet.

Hovedformålet med reguleringsplanen er 7 boligtomter med veiatkomst. Videre reguleres større områder til friluftformål, det avsettes arealer til felles lekepass, renovasjonsplass og parsellhage.

Det er tatt en rekkefølgebestemmelser som ivaretar ulike hensyn før bygging – teknisk plan for vann- og avløp, overvann og slokkevann. Det bør fram mot vedtaksbehandling avklares med netteier om energikapasitet, evt. bygging av transformator med plassering.

Forskrift om konsekvensutredninger

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

Bebyggelse og anlegg

Det er regulert inn 7 tomter for boliger (frittliggende småhusbebyggelse), BFS 1-7. Maksimal grad av utnyttning pr tomt er BYA = 200 m². herav 1 parkeringsplass med størrelse 18 m² på terreng. Det er krav om saltak på bygningene. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig planert terreng er 8 meter. Kotehøydene for første hovedetasje er påført plankartet med et slingringsmonn på +/- 0,5 meter. På tomt 5-7 er det tillatt med forstøtningsmur på inntil 2,0 meter utenfor byggegrensen grunnet hellende terreng. Det skal etableres minimum 2 p-plasser for personbiler på hver tomt. En av disse kan være i garasje/ bygg. Tomtestørrelsene varierer fra drøyt 600 m² til drøyt 900 m². I følge kommuneplanens bestemmelser skal min. MUA være 200 m² pr tomt.

Det er planlagt felles renovasjon for tomtene 4-7 på f_BKT1. Her er det også vendehammer for søppelbilen. For tomtene 1-3 kan avfall hentes direkte eller de kan bli med på fellesrenovasjonen.

Det er planlagt et felles uteoppholdsareal på drøyt 400 m². Lekearealet er omtalt i planbestemmelser og skal ha innegjerding, min. 3 lekeapparater og bord/benk. Dette vil bidra til et godt og variert felles uteoppholdsareal og lekeplass for framtidige beboere i planområdet.

Mellom tomt 1 og fylkesveien er det avsatt et område til parsellhage (ca. 500 m²), et arealformål som har fått større fokus de senere årene. Bygninger tillates ikke innenfor dette området, jf. byggegrense til fylkesvei.

Samferdselsanlegg, trafikk og trafikksikkerhet

Felles kjørevei til boligtomtene tar av fra Borøyveien (fylkesvei 3478). Mellom tomt 3 og 4 skal det etableres vendehammer til søppelbil (liten lastebil). Fra atkomstveien er det inn- og utkjøring til hver tomt, angitt med piler i plankartet. Veien har maksimal stigning på 8 %, med unntak av to kortere partier med stigning på 10 %. Dette er valgt for å redusere terrenginngrepene og kommunedirektøren vurderer dette som akseptabelt.

Siktsonene er utformet som avkjørsel til fylkesveien. Mot nordøst kan sikten tilfredsstilles ved å gjøre tiltak i terrenget innenfor siktretrekanten. Mot sørvest er dette mer utfordrende, grunnet høybrekk på fylkesveien. Avkjørselen ligger i 80-sonen, men det vil være sikt til kommende kjøretøy fra sørvest, når de kommer ut av 50-sonen fra Gården – fri sikt i øyehøyde er på ca. 43 meter. Se vedlagt vegplan og lengdeprofil hvor dette er illustrert. Kommunedirektøren anser ikke frisisiktsonen mot sørvest for å være optimal. Det ideelle hadde vært om 50-sonen ble forlenget ca. 150 meter nordøstover fra der hvor sonen slutter i dag. Dette er fylkeskommunens bord og kan ikke avgjøres i reguleringsplanen. Planen må ta utgangspunkt i de faktiske forholdene og det er altså ikke en ideell sone for frisikt mot sørvest, men kommunedirektøren vurderer den som akseptabel. Det er tatt inn bestemmelse hensynssone om maksimal terrenghøyde i sonen for frisikt.

