



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 17/8298-156
Saksbehandler Stefan Sven Berne Jonsson

Utvalg	Møtedato
Teknisk utvalg 2019 - 2023	19.09.2023

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseater - behandling for høring og offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknisk utvalg vedtar, i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseater ut på ny høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende innarbeiddes før planen kan vedtas:

- Bestemmelser til hensynssone H-570 utarbeidelse i samråd med fylkeskommunen.

og med krav om at følgende innarbeides før utlegging til offentlig ettersyn:

- Bod innen «FF1» utgår.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.6: «Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse [...] skal utbygging av fortau [...] være sikret gjennomført.» endres til «før det gis igangsettelsestillatelse innenfor BS1-2 skal utbygging av fortau [...] være gjennomført.
- Rekkefølgebestemmelse som sikrer opparbeidelse av Nalsteinveien i samsvar med regulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien blir realisert før utvidelse av småbåthavn.
- Deponi på kommunal grunn utgår som løsning for håndtering av sulfidholdig berggrunn.
- Plangrensen tilpasses regulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien.
- ROS-analysen kompletteres med en vurdering av temæt brann.
- Usikker eiendomsgrense mellom gnr/bnr 172/19 og 172/36 klares ut.

Vedlegg

- 1 Plankart
- 2 Bestemmelser
- 3 Planbeskrivelse
- 4 Konsekvensutredning
- 5 Saksframlegg og protokoll - vedtak før høring og offentlig ettersyn 2021
- 6 Tiltaksplan - Sulfidholdig berg
- 7 Rapport - Barnetråkk
- 8 Rapport - Naturverdier
- 9 Kulturhistorisk analyse
- 10 Rapport - Miljøvurdering småbåtanlegg
- 11 Landskapsanalyse
- 12 Notat - Landskapsutforming
- 13 Alternative lokaliseringer - forslagstillers vurderinger
- 14 ROS-analyse

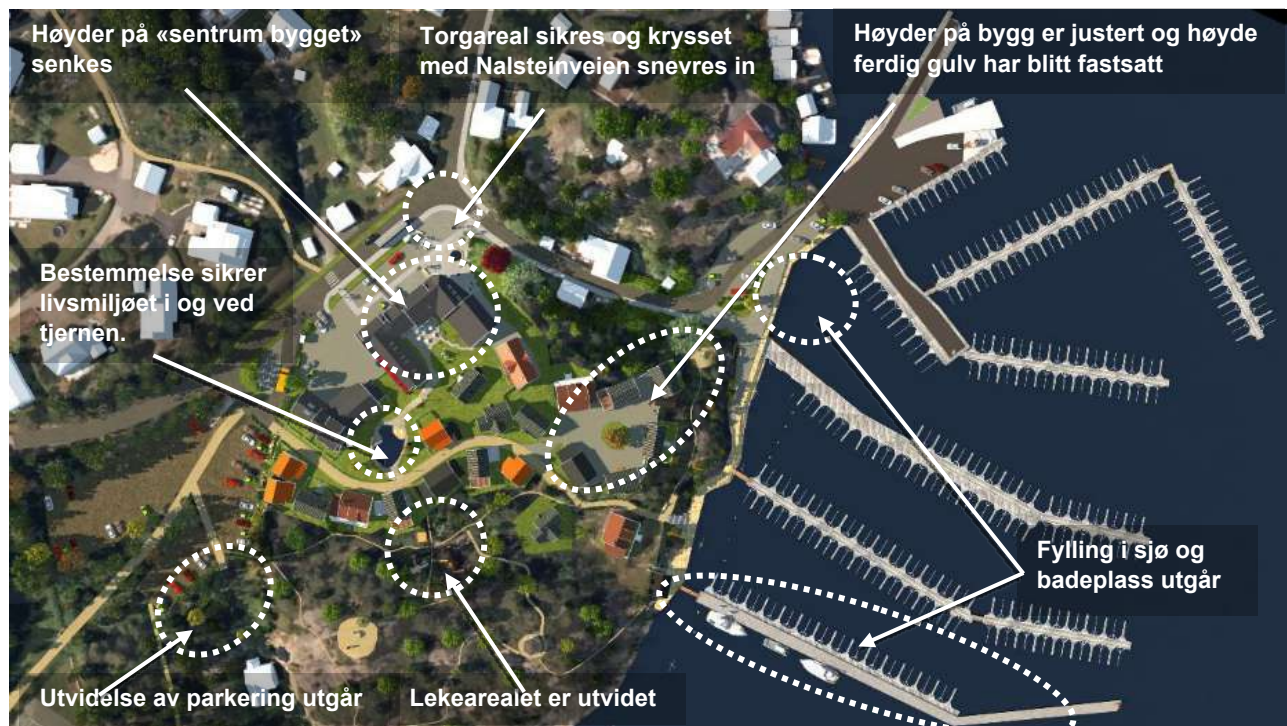
- 15 Rapport - Trafikkanalyse
- 16 Rapport - Vann og avløp
- 17 Rapport - Syredannede berggrunn
- 18 Notat - Renovasjon
- 19 Rapport - Støy vegtrafikk
- 20 Innspill til varsel oppstart 2020
- 21 Merknader høring og offentlig ettersyn 2021
- 22 Oppsummering merknader 2021
- 23 Innsigelser høring og offentlig ettersyn 2021
- 24 Oppsummering innsigelser 2021

