



TVEDESTRAND
KOMMUNE















Konsekvensutredninger KU KOMMUNALE INNSPILL

Kommuneplanens arealdel 2023 - 2033

Dato: 13. januar 2023

VEDLEGG 9

Innhold

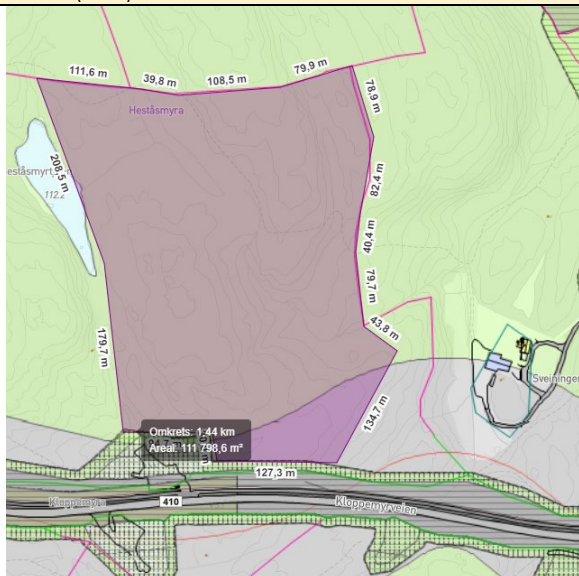
-  KU Heståsmyra
-  KU Jorstadvann
-  KU Kvastad
-  KU offentlige innspill samlet
-  KU Slotta NY
-  KU Småbåthavn Høyvikbukta
-  KU Solbakken, Rabba, Skolen og Elvebak...
-  KU spesialskoletomta
-  KU Sveiningen
-  KU Vasstø øst - Svenskotstykket
-  KU Ytterhei
-  KU Østerå
-  KU Øvre Vasstø
-  KU Åkleheia

Forord

Dette vedlegget er en sammenstilling av konsekbensutredningene som er gjennomført for de kommunale forslagene til nye utbyggingsområder. Dette er innspill som enten har blitt fremmet politisk eller som administrasjonen selv har ønsket å se på.

Tvedestrand, 13.01.2023

Innspill bolig - Heståsmyra	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	32/1
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	111



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området kommer i konflikt med vilttrekk og friluftsliv, og bør derfor ikke tas inn i kommuneplanen.

Infrastrukturen i området er god.

Kommunedirektørens anbefaling:

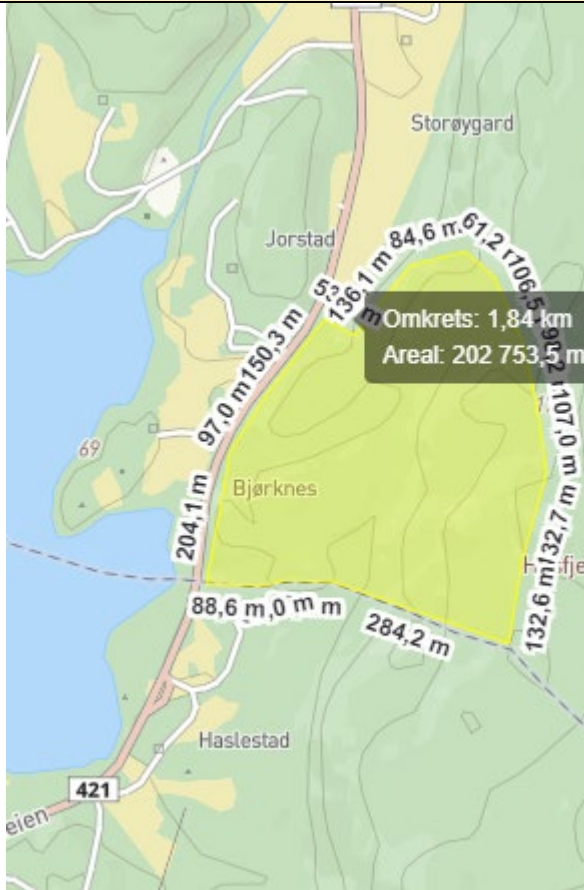
Området tas ikke med videre.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Området ligger fint i terrenget som helhet, men internt i feltet er det småkuppert som lokalt er utfordrende.
Naturmangfold	Området ligger midt i trekkrueten for elg som går fra tunnelen på Rømyr via viltpassasjen på Grenstøl og videre sørover. Området ligger tett på områder med sulfidholdig stein, men det vurderes å være utenfor området hvor man må påregne å finne sulfidholdige bergarter.
Landbruk og jordvern	Ingen konflikt

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Green	Gode trafikale løsninger
Kulturminner og kulturmiljø	Green	Ingen kjente konflikter
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Yellow	Området blir liggende litt i "ingenmannsland", men det er forholdsvis nært til sentrum og større boligfelt på Glastadheia med gang og sykkelveg i mellom
Folkehelse og Friluftsliv	Red	Området er registrert som svært viktig friluftsområde. Området brukes mye av beboere på Bergsmyr/sentrum/ ny vgs.To av de viktigste stiene for området går gjennom området det er innspill på.
Teknisk infrastruktur	Green	Det er nye oppdaterte løsninger på VA, som gjør at området er godt tilrettelagt knyttet til dette.
Infrastruktur/ samferdsel	Yellow	Gode løsninger for adkomstvei og GS-veg. Det ligger en friluftsparkering her som evt må kompenseres
Næringsarealer	Yellow	All handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag	Green	Feltet må planlegges slik at en unngår konflikt med Heståstjenn og Heståsmyra.
100m-beltet	Green	Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko	Green	Området ligger nær sentrum med nødvendige tjenester. Området ligger over marin grense.
Risiki ved havstigning	Green	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	Yellow	Middels

Innspill bolig - Jorstadvann	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	33/10
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	207 daa nytt areal



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området ligger langt unna sentrum uten sosial infrastruktur, næring med mer.

Det må bygges 2,5 km vann og avløpsledninger, noe som vurderes å være lite hensiktsmessig

Det er lite trolig at Fylkeskommunen som grunneier ønsker et boligfelt som ikke er i tråd med ATP.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke inn i kommuneplanen.

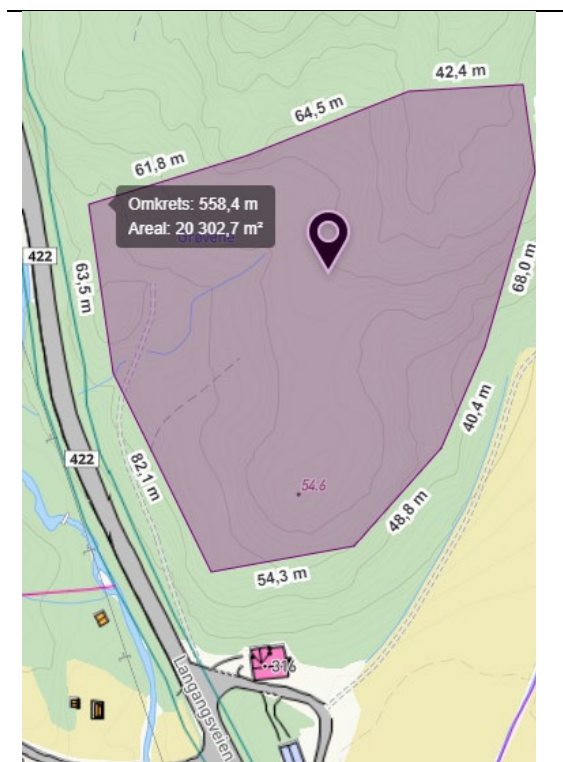
Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi

Feltet vil ligge i hovedsak vestvendt med utsikt over Jorstadvann. Terrenget har en del koller som kan være

		krevende å bygge i. Det må derfor gjøres nærmere vurdering av hva som kan bebygges i forbindelse med en evt reguleringsplan.
Naturmangfold		Ingen registrert naturverdier
Landbruk og jordvern		Ingen konflikt
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Et stort boligfelt her vil gi stort transportbehov til i forbindelse med organiserte fritidsaktiviteter
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Kommunen bør ikke legge til rette for store byggefelt som ikke bygger opp under eksisterende infrastruktur.
Folkehelse og Friluftsliv		Feltet har veg og GS-veg helt frem, men feltet ligger langt unna tilrettelagte aktiviteter. Det innebærer at vi får en bosetning som baserer seg på transport til de fleste aktiviteter
Teknisk infrastruktur		Eksisterende infrastruktur ligger ved landbruksskolen. Deler av traseen mellom landbruksskolen og Jorstadvann er kostnadskrevende.
Infrastruktur/ samferdsel		Det er gode løsninger for dette.
Næringsarealer		Det er langt til alle butikker.
Vann og vassdrag		Ingen konflikt
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger midt mellom Tvedestrand og Arendal, slik at nødetater fra begge kommuner kan rykke ut.
Risiki ved havstigning		Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse		Byggefelt med liten sosial infrastruktur i nærområdet

Innspill bolig - Kvastad	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	22/2
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	LNF- spredt bolig
Areal (daa)	20



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området ligger langt fra offentlig infrastruktur, skoler, næringsområder etc. Det er ikke lagt til rette for myke trafikanter frem mot området. Fv 422 er trafikkert med tungtransport, men det antas at dette vil bli redusert når det bygges ny Fylkesvei mellom Heftingdalen og Eydehavn.

Området egner seg ikke for større feltutbygginger. Eksisterende grender har imidlertid ofte et ønske om å legge til rette for ny bebyggelse. En forsiktig utbygging med noen få boliger vurderes å være mulig for å gi muligheter for en positiv utvikling i denne delen av kommunen.

Kommunedirektørens anbefaling:

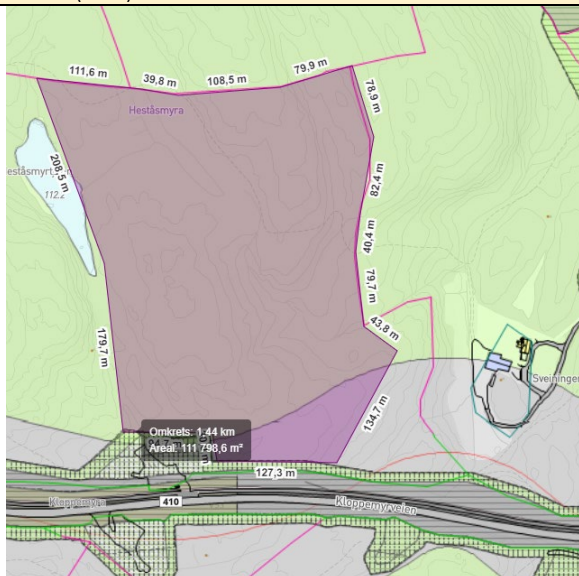
Området tas inn i kommuneplanen som LNF-spredt boligbygging for å gi mulighet for en viss utvikling i Kvastad/ Langangsområdet.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Antallet boliger vil være så lite at man i stor grad kan tilpasse tomter til terrenget
Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikter. Deler av områdene ligger i nærheten av dyrket mark, men her er store høydeforskjeller.

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Det tillates kun et begrenset antall boliger med bakgrunn i transportutfordringer.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området vil bli en del av grendemiljøet rundt Kvastad/Landgang hvor det blant annet er eget grendehus. Det er imidlertid
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger i landlige omgivelser med god tilgang på naturområder. Det er en ulempe at det er dårlige forbindelser for myke trafikanter.
Teknisk infrastruktur		Nødvendig infrastruktur vil være i privat regi.
Infrastruktur/ samferdsel		Det er dårlige forbindelser for myke trafikanter, og det er dårlige kollektivtilbud
Næringsarealer		All transport til jobb og handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag		Ingen konflikt
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger mellom Arendal og Tvedestrand som vil ha beredskap uavhengig av kommunegrenser.
Risiki ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Dårlig måloppnåelse. Det legges derfor opp til kun et fåtall boliger

Innspill bolig - Heståsmyra	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	32/1
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	111



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området kommer i konflikt med vilttrekk og friluftsliv, og bør derfor ikke tas inn i kommuneplanen.

Infrastrukturen i området er god.

Kommunedirektørens anbefaling:

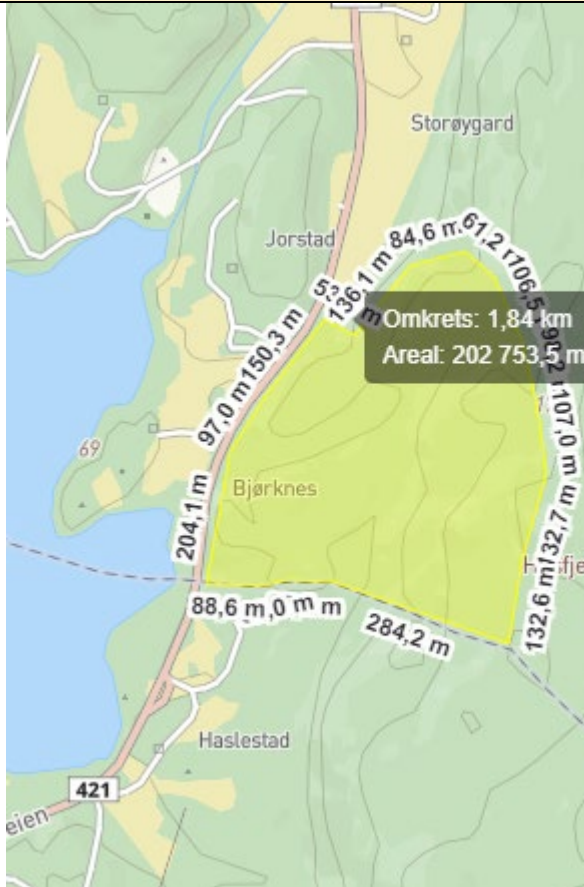
Området tas ikke med videre.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi		Området ligger fint i terrenget som helhet, men internt i feltet er det småkuppert som lokalt er utfordrende.
Naturmangfold		Området ligger midt i trekktruten for elg som går fra tunnelen på Rømyr via viltpassasjen på Grenstøl og videre sørover. Området ligger tett på områder med sulfidholdig stein, men det vurderes å være utenfor området hvor man må påregne å finne sulfidholdige bergarter.
Landbruk og jordvern		Ingen konflikt

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Gode trafikale løsninger
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen kjente konflikter
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området blir liggende litt i "ingenmannsland", men det er forholdsvis nært til sentrum og større boligfelt på Glastadheia med gang og sykkelveg i mellom
Folkehelse og Friluftsliv		Området er registrert som svært viktig friluftsområde. Området brukes mye av beboere på Bergsmyr/sentrum/ ny vgs.To av de viktigste stiene for området går gjennom området det er innspill på.
Teknisk infrastruktur		Det er nye oppdaterte løsninger på VA, som gjør at området er godt tilrettelagt knyttet til dette.
Infrastruktur/ samferdsel		Gode løsninger for adkomstvei og GS-veg. Det ligger en friluftsparkering her som evt må kompenseres
Næringsarealer		All handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag		Feltet må planlegges slik at en unngår konflikt med Heståstjenn og Heståsmyra.
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger nær sentrum med nødvendige tjenester. Området ligger over marin grense.
Risiki ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Middels

Innspill bolig - Jorstadvann	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	33/10
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	207 daa nytt areal



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området ligger langt unna sentrum uten sosial infrastruktur, næring med mer.

