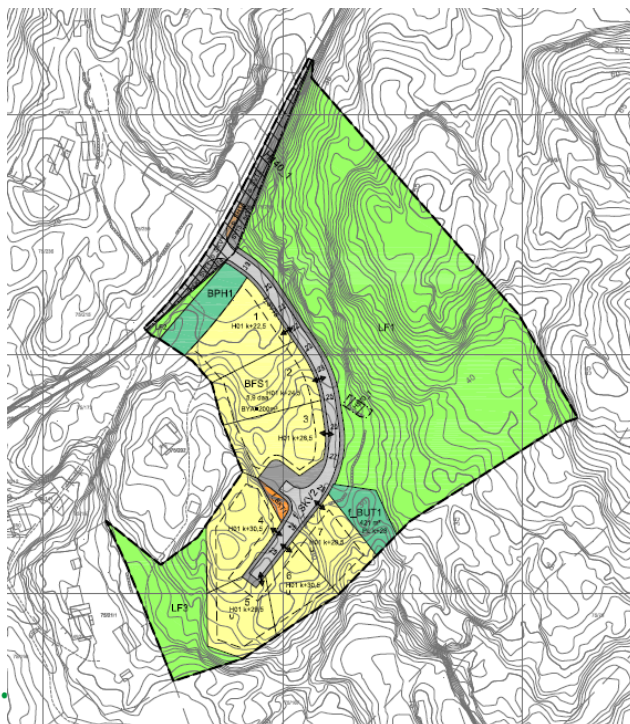


Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan for boligområde Borøya – gnr./bnr. 75/34 Tvedestrand kommune



Dato
19.09.22

Prosjektnummer
200670

Gradering
Åpen

Oppdragsgiver
Berthinussen Eiendom AS

Oppdragsgivers representant
Bjørn Berthinussen

0	19.09..22	Utarbeidelse av planbeskrivelse	Lisbet Rake Zeiffert	
Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet av	Kontrollert av

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn og formål	4
2.	Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	4
3.	Gjeldende planstatus, overordnede føringer og planprosess	4
3.1	Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer	4
3.1.1	Nasjonale mål	4
3.1.2	Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging	5
3.1.3	Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen	5
3.1.4	Lover	5
3.1.5	Forskrift om konsekvensutredning	5
3.2	Kommunale planer og føringer	5
3.3	Oppstartsmøte	6
3.4	Varsel om oppstart og planprosess	6
3.5	Innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer	6
3.6	Medvirkning	7
4.	Planforslaget	7
4.1	Generelt om plandokumentene	7
4.2	Planavgrensning	7
4.3	Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen	9
4.3.1	Bebyggelse og anlegg	9
4.3.2	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	11
4.3.3	Friluftsmål	14
4.3.4	Hensynssoner	14
5	Konsekvenser av planforslaget	15
5.1	Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming	15
5.1.1	Nærmiljø	15
5.1.2	Barn og unges interesser	16
5.1.3	Friluftsliv og folkehelse	17
5.1.4	Universell utforming	17
5.2	Landskapsbilde og landskapsestetikk	18
5.3	Kulturminner og kulturmiljø	21
5.4	Naturmangfold	22
5.4.1	Vurderinger knyttet til naturmangfoldloven	23
5.5	Vanressursloven og vannressursforskriften	23
5.6	Naturressurser	24
5.7	Trafikk; trafikkavvikling og trafikksikkerhet	24
5.8	Tekniske anlegg	25
5.9	Risiko- og sårbarhetsanalyse	26
6	Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen	28
7	Forslagsstillers oppsummering av planforslaget	28
8	Vedlegg	29

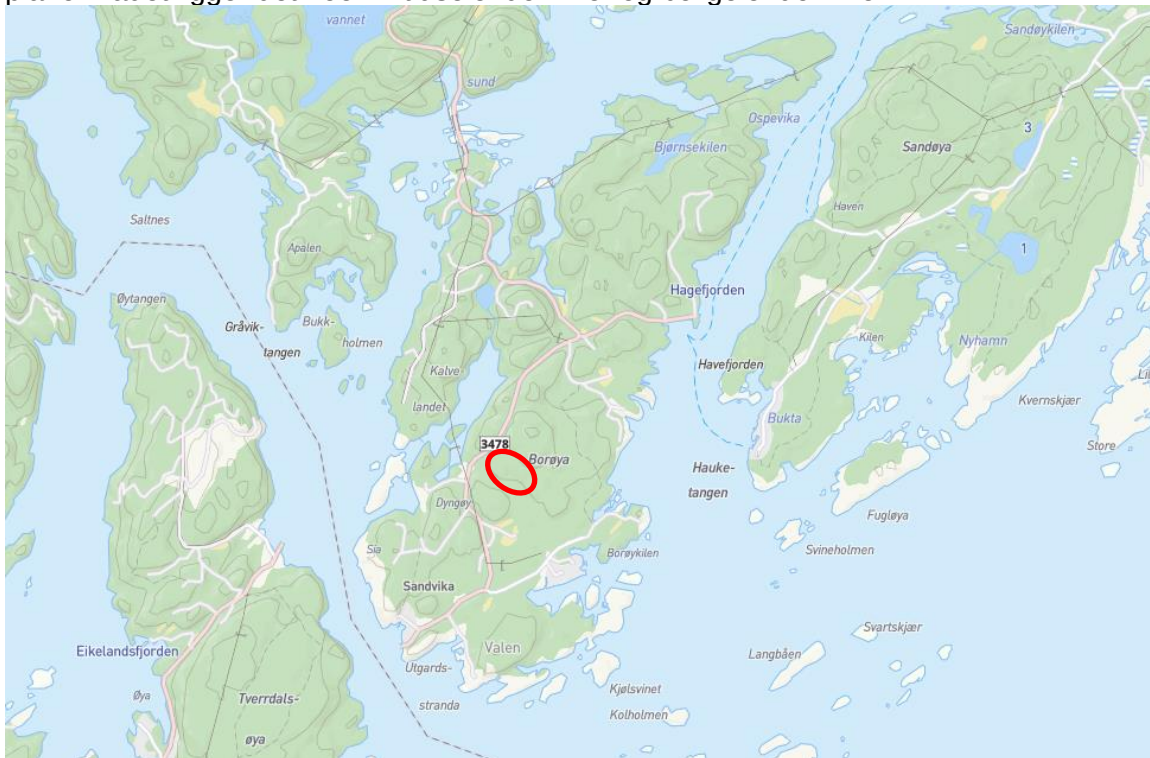
1. Bakgrunn og formål

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boligformål for 7 boligtomter innenfor deler av eiendommen gnr./bnr. 75/34 på Borøy.

Det er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Berthinussen Eiendom AS

2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

Planområdet ligger på den sørlige delen av Borøy, v/ Borøyveien, sør for Rendalsfjell, jf. Figur 1. Ved kunngjøring om oppstart tok en med en teig på ~1,5 daa ved sjøen. Denne teigen er tatt ut av planen i det endelige forslaget. En regulerer nå kun inn teigen på ~23 daa på østsiden av Borøyveien. Det er ingen bebyggelse innenfor planområdet, og området består av naturterreng. Området vil få adkomst fra fv 3478 Borøyveien. Sør og vest for planområdet ligger det noen fritidseiendommer og boligeiendommer.



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

3. Gjeldende planstatus, overordnede føringer og planprosess

Kapittelet omhandler planer og føringer på ulike nivå i forvaltningen som planarbeidet må forholde seg til.

3.1 Nasjonale mål, lover, forskrifter og retningslinjer

3.1.1 Nasjonale mål

Overordnede politiske mål omtalt i stortingsmeldinger, handlingsplaner, direktiver og konvensjoner skal legges til grunn ved planleggingen. Dette gjelder blant annet mål om redusert klimautslipp, redusert transportbehov, estetiske hensyn til landskapet, alle skal ha

muligheter for friluftsliv, sikring av biologisk mangfold, sikring av et representativt utvalg av kulturminner og kulturmiljøer, redusert omdisponering av de mest verdifulle jordbruksressursene, tilgjengelighet for alle mv.

Relevans for planarbeidet: De fleste forholdene over er omtalt i kap. 5 Konsekvenser av planforslaget.

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

Målet med planretningslinjene er å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Utbyggingsmønstre og transportsystem bør legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

3.1.3 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen

Formålet med rikspolitiske retningslinjer for barn og unge i planleggingen er å:

- a) Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- b) Gi kommunene bedre grunnlag for å innlemme og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- c) Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

3.1.4 Lover

I tillegg til plan- og bygningslovens (pbl) vil planforslaget måtte forholde seg til en rekke sektorlover (f. eks. naturvernloven, kulturminneloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven) som har bestemmelser om disponering og utforming av arealer.