På Statens vegvesen sitt vegkart er årsdøgntrafikk (ÅDT) oppgitt til å være 200. Grunnlag for ÅDT forbi planområdet er basert på skjønn ifølge vegkart. På vegkart er

vegbredden forbi planområdet oppgitt å være ~3,8 m. Fartsgrense forbi planområdet er 80 km/t, men pga. smal og svingete vei er reell fart noe lavere. Fartsgrensen går ned til 50 km/t rett etter avkjørsel til planområdet i retning Dyngveien. Det er ikke fortau langsmed Borøyveien. Det er ikke registrert noen trafikkulykker på denne del av Borøyveien.

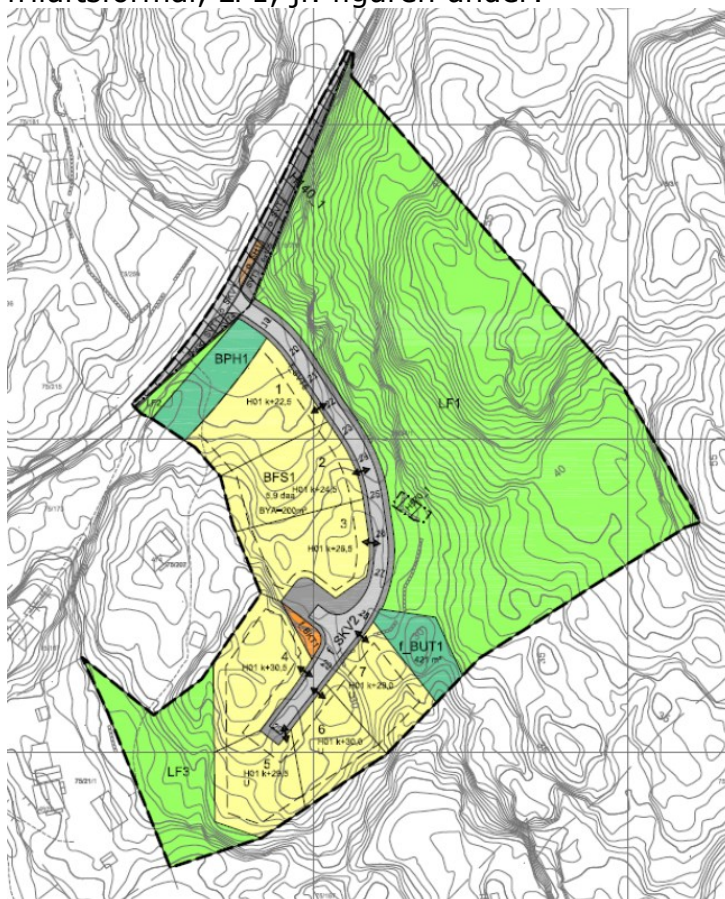
Nærmeste bussholdeplass er før avkjørsel til Dyngveien, dvs. 200-250 m fra planområdet. Borøyveien er en smal og svingete vei uten fortau. Det er en lav ÅDT på Borøyveien. Planen hjemler en mindre utbygging med syv tomter, og dermed en begrenset økning av ÅDT på Borøyveien. Selv om situasjonen uten gang- og sykkelvei ikke er ideell, når det gjelder trafikkavvikling og trafiksikkerhet, vurderer kommunedirektøren det dit hen at Borøyveien kan tåle en såpass begrenset utbygging som planforslaget legger opp til uten at trafiksikkerheten blir dårligere.

Nærmiljø og friluftsliv

Planområdet ligger i nærheten av Gården - Dyngveien og eiendommene i nærområdet består i stor grad av fritidsboliger, våningshus som benyttes som fritidsboliger eller boligeiendommer.

De planlagte boligtomtene grenser direkte inntil to eiendommer i vest. En fritidseiendom på gnr./bnr. 75/202, der fritidsboligen ligger på ~kote + 29 moh. Se figur 10 i planbeskrivelsen. Den andre eiendommen er en boligeiendom på gnr./bnr. 75/21, som ligger på ~kote +16 moh, som er markert med blå sirkel på bilde. Mot sør og øst er det kun naturterreng og skog.

