



TVEDESTRAND
KOMMUNE

Konsekvensutredning og ROS analyse

Kommuneplanens arealdel
2025-2037

TBD



Revisjonsoversikt:

Revisjon	Dato	Revisjon gjelder	Utarbeidet av	Kontrollert av	Godkjent av
00	24.07.2024	KU og ROS- analyse	MIH, SS, MHO, AKB	MIH/ MHO	Ikke godkjent
01	10.10.2025	KU og ROS- analyse	MIH, AKB, MHO	MHO/ MHO	MIH



Innhold

Innledning:	2
Metode.....	3
Tema til utredning	3
KU-Tema	3
ROS tema	3
Generell metode for konsekvensutredning.....	4
Generell metode for risiko og sårbarhetsanalyse	5
KU og ROS	10
Samlede vurderinger jmf konsekvensutrednings forskriftens §18	10
Boligbebyggelse (B)	11
Gjeving	11
Borøya	19
Sandøya	39
Oppsummering av konsekvensutredning – Sandøya	83
Tvedestrand Sentrum og omegn	86
Laget.....	107
Holt.....	110
Næring	117
Kombinert formål.....	119
Fritids og turistformål.....	130
Småbåthavner.....	136
Annen bebyggelse og anlegg.....	152
Andre formål	155
Samlet vurdering og konklusjon	160

Innledning:

Tvedestrand kommune har utarbeidet en konsekvensutredning som en integrert del av arbeidet med kommuneplanens arealdel. Formålet med utredningen er å sikre at hensynet til miljø og samfunn blir ivaretatt i planprosessen, og at beslutninger om framtidig arealbruk fattes på et godt kunnskapsgrunnlag.

Kommunen er, i henhold til plan- og bygningsloven § 4-2, pålagt å gjennomføre en konsekvensutredning for kommuneplanens arealdel når planen fastsetter rammer for framtidig utbygging og kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Dette kravet er nærmere utdypet i forskrift om konsekvensutredninger (KU-forskriften), spesielt § 18,



som presiserer at konsekvensutredningen skal omfatte de delene av planen som innebærer endringer i gjeldende arealbruk og setter rammer for utbygging.

Konsekvensutredningen skal bidra til å belyse hvilke virkninger planforslaget kan ha for naturmiljø, landskap, kulturminner, samfunnssikkerhet, klima og andre relevante tema. Utredningen bygger på kjent kunnskap, supplert med innhentede data og vurderinger knyttet til innkomne arealinnspill og foreslåtte endringer i arealformål. Den skal også sikre en åpen og inkluderende planprosess, der berørte parter får mulighet til medvirkning og innspill.

Ikke alle innspill som er gjort til planen er tatt med i konsekvensutredningen. Det er blitt gjort flere runder med siling, hovedsakelig på bakgrunn av kapasitet i kommuneadministrasjonen, men også som følge av at mange innspill var for detaljorientert til å inkluderes i en overordnet kommuneplan. Slike innspill bør heller vurderes på reguleringsplannivå.

Konsekvensutredningen er gjennomført i henholdt til konsekvensutredningsforskriften og plan- og bygningsloven §4-2 og gjort internt i kommunen.

Denne innledningen markerer starten på en systematisk gjennomgang av planens konsekvenser, og legger grunnlaget for videre behandling og beslutning om kommuneplanens arealdel.

Metode

For alle enkeltområder hvor det foreslås endret arealbruk skal følgende tema utredes i KU og ROS etter miljødirektoratets veileder M-194.

Tema til utredning

Grunnlagsmaterialet er ikke uttømmende for alle tema, men de er vurdert dekkende for hva som er beslutningsrelevant.

KU-Tema

- Natur og biologisk mangfold
- Jordressurser og viktig mineralressurser
- Kulturminner og kulturmiljø
- Landskap
- Friluftsliv, nærmiljø, folkehelse, barn og unge
- Sosial infrastruktur
- Arkitektonisk og estetisk stedstilpasning
- Forurensing (utslipp til luft, klimagassutslipp, forurensing av vann og grunn, samt støy)
- Vannmiljø, jf. vannforskriften
- Energiforbruk og energiløsninger
- Kommunal infrastruktur
- Transportbehov, gang- og sykkelveinett
- Statlige retningslinjer/ rammer/ føringer
- Arealstrategier
- Miljø og samfunn

ROS tema

- Havnivåstigning
- Stormflo
- Flom og skred
- Beredskap og ulykkesrisiko

- Samfunnssikkerhet og andre uønskede hendelser

Generell metode for konsekvensutredning

I en konsekvensutredning skal planlagt bruk av området vurderes opp mot godkjent reguleringsplan, omtalt som 0-alternativet. Er det ikke en godkjent reguleringsplan vil 0-alternativet være dagens bruk av området.

Forberedende arbeider

1. 0-alternativet: dette er dagens situasjon inkludert der vedtatte planer beskrives. Tiltaket som er meldt inn skal vurderes opp mot 0-alternativet.
2. Kunnskapsinnhenting av eksisterende kunnskap deriblant eksisterende databaser, tidligere utredninger, befaring, kontakt med fylkeskommunen/ Statsforvalteren.
3. Definere delområder – på grunnlag av innsamlet kunnskap deles utredningsområdet inn i enhetlige delområder. Et delområde er definert som et område som har en enhetlig funksjon, karakter og/ eller verdi. F.eks et område spilt inn som bolig vil være et delområde, mens hele kommunen er utredningsområdet.

Verdi konsekvens og tiltakets påvirkning

Verdi	Uten betydning	Noe verdi	Middels verdi	Stor verdi	Svært stor verdi
Bruksfrekvens	Mindre bruk	Brukes av få	Brukes av flere	Brukes av mange	Brukes av svært mange
Betydning	Ingen betydning	Lokal betydning	Lokal/nasjonal betydning. Statlig sikret friområde	Regional/Nasjonal betydning. Statlig sikret friområde	Nasjonal/Internasjonal betydning. Statlig sikret friområde.
Kvaliteter	Mindre attraktivt for opphold	Attraktivt for noen grupper	Attraktivt for flere	Svært attraktivt/ har særlig gode kvaliteter	Særdeles attraktivt / har unike kvaliteter

Påvirkning brukes for endringer som det alternative tiltaket vil medføre på det berørte delområdet. Vurderingen påvirkningen relateres til den ferdige etablerte situasjonen (altså hvis området utnyttet i henhold til innspill). Det er kun områder som blir varig påvirket som vurderes.

Skalaen inndeles i fem trinn og går fra sterkt forringet til forbedring. Vurdering gjøres også her i henhold til +-alternativ. Ingen endring utgjør 0 punktet. Figuren er til for veiledning i arbeidet. Vurderingene skal begrunnes i en kort tekst for hvert enkelt delområde.

Tiltakets påvirkning	Opplevelses kvalitet	Areal/omfang	Tilgjengelighet / Barriere	Bruk av området /ferdsel-forbindelse	Lydbilde
Ødelagt/ Sterkt forringet	Området er ikke lenger attraktivt	Området er ødelagt / sterkt redusert	Området er ikke lenger tilgjengelig	Området, og forbindelsen til området er ikke lenger egnet til aktiviteten	Området kan ikke lenger brukes pga. sterke støyplager
Forringet	Tiltaket medfører svært redusert attraktivitet	Området er redusert	Forbindelsen til området har blitt vesentlig lengre, økt trafikkvolum	Tiltaket medfører svært redusert bruk	Området får et mye dårligere lydbilde



			medfører større barriere.		
Noe forringet	Tiltaket medfører redusert attraktivitet	Område er noe redusert	Forbindelsen medfører noe omveg økt trafikkvolum og barriere.	Tiltaket medfører redusert bruk	Området får noe dårligere lydbilde
Ubetydelig forringet	Ingen/liten forskjell	Området er uendret	Ingen til liten forskjell	Ingen/liten forskjell	Ingen merkbar/hørbar forskjell
Forbedret	Området er mer attraktivt.	Området er utvidet	Eksisterende barriere er fjernet, området har blitt mer tilgjengelig	Området, og forbindelsen er bedre egnet til aktiviteten	Området har et bedre lydbilde

Overordnet KU analyse

Analysen er på et overordnet nivå, der konsekvensen av tiltaket vil fremstilles i en fargeskala basert på fargene: Grønn, gul, rød, oransje og hvit:

Positiv konsekvens eller nytte	Grønn: positiv konsekvens av tiltaket. Eller positiv nytte. Kan i noen tilfeller være positivt for planområdet. Det finnes heller ikke konflikt med verdier eller involverte parter. Ivaretar nasjonale mål og retningslinjer.
Noe negativ konsekvens	Gul: Noe konflikt for tiltaket som foreslås. Eventuell mulighet for konflikt i verdier, må utredes nærmere senere.
Middels negativ konsekvens	Oransje: Middels negativ konflikt, skal brukes der deler av innspillet gir negative konsekvenser for temaet. Eller innspillet gir negative konsekvenser for deler av temaet.
Stor negativ konsekvens	Rød: Store konflikter, sterkt forringet konsekvens på planområdet som følge av tiltak. Stor konflikt med verdier. Kan være grunnlag for at innspillet ikke anbefales videre.
Ingen/ubetydelig konsekvens	Skal brukes der innspillet ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet.

Generell metode for risiko og sårbarhetsanalyse

ROS-analysen gjøres med bakgrunn i direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps veileder «*samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging*» (Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap, 2017). ROS-analysen skal gi en overordnet vurdering av områdets karakterer, eventuelle hensynssoner i plankartet og utforming av reguleringsbestemmelser. Avbøtende tiltak skal vurderes og omtales i vurderingen av hvert enkelt delområde.

Trinn 1: Beskrive planområdet

Trinn1 baserer seg på en beskrivelse av planområdet, egenskaper, og forhold knyttet til området. Utbyggingsformål og omkringliggende områder. Dette skal gi grunnlaget for ROS-analysen.

Trinn 2: Identifisering av uønskede hendelser

Trinn to av ROS-analysen skal identifisere uønskede hendelser. Dette er slik som naturhendelser eller andre uønskede hendelser som f.eks. en storulykke. For å identifisere mest mulig uønskede hendelser. Sjekklisten i analysen bygger på DSBs veileder, for å gi et så godt som mulig bilde.

De uønskede hendelsene skal beskrives på en konkret måte, og hvordan de vil påvirke planområdet.

Informasjonen vil hentes ut fra eksisterende databaser, detaljreguleringer eller andre



faglige utredninger. Dette vil gi et utfyllende bilde av mulige uønskede hendelser i planområdet.

Trinn 3: Risiko- og sårbarhetsvurdering av uønskede hendelser

Trinn 3 går ut på å vurdere risiko og sårbarhet av de uønskede hendelsene. Dette gjøres ut ifra årsaker, eksisterende barrierer, sannsynlighet, sårbarheten, konsekvensene og usikkerhet rundt påvirkningene det vil ha på planområdet. Sannsynlighets tabell er laget etter DSB sin veileder.

For eksempel vil dette kunne være 100 års skred.

Fremstilling av risiko- og sårbarhetsbilde

ROS-vurderingene for alle de uønskede hendelsene kan ifølge veilederen oppsummeres i tabellform. I denne analysen brukes tabell med fargekoding, dette gjør at fremstilling av risiko- og sårbarhetsbilde blir mer lesbart, og gir en lettere fremstilling av risiko momentene.

