

## PLANBESKRIVELSE

### Detaljregulering del av Svabukta, gnr./bnr. 76/191, 231, 327 m. fl. i Tvedestrand kommune



Skråfoto av Svabukta, med eksisterende bebyggelse og småbåtanlegg. <https://kart.1881.no/>

Dato 20.08.2018  
Revidert 17.10.2018

## Innholdsfortegnelse

1. Bakgrunn	s. 3
2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet	s. 3
3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer	s. 4
3.1 Kommuneplan	s. 4
3.2 Reguleringsplaner	s. 5
4. Planprosess og medvirkning	s. 6
4.1 Varsel om oppstart av planarbeid og reguleringsplanprosess	s. 6
4.2 Medvirkning	s. 6
4.3 Revisjon av planforslaget etter vedtak om offentlig ettersyn	s. 6
5. Planforslaget	s. 7
5.1 Generelt	s. 7
5.2 Planavgrensning	s. 7
5.3 Arealbruk	s. 9
5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformål i planen	s. 10
6. Konsekvenser av planforslaget	s. 15
6.1 Avvik fra overordnet plan eller retningslinje	s. 15
6.2 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge, og universell utforming	s. 16
6.3 Landskapsbilde og landskapsestetikk	s. 19
6.4 Kulturminner og kulturmiljø	s. 23
6.5 Naturmiljø – biologisk mangfold	s. 23
6.6 Naturressurser	s. 25
6.7 Transport, trafikkavvikling, trafiksikkerhet, kollektiv, skolevei	s. 26
7 Risiko – og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)	s. 27
8 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen	s. 27
9 Kort resyme av innkomne merknader og kommentarer til disse	s. 27
10 Forslagsstillers vurdering av planforslaget	s. 32
11 Vedlegg	s. 33

## 1. Bakgrunn

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 er rådgivende ingeniørfirma Stærk & Co as som fremmer planforslaget på vegne av Vidar Rueness.

## 2. Beskrivelse av dagens situasjon i planområdet

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

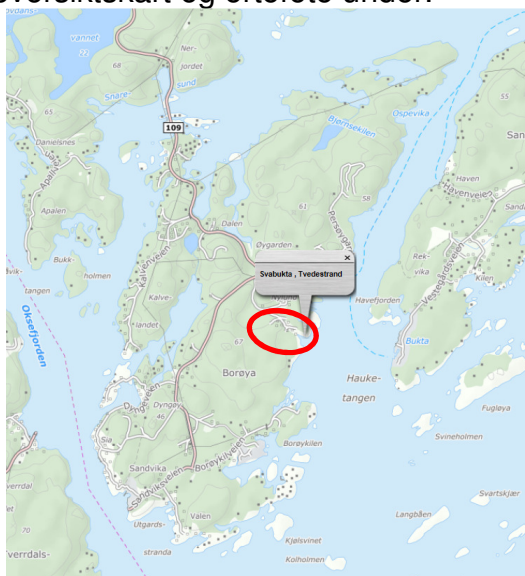


Fig. 1. Oversiktskart over Borøya, der planområdet er grovt markert med rød sirkel. Kart: [www.atlas.no](http://www.atlas.no)



Fig. 2 Ortofoto over Svabukta, der utbygde eneboligtomter mot nord fremkommer, og områder videre sydover som nå skal reguleres. Kart: [www.kart.1881.no](http://www.kart.1881.no)

I Svabukta boligfelt er 8 av 8 tomter utbygde med eneboliger. Disse tomtene ligger nord for området som nå tas opp til regulering. Ved sjøen er det etablert bryggeanlegg på nordsiden av Svabukta for disse boligtomtene.

Området som tas opp til regulering består av et gryte/bolleformet skogsområde med lettкупert terreng og en kløft ned til sjøen/Svabukta. Bunnen av landskapsrommet der boligene er tenkt plassert ligger ca. på kote 10 og ytterkantene med høyder opp mot kote +20 moh. Utenfor planområdet stiger terrenget opp mot kote 40. Ved sjøen, utenfor planområdet, ligger det 3 fritidseiendommer. Selve strandsonen er relativt utilgjengelig da terrenget stiger bratt opp fra sjøen. Inne i Svabukta er det noe slakere svaberg, og noe bedre mulighet for å komme seg ned til sjøen. Områdene både på land og ved sjøen har vært lite/ikke benyttet av allmennheten pga. terreng og vegetasjon. Det er tatt med et større område mot nordvest, for å vurdere alternativ

vegadkomst til nye tomter. Dette området består i hovedsak av skogsområder, og noe beiteområde som delvis er gjengrodd. Det er ingen bygninger innenfor planområdet. Områdene der det planlegges boligbebyggelse, har utsikt mot Hagefjorden. Området har en lys og solrikt beliggenhet om sommeren, mens det om vinteren kan bli skygge tidlig på de laveste områdene. Området vil kunne tilby attraktive tomter.

### 3. Gjeldende planstatus og overordnede føringer

#### 3.1 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.

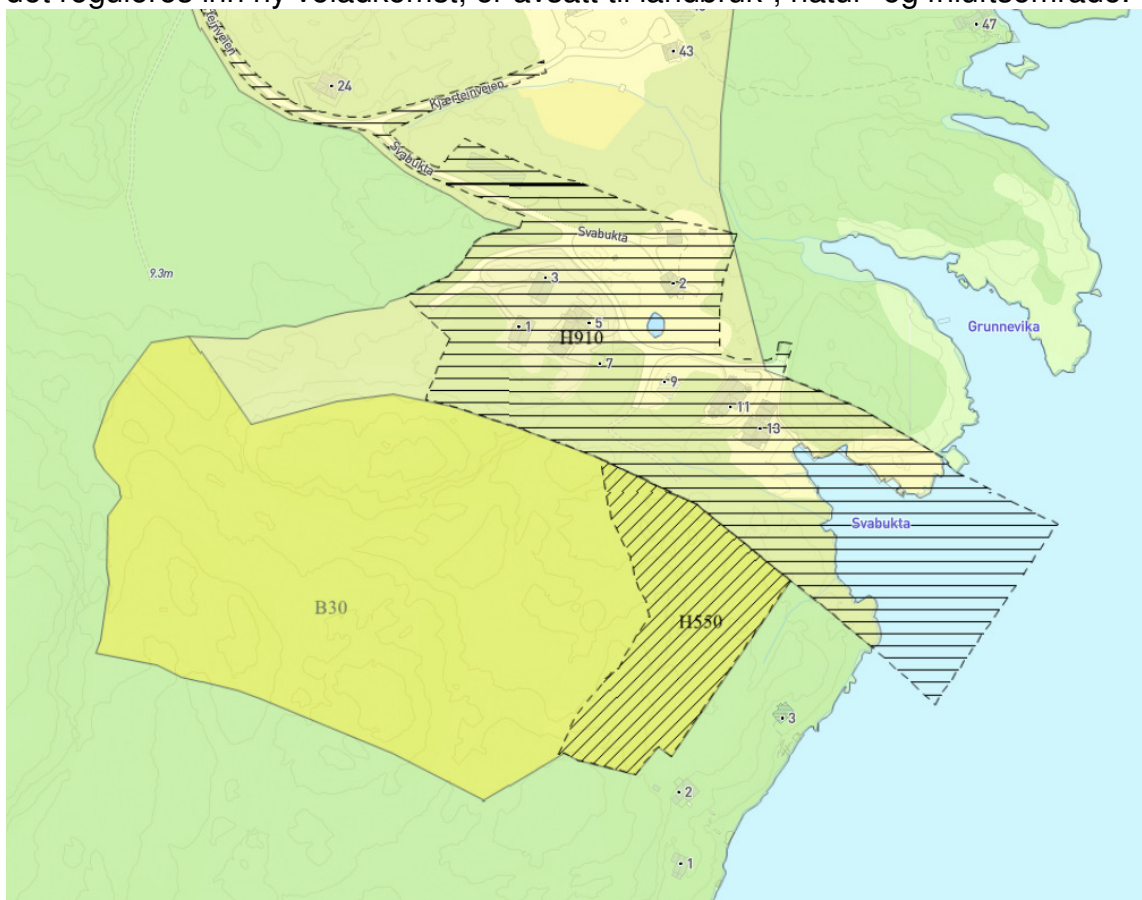


Fig. 3 Utsnitt av kommuneplanens arealdel. <https://kommunekart.com>

I planbeskrivelsen til kommuneplanen står følgende om kommunens arealpolitikk: «Kommunens hovedstrategi for arealpolitikk er i praksis å legge til rette for en arealbruk som styrker sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune, med trygge oppvekstvilkår. Det er også nedfelt en målsetning om at hele kommunen skal tas i bruk, og at det skal økonomiseres med etablert infrastruktur. Noen viktige grep for å oppnå denne målsetningen er (bl.a.):

- Utbygging i spredtbygde strøk skal som hovedregel bygge på eksisterende infrastruktur/utbyggingsmønster.»

### 3.2 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. Det legges ikke opp til endringer for disse tomtene, men kommunen ønsker de skal være med i planområdet, for å få en komplett reguleringsplan for den delen av Svabukta som ikke er bygget ut ennå. I tillegg er eiendommen gnr./bnr. 76/231 tatt med, der det blir endringer på lekeplass, utstrekning av brygge og adkomst til brygge, i tillegg til at det er foreslått regulert inn en ny boligtomt på denne eiendommen.

Resterende del av planområdet er uregulert. Under vises den opprinnelige reguleringsplanen for Svabukta.

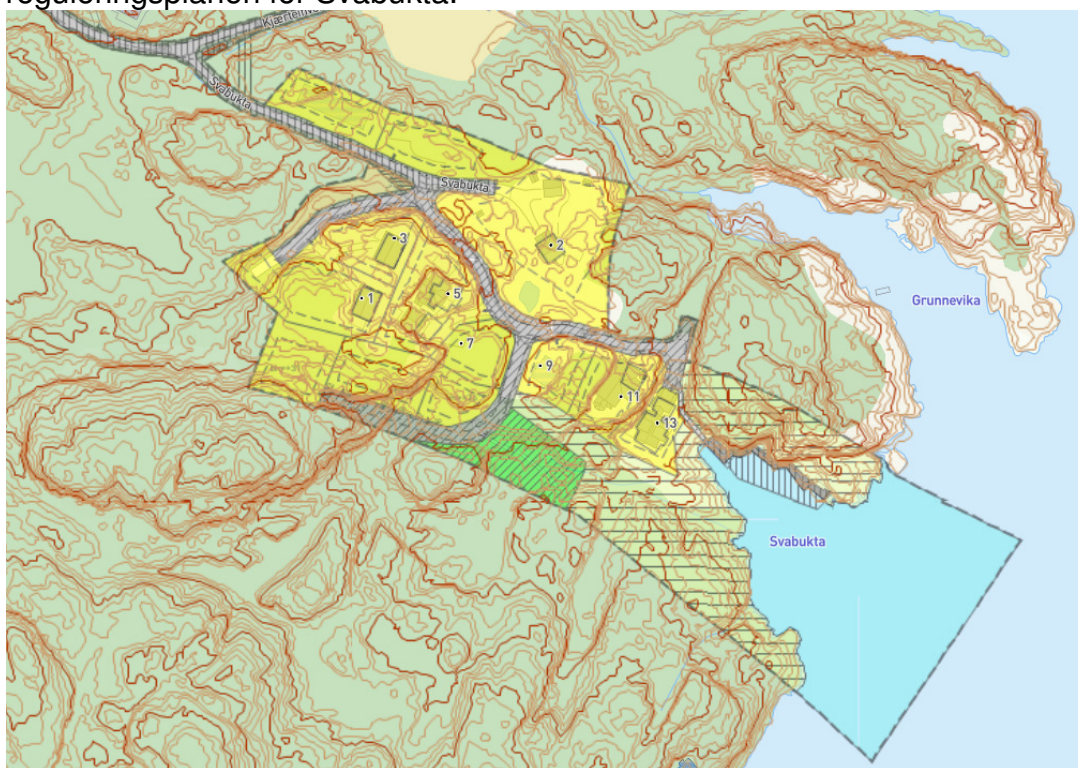


Fig. 4 Oversikt over reguleringsstatus for Svabukta området, der gjeldende reguleringsplan for Svabukta fremkommer. Kart: Tvedestrand kommune sitt kommunekart med reguleringsplaner.

