

Inspill til revisjonen av kommuneplanenes arealdel

Innspillet gjelder i sin hovedsak utviklingen på Sandøya

Vi har nylig flyttet til Sandøya med våre to barn som har begynt på skole og i barnehage her. Grunnen til at vi valgte Sandøya er den unike muligheten denne øya gir til å bo tett på naturen og samtidig være del av et lokalsamfunn og ha nærhet til skole og barnehage. Vi må understreke at vi sannsynligvis ikke hadde flyttet til Tvedestrand kommune om det ikke var for muligheten til å bo på Sandøya, og vår oppfatning er at vi ikke er alene om dette. Sandøya bør sees på som en stor ressurs for Tvedestrand kommune både i forhold til å være en attraktivt sted for familier i etableringsfasen, og et stadig mer populært reisemål. Vi observerer at tilgjengelighet av friluftarealer allerede er truet på Sandøya, og mange steder utfordres tilgangen til strandsonen for allmennheten. For oss har det alt å si at det å bo her ute gir oss en opplevelse av fri og god tilgang på kyst og naturområder. Sandøya er en øy som allerede har mye bebyggelse, og en meget stor andel er hytter. Vi har ikke råd til å miste mer friområder enn det som allerede er tatt.

Sandøya har i det siste årene etablert seg som en meget populær destinasjon for både lokale og tilreisende. 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. Dette innebærer at gjennomførte tiltak ikke vil 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 båt plasser 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 nærområde 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 (50-60m² BOA) og unngå irreversible skader gjennom sprengning, infrastruktur, høgst, transport etc.

For den faste bosettingen på Sandøya, og de ønskede positive ringvirkningene dette medfører på økonomi, trivsel og arbeidsmarkedet, er boligsituasjonen avgjørende. I dag har Sandøya en relativ stabil bosetting mellom 200 og 220 fastboende. Samtidig er det utfordrende å kunne møte henvendelser av mulige og ønskede tilflyttere. Tilflyttere er nesten utelukket småbarnsfamilier som kommer fra andre kommuner og har tatt ett veldig bevisst valg 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. velger 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» ofte bygges 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 de naturlige og kulturelle verdiene Sandøya tilføyer 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 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 bedre forstå uønskede konsekvenser av utbygging, og gi bedre forutsetning for at kommunens forvaltning av arealet på Sandøya harmoniserer med å bevare stedets identitet for fremtiden.

Til sist vil dette også skape et nødvendig tidsrom 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

Therese Ramberg Sivertsen og Heming Windt