

## Innspill til revisjonen av kommuneplanenes arealdel V. Sandøya 29.09.20

Innspillet gjelder i sin hovedsak utviklingen på Vestre Sandøya

Sandøya har de siste årene etablert seg som en destinasjon for både lokale besøkende og tilreisende over lengre avstand. Den økte synligheten av Sandøy utad, har gitt gode og viktige ringvirkninger for de næringsdrivende på øya, men har også begynt å skape utfordrende konsekvenser. Fokus for utvikling på Sandøya må være på reell fast bosetting og ikke skape rom for prosjekter som kan undergrave mulighetene for dette. Derfor må en arealplan i denne perioden handle om helhetlig konsekvenstenkning for å skape en sunn balanse mellom rask utbygging og langvarige konsekvenser.

Som øy er Sandøyas areal naturlig begrenset. Dvs. gjennomførte tiltak vil ikke kunne kompenseres ved å ta i bruk nytt areal andre steder. Areal som konverteres fra f.eks LNF til utbygging vil i praksis oppleves som både økt tetthet av bygninger OG reduserte naturområder. Å opprettholde denne balansen med spredt bebyggelse i klynger, plassert i naturlige omgivelser er en viktig faktor for Sandøyas veldig unike særpreg, identitet og selve grunnlaget for sin attraktivitet. Både for besøkende og for fast bosetting.

Den økte attraktiviteten fører med seg en økende etterspørsel for utbygging med synlige, langvarige og ofte irreversible konsekvenser. Enhver utbygging vil også øke trykket på båtplasser med egne veldiskuterte konsekvenser som ikke skal gjentas her. På grunn av sin beliggenhet og stedets unike karakter gjelder dette presset primært fritidsbebyggelse.

Tvedestrand Kommune har nå godkjent en reguleringsplan for Sandøyas første hyttefelt noensinne. Flere hyttefelt på Sandøya er påtenkt eller det jobbes med reguleringsforslag. Andre hyttefelt i nærområdet er allerede gjennomført, som Persøygard, Hagefjorden, etc. En videre utbygging i slik skala og tempo vil medføre en irreversibel «nedbyggingseffekt» i kystsonen med en uønsket svekkelse for Sandøyas kulturelle identitet og for det biologiske mangfoldet på øya. Jo større areal som konverteres, desto større er denne effekten med sine konsekvenser over lang tid.

For å kunne forstå helheten og håndtere effektene av denne raske utviklingen, må kommunen på dette tidspunktet behandle utbygging på Sandøya strengt etter føre-var-prinsippet og:

- Ikke tillate flere utbyggingsprosjekter med byggefelt-karakter.
- Dagens avsatte areal til sammenhengende fritidsbebyggelse (oransje i dagens plan) burde fjernes fra arealplanen og konverteres til LNF.
- Enkeltprosjekter må følge strengere krav til fortetting, dvs. mellom eksisterende bebyggelse og ikke utkanten av allerede bebygde areal, noe som i realiteten betyr konvertering.
- For å redusere negative konsekvenser må utforming følge strenge krav på arealbruk (50-60m<sup>2</sup> BOA) og unngå irreversible skader gjennom sprengning, infrastruktur, hogst, transport, etc.

For fast bosettingen på øya, og de positive ringvirkningene dette medfører økonomi, trivsel og arbeidsmarked, er det boligsituasjonen som er avgjørende. Her er presset annerledes.

I dag har Sandøya en stabil bosetting på omlag 200 fastboende. Samtidig er det utfordrende å kunne møte henvendelser av mulige og ønskede tilflyttere med et boligtilbud. Tilflyttere er nesten utelukkende småbarnsfamilier som kommer fra andre kommuner og har tatt et veldig bevisst verdivalg om «Sandøya». For de fleste er dette en livsfase med begrenset kapasitet til å flytte, bytte jobb og bygge hus samtidig. Disse vil derfor ofte «prøve» å bo på øya først før man evt. velge å bygge eller kjøpe hus etter noen etableringsår.

Det viktigste for denne gruppen, og dermed bosettingen, er først og fremst tilgang til leie. Etterfulgt evt. av senere kjøp eller bygging av bolig. Siden det finnes noe eksisterende areal for dette er en videre økning av tilgjengeligheten av boligtomter ikke av stor betydning for bosettings mønsteret på øya. Tvert imot må vi konstatere at «boliger» plassert på attraktive tomter ofte bygges bevisst med formålet om å ta denne i bruk som fritidsbolig. Dette har vi flere eksempler på de senere år, blant annet på Hauketangen og i Vestegårdskilen.

Boligtomter har de siste to år blitt offentlig annonsert med «oppskriften» på hvordan å unngå boplikt. Denne blandingen av to helt ulike markeder med forskjellige prisnivåer skaper en konkurransesituasjon mellom fast bosetting og fritidsbruk som slår negativt ut for mulig tilflytting av fastboende.

For å støtte fast bosetting forslås det:

- Å tette smutthullet for bopliktsituasjonen for å støtte utleiemarkedet og tilflytting.
- Å bevare areal til boligutbygging (lyse gult) der tomter er ferdig regulert.
- Fjerne areal avsatt til «fremtidig» (mørk gult) og konvertere tilbake til LNF.

Sett i sammenheng med Raet nasjonalpark som tilgrensede areal, er det naturlig å skape en helhet ved å verne om de naturlige og kulturelle verdiene Sandøya tilfører denne, og omvendt. Nasjonalparkens primære mening er å bevare og fremme det naturlige mangfoldet i havet. Nordskogen Naturreservat skal støtte skogens økosystem. Sandøya sin utvikling burde derfor foregå i en retning som bygger på de samme verdiene og unngå motstridende dynamikk.

Ved å verne om det biologiske mangfold på Sandøya gjennom en heldekkende Hensynssone Landskap (eller utvidet LNF) vil man skape en tydelig helhet som støtter både øyas identitet og kulturelle verdi samtidig med nasjonalparkens.

Denne tydelige grunnholdningen er viktig for å skape en strategisk klarhet for grunneiere før disse begynner å bruke ressurser på ønskede utviklingsprosjekter.

En slik plan vil også skape mulighet for å forstå bedre uønskede konsekvenser og lage planer for hvordan kommunen kan forvalte arealet med hensyn for å bevare stedets identitet for fremtiden.

Til sist vil dette også skape det nødvendige tidsrommet for å etablere mer medvirkning og bedre forankring blant fastboende, grunneiere og næringsdrivende. Dette samspillet er en avgjørende brikke for å forebygge mulige splittelser mellom forskjellige interessegrupper som kan oppstå i en rask skiftende og dynamisk utvikling.

Mvh.

Camilla Hausberg Knutsen  
Vestre Sandøya