



Høringsforslag 2. høring

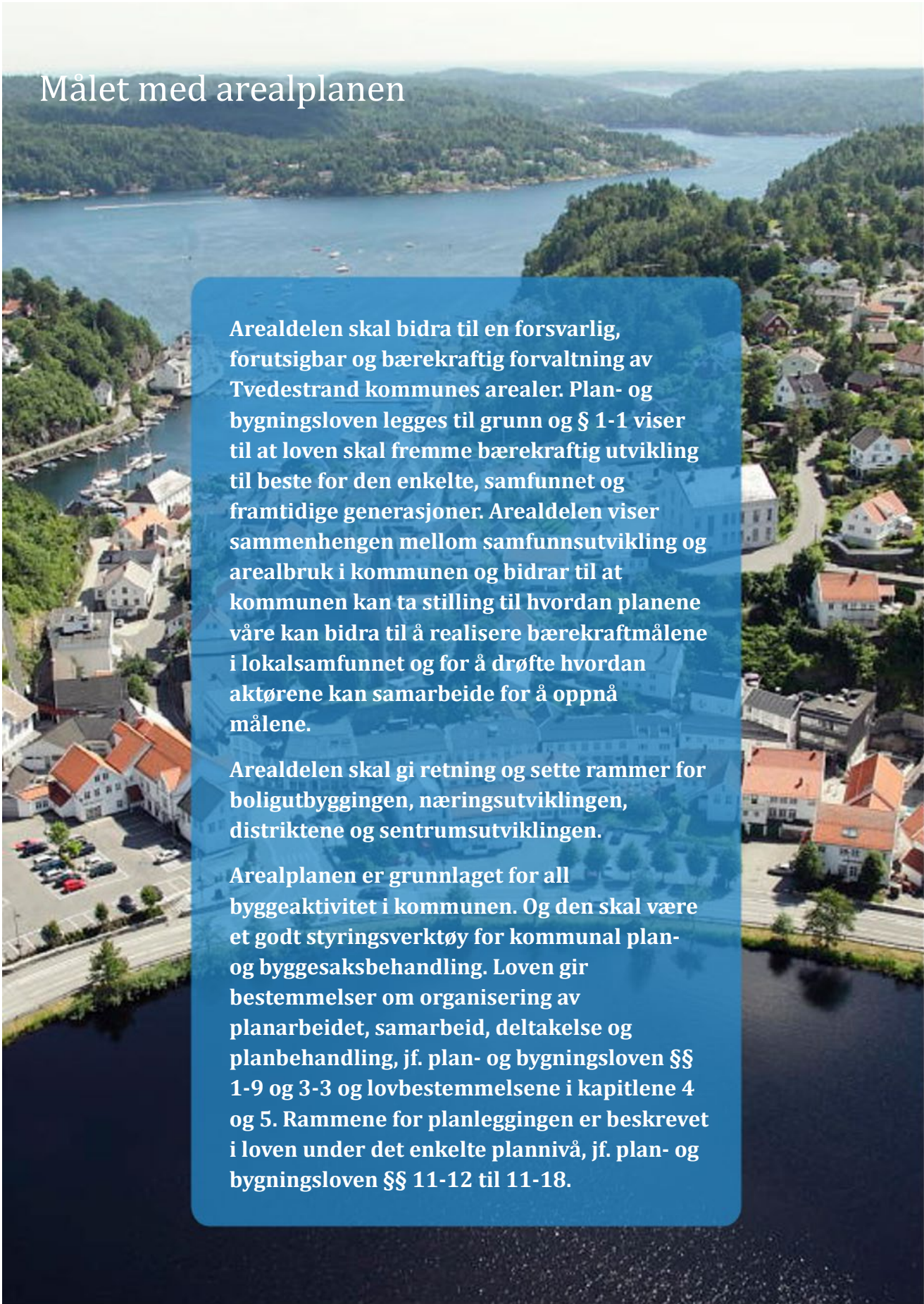
Kommuneplanens arealdel

2024-2036

Planbeskrivelse

Innhold	
Målet med arealplanen	4
Forord	5
1. Innledning	6
1.1 Kommuneplanens arealdel	6
1.2 Tvedestrand's arealstrategi – styrke hele kommunen	7
1.2 Hovedtema i planarbeidet.....	7
1.3 Prosess og medvirkning	8
1.4 Utviklingstrekk – Boligbygging og befolkningsprognoser.....	8
1.5.1 Fortettingspotensial og areal- og transportplan for Arendalsregionen	8
1.5 Arealplanen og FNs bærekraftsmål.....	10
2. Tvedestrand – sentrum og de mange lokalsamfunnene	11
2.1 Kommunens delområder.....	11
2.1.1 Sentrum	12
2.1.2 Østerå.....	13
2.1.3 Eidbo og Sagesund.....	13
2.1.4 Dypvåg.....	14
2.1.5 Gjeving.....	15
2.1.6 Laget.....	15
2.1.7 Songe.....	16
2.1.8 Lindland og Røysland	16
2.1.9 Nes verk.....	17
2.1.10 Holt.....	18
2.1.11 Hantho	18
2.1.12 Borøya.....	18

2.1.13 Sandøya	19
2.1.14 Askerøya	19
2.1.15 Lyngør og Steinsøya	20
3. Stedsutvikling, bomiljø og bokvalitet.....	20
3.1 Differensiert og sosial boligbygging	21
3.2 LNF-spredd boligbygging	21
3.3 Barn og unge	22
3.4 Fritidsboliger	23
3.5 Utbyggingsområder som utgår	23
3.6 Utbyggingsområder som er videreført fra gjeldende plan.....	27
4. Strandsonen	29
4.1 Byggegregser.....	29
4.2 Sjøboder	30
4.3 Brygger	30
4.4 Utbyggingsvolum og fortetting innenfor byggesonene	31
5. Kulturminner	33
5.1 Kulturminneplan	33
5.2 Hensynssone kulturmiljø (H570).....	33
5.3 Videreføring av verneplaner	33

An aerial photograph of a coastal town, likely Tvedestrand, showing a harbor with several boats, residential buildings with red roofs, and surrounding green hills. The image is used as a background for the document.

Målet med arealplanen

Arealdelen skal bidra til en forsvarlig, forutsigbar og bærekraftig forvaltning av Tvedestrand kommunes arealer. Plan- og bygningsloven legges til grunn og § 1-1 viser til at loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner. Arealdelen viser sammenhengen mellom samfunnsutvikling og arealbruk i kommunen og bidrar til at kommunen kan ta stilling til hvordan planene våre kan bidra til å realisere bærekraftmålene i lokalsamfunnet og for å drøfte hvordan aktørene kan samarbeide for å oppnå målene.

Arealdelen skal gi retning og sette rammer for boligutbyggingen, næringsutviklingen, distriktene og sentrumsutviklingen.

Arealplanen er grunnlaget for all byggeaktivitet i kommunen. Og den skal være et godt styringsverktøy for kommunal plan- og byggesaksbehandling. Loven gir bestemmelser om organisering av planarbeidet, samarbeid, deltakelse og planbehandling, jf. plan- og bygningsloven §§ 1-9 og 3-3 og lovbestemmelsene i kapitlene 4 og 5. Rammene for planleggingen er beskrevet i loven under det enkelte plannivå, jf. plan- og bygningsloven §§ 11-12 til 11-18.

Forord

Kommuneplanens arealdel er en overordnet og langsiktig rammeplan for utvikling av Tvedestrand kommune. Arealplanen skal vise sammenhengen mellom ønsket framtidig samfunnsutvikling og arealbruken. Den skal gi forutsigbarhet for både innbyggere, utbyggere, politikere og arealforvaltere ved å synliggjøre boligreserver for utbygging og sette rammene for vern, utvikling og framtidig vekst. Samtidig er kommuneplanens arealdel et saksbehandlingsverktøy for påfølgende behandling av plan- og byggesaker.