Den nordlige delen av planområdet ligger under Rendalsfjell, med bl.a. en forholdsvis bratt fjellvegg, og har derfor hele tiden vært uaktuell som byggeområde. Den sørlige delen av dette området har noen større flater. En har vurdert muligheten for å etablere noen tomter i dette området. Både vegatkomst og terrenginngrep med de landskapsvirkningene det ville medføre, har gjort at en har gått bort fra å etablere tomter i dette området. Hele denne delen av planområdet er derfor foreslått til friluftsmål, LF1, jf. figuren under:



Det planlegges ingen tiltak i dette området. Uteoppholdsarealet i område f_BUT1 grenser direkte inntil dette området, og en får dermed direkte adkomst til friluftsområde og enkel tilgang til lek og opphold i naturterreng.

Mot Borøyveien er det regulert inn et lite område til friluftsmål, LF2, som omfatter den del av gnr 75 bnr 34 som ligger innenfor 20 m byggegrensene mot Borøyveien. Det planlegges ingen tiltak i dette området, og arealet reguleres derfor til friluftsmål.

Lengst mot vest er det regulert inn et friluftsområde, LF3 mot eiendommen gnr 75 bnr 21. Deler av dette området er også avsatt til hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570_2 på kommuneplanens arealdel. Nå dette arealet nå reguleres til friluftsmål har det ingen hensikt å regulere inn hensynssonen fra kommuneplanen på dette området.

Naturmangfoldloven og vannforskriften

Det er ikke kjente særskilte naturverdier (naturtyper eller rødlistede arter) i planområdet, verken i Naturbase eller i Artskart. Planbeskrivelsen punkt 5.4.1. har tilstrekkelige naturmangfoldsvurderinger.

Det er ingen vannforekomster som blir berørt av planområdet. Planen medfører således ikke noe tema om vurderinger av planens virkning på miljømål i vannforekomster.

Naturressurser

Planområdet er som overordnet arealtype registrert som skog med lauvskog på NIBIO: <https://kilden.nibio.no>. I daldraget er skogen registrert med middels bonitet, mens resten av området er registrert med uproduktiv skog. Det er ikke jordbruksareal innenfor planområdet, eller dyrkbar jord. Området har trolig tidligere vært benyttet til beiteområde, og det er ruiner etter en sommerfjøs innenfor området.

Planområdet omfatter bare landarealer, og det er dermed ingen ressurser knyttet til fiske, eller vannforekomster. Det er heller ikke knyttet interesser til berggrunn eller løsmasser.

Utover at noe skogarealer omdisponeres har ikke planforslaget konsekvenser for naturressurser.

Landskap

Planbeskrivelsen 5.2 illustrerer og beskriver dagens situasjon godt. Utbyggingen vil medføre terrenginngrep. Utbygging i et område som i dag består av naturterreng, og landskapsinntrykket vil dermed bli endret. En har lagt bebyggelsen med de største boligtomtene i daldraget, der de ligger helt skjermet for innsyn. Videre mot syd er tomtene plassert i det stigende terrenget i enden av daldraget, mens hellingen sydvestover mot eiendomsgrensen til gnr 75 bnr 21 er avsatt til friluftsmål.

Planlagte boliger lengst mot sydvest ligger i dag i stor grad skjermet bak skog og vegetasjon på naboeiendommer. Uten vegetasjon vil de fremste tomtene bli synlige fra omkringliggende eiendommer, fra Borøyveien og fra Kalvelandet.

Det er vedlagt flere 3D-bilder og det er utarbeidet snitt over planlagt utbygging som viser planlagt utbygging fra ulike standpunkt. Snittene viser at planlagte boliger ligger i bakkant og høyere enn eksisterende eiendommer i forkant nærmere Borøyveien. Det er skogsområder og et kupert terreng opp mot Rendalsfjell i bakkant av de planlagte boligene, som i stor grad vil gi ryggdekning til boligområdet.

Planen legger opp til at utbyggingen viderefører den type bebyggelse som en finner i omkringliggende boligområder, med frittliggende småhusbebyggelse. Selv om

landskapsinntrykket av området blir endret, legger planforslaget opp til en tilpasset utbygging til omgivelsene. Totalt sett vurderer en landskapskonsekvensene av planforslaget som akseptable.

