



Tvedestrand kommune
Kommuneplanens arealdel
2017 - 2029



Fra 200 års jubileet for slaget på Lyngør

Foto: Atle Goutbeek

PLANBESKRIVELSE

Dato 31 mai 2015

Revidert 29.6.2016.

Revidert 27.12.2016

Revidert og vedtatt 7.2.2017

Innhold

1.	Kommuneplanens arealdel – kort om planprogrammet og lovgrunnlaget.	3
2.	Kommunens arealpolitikk	3
2.1	Kommuneplanens samfunnsdel/ handlingsprogram – føringer for arealpolitikken	
2.1.1	Bolig og næring	
2.1.2	Natur og miljø	
2.1.3	Arealstrategi	
2.1.4	Kommunens økonomi og handlingsprogram	
2.1.5	Andre føringer fra planprogrammet	
2.1.5.1	Sammenstilling av arealvurderinger	
3.	Revisjon av kommuneplanens arealdel	6
3.1	Revisjon av nåværende arealbruk	
3.2	Hensynssoner	
3.3	Byggegrenser mot vassdrag og mot landbruksarealer	
3.4	Konsekvensvurdering private innspill:	
3.5	Forslag om ny arealbruk uavhengig av private innspill:	
3.6	Kart og geodata	
3.7	Kommuneplanbestemmelser:	
3.8	Senterstruktur og bestemmelser	
3.9	Medvirkning, saksbehandling og planbeskrivelse + overordnet KU:	
4.	Beskrivelse av plandokumentet.	9
4.1	Revisjon av nåværende arealbruk	
4.1.1	Arealregnskap revisjon	
4.2	Private innspill	
4.2.1	Arealregnskap private innspill	
4.3	Offentlige innspill/behov	
4.3.1	Arealregnskap offentlige innspill	
4.3.2	Arealregnskap samlet	
5.	Vedlegg: Konsekvensvurderinger.	

Konsekvensutredningen med rådmannens tilråding og kommunaplanutvalgets behandling følger som egne vedlegg.

Utvalg for Teknikk, plan og natur har hatt ansvaret for arbeidet med revisjon av kommuneplanens samfunnsdel. I planbeskrivelsen her framgår hovedpunkter i fra revisjonsarbeidet og ny arealbruk.

Alle høringsdokumenter er lagt ut på kommunens hjemmeside.

1. Kort om lovgrunnlaget.

Kommuneplanens arealdel består av kart med tilhørende bestemmelser for bruk, vern og utforming av arealer og fysiske omgivelser i hele kommunen. I motsetning til samfunnsdelen er arealdelen juridisk bindende for arealbruken. Hele kommunen er omfattet av planen. I Tvedestrand er over 90% av arealene avsatt til LNFR, og det er egne bestemmelser hva som generelt kan tillates på disse arealene.

Arealdelen skal vise hvor i kommunen utbygging kan skje og hvilke arealer som skal brukes til landbruk, natur eller friluftsliv. Arealdelen skal være med på å sikre en langsiktig, bærekraftig utvikling og forvaltning av areal-, natur- og kulturmiljøressursene i kommunen.

Planen skal vise hvordan viktige hensyn og forhold skal følges opp i videre detaljplanlegging, enkeltsaksbehandling og gjennom forvaltning av arealene.

Planprogrammet ble vedtatt av kommuneplanutvalget 24 juni 2015, og planen er utarbeidet med basis i de politiske fokusområder og prioriteringer som her er nedfelt.

Kommunestyret vedtar kommuneplanen, og det er ikke anledning til å gjøre endringer i planen uten at endringene blir lagt på høring. Det er heller ikke anledning til å klage på kommunestyrets vedtak om kommuneplanens arealdel, slik det er for vedtak om detaljregulering. Det blir derfor viktig å benytte anledningen til å påvirke planens utforming i høringsperioden.

2. Kommunens arealpolitikk

Kommunens hovedstrategi for sin arealpolitikk er i praksis å legge til rette for en arealbruk som styrker sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstvilkår. Det er også nedfelt en målsetting om at hele kommunen skal tas i bruk, og at det skal økonomiseres med etablert infrastruktur. Noen viktige grep for å oppnå denne målsettingen er:

- Fortetting i etablerte områder der det er mulig.
- Fortetting lokalsentre/bydelssenter
- Høy arealutnyttelse der nye områder tas i bruk
- Utbygging i spredtbygde strøk skal som hovedregel bygge på eksisterende infrastruktur /utbyggingsmønster.

