



Tvedestrand kommune

Saksframlegg

Arkivsak: 2017/2143-20

Arkiv: L13

Saksbeh: Andreas G  
Stensland

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
	Teknikk-, plan og naturutvalg	

## 1 gangs behandling - Reguleringsplan for Svabukta gnr 76, bnr 191 m.fl.

### Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL §§ 5-2 og 12-10 vedtar planutvalget å legge detaljregulering for gnr. 76 bnr 191 m.fl. Svabukta, Borøya ut til offentlig ettersyn med følgende endringer:

1. Uthus/naust/båthus (f\_BUN1) tas ut av planen
2. Bølgebryter tas ut av planen

### 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 båtplasser for de nye boligtomtene.

Det ble gjennomført befaring av utvalget den 4.9.2018. Realitetsbehandling av saken ble deretter utsatt.

### Problemstilling

Planutvalget tar stilling til om detaljplanen kan legges ut til offentlig ettersyn og sendes ut på høring.

### Innspill til saken

Planforslaget ble kunngjort igangsatt 29.08.2017 ved brev til offentlige instanser og berørte privatpersoner, i tillegg til at det ble kunngjort ved annonse i Tvedestrandposten. Frist for innspill ble satt til 29.09.2017.

Det kom inn 13 merknader ved kunngjøring om oppstart av planarbeid. 8 merknader kom fra offentlig instanser, og 5 merknader fra privatpersoner. Alle merknader vedlegges saken i sin helhet.

Merknadene er kort referert og kommentert i tabellen under:

