

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

---

Planarbeidet ble varslet i brev av 15.12.20 med frist 22.01.21. Kunngjøring ble sendt til berørte parter/grunneiere, offentlige instanser og grupper/organisasjoner, i tillegg til annonse i Tvedestrandposten. Varsel om planarbeid ble også kunngjort på hjemmesidene til Tvedestrand kommune og Stærk & Co.

Det kom inn 8 merknader; 3 fra offentlige instanser og 5 fra privatpersoner. Alle uttalelsene er vedlagt planforslaget, og det vises i sin helhet til uttalelsene.

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

### Uttalelser fra offentlige myndigheter

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Agder fylkeskommune	Brev 25.01.21	<i>Fylkesrådmannen 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.</i>	Merknaden tas til orientering. Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, og det er lagt opp til en begrenset utbygging med kun 7 tomter.
		<i>Fylkesrådmannen fraråder å gå videre med arealene ved sjøen.</i>	Områdene ved sjøen er ikke tatt med i det videre planforslaget, og innspillet er dermed imøtekommet.
		<i>Fylkesrådmannen 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 iht gjeldende regelverk. I planen bør landskapsmessige og estetiske løsninger vurderes for å ivareta områdets egenart, og være en viktig premis 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.</i>	Planforslaget er i samsvar med formål og byggeområder på 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
		<i>Fylkesvei: nytt boligområde vil medføre økt trafikkmengde på fylkesveinettet. Borøyveien er smal og uten midtstripe. Det er ikke tilrettelagt for myke trafikanter. Anbefaler at det reguleres inn byggegrense mot fylkesvei på 20 m. Anbefaler at det foretas støyberegning.</i>	Merknaden tas til orientering.  Det er regulert inn byggegrense til fylkesvei på 20 m.  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

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

		<p><i>Anbefaler at adkomst til området utformes som kryss med tilhørende siktsoner. Siktsoner og utforming av avkjørsler/kryss er beskrevet i N100 fra 2019.</i></p> <p><i>På plankartet må det tegnes inn frisisiktsoner på avkjørsler/kryss.</i></p> <p><i>Innspill på tekst til reguleringsbestemmelser knyttet til frisisiktsoner.</i></p> <p><i>Skolevei må beskrives samt vurderes og/eller innarbeide tiltak som sikrer at skoleelevene får en trygg skolevei.</i></p>	<p>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 iht N100.</p> <p>Siktsoner er regulert inn.</p> <p>Det er tatt inn bestemmelser om frisisikt.</p> <p>Skolebarn må ta buss til skole. Dette er beskrevet i planbeskrivelsen.</p>
		<p><i>Kulturminner: varsel om arkeologisk registrering.</i></p> <p><i>Fylkeskommunen har ingen merknader til området avsatt til fremtidig boligbebyggelse øst for Borøyveien i forhold til nyere tids kulturminner.</i></p> <p><i>Fraråder tiltak i området ved sjøen.</i></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>Området mot sjøen er ikke tatt med i planforslaget.</p>
Statsforvalteren i Agder	Brev 22.01.21	<p><i>Viser til at selv om området er avsatt til bolig i kommuneplanen, så ligger området usentralt til i forhold til daglige gjøremål. Det er ca 9,5 km til skole og dårlig kollektivdekning. Borøyveien er smal og lite trafikkikker for gående og syklende. Området vil være bilbasert. Boligbygging vil være i strid med kommunens arealstrategi, og nasjonale føringer for arealplanlegging. Statsforvalteren ber</i></p>	<p>Innspillet tas til orientering. Det er ønskelig å få behandlet planforslaget som legger opp til en begrenset utbygging i området med kun 7 boligtomter. Kommunen har også som arealstrategi at hele kommunen skal tas i bruk.</p> <p>Boligtomtene er planlagt med utgangspunkt i landskapet i området, og de høyere liggende områdene opp mot Rendalsfjell er bevart og regulert inn med grønne formål.</p>

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

		<p>kommunen gjøre en ny vurdering av om aktuelle område bør tilrettelegges for boligbebyggelse. 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. Det er positivt at tomtene planlegges i de mindre kupertene 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. 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>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. 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.</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>
NVE	Brev 27.01.21	NVE har sendt kun generelle innspill til varsel om oppstart av planarbeid. Fokusområder er flom, erosjon, skred og overvann.	Aktuelle tema er omtalt i planbeskrivelsen. Det er et eget kap. som omhandler bla. overvannshåndtering og flom.