Under vises reguleringsplan for del av Svabukta, vedtatt 18.03.2014, som er tatt inn i planforslaget. Her fremkommer de 3 ubebygde tomtene, og småbåtanlegget i bukta.

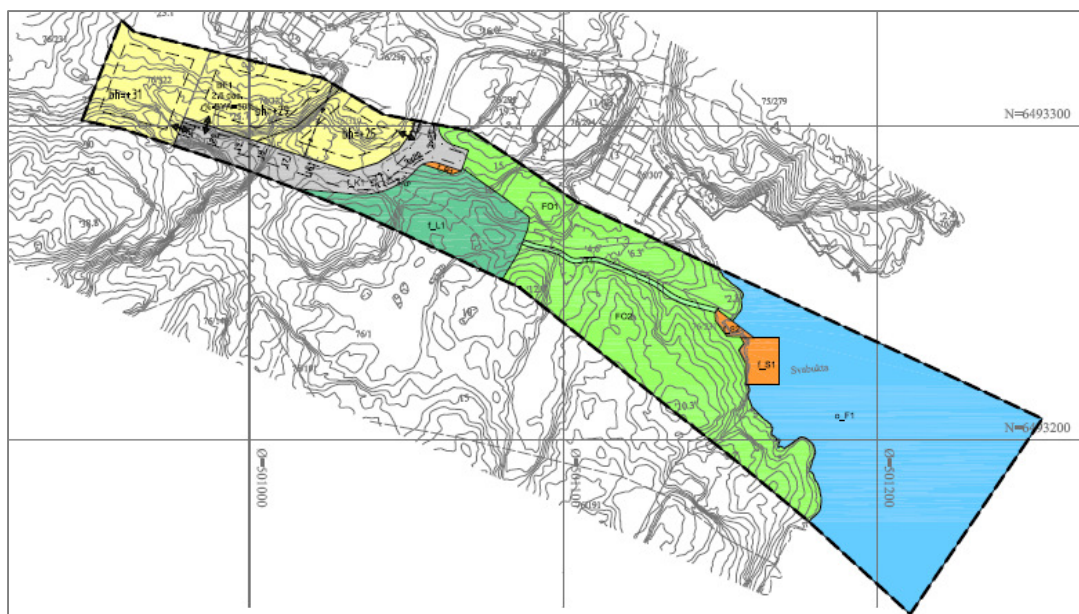


Fig. 5 Plankart for reguleringsplan for del av Svabukta, vedtatt 18.03.2014.

## 4. Planprosess og medvirkning

### 4.1 Varsel om oppstart av planarbeid og reguleringsplanprosess

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 offentlige instanser, og 5 merknader fra privatpersoner. Alle merknader vedlegges saken i sin helhet. I tillegg er det et eget vedlegg med sammendrag av alle merknader, med kommentarer.

### 4.2 Medvirkning

Det er ikke avholdt noe informasjonsmøte i forbindelse med kunngjøringen, men tiltakshaver har hatt dialog med naboer i Svabukta boligfelt, i tillegg til grunneierene på eiendommene som inngår i planområdet.

Dersom kommunen vurderer at det skal avholdes åpent informasjonsmøte i forbindelse med det offentlige ettersynet, eller andre typer møter med naboer eller andre parter, er tiltakshaver og plankonsulent positiv til dette, og stiller gjerne opp på slike møter.

### 4.3 Revisjon av planforslaget etter vedtak om offentlig ettersyn (1. g. beh.)

Ved 1. gangsbehandling av planforslaget i kommunen ble det fattet slik vedtak i planutvalget (PS 57/18, møte 09.10.2018):

*«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».*

Utvalget mener at bølgebryter kan tillates, da det er et fellesanlegg på 24 båtplasser og det er spesielt åpent og værutsatt. Bølgebryteren skal være flytende.

I samråd med kommunen er planlagt Uthus/naust/båthus tatt ut av plankart og bestemmelser. Videre er figur 6 med miniatyrtutgaven av reguleringsplanen byttet ut med plankart uten uthus/naust/båthus (f\_BUN1). For øvrig er all visualisering, vurdering og argumentasjon vedrørende ønsket tiltak bevart i planomtalen slik at man vet hva som er avslått.

## **5. Planforslaget**

### **5.1 Generelt**

Reguleringsplanforslaget er utarbeidet som en detaljert reguleringsplan, 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 89 koordinatsystem 32, med et detaljeringsnivå tilsvarende FKB-A. Reguleringsplankartet er utarbeidet i Focus Arealplan 2017 og er konvertibelt med sosi-format, versjon 4.5.

Reguleringsplanforslaget er vurdert i henhold til forskrift om konsekvensutredninger. Det er vurdert at planforslaget ikke utløser krav om konsekvensutredning iht. forskriften.

### **5.2 Planavgrensning**

Planområdet omfatter eiendommene gnr./bnr. 76/ 191 og 327, der det planlegges nye boligtomter.

I tillegg ble deler av eiendommene gnr./bnr. 75/31 og 37 og 76/140, 293 og 278 tatt med for å vurdere alternativ adkomst til nye tomter. Her er planområdet sterkt redusert, og det er kun selve kjørevegen som er regulert inn. Denne ligger nå kun på gnr./bnr. 75/37, 76/140 og 76/327.

Deler av gjeldende reguleringsplan for «Del av Svabukta» er også tatt med i planområdet. Dette gjelder eiendommene gnr./bnr. 76/320, 321 og 322 og 231. Det planlegges 1 ny bolig på tomt med bnr. 231.

Planavgrensning ved kunngjøring om oppstart av planarbeid fremgår av kartet under:

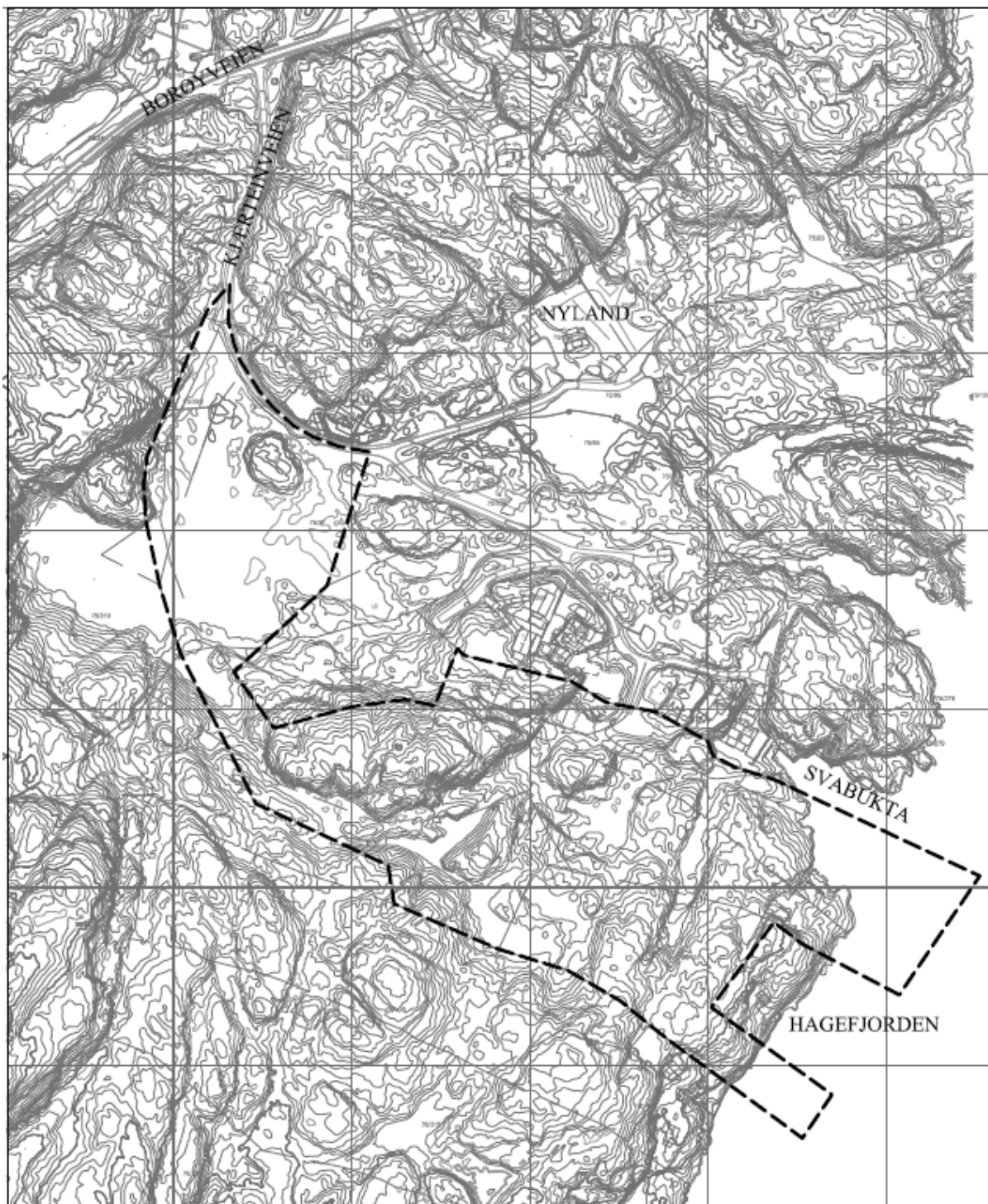


Fig. 5. Kart som viser planavgrensningen ved kunngjøring.

Planavgrensningen er redusert i planforslaget, ved at området der en ville vurdere ulike løsninger for vegfremføring, nå er redusert til kun å omfatte ny kjøreveg frem til området. Arealene i sjø er også redusert, ved at sjøarealene lengst mot syd er utelatt i planforslaget.



### 5.3 Arealbruk

Planområdet er på ca. 34 daa. Hovedformålet i planforslaget er byggeområde for bolig.