Tvedestrand kommune har siden 2011 hatt visjonen: Aktiv hverdag – Trygg framtid. Visjonen endres ikke i denne rulleringen, men fortsetter som visjon også i denne planperioden. Tilgang på natur og gode rekreasjonsområder er et godt utgangspunkt for en aktiv hverdag. Levende lokalsamfunn, et attraktivt sentrum, tilgang på ball-løkker, idrettsanlegg og lokaler for foreninger og lag er også viktige forutsetninger for å kunne invitere til aktivitet for alle aldersgrupper. Det er også slik bygdene har et godt bomiljø, med forankring i nærområdene og de kvalitetene som finnes der.

Tvedestrand kommune har en ny videregående skole med idrettspark. Ny barneskole ble tatt i bruk i 2023, og barnehager er i tillegg oppgradert. Kommunen har også i 2024 bygd om en nedlagt skole i Holt til barnehage, og det er nylig oppført ny barnehage i Bronsbu. Disse nye tilskudd er en god satsing for oppvekstmiljø og attraktivitet. Vi har en rik natur og en fantastisk skjærgård samt unike kulturmiljøer- dette er verdier som arealplanen skal styrke, bygge opp under og ta vare på

En bærekraftig framtid er en trygg framtid. I gjeldende Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging uttrykker regjeringen en forventning om at FNs bærekraftsmål 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 beste for den enkelte, samfunnet og fremtidige generasjoner.

I Tvedestrand skal vi ta hele kommunen i bruk, både for bosetting, næringsutvikling og godt tjenestetilbud i bygd og sentrum. Dette er i tråd både med nasjonale og regionale forventninger, samt Regional areal- og transportplan for Arendalsregionen. Framtidig utbygging i distriktene skal bygge opp om eksisterende tettsteder.

Lenke til publikumskart for planforslaget:

https://kommunekart.com/klient/ddo/innspill_kommuneplan

Tvedestrand 29. September 2025

1. Innledning

1.1 Kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel består av juridisk bindende plankart, bestemmelser og retningslinjer. Planen legger føringer for bruk, vern og utforming av arealer og omgivelser i hele kommunen.

Kommuneplanens arealdel er en vesentlig del av kommunens langsiktige plangrunnlag. Den skal vise sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk. Kommunal planstrategi og kommuneplanens samfunnsdel skal legges til grunn for den fysiske, økonomiske, sosiale, estetiske og kulturelle utviklingen. Arealdelen fastlegger med bindende virkning den framtidige bruken av de forskjellige arealene, jf. plan- og bygningsloven § 11-6. Den gir grunnlag for å utarbeide mer detaljerte planer for enkeltområder, og for å kunne fatte beslutninger i enkeltsaker i tråd med kommunale mål og nasjonal arealpolitikk. Arealdelen er et virkemiddel for å sikre at arealbruken i kommunen bidrar til å nå de målene som blir vedtatt for kommunens utvikling i kommuneplanens samfunnsdel. Arealdelen skal også ivareta nasjonale og regionale interesser, jf. plan- og bygningsloven §§ 3-1, 11-1 og 11-5. Den er utarbeidet med bakgrunn i plan- og bygningsloven §1-1.

Arealdelen skal omfatte hele kommunens arealer, både på land og i sjø ut til én nautisk mil utenfor grunnlinjen, jf. plan- og bygningslovens § 11-5. Det er kommunestyret som vedtar arealplanen. Planen legger grunnlaget for utformingen og utviklingen av det fysiske miljøet. På den måten kan kommunen både sikre kvaliteter og verdier i området, samt legge til rette for utbygging og vern tilpasset lokale forutsetninger.

1.2 Tvedestrand's arealstrategi – styrke hele kommunen

Hovedstrategien for arealpolitikken er nedfelt i kommuneplanens samfunnsdel – vi skal styrke sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune med trygge oppvekstsvilkår. Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.

Målsetting: Kommunens målsetting med rullering av planen knyttes opp til en langsiktig bærekraftig utvikling, til medvirkning, og kravet om vurdering av konsekvenser for miljø og samfunn. Planforslaget skal være i samsvar med forskrift om konsekvensutredninger og Statlige planretningslinjer for bolig, areal- og transportplanlegging. I tillegg vurdert opp mot de Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.

1.2 Hovedtema i planarbeidet

Planprogrammet for kommuneplanrevisjonen ble fastsatt av kommunestyret i februar 2021. I planprogrammet ble det lagt rammer for planprosessen og hvilke hovedtema som skal tas opp i arbeidet. Følgende tema er prioritert:

- Arealbruk og byggegrenser i kystsonen
- Sentrumsnær arealbruk
- Næring, senterstruktur og handel
- Boligbygging

- Friluftsliv og natur

Videre har det vært jobbet med å justere arealplanen slik at plankartet blir vurdert opp mot faktisk og ønsket arealbruk der dette er tilrådelig. I 100 m beltet er det foretatt en del endringer i forslaget. I de sjønære områdene er det tatt hensyn til å begrense formålsgrenser for bygging, og det er vurdert hvilke mindre tiltak som kan aksepteres ut fra konsekvensutredningen for det enkelte innspill og hvilke konsekvenser en endring har på omgivelser og planretningslinjene som foreligger. Det er foretatt en siling av innspillene med bakgrunn i de statlige planregningslinjene, NIN-kartlegging og andre kartlegginger som gjenspeiler seg i KU-arbeidet.

1.3 Prosess og medvirkning

Arbeidet med kommuneplanens arealdel startet høsten 2020. Ved varsel om oppstart og høring av planprogrammet ble det gjennomført åpne informasjonsmøter og innbyggermøter på Rådhuset hvor innbyggere, næringsliv og andre aktører kunne komme med sine innspill. Medvirkningen har vært omfattende med behandling av over 250 private innspill til planarbeidet. Kommunen har hatt dialog med berørte myndigheter gjennom regionalt planforum som ledes av fylkeskommunen. For øvrig legges opp til videre medvirkning i høringsperioden for planforslaget ved å invitere til mindre informasjonsmøter ute i lokalsentrene, samt medvirkning fra kommunens råd og utvalg.

1.4 Utviklingstrekk – Boligbygging og befolkningsprognoser

Arealregnskapet viser at vi har en planreserve for boliger på hele 3159 daa. Det tilføyes at dette gjelder bebyggelsesformålene i kommuneplanen og ikke rene boligformål for bygninger. Det vil si at når man regulerer går det bort en del areal som blir liggende med grønne formål, veier og andre formål.

I tillegg kommer fortetningspotensial i allerede etablerte byggeområder og transformasjonsmuligheter. Noe som oppfattes som viktig med tanke på å tilrettelegge for mer varierte boformer i årene som kommer.

1.5.1 Fortettingspotensial og areal- og transportplan for Arendalsregionen

I Areal- og transportplan for Arendalsregionen fra 2019 er det gjort en fortetningsanalyse for Tvedestrand sentrum. Her er det gjort et kvalitativt anslag på antatt fortetningspotensial i en radius på 1200 meter fra kommunehuset. En viktig forutsetning for analysen er at det kun er tatt utgangspunkt i allerede bebygde eller menneskepåvirkede areal. Det vil si at omdisponering av grønnstruktur eller dyrka mark

ikke er vurdert eller medregnet i potensialberegningen. Tvedestrand kommune har

Hva er fortetting?