2.1 Kommuneplanens samfunnsdel og kommunens handlingsplan

Kommuneplanens arealdel skal gjenspeile de overordnede mål og strategier vedtatt i kommuneplanens samfunnsdel og i planprogrammet, her gjengitt i et forkortet utdrag:

2.1.1 Bolig og næring

- ✓ Fokus skal være på sentrumsnære boligutbygginger.
- ✓ Ha en differensiert utbygging ikke bare eneboliger, men også andre boformer som har høyere utnyttelsesgrad og ulike prisnivå.
- ✓ Når ny E-18 trasé er avklart skal det lages analyser av mulige vekstkonssekvenser av ny vei.
- ✓ Få avklart og regulert mer næringsarealer.
- ✓ Ha fokus på et bærekraftig landbruk.

2.1.2 Natur og miljø

- ✓ Bevare naturmangfoldet.
- ✓ Tilgjengelighet til strandsonen skal forbedres.
- ✓ Kunnskapen fra den kartlegging av naturressursene skal legges til grunn for arealplanleggingen.
- ✓ Tilrettelegging for ferdsel og allment friluftsliv i kystsonen skal søkes etterlevd ved all offentlig forvaltning.
- ✓ Småbåthavner og bryggeanlegg bør i størst mulig utstrekning samlokaliseres som fellesanlegg med parkeringsdekning.
- ✓ Viktige fiske- og gyteplasser skal i størst mulig utstrekning være frie for faste eller midlertidige innretninger som kan være til ulempe for fisket eller gytemulighetene.

2.1.3 Arealstrategi

Ved vurdering av forslag til nye utbyggingsområder skal følgende prinsipper legges til grunn:

- ✓ Økonomisere med allerede etablert infrastruktur. Ikke foreta flere nye naturinngrep enn nødvendig.
- ✓ I arealdelen skal det være avsatt tilstrekkelig arealer for:
 - Næring, herunder kystnær næring
 - Boliger og hytter
 - Transportsystem
 - Offentlige formål, jfr. kommunens og fylkeskommunens handlingsprogram
 - Skog og landbruksvirksomhet
 - Naturvern og friluftaktiviteter
 - Kulturmiljø og verdifulle landskap
 - Vannmiljø

2.1.4 Økonomiplan og Handlingsplan 2016-19

Kommunestyret vedtok 15 desember 2015 handlingsplanen der "utviklingsalternativet" med en hovedstrategi om satsing på et høyt kommunalt investeringsnivå innenfor prioriterte områder med fortsatt et sterkt fokus på et stramt og effektivt driftsopplegg. De nye arealbehov som investeringsvedtakene medfører har blitt konsekvensutredet og lagt inn i kommuneplanens arealdel. Dette har medført at kommuneplanarbeidet har tatt lenger tid enn opprinnelig tidsplan.

Fra økonomiplanen gjengis her de største investeringene som altså får arealkonsekvenser som er fanget opp i planforslaget:

- ✓ Idrettshall og idrettsanlegg, samt ny videregående skole i Mjøvann.
- ✓ Ny barneskole for sentrum.
- ✓ Ny fylkesvei fra Grenstøl til Vasstø (FV410)
- ✓ Utvikling av næringsarealer Grenstøl. (vil gi arealkonsekvenser utover områdeplanen som er vedtatt.)
- ✓ Nye boligarealer som gir grunnlag for vekst i sentrumsnære arealer.
- ✓ Havneutbygging
- ✓ Flere større VA-investeringer

2.1.5 Andre føringer fra planprogrammet

Kommuneplanutvalget vedtok i juni 2014 planprogrammet for denne kommuneplanrevisjonen, med blant annet følgende forutsetninger:

- Arealfeste konklusjonene fra vekstanalyse ny E18 mm, herunder sentrum avgrensning og muligheter for ny næring og boligetablering langs kollektivaksene.
- Areal til nye behov for offentlig virksomhet og næring.
- Arealfeste områder i LNF-sonene for en begrenset spredt utbygging til bolig og fritidsformål.
- Omdefinere utvalgte LNF-områder der det er eksisterende bebyggelse, til bebyggelse og anlegg.
- Aktiv bruk av hensynssoner for risikoområder, viktige naturtyper, viktig grønnstruktur etc.
- Kommunedelplanen for kystsonen integreres i arealdelen
- Ny E18 med hovedtilførselsveier og korridor for ny fylkesvei Grenstøl – FV410 legges inn på kommuneplankartet.
- Vedtatte reguleringsplaner skal synliggjøres på kommuneplankartet
- Gjennomgang av utbyggingsformål, særlig for de områder som har vært med i kommuneplanen over lang tid uten at noe er realisert.
- Ta ut reguleringsplaner som er påbegynt, men som ikke vil bli ferdigstilt.
- Revurdering av områder avsatt til havbruk

Tema som ikke er nevnt som fokusområde vil bli lavere prioritert eller utsatt til neste revisjon.

2.1.5.1 Sammenstilling av arealvurderinger

Arealbrukskategori	Arealformål	Utviklingsmål
Byggeområder	Bolig	Økt befolkningsvekst frem til 2025 med drahjelp fra ny E18. Antar snitt på 35 boliger/år, dvs. 420 boliger i planperioden. Sentrumsnære områder fremdeles prioritert, men det er også et mål å opprettholde levedyktige lokalsamfunn i grendene.
	Næring	Nye arbeidsplasser betinger at kommunen har tilgjengelig næringsareal, ikke bare avsatt i kommuneplan, men også arealer som er ferdig tilrettelagt. Næringsområde på Grenstøl er avklart i områdeplan og detaljreguleringsplan.
	Fritidsbolig	Sist reviderte samfunnsdel har ikke formulert mål om antall nye fritidsboliger, men ved forrige revisjon ble det uttalt et måltall på 500 fritidsboliger i perioden 2007 – 19. Det bør avsettes mer areal til feltvis hyttebygging, og åpnes for mer fortetting i eksisterende hytteområder.
	Offentlig formål	Aktuelle tema: Skole og barnehageformål ved sentrum, jfr. egen utredning for dette temaet. Areal for ny videregående skole, jfr. egen prosess sammen med fylkeskommunen.

	Båtplassanlegg	Dette er ikke hovedfokus ved denne revisjonen, men det må avsettes areal for båtplasser der nytt utbyggingsareal vil fremtvinge et nytt behov.
LNF- områder	Spredt utbygging av bolig, erverv og fritidsbebyggelse	Ved denne revisjonen må det vurderes om, hvor, og i hvilket omfang spredt utbygging skal tillates. Aktuelle områder avgrenses og dimensjoneres slik det er forutsatt i PBL.
	Eksisterende bebyggelse i LNF-soner.	Omdefinere utvalgte LNF-områder der det er eksisterende bebyggelse, til bebyggelse og anlegg.
Hensynssoner	Naturmangfold, landskap, kulturmiljø, friluftsliv, Raet nasjonalpark, med mer.	Kartlagt kunnskap om viktige områder med verneinteresser legges inn i arealdelen som hensynssone med egne utfyllende bestemmelser.
Annet	Samfunnssikkerhet	Grovanalyse med hensyn til risiko- og sårbarhet for områder der det skal foregå utbygging. Ved behov for mer detaljerte undersøkelser for å fastlegge risikonivået, settes det krav i bestemmelsene om at dette blir gjennomført i detaljplan eller ved utbyggingstiltak.
	Beltet langs sjø og vassdrag	Bevaring av strandsonen i tråd med nasjonal politikk, med fokus på allment friluftsliv og landskapsvirkning. Samtidig må det i en viss grad kunne tilrettelegges for nye byggetiltak. Byggegrenser differensieres ut fra en kunnskapsbasert vurdering og tilnærming. Vurdering av byggegrense mot vassdrag vurderes spesielt ved denne revisjonen..
	Havbruk	Revurdere områder avsatt til havbruk
	Viktige ledd i kommunikasjons-systemet	Aktuelle nye kommunikasjonsanlegg eller større omlegginger av eksisterende anlegg. Konsekvensene av ny regulering for E18 og FV410 tas inn i arealplanen.

3. Revisjon kommuneplanens arealdel

Revisjonsarbeidet er delt opp i 9 delprosjekter der temaene er beskrevet nedenfor. Administrativt har det vært en arbeidsgruppe for hvert tema:

3.1 Revisjon av nåværende arealbruk

- ✓ Avgrensning eksisterende byggeområder
- ✓ Endret arealbruk fra LNF i områder med eksisterende bebyggelse.
- ✓ Areal for havbruk – revisjon.
- ✓ Legge inn hensynssoner på reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde.