Det må bygges 2,5 km vann og avløpsledninger, noe som vurderes å være lite hensiktsmessig

Det er lite trolig at Fylkeskommunen som grunneier ønsker et boligfelt som ikke er i tråd med ATP.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke inn i kommuneplanen.

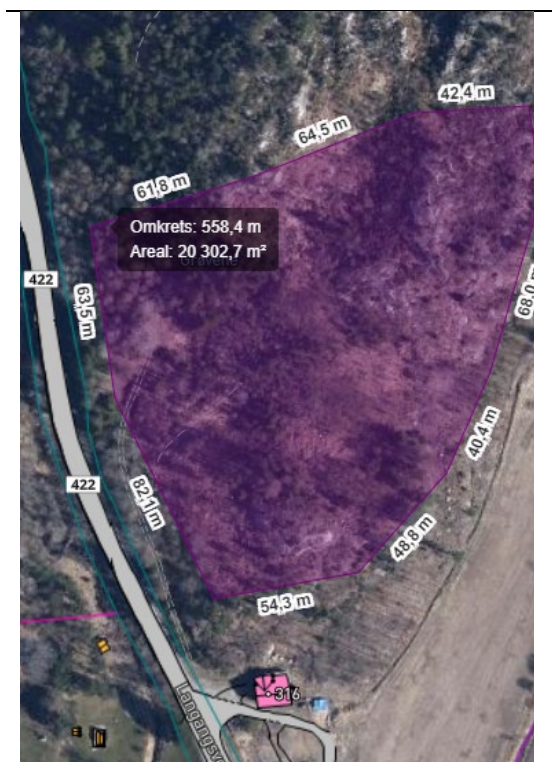
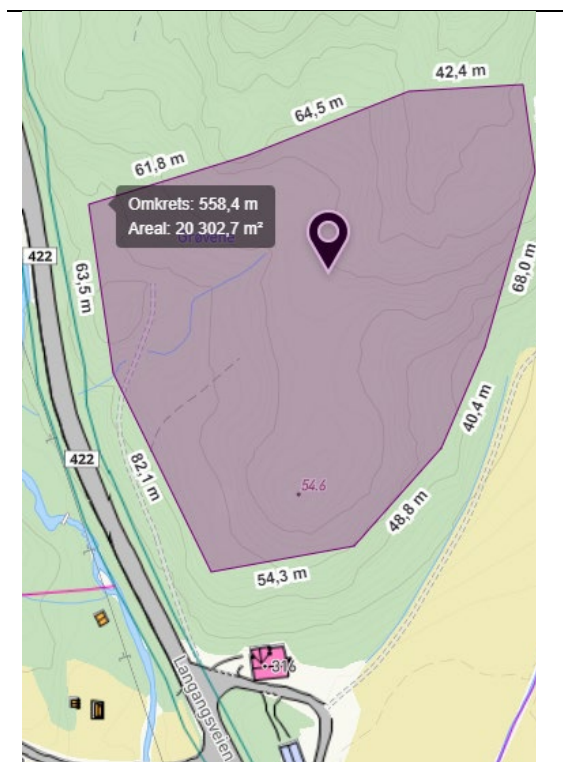
Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi

Feltet vil ligge i hovedsak vestvendt med utsikt over Jorstadvann. Terrenget har en del koller som kan være

		krevende å bygge i. Det må derfor gjøres nærmere vurdering av hva som kan bebygges i forbindelse med en evt reguleringsplan.
Naturmangfold		Ingen registrert naturverdier
Landbruk og jordvern		Ingen konflikt
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Et stort boligfelt her vil gi stort transportbehov til i forbindelse med organiserte fritidsaktiviteter
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Kommunen bør ikke legge til rette for store byggefelt som ikke bygger opp under eksisterende infrastruktur.
Folkehelse og Friluftsliv		Feltet har veg og GS-veg helt frem, men feltet ligger langt unna tilrettelagte aktiviteter. Det innebærer at vi får en bosetning som baserer seg på transport til de fleste aktiviteter
Teknisk infrastruktur		Eksisterende infrastruktur ligger ved landbruksskolen. Deler av traseen mellom landbruksskolen og Jorstadvann er kostnadskrevende.
Infrastruktur/ samferdsel		Det er gode løsninger for dette.
Næringsarealer		Det er langt til alle butikker.
Vann og vassdrag 100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger midt mellom Tvedestrand og Arendal, slik at nødetater fra begge kommuner kan rykke ut.
Risiki ved havstigning		Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse		Byggefelt med liten sosial infrastruktur i nærområdet

Innspill bolig - Kvastad	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	22/2
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	LNF- spredt bolig
Areal (daa)	20



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området ligger langt fra offentlig infrastruktur, skoler, næringsområder etc. Det er ikke lagt til rette for myke trafikanter frem mot området. Fv 422 er trafikkert med tungtransport, men det antas at dette vil bli redusert når det bygges ny Fylkesvei mellom Heftingdalen og Eydehavn.

Området egner seg ikke for større feltutbygginger. Eksisterende grender har imidlertid ofte et ønske om å legge til rette for ny bebyggelse. En forsiktig utbygging med noen få boliger vurderes å være mulig for å gi muligheter for en positiv utvikling i denne delen av kommunen.

Kommunedirektørens anbefaling:

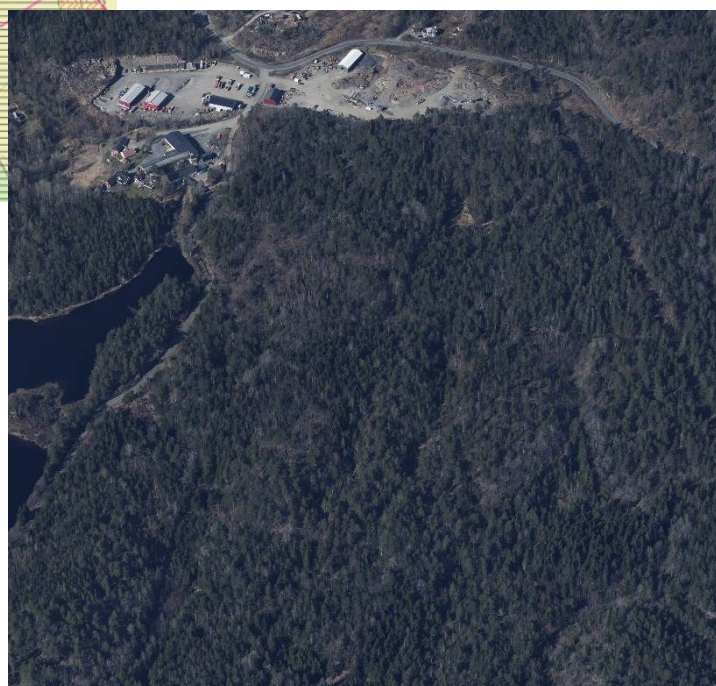
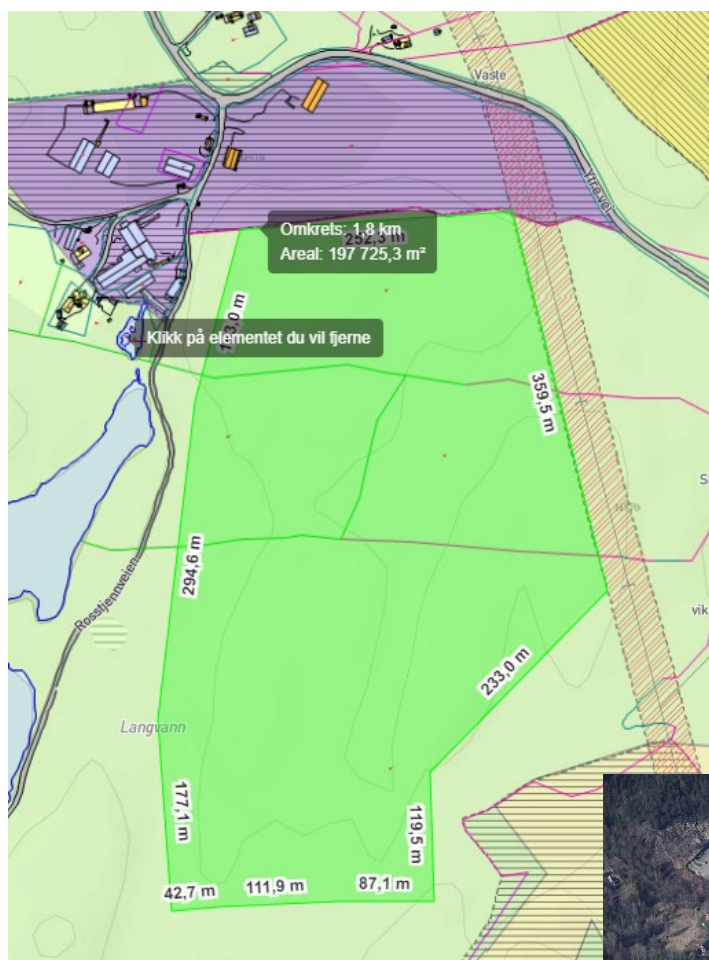
Området tas inn i kommuneplanen som LNF-spredt boligbygging for å gi mulighet for en viss utvikling i Kvastad/ Langangsområdet.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Antallet boliger vil være så lite at man i stor grad kan tilpasse tomter til terreng
Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikter. Deler av områdene ligger i nærheten av dyrket mark, men her er store høydeforskjeller.

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Det tillates kun et begrenset antall boliger med bakgrunn i transportutfordringer.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området vil bli en del av grendemiljøet rundt Kvastad/Landgang hvor det blant annet er eget grendehus. Det er imidlertid
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger i landlige omgivelser med god tilgang på naturområder. Det er en ulempe at det er dårlige forbindelser for myke trafikanter.
Teknisk infrastruktur		Nødvendig infrastruktur vil være i privat regi.
Infrastruktur/ samferdsel		Det er dårlige forbindelser for myke trafikanter, og det er dårlige kollektivtilbud
Næringsarealer		All transport til jobb og handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag		Ingen konflikt
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger mellom Arendal og Tvedestrand som vil ha beredskap uavhengig av kommunegrenser.
Risiki ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Dårlig måloppnåelse. Det legges derfor opp til kun et fåtall boliger

Kommunens innspill – Slotta	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr	5/2 - Ellen og Kirsti Synnøve Brekke 5/4 - Magnhild og Nils Olaf Albring 5/58 - Rokk AS (Roald Kristen Kristensen) 5/1- Christen Magne Jensen
Dagens arealformål KDP/KP	LNF KP
Foreslått formål	Næring
Areal (daa)	197 daa
Beskrivelse	Det er politisk ønske om å se på området som et mulig næringsområde.





Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området bygger videre på allerede etablert næringsområde på Slotta med kort vei til E18. Det må etableres buffersone mot svært viktige friluftsområder mot vest og syd. Moltemyr må bevares. Område nord for Moltemyr foreslås tatt inn. Resten beholdes foreløpig som LNF.

Kommunedirektørens anbefaling:

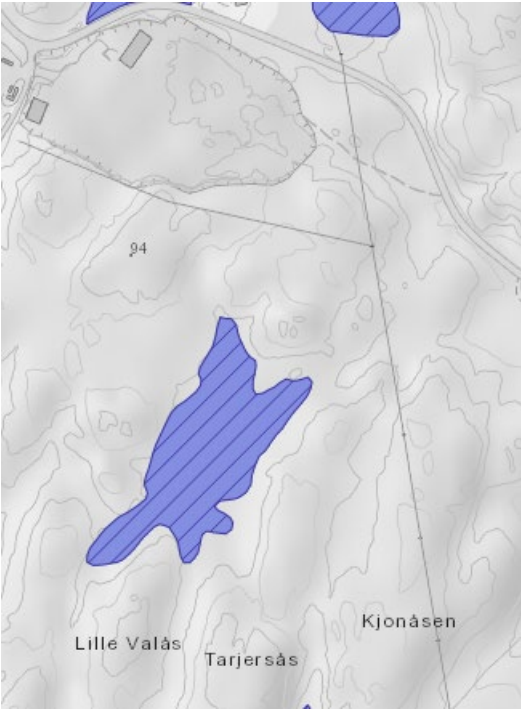
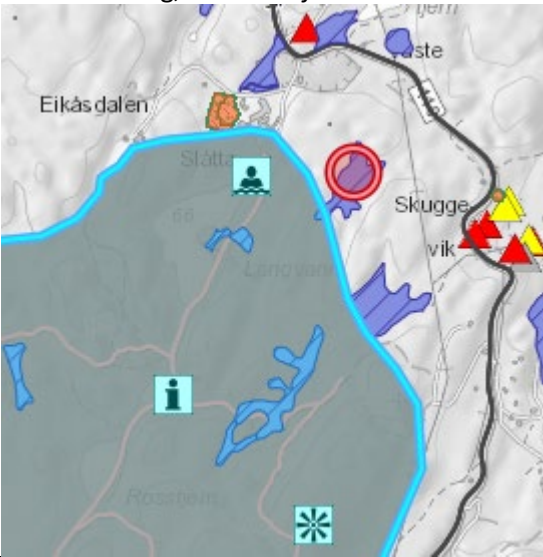
Området nord for Moltemyr tas inn i kommuneplanen som næring.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi

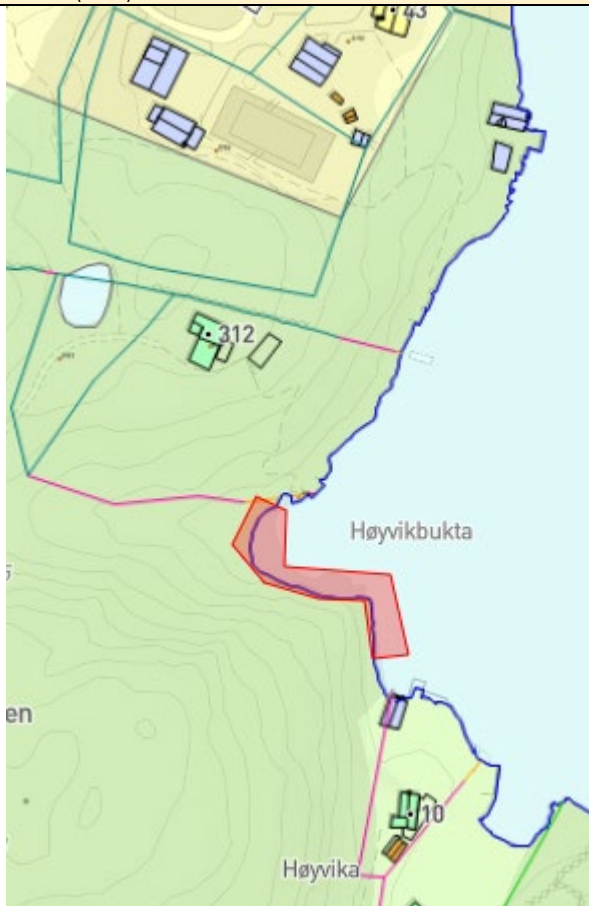
Området ligger i småkupert terreng og avgrenses i nord av eksisterende industriområde, i øst mot høyspentlinje og mot vest av buffersone mot Rosstjennveien som er mye brukt til friluftsliv. I sør avgrenses området av store myrer og mye brukt friluftsområde.