Fortetningsbegrepet brukes for å beskrive en prosess der målet er å øke utnyttelsen av arealer i allerede utbygde områder.

Dette kan både innebære å bygge nytt på tomme arealer og å erstatte eksisterende bygg med nye bygg med høyere utnyttelsesgrad. Det kan også gjøres ved å endre på eksisterende funksjoner og strukturer, gjerne kalt byfornyelse.

Til sammen skal dette bidra til

- Bedre arealutnyttelse
- Redusere transportbehov
- Bevare natur – og landbruksområder
- Skape mer liv i byen og tettsteder

vurdert fortetting og transformasjon av bolig- og næringsområder før nye, større utbyggingsområder settes av og tas i bruk, i samsvar med ATP-planen.

I ATP-prosjektet ble det sett på hvordan vi kan øke boligtettheten uten nødvendigvis å bygge blokker, med «tett og lavt» som et godt prinsipp, i god sørlandstradisjon.

Samlet potensiale for fortetting i Tvedestrand ble i denne analysen anslått til å være 845 boenheter. Det

kan godt tenkes at dette er urealistisk høyt, og at modenheten i flere arealer ikke er tilstrekkelig, men det er en indikasjon på at det er et potensiale for å hente ut en god del flere boliger også innenfor bebygde arealer i sentrum.

I Tvedestrand er målet at 70 prosent av nye boliger plasseres i nærhet til sentrum, mens 30 prosent bygges i distriktet.

Kort om ATP-planen

Areal og transportplan for Arendalsregionen er et samarbeidsprosjekt mellom Arendal, Grimstad, Frøland og Tvedestrand kommune, statens vegvesen, statsforvalter i Agder, Agder fylkeskommune og Agder kollektivtrafikk AS.

Planen legger til rette for bærekraftig vekst ved å stimulere til en samfunnsutvikling som skal være klimavennlig, fremmer folkehelse, bedrer trafikksikkerhet og legger til rette for en god utvikling av regionens byer og tettsteder. Planen har målsetting om 0-vekst i personbiltrafikk fra og med 2025.

1.5 Arealplanen og FNs bærekraftsmål

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.

Vi skal sikre robuste lokalsamfunn, utforme gode fysiske omgivelser for alle, verne livet på land og i havet, stoppe klimaendringene og følgene av dem, samt redusere ulikhet og sikre helse og utdanning. Dette er alt sammen tema og oppgaver som sammenfaller med forvaltningens planoppgaver, men vi løser ikke alt gjennom kommuneplanens arealdel. Vi må også jobbe godt videre med samfunnsdelen med revidert arealstrategi, innsatstrapp og andre gode tiltak som til sammen leder oss inn i en mer bærekraftig framtid - i samarbeid med andre.

Planen forsøker å sikre natur- og arts mangfold gjennom bruk av arealregnskap og kunnskapsbasert forvaltning av våre arealer. Fortetting i eksisterende boligområder, næringsområder og utbygging av grå arealer framfor å bruke urørt natur, fortetting er et redskap for å unngå å ta nye urørte områder i bruk.

Vi ser her en stor nytte i å legge til rette for tilganger til friluftsområder og grønne lunger i nærmiljøet. Det er også høyt fokus på å sikre vern av landbruksjord og kulturlandskap, samt øke kunnskap om landbruk og matproduksjon gjennom praktiske prosjekter som skolehager og andelslandbruk.

De båndlagte arealene som inngår i Raet nasjonalpark som en arena for friluftsliv og kunnskapsformidling er en stor styrke for framtiden. Vi har sårbare områder, truede arter og et klima i endring. Livet i havet står overfor en truet framtid som vi må skjøtte om der det lar seg gjøre.

Hva gjør vi i arealplanen for å bidra til å realisere målene?

- Vi tilrettelegger for effektivisering av arealbruken
- Bruker arealformål aktivt og bevisst i kombinasjon med hensynssoner
- Stanse utbygging av sårbare naturområder
- Forsvarlig forvaltning av strandsonen
- Tillater og oppmuntrer til fortetting rundt etablert infrastruktur
- Tar ut utbyggingsområder som ikke er realisert og som ikke bygger opp under eksisterende tettsteder og infrastruktur
- Ivaretar nærturområder
- Tilrettelegger for utbygging med små avstander som oppmuntrer til sykkel – og gange.
- En forsvarlig utnyttning av eksisterende VA infrastruktur og krav for fremtidig utbygging
- Tilrettelegge også for attraktive sentrumsnære boligområder

Relevante bærekraftsmål for arealplanleggingen i Tvedestrand kommune

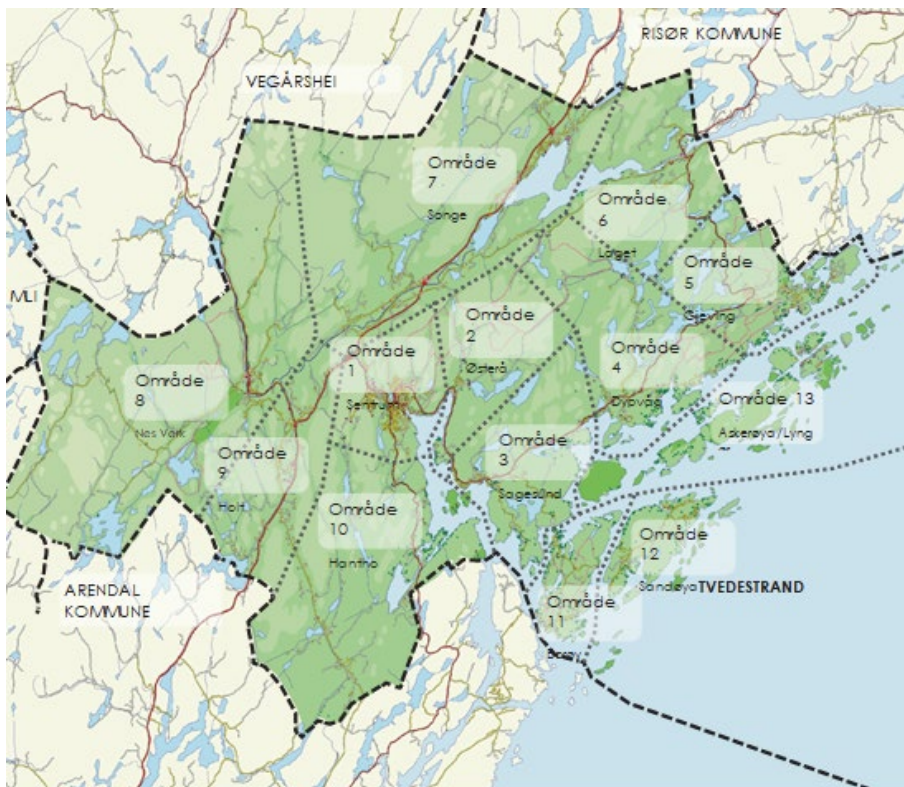


Bærekraftmålene her er de viktigste målene som skal oppnås gjennom rullering av kommuneplanens arealdel. Det finnes i alt 17 delmål som alle har viktige bærekraftsmål.

2. Tvedestrand – sentrum og de mange lokalsamfunnene

2.1 Kommunens delområder

Tvedestrand har en desentralisert struktur med aktive og levende lokalsamfunn. Det er relativt få av kommunens innbyggere som bor i sentrum, men vi har sterke grender med en sterk stedsidentitet.



Figur 1: Kart over kommunens delområder. Oversikten viser også hvor mange innspill som kom inn innenfor de ulike delområdene ved varsel om oppstart av planarbeidet.