For beslutningstakere og høringsinstanser legges endringene inn på kart som viser arealbruk både før og etter endringen.

3.2 Hensynssoner

- ✓ Landbruk
- ✓ Friluftsliv
- ✓ Grønnstruktur
- ✓ Landskap
- ✓ Aktsomhetssoner/ROS
- ✓ bevaring av naturmiljø
- ✓ bevaring av kulturmiljø

Begrunnelse for sonen, og forslag til bestemmelser som skal gjelde innenfor sonen.

3.3 Byggegrenser mot vassdrag og mot landbruksarealer

- ✓ Forslag til generelle bestemmelser
- ✓ Forslag til differensierte bestemmelser innenfor ulike soner i kommunen.
- ✓ Utarbeide en begrunnelse for de valg som gjøres

Beslutningsunderlaget må vise de valg som er gjort med soneinndeling og konsekvensvurdering av forslagene.

3.4 Konsekvensvurdering private innspill:

- ✓ Siling og faglig vurdering – utarbeide konsekvensvurdering
- ✓ Tilråding til vedtak

Vurderingene er gjort etter de kriterier som er angitt i planprogrammet. Kart med arealbruk både før og etter endringen er vist, sammen med rådmannens tilråding til hvert innspill.

3.5 Forslag om ny arealbruk uavhengig av private innspill:

- ✓ Avgrensning av aktuelle arealer på kart
- ✓ Utarbeide begrunnelse for valg som gjøres

Vurdere arealer som bør avsettes til bolig og næring for å oppnå kommunens utviklingsmål, jfr. bl.a. analyse av nytt arealbehov som følge av E18 Legge inn kart med arealbruk både før og etter endringen i KU-skjema for hvert tiltak. Jfr. planprogram.

3.6 Kart og geodata

- ✓ Organisere arbeidsbaser som kan vedlikeholdes gjennom hele planprosessen.
- ✓ Digitalisere og kode forslag og endringer
- ✓ Bistå med kartunderlag for de ulike delprosjektene.
- ✓ Utarbeide forslag til nytt kommuneplankart basert på konklusjonene fra de ulike delprosjektene
- ✓ Samlet oversikt over all arealbruk i kommunen før og etter revisjonen.

3.7 Kommuneplanbestemmelser:

- ✓ Utarbeide forslag om endringer i kommuneplanbestemmelsene.

Stikkord:

- Justering plankrav
- Utbyggingsavtaler
- Parkeringskrav
- Brannvann
- Beredskap
- Spredt utbygging
- Universell utforming
- Klima, energi

3.8 Senterstruktur og bestemmelser

- ✓ Vurdere nye avgrensninger av Tvedestrand sentrum.
- ✓ Følge opp intensjonene fra planprogrammet vedr. sentrumsutviklingen'
- ✓ Samordnes med ATP arbeidet der det er mulig

Kommentar:

Det foreslås ikke store endringer i sentrumsavgrensningene nå, bortsett fra at arealet der Monter og Felleskjøpet driver sin virksomhet. Dette området foreslås som del av sentrum. Rådmannen foreslår ellers å avvente til arbeidet med regional areal- og transportplan er kommet lenger. Ved detaljregulering av de nye næringsområdene på Grenstøl kan det for øvrig gis bestemmelser om hvilke type handel som eventuelt kan tillates.

3.9 Medvirkning, saksbehandling og planbeskrivelse + overordnet KU:

- ✓ Utarbeide planbeskrivelse basert på arbeidet i øvrige delprosjekter.
- ✓ Sørge for medvirkning og lovbestemte prosesser
- ✓ Utarbeide saksfremlegg for politisk behandling
- ✓ Samlet oversikt og virkning av alle arealendringer

Vise de valg som gjøres med soneinndeling og konsekvensvurdering av forslagene.