Sammendrag

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegne av Just Invest AS forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseier. Dette er andre gang forslaget blir behandlet for høring og offentlig ettersyn. Formål og hovedprinsippene er i hovedsak de samme som når forslaget ble behandlet første gang i 2021. Planforslaget legger til rette for dagligvarebutikk, kontor, servicenæring, boliger samt en utvidelse av småbåthavnen. Et nytt sentrumsbygg orienteres mot et torgareal i krysset med Nalsteinveien. Inntil 30 boliger med utforming og struktur inspirert av lokal og tradisjonell byggeskikk foreslås. Nærmest sjøen sikres offentlige grøntarealer og gangveier. Under høringen i 2021 remmet Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommune innsigelser med følgende hovedmomenter:

- Mangelfull dokumentasjon av konsekvenser på bl.a. landskaps-, kultur- og naturverdier.
- Manglende sikring av hensyn som skal ivaretas i strandsonen gjeldende bl.a. avvik mellom illustrasjoner, planens ambisjoner og juridiske dokumenter.
- For generøse forslag til nye byggegrenser mot sjø.
- Manglede sikring av trygg skolevei.

Planforslaget som nå fremmes, vurderes å imøtekomme flere, men ikke alle, momenter av innsigelsene gjennom justeringer av plankart, bestemmelser og konsekvensutredning.



Oversikt av endringer på planløsning mellom planforslag av 2021 og 2023.

Følgende betydelige deler av innsigelsene imøtekommes ikke:

- Forslaget bes avgrenset i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Alternative lokaliseringer har ikke blitt vurdert.
- Ny bebyggelse skal trekkes unna sjøen så langt som mulig.

Kommunedirektøren er positiv til forslaget selv om innsigelsene ikke er fullt ut imøtekommet. Kommunedirektøren vurderer at justert forslag kan realiseres uten uakseptable virkninger på natur-, landskap- og kulturmiljøverdier samt friluftslivets interesser. Lokaliseringen har hjemmel i kommuneplanen arealdel, hvilket medfører at vurdering av alternative lokaliseringer ikke er aktuelt. Teknisk utvalg anbefales å legge forslaget ut på ny høring og offentlig ettersyn med de vilkår som fremgår av forslag til vedtak. Første til tredje vilkår vil imøtekomme deler av innsigelsene.

