



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2017/2143-36

Arkiv: L13

Saksbeh: Andreas G.Stensland

Dato: 03.01.2019

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknikk-, plan og naturutvalg Kommunestyre	

2.gangsbehandling - Reguleringsplan for del av Svabukta, gnr/bnr. 76/191 m.fl.

Rådmannens forslag til vedtak

Tvedestrand kommunestyre vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-12 forslag til Reguleringsplan for del av Svabukta, gnr/bnr. 76/191 m.fl. med plankart og bestemmelser sist revidert 17.10.18, med følgende endringer:

1. Badeplass GB1 tas ut og området innlemmes i friluftsrådet LF4.
2. Tillegg bestemmelse 8.05. Ved søknad om tillatelse til vegtiltak (SKV3) skal det samtidig redegjøres for behovet for møteplasser for personbiler, på strekningen mellom kryss Kjærteinveien/SKV3 og fylkesvegen.
3. Tillegg bestemmelse 3.05. Bølgebryter er felles for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan for del av Svabukta boligfelt og reguleringsplan for Svabukta, PlanID 37_2. Det skal ved rammesøknad lages en situasjonsplan som viser bryggeanleggene i Svabukta. Planen skal godkjennes av kommunen.

Bakgrunn for saken

Det er ingeniørfirmaet Stærk & Co som fremmer planforslaget på vegne av Vidar Rueness. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Svabukta boligfelt, med 9 nye eneboligtomter, syd for eksisterende boliger. Det planlegges også utvidelse av innregulert bryggeanlegg ved sjøen, for å tilrettelegge for båt plasser for de nye boligtomtene.

Problemstilling

Planutvalget/kommunestyret tar stilling til om detaljplanen kan egengodkjennes.

Innspill til saken

Det ble meldt oppstart til planarbeidet den 29.08. 2017.

Forslag til detaljplan var til 1. gangs behandling i planutvalget den 11.09.2018 og på offentlig høring med frist 4.des. 2018. Det kom inn 12 innspill i høringsperioden, disse er kort referert og kommentert i tabellen under:

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Rådmannens kommentar:
1. Aust Agder fylkeskommune, brev 04.12.18	Administrasjonen i Aust-Agder fylkeskommune ga innspill til melding om oppstart 29.9.2017. Innspillet var knyttet til landskap, kyststi, barn og unge, allmennhetens tilgang til strandsonen og kulturminnevern. Etter vår vurdering ivaretar planforslaget disse innspillene på en god måte, og vi har ingen merknader til planforslaget.	Tas til orientering
2. Direktoratet for mineralforvaltning, brev 05.11.18	DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og vi har dermed ingen merknader	OK
3. Fiskeridirektoratet, brev 04.12.18	Fiskeridirektoratet region Sør har ikke merknader til fremlagte planforslag, utover å gjenta at det er viktig å utvise forsiktighet ift mudring og utfylling av generelt hensyn til marint biologisk mangfold.	Tas til orientering
4. Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder	<p><u>GB1</u> Fylkesmannen gir faglig råd om at Badeplass GB1 endres og at området gis arealformål friluftsområde. Fylkesmannen finner det uheldig at et område for allmenheten blir gitt et privatiserende arealformål.</p> <p><u>Friluftsområde LF3 og LF4</u> Det gis råd om at eik gir same beskyttelse og at flatehogst ikke tillates.</p> <p><u>Kyststi</u> Det bør vurderes hvorvidt en trase gjennom et planlagt boligområde vil påvirke stiens kvalitet.</p> <p><u>Turveger GT1-GT3</u> For å sikre allmenhetens tilgang til planlagt etablerte turstier, gir Fylkesmannen faglig råd om at det stilles rekkefølgekrav om tinglysning av allmenhetens ferdselsrett for turveg GT1, GT2 og GT3, før det kan gis ferdigattest til første bolig.</p>	<p><u>GB1</u> Tas til etterretning.</p> <p><u>Friluftsområde LF3 og LF4</u> I område LF3 og LF4 er det ikke aktuelle eiketrær å gi beskyttelse. Øvrige gjenstående furutrær er av en slik størrelse at de bevares av bestemmelsen som den er. Følgelig vil det være overflødig å si noe om hogstform.</p> <p><u>Kyststi</u> Med god merking vil traseen være godt tilgjengelig og synlig.</p> <p><u>Turveger GT1-GT3</u> Vedrørende etablering av turvegene GT1 – GT3 er det ikke anledning til å lage en bestemmelse om at det skal tinglyses en privatrettslig avtale om allmenhetens ferdselsrett. Dette strider mot plan- og bygningslovens grunnprinsipp. Dette måtte vært løst ved å regulere stiene til offentlige turveier med de følger dette kan få for innløsning, krav til opparbeidelse osv.</p>
5. Kystverket, brev 30.11.18	Kystverket Sørøst minner om at alle tiltak som kan påvirke sikkerheten eller fremkommeligheten i kommunens sjøområde krever tillatelse av kommunal havnemyndighet, jf. havne- og farvannsloven §	Tas til orientering