Landskapstype: Beskyttet indre småkupert kystslette *Kilde: miljødirektoratets naturdatabase*

<p>Naturmangfold</p>	<p>Moltemyr, 13,9 daa, dyp myr. <i>Kilde: miljødirektoratets naturdatabase</i></p> 
<p>Landbruk og jordvern</p>	<p>Området inneholder produktiv skog. <i>Kilde NIBIO Gårdskart.</i></p>
<p>Transportbehov og trafikale forhold, adkomst</p>	<p>Arealet har adkomst fra Rosstjennveien. Kort avstand fra fv410 og kloppemyrveien/E18. Det bør etableres gang/sykkelvei til næringsområdet fra rundkjøring ved Kloppemyrveien.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Ingen konflikter</p>
<p>Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling</p>	<p>Bygger opp under allerede etablert næring på Slotta.</p>
<p>Folkehelse og Friluftsliv</p>	<p>Del av arealet kommer i konflikt med området registrert som svært viktig friluftsområde. Områdenavn: Hanto og Vålevann nærturterreng,. <i>Kilde: miljødirektoratets naturdatabase.</i></p> 
<p>Teknisk infrastruktur</p>	<p>Det må etableres VA.</p>

100m-beltet og vann og vassdrag		Ingen konflikt
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ingen kjente farer
Risiko ved havstigning		Ingen risiko
Måloppnåelse arealstrategi		Bygger videre på allerede etablert næringsområde på Slotta. Nedbygging av et område som i det vesentlige er fri for inngrep fra før.
Annet		

Innspill Småbåthavn - Høyvikbukta	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	6/6
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Småbåthavn
Areal (daa)	Noen, foreløpig uavklart



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Tiltaket vil bygge ned en av få strekninger uten tekniske inngrep i området.

Tiltaket vil kreve inngrep i forhold til veg og parkering i bakkant av tiltaket

Tiltaket vil berøre et bløtbunnsområde som er registrert som en naturtype

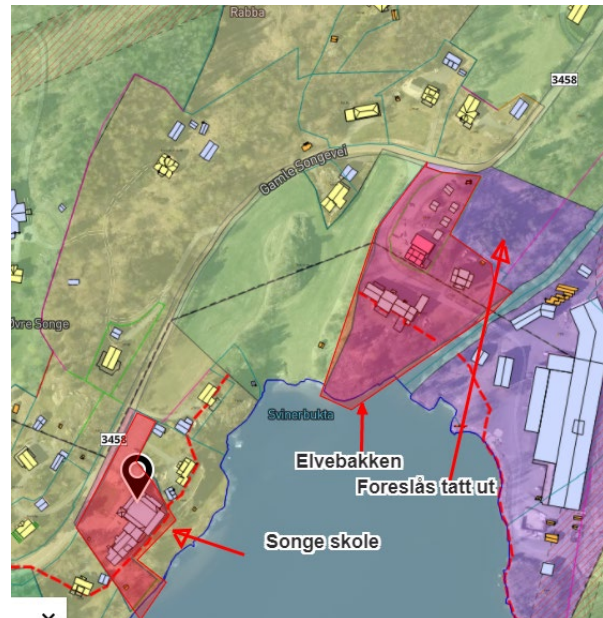
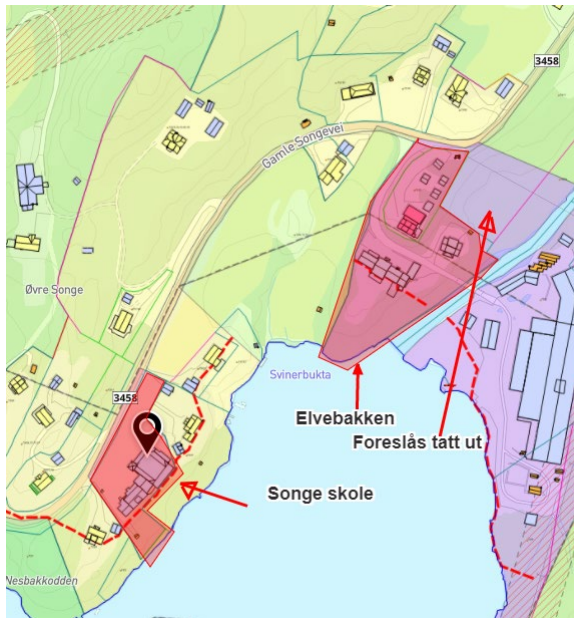
Småbåthavner bør samlokaliseres og ikke legges ut i mer jomfruelig natur.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke med ved denne rulleringen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi	■	Ingen spesielle forhold
Naturmangfold	■	Tiltaket vil bygge ned et bløtbunnsområde. Dette alene ville ikke nødvendigvis stoppet tiltaket, men er en av flere faktorer som er negativt.
Landbruk og jordvern	■	Ingen konflikt.
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	■	Vegadkomst og parkering i 100-metersbeltet vil være krevende.
Kulturminner og kulturmiljø	■	Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	■	Ikke aktuelt
Folkehelse og Friluftsliv	■	Ikke aktuelt
Teknisk infrastruktur	■	Det er VA i området
Infrastruktur/ samferdsel	■	Vegadkomst/ parkering mangler og vil gi nye inngrep
Næringsarealer	■	Det er langt til alle butikker, og småbåthavna vil ikke få en størrelse og plassering som bygger opp under næringsvirksomhet
Vann og vassdrag	■	Ikke aktuelt
100m-beltet	■	Hele tiltaket vil nødvendigvis ligge ved sjø
Beredskap og ulykkesrisiko	■	Lite aktuelt for et begrenset tiltak
Risiki ved havstigning	■	Tiltaket må tilpasses dette.
Arealstrategi måloppnåelse	■	Ikke en del av gjeldende arealstrategi.

Innspill bolig - Elvebakken og Songe skole	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	73/31, 73/27, 73/85
Dagens arealformål	Offentlige bygg og industri
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	10



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Det er et politisk innspill å se på området Rabba, Solbakken, Elvebakken og Songe skole. Området bygger opp under tettstedet Songe og har mange gode kvaliteter. Solbakken og Rabba er allerede avsatt til boliger.

Songe skole er vedtatt nedlagt. I høringsprosessen bør vi be om innspill på alle nedlagte grendeskoler slik at vi kan gjøre et endelig valg på hva disse skal ønskes brukt til.

Områdene som ikke er bebodd på Elvebakken bør ikke bebygges på grunn av nærhet til elv/vann, men området foreslås avsatt til et formål hvor både bolig og næring kan brukes ved senere regulering.

Det foreslås tatt ut et område som er flomutsatt som i dag er avsatt til industri. Det meste av området ligger også i kantsonen til Nævestadvassdraget, og her er det ikke ønsket med utfylling.

Kommunedirektørens anbefaling:

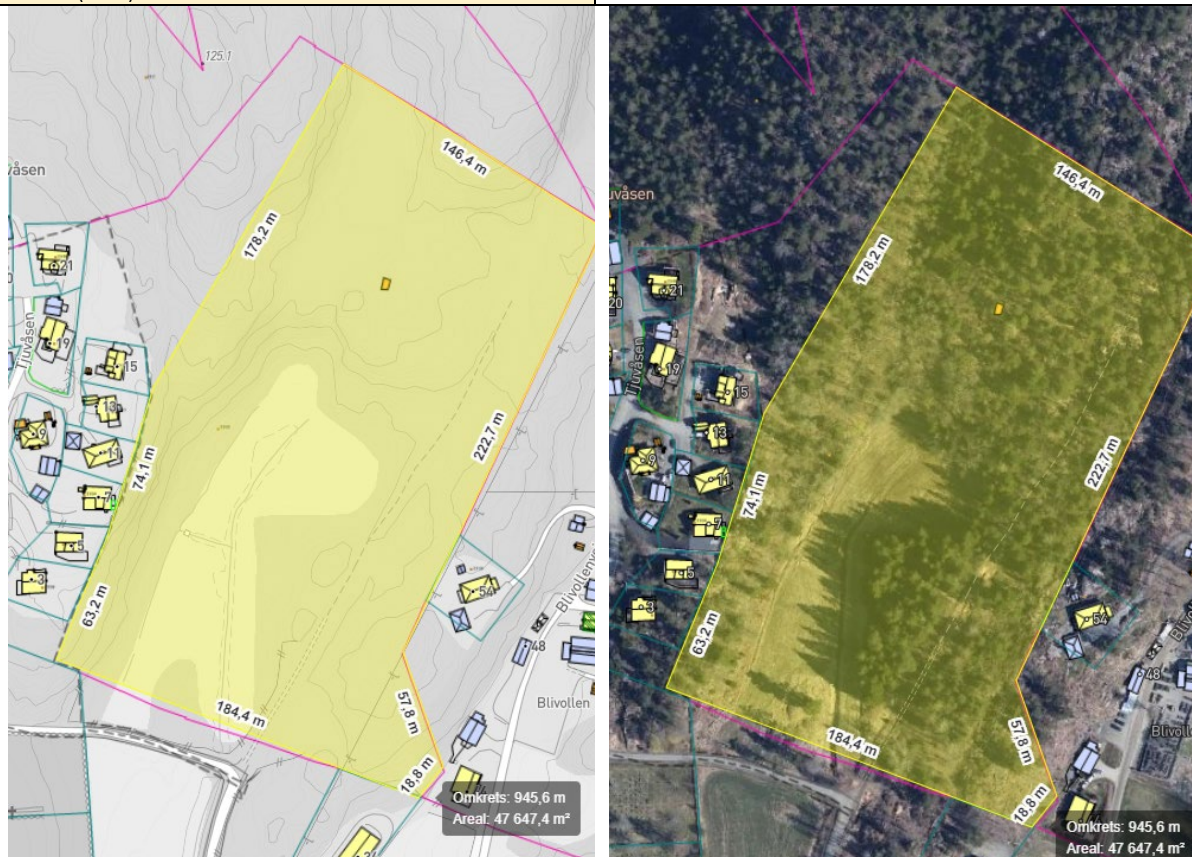
Området tas inn i planen med administrasjonens tilpasninger.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Områdene ligger fint til sentralt på Songe
Naturmangfold	Ingen registrert naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikt. Man kan evt fjerne noe av gult område på dyrket mark ved skolen for å få et sterkere jordvern

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Songe har flere lokale aktiviteter med kort vei til aktivitetene.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Nye boliger her vil styrke Songe
Folkehelse og Friluftsliv		Det er gode forhold for folkehelse og friluftsliv
Teknisk infrastruktur		Det er VA frem til området
Infrastruktur/ samferdsel		Det er gode løsninger for dette
Næringsarealer		Det er langt til alle butikker.
Vann og vassdrag		Ingen konflikt, avklart i kommunedelplanprosess med byggelinje
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger midt mellom Tvedestrand og Arendal, slik at nødetater fra begge kommuner kan rykke ut.
Risiki ved havstigning		Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse		I tråd med målsettingene

Innspill bolig – Spesialskoletomta	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	33/29
Dagens arealformål	Offentlig eller privat tjenesteyting/ LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	47 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er tidligere tiltenkt en bruk for en spesialskole. Det ble derfor lagt frem VVA til området. Eiendommen har ligget uten aktivitet i en lang periode.


Området er tiltenkt for store tomter med tilhørende kolonihager på det som i dag er dyrket mark. Dette vil være et godt tilbud for de som ønsker en litt alternativ hustomt.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser

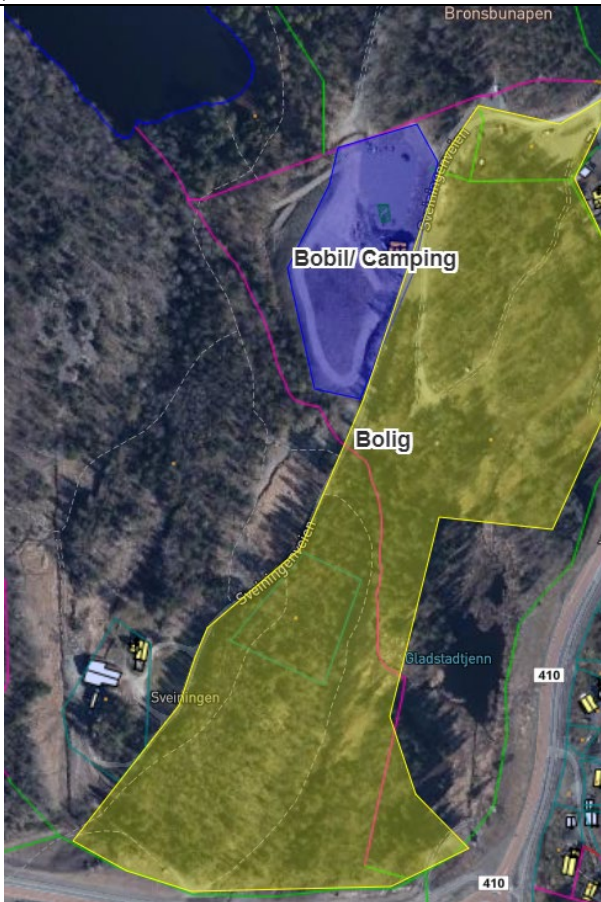
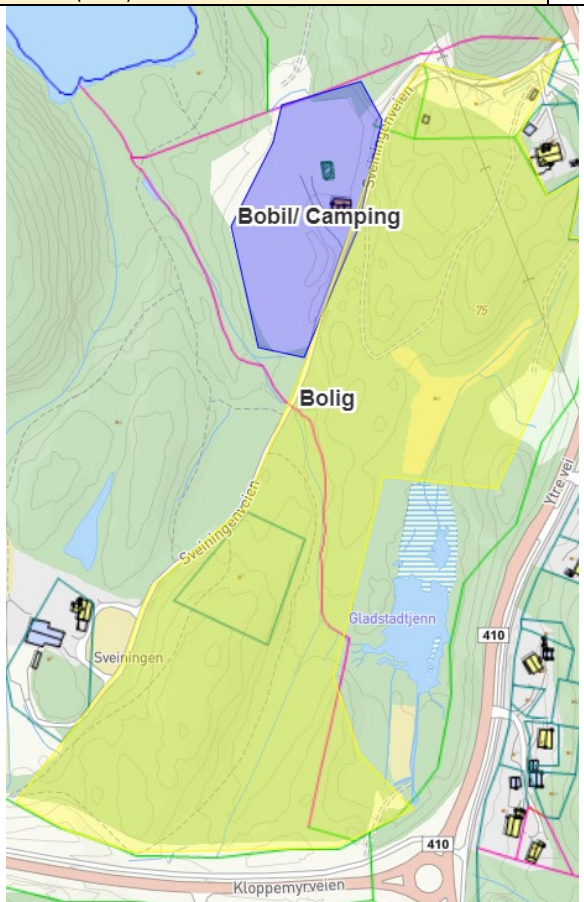
Landskap og topografi	Bebyggelsen må plasseres på en hensiktsmessig måte i det småkupperte landskapert
-----------------------	--

Naturmangfold	Ingen hensyn
Landbruk og jordvern	Området omfatter dyrket mark som tenkes brukt til selvdyrking for boligeiendommene. Dyrket mark skal ikke bygges ned.
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det er vei frem til området, og fortau langs gamle E18. Adkomsten er derfor god.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er et automatisk fredet kulturminne som dekker deler av tomta. Denne delen av eiendommen kan ikke bebygges. Hvis det fradeles store tomter kan dette være med som en liten skogteig for de forskjellige tomtene.
	
