



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/2450-50  
Saksbehandler Hans Magnus Sætra

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	14.03.2023
Kommunestyret 2019-2023	21.03.2023

## Vedtaksbehandling - detaljreguleringsplan for boligområde Borøya, gnr 75 bnr 34, planID 183

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Kommunestyret vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12, detaljreguleringsplan for boligområde Borøya, gnr 75 bnr 34, planID 183, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 17.02.2023. Vegplan- og lengdeprofil 17.02.2023, illustrasjonsplan 17.02.2023, illustrasjon lekeplass 17.02.2023 og rammeplan VA 17.02.2023 skal også følge reguleringsplanen.

Begrunnelsen for vedtaket er at planen anses å være i tilstrekkelig samsvar med intensjonen i kommuneplanens arealdel med bestemmelser om boligbebyggelse i planområdet. Videre ivaretar reguleringsplanen hensynet til landskapsbildet, trafiksikkerhet, barn og unge og kulturminner i tilstrekkelig grad.

Før vedtatt plan sendes ut og kunngjøres, skal følgende oppdateringer endres i bestemmelsene:

- Bestemmelse 5.7: ordet *igangsettingstiltak* erstattes med ordet *igangsettingstillatelse*.
- Bestemmelse 2.4 første kulepunkt: ordet *LF-områder* fjernes

### Vedlegg

Lekeplass - datert 17.02.2023

Vegplan og lengdeprofil - datert 19.09.22 - revidert 17.02.2023

Rammeplan VA

Forslag reguleringsplan kart - datert 19.09.2022 - revidert 17.02.2023

Illustrasjonsplan - datert 19.09.22 - revidert 17.02.2023

Brev, innsending av rev. planforslag, datert 17.02.23

Forslag planbeskrivelse for Borøya, datert 19.09.22, 17.02.23

Forslag reguleringsbestemmelser for Borøya, datert 19.09.22, rev. 17.02.23

Uttalelser til høring og offentlig ettersyn

Vedtatt TPN, 11102022, Sak 22/69, Førstegangsbehandling - detaljreguleringsplan for boligområde på Borøya - gnr 75 bnr 34, planID 183 - høring og offentlig ettersyn

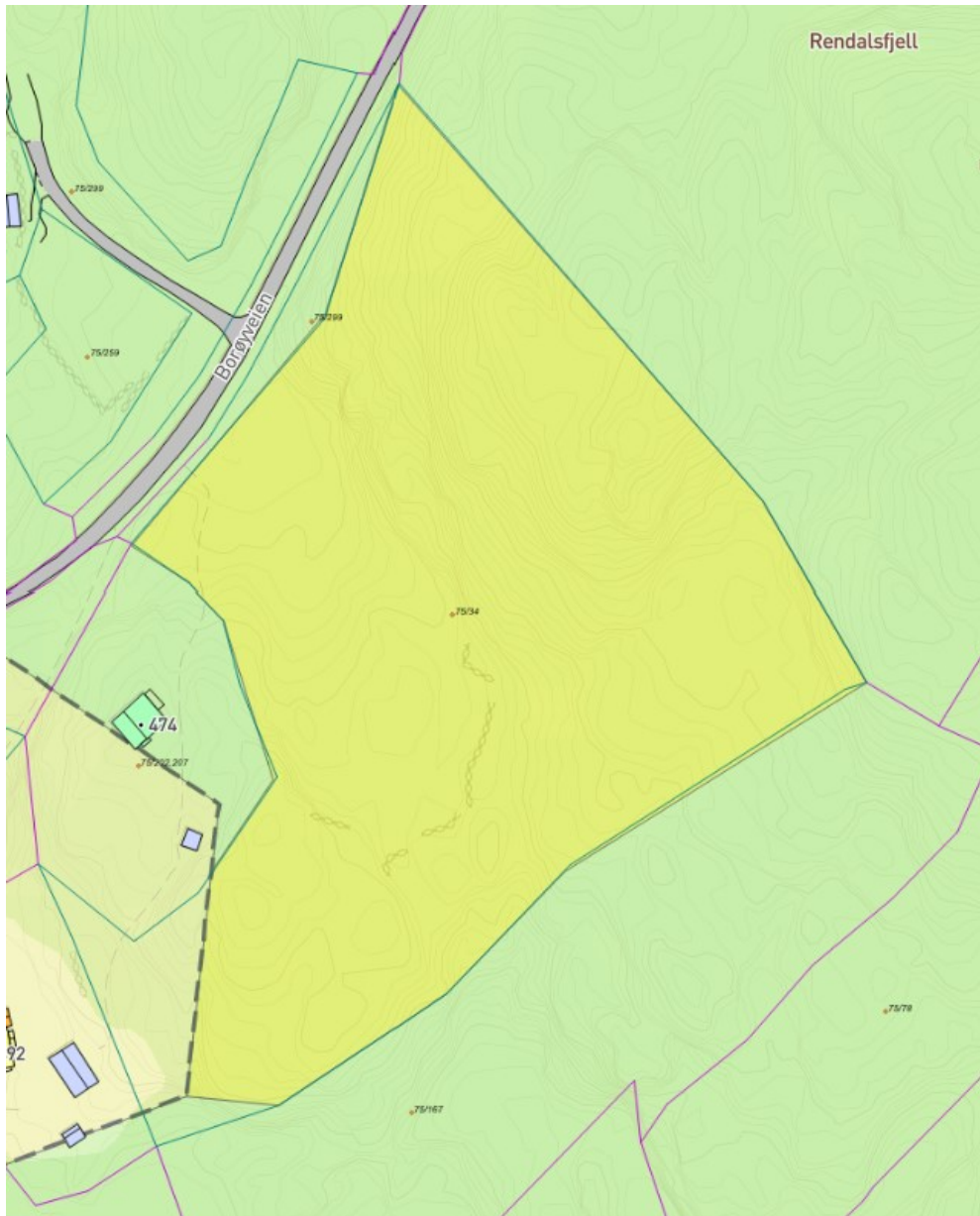
Referat fra oppstartsmøte - detaljreguleringsplan for boligområde - gnr 75 bnr 34 på Borøy

ROS-analyse, datert 15.10.21, rev. 19.09.22

Snitt - datert 19.09.22

## Bakgrunn for saken (fakta)

Formålet med planen er å tilrettelegge for bygging av 7 frittliggende boligenheter med atkomstvei og renovasjonsområde, lekeplass, og områder for friluftsmål. Bestemmelsene sammen med byggegrenser og kotehøyder angitt i plankartet gir føringer for krav til utforming av tiltak (utnyttelsesgrad, høyder, terrenginngrep, farger m.m.).



