



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 19/10272-6
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Reguleringsplan Brennvika - Sluttbehandling

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Teknikk-, plan- og naturutvalget 2015-2019	08.10.2019	19/55
2 Kommunestyret 2015-2019	15.10.2019	19/81

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2015-2019 har behandlet saken i møte 08.10.2019 sak 19/55

Møtebehandling

Martin Due-Tønnessen orienterte om saken.

Votering

Rådmannens forslag tilrådd mot 1 stemme

Teknikk-, plan- og naturutvalget 2015-2019 innstilling

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner Tvedestrand kommunestyre reguleringsplan for Brennvika, sist revidert 10.9.2019 og 27.9.2019, på vilkår av at pkt. 8.07 i bestemmelsene endres til slik ordlyd:

- 8.07 a. Før anleggsarbeidene påbegynnes skal det foreligge en godkjent gjennomføringsplan/fremdriftsplan for hvordan arbeidet med tomter og infrastruktur skal utføres, jfr. pbl. § 12-7, nr 11
- b. Hovedtyngden av tyngre massetransportbehov for all infrastruktur, og utbedring av kommunal vei skal være igangsatt i henhold til godkjent gjennomføringsplan, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Kommunestyret 2015-2019 har behandlet saken i møte 15.10.2019 sak 19/81

Møtebehandling

Votering

Teknikk-, plan og naturutvalgets innstilling: 23 mot 2 stemmer og vedtatt

Kommunestyret 2015-2019 vedtak

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner Tvedestrand kommunestyre reguleringsplan for Brennvika, sist revidert 10.9.2019 og 27.9.2019, på vilkår av at pkt. 8.07 i bestemmelsene endres til slik ordlyd:

- 8.07 a. Før anleggsarbeidene påbegynnes skal det foreligge en godkjent gjennomføringsplan/fremdriftsplan for hvordan arbeidet med tomter og infrastruktur skal utføres, jfr. pbl. § 12-7, nr 11
- b. Hovedtyngden av tyngre massetransportbehov for all infrastruktur, og utbedring av kommunal vei skal være igangsatt i henhold til godkjent gjennomføringsplan, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.
-

Reguleringsplan Brennvika - Sluttbehandling

Rådmannens forslag til vedtak

I medhold av PBL. §12-12 godkjenner Tvedestrand kommunestyre reguleringsplan for Brennvika, sist revidert 10.9.2019 og 27.9.2019, på vilkår av at pkt. 8.07 i bestemmelsene endres til slik ordlyd:

8.07 a. Før anleggsarbeidene påbegynnes skal det foreligge en godkjent gjennomføringsplan/fremdriftsplan for hvordan arbeidet med tomter og infrastruktur skal utføres, jfr. pbl. § 12-7, nr 11

b. Hovedtyngden av tyngre massetransportbehov for all infrastruktur, og utbedring av kommunal vei skal være igangsatt i henhold til godkjent gjennomføringsplan, før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

Vedlegg

Forslag reguleringsplan_kart - datert 10.05.17 - rev 10.09.19

Prinsippsnitt_vei - datert 23.09.19

Tverrprofiler P5-P100 - datert 10.09.19

Vedlegg 1_illustrasjonsplan_10.05.17 - rev 10.09.19

Vegetasjonsplan_forslag 25.02.19_rev 10.09.19

Forslag reguleringsplan_reguleringsbestemmelser_ datert 10.05.17_sist rev 27.09.19

Bakgrunn for saken (fakta)

Reguleringsplan for Brennvika er klar for sluttbehandling etter to høringer og mekling hos fylkesmannen. Meklingen var et resultat av at fylkeskommunen hadde varslet innsigelse. Planen som nå ligger til sluttbehandling er godkjent av fylkeskommunen etter meklingen.

Problemstilling

Kommunen kan godkjenne planen eller peke på svakheter som gjør at planen ikke blir godkjent.

Faglige merknader/historikk

Reguleringsplanen for Brennvika er nå etter rådmannens vurdering klar for sluttbehandling.

Etter 2. gangs høring kom det inn en rekke merknader, og en av dem var et varsel om innsigelse fra fylkeskommunen. Det ble derfor gjennomført et meklingsmøte hos fylkesmannen der det ble enighet om en løsning. I etterkant av meklingsmøtet har det vært en dialog for ytterligere optimalisering, som har resultert i planforslaget som nå ligger til behandling.