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området er en del av landlig bebyggelse rundt Holt skole/ Holt kirke. Området grenser opp til Tjuvåsen boligfelt. All transport til butikk, skole, barnehage etc vil skje med bil/buss.
Folkehelse og Friluftsliv	Området er tilgjengelig for myke trafikanter og det er fine turområder i nærheten. Det er lite sosial infrastruktur og offentlige bygg i nærheten når skolen blir lagt ned bortsett fra kirka.
Teknisk infrastruktur	Alt er på plass
Infrastruktur/samferdsel	Veien frem til området må muligens rustes noe opp den siste biten, men ellers er alt på plass.
Næringsarealer	All handel vil skje med bil
Vann og vassdrag	Ingen konflikt
100m-beltet	Ingen konflikt
Måloppnåelse arealstrategi	Bidrar til spredt bebyggelse, men god infrastruktur for myke trafikanter er bra.
Beredskap og ulykkesrisiko	Nærhet til god infrastruktur, og forholdsvis kort utrykningstid for ambulanse/brannvesen.
Risiki ved havstigning	Ingen

Arealstrategi
måloppnåelse

En viss grad av måloppnåelse, men bygger ikke opp under sentrum.

Innspill bolig/næring - Sveiningen	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	32/3, 32/38
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig og Bobil/ Camping
Areal (daa)	95/14



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er et stort sentrumsnært område som grenser inntil Tvedestrand videregående skole med tilhørende idrettsanlegg.

Det er ca 2,5 km til den nye barneskolen

Deler av området er svært kuppert, og en høyspentledning i nordøst legger en del begrensninger på utnyttelsesgraden.

Det er adkomst til området fra Fylkesvei 410 (Ytre vei), men det er også mulig å få adkomst fra Fv 410 Kløppemyrveien hvis det blir gitt avkjøringstillatelse.

Det ligger VA både i Kløppemyrveien og langs Ytre vei.

Det er eksisterende GS-vei til sentrum og Grenstøl.

Den planlagte bobilcampingen er stort sett plassert på løsmassefyllingen etter utbyggingen av den videregående skolen.

Kommunedirektørens anbefaling:
Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser	
Landskap og topografi	Det må tas nødvendige hensyn til stedets topografi, men dette bør være fullt mulig.
Naturmangfold	Det er registrert et asketre. Ask er på rødlista, men er et forholdsvis vanlig tre i våre områder. Forøvrig er det ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Det er noe beitemark innenfor området. Arealene har begrenset jordbruksmessig verdi
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det er god tilgang til veier og GS-veier som sikrer trygg adkomst til sentrum
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ingen registrerte kulturminner/kulturmiljø
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området ligger tett på sentrum og vgs
Folkehelse og Friluftsliv	Området ligger tett på turområder. Adkomst til Heståsen må sikres på en god måte i samråd med grunneier. Deler av det sørvestre området er registrert som viktig turområde.
Teknisk infrastruktur	Området ligger tett på VA-nettet til kommunen hvor det er god kapasitet
Infrastruktur/ samferdsel	Det er gode veiløsninger og GS-veier
Næringsarealer	Området ligger tett på sentrum
Vann og vassdrag	Glastadtjenn ligger i kanten av området. Dette er ei myrtjenn uten store friluft- eller naturverdier. Mjåvann ligger i nærheten og vil være et naturlig bade og friluftsområde.
100m-beltet	Deler av området ligger mindre enn 100 m fra Glastadtjenn
Beredskap og ulykkesrisiko	Glastadtjenn er en del av et større vassdrag, og man må derfor ikke legge boliger i områder som kan rammes av flom.
Risiko ved havstigning	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	Høy måloppnåelse

Innspill bolig – Svenskotstykket	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	31/64,31/27,5/4,5/2
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	19+73daa + 157 daa i dagens plan (Tot 249 daa)



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Innspillet innebærer en utvidelse av områder som er avsatt til boligformål i eksisterende plan. I dagens plan er det avsatt to områder på 157 daa, og vårt forslag innebærer at det totalt blir 250 daa.

Området har samme størrelse som Glastadheia, og vil kunne bli et betydelig boligområde.

Området er en del av et stort område som vil være en fortsettelse av Glastadheia. Vegløsning bør legges mot FV 410 og ikke gjennom Glastadheia.

Det er 3,5-4,5 km til den nye barneskolen, og ca 1,5 km til idrettsanleggene på Tvedestrand vgs.

Det bør være rekkefølgebestemmelser knyttet til GS-veg langs fylkesveien.

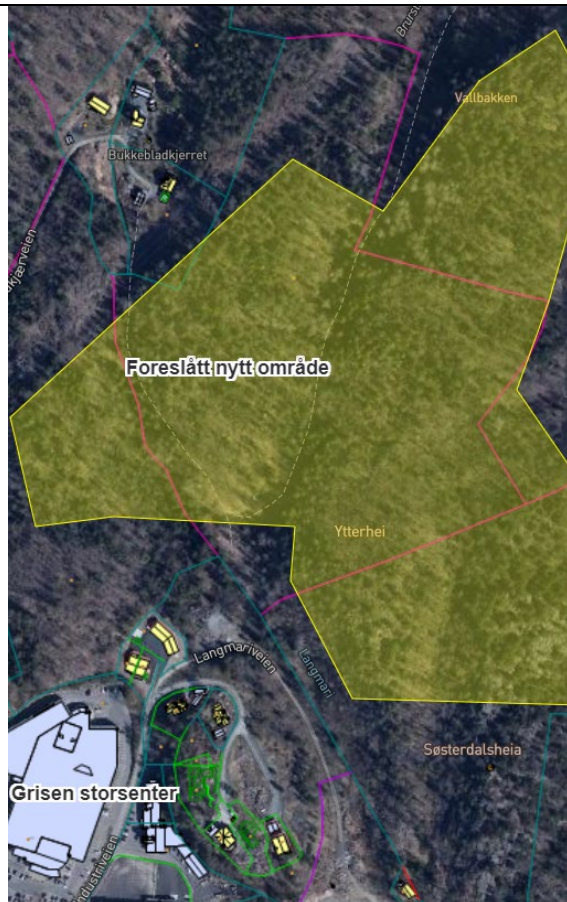
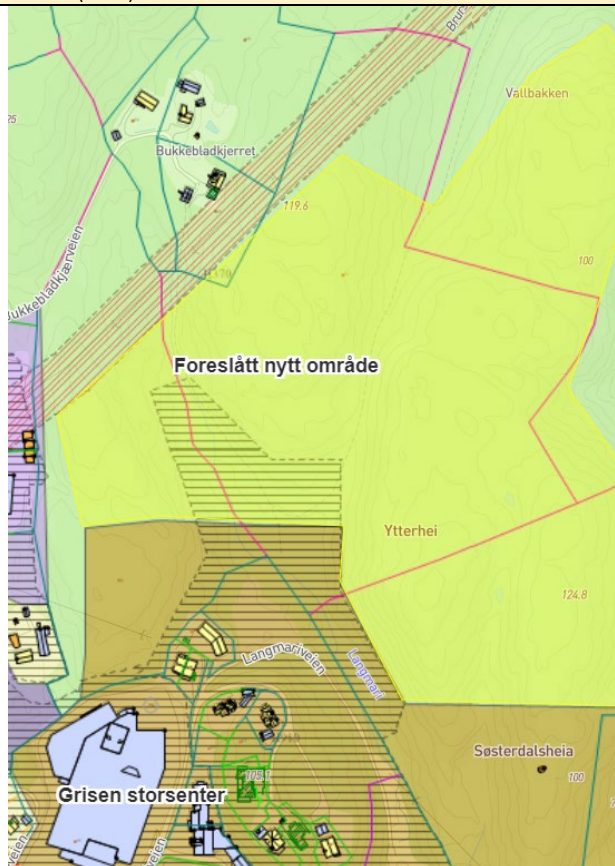
Det ligger VA i rundkjøringen ved Vasstø, samt at det er VA mellom Glastadheia og Slåtta sørøst i feltet. For å få tilstrekkelig brannvann bør man videreføre hovedledningen for vann fra rundkjøringen, og kombinere dette med ny GS-veg. Dette vil være en betydelig grunnlagsinvestering som må tas i forbindelse med utbyggingen.

Det er sett på muligheten for å la infrastrukturen gå via Glastadheia, men kapasiteten her tillater ikke at vi får en betydelig trafikkøkning.

	<p>Det er eksisterende GS-veg fra rundkjøringen ved Vasstø. Ny GS- veg må bygges frem til området før boligområdet kan tas i bruk.</p> <p>Det bør være krav til samordnet planlegging.</p> <p>Det er et ønske om småbåthavn i tilknytning til området. Adkomsten er svært bratt, og innebærer nedbygging av strandsonen. Så lenge det ikke er trykk på båtplasser i havna/ Østerå så er det ikke lagt inn båthavn i forbindelse med utvidelse av området.</p> <p><u>Kommunedirektørens anbefaling:</u> Området tas inn i kommuneplanen.</p>
--	---

Vurdering av konsekvenser	
Landskap og topografi	Området er småkupert med høyder fra 30 moh til ca 100 moh. Det er derfor viktig at man gjøre gode landskapsvurderinger i forbindelse med planarbeidet
Naturmangfold	Det er ingen registreringer i naturbasen
Landbruk og jordvern	Det er ingen konflikt med jordvern
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Området har gode løsninger for kjørende frem til området, men det mangler GS veg frem til området langs fylkesvei. Det bør også opprettes gangveg mot Glstadfeltet.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området ligger relativt tett på vgs, men avstanden til sentrum er lengre enn ønsket. På grunn av avstand vil deler av feltet få skoleskys.
Folkehelse og Friluftsliv	Området ligger tett på områder med turstier til Heståsen og Hanthovalen. Det går en tursti som ikke er merket gjennom området som vil forsvinne.
Teknisk infrastruktur	Det ligger hovedvannledning i rundkjøring ved Vasstø. Avløp ligger også i området, men det må jobbes med tekniske løsninger.
Infrastruktur/ samferdsel	Gode løsninger mot E18 og sentrum. Bør inn som rekkefølgebestemmelse
Næringsarealer	Man må i bil for å komme til butikk.
Vann og vassdrag	Skuggeviktjenn ligger øst for planområdet, og nødvendige hensyn må tas i forhold til dette området.
100m-beltet	Deler av området ligger i 100-metersbeltet, men terrenget er slik at dette vurderes å være lite problematisk med store høydeforskjeller
Beredskap og ulykkesrisiko	Området ligger i nærheten av sentrum og E18. Det er ingen utfordringer knyttet til flom el.l.
Risiko ved havstigning	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	Middels måloppnåelse

Innspill bolig/næring - Ytterhei	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	58/4, 59/10, 59/9, 59/1
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	143 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er ett av få områder som ligger tett på sentrum/kollektivakse i gangavstand til skole for de eldre barna.

Området har lite konflikter, og er blant annet lite brukt i forhold til friluftsliv.

Adkomst inn til området må avklares i reguleringsplan.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

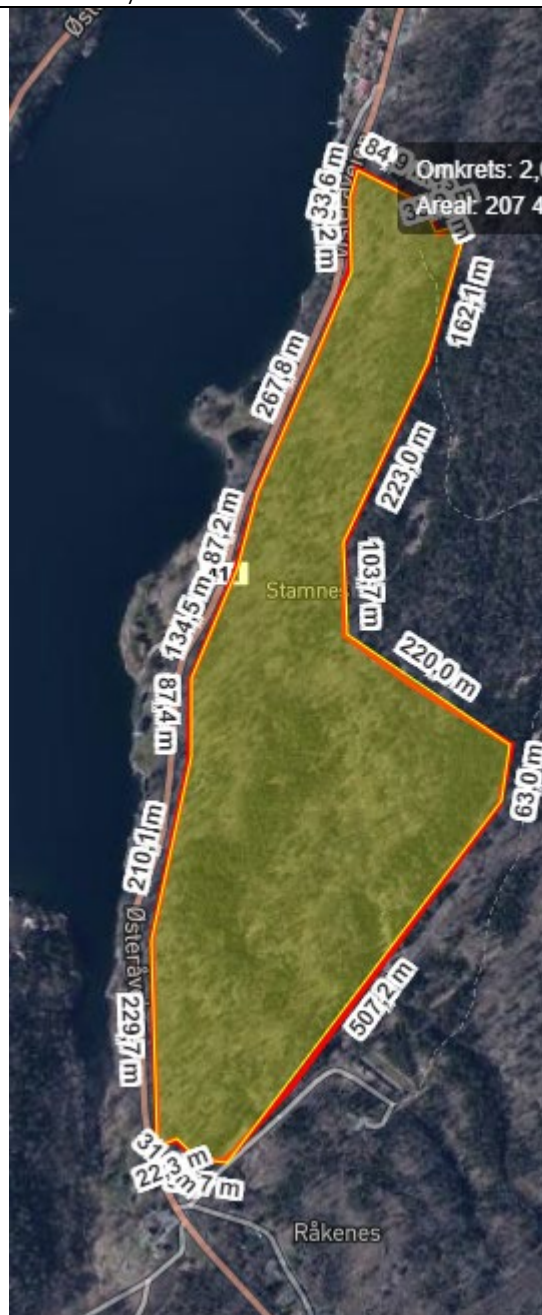
Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Deler av området er sårbart i forhold til silhouett, men det meste av arelene ligger fint til . De eksponerte tomtene må vurderes i forbindelse med regulering.
Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikt

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Området ligger nært på kollektivakse. Adkomsten inn i området er avhengig av at man finner gode løsninger sammen med eksisterende grunneiere.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner/miljøer
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området ligger tett på kjøpesenter og har rimelig nærhet til resten av sentrum
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger godt til rette for myke trafikanter. Med enkle grep kan man knytte området til eksisterende turstier.
Teknisk infrastruktur		Gode løsninger i området for VA,
Infrastruktur/ samferdsel		Nærhet til kollektivløsninger, men litt vanskelig adkomst
Næringsarealer		Rett ved Grisen storsenter
Vann og vassdrag		Ingen konflikt
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Nærhet til sentrum og nødvendig beredskapsintitusjoner
Risiki ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Høy måloppnåelse

Innspill bolig. Østerå - Råkesveien

Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	Gnr 2 bnr 24, gnr 1 bnr 2 og gnr 1 bnr 26
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	207 daa nytt areal



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Foreslått område ligger i en bratt li hvor det vil være krevende å få til en forsvarlig utbygging.