*Kartet i kommuneplanens arealdel – overordnet plan – framtidig boligbebyggelse på gnr 75 bnr 34 og LNF-formål på gnr 75 bnr 299 (stripe langs fylkesveien)*

## Sakshistorikk

- 21.8.2020 - oppstartsmøte ble gjennomført. Møtereferat ligger vedlagt.
- 15.12.2020 - det meldes om oppstart av planarbeidet og dette annonseres i Tvedestrandsposten
- 2021 - 2022 - møter og dialog mellom administrasjon og planlegger om innhold i planforslag
- 10.05.2022 - kommunen motta planforslag til førstegangsbehandling
- 14.06.2022 - TPN-utvalget er på befaring av planområdet

- 11.10.2022 – TPN-utvalget førstegangsbehandler planforslaget og sender planen ut på høring og offentlig ettersyn.
- Januar –februar 2023 møter og dialog mellom administrasjon og planlegger om innhold i planforslag
- 17.02.2023 – kommunen mottar planforslag til vedtaksbehandling

## Problemstilling

Kommunestyret tar stilling til om detaljreguleringsplanen kan vedtas med de endringskravene som er stilt til planbestemmelsene eller om planen skal sendes tilbake til ny behandling.

## Innspill til planforslaget

Planforslaget ble sendt på høring/offentlig ettersyn medio oktober til 26. november 2022. Det kom inn 7 innspill til planforslaget.

Tabellen under viser hvordan innspillene/uttalelsene har blitt vurdert og hvilken betydning de er tillagt. Alle høringsinnspillene i sin helhet ligger vedlagt.

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Kommunedirektørens kommentar:
1. Kystverket, 17.11.2022	Kan ikke se at planarbeidet vil ha betydning for Kystverkets interesser og har dermed ingen merknader.	Tas til etterretning.
2. Østre Agder Brannvesen (ØAF), 17.11.2022	ØAF mener vendehammer og kjørevei skal holdes anvendbare til enhver tid og skal utformes og dokumenteres for lastebiler (L) i henhold til Statens vegvesens Håndbok N100	Planen har tatt opp i seg innspillet fra ØAF, ved at vendehammeren og kjøreveien er dimensjonert for lastebil (L). Dokumentasjon for veibyggingen må følge byggesaken.
3. NVE 22.11.2022	Gir kun generell tilbakemelding, fordi kommune ikke har bedt om faglig hjelp til konkrete problemstillinger.  Kommunen blir påmint ansvaret om at vi som planmyndighet har ansvaret for å sjekke ut NVE sine saksområder.	Kommunedirektøren har sjekket NVE sine kart for flom, erosjon og skred. Reguleringsplanen er ikke i konflikt med noen av disse naturfarene. ROS-analysen peker på skred- og steinsprang nord for planlagt atkomstvei i område avsatt til friluft og annen veggrunn (frisiktsone).  Det er tatt inn en rekkefølgebestemmelse (5.7) som skal sikre at steinblokkfarer ryddes/ryddes/sikres før igangsettingstillatelse gis i områdene som er avsatt til bebyggelse.  Det optimale hadde vært om det hadde vært foretatt konkrete fareundersøkelser med eventuelle anbefalte råd som en del av planprosessen.

		<p>Nå blir dette skjøvet til byggesak. Rekkefølgebestemmelsen sikrer at det skal foretas undersøkelser før IG, noe kommunedirektøren vurderer er en akseptable løsning.</p> <p>Overvannshåndtering skal løses ved naturlig avrenning og flomveier til terreng. Nærmere detaljer og løsninger knyttet til overvannshåndtering skal vurderes i teknisk plan og må være godkjent av kommunen før det gis IG for tiltak i bebyggelsesområdene, jf. rekkefølgebestemmelse 5.8.</p>
4. Statsforvalteren 22.11.2022	<p>Starter med å berømme kommunen for å ha tatt ut den delen som ved oppstart lå i 100-metersbeltet mot sjø.</p> <p>Planforslaget sikrer ikke trygg kryssing av Borøyveien for barn som vil ned til sjøen. Statsforvalteren anser dette som uheldig og det faglige rådet er at det vurderes tiltak for å sikre trygg kryssing. Tiltakskrav bør tas inn i bestemmelsene.</p> <p>Tomtene 4, 5 og 6 ser ut til å ligge lokalt eksponert på arealer med fjell i dagen. Ønsker bestemmelser som sikrer at mindre koller innad på tomtene ikke sprenges ned.</p>	<p>Kommunedirektøren tar berømmelsen til etterretning.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at det er viktig med trygg fremkommelighet for myke trafikanter. Kommunen vil vurdere å spille inn dette behovet til veimyndigheten (Agder Fylkeskommune), samt vurdere å melde inn fartsreduksjon i området, når byggetiltak er på gang. Dette kan gjøres uavhengig av om disse tiltakene reguleres i planen nå. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at å kreve kulvert eller bruløsning for gående over Borøyveien blir et uforholdsmessig tyngende krav.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at de nevnte tomtene er noe eksponert. Samtidig har de Rendalsfjell i bakgrunnen og det er arbeidet med bestemmelsene for å redusere eksponeringsvirkningen, bla. med å redusere maksimal mønehøyde fra 8 til 7 meter, krav om stedstilpasset form og materialvalg og krav om mørke jordfarger på bygningsdetaljer (3.1.1). Videre må det også tas med i vurderingen at den vestligste delen av planområdet blir en grønn sone i området. Dersom småkollene på byggeområdene skal</p>

