



TVEDESTRAND
KOMMUNE



KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2021-2033

Utkast planprogram - januar 2020

REV. DATO: 16.6.2020

Behandlet i planutvalget: 2.06.2020, 9.06.2020 og 16.6.2020

Vedtatt i kommunestyret: xx.xx.xxxx

INNHOOLD

FORORD	3
1. INNLEDNING	4
1.1 Mandat	4
1.2 Formål med planarbeidet	4
1.3 Status i dag – planens utgangspunkt	4
2. OVERORDNEDE FØRINGER OG RAMMER FOR PLANARBEIDET	6
2.1 Lovgrunnlaget	6
2.2 Lokalpolitiske føringer	6
2.3 Nasjonale og regionale føringer	8
3. KONSEKVENsutREDNINGER	9
4. VIKTIGE TEMA I PLANARBEIDET	10
4.1 Kystsonen	10
4.2 Sentrumsnær arealbruk	12
4.3 Senterstruktur og handel	12
4.4 Bolig og næringsutbygging	13
4.5 Friluftliv og natur	14
4.6 Beredskap, risiko og sårbarhet	14
4.7 Kulturminner	14
4.8 Andre aktuelle tema	14
5. FRAMDRIFT, ORGANISERING OG MEDVIRKNING	16
3.1 Organisering og planprosess	16
5.1 Framdrift	16
5.2 Medvirkning og merknadsbehandling	16

Forord

Kommuneplanens arealdel er kommunens viktigste styringsverktøy for bruk av kommunens arealer, og omfatter hele kommunen. Arealdelen viser dessuten sammenhengen mellom arealdisponeringen og mål og strategier gitt i kommuneplanens samfunnsdel.

Etter plan- og bygningsloven § 10-1 skal kommunestyret minst én gang i løpet av hver valgperiode, det vil si i forbindelse med utarbeiding av kommunal planstrategi, vurdere kommuneplanen samlet, herunder om det er nødvendig å foreta endringer i den. Dette innebærer at kommuneplanen skal opp til kommunestyret til vurdering minst én gang hvert fjerde år. Endring av kommuneplanen krever en behandling som om det var en ny plan. Hvis det settes i gang en revisjon av kommuneplanen, skal det utarbeides et planprogram.

Arealdelen av kommuneplanen for Tvedestrand har siden 2012 bestått av den overordnede planen for hele kommunen samt en kommunedelplan for kystsonen med et særlig fokus på 46 områder langs kysten. I denne revisjonsrunden er intensjonen at disse flettes sammen til én samlet kommuneplan, og at *Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2012-2019* oppheves.

Kommuneplanens arealdel ble sist revidert januar 2017, mens kommunedelplanen for kystsonen ikke er blitt revidert etter at den ble vedtatt i 2012.

Første del av planarbeidet er å lage et forslag til planprogram jf. pbl § 4-1. Planprogrammet redegjør for formålet med planarbeidet og beskriver planprosessen med frister, organisering, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger. Det skal åpnes for medvirkning slik at interesserte gis muligheten til å påvirke hvilke fokusområder som skal være med i planprosessen videre. Planprogrammet er derfor også et verktøy for tidlig medvirkning.

Den administrative delen av planarbeidet ledes av enhetsleder, og utarbeides i et tett samarbeid på enheten med ressurser fra plan og byggesak og teknisk drift. Det er utvalg for Teknikk, plan og miljø, også kalt *Planutvalget*, som har det politiske ansvaret for planforslaget som skal vedtas av kommunestyret.

Høringsfrist for planprogrammet er 01.10.2020

Tvedestrand 24.06.2020

1. Innledning

1.1 Mandat

Kommunens planstrategi ble vedtatt mai 2017, og skal revideres på nytt i 2020. Rådmannen vil her foreslå at kommuneplanens arealdel revideres i perioden 2020-21, og at kommunedelplanen for kystsonen revideres samtidig som en integrert del av kommuneplanen.

Kommuneplanens arealdel ble sist revidert januar 2017, mens kommunedelplanen for kystsonen ikke er blitt revidert etter at den ble vedtatt i 2012. Målsettingen i planstrategien om å revidere kommunedelplanen for kystsonen i 2019 ble ikke oppnådd som følge av ressursituasjonen i kommunen, men revisjon har lenge vært politisk etterspurt.

Forslag til planprogram sendes på høring og legges ut til offentlig ettersyn normalt samtidig med varsling av planoppstart. Planprogrammet fastsettes av kommunestyret.

1.2 Formål med planarbeidet

Hovedfokus ved denne revisjonen blir på arealbruk og bestemmelser i kystsonen der revisjonsbehovet er størst. Dagens *Kommunedelplan for kystsonens byggeområder* skal innarbeides som en integrert del av kommuneplanen. Det er behov for en tydeliggjøring og justering av bestemmelsene, samt vurdering av byggegrensene og arealavgrensningene.

For øvrig prioriteres de tema som ikke var i fokus i 2017. Med unntak for arealer nær sentrum vil det ikke åpnes for å ta inn nye ubebygde arealer til bolig- eller fritidsbebyggelse i LNF-sonene der det ikke er utbygd med tilfredsstillende infrastruktur i nærheten. jfr. overordnede føringer.

