



Tvedestrand
kommune

Kommuneplan 2011 - 2023

Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder

PLANBESKRIVELSE

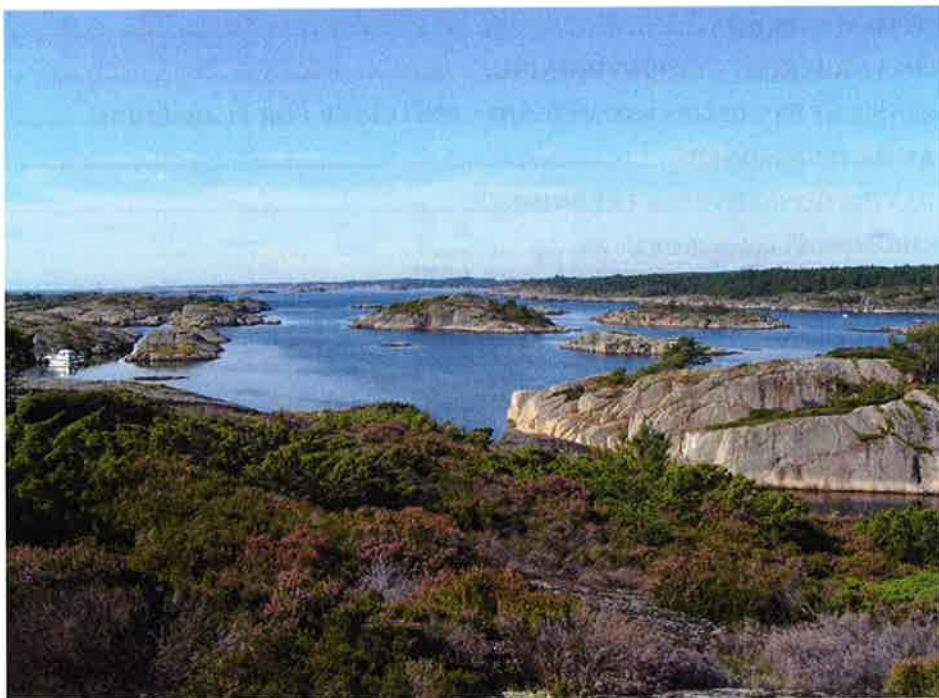


Foto: Asbjørn Aanonsen

**Tvedestrand
Aktiv hverdag – trygg framtid
29.06.2012**

Tvedestrand
Aktiv hverdag – trygg framtid

FORORD	3
1. INNLEDNING	3
1.1 OM BAKGRUNN OG FORMÅL FOR KOMMUNEDELPLANEN	3
1.2 PLANAVGRENSNING OG VIKTIGE PREMISSER	4
1.3 OM OPPBYGGING OG FRAMSTILLING AV PLANEN	4
1.4 ORGANISERING AV PLANARBEIDET	5
1.5 PLANPROSESSEN	5
1.6 OVERSIKT OVER INNSPILL KUNNGJØRING OG OFFENTLIG HØRING	6
1.6.1 Etter kunngjøring mai 2010:	6
1.6.1 Etter offentlig høring mai juli 2011	9
1.6.2 HENSYNSSØRER:	13
1.6.2.1 Hensynssone kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse	13
1.6.2.2 Hensynssone Naturmiljø	14
1.6.2.3 Hensynssone Grønnstruktur og landskap	14
2. OVERORDNEDE PLANER OG RETNINGSLINJER	15
2.1 PLANER OG RETNINGSLINJER	15
2.2 REGULERINGSPLANER OG BEBYGGELSESPLANER	16
2.2.1 Vedtatte planer	16
3. MÅLSETTINGENE FOR KOMMUNEDELPLANEN – FRA SAMFUNNSDELEN	16
3.1 SLIK VIL VI HA DET	16
3.2 SLIK VIL VI GJØRE DET	16
4. JURIDISK VURDERING – RETTSVIRKNING	17
5. DIFFERENSIERT BYGGEgrenSE MOT SJØ – KRITERIER FOR PLASSERING	17
6. BRUK AV HENSYNSSØRER	18
7. OMRÅDEVISE KONSEKVENSUTREDNINGER	18
7.1 OMRÅDEOVERSIKT KOMMUNEDELPLAN	18
7.2 DELOMRÅDER ENDRET FRA BYGGEFORMÅL TIL LNFR	19
7.3 DETALJERTE BESKRIVELSER OG ANALYSER AV HVERT ENKELT DELOMRÅDE	20

FORORD

Kommuneplanen er kommunens overordnede styringsdokument. Den skal gi rammer for virksomhetens planer og tiltak, og planer for bruk og vern av arealer i kommunen. Kommuneplanen består av en samfunnsdel og en arealdel med tilhørende bestemmelser som er juridisk bindende for arealbruken.

Gjeldende kommuneplan for Tvedstrand 2007-2018 ble vedtatt av kommunestyret 16.10.2007 etter en relativt omfattende planprosess. Minst en gang i hver valgperiode skal bystyret vurdere om kommuneplanen skal revideres eller om den skal videreføres slik den er. I møte oktober 2009 vedtok kommunestyret en planstrategi som skisserte hva som skal gjøres av kommuneplanarbeid, og strategien ble fulgt opp i planprogrammet som ble vedtatt august 2010. Planprogrammet skisserer at det ikke skal foretas en full rullering av arealdelen ved revisjonen i 2010/11, men at det kun utarbeides en kommunedelplan for kystsonens byggeområder.

1. INNLEDNING

1.1 Om bakgrunn og formål for kommunedelplanen

For arealdelen er det altså kun utvalgte problemstillinger knyttet til kystsonen som er tema i denne omgang. Tematikken for kommuneplanarbeidet er ellers nærmere beskrevet i samfunnsdelen som utarbeides parallelt med arealdelen. Det legges vekt på at det skal være godt samsvar mellom samfunnsdelen og arealdelen.



Foto: Asbjørn Aanonsen

Kommunedelplanens avgrensning er valgt fordi forvaltning av plan og byggesaker i kystsonen lenge har vært på den politiske dagsorden, og det er ofte konflikter mellom statlig og lokalt nivå ved forvaltningsutøvelsen. Ny plan og bygningslov inneholder planverktøy som kommunestyret ønsker å ta i bruk for å styre utviklingen med rett balanse mellom statlig og lokal politikk for strandsonen.

