



Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/628-17
Saksbehandler Anne Karén Birkeland

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2019-2023	07.02.2023

Kommuneplanens arealdel 2023-2033 - planforslag til offentlig ettersyn

Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalget vedtar etter plan- og bygningslovens § 11-14 å legge planforslag for kommuneplanens arealdel ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 17. april 2023 (minimum 6 uker). Forslaget omfatter kommuneplanens arealdel 2023-2033 med planbeskrivelse, plankart, bestemmelser, retningslinjer, og tilhørende dokumenter.

Vedlegg

Vedlegg 2 - KU forslag til endring
Vedlegg 1 - innspillsbehandling - del 1 tom s 627
Vedlegg 1 - innspillsbehandling - del 2 fom s 628
Vedlegg 3 - Helhetlig Risiko og sårbarhetsanalyse
Vedlegg 4 - merknadsbehandling off.inst
Vedlegg 5 - FAUN konsekvensutredning villtrekk
Vedlegg 6 - brukerveiledning plankart
Vedlegg 7 - KU ingen forslag til endring
Vedlegg 8 - LNF spredt boligbebyggelse - forenklet KU
Vedlegg 9 - KU alle kommunale innspill
Planbestemmelser
Planbeskrivelse KP arealdel

Sammendrag

Vedlagt følger kommunedirektørens forslag til revidert arealdel 2023-2033 for Tvedestrand kommune.

Kommunedirektøren anbefaler at forslaget legges ut til offentlig ettersyn og sendes på høring for perioden 21.februar til 4.april (6 uker).

I forslaget til ny kommuneplan er tidligere kommunedelplaner (KDP) for kystsonens byggeområder 2011-2023 lagt inn som en integrert del av kommuneplanen. Målsettingen om en bærekraftig utvikling har vært førende for kommuneplanarbeidet, hovedstrategien er å fortette og transformere framfor å bygge ned uberørte naturområder.

Samtidig har det vært et mål å ivareta gode, realistiske planreserver for boligbygging i hele kommunen. Dette er gjort ved å vurdere egnetheten i utbyggingsområder i gjeldende plan opp mot nye foreslåtte områder. Hovedfokuset har vært arealbruk og byggegrenser i kystsonen samt sentrumsnær arealbruk for bolig og næring. Viktige bærekraftsmål er innarbeidet i forslaget.

Bakgrunn for saken (fakta)

Arealdelen av kommuneplanen for Tvedestrand har siden 2012 bestått av den overordnede planen for hele kommunen samt en kommunedelplan for kystsonen med et særlig fokus på 45 områder langs kysten. I denne revisjonsrunden er intensjonen at disse flettes sammen til én samlet kommuneplan, og at Kommunedelplanene for kystsonens byggeområder 2012-2019 dermed oppheves.

Problemstilling

Er forslag til ny arealdel av kommuneplanen et godt styringsverktøy for å møte arealbehovene i kommunen de neste 10 årene på en bærekraftig måte?

Kartlenker

Kommuneplanens arealdel består av rettslig bindende plankart, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse.

Link til plankartet ligger her:

[Forslag kommuneplan 2021-2033 \(kommunekart.com\)](http://kommunekart.com)

Kartløsning for å sammenligne gjeldende arealplan og forslag til ny arealplan ligger her:

[Sammenligning \(arcgis.com\)](http://arcgis.com)

Kartløsning for arealregnskap ligger her:

[Arealregnskap Tvedestrand 2023 \(arcgis.com\)](http://arcgis.com)

Virkninger av planen

Bolig

Arealplanen vil med stor grad av sikkerhet kunne tilrettelegge for 2000 boenheter fram mot 2033. Det avhenger nødvendigvis av at det er utbyggings- og risikovilje i markedet, og tilstrekkelig med arbeidskraft i byggenæringen. Tilgjengeligheten på boligtomter og utbyggingsområder i kommunen møter dermed boligbehovet i uoverskuelig framtid.

Det foreslås å ta ut 30 større og mindre utbyggingsområder fra gjeldende plan. Dette er områder som er ansett å ikke bygge opp under ønsket arealpolitikk for en bærekraftig arealforvaltning eller som er ansett å være lite modne for utvikling. Samtidig er det lagt inn flere boligområder mer sentrumsnært. Arealregnskapet viser en endring på -637 daa for bolig. Det antas allikevel at en del av de områdene som nå ligger inne som utbyggingsområder i planen har en større realisme i seg enn enkelte av områdene som er tatt ut. De sentrumsnære områdene vil også være mer egnet for tettere bebyggelse og bedre svare på antatt boligbehov.

