

Planinitiativ

Detaljregulering for del av gnr./bnr 75/34 Borøy

GENERELL INFORMASJON:

Kontaktinformasjon oppdragsgiver	Bjørn Inge Berthinussen E-post: bjorn.berthinussen@multikraft.no
Kontaktinformasjon konsulent	Stærk & Co as Lisbet Rake Zeiffert Tlf.: 90936620 E-post: lrz@staerk.no
Forslag til navn på plan	Detaljregulering gnr./bnr. 75/34, Borøy

PREMISSER OG REDEGJØRELSE FOR PLANARBEIDET IHT. FORSKRIFT OM BEHANDLING AV PRIVATE FORSLAG TIL DETALJREGULERING ETTER PBL, JF. FORSKRIFTENS § 1.

1. Bakgrunn

Bjørn Inge Berthinussen ønsker å sette i gang arbeid med regulering av eiendommen gnr./bnr. 75/34 på Borøy i Tvedestrand kommune i samsvar med formål i kommuneplanens arealdel.

2. Oversiktskart

Planområdet ligger på den sørlige delen av Borøy, v/ Borøyveien, sør for Rendalsfjell, fig. 1.

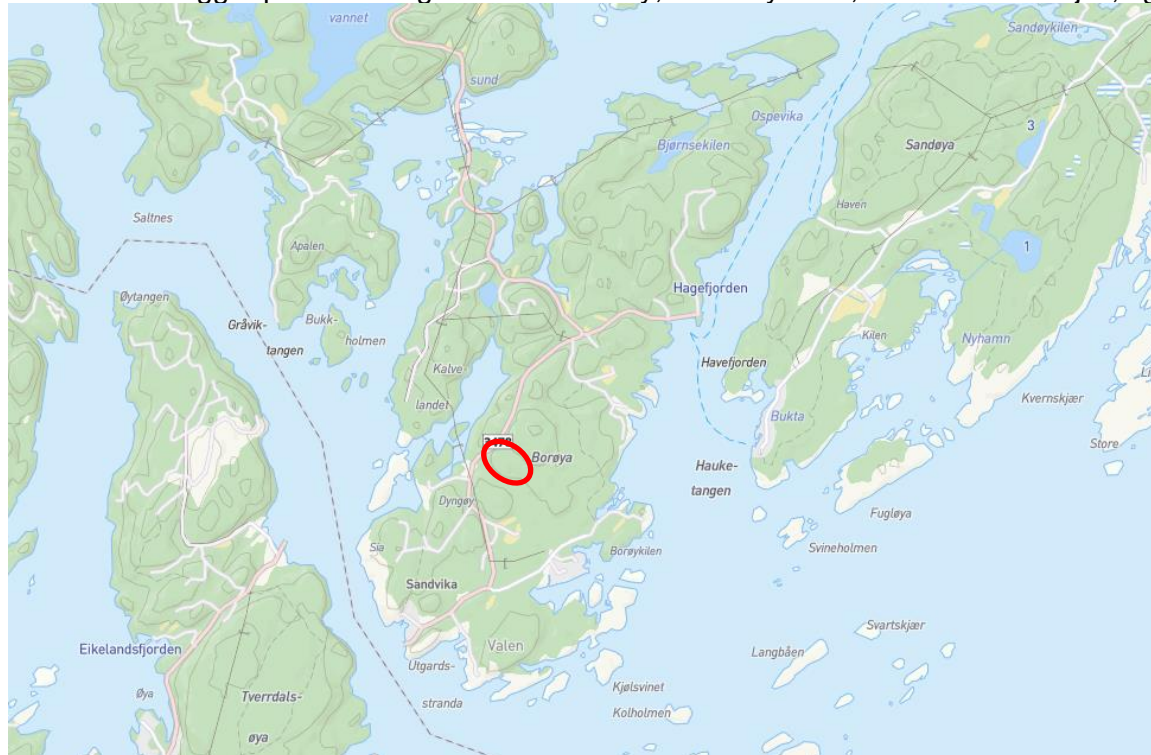


Fig. 1. Oversiktskart, med området som skal planlegges markert med rød sirkel
Grunnlagkart: Kartløsning for Tvedestrand kommune. <https://www.kommunekart.com/>

3. Formålet med planen

Hovedformålet med planleggingen er å tilrettelegge for boligbebyggelse. Det planlegges 7-10 nye enheter. På et areal ved sjøen vurderes en enkel veg hvor en kan kjøre ned og sette ut båt, og noe parkeringsareal.

4. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Forslag til planavgrensning er vist i fig. 2. Forslag til kunngjøringskart vedlegges.

Planområdet er på ~25 daa og omfatter hele eiendommen gnr./bnr. 75/34. Eiendommen har to teiger, en liten teig på ~1,5 daa ved sjøen, og en teig på ~23 daa på østsiden av Borøyveien. I tillegg er deler av gnr./bnr. 75/299 på østsiden av Borøyveien tatt med for å regulere inn avkjørsel/kryss til boligområdet. Boligbebyggelse planlegges på den del av eiendommen som ligger på østsiden av Borøyveien. For begge områdene er planavgrensningen lagt i senterlinje til Borøyveien, og følger ellers eiendomsgrensene til gnr./bnr. 75/34. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet i dag.

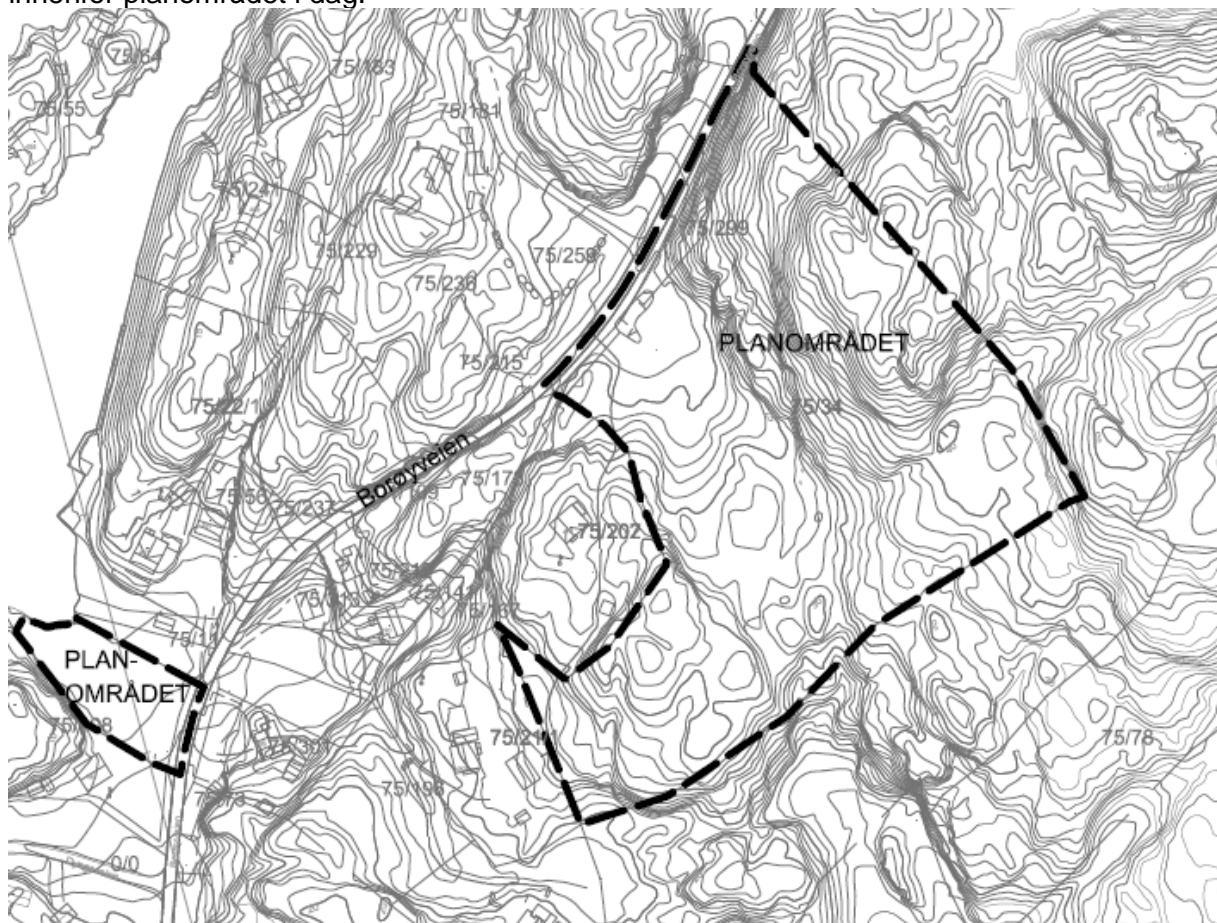


Fig. 2. Forslag til planavgrensning.

En vurderer at planen får mindre virkninger utenfor planområdet. Utbyggingen vil kunne få noe landskapsvirkning (se pkt. 8), og vil også medføre noe økning av trafikkmengde på Borøyveien.

5. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

I området på østsiden av Borøyveien planlegges det frittliggende boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsareal/lek og intern adkomstvei. Resterende areal i dette området vil bli regulert til grønnstrukturformål. Tomtene planlegges i de mindre kupertene syd og sydvest for Rendalsfjell. Selve fjellet vil bli regulert til grønnstruktur.

På arealene ved kilen planlegges det en enkel veg for å kunne kjøre ned og sette ut båt. Det planlegges også noe parkeringsareal på områdene mot veien.

6. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Utbyggingsvolumer og byggehøyder avklares som del av planprosessen. En ser i utgangspunktet for seg tradisjonelle eneboligtomter.

7. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Nye bygg skal planlegges etter TEK17.

8. Tiltakets virkning på, og tilpasning til landskap og omgivelser

Planområdet på østsiden av veien domineres av et markant daldrag som går nordvest-sydøst. Daldraget ligger mellom Rendalsfjell i øst, som går opp til kote +55 innenfor planområdet, og et terreng på vestsiden av daldraget som stiger opp til kote ~+30. Det ligger en fritidsbolig rett vest for planområdet, og flere bebygde tomter lenger vest langsmed Borøyveien. Nye boligtomter planlegges lagt i de lavereliggende områdene under Rendalsfjell. Mesteparten av tomtene vil ligge svært skjernet, og med lite/ingen innsyn fra omgivelsene. Noen av de høyereliggende tomtene kan bli noe synlig fra et større omland. Alle tomtene vil ha god støtte i omkringliggende terreng, og landskapsvirkningen vil være dempet.

Det planlegges ingen bebyggelse på tomten mot kilen, og heller ingen brygger. Det planlegges kun en enkel veg og noe areal for parkering. Tiltakene vil være synlig fra Borøyveien, og fra sjøarealene i kilen.

9. Forholdet til kommuneplan, gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, pågående planarbeid mv.

Planområdet på østsiden av Borøyveien er i gjeldende kommuneplan vist som framtidig boligområde, planid 143, jf. fig. 3. Området har vært avsatt til dette formålet gjennom flere rullinger av kommuneplanens arealdel. Området ligger utenfor 100-meters beltet til sjø..