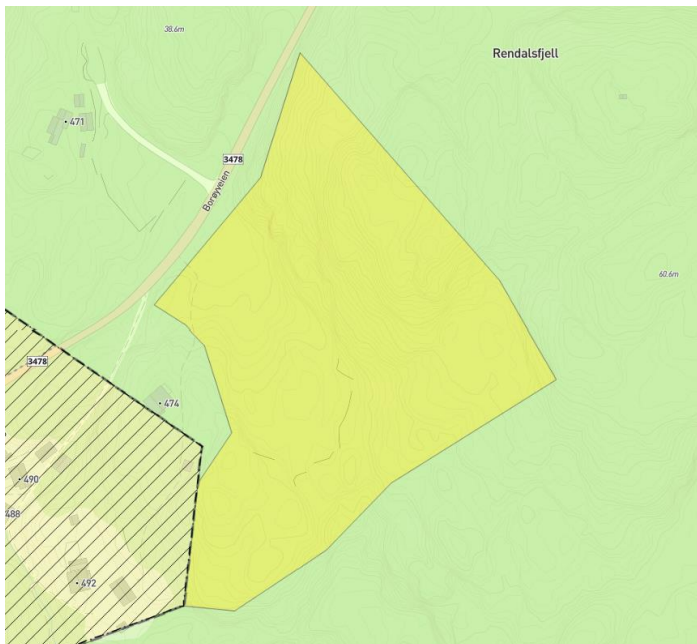
3.1.5 Forskrift om konsekvensutredning

Det er avklart at planarbeidet ikke utløser krav om konsekvensutredning etter pbl. § 12-3 tredje ledd, jf. § 4-2 og forskrift om konsekvensutredning, da formålet med planen er i samsvar med overordnet plan.

3.2 Kommunale planer og føringer

3.2.1 Kommuneplan

Planområdet er i gjeldende kommuneplan vist som framtidig boligområde, planid 143, jf. Figur 2. Området har vært avsatt til dette formålet gjennom flere rullinger av kommuneplanens areadel. Området ligger utenfor 100-meters beltet til sjø.



Figur 2 Kommuneplanens arealdel. Planområdet er avsatt til byggeområde for boliger i k-plan.

Kommuneplanens arealdel er under revisjon. Planprogram ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre i møte 16.02.21. På grunn av stor saksmengde i plan- og byggesaksavdelingen er planarbeidet foreløpig satt på pause og vil starte opp igjen høsten 2022.

Kommuneplanens samfunnsdel ble vedtatt i Tvedestrand kommunestyre i møte 06.02.2018. I kommuneplanens samfunnsdel er det bl.a. nedfelt en målsetning om at hele kommunen skal tas i bruk, og at hele Tvedestrand skal legges til rette at Tvedestrand er en god bokommune med trygge oppvekstvilkår.

Området er uregulert, og grenser heller ikke inntil andre reguleringsplaner.

3.3 Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunen 21.08.20. Referat fra møtet var vedlagt kunngjøringen, og er tilgjengelig på kommunens hjemmeside.

3.4 Varsel om oppstart og planprosess

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 ble sendt inn et planforslag til kommunen til 1. gangsbehandling 10.05.22. Det er avholdt møter med administrasjonen i Tvedestrand kommune i august og september 2022, og det er nå utarbeidet et planforslag med kun 7 boligtomter, istedenfor 10 tomter som var forslått i planforslaget i mai 2022.

3.5 Innkomne merknader og forslagsstillers kommentarer

Ved kunngjøring om oppstart av planarbeid kom det inn 8 merknader; 3 fra offentlige instanser og 5 fra privatpersoner. Alle uttalelsene er vedlagt planforslaget, og det vises i sin helhet til uttalelsene. Sammendrag av alle merknader med kommentarer fra plankonsulent ligger som eget vedlegg til planforslaget.

3.6 Medvirkning

Det har ikke vært avholdt egne informasjonsmøter i forbindelse med kunngjøringen. Dersom kommunen ønsker å avholde informasjonsmøte i forbindelse med det offentlige ettersynet, stiller tiltakshaver og plankonsulent seg positive til det.

En stiller seg også positiv til å delta på møter i kommunen, og på regionalt planforum i forbindelse med det offentlig ettersyn.

4. Planforslaget

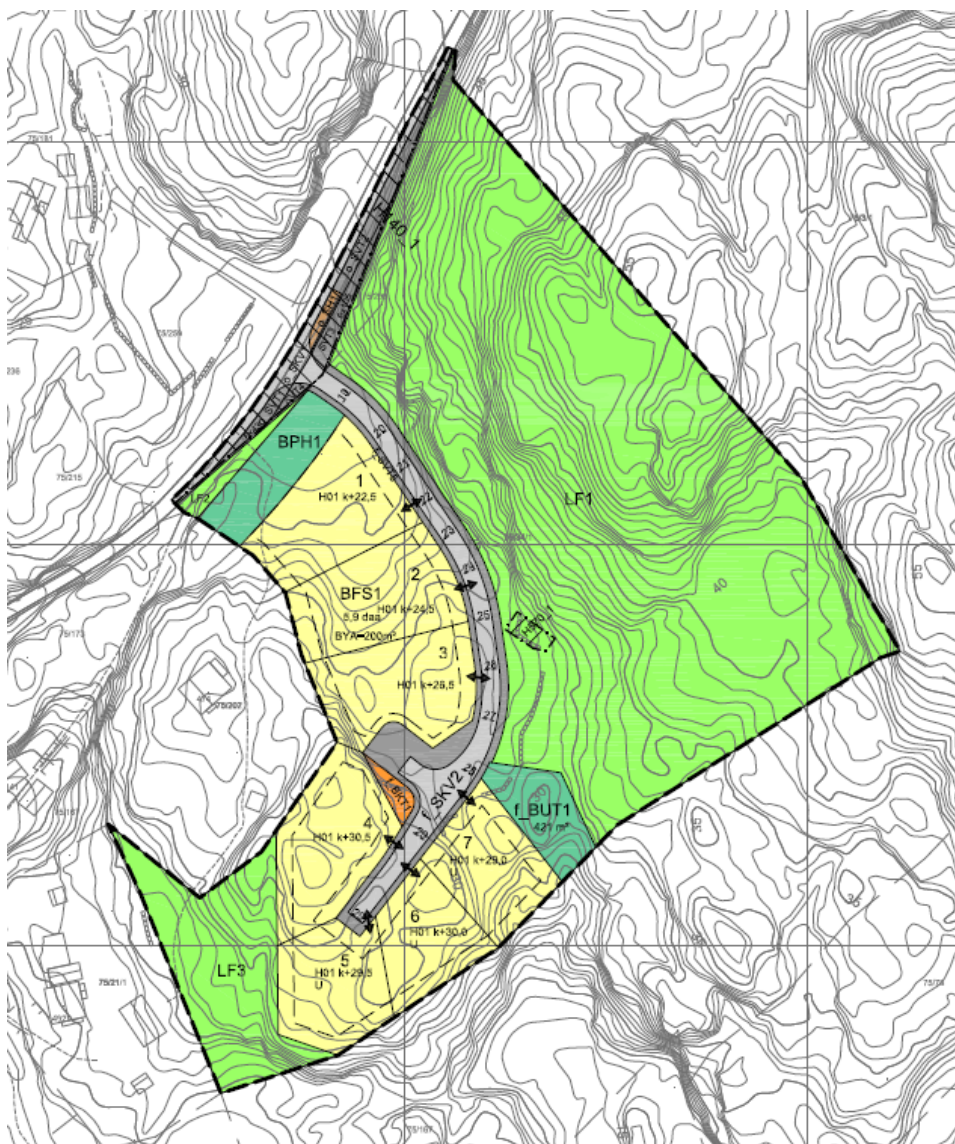
4.1 Generelt om plandokumentene

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljreguleringsplan, jf. plan- og bygningsloven (PBL) § 12-3 av 2008. Arealformål og hensynssoner er angitt iht. §§ 12-5 og 12-6. Bestemmelser er utarbeidet iht. § 12-7. Denne planbeskrivelsen er utarbeidet iht. PBL § 4-2.

Planforslaget er utarbeidet ved hjelp av digitalt kartgrunnlag (vektordata) i Euref koordinatsystem med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Focus Arealplan 2021 og er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.2.

4.2 Planavgrensning

Planavgrensningen omfatter nå kun den del av eiendommen som ligger på østsiden av Borøyveien, og ingen arealer ved sjøen. Hele planområdet ligger utenfor 100-metersbelte til sjøen. Planområdet er på ~23 daa, jf. plankartet under i Figur 3. En mindre del av gnr./bnr. 75/299 på østsiden av Borøyveien, er tatt med der avkjørsel til planområdet er foreslått, inkludert siktsone. I tillegg er planavgrensningen lagt i senterlinje til Borøyveien.



Figur 3 Forslag til plankart for Borøy, gnr./bnr. 75/34.

Nedenfor følger en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Symbol	Areal (m ²)
Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS	5856
Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon	f_BKT	74
Uteoppholdsareal	f_BUT	421
Parsellhage	BPH1	523
Samferdselsanlegg og infrastruktur		
Kjøreveg	o_SKV f_SKV	1146
Annen veggrunn – tekniske anlegg	o_SVT	1128
Holdeplass/plattform	f_SVT	36
Landbruk-, natur- og friluftsmål		
Friluftsmål	LF1-LF2	13975
Sum		23158

Tab. 1 Arealoversikt over de ulike reguleringsformål.

4.3 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

4.3.1 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1

Det er regulert inn 7 tomter innenfor planområdet til frittliggende småhusbebyggelse, BFS1. Formålet BFS1 er på totalt 5,9 daa. Formålet frittliggende småhusbebyggelse hjemler både eneboliger og to-mannsboliger. Det er tatt inn i bestemmelsene at det tillates maks 7 boenheter innenfor planområdet. Det er mest aktuelt å oppføre eneboliger. Dette er også vist i alle illustrasjonene som er vedlagt planforslaget.