Trinn 4: Risikoreducerende tiltak

Trinn 4 går ut på å identifisere tiltak som vil redusere risiko og sårbarhet. Dette gjøres med bakgrunn i vurderingen. Aktuelle tiltak kan være nye tiltak eller forbedringer av allerede eksisterende tiltak.

For å sørge for at tiltak blir fulgt opp i reguleringsplan er det hensiktsmessig og stille krav til avbøtende tiltak i kommuneplanens bestemmelser.

Usikkerhet i KU og ROS-analysen

Generelt sett vil all menneskelig aktivitet innebære en viss risiko. I analysen er sannsynlighet for og konsekvens av ulykker og hendelser forsøkt kvantifisert. I dette ligger det en betydelig grad av usikkerhet, ettersom det mangler både informasjon og metoder som gir eksakte beregninger. Dette er en enkel ROS analyse. Den er basert på kjent dokumentasjon og faglige vurderinger. Det er ikke gjort spesifikke beregninger eller utredninger. Målet er å identifisere hvilke risikoer som endres som følge av tiltaket og som man skal ta hensyn til i planleggingen og gjennomføringen av prosjektet.

Temaer, kilder og vurderingskriterier

Arbeidet er kategorisert i 14 hovedtema for KU og 5 hovedtema for ROS. Kategoriene dekker de tema som er listet opp i forskrift, og planprogram.

Konsekvensutredningstemaer	
Miljø og samfunn	- Natur og biologisk mangfold - Jordressurser og mineralressurser - Kulturmiljø og kulturminner - Landskap - Friluftsliv - Folkehelse, barn og unges oppvekstvilkår - Sosial infrastruktur - Arkitektonisk utvikling og estetikk - Forurensing, luft, støy, klimagass, forurensing av vann. - Vannmiljø - Kommunalinfrastruktur



	- Statlige retningslinjer
ROS-analyse	
Risikomomenter	- Beredskap og ulykkesrisiko - Havnivåstigning - Stormflo - Flom - Skred

Tabellen under viser hva temaene omtaler, hvilken kunnskap vurderingene er bygget på, og hvilke kriterier kommunen legger til grunn for konsekvensvurderingene og ROS-analyse. Gjeldende kommuneplaner er brukt for alle tema. All kunnskap og vurderingsgrunnlag er basert på offentlig registrert informasjon, og rapporter.

Kunnskap og vurderingskriterier

KU	Tema	Kunnskap og vurderingsgrunnlag	Vurderingskriterier
	Natur og biologisk mangfold Vernet natur, viktige naturtyper, økologisk funksjonsområde for arter.	Naturbase Artskart Naturmangfoldsloven Naturtypekartlegging Miljøregistrering i skog Andre relevante rapporter (eks: FAUN-Vilttrekk)	Forslagsom kommer i konflikt med viktige naturmangfoldsområder, eller fører til forringelse av viktige art- og naturtyper som har forvaltningsmessig interesse, er vurdert som negativt . Dette gjelder verneområder, naturtyper, rødlistearter, gyte- og oppvekstområder for fisk, og viktige leveområder for fugl og vilt utenfor verneområder.
	Jordressurser (jordvernsloven), mineralressurser og fiske med aktive redskaper.	Geo.ngu.no NIBIO Kilden AR5 – Klassifiseringen	Forslag til utbygging som kommer i konflikt med dyrkbare arealer, beiteområder, fiske og viktige ressursområder, eller som gjennom foreslått utbygging kan påvirke eller gi restriksjoner for slike områder vurderes negativt .
	Kulturminner og Kulturmiljø	Kulturminnesøk Askeladden Naturbasekart Verneplan for Tvedestrand sentrum Riksantikvarens NB!-Register regionale og statlige	Kulturarv er svært sårbare for endringer i sitt nærmiljø. Utbygging i planområdet som kan bidra til forringelse av fredede kulturminner, og kulturmiljø, er vurdert som negativt .



		veiledere for kulturmiljø forvaltning	
	Landskap	Naturbase Miljøstatus Kommuhjnekart og topografi Befaringer Lokalkunnskap Planfaglige vurderinger om landskap og estetikk	Landskap omfatter alle typer områder fra villmarkspregete områder, åpent hav og kyst, til jordbrukslandskap med inn og utmark, skogsbygder, tettsteder og urbane områder. Forslag til utbygging som ikke tilpasser seg nøkkelelement eller struktur, og sammenhengen som preger landskapet er vurdert som negativt.
	Friluftsliv, nærmiljø, folkehelse, barn og unge.	Naturdatabase Ut.no Rikspolitisk retningslinje for barn og unge T-1513	Forslag til utbygging som kan føre til økt kvalitet for tema, er vurdert positivt , mens forslag som kan bidra til forringelse eller føre til økt privatisering av viktige rekreasjon/friluftsområder eller reduserer kvaliteten for kommunens nærmiljø og samfunn, folkehelse, og barn og unge er vurdert negativt.
	Sosial infrastruktur	Rikspolitiske retningslinje for barn og unge Tvedestrand kommune, kommuneplanens samfunnsdel 2017 Idrettsplan	Områdene er vurdert etter skjønn med tanke på sosiale forhold for kommunen. Formål som kan gi kommunen positiv befolkningsutvikling og utbygging som kan gi økt kvalitet på tjenestebehov og institusjoner som er nødvendige for at et område skal fungere sosialt, er vurdert positivt . Omfatter Blant annet skoler, barnehager, sykehjem, boligområder, verdiskapning og sysselsetting.
	Arkitektonisk og estetisk stedstilpasning	Verneplan for Tvedestrand sentrum (For sentrumsområdet, og områder omfattet av Riksantikvarens NB! Register)	Bebyggelse som stedstilpasset til områdets arkitektoniske og estetiske egenskap, blir vurdert positivt.



Forurensing (støv, støy, klimagass)	NVE Miljøstatus Klimatilpasning.no Klimaprofil Agder 2100 Nasjonal veileder for støy ROS-Analyse for Tvedestrand kommune. Miljøkommune.no T-1442 og T-1520.	Dersom området berøres av forurensning eller utbyggingen bidrar til økning av forurensning vil det blir vurdert negativt . Dersom forslaget legger opp til utbygging som reduseres dagens forurensning, blir det vurdert positivt .
Vannmiljø og vannforskriften	NVE Miljødirektoratet Vassdragsloven Vann-nett regional plan for vannforvaltning.	Det er viktig at kommuner sikrer innbyggerne trygt drikkevann, rene badeplasser, og tar vare på fisk og annen naturmiljø i og langs vassdrag. Gjøres det inngrep på vassdrag og bekker, vil det blir vurdert negativt. Det er sentralt at utbygging må tilpasses, omtrent 50 meter fra større vassdrag og elver. Bygges vassdrag ned blir konsekvensene vurdert til rød, er tiltaket innenfor vassdrag soner, blir det vurdert til gul.
Energiforbruk og energiløsninger	NVE Statlige planretningslinjer for klima og energi	Forslag til utbygging i områder der det er mulighet til framtidig og eventuell påkobling til landstrøm er vurdert positivt . Dette reduserer klimagassutslipp og støy.
Kommunal infrastruktur	VA-Kart Kommunekart Lokalkunnskap	Utbygging i områder som belaster eksisterende infrastruktur eller skaper et behov for tilretteleggelse eller utvidelse, er vurdert negativt .
Transport, og gang- og sykkelveinett	ATP planen Statlige planretningslinjer Vegnett Kollektivnettverk Trafikksikkerhetstiltak	Forslag til utbygging som enten øker kvaliteten for myke trafikanter, eller tilrettelegger for en trygg, sammenhengende gang- og sykkelvei i tettstedene som da minsker transportbehovet blir vurdert som positivt . Forringelse av gang- og sykkelvegnettet og økning av transportbehov, samt spredning av målepunkt blir vurdert negativt .



	Statlige retningslinjer/rammer og føringer	Statlige planretningslinjer for kystsone planlegging Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging.	Dersom forslaget til utbygging kommer i konflikt med retningslinjene (se kap.2.7.), vil det bli vurdert negativt .
ROS	Beredskap og ulykkesrisiko	SCALGO live (Stormflo) NVE aktsomhetskart NVE veileder Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. DSB sin veileder samfunnsikkerhet i samfunns- og arealplanleggingen. Helhetlig ROS-analyse for Tvedestrand kommune	Risiko- og sårbarhetsvurderingene for de uønskede hendelsene blir analysert gjennom fargekoding ut ifra vurderingen av sannsynlighet og konsekvens.
	Havnivåstigning		
	Stormflo		
	Skred		
	Flom		

Statlige retningslinjer/ rammer/ føringer

Statlige planretningslinje for klima- og energi (2024)

Rikspolitisk retningslinje for barn og unge (1995)

Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024)

Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen (2021)

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023 – 2027 (2023)

KU og ROS

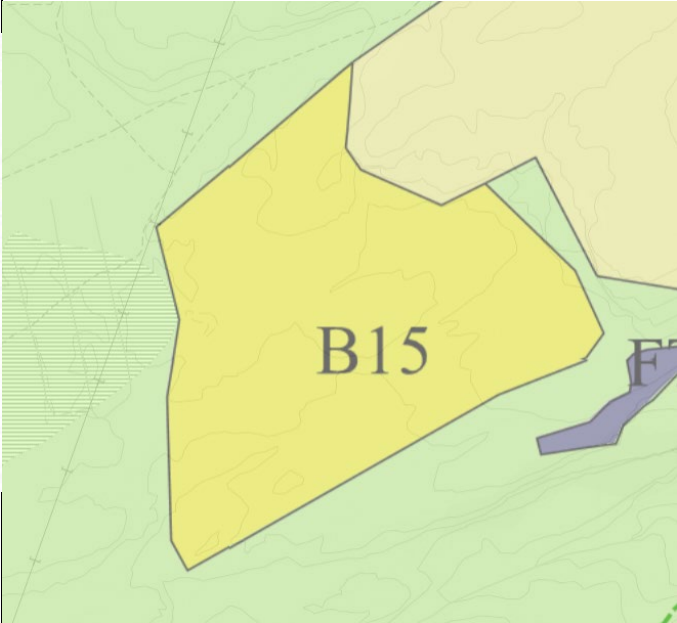
Innspillene vurderes med en oversikt, sammendrag og vurdering av konsekvenser tiltaket vil få. Kommunedirektørens vurdering og selve analysen.



Samlede vurderinger jmf konsekvensutrednings forskriftens §18

Boligbebyggelse (B)

Gjeving

Innspills nr: 142	
Forslagsstiller	Jan Marcussen
Gnr/Bnr (Grunneier)	84/49
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig bebyggelse
Areal (daa)	Ca 24 daa
Kartutsnitt: innspill	
Innspilt område:	Foreslått i planen:
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant, det er ikke kjent med at det er skogbruk i området.
Landskap	Middels negativ konsekvens. Svabergsområdene er en sårbar naturtype som ikke burde bygges ned. Avbøtende tiltak: de delene av innspillet med sårbar landskapstype fjernes fra planen.	Området består av kystslettelandskap, med svabergsområder.
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens. Det er registrert lindetrær og huleieker i nærheten til utbyggingsområdet. Disse burde ivaretas i reguleringsplan.	Området er kartlagt etter MI instruksen, det er registrert noen naturtyper i området, blant annet huleieker, linde tre og (sopp) og slettsnok i influensområdet. Det er ikke registrert naturtyper på selve området som har forslag til tiltak.