Administrativt er arbeidet med kommuneplanens arealdel organisert med følgende arbeidsgrupper:

- Revisjon nåværende arealbruk:
- Legg inn hensynssoner jfr. PBL. §11-8) på arealkartet for følgende tema:
- Byggegrenser mot vassdrag og mot landbruksarealer
- Konsekvensvurdering private innspill:
- Forslag om ny arealbruk uavhengig av private innspill:
- Kart og geodata
- Kommuneplanbestemmelser:
- Senterstruktur og bestemmelser
- Medvirkning, saksbehandling og planbeskrivelse + overordnet KU:

Kommuneplanutvalget har gjennom flere møter gått grundig gjennom alle innspill, konsekvensutredninger og endringsforslag til arealdelen før offentlig høring. Alle prosessbeslutninger er protokollert. Det er gjennomført 2 folkemøter, ett i Laget og ett i Tvedestrand sentrum.

4. Beskrivelse av plandokumentet - arealbruksforslag

4.1 Revisjon av nåværende arealbruk .

Hovedformålet med dette arbeidet er å rette opp i arealformålsgrenser og ta ut utbyggingsområder hvor det ikke har kommet reguleringsplaner eller er blitt utbygd på noen måte.

- Justeringer av LNF-områder til bolig- og fritidsformål og motsatt for å få mer hensiktsmessige formålsgrenser
- Justeringer av LNF-områder til offentlige formål og industriformål og motsatt for å få mer hensiktsmessige formålsgrenser
- Boligbebyggelse (vurdering av tilbakeføring til LNF-formål i områder avsatt til boligbebyggelse og hvor det ikke har skjedd noe utbygging)
- Fritidsbebyggelse (vurdering av tilbakeføring til LNF-formål i områder avsatt til fritidsbebyggelse og hvor det ikke har skjedd noe utbygging)

For endringsforslagene som gjelder fra utbyggingsområder (alle formål) til LNF-formål er grunneierne tilskrevet med kartforslag med tre ukers tilbakemeldingsfrist. Dette er synliggjort i tabell og i kart som følger vedlagt planen.

- Kart 1 er gjeldende kommuneplan
- Kart 2 er foreslått arealformål i ny arealplan

Det gjøres også flere svært små mindre tilpasninger av formålsgrenser eks. hvor gjeldende plans grenser krysser midt over dyrka mark og boligtomter. Disse er ikke omtalt i tabellen under, men er synliggjort i kartene.

Vedlagt planen følger tabell og med oversikt over alle arealer og kommuneplanutvalgets behandling etter følgende arealinndeling:

- 1. Borøya – sør**
- 2. Borøya – midt**
- 3. Sandøya – sør**
- 4. Sandøya – nord**
- 5. Sagesund – Eidbo**
- 6. Hantho – Skuggevik**
- 7. Glastadheia**
- 8. Tvedestrand sentrum**
- 9. Rømyr – Myklebustad**
- 10. Østerå**
- 11. Krok våg - Rørkil**
- 12. Dypvåg**
- 13. Gjeving**

- 14. Rota - Risøya
- 15. Laget
- 16. Songe
- 17. Sundsdal
- 18. Lunde – Valle
- 19. Nes Verk
- 20. Fiane
- 20. Holt

Arealregnskap kap.4.1 Justering av formålsgrenser

Formål	Utvidelse (da)	Reduksjon (da)
Bolig		-188
Fritidsbebyggelse		-108
Offentlig	+16	
Næring		-168
LNF	+716	
Sentrumsområde	+25	
Friområde	+18	
Idrettsanlegg	+20	

4.2 Private innspill

Konsekvensvurderingene for de enkelte innspill, med både rådmanenns og kommuneplanutvalgets behandling/tilrådinger følger som eget vedlegg. (tabell og kart)

Av kommuneplanutvalgets behandling fremfar hvilke områder som legges på høring, og hvilke som det er valgt å ikke ta med i høringen.

4.2.1 Arealregnskap kap.4.2 private innspill

Formål	Utvidelse (da)	Reduksjon (da)
Bolig	295	
Fritidsbebyggelse	136	
Næring	5	

4.3 Offentlig innspill/behov

Kommunens deltakelse i ATP-samarbeidet har vist at aksent mot Arendal øst har vist at denne utviklingsretningen er blitt mer aktuell enn da planprogrammet ble fastsatt.

Det er kommet en rekke private innspill til utvikling av nye boligområder i nærheten av fv 410 fra sentrum til Skuggevik. Det dreier seg i hovedsak om nye områder, men også noe fortetting. Det fokuseres ikke så mye på boligtyper fra utbyggernes side, men generelt er det ønskelig å få god arealutnyttelse med mer konsentrert bebyggelse jo nærmere en kommer sentrum. Det anses som positivt å kunne tilby variasjon av ulike boligtyper.