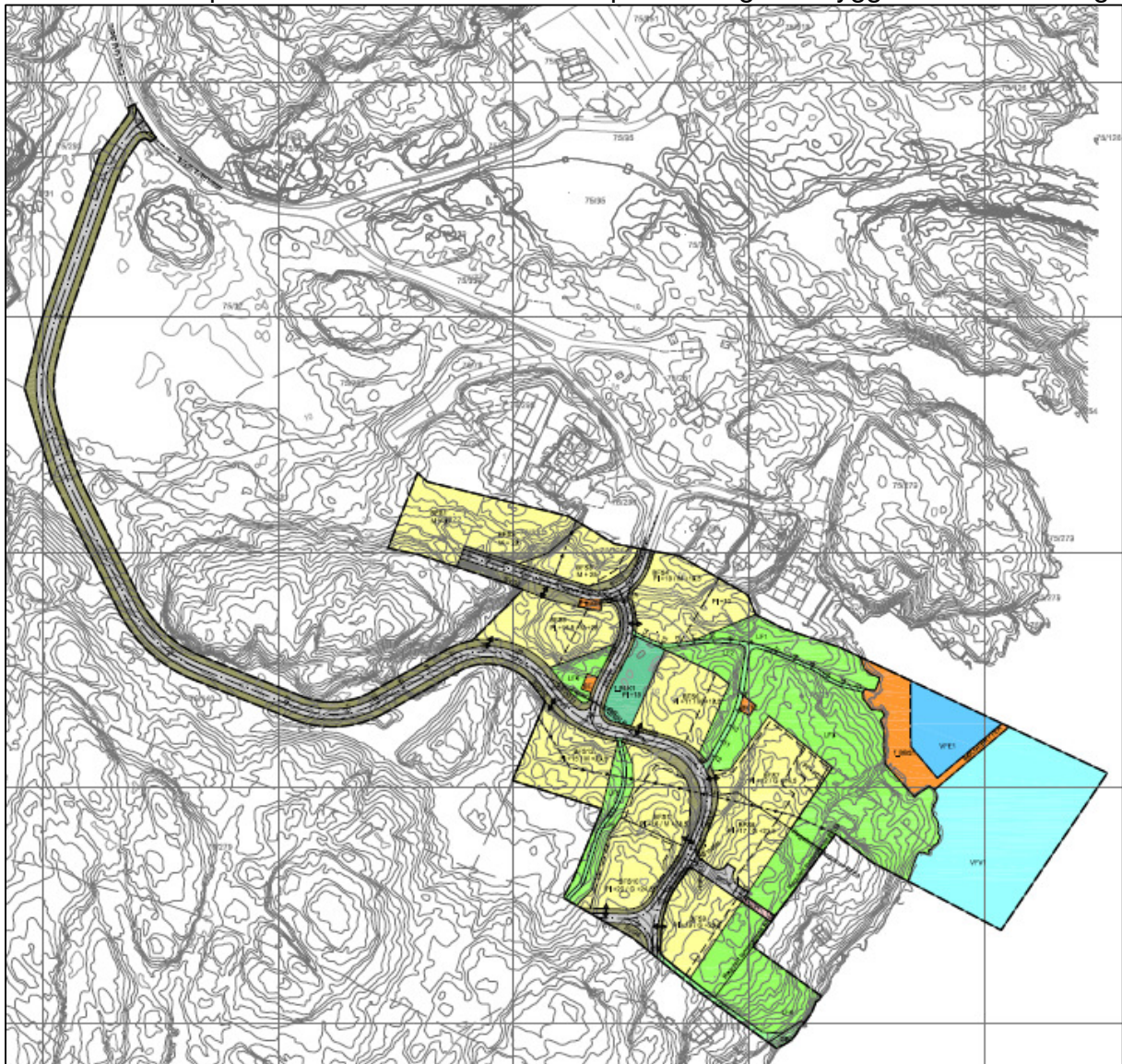


Fig. 6. Reguleringsplanforslag, revidert kart til høring datert 17.10.2018.

Nedenunder følger en arealoversikt av de ulike formålene:

Arealformål	Symbol	Areal (daa)
Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-BFS12	11,9
Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, trafo og pumpestasjon	f_BKT1, BKT2	0,1
Energianlegg	BE	0,05
Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	BBS1	0,9
Lekeplass	f_BLK1	0,5
Kjøreveg	SKV1-SKV4	3,6
Gangveg/gangareal	SGG1	0,05

<i>Annen veggrunn – grøntareal</i>	<i>SVG1-SVG11</i>	<i>3,9</i>
<i>Parkeringsplasser</i>	<i>SPA1</i>	<i>0,05</i>
<i>Turveg</i>	<i>GT1-GT3</i>	<i>0,5</i>
<i>Badeplass/-område</i>	<i>GB1</i>	<i>0,1</i>
<i>Friluftsmål</i>	<i>LF1-LF5</i>	<i>8,1</i>
<i>Ferdsel</i>	<i>VFE1</i>	<i>0,9</i>
<i>Friluftsområde i sjø og vassdrag</i>	<i>VFV1</i>	<i>3,9</i>
<b>Sum</b>		<b>34.05</b>

## 5.4 Nærmere beskrivelse av de ulike arealformålene i planen

### Bebyggelse og anlegg

#### Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BFS12

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 %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.

Område BFS1-BFS3 er tre boligtomter som tidligere har vært regulert inn i gjeldende reguleringsplan for del av Svabukta. Kommunen ønsket at disse tomtene skulle være med i planområdet, slik at en fikk en felles plan over alle de ubebygde tomtene i Svabukta boligfelt. Løsninger med byggegrense, høyde og %BYA for disse tomtene er videreført som i gjeldende reguleringsplan, vedtatt 18.03.2014.

I område BFS4 er det foreslått regulert inn en ny boligtomt, i et område som i gjeldende reguleringsplan bl.a. var regulert til lekeplass. I planforslaget er denne lekeplassen nå flyttet lenger vestover. Tomten kan bebygges med bolig i 2 etasjer pluss underetasje. Derfor er det foreslått en planering av tomten til to nivåer, hhv. kote 10 i front ved underetasjen (U01) og kote 13 i bakkant ved inngangen til 1. etasjen (H01). Nabotomten mot nord ligger ca. på kote +15,5 moh, og ny enebolig blir dermed lagt 2,5 meter lavere. Maks mønekote medfører at det kan oppføres en enebolig med maks bygningshøyde på 8,5 meter målt fra og med underetasjen til møne. Mot sjøen vil det kunne bli en 0-3 meter høy mur eller skråning foran bygningen, og en inntil 3 meter høy mur eller skråning for å ta opp høydeforskjellen mellom underetasjen og 1 etasje nord og sør for boligen.

I område BFS5 er det regulert inn en ny boligtomt med foreslått planeringshøyde på kote +16,5 moh, og en maks mønekote på +25 moh. Byggegrensen på denne tomten er tiltaksgrense. Sett fra sjøen vil derfor 1. etasjen eller underetasjen bli liggende bak fjellet i forkant som skal bevares og boligen vil fremstå som bebyggelsen på eiendommen 76/295 litt øst og nord for tomta. Bygningshøyden blir maks 8,5 meter.

Tomt BFS6 ligger dypest i terrenget av de planlagte boligene. Det blir en liten nedkjøring til tomta fra adkomstveien. Her er det 6 små koller rundt ytterkanten av tomta med eksisterende terreng mellom kote 10 og 11. Tomta frem til byggegrensen kan planeres maksimalt til kote 11. Fronten av tomta skal bevares som naturtomt, men

det er tillatt å fylle opp terrenget til kote 10. Det åpnes opp for en enebolig med maks mønekote + 19,5 moh (8,5 meter høy).

Det er regulert inn tre eneboligtomter lengst øst i planområde, nærmest sjøen, områdene BFS7-BFS9. De tre tomtene ligger innenfor området som er avsatt med hensynssone landskap på kommuneplanens arealdel. For disse tre tomtene er det foreslått at det skal bygges lave boliger med flate tak tilbaketrukket på tomtene. Det er satt en maks gesimskote for disse eneboligene, som innebærer at de kan oppføres med en egenhøyde på inntil 4,5 meter over planert terreng. Terrenget stiger fra nord mot sør, og eneboligene ligger dermed med avtrappende maks gesimskoter, tilpasset terrenget. Det er bevisst lagt opp til boliger med lav egenhøyde og flate tak på bebyggelsen i front, for at de skal være minst mulig fremtredende i landskapet. Landskapet fremfor tomtene er regulert til friluftsmål, med bestemmelser om bevaring av vegetasjon. Boligene vil ha ryggdekning i terrenget videre nordvestover som stiger opp til nærmere kote +40 moh. Se 3D modell og utskrifter fra denne.

BFS7 får nedkjøring til tomta fra adkomstveien. Det foreslås en planeringshøyde av byggetomta til kote 12. Dette er 4 meter lavere enn BFS8. Nivåforskjellen mellom disse tomtene må tas opp med en mur eller skråning vinkelrett på vannkonturen, eller ved en kombinasjon av mur og skråning på de respektive tomtene. Høydeforskjellen mellom angitt maksimal planeringshøyde og eksisterende terreng er 3 meter eller mindre. Det er vist særskilt byggegrense på tomten. I denne kan bli en 0-2 meter høy mur eller skråning foran boligen/uteoppholdsarealet mot sjøen. Nedenfor dette nivået er det i nordøstre hjørne av tomten markert med byggegrense et areal som kan opparbeides til uteplass med maksimalt nivå 10,5 moh. Arealet ligger i en liten forsenkning der det kan fylles opp mot eksisterende terreng mot øst og vest og der det blir en mur eller skråning med høyde 0-1,5 meter mot nord og sør. Innenfor den markerte byggegrensen i nordøst er det ikke tillatt med bygninger. Mot vest og BFS6 blir det en fylling eller mur mot en dal med en sti i bunnen som leder ned til havet. Denne er ikke synlig fra sjøen.

BFS8 skal planeres til kote 17. Dette innebærer at terrenget mellom byggegrensen og adkomstveien fylles opp og at det kan bli en inntil 2 meter høy mur eller skråning i det nordøstre hjørne av byggetomta. Mot nord blir det en inntil 3 meter høy mur eller skråning eller kombinasjon av disse (nivåforskjellen mellom vegen kote 14, og tomta kote 17). I sør er SKV4 tenkt brukt som adkomstvei til BFS8 og til parkeringen SPA1 som er parkering for fritidsboligen på fremsiden. Inntil 1 meter av høydeforskjellen på 3 meter mellom tomt BFS8 og 9 kan tas mellom BFS8 og SVK4. Resten eller alt kan tas mellom SKV4 og BFS9. Høydeforskjellen kan igjen tas opp som mur eller fylling eller en kombinasjon av disse. Dette tiltaket vil ikke være synlig fra sjøen.

Byggetomt på BFS9 skal planeres til maksimalt kote 19. Dalen nord på tomta inn mot adkomstveien fylles opptil nivå med adkomstveien eller avsluttes mot veiareal med mur eller fylling.

Tomt BFS10 er foreslått med en planeringshøyde kote 20, 1 meter over tomt BFS9 i front. Bygningen skal ha flatt tak, og maksimal høyde 4,5 meter/kote 24,5. Det er angitt byggegrense og tiltaksgrense mot øst. Denne skal ivareta den naturlige/eksisterende fjellveggen mot adkomstvegen. Mot tomt 11 må det settes opp mur eller lages skråning med høyde 1-2 (3) meter. Under dette kan det bli en skjæring ned på tomt 11.