Kulturminner

Agder fylkeskommune gjennomførte arkeologisk registrering innenfor planområdet sommeren 2021, jf. rapport *Arkeologisk registrering – 20/30093, Borøy gnr/bnr. 75/34, Tvedestrand*. Rapporten er vedlagt planforslaget. Det ble ikke registrert automatisk fredete kulturminner innenfor området. Det ble registrert en ruin av et sommerfjøs, som er målt inn og lagt inn i Askeladden med ID2787778. Ruinen regnes for å være fra nyere tid og er ikke fredet. Det er vurdert at ruinen mest sannsynlig er del av et stølsanlegg i dalen, da det bl.a. går i ett med et steingjerde.

Innenfor planområdet er det ingen bestående bygninger, og derfor ingen Sefrak-registrerte eller fredete bygninger.

Ruinen av sommerfjøs ligger i et område som er regulert til friluftsføremål, og denne er regulert inn med hensynssone bevaring H570_1 med tilhørende reguleringsbestemmelser om at det ikke kan gjøres tiltak som kan skade, ødelegge eller flytte ruinene etter sommerfjøsset.

Rester etter bruk av området til beite/stølsdrift i form av murer og flater som er ryddet i daldraget blir berørt av planforslaget, da tomter og adkomstvei er anlagt i dette området. Rester av steinmurer inne i byggeområdene for boligtomter og uteoppholdsareal vil bli fjernet.

Planforslaget får noen konsekvenser for deler av kulturlandskapet og deler av steingjerdene innenfor deler av planområdet, men deler av steingjerdene blir også liggende. Kommunedirektøren anser dette for å være en akseptabel løsning.

Barn og unges interesser

Planen legger opp til en bostruktur av sosial karakter der barn vil kunne ha lekekamerater i boligene rundt. Det er satt av fellesareal til uteoppholdsareal med ulike apparater og benker. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse om etablering av området. Videre er det naturområder innenfor planområdet som reguleres til friluftsføremål. Skogområder i og utenfor planområdet vil være viktige kvaliteter for barn og unge. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at 1 av de 3 ulike typene lekeutstyr skal være sandkasse og foreslår å stille krav om dette i en noe endret bestemmelse.

Nærmeste barnehage og skole i Tvedestrand kommune blir Lyngbakken/Lyngmyr fra høsten 2023 og ligger 11 km unna. Det er nok kapasitet til antallet nye boenheter i planen.

Bilkjøring og offentlig transport er eneste praktiske transport til og fra.

Skolebarn må ta skolebuss for å komme til skole. Nærmeste eksisterende bussholdeplass er under 250 m unna ved Dyngveien. Det er regulert inn ny plattform for kantstopp på sørøstre side av fylkesveien. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om etablering av denne før første bolig kan tas i bruk. En vurderer at trafiksikkerhet for skolebarn er ivarett ved å innregulere denne kantstoppen.

ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen med matriser er vedlagt planforslaget. Den viser at det kan være noen utfordringer knyttet til steinsprang, skog- og lyngbrann og radon.

I sum viser risiko- og sårbarhetsanalysen at planområdet er egnet for foreslått utbygging. Hendelsene ivaretas gjennom bestemmelser til planen og gjennom teknisk forskrift og byggesaksbehandling.

Universell utforming

Nye bolighus må bygges i tråd med kravene i TEK17, og eventuelle krav knyttet til UU vil bli ivaretatt i byggesøknader.

Adkomstvei i området er regulert inn som felles kjøreveg. På deler av adkomstveien er maks stigning 10 %. Adkomst til lekeplass vil bli fra denne adkomstveien. De deler av uteoppholdsarealet som skal opparbeides til lekeplass vil ligge på en flate, og tilfredsstillende UU-krav.

Tekniske anlegg og brann

Det ligger kommunale vann- og avløpsledninger ca. 200 meter fra avkjørselen til planområdet og det legges opp til tilkobling til eksisterende kommunalt nett her. Området planlegges med selvføll for spillvann frem til tilkobling kommunalt. Det legges opp til naturlig avrenning av overvann med fall mot sjø.