2.1.1 Sentrum

Området definert som «område 1» vist i figur 1 «Kart over kommunens delområder» viser avgrensingen for hva Tvedestrand kommune beskriver som sentrum for den kommende perioden. Sentrum er en naturlig utvidelse og avgrensing i forhold til de etablerte forhold og de muligheter som finnes for sentrumsfunksjoner. Dette strekker seg fra Heståsen/Bergsmyr, Svarttjenn og til Østerå. Ref. i stippet «Område 1».

Kommuneplanen skal styrke sentrumsnær bosetting. Det er lagt inn ett stort nytt utviklingsområde for boliger på Ytterhei på ca 143 daa. Her bør det tilrettelegges for en relativt høy arealutnyttelse på grunn av nærheten til sentrum. Det er gangavstand til handelsområder, kollektivtransport, skoler og øvrig sosial infrastruktur.

Videre er det lagt inn et område for boligutvikling på Sveiningen og på Bronåsen på henholdsvis 88 daa og 65 daa. Dette er innenfor 15 min sykkelavstand fra sentrum, med nær tilknytning til Tvedestrand VGS men er noe lengre fra barneskolen på Lyngmyr. Her er gangavstand på rundt 40 min. Det er også lagt inn noen utvidelser på eksisterende utbyggingsområder på Svenskotstykket.

Områdene som er foreslått tatt ut er av ulike årsaker ansett for å være mindre realistiske å realisere, og ligger i områder hvor det er ulike grader av konflikt. (Se oversikt over alle utbyggingsområder som er tatt ut av planen i kapittel 3.6)



Foto: Atle Goutbeek 1

2.1.2 Østerå

Østerå ligger tett på sentrum, og er et naturlig sted å se på mulighet for fortetting og videre utvikling. Utfordringen på Østerå er Fylkesvei 411 som utgjør en trafikal flaskehals for alle områder videre utover i kommunen. Både planreservene og fortetningspotensialet på Østerå er relativt gode. Det foreslås å ta ut to store utbyggingsområder (se tabell i kapittel 3.6), da områdene er ansett som svært vanskelige å bygge ut. Samtidig beholdes område B38.

2.1.3 Eidbo og Sagesund

Næringsarealet rundt Eidbo utvides på bekostning av et boligområde. Dette er gjort i samråd med grunneier.

Det er stor aktivitet knyttet til Fjordverkstedet og marinaen på Sagesund. I Sagesund er det av nyere dato vedtatt reguleringsplan som inneholder utbygging av fritidsboliger samlet i leilighetsbygg. Det er kun gjort mindre arealformålsendringer i forslaget til arealdelen. Videre er det gjort noen justeringer på byggegrense etter private innspill, samt lagt noe mer areal til utbyggingsformål opp mot Sajtjern. For øvrig antas det å

være et fortetningspotensial innenfor gjeldende arealformål avsatt til eksisterende boligbebyggelse.

2.1.4 Dypvåg

Dypvåg skole ble nedlagt i 2022, og eiendommen og dens framtid har noen usikkerheter. Det er derfor lagt et kombinasjonsformål for bygg og anlegg på eiendommen, slik at kommuneplanen ikke forskutterer en videre prosess. Det er lagt inn et plankrav for større ombygging og/eller bruksendring.

I området rundt Dypvåg er det i gjeldende plan flere store utbyggingsområder hvor planer ikke er realisert eller realiserbare. Ettersom skoledriften er nedlagt endres forutsetningene for området som lå tett ved Dypvåg skole. To større utbyggingsområder er fjernet i ny versjon.



Figur 2, Foto: Jarle 1

Dypvåg kirke er et viktig kulturelt og sosialt samlingssted og er viktig for bygdas identitet. Foto: Jarle

2.1.5 Gjeving

Tettstedet Gjeving er et sterkt og vitalt samfunn med næringsaktivitet hele året. Gjeving har en særlig travel sommersesong. På Gjeving finnes også en av landets eldste og beste barnehager, som har vært drevet av foreldre i over 40 år.

Det er stor byggeaktivitet, og det er flere pågående planprosesser. Det ligger allikevel inne et anslått fortetningspotensial på over 100 boliger inkludert ca. 50 ferdig regulerte ubebygde boligtomter. Det foreslås å legge inn et nytt utbyggingsområde for boliger (ca 25daa) og noe næring (ca. 3-4 daa) vest og sør for nylig vedtatte reguleringsplan for Dalhei vest. Området for næring ligger mellom eksisterende hytteområde i Barlindalen og boligområdet Dalhei vest. Her tenker man å etablere noen få små utleiehytter etter modell av tretopphytter.

Det er forslag til en arealformålsendring for en del av næringsområdene. Særlig gjelder dette på Risøya hvor det i hovedsak dreier seg om en endring fra næring til fritids- og turistformål som i større grad samsvarer med faktisk arealbruk. Det er også gjort noen mindre justeringer for at plankart og arealbruk i større grad skal samsvare.

2.1.6 Laget

Laget er et mindre definert tettsted på grensen til Risør. Kjøreavstand til Tvedestrand og Risør er omtrent lik. Laget er ikke påkoblet offentlig VA nett, og all utbygging må sikres tilfredsstillende løsninger for dette ved utbygging av private anlegg.

For å ivareta Laget som levende tettsted er det viktig at det finnes muligheter for utvikling, og attraktive boligtomter for dem som ønsker å etablere seg. Det er nylig regulert et mindre boligområde nord for Åkvågveien, og det er fjernet et foreslått område syd for Nævestadveien som er utsatt for løsmasseskred.



Figur 3: Foto: Svein Arild Stiansen 1

Laget sett mot øst.

2.1.7 Songe

Songe skole er nedlagt, og det er foreløpig usikkert hva som skjer med denne eiendommen framover. Hoveddelen av eiendommen er derfor lagt som et overordnet bebyggelse- og anleggsformål, mens områdene ned mot Songevann er lagt til LNF for å sikre allmennheten tilgang langs vannet. Det foreslås å ta ut et utbyggingsområde nord for E18 på Korsåsberga samt et litt mindre område langs gamle Songevei.

Det antas at fortetningspotensialet innenfor arealer avsatt til eksisterende boligbebyggelse ivaretar det framtidige boligbehovet på Songe. Det legges ikke til rette for mer boligbygging langs Songestrand, da det er ønskelig å holde denne tilgjengelig for allmennheten. Eiendommen Songe skole kan realiseres og transformeres jfr. tidligere vedtak i kommunestyret.

2.1.8 Lindland og Røysland

Denne delen av kommunen er nylig (1. januar 2025) overdratt fra Risør kommune til Tvedestrand kommune og etter at planarbeidet for kommuneplanens arealdel var påbegynt. Det vil være hensiktsmessig å ta inn deler fra Risør kommuneplans arealdel, og samtidig gjøre denne delen til vår egen. Vi ser derfor fram til et samarbeid med innbyggerne her ved neste kommuneplanrullering i 2027.

2.1.9 Nes verk

Nes verk er et sterkt og levende lokalsamfunn i kommunen. Her er matbutikk, en flott golfbane, idrettsanlegg og gamle Næs Jernverksmuseum med Hammerdammen, og Tusenårsstedet i parken nedenfor.

Det er kun drøye 5 minutter å kjøre fra E18 til Nesgrenda, og er et svært attraktivt sted å bosette seg, med relativt kort jobbreisevei med hele Arendalsregionen som arbeidsmarked. Det er avsatt store arealer til boligbygging på Nes Verk, et område som ikke er under samme press som kystnære strøk, men som byr på mange gode nærmiljøkvaliteter.