Fakta

Gilje Byggrådgivning AS fremmer på vegne av Just Invest AS forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentre. Dette er andre gang forslaget blir behandlet for høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 5. Aktuelt forslag er i hovedsak i samsvar med forslaget som ble sendt på høring i mai 2021. Men fylling i sjø har utgått og bestemmelser og plankart er blitt justert for å følge opp forslagens ambisjoner og illustrasjoner hva gjelder tilpasning til kulturmiljø og landskap. Tilleggsutredninger av blant annet landskap, berggrunn og kulturmiljø, er blitt tatt fram eller justert og forslagens konsekvenser har blitt tydeliggjort etter første høringsrunden. Hensikten med forslaget er å tilrettelegge for et lokalsenter med dagligvarebutikk, kontor, forretning, servicenæring og boliger. Forslaget omfatter også utvidelse av småbåthavnen, inntil 30 boenheter og sikring av grøntareal og turveier langs sjøen. Forslaget har utløst krav om konsekvensutredning. I utredningsarbeidet har det vært rettet spesielt fokus på natur-, kultur- og landskapsverdier samt friluftslivets interesser. Ny høringsrunde innebærer at berørte parter, myndigheter og andre interesserte på nytt kan sende inn merknader til hele planforslaget.

Kommuneplanens arealdel og areal- og transportplan for arendalsregionen (ATP)

Kommuneplanens hovedprinsipp for boligbebyggelse angir at:

Ny boligbebyggelse og fortetting skal i hovedsak skje i tilknytning til Grimstad sentrum og lokalsentrene (Fevik, Vik og Homborsund) og langs definerte kollektivakser.

Aktuelt område er avsatt til sentrum og småbåthavn i kommuneplanens arealdel. I forbindelse med endring av kommuneplanens arealdel i 2020 ble en utvidelse av sentrumsområdet behandlet. Området ble etter vedtak i kommunestyret, 20/166, ikke utvidet, se utsnitt fra saksframlegg 20/4722-22 nedenfor:

[...] det kreves konsekvensutredning ... som kan avdekke om det finnes forhold som er i strid med nasjonale og/eller vesentlige regionale hensyn. ... Rådmannen anbefaler heller at utvidelsen tas ut ... og at det gjennom arbeidet med reguleringsplanen for Homborsund nærmiljøsentre ... gjennomføres en konsekvensutredning for området som kan avklare videre muligheter.

Utvidelsen, som omtales ovenfor, omfattes av aktuelt forslag. Et av målene fra areal- og transportplanen er å begrense personbiltrafikk gjennom utbyggingsmønster som reduserer transportbehovet. Dette innebærer satsing på at blant annet utvikling av prioriterende lokalsenter som Homborsund.

Statlig retningslinje for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen

Byggeforbud innen 100-metersbeletet langs sjø, jf. pbl. § 1-8, omfatter større delen av foreslåtte byggeområder. I 100-metersbeltet skal det tas særlig hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser. Utbygging kan finne sted forutsatt at byggegrense mot sjø fastsettes. I planretningslinjen konkretiserer de nasjonale forventningen til planleggingen som berør 100-metersbeltet. Målet er å ivareta allmennhetens interesser og unngå uheldig bygging.

Varsel om oppstart - februar 2020

Det innkom 34 innspill, hvorav ett undertegna av over 150 personer. Innspillene ble oppsummert ved saksbehandling 2021, se vedlegg 5. Innspillene, som også finnes samlet i vedlegg 20, dreier seg i hovedsak om virkninger på landskap, kulturmiljø, trafikk, naturverdier og lokalisering.

Tidligere behandling – høring og offentlig ettersyn 15. mai til 2. juni 2021

Teknisk utvalg vedtok i møte 04.05.2021 sak 21/63 å legge da aktuelt forslag ut på høring og offentlig ettersyn, se vedlegg 5. Det innkom 23 merknader, se vedlegg 21. Alle merknader finnes i tillegg oppsummert og kommentert i forhold til nå aktuelt planforslaget i et eget dokument (vedlegg 22). Merknadene dreier seg i hovedsak om virkninger på landskap, kulturmiljø, trafikk og naturverdier samt valg av lokalisering. Et digitalt informasjonsmøte ble også gjennomført i høringsperioden.

Innsigelser til høringsforslag av 2021

Statsforvalteren i Agder og Agder fylkeskommunen fremmet innsigelse til høringsforslaget av 2021, se vedlegg 23. Innsigelsene berører flere temaer og har medført justeringer av planforslaget. For oversikt på hvordan planforslaget imøtekommer disse, se vedlegg 24 og avsnittet *vurderinger* nedenfor.