Hovedstrategien for utviklingen av Tvedestrand er lagt i kommuneplanens samfunnsdel med tilhørende planprogram, samt i nasjonale og regionale føringer. Dette må gjenspeiles ved prioriteringene når kommuneplanens arealdel skal konsekvensutredes.

Prioriterte oppgaver ved denne revisjonen

- Kommunedelplanen for kystsonen
- Sentrumsnær arealbruk.
- Senterstruktur og handel, se punkt 3.7.5
- Bolig- og næringsutbygging i distriktene
- Friluftsområder og grønnstruktur
- Beredskap, risiko og sårbarhet
- Oppfølging av tidligere vedtak/utsatt saksbehandling
- Samlet arealregnskap – helhetlig vurdering av endringer

1.3 Status i dag – planens utgangspunkt

Arealdisponering

I sum er det i kommuneplanen avsatt mer enn 3.000 dekar boligarealer der det kan utvikles nye boligprosjekter med hjemmel etter kommuneplanen. Kommunenes rolle er å tilrettelegge arealbruken i planverket slik at boligpolitiske mål kan oppnås. Boligutbyggingen i Norge skjer i all hovedsak i privat regi under offentlig kontroll, og det samme gjelder i Tvedestrand. Det er avsatt ca 400 dekar nye arealer til fritidsbebyggelse. I tillegg er det muligheter til fortetting i områder som allerede er bebygde.

Det er altså avsatt nok arealer til bolig og fritidsbebyggelse i gjeldende kommuneplan til å dekke behovet i overskuelig fremtid.

I 2017 ble det lagt inn nye arealer til næring, samferdsel og offentlige formål med tilsammen over 800 dekar (E18, Ny fylkesvei, Grenstøl næringspark, Ny VGS/idrettspark, skole og barnehageformål. Det er neppe behov for vesentlig ny økning til offentlige formål ved denne revisjonen, men det må åpnes for mer næringsarealer i distriktene.

Befolkningsutvikling

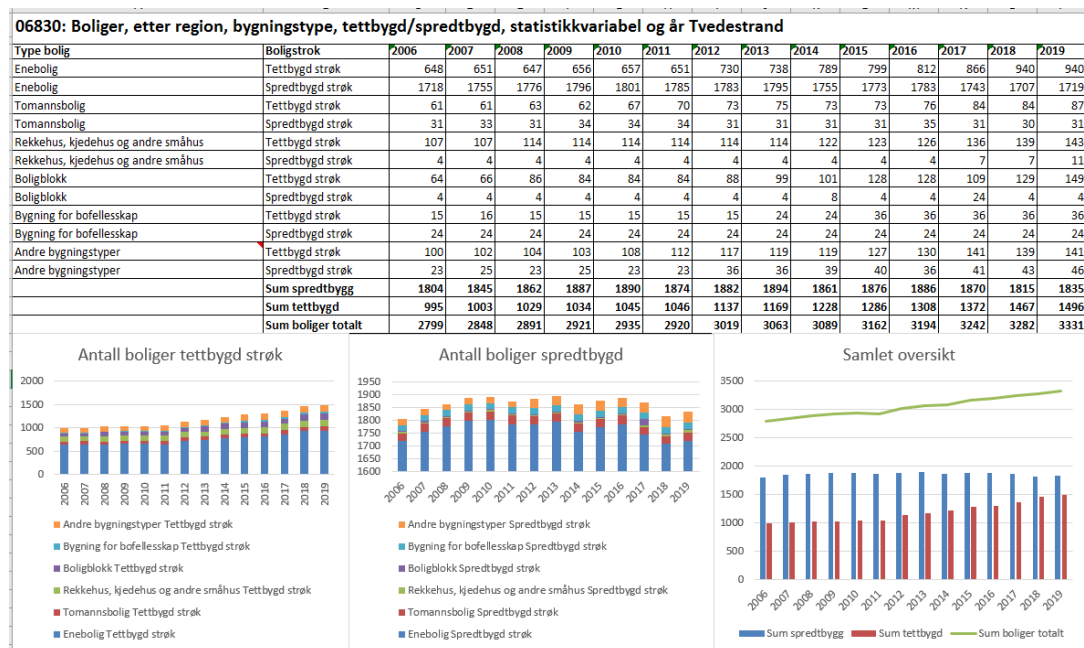
I perioden fra år 2000 til 2019 er antall innbyggere i Tvedestrand økt fra 5.957 til 6053, det vil si en økning med 1,6 %. I samme perioden har befolkningsveksten i landet vært 19,6 % og i Aust Agder fylke 15,6 %. Det er en tett sammenheng mellom boligutvikling og befolkningsutvikling, men for å snu trenden med befolkningsnedgang i distriktene er tilgang til boligtomter neppe tilstrekkelig alene.

I Tvedestrand er sentraliseringstendensen lokalt lik som i landet forøvrig. Andelen av innbyggerne som bor i og ved sentrum er økt fra 35 % i år 2000 til nærmere 50% i 2019.

Kommunen har gjennom nesten hele statistikkperioden hatt en overordnet målsetting om å styrke sentrum. Statistikkene viser også at dette har skjedd, men det har samtidig vært en befolkningsnedgang i distriktene. Årsaken til dette er sammensatte, men skyldes ikke at det ikke er avsatt nok boligarealer i kommuneplanen.