### Uttalelser fra andre

	Dato	Oppsummering av merknader	Forslagsstillers kommentarer
Gnr./bnr. 75/299 – eier Randi J. Martinsen.	Brev 26.01.21	Viser til kunngjøringskartet der en planlegger alt for mye inngripen i Randi J. Martinsen sin eiendom gnr./bnr. 75/299. Mener verdien på eiendommen	Ved kunngjøring om oppstart av planarbeid var planområdet større og omfattet bl.a. større deler av Martinsen sin eiendom på begge sider av Borøyveien.

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

<p>Brev fra Randi J. Martinsen, Rannveig Marthinsen (datter) og Jørn Hjalmar Martinsen (sønn).</p>		<p><i>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. 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 Dyngje.</i></p>	<p>Planområdet er nå redusert, og det er kun den aller første del av adkomstvei fra Borøyveien til boligområdet som går over gnr./bnr. 75/299. Det er ingen arealer som er tatt med på vestsiden av Borøyveien. Den del av avkjørsel 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. Kompensasjon må avklares dersom planforslaget blir vedtatt. Det planlegges tradisjonell frittliggende boligbebyggelse i området.</p>
<p>Aud og Anders Folkestad</p>	<p>Brev av 19.01.21</p>	<p><i>Eiere av gnr./bnr. 75/259 (på vestsiden av Borøyveien). De har klare innvendinger 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.</i></p>	<p>Planområdet er nå redusert og alt areal på vestsiden av Borøyveien på 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. En tar til orientering at eier av bnr. 259 ønsker å redusere antall enheter. Det er likevel ønskelig å få behandlet et planforslag med 7 boligtomter.</p>
<p>Jens J. Langballe</p>	<p>Brev av 15.12.20</p>	<p><i>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.</i></p>	<p>Merknaden tas til orientering. Området ved sjøen er tatt ut av planforslaget.</p>

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

<p>Gnr./bnr. 75/21 Henrik Andersen Sveinsson, Jørgen Andersen Sveinsson og Vilde Sveinsson</p>	<p>Brev 19.01.21</p>	<p><i>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.</i></p> <p><i>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 skjemmer landskapet. Eiendommene i området ligger naturlig skjermert 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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Viser til at veien på øya er smal og har hverken fortau eller sykkelfelt. Det er senere år blitt mange flere boenheter på øya og trafikken har økt i</i></p>	<p>Planinitiativet er vagt i den forstand at en på det tidspunkt ikke hadde startet detaljplanlegging av utbyggingen.</p> <p>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.</p> <p>Fylkeskommunens kulturvernavdeling 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 ivaretatt 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.</p> <p>Det er riktig at veien på øya er smal og ikke har tiltak for myke 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</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## OPPSUMMERING OG KOMMENTARER TIL INNKOMNE MERKNADER VED KUNNGJØRING

		<p><i>betydelig grad. Det bør være en klar forutsetning med nye boliger at Borøyveien må utvides med fortau/sykkelsti.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p>	<p>vises til at boligformålet er i samsvar med kommuneplanens arealdel. Det er ikke stilt noe rekkefølgekrav om fortau eller sykkelsti. En registrerer merknaden fra grunneierne ang. overvann.</p> <p>Innspillene er kommentert ovenfor. De er ønskelig å få behandlet et planforslag med 7 boligtomter.</p>
Olaf B Siljedal		<p><i>Har kun kommentarer til områdene ved sjøen.</i></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>