Kommunen har som utgangspunkt at det skal føres en politikk som hindrer at strandsonen bygges ned slik at det går på bekostning av friluftsliv, landskapsopplevelse og tilgjengelighet. De nasjonale mål som ligger til grunn for den nye planloven er også godt i samsvar med kommunens egne mål om forvaltning av kystsonen som er nedfelt i samfunnsdelen, og det er derfor et paradoks at det så ofte har vært uenighet mellom stat og kommune i strandsonesakene. Mye av årsaken til dette kan nok ligge i at forvaltningen ikke har klart å skille de vesentlige tiltakene fra de som er mindre vesentlige, og det er dette kommunen nå ønsker å sette fokus på ved denne kommuneplanrevisjonen.

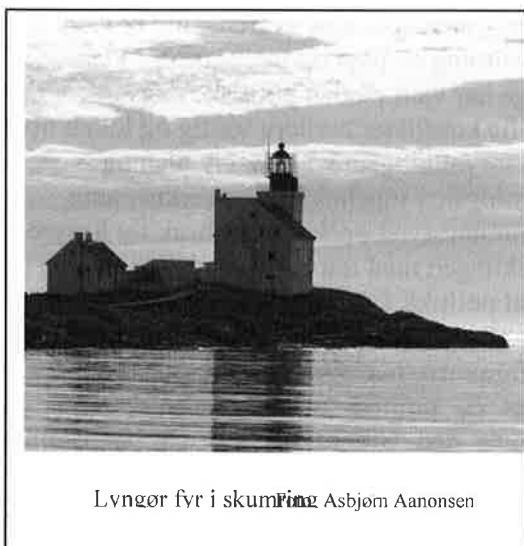
I ny plan og bygningslov fremheves det at strandsonen er av stor nasjonal betydning, og kommunen er pålagt å føre en enda strengere strandsoneforvaltning en tidligere. Samtidig er det slik at kommunen må ha et planverk som sikrer at kystsonen kan videreført i et bærekraftig perspektiv, der vi har et levende kystsamfunn med boligbebyggelse, fritidshus og næringsaktivitet. Dette betyr blant annet at det må tillates å videreført arealer som allerede er bebygd, og som derved kan gis en høyere utnyttelse uten at det går på bekostning av lokale og nasjonale vernehensyn.

For å oppnå balansen mellom hensynene til vern og utvikling er det nødvendig med god planlegging og kunnskapsbasert forvaltning. Kommunen har derfor prioritert arbeidet med å skaffe kunnskap om egne naturverdier, og har høstet anerkjennelse for arbeidet som er gjennomført med kartlegging av biologiske naturverdier både på land og i sjø.

Med dette som utgangspunkt har kommunen gode forutsetninger for å få i stand en kystsoneplan som differensierer arealbruken mellom vern og bærekraftig utvikling på en god måte. En av kommunedelplanens hovedmål er at saksbehandlingen i mindre byggesaker skal bli enklere slik at man kan oppnå kortere saksbehandlingstid, lavere gebyr og bedre omdømme. Samtidig frigjøres ressurser i fagavdelingene slik at kommunen (og overordnede myndigheter) kan sette større fokus på viktige plan- og utviklingsoppgaver i kommunen.

Det er planutvalget som har fått det politiske ansvaret for å arbeide frem utkast til kommunedelplan, mens det er formannskapet som har arbeidet med samfunnsdelen. Samfunnsdelen ble vedtatt av kommunestyret den 6.09.2011, og samfunnsdelens prinsipper er også førende for kommunens arealplaner.

1.2 Planavgrensning og viktige premisser.



- Kommuneplanrevisjonen skal begrense seg til sjønære utbyggingsområder i nåværende kommuneplan.
- Fastsette kriterier og prinsipp for plassering av byggegrenslinjene i byggeområdene. Det er primært i eldre eller allerede bebygde byggeområder langs sjøen det skal tegnes inn detaljerte byggegrenser.
- Fastlegge bestemmelser for hvilke tiltak som kan bygges bak kommuneplanens byggegrenselinje uten plankrav.
- Kartlegge om det finnes byggeområder der det ikke er hensiktmessig å opprettholde plankrav. (byggegrense må uansett fastsettes)
- Alle planbeslutninger skal være tuftet på grundige konsekvensanalyser

1.3 Om oppbygging og framstilling av planen

I motsetning til samfunnsdelen er arealdelen juridisk bindende, og det er klare bestemmelser i loven om hva kommuneplanen kan inneholde og hvordan den skal fremstilles. Bruk av farger og

koder på plankartet skal følge retningslinjer gitt i egen kartforskrift, og det kan ikke tas inn bestemmelser som ikke er hjemlet i plan og bygningsloven. Vedtatt areal del er førende for all enkeltsaksbehandling etter plan og bygningsloven, og er derved et av kommunens viktigste saksbehandlingsverktøy. Planen gir instruksjoner om hvor det kan foretas utbygging og hvor det skal vernes, og sier også hvor det er nødvendig å utarbeide reguleringsplan og hva som kan tillates uten plan.

Gjeldende kommuneplan for perioden 2007 – 19 videreføres uendret for alle arealer som ikke omfattes av kommunedelplanen. Med ett unntak er det ikke lagt inn nye byggeområder, men for flere av de eksisterende byggeområdene er det arealer som er omdefinert fra byggeformål til LNFR. Se oversikt under punkt 7.2

1.4 Organisering av planarbeidet



Planutvalget har fungert som styringsgruppe/kommuneplanutvalg for arbeidet med kommunedelplanen. Administrativt er kommuneplanarbeidet ledet av rådmannen som har ko-ordinert samordningen mellom samfunnssdelen og arealdelen. Det er ikke i benyttet innleide konsulenter for å bistå i arbeidet, men faglige underlagsdokumenter som for eksempel naturtypekartlegging, miljøstatus etc. er utarbeidet av firma/personer med spesialkompetanse innenfor de aktuelle fagfelt.

I forbindelse med planarbeidet og konsekvensutredningen har det vært opprettet ei arbeidsgruppe med 7 ansatte med kunnskap fra fagområdene som berøres av kommunedelpanen.