Kjøretid fra Nes til Tvedestrand sentrum er i underkant av 15. minutter. Veinettet har ikke samme plass- og kapasitetsutfordringer som veinettet utover mot de kystnære områdene i kommunen, noe som tilsier at det er et godt grep å legge en større andel av framtidig utbyggingsområder her enn utover mot kysten hvor det er større kamp om arealene og større konflikter. Med fare for flom og kvikkleire i de laveste strøkene er det foreslått at utbyggingsområdene plasseres litt opp i høyden. I tillegg er det et høydebasseng under oppføring som sikrer god vanntilførsel.



Figur 4, Foto: Atle Goutbeek 2 1

2.1.10 Holt

Holt skole ble gjenbrukt og ombygd til barnehage og ble tatt i bruk høsten 2024. Området beholdes derfor som avsatt til offentlig/privat tjenesteyting.

Det som tidligere var omtalt som «Spesialskoletomta» er lagt til boligformål, og del av område er dyrket mark som videreføres til formål «uteoppholdsareal». Tanken bak dette er at det ikke er ønskelig å omdisponere dyrka mark men å legge til rette for parsell dyrking.

Næringsområdet på Holt Camping er lagt til henholdsvis eksisterende boligbebyggelse og LNF i tråd med faktisk arealbruk. Campingdrift på stedet opphørte i 2021.

Det er lagt inn noen områder til LNF-spredd hvor det kan bygges inntil 9 boliger. Dette er områder som ikke er påkoblet det offentlige vann- og avløpsnett og må da løses før utbygging.

2.1.11 Hantho

Med den nye Kloppemyrveien har området med Skuggevik og Hantho fått en kobling mot E18 som gjør området svært attraktivt for utvikling og ny boligbebyggelse. Områdene er attraktive og sjø nære og kan med en kjøretid på 5 minutter til Grenstøl tilby kort reisevei til arbeidsplasser, andre kommuner og fylker. Området har en del spredt bebyggelse med enkelte områder som fra før er tett bebygd.

Nærskole er Tvedestrand med skoleskyss. Det er få servicefunksjoner i området, men et grendehus som kan benyttes som sosialt samlingssted. Det er allerede godt med regulerte tomter i området som er under opparbeidelse. Det er allikevel lagt inn noen utvidelser i tilknytning til eksisterende regulerte og utbygde områder.

2.1.12 Borøya

Det har de siste årene vært stor byggeaktivitet på Borøya og med flere nye reguleringsplaner for både boliger og fritidsboliger. Det er flere ferdigregulerte boligeiendommer på øya. Og det ligger også inne urealiserte utbyggingsområder. Borøya er forbundet med fastlandet med bru.

Veinettet på Borøya er periodevis høyt belastet, vesentlig i sommermånedene, og veiene er smale. Det er i denne revisjonsrunden derfor vurdert at det ikke tas inn flere områder til utbygging på Borøya, og noen områder er også foreslått tatt ut. Unntaket er utbyggingsområdet på Skolehei og innspillet i tilknytning til dette (jf. politisk vedtak 13.06.23) Det antas at det finnes et fortetningspotensiale innenfor arealer avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Borøya har nedsatt konsesjonsgrense.

2.1.13 Sandøya

Sandøya har ikke bruforbindelse til fastlandet, men har et levende helårssamfunn med skole, butikk og flere næringsbedrifter og serveringssteder på øya. Sandøya har mye fritidsbebyggelse og det er stort press på arealene på øya - noe som gjenspeiler seg i antall private innspill med ønsker om utbygging. Til sammen kom det inn over 40 private innspill til rulleringen av kommuneplanen. En utbygging på øya medfører et større byggepress i strandsonen. For å bygge boliger på Sandøya må det også legges til rette for båtplasser som kan fungere som helårsplasser. Det er i nytt planforslag avsatt områder til ny utbygging og det vil også være mulighet for fortetting innenfor de arealene som er avsatt til eksisterende boligbygging.

I denne planen er det prioritert å legge ut et utbyggingsområde som kan medføre at båtplasser for allmennheten blir realisert ved Hagefjorden. Kommunen har lenge forsøkt å legge til rette for båtplasser på øya både for helårsboende og for besøkende i form av dagplasser. Det har vært vanskelig å få dette på plass da kommunen selv ikke har egnede arealer til slikt formål.

Fortetting har til nå skjedd innenfor arealer som er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Det er derfor i liten grad tatt inn nye utbyggingsområder på Sandøya. Kapasiteten for bryggeanlegg er begrenset. Det er tatt ut noen områder jf. tabell i kapittel 2.6 samtidig som de største områdene er benyttet som et «arealbytte».

Kommunen har forsøkt å legge til rette for båtplasser på øya både for helårsboende og for besøkende i form av dagplasser. Det har vært vanskelig å få dette på plass da kommunen selv ikke har egnede arealer til slikt formål.

Kommunen har satt av midler i flere år, uten at det har vært interesse fra private grunneiere eller har åpnet seg muligheter i områder som har framstått som egnet til formålet. I denne runden er det derfor prioritert å legge ut et utbyggingsområde som kan medføre at båtplasser for allmennheten blir realisert. På grunn av nedsatt konsesjonsgrense på Sandøya er det plankrav for etablering av nye boliger/ boligeiendommer.

2.1.14 Askerøya

Askerøya er avsatt til LNF og fritidsbebyggelse. Det er ikke lenger ønskelig å tilrettelegge for helårsbosetning på Askerøya. I planprosessen har det kommet mange innspill med ønsker om utbygging på Askerøya, der de aller fleste er beliggende i området rundt Askerøybukta. Det er besluttet i arbeidet med planprogrammet at verneplanen for Askerøybukta skal bestå. Det medfører at innspill til utbygging ikke er tatt inn. Dersom det skal fortettes med flere fritidsboliger utløser dette plankrav.

2.1.15 Lyngør og Steinsøya

Lyngør er omfattet av gjeldende områderegulering vedtatt i 2022. Det er ikke lagt inn noen endringer i kommuneplanen som følge av at områdereguleringen som er av nyere dato. Øvrige områder for de områdene av Lyngør som ikke omfattes av planen fra 2022, på Steinsøya og/eller Askerøya, er ikke endret i kommuneplanens arealdel.



Figur 4: Foto: Atle Brodersen 1

3. Stedsutvikling, bomiljø og bokvalitet

Alle de fine grendene og småsamfunnene med varierte bolig- og kulturmiljø er et særtrekk og en styrke i kommunen vår. Arealplanen viser at vi kan tilby gode bokvaliteter og trygge oppvekstvilkår i hele kommunen - ved kysten og lengre inn i landet. Vi har tilgjengelige arealer for utvikling og utbygging i alle grender. Vi skal ikke slutte å bygge opp om lokalsamfunnene utenfor sentrum. Investeringen i ny barneskole, ny barnehage og nytt idrettsanlegg har bidratt til bedre muligheter for barn og unges oppvekst.

Frivillige organisasjoner, grendehus, næridrettsanlegg, nærbutikker, gårdsbutikker og spisesteder skaper lokale møteplasser, lokal aktivitet og et nærmiljøtilbud i grendene våre. Det er bra i et klimaperspektiv, og det er i tråd med gjeldende regionplan for Agder, der det er et hovedmål at alle innbyggere har tilgang på gode arenaer for kultur, idrett og fysisk aktivitet i nærmiljøet. Tvedestrand kommune ønsker å støtte opp om nærmiljøtilbudene i de mange fine grendene i kommunen vår

Næringsarealene på Grenstøl er etablert og bidrar til flere arbeidsplasser i nærhet til sentrum. Nye E 18 har forkortet reiseveien mellom Tvedestrand og Arendal og bundet bo- og arbeidsmarkedet i regionen tettere sammen. Grenstøl er et godt trafikalt knutepunkt også for øvrige kommuner i Østre Agder. Her er også fasiliteter for busstilbud mot øst, vest syd og nord og området er tilrettelagt for forbipasserende og også utviklet med pendlerparkering. Alt dette er store samfunnsinvesteringer som arealplanen og kommunens arealforvaltning må bygge opp under.