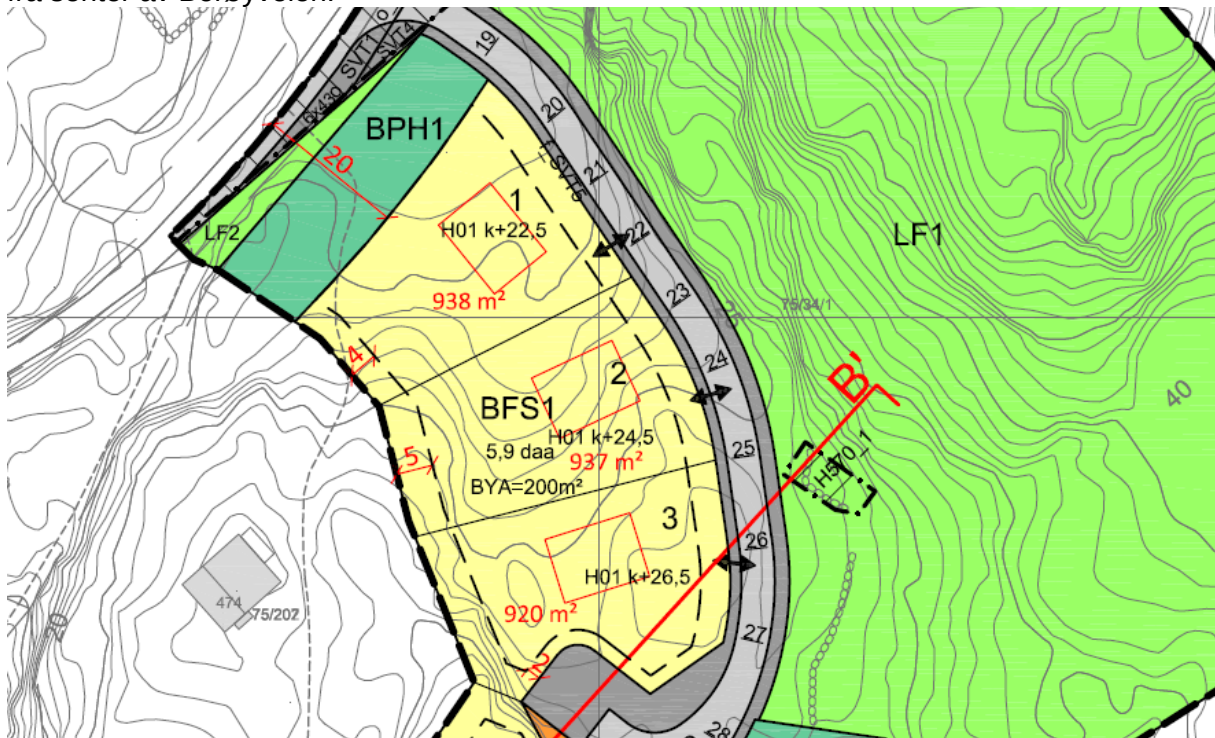
Det er regulert inn tomtegrenser og byggegrenser på plankartet. I tillegg er det regulert inn kotehøyde på første hovedetasje = H01 på plankartet, med et slingeringsmonn på +/- 0,5 m.

Det er også tatt inn i bestemmelsene at maks mønehøyde fra ferdigplanert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bolighus = 8,0 meter. Det er også tatt inn bestemmelse om saltak på boliger og garasje.

Tomtene varierer i størrelse fra 628 m² til 949m². Det er tatt inn bestemmelse om grad av utnytting pr. tomt på BYA=200 m².

Det er tatt inn parkeringsdekning på minimum 2,0 p-plasser for personbiler på hver tomt, iht. vegnormen til Tvedestrand kommune, og tilbakemelding fra kommunen i oppstartsmøte.

Tomtene 1-3 ligger i daldraget som stiger fra Borøyveien og sørover, jf Figur 4. De tre tomtene varierer i størrelse fra 920 m² – 938 m², og boligene er planlagt med kotehøyde på første hovedetasje (H01 fra k+22,5 til +26,5. Den nordre tomten ligger i en avstand på 20 m fra senter av Borøyveien.



Figur 4 Utsnitt av illustrasjonsplan som viser tomtene tomtene 1-3.

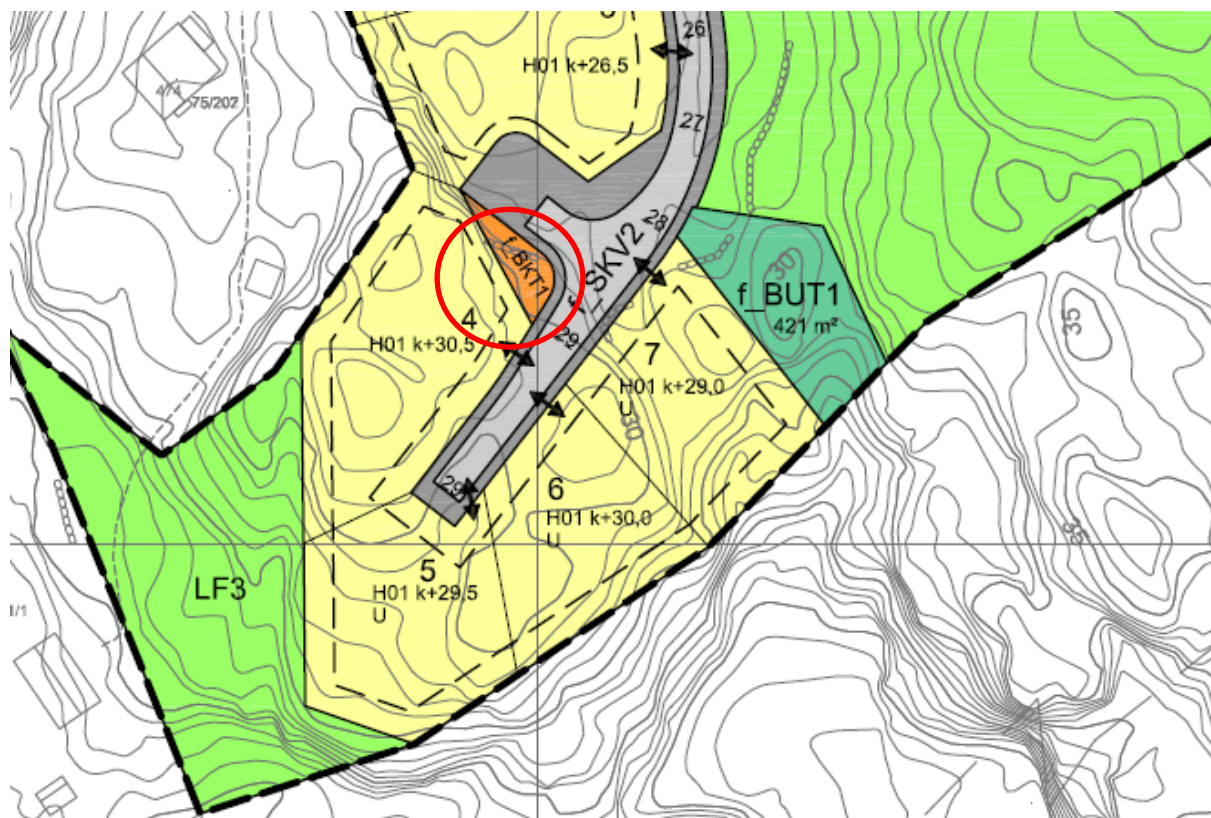
Tomtene 4-7 ligger i den sørvestlige delen av planområdet. og boligene er planlagt med kotehøyde på første hovedetasje (H01) på mellom k+29,0 til +30,5. Tomtene 5-7 kan etableres med underetg., men det er ikke krav om dette da det også vil være mulig å etablere boliger på tomtene uten underetg. Det er åpnet opp for at det kan etablers

forstøtningsmur i naturstein mellom tomtene på maks 2,0 m synlig del. For tomtene 5-7 kan det etableres forstøtningsmur utenfor byggegrensene. Det er krav om minimum 2,0 p-plasser for personbil pr. tomt.

Det er noe variasjon i tomtestørrelsene, noe som innebærer at det kan passe for ulike typer boliger, og både for de som ønsker større tomter, og de som vil ha noe mindre tomter. En vil dermed kunne få en god variasjon av boliger, og familier som vil etablere seg i dette området.