Boligutvikling

Økningen er bare 31 boliger i spredtbygde strøk. I perioden fra 2016 til 2019 er antall boliger i spredtbygde strøk faktisk redusert med 51 boliger, noe det er vanskelig å finne en god forklaring på, men kan ha sammenheng med at tidligere oppførte boliger er omgjort i matrikkelen til fritidsbolig. Det er en klar sammenheng mellom byggeaktivitet og befolkningsutvikling. Både for boliger og befolkning går utviklingen der andelen for tettbygd fra i overkant av 30% i 2006, til at den nærmer seg 50% i 2019. Se detaljert tabell med data fra SSB nedenfor



2. Overordnede føringer og rammer for planarbeidet

2.1 Lovgrunnlaget

Krav til utarbeidelse og innhold i planprogrammet er gitt i:

- *plan- og bygningsloven § 4-1 og 11-13*
- *forskrift om konsekvensutredninger § 4*

Plan- og bygningsloven stiller krav til planprogram for arbeidet med revisjon av arealdelen. Planprogrammet skal gjøre rede for formålet med planarbeidet og beskrive planprosessen med frister, organisering, opplegg for medvirkning, hvilke alternativer som vil bli vurdert og behovet for utredninger.

Revisjon av kommuneplanens arealdel er omfattet av forskrift om konsekvensutredning, det vil si at det stilles utredningskrav for de delene av planen som fastsetter rammer for ny framtidig utbygging.

Utredningskravet omfatter:

- Omdisponering av LNF-områder (Landbruks- natur- og friluftsområder) til utbyggingsformål
- Endring av utbyggingsform
- Endring i utfyllende bestemmelser som medfører endring av rammer som utnyttelsesgrad og funksjonskrav.

2.2 Lokalpolitiske føringer

Kommuneplanens arealdel skal gjenspeile de overordnede målsettingene i kommuneplanens samfunnsdel, og her gjengis et forkortet utdrag fra samfunnsdelen som ble vedtatt 06.02.2018

Overordnede mål

- Være en attraktiv bokommune med Østre Agder/Agder arbeidsplassregion
- Styrket næringsutvikling med økt antall arbeidsplasser
- En befolkningsutvikling tilnærmet lik landet
- Gode levekår

Næringsutvikling

Gjennom en felles strategisk næringsplan har Østre Agder nedfelt følgende målsetting:

«Østre Agder skal ha et våkent, voksende og vitalt næringsliv med en syssel-settingsutvikling som er bedre enn gjennomsnittet i Norge»

Vekst og utvikling

Kommunens hovedstrategi for arealpolitikken er 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. Fokus skal være på sentrumsnær, differensiert boligutbygging, og ikke bare eneboliger. Som hovedregel skal det ikke tillates nye byggeområder som er i behov for helt ny infrastruktur i LNF-arealene.

Kommunen vil ha et levende sentrum og levende lokalsentra. Utbygging av fremtidsrettet digital infrastruktur i hele kommunen er en forutsetning. Kommunen bistår i tilrettelegging for

næringsutvikling. Konsentrasjon om utbygging i forbindelse lokalsentra følger de regionale føringene som uttrykker fortetting og desentralisert fortetting rundt lokale sentra. Kollektivtrafiksatsingen må følge den bo- og arbeidsmarkedsutviklingen som er skissert i de regionale planene.

I etterkant av at samfunnsdelen som ble vedtatt i 2018 er det vedtatt en regional arealtransportplan som Tvedestrand kommunestyre har sluttet seg til. Her inngår blant annet at 70 % av veksten skal skje i sentrum, og 30% i distriktene. Status de senere år er at langt mer enn 70% av veksten har kommet i sentrum. Areal og transportplanen skal derfor ikke være til hinder for en viss grad av fortetting og spredt boligbygging også utenfor sentrum.

Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:

- Oppmuntre til etablering av boliger, næringer og aktivitetstilbud for barn i hele kommunen
- Utnytte potensialet innen turisme, opplevelse i forbindelse med Raet nasjonalpark
- Tilrettelegge for etablering av fritidsboliger/hytteområder
- Bidra til best mulig kollektivløsninger, gang og sykkelstier i lokalsentra og i sentrum
- Bidra til god digital infrastruktur i hele kommunen

Klima og energi

Som resten av verden og Norge, har Tvedestrand fokus på klima og reduksjon av klimaskadelige gasser. Kommunens klimaplan skal revideres i løpet av inneværende planperiode. Likedan skal alle fagplaner som utarbeides i Tvedestrand vurdere konsekvensene for klima.

Det er et mål for Tvedestrand som en av ATP*-kommunene at transportveksten skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Det innebærer også at utviklingen av bo- og arbeidsmarkedet i kommunen bør lokaliseres rundt sentrum og lokale sentra og at kollektivtilbudet styrkes i tråd med dette, men dette må også sees i sammenheng med den politiske målsettingen om å ta hele kommunen i bruk og utnytte de investeringene som er gjort ved utbygging av infrastrukturen i distriktene. Det er ikke realistisk å få etablert kollektivtilbud som dekker behovet til distriktene i Tvedestrand.