Tvedestrand kommune skal i ny planperiode satse på sentrumsområdene, og et sterkt sentrum er til glede for hele kommunen. I tillegg skal vi kunne tilby boligtomter med ulike størrelser og kvaliteter for å hegne om ulike krav til bokvalitet sentrumsnært. Det er også viktige områder vest for Tvedestrandsfjorden som avsettes til nye boliger, her også med tanke på kort avstand til Morrow og til E-18.

Det er i sentrum de aller fleste barna skal gå på skole og leve sine ungdomsår – enten de bor i byen eller på bygda. Det er her vi skal treffes på fritiden, og det er her vi skal ta imot tilreisende med alt det fine en liten sørlandsby kan by på. Å skape gode byer er å tilrettelegge for mennesker. Innbyggerne må ville bo og leve i byen. I Tvedestrand sentrum skal det være godt og trygt å bo. Her er det tilgang til flotte skoler og nærmiljøanlegg i en tett bykjerne eller i boligstrøk litt i utkanten, men fortsatt i gang- og sykkel avstand til sentrum. Alle boområder har nærhet til sjø og skog. Vi skal fortsette å ta vare på byens sjel og den gamle trehusbebyggelsen, og vi skal satse på videre utvikling av den fine havna vår - med hjerte for det gamle og åpenhet for det nye. I tillegg må det transformeres flere steder i nær tilknytning til sentrum.

3.1 Differensierte og sosial boligbygging

Arealplanen stiller ingen absolutte krav til differensierte boligtyper med fordeling mellom eneboliger og leilighetsbygg, eller til hvilke utnyttelsesgrader det skal legges opp til for de ulike utbyggingsområdene. Men det stilles krav til at dette skal vurderes ved en eventuell planoppstart. Planen låser ikke arealer for sosial boligbygging. Dette er allikevel tema som er viktig å ha med seg inn i videre planprosesser for sentrumsnære områder.

3.2 LNF-spredd boligbygging

Flere steder i kommunens LNF-områder ligger det mindre bolighusklynger som ikke er knyttet mot stedbunden næring, det vil si at det er boligeiendommer. Ved søknad om tilbygg, ombygging, garasje etc. vil tiltakene i all hovedsak kreve dispensasjon fra det rene LNF-formålet. Dette er kostbart for innbyggerne og arbeidskrevende for kommunen. Ressursbruken står ikke i et rimelig forhold til at tiltakene ofte er små. I kommuneplanens arealdel kan kommunen i LNFR-områder sette av areal for spredd bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse mv. etter pbl. § 11-7 nr. 5 bokstav b. Det vil si at det i tillegg til nødvendig landbruksbebyggelse (herunder gardstilknyttet

næringsvirksomhet basert på gardens ressursgrunnlag) også kan tillates spredt bolig-, fritids- eller næringsbebyggelse etter pbl. § 11-11 nr. 2. Det siktes her til bebyggelse som ikke anses som en del av landbruk eller reindrift. Det er et krav at bebyggelsens formål, omfang og lokalisering er angitt i planen. Dette samsvarer med veileder fra Landbruks- og matdepartementet sin veileder «Garden som ressurs».

Ved revisjonen foreslås det derfor å omdefinere en god del av boligeiendommene på bygda fra rent LNF til LNF-områder med bestemmelser om spredt boligbygging. Det vil redusere dispensasjonsbehovet for mindre tiltak i stor grad. De fleste av disse områdene er meget avgrenset i lokalisering og omfang. Kommunen har vurdert og hensyntatt ulike temaer som landskap, topografi, naturmangfold, trafikale forhold og adkomst, kulturminner og miljøer, sosial infrastruktur og levende bygder, friluftsliv og samfunnssikkerhet. Denne vurderingen er gjort for hvert enkelt område. Det er utarbeidet konsekvensutredninger for de områdene hvor det foreslås mer enn 2 nye boliger, de andre eksisterende områdene er svært små og vi har styrt unna store konfliktpotensialer ved å sjekke ut relevante kartlag. Vår vurdering er at områdene for LNF-spredt boligbebyggelse i svært liten grad har negative konsekvenser for relevante samfunnshensyn. Det er utarbeidet egne bestemmelser tilknyttet områdene for å hensyn ta kravet til omfang, lokalisering og utforming.

De aller fleste områdene for LNF-spredt bebyggelse legger opp til enkeltvis byggesøknader. Områder hvor det legges opp til etablering av mer enn 2 boliger utløser krav til reguleringsplan. Tabellen for LNF spredt boligbygging viser at arealformålet vil gjelde 270 eksisterende boliger, samt potensielt 59 nye boliger i hovedsak fortetting i klynger, totalt 329 boliger.

3.3 Barn og unge

Tvedestrand kommune har satset på barn og unge gjennom flere store investeringer i barnehage og skole de siste årene.

Skoletomtene på Dypvåg, Songe, Holt og Tvedestrand sentrum kan fylles med innhold og aktivitet som kan være et viktig tilbud til barn og unge. Det å ha steder å møtes utenfor hjemmet er viktig, kanskje særlig for ungdommen. Med nye flotte fasiliteter i sentrum får barn og ungdom i hele kommunen et større og bedre tilbud om ulike fritidsaktiviteter.

Tvedestrand har i hele kommunen god tilgang på fantastiske tur- og rekreasjonsområder.

Også i, og tett på sentrum ligger det flotte rekreasjonsområder med Solfjellparken, badepark i Tjenna, badeplass på Bertnes, og skøyteis på Svarttjenn for å nevne noe. Disse kvalitetene og mulighetene er det viktig å ta vare på også for framtidige generasjoner - når byen blir tettere utviklet og det blir flere innbyggere blir disse områdene desto viktigere.

3.4 Fritidsboliger

Tvedestrand er en stor turistkommune i forhold til størrelse og innbyggertall. Vi har flere flotte områder med fritidsboliger i kommunen, og etterspørselen etter sjønære eiendommer er nesten umettelig og evigvarende. Det er ikke tatt inn nye områder til fritidsboliger i denne revisjonen. Det ligger inne en planreserve for fritidsboliger på 577 daa i planforslaget.

Vi ser også at det i eksisterende regulerte områder for fritidsboliger er et potensial for fortetting. Dette må gjøres ved omregulering av områdene slik at man kan få til en god fortetting som ikke går på bekostning av kvalitetene i områdene. Det er en åpenbar konflikt mellom tilrettelegging for sjønære fritidsboliger og strandsoneforvaltning i allmennhetens interesse med natur- og klimakrise som bakteppe. Å tilrettelegge for utvikling og modernisering av eksisterende fritidsbebyggelse slik at disse kan være i bruk større deler av året er mer bærekraftig enn å legge ut nye områder til utbygging.



Figur 5: Foto: Ida Ørnhøi 1

3.5 Utbyggingsområder som utgår

Under følger en oversikt over utbyggingsområder som foreslås tatt ut av planen, med en kort begrunnelse.