BFS11 skal planeres til kote 16 og bør få adkomst fra sørøstre hjørne av tomta. Tomta kan og få adkomst fra nordvestre hjørne. Dette kan være aktuelt dersom den bebygges med underetasje og terrenget planeres til to nivåer og boligen får inngang i U01. Mot øst vil det bli en 0-2 meter høy mur eller skråning mot annet veiareal langs adkomstveien. Mot sør (tomt BFS10) kan det bli en skjæring eller skråning på 0-3 meter. Det er åpnet for å bygge en bolig med saltak og total høyde 7,5 meter/kote 25,3

Tomt BSF12 fylles opp til ca. kote 12-14 i nord sammen med resten av terrenget der det planlegges vei, lekeplass, trafo og kyssti. På nytt terreng kan det bli aktuelt å sette opp en 1-3 meter høy mur eller skråning til maks planeringsnivå kote 15 for boligen. Den sørligste halvdel av tomten ligger «på terreng». Det er åpnet for å bygge en bolig med saltak og total høyde 8,5 meter/kote 23,5

#### Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f\_BKT1

Det er regulert inn ett område for felles renovasjon, f\_BKT1. Området ligger ved kjørevegen SKV1. Området er satt av som felles renovasjonsområde for boligene i område BFS1-BFS3. Det er mulighet for renovasjonsbil å snu i krysset mellom kjørevei SKV1/SKV2, eller i enden av sistnevnte vei.

#### Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, BKT2

Det må legges til rette for pumpestasjon innenfor planområdet. Det er derfor regulert inn et område for pumpestasjon, BKT3, rett nord for boligtomt BFS7.

#### Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, BE

Det er regulert inn et område for trafo, BKT2, sentralt i planområdet. Området ligger i krysset mellom kjørevei SKV2 og SKV3.

#### Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, BBS1

I Svabukta er det regulert inn et område for privat småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone. Småbåtanlegget er planlagt for alle boligene innenfor planområdet, dvs. 12 boliger. I dette området var det regulert inn et mindre område for småbåtanlegg ifbm. den del av reguleringsplanen for del av Svabukta som ble vedtatt i 2014. Det er nå lagt opp til at dette området kan bygges ut med en større brygge, som totalt kan bli ca. 45 meter. Det planlegges brygge langsmed land, med utriggere. Det er tatt inn i bestemmelsene at det kan etableres maks 5 m bryggelengde pr. bolig. Med den utstrekning småbåtanlegget har, vil ikke dette være mulig dersom alle boligene skal ha egen bryggeplass. Det aktuelle vil være en bryggeplass på mellom 3,5-4,0 m pr. bolig. Det er også regulert inn et område der det planlegges å etablere en bølgebryter. Denne bølgebryteren vil skjerme for alle båt plassene inne i Svabukta i den utsatte vindretningen fra sørøst, også de som ligger på nordsiden av bukta. Sameiet i Svabukta er enige i etablering av bølgebryter.



Fig.7 Områder for småbåtanlegg og sjøboder. Områder for sjøboder markert med rød sirkel. Brygge med blå sirkel.

#### Uthus/naust/badehus, BUN1

I bakkant av deler av småbåtanlegget, i tilknytning til et flatt svaberg, er det foreslått et område BUN1, som er tenkt benyttet til mindre sjøboder, til oppbevaring av garn, drivstoff ol. til båtene. Området ligger omkranset av svaberg på alle sider, og vil derfor ligge med god dekning i terrenget. Området er på 17x5m. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det kan oppføres sjøboder med maks egenhøyde på 3,0 m fra gjennomsnittlig terreng innenfor området.

#### Lekeplass, f BLK1

Det er regulert inn et areal på 500 m<sup>2</sup> til felles lekeplass for alle boenhetene innenfor Svabukta boligområde. Dette omfatter dermed alle eksisterende boliger, som er omfattet av reguleringsplan for Svabukta, og alle boenhetene som er omfattet av denne reguleringsplanen. Området skal fungere både som lekeplass og møteplass for alle beboerne i området. I bestemmelsene er det tatt inn at området minimum skal utstyres med sandkasse og tre andre ulike typer utstyr til lek og aktivitet for barn i ulike aldersgrupper. Det skal også etableres sitteplasser for voksne og barn. Det er tatt inn rekkefølgebestemmelsene at området skal ferdigstilles før nye boenheter kan tas i bruk. Området er tenkt planert til ca. kote 13, og vil være universelt tilgjengelig. Området ligger sentralt til for alle boligene i Svabukta, og med direkte adkomst til turvegen ned til bryggeanlegget.

#### **Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

##### Kjøreveg, SKV1-SKV4

Det er regulert inn 4 private kjøreveger i planområdet. Kjøreveg SKV1 er kjøreveg til BFS1-3 som er regulert inn i gjeldende reguleringsplan for del av Svabukta, vedtatt i 2014. Denne er videreført som i gjeldende plan.

Kjøreveg SKV2 er ny privat adkomstvei til de nye tomtene. Den skal i utgangspunktet kun benyttes til ny tomt i område BFS4 og til tre av de øvrige tomtene BFS5 - BFS12. Det er derfor tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at SKV3 må opparbeides og ferdigstilles før det gis IG eller rammetillatelse til den 4. boligen innenfor områdene

BFS5-BFS12. Det er i tillegg tatt inn i rekkefølgebestemmelsene, at dersom det kan dokumenteres flere enn 3 veiretter på eksisterende veier gjennom Svabukta boligfelt, kan kjøreveg SKV3 opparbeides på et senere tidspunkt. Vegen er regulert inn med utgangspunkt i en Fe1 veg i henhold til vegnormen til Tvedestrand kommune. Den er regulert inn med en bredde på kjørebane på 3,5 m + 0,25 m skulder på hver side, dvs. 4,0 m totalt frem til svingen ved boligormåde BFS6. Videre er den regulert inn med en bredde på 3,0 m + 0,25 m skulder. Vegen har en maks stigning på 8%. I enden av vegen er det regulert inn en vendehammer. Vendehammeren kan benyttes av lastebil ved bruk av alt manøvreringsareal da det er lagt til grunn sporingskurver for liten lastebil, slik at renovasjonsbil kan snu i vendehammeren.

Kjøreveg SKV3 er regulert inn med utgangspunkt i en Fe2 veg i henhold til vegnormen til Tvedestrand kommune. Vegen er regulert inn med en bredde på 4,5 m, som omfatter kjørebane på 3,5 m og 0,5 m skulder på hver side. Vegen har en maks stigning på 8 %. Det er vist 4x45 meter frisikt i avkjøringen fra Kjærtegnveien. Siktsonene ligger i sin helhet i annet veiareal, og er derfor ikke vist på plankartet.

SKV4 er privat vegareal frem til den private p-plassen i område SPA1. Vegareal og p-plassen er for eksisterende fritidsbolig på gnr./bnr. 76/191. Vegen kan eventuelt også benyttes som adkomst til tomt BFS8.

#### Annen veggrunn-grøntanlegg, SVG1-SVG11

Det er regulert inn 11 områder for annen veggrunn grøntanlegg, SVG1-SVG11 i tilknytning til de private kjørevegene. Alle områdene er regulert inn med annen eierform (privat eller privat felles). Områdene varierer i bredde på mellom 1,5 m til 3 m.

#### Parkeringsplasser, SPA1

Det er regulert inn et areal med mulighet for 2 p-plasser innenfor område SPA1. Området ligger ved enden av privat kjøreveg SKV4. Parkeringsplassen er planlagt for fritidsboligen på gnr./bnr. 76/191 som grenser inntil planområdet i øst.

#### Gangveg/gangareal, SGG1

Det er regulert inn en gangvei fra parkeringsplassen SPA1 og frem til fritidsboligen på eiendommen gnr./bnr. 76/191. Gangveien er regulert inn med en maks tiltaksbredde på 3 meter.

### **Grønnstruktur**

#### Turveg, GT1-GT3

Det er regulert inn tre turveger innenfor planområdet. Alle turvegene er regulert inn med en bredde på 1,5 eller 2,0 m. Turveg GT1 er anlagt fra kjøreveg SKV2, ned til småbåtanlegget i område BBS1. Det er også en arm av turvegen som er regulert inn sørover, mellom tomtene BFS6 og BFS7. Turveg GT2 er regulert inn fra vendehammer ved enden av kjøreveg SKV2, og ned til badeområde GB1. Turveg GT3 er trase for kyststi, og er regulert inn i bakkant av tomtene BFS10 og BFS11.

Starten på både GT1 og GT3 ved SKV2 vil bli hevet/fyllt opp og opparbeidet mellom murer eller fyllingsfoter på begge sider.

#### Badeplass/-område, GB1

Det er regulert inn et mindre eksisterende område for badeplass i område BG1. Her er det en naturlig mulighet til å komme helt ned til sjøen, i et område som ellers består av bratte og utilgjengelige svaberg. Det er ikke regulert områder i sjø, kun på land.

## **Landbruks-, natur- og friluftsmål**

### **Friluftsmål, LF1-LF6**

Områdene mellom sjøen og byggeområdene er regulert som friluftsmål LF1-LF4. I område LF3 og LF4 er det i bestemmelsene stilt krav om bevaring av trær med diameter over 20 cm i brysthøyde og sagt noe om felling av trær som står nærme hverandre og kvisting av trær.

Det er også regulert inn et friluftsområde på begge sider av GT3 (LF5) og mellom SKV2 og BFS5 (LF6). Områdene er regulert inn med privat eierform, da grunneier fortsatt skal eie disse arealene. Allmennhetens ferdsel i området styres gjennom friluftloven.

## **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone**

### **Ferdsel, VFE1**

Sjøarealene mellom område for småbåtanlegg BBS1, bølgebryter og plangrensen i nord, er regulert til ferdsel. Eierform er ikke angitt for området.

### **Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1**

Sjøarealene som ikke er regulert til småbåtanlegg, eller ferdsel er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1. Eierform for områdene er ikke angitt.

## **6 Konsekvenser av planforslaget**

### **6.1 Avvik fra overordnet plan eller retningslinjer**

#### **6.1.1 Utnyttelsesgrad**

Det er ikke bestemmelser om utnyttelsesgrad i kommuneplanen, men i kommunedelplanen for kystsonens byggeområder er det det. Disse er det en praksis i kommunen at er retningsgivende generelt. På tomter til boligbebyggelse står det i kommunedelplanen at maksimalt samlet utnytting er BYA = 200 m<sup>2</sup> pr. eneboligtomt. Hvorav terrasser etter standard måleregler teller med i beregningsgrunnlaget, parkering på terreng teller ikke med. Garasjer kan ha en maksimal størrelse på BYA = 50 m<sup>2</sup> og sekundærbygg maksimalt BYA = 30 m<sup>2</sup>.

I planforslaget her er det foreslått en maksimal/samlet BYA pr. tomt på 250 m<sup>2</sup>, i tillegg til at de tre eksisterende ubebygde tomtene fortsatt har angitt %-BYA = 50%. Sist nevnte innebærer at det kan bygges fra i overkant av 300 til i underkant av 500 m<sup>2</sup> på hver av de 3 eksisterende tomtene.