	27 første ledd. Eksempler på tiltak er etablering av brygger og fortøyningsinstallasjoner.	
6. Norges Handikapforbund, avd. Agder	Det bør tilstrebes universell utforming ved planlegging av stier, lekeplasser, badeplasser etc. innenfor planen.	Det er alt stilt krav om universelt utformet lekeplass, og til lekeapparat tilpasset alle funksjonsnivå i tråd med kommuneplanens krav. <ul style="list-style-type: none"> • Parkering SPA1 er som omtalt en privat parkeringsplass for nedenforliggende hytte utenfor planområdet. • Det er ikke ønskelig å opparbeide stier med 2 meter bredde da dette lett fører til uønsket motorisert ferdsel. • GB1 tas ut av planforslaget. Det ville uansett ikke vært mulig å utforme adkomsten til denne for mennesker uansett funksjonsnivå (bratthet).
7. Statens vegvesen 13.12.2018	På grunn av stor restanse har SVV kun sjekket forhold knyttet til fylkesvegen. SVV ser at kravet om siktsoner er ivaretatt i pkt. 8.01 og har derfor ikke merknader til planen.	Tas til orientering
8. NVE	NVE gir ikke konkret uttalelse i denne saken. For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder vises det til ulike karttjenester, veiledere og retningsledere.	OK
9. Kjærteinvaien veilag, brev 2.des. 2018	<u>Søknad om veirett.</u> Det er ikke avklart veirett for ytre del av Kjærteinvaien som veilaget eier. Veilaget vil kreve følgende utbedringer av veien før den kan brukes som tilførselsvei til det nye boligfeltet: 1. Oppgradering av veistandarden til brukskl.6. Maksimal tillatt aksellast vil da være 6 tonn. 2. Krav om Fortau fra fylkesveien til avkjøring SVK3 for sikker skolevei. 3. Utbedring av drenering av vann på toppen av bakken fra hovedveien. 4. Klarere definering av møteplasser på veien. 5. Krav om utarbeiding av frisikt og tilrettelegge for bussholdeplass.	<u>Veirett.</u> Dette er privatrettslige forhold. Nødvendig dokumentasjon må fremlegges ved rammesøknad. 1. På privat vei vil oppgradering/ utbedringstiltak være av privatrettslig karakter mellom utbygger og veilaget. 2. Kommunens vegnorm vil ikke utløse krav om fortau på denne strekningen. 3. Se punkt 1. 4. Det skal redegjøres for dette i rammesøknad. Se forslag til tillegg i vedtak. 5. Frisikt er sikret i planens bestemmelser (rekkefølgekrav). Det er ikke fremkommet krav fra fylkeskommunen eller Statens vesen vedr. tilrettelegging av ny bussholdeplass i området.
10. Naboer, Svabukta 1-3, 5,7,9,11,13	<u>Tomt på gnr/bnr 76/231, BFS4</u> Naboer reagerer på at det innenfor tidligere vedtatt plan er foreslått endringer. <u>Bygging i 100 meters beltet</u> Naboene er negative til bygging i 100 meters beltet. Boligene fremstår som blokkbebyggelse og er ødeleggende for landskapsbildet, mener naboene. <u>Veirett</u> Svabukta Sameie har på sist årsmøte enstemmig vedtatt å ikke gi veirett til det nye byggefeltet. Det betyr at utover de 3 tomtene i Gnr/bnr. 76/231 som tidligere er gitt veirett i henhold til Jordskifte, så vil eventuelle nye	<u>Tomt på gnr/bnr 76/231, BFS4</u> Det er varslet oppstart og full reguleringsendring jfr. § 12-8 og ikke jfr. §12-14 som innspiller skriver burde vært gjort. Det at det er varslet oppstart med hjemmel i §12-8 sikrer den bredeste formen for medvirkning som nettopp skal føre til at berørte får uttale seg og som hjemler grunnlag for å gjøre vesentlige endringer. <u>Bygging i 100 meters beltet</u> Bygging i 100 meters beltet er avklart i kommuneplanens arealdel. Det vises videre til faglige merknader nedenfor vedr. landskapsbildet og