Nr	Sted	Begrunnelse
----	------	-------------

1	Nes verk næring	Arealet er tatt ut med bakgrunn i faren for flom og grunnforhold
2		Tas ut på grunn av brattlendt terreng.
B30		
B37		
		SB 78, SB79 SB44SB45
B 30		Går fra offentlig formål til boligformål med UTF1 til parsellhager
B2	Holt, Tjuvåsen	Området ligger over et automatisk fredet kulturminne og er tatt ut som byggeområde.
	Ramsdalsveien	Området brukes blant annet av Lyngbakken barnehage, og er nærområdet til barneskolen.
	Svarttjennbakken	Området brukes blant annet av Lyngbakken barnehage, og er nærområde til Tvedestrand barneskole
	Østerå	Området ligger i en forsenkning langs Svarttjennbakken med dårlige grunnforhold. Området har veldig dårlige solforhold. Eies av kommunen
	Østerå	Deler av området ble regulert i 1992. Området ligger slik til at det ikke er mulig å komme frem til feltet uten å dispensere fra krav til stigning på adkomstveier. Det er svært dårlige forhold for myke trafikanter mellom Østerå og sentrum, og det vil være uheldig hvis det ble bygd mye boliger her før det ble funnet gode løsninger for dette. Disse utfordringene er så store at det virker lite realistisk at et nytt boligområde skal kunne dekke kostnadene dette innebærer. Området er i konflikt med dyrket mark.
	Råknes	Området har krevende topografi inklusive et myr /våtmarksområde. Området er ikke påkoblet offentlig avløpsnett
	Råknes	Det meste av området ligger i relativt uberørt området i 100-metersbeltet.
	Mildal ved Sagesund	Området grenser helt inntil område avsatt til industri. Her bør det være en buffer mellom industri og boliger
	Eidbo ved tennisbanen	Lite område i krevende topografi med dårlige solforhold på det meste av området

	Eidbo, Kildalen	Lite område som anses som lite aktuelt blant annet på grunn av byggegrense mot fylkesvei som tar det meste av arealet. Nylig bebyggt med en driftsbygning
	Steinsåsen, Krokvg	Området har svært krevende topografi, og den beste adkomsten er nå ødelagt på grunn av annen utbygging
	Rørkilveien	Lite område langs Rørkilveien som anses som lite aktuelt på grunn av krevende topografi
	Dypvågheia	Området har ligget i kommuneplanen lenge uten å bli realisert. Området er på 280 daa. Det vurderes at det er feil å legge til rette for så store nye boligområder i Dypvåg
B1	Dypvåg, Størdal	Utgår på grunn av krevende atkomst og at det er boligreserver i allerede vedtatte planer.
	Gjeving, Skipvik	Området har ikke tilgang til veg, og eneste tilgang til sjø er i konflikt med naturtyper både på land og i sjø. Området er derfor konfliktfylt i forhold til adkomsten
	Gjeving, Bergendal	Området er regulert i 1975, men aldri realisert. Det virker lite sannsynlig at området skal realiseres. I kommuneplanen åpnes det for fortetting av mange områder på Gjeving
	Gjeving, Svinebutoppen	Området bygger ikke opp om eksisterende lokalsentra rundt Gjeving. Det ansees at behovet for arealer til boligbygging er dekket i området.
	Songe, Nesveien	Lite område i bratt nordvendt li utan kommunal VA. Anbefales å tas ut
	Songe, Korsåsberga	Området ligger utenfor sentrale deler på Songe og har i tillegg en krevende topografi. Det vil også være krevende å føre frem tilstrekkelig VA til området. Andre områder på Songe vurderes derfor å være mer aktuell.
	Lyngør	Området er nylig regulert, ingen endringer, med unntak av en uavklart pr. eiendom.
	Sandøya, Sandvika	Området ligger i et bratt nordvendt område tett på gammel bebyggelse. Det anbefales ikke å legge ny bebyggelse i områder som påvirker inntrykket av den gamle bebyggelsen i en topografi der nye boliger vil bli uheldig eksponert.
	Borøya, Dyngehei	Utgår på grunn av veldig krevende topografi
	Borøya, Kalvenveien	Utgår på grunn av veldig krevende topografi
	Østerå	Utgår på grunn av veldig krevende topografi
FB1 FB2		FB1 og FB2 utgår da fritidsboliger ikke inngår i denne rulleringen av kommuneplanen.

B3	Laget	Området er fjernet som følge av Statlige planretningslinjer og at området kan være noe utsatt for jordskred.
	Laget	SB143 er lagt inn som LNF BB4
	Bergsmyr	A1 er fjernet som følge av at RTA ikke lenger har planer om å utvide området.
	Grenstøl, Heståsen	B19 og B20 er tatt ut
	Grenstøl	
B29		Orådet er tatt ut jfr. Statlige planretningslinjer
B32	Tjuvåsen nord	Området er tatt ut av hensyn til kulturminne
B33	Holtsmyra	Området er tatt ut jfr. Statlige planretningslinjer
B40	Borøya	
B41	Borøya	
Endringer:		Beskrivelse:
B19 er fjernet.		Området fjernes i forbindelse med lovlighetskontroll utført av Statsforvalteren i Agder.
B22 er nedjustert fra opprinnelig forslag.		Området ble justert i forbindelse med vedtak av xxxx
B18 er fjernet.		B18 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B21 er fjernet.		B21 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B52 er fjernet.		B52 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
BG4 er fjernet.		B52 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
BG10 er fjernet.		BG10 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B17 nedjusteres.		B17 er nedjustert til å være slik som det er avsatt i kommuneplanens arealdel 2017 og videreføres, på grunn av manglende kunnskapsgrunnlag.
B49 er fjernet.		B49 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B14 er fjernet.		B14 fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B18 er fjernet.		Fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.

B27 er fjernet.	Fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B26 er fjernet.	Fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
B28 er fjernet.	Fjernes i forbindelse med tilpasning av planen etter statlige planretningslinjer for areal og mobilitet.
Områder som var avsatt til LSB uten en konsekvensutredning er fjernet.	Området avsatt til LSB som ikke er konsekvensutredet fjernes fra planen da administrasjonen ikke har hatt kapasitet til å utføre KUen for disse. Administrasjonen har foreslått en revisjon i 2027 med hovedvekt på LSB områder.
B13 er fjernet.	B13 fjernes på manglende kunnskapsgrunnlag.

3.6 Utbyggingsområder som er videreført fra gjeldende plan

Feltnavn/nr	Sted	Begrunnelser
B9		Lagt til nåværende boligformål
B13 og B14	Nes	Lagt til nåværende boligformål
B18		Lagt til nåværende boligformål
B20		Lagt til nåværende boligformål
B26		Lagt til nåværende boligformål
B27		Lagt til nåværende boligformål
B30		Tas inn til boligformål det vil reduseres noe dersom høyspentlinje blir stående eller legges i bakken.
B32		
B33	Holtsmyra	Lagt til nåværende
B34	Nesheia	Lagt til nåværende boligformål
B35	Glastad, Sveiningen	
B36	Vasstø, Glastad	
B37	Vasstø, Skuggevik	Vasstø, Skuggevik tatt inn som eksisterende boligformål
B38	Østerå, Dalen	
B39	Sagesund	
B39	Borøya	

B40		Borøya, Siaheia	
B41		Borøya, Sandvika	
B42		Fløyheia	
B43		Klåholmen	
B44		Ulevågåmyra	
B45		Rørkil	Lagt til nåværende boligformål
B46		Dalheia nord	
B47		Risøya	
B48		Tokåsen, Laget	
B49		Nes, Songe	Lagt til nåværende boligformål
B50		Borøya	
B51		Rekvika, Sandøya	
B161 B120		Nes	Vesentlig redusertsom følge av kulturminne Lagt til nåværende boligformål
B122			Lagt til nåværende boligformål
FB5			
FB6			Rekvika, Sandøya
FB7			
LNFR1			Moen, Songe Nye områder tatt inn: Næring Eidbo B 20 Borøya NN Laget, nåværende næringsvirksomhet B2 Laget, deler av området B2 er omgjort til Næring B6 Laget er endret fra bolig til næring B7 Laget er tatt ut B30 Holt, Spesialskoletomta endret B46
B17		Nes	
B6 på laget er endret til næring.	Laget		B6 er tilbakeført til næringsareal slik som i kommuneplanens arealdel 2017 og videreføres.