Innspill nr.: Dato: Avsender:	Innspill – kort referert:	Rådmannens kommentar:
1.Aust-Agder Fylkeskommune, 29.09.2017	<p>Fylkeskommune forutsetter at planarbeidet forholder seg til de formål og byggegrenser som er satt i kommuneplanens arealdel, og at alminnelige planhensyn ivaretas i planleggingen.</p> <p>Særlig vil hensynet til landskap og eksponering mot sjø være et viktig premiss for videre planarbeid, jfr. kommuneplanens konsekvensutredning. En utvidelse av eksisterende småbåtanlegg og ev. sjøboder/naust bør ikke gå på bekostning av allmennhetens tilgang til strandsonen, og videre må planarbeidet sikre trafikksikre løsninger og gode betingelser for barn og unges muligheter for lek.Friluftsrådet sør kartla i 2012 en mulig kyststtrasé gjennom Tvedestrand. Det foreslås blant annet en strekning gjennom Svabukta, og at denne strekningen vil ha svært høy opplevelsesverdi. Administrasjonen vil anbefale at dette utredes i planarbeidet, i tråd med rådmannens vurdering i konsekvensutredningen av private arealforslag i kommuneplanens arealdel: «Trasé for kyststi gjennom eller i nærheten av planområdet må avklares i detaljplanfasen». Det bør ikke tilrettelegges for en utbygging som forringer mulighetene for en kyststi med høy opplevelsesverdi.</p> <p>Kulturminner: Seksjon for kulturminnevern stiller krav om arkeologiske registreringer i området.</p>	<p>Avgrensningen av byggeområdet i planforslaget avviker ikke fra kommuneplanen.</p> <p>Planeringsnivåer og Landskapstilspasninger er godt dokumentert.</p> <p>Kysti er ivaretatt i planen</p>
2. Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder, 29.09.17	<p>FM forventer at arealene mot sjø, som er avsatt til LNF-område i kommuneplanen, opprettholdes som sådanne, og at det for øvrig settes av tilstrekkelige areal til «grønne» formål. Herunder forventer FM at det arealet som er regulert til friluftsområde i gjeldende reguleringsplan for Del av Svabukta, ikke blir vesentlig redusert ved ovennevnte endringer (lekeplass, samt utstrekning av brygge og adkomst til brygge). FM viser til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Peker på kriterier som bør oppfylles for at nytt lekeareal skal være tilfredsstillende (utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider og aldre, gode sol-/lysforhold, sikret mot støy, forurensning og annen helsefare, fullverdig erstatningsareal). Viser til at det er registrert en tareskog med B-verdi sør for Svabukta og at det er gyttefelt for torsk i Hagefjorden utenfor planområdet. Det marine biologiske mangfoldet skal ivaretas og bryggeanlegget plasseres utenfor tareskogforekomsten slik at det på ingen måte kommer i konflikt med naturverdier. Dersom planlagt bryggeanlegg kommer i konflikt med beskrevne verdier vil FM vurdere innsigelse til dette. FM viser til at det i gjeldende reguleringsplaner i Svabukta er et forbud mot sjøboder, og fraråder på dette grunnlag at man planlegger slike i planen her. FM ber for øvrig om at vanlige planleggingsprinsipper legges til grunn for det videre planarbeidet, herunder at relevante tema belyses og utredes i tilstrekkelig grad, samt at konsekvensene av planforslaget omtales og vurderes. FM ber om en redegjørelse av bl.a. følgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Estetisk utforming/landskapsestetikk</li> <li>• Universell utforming</li> </ul>	<p>Arealene mot sjø er i tråd med kommuneplan, bortsett fra område for sjøbod/bryggeanlegg. Det vises til rådmannens konklusjon.</p> <p>Lekeplass. Det vises til rådmannens faglige merknad.</p> <p>Planlagt småbåtanlegg kommer ikke i konflikt med tareskogforekomsten.</p> <p>Det vises for øvrig til planbeskrivelsen og rådmannens faglige merknader.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Barn og unges oppvekst-vilkår (utover det som vedrører lekeplass), herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter</li> <li>• Folkehelse</li> <li>• Støy</li> <li>• Klima- og energiplanlegging</li> <li>• Risiko- og sårbarhetsanalyse, og</li> <li>• Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.</li> </ul>	
3.Fiskeridirektoratet (FD), 11.09.2017	FD viser til kjent gyteområde for torsk i Hagefjorden utenfor planområdet, og tareskogforekomsten i planområdet og forklarer hvordan sistnevnte er viktig for det marinbiologiske mangfoldet, herunder torskeyngelen. Et bryggeanlegg oppå tareskogforekomsten vil være negativt for denne. FD foreslår å utvide eksisterende anlegg for båter. FD tar opp forholdet til mudring og utfylling. Hensynet til biologisk mangfold skal veie tyngre enn behovet for nye båtplasser.	Eksisterende anlegg er foreslått utvidet og inngår slik i planforslaget.
4. Kystverket, 22.09.17	Minner om at det må vurderes hvorvidt planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen. Ellers ingen merknader.	Planforslaget har ikke negativ innvirkning på sikkerhet eller fremkommelighet for brukere av sjøen.
5. SVV, 31.10.17	SVV ber om at det i krysset/avkjørselen ved fv. 109 blir opparbeidet frisikt i henhold til tidligere fremsatt krav (6x50 meter) før det gis byggetillatelse i området. Videre at det redegjøres for sikker skoleveg. Nødvendige tiltak i forb. med sikker skoleveg skal sikres med rekkefølgekrav. Minner om barnas transportplan og oppfordrer forslagstiller til å legge stor vekt på utforming av vegger og avkjørsler i planområdet, særlig geometri og siktsoner med tilhørende bestemmelser.	Tas til etterretning.
Agder Energi Nett, 27.09.17	I planområdet har AE distribusjonsnett. Vedlagt kart som viser lavspennings luftnett/kabelnett. AENs luftledninger/kabler er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendt kart variere. I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet. Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.	Tas til orientering
NVE, 29.09.17	Ingen konkret merknader til planarbeidet	Tas til orientering
Anders Lunde, 01.09.2017	Gjør oppmerksom på at det kan synes som at plangrensen er tegnet noe på innsiden av innspiller sin hytte eiendom.	Plangrensen følger eiendomsgrensen
Anne Rogstad Marcussen, datert 21.09.2017	Innspiller ønsker at reguleringsplanen ivaretar følgende forhold: - H550 bevares som i dag, helt uten bebyggelse og veier. - Bebyggelsen legges slik at den ikke eksponeres mot sjøen - Det tillates ikke flatehogst og flatsprenging på tomtene og at maskinbruken tilpasses dette. - Reguleringsbestemmelsene følges opp ved utbygging.	Innenfor område H550 skal landskapet hensyntas spesielt. Det vises til rådmannens faglige merknader. Vedr. flatehogst, se rådmannens faglige merknad. At bestemmelsene følges opp – Dette kan gjøres ved tilsyn av kommunen.
Bjørn Langballe, 27.09.2017	Plangrensen viser at adkomst er tenkt over innspillers eiendom. Innspiller krever å få angi hvor denne skal anlegges.	Innspiller er ifølge regulanten tatt med på råd og har fått anledning til å angi hvor vegen skal gå over hans eiendom.
Julie Marcussen, 05.09.17	Påpeker at et alternativt veiforslag er tegnet over hennes eiendom uten at hun er blitt spurt om dette.	Planforslaget viser hvordan adkomst til boligfeltet er tenkt. Det kan bygges inntil 3 boliger på

	forslagstillers grunn med adkomst fra dagens boligfelt (SKV1 og SKV2). Deretter kan det måtte bygges ny vei til de øvrige boligene (SKV3). Det er ikke regulert noe helikopterlandingsplass.
--	--

## Faglige merknader/historikk

### 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, se oversiktskart under.



### Planstatus

#### Kommuneplan

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.