Når det forventes en betydelig befolkningsvekst i denne retningen av byen/kommunen, medfører det endringer i andre samfunnsstrukturer samtidig. Det gjelder infrastruktur, særlig påkrevd er utbedring av fv 410 med tilhørende trafikksikkerhetstiltak slik som gang- og sykkelveg, grønnstruktur, tilgang til sjøen og i noen grad båtplasser, samt barnehageutbygging.

Utviklingsaksen vestover må i høy grad også ses i sammenheng med plassering av vedtatt ny videregående skole ved Mjåvann, inkl. idrettshall og andre store idrettsanlegg, og ny, direkte tilførselsveg til Grenstøl og nytt kryss til E18. Når det gjøres slike tunge offentlige investeringer, som også vil medføre betydelige kommunale utbyggingstiltak for vann og avløp, samt håndtering av overflatevann, kreves det en god arealutnyttelse. Kommunen har derfor gått i dialog med private grunneiere for å se på to mulige boligområder i tillegg, hver på omlag 100 daa.

Av kommunens egne forslag til nye utbyggingsformål, knytter fem (av sju) tiltak seg til aksens langs fv 410 fra sentrum til Vasstø. Det er:

- T 52 (gnr/bnr 30/2): Skoletomt Videregående skole ved Mjåvann
- V 53 (gnr/bnr flere): Ny veg fra Grønstøl/E18 til Vasstø/fv 410
- T 55 (gnr/bnr 4/1): Barnehage ved Bronsbu
- B 57 (gnr/bnr 3/1): Boligområde nord for Glastadheia, atkomst fra Bakkevei
- B 58 (gnr/bnr 32/3): Boligområde nord for Glastadtjenna, mot Mjåvann, vest for fv 410

Plassering av skoletomt for ny videregående skole med tilhørende idrettsarenaer er gjort etter vedtak av Aust-Agder fylkeskommune og Tvedestrand kommune høsten 2014. Detaljreguleringen har startet, og ny tilførselsveg fra Grenstøl/E18 mot Vasstø/fv 410 inngår i planarbeidet. I kommuneplanen er det avsatt et større areal til skoletomt enn det som antas å være behov for, men detaljreguleringen vil avklare de konkrete behovene. Det skal også reguleres inn grønnstrukturtiltak mot Mjåvann. Likeledes er det satt av en 100m brei korridor i kommuneplanen for ny tilførselsveg fra Grenstøl til Vasstø. Her vil detaljreguleringen vise den endelige vegtraséen som velges. Et annet moment for at arealene til skole og veg er så romslige, er at atkomstvegen til skolekomplekset ikke blir endelig tatt stilling til før i detaljreguleringen.

I likhet med de private innspillene er det utarbeidet konsekvensvurderinger, se eget vedlegg.

4.3.1 Oversikt over kommunens forslag

NR	Forslagstiller	Gnr/bnr			
52	Tvedestrand kommune/ Aust-Agder fylkeskommune	30/2	Øst for Mjåvatn	Ny skoletomt VGS og atkomstveg fra sør	323 daa
53	Tvedestrand kommune/Aust-Agder fylkeskommune/ Statens vegvesen	Gnr 31 og 32 Flere bnr	Grenstøl - Vasstø	Ny veg	1,8 km
54	Tvedestrand kommune	10/1	Skottevik	Fritidsboliger og småbåthavn	85 daa
55	Tvedestrand kommune	4/1	Bronsbu	Barnehage	32,5 daa
56	Tvedestrand kommune	2/128 +	Skoletomt ved Lyngmyr/	Barneskole	63 daa

		59/21 ,67,2 82	Plankedalen		
57	Tvedestrand kommune	3/1	Nord for Glastadheia	Boligformål	100 da.
58	Tvedestrand kommune	32/3	Nord for Glastadtjenna	Boligformål	102 da.

Område 58 tatt ut av kommuneplanutvalget og er derfor ikke foreslått i kommuneplanforslaget.