Næring

Grenstølområdet og Bergsmyrområdet er de nyeste og største næringsarealer i kommunen.

På Grenstøl har det vært god etterspørsel etter tomter, og det har dermed vært ønskelig å se på muligheter for å legge inn noen flere arealer til næringsformål. Næringsarealet på Slotta er utvidet med ca 60 daa og har også relativt god nærhet til E-18. Det ble i prosessen foreslått to større områder til næring på hhv 150 daa langs Kloppemyrveien og ca 630 daa vest for Grenstølkrysset – som ikke er lagt inn i forslag til ny plan pga konflikter med hhv vilt og friluftsliv, og vilt og naturmiljø/ myr. Det er viktig å sørge for en god utnytting av arealene på Grenstøl hvor naturinngrepet allerede er skjedd og infrastrukturen er utbygd.

I arealregnskapet ser det ut som arealer avsatt til næring er redusert. Dette gir ikke et riktig bilde da det i all hovedsak dreier seg om at arealer som tidligere har vært avsatt til næringsformål nå er gitt formål som svarer bedre til faktisk arealbruk. Eksempelvis dreier dette seg om relativt store arealer på Risøya som er endret fra *næring* til *friluftsliv- og turistformål*. Når det gjelder næring i distriktene har det ikke

blitt lagt inn noen større nye arealer. Næringen utenfor sentrumsområdene gror ofte ut fra lokale og uforutsigbare initiativ, og finner gjerne sted innenfor arealer som er avsatt til boligformål, eller som er plassert nært opp til slike formål.