Arealstrategi

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

- Det utarbeides et arealregnskap som kan brukes som kunnskapsgrunnlag for vurdering av om Tvedestrand skal ha et tak for maksimal arealutnyttelse og/eller en forutsatt hastighet for arealutnyttelse
- Det kan vurderes å tillate utvidelse og/eller høyere utnyttelsesgrad i arealer som er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplan eller reguleringsplan Konklusjonen må fattes basert på oppdatert konsekvensanalyse.
- Økonomisere med allerede etablert infrastruktur. Unngå tiltak som betinger ny infrastruktur (veg, vann og avløp), og som gir økt transportbehov med personbil.
- Bevare naturmangfoldet, og stanse nedbyggingen av områder som i det vesentlige er fri for inngrep fra før.
- Faktakunnskapen fra kartleggingen av naturressursene skal legges til grunn for arealplanleggingen.
- Ved all planlegging og enkeltsaksbehandling skal det legges vekt på å hindre ytterligere nedbygging i 100m beltet som går på bekostning av friluftsliv, landskap, kultur og miljø

- 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.

2.3 Nasjonale og regionale føringer

Forventninger og føringer som er gitt i nasjonale og regionale styringsverktøy skal sammen med målsettingene fra kommunens egen samfunnsdel legges til grunn for kommunens arealplanbehandling. Dersom overordnede målsettinger i for stor grad utfordres vil det være risiko for at planforslag møtes med innsigelser.

Likevel er det slik at det lokale selvstyret er styrket gjennom kommuneloven, noe som er understreket i kommunelovens formålsparagraf og i egne bestemmelser. Her heter det blant annet at begrensninger i det kommunale selvstyret må ha hjemmel i lov, og bør ikke begrenses mer enn det som er nødvendig for å ivareta nasjonale mål. Offentlige oppgaver skal fortrinnsvis legges til det forvaltningsnivået som er nærmest innbyggerne. Under følger en liste over de viktigste nasjonale og regionale føringene for planarbeidet.

Nasjonale føringer

- *Lov om planlegging og byggesaksbehandling «Plan- og bygningsloven» (LOV-2008-06-27-71)*
- *Lov om forvaltning av naturens mangfold «Naturmangfoldloven» (LOV-2009-06-19-100)*
- *Lov om jord «Jordloven» (LOV-1995-05-12-23) Lov om skogbruk «Skogbrukslova»(LOV-2005-05-27-31)Lov om vern mot forurensninger og om avfall «Forurensningsloven» (LOV-1981-03-13-6)*
- *Lov om kulturminner «Kulturminneloven»(LOV- 1978-06-09-50)*
- *Lov om folkehelsearbeid «Folkehelseloven» (LOV- 2011-06-24-29)*
- *Forskrift om miljørettet helsevern (FOR-2003-04- 25-486)*
- *Meld. St. 33 (2012-2013) «Klimatilpasning i Norge»*
- *Nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 08.12.2015 i Prop. 127 S (2014-2015) jf. vedlegg 4*
- *Brev til kommunene om oppfølging av nasjonal jordvernstrategi, datert 08.03.2016*
- *Nasjonale forventninger til Regional og kommunal planlegging, kgl. Res av fra 12.06.2015.*
- *Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen, kgl. res av 25.03.2011*
- *Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene, kgl. res av 04.09.2009*
- *Statlige planretningslinjer for klimatilpasning (vedtas 2017)*
- *Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, Miljøvern Dep. 20.09.1995*

Regionale føringer

- *Regional areal og transportplan (ATP) – vedtatt av fylkeskommunen 2019*
- *Regionplan Agder 2030*
- *Regional plan for senterstruktur og handel i Aust-Agder – rettslig bindende fra 20.10.2015*
- *Utkast til regional planstrategi for Regional plan for handel og senterstruktur for Agder - Det legges opp til at planarbeidet gjennomføres fra 2021 til 2023.*

3. Konsekvensutredninger

Departementet har utarbeidet en veileder for [konsekvensutredning av arealdelen](#), og har også utarbeidet en mal for KU som er et nyttig verktøy i planarbeidet.

Forskriftene krever konsekvensutredning av planforslagets virkninger for miljø og samfunn. Virkningene skal belyses både for planforslagets utbyggingsområder enkeltvis og samlet. På kommuneplannivå er det særlig virkningene av foreslåtte utbyggingsstrategier og av de samlede virkninger av planens arealendringer som skal utredes. Omfanget vil være avhengig av blant annet områdets størrelse, konfliktnivå og omfanget av virkninger.

Det er utarbeidet en egen mal for konsekvensvurderingene som bygger på regjeringens veileder. For hvert tema som utredes skal det vurderes om konsekvensen av planen gir *lite negativ eller positiv* effekt, *middels eller usikker negativ* konsekvens eller *stor eller svært stor negativ* konsekvens. Følgende tema skal vurderes:

- Forholdet til regionale og nasjonale føringer
- Forhold til kommunens overordnede strategi for arealbruk
- Bomiljø/kvalitet
- Vannmiljø
- Forurensning. Utslipp til luft, jord og vann
- Støy
- Sikring jordressurs
- Risiko, sårbarhet, flom, ras, usikker byggegrunn etc.
- Klima. Energi, transport, endret klima
- Naturmangfold
- Kulturminner og kulturmiljø, jfr. kulturminneplan
- Landskap
- Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv/rekreasjon
- Folkehelse
- Transportbehov, samferdsel, trafiksikkerhet
- Teknisk infrastruktur
- Sosial infrastruktur, skole, barnehage, fritidstilbud
- Befolkningsutvikling og tjenestebehov
- Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet
- Forhold til nasjonale og regionale føringer
- Forhold til kommunens overordnede strategi for arealbruk
- Folkehelse
- Barn og unge
- Universell utforming
- Næringsliv/sysselsetting
- Krav til samtidig planlegging
- Har forslagstiller rett til adkomst frem til arealet som foreslås?