Klimagassutslipp	Endringen vil med stor sannsynlighet føre til økte klimagassutslipp. Boligene vil riktignok etableres i tilknytning til eksisterende boligfelt og infrastruktur.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	Noe negativ påvirkning, for adkomst til området må denne legges via reguleringsplan for Dalhei vest.	For adkomst til området, må denne legges gjennom reguleringsplan for Dalhei vest. Området er utnyttet i dag,
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens, området ligger langt unna skole, som vil medføre at foreldre må kjøre barn til skolen, eventuelt buss.	Området ligger ca 1 km fra fylkesveg, for at barna skal kunne komme seg på skolen må de busses inn til Tvedestrand. Barnehagen ligger Området ligger i nærhet til lekeplasser, det finnes barnehage på Gjeving med kapasitet.
Folkehelse/ Friluftsliv	Middels negativ konsekvens nedbygging av området vil fjerne attraktive turområder fra Gjeving. Området er mye brukt av lokallag som nærturterreng.	Området ligger innenfor svært viktig friluftsområde og tilhører et viktig turterreng som brukes både lokalt og regionalt.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Noe negativ konsekvens, det ligger klart med avløp i området, for vann tilførsel må dette gjøres gjennom Krokvåg vannverk som har kapasitet til flere resipienter. Andre kommunale tjenester slik som hjemmesykepleie, og andre helsetjenester i Tvedestrand sentrum har lenger avstand	Det ligger godt til rette med kommunal infrastruktur i området. Det er tilgang og kapasitet på Gjeving renseanlegg. For vann må anlegget koble seg til krokvåg vannverk. Området ligger et stykke unna sentrum og basen for hjemmesykepleie og andre helsetjenester.
Infrastruktur/ samferdsel	Positiv konsekvens, området ligger i nær tilknytning til reguleringsplan Dalhei vest. Adkomst, gangfelt m.m kan legges via denne.	For adkomst til området, må denne legges gjennom reguleringsplan for Dalhei vest.
Mineralressurser	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant



Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Noe negativ konsekvens, området ligger langt unna Tvedestrand Barneskole, men støtter samtidig opp om Gjeving som et tettsted innenfor kommunen.	Tiltaket knytter opp rundt tettstedet Gjeving, tilførsel av flere boliger vil bygge opp rundt tettstedet, da området ligger ganske langt unna tettsteds funksjonene slik som barnehage, vil dette medføre mer trafikk på FV411.
Vann og vassdrag (herunder også vannmiljø)	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Området ligger i nærhet av Paddetjenn, analyser via SCALGO live viser at det ikke er fare for flom i området.
100m-beltet	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Ikke relevant
Arealstrategi/ planprogram	Positiv konsekvens, forslag til tiltak følger opp om kommunens planprogram for å ta hele kommunen i bruk. Gjeving er et lokalsenter i Tvedestrand kommune, og videre utvikling av tettstedet sees på som positivt.	Tiltaket følger opp om kommunens planprogram om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Positiv konsekvens, Gjeving regnes som et av Tvedestrand tettstedssentrum. Fortetting i området vil anses som positivt for tettstedet.	Følger opp statlige planretningslinjer for areal og mobilitet rundt å etablere boliger i nærheten av tettstedssentrum.

ROS-analyse

Forurensing	Lav	Det er ikke antatt forurenset grunn i området, forurensing i forbindelse med eventuell utbygging må utredes i reguleringsplan. Det er ikke fare for støy.
Klimatilpasning	lav	Området ligger godt over havet, det er ikke flomutsatt.
Naturrisiko	middels	Område grenser til aktsomhetsområde for kvikkleireskred ved paddetjenn og bronsmyr. Det er ikke risikoutsatt for flom.
Samfunnssikkerhet og beredskap	middels	Ved større ulykker ligger ambulanse stasjon i Risør. Vegen ut til Gjeving er smal, og ved sommer tid er den høyt trafikkert.

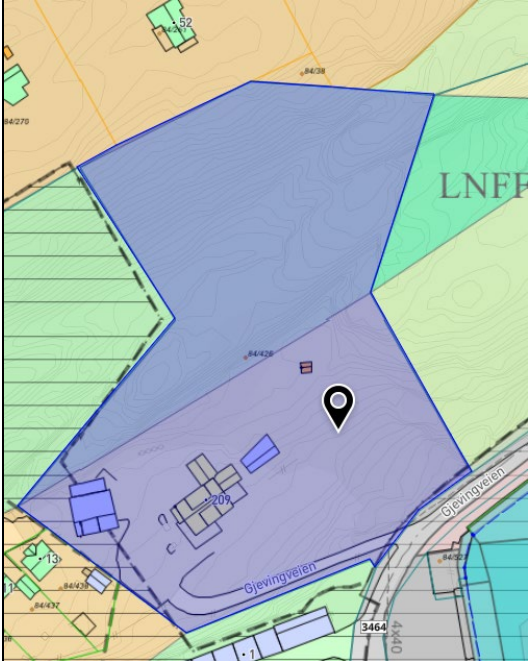
Anbefaling

Samlet vurdering	Noe negativ konsekvens	Området ligger i et viktig turterreng som brukes både lokalt og regionalt. Kommunen har registrert hele området som "svært viktig friluftsområde". Utbygging bør derfor ikke redusere friluftslivskvaliteter innenfor området. Det reguleres nå inntil 50 boenheter på
------------------	---------------------------	--



		nabotomta. Dette forsterker behovet for gode nærmiljøområder. I arbeidet med reguleringsplanen på nabotomta har vi sett at deler av det foreslåtte området har viktige nærmiljøfunksjoner som bør ivaretas. I sør innenfor det foreslåtte området ligger en bratt skrent ned i en dal med svaberg på toppen. Vi mener at svabergene vil få en viktig funksjon som nærmiljøområde for nye boligområder. Samtidig jobbes det med å legge til rette for en tursti fra området som reguleres ned til Sandvikdalen over de aktuelle svabergene. En eventuell utbygging av området bør begrenses for å ivareta friluftslivet. Det vil også ha en negativ konsekvens på klimagassutslipp som følge av endret arealbruk og medfølgende trafikkøkning. Tilkobling til og utvidelse av allerede nedbygde områder minsker den potensielle økningen i utslip.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren vurderer det dithen at området i seg selv har muligheter for utbygging, og at dette vil knytte opp rundt tettstedet Gjeving, dette faller inn som en naturlig utvidelse av allerede vedtatt reguleringsplan Dalhei vest. Kommunedirektøren stiller krav til at naturmangfoldet i området skal ivaretas i tråd med konsekvensutredningen. På bakgrunn av et annet innspill om næring i området, innsnevres området noe. I tillegg til at svaberglandskapet burde bevares. Konklusjon: Området tas med videre i kommuneplanens arealdel slik som beskrevet.
Politisk behandling		Enstemmig vedtatt i sak 25/36.



Forslagsstiller	Hans Petter Gangdal
Gnr/Bnr (Grunneier)	84/426
Dagens arealbruk	LNFR
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	1.2
Kartutsnitt	Innspillet omhandler å gjøre resterende del av eiendom som i dagens plan er LNFR-formål om til bolig formål for å kunne bygge 4 boliger. 

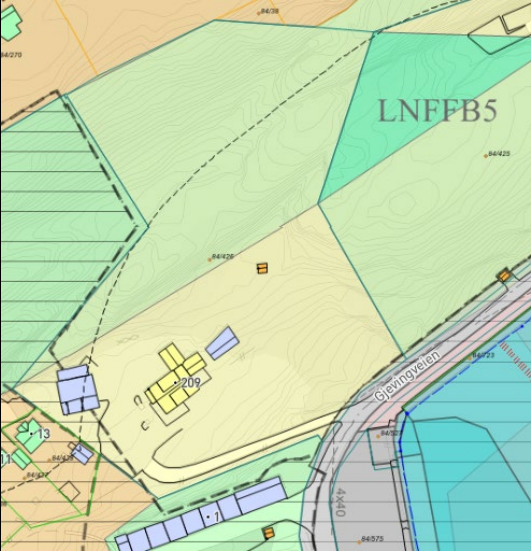
Vurdering av konsekvenser

Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens.</i>	Området har ikke registrert dyrkbar, eller dyrka mark i henhold til NIBIOs kilden
Landskap	Stor negativ konsekvens: Området er kartlagt som kystslettelandskap (NiN), og har betydelig høydeforskjell (ca. 30 m over 68,5 m). Dette gir høy visuell eksponering og kan gi utfordringer med terrengtilpasning, spesielt for adkomstvei uten større terrenginngrep som sprengning. Avbøtende tiltak: ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng og landskapskarakter.	Området er såkalt kystslette landskap, Området er kartlagt som NiN-landskapstype LA-TI-K-S: <i>middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse.</i> Omdisponering til boligformål vil kunne medføre visuelle endringer, men vurderes som moderat i et område med eksisterende bebyggelse. Det anbefales at ny bebyggelse tilpasses eksisterende terreng og landskapskarakter.



		
Naturmangfold	<i>Noe negativ konsekvens, området har ikke registrert noen form for arter av nasjonal forvaltningsinteresse.</i> Området er sårbart innenfor naturmangfold og basert på føre-var-prinsippet vurderes det til å være "noe negativ konsekvens".	Området er kartlagt etter Natur i Norge (NiN) og klassifisert som middels eksponert ytre slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse (LA-TI-K-S). Det ligger delvis innenfor 100-metersbeltet, og berører flere datasett som gir grunnlag for vurdering av naturverdier. Tiltaksanalyse viser at området inneholder: • Skog med varierende bonitet og treslag (barskog, lauvskog, blandingsskog) • Høy radonrisiko • Bart fjell med lavt grunnvannspotensial samt fravær av marin leire Det er ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse i datasettet, men dette kan skyldes manglende kartlegging. Det er kjent at området har registreringer av arter med stor og særlig stor forvaltningsinteresse, blant annet: • Ærfugl, makrellterne, krykkje, vandrefalk, dvergspett, gråspett, hønehauk • Blåhodefly, krabbekløver, lercefalk, storskarv, taksvale, tjeld Disse artene er knyttet til kystmiljø, skog og kulturlandskap, og kan være sårbare for inngrep og habitatendringer.
Klimagassutslipp	<i>Noe negativ konsekvens:</i>	Nedbygging av natur bidrar til økt klimagassutslipp, både som følge av økt

	Det må påregnes utslipp som følge av både utbygging og endret bruk av arealene.	transportbehov ved ny arealbruk samt i byggeprosessen
Trafikksikkerhet	<i>Middels negativ konsekvens.</i> Utfordrende terreng som krever en del tilpasning.	Det er svært bratt opp til området. Adkomst til utvidelsen må gå via det eksisterende vegnettet i området.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ingen registrerte kulturminner eller verneverdige miljøer i området.
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Positiv nytte eller konsekvens</i> Området ligger fint til skjønn naturområder, turområder, og andre fasiliteter som vil bli ansett positivt for folkehelsen.	Gjeving ligger i nærhet til Lyngørfjorden og Raet nasjonalpark, og tilbyr et bredt spekter av frilftsaktiviteter: • Skjærgårdsnatur med tilgang til sjø, svaberg og båtliv • Heier og stier for turer og naturopplevelser • Badehus ved Einersvika med badstu og dusj – tilgjengelig for mindre grupper • Grendehus med fasiliteter for sosiale og helsefremmende aktiviteter Gjeving Vel legger til rette for aktiv bruk av nærmiljøet, både i skjærgården og innlandet, og har et aktivt idrettslag som fremmer fysisk aktivitet og inkludering. Boligutbygging vil kunne bidra med videreutvikling og bruk av tilbud
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Noe negativ konsekvens</i> Det er tilgang på barnehage i nærområdet, men for å reise til skolen må barna reise langt. Det finnes muligheter for fritids aktiviteter på Gjeving.	Det er barnehage på Gjeving. Barna må reise med buss til Tvedestrand barneskole.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Positiv nytte,</i> Gjeving renseanlegg har tilgang til å ta imot økt mengde avløp.	Vannforsyningen er privat via krokvåg vannverk, men avløpet er kommunalt.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Dårlig kapasitet på veien gjør at videre utbygging vil ha negativ innvirkning på kapasitet.	Gjeving har veiforbindelse med både Tvedestrand og Risør, og ligger langs fylkesvei 411. Flere marinaer, matbutikk med post i butikk, Barnehage og næringsvirksomheter rettet mot det maritime miljøet og reiseliv