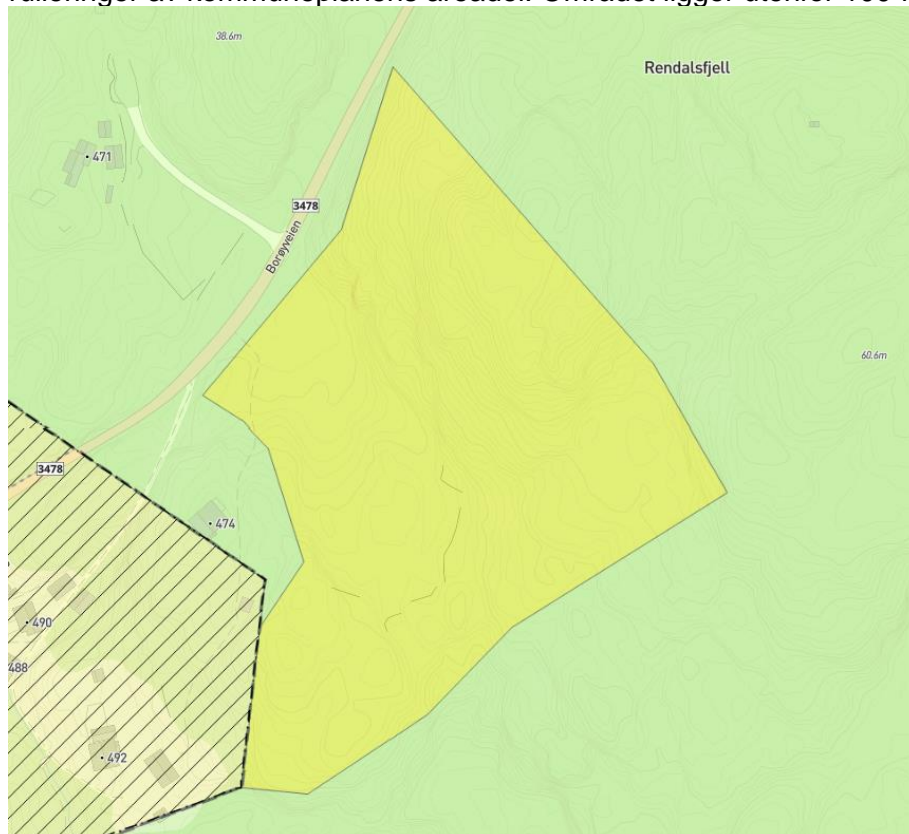


Fig. 3. Kommuneplanens arealdel. Planområdet er avmerket med gult byggeområde for boliger i k-plan.

Arealene ved sjøen er avsatt til byggeområde for nåværende boligbebyggelse på kommuneplanens arealdel, i tillegg til to hensynssoner og en faresone. Området er avsatt til hensynssone naturmiljø, pga. registrering av området som slåttemark, som er en utvalgt naturtype. I tillegg ligger området innenfor hensynssone bevaring av kulturmiljø. Det går en høyspentlinje over eiendommen, og området er derfor avsatt til faresone for høyspenningsanlegg.