Utredningene vil ta utgangspunkt kommunens kunnskapsgrunnlag innenfor hvert tema.

Unntaksvis vil kommunen kreve innhenting av ytterligere informasjon, for å få belyst et særskilt tema, dersom det er relevant for å kunne få et bredt nok beslutningsgrunnlag.

Samlet arealregnskap

Det vil bli utarbeidet et arealregnskap som synliggjør den samlede virkningen av endret arealbruk og endrede premisser for arealforvaltningen. Dette gjøres ved samlet oversikt over konsekvensvurderingene, hvor det fremgår hvordan hvert enkelt innspill er utredet.

Arealregnskapet bør ta utgangspunkt i verktøy som KOSTRA og bør inneholde:

- Miljøstatus for hver enkelt naturtype i kommunen, inkludert naturtyper som er blitt mer eller mindre borte; gjenværende omfang og økologisk kvalitet, positiv/negativ trend.
- Vurdering av hvilke naturtyper det ikke skal være rom for mer utbygging eller andre arealendringer. f.eks. gammel naturskog, myr og annen våtmark, artsrikt kulturlandskap og kystområder.
- Oversikt over hvor det er behov for restaurering/kompensering for å bevare biologisk mangfold og opprettholde økologisk funksjon.
- Oversikt over hvor det er behov for ytterligere kartlegging.
- Historisk oversikt over arealendringer.
- Regnskapet skal kunne gi utgangspunkt for å sette et tak og/eller en forutsatt hastighet/fremdrift for arealutnyttelse i Tvedestrand kommune.
- Det kan vurderes om Tvedestrand vil erklære seg arealnøytral, forutsetningene for dette bør utredes i planarbeidet.

4. Viktige tema i planarbeidet

4.1 Kystsonen

Kommunedelplan for kystsonens byggeområder 2012-2019

Kommunedelplanen består av 46 sjønære delområder der formålene er bolig, fritidsbolig og noe næring. Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen gir føringer for kommunens forvaltning av disse arealene. Planretningslinjene fastholder det generelle utgangspunktet i loven om byggeforbud i 100-metersbeltet, og angir hvilke hensyn kommunen skal vektlegge i avveiningen mellom bruk og vern ved planlegging i strandsonen. Målet er å ivareta allmenne interesser og unngå uheldig bygging langs sjøen, samtidig som det kan åpnes for en fornuftig utvikling med god balanse mellom vern og utvikling. Forutsetningen for en slik utvikling er at det skjer etter en god kunnskapsbasert tilnærming.

De mest verdifulle arealene i kystsonen tenkes gitt et sterkere vern i kommuneplanen enn hva de har i dag, det vil si de arealene som ikke allerede er sikret vern ved at de inngår i skjærgårdsparken eller i Raet Nasjonalpark.

Ved denne revisjonen skal det også vurderes om det er andre bebygde områder i LNF-soner som kan videreutvikles etter samme prinsipp som for de 46 områdene som i dag utgjør kommunedelplanen, uten at det skal gå på bekostning av de hensyn som ligger bak den strenge praksisen i strandsonen. Det vil ikke legges inn byggeformål i arealer der de hensyn som ligger bak statlige planretningslinjer blir skadelidende.

Ved revisjon av utbyggingsområdene langs kystsonen skal det ved denne revisjonen være fokus på forenkling og mer presise planbestemmelser, samt harmonisering mot bestemmelsene i kommuneplanen forøvrig.

Det er nå høstet mye erfaring med forvaltning av byggesaker i medhold av planen. I all hovedsak er målsettingene oppnådd om færre dispensasjoner og mindre konflikt mot statlig nivå, samt enklere og billigere saksbehandling for mindre byggetiltak uten at det har gått på bekostning av hensynet bak den strenge arealpolitikken langs kysten.



Foto 1 Lyngør på en solskinnsdag.

Planen bærer likevel preg av å være en førstegenerasjonsplan som vil tjene på en revisjon, selv om hovedmålet med planen må stå rimelig fast.

Bruksendring sjøbod/naust

Det ble i 2017 innført midlertidig forbud mot bruksendring fra sjøbod/naust til bolig eller fritidsboligformål. Ved kommuneplanrevisjonen **kan** det bli lagt inn hensynssoner for de mest verdifulle naustmiljøene med bestemmelser om at bruksendring av hensyn til miljø eller allmenn ferdsel i strandsonen ikke kan tillates.

Askerøybukta

I forbindelse med klagebehandling av delingssaker i Askerøybukta ble det drøftet om Askerøybukta skulle undergis behandling i forbindelse med revisjon av kommunedelplanen. I planarbeidet vil oppheving av eksisterende reguleringsplan og vurdering av byggegrenser, arealbruk, utnyttelsesgrad og vernebestemmelser bli et tema. Fokuset vil være vern av eksisterende kulturmiljø.

Kyststi

Det tas inn bestemmelser om at all regulering i kystarealene må vise hvordan en kyststi kan løses innenfor planområdet. Arbeidet med kyst-sti er allerede godt i gang, og en videre utvikling må tas hensyn til ved alle arealplanlegging i aktuelle områder.