Arbeidsgruppen er gitt opplæring i ny plan og bygningslov og i nye kartforskrifter, og har ellers god kunnskap om lokale forhold.

Arbeidsgruppa har hatt 8 møter og kommuneplanutvalget har hatt 3 møter før planen ble sendt på offentlig høring. Det har dessuten vært flere innledende møter med fylkesmannen der tema har vært planstrategi og felles forståelse av ny plan og bygningslov. Deltakere på disse møtene har vært politisk og administrativ ledelse fra kommunen, sammen med fylkesmannen med sine fagledere. Møtene har vært oppfattet som konstruktive.

1.5 Planprosessen

Varsel om oppstart av forenkla kommuneplanrulling ble kunngjort 28.5.2010 med frist for innspill 12.7.2010.

Dato	Innhold/delprosess.
20.10.2009	Planstrategi vedtatt av kommunestyret
25.05.2010	Høringsutkast planprogram lagt på høring av kommunestyret
17.08.2010	Planprogram vedtatt av formannskapet
17.08.2010	Møte i arbeidsgruppen

26.08.2010	Møte i arbeidsgruppen
21.09.2010	Møte i arbeidsgruppen
9.11.2010	Møte i arbeidsgruppen
16.11.2010	Møte i arbeidsgruppen
14.01.2011	Møte i arbeidsgruppen
21.03.2011	Møte i arbeidsgruppen
11.04.2011	Møte i arbeidsgruppen
14.04.2011	Møte i kommuneplanutvalget
27.04.2011	Møte i kommuneplanutvalget
3.5.2011	Møte i kommuneplanutvalget – vedtak om offentlig høring
20.05.2011	Befaring med fylkesmannen
13.05 .1.8.2011	Høring - Folkemøter
Planperiodene	Møter med fylkesmannen for å drøfte høringsutkastet
30.08.2011	1 gangs behandling etter offentlig høring - protokoll
12.10..2011	Forhandlingsmøte med fylkesmannen/fylkeskommunen vedr. innsigeløser
29.11.2011	2. gangs behandling i kommuneplanutvalget – vedtak om begrenset høring for endringer som ble gjort etter ordinær høring
8 og 15 mai 2012	Avsluttende behandling i planutvalg og kommunestyre
Etterarbeid	Kunngjøring, oppdatering planregister etc.

1.6 Oversikt over innspill kunngjøring og offentlig høring

1.6.1 Etter kunngjøring mai 2010:

Navn	Område i Kommunedel plan	Hva det gjelder	Rådmannens merknad/ anbefaling	Planutvalgets behandling 27.04.2011
Rudolf Pettersen 6/43	Kdp 2 Hantho	Ber om at eiendommen blir lagt inn som fremtidig hytteområde	Ikke aktuelt da eiendommen er delvis i LNF	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag, + kan vurderes ved neste kommuneplanrevisjon
Aud Hantho Gutormsen 6/1 og 6	Kdp 2 Hantho	Ønsker at byggelinjen blir lagt nærmest mulig sjøen	Eiendommene ligger i LNF Tas ikke inn. Er ikke i henhold til planprogram	Tas ikke inn. Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Anne Biering m/fl 2/24	Kdp 5 Stamnes	Ønsker kommunen lykke til. Håper på godt samarbeid med kommunen.		
Kjell	Kdp 15	Fortetting 1-2 boliger +	Er ikke i samsvar	Tas ikke inn. Må

Jenssen 75/74	Sia Gården	oppsetting av redskapsbod ved gammel brygge Storkilen	med planprogram	eventuelt reguleres
Randi Andreassen Berit Try 75/93	Kdp 15 Sia, Gården	Ber om at byggegrensen på nevnte eiendom blir flyttet slik at det kan bygges en bolig på eiendom	Ikke aktuelt blir i silhuett mot vannet	Anmodningen tas ikke til følge
Åse Vik Korslund 75/49	Kdp 15 Sia, Gården	Vil ikke at eiendommen skal inngå i boligområde	Er boligområde i dag. Ingen endringer anbefales	Anmodningen tas ikke til følge.
Rolf Thorstensen 76/155	Kdp 16 Sia, Sandvika	Ønsker å bebygge tomt med bolig	Tas ikke inn i delplan. Utvikling bør skje etter plan	Anmodningen tas ikke til følge. Plankrav opprettholdes
Grønnstrek 76/2	Kdp 17 Borøykilen	Gjelder området til Helberg. Legge ut til fremtidig bolig med tilhørende bryggeanlegg	Boligområde med plankrav utvides slik det er foreslått, men bryggeanlegg fjernes	(Carl Bertelsen inhabil.) Både boligområde og bryggeområde legges inn som foreslått med plankrav
Arnulv Eskeland 82/123 – 82/1	Kdp 26 Lyngør	Ønsker legge ut eiendom til byggeområder. Er nå LNF	Er ikke i samsvar med planprogram, og blir ikke utredet ved denne revisjonen.	Anmodningen tas ikke til følge. Offentlig brygge på Lyngørsiden tegnes inn (blå)
Thor og Grethe Rønning 82/105	Kdp 26 Lyngør	Like bestemmelser for fritidsbolig/helårsboliger hva som kan bygges. Vi vil tiltak som ikke behøves byggeomeldt + div tiltak kan ha størrelse begrensning Reg.plan for Lyngør bør fornyes	Det legges inn byggegrenser til sjø/bryggekant i dette området + bestemmelser om hva som kan bygges	Anmodningen etterkommes i planutkast
Gunnar og Benedicte Eskeland 82/116	Kdp 26 Lyngør	Ønsker å bygge bolighus	Tas ikke inn direkte i kommuneplan, men dette er en fortettingstomt der det kan vurderes dispensasjon.	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Nils	Kdp 26	Vil at eiendommen blir	Tas ikke med.	Planutvalget