Adkomsten må være via Østerå eller Råknes. Begge løsningene vil være krevende for å få nødvendig infrastruktur frem til et større felt. På Østerå vil det gi betydelige inngrep i kulturmiljøet for å få frem infrastruktur i en størrelse som er forsvarlig for et stort felt.

Ved å tilrettelegge for boliger i området vil det bli flere som bruker veien mot sentrum. Det er lite ønskelig å få mange myke trafikanter på denne strekningen som oppleves som usikker.

Det er flatere områder på toppen av heia, men her er det hensynssone mot Østeråvann som drikkevannskilde. Det nye feltet er grovt avgrenset mot drikkevannskilden.

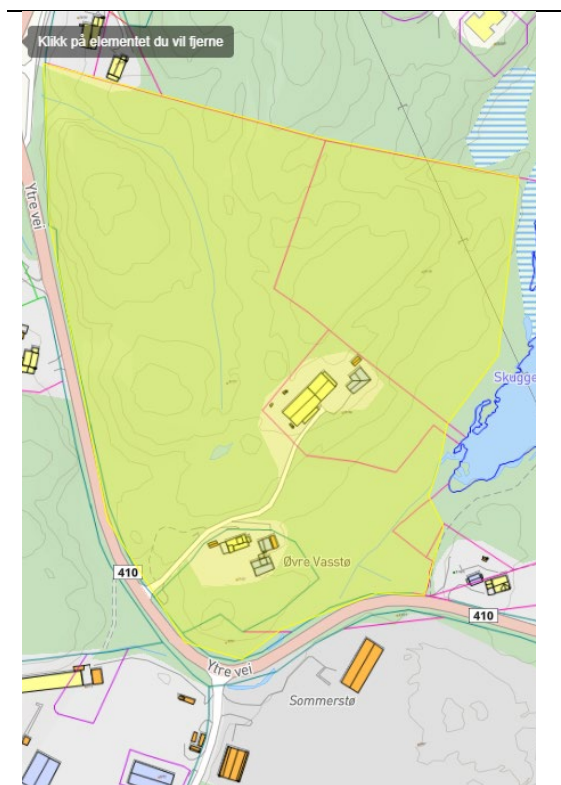
Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke med i kommuneplanen

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	En nærmere vurdering må til for å se om det er mulig å få til en hensiktsmessig utbygging over hele området. Tiltaket vil gi store inngrep i terrenget.
Naturmangfold	Det er ikke registrerte naturverdier i området
Landbruk og jordvern	Adkomsten via Østerå vil sannsynligvis måtte gå gjennom dyrket mark
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det vurderes å være feil å legge opp til store boligfelt på Østerå-Råknes med dagens trafikksituasjon, siden dette vil generere flere myke trafikanter mellom Østerå og sentrum.
Kulturminner og kulturmiljø	Det vil være uheldig med et stort veginngrep i terrenget på Østerå.
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Tiltaket vil ligge i forbindelse med Østerå i nord og Råknes i sør. Det er imidlertid ingen forbindelse mot sentrum for myke trafikanter.
Folkehelse og Friluftsliv	Det vil være feil å legge et stort boligfelt her hvor barn og unge ikke kan sykle/ gå til viktige fritidsaktiviteter i sentrum.
Teknisk infrastruktur	VA er i området.
Infrastruktur/ samferdsel	Det mangler GS-veg til sentrum.
Næringsarealer	Ingen næring i nærheten. Alle innkjøp skjer med bil.
Vann og vassdrag	Ingen utfordringer
100m-beltet	Tiltaket ligger i 100-metersbeltet til sjø, men bak Fylkesveien. Tiltaket vil derfor ikke være privatiserende.
Beredskap og ulykkesrisiko	Tiltaket ligger i nærheten av brannvesen og sentrum.
Risiki ved havstigning	Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse	Tiltaket bygger ikke opp under sentrum og viktige kollektivakser.

Innspill bolig/næring – Øvre Vasstø	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	31/17,31/10
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	70 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er et relativt stort sentrumsnært område som vil være en utvidelse av Glastadheia. Vegløsning bør legges mot FV 410 og ikke gjennom Glastadheia. Deler av Glastadheia som er regulert men ikke utbygd kan sees i sammenheng med det nye feltet.

Det er 3-3,5 km til den nye barneskolen, og ca 1,5 km til idrettsanleggene på Tvedestrand vgs.

Det bør være rekkefølgebestemmelser knyttet til GS-veg.

Det ligger VA i rundkjøringen ved Vasstø, samt at det er VA mellom Glastadheia og Slåtta sørøst i feltet.

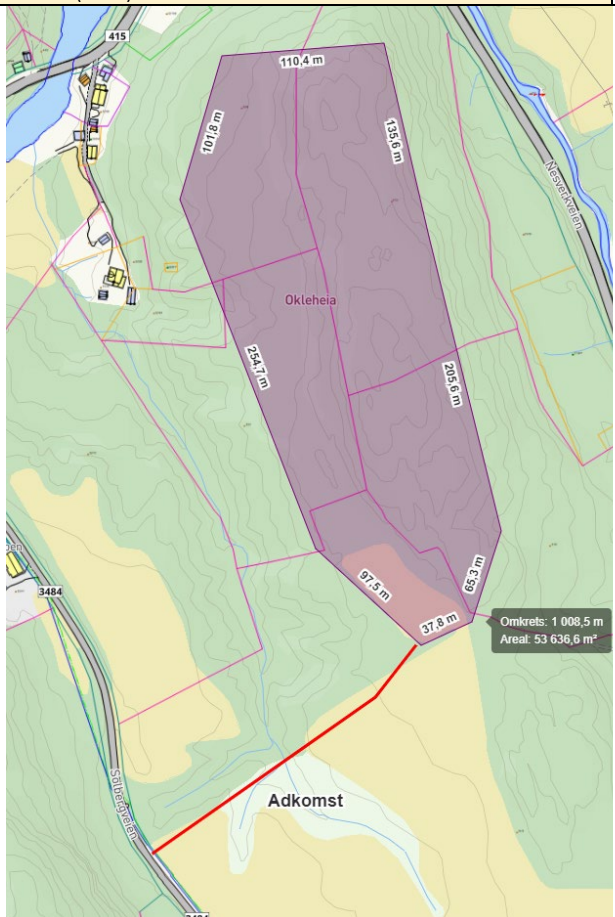
Det er eksisterende GS-veg fra rundkjøringen ved Vasstø. Det mangler GS-veg frem til Øvre Vasstø. Dette bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi		Området er småkuppert med høyder fra 66 moh til 95 moh. Det er derfor viktig at man gjøre gode landskapsvurderinger i forbindelse med planarbeidet
Naturmangfold		Det er ingen registreringer i naturbasen
Landbruk og jordvern		Det er ingen konflikt med jordvern
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Området har gode løsninger for kjørende frem til området, men det bør være GS-veg frem mot Øvre Vasstø.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området ligger relativt tett på vgs, og det er gangavstand til sentrum.
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger tett på områder med turstier til Heståsen og Hanthovalen.
Teknisk infrastruktur		Det ligger hovedvannledning i rundkjøring ved Vasstø. Avløp ligger også i området, men det må jobbes med tekniske løsninger for området.
Infrastruktur/ samferdsel		Gode løsninger mot E18 og sentrum. Mangler GS-veg mellom Vasstø/ Øvre Vasstø. Bør inn som rekkefølgebestemmelse
Næringsarealer		Man må i bil for å komme til butikk.
Vann og vassdrag		Skuggeviktjenn ligger øst for planområdet, og nødvendige hensyn må tas i forhold til dette området.
100m-beltet		Ikke nærhet til sjø
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger tett på sentrum og E18
Risiko ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Høy måloppnåelse

Innspill bolig - Åkleheia	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	31/3,31/4,32/1,32/6
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	53 daa + adkomstvei



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Feltet ligger på toppen av en åsrygg der tomtene vil få mye sol og god utsikt.

Det er en utfordring at adkomsten må legges over dyrket mark på leirgrunn.

Det meste av området ligger under marin grense. Hvorvidt det er ustabil leire her som gir utfordringer for en aktuell utbygging er usikkert, men det er sannsynlig at leira i området vil påføre utbygger forholdsvis betydelige ekstra kostnader

Boligfeltets avgrensning er på ca 50 daa. Ca 20 daa innenfor området ligger over marin grense hvor man ikke vil finne leire. Her vil utfordringene være mindre, men for å kunne forsvare en relativt stor investering må feltet ha en viss størrelse.

Det anbefales at større utbygginger i området primært legges til områder der utfordringene knyttet til leire er mindre enn i dette tilfellet. Det er i tillegg andre forhold som mulige fremtidige utfordringer med trafikk, avstand til tettsted med mer som gjør at vi ikke anbefaler å ta dette området inn i denne rulleringen. Vi ser også at i dette området har vi et privat innspill på et stort område som det er mindre konflikter knyttet til enn dette området. Begge

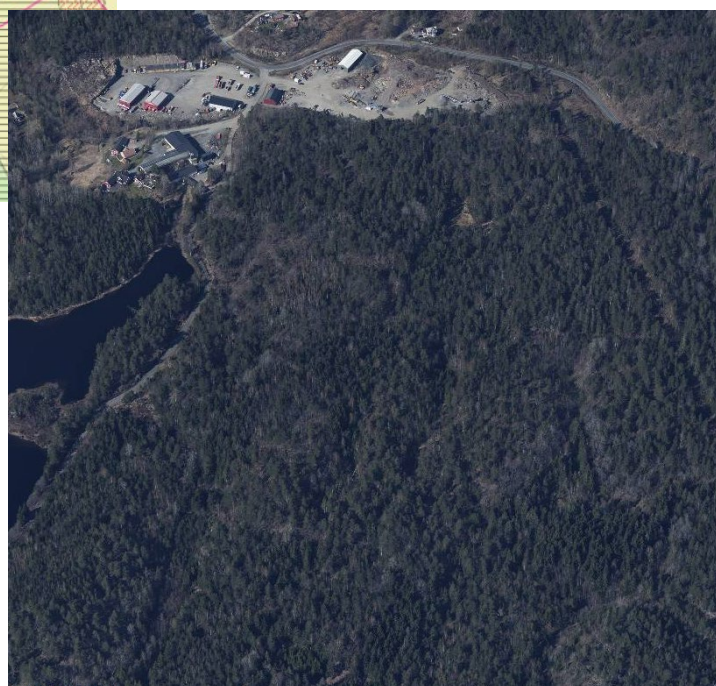
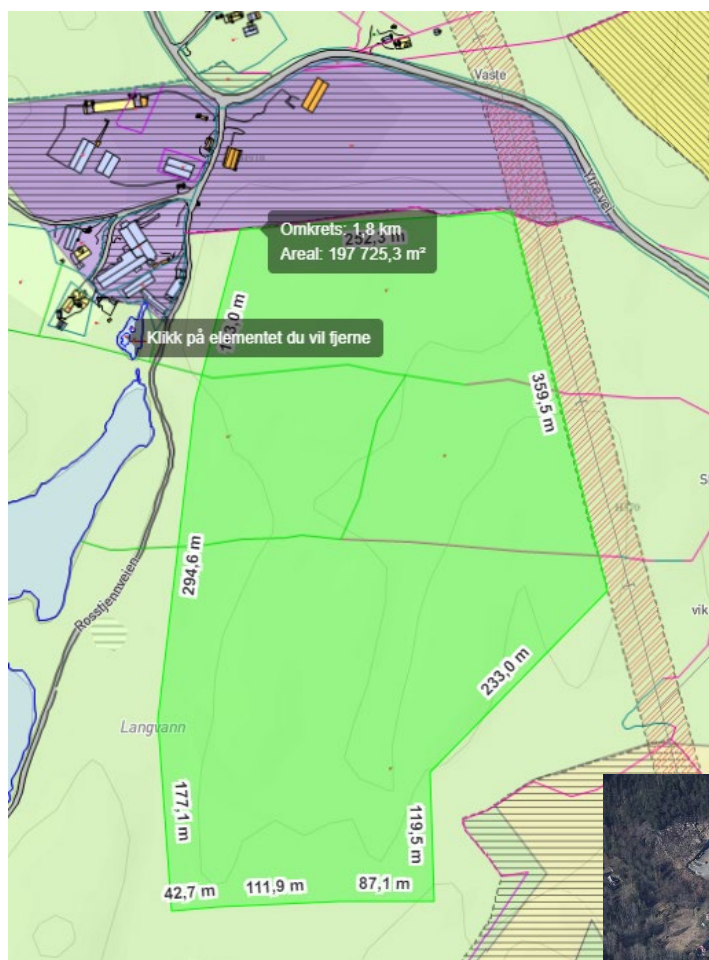
feltene vil belaste Solbergveien, noe som kan gi krav om fortau etc. Samlet sett vil vi ikke anbefale dette området.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området bør ikke tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi	■	Området ligger på en åsrygg, men med riktige hensyn bør det være mulig å få til gode løsninger.
Naturmangfold	■	Ingen registreringer i naturbase
Landbruk og jordvern	■	Adkomstveien vil sannsynligvis måtte gå på dyrket mark
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	■	Adkomsten vil sannsynligvis gå via Solbergveien som har begrenset kapasitet.
Kulturminner og kulturmiljø	■	Ingen registreringer
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	■	Området vil ligge som et frittliggende boligfelt. Det er rimelig nærhet til Nes Verk, og Solbergveien gir en trygg adkomst ned til Nes Verk og mot Fiansvingen
Folkehelse og Friluftsliv	■	Området vil bli liggende som et isolert boligfelt, selv om det ligger forholdsvis nærme Nes Verk og Fiane
Teknisk infrastruktur	■	Det ligger vann og avløp i Solbergveien.
Infrastruktur/ samferdsel	■	Den mest aktuelle adkomstveien inn til området ligger på leire over en strekning på 2-300 meter. Dette kan vise seg å bli en betydelig utfordring. Solbergveien har relativt lite trafikk og vurderes å være en trygg vei for gående og syklende. Ved en eller flere betydelige utbygginger må man vurdere behov for fortau.
Næringsarealer	■	All handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag	■	Ingen konflikter
100m-beltet	■	Ingen konflikter
Måloppnåelse arealstrategi	■	Middels
Beredskap og ulykkesrisiko	■	Det er alltid en risiko når man legger boliger på leire
Risiki ved havstigning	■	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	■	Middels

Kommunens innspill – Slotta	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr	5/2 - Ellen og Kirsti Synnøve Brekke 5/4 - Magnhild og Nils Olaf Albring 5/58 - Rokk AS (Roald Kristen Kristensen) 5/1- Christen Magne Jensen
Dagens arealformål KDP/KP	LNF KP
Foreslått formål	Næring
Areal (daa)	197 daa
Beskrivelse	Det er politisk ønske om å se på området som et mulig næringsområde.





Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området bygger videre på allerede etablert næringsområde på Slotta med kort vei til E18. Det må etableres buffersone mot svært viktige friluftsområder mot vest og syd. Moltemyr må bevares. Område nord for Moltemyr foreslås tatt inn. Resten beholdes foreløpig som LNF.

Kommunedirektørens anbefaling:

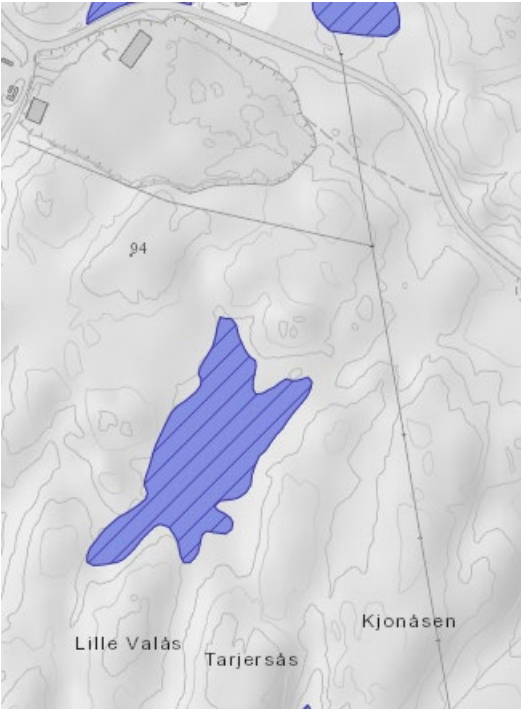
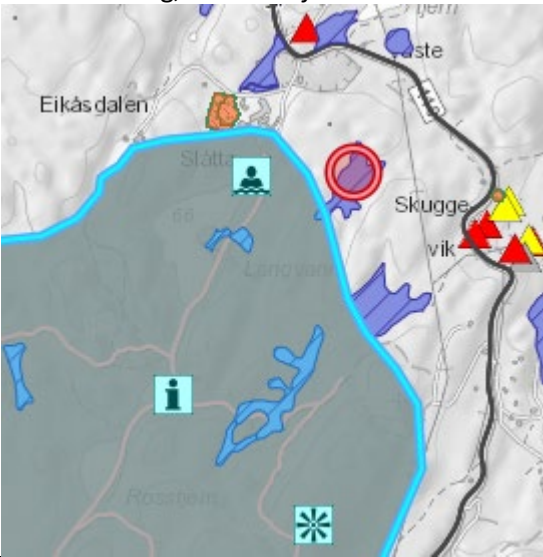
Området nord for Moltemyr tas inn i kommuneplanen som næring.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi

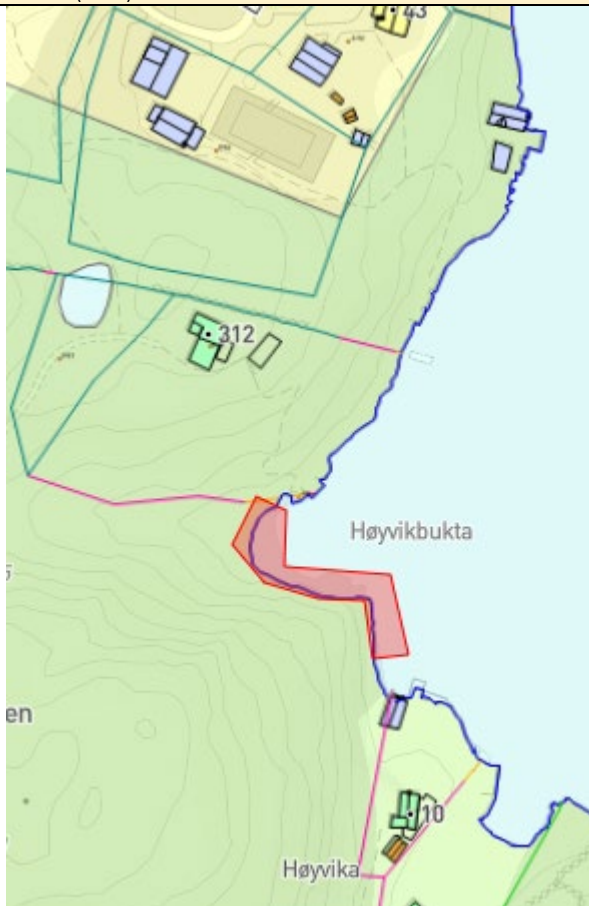
Området ligger i småkupert terreng og avgrenses i nord av eksisterende industriområde, i øst mot høyspentlinje og mot vest av buffersone mot Rosstjennveien som er mye brukt til friluftsliv. I sør avgrenses området av store myrer og mye brukt friluftsområde.

Landskapstype: Beskyttet indre småkupert kystslette *Kilde: miljødirektoratets naturdatabase*

<p>Naturmangfold</p>	<p>Moltemyr, 13,9 daa, dyp myr. <i>Kilde: miljødirektoratets naturdatabase</i></p> 
<p>Landbruk og jordvern</p>	<p>Området inneholder produktiv skog. <i>Kilde NIBIO Gårdskart.</i></p>
<p>Transportbehov og trafikale forhold, adkomst</p>	<p>Arealet har adkomst fra Rosstjennveien. Kort avstand fra fv410 og kloppemyrveien/E18. Det bør etableres gang/sykkelvei til næringsområdet fra rundkjøring ved Kloppemyrveien.</p>
<p>Kulturminner og kulturmiljø</p>	<p>Ingen konflikter</p>
<p>Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling</p>	<p>Bygger opp under allerede etablert næring på Slotta.</p>
<p>Folkehelse og Friluftsliv</p>	<p>Del av arealet kommer i konflikt med området registrert som svært viktig friluftsområde. Områdenavn: Hanto og Vålevann nærturterreng,. <i>Kilde: miljødirektoratets naturdatabase.</i></p> 
<p>Teknisk infrastruktur</p>	<p>Det må etableres VA.</p>

100m-beltet og vann og vassdrag		Ingen konflikt
Samfunnssikkerhet, risiko og sårbarhet		Ingen kjente farer
Risiko ved havstigning		Ingen risiko
Måloppnåelse arealstrategi		Bygger videre på allerede etablert næringsområde på Slotta. Nedbygging av et område som i det vesentlige er fri for inngrep fra før.
Annet		

Innspill Småbåthavn - Høyvikbukta	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	6/6
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Småbåthavn
Areal (daa)	Noen, foreløpig uavklart



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Tiltaket vil bygge ned en av få strekninger uten tekniske inngrep i området.

Tiltaket vil kreve inngrep i forhold til veg og parkering i bakkant av tiltaket

Tiltaket vil berøre et bløtbnunnsområde som er registrert som en naturtype

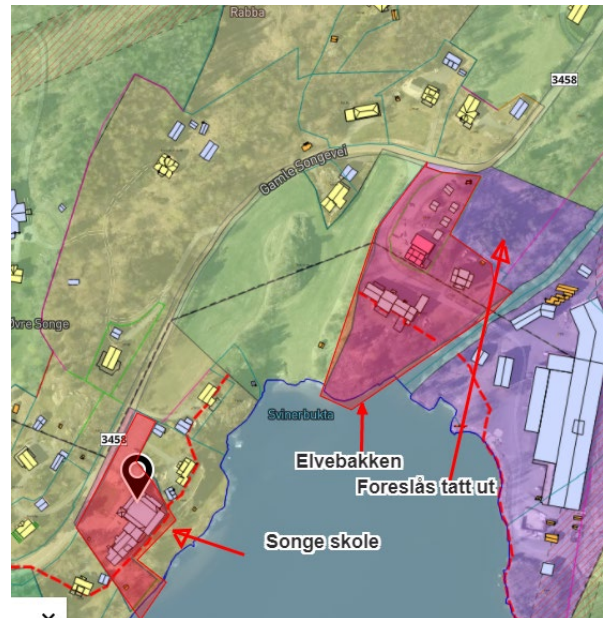
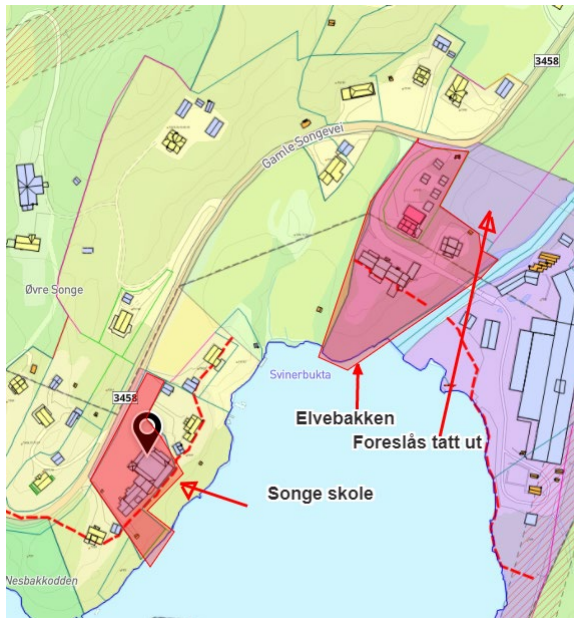
Småbåthavner bør samlokaliseres og ikke legges ut i mer jomfruelig natur.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke med ved denne rulleringen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi	■	Ingen spesielle forhold
Naturmangfold	■	Tiltaket vil bygge ned et bløtbunnsområde. Dette alene ville ikke nødvendigvis stoppet tiltaket, men er en av flere faktorer som er negativt.
Landbruk og jordvern	■	Ingen konflikt.
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	■	Vegadkomst og parkering i 100-metersbeltet vil være krevende.
Kulturminner og kulturmiljø	■	Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	■	Ikke aktuelt
Folkehelse og Friluftsliv	■	Ikke aktuelt
Teknisk infrastruktur	■	Det er VA i området
Infrastruktur/ samferdsel	■	Vegadkomst/ parkering mangler og vil gi nye inngrep
Næringsarealer	■	Det er langt til alle butikker, og småbåthavna vil ikke få en størrelse og plassering som bygger opp under næringsvirksomhet
Vann og vassdrag	■	Ikke aktuelt
100m-beltet	■	Hele tiltaket vil nødvendigvis ligge ved sjø
Beredskap og ulykkesrisiko	■	Lite aktuelt for et begrenset tiltak
Risiki ved havstigning	■	Tiltaket må tilpasses dette.
Arealstrategi måloppnåelse	■	Ikke en del av gjeldende arealstrategi.

Innspill bolig - Elvebakken og Songe skole	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	73/31, 73/27, 73/85
Dagens arealformål	Offentlige bygg og industri
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	10



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Det er et politisk innspill å se på området Rabba, Solbakken, Elvebakken og Songe skole. Området bygger opp under tettstedet Songe og har mange gode kvaliteter. Solbakken og Rabba er allerede avsatt til boliger.

Songe skole er vedtatt nedlagt. I høringsprosessen bør vi be om innspill på alle nedlagte grendeskoler slik at vi kan gjøre et endelig valg på hva disse skal ønskes brukt til.

Områdene som ikke er bebodd på Elvebakken bør ikke bebygges på grunn av nærhet til elv/vann, men området foreslås avsatt til et formål hvor både bolig og næring kan brukes ved senere regulering.

Det foreslås tatt ut et område som er flomutsatt som i dag er avsatt til industri. Det meste av området ligger også i kantsonen til Nævestadvassdraget, og her er det ikke ønsket med utfylling.

Kommunedirektørens anbefaling:

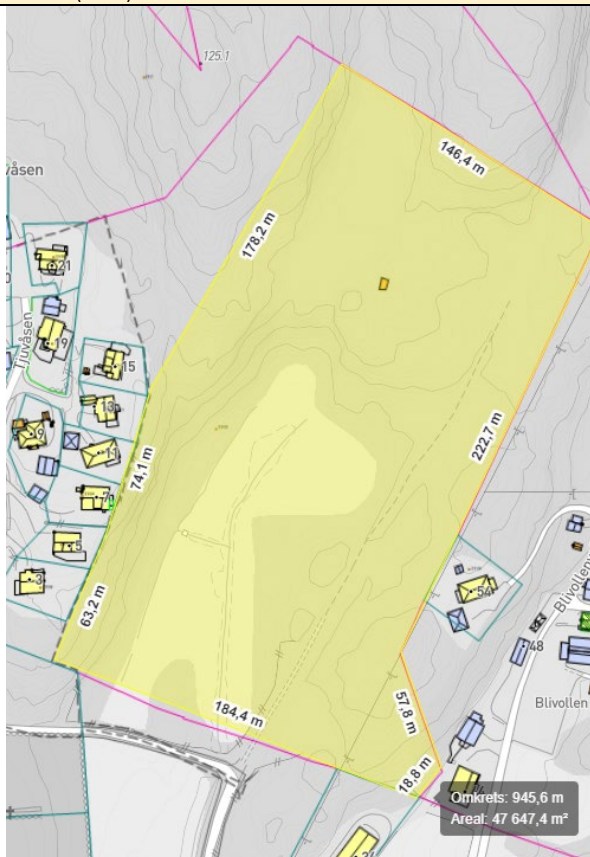
Området tas inn i planen med administrasjonens tilpasninger.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Områdene ligger fint til sentralt på Songe
Naturmangfold	Ingen registrert naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikt. Man kan evt fjerne noe av gult område på dyrket mark ved skolen for å få et sterkere jordvern

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Songe har flere lokale aktiviteter med kort vei til aktivitetene.
Kulturminner og kulturmiljø		Det er ingen registrerte kulturminner/miljø som blir berørt
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Nye boliger her vil styrke Songe
Folkehelse og Friluftsliv		Det er gode forhold for folkehelse og friluftsliv
Teknisk infrastruktur		Det er VA frem til området
Infrastruktur/ samferdsel		Det er gode løsninger for dette
Næringsarealer		Det er langt til alle butikker.
Vann og vassdrag		Ingen konflikt, avklart i kommunedelplanprosess med byggelinje
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger midt mellom Tvedestrand og Arendal, slik at nødetater fra begge kommuner kan rykke ut.
Risiki ved havstigning		Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse		I tråd med målsettingene

Innspill bolig – Spesialskoletomta	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	33/29
Dagens arealformål	Offentlig eller privat tjenesteyting/ LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	47 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er tidligere tiltenkt en bruk for en spesialskole. Det ble derfor lagt frem VVA til området. Eiendommen har ligget uten aktivitet i en lang periode.