Vurderinger:

Kommuneplan og areal- og transportplan for arendalsregionen

Forslaget angir en noe større utbredelse av sentrumsområdet og havnen enn avgrensingen i kommuneplanen. De samlede virkningen av utvidelsene vurderes som akseptable. I kommuneplanen finnes fire spesifikke bestemmelser for aktuelt område, jf. § 3.2.3. Forslaget vurderes til å oppfylle tre og avvike fra en. Kommunedirektørens kommentarer i kursiv nedenfor.

- a) I første etasje mot offentlig vei skal det være næring/forretning/tjenesteyting.
Oppfylles - dagligvarebutikk plasseres og orienteres mot torg.
- b) For all bebyggelse i sentrumsområdet skal parkering etableres under bakken.
Oppfylles ikke - halvparten av parkeringen etableres under bakken. Avviket kan aksepteres, se avsnittet «parkering» nedenfor.
- c) Allmennhetens ferdsel i og langs sjøen skal sikres. *Bestemmelsen oppfylles – naturområde med turveger og gangarealer sikres.*
- d) Ved utarbeidelse av reguleringsplanen skal det legges vekt på at omfang inkludert høyder, blir tilpasset omgivelsen. *Bestemmelsen oppfylles – se «utforming og estetikk».*

For øvrig hensyn vurderes planforslaget å være i henhold til overordnede kommunale- og regionale føringer.

Innsigelser til planforslag av år 2021 – mange, men ikke alle innsigelser imøtekommes.

Statsforvalteren og fylkeskommunen innkom med innsigelser til høringsforslaget av 2021. Nå aktuelt forslag vurderes imøtekommer mange, men ikke alle, momenter av innsigelsene. Hvordan innsigelsene håndteres vises kortfattet nedenfor. I øvrig vises til vedlegg 24. Innsigelser som blir imøtekomne gjelder bland annet:

- Null-alternativ og ikke-teknisk oppsummering er blitt innarbeidet i konsekvensutredningen.
- Kultur- og landskapsverdier er sikra gjennom justeringer av bestemmelser og plankart.
- Konsekvenser på natur-, kultur og vannmiljø er blitt tydeliggjort.
- Justeringen innen 100-meters beltet: restriktivere byggegrenser, boder og parkering utgår.

Innsigelser som blir imøtekommet gjennom kommunedirektørens forslag til vedtak:

- se første til tredje vilkår i forslag til vedtak.

Innsigelser som ikke blir imøtekommet gjelder bland annet:

- Forslaget bes avgrenset i samsvar med kommuneplanens arealdel.
- Alternative lokalisering har ikke blitt vurdert.
- Bygg skal trekkes unna sjøen så langt som mulig og landskapsformasjonen skal bevares.

Kommunedirektøren er positiv til forslaget selv om alle innsigelsene ikke blir imøtekommet. Begrunnelsen finnes i kommunedirektørens vurderinger av at utvidelse av byggeområdene og tiltakene kan realiseres uten uakseptable virkninger på natur-, landskaps- og kulturmiljøverdier samt friluftslivets interesser. Forslagsstiller har vurdert alternative lokaliseringer for et lokalsenter, se vedlegg 13. Uavhengig av dette, har lokaliseringen av lokalsenteret hjemmel i kommuneplanen hvilket medfører at det ikke er aktuelt for kommunedirektøren å vurdere alternative lokaliseringer.

Kommunedirektøren planla å gjennomføre en dialog med myndighetene for indikasjon på hvordan forslaget imøtekommer innsigelsene før ny førstegangs behandling. En slik dialog har ikke vært mulig å fullføre/gjennomføre da det reviderte forslaget ønskes behandlet før konstituering av nye utvalg etter kommunevalget 2023. Dermed er det en viss usikkerhet om hele eller deler av innsigelsene fra høringen i 2021 fortsatt er aktuelle etter en ny høringsrunde av et revidert planforslag.