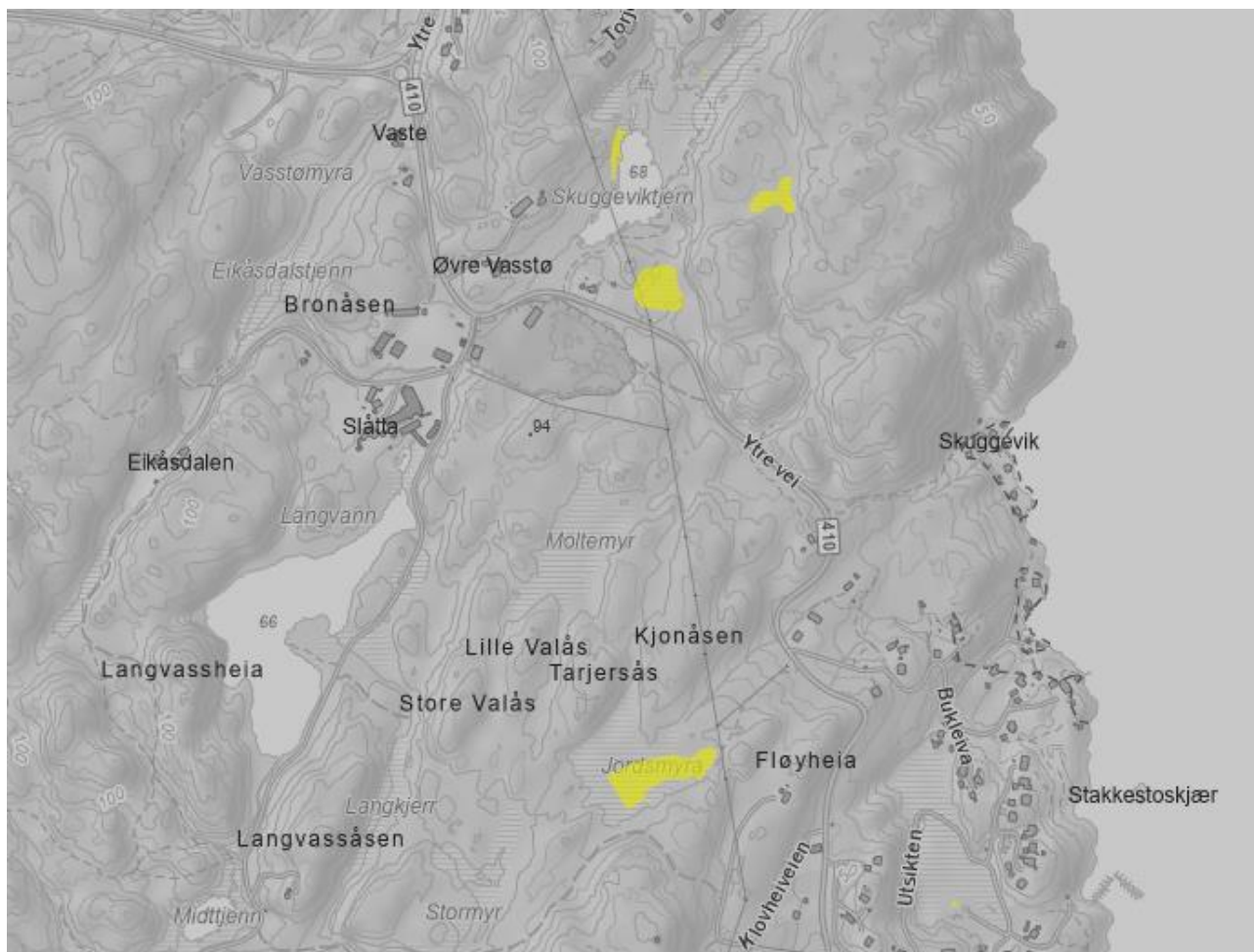
Strandsonen

Kystzoneplanene (KDP) er lagt inn som en integrert del av kommuneplanen. I områder som var gitt en byggegrense mot sjø er denne hovedsakelig videreført og justert. Noen få av disse områdene er det justert og lagt inn nye byggegrenser. Ved å bruke [«Sammenligningskartet»](#) er det lett å se hvilke endringer som er gjort. Bestemmelsene er forenklet og integrert.

I områder med nedsatt konsesjonsgrense er plankravet opphevet for oppføring av inntil én bolig i områder avsatt til bebyggelse- og anlegg. Dette er gjort i plankartet og inkluderer også deler av strandsonen, samtidig er det kun gjort mindre endringer på tillatt utbyggingsvolum. For boliger er tillatt BYA hevet til 250 m² for boligeiendommer, tillatt maks mønehøyder for fritidsboliger er senket til 5m. Sjøboder på inntil 15 m² BYA tillates der hvor det er satt byggegrense. Tillatt byggeareal er hevet til 16 m², med 6 meter bryggefront.

Klima og miljø

Det er utarbeidet et arealregnskap som viser at planforslaget øker potensialet for klimagassutslipp marginalt (1,1%). Selv om skogsbeslaget går ned, øker utslippspotensialet noe. Dette skyldes blant annet at ulike typer skog har ulike utslippsfaktor. Nedbygging av myr gir store utslag. Hovedsakelig dreier dette seg om noen mindre myrområder på Svenskotstykket som kan unngås ved utarbeidelse av reguleringsplan slik at dette kan hensyntas. Da kan man også vurdere bruk av bestemmelser eller justering av formål for å unngå myrområder.



Figur 1 Myr innenfor antatt planreserve for bolig

Ivaretagelse av naturmangfoldet er vektlagt i konsekvensutredningene, og fokuset er satt på å unngå nedbygging av mer urørt natur enn hva som ligger inne i gjeldende plan.

Innkome innspill og konsekvensutredninger

Det ble mottatt over 250 innspill til planarbeidet. Etter en silingsprosess var det 100 innspill som ble konsekvensutredet. Av disse igjen var det 50 innspill som førte til endringer i planen. Alle innspill er behandlet og er samlet i et eget vedlegg for merknadsbehandling. Konsekvensutredningen er fordelt på to vedlegg; ett med innspill som ikke er tatt inn og ett med innspill som har gitt endringer disse kan også hentes fram i kartløsningen for plankartet (se brukerveiledning).

Nasjonale og regionale hensyn

I Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging uttrykker regjeringen en forventning om at bærekraftsmålene legges til grunn for samfunns- og arealplanleggingen. Arbeidet for en bærekraftig utvikling er godt forankret i plan- og bygningsloven, der formålsparagrafen slår fast at loven skal fremme bærekraftig utvikling til det beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

Tvedestrand er en av samarbeidskommunene i prosjektet med Areal- og transportplan for Arendalsregionen. Denne planen skal legge til rette for bærekraftig vekst ved å stimulere til en samfunnsutvikling som skal være klimavennlig, fremme folkehelse, bedrer trafikksikkerhet og legger til rette for god utvikling av regionens byer og tettsteder. Planen har målsetting om 0-vekst i personbiltrafikk fra og med 2025.

For å følge opp regionale og nasjonale målsetninger om en klimavennlig og bærekraftig arealforvaltning er det viktig at også Tvedestrand er seg sitt ansvar bevisst. Hovedstrategien for arealpolitikken som er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel er *«vi skal styrke sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstvilkår. Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.»*

Med forslag til ny arealdel mener kommunedirektøren at vi klarer å forene ønsket om mulighet for vekst og utvikling i grendene samtidig som vi gjør noen grep for å effektivisere med allerede etablert infrastruktur, og stimulere til å bygge opp om sentrum. Arealregnskapet tydeliggjør at det er nok planreserver for boligbygging i alle distrikter for å møte anslagene for framtidig boligbehov. Det fremheves at bistand fra Agder Fylkeskommune i Arealregnskap for planforslaget har vært fremragende.