#### Kommuneplanens KU

Vedlagt saken

Landskap og estetikk, naturmangfold, naturmiljø og friluftsliv og folkehelse er nevnt med fargekode gult (dvs. disse må tas tak i ved detaljplan)

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 forvaltingsinteresse, 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

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

### 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

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.

### Avvik fra overordnet plan eller retningslinjer.

- **Utnyttelsesgrad**  
I planforslaget her er det (for nye tomter) foreslått en maksimal/samlet BYA pr. tomt på 250 m<sup>2</sup>.
- **Lekeplass**  
Avvik fra punkt 7.5 og 7.6 i kommuneplan.
- **Adkomstvei**  
Avsatt til LNF i kommuneplan
- **Slokkevann**  
Det kan ikke leveres 20 l/s, men omtrent 10-15 l/s.  
Det vises til bestemmelse 8.05.

*Plan for etablering av vei, vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Planene skal godkjennes av respektive myndighetsorgan. Boligene må være tilknyttet VA-nettet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest og brannvesenet må ha godkjent teknisk opplegg for slokkevann.*

### **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 plandokumenter/retningslinjer**

Kommuneplanens arealdel 2007-2019

### **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, for å tilrettelegge for båt plasser for de nye boligtomtene.

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 er særlig ett forhold i planforslaget som er i konflikt med overordnet kommuneplan/kommunedelplan, og det er etablering av småbåtanlegg med uthus/naust/badehus og bølgebryter.

I statlig planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen er målet å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen.

Intensjonen i plan- og bygningsloven er at kommunene skal avklare framtidig arealbruk i strandsonen gjennom sin planlegging, først og fremst kommuneplanen. I Tvedestrand er det lagd en kommunedelplan for kystsonens byggeområder som nettopp skal gi en forutsigbar forvaltning av disse områdene.

Det å tillate slike anlegg vil være med å skape en presedens for andre som ønsker tilsvarende anlegg uten avklaringer i overordnet plan. Dette vil dermed være et viktig prinsipielt vedtak.

Rådmannen anbefaler at uthus/naust/badeplass og bølgebryter tas ut av planen. Evt. at bølgebryter begrenses. Det anbefales da at areal på bølgebryteren avsettes til offentlig badeplass. Både bølgebryter og naust bør fremmes som innspill når kommuneplan/kommunedelplan for kystens byggeområder skal revideres.

Utvidelse av eksisterende bryggeanlegg vil være en akseptabel løsning, da dette vil bygge videre på allerede innregulerte båtplasser, og ikke kommer i konflikt med verdifull naturmiljø i sjøen.

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 og fylling/murer. Det er vedlagt god dokumentasjon på dette temaet.

Miljøvernrådsgiveren i kommunen og saksbehandler har vært på befaring og gått over tomtene for å kontrollere underlaget.

Rådmannen anser barn og unges interesser som ivarettatt 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. 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/badeplasser. Disse stiene skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til boliger i planen.

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. Det er 600 m ut til busstoppet, fra planområdet. Årsdøgntrafikk på Borøyveien er oppgitt til 200 ådt (2017). Det er ikke oppgitt trafikkmengde for Kjærteienveien/Svabukta. Pr. i dag er det 14 eiendommer som har adkomst via disse veiene, og planforslaget regulerer inn 12 nye boligtomter. Det er ikke fortau eller gang og sykkelveger langsmed noen av vegene ut til Borøyveien. Pga. den begrensede trafikkmengden på vegene i området, vurderer rådmannen at gangadkomsten er trygg for skolebarna frem til busstoppet ved Dalane.

Det er også regulert inn en mulighet for ny adkomstvei direkte fra Kjærteienveien (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, 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. Forholdet til naturmangfoldet er redegjort for i planbeskrivelsen.



Rådmannen vurderer at planforslaget er lite konfliktylt og anser området til å bli et attraktivt boligfelt på Borøya. Det anbefales at planen legges ut til offentlig ettersyn.

Tvedestrand, 01.10.2018  
Rådmannen

---

Vedlegg:

Vedlegg

- 1 Forslag Reguleringsplan\_kart 20.08.2018
- 2 Forslag til reguleringsbestemmelser\_22.08.18
- 3 Forslag planbeskrivelse\_20.08-2018
- 4 Profiler/Snitt
- 5 ROS-analyse
- 6 Perspektiver\_3D\_30.05.2018
- 7 KU kommuneplanens arealdel

Vedlegg som ikke sendes ut