Særskilte interesser innenfor 100-metersbeltet langs sjøen – virkninger kan aksepteres

Den samlede vurderingen er at forslaget medfører akseptabel virkninger på de interessene i 100-metersbeletet som det skal tas særlig hensyn til, jf. pbl § 1-8. Se respektive interesser nedenfor:

Friluftsliv: Planen sikrer grøntarealer og turstier nærmest sjøen. Selv om deler av området innen 100-meters beltet blir nedbygget medfører forslaget at de samlede kvalitetene og tilgjengeligheten til de areal som blir igjen, særlig nærmest sjøen, øker. Foreslått bod innenfor «FF1» kan ikke aksepteres. Bygget er i konflikt med den viktige gangforbindelsen langs sjøen og må utgå.

Naturmiljø: Utvalgte naturtyper eller rødlista arter er ikke funnet i området. Småsalamander, som ikke er en rødlista art, har heller ikke blitt påtruffet. Dammen innen BS1 omtales dog som livsmiljøer for småsalamander i rapporten fra registrering av naturverdier (vedlegg 8). Livsmiljøet blir hensyntatt gjennom at dammen unntas fra nedbygging, soltilgangen økes gjennom opprydning og inngrep vil utformes i samråd med kvalifisert fagmiljø. Ved grunnarbeider finnes risikoen for at vann-nivået minsker i perioder. I konsekvensbeskrivelsen, s. 42, vurderes dette å ha liten eller ubetydelig konsekvens for småsalamanderens livsmiljø. I og med artens status som livskraftig og at forslaget viderefører miljøet vurderer kommunedirektøren at særlig hensyn er blitt tatt til forekommende naturverdier innen 100-meters beltet. Vedlagte rapporter som redegjør for

virksomheter av utvidelse av småbåthavn og tiltaksplan for syredannende fjell viser at forslaget kan realiseres, men krever særskilte tiltak, uten negative virkninger på miljøtilstanden i Homborsundfjorden.

Kulturmiljø: I innsigelse angis at bestemmelser til hensynssone H-570 må utarbeides i samråd med fylkeskommunen. Det er ikke blitt gjort, men sikres gjennom forslag til vedtak. Videre angis at landskapsformasjonen fortsatt skal bli uberørt for at kulturverdiene skal bli ivaretatt. Denne del av innsigelsen imøtekommes ikke. Aktuelle kulturverdier vurderes blir ivaretatt, forutsatt at bestemmelse til H-570 blir innarbeidet, gjennom forslaget til terrengtilpassing og regulering av volumer, materialfarger og -struktur. Forslaget vurderes å medføre et positivt tilskudd til eksisterende bygningsmiljø, les mer i «*utforming og estetikk*» nedenfor.

Landskap: Forslaget utgjøres av volumer med farger og materialer som går å finne i den tradisjonelle bebyggelsen i nærområdet og langs sørlandskysten. Bestemmelser og plankart er blitt justert for bedre tilpasning til terreng og landskap, særlig i den del som er eksponert mot sjøen. Bilder fra en 3D-modell finnes i konsekvensutredningen, blant annet vises området fra Kalvehageneset på side 65. Forslaget vurderes ikke å medføre uakseptable virkninger på landskapet.

Utforming – inspirasjon fra tradisjonell og lokal byggeskikk

Foreslåtte bygg er inspirert av tradisjonell sørlandsk byggeskikk med skråtak, trekledning og farger som oker, hvit og rød. Sentrumsbygget med dagligvarebutikk orienteres mot et nytt torv og boligene plasseres i en tett og organisk struktur. Forslagets illustrasjoner viser en høy og tydelig ambisjon for utforming av bygg og miljø. Etter høringsperioden i 2021 har bestemmelser blitt justert for bedre å samsvare med disse ambisjonene. Forslaget vurderes å medføre flere positive verdier til eksisterende bygningsmiljø. Kommunens estetiske veileder har ingen spesifikke retningslinjer for Homborsund. Forslaget vurderes å være i henhold til de generelle retningslinjene gjeldende naturgrunnlaget og tar hensyn til omgivelser gjennom form, materialvalg og volumer.