Øvrige kommunaltekniske anlegg-renovasjon, f_BKT1

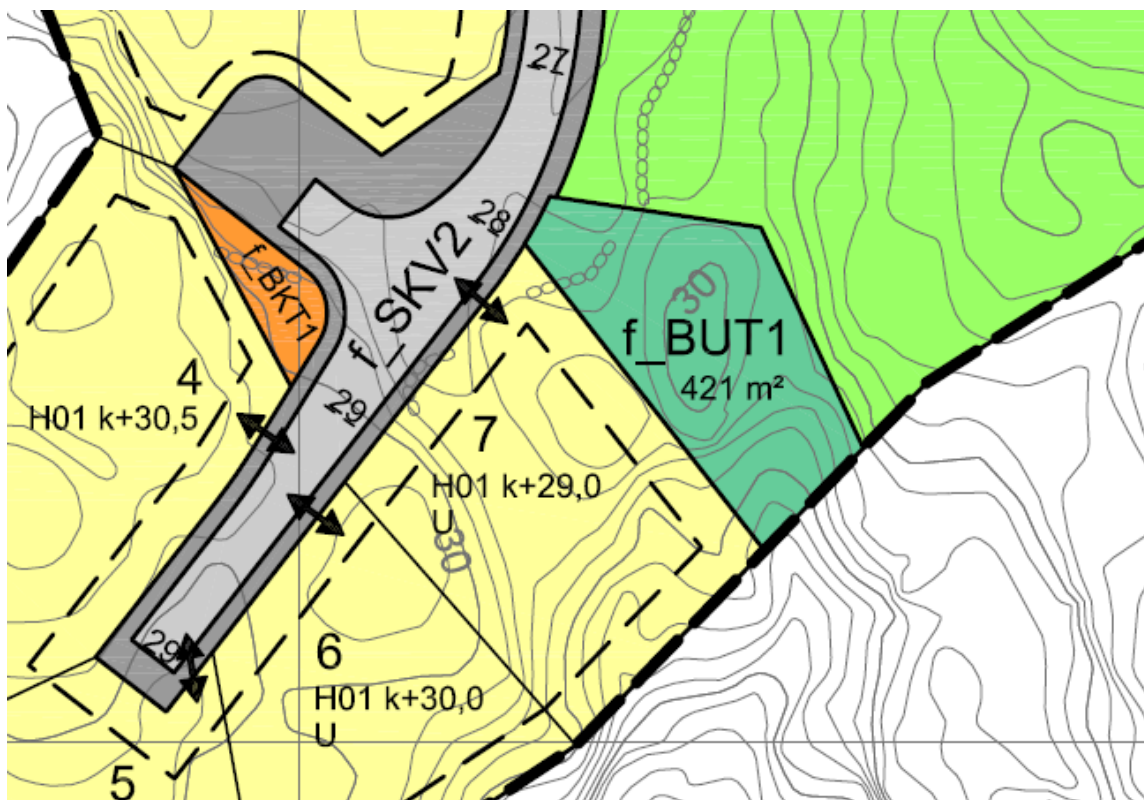
Det regulert inn et område for kommunaltekniske anlegg-renovasjon ved vendehammer, område f_BKT1, jf. Figur 5 Vendehammer er foreslått i dette området, da den ville vært mer krevende å etablere både arealmessig og terrengmessig i enden av adkomstveien. Renovasjonsbil kan dermed ikke kjøre til enden av veien og snu, men må snu i vendehammer. De sørligste tomtene, tomt 4-7 må derfor få mulighet til felles renovasjonsløsning i nærheten av vendehammer. Alternativt kan de ha renovasjon ved boligen, men trille renovasjonsdunker til område f_BKT1 på hentetid. Område f_BKT1 er felles for de nevnte tomtene 4-7. Tomtene 1-3 kan ha renovasjon ved boligene.



Figur 5 Utsnitt av plankartet som viser område for felles renovasjon, f_BKT1. Området markert med rød sirkel.

Uteoppholdsareal, f_BUT1

Sentralt i planområdet er det regulert inn et område på 421 m² til formålet felles uteoppholdsareal, f_BUT1, jf. Figur 6.



Figur 6 Utsnitt av plankartet som viser plassering av felles uteoppholdsareal, f_BUT1.

Området er felles for alle boligene innenfor planområdet. Området ligger sentralt i planområdet, og grenser direkte inntil friluftsformålet LF1 som er regulert inn i nordøstre del av planområdet. Uteoppholdsarealet er tenkt benyttet som en kombinasjon av lekeplass og møteplass for alle boenhetene. Reguleringsbestemmelsene stiller krav om at minimum 70 m² skal etableres som lekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn. Resterende del kan være naturterreng, eller en kan etablere akebakke el. andre tiltak i området. Det er krav om at det skal etableres sitteplasser for voksne og barn. Innenfor området ligger det noen steinmurer som vil bli fjernet ved opparbeiding av området.

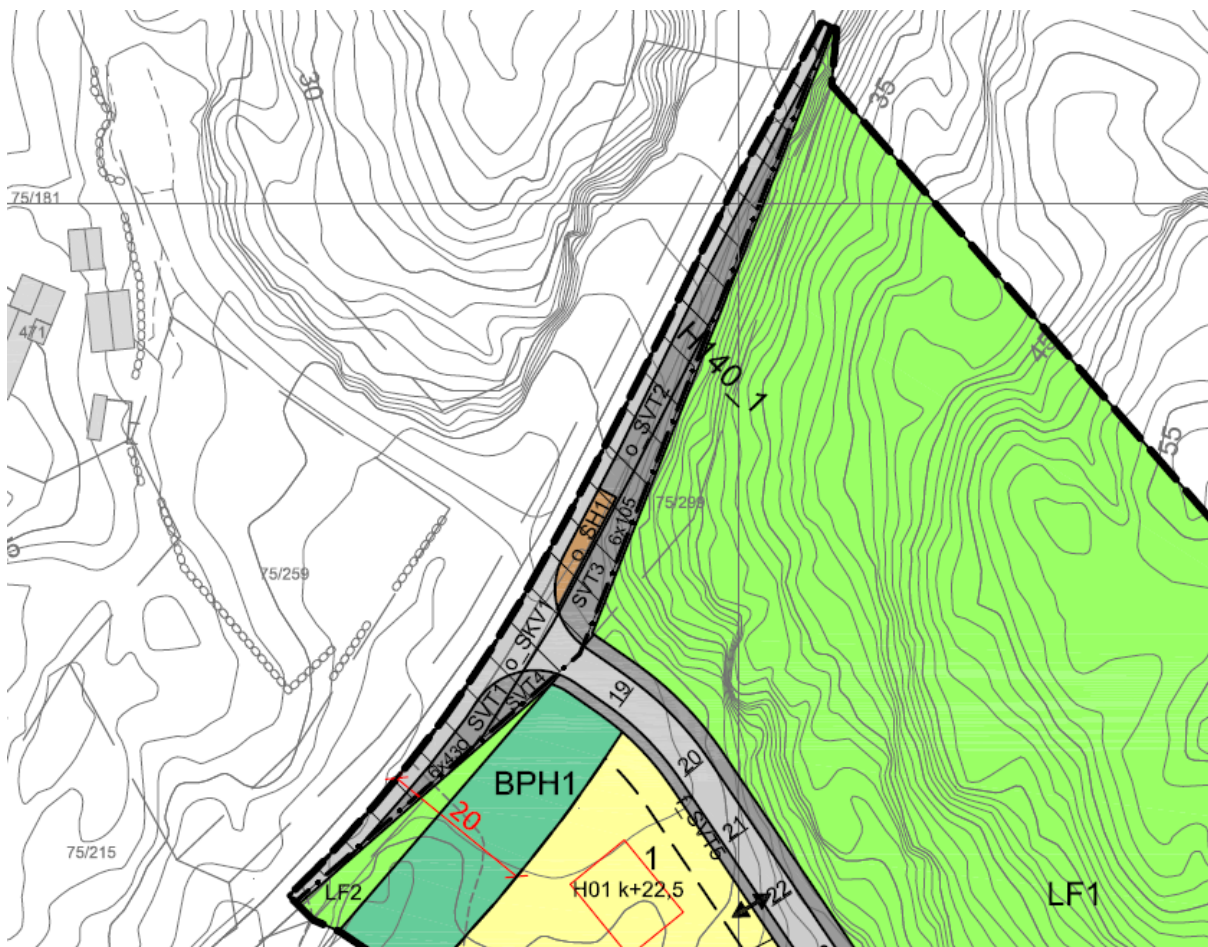
Parsellhage, BPH1

Kommunen har ønsket at et område mellom fylkesveien og byggeområde/boligtomt 1 skal reguleres til parsellhage. Området er regulert inn med privat eierform, og kan benyttes som parsellhage for beboerne i området. Det er tatt inn i bestemmelsene at det ikke tillates bygninger innenfor området.

4.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg, o_SKV1, f_SKV2

Borøyveien, fv 3478, er regulert inn som offentlig kjøreveg o_SKV1, jf. Figur 7. Det er ikke lagt opp til noe endring av fylkesveien, men veien er tatt med for å vise bl.a. siktlinje/i-sone og hvor avkjørsel til boligområdet er foreslått. Nærmeste byggeområde er plassert 20 m fra senter på Borøyveien, slik at de ikke legges opp til tiltak innenfor byggegrensen mot fylkesveien, utenom parsellhage som kommunen har ønsket.



Figur 7 Utsnitt av plankartet som viser Borøyveien, og første del av adkomstvei f_SKV2.

Adkomstvei til planområdet er regulert inn som felles kjøreveg, f_SKV2. Veien er felles for alle boenhetene innenfor planområdet. Veien er utformet som FA2 vei iht Tvedestrand kommunes veinorm, jf. fig 8.