		<p>bevares vil bygningene trolig måtte styltes opp og H01 ville ligget 1 - 2,5 meter høyere enn det som er angitt plankartet, noe som ikke er ønskelig. Kommunedirektørens vurdering er at det må aksepteres noe skyting på byggeområdene, dvs. at inngrepene i småkollene på BFS kan brukes til å jevne ut tomtene.</p>
<p>5. Agder fylkeskommune, 28.11.2022</p>	<p>Fylkeskommunedirektøren ser at deres innspill til oppstart i stor grad er ivaretatt i planforslaget. Spesielt positivt er det at delen ved oppstart som lå i strandsonen er tatt ut, noe som vil begrense lanskapsinngrep betydelig.</p> <p>Areal som tilhører fylkesveien skal reguleres til samferdselsformål</p> <p>Parsellhagen ligger innenfor byggegrensen til fylkesvegen og må fjernes.</p> <p>Fylkeskommunedirektøren savner utredninger og snitt som at viser fylkesvegens interesser er ivaretatt for fremtiden.</p> <p>Det er skjæringer og blokker i siktsone og det er mye som taler for at det må fjernes berg i formålet LNF1 for å få en tilfredsstillende siktsone.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Areal til annen veggrunn nord i planområdet er utvidet, slik at fylkeskommunens arealer inngår i dette formålet.</p> <p>Parsellhageområdet var ikke planlagt med bygge/anleggstiltak (i motsetning til kolonihager), så det hadde ikke vært veldig vanskelig å ta i bruk arealet, dersom fylkevegen skal utvides/utvikles i ifremtiden. Samtidig ser kommunedirektøren at parsellhagen ikke er det viktigste i denne planen og den er nå fjernet og erstattet med friluftsfomål.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer det dit hen at reguleringsplanen ikke vanskeliggjør fylkesvegens framtidige interesser i vesentlig grad. Utredningsønsket er trolig ikke oppfylt. Kommunedirektøren anser det som tilstrekkelig planfaglig at det påpekes i bestemmelsene (5.9) at veiltak må avklares i byggeplan hvor Agder fylkeskommune er myndighet.</p> <p>Det er i rekkefølgebestemmelse 5.7 åpnet opp for at det kan fjernes blokker og gjennomføres rensking/sikring i LF1. Videre</p>

	<p>Repos for kollektiv må flyttes lenger fra vegkant, fordi fortauskant har en avvisende effekt og vegen er smal i dette området.</p> <p>Det er lite sannsynlig at VA kan legges i grøft langs Borøyveien. Fylkeskommune forutsetter videre at overvann håndteres på egen grunn.</p> <p>Fylkevegen skal være farbar i hele anleggsperioden og det må velges løsninger som ikke vanskeliggjør breddeutvidelser i framtida.</p> <p>Det ble registrert og målt inn ruiner fra et sommerfjøs i forbindelse med arkeologiske undersøkelser i 2021.</p>	<p>er areal til annen veggrunn utvidet noe i nord.</p> <p>Plattformen/kantstoppet er utvidet med minimum 30 cm. Helt eksakt plassering av kantstoppet avklares konkret i byggeplanen for veitiltak. Reguleringsplanen avklarer ikke detaljene knyttet til tekniske anlegg. Konkret teknisk plan skyves på og kommunedirektørens anser dette for å være utbyggers risiko. Reguleringsplanen viser nå illustrasjoner som viser at det er mulig med borehull fra planområdet til områder med tilkoplingsmulighet for vann- og avløp. Dermed er det mulig å unngå å legge VA i grøfter langs Borøyveien</p> <p>Kommunedirektøren viser til illustrasjonsplan/rammeplan VA 17.02.2023 (figur 18 i kap. 5.8 i planbeskrivelsen). Også løsninger for overvann skal fremkomme av teknisk plan. Kommunedirektøren forventer at fylkeskommunens forutsetning om at utbygger håndterer overvann på egen grunn oppfylles i teknisk plan. Kommunedirektøren viser videre til plan beskrivelsen kap. 5.8 som også sier at utbygger/tiltakhaver må avklare privatrettslige forhold knyttet til ledningsfremføringer.</p> <p>Kommunedirektøren kan ikke se at Borøyveien ikke skal kunne være farbar i anleggsperioden. Byggeplaner godkjent av fylkeskommunen må sikre en arbeidsrekkefølge- og metode som gjør at trafikk kan styres, slik at ikke steinblokkene utgjør noen fare for trafikken. Kommunedirektøren kan ikke se at reguleringsplanen vanskeliggjør breddeutvidelser av fylkesveien i området.</p> <p>Ruinene er markert i plankartet med hensynssone bevaring av kulturmiljø og en bestemmelse som sikrer dette kulturminnet.</p>
--	---	--