Byggeområdene i kommunedelplanen ligger nesten uten unntak i nærheten av og omfatter eldre mindre boliger og tomter med et mindre samlet bebygd areal enn i nye regulerte boligområder med bakgrunn i kommuneplanen. Den viktigste begrunnelsen for avviket fra praksisen i kommunedelplanen er at i dette området er det alt bygd ut tomter i nærområdet med et slikt samlet bebygd areal. Bebyggelsens omfang og karakter vil derfor ikke skille seg vesentlig ut fra eksisterende. Det er ikke satt noen maksimal størrelse på garasjebygg eller andre sekundærbygg. Enkelte av de eksisterende garasjene er langt over 50 m<sup>2</sup>.

Flere av de nye tomtene skal kun bebygges i en etasje. Slike boliger blir fort 150 m<sup>2</sup> med utvendig bod. Videre bygges det ofte garasjer opp mot 50 m<sup>2</sup> eller større for å ha plass til to biler og litt lagringsareal. Da er det 50 m<sup>2</sup> eller mindre igjen til terrasse og øvrige sekundærbygg.

#### 6.1.2 Lekeplass

I bestemmelsene til kommuneplanen er det krav og kvalitetskrav i punkt 7.5 og 7.6 til lekeplasser.

Det heter blant annet at verdifull vegetasjon og andre naturelementer i størst grad skal bevares og integreres. I det aktuelle området for lekeplass er det ikke slike. Det tas derfor sikte på å opparbeide kvaliteter.

Det er videre krav om minimum 20 meter avstand til Trafo og renovasjon. Mindre deler av avsatt område ligger nærmere enn 20 meter. Vi anser at dette ikke har noe å si hverken forurensningsmessig eller visuelt. Avsatt område til lek er mange ganger større enn kravet i kommuneplanen. Det er derfor rikelig med områder som ligger lenger vekk disse to mulige installasjonene enn 20 meter.

#### 6.1.3 Adkomstvei SKV3

En del av adkomstvei SKV3 ligger i LNF-område. I forbindelse med varsel om oppstart ble det bekjentgjort at det ville bli vurdert adkomstalternativ gjennom dette området. Gjennom arbeidet med planen er det ikke oppdaget interesser eller hensyn som taler mot en slik løsning. Veien vil kunne utløse fremtidige byggeområder på øya.

#### 6.1.4 Slokkevann

Tilgjengelighet til området varierer gjennom året. Adkomstveiene er smale, men kjørbare med lastebil. Om sommeren kan det være svært mye trafikk på veien og biler som er parkert langs veien og på møtelommer kan redusere fremkommeligheten. Tilgjengeligheten til den enkelte tomt i planområdet er god.

Det er ikke inntatt bestemmelse om slokkevann da dette følger direkte av TEK og må dokumenteres i forbindelse med byggesøknad. Det er i utgangspunktet krav til 20 l/s slokkevann. I dette området er det kommunalt vann og det kan leveres mellom 10 og 15 l/s. Det er brannkum ved innkjøringen til xxxxxxxxx med brannvannuttak/stender for x uttak. Aktuelle avbøtende tiltak kan være etablering av dirkede varsling eller brannvannuttak med ledning til sjøen.

## 6.2 Nærmiljø og friluftsliv, herunder hensynet til barn og unge 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».

### 6.2.1 Nærmiljø og friluftsliv

#### Situasjonsbeskrivelse

Planområdet består av et småkupert og skogbevokst område, som i begrenset grad har vært benyttet av allmennheten til turgåing. Terrenget er bratt og utilgjengelig i strandsonen ned mot Hagefjorden. Inne i selve Svabukta er det noe lettere å komme ned til sjøen, men også her er det delvis bratte svaberg. Bare en liten del av strandsonen i planområdet har vært benyttet til soling og bading (lengst sør i området), og pga. det bratte terrenget har det heller ikke vært aktuelt å benytte området til fortøyning av fritidsbåter. Dette krever tilrettelegging.

Det ligger noen spredte fritidsboliger i nærheten av planområdet mot sør og øst. Mot nord grenser planområdet inntil gjeldende reguleringsplan for Svabukta der det er oppført 7 nye eneboliger.



Friluftsrådet sør kartla i 2012 en mulig kyststitrásé gjennom Tvedestrand kommune. Denne traseen går gjennom Svabukta og er angitt å ha svært høy opplevelsesverdi (blå). Dette indikerer at traseen er nær vann, sjø, badeplasser, utsiktspunkt og kystkultur og at det kun er nødvendig med skilting og merking i forbindelse med tilrettelegging.

#### Konsekvenser

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. Ved at det er foreslått regulert inn brygge (småbåtanlegg) ved sjøen, blir det lettere å komme ned til strandsonene inne i Svabukta, hvor en også kan sole seg på brygge eller svaberg. Helt mot syd i planområdet er det regulert inn en sti ned til et område som er regulert inn som badeplass. Det er ikke så godt egnet å sole seg her, men terrenget i dette området har en slik beskaffenhet at det er fint å bade herfra. En vurderer derfor at planforslaget åpner opp området og gjør det bedre egnet for friluftsliv i form av lettere ferdsestilgang gjennom området, og ned til strandsonen, selv om det er privat eierform på områdene.

For de tre fritidsboligene som ligger i nærheten av planområdet vil gjennomføring av reguleringsplanen medføre en endring av nærmiljøet, både i form av opparbeiding av veier og tomter med bebyggelse, utvidet bruk av området av nye beboere, og derigjennom mer aktivitet i nærområdene. For eierne av fritidsboligene kan dette bli oppfattet som en negativ konsekvens av planen. På den annen side er det en begrenset utbygging det legges opp til, med 9 nye tomter, i tillegg til de 3 som tidligere er regulert inn i gjeldende reguleringsplan for Svabukta. Det er også regulert inn friluftsmål mellom fritidsboligene og de nye boligtomtene. På grunn av dette, og terrengmessige forhold, vil fritidsboligene i stor grad fortsatt ligge skjermet fra de nye boligtomtene. På grunn av at det etableres adkomstvei til boligområdet, vil tilgjengeligheten til fritidsboligene bli bedret.

For de allerede etablerte boligeiendommene i Svabukta, vil det kunne være ulike meninger blant beboerne om hvilke konsekvenser de mener gjennomføring av planforslaget vil få. For noen vil det kunne bli oppfattet som positivt med flere boliger i nærområdet, for å få et litt større bomiljø med flere familier i nærheten, mens for andre vil dette kunne være negativt. Det vil derfor være en skjønnsmessig vurdering om planen vil medføre positive eller negative konsekvenser for det etablerte nærmiljøet i Svabukta.

Konsulent har tilgang til rapporten «Kyststi Tvedestrand» 2012. I rapporten er det ikke sagt konkret hvilke kvaliteter det er som gjør seg gjeldende forbi Svabukta, men vi antar det er nærhet og utsikt til sjø som er kvaliteten, i tillegg til at det kreves liten grad av tilrettelegging for å kunne gå gjennom området. Tvedestrand kommune har i planprosessen spurt om planen her kan tilrettelegge for en allment tilgjengelig bade plass, og har konkret foreslått bølgebryteren som et utgangspunkt for bading da denne vil være tilgjengelig fra øvrige planlagte tiltak. Det vil den i utgangspunktet være. Men forslagstiller ønsker ikke å regulere eller å skilte dette stedet som en allment tilgjengelig bade plass da dette kan sette forslagstiller, grunneier eller eier av anleggene i et ansvarsforhold dersom uhell skjer ved bading eller opphold på disse anleggene. Stien ned til sjøen, byggefronten og terrenget ned mot sjøen vil ikke bli stengt eller privatisert. Følgelig vil mennesker kunne ferdes og bade på eget ansvar.

Traseen for kyststi er farbar slik den fremkommer av kartskissen på foregående side. Der denne ligger i planområdet er den regulert kjøreveg og avsatt grøntområde turvei der den ikke følger veg men ligger i friluftsområde. Vi er kjent med at kommunen nå arbeider med kyststien og at de vurderer en annen trase gjennom området. Denne følger planlagt veg SKV2 og går videre i terreng og på sti fra SVG8. Dette vil gi mer innsyn til sjøen. Løsningen er gjennomførbar.

## **6.2.2 Barn og unges interesser**

### Situasjonsbeskrivelse

Planområdet har i liten, eller ingen, grad vært i bruk av barn og unge, og en vurderer at planforslaget ikke utløser krav om erstatningsområder for barn- og unge. I gjeldende reguleringsplan for Svabukta er det regulert inn område for lekeplass. Denne lekeplassen er ikke blitt opparbeidet.

### Konsekvenser

Tidligere innregulert lekeplass i Svabukta planen er foreslått flyttet, økt i størrelse og regulert inn i nytt område f\_BLK1. Dette er en lekeplass som skal være for alle boligene i Svabukta boligområde, og det er knyttet rekkefølgebestemmelse om at denne skal

opparbeides før nye boliger kan tas i bruk. Planen legger til rette for en sentralt plassert lekeplass og møteplass for beboerne i område, der det også vil være lett 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 lekeplassen 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. Reguleringsplanen ivaretar dermed barn og unges interesser innenfor planområdet, og medfører ingen konsekvenser i forhold til dagens bruk av området. Skoleveg blir beskrevet i kap. 6.6.

### 6.2.3 Universell utforming

Planområdet er kupert og 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.

## 6.3 Landskapsbilde og landskapsestetikk

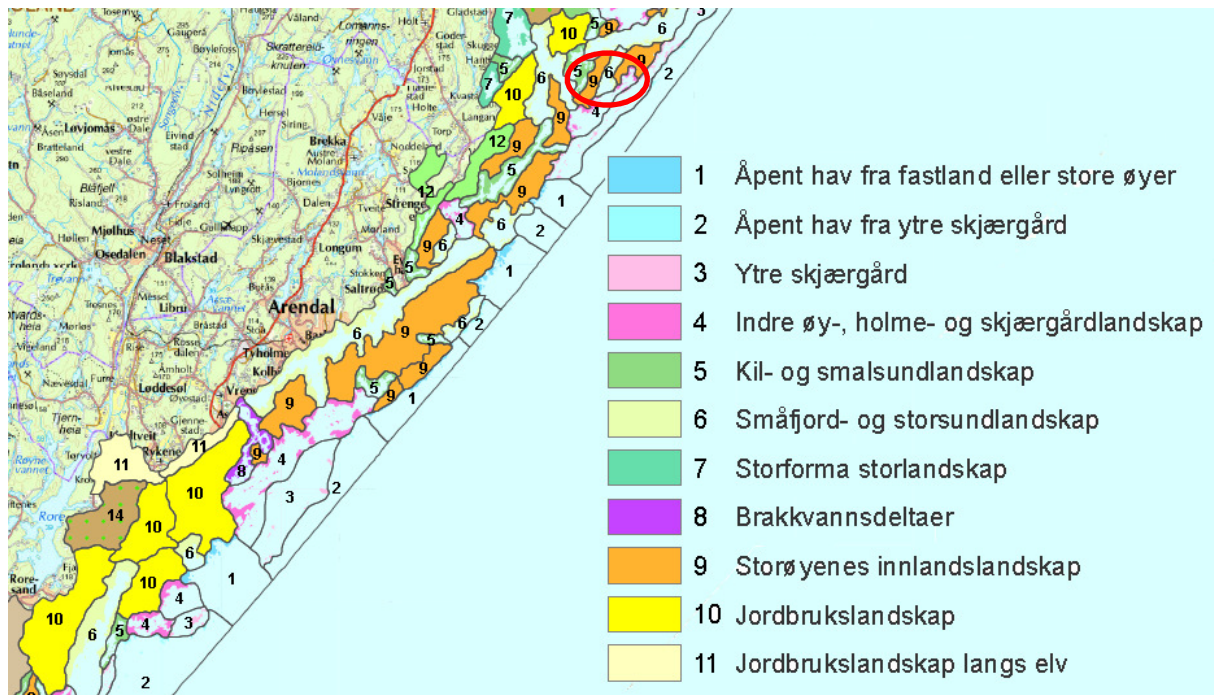
Temaet landskapsbilde omhandler de visuelle kvalitetene i omgivelsene og hvordan disse endrer seg som følge av et tiltak. Temaet tar for seg hvordan tiltaket er tilpasset landskapet sett fra omgivelsene.