Innsigelsen gikk på to forhold. Den ene var veglinja og inngrep knyttet til denne, mens den andre innsigelsen gikk på utforming og tetthet knyttet til bebyggelsen i hensynssone for kulturmiljø.

Meklingen førte til at fylkeskommunen har trukket sitt varsel om innsigelse under forutsetning av en del endringer.

I det nye planforslaget er veien endret med smalere grøfter der det er mulig, og en utforming der man har en blanding av lave skrenter og slake skråninger. Et steingjerde som ligger i nærheten av veien har fått en egen bevaringssone. Det er laget detaljerte tegninger og snitt

som viser hvordan oppbyggingen av veien vil bli. Kommunen og fylkeskommunen skal kontaktes før sprenging slik at man kan ta hensyn til naturlige slepper i fjellet med mer.

Bebyggelsen har fått en mer oppløst form ved at tomteantallet redusert med tre tomter i de mest eksponerte områdene. Dette har medført at tomtene er blitt større, men effekten er at bygningsmassen totalt blir betydelig redusert. Det er også laget bestemmelser som sikrer at man ikke får sammenhengende flatsprengte tomter.

I tillegg er det laget en vegetasjonsplan som viser hva som er tillatt av hogst i de forskjellige områdene. Vegetasjonsplanen er nå hjemlet i bestemmelsene, slik at utbygger må forholde seg til denne.

I forbindelse med 2. gangs høring kom det inn en rekke innspill.

Disse innspillene ble vurdert i forhold til om kommunen ønsket å sende saken på mekling.

Det vises derfor til disse vurderingene siden administrasjonen mener at disse fortsatt er gjeldende.

Det har vært en dialog med Vegvesenet i forhold til frisiktsoner i krysset Borøykilveien/Borøyveien/Sandvikveien der kravet til frisikt fra vegvesenet er redusert i omfang. Dette innebærer mindre inngripen i sideterrang og dermed en mer skånsom løsning. I planforslaget ligger det inne rekkefølgebestemmelser knyttet til dette.

I hovedsak gikk innspillene på tre forhold.

1. Borøykilveien har for dårlig standard, og veien vil bli ødelagt som følge av en større utbygging
2. Veifremføring internt i feltet
3. Bebyggelsesstruktur

Angående Borøykilveien så er det lagt opp til at denne skal oppgraderes i forbindelse med utbygging av boligfeltet. Utbyggingsavtalen som legges ut på høring i samme møte som sluttbehandling av plansaken, sikrer at man får gjort tiltak som vil gi Borøykilveien et løft. Utbyggingsavtalen sikrer at det blir brukt 1,2 mill på oppgradering av veien, noe som både vil kunne løse problematikken med overvann, samtidig som deler av veien får forsterket bærelag. Det forutsettes at kommunen bidrar med midler for å oppgradere veien.

Det er en fordel av veien blir forsterket etter at det første året med intensiv transport er ferdig. Det er derfor lagt opp til at arbeidet med veien gjøres etter at hovedtyngden av anleggsarbeidene i feltet er utført, og at veiutbedringen er igangsatt etter en godkjent gjennomføring og finansieringsplanen før det gis brukstillatelse for nye boliger i feltet.

Det legges ikke opp til at veien skal breddeutvides som en følge av utbyggingsavtalen.

Både veifremføring internt i feltet og bebyggelsesstruktur har vært tema i meklingen, og til en viss grad har man gjennom meklingen endret planen i positiv retning i forhold til de innspillene som har kommet på disse punktene.

Med bakgrunn i at endringene har vært av en positiv karakter for de som har kommet med innspill, har det blitt vurdert at endringene som er gjort i planen etter mekling ikke har medført behov for ny høring.

Konklusjon

Reguleringsplanen for Brennvika har vært gjenstand for et stort engasjement med flere innspill for å redusere omfanget av planen. Planen har blitt endret ved flere anledninger, og siste gang etter at planen var gjennom mekling med fylkesmannen. Planen viser nå en redusert utbygging som etter rådmannens oppfatning kan godkjennes.

Tvedestrand DATO

Rådmannen
21.oktober.2019