Stiansen 82/92 og 169	Lyngør	lagt inn som bolig/fritidsbolig område	Avgrensning for LNF opprettholdes. Deler av eiendommen er allerede boligformål	sluttet seg til rådmannens forslag
J M Andersen Marcussen 81/15	Kdp 26 Lyngør	ER fremdeles interessert i å legge ut område på Lyngør- siden til boliger	Utvidelse av boligformål tas ikke inn nå. Boligområdene med plankrav opprettholdes	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Finn Bjørn og Jan Helge Rørvik 83/6, 13 ,15 og 16	Kdp 27 Risøya	Ønsker at bolig/fremtidig bolig skal fortsette i revidert plan	Nåværende boligformål videreføres som i gjeldende plan	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Ellen Berit Nordal Steinar Nordal 84/234,235	Kdp 28 Rota - Gjeving	Ønsker å utvide eksisterende uthus til anneks Rota	Tas ikke inn i kommunedelplan, er utenfor 100 m beltet. Kan behandles som enkeltsak.	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Elisabeth Byrkjeland 84/219	Kdp 28 Rota	Ønsker at eiendommen skal ligge i utbyggings- område. Ønsker på sikt å bygge bolig	Eiendommen er i utb. Område, men utenfor byggegrense.	Opprettholdes som forelått
Anne-Marie Aubert 86/25	Kdp 32 Normannvik	Oppføring av ny hytte	Ikke aktuell i denne rullering. Uberørt LNF- område.	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Jon O Rørvik 86/22	Kdp 34 Sanden	Vedr eiendom Thor Pedersen. Utbyggingområdet utvides til å omfatte Pedersens eiendom og Sandsheia bak slik at det knyttes til eksisterende byggeområde som ligger lengre inn	Tas ikke inn, men eksisterende boligområde reduseres, kfr. Plankart /kons. utredning	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Gunnar	Kdp 37	Ber om at eiendommen	Dette er ikke	Planutvalget

Storm-Olsen /Ragnhild Storlie m/fl 90/74	Krokvågkilen	blir lagt i helhet som boligområde	aktuelt da tomten er vanskelig å bebygge, og dessuten på LNF svaberg i område for Klippe-blåvinge	sluttet seg til rådmannens forslag
Songe motorbåtforening 73/94	Kdp 43 Songe	Ønsker at Sundsbekkdalshola tilretteslegges for utnyttelse til båtopplag/brygger med mer	Tas inn i kommuneplanen som foreslått	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Borøy Vel		Legge inn stier på Borøya	Tas ikke inn i denne delplanen. Tas inn i eget prosjekt for Kyststi	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Sissel Rogne		Vil ha tilbakemelding på hvorfor brevet er sendt ut	Svar er sendt.	
Prosjekt og eiendom Tvedstrand AS		Fortetting med boliger i Svabukta i LNF	Blir ikke vurdert i denne omgang da det ikke skal tas inn nye utbyggingsområder	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Henrik B Arentsen	Kdp 17 Borøykilen Kdp 16 Sia, Sandvika	Se på fellesbrygger/parkeringsplasser for Utgårdstrand og Borøykilen	Må tas opp i forbindelse med detaljregulering eller ved neste k-planrevisjon. Problemstillingen blir ikke konsekvens-utredet nå	Planutvalget sluttet seg til rådmannens forslag
Planutvalget	Områder for småbåthavner i gjeldende kommuneplan	Tegnes inn med byggegrenser der de grenser mot arealer i kommunedelplanen		Planutvalget vedtok fremlagt forslag

1.6.1 Etter offentlig høring mai juli 2011

Endringer gjort i plankart og bestemmelser - vedtatt av kommuneplanutvalget 29.11.2011

Endringer i plankartene:

Område:	Endring:
KDP 01 Kvastad	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn byggegrense og småbåthavn ved sjøen på gnr. 8, bnr. 17. • Endret byggegrense nord for garasjen på gnr. 9, bnr. 4, slik at det blir muligheter for omsøkt tilbygg.
KDP 02 Hantho	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrensen på gnr. 6, bnr. 11. • Lagt inn byggegrense og småbåthavn ved sjøen på gnr. 6, bnr 11 og 42.
KDP 03 Skuggevik	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn manglende byggegrense.
KDP 04 Tangen	<ul style="list-style-type: none"> • Tilpasset arealformål til planavgrensningen.
KDP 05 Stamnes	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 06 Epleviktangen	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 07 Råknes	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 08 Saulekilen	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 09 Grønland	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense og lagt denne ut i sjø på gnr. 97, bnr. 22. • Lagt byggegrense rundt eksisterende brygge på gnr. 97, bnr. 135.
KDP 10 Sagesund	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn byggegrense rundt båthavn/marina. • Lagt inn hensynssone H560_1. • Redusert hensynssone H550_7.
KDP 11 Kilen, Sagesund	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H560_2.
KDP 12 Nes	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 13 Snaresund	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn byggegrense i sjø og småbåthavn på gnr 75, bnr. 336. • Endret formåls grense og byggegrense mot vei på gnr. 75, bnr. 177. • Endret byggegrense på gnr. 75, bnr. 264 og 265.
KDP 14 Kalven	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 75, bnr. 105.
KDP 15 Sia/Gården	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H570_2. • Endret på hensynssone H560_3 og H560_4.
KDP 16 Sia/Sandvika	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 76, bnr. 150. • Lagt inn Hensynssone H570_3 og H560_5.
KDP 17 Borøykilen	<ul style="list-style-type: none"> • Endre arealformål fra LNF tilbake til bolig, gnr. 76, bnr. 210. • Endret byggegrense på gnr. 76, bnr. 96. • Hytteområdet Hesnes endret til LNF
KDP 18 Brennvika	<ul style="list-style-type: none"> • Båthavn og byggegrense er tatt ut.
KDP 19 Hauketangen	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 77, bnr. 99. • Lagt inn byggegrense på småbåthavn som er godkjent i gjeldende kommuneplan. • Lagt inn Hensynssone H570_5 på hele planområdet.
KDP 20 Kilen, Sandøya	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense og lagt inn småbåthavn på gnr. 77, bnr. 2. • Lagt inn Hensynssone H570_6 på hele planområdet. • Endret byggegrense gnr. 77, bnr. 10/12
KDP 21 Haven, Sandøya	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 22 Hella, Sandøya	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 78, bnr. 275. • Lagt inn Hensynssone H560_10 og H560_11.
KDP 23	<ul style="list-style-type: none"> • Utvidet småbåthavn og lagt inn byggegrense til også å gjelde gnr. 78,