### Situasjonsbeskrivelse

I henhold til Nasjonalt referansesystem for landskap (NIJOS/Skog og Landskap) ligger planområdet innenfor landskapsregion Skagerrak (Puschmann 2005) og landskapstype 9 *LT9 Storøyenes innlandslandskap* og 6 Småfjord- og storsundlandskap. Utenfor ligger landskapstype 4 *Indre øy-, holme- og skjærgårdslandskap* (Puschmann 2001). Se fig. 8.

Mesteparten av planområdet ligger innenfor landskapstypen Storøyenes innlandslandskap. Dette er en landskapstype som grenser til sjøen, og som danner verdifullt bakland for de fleste øvrige landskapstyper langs Aust-Agder-kysten. Småfjord- og storsundlandskap i Aust-Agder er sund langs og inn til fastlandet og mellom øyer eller små fjordarmer omgitt av et lavt landskap.

Landskapstype 4 *Indre øy, holme og skjærgårdslandskap* er per definisjon selve skjærgården og består av en samling av større og mindre øyer, holmer og skjær utenfor fastlandet og store øyer. Landskapet er bygd opp av utallige småformer, som gir et lite oversiktlig landskap med mange landskapsrom.



Figur 8. Utsnitt fra kart som viser landskapstyper langs kysten av Aust-Agder. Planområdet er vist med rød ellipse.

Planområdet er gryteformet og småkupert. Ved sjøen er det noen små bukter og vikter i tillegg til selve Svabukta. Terrenget i planområdet er typisk sørlandsterrang med fjell i dagen, og ellers skog. Toppene og området nærmest sjøen består av bart fjell med forsenkninger der det vokser furu og eikekratt, mens det er tettere bar- lauvskog og krattvegetasjon i søkk og lavereliggende fuktigere områder. Mye av den drivverdige skogen og krattet i planområdet er hogd. Nærmest sjøen er det svaberg som stuper bratt ned i sjøen og sparsomt med vegetasjon. Fronten av terrengformasjonene som vender mot sjøen er godt synlig fra Hagefjorden, og fra de sørlige deler av Sandøya (Hauketangen).

I forbindelse med at området ble lagt inn i kommuneplanen som utbyggingsområde ble formålsgransen og byggegransen bevisst satt midt innpå den sammenhengende ryggen ut mot sjøen, i overkant av 50 meter fra sjøkanten for å bevare den eksponerte delen av terrenget mot sjøen ubebygget.

### Konsekvenser

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 vegtraseer på stedet. Adkomstveiene følger terrenget og bukter seg inn gjennom området. Adkomstveiene SKV1 og 2 ligger begge på fylling, unntatt vendehammeren i enden av SKV2. Denne må sprenges og avsluttes med skjæring mot sør. Langs SKV 3 og i enden av SKV4 kan det bli aktuelt med noe småsprenging i selve traseen, men ellers ligger begge slik at de bygges/fylles opp og mye mot eksisterende terreng.

Det er fastsatt kotehøyde på adkomstveiene og forslag til dette på stiene/turveiene.

Planlagte stier ut fra kjøreveien (GT1 og 3) blir liggende på fyllinger mot tomter eller til eksisterende terreng. Med unntak av stien ned til BKT2 er ikke disse tenkt opparbeidet til noen spesielt høy standard. Der de ikke ligger på fylling vil de bli tilrettelagt med enkel tilrettelegging i naturlig terreng.

Det er ikke tillatt med høyere mur eller fylling enn 2 meter, men man kan kombinere mur og fylling og lage en nivåforskjell på inntil 3 meter.

Lekeplassen vil i sin helhet bli fylt opp og opparbeidet til formålet, og avsluttes mot vei og tomt med mur eller skråning med høyde 0-2 meter.

Boligtomtene er lagt på ulike nivå som følge av det kupert terrenget, og ved at terrenget stiger fra midten av planområdet til plangrensen i alle 4 himmelretninger. Det er regulert inn planeringshøyde på alle tomtene, og angitt maks mønehøyde eller gesimshøyde som kotehøyde. For tomtene nærmest sjøen (BFS7-9, samt BFS10, er det regulert inn en lavere maks bygningshøyde, for at det ikke skal bli så ruvende bygg nærmest sjøen. Mellom boligtomtene og Hagefjorden er det regulert inn større områder med friluftsmål gitt bestemmelser om bevaring av vegetasjon, samt lagt inn hensynssone landskap. Dette skal fungere som en god landskapsmessig buffer, og dempe virkningen av utbyggingen sett fra sjøen. Noe rydding av skogen vil bli gjort, men det vil fortsatt bli bevart vegetasjon og trær som demper inntrykket av utbyggingen.

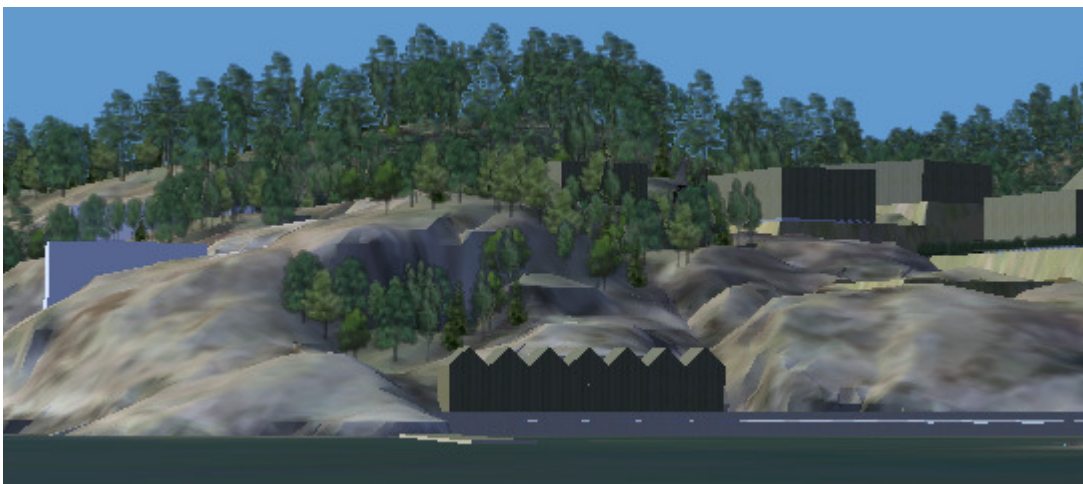
Tomtene BFS1-3 må sprenges ned. På tomt BFS4 må det sprenges ut byggetomt og tun på baksiden av tomta. På fremsiden flukter underetasjen med et naturlig terrengplatå. På tomt BFS5 må det sprenges ut byggetomt og fylles opp tun vest på tomta. Østsiden av tomta skal være naturlig terreng der boligens 2. etasje flukter med terrenget foran. BFS6-9 må alle i hovedsak fylles opp mot eksisterende terreng og intern adkomstvei. I tillegg blir det noe sprenging i sør på tomt 7 og 8 og det blir noen murer og fyllinger mellom tomtene og i front. Nivåforskjellene mellom tomtene vil etableres vinkelrett på kystkonturen og blir lite synlige fra sjøen. Nivåforskjellen mot eksisterende terreng på tomt BFS6 blir inntil 1 meter høy mot sjøen. På tomt BFS7 blir det i nordøstre hjørne av tomta inntil 2 meter. Mellom tomt BFS7 og 8 og BFS8 og 9 må det tas opp en nivåforskjell på 3 meter. BFS10 må hovedsakelig senkes med 0-2 meter. Dette vil ikke gi skjæringer men avslutning mot eksisterende terreng da det er fallende terreng på tre kanter og veg på den fjerde. Lengst nord på tomta kan det fylles 0-2 meter, men her bør terrenget trappes ned slik at det bidrar til å utlikne høydeforskjellen til BFS11. byggetomt på BFS11 er vist med planeringshøyde 4 meter lavere enn BFS10, men på BFS11 er det lov å bygge bolig i flere etasjer, slik at det kan settes igjen terreng mot grensen i sør som ligger 3 meter høyere enn planeringshøyden. Da vil 2. etasje flukte med terrenget i tomtergrensen. Mot nord kan det bli mur og fylling med opp mot 3 meter høydeforskjell. Nord på tomt BFS12 vil det være naturlig å fylle opp terrenget til nivået med vegen, og å sette opp en 2 meter høy mur eller skråning til planeringsnivået (15 moh). Resten av tomta må senkes og heves 1 meter planeringshøyden kote 15. Dette vil gi en naturlig avslutning mot eksisterende terreng.

Småbåtanlegget som ligger inne i Svabukta, følger buktas form der det skal anlegges brygge langsmed land som vil bli tilpasset svabergene. Nedenfor er dette illustrert

(fotomontasje) med lik utførelse som dagens, eller som en bryggefront i tre, bygd på utkragning i fra fjell.



På en flate på svabergene på innsiden av bryggen, er det foreslått mindre sjøboder til boligene. Disse vil bli liggende skjermet mellom naturlige fjellformasjoner, mindre synlige fra sjøen, og med god ryggdekning.



Utbygging innenfor planområdet vil bli synlig fra sjøen og fra deler av Sandøya, mens fra land vil det være begrenset fjernvirkning på grunn av terreng og vegetasjon. For å begrense virkningen av de nye bygningene er det i bestemmelsene stilt krav til at alle bygninger skal ha jordfarger, herunder også vindu- og dør innramming, vindskier ol. Samt, tak med en mørk og matt overflate.

En vurderer at gjennomføring av planen vil få størst konsekvenser for dette tema, men at det er gjort grep for å dempe landskapsinntrykket av utbyggingen.

#### **6.4 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

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 overflateregistrering 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.

##### Konsekvenser

Planforslaget får på denne bakgrunn ingen konsekvenser for temaet kulturminner eller kulturmiljø.