Om planlegging i bevaringsverdige uthavner

I april 2020 har fylkeskommunen utarbeidet en rapport med tittel «Agders uthavner – planvirkemidler for bevaring»

Rapporten inneholder retningslinjer og anbefalinger både for regulering og kommuneplanarbeidet. Rapporten vil benyttes som hjelpeverktøy ved kommuneplanrevisjonen.

4.2 Sentrumsnær arealbruk

Det er gjennomført store investeringer i Tvedestrand, og flere står for tur om kort tid. Det er behov for å se på arealkonsekvensene av disse tiltakene i et overordnet perspektiv, særlig gjelder dette arealer til boligutvikling med gang og sykkelavstand til skoler, idrettsanlegg og med god tilgang på nærfriluftsområder mm. Ved revisjonen må det legges vekt på å finne boligområder som gir god bokvalitet, samtidig som det økonomiseres med de store grunnlagsinvesteringene som er gjennomført. eksempelvis vil arealene på begge sider av ny Fylkesvei mellom Vasstø og Grenstøl, samt arealene nær nye Mjåvann VGS vurderes. Det må også gis politiske føringer for krav til differensierte boligtyper ved fordeling mellom eneboliger og leilighetsbygg, samt hvilke utnyttelsesgrad det skal legges opp til.



Foto 2 Tvedestrand historiske sentrum sett fra fjorden

4.3 Senterstruktur og handel

Ved revisjonen kan det vurderes ny sentrumsavgrensning og egne bestemmelser om handel som innarbeides i kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunen har utarbeidet utkast til planstrategi der det legges opp til å revidere gjeldende forskrift for senterstruktur og handel, og kommunen må her delta aktivt for å fange opp de behov som senere tids utvikling har medført.

Kommunen har opparbeidet nær 200 dekar med nye næringsarealer på Grenstøl. Her er det ikke tillatt med handel utover de 3000 m² det allerede er gitt tillatelse til. Dette tallet er i tråd med føringer gitt i *Regionalplan for senterstruktur og handel i Aust- Agder*. Det anbefales ikke å etablere detaljhandel som kolonial mv. Tvedestrand by er allerede i 3 etasjer, og det er neppe ønskelig med en fjerde etasje. Spørsmålet blir likevel om det kan tillates handel med plasskrevende varer, eller handel med varer som har lite direkte besøk, og som man ikke har gode tilbud om i kommunen fra før? Forskriften for senterstruktur og handel er motivert ut fra klima og bilbruk, og det er ikke noe godt klimatiltak å måtte kjøre langt for å få dekket varebehovet.

Som følge av den utvikling som har skjedd i sentrum er det behov for ny avgrensning/nye bestemmelser for handel i sentrum. Dette gjelder særlig for den type handel der innbyggere må reise ut av kommunen for å få tilbud om, og annen handel som ikke har høy besøksfrekvens som f.eks. møbelforretninger, bilforretninger, slik det var i tidligere plan. I de nye næringsarealene på Grenstøl, som er ganske sentrumsnære, bør det på enkelte arealer kunne tillates slik handel uten at hensikten bak planen blir tilsidesatt. Detaljhandel som kolonial etc. vil imidlertid neppe bli aktuelt. Maksimumsareal på Grenstøl på 3000 m² er allerede nådd ved de salg som er gjennomført.

4.4 Bolig og næringsutbygging

Det er avsatt nok arealer til bolig i gjeldende kommuneplan til å dekke behovet i overskuelig fremtid. Kommuneplanens arealdel er relativt ny, og ved siste revisjon i 2017 ble nye områder lagt inn. Det åpnes ikke denne gang opp for nye boligområder som er i behov av helt ny infrastruktur i LNF-arealer. Arealer som har lagt inne lenge uten å ha blitt realisert vurderes tatt ut i samarbeid med grunneier. Det kan vurderes med bytte av lite aktuelle areal opp mot et egnet areal som kan være mer aktuelt. Som det fremgår overfor har mesteparten av boligutbygging og befolkningsveksten skjedd i sentrum. I distriktene har det vært befolkningsnedgang, og det bør derfor kunne åpnes for mer boligbygging i distriktene uten at 70%-30% regelen i ATP-planen utfordres.

Flere steder i kommunens LNF-soner ligger det bolighusklynger som ikke er knyttet mot stedbunden næring, det vil si at formålet er ren bolig. Ved søknad om tilbygg, ombygging, garasje etc. i disse arealene er det arbeidskrevende saksbehandling med dispensasjoner fra LNF, og ofte vurderes det at ressursbruken i disse sakene ikke står i rimelig forhold til hva man oppnår. Ved revisjonen tenkes det derfor å omdefinere noen av disse arealene til boligformål, der det beskrives hvilke tiltak som kan gjennomføres uten plankrav, det vil si etter samme modell som i kommunedelplanen for kystsonen. Arealene vil avgrensnes slik at det ikke oppstår konflikt med landbruk, natur - eller friluftsinnteresser.

Behov for store næringsarealer til fremtidig grønn industri tas inn som en oppgave i planprogrammet. Det vurderes fortløpende om oppgaven i stedet skal trekkes ut som en egen planprosess (områdeplan), eller som en interkommunal planoppgave for flere kommuner.

Det er avsatt lite arealer til næring i distriktene, så her må det åpnes for realistiske innspill.