4. Strandsonen

4.1 Byggegrenser

Ved denne revisjonen er den tidligere Kommunedelplanen for kystsonens byggeområder blitt en integrert del av arealplanen. Byggegrensene er videreført og justert, slik at byggeforbudet i 100-metersbeltet er delvis tilsidesatt for viktige byggesoner ved sjøen og i tråd med KDP planene som da utgår. I Tvedestrand kommune er boligbebyggelsen i stor grad lagt ved sjøen. Dette henger sammen med gammel byggeskikk tilbake til seilskutetiden da Tvedestrand og omegn var svært viktig for sjøfarten.

Det som tidligere har vært omtalt som «Tvedestrandsmodellen» (KDP) dreier seg om å finne en god måte å drive en bærekraftig forvaltning av strandsonen på, uten at det skal være unødvendig tungvint å få gjennom mindre tiltak i etablerte boligområder på private eiendommer med omfattende saksbehandling for tiltak som ansees som kurante. Du kan se endringer ved å sammenligne gjeldene plan og forslag til ny plan i kartløsningen

<https://agderfk.maps.arcgis.com/apps/dashboards/7aa066db21614ca5a0977660221a8e94>

(Når du kommer inn i kartløsningen finner man endringene ved å trykke på «sveipekart» for å sammenligne)

Bruken av byggegrenser har vært diskutert med regionale instanser i løpet av planperioden 2020-2025. For å kunne sette en byggegrense til sjø i plankartet må det gjøres helt konkrete vurderinger i henhold til § 1-8 i plan- og bygningsloven. Altså kan det ikke settes byggegrenser uten å gjøre samme vurderinger som man ville gjort ved en dispensasjonssøknad fra byggeforbudet i 100-metersbeltet. På kommuneplannivå sier det seg selv at dette er en kapasitetsmessig utfordrende oppgave. Det har derfor i denne revisjonen kun blitt satt byggegrense i noen få nye områder som ikke hadde byggegrense fra tidligere. Det gjelder langs havna i sentrum og et par områder for fritidsboliger blant annet ved Skibvika. Dette dreier seg i all hovedsak om at de viktigste byggesonene allerede har byggegrense. Det er også justerte byggegrenser på Sandøya som følge av konsekvensutredningen.



Figur 6: Foto: Ida Ørnhøi 2 1

4.2 Sjøboder

I områder hvor det er satt byggegrense i sjøkanten, kan det tillates sjøboder på inntil 15 m² BYA. Sjøbodene skal ha utforming som sjøboder med tette dører og maks to mindre vinduer. Begrunnelsen for å sette noen restriksjoner for størrelse og utforming dreier seg hovedsakelig om at det ikke er ønskelig å åpne opp for små «fritidsboliger» i sjøkanten. Det ble mottatt ca 20 innspill som har omhandlet sjøboder, men det er få av disse som har blitt tatt inn. En del av dem ligger i områder avsatt til LNF og flere har ønsket å bygge større enn det som tillates i bestemmelsene. Kommunen viser til retningslinje som åpner for vurdering av størrelser og utforming innenfor hensynssoner for bevaring kulturmiljø H570, for å ivareta kulturminneverdiene.

4.3 Brygger

Det finnes mange eldre brygger i strandsonen i Tvedestrand kommune hvor det kan være uklart om brygga i utgangspunktet er lovlig oppført etter plan- og bygningsloven. Når det blir behov for å restaurere, rive eller vedlikeholde brygge kan det være overraskende når de faktisk må omsøke hele brygga som om den aldri har vært oppført.

I bestemmelsene er det lagt inn en retningslinje som sier at brygger som er oppført før 1975 anses som lovlig etablerte også uten at det er gitt formell tillatelse.

Dokumentasjon på bryggas alder er det tiltakshaver som er ansvarlig for å framskaffe. Dersom det skal etableres nye brygger skal disse holde seg under 16 m² og ikke ha mer enn 6 meter bryggefront, men det skal være mulighet for stedlige tilpasninger med tanke på kulturmiljø og topografi.

4.4 Utbyggingsvolum og fortetting innenfor byggesonene

Det er åpnet opp for å bygge opp til 250 m² BYA for boliger og 120 m² BYA for fritidsboliger i områder avsatt til bebyggelse. Det har blitt synlig gjennom kommunens byggesaksbehandling at et fotavtrykk på 200 m² BYA som har vært gjeldene i kommunedelplanen for kystsonen har blitt knapt for mange boligeiendommer. På dette arealet skal det innpasses både bolighus, garasje, uthus, trapper, verandaer, drivhus og parkering. Dette arealet er derfor hevet noe for å dempe behovet for dispensasjoner for mindre, kurante tiltak på allerede privatiserte boligeiendommer i kystkystsonen.



5. Kulturminner

5.1 Kulturminneplan

Kulturminneplanen for Tvedestrand kommune, vedtatt i kommunestyret 15.12.2020 ligger til grunn for forvaltningen av kommunens kulturminner og kulturmiljøer.

I vår kommune er det enkeltbygg og bygningsmiljø som er de mest synlige kulturminnene. Det er knapt noen kommuner i Norge som har en høyere andel eldre autentisk bebyggelse enn Tvedestrand. Noen av disse kulturmiljøene er av internasjonal verdi og er gjerne knyttet opp til seilskutetida. Kommunen har nylig vedtatt en egen områderegulering for Lyngør som er en av Norges viktigste bygningsmiljøer med uthavns bebyggelse. Vi har et sentrum med gammel trehusbebyggelse, som har unngått større branner eller en stor bybrann. I tillegg har vi flere flotte områder og uthavner med eldre bebyggelse som bidrar til å fortelle historien om Tvedestrand.

Tvedestrand har to flotte middelalderkirker som har stor verneverdi på nasjonalt nivå. Disse kulturmiljøene har stor attraksjonsverdi for både fastboende og ferierende. Dessuten skaper de en positiv identitet for både kommunen og innbyggerne. God forvaltning av disse kvalitetene er derfor viktig for å opprettholde kommunens attraktivitet i et langsiktig perspektiv.

5.2 Hensynssone kulturmiljø (H570)

I kommuneplanens arealdel er det bruk av hensynsoner (H570) med tilhørende bestemmelser som er det viktigste verktøyet for å sikre god forvaltning av disse sårbare og viktige bygningsmiljøene. Det er gjort en vurdering av de sonene som ligger inne i gjeldende plan og supplert med noen nye soner, blant annet på Apallen og i Nesgrenda. Oversikt over hvilke områder det gjelder får man i det digitale plankartet ved å huke av på kartlaget H570 Hensynssoner bevaring Kulturmiljø. For øvrig sikres kulturminneverdier gjennom de generelle bestemmelsene som sier at «Kulturverdier skal ivaretas, både ved ombygging og nybygging». I tillegg gjelder å stoppe arbeider som pågår dersom funn av kulturhistorisk verdi dukker opp.

5.3 Videreføring av verneplaner

Verneplan for Tvedestrand sentrum og for Askerøybukta videreføres, men dersom det er motstrid vil Kommuneplanens arealdel gå foran disse planene. For Tvedestrand sentrum er det nå lagt en byggegrense i vannkanten slik at denne delen av sentrum ikke rammes av byggeforbudet i 100-metersbeltet.