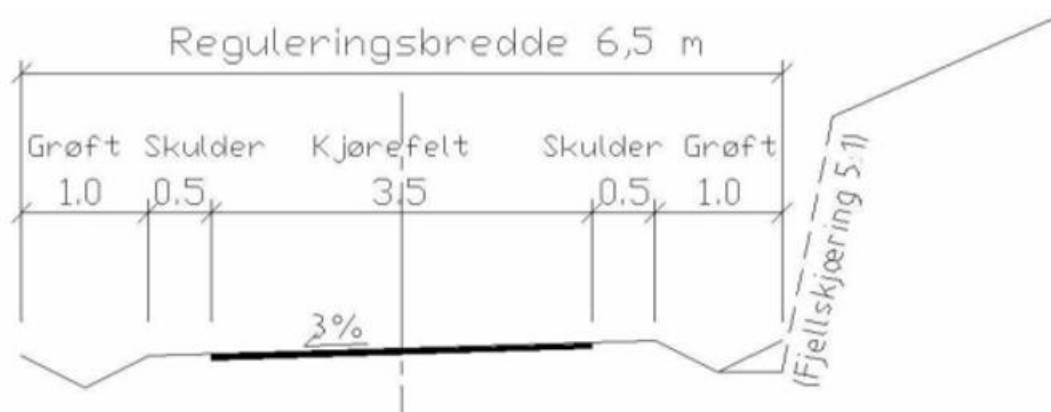
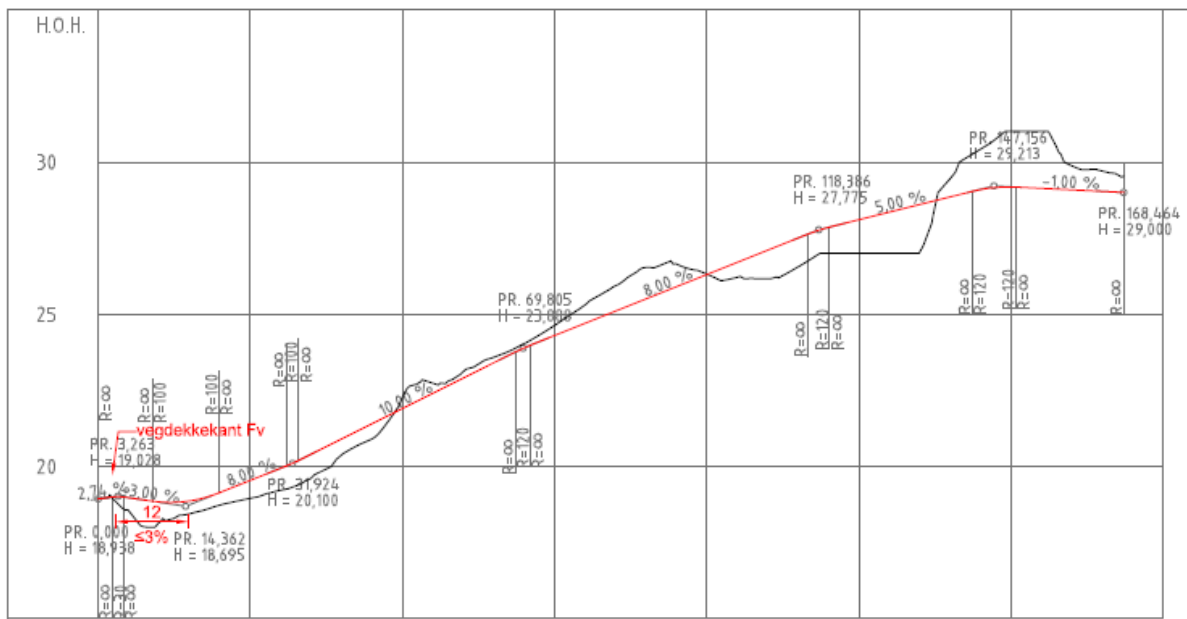


Fig. 8 snitt av planlagt adkomstvei.

Veien har maks stigning 8%, med unntak av to kortere partier med stigning 10%. Dette er gjort for å minimere terrenginngrepene. Det er vedlagt lengdeprofil for veien, jf. Figur 8.

Vendehammeren er utformet for liten lastebil etter kravene i N100.

Det er vurdert til at avkjørselen vil ha en ådt på litt under 50, og dermed ikke krav til utforming som kryss. Vegens vertikalkurvatur er imidlertid utformet som for kryss, slik at en god påkobling til fylkesveg er ivarettatt.



Figur 8 Lengdeprofil for felles kjøreveg f_SKV2.

Siktsonene er utformet som avkjørsel. Sikten mot øst kan tilfredsstilles ved å gjøre tiltak i terrenget innenfor sikttrekanten. Sikten mot vest er ikke tilfredsstillende i hele vertikallinjen ved stoppsikt 105 m. Høybrekk i vegbanen gjør at faktisk sikt er 6x43. Ved objekthøyde 25 cm er det fri sikt fra øyehøyde i avkjørsel til veibanen i en lengde på ca 43 meter, dette er nesten tilsvarende stoppsikten for 50 km/t. Avkjørsel ligger i 80-sone, men omtrent halve siktsonen ligger i 50-sone. En stoppsikt på 105 m er derfor ikke realistisk da faktisk fart ved avkjørselen vil være under 80 km/t. Starten på 80-sonen vil være synlig fra avkjørselen, og en vil ha sikt til kommende kjøretøy når de har en fart på 50 km/t. Siktkontroll er tatt med høyder fra kartgrunnlag og gir ikke nøyaktige forhold.

Det er regulert inn avkjørselspil til alle eiendommene fra felles kjøreveg f_SKV2. Det er tatt inn i bestemmelsene at det er en justeringsadgang på 2,0 m i hver retning målt fra avkjørselspil.

Annen veggrunn – tekniske anlegg, o SVT1-o SVT2, SVT3-SVT4, f-SVT5-f

Langsmed Borøyveien er det regulert inn to områder for annen veggrunn – tekniske anlegg med offentlig eierform, o-SVT1-o SVT2. Dette er den del av annen veggrunn som ligger på offentlig eiendom.

I tillegg er det regulert inn to områder for privat annen veggrunn, SVT3-SVT4, som ligger på eiendommen 75/299 som omfatter del av siktsonene.

Langsmed felles adkomstveien, f_SKV2 er det regulert inn felles annen veggrunn på hver side av veien, f_SVT5-f.

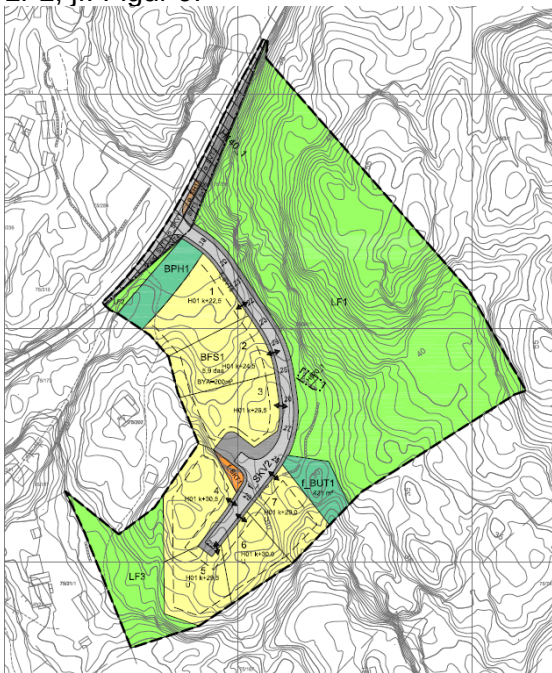
Plattform, o_SH1

Det er regulert inn areal for plattform til kantstopp langsmed fylkesveien i form av formålet plattform, o_SH1. Området er regulert inn med offentlig eierform, og ligger innenfor eiendomsgrensen til fylkesvegen. Det er tatt utgangspunkt i utforming som for kantstopp uten fortau, kollektivhåndboka V123, figur 25 i kapittel 4.5.2 Kantstopp. Bruk av denne typen kantstopp betinger at det ut ifra trafikksikkerhetshensyn er akseptabelt at bussene stopper i kjørebanelen. Vegbredden tilsier at det er vanskelig med forbikjøring av parkert buss, krav til fri

sikt bakover fra bussens speil vurderes til ikke å være aktuelt. Stoppsikt fra kjørende bil mot parkert buss vil ha omtrent samme avvik som beskrevet for frisikt i avkjørselen.

4.3.3 Friluftsmål

Hele området som reguleres på eiendommen gnr./bnr. 75/34 er avsatt til boligformål på kommuneplanens arealdel. Den nordlige delen av eiendommen 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 vegadkomst 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 eiendommen er derfor foreslått til friluftsmål, LF1, jf. Figur 9.



Figur 9 Utsnitt av kommuneplanens areadel som viser de tre friluftsområdene LF1-LF3.

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 reglert inn et mindre område til friluftsmål, LF2, som omfatter den del av gnr./bnr. 75/34 som ligger innenfor 20 m byggegrensen 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 75/21. Deler av dette området er også avsatt til hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570_2 på kommuneplanens arealdel. Det er avklart med kommunen at det ikke er behov for å regulere inn hensynssone på dette området, når det blir regulert til friluftsmål.

4.3.4 Hensynssoner

Hensynssone – sikringssone frisikt, H140_1

Det er regulert inn hensynssone frisikt i avkjørsel mellom felles kjøreveg f SKV2 og fylkesvei o SKV1. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at innenfor frisiktssonen skal terrenget være slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå, og at

beplantning innenfor frisiktsonene tillates så lenge denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vei-ers nivå.

Hensynssone bevaring, H570_1

Det er regulert inn hensynssone bevaring, H570_1, over en ruin av et sommerfjøs som Aust-Agder fylkeskomme har registrert. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det ikke er tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, flytte, forandre eller på annen måte utilbørlig skjemme det bevaringsverdige kulturminnet eller framkalle fare for at dette kan skje. Sommerfjøsset ligger i formålet friluftsmål hvor det ikke er tillatt med utbyggingstiltak.

5 Konsekvenser av planforslaget

5.1 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, folkehelse og universell utforming

Temaet nærmiljø og friluftsliv skal belyse tiltakets virkninger for beboerne og brukere av det berørte området. Nærmiljø defineres som menneskers daglige livsmiljø, mens friluftsliv defineres som opphold og fysisk aktivitet i friluft i fritiden med sikte på miljøforandring og naturopplevelse. Rikspolitisk retningslinje for å styrke barn og unges interesser i planleggingen ble vedtatt i 1995, og skal legges til grunn for all planlegging. Formålet med den rikspolitiske retningslinjen er bl.a. å styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i PBL av 2008, og i diskriminerings- og tilgjengelighetsloven av 2009. Prinsippet om universell utforming skal ivaretas i all planlegging. Universell utforming blir brukt synonymt med «design for alle» eller «tilgjengelighet for alle».