Ta ut byggearealer som har lagt inne lenge i kommuneplanen uten å ha blitt realisert, og som vurderes som lite hensiktsmessig å ha med lenger.

4.5 Friluftsliv og natur

Kommunen har flere viktige friluftarealer og sammenhengende grønnstruktur som ikke er gitt noen særlig oppmerksomhet i kommuneplanen, eksempelvis Lyngmyr - Fagerhei, Langhei, Hanthovalen mm. Det bør nå gjøres en kartlegging i henhold til miljødirektoratets veileder, og gi disse et vern gjennom egen hensynssone friluftsliv. Til «hensynssoner friluftsliv» kan vedtas retningslinjer, for eksempel markere viktige landskaps-, turvegdrag/grønnstruktur der bygge- og anleggstiltak ikke bør tillates eller der slike tiltak kan tillates. Kommuneplanens arealdel skal så langt det lar seg gjøre sikre adkomst til de viktigste friluftslivsområdene, gjennom å markere viktige grønndrag som grønnstrukturformål, eventuelt ved bruk av egne temakart.

Utbygging av nye stamveier og tilførselsveier, samt etablering av nye bolig og næringsområder, vil utfordre viltets leveområder og ferdselsmuligheter. Dette ser vi allerede ved ny E18 mellom Arendal og Tvedestrand, og det blir særlig viktig å ta hensyn til dette ved fremtidig arealutvikling

1. Det er også større sammenhengende områder med lite inngrep som utgjør en verdifull grønnstruktur som i størst mulig utstrekning bør opprettholdes. I arealdelen legges inn hensynssoner for friluftsliv med egne retningslinjer, og temakart for grønnstruktur. I slike friluftsområder vil det være tillatt med skogsdrift. Det er særlig viktig at stier ikke sperres.
2. Det legges inn hensynssone med tilhørende bestemmelser der det skal tas hensyn til spesielt viktige viltområder, jfr. PBL. §11-8, pkt. c

4.6 Beredskap, risiko og sårbarhet

Det er behov for å kartlegge kjent informasjon om flom og rasutsatte områder, og områder som ellers har dårlig byggegrunn. Eksempelvis arealer under den marine grense der det er utsatt for kvikkleire. Det legges inn hensynssone med bestemmelser om bygge-restriksjoner og eventuelt hva som må gjøres før utbygging kan finne sted. Langs de største vassdragene legges inn flomsonekart med egen hensynssone og bestemmelser.

4.7 Kulturminner

Arbeidet med kulturminner vil pågå parallelt med kommuneplanrevisjonen. Kulturminneplanen skal tas hensyn til når arealdelen analyseres og revideres.

4.8 Andre aktuelle tema

Samordning av reguleringsplanleggingen

I kommuneplanen er det enkelte områder som har krav om samtidig planlegging, men erfaringene tilsier at det samme burde vært gjort for flere områder avsatt til utbyggingsformål. I Hagefjordområdet er det eksempelvis utarbeidet 2 ulike planer som ligger helt inntil hverandre og som absolutt burde vært detaljplanlagt i samme plan.

Planstatus og boplikt

Boplikt håndheves i henhold til konsesjonsloven, men det er likevel en kopling mot planstatus etter plan og bygningsloven. Etter forskrift til konsesjonsloven er konsesjonsfriheten satt ut av kraft for:

- Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig, herunder eiendom med bebyggelse under oppføring, i områder som i reguleringsplan etter plan- og bygningsloven er regulert til boligformål
- ubebygde tomt som i reguleringsplan er regulert til boligformål.

Dette betyr at ved kjøp av tomt som ikke er regulert til boligformål i reguleringsplan, vil en kunne bygge uten at boplikt inntre. Det er ikke tilstrekkelig at arealene er avsatt til boligformål i kommuneplan. For å sikre en rask og rimeligere utbygging av arealer avsatt til boligformål innenfor bopliktområdene skal disse reguleres til boligformål.

E18 DØRDAL – TVEDESTRAND

Kommuneplanarbeidet vil pågå parallelt med arbeidet med ny E18 østover. Planprosessene må harmoniseres

Næringsområde ved Holt Camping

Eksisterende næringsområde ved nedlagte Holt camping gis nye arealformål LNF og bolig i samsvar med K-sak 20/56 datert 16.6.2020.

Skjærgårdspark og naturreservater

Skjærgårdsparken og naturreservater må markeres i kommuneplankartet.

Avklaringsbehov registrert fra byggesaksavdelingen

Fra byggesaksavdelingen er det reist flere spørsmål som ønskes avklart i overordnet plan. Arealdelen skal inneholde:

- Krav til størrelse og utforming av båtbuer/sjøboder/garasjer. Kravene legges til grunn ved regulering og ved ombygging/tilbygg
- Generelle krav til maks størrelse, og høyder for hytter og boliger i uregulerte områder ved tilbygg og ombygging. (Jfr. også forslag til nye statlige planretningslinjer)
- Brygger oppført før et angitt tidspunkt skal vurderes som godkjent selv om byggetillatelse mangler.
- Revisjon av arealer avsatt til friområder/eksisterende og nye
- Retningslinjer for skogshusvær
- Prinsipper for utriggere på eksisterende og nye brygger
- Retningslinjer for etablering og vedlikehold av strandstrender

5. Framdrift, organisering og medvirkning

3.1 Organisering og planprosess

- **Administrativ styring/prosjektledelse** – Enhetsleder Plan, miljø og eiendom
- **Politisk styringsgruppe** - Planutvalget
- **Arbeidsgrupper** - Gruppeansvarlige
- **Endelig vedtaksmyndighet** - Kommunestyret

Komiteen for Teknikk, plan og natur har rollen som kommuneplanutvalg og styringsgruppe for arbeidet med kommuneplanen. Kommuneplanutvalgets mandat er å utarbeide forslag til revidert kommuneplankart med planbeskrivelse og bestemmelser i samsvar med overordnede og lokale føringer. Arbeidsgrupper blir involvert av prosjektleder ut fra de tema som er aktuelle.