Klåholmen	<ul style="list-style-type: none"> • bnr. 106/294. • Lagt inn Hensynssone H570_8 på hele planområdet.
KDP 24 Basteberg	<ul style="list-style-type: none"> • Hensynssone 560_12 er redusert på gnr. 78, bnr. 267/268. • Endret forretning til boligformål og utvidet byggegrense i sjø på gnr. 78, bnr. 90. • Byggegrense er lagt inn i samsvar med reguleringsplan under arbeid. • Hensynssone H560_13 er lagt inn. • Hensynssone H570_9 er lagt inn på hele planområdet. • Friområde på land og friluftsområde i sjø (i samsvar med gjeldende kommuneplan) er lagt inn på deler av gnr. 78, bnr. 267/268/37.
KDP 25 Askerøya	<ul style="list-style-type: none"> • Hensynssone H570_10 er lagt inn på hele planområdet.
KDP 26 Løktene	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 27 Lyngør	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn riktig formål i forhold til gjeldende kommuneplan. • Endret byggegrense på gnr. 82, bnr. 163/70/124. • Hensynssone H570_11 er lagt inn på hele planområdet.
KDP 28 Risøya	<ul style="list-style-type: none"> • Fjernet byggegrense på næringsområdet, område for framtidig bolig og på deler av boligområdet.
KDP 29 Rota	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 84, bnr. 126/297/334. • Justert byggegrense på småbåthavn.
KDP 30 Bergøya	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 84, bnr. 385. • Lagt inn hensynssone H560_14, H560_15 og H560_16.
KDP 31 Gjeving	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn småbåthavn og byggegrense i sjø på gnr. 84, bnr. 166.
KDP 32 Skibvik	<ul style="list-style-type: none"> • Fjernet byggegrense (opprettholder plankrav). • Lagt inn hensynssone H560_17 og H560_18.
KDP 33 Normannvik	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H560_19 (videreføring fra gjeldende kommuneplan). • Lagt inn offentlig brygge (videreføring fra gjeldende kommuneplan). • Fjernet byggegrense på gnr. 86, bnr. 25/33/38/179/182/192, og deler av gnr. 86, bnr. 85. • Endret arealformål på gnr. 86, bnr. 182.
KDP 34 Skutevika	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 35 Sandsheia	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H560_20.
KDP 36 Sanden	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 37 Dypvågdalen	<ul style="list-style-type: none"> • Endret byggegrense på gnr. 86, bnr. 134/154.
KDP 38 Rørkil	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H560_21.
KDP 39 Krokvågkilen	<ul style="list-style-type: none"> • Endret arealformål fra parkering til LNF. • Endret arealformål (fra LNF til bolig) og byggegrense på gnr. 90, bnr. 82. • Endret byggegrense på gnr. 90, bnr. 60. • Lagt inn hensynssone H560_22 og H560_23.
KDP 40 Åsstø	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP41 Langeholmen, Ulevågkilen	<ul style="list-style-type: none"> • Lagt inn hensynssone H560_24 (etter innspill fra Fylkesmannen).
KDP 42 Hovdan	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.
KDP 43 Bjørkenes	<ul style="list-style-type: none"> • Ingen endring.

KDP 44 Dokkenes	<ul style="list-style-type: none"> Fjernet byggegrense (etter innsigelse fra Fylkesmannen)
KDP 45 Songe A	<ul style="list-style-type: none"> Endret byggegrense på gnr. 72, bnr. 4.
KDP 45 Songe B	<ul style="list-style-type: none"> Ingen endring.
KDP 45 Songe C	<ul style="list-style-type: none"> Justering av arealet for småbåthavn i nord – Songe motorbåtforening

Endringer gjort i bestemmelsene:

Område:	Endring:
§ 11-9 nr. 1	<ul style="list-style-type: none"> Tatt ut henvisning til § 11-11 nr. 2
§ 11-9 nr. 3	<ul style="list-style-type: none"> Tatt ut henvisning til § 11-11 nr. 2
§ 11-9 nr. 4	<ul style="list-style-type: none"> Flyttet til retningslinjer pkt. 7.0
§ 11-9 nr. 5 – d Utbyggingsvolum	<p>Er endret til:</p> <ul style="list-style-type: none"> (Definisjon: I disse bestemmelsene er BYA bebygd grunnflate inkl. terrasser, men parkeringsareal skal ikke regnes ikke med) Samlet bebyggelse for hver bolighushuseiendom skal ikke overstige over 200 m² (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke Samlet bebyggelse for hver fritidshuseiendom skal ikke overstige over 120 m². (BYA) Tilbygg og utvidelse av bebygget areal utover dette tillates ikke Frittstående garasjebrygg skal ikke overstige 50 m² (BYA) Frittstående annekts/uthus og øvrige sekundærbygg skal ikke overstige 30 m² BYA Sjøboder/naust bør ikke ha bruksareal over 12m² Bruksendring av sjøbod er ikke tillatt. Brygge til enkelteeiendommer bør ha maks bryggeareal 15 m². Denne arealbegrensningen gjelder ikke ved etablering av fellesbrygger innenfor arealer som er avsatt til dette i kommuneplanen. Reglene om utbyggingsvolum beskrevet ovenfor gjelder på generelt grunnlag såfremt ikke annet er fastsatt etter § 11-10 nr. 1 (For byggehøyder, se retningslinjene nedenfor)
§ 11-9 nr. 6 – b Midlertidige konstruksjoner og anlegg:	<p>Endret til:</p> <ul style="list-style-type: none"> Oppankring av husbåter og liknende flytende konstruksjoner tillates ikke med mindre det er regulert til formålet. Denne bestemmelsen gjelder innenfor sjøarealetene som er avsatt i kommunedelplanen.
§ 11-9 nr. 8 Forbud mot fradeling:	<p>Ny bestemmelse:</p> <ul style="list-style-type: none"> Fradeling av ubebygde tomter er ikke tillatt. Slik fradeling skal avklares og belyses i videre reguleringsarbeid.
§ 11-10 nr. 1	<p>Endring i punkt 1. for områdene: Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes – Kdp8 Saulekilen - Kdp9 Grønland - Kdp10 Sagesund - Kdp12 Nes – Kdp13 Snaresund – Kdp14</p>