5.1.1 Nærmiljø

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger i nærheten av Dyngøy og eiendommene i nærområdet består i stor grad av fritidsboliger, eller våningshus som benyttes som fritidsboliger. Det er noen eiendommer innimellom som benyttes til 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. Denne er markert med gul sirkel på skråfoto i Figur 10. 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.



Figur 10 Skråfoto over nærområdet. Fritidseiendommen gnr./bnr. 75/202 med gul sirkel og boligeiendom gnr./bnr. 75/21 med blå sirkel.

Konsekvenser

Planforslaget får i hovedsak direkte konsekvenser for de to eiendommene som grenser inntil planområdet i vest. De grenser inntil ubebygd naturterreng i dag, og vil dermed få et endret nærmiljø. Fritidseiendommen har en del skog på egen eiendom slik at fritidsboligen og uteområdet vil kunne bli liggende forholdsvis skjermet fra det nye utbyggingsområdet. Mot boligeiendommen er det regulert inn en sone med friluftsmål. Både vegetasjon på eiendommene gnr./bnr. 75/21 og på 75/34 og terrenget vil delvis skjerme mot utbyggingsområdet. Siden utbyggingsområdet har vært avsatt til fremtidig boligformål på kommuneplanens arealdel i en lengre periode, må en anse det som forventet med boligtomter i området. For nærmiljøet for øvrig i området vil det bli en endring med nye enheter, men siden det planlagte boligområde har egen adkomstvei, vil den ligge noe skjermet fra øvrig bebyggelse.

For nye beboere har boligområdet en god beliggenhet i form av nærhet til både sjø og turterreng ved Rendalsfjell. Det er en variasjon av tomter, og et fint felles uteoppholdsareal som vil kunne fungere som en god møteplass for både barn og voksne.

5.1.2 Barn og unges interesser

Situasjonsbeskrivelse

En har ikke informasjon om at området har vært i bruk til lek eller opphold av barn- og unge, og det er heller ingen spor i området som tyder på dette.

Konsekvenser

Siden området ikke fremstår som benyttet av barn- og unge i noe grad, vil det ikke få konsekvenser for denne gruppen, og planforslaget utløser ingen krav om erstatningsareal for lek.

Det er regulert inn et område for felles uteoppholdsareal som skal fungere både som lekeplass for barn- og unge, og felles møteplass for alle beboerne innenfor området. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene krav om at minimum 70 m² av området skal etableres som lekeplass med minimum 3 ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn. Det skal også etableres sitteplass og bord for voksne og barn. Det er knyttet rekkefølgebestemmelse om etablering av området. Uteoppholdsarealet er regulert inn med felles eierform, da kommunen normalt sett ikke ønsker å overta slike mindre leke- og uteoppholdsareal. Det vil dermed være beboerne innenfor planområdet som eier og har drift og vedlikehold av arealet.

Boligtomtene grenser direkte inn til større friluftsområder, og det er dermed enkel tilgang til lek og opphold i naturen for alle aldersgrupper.

Skolebarn må ta buss til skolen. Dette tema blir omtalt og vurdert under kap. 5.7; *trafikkavvikling og trafikksikkerhet*.

5.1.3 Friluftsliv og folkehelse

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger utenfor 100-meters beltet til sjøen, og utenfor områder som er kartlagt og verdisatt som viktige friluftsområder i kommunen. Det er heller ingen stier inne i planområdet. Første del av planområdet fra fv. og inn daldraget er lettere tilgjengelig da det er ryddet for busker og småkratt, og dermed greit å gå i dette området. Videre opp mot Rendalsfjell er det mer utilgjengelig både pga. terrenget i tillegg til tettere vegetasjon. Slik området fremstår er det ikke/lite i bruk til friluftsformål. Stisystemet til Rendalsfjell går fra Svabukta i nordøst og lenger nord fra Borøyveien.

Konsekvenser

Det er ingen friluftsinteresser knyttet til planområdet, og utbygging av området vil dermed ikke medføre direkte konsekvenser for friluftsliv innenfor planområdet. Det vil være gode muligheter for å utøve friluftsliv for beboere i planområdet, med direkte adkomst til tilgrensede naturområder. Det er flere stier utenfor planområdet i naturterrenget mot Hagefjorden og videre sørover på Borøya. Boligområdet ligger også nærme sjøen med mulighet for opphold i strandsonen.

Gode muligheter for lek og turmuligheter i nærområdet er også positivt for folkehelsa. I tillegg er det lagt opp til en god felles møteplass innenfor planområdet, som vil være positivt for å få til et godt sosialt miljø i boligområdet, som igjen er positivt for den psykiske delen av folkehelsen.

5.1.4 Universell utforming

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

5.2 Landskapsbilde og landskapsestetikk

Temaet landskapsbilde beskriver landskapets romlige og visuelle egenskaper og hvordan landskapet oppleves fra de omkringliggende omgivelsene.

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet er ubebygget og består av naturterreng, jf. fig. 11. Fra Borøyveien går første del av planområdet inn et daldrag som stiger fra ~k+18,0 ved Borøyveien frem til ~k+28-32 innenfor planområdet. På østsiden av daldraget er det en bratt fjellvegg, med flatere fjellhyller mellom, som stiger opp til Rendalsfjell i øst på utsiden av planområdet. Toppen av Rendalsfjell er på k+ 66. I vest er det en lavere kulle, der eiendommen Borøyveien 474 med fritidsbolig ligger på toppen av kullen på ~k+29,0. I den sørvestre del av planområdet er det en småkupert kulle der toppene ligger på ~k+30-34.



Figur 11 Oversiktsbilde over planområdet og nærområdet på Borøya. Byggeområde er grovt markert med gule sirkler.

Mellom Borøyveien og mot øst og nord frem til Hagefjorden er det ~600 m i luftlinje, jf. fig. 12. Dette området består av naturterreng uten bebyggelse. På vestsiden av Borøyveien er det ~150 m til Storkilen. Mellom Storkilen og Oksefjorden ligger Kalvelandet, som er en «halvøy» med naturterreng, med eldre bebyggelse på vestsiden av Kalvelandet ned mot Oksefjorden. Videre sørover ligger ulike holmer som Kjøholmen, Dyngelholmen og Kranholmen før en kommer til Oksefjorden. Disse begrenser i stor grad innsyn til planområdet fra Oksefjorden. Bebyggelsen ved sjøen består av eldre bolighus der flere benyttes til fritidseiendommer, og rene fritidsboliger.



Figur 12 Oversiktsbilde over planområdet og nærområdet på Borøya. Byggeområde er grovt markert med gul sirkel.

Konsekvenser

Utbyggingen vil medføre terrenginngrep og 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, og frem til eiendomsgrensen helt mot sydvest.

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 og fra Borøyveien, jf. fig 13.



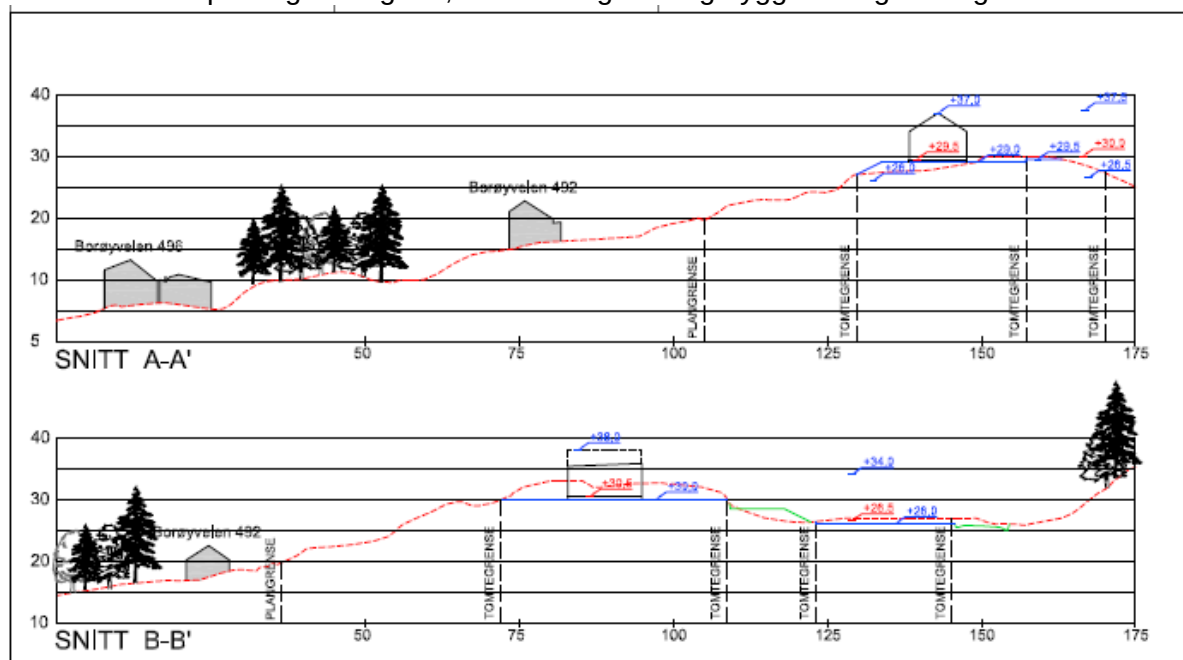
Figur 13 3D bilde av utbyggingen sett fra Borøyveien. De nærmeste byggene er eksisterende boliger. Planlagte boliger er markert med røde piler.