Arealregnskap kap.4.3. Offentlige innspill

Formål	Utvidelse (da)
Bolig	+100
Offentlig/idrett	+190
Næring *	+250
Samferdsel	+370
Friområde	+18
Idrettsanlegg	+20

*Næringområdene gjelder regulerte arealer Grenstøl (regulert 2012-15)

4.3.2 SAMLET AREALREGNSKAP ALLE AREALBUKSFORSLAG KAP.4

Formål	Utvidelse (da)	Reduksjon (da)	Netto (da)
Bolig **	395	-188	+ 207
Fritidsbebyggelse	136	-108	+ 28
Offentlig/idrett**	+226	0	+ 206
Næring	+250	-168	+ 82
LNF	+716	-835	-119
Sentrumsområde	+25	0	25
Friområde	+18	0	18
Samferdsel***	+370	0	370

** Vekst boliger og offentlig formål er beliggende sentrumsnært

*** Blir mindre areal etter detaljregulering

Arealoversikten viser at det er godt samsvar mellom samfunnsdelens og planprogrammets intensjoner og planforslaget. Dette kan oppsummeres slik:

1. Større utbyggingsområder i distriktene er tilbakeført til LNF
2. Nye boligområder er i stor utstrekning lokalisert sentrumsnært og nær kollektivaksene. Det vil bli lagt vekt på en høyere og mer effektiv utnyttelse av disse arealene enn hva det har vært tradisjon for i Tvedestrand.
3. Det er avsatt arealer til offentlig formål for å dekke kommunens behov som er nedfelt i økonomi og handlingsplan. Arealene er lokalisert nær sentrum, og utnytter etablert i stor utstrekning etablert infrastruktur. (Unntaket er behovet for ny fylkesvei Grenstøl – Vasstø)
4. Nye næringsarealer er lokalisert fra nytt hovedkryss ved E18 langs ny fylkesvei til sentrum.
5. Samfunnsdelen har en høyere ambisjon om ny hyttebebyggelse enn hva planforslaget legger opp til. På den annen side er urealistisk areal tatt ut, slik at det arealet som nå er avsatt

antakelig har større potensiale for å bli realisert til tross for at netto tilvekst i areal kun er 28 da.

Det er mange private innspill som ikke er tatt med i planforslaget som følge av konflikt med de føringer som er gitt i planprogram og i samfunnsdelen.

6. Resyme av avsluttende behandling

Det kom inn 4 innsigelser etter offentlig høring, hvorav 3 fra fylkesmannen og 1 fra fylkeskommunen.

Vedtaket av 6 desember 2016 lyder slik:

Kommuneplanutvalget har vurdert innkomne merknader og innsigelser etter offentlig høring. Til innsigelsene:

Innspill 40, Bekkevika på Sandøya. Utvalget forutsetter at rådmannens revisjonsforslag medfører at innsigelsen fra fylkesmannen trekkes. Det bes om bekreftelse på dette før endelig behandling av saken. (er bekreftet)

Innspill 41, Askerøybukta. Utvalget ber fylkesmannen om å få i stand en snarlig mekling med fylkeskommunen for innsigelsen i innspill 41 Askerøybukta.

Innspill 46, Dypvåg brygge. Utvalget tar til etterretning at innsigelsen er trukket fra fylkeskommunens side, og slutter seg til rådmannens nye avgrensning av bryggearealet. Det vil si at bryggens utstrekning ikke går lenger enn til østre del av nåværende Dypvåg brygge, og avgrenset slik at tilkomsten til nåværende landbrygge ikke hindres.

Til faglige råd og private innspill:

Utvalget sluttet seg enstemmig til rådmannens anbefalte oppfølging av innkomne råd og innspill i vedlegget til saken, men med følgende endringer:

Pkt. 10 Grethe Bjørkenes og Birgit K. Fidgett Innspill 21 Laget.

Området som i gjeldende kommuneplan er avsatt til fritidsbolig tas inn igjen til boligformål med plankrav.

Pkt. 11,12,35,36 Fjordsenteret Innspill 50 Sagesund

Tiltakshavers forslag er redusert med 20 % i forhold til forslaget fra utbygger før høringen. Denne reduksjonen utgjør 10% mot vest og 10% mot øst.

Utvalget endrer dette slik at hele reduksjonen av bryggearealet skjer mot øst, og forslagstillers grense mot vest beholdes som foreslått av tiltakshaver.

Pkt 13 Krister Moen Innspill 12 Jorstad/Skåland

LNF-buffersonen mot vannet reduseres slik at det blir plass til en bolig på utsiden av veien mot vannet.