		Økt trafikk ved boligutbygging vil kunne påvirke trafikksikkerheten. Veinettet ut til Gjeving er forbedret, men det er spesielt belastet i sommerhalvåret.
Mineralressurser	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	
Tettsteds-utvikling/	<i>Positiv nytte eller Konsekvens: Omdisponering til boligformål kan styrke boligtilbudet og gi muligheter for gode oppvekstvilkår</i>	Forslag til tiltak knytter opp om Gjeving som tettsted.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Vil ikke påvirke vannforekomst.
100m-beltet	Stor negativ konsekvens Endringen strider mot etablerte retningslinjer og lovverk om forvaltning av strandsonen. Samtidig vil plasseringen innebære fortetting i et etablert boligområde og dermed bidra til en bedre utnyttelse av allerede nedbygde områder i strandsonen.	Deler av området ligger innenfor 100 m beltet i sjø hvor det er generelt byggeforbud. Stiplet linje viser 100-meters grense på kart: 
Arealstrategi	Positiv konsekvens, forslag til tiltak følger opp om kommunens planprogram for å ta hele kommunen i bruk. Gjeving er et lokalsenter i Tvedestrand kommune, og videre utvikling av tettstedet sees på som positivt.	Tiltaket følger opp om kommunens planprogram om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	<i>Middels negativ konsekvens</i>	Utbygging bør konsentreres til etablerte byggeområder.



Endringen utnytter arealer i tett tilknytning til allerede nedbygde områder.

ROS-analyse

Forurensing	Lav	Radon – området er klassifisert med høy aktsomhet for radon (NGU-data). Dette må undersøkes ved eventuell utbygging og sikres. Ellers ingen registrert forurenset grunn jfr. Tiltaksanalysen. Dermed anses konsekvens for forusenset grunn som lav.
Klimatilpasning	Middels	Bratt terreng gir risiko for overvann og erosjon ved nedbør. Det er viktig med god terrengtilpasset bebyggelse og plan for lokal overvannshåndtering
Naturreisiko	Stor	Høydeforskjell kan gi risiko for fallulykker og utfordringer med adkomst. Dette må undersøkes ved eventuell utbygging og sikres.
Samfunnsikkerhet og beredskap	Stor	Ved større ulykker ligger ambulanse stasjon i Risør. Vegen ut til Gjeving er smal, og ved sommer tid er den høyt trafikkert.

Anbefaling

Samlet vurdering		Området er relativt lite, men det er flere bekymringsmomenter i utredningen. Blant annet landskapspåvirkningene, og trafikkikkerheten er noe som må vurderes nærmere. Endringen vil øke klimagassutslipp, riktignok i begrenset omfang gitt endringens omfang.
Kommunedirektørens anbefaling		Slik kommunedirektøren ser det, er ikke området beregnet for fremtidig utbygging. Området blir dermed ikke anbefalt videre i konsekvensutredningen.

Borøya

Vurdering av innspill/ønskede endringer

Konsekvensutredning av private innspill:

Private innspill til kommuneplanen som er videreført fra silingsrunden, er av veldig detaljert karakter. De vil bli vurdert, men anbefalingen om at innspillet skal tas inn i plan, vil påvirkes av helhetsvurderingen som gjort innenfor de enkelte områder.

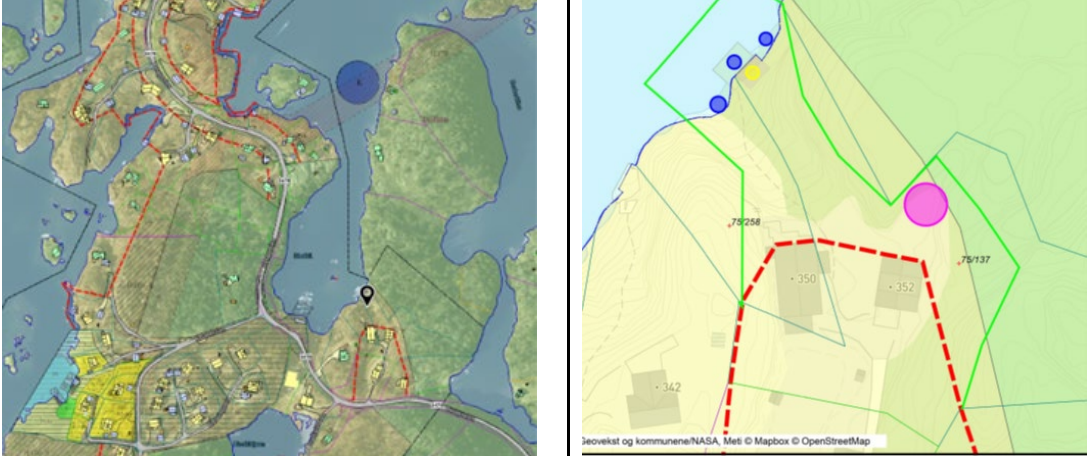
Det er konsekvensutredet 4 innspill på Borøya.

Alternativer

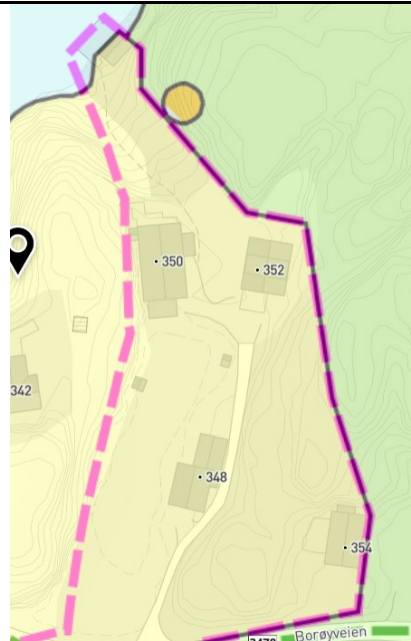
0-Alternativet

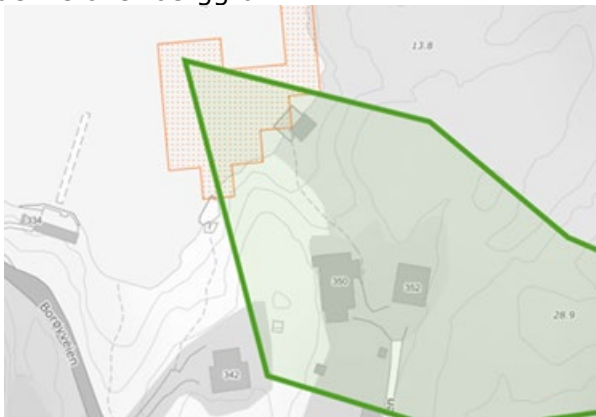
Veilderen M-1941 viser til at man skal vurdere påvirkning og konsekvens av delområdene ut fra et 0-alternativ som referansepunkt.

Dagens kommuneplan med gjeldende reguleringer er dagens referansepunkt til utredningene som gjennomføres.

Innspill nr: 27	
Forslagsstiller	Marianne Strandene og Sigmund Strandene
Gnr/Bnr (grunneier)	75/137 (Solheim) 75/258
Dagens arealbruk	Bebyggelsen på eiendommen bnr 137 består av en bolig og en sjøbod. På bnr 258 er det registrert en bolig. Bygningene er plassert i formål for Nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. (Planid 128). Byggegrense mot sjø er oppført like nord for dagens boligbebyggelse, og framgår av kartutsnitt nedenfor. Arealer på eiendommenes bebyggelse er uregistrert.
Foreslått formål	Justere byggegrense
Areal (daa)	Bnr 137 5512 m ² Bnr 258 1390 m ²
Kartutsnitt	 Innspillskart: Rosa markering er ønsket for ny garasje. Blå prikker er tenkt utvidelse av brygger. Byggegrense mot sjø flyttes tilsvarende

Vårt forslag:



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Jordressurser, Landbruk og mineral ressurser	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant for denne saken. Her er lett skogbevakst terreng og ikke grunnlag for landbruksdrift utover vanlig skjøtsel av skog mot øst. Omsøkte endringer er plassert under marin grense. Mulighet for marin leire er fraværende i tomta. Aktsomhetsområde for radon er registrert som moderat til lav
Naturmangfold	Stor negativ konsekvens i sjø. Utbygging av tiltak i sjø vil være svært uheldig. Eiendommene deler i dag en eksisterende brygge der den vestre eiendommen har en mindre del av en eksisterende brygge og denne er i bruk. Ytterligere arbeider i sjø kan ikke anbefales.	Området er Naturtypekartlagt (NiN) i 2021. På land består eiendommene av blandingsskog, grunnlendt grunnforhold og med humustynt dekke over berggrunn.  I sjø er det forekomster av Ålegras og registrert bløtbunnsområde. Det er ikke registrert eller funnet arter av nasjonal interesse på land.



Klimagassutslipp	<i>Ingen/Ubetydelig konsekvens</i>	Endringen vil i liten grad medføre økt klimagassutslipp.
Landskap	<i>Ubetydelig konsekvens.</i>	De to eiendommene er bebygd og ligger i et kupert terreng mellom koller og eksisterende boligbebyggelse. Tiltakene vil ikke bli vesentlig eksponert.
Trafikksikkerhet	<i>Ubetydelig konsekvens.</i>	Ikke relevant for omsøkte tiltak.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ubetydelig konsekvens.</i>	Det er ikke funnet registrerte kulturminner på eiendommene.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen / Ubetydelig konsekvens</i>	Endringen vil ikke ha innvirkning på barn og unges oppvekstvilkår.
Folkehelse/ Friluftsliv	Noe negativ konsekvens. <i>Endringen kan påvirke allmennhetens tilgang til området.</i>	Tomtene er private, det er ikke forhold som kan forringe friluftsliv eller folkehelse på land som følge av tiltak. I sjø har Miljødirektoratet kartlagt friluftsområder id=FK00007590 som et svært viktig friluftsområde.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant for omsøkte tiltak. Eiendommene er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Atkomstveien til eiendommen er etablert og går over annen privat eiendom fram til fylkesveien Borøyveien.
Tettsteds-utvikling/ befolknings- utvikling/ struktur	Positiv konsekvens eller nytte: Endringen vil videreføre og opprettholde bruk av tradisjonelle boområder i nærhet til sjø. Borøya er i stor grad preget av slike boområder og kommunen ønsker bosetting i slike områder.	Området er preget av bebyggelse i relasjon til sjø og med brygger. Bruk av sjøområdene til brygger og sjøliv har vært grunnlaget for bosettelse her i mange år. Kommunen ønsker å videreføre en bruk av hele kommunen, inkludert å holde liv i øysamfunnene.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen vann eller vassdrag i tilknytning til området for endringen.
100m-beltet	Svært negativ konsekvens, området ligger i 100m beltet som har et generelt byggeforbud	Eiendommene ligger i sin helhet innenfor 100-m. beltet. Det vises til statlige planretningslinjer og det generelle byggeforbudet. Sjøområdet foran brygger er registrert som viktig bløtbunnsområde i strandsonen. Det bør derfor ikke tillates bygging av nye brygger her.