	<p>Kalven - Kdp15 Sia/Gården – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen – Kdp19 Hauketangen - Kdp20 Kilen – Kdp22 Hella– Kdp23 Klåholmen - Kdp24 Basteberg – Kdp27 Lyngør - Kdp28 Risøy - Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp31 Gjeving - Kdp32 Skibvika – Kdp33 Normannvik - Kdp34 Skutevika – Kdp37 Dypvågdalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp40 Åstø - Kdp43 Bjørkenes - Kdp44 Dokkenes - Kdp45 Songe A - Kdp45 Songe B - Kdp45 Songe C</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tilbygg hvor verken samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) er over 50 m².
§11-10 nr. 1	Endring i punkt 2 for områdene: Kdp1 Kvastad - Kdp2 Hantho - Kdp3 Skuggevik - Kdp4 Tangen - Kdp6 Epleviktangen - Kdp7 Råknes - Kdp8 Saulekilen - Kdp9 Grønland - Kdp10 Sagesund - Kdp12 Nes – Kdp13 Snarøysund – Kdp14 Kalven - Kdp15 Sia/Gården – Kdp16 Sia Sandvika – Kdp17 Borøykilen – Kdp19 Hauketangen - Kdp20 Kilen – Kdp22 Hella– Kdp23 Klåholmen - Kdp24 Basteberg – Kdp27 Lyngør - Kdp28 Risøy - Kdp29 Rota – Kdp30 Bergøya – Kdp31 Gjeving - Kdp32 Skibvika – Kdp33 Normannvik - Kdp34 Skutevika – Kdp37 Dypvågdalen – Kdp38 Rørkil – Kdp39 Krokvågkilen – Kdp40 Åstø - Kdp43 Bjørkenes - Kdp44 Dokkenes - Kdp45 Songe A - Kdp45 Songe C <ul style="list-style-type: none"> • Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt i retningslinjene nedenfor. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig.
§11-10 nr. 1	Endring i punkt 2 for område: Kdp45 Songe B <ul style="list-style-type: none"> • Frittliggende bygning med krav til maks areal og maks høyde slik det er angitt i retningslinjene nedenfor. Bygningene skal ellers utformes og plasseres som beskrevet i retningslinjene for øvrig. Sjøbod ikke tillatt i dette delområdet
KDP 32 SKIBVIK	Ny bestemmelse: <ul style="list-style-type: none"> • Plankravet er ikke opphevret for tiltak i dette området.
§11-10 nr. 1	Nytt punkt på følgende områder: Kdp27 Lyngør - Kdp31 Gjeving <ul style="list-style-type: none"> • Sjøbod for fritidsfiske inntil 12m², jfr. Statlige planretningslinjer. •

Endringer gjort i bestemmelser og plankart etter begrenset høring mars 2012 vil fremgå av saksfremlegget til møte i komiteen den 8 mai 2012

1.6.2 HENSYNNSONER:

1.6.2.1 Hensynssone kulturmiljø/bevaringsverdig bebyggelse.

Område nr.	Områdets navn	Hensynsone	Type
KDP 10	Sagesund	H570_1	Kulturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H570_2	Kulturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H570_3	Kulturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H570_4	Kulturmiljø

KDP 19	Hauketangen	H570_5	Kulturmiljø
KDP 20	Kilen, Sandøya	H570_6	Kulturmiljø
KDP 21	Haven, Sandøya	H570_7	Kulturmiljø
KDP 23	Klåholmen	H570_8	Kulturmiljø
KDP 24	Basteberg	H570_9	Kulturmiljø
KDP 25	Askerøya	H570_10	Kulturmiljø
KDP 27	Lyngør	H570_11	Kulturmiljø

1.6.2.2 Hensynssone Naturmiljø

Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 10	Sagesund	H560_1	Naturmiljø
KDP 11	Kilen, Sagesund	H560_2	Naturmiljø
KDP 15	Sia / Gården	H560_3 H560_4	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 16	Sia / Sandvika	H560_5	Naturmiljø
KDP 17	Borøykilen	H560_6 H560_7 H560_8 H560_9	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 22	Hella, Sandøya	H560_10 H560_11	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 24	Basteberg, Sandøya	H560_12 H560_13	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 30	Bergøya	H560_14 H560_15 H560_16	Naturmiljø Naturmiljø Naturmiljø
KDP 32	Skibvik	H560_17 H560_18	Naturmiljø Naturmiljø
KDP 33	Normannvik	H560_19	Naturmiljø
KDP 35	Sandsheia	H560_20	Naturmiljø
KDP 38	Rørkil	H560_21	Naturmiljø (klippeblåvinge)
KDP 39	Krokvågkilen	H560_22 H560_23	Naturmiljø (Klippeblåvinge) Naturmiljø
KDP 41	Langholmen, Ulevågkilen	H560_24	Naturmiljø

1.6.2.3 Hensynssone Grønnstruktur og landskap

Område nr.	Områdets navn	Hensynssone	Type
KDP 01	Kvastad	H550_1 H550_2	Landskap Landskap
KDP 03	Skuggevik	H550_3 H540_1 H540_2	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur

KDP 09	Grønland	H550_4 H550_5 H550_6	Landskap Landskap Landskap
KDP 10	Sagesund	H550_7 H540_3 H540_4	Landskap Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 13	Snaresund	H540_5 H550_8	Grønnstruktur Landskap
KDP 15	Sia / Gården	H540_6 H540_7	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 16	Sia /Sandvika	H540_8 H540_9	Grønnstruktur Grønnstruktur
KDP 17	Borøykilen	H550_9	Landskap
KDP 19	Hauketangen	H540_10	Grønnstruktur
KDP 21	Haven, Sandøya	H540_11 H550_10	Grønnstruktur Landskap
KDP 27	Lyngør	H550_11 H540_12	Landskap Grønnstruktur

2. Overordnede planer og retningslinjer

2.1 Planer og retningslinjer

Nasjonale mål og retningslinjer:

- Plan og bygningslov 2008 med veiledningsmateriale
- Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen av 25. mars 2011
- Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag
- Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (MD T-1442)

Regionale planer:

Regionplan Agder 2020

Kommuneplan for Tvedstrand 2007-19

Utkast til revidert samfunnsdel for 2011-22

Andre relevante planer

- Klima og energiplan av juni 2009
- Beredskapsplan

2.2 Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner

2.2.1 Vedtatte planer

Vedtatte reguleringsplaner som er vedtatt før kommunedelplanen ble rettskraftig skal fremdeles gjelde. Ved utarbeidelse av nye planer innenfor kommunedelplanens virkeområde må kommunedelplanens byggegrenselinjer vektlegges. Vedtatte planer vil fremgå av kommunens planarkiv.