Pkt 23 og 31 Tematec/Futtrup Innspill 17 Tangenbukta

Arealformål og avgrensning beholdes som i høringsforslaget.

Utvalget vil presisere at det på ingen måte er ønskelig at TeamTec skal flytte sin virksomhet, og det presiseres derfor at kommunen gjerne vil beholde bedriften der den i dag driver sin virksomhet.

Pkt. 26 Hallvar Sigurdson Innspill 19 Laget

Arealet legges inn i arealdelen med plankrav. Avgrensning som foreslått fra tiltakshaver. Krav om maks 4 boliger.

Pkt 30 Laget Vels byggekomte. Innspill 18 a, b og c mm.

Arealformål og avgrensning beholdes som i høringsforslaget.

Utvalget formulerte følgende verbalforslag for oversendelse til velet:

“ Utvalget ser positivt på velets arbeid for utvikling av nye boligområder, og ser det som ønskelig med vekst i Laget. “

Vedlegg med resyme av innspill med rådmannens merknader av 23.11.2016 følger protokollen som underlag for vedtaket.

Kommuneplankart og bestemmelser endres i samsvar med dette før saken fremlegges for endelig behandling.

Kommuneplanutvalget ber rådmannen utarbeide nødvendig dokumentasjon, og deretter gjennomføre begrenset høring for følgende tema:

- *Trasé for Kyststi, jf rapport 2012 (merknad fra fylkeskommunen).*
- *De viktigste friluftsområdene, jf kartlegging og verdisetting gjort av Tvedestrand kommune og Friluftsrådet Sør i 2015 (merknad fra fylkeskommunen).*
- *Raet nasjonalpark (forslag, evt. vedtatt fredet område)*
- *Evt. se nærmere på avgrensinger av byggeområder der de kommer i konflikt med kjente fareområder (merknader fra NVE)*
- *Nærmere vurdering av kaste- og låssettingsplasser, samt strandnottrekk (merknad fra Fylkesmannen og Fiskeridirektoratet)*

Rådmannens forslag om å ta inn hensynssone kulturmiljø ble utsatt av kommunestyret den 7.2.17 til det var utarbeidet en kulturminneplan.

Vedtak i kommunestyret den 7.2.2017:

I medhold av PBL. §§11-15 vedtar kommunestyret revidert arealdel av kommuneplanen for 2017 -29 slik den er fremlagt fra kommuneplanutvalget etter siste revisjoner den 6.12.2016 og 31.1.2017

Kommunestyret tar til etterretning at det er uavklart innsigelse til innspill 41 Askerøybukta, men vedtar at kommuneplanforslaget for øvrig skal gis rettsvirkning uavhengig av dette, jfr. PBL. §§11-16

Kommunestyret slutter seg for øvrig til kommuneplanutvalgets anbefaling om at følgende tema innarbeides i kommuneplanen så snart som mulig:

- *Trasé for Kyststi, jf rapport 2012 (merknad fra fylkeskommunen).*
- *De viktigste friluftsområdene, jf kartlegging og verdisetting gjort av Tvedestrand kommune og Friluftsrådet Sør i 2015 (merknad fra fylkeskommunen).*
- *Raet nasjonalpark.*
- *Avgrensinger av byggeområder der de kommer i konflikt med kjente fareområder (merknader fra NVE)*
- *Nærmere vurdering av kaste- og låssettingsplasser, samt strandnottrekk (merknad fra Fylkesmannen og Fiskeridirektoratet)*

Kommunal kulturminneplan må utarbeides før det legges inn hensynssoner for kulturmiljø i planen.

Endringene fremlegges kommunestyret for behandling når det er gjennomført nødvendig høringsprosess.

Presisering, område 17, Tangenbukta:

Kommunestyret ønsker fortsatt industrivirksomhet på Tangen, selv om vi nå endrer planformålet i Tangenbukta til en kombinasjon av næring og bolig. Fremtidige beboere i Tangenbukta må akseptere eventuelle ulemper med å etablere seg her i umiddelbar nærhet til et industriområde. Utbyggere i Tangenbukta må derfor selv ta kostnaden med å beskytte seg mot eventuelt støv, støy og lukt fra industriområde. Dette må hensynstas i den videre prosess for reguleringsplanen for Tangenbukta.