#### **6.5 Naturmiljø - biologisk mangfold og forholdet til naturmangfoldloven**

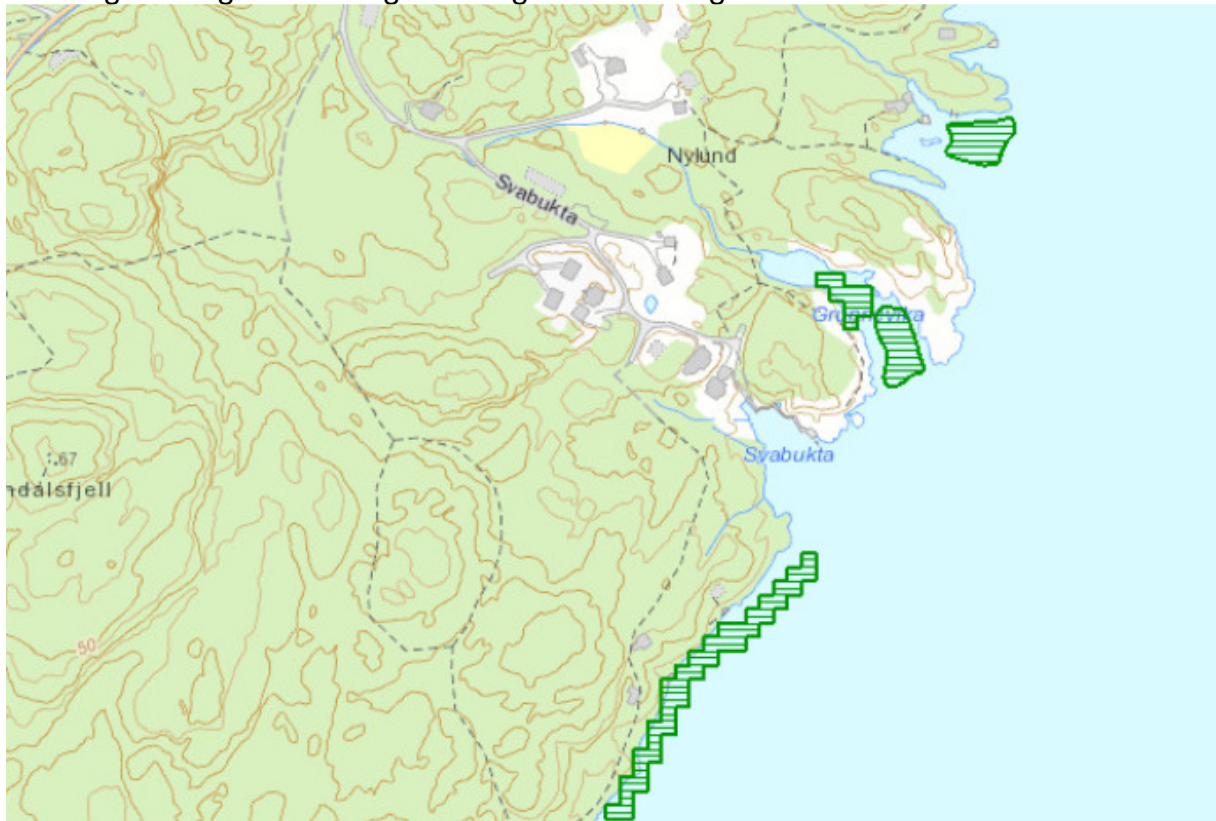
Temaet naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levede grunnlag, samt geologiske elementer. Begrepet naturmiljø omfatter alle terrestriske (landjorda), limnologiske (ferskvann) og marine forekomster (brakkvann og saltvann), og biologisk mangfold knyttet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

##### Situasjonsbeskrivelse

Det er ikke registrert truede eller rødlistearter innenfor eller like utenfor planområdet, jf. artsdatabanken (<http://artskart.artsdatabanken.no/>).

I innsynsløsningen naturbasen, <http://kart.naturbase.no/>; 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.



Figur 9. Utsnitt fra naturbasen. (<http://kart.naturbase.no/>)

### Konsekvenser

Det er ingen tiltak som er planlagt innenfor områder registrert i naturbasen, eller i umiddelbar nærhet av disse registreringene. Planlagt molo vil bidra til at båter kjører en god sving utenom tareskogen. Det er regulert inn en badeplass på land helt sør i planområdet, GB1, med en turveg ned til denne badeplassen, GT2. Dette er for å kunne tilrettelegge for en sti ned til et område der det er mulig å bade. Det planlegges ikke noe mer opparbeiding av badeplassen, og bading i dette området vurderer en dermed ikke til å få særlige konsekvenser for tareskogen i området.

En vurderer derfor at planforslaget får mindre konsekvenser for naturmiljø og biologisk mangfold.

#### **6.5.1 Forholdet 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 § 7 at prinsippene i lovens §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet og vurderingene skal fremgå av beslutningen.



Naturmangfoldlovens § 8 sier at kunnskapsgrunnlaget skal være godt ("bygges på vitenskapelig kunnskap"). Kunnskapsgrunnlaget for naturmiljøtemaet vurderes på bakgrunn av vurderinger som er gjort i kap. ovenfor, som godt nok, og tilleggsundersøkelser vurderes som ikke nødvendig.

Når det gjelder § 9 Føre-var-prinsippet, tillegges ikke dette stor vekt da kunnskapsgrunnlaget vurderes som godt, jf. vurderingen over, og sannsynligheten for skade og potensielt skadeomfang vurderes som små. En har valgt å redusere utstrekning av planområdet i sjø, og planlagt utvidelse av bryggeanlegg er plassert inne i Svabukta, og vil ikke få direkte betydning for den registrerte tareskogen. Småbåtanlegg i Svabukta vil heller ikke få betydning for registreringer i Grunnevik. Den samlede belastningen på økosystemet, jf. § 10, vurderes også på denne bakgrunn som lite relevante.

Prinsippet om at tiltakshaver skal dekke kostnadene ved miljøforringelse (§ 11) vurderes ikke som aktuelt på bakgrunn av ovenfor vurderingene som er gjort ovenfor.

For å unngå eller begrense skader på naturmangfoldet skal det tas utgangspunkt i driftsmetoder, teknikker og lokalisering som, ut fra en samlet vurdering av tidligere, nåværende og fremtidig bruk av mangfoldet og økonomiske forhold, gir de beste samfunnsmessige resultater (§12). På bakgrunn av dette er det bl.a. foreslått en felles båthavn, samlokalisert med eksisterende båthavn, og planlagt pumpestasjon for kloakk 60-70 meter fra sjøkanten.

## 6.6 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

I henhold til kartløsningen til Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) [www.nibio.no/kart/kilden](http://www.nibio.no/kart/kilden), består arealene innenfor planområdet av skogsmark og fjell i dagen ved sjøen. Boniteten er lav og spenner fra uproduktiv skog til skog med middels bonitet, i områdene som skal bygges ut til boligformål. Det er registrert noen områder med skog av høy bonitet i området der ny adkomstvei planlegges mot nord. Det er i hovedsak barskog, men noe innslag av løvskog. Planområdet omfatter ikke registrert jordbruksareal. Vedr. ressurser i sjø, se kap. 6.4 naturmiljø – biologisk mangfold.

### Konsekvenser

Utbyggingen av området innebærer at et skogsareal på rundt 15-20 dekar går tapt. Dette er i hovedsak skog med middels bonitet til uproduktiv skog, og noen mindre områder med skog av høy bonitet.

Gjennomføring av planen får lite eller ingen konsekvenser for andre naturressurser, og en vurderer på denne bakgrunn at planforslaget medfører få konsekvenser for temaet naturressurser.

## **6.7 Transport, herunder trafikkavvikling, trafikksikkerhet, kollektiv og skolevei.**

Svabukta ligger ca. 12 km fra Tvedestrand sentrum. Området har adkomst fra Fv. 109 Borøyveien, via Kjærteinveien og Svabukta, som er private veier. Det er 50 km/t fartsgrense på Kjærteinveien, og 30 km/t på veien til Svabukta. På Borøyveien er det fartsgrense på 80 km/t. Reell fart er lavere i krysset mellom Kjærteinveien og Borøyveien, da en også kommer til krysset til Måvikveien. Det er ikke fortau eller gang- og sykkelveger langsmed noen av vegene. Årsdøgntrafikk på Borøyveien er oppgitt til 200 ådt (2017), jf. Statens vegvesen sitt vegkart. Det er ikke oppgitt trafikkmengde for Kjærteinveien/Svabukta. Pr. i dag er det 14 eiendommer som har adkomst via disse veiene, og planforslaget regulerer inn 12 nye boligtomter.

Det er ca. 600 m ut til busstoppet ved Dalan. Det er bussforbindelse 5 ganger om dagen til Tvedestrand sentrum.

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.

### Konsekvenser og avbøtende tiltak

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.

Kjærteinveien har avkjørsel til Borøyveien. Her er sikten dårlig, og det er på denne bakgrunn og iht. uttalelse fra Statens vegvesen, tatt inn en rekkefølgebestemmelse om at siktsonen i krysset til Borøyveien skal utbedres før nye boliger kan tas i bruk. Det er et begrenset antall nye boliger som reguleres inn, 8 nye tomter. Planen medfører derfor en begrenset økning på vegene i området, og en vurderer dermed ikke at det er behov for andre tiltak enn utbedring av sikten ute ved fylkesveien. Pga. den begrensede trafikkmengden på vegene i området, vurderer en også at gangadkomsten frem til busstoppet ved Dalane for skolebarna vurderes som trygg nok.

Utbygging av planområdet med 8 nye boligtomter vil sannsynligvis ikke være med å utvide kollektivforbindelsen til Borøya, men kan være med på å opprettholde det tilbudet som er der i dag. I hovedsak vil boligområdet i Svabukta være et bilbasert boligområde.

## **7 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)**

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.

## **8 Gjennomføring av planforslaget og økonomiske konsekvenser for kommunen**

Det er ikke regulert inn offentlige formål innenfor planområdet, og dermed ingen arealer eller anlegg som skal overtas av kommunen. Etablering av flere boliger i området vil medføre inntekter til kommunen i form av eiendomsskatt og kommunale avgifter.

Tilkobling til offentlig vann- og avløpssystem avklares gjennom tekniske planer som skal godkjennes i kommunen.

## **9 Kort resyme av innkomne merknader og kommentarer til disse**

### **Aust-Agder Fylkeskommune, plan og kulturminnevern, datert 29.09.2017 og 03.10.2017**

Plan:

Fylkeskommune forutsetter at planarbeidet forholder seg til de formål og byggegrenser som er satt i kommuneplanens arealdel, og at alminnelige planhensyn ivaretas i planleggingen. 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 kyststitrásé 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.

Kulturminner:

Seksjon for kulturminnevern stiller krav om arkeologiske registreringer i området.

**Kommentar:**

Avgrensningen av byggeområdet i planforslaget avviker ikke fra kommuneplanen. Byggegrensen er satt strammere/lenger bort fra sjøen, enn i kommuneplanen. Videre er det gitt bestemmelser om bevaring av vegetasjon mellom byggeområdet og sjøen. Veger, stier, tomter og lekeplass er plassert slik i terrenget at det svært lite behov for sprenging. Det meste ligger på fyllinger som avsluttes plant mot eksisterende terreng.

Det meste av det lille som er av sprenging vil bli skjermet av bebyggelse. Fyllinger tillates kun i begrenset høyde, og sal jordkles eller avsluttes som natursteinsmurer. Det er utarbeidet og brukt aktivt 3D-modell for å tilpasse bebyggelsens høyde og plassering til terrenget. Videre er det bukt store ressurser på å vurdere riktig planeringsnivå og å sette byggegrenser for at utbyggingen i front mot sjøen skal bli best mulig tilpasset eksisterende terreng.

Terrenget der planlagt småbåtanlegg og sjøboder ligger, samt svaberget sørøst for dette, er i dag vanskelig tilgjengelig og der det planlegges tiltak lite egnet for opphold på land og for å komme ut i sjøen for badende. Området utenfor er mer egnet for opphold. Særlig svaberget og muligheten til utsikt ut over sjøen. Planen vil åpne for en enkel tilgang til dette området utenfor planlagt småbåtanlegg og sjøbod.