Det avholdes egne kommuneplanmøter etter behov der tema kan være prosesstyring og konkrete vurderinger av innspill og administrative tilrådinger. Det føres protokoll fra hvert slikt møte, og konklusjonene underveis i prosessen fremlegges som en samlet anbefaling fra planutvalget til kommunestyret.

Administrativ prosess

Det etableres administrative arbeidsgrupper der de oppgavene som fremgår av planprogrammet fordeles til aktuelle fagpersoner. Leder av hver arbeidsgruppe er ansvarlig for fremdrift.

Internt planarbeid - arbeidsgrupper

For vurdering av arealinnspill, endring av bestemmelser involveres ulike fag i hele kommuneorganisasjonen ut fra de behov som skal avklares. For kartutarbeidelse involveres geodata, byggesak, miljø og plan.

Behov for innhenting av ekstern faglig bistand vurderes fortløpende.

5.1 Framdrift

Fase	Aktører	Tidsrom
Oppstart drøfting planprogram	Prosjektgruppe	Mai 2020
Behandling planprogram	Planutvalget	Juni 2020
Høring planprogram	Prosjektgruppe	Juni – august 2020
Fastsetting planprogram	Planutvalg/Kommunestyre	September 2020
Siling og utarbeide forslag ny arealdel med konsekvensutredninger	Prosjektgruppe	September - mars 2020/21
Behandle forslag til ny arealdel	Planutvalg	Mars 2021
Høring forslag til ny arealdel	Prosjektgruppe	Mars - April 2021
Fastsette nye arealdel	Planutvalg/k-styre	Juni 2021

5.2 Medvirkning og merknadsbehandling

Det skal åpnes for medvirkning slik at interesserte gis muligheten til å påvirke hvilke fokusområder som skal være med i planprosessen videre. Planprogrammet er derfor et verktøy for tidlig medvirkning.

For å få til best mulig medvirkningsprosess videre er målsettingen å involvere kommunens innbyggere, organisasjoner, næringsdrivende og grunneiere. Aktuelle verktøy som kan benyttes: Hjemmesiden, avis/media, sosiale medier, gjestebud, digital plandialog, videopresentasjoner og møter inkl. teamsmøter.

Det skal gjennomføres folkemøter som en del av medvirkningsprosessen. Smittevernreglene må overholdes

Kommunen ønsker innspill som treffer de mål og strategier som er presentert i planprogrammet, og som kan svare på de utfordringene og målsettingene som kommunen har. Når kommunen mottar innspill vil det først skje en siling av innspill som gir grunnlag for videre behandling. Dersom innspill om utbyggingsformål er i konflikt med nasjonale, regionale og kommunale føringer vil forslaget legges frem for planutvalget med negativ innstilling. Ved vurdering av nye arealinnspill som går videre etter silingsprosessen benyttes departementets anbefalte skjema for de ulike fagtema.

Vi ønsker særlig innspill på ny arealbruk som kan:

- Styrke bosettingsmønsteret der det allerede er etablert bebyggelse som enkelt kan koples til allerede utbygd infrastruktur.
- Videreutvikle vern og utvikling av kystsonen med kommunedelplanen for kystsonen og statlige planretningslinjer som utgangspunkt.
- Nye boligområder der grunnlaget for å gå og sykle styrkes.
- Gi nye boligløsninger / fortetningsprosjekter nært opp til skoler, barnehager og idrettsanlegg
- Bidra til varierte boligtyper.
- Gi nye næringsetableringer
- Bidra til vern av natur, kulturmiljø og dyrka mark
- Gi bidrag for å kunne utøve friluftsliv, forslag om avgrensning av areal etc.
- Videreutvikle eksisterende områder for fritidsbebyggelse

Det er ikke ønskelig med innspill om:

- Større feltutbygginger i LNF-soner/inngrepssfrie arealer utenfor tettbebyggelse der det er nødvendig med helt ny infrastruktur
- Utbygging i spredtbygde områder som ikke samtidig bygger på eksisterende infrastruktur/utbyggingsmønster.

Linker

www.planlegging.no

[Veileder kommuneplanens arealdel](#)

[Konsekvensutredninger kommuneplanens arealdel](#)

[Nasjonale forventninger](#)

[Barn og unge i plan- og byggesak](#)

[Samfunnsplanlegging i kommunens arealplanlegging](#)

[Regional areal- og transportplan for arendalsregionen](#)

[Veileder for kartlegging og verdisetting av friluftsområder](#)

[Regionplan Agder](#)

[Regionalplan for senterstruktur og handel i Aust-Agder](#)

Referanser

Forsidefoto: Atle Goutbeek