3. Målsettingene for kommunedelplanen – fra samfunnssdelen

3.1 Slik vil vi ha det

- Bærekraftig og fremtidsrettet arealforvaltning, og forutsigbart planverk.
- Utbyggingsområder som fremtrer positivt i sine omgivelser.
- Forenklet saksbehandlingen for små byggetiltak.
- God tilrettelegging for næringsutvikling og reiseliv.
- Bevare naturmangfoldet, og stanse nedbyggingen av områder som i det vesentlige er fri for inngrep fra før.
- Gode muligheter for friluftsliv og rekreasjon.
- Godt bevarte bygningsmiljø og kystkulturmiljøer.
- Trygge forhold for ferdsel på sjøen, med tilstrekkelig dimensjonerte anlegg for småbåtflyten.
- Varig vern ved bærekraftig bruk av de viktigste strandsoneområder.



Foto: Asbjørn Aanonsen

3.2 Slik vil vi gjøre det

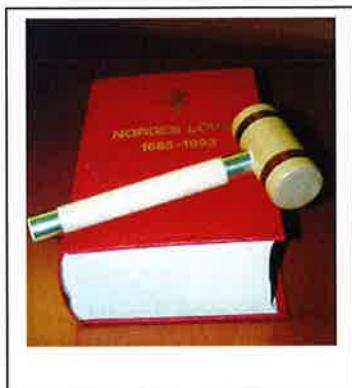
- Kunnskapen fra den biologiske kartleggingen og verdiklassifiseringen skal legges til grunn for arealplanleggingen.
- Ved all planlegging og enkeltsaksbehandling skal det legges vekt på å hindre ytterligere nedbygging i 100m beltet, jfr. definisjonene til SSB
- Utviklingen skal søkes styrt etter målrettede tiltak nedfelt i plan, og ikke etter dispensasjoner fra vedtatte planer. Det skal føres en streng dispensasjonspraksis.
- Ved arealplanlegging i strandsonen skal det legges vekt på at strandarealene holdes tilgjengelige for allmennheten, og tilgjengeligheten skal forbedres i løpet av planperioden.



Foto: Asbjørn Aanonsen

- Tilrettelegging for ferdsel og allment friluftsliv i kystsonen skal søkes etterlevd ved all offentlig forvaltning.
- Småbåthavner og bryggearbeid 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.

4. Juridisk vurdering – rettsvirkning.



Det har vært drøftet om kommunens planopplegg er juridisk holdbar etter premissene i ny plan og bygningslov. Tvedstrand kommune har derfor engasjert høyt kvalifisert juridisk bistand for å vurdere kommunens planstrategier og forutsetninger ned på et detaljert nivå, etter denne prosessen ble det oppsummert slik:

”Min samlede vurdering er at det arbeidet som kommunen så langt har utført, gir et godt grunnlag for å bruke de virkemidler som den nye loven gir på en god og hensiktsmessig måte. Etter mitt syn er det fornuftig at kommunen forsøker å legge opp til å styre en del mindre utbyggingstiltak i strandsonen direkte gjennom kommuneplanens arealdel.”

Så lenge man er innenfor allerede eksisterende byggeområder, vil man ikke kunne opprettholde et generelt forbud mot alle nye tiltak, samtidig som det vil bli alt for stivbent om ethvert nytt tiltak skal kreve reguleringsplan. I realiteten står derfor valget mellom å styre utviklingen gjennom generelle bestemmelser til kommuneplanens arealdel, eller å (la være å) styre utviklingen gjennom enkeltstående dispensasjoner. Det er liten tvil om at det er det første alternativet som er best i samsvar med de overordnede målsettingene i den nye plan- og bygningsloven.”

Kommuneplanens LNF-soner er altså beholdt uendret, eller noe utvidet inn i eksisterende byggeområder. I LNF-sonene skal det føres en streng dispensasjonspraksis i samsvar med nasjonale retningslinjer og lovverk.

5. Differensiert byggegrense mot sjø – kriterier for plassering

Hovedregelen er at alle tiltak skal kunne karakteriseres som fortetting i eksisterende bebyggelse. Slik bebyggelse defineres som områder der innbyrdes avstand mellom bygninger er mindre enn 50 m. Byggegrense kan ikke legges nærmere sjø og vassdrag enn 100 m dersom utbygging vil komme i konflikt med en eller flere av følgende forhold:



1. *Bygningsspredning utenfor eksisterende bebyggelse. (utvidelse av området)*
2. *Eksisterende ferdelsmuligheter langs med og ned til sjø eller vassdrag.*
3. *Badeplasser, leikeplasser, stier og annen allmenn bruk*

destrand
ig – trygg framtid

- 4. Überørt natur og sammenhengende grøntareal**
- 5. Landskapsvern interesser**
- 6. Viktige naturtyper og/eller prioriterte arter. (naturmangfoldloven)**
- 7. Kulturlandskap og kulturminner.**

Ved fastsetting av byggegrense skal fordelen med tiltakene vurderes til å være større enn ulempene.

Fordeler kan her være:

- Tilgjengelighet til strandsonen.
- Estetikk og bygningsvern(utbedre skjemmende bygningsmasse)
- Bedre livskvalitet for innbyggerne.
- Redusere forurensning
- Klimaforbedrende tiltak
- Universell utforming

6. Bruk av hensynssoner



I kommunedelplanen er det avmerket med soner der det er vurdert som nødvendig å vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av areal, og det er utarbeidet tilhørende bestemmelser. Innenfor de aktuelle delområdene er det avmerket 58 hensynssoner for følgende formål: Landskap, Grønnstruktur, Naturmiljø og kulturmiljø.

7. Områdevise konsekvensutredninger

Som nevnt berører kommunedelplanen, med ett unntak, kun byggeområder som allerede ligger inne, og det er derfor ikke et lovbestemt krav om KU-utredninger. Vi har likevel valgt å gjennomføre en utredning med beskrivelse og konsekvenser for hvert enkelt delområde som er inndelt slik som vist nedenfor. Konsekvensbeskrivelsene følger som vedlegg til planbeskrivelsen. Unntaket gjelder for Brennvika på Borøya hvor det er foreslått et nytt boligområde. Her er det utarbeidet en omfattende konsekvensanalyse som følger som vedlegg til planen.