Vann planlegges ført i grøft langs Borøyveien frem til kommunal fordelingskum ved Borøyveien 496, VK SID 17796. Det vil legges VL PVC ø160 for å tilfredsstillende brannkrav på 20 l/s.

Spillvann planlegges ført i selvføll frem til tilkobling til kommunalt nett ved Borøyveien 496, SK sid 18386.

Overvann løses ved naturlig avrenning og flomveier til terreng.

Det skal godkjennes teknisk plan som detaljplanlegger disse forholdene nærmere før det kan gis igangsettingstillatelse til byggetiltak.

Adkomstvei til planområdet er regulert inn som felles kjøreveg, med stigning på 8 %, og kun 10 % stigning i noen korte partier. Det er regulert inn vendehammer på veien. Brannbil vil dermed ha adkomst til alle boligene, og kunne snu på vendehammer. Vannledning vil ha tilstrekkelig kapasitet til å dekke kravet til brannvann for frittliggende småhusbebyggelse på 20 l/s.

Kommunedirektøren savner beskrivelse av energinett og kapasitet. Det forventes at dette blir avklart i den videre prosessen og i forkant av vedtaksbehandling.

Tidligere vedtak

Det er ikke vedtatt noe i plansaken tidligere, kun prosess.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven - plandelen

Overordnede plandokumenter/retningslinjer

Overordnede retningslinjer:

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning - 2018

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging - 2014

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen - 2011

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene - 2009

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen - 1995

Regional planstrategi for Agder 2020-2024

Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger

Folkehelse

Alternative løsninger og konsekvenser

Konklusjon

Planområdet er avsatt til boligformål på kommuneplanens arealdel, og utbyggingen er dermed i samsvar med overordnet plan. I kommuneplanens samfunnsdel er det nedfelt målsetning om at hele kommunen skal tas i bruk. ATP Arendalsregionen har en 80-20 fordeling mellom by og land og denne planen forrykker ikke denne strategien. Områdene ved sjøen ved «Gården» er tatt ut av planforslaget pga. tilbakemeldinger ved kunngjøring om oppstart av planarbeid.

Planforslaget legger opp til en passelig utbygging av området med syv tomter. En har søkt å unngå tomter i høyereliggende områder opp mot Rendalsfjell på grunn av terrenginngrep knyttet til adkomstvei og landskapsvirkning. Planlagte boliger vil delvis ligge skjult i daldraget under Rendalsfjell og i bakkant av bebyggelsen nærmere Dynge og Gården. Deler av utbyggingen vil kunne bli noe synlig fra sjøen, men med Rendalsfjell som ryggdekning, får ikke boligene en vesentlig silhuettvirkning.

Ved gjennomgang av de ulike tema som er vurdert i planbeskrivelsen fremkommer det få tema som planforslaget vil få konsekvenser for, dette gjelder naturressurser, friluftsliv og naturmangfold. Planforslaget vil få noen konsekvenser for kulturlandskapet innenfor deler av planområdet, men ingen kulturminner som er registrert i Askeladden. Landskapsbildet vil naturlig nok endre seg ved at en bygger ut et område som er ubebygget i dag, men utbyggsstruktur er søkt tilpasset terrenget.

De nærmeste eiendommene vil naturlig nok bli mest berørt av utbyggingen, ved at et grønt naturområde nå blir endret til boligtomter. Dette gjelder i hovedsak to eiendommer. Planområdet deler ikke adkomst med disse nabotomtene, og området har også vært avsatt til boligformål i en lengre periode slik at utbyggingen må kunne forventes av nærmiljøet. Det er også lagt opp til frittliggende småhusbebyggelse og området vil derfor ikke ha en svært høy utnyttelse.

Totalt sett vurderer en at planforslaget har akseptable konsekvenser for ulike tema. Frisiktsonen sørvestover er utfordrende å gjøre noe med grunnet fylkesveiens brekk (vertikalkurvatur). Fylkeskommunen kan bestemme at farten skal reduseres i området, men det er en sak utenfor plansaken.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til høring/offentlig ettersyn.

Tvedestrand, 28.09.2022

Kommunedirektøren