<p>6. Fortidsminneforeningene n Aust-Agder lokallag, 25.11.2022</p>	<p>Planområdet er nært kommunedelplanområdet KDP 15 Sia, Gården med hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Dette må få stor betydning for rammene som settes rundt utforming av ny bebyggelse.</p> <p>Det vises til retningslinjer i KDP for kystsonens byggeområder 2011-2023 om bebyggelsen (§ 11-9) og at det må legges ekstra hensyn til utforming og tilpasning til den lokale bygningsarven på Dyngøy Sia, fordi planområdet ligger på grensen/randsonen til KDP.</p> <p>Ønsker at følgende bestemmelse tas inn i 2.3 - Fellesbestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det tillates ikke flatsprenging av hele boligområdet, men man skal i størst mulig grad bevare trær og fjellknauser som ikke berøres direkte av plassering av bygninger og vei.</li> </ul> <p>Ønsker at følgende bestemmelse tas inn i 3.1.1: Utforming av boliger og garasjer skal følge følgende rammer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Generelt. Bygningene skal alle ha mindre variasjoner i form, volum skala, høyder,</li> </ul>	<p>Den vestligste delen av planområdet er faktisk innenfor KDP 15, men denne delen er avsatt til friluftsmål i reguleringsplanen (LF3), ikke byggefremål slik overordnet plan har som formål.</p> <p>Planen forsøker i bestemmelsene å hensynte at den ligger i nærheten av gammel bebyggelse ved Gården – Dyngøy, men kommunedirektøren vil også understreke at byggeområdene faktisk ligger utenfor KDP og hensynssonen for bevaring av kulturmiljø og at det må aksepteres at det blir noen kontraster.</p> <p>Rendalsfjell gir bakgrunn for de planlagte boligene og det er arbeidet med bestemmelsene for å redusere eksponeringsvirkningen, bla. med å redusere maksimal mønehøyde fra 8 til 7 meter, krav om stedstilpasset form og materialvalg og krav om mørke jordfarger på bygningsdetaljer (3.1.1). Videre må det også tas med i vurderingen at den vestligste delen av planområdet blir en grønn sone i området. Dersom småkollene på byggeområdene skal bevares vil bygningene trolig måtte stultes opp og H01 ville ligget 1 - 2,5 meter høyere enn det som er angitt plankartet, noe som ikke er ønskelig. Kommunedirektørens vurdering er at det må aksepteres noe skyting på byggeområdene, dvs. at inngrepene i småkollene på BFS kan brukes til å jevne ut tomtene. Areal i friluftsområdene kan naturligvis ikke sprenges.</p> <p>Det er allerede bestemmelser i planen som ivaretar mye av det som spilles inn, men kommunedirektøren vurderer det dit hen at en kopiering av den gamle bebyggelsen, slik Fortidsminneforeningen ønsker, ikke gir den beste landskapstilpassningsvirkningen</p>
---	---	--

	<p>fasadeuttrykk og farge, slik at man viderefører den særpregede, unike og tradisjonelle stedlige byggeskikken/utformingene</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tak: Bygningene skal ha saltak med en takvinkel mellom 37 og 42 grader. Tak skal tekkes med røde eller svarte teglstein. Alle boliger skal ha pipe.</li> <li>• Fasade: Bygningene skal ha kledning av tre. Materialene bør ha en stor andel kjerneved.</li> <li>• Farge: Bygningens kledninger skal males i tradisjonelle farger for området rundt. Ubehandlede trefasader tillates ikke.</li> <li>• Vinduer: Vinduene skal være av tre og god kvalitet, og hvert boligbygg skal ha minimum seks vinduer med gjennomgående sprosser.</li> </ul> <p>Ønsker at følgende bestemmelse tas inn i 3.1.3 - Uteoppholdsareal:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Man skal i størst mulig grad bevare steinmurer innenfor område BUT1 og om mulig forsøke å ikke flatsprengte kolle og andre naturlige fjellknauser.</li> </ul> <p>Ønsker at følgende bestemmelse tas inn i 3.3 – LNF-formål:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Det skal ikke foretas naturinngrep i dette området, og spor etter menneskelig aktivitet som steingjerder og steinrøyser skal ikke ødelegges, flyttes, forandres eller på annen måte utilbørlig skjemme disse kulturminnene.</li> </ul>	<p>. Saltak blir det og det stilles krav til bygningsdetaljer, men det stilles krav til jordfarger, ikke hvit og siden vi er utenfor hensynssone for kulturmiljø, så blir det for rigid å kreve bestemmelser om så spesifikke materialvalg, kjerneved som skal behandles og antall vinduer, slik foreningen ønsker. Etter kommunedirektørens vurdering ivaretar bestemmelsen i planforslaget hensynet til bygningsmiljø i området i tilstrekkelig grad og det foreslås ikke å ta inn så spesifikke bestemmelser.</p> <p>Hovedpoenget med uteoppholdsarealet er å få til en god lekeplass. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det kan etterstrebes å ikke flatsprengne området og det er heller ikke intensjonen, jf. illustrasjonsplan for lekeplassen datert 17.02.2023. Men om deler av steingjerde må fjernes eller at det må jevnes noe for å få plass lekeapparater, bord og benker, så må dette kunne aksepteres.</p> <p>Planen åpner ikke for slike tiltak i friluftsområdene. Dette med unntak av området helt nord i forbindelse med siktsone langs Borøyveien. Kommunedirektøren kan ikke se at det er behov for en slik bestemmelse.</p>
--	--	--