Trafikk og parkering – fortau må realiseres før igangsettelse

Med nye boliger og dagligvarebutikk vil trafikken langs den søndre delen av Homborsundveien øke, jf. trafikkanalysen (vedlegg 15). En av innsigelsene til forslaget av 2021 gjelder at forslaget ikke legger til rette for en sikker skolevei. Med vedtaket av *detaljregulering for gang- og sykkelvei Homborsundveien* (GS-planen) finnes nå de planjuridiske forutsetningene på plass for å få til godt trafikkmiljø for alle trafikkslag. Deler av gang- og sykkelveien må dog også realiseres før utbyggingen av nærmiljøsentret og utvidelsen av småbåthavnen starter for at tiltakene ikke skal gi uakseptable virkninger. Følgende må innarbeides før forslaget sendes på høring:

- Rekkefølgebestemmelse § 8.6: justeres i samsvar med forslaget til vedtak.
- Ny rekkefølgebestemmelse gjeldende Nalsteinveien i samsvar med forslag til vedtak.

Parkeringer til boliger foreslås i garasjeanlegg i bakkeplan/kjeller. Løsningen er i henhold til kommuneplanens bestemmelse § 3.2.3 b. Parkering til nærmiljøsentret, ca. 24 plasser, foreslås som markparkering, en løsning som avviker fra samme bestemmelse. Forutsatt god utforming vurderes markparkering å kunne utgjøre en naturlig del av en plass med flere funksjoner, se side 40 i planbeskrivelsen. Kommunedirektøren vil i løpet av det fortsatte arbeidet se en konkretisering av utformingen av arealene *parkering* og *torg* og at opparbeidelse sikres i bestemmelser. Parkeringsdekning tilsvarende kommuneplanens krav for Grimstad sentrum, dvs. 1 plass per boenhet foreslås. Kommunedirektøren vurderer at avviket fra bestemmelsen om parkering under bakken kan aksepteres.

Brann – midlertidig løsning for brannvann aksepteres men ROS-analysen må kompletteres.

Ny bebyggelse krever økt brannvannskapasitet. Tiltak for å øke kapasiteten finnes i kommunens investeringsplan med ferdigstillelse i 2024. Brannvesenet har uttalt at foreslått løsning med tank for midlertidig supplering av slokkevann er mulig. Krav til vannmengde til sprinkleranlegg fremkommer ved prosjektering, hvilket kan begrense mulighetene for næringsformål selv om midlertidig løsning for øvrig kan aksepteres. Kommunedirektøren vurderer at foreslått planløsning inspirert av historisk estetikk og struktur med liten avstand mellom byggene er god. Men strukturen blir svært utsatt for områdebrann og det er lang innsatstid fra brannstasjonen. Dette er forhold som må belyses i ROS-analysen og eventuelle tiltak beskrives og fastsettes. Foreslått bestemmelse gjeldende brannsmitte, jf. § 3.1.2, kan ikke aksepteres.

Deponi av forurensende masser på kommunal eiendom kan ikke aksepteres.

Deponi, med masser som blir klassifisert som forurensede, på kommunal grunn kan ikke aksepteres som løsning for håndtering av sulfidholdig berggrunn, se vedlegg 6. Plandokument og tiltaksplan må oppdateres med annen løsning, eksempelvis bortkjøring av sulfidholdig berggrunn til deponi.

Næringshensyn – forslaget styrker Homborsund og Omre

Dagens dagligvareforretning har en viktig handelsfunksjon både for fast- og fritidsboende. Planforslaget legger opp til utvikling av et lokalsentrum som vil styrke Homborsund som et viktig lokalsenter, og bidra til at det vil være mer attraktivt både å bosette seg og å drive næring i Homborsund. En styrking av Homborsund vil være positivt også for utviklingen av Omre næringsområde. En utbygging av Omre vil kunne medføre at flere ønsker å bosette seg i Homborsund, og det vil da ha betydning om man har et lokalsentrum med flere tilbud enn hva tilfellet er i dag. For nærmiljøsenderet (og Omre) er det viktig at man får fortgang i prosessen rundt gang- og sykkelvei.

Konklusjon

Forslag er i store deler i samsvar med høringsforslaget av 2021. Fylling i sjø har utgått og bestemmelser og plankart er blitt justert for større hensyn til natur-, landskaps- og kulturmiljøverdier. Flere, men ikke alle, innsigelser som innkom 2021 vurderes imøtekommet. Forslaget er i hovedsak i samsvar med kommuneplanen og de samlede virkningene vurderes som akseptable. Forslaget foreslås sendt ut til ny høring og offentlig ettersyn med blant annet følgende vilkår:

- Bestemmelser for å sikre kulturmiljøverdier skal fastsettes.
- Rekkefølgebestedemmelsene må justeres for å sikre skolevei før igangsettelse.
- Deponi av sulfidholdige masser på kommunal eiendom må utgå.