	<p>tomter som blir en del av det nye planområdet måtte opparbeide sin egen adkomst (SKV3) før det kan bygges på eiendommene.</p> <p><u>Lekeplass</u> Naboene ser ingen fordeler med å flytte lekeplassen som allerede er tegnet inn i dagens reguleringsplan og som etter deres mening er den naturlige plasseringen av lekeplassen for beboerne i Svabukta. Det kan for øvrig også se ut som arealet som er satt av til lekeplass er redusert i dette nye forslaget.</p> <p><u>Bryggeanlegg</u> Svabukta er så smal at et eventuelt nytt bryggeanlegg må tilpasses omgivelsene på en god måte. Dette er meget viktig for å sikre god fremkommelighet for båteierne i bryggeanleggene på begge sider av Svabukta. Eksisterende bryggeanlegg er et småbåtanlegg og har uteliggere som er 6 meter lange. Et eventuelt nytt bryggeanlegg må ikke ha mulighet til å etablere lengre uteligger enn dette siden det da vesentlig vil forringe fremkommeligheten i bukten.</p> <p><u>Bølgebryteren</u> Den omsøkte bølgebryteren vil utgjøre et vesentlig element i Svabukta. Fremkommelighetsmessig vil denne gjøre det vanskelig for Sameiet å senere kunne legge ut en tilsvarende flytebrygge. Vi er bekymret for unødig privatisering av havnebassenget og vil derfor kreve at denne blir en felles badebrygge uten mulighet for fortoyning av båter.</p>	<p>arkitektur.</p> <p><u>Veirett</u> Dette er privatrettslig forhold. Nødvendig dokumentasjon må fremlegges ved rammesøknad.</p> <p><u>Lekeplass</u> I areal var gjeldende regulert område til lek større enn foreslått lekeplass. Foreslått løsning er imidlertid bedre egnet for universell utforming.. Plassen blir og bedre tilpasset terrenget.</p> <p><u>Bryggeanlegg</u> Plan for bryggeanlegg skal godkjennes av kommunen. Sikret gjennom bestemmelse. Her må det bl.a. redegjøres for fremkommelighet.</p> <p><u>Bølgebryter</u> Det skal ved rammesøknad lages en situasjonsplan som viser plassering av bølgebryter. Se forslag til tillegg i bestemmelse 3.05: <i>Bølgebryter er felles for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan for del av Svabukta boligfelt og reguleringsplan for Svabukta, PlanID 37_2</i></p>
11. Hajum og Wold, brev 11.11.2018.	<p>I tillegg til et generelt krav om å respektere 100 metersbeltet ber Hajum og Wold om at utbygger tar enda mer hensyn til omgivelsene i området i utformingen av planen:</p> <p>Ved å senke de fremste husene BFS7-BFS9 og BFS10-BFS11 ned i terrenget</p>	<p>Bygging i 100 meters beltet er avklart i kommuneplanens arealdel. Det vises til faglige merknader nedenfor, vedr. landskap og arkitektur.</p>
12. Vidar Rueness	<p>Ruiness protesterer på at båtnaust er tatt ut av planen.</p>	<p>Det vises til 1.gangsbehandling av planen.</p>

Forslag til endringer etter offentlig ettersyn

Som ledd i kvalitetssikringen av planforslaget, og for å imøtekomme høringsuttalelser, er det foreslått mindre tillegg/endringer.