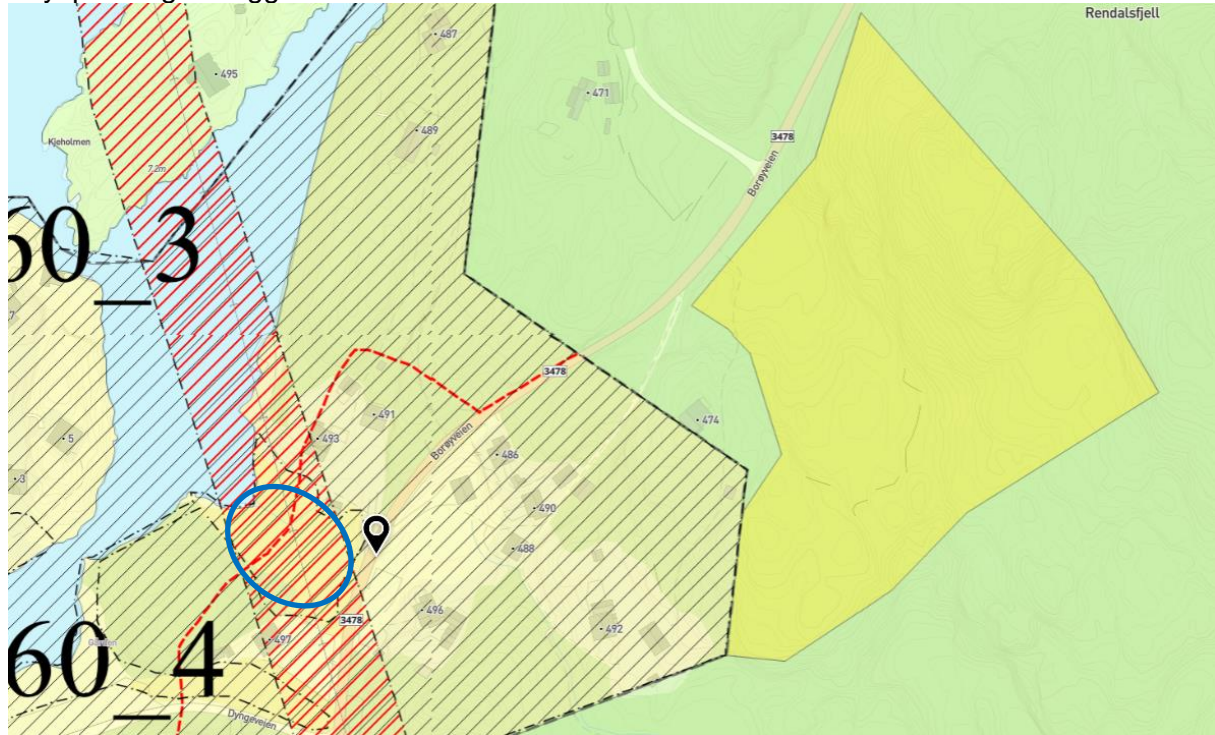


Fig. 4. Kommuneplanens arealdel. Området hvor det planlegges boligformål er avmerket med gult byggeområde for boliger i k-plan, og området ved sjø er grovt markert med blå sirkel.

Områdene er uregulert, og grenser heller ikke inntil andre reguleringsplaner

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Følgende tema må vurderes spesielt:

- Landskap: Se under pkt. 8 over.
- Naturmiljø-slåttemark (hensynssone)
- Kulturmiljø (hensynssone)
- Høyspentlinje (faresone)
- 100-metersbelte til sjø.

Konsekvenser for alle aktuelle tema vil bli utredet og beskrevet i planbeskrivelsen.

11. Hvordan samfunnssikkerheten skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) som en del av planprosessen

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesser som skal varsles om planoppstart

Aktuelle offentlige organer og andre interesser avklares på bakgrunn av høringsliste som normalt oversendes fra kommunen. Statens vegvesen, Fylkesmannen i Agder og Agder fylkeskommunen er offentlige organ som alltid får kunngjøringen, i tillegg til naboer og andre berørte grunneiere/naboer og evt. velforening i området.

13. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planarbeidet vil følge de vanlige prosesser for private detaljreguleringsplaner, jf. pbl kap. 12, herunder forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan- og bygningsloven. Planprosessen vil starte med oppstartsmøte med kommunen, og deretter kunngjøring om oppstart av planarbeid. Ved behov kan en stille opp på regionalt planforum møte. Dersom kommunen, eller andre parter ber om informasjonsmøte i fbm. kunngjøringen, eller i senere faser i planprosessen stiller gjerne tiltakshaver og konsulent opp på slikt møte. Tilsvarende stiller en gjerne opp på møte i regionalt planforum i fbm det offentlige ettersynet. Ved behov vil det bli avtalt møter med administrasjonen i kommunen under utarbeidelse av planen. Det vil være ønskelig med et møte med planavdelingen i fbm. innsending av planen til 1. gangs behandling.

14. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil bli ivaretatt

Tiltakene som planforslaget skal legge til rette for er i tråd med overordnet plan. Det vurderes ikke å være behov for konsekvensutredning jf. forskrift om konsekvensutredninger.

15. Oppsummering og konklusjon

Hovedformålet med planen er i tråd med overordnet plan, og arealene har vært avsatt til boligformål på kommuneplanens arealdel i en lengre periode. På denne bakgrunn ønsker en å sette i gang med planarbeid med de formål som framkommer av planinitiativet.

Arendal, 23.06.20



Lisbet Rake Zeiffert
Arealplanlegger

Vedlegg:

- Forslag til kunngjøringskart, datert 23.06.2020