Planforslaget innebærer etter planleggers syn trafikksikre løsninger og gode betingelser for barn og unge.

Det er kartlagt Kyststi gjennom planområdet av friluftsrådet. Planen legger opp til at kyststien kan følge veien inn i planområdet. Herifra er det to alternative ruter videre ut av planområdet i sør. Enten slik den er vist tegnet av friluftsrådet, regulert turvei GT3, eller fra enden av vei SKV2. Planlegger oppfatter at kommunen som nå jobber med saken ønsker dette alternativet.

Det ble utført kulturminneregistrering den 24.11.2017. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredede kulturminner i registreringen. Vedlagt rapport fra den kulturhistoriske registreringen, datert 29.11.2017.

### **Fylkesmannen i Aust og Vest-Agder (FM), datert 29.09.2017**

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 gytfelt 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:

- Estetisk utforming/landskapsestetikk
- Universell utforming
- Barn og unges oppvekst-vilkår (utover det som vedrører lekeplass), herunder trygg adkomst til barnehage, skole og andre aktiviteter
- Folkehelse
- Støy
- Klima- og energiplanlegging
- Risiko- og sårbarhetsanalyse, og
- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12.

#### **Kommentar:**

Arealene mot sjø er som omtalt i kommentaren til Fylkeskommunens innspill, avsatt til grønne formål, unntatt ca. 0,1 daa som er avsatt til område for sjøbod og bryggeanlegg på land (gangareal). Sistnevnte åpner for tilgjengelighet til odden/pynten på sørsiden av Svabukta.

Lekeplassen og et friluftsmål mellom denne og eksisterende bolig i gjeldende plan, er foreslått til ny bolig tomt (BFS4). Friluftkorridoren var adkomst til sjøen. Denne er erstattet med en planlagt opparbeidet sti GT1.

Planlagt lekeplass har gode sol-/lysforhold. Opparbeidelsen av den kan tilpasses ulike aldersgrupper. Lekeplassen og området rundt inviterer til utfoldelse, hvor barn kan skape sitt eget lekemiljø tilpasset forskjellige årstider. Trafikken fobi lekeplassen og opphold der, utgjøre noen fare med hensyn på støy eller annen forurensning. For å hindre ulykker mellom kjørende og mennesker, bør lekeområdet sikres fysisk med stabbestein, rekkverk eller gjerde. Vi anser området som sentralt beliggende blant eksisterende og planlagte boliger og som et fullverdig erstatningsareal.

Planlagt småbåtanlegg ligger ikke oppå tareskogforekomsten. Dersom det tillates bygd bølgebryter vil denne lede båttrafikk til og fra småbåthavna ytterligere bort fra tareskogforekomsten.

Fylkesmannens innspill gir inntrykk av at det er et generelt forbud mot sjøbod/naust i de to gjeldende planene i området. Det gjeldende planer sier er at det ikke er lov å etablere slike i de avsatte områdene til bryggeformål/småbåtanlegg. Altså det er forsøkt å skape forutsigbarhet for hvilke tiltak som er lov innenfor småbåtanleggene. Gjeldende kommunedelplan for kystsonens byggeområder som det ellers vises til i kommunen, har egne bestemmelser om bl.a. sjøboder/naust. Disse styrer maksimale størrelser på slike anlegg og skiller mellom næringsdrivende og fast bosetting og fritidsbebyggelse. Det er ingen rett til å ha en slik bod/naust for noen, men i dette området ligger det et svært godt egnet sted for dette, der tiltaket kan etableres uten inngripen i terrenget og hvor tiltaket vil ligge svært godt skjermet for innsyn og med god ryggdekning.

#### **Fiskeridirektoratet (FD), datert 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 båt plasser.

**Kommentar:**

Planvarselet synes å ha skapt inntrykk av at det vil bli planlagt båthavn sør for Svabukta, og da oppå/ i konflikt med tareskogforekomst. Dette har aldri vært meningen. I dette arbeidet, og ved utarbeidelse av plan for del av Svabukta, PlanId 138, har det vært meningen å utvide eksisterende småbåtanlegg sør i Svabukta, uten å legge denne oppå tareskogforekomsten. Planlagt anlegg er også avsluttet på et naturlig sted før sørtuppen av Svabukta. Etter vår oppfatning er det nettopp dette FD mener er riktig å gjøre når de skriver at «Alternativ plassering av bryggeanlegget bør vurderes, og det vil være bedre om man velger å utvide et eksisterende anlegg.» (vår understrekning).

Det vil ikke være behov for hverken mudring eller utfylling i forbindelse med etablering av småbåtanlegg. Anlegget kan bygges med understøtting og utkraging fra fjell. De minste båtene kan ligge innerst og de største ytterst.

**Kystverket, datert 22.09.2017**

Minner om at det må vurderes hvorvidt planforslaget vil påvirke sikkerheten og fremkommeligheten for alle brukere av sjøen. Ellers ingen merknader.

**Kommentar:**

Vi kan ikke se at planforslaget har noen negativ innvirkning på sikkerhet eller fremkommelighet for alle brukere av sjøen. Det er allerede ferdsel med båt til og fra bryggeanlegg i Svabukta. Dersom det blir gitt tillatelse utlegging av bølgebryter vil denne trafikken kanaliseres og tydeliggjøres enda mer for andre brukere av sjøen og dermed øke sikkerheten

**Statens Vegvesen (SVV), datert 31.10.2017**

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 veger og avkjørsler i planområdet, særlig geometri og siktsoner med tilhørende bestemmelser.

**Kommentar:**

Innspillet tas til etterretning.

**Agder Energi Nett (AEN), e-post datert 27.09.2017**

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.

**Kommentar:**

Tas til orientering.

**NVE, epost datert 29.09.2017**

Ingen konkret merknader til planarbeidet.

**Anders Lunde, e-post datert 01.09.2017**

Gjør oppmerksom på at det kan synes som at plangrensen er tegnet noe på innsiden av innspiller sin hytte eiendom.

**Kommentar:**

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.

**Kommentar:**

I den delen av hensynssone landskap som ligger i friluftsområde er det stilt krav til bevaring av vegetasjon. Det er ellers ikke tillatt med inngrep i terreng i friluftsområdene. Det er videre stilt strenge krav til opparbeidelse av bygninger og anlegg i boligrekka nærmest sjøen, bl.a. med krav til maksimal høyde på murer og fyllinger, bygninger, fargebruk mm. Dette for at tiltakene skal være minst mulig synlige fra omgivelsene.

Man må i utgangspunktet gå ut i fra at reguleringsbestemmelsene etterleves. Det er ikke noe virkemiddel man kan bruke for å sikre at det skjer i reguleringsplan.

**Bjørn Langballe, brev datert 27.09.2017**

Plangrensen viser at adkomst er tenkt over innspillers eiendom. Innspiller krever å få angi hvor denne skal anlegges.

**Kommentar:**

Innspiller er tatt med på råd og har fått anledning til å angi hvor vegen skal gå over hans eiendom.

**Julie Marcussen, e-post datert 05.09.2017**

Påpeker at et alternativt veiforslag er tegnet over hennes eiendom uten at hun er blitt spurt om dette.

**Kommentar:**

Dette var en feil og innspiller er gjort kjent med dette.

**Kristian Kristoffersen, e-post datert 29.09.2017**

Innspiller har følgende merknader til oppstartmeldingen:

- Nye boliger er det Borøya trenger. Ser frem til et fint nytt boligfelt som kommer ved siden av oss.
- Avkjørsel av Kjærtein veien er ikke definert, og heller tegnet inn som et stort område. Den burde defineres bedre hvis det er tilførselsvei til nytt boligfelt som er hensikten. Vi vet fra før av at det har vært planer om helikopterbase på innringet området og hvis det skal reguleres inn i planen burde det vert nevnt i oppstartmeldingen.
- Det burde vurderes sammenkobling med nytt regulert boligfelt i Brennvika. Tilførselsveien til dette feltet kunne vært koblet inn på den nye veien, siden Borøykilveien er vanskelig å utvide.

**Kommentar:**

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. Dersom det i fremtiden skulle være ønskelig å bygge ny veg til Brennvika gjennom dette området, legger ikke planen føringer som umuliggjør dette.

**10 Forslagsstillers vurdering av planforslaget**

Planforslaget er i samsvar med kommuneplanens arealdel, som har avsatt området til boligformål, og kommunens hovedstrategi for arealpolitikk om at hele kommunen skal tas i bruk, der det skal økonomiseres med etablert infrastruktur. Videre utvidelse av eksisterende boligfelt i Svabukta er dermed helt i samsvar med kommunens ønskede arealpolitikk, og der etablert infrastruktur, og kostnader knyttet til dette kan fordeles på flere husstander.

I vurderingene som er gjort i kap. 6, fremkommer det at planforslaget er lite/ikke konfliktfylt i forhold til temaene kulturmiljø/kulturminner, naturmiljø og naturressurser. For nærmiljø vil det være en subjektiv vurdering om eksisterende beboere i Svabukta er positive til videre utbygging av boligområdet, eller ikke. En videre utbygging skaper et større og mer robust bomiljø, og der en også vil være flere å fordele kostnader på til f.eks. infrastruktur. En har vurdert at forholdet til barn- og unges interesser er ivaretatt i planforslaget. Transport og trafikkavvikling vurderer en også til å være hensyntatt i planforslaget, der det blir lite konsekvenser på utsiden av planområdet.

Det tema der gjennomføring av planen får størst konsekvenser er temaet landskap. Utbygging av området medfører naturlig nok større terrenginngrep og landskapsendring. Utbyggingen vil bli synlig fra Hagefjorden, men reguleringsplanen har etterstrebet å legge tiltak som kjøreveier og tomter med så god landskapstilpasning som mulig. Det er også knyttet bestemmelser til planeringshøyder og bygningshøyder, høyder på murer og fyllinger, samt stil krav til jordfargede bygninger og tak som gir en mørk og matt farge. Det er også regulert inn større grønne friluftsområder mellom byggeområdene og strandsonen og gitt bestemmelser om bevaring av vegetasjon, samt lagt inn hensynssone bevaring av landskap. Begge disse tiltakene skal dempe landskapsvirkningen av utbyggingen.



En vurderer at planforslaget er lite konfliktfyllt i forhold til de fleste tema planen er vurdert opp mot. Boligområdet vil kunne bli et svært attraktivt boligfelt, med flotte sjønære tomter, med utsikt over Hagefjorden, med lett og god tilgang til friluftsområder både på land og i sjø. Boligfeltet vil styrke Borøya som attraktivt område også for fastboende, og derigjennom styrke kommunens arealpolitikk om å ta hele kommunen i bruk.

## **11 Vedlegg**

- Forslag til reguleringsplankart – datert 20.08.2018
- Forslag til reguleringsbestemmelser – datert 20.08.2018
- ROS-analyse, datert 28.02.2018
- Innkomne merknader til kunngjøringen
- 2 stk. lengdeprofiler gjennom området med angivelse av profilene
- 3D modell og diverse uttrekk fra denne til pdf dokument, med angivelse av hvor bildene er tatt.