1. Badeplass GB1 tas ut og området innlemmes i friluftsrådet LF4.

2. Tillegg bestemmelse 8.05. Ved søknad om tillatelse til vegtiltak (SKV3) skal det samtidig redegjøres for behovet for møteplasser for personbiler, på strekningen mellom kryss Kjærteinveien/SKV3 og fylkesvegen.

3. Tillegg bestemmelse 3.05. Bølgebryter er felles for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan for del av Svabukta boligfelt og reguleringsplan for Svabukta, PlanID 37_2. Det skal ved rammesøknad lages en situasjonsplan som viser bryggeanleggene i Svabukta. Planen skal godkjennes av kommunen.

Faglige merknader

(Faglige merknader er i stor grad utdrag fra planbeskrivelsen)

Planstatus

På kommuneplanens arealdel, er områdene som planlegges regulert til boligformål, avsatt til boligbebyggelse, område B30. Det er kun deler av dette området som tas opp til regulering i denne omgang. Deler av boligområdet ved sjøen er avsatt med hensynssone H550, hensynssone landskap. Deler av det nordlige planområdet, der det reguleres inn ny veiadkomst, er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsområde i kommuneplanen.

Planområdet

Planområdet ligger ved Svabukta på Borøya, ca. 10 km utenfor Tvedestrand sentrum. Området har adkomst fra fv. 109 Borøyveien og den private veien Kjærteinveien.

Eksisterende reguleringsplaner

Deler av planområdet er omfattet av gjeldende reguleringsplan for del av Svabukta, vedtatt i Tvedestrand kommunestyre 18.03.2014. De arealene som er tatt med er de 3 innregulerte boligeiendommene på gnr./bnr. 76/320, 321 og 322.

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 12 områder for frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS12. Det

er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det ikke er tillatt med tomannsboliger. Det er angitt utnyttelsesgrad maks BYA=50% for BFS1-BFS3 og BYA=250 m² for de øvrige tomtene, eksklusiv parkering på terreng. På plankartet er maks møne- eller gesimskote påført, i tillegg til maks planeringshøyde på nye tomter som reguleres inn. Det er også tatt inn en maks størrelse på BYA=50 m² for garasjer på de enkelte tomtene.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Internt i planområdet er det regulert inn nye adkomstveier til det nye boligområdet. De første boligene vil ha adkomst via eksisterende vei til Svabukta, og deretter ny adkomstvei SKV2, som er regulert inn med utgangspunkt i vegnorm for Tvedestrand kommune. Det er også regulert inn en mulighet for ny adkomstvei direkte fra Kjærteinveien, kjøreveg SKV3. I kunngjøringsfasen var det tatt med et større område for å vurdere alternative traséer for adkomstvei. Gjennom videre dialog med grunneiere i området, var det til slutt bare aktuelt med trasé over eiendommen gnr./bnr. 75/37, med avkjørsel på nordsiden av en mindre kolle som ligger ute ved Kjærteinveien. Det er på denne bakgrunn ikke gjort nærmere vurdering av alternative traséer der ulike interesser ble vurdert, da disse traséene ikke ville latt seg gjennomføre på alle de private eiendommene som opprinnelig var med innenfor kunngjort planområdet. Vegløsninger til boligområdet er dermed sikret i forhold til de privatrettslige avtaler som er inngått pr. i dag. Vegene er regulert inn med utgangspunkt i Tvedestrand kommune sin vegnorm.

Grønnstruktur og friluftsliv

Planforslaget medfører at et ubebygget skogvokst, delvis hogd, område nå blir opparbeidet og utbygget med eneboliger. Området blir dermed åpnet opp, men vil også medføre at det blir mer privatisert. Tilgjengeligheten til, og gjennom, området vil likevel bli bedret, ved at det nå blir regulert inn adkomstveier til tomtene, og at det blir regulert inn og opparbeidet turveger/stier både gjennom området, og ned til sjøen. Kyststien er hensyntatt i planen.