	<p>Ønsker at følgende bestemmelse tas inn i 4.2 – Hensynssone 570:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tiltakshaver skal bekoste permanente informasjonsskilt (utformet/laget i samråd med Agder fylkeskommune) i metall som forklarer hva kulturminnene innenfor planområdet består av og at det innenfor disse hensynssonene er forbud mot å ødelegge, flytte, forandre eller bygge på.</li> </ul>	<p>Det er lagt hensynssone over de registrerte ruinene av sommerfjøset i plankartet med en egen bestemmelse som medfører at det ikke er tillatt å flytte eller skade kulturminnet (4.2). Dette er et kulturminne som ikke er fredet. Informasjon kan være viktig, men kommunedirektøren finner det ikke riktig å pålegge utbygger å lage informasjonsskilt.</p>
<p>7. Eirik Øverås, 24.11.2022, hjemmelshaver gnr 75 bnr 11 , gnr 75 bnr 167 (Borøyveien 488) og gnr 75 bnr 198</p>	<p>Henviser til side 25 i planbeskrivelsen (kommunedirektøren – han mener side 19):</p> <p>Utforming av bebyggelsen og innpassingen i terrenget skal være god i seg selv</p> <p>Tiltaket skal ikke være avhengig av ryggdekning mot Rendalsfjellet, vegetasjon eller skjules av Kalvelandet fra sjøen etc. Det henvises til bestemmelse i pbl. som hører til byggesak.</p> <p>Det er ikke vist 3D-illustrasjoner av bebyggelsen og hvordan den vil ligge i landskapet fra der den synes, bare illustrasjoner av der den ikke synes. Planforslaget må vise 3D-illustrasjoner av</p>	<p>Kommunedirektøren vurderer det dit hen at summen av plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse legger opp til at innpassingen i terrenget er tilstrekkelig god.</p> <p>Kommunedirektøren vurderer det dit hen at summen plankart, planbestemmelser og planbeskrivelse legger opp til at tiltakenes visuelle kvaliteter ivaretas i tilstrekkelig grad. Det samme gjelder tiltakenes kvaliteter med hensyn til funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering. Byggesakene som følger i området må ta hensyn til vedtatte bestemmelser. Friluftsområde LNF3 bidrar til å sannsynliggjøre et visst vegetasjonsbelte. Videre må en erkjenne at Rendalsfjellet faktisk er i området og har en funksjon som ryggdekning. Forstøtningsmurene må ses i sammenheng med utforming av boligformålsområdene og kommunedirektøren vurderer det dit hen at det er akseptabelt med en bestemmelse som tillater inntil 2 meter høye forstøtningsmurer i naturstein med stedlige farger.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at 3D-illustrasjonene i stor grad viser bebyggelsen fra der den ikke synes. Samtidig er dette fra de viktigste ståstedene. Det</p>

	<p>bebyggelsen og hvordan den er utformet på en god måte og plassert i terrenget</p> <p>Utbyggingen viderefører ikke den typen bebyggelse som finnes i området, det blir forstøtningsmurer på 2 meter på tomt i sørvest i et naturlig kupert terreng for å få en falt tomt hvor man enkelt kan plassere et hus beregnet for en falt tomt hvor som helst i verden.</p> <p>Snittene viser at en tillater en maltraktering av terrenget og landskapet den legger seg i.</p> <p>Forslaget må gjennom kart og bestemmelser sikre at man ikke utfører den type terrengfylling eller forstøtningsmurer som ødelegger landskapet ved å regulere bestemmelser som sikrer at murene ikke kan være mer enn 0,5 meter. Tomt 4 og 5 tas ut og trekke byggegrensen tilbake inn forbi toppen av kollen i sørvest.</p> <p>Boligtomter i daldraget er ikke helt skjermet for innsyn fra Borøyveien og atkomstveien må sikres skånsom og god utforming i kartet og bestemmelser.</p> <p>Frisiktbestemmelsene. Det kreves fagkyndighet for å gjøre rede for hvilke tiltak som kreves.</p>	<p>foreligger snittegning av planlagt utbygging og summen gir et tilstrekkelig grunnlag til konkludere med at bebyggelsen utformes på en tilstrekkelig god måte som og som plasseres på en akseptabel måte.</p> <p>Det er riktig at utbyggingen ikke nødvendigvis skal etterligne bebyggelsen ved Gården-Dyngøy. Det tillates forstøtningsmurer på inntil 2 meter for å unngå en del fyllinger. 50 meters avstand til bebyggelse på Borøyveien 492 er akseptabelt og det er ikke uvanlig at det bygges på flate tomter. Området som inngår i planen ligger ikke i direkte tilknytning til den eldre bebyggelsen.</p> <p>Det er riktig at byggetomtene vil utjevne dagens terreng. Bestemmelsene åpner opp for at man skyter av de høyeste delene og jevner dette ut i de lavest liggende områdene innenfor hver byggetomt. Kommunedirektøren ser at dette endrer terrenget, men dette er akseptabelt på byggeområdene.</p> <p>I sørvest reguleres det inn et friluftsområde hvor det ikke skal bygges mot gnr 75 bnr 21. Plankartet med angitte kotehøyder for H01 sikrer at det ikke bygges høyere enn nødvendig. Kommunedirektøren er klar over at tomt 4 og tomt 5 er noe eksponerte, men ikke i en slik grad at de ikke kan aksepteres.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i at de som bygger i daldraget må tåle innsyn fra Borøyveien og folk som går på stier i området. Atkomstvei er utformet og plassert helt greit i terrenget.</p> <p>Kommunedirektøren er enig i dette og det ivaretas i bestemmelse 5.7 og 5.9.</p>
--	--	---