Fra sjøen vil Kalvelandet og holmer og øyer i stor grad innebære at en ikke kan se boligene fra sjøen jf. fig. 14. Det er vedlagt flere 3D bilder til planforslaget som viser planlagt utbygging fra ulike standpunkt.



Fig. 14 3D bilde av utbyggingen sett fra Oksefjorden. Rød pil markerer planlagte bygg.

I tillegg til 3D bilder er det utarbeidet og vedlagt to snitt over planlagt utbygging, jf fig 15. 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.



Figur 15 Snitt av planlagt utbygging.

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 vurdere en landskapskonsekvensene av planforslaget som akseptable.

5.3 Kulturminner og kulturmiljø

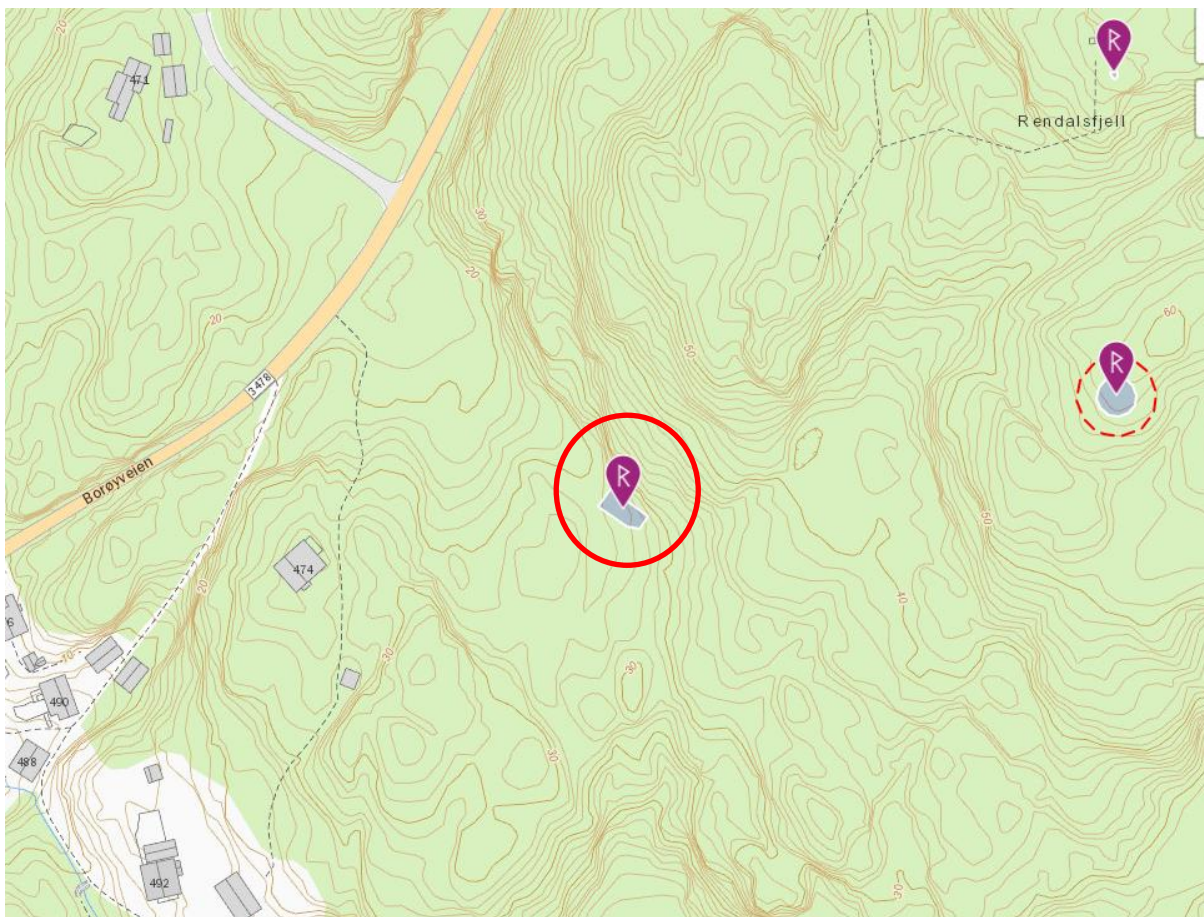
Kulturminner og kulturmiljø er definert i Lov om kulturminner. Kulturminner er definert som alle spor etter menneskelig virksomhet i vårt fysiske miljø. Begrepet kulturmiljø er definert som områder hvor kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng.

Situasjonsbeskrivelse

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, jf. fig 16. 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. I rapporten fra fylkeskommunen vises det til at det er tydelige spor etter stølsbruk eller beite i daldraget i planområdet, med flater som er ryddet for stein og borger som er blitt bygget for å holde tilbake jordmassene.

På utsiden av planområdet på og ved Rendalsfjell er det registrert to andre kulturminner; en gravrøys/gravminne fra bronsealder i et område hvor det skal ha stått en kirke; Rendals kirke, og rester etter et forsvarsanlegg fra 1. verdenskrig på Rendalsfjell.

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



Figur 16 Utsnitt fra kulturminnesøk, der ruin av sommerfjøs er markert med rød sirkel, kartutsnitt: www.kulturminnesok.no/. De to andre kulturminnene i nord og øst er på utsiden av planområdet.

Konsekvenser

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 sommerfjøset.

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 kulturlandskapet innenfor deler av planområdet, men ingen kulturminner som er registrert i Askeladden blir berørt.

5.4 Naturmangfold

Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet til disse.

Situasjonsbeskrivelse

Det er ingen registreringer innenfor planområdet i naturbasen ([Naturbase kart](#)) eller artskart (artsdatabankens kartløsning). Området består av et ubebygde naturterreng i hovedsak med lauvskog. Det er ingen bekker, elver eller vann innenfor planområdet.

Konsekvenser

Det er et ubebygd naturterreng i hovedsak med lauvskog med blir berørt ved utbyggingen.

Siden det ikke er knyttet særskilte interesser til naturmiljø og biologisk mangfold innenfor planområdet, vil ikke planforslaget få større konsekvenser for dette temaet.

5.4.1 Vurderinger knyttet til naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven (nml) trådte i kraft 1.7.2009. Lovens formål er «*at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur*».

Det følger av naturmangfoldloven (nml) § 7 at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen. En gjennomgang av prinsippene følger nedenfor.

§ 8 Kunnskapsgrunnlaget

Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Som nevnt over foreligger det ingen registreringer innenfor planområdet av naturtyper, og ingen registreringer av prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistearter, MiS-figurer eller andre registreringer i innsynsløsningen Naturbasen eller artskart. Sannsynligheten for at det finnes rødlista arter eller ikke-registrerte viktige naturtyper innenfor planområdet vurderes som liten. Dette begrunnes med at det totalt sett foreligger flere registreringer av naturtyper og rødlista arter ellers i området. Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes totalt sett som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

§9 Føre-var-prinsippet og § 10 Samlet belastning

En legger til grunn at § 9 føre-var-prinsippet er vurdert, da en har vurdert at kunnskapsgrunnlaget er godt nok, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevante.

§ 11 Kostnaden ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver.

En vurderer ikke at planforslaget vil medføre kostnader knyttet til miljøforringelse. Dersom dette skulle dukke opp, tar en til etterretning at kostnader knyttet til dette skal bæres av tiltakshaver.

§ 12 Miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder.

Ikke aktuelt.

5.5 Vanressursloven og vannressursforskriften

Det er ingen vannforekomster innenfor planområdet i form av vann, bekker, elver eller sjø, og planforslaget grenser heller ikke direkte til, eller ligger i nærheten av vannforekomster.

Forholdet til vannforskriften §12

Vannforskriften stiller krav om miljømål i alle vannforekomster. Det følger av forskriften § 4 «Miljømål for overflatevann» at tilstanden i overflatevann skal beskyttes mot forringelse, forbedres og gjenopprettes med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemiske tilstand. Vannforskriftens § 12 kommer ikke til anvendelse da det ikke er registrerte vannforekomster innenfor planområdet, og planforslaget vil heller ikke få konsekvenser for vannforekomster på utsiden av planområdet.

Vassdragstiltak – vurdering av tiltakene etter vannressursloven §§ 5 og 8
Ikke aktuelt.

Flom

Planområdet er ikke registrert som flomutsatt i NVE sine aktsomhetskart for flom.

5.6 Naturressurser

Naturressurser er ressurser fra jord, skog og andre utmarksarealer, fiskebestander i sjø og ferskvann, vilt, vannforekomster, berggrunn og mineraler. Temaet omhandler landbruk, fiske, havbruk, reindrift, vann, berggrunn og løsmasser som ressurser.

Situasjonsbeskrivelse

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.