Biologisk mangfold / Naturmangfoldloven

I naturbasen foreligger det ingen registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse, naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap, rødlistarter eller MiS-figurer innenfor planområdet på land. Det er registreringer i sjø i form av tareskog langs fjellet sørover fra Svabukta, med verdi B – regionalt viktig. Dette området ligger innenfor sjøareal som er foreslått regulert til friluftsområde i sjø i planforslaget. Nord for planområdet, i Grunnevik, er det registrert ålegraseng og bløtbunnsområder. Uttalelsene i kunngjøringsfasen fra Fiskeridirektoratet og Fylkesmannen i Aust-Agder viser i hovedsak til registreringen av tareskog syd for planområdet. Det er ikke kommet krav om ytterligere undersøkelser eller registreringer av biologisk mangfold fra høringsinstansene.

Landskapsbilde og landskapsestetikk / arkitektur

Gjennomføring av planforslaget medfører landskapsmessige endringer for området, og innebærer etablering av nytt terreng, hovedsakelig ved oppfylling mot eksisterende. Tomtene er i stor grad tilpasset eksisterende terreng. Det er ikke store behov for sprenging i forbindelse med utbygging av boligområdet.

Tiltakene er lokalisert med fokus på en god landskapsmessig tilpasning, og er fastsatt etter befaring og utstikking av tomter og vegtraséer på stedet.

Det vises til vedlagte planbeskrivelse om temaet samt profiler og 3D-illustrasjoner.

Bestemmelser og plankart regulerer:

- høyde på synlig mur
- fargebruk på bebyggelse
- høyde og utnyttelse

Universell utforming

Planområdet er kupert og de terrengmessige forholdene gjør det krevende å tilfredsstille krav til universell utforming. Nye adkomstveier (SKV2 og 3) har på det bratteste en stigning på 8 %.

Lekeplassen f_BLK1 skal utformes etter prinsippet om universell utforming.

Lekeplassen vil kunne opparbeides på en flate med direkte adkomst fra adkomstvei SKV2.

Kulturminner

Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner innenfor området, eller andre kjente kulturminner. Kulturminnevern hos Aust-Agder fylkeskommune vurderte at det kunne være en mulighet for å finne steinalderlokaliteter på enkelte plasser. De stilte derfor krav om arkeologisk registrering i området. Registrering ble gjennomført 24.11.2017, der det ble gjort overflaterregistrering og gravd fire prøvestikk. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner i registreringen. Det er vedlagt rapport fra den kulturhistoriske registreringen, datert 29.11.2017. Det er ikke noe menneskeskapt kulturmiljø i området eller like i nærheten som er av en slik karakter at det bør få virke inn på planen.

Barn og unges interesser - Lekeplass

Tidligere innregulert lekeplass i Svabukta planen, er nå foreslått flyttet, og regulert inn i område f_BLK1. Planen legger til rette for en sentralt plassert lekeplass og møteplass for beboerne i område, der det også vil være tilgang til de store friluftsområdene som omkranser planområdet, og til strandsonen gjennom nye turveger og bryggeanlegg. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplass og før boligene kan tas i bruk.

Det reguleres også inn store boligtomter, slik at det er gode muligheter for å etablere lekeområder på egen tomt. Barna i området sokner til Dypvåg skole. Det er 9,2 km fra Svabukta til skolen, og alle barn på Borøya har derfor rett på skolebuss.

ROS

Risiko- og sårbarhetsanalysen er vedlagt planforslaget. Det er laget risikomatriser, jf. reguleringsplanveilederen fra Miljøverndepartementet. Kun tema som er vurdert som spesielt viktig er tatt med i matrisen. Det vises i sin helhet til vedlagte ROS-analyse. Det fremkommer ikke hendelser som medfører at det må gjøres særskilte avbøtende tiltak.

Økonomiske konsekvenser for kommunen

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, og dermed ingen arealer eller anlegg som skal overtas av kommunen.