	<p>Planforslaget legger opp til at VA skal gå langs Borøyveien. Ingen redegjørelse for valg av kum og skader på kulturmiljø. Krever redegjørelse for VA-langs Borøyveien uten skader på natur, kulturmiljø og kulturlandskap.</p> <p>Bebyggelsen og terrengfyllinger som kommer til å trone på tomt 4 og 5 blir svært synlig fra Borøyveien 492 og fra skogen øst for Døs.</p> <p>VA-ledninger er tegnet gjennom 4-5 meter høy steinskrent langs Borøyveien og umulig å grave i.</p> <p>Gjentar motstanden mot tomt 4 og 5, mens også de andre tomtene som er synlige for joggende, syklende og bilister langs Borøyveien. Krever illustrasjoner som viser at bebyggelsen gir akseptabel virkning på omgivelsene og landskapet</p> <p>Terrenget og landskapet skades gjennom sår, fyllinger, skjæringer og terrassering med</p>	<p>Dette er endret etter høringen og det er nå skissert en løsning med boring. Dette er godt mulig teknisk. Planen legger opp til at det er utbyggers/tiltakshavers risiko å få på plass nødvendige privatrettslige tillatelser for valg av boreutslag. Det er lite sannsynlig at utslagene vil medføre vesentlige problemer for, kulturmiljø, natur- og kulturlandskapet ved Gården.</p> <p>Tomt 4 og 5 har kotehøyde H01 30,5 moh og 29,5 moh, mens våningshuset på Borøyveien 492 ligger på 16 moh. I mellom disse områdene er det rimelig bratt, det er skogkledt og det er avsatt til friluftsmål, slik at det blir et grønt belte mellom den lavereliggende eldre bebyggelsen og den nye planlagte bebyggelsen. Kommunedirektøren ser at bebyggelsen på tomt 4 og 5 bli noe synlig, men denne synligheten anses som akseptabel.</p> <p>Planen er endret og det er skissert mulige boreløsninger for VA fra planområdet til påkoplingspunkter. Detaljene for dette løses gjennom egen teknisk plan som må på plass før igangsettingstillatelse (bestemmelse 5.8).</p> <p>Området er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at endringene i planen fra oppstart gir et akseptabelt resultat. Dvs virkningen på omgivelsene, landskapet og kulturmiljøet er akseptable. En slik plan medfører endringer i landskapsbildet, men krav til bebyggelsens utforming gjennom bestemmelsene medfører at planen kan vedtas.</p> <p>Bebyggelsesområdet ligger på et annet høydenivå enn Gården utenfor</p>
--	---	--

	<p>forstøtningsmurer og dette ødelegger kulturmiljøet ved Gården, fordi Gården er avhengig av omgivelsene for å være et kulturmiljø.</p> <p>Det er ikke nødvendig med forstøtningsmurer, terrengfyllinger og flate tomter for å oppføre boliger i dag.</p>	<p>hensynssonene for kulturmiljø. Kommunedirektøren er ikke enig i at planen ødelegger for kulturmiljøet ved Gården, slik Øverås hevder.</p> <p>Slik kommunedirektøren gir planen akseptable landskapsløsninger. Det stilles krav til farger og maksimal høyde på forstøtningsmurer i bestemmelsene. Videre velges det løsninger på bygningsdetaljer som skal bidra til å dempe virkningen (mørke farger). Igjen; planområdet er ikke i hensynssonen for kulturmiljø, så det er ikke slik at Gården alene setter premissene for utvikling av områder rundt som er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel.</p>
--	--	---

## Endringer i planen etter høring og offentlig ettersyn

Det har vært dialogmøter mellom administrasjonen og planlegger etter høring/offentlig ettersyn. Kommunedirektøren viser til oversendelsesbrevet av planforslaget 17.02.2023 som beskriver endringene av planforslaget.

De vesentligste endringene er følgende:

Plankartet:

- Parselhage, BPH1, utgår som følge av uttalelse fra Agder fylkeskommune – byggegrense vei. Arealet inngår i friluftsførmålet LF2.
- Annen veggrunn o\_SVT2 utvides noe helt i nord, slik at hele arealet tilhørende Agder fylkeskommune inngår i formålet.
- Plattform, o\_SH1 (repos/kantstopp), utvides minimum 30 cm som følge av uttalelse fra Agder fylkeskommune.
- Vendehammer på felles kjøreveg, f\_SKV2 er endret, og er dimensjonert for lastebil, ikke liten lastebil.

Planbestemmelsene:

- § 2.4: tatt inn bestemmelse om nettstasjon.
- § 3.1.1: Nye avsnitt knyttet til boligformålet BFS1:
  - o *Bebyggelsen skal ha en stedstilpasset form og materialvalg. Det skal fremgå av byggesøknaden at tiltakene er godt tilpasset landskapet og terrenget. Utomhusplan skal vedlegges byggesøknad og denne skal dokumentere hvordan tomt opparbeides, plassering av bygninger og murer m.m.*
    - o Grad av utnytting pr. tomt er BYA=200 m<sup>2</sup>, eksklusiv parkering.
    - o *Bygningene og alle detaljer på disse som taktekke, vinduer, dører, vindski mv., skal være i mørke jordfarger. Lyse og hvite kontraster tillates ikke.*
    - o Maks mønehøyde er endret fra maks 8,0 m til 7,0 m.
    - o Det er presisert at forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein i *stedlige farger.*

- § 3.3: Tatt inn følgende bestemmelse: *Det er tillatt å fjerne løse stein/fjell i område LF1 ifb. etablering av frisiktsone H140\_1.*
- § 5.9: *Godkjent byggeplan for veiltak hvor Agder fylkeskommune er eier/myndighet skal foreligge før arbeidene starter.*

Videre er det utarbeidet illustrasjoner av utomhusplan område for lek, f\_BUT1 og kart rammeplan for VA.

## **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 m<sup>2</sup>) 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 lekeplass og renovasjonsplass.

Det er tatt en rekkefølgebestemmelser som ivaretar ulike hensyn før bygging – teknisk plan for vann- og avløp, overvann og slokkevann. Videre kreves det godkjent byggeplan for veiltak før arbeidene starter.

Plassering av trafostasjon/nettstasjon er ikke avklart i planarbeidet, noe som ideelt sett burde vært avklart, jf. føringer fra teknikk- plan og naturutvalget 11.10.2022. Agder Energi har ikke gitt tilbakemeldinger ved oppstartvarsel og heller ikke kommet med uttalelse til det offentlige ettersynet. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at det er tatt inn tydelige bestemmelser (2.4) som gir klare føringer for etablering av nettstasjon innenfor alle arealformål i planområdet med unntak av lekeplass og ruinen av sommerfjøs. Etableringen må også følge gjeldende byggegrenser til vei.