Saksprotokoll

Detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentre - behandling for høring og offentlig ettersyn

Arkivsak-dok.	17/8298
Saksbehandler	Stefan Sven Berne Jonsson

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Kommunestyret 2023 - 2027	07.11.2023	23/33

Kommunestyret 2023 - 2027 har behandlet saken i møte 07.11.2023 sak 23/33

Møtebehandling

Gudveig Tønnesøl Dalaker (SP) fremmet følgende fellesforslag på vegne av SP, H, FrP og KrF:

Kommunestyret vedtar, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøsentre ut på ny høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende innarbeides før planen kan vedtas:

- Bestemmelser til hensynssone H-570 utarbeidelse i samråd med fylkeskommunen. og med krav om at følgende innarbeides før utlegging til offentlig ettersyn:
- Bod i FF1, med tilhørende arealformål, trekkes 5 meter tilbake fra sjøen.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.6: Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse skal utbygging av fortau være sikret gjennomført.
- Rekkefølgebestemmelse som sikrer at opparbeidelse av Nalsteinveien i samsvar med regulering for gang- og sykkelvei Homborsunds veien blir realisert før utvidelse av småbåthavn.
- Deponi av sulfidholdig stein i planområde må utredes nærmere i høringsperioden.
- «Planenheten gis delegert myndighet til å foreta endringer av planavgrensning og eventuelle andre mindre endringer i plandokumentene. Endringer forutsetter enighet mellom planenheter og forslagsstiller»
- Ros- analysen kompletteres med en vurdering av temaet brann.
- Eiendomsgrense mellom matrikelnummer 172/19 og 172/36 fastsettes i revidert plankart før høring eller senest til vedtaksbehandling
- Et tilpasset, sjønært bygg som tilrettelegges for kulturaktiviteter for frivilligheten/lokale lag og foreninger, vurderes regulert inn i planområdet.

Votering

Innstillingen ble satt opp mot Dalaker sitt fellesforslag. Fellesforslaget ble vedtatt med 22 stemmer (8 H, 1 K, 5 KrF, 4 FrP, 2 SP, 2 INP).

Kommunestyret 2023 - 2027 vedtak

Kommunestyret vedtar, i samsvar med plan- og bygningsloven § 12-10, å legge forslag til detaljregulering for Homborsund brygge og nærmiljøseier ut på ny høring og offentlig ettersyn med krav om at følgende innarbeides før planen kan vedtas:

- Bestemmelser til hensynssone H-570 utarbeidelse i samråd med fylkeskommunen. og med krav om at følgende innarbeides før utlegging til offentlig ettersyn:
- Bod i FF1, med tilhørende arealformål, trekkes 5 meter tilbake fra sjøen.
- Rekkefølgebestemmelse § 8.6: Før det gis brukstillatelse til ny boligbebyggelse skal utbygging av fortau være sikret gjennomført.
- Rekkefølgebestemmelse som sikrer at opparbeidelse av Nalsteinveien i samsvar med regulering for gang- og sykkelvei Homborsunds veien blir realisert før utvidelse av småbåthavn.
- Deponi av sulfidholdig stein i planområde må utredes nærmere i høringsperioden.
- «Planenheten gis delegert myndighet til å foreta endringer av planavgrensning og eventuelle andre mindre endringer i plandokumentene. Endringer forutsetter enighet mellom planenhet og forslagsstiller»
- Ros- analysen kompletteres med en vurdering av temaet brann.
- Eiendomsgrense mellom matrikelnummer 172/19 og 172/36 fastsettes i revidert plankart før høring eller senest til vedtaksbehandling
- Et tilpasset, sjønært bygg som tilrettelegges for kulturaktiviteter for frivilligheten/lokale lag og foreninger, vurderes regulert inn i planområdet.