Arealstrategi	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Endringen er såpass liten at den ikke i særlig grad bidrar til å holde fastboende på Borøya. Den vurderes dermed til å være for liten til å ha en reell samfunnsmessig effekt.	Kommunen ønsker å ta hele kommunen i bruk og å videreføre eksisterende boligområder med fastboende
Statlige og regionale føringer	<i>Stor negativ konsekvens:</i> Endringen legger til rette for ytterligere nedbygging av strandsonen.	Tiltakene ved sjø er ikke i samsvar med overordnede føringer i Statlige planretningslinjer for differensiert strandsoneforvaltning.

ROS-analyse

Forurensning	Lav	Ingen kjente kilder til forurensning.
Klimatilpasning	Lav	Bebyggelsen er plassert over minste høyde over normalvannstand, +3,0.
Naturreisiko	Lav	Endringen vil ikke være påvirket av naturreisiko
Samfunnssikkerhet og beredskap	Middels	Området ligger langt unna nødetater, vegen er dårlig.

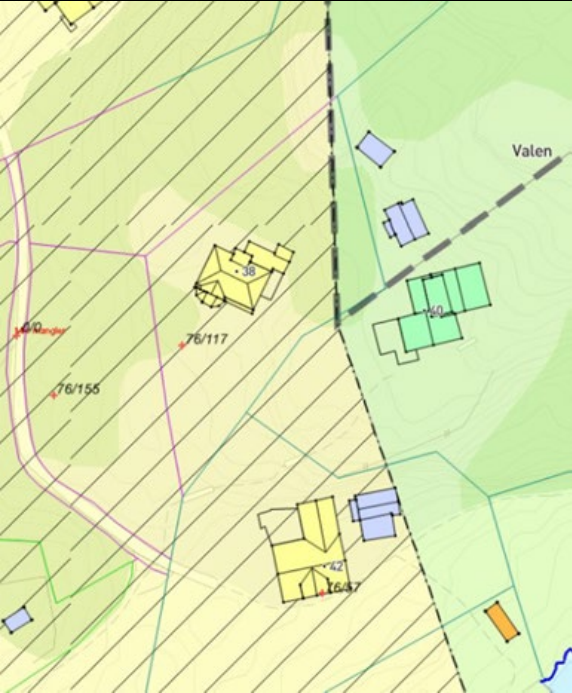
Anbefaling

Samlet vurdering	<i>Endringen tillater ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. Samtidig er området allerede privatisert og ikke tilgjengelig for allmenneheten.</i> <i>Ved å justere byggegrensen til å også omfatte</i>	Området er fra før bebygget med 2 boenheter på de to tomtene og det er etablert 1 bod og brygge i strandkanten. Begge tomtene ligger innenfor 100m beltet, der gjeldende byggegrense mot sjø allerede er satt rundt boligbebyggelsen og ikke rundt bebyggelse i stranda. Imidlertid kan sjøbod og brygge som eksisterer deles på de to eiendommene i forhold til eiendomsgrenser. Deler av sjøbod og brygge er plassert på bnr. 137, og en mindre del i vest er tillagt den vestre eiendommen. En større utvidelse av byggegrensen som omsøkt er ikke tilrådelig ved sjøbodområdet da her er et viktig bløtbunnsområde. Tiltak må justeres innenfor revidert byggegrense og det kan ikke tillates etableringer i sjøbunn.
------------------	---	--



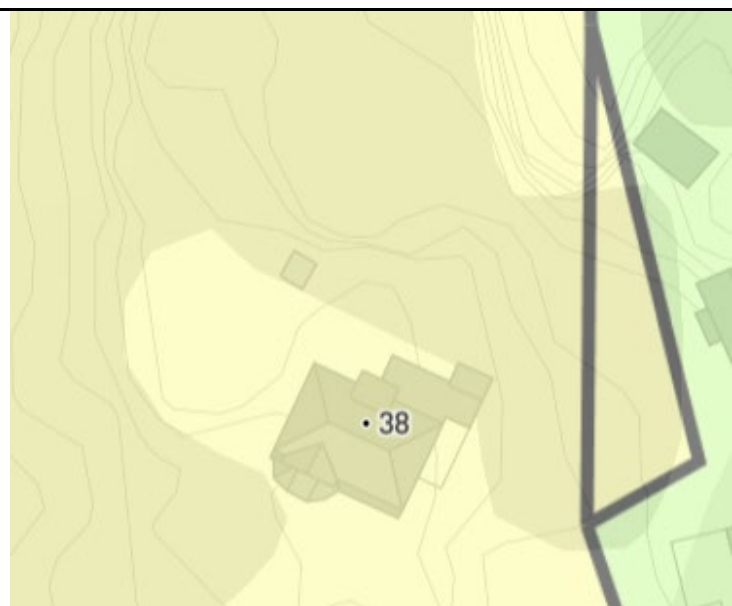
	<i>eksisterende bryggeanlegg, vil det muliggjøre en bedre bruk av eksisterende strukturer.</i> <i>Det vurderes til å være svært uheldig å flytte byggegrensen utenfor bryggen, dette vil åpne opp for utvidelser av brygger inn i sårbare naturverdier.</i>	
Kommunedirektøren ns anbefaling		Søknaden om utvidelse av bod og brygge anbefales ikke som omsøkt med bakgrunn i det registrerte naturmangfoldet i sjø. En mindre bryggeutvidelse vest for eksisterende brygge kan aksepteres da det allerede har vært båtplasser her i flere tiår. En mindre sjøbod må plasseres sydvest for bryggeutvidelsen tilbaketrukket fra stranda og innenfor ny byggegrense. Den foreslåtte plassering av ny garasje vil medføre at større arealer medgår til at bebyggelsen flyter mer ut og medfører tiltak som utvidet opparbeidelse av atkomst og parkering, og i strid med statlige føringer for strandsoneforvaltningen. Det er ikke ønskelig i 100 m beltet. Med bakgrunn i dette kan de omsøkte tiltak ikke realiseres fullt ut men gis en mindre justering som foreslått. Det vil gi en tilnærming til statlige og regionale føringer for strandsoneforvaltningen og en løsning for eiendommene. Kommunedirektøren vil likevel anbefale at området utvides delvis slikt som omsøkt, med bakgrunn i at bryggene allerede eksisterer i dag.
Politisk behandling		



Innspill nr: 112	
Forslagsstiller	Hanne Beate Eide og Karin Eide Markussen
Gnr/Bnr (Grunneier)	76/117, Utgårdsstrandveien 38
Dagens arealbruk	Nåværende boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel og ligger i kommunedelplan for kystsonens byggeområder KP16 SIA, Sandvika.
Foreslått formål	Utvide formålet fra LNFR til nåværende boligbebyggelse i KPA for en begrenset del av eiendommen
Areal (daa)	Areal som søkes formålsendret: 150 m ²
Kartutsnitt	



Vårt forslag:



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Jordressurser, Landbruk og mineral ressurser		Ikke relevant
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens: Endringen innebærer å omgjøre et LNFR-området til boligformål. Dette minsker vernet områdets naturverdier får gjennom formålet. Avbøtende tiltak: Utvide hensynssone for naturmiljø for å gi det nye området samme vern som resten av eiendommen.	Noe skogbevokst, grunnlendt blandingsskog. Eiendommen er i kommuneplanen lagt til hensynssone naturmiljø. Området som foreslås å tillegges boligformålet er utenfor hensynssonen.
Klimagassutslipp	<i>Ingen/Ubetydelig konsekvens</i>	Endringen tillater ikke større utbygging på eiendommen.
Landskap	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> <i>Endringen gjør det enklere å bygge ut på eiendommen, samtidig er området som inkluderes i bakkant, vek kfra</i>	FKB-AR5 beskriver arealressursene som åpen fastmark. Grunnforhold er fjell i dagen og skogbonitet som impediment.



	<i>sjø og konsekvensene endringen har på landskapet vurderes dermed til å være minimale.</i>	
Løsmasser	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Boligen er allerede oppført og en flytting av byggegrense har ingen særlig betydning for infiltrasjonsegenskap som følge av en mindre justering av arealformålet.</i>	Jordarter som tema er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart) fra NGU. Marin leire er fraværende på denne eiendommen. Eiendommen ligger under marin grenseflate. Eiendommen består av humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn der infiltrasjonsegenskap er uegnet.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens for</i>	
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Det er ikke registrert funn av kulturminner på denne eiendommen.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Å innlemme en del av LNF formålet innenfor eiendommen er ikke i strid med oppvekstvilkårene.
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i> Endringen vil ikke påvirke eller hindre allmennhetens tilgang til området.	Det er gode muligheter for aktivitet og lek i nærliggende friluftsområder.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Endringen åpner for bebyggelse på området, men vil trolig ikke gi noen stor utbygging som i særlig grad vil påvirke eksisterende infrastruktur.</i>	Vei nr. 1125 i nærheten av tomte, denne har ikke kjøreveg for biltrafikk.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er etablerte boliger i nærområdet til eiendommen. Området på denne delen av Borøya består av boliger, fritidsboliger og et nyere boligområde som nærmer seg ferdigstilling.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Området berører ingen vann eller vassdrag.
100m-beltet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Arealet som søkes formålsendret ligger utenfor 100m beltet.
Arealstrategi/plan-program	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Endringen bidrar til å bygge opp under tradisjonelle bosettingsmønstre</i>	Området er et viktig uthavnsmiljø som er viktig å ivareta både som kulturmiljø og boligmiljø. Kommunen ønsker at hele kommunen tas i bruk.