### 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 m<sup>2</sup>. herav 1 parkeringsplass med størrelse 18 m<sup>2</sup> 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. Det tillates forstøtningmurer på inntil 2,0 meter 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 m<sup>2</sup> til drøyt 900 m<sup>2</sup>. I følge kommuneplanens bestemmelser skal min. MUA være 200 m<sup>2</sup> pr tomt.

Det er planlagt felles renovasjon for tomtene 4-7 på f\_BKT1. Her er det også vendehammer for søppelbilen. Fot tomtene 1-3 kan avfall hentes direkte eller de kan bli med på fellesrenovasjonen.

Det er planlagt et felles uteoppholdsareal på drøyt 400 m<sup>2</sup>. Lekearealet er omtalt i planbestemmelser og skal ha inngjerding, min. 3 lekeapparater og bord/benk. Dette

vil bidra til et godt og variert felles uteoppholdsareal og lekeplass for framtidige beboere i planområdet.

### Samferdselsanlegg, trafikk og trafikksikkerhet

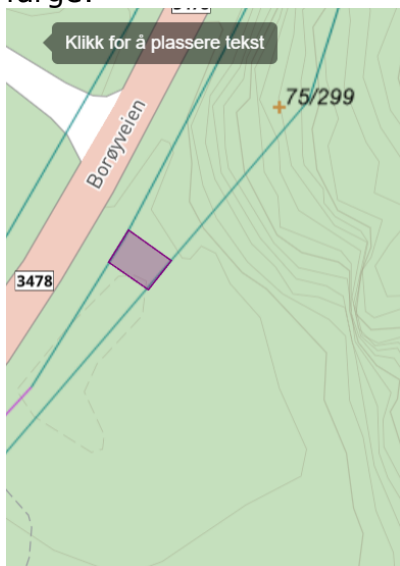
Felles kjørevei til boligtomtene tar av fra Borøyveien (fylkesvei 3478). Mellom tomt 3 og 4 skal det etableres vendehammer til søppelbil (lastebil). Fra atkomstveien er det inn- og utkjøring til hver tomt, angitt med piler i plankartet. Veien har maksimal stigning på 8 %, med unntak av to kortere partier 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 siktretanten. 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. Kommunedirektøren anser ikke frisksiktsonen 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 frisksikt mot sørvest, men kommunedirektøren vurderer den som akseptabel. Det er tatt inn bestemmelse hensynssone om maksimal terrenghøyde i sonen for frisksikt.

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 Gården. 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 trafikksikkerhet, vurderer kommunedirektøren det dit hen at Borøyveien kan tåle en såpass begrenset utbygging som planforslaget legger opp til uten at trafikksikkerheten blir vesentlig dårligere.

For å få til atkomstvei til boligtomtene, må veien gå over gnr 75 bnr 299 – her – lilla farge:



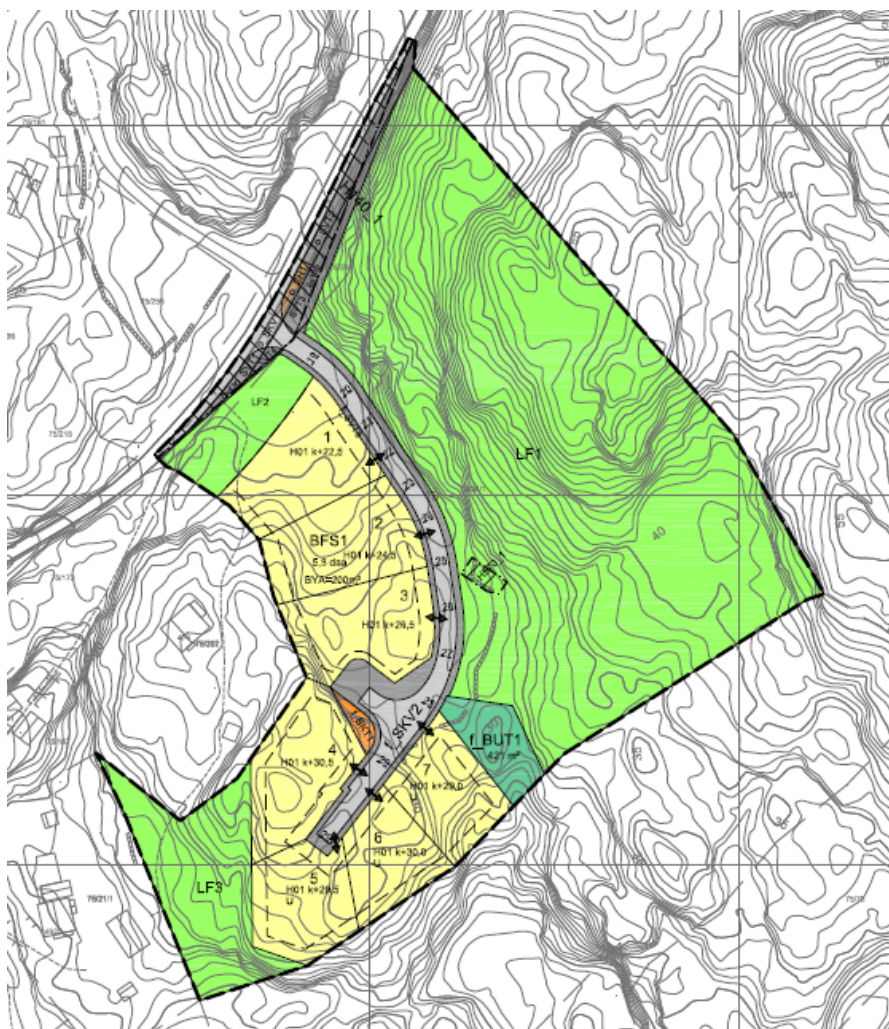
Kommunedirektøren vil opplyse om at regulant er i dialog med grunneier av gnr 75 bnr 299 om en løsning, noe som ideelt sett hadde vært avklart før vedtaksbehandling. Dette dreier seg om en veilengde på 5-6 meter som er nødvendig for å realisere byggeprosjektet. Administrasjonene har gitt tilbakemelding om at veiløsning er et forhold som må løses privatrettslig og er tiltakshavers/utbyggers risiko.