Gjeldende regelverk på området

Plan- og bygningsloven §§

Overordnede planer/retningslinjer

Kommuneplanens arealdel 2017-2029

Konklusjon

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for utvidelse av Svabukta boligfelt, med 9 nye eneboligtomter, syd for eksisterende boliger. Det planlegges også utvidelse av innregulert bryggeanlegg ved sjøen.

Hovedformålet i planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som har avsatt området til boligformål, hvor kommunens strategi for arealpolitikk også omfatter at hele kommunen skal tas i bruk, der det skal økonomiseres med etablert infrastruktur.

Det vurderes at gjennomføringen av planen vil få størst konsekvenser for landskapsbildet. Det er gjort grep for å dempe landskapsinntrykket av utbyggingen, dette gjennom reguleringer av planeringsnivå, fargebruk, utnyttelsesgrad, vegetasjon, fylling/murer og høyder. Det er vedlagt god dokumentasjon på temaet. Det vil være urealistisk å kreve ytterligere senking av planeringsnivå for de ytre tomtene (jf. Merknad fra naboer), som rådmannen mener er godt tilpasset terrenget. Videre er det satt restriksjoner i byggehøyde for de ytterste tomtene.

Innkommne merknader er svart ut i skjema ovenfor. Merknadene har bl.a. berørt temaene veirett, egnet lekeplass, bygging i 100 meters beltet, landskapsvirkninger, bølgebryter og bryggeanlegg.

Rådmannen anser barn og unges interesser som ivaretatt i planen. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelser som sikrer opparbeidelse og ferdigstilling av lekeplass før boliger i planen kan tas i bruk. Planlagt lekeplass har gode sol/lysforhold. Rådmannen kan ikke se at lekeplassen er mindre egnet slik den fremstår i foreslått plan sammenlignet med eksisterende plan. Det reguleres også inn store boligtomter, slik at det er gode muligheter for å etablere lekeområder på egen tomt. Det er innregulert turveier til friluftsområder og stier ned til sjøen. Disse stiene skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planen.

Det er ikke fortau eller gang og sykkelveger langsmed noen av vegene ut til Borøyveien. Pga. den begrensede trafikkmengden vil ikke vegnormen stille krav til fortau. Det anbefales et tillegg til bestemmelse 8.05: Ved søknad om tillatelse til vegtiltak (SKV3) skal det samtidig redegjøres for behovet for møteplasser for personbiler, på strekningen mellom kryss Kjærteinveien/SKV3 og fylkesvegen.

Det er også regulert inn en mulighet for ny adkomstvei direkte fra Kjærteinveien (SKV3) Bakgrunnen for dette er at forslagstiller kun har sikret seg veirett for 3 boligtomter over SKV1. Forslagsstiller vet ikke om han får utvidet veiretten, og har derfor sikret seg

avtale om alternativ adkomstvei SKV3. Rådmannen anser det som en akseptabel løsning, da veien vil kunne betjene ytterligere områder avsatt til bolig i kommuneplanen.

I naturbasen foreligger det ingen registreringer av arter av nasjonal forvaltingsinteresse, naturtyper, prioriterte arter, verneområder, kulturlandskap eller rødlistarter innenfor planområdet på land. Det er registreringer i sjø i form av tareskog langs fjellet sørover fra Svabukta, med verdi B – regionalt viktig. Dette området ligger innenfor sjøareal som er foreslått regulert til friluftsområde i sjø i planforslaget. Forholdet til naturmangfoldet er redegjort for i planbeskrivelsen.

Rådmannen vurderer at planforslaget er lite konfliktfylt og anser området til å bli et attraktivt boligfelt på Borøya. Det anbefales derfor at planen egengodkjennes av kommunestyret.

Tvedestrand, 03.01.2019
Rådmannen

Vedlegg:

- 1 Plankart rev. 171018
- 2 Planbestemmelser rev. 171018
- 3 Planbeskrivelse rev. 171018
- 4 Profiler
- 5 ROS-analyse
- 6 Perspektiver
- 7 KU kommuneplan
- 8 Inkomne merknader - offentlig høring