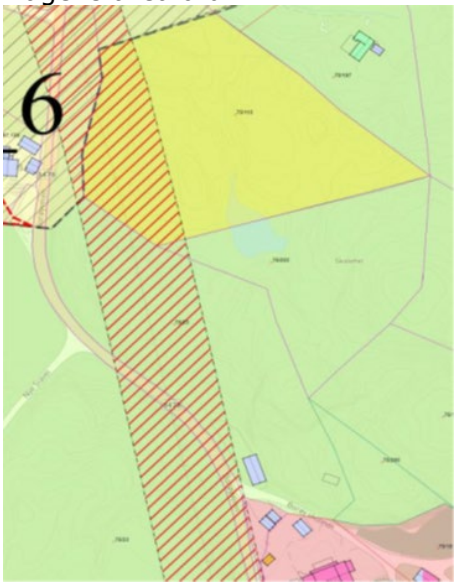
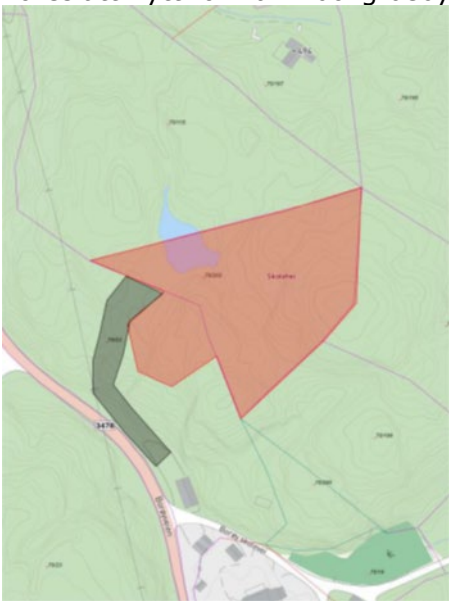
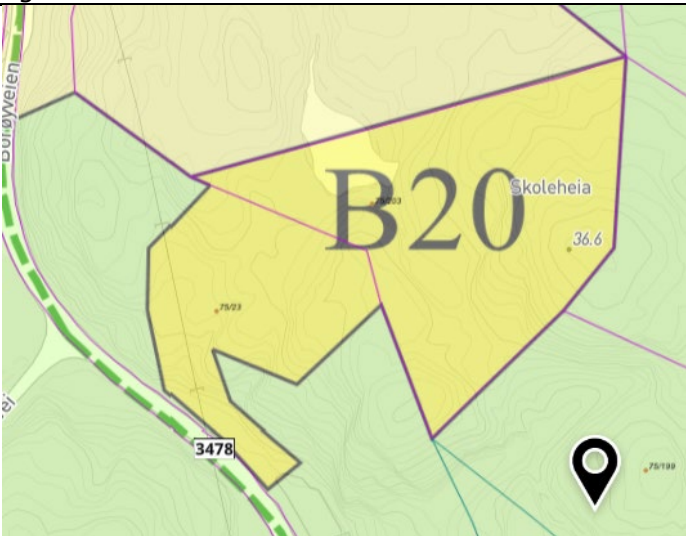


Statlige og regionale føringer	Ingen / ubetydelig konsekvens	Endring av formålsgrensen er ikke i strid med de nasjonale føringer.

ROS-analyse		
Forurensing	Lav	Ingen kjente forekomster
Klimatilpasning	Lav	Eiendommen ligger høyt over laveste flomsonehøyde.
Naturreisiko	Lav	Ikke relevant
Samfunnsikkerhet og beredskap	Middels	Området ligger langt unna nødetater, vegen er dårlig.

Anbefaling		
Samlet vurdering	Arealet som søkes innlemmet er en mindre del av tomte som er avsatt til LNF-formål. Ved å trekke formålsgrensen til å samstemme med eiendomsgrensen gir det en akseptabel mulighet for at en evt. bod kan plasseres utenfor 100m grensen og bak eksisterende bebyggelse. Arealet som her søkes innlemmet til byggeformål ligger nært opp mot annen bodbebyggelse på fritidsbolig øst for bnr 112.	
Kommunedirektørens anbefaling	Kommunedirektøren anbefaler å justere formålsgrensen som omsøkt. Det er med bakgrunn i at det er noe unøyaktige formålsgrenser på omsøkte sted og på denne eiendommen, samt at arealet ligger utenfor 100m beltet og inntil annet bebygd eiendom.	
Politisk behandling		



Innspill nr: 179	
Forslagsstiller	Geir Lunde, etter fullmakt
Gnr/Bnr	75/23 bnr 23 er en enkeltstående teig av flere teiger, 203 (Toppen av Ramli, ved Skoleheia)
Dagens arealbruk - LNFR	Foreslått nytt formål – bolig bebyggelse
	
Areal (daa)	Størrelse på arealene: 4966 m ² for gnr75 bnr 203 og ca 2300 m ² for omsøkt del av bnr 23.
Vårt forslag:	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Naturmangfold	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens.</i>	Området er NiN-kartlagt av Natur og Samfunn AS i 2021. Det er ikke registrert arter som er truet eller som er av nasjonal verdi på eiendommene eller i umiddelbar nærhet til eiendommen.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens:	Nedbygging av skog til boligområder bidrar til klimagassutslipp både i anleggsperioden



	Området er relativt uberørt og endringen vil derfor medføre en økning i klimagassutslipp.	samt som følge av endret arealbruk og økt transportbehov.
Landskap	<i>Noe negativ konsekvens:</i> i forbindelse med skjæring for etablering av vegen inn i området. Atkomsten vil ikke være synlig fra seilingsleden.	Tomten er skogkledd i et kupert terreng med koller og høydedrag. Bnr 23 er bebygd med et renovasjonsbygg som er felles for fritidsboliger i området. Arealtypen er i hovedsak skog og grunnen er jorddekt fjell ifølge AR-5 fra Geovekst. Det er et lite ferskvann på bnr. 203 med overflateareal ca 245 m ² og en mindre del ligger på naboeiendommen i nord (bnr. 115). Skogboniteten er middels med stort sett lauvskog.
Trafikksikkerhet	<i>Noe negativ konsekvens</i> En ny samlet avkjørsel til områdene via allerede etablert avkjørsel vil være mest trafikksikkert. Med felles infrastruktur, avkjørsel og et kantstopp evt. busslomme som etableres ved fylkesveien kan det anbefales en etablering av boliger her. En felles regulering vil bli et krav. Hovedveien til Borøya er i dårlig stand, og stedvis smal.	Hovedveien på stedet er fylkeskommunal vei. Atkomst som er etablert tenker å benyttes/utvides da den allerede er etablert på bnr 23. Her anbefales at eiendommene ses i sammenheng med boligtomter i nord på bnr. 115 som allerede er avsatt til boligformål.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen / Ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen registrerte kulturminner på eiendommene eller i umiddelbar nærhet.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Ved regulering av området til boligformål vil det bli stilt krav om tilrettelegging for barn og unge.	Skolebarn på Borøya fraktes til sentrum med buss til Tvedestrand. Det er gode muligheter for friluftsliv i området både på land og i og ved sjø.



	Etblering av 3-4 hytter vil medføre liten innvirkning på denne kategorien. Vurderes dermed til å være uebetydelig.	
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Området ligger til rette for en aktiv livsstil. Utbygging vil kunne bidra til bedre tilrettelegging for friluftsliv som også gagnar allmennheten	Området har gode friluftsmuligheter for alle generasjoner og har nærhet til sjø.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Utbygging vil legge ytterligere press på kommunale tjenester i form av økt reisetid for helsefunksjoner. Konsekvensen vurderes til å være liten gitt god tilgang på andre tjenester og infrastruktur slik som V/A.	Kommunalt vann og kloakkrør går over tomtens vestre del. Kommunens servicefunksjoner er plassert i sentrumsområdene. Avstand ca. 11 km.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Endringen innebærer et ønske om å etablere 3-4 hytter, dette vil i seg selv medføre liten økning i trafikken. Konsekvensene er derfor vurdert til å være av liten betydning.	Det er busstilbud til sentrum der hovedfunksjoner er etablert. Borøyveien er en fylkeskommunal vei. Veien er tidvis smal og med lite kapasitet for økt trafikk. Tilkomst til området kan gjøres gjennom naboeiendom.



Arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Tvedestrand kommune ønsker at alle tar kommunen i bruk. Etablering av nye hytteleift i umiddelbar nærhet til eksisterende infrastruktur er positivt.	Tiltaket er i tråd med kommunens planprogram om å ta hele kommunen i bruk. En realisering vil bidra til å supplere et godt og etablert boligmiljø på stedet.
Statlige og regionale føringer	<i>noe negativ konsekvens:</i> konsekvens Utbyggingsområde et kobles til allerede avsatt bolig-området og på denne måten begrenses behovet for inngrep til infrastruktur. Endringen vurderes derfor til å være noe negativ.	Omsøkte område er beliggende utenfor 100 m beltet. Nedbygging av nye områder til fritidsbolig-formål skal gjøres med forsiktighet.

ROS-analyse		
Forurensing og støy	Lav	Ingen registrerte soner eller sensitiv bebyggelse i umiddelbar nærhet. Noe støy må påregnes i anleggsperiode.
Klimatilpasning	Lav	All bebyggelse som er foreslått ligger over aktuelle flomsonehøyder. Det er ikke kjente arealressurser (AR5) som myr på stedet. Noe skog blir fjernet ved utbygging. Utbygging innebærer noe utslipp av CO2 ekvivalenter.
Naturreisiko	<i>Middels</i> Overvann må håndteres på egnet måte da infiltrasjonsegenskapen i naturen er lav.	Evt. aktsomhetssoner vil bli vurdert i plansammenheng. Ingen kjent risiko for flom og overvann.
Samfunnsikkerhet og beredskap	<i>middels</i>	Området ligger langt unna nødetater, vegen er dårlig.

Anbefaling



Samlet vurdering		Omsøkte endring av formål er tilknyttet naboformål i nord, Framtidig boligbebyggelse. Denne omsøkte endringen kan gi en naturlig arrondering av framtidig boligutvidelse. Eiendommene bnr 115, del av 23 og 203 ligger utenfor 100m beltet og er tilknyttet andre etablerte boliger. Det er lagt opp til fortetting av boligformål men ikke fritidsboliger. Administrasjonen ser på det som positivt å samordne en utbygging for å styrke boligmiljøet. Det er vanntilførsel til bnr 23 og avløp er ført fram er en fordel og eiendommene kan inngå i samme reguleringsplan. Det blir satt asom vilkår for å tillate endringen. Vi ser at det da fortsatt vil bli 1 avkjørsel til området mot 2 dersom tiltak er
Kommunedirektøren anbefaling		Omsøkte formålsendring godkjennes under forutsetning at eiendommene gis en felles regulering og at infrastrukturen samles. Kommunedirektøren ser at formålsgrensen er noe unøyaktig strukket på dette området og vil justere denne. Borøya er underlagt boplikt. En justering som omsøkt kan godtas.
Politisk behandling		

Innspill nr: 253	
Forslagsstiller	Anne Margrethe Aanestad
Gnr/Bnr (Grunneier)	Gnr 76 bnr 118
Dagens arealbruk og planstatus	Ubebygd, med unntak av ledninger for vann og avløp. Delareal 664 m ² med arealbruk Boligbebyggelse, nåværende Delareal 244 m ² Arealbruk Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift (LNFR) (utgått), nåværende Kommuneplanens arealdel er området avsatt til LNFR på en mindre del av eiendommen. Denne delen ønskes konvertert til boligformål.
Foreslått formål	Boligformål for oppføring av bolig og tilhørende garasje.
Areal (daa)	Hele eiendommen er 908 m ² , av disse er LNFR-formålet på ca. 260 m ² .

Kartutsnitt	
Forslag:	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	<i>Noe negativ konsekvens vedr. avstand fra bebyggelse til landbruksformålet må følge bestemmelser i kommuneplanens arealdel så langt</i>	Ikke relevant for eiendommen, men formålet LNF er et tilliggende formål. I databasen AR5 er et mindre areal definert med kvalitet som landbruk, men er på en markert kolle i terrenget, det er delvis denne som ønskes tillagt.