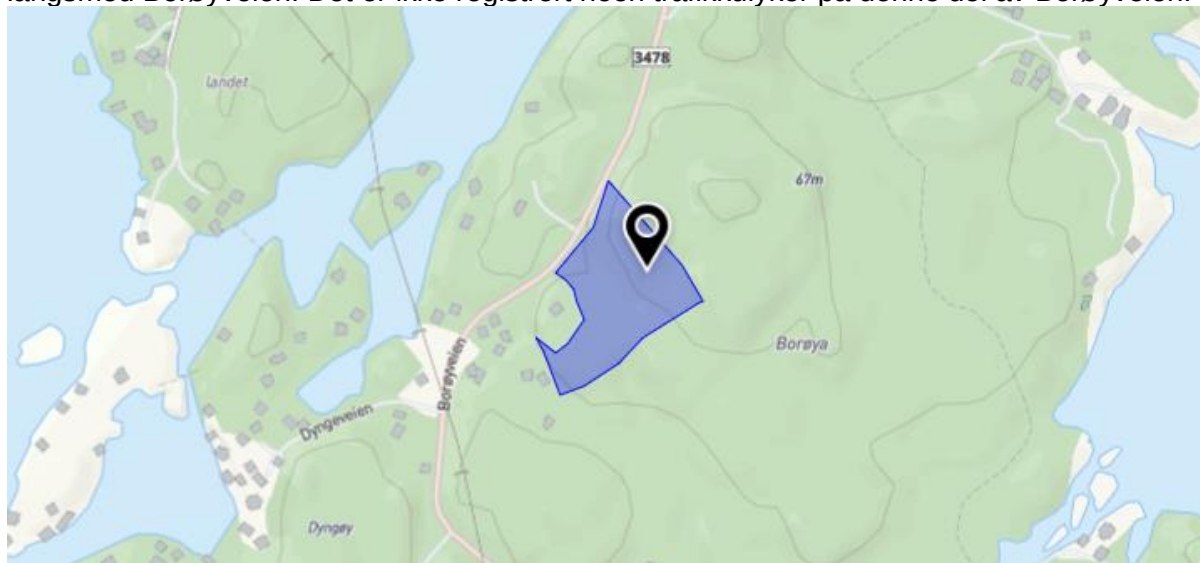
Konsekvenser

En har vurdert at det ikke er knyttet verdier til naturressurser innenfor planområdet. Planforslaget får dermed ikke konsekvenser for temaet naturressurser.

5.7 Trafikk; trafikkavvikling og trafiksikkerhet

Situasjonsbeskrivelse

Planområdet ligger på den sørlige delen av Borøy, rett øst for fv 3478 Borøyveien og ca 250 m før avkjørsel til Dyngveien, jf. fig. 17. På Statens vegvesen sitt vegkart er årsgjennsnittstrafikk (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 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 trafikkulyker på denne del av Borøyveien.



Figur 17 Kartutsnitt som viser planområdet markert med blå avgrensning, rett øst for Borøyveien, nord for avkjørsel til Dyngveien. Kart: <https://vegkart.atlas.vegvesen.no/>

Nærmeste bussholdeplass er før avkjørsel til Dyngveien, dvs. 200-250 m fra planområdet. Det går busser fem ganger om dagen fra Dyngveien til Tvedestrand, hvorav tre avganger kun kjører på skoledager. Det er fire avganger fra Tvedestrand til Dyngveien hver dag.

For teknisk beskrivelse av avkjørsel og vei - se kap 4.3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur.

Konsekvenser

Avkjørsel og adkomstvei er regulert inn som privat felles vei, med vendehammer for renovasjonsbil m.m. Adkomstvei er utformet iht. Tvedestrand kommunes veinorm. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelse om at avkjørsel inkludert friskt skal opparbeides før anleggsarbeid kan igangsettes i byggeområdene innenfor planområdet. Trafikale løsninger internt i planområdet vurderes dermed som ivaretatt.

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. I forhold til trafikkavvikling og trafiksikkerhet vurderer en at Borøyveien kan tåle en så begrenset utbygging som planforslaget legger opp til. Kommunen har også opprettholdt boligområdet gjennom flere rullinger av kommuneplanens arealdel, da det er en del av kommunens arealpolitikk å ta i bruk hele kommunen.

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 kanstopp 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.

5.8 Tekniske anlegg

Vann og avløp, herunder overvann

I forbindelse med utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Borøya gnr/bnr 75/34, er det gjort en innledende vurdering av løsninger for håndtering av vann og avløp i området. Dette for å se på evt. behov for tiltak/tilpasninger i reguleringsprosessen. Videre detaljering utføres i forbindelse med utarbeiding av tekniske planer for området.

Grunnlaget for vurderingen er utkast til reguleringsplan/illustrasjonsplan og eksisterende VA-anlegg i området jf. fig. 18.

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:

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 tilfredsstille brannkrav på 20 l/s.

Spillvann:

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

Overvann:

Overvann løses ved naturlig avrenning og flomveier til terreng.



Fig 18 Eksisterende VA-ledninger viser mulig tilkobling vann (VL) i blått og spillvann (SP) med grønt.

Konklusjonen er at både vannforsyning, spillvannshåndtering og overvannshåndtering lar seg løse ifbm utbyggingen. Endelige løsninger avklares i tekniske planer i detaljprosjekteringsfasen.

Brann

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 dekket kravet til brannvann for frittliggende småhusbebyggelse på 20 l/s.

5.9 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Det er gjennomført risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) i forbindelse med detaljreguleringsplan for boligområdet på Borøya, gnr./bnr. 75/34. Det overordnede formålet med risiko- og sårbarhetsanalysen er å forebygge risiko for samfunnsverdiene liv og helse, trygghet (stabilitet) og eiendom (materielle verdier) i forbindelse med reguleringen.

Følgende 3 uønskede hendelser som kan få betydning for liv og helse, stabilitet og materielle verdier er identifisert for området:

- 6 Skred - steinsprang
- 7 Skog- og lyngbrann
- 9 Radon

Oppsummering av risiko – risikomatriser:

Risikomatriser for de ulike konsekvenstypene følger nedenfor:

Risikomatrise for liv og helse:

	Konsekvens for liv og helse			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy	6-Skred-steinsprag		
	Middels	9-Radon		
	Lav			7-Skog-og lyngbrann

Risikomatrise for stabilitet:

	Konsekvens for stabilitet			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels			
	Lav			7-Skog-og lyngbrann

Risikomatrise for materielle verdier:

	Konsekvens for materielle verdier			
Sannsynlighet		Høy	Middels	Lav
	Høy			
	Middels		6-Skred-steinsprag	
	Lav	7-Skog-og lyngbrann		

Oppsummering av tiltak for å redusere risiko og sårbarhet

Sammenstilling av forslag til tiltak og oppfølging av disse er oppsummert i tabellen nedenfor.

NR	Risiko	Forslag til tiltak	Oppfølging
6	Skred - steinsprang	Gjennomføre nærmere undersøkelser knyttet til fare for steinsprang. Dersom det vurderes at det er fare for steinsprang må potensielle områder ryddes/renskes/sikres.	Rekkefølgebestemmelse r i reguleringsplan til undersøkelser og ev. Rydding/rensking/sikring
7	Skog- og lyngbrann	God avstand mellom bygg og inntilliggende skogsarealer hindrer spredning av brann. Brannbil har god atkomst til området.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.
9	Radon	Radonsperre.	Ivaretas gjennom teknisk forskrift (TEK17) og byggesaksbehandling.

Konklusjon

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.

De registrerte hendelsene er ikke av slik karakter at de medfører så stor risiko at de skulle tilsi at tiltaket ikke bør gjennomføres så lenge hendelsene følges opp iht. bestemmelser og forskrifter.

Det vises til vedlagt ROS-analyse for detaljer.

6 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn nye formål med offentlig eierform som kommunen skal overta. Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer og gjennom eventuel utbyggingsavtale.

7 Forslagsstillers oppsummering av planforslaget

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. Områdene ved sjøen ved «Gården» er tatt ut av planforslaget pga. tilbakemeldinger ved kunngjøring om oppstart av planarbeid.

Planforslaget legger opp til en begrenset utbygging med kun syv tomter. En har søkt å unngå tomter i høyereiggende områder ved Rendalsfjell pga terrenginngrep knyttet til adkomstvei og landskapsvirkning. Planlagte boliger vil delvis ligge skjult i daldraget under Rendalsfjell og i bakkant av bebyggelsen nærmere Dyngje og «Gården». Utbyggingen vil bli lite synlig fra sjøen, da Kalvelandet og større holmer ligger mellom Oksefjorden og utbyggingsområdet.

Ved gjennomgang av de ulike tema som er vurdert i planbeskrivelsen fremkommer det få tema som planforslaget vil få konsekvenser for, dette gjelder naturressurser, friluftliv og naturmangfold. Planforslaget vil få 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 utbyggingen er søkt tilpasset terrenget og en utbyggingsstrukturen med frittliggende småhusbebyggelse.

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 få og akseptable konsekvenser for ulike tema, eller konsekvenser som en må forvente ved å detaljregulere planområdet til boligområde. Slik en vurderer planforslaget er det i samsvar med kommuneplanens arealdel, og kommunens ønskede utvikling for området.

8 Vedlegg

- Forslag til reguleringsplankart, datert 19.09.22
- Forslag til reguleringsbestemmelser, datert 19.09..22
- Forslag til planbeskrivelse, datert 19.09..22
- Illustrasjonsplan med snittlinjer, datert 19.09..22
- Snitt, datert 19.09..22
- Vegplan og lengdeprofil, datert 19.09..22
- 3D bilder
- Standpunkt 3D bilder
- Merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid
- Sammendrag av uttalelser ved kunngjøring med kommentarer
- Rapport: Arkeologisk registrering, Borøy – gnr./bnr. 75/34. Agder fylkeskommune, kulturminnevern og kulturturisme. Registrering utført 06.07.21