

## Inspill til revisjonen av kommuneplanenes arealdel

Inspillet gjelder i sin hovedsak utviklingen på Sandøya

Sandøya har i det siste årene godt etablert seg som en destinasjon for både lokale og tilreisende over lengre avstand. Den økte synligheten av Sandøya utad, har gitt gode og viktige ringvirkninger for de næringsdrivende på øya men har også begynt å skape utfordrende konsekvenser. Derfor må en arealplan i denne tiden handle om helhetlig konsekvens tenkning for å skape en sunn balanse mellom rask utbygging og langvarige konsekvenser.

Som en 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 redusert naturområde. 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 sine egne veldiskuterte konsekvenser som ikke skal gjentas her. På grunnen av sin beliggenhet og stedets unike karakter gjelder dette presset primært fritidsbebyggelse.

Tvedestrand Kommune har nå godkjent en reguleringsplan til Sandøyas første hyttefelt noensinne. Flere hyttefelt på Sandøya er påtenkt eller jobbes med reguleringsforslag for tiden. Andre i nærrområde er allerede gjennomført som Pers Øygård, Hagefjorden etc. En videre utbygging i denne skalaen og tempo vil medføre en irreversibel «nedbyggings» effekt i kystsonen med en uønsket svekking 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 av «felt» 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 bebyggt 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, høgst, transport etc.

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

Idag har Sandøya en relativ stabil bosetting mellom 200 og 220 fastboende. Samtidig er det utfordrende å kunne møte henvendelser av mulige og ønskede tilflyttere med ett boligtilbud. Tilflyttere er nesten utelukket småbarnsfamilier som kommer fra andre kommuner og har tatt ett 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 «prøve» å bo på øya først før man evt. velge å bygge ett 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» bygges ofte med formålet om å ta denne i bruk som fritidsbolig. Boligtomter blir i det siste to år offentlig annonsert med «oppskriften» om hvordan å unngå boplikt. Denne blandingen av to helt ulike markeder med forskjellige prisnivåer skaper en konkurransesituasjon mellom fast bosetting og fritidsbruk.

For å støtte fast bosetting forslås det:

- Å tette smutthullet på boplikt situasjonen 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 nasjonalparken som tilgrensede areal, er det naturlig å skape en helhet ved å verne om det 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 forgå i en retning som bygger på de samme verdiene og unngår 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 kulturell verdi samtidig som Nasjonalparken sin.

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 om hvordan kommunen kan forvalte arealet med hensyn for å bevare stedets identitet for fremtiden.

Til sist vil dette også skape det trengte 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 oppstår i en rask skiftende og dynamisk utvikling.

Mvh