	<i>det lar seg gjøre. Plassering av bygg må ivaretas i byggesaken.</i>	
Naturmangfold	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Endringen vil ikke ha noen særlig negativ eller positiv innvirkning på eksisterende naturmangfold.	Eiendommen er NiN-kartlagt. Eiendommen er noe skogbevokst og relativt homogen. Det er kun en registrering: - Humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn
Klimagassutslipp	<i>Liten/Ubetydelig konsekvens:</i> Endringen vil i liten grad bidra til økte klimagassutslipp ettersom det er snakk om mulighet for utbygging av kun en bolig.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Landskap	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Det er vurdert til at dette vil ha ingen til ubetydelig konsekvens.	I Artsdatabanken framgår det at området er definert som Kyst-slettelandskap. Området er småkupert og eiendommen ligger under marin grense. Området er definert som «skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap». Området er NiN- kartlagt i 2021.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> <i>Endringen medfører en svært liten endring og påvirkning på eksisterende trafikksituasjon og vurderes derfor til å være av ubetydelig konsekvens.</i>	Eiendommen knyttes til allerede etablert avkjørsel ved Borøykilveien (utvidet bruk av avkjørsel). Barn og unge transporteres med buss til skole og barnehage.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ikke konflikt</i>	I området er det ikke gjort relevante funn eller registreringer av kulturminner.
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens: området ligger langt unna Tvedestrand barneskole, og ungdomsskole og	Her er kort avstand til grendehus med lekemuligheter, og nærhet til friluftsområder ved sjøen og på land. Borøya har boplikt og barn og unge har skoleskyss til sentrum der skolene er etablert.

	krever derfor skolekyss til sentrum.	
Folkehelse/ Friluftsliv	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil ikke påføre noen endring eller påvirkning på eksisterende tilgang på friluftsområder.	Det er gode muligheter for friluftaktiviteter på land og i sjø. Ved grendehuset er det gamle og nye planlagte aktiviteter for ulike aldersgrupper. Spennende terreng i og utenfor planområdet, gjennom hele året.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil i liten grad føre til et økt press på kommunale tjenester/infrastruktur.	Det er ca. 12 km til offentlige tilbud i sentrum av Tvedestrand. Der er også skole og barnehage og offentlig forvaltning. Det er nærliggende å slutte seg til en mer sentrumsnær bygging, da mye av hverdagens transport vil være bilbasert, samtidig er det et mål i kommuneplanens arealdel viktighet til å styrke grendene. Bygdesamfunnene er av stor verdi å ivareta for å opprettholde levende lokalmiljøer.
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil i liten grad legge ytterligere press på eksisterende infrastruktur.	Tomta må tilknyttes eksisterende avkjørsel til fv. 
Tettsteds-utvikling/ befolknings- utvikling/ struktur	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Endringen fører til en bedre utnyttelse av allerede nedbygde områder.	Området har fra før spredt boligbebyggelse. Området er beliggende i en attraktiv del av kommunen for fast bosetting.
Vann og vassdrag	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Det er ingen vann eller vassdrag i relasjon til området.
100m-beltet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Korteste avstand til sjø er ca.150 m i luftlinje.



Arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Endringen bidrar til en større utnyttelse av eksisterende boligområder.	Tiltaket er i tråd med kommunens planprogram om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Endringen er i tråd med statlige føringer knyttet til fortetting av eksisterende områder.	Omsøkte tiltak er ikke i strid med nasjonale eller regionale føringer.

ROS-analyse

Forurensing og støy	<i>Lav</i>	Tomta ligger noe tilbaketrukket fra fylkesveien og er ikke utsatt for forurensing eller støy i dag.
Klimatilpasning	<i>Lav</i>	Hele eiendommen ligger over angitte flomsonehøyder som er angitt til + 3,0 m.
Naturreisiko	<i>Lav</i>	Aktsomhetsområde for radon er moderat til lav.
Samfunnsikkerhet og beredskap	<i>Middels</i>	Området ligger langt unna nødetater, vegen er dårlig.

Anbefaling

Samlet vurdering	Det anbefales at byggeformålet utvides til å samsvare med den etablerte eiendomsgrensen.	Eiendommen ligger inntil eiendom med innmark. Tomta ligger på en forhøyning i terrenget over nabolivå og ligger naturlig opphøyd i landskapet. Endringen medfører få negative konsekvenser og bidrar til bedre utnyttelse av eksisterende områder.
------------------	--	---



Kommunedirektørens anbefaling	En justering av formålet som omsøkt kan aksepteres.	Kommunedirektøren ser at formålsgrensen er noe unøyaktig plassert på dette området.
Politisk behandling		

Sandøya

Avgrensning og influensområde

På øya er det i dag 6 kommunedelplaner, vedtatt av kommunestyret 15.05.2012, resterende arealer er omfattet av dagens kommuneplan fra 2017. Avgrensningen vil i hovedsak være knyttet til de eksisterende delområdene på øya. Her må man også vurdere om avgrensning på eksisterende delområder bør utvides/innskrenkes. Det som er vurdert utenfor eksisterende områder er eksisterende badeplasser jfr. Innspill fra Sandøya vel, som er tatt med da det vurderes som allment viktig.

Nåværende delområder:

KDP19 Hauketangen

KDP20 Kilen Sandøya

KDP21 Haven Sandøya

KDP22 Hella Sandøya

KDP23 Klåholmen

KDP 24 Basteberg

Nytt område:

KDP25 Saulekilen

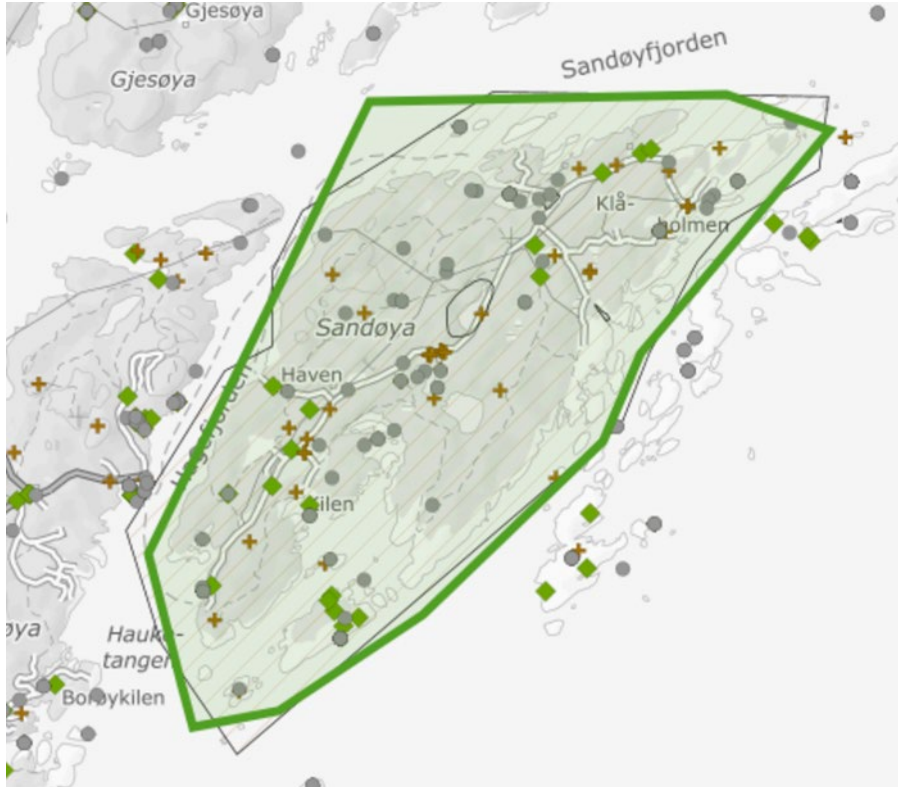
Generelt om Sandøya

Sandøya ligger sørøst for bysenteret i Tvedestrand, langs den sørlige Skagerrak-kysten. Øya er et levende helårssamfunn med ca. 200 fastboende, næringsliv, barnehage og skole.



1 Natur- og miljø

Sandøya har et rikt naturmangfold for et varierende dyre- og fugleliv. I kartutsnitt under vises kartlagte forekomst av arter som har nasjonal forvaltningsinteresse. Artene er valgt ut etter spesifikke kvalitetskrav (funksjon til art og geografisk presisjon på data) og åtte utvalgsriterier og vises under tre forskjellige forvaltningsnivåer. Datasettet inneholder både punkter og områder. Miljødirektoratets artsdata i Naturbase hentes fra Artsdatabankens tjeneste Artskart.



Fremmede arter område
 Fremmede arter område
Stor forvaltningsinteresse område
 Arter av stor forvaltningsinteresse område
Særlig stor forvaltningsinteresse område
 Arter av særlig stor forvaltningsinteresse område
Fremmede arter punkt
 Fremmede arter punkt
Stor forvaltningsinteresse punkt
 Arter av stor forvaltningsinteresse punkt
Særlig stor forvaltningsinteresse punkt
 Arter av særlig stor forvaltningsinteresse punkt

Nasjonalpark (Raet)

Raet nasjonalpark ble opprettet i 2016 for å verne et spesielt naturområde som strekker seg fra Lyngør i Tvedestrand via hele Arendal kyststripe til Valøyene i Grimstad. Nasjonalparken består av i alt 607 kvadratkilometer kystnatur og hav. Fra sommeren 2019 kan du besøke vårt velkomstsenter lokalisert på Lyngørfjorden Kystkultursenter på Gjeving.

Nasjonalparken har strenge vernebestemmelser som bør hensyntas i arealplanleggingen. I kommunens planarbeid som kan påvirke nasjonalparken må fokuset være på bærekraftig utvikling.

Dette kan inkludere tiltak for å minimere miljøpåvirkning, bevare naturmangfoldet og sikre at utbygging ikke skader de beskyttede områdene.

Nasjonalparken tiltrekker seg mange besøkende, noe som kan påvirke lokale planarbeid og utbyggingsplaner. Det kan være behov for å utvikle infrastruktur som støtter turisme, samtidig som man ivaretar naturen og kulturminnene. Nasjonalparken representerer en viktig ressurs for både



naturvern og lokal utvikling. Ved å integrere bærekraftige prinsipper i planarbeid og utbyggingsplaner, kan man sikre at området forblir en verdifull del av Tvedestrand kommune i fremtiden.

Forskrift om vern av Raet nasjonalpark, Tvedestrand, Arendal og Grimstad kommuner, Aust-Agder - Lovdata

Alternativer

0-Alternativet

Veilderen M-1941 viser til at man skal vurdere påvirkning og konsekvens av delområdene ut fra et 0-alternativ som referansepunkt.

Dagens kommuneplan med gjeldende reguleringer er dagens referansepunkt til utredningene som gjennomføres.

Beskrivelse av delområdene - og nåværende status

Delområde 1: KDP 19 Hauketangen

Delområdet KDP 19 hauketangen ligger sør-vest på Sandøya og består i hovedsak av bolighus med tilhørende bryggeanlegg. Bygningene er plassert i strandkanten med tilhørende brygger og det er mye eldre bebyggelse innenfor området. Hele delplanen er i dag underlagt hensynssone H570 – Bevaring kulturmiljø.

I sørligste delen av kommunedelplanen er det eksisterende reguleringsplan - *Detaljregulering, del av Hauketangen, gnr.77, bnr.9* vedtatt 2006, underlagt hensynssone H910 – reguleringsplan skal fortsatt gjelde.



Tiltaksanalyse

Innenfor planområdet er det 22 berørte datasett på analysen

22 Berørte datasett

- | | |
|--|--|
| ❶ 100-meter belte kyst | ❶ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse |
| ❶ Dybde data | ❶ FKB Tiltak |
| ❶ FKB-AR5 | ❶ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder |
| ❶ Kulturminner - SEFRAK | ❶ Løsmasser N50/N250 |
| ❶ Marin grense | ❶ Marine Naturtyper - DN håndbok 19 |
| ❶ Mulighet for marin leire | ❶ Naturtyper - verdsatte |
| ❶ Naturtyper i Norge - landskap | ❶ Naturtyper på land (NiN) |
| ❶ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) | ❶ Radon |
| ❶ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter | ❶ Stormflo |
| ❶ Trafikkmengde | ❶ Turrutebasen |
| ❶ Vannforekomster | ❶ Veg senterlinje Elveg 2.0 |

Delområde 2: KDP 20 Kilen

Kilen på Sandøya er et område med kulturhistorisk verdi, eldre bebyggelse som stammer helt tilbake til 1700-tallet. Det er også nyere bygg og en blanding av boliger og fritidsboliger. Private båtplasser.