### Nærmiljø og friluftsliv

Planområdet ligger i nærheten av Gården - Dynge 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. Mot sør og øst er det 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, bortsett fra den sørvestligste delen som er bratt og avsatt til friluftsmål (LF3), jf. utsnitt av plankartet under:



Uteoppholdsarealet i område f BUT1 grenser direkte inntil LF1, 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.

Lengst mot sørvest 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. 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 i gamle dager, 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. Utbyggingen vil medføre terrenginngrep. Utbygging i et område som i dag består av naturterreng, og landskapsinntrykket vil dermed bli endret. Mot syd er tomtene plassert i det stigende terrenget i enden av daldraget, mens hellingen lengst sydvest i planområdet (mot eiendomsgrensen til gnr 75 bnr 21) er avsatt til friluftsmål.

Planlagte boliger lengst mot sørvest ligger i dag delvis skjermet bak skog og vegetasjon på naboeiendommer. Uten vegetasjon vil de fremste tomtene bli synlige fra omkringliggende eiendommer 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 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 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*. 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 friluftsmål, 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 før nye boliger kan tas i bruk. Videre er det naturområder innenfor planområdet som reguleres til friluftsmål. Skogområder i og utenfor planområdet vil være viktige kvaliteter for barn og unge.

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 ivaretatt 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 brannvann

Det er sammen med planforslaget lagt ved en overordnet rammeplan for VA som viser at borehull er det mest sannsynlige opplegget for VA md påkobling til kommunalt vann- og avløp, jf. vedlagt rammeplan datert 17.02.2023. Dette er tiltakshavers/utbyggers risiko å få på plass privatrettslig. Ideelt sett hadde det fulgt en teknisk plan sammen med planforslaget. Det gjør det ikke, men det er en tydelig rekkefølgebestemmelse (5.8) som sier at teknisk plan for VA, overvann og slokkevann må være godkjent før IG til tiltak innenfor byggeområdene.

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 for lastebil. Brannbil vil dermed ha adkomst til alle boligene, og kunne snu på vendehammer. Vannledning må ha tilstrekkelig kapasitet til å dekket kravet til brannvann for frittliggende småhusbebyggelse på 20 l/S.

### **Tidligere vedtak**

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

### **Gjeldende regelverk på området**

Plan- og bygningsloven - plandelen

### **Overordnede plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Veileder – Planlegging i sjøområdene - Kommunal- og moderniseringsdep. mai 2020

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 – 2021

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

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag – 1994

Regional planstrategi for Agder 2020-2024

Areal – og transportplan Arendalsregionen – 2019

### **Økonomi/gjeldende budsjettforutsetninger**

Planforslaget er privat.

### **Folkehelse**

Gode boligmiljøer fremmer god helse for kommunens innbyggere.

### **Alternative løsninger og konsekvenser**

Ingen alternativer.

### **Konklusjon**

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligbygging på gnr 75 bnr 34 på Borøya. Det forstås 7 nye boligtomter med tilhørende atkomstvei.

Planområdet er avsatt til boligformål i kommuneplanens arealdel, og utbyggingen anses dermed å være 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 i vesentlig grad.

Planforslaget legger opp til en passelig utbygging av området med syv tomter. Resten av planområdet avsettes til friluftformål, felles uteoppholdsareal med lekeapparater

og renovasjonsområde. Atkomstvei og byggetomter vil kreve terrenginngrep og bebyggelsen på tomt 4 og 5 vil være noe synlig fra ulike ståsteder. Summen av å redusere småkollene på tomt 4 og 5 med ca 2 meter, sette maksimal mønehøyde til 7 meter, forstøtningsmurer utføres i nautstein i stedlige farger, kreve jordfarger på bygningene og med Rendalsfjells ryggdekning, gjør at kommunedirektøren vurderer det dit hen at landskapsvirkningen av bebyggelsen kan aksepteres.

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. Landskapsbildet vil naturlig nok endre seg ved at en bygger ut et område som er ubebygget i dag, men utbyggingens strukturen er søkt tilpasset terrenget i tilstrekkelig grad.

De nærmeste eiendommene ved Gården vil naturlig nok bli noe berørt av utbyggingen, ved at et grønt naturområde nå blir endret til boligtomter. Planområdet deler ikke atkomst med disse nabotomtene, og området har også vært avsatt til boligformål i en lengre periode slik at utbyggingen må kunne forventes av nærmiljøet.

Totalt sett vurderer en at planforslaget har akseptable konsekvenser for ulike tema. Borøyveien er alle enige om at kunne vært utbedret, men dette er et større prosjekt som ikke denne reguleringsplanen løser. Vi løser heller ikke alle trafiksikkerhetsutfordringer i denne planen. 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.

Forholdet til naturmangfoldlovens prinsipper for offentlig beslutningstaking anses som redegjort for i planbeskrivelsen.

Kommunedirektøren anbefaler at kommunestyret vedtar detaljreguleringsplan for boligområde Borøya, gnr 75 bnr 34, planid 183, med plankart, bestemmelser og beskrivelse datert 17.02.2023. Vegplan- og lengdeprofil 17.02.2023, illustrasjonsplan 17.02.2023, illustrasjon lekeplass 17.02.2023 og rammeplan VA 17.02.2023 skal også følge reguleringsplanen. Vedtak av planen er på vilkår av at bestemmelsene endres på aktuelle punkter.

Tvedestrand, 02.03.2023

Kommunedirektøren