Området er tiltenkt for store tomter med tilhørende kolonihager på det som i dag er dyrket mark. Dette vil være et godt tilbud for de som ønsker en litt alternativ hustomt.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser

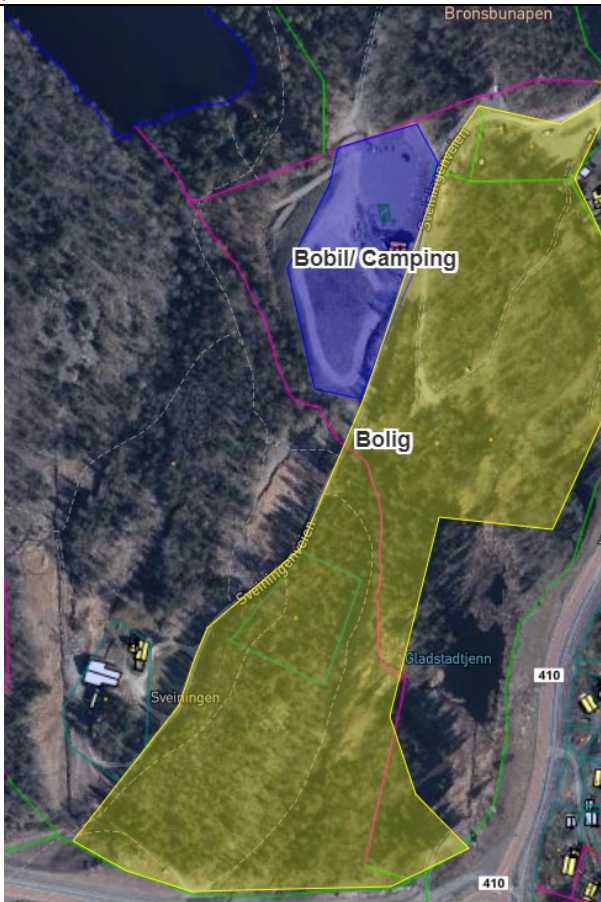
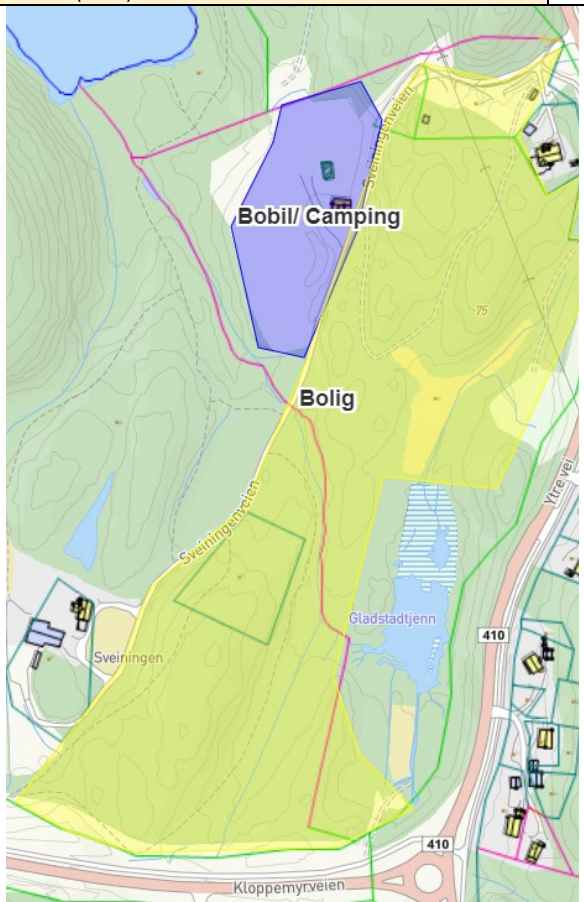
Landskap og topografi	Bebyggelsen må plasseres på en hensiktsmessig måte i det småkupperte landskapert
-----------------------	--

Naturmangfold	Ingen hensyn
Landbruk og jordvern	Området omfatter dyrket mark som tenkes brukt til selvdyrking for boligeiendommene. Dyrket mark skal ikke bygges ned.
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det er vei frem til området, og fortau langs gamle E18. Adkomsten er derfor god.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er et automatisk fredet kulturminne som dekker deler av tomta. Denne delen av eiendommen kan ikke bebygges. Hvis det fradeles store tomter kan dette være med som en liten skogteig for de forskjellige tomtene.
	
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området er en del av landlig bebyggelse rundt Holt skole/ Holt kirke. Området grenser opp til Tjuvåsen boligfelt. All transport til butikk, skole, barnehage etc vil skje med bil/buss.
Folkehelse og Friluftsliv	Området er tilgjengelig for myke trafikanter og det er fine turområder i nærheten. Det er lite sosial infrastruktur og offentlige bygg i nærheten når skolen blir lagt ned bortsett fra kirka.
Teknisk infrastruktur	Alt er på plass
Infrastruktur/samferdsel	Veien frem til området må muligens rustes noe opp den siste biten, men ellers er alt på plass.
Næringsarealer	All handel vil skje med bil
Vann og vassdrag	Ingen konflikt
100m-beltet	Ingen konflikt
Måloppnåelse arealstrategi	Bidrar til spredt bebyggelse, men god infrastruktur for myke trafikanter er bra.
Beredskap og ulykkesrisiko	Nærhet til god infrastruktur, og forholdsvis kort utrykningstid for ambulanse/brannvesen.
Risiki ved havstigning	Ingen

Arealstrategi
måloppnåelse

En viss grad av måloppnåelse, men bygger ikke opp under sentrum.

Innspill bolig/næring - Sveiningen	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	32/3, 32/38
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig og Bobil/ Camping
Areal (daa)	95/14



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er et stort sentrumsnært område som grenser inntil Tvedestrand videregående skole med tilhørende idrettsanlegg.

Det er ca 2,5 km til den nye barneskolen

Deler av området er svært kuppert, og en høyspentledning i nordøst legger en del begrensninger på utnyttelsesgraden.

Det er adkomst til området fra Fylkesvei 410 (Ytre vei), men det er også mulig å få adkomst fra Fv 410 Kløppemyrveien hvis det blir gitt avkjøringstillatelse.

Det ligger VA både i Kløppemyrveien og langs Ytre vei.

Det er eksisterende GS-vei til sentrum og Grenstøl.

Den planlagte bobilcampingen er stort sett plassert på løsmassefyllingen etter utbyggingen av den videregående skolen.

	<p>Kommunedirektørens anbefaling: Området tas inn i kommuneplanen.</p>
--	---

Vurdering av konsekvenser	
Landskap og topografi	Det må tas nødvendige hensyn til stedets topografi, men dette bør være fullt mulig.
Naturmangfold	Det er registrert et asketre. Ask er på rødlista, men er et forholdsvis vanlig tre i våre områder. Forøvrig er det ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Det er noe beitemark innenfor området. Arealene har begrenset jordbruksmessig verdi
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det er god tilgang til veier og GS-veier som sikrer trygg adkomst til sentrum
Kulturminner og kulturmiljø	Det er ingen registrerte kulturminner/kulturmiljø
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området ligger tett på sentrum og vgs
Folkehelse og Friluftsliv	Området ligger tett på turområder. Adkomst til Heståsen må sikres på en god måte i samråd med grunneier. Deler av det sørvestre området er registrert som viktig turområde.
Teknisk infrastruktur	Området ligger tett på VA-nettet til kommunen hvor det er god kapasitet
Infrastruktur/ samferdsel	Det er gode veiløsninger og GS-veier
Næringsarealer	Området ligger tett på sentrum
Vann og vassdrag	Glastadtjenn ligger i kanten av området. Dette er ei myrtjenn uten store friluft- eller naturverdier. Mjåvann ligger i nærheten og vil være et naturlig bade og friluftsområde.
100m-beltet	Deler av området ligger mindre enn 100 m fra Glastadtjenn
Beredskap og ulykkesrisiko	Glastadtjenn er en del av et større vassdrag, og man må derfor ikke legge boliger i områder som kan rammes av flom.
Risiko ved havstigning	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	Høy måloppnåelse

Innspill bolig – Svenskotstykket	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	31/64,31/27,5/4,5/2
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	19+73daa + 157 daa i dagens plan (Tot 249 daa)



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Innspillet innebærer en utvidelse av områder som er avsatt til boligformål i eksisterende plan. I dagens plan er det avsatt to områder på 157 daa, og vårt forslag innebærer at det totalt blir 250 daa.

Området har samme størrelse som Glastadheia, og vil kunne bli et betydelig boligområde.

Området er en del av et stort område som vil være en fortsettelse av Glastadheia. Vegløsning bør legges mot FV 410 og ikke gjennom Glastadheia.

Det er 3,5-4,5 km til den nye barneskolen, og ca 1,5 km til idrettsanleggene på Tvedestrand vgs.

Det bør være rekkefølgebestemmelser knyttet til GS-veg langs fylkesveien.

Det ligger VA i rundkjøringen ved Vasstø, samt at det er VA mellom Glastadheia og Slåtta sørøst i feltet. For å få tilstrekkelig brannvann bør man videreføre hovedledningen for vann fra rundkjøringen, og kombinere dette med ny GS-veg. Dette vil være en betydelig grunnlagsinvestering som må tas i forbindelse med utbyggingen.

Det er sett på muligheten for å la infrastrukturen gå via Glastadheia, men kapasiteten her tillater ikke at vi får en betydelig trafikkøkning.

Det er eksisterende GS-veg fra rundkjøringen ved Vasstø. Ny GS- veg må bygges frem til området før boligområdet kan tas i bruk.

Det bør være krav til samordnet planlegging.

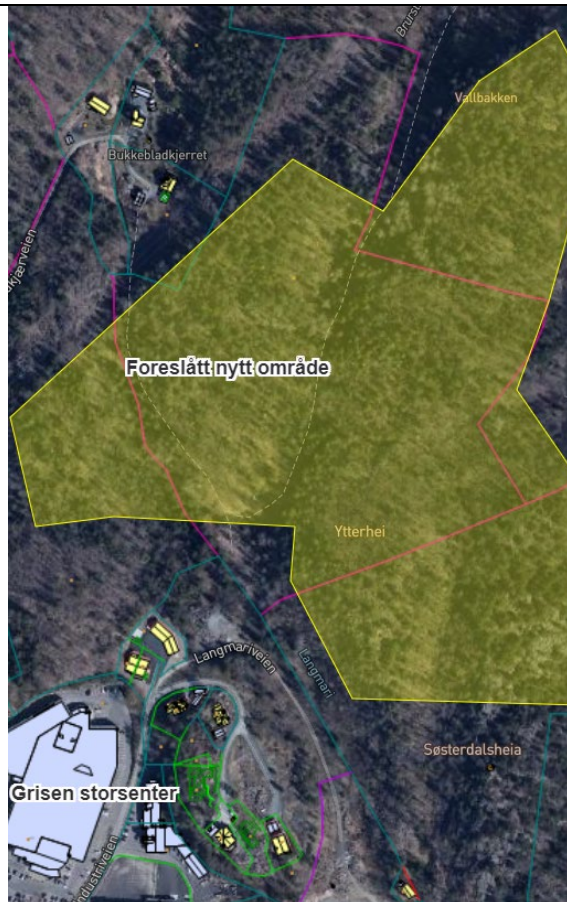
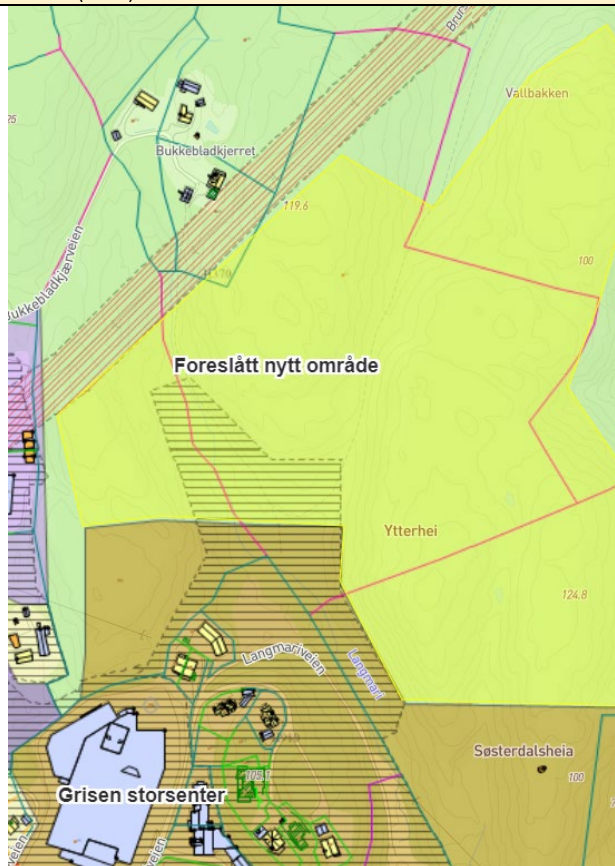
Det er et ønske om småbåthavn i tilknytning til området. Adkomsten er svært bratt, og innebærer nedbygging av strandsonen. Så lenge det ikke er trykk på båtplasser i havna/ Østerå så er det ikke lagt inn båthavn i forbindelse med utvidelse av området.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser	
Landskap og topografi	Området er småkupert med høyder fra 30 moh til ca 100 moh. Det er derfor viktig at man gjøre gode landskapsvurderinger i forbindelse med planarbeidet
Naturmangfold	Det er ingen registreringer i naturbasen
Landbruk og jordvern	Det er ingen konflikt med jordvern
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Området har gode løsninger for kjørende frem til området, men det mangler GS veg frem til området langs fylkesvei. Det bør også opprettes gangveg mot Glstadfeltet.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte kulturminner
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Området ligger relativt tett på vgs, men avstanden til sentrum er lengre enn ønsket. På grunn av avstand vil deler av feltet få skoleskys.
Folkehelse og Friluftsliv	Området ligger tett på områder med turstier til Heståsen og Hanthovalen. Det går en tursti som ikke er merket gjennom området som vil forsvinne.
Teknisk infrastruktur	Det ligger hovedvannledning i rundkjøring ved Vasstø. Avløp ligger også i området, men det må jobbes med tekniske løsninger.
Infrastruktur/ samferdsel	Gode løsninger mot E18 og sentrum. Bør inn som rekkefølgebestemmelse
Næringsarealer	Man må i bil for å komme til butikk.
Vann og vassdrag	Skuggeviktjenn ligger øst for planområdet, og nødvendige hensyn må tas i forhold til dette området.
100m-beltet	Deler av området ligger i 100-metersbeltet, men terrenget er slik at dette vurderes å være lite problematisk med store høydeforskjeller
Beredskap og ulykkesrisiko	Området ligger i nærheten av sentrum og E18. Det er ingen utfordringer knyttet til flom el.l.
Risiko ved havstigning	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	Middels måloppnåelse

Innspill bolig/næring - Ytterhei	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	58/4, 59/10, 59/9, 59/1
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	143 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er ett av få områder som ligger tett på sentrum/kollektivakse i gangavstand til skole for de eldre barna.