7.1 Områdeoversikt kommunedelplan.

Område nr.	Områdets navn	Hovedformål	Byggeareal i kom.plan 2007-2019	Byggeareal i komplan 2011-2023
Kdp 1	Kvastad	Bolig	112 da	112 da
Kdp 2	Hantho	Bolig	22 da	22 da
Kdp 3	Skuggevik	Bolig	90 da	90 da
Kdp 4	Tangen	Bolig	19 da	18 da

Kdp 5	Stamnes	Bolig	13 da	13 da
Kdp 6	Epleviktangen	Bolig	72 da	56 da
Kdp 7	Råknes	Bolig	13 da	13 da
Kdp 8	Saulekilen	Bolig	14 da	14 da
Kdp 9	Grønland	Bolig	86 da	86 da
Kdp 10	Sagesund	Bolig	166 da	165,5 da
Kdp 11	Kilen Sagesund	Bolig	29 da	0 da
Kdp 12	Nes (kilodden)	Bolig	4 da	4 da
Kdp 13	Snaresund	Bolig	209 da	193 da
Kdp 14	Kalven	Bolig	99 da	92 da
Kdp 15	Sia / Gården	Bolig	136 da	136 da
Kdp 16	Sia /Sandvika	Bolig	190 da	158 da
Kdp 17	Borøykilen	Bolig	215 da	155 da
Kdp 18	Brennvika, Borøya	Framtidig bolig	1 da	15 da
Kdp 19	Hauketangen,Sandøya	Bolig	47 da	47 da
Kdp 20	Kilen, Sandøya	Bolig	40 da	33 da
Kdp 21	Haven, Sandøya	Bolig	30,5 da	32 da
Kdp 22	Hella, Sandøya	Bolig	80 da	62 da
Kdp 23	Klåholmen, Sandøya	Bolig	82 da	41 da
Kdp 24	Basteberg, Sandøya	Bolig	167 da	143 da
Kdp 25	Askerøya	Fritidsbolig	48 da	48 da
Kdp 26	Løktene	Fritidsbolig	216 da	216 da
Kdp 27	Lyngør	Bolig	332 da	298 da
Kdp 28	Risøya	Bolig/off/næring	177 da	177 da
Kdp 29	Rota	Bolig	88 da	88 da
Kdp 30	Bergøya	Bolig	69 da	47 da
Kdp 31	Gjeving	Bolig/Næring	48 da	40 da
Kdp 32	Skibvik	Fritidsbolig	126 da	92da
Kdp 33	Normannvik	Bolig	182 da	176 da
Kdp 34	Skutevika	Bolig	25 da	25 da
Kdp 35	Sandsheia	LNF	32 da	0 da
Kdp 36	Sanden	Fritidsbolig	9 da	9 da
Kdp 37	Dypvågdalen	Bolig	66 da	66 da
Kdp 38	Rørkil	Bolig	42 da	42 da
Kdp 39	Krokvågkilen	Bolig	78da	50 da
Kdp 40	Åsstø	Bolig	20 da	20 da
Kdp 41	Langholmen(Ulevågkilen)	LNF	18 da	0 da
Kdp 42	Hovdan	Bolig	37 da	37 da
Kdp 43	Bjørkenes	Bolig /Næring	45 da	36 da
Kdp 44	Dokkenes	Fritid/Turist	13 da	13 da
Kdp 45	Songe	Bolig	268 da	268 da
			sum	3448,5 da.

7.2 Delområder endret fra byggeformål til LNFR

Basert på en faglig vurdering ut fra planpremissene er det enkelte områder som bør utgår som byggeområde i kommuneplanen, og i stedet endres til formålet LNF-R. Dette arealet utgjør til sammen 330 da.

Formålet endres fordi det er områder som enten er svært eksponert, urørt natur eller viktige naturtyper. Nedenfor følger en liste som viser hvilke områder som har endret formål:



Område nr.	Områdets navn	Hovedformål	Byggeareal i kom.plan 2007-2019	Areal omgjort til LNF	Byggeareal i komplan 2011-2023
Kdp 4	Tangen	Bolig	19 da	1 da	18 da
Kdp 6	Epleviktangen	Bolig	72 da	16 da	56 da
Kdp 10	Sagesund	Bolig	166 da	0,5 da	165,5 da
Kdp 11	Kilen Sagesund	Bolig	29 da	29 da	0 da
Kdp 13	Snaresund	Bolig	209 da	16 da	193 da
Kdp 14	Kalven	Bolig	99 da	7 da	92 da
Kdp 16	Sia /Sandvika	Bolig	190 da	32 da	158 da
Kdp 17	Borøykilen	Bolig	215 da	60 da	155 da
Kdp 20	Kilen, Sandøya	Bolig	40 da	7 da	33 da
Kdp 22	Hella, Sandøya	Bolig	80 da	18 da	62 da
Kdp 23	Klåholmen, Sandøya	Bolig	82 da	41da	41 da
Kdp 24	Basteberg, Sandøya	Bolig	167 da	24 da	143 da
Kdp 30	Bergøya	Bolig	69 da	22 da	47 da
Kdp 31	Gjeving	Bolig/næring	48 da	8 da	40 da
Kdp 32	Skibvik	Fritidsbolig	126 da	34 da	92da
Kdp 33	Normannvik	Bolig	182 da	6 da	176 da
Kdp 35	Sandsheia	LNF	32 da	32 da	0 da
Kdp 39	Krokvågkilen	Bolig	78da	20 da	50 da
Kdp 41	Langholmen(Ulevågkilen)	LNF	18 da	18 da	0 da
Kdp 43	Bjørkenes	Bolig /Næring	45 da	9 da	36 da

7.3 Detaljerte beskrivelser og analyser av hvert enkelt delområde

Det er utarbeidet omfattende utredninger som gir fyldig informasjon med fotodokumentasjon etc. for hvert enkelt område. Utredningene følger vedlagt i eget omslag

Tvedstrand Kommune
Ordføreren