Arbeidsprosesser i planarbeidet

Arbeidet med rullering av kommuneplanens arealdel startet i 2021 med fastsettelse eget planprogram, og framdriftsplanen har blitt justert/forsinket underveis. Arbeidet startet med innleide tjenester, men etter hvert har arbeidet blitt utført av fagmyndigheter i Sektor for samfunn og infrastruktur og forankres politisk i Teknikk, Plan- og Naturutvalget, og endelig behandling i kommunestyret når planen skal endelig vedtas. Følgende har medvirket i planforslaget:

Helge Wroldsen, kart og GIS

Andreas Gimming Stensland, plan

Hans Magnus Sætra, landbruk

Martin Due-Tønnessen, skog, vilt, miljø

Anne Karen Røysland, byggesak

Silje Severinsen, byggesak og næring

Ida Ørnhøi, byggesak, plan, sammenstilling og koordinator

Camilla Nordwall Eriksrud, byggesak, jurist

Andreas Grimslund, kommunalteknikk

Anne Torunn Hvideberg, næring

Eksterne:

Rambøll AS (nå Henning Larsen AS) fram til høsten 2021.

Habilitet:

Reglene om kommunalt ansattes og folkevalgtes habilitet fremgår av forvaltningsloven (fvl.) kap. II, §§ 6-10 – kommuneloven § 40 nr. 3. Det er forvaltningsloven § 6 som avgjør om man er inhabil til å tilrettelegge for avgjørelse eller treffe avgjørelse i en forvaltningssak. Ansatte i sektoren som har hatt egne innspill til planen er ansett inhabile til å behandle egne innspill, jfr. fvl. § 6 (2) om «særegne forhold». For å sikre at habilitetsreglene blir fulgt, har de aktuelle vedkommende ikke vært involvert i behandlingen av egne innspill. Disse er vurdert av sektorleder. I tillegg, av hensyn til en ryddig prosess, er sektorleder saksbehandler for planen som helhet.

Det er 3 ansatte i sektoren som har hatt egne innspill til planen. I disse tilfellene er vedkommende ikke involvert i sakene som er egne eller nært opptil egne innspill. Disse sakene er vurdert av sektorleder.

Videre prosess og medvirkning

Alle arealinnspill til kommuneplanen blir vurdert og lagt frem for politisk behandling før de tas inn i forslaget til nye arealdel. Kommunen har ikke plikt til å informere forslagstillere om prosessen, og det er heller ikke klagerett på behandling av innspill. Innspillene som har kommet vil bli referert/ komme frem av en oversikt i saken/oppsummeringen.

Planforslaget for ny kommuneplan vil bli sendt på høring og lagt ut til offentlig ettersyn. Når ny kommuneplan er vedtatt, vil forslagsstillere få en tilbakemelding på om arealinnspillet er tatt hensyn til i planen. Ved utleggelse til offentlig ettersyn vil det i tillegg til ordinær kunngjøring sendes ut brev til særlig berørte grunneiere med opplysning om hvor man kan finne plandokumentene, høringsfrist, dato for høringsmøter og hvordan man kan si sin mening om planen. I høringsperioden skal det være et felles høringsmøte i sentrum, samt mindre informasjonsmøter rundt i grendene i samarbeid med innbyggere/velforeninger.

Etter gjennomført høring og offentlig ettersyn av planforslaget oppsummerer administrasjonen høringsuttalelser og vurderer om det er behov for endringer av planforslaget. Dersom det under høringen har kommet inn nye forslag til områder for utbyggingsformål som kommunen ønsker tatt inn i planen, må disse områdene konsekvensutredes og planendringen med konsekvensutredning legges ut til nytt offentlig ettersyn. Nytt offentlig ettersyn er også påkrevd hvis det gjøres andre vesentlige endringer i planforslaget.

Når alle endringer er innarbeidet i planen, vil planen komme opp til sluttbehandling i TPN, og endelig vedtak fattes av kommunestyret. Fram til endelig vedtak i kommunestyret er fattet er det nåværende kommuneplan som gjelder.

Konklusjon

Forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2033 er utarbeidet i tråd med lokale, regionale og nasjonale føringer og bidrar til at Tvedestrand kommune kan møte morgendagens arealbehov på en god og bærekraftig måte til forutsigbarhet for innbyggerne.

Kommunedirektøren anbefaler at planforslaget legges ut til offentlig ettersyn med en høringsperiode på minimum 6 uker.

Tvedestrand, 31.01.2023

Kommunedirektøren