Området har lite konflikter, og er blant annet lite brukt i forhold til friluftsliv.

Adkomst inn til området må avklares i reguleringsplan.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	Deler av området er sårbart i forhold til silhouett, men det meste av arelene ligger fint til . De eksponerte tomtene må vurderes i forbindelse med regulering.
Naturmangfold	Ingen registrerte naturverdier
Landbruk og jordvern	Ingen konflikt

Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Området ligger nært på kollektivakse. Adkomsten inn i området er avhengig av at man finner gode løsninger sammen med eksisterende grunneiere.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner/miljøer
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området ligger tett på kjøpesenter og har rimelig nærhet til resten av sentrum
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger godt til rette for myke trafikanter. Med enkle grep kan man knytte området til eksisterende turstier.
Teknisk infrastruktur		Gode løsninger i området for VA,
Infrastruktur/ samferdsel		Nærhet til kollektivløsninger, men litt vanskelig adkomst
Næringsarealer		Rett ved Grisen storsenter
Vann og vassdrag		Ingen konflikt
100m-beltet		Ingen konflikt
Beredskap og ulykkesrisiko		Nærhet til sentrum og nødvendig beredskapsintitusjoner
Risiki ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Høy måloppnåelse

Innspill bolig. Østerå - Råkesveien

Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	Gnr 2 bnr 24, gnr 1 bnr 2 og gnr 1 bnr 26
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	207 daa nytt areal



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Foreslått område ligger i en bratt li hvor det vil være krevende å få til en forsvarlig utbygging.

Adkomsten må være via Østerå eller Råknes. Begge løsningene vil være krevende for å få nødvendig infrastruktur frem til et større felt. På Østerå vil det gi betydelige inngrep i kulturmiljøet for å få frem infrastruktur i en størrelse som er forsvarlig for et stort felt.

Ved å tilrettelegge for boliger i området vil det bli flere som bruker veien mot sentrum. Det er lite ønskelig å få mange myke trafikanter på denne strekningen som oppleves som usikker.

Det er flatere områder på toppen av heia, men her er det hensynssone mot Østeråvann som drikkevannskilde. Det nye feltet er grovt avgrenset mot drikkevannskilden.

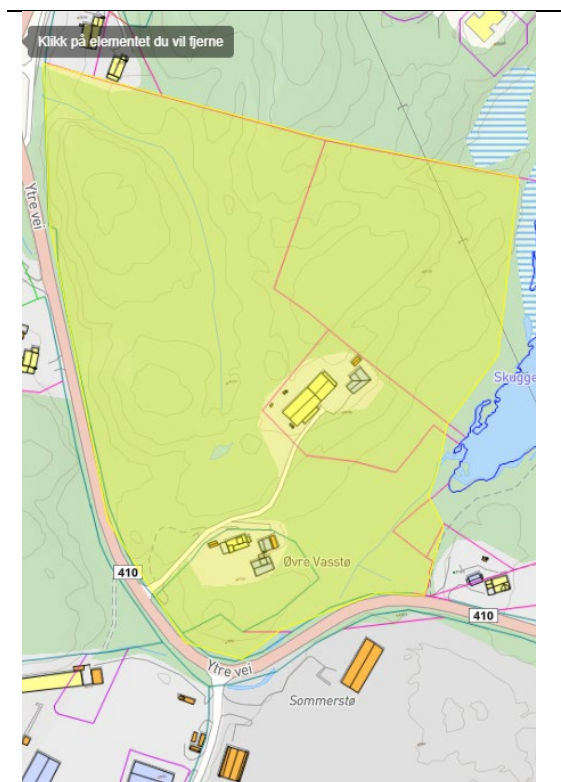
Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas ikke med i kommuneplanen

Vurdering av konsekvenser

Landskap og topografi	En nærmere vurdering må til for å se om det er mulig å få til en hensiktsmessig utbygging over hele området. Tiltaket vil gi store inngrep i terrenget.
Naturmangfold	Det er ikke registrerte naturverdier i området
Landbruk og jordvern	Adkomsten via Østerå vil sannsynligvis måtte gå gjennom dyrket mark
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	Det vurderes å være feil å legge opp til store boligfelt på Østerå-Råknes med dagens trafikksituasjon, siden dette vil generere flere myke trafikanter mellom Østerå og sentrum.
Kulturminner og kulturmiljø	Det vil være uheldig med et stort veginngrep i terrenget på Østerå.
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	Tiltaket vil ligge i forbindelse med Østerå i nord og Råknes i sør. Det er imidlertid ingen forbindelse mot sentrum for myke trafikanter.
Folkehelse og Friluftsliv	Det vil være feil å legge et stort boligfelt her hvor barn og unge ikke kan sykle/ gå til viktige fritidsaktiviteter i sentrum.
Teknisk infrastruktur	VA er i området.
Infrastruktur/ samferdsel	Det mangler GS-veg til sentrum.
Næringsarealer	Ingen næring i nærheten. Alle innkjøp skjer med bil.
Vann og vassdrag	Ingen utfordringer
100m-beltet	Tiltaket ligger i 100-metersbeltet til sjø, men bak Fylkesveien. Tiltaket vil derfor ikke være privatiserende.
Beredskap og ulykkesrisiko	Tiltaket ligger i nærheten av brannvesen og sentrum.
Risiki ved havstigning	Ingen risiko
Arealstrategi måloppnåelse	Tiltaket bygger ikke opp under sentrum og viktige kollektivakser.

Innspill bolig/næring – Øvre Vasstø	
Forslagsstiller	Kommunen
Gnr/Bnr	31/17,31/10
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	70 daa



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Området er et relativt stort sentrumsnært område som vil være en utvidelse av Glastadheia. Vegløsning bør legges mot FV 410 og ikke gjennom Glastadheia. Deler av Glastadheia som er regulert men ikke utbygd kan sees i sammenheng med det nye feltet.

Det er 3-3,5 km til den nye barneskolen, og ca 1,5 km til idrettsanleggene på Tvedestrand vgs.

Det bør være rekkefølgebestemmelser knyttet til GS-veg.

Det ligger VA i rundkjøringen ved Vasstø, samt at det er VA mellom Glastadheia og Slåtta sørøst i feltet.

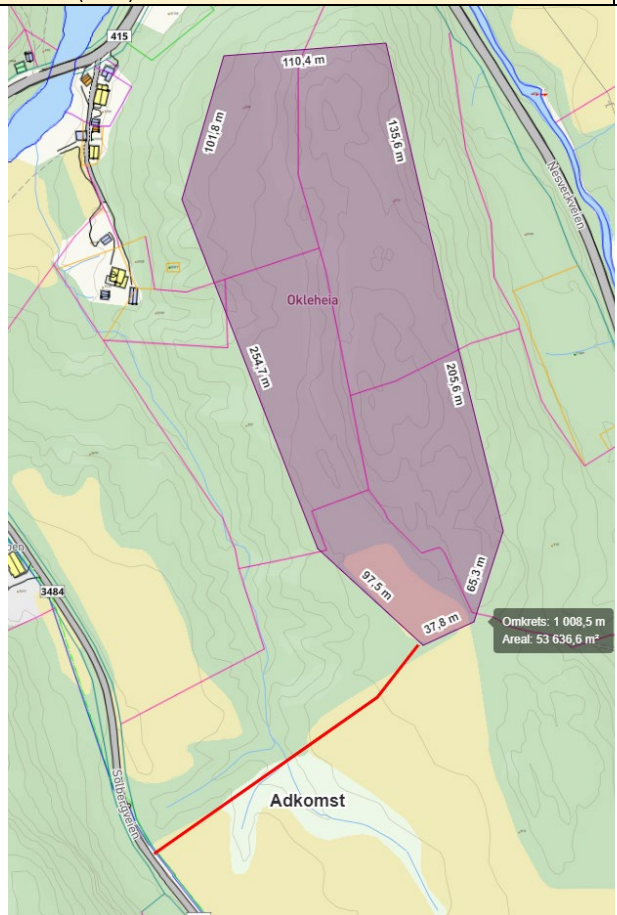
Det er eksisterende GS-veg fra rundkjøringen ved Vasstø. Det mangler GS-veg frem til Øvre Vasstø. Dette bør sikres gjennom rekkefølgebestemmelser.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi		Området er småkuppert med høyder fra 66 moh til 95 moh. Det er derfor viktig at man gjøre gode landskapsvurderinger i forbindelse med planarbeidet
Naturmangfold		Det er ingen registreringer i naturbasen
Landbruk og jordvern		Det er ingen konflikt med jordvern
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst		Området har gode løsninger for kjørende frem til området, men det bør være GS-veg frem mot Øvre Vasstø.
Kulturminner og kulturmiljø		Ingen registrerte kulturminner
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling		Området ligger relativt tett på vgs, og det er gangavstand til sentrum.
Folkehelse og Friluftsliv		Området ligger tett på områder med turstier til Heståsen og Hanthovalen.
Teknisk infrastruktur		Det ligger hovedvannledning i rundkjøring ved Vasstø. Avløp ligger også i området, men det må jobbes med tekniske løsninger for området.
Infrastruktur/ samferdsel		Gode løsninger mot E18 og sentrum. Mangler GS-veg mellom Vasstø/ Øvre Vasstø. Bør inn som rekkefølgebestemmelse
Næringsarealer		Man må i bil for å komme til butikk.
Vann og vassdrag		Skuggeviktjenn ligger øst for planområdet, og nødvendige hensyn må tas i forhold til dette området.
100m-beltet		Ikke nærhet til sjø
Beredskap og ulykkesrisiko		Området ligger tett på sentrum og E18
Risiko ved havstigning		Ingen
Arealstrategi måloppnåelse		Høy måloppnåelse

Innspill bolig - Åkleheia	
Forslagsstiller	Politisk innspill
Gnr/Bnr	31/3,31/4,32/1,32/6
Dagens arealformål	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	53 daa + adkomstvei



Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling

Feltet ligger på toppen av en åsrygg der tomtene vil få mye sol og god utsikt.

Det er en utfordring at adkomsten må legges over dyrket mark på leirgrunn.

Det meste av området ligger under marin grense. Hvorvidt det er ustabil leire her som gir utfordringer for en aktuell utbygging er usikkert, men det er sannsynlig at leira i området vil påføre utbygger forholdsvis betydelige ekstra kostnader

Boligfeltets avgrensning er på ca 50 daa. Ca 20 daa innenfor området ligger over marin grense hvor man ikke vil finne leire. Her vil utfordringene være mindre, men for å kunne forsvare en relativt stor investering må feltet ha en viss størrelse.

Det anbefales at større utbygginger i området primært legges til områder der utfordringene knyttet til leire er mindre enn i dette tilfellet. Det er i tillegg andre forhold som mulige fremtidige utfordringer med trafikk, avstand til tettsted med mer som gjør at vi ikke anbefaler å ta dette området inn i denne rulleringen. Vi ser også at i dette området har vi et privat innspill på et stort område som det er mindre konflikter knyttet til enn dette området. Begge

feltene vil belaste Solbergveien, noe som kan gi krav om fortau etc. Samlet sett vil vi ikke anbefale dette området.

Kommunedirektørens anbefaling:

Området bør ikke tas inn i kommuneplanen.

Vurdering av konsekvenser		
Landskap og topografi	■	Området ligger på en åsrygg, men med riktige hensyn bør det være mulig å få til gode løsninger.
Naturmangfold	■	Ingen registreringer i naturbase
Landbruk og jordvern	■	Adkomstveien vil sannsynligvis måtte gå på dyrket mark
Transportbehov og trafikale forhold, adkomst	■	Adkomsten vil sannsynligvis gå via Solbergveien som har begrenset kapasitet.
Kulturminner og kulturmiljø	■	Ingen registreringer
Sosial infrastruktur og tettstedsutvikling	■	Området vil ligge som et frittliggende boligfelt. Det er rimelig nærhet til Nes Verk, og Solbergveien gir en trygg adkomst ned til Nes Verk og mot Fiansvingen
Folkehelse og Friluftsliv	■	Området vil bli liggende som et isolert boligfelt, selv om det ligger forholdsvis nærme Nes Verk og Fiane
Teknisk infrastruktur	■	Det ligger vann og avløp i Solbergveien.
Infrastruktur/ samferdsel	■	Den mest aktuelle adkomstveien inn til området ligger på leire over en strekning på 2-300 meter. Dette kan vise seg å bli en betydelig utfordring. Solbergveien har relativt lite trafikk og vurderes å være en trygg vei for gående og syklende. Ved en eller flere betydelige utbygginger må man vurdere behov for fortau.
Næringsarealer	■	All handel vil skje med bil.
Vann og vassdrag	■	Ingen konflikter
100m-beltet	■	Ingen konflikter
Måloppnåelse arealstrategi	■	Middels
Beredskap og ulykkesrisiko	■	Det er alltid en risiko når man legger boliger på leire
Risiki ved havstigning	■	Ingen
Arealstrategi måloppnåelse	■	Middels