Gangveier og hageanlegg i området er også av eldre dato, og utgjør en viktig del av det helhetlige kulturmiljøet. Grunnet skrinnet mark finnes det ikke dyrket mark innenfor planområdet, noe som har begrenset landbruksaktivitet og bidratt til å bevare naturpreget.



22 Berørte datasett

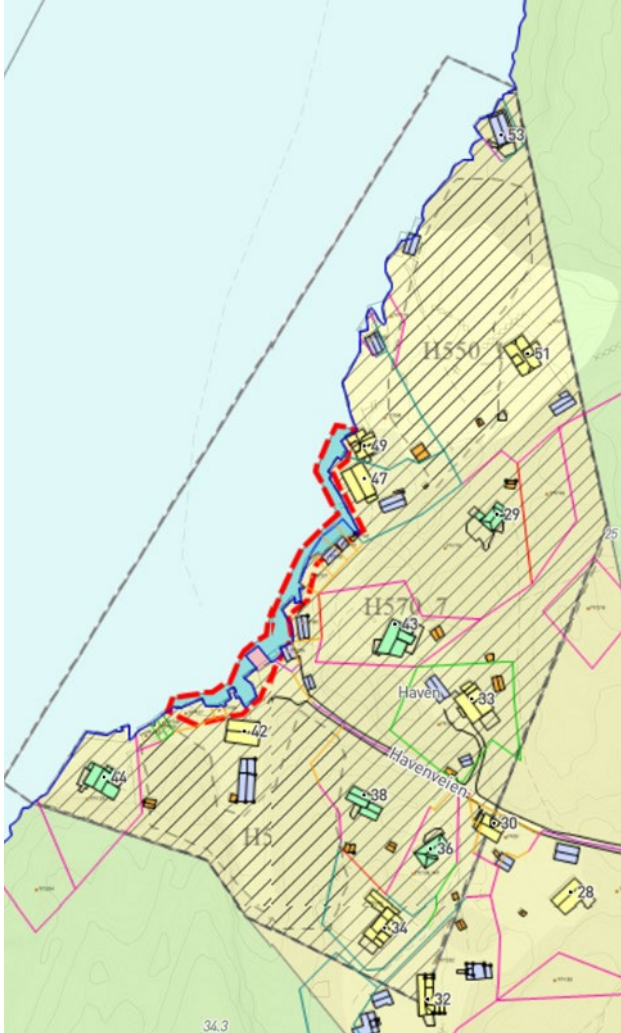
- | | |
|--|--|
| 100-meter belte kyst | Arter av nasjonal forvaltningsinteresse |
| Dybde data | Dyrkbar jord |
| FKB Tiltak | FKB-AR5 |
| Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder | Kulturminner - SEFRAK |
| Løsmasser N50/N250 | Marin grense |
| Marine Naturtyper - DN håndbok 19 | Mulighet for marin leire |
| Naturtyper - verdsatte | Naturtyper i Norge - landskap |
| Naturtyper på land (NiN) | Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) |
| Radon | SR16 - Skogressurskart 16x16 meter |
| Stormflo | Turutebasen |
| Vannforekomster | Veg senterlinje Elveg 2.0 |

Delområde 3: KDP 21 Haven

Delområde 3 ligger vest på Sandøya inn mot Hagefjorden. Her velger vi å utvide området.

Det ligger en hensynssone bevaring kulturmiljø.

Området har spredt bebyggelse og det er avsatt område i sjø til småbåthavn.



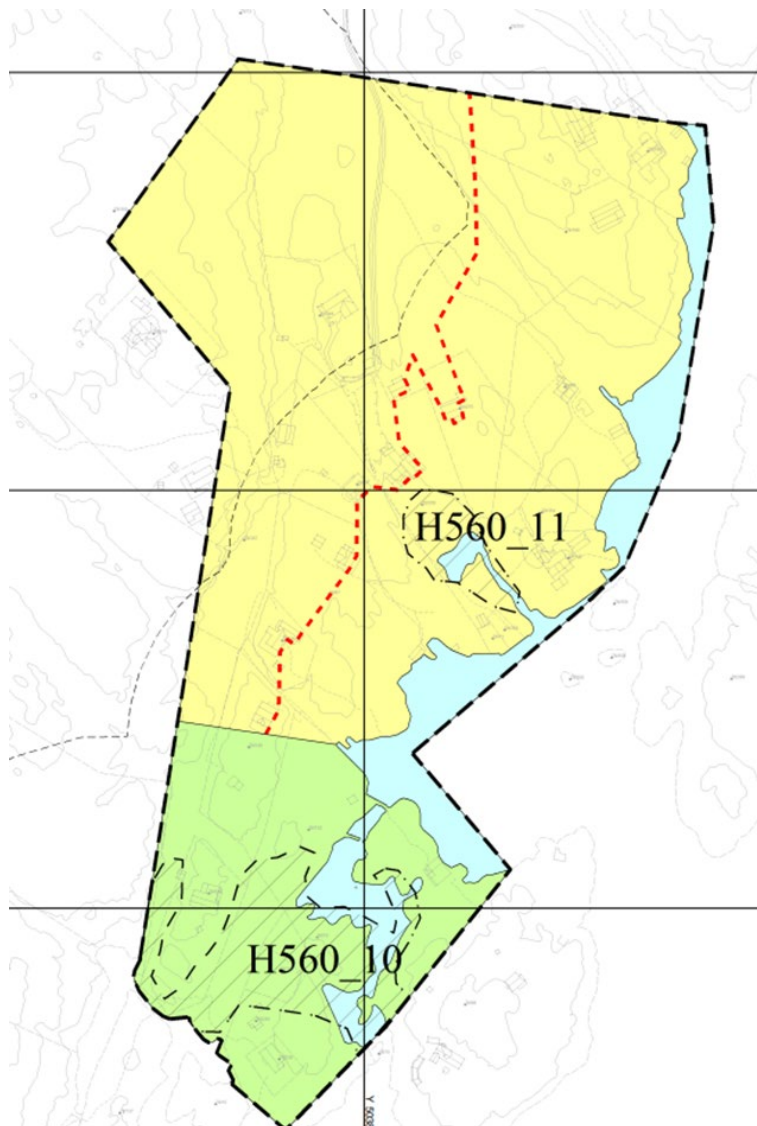
22 Berørte datasett

- | | |
|--|--|
| 1 100-meter belte kyst | 1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse |
| 1 Dybdata | 1 FKB Tiltak |
| 1 FKB-AR5 | 1 Hoved- og biled, arealavgrensning |
| 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder | 1 Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner |
| 1 Kulturminner - SEFRAK | 1 Løsmasser N50/N250 |
| 1 Marin grense | 1 Marine Naturtyper - DN håndbok 19 |
| 1 Mulighet for marin leire | 1 Naturtyper i Norge - landskap |
| 1 Naturtyper på land (NiN) | 1 Radon |
| 1 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter | 1 Stormflo |
| 1 Trafikkmengde | 1 Turrutebasen |
| 1 Vannforekomster | 1 Veg senterlinje Elveg 2.0 |



Delområde 4: KDP 22 Hella

Delområdet 22 Hella ligger på østsiden av Sandøya og består er preget av spredt boligbebyggelse og noen fritidsboliger. Grenser til Raet nasjonalpark.



26 Berørte datasett

- | | |
|---|--|
| 1 100-meter belte kyst | 1 Aktsomhetskart for kvikkleireskred |
| 1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse | 1 Dybdata |
| 1 Dyrbær jord | 1 FKB Tiltak |
| 1 FKB-AR5 | 1 Flom - aktsomhetsområder |
| 1 Inngrepsfrie naturområder | 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder |
| 1 Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner | 1 Kulturminner - SEFRAK |
| 1 Løsmasser N50/N250 | 1 Marin grense |
| 1 Mulighet for marin leire | 1 Naturtyper - Utvalgte |
| 1 Naturtyper - verdsatte | 1 Naturtyper i Norge - landskap |
| 1 Naturtyper på land (NiN) | 1 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) |
| 1 Naturvernområder | 1 Radon |
| 1 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter | 1 Stormflo |
| 1 Vannforekomster | 1 Veg senterlinje Elveg 2.0 |

Delområde 5: KDP 23 Klåholmen

Klåholmen ligger nord-øst på Sandøya.

Området er preget av eldre boligbebyggelse i strandkanten. Strandsonen er derfor i stor grad nedbygd med boliger, brygger og sjøboder/naust.

Boligene er relativt små og mange er av eldre dato. Det ligger derfor en hensynssone H570 bevaring kulturmiljø for hele området. Grenser til Raet nasjonalpark.

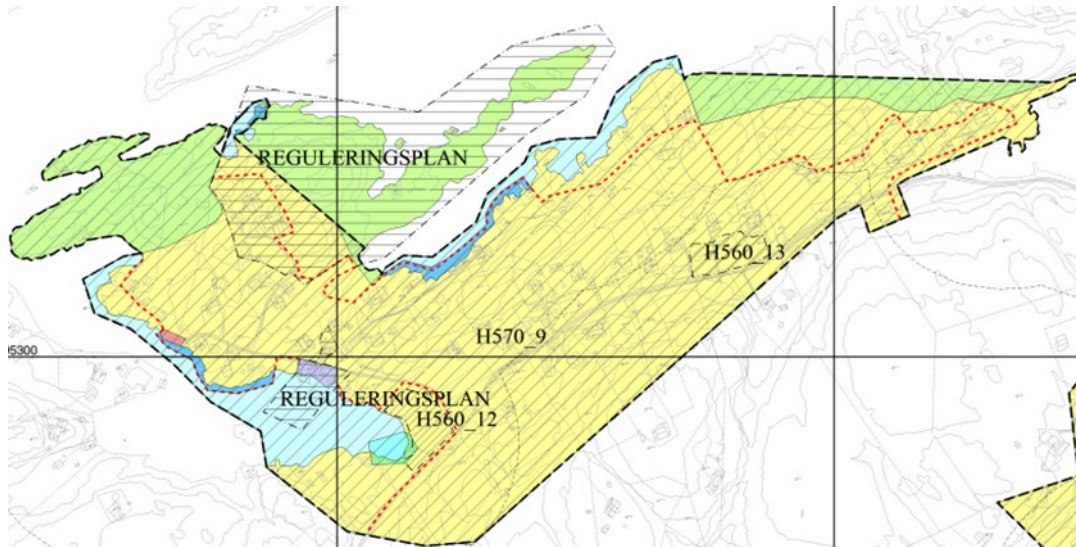


21 Berørte datasett

- | | |
|--|---|
| 1 100-meter belte kyst | 1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse |
| 1 Dybde data | 1 FKB Tiltak |
| 1 FKB-AR5 | 1 Inngrepsfrie naturområder |
| 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder | 1 Kulturminner - SEFRAK |
| 1 Løsmasser N50/N250 | 1 Marin grense |
| 1 Mulighet for marin leire | 1 Naturtyper - verdsatte |
| 1 Naturtyper i Norge - landskap | 1 Naturtyper på land (NiN) |
| 1 Naturvernområder | 1 Radon |
| 1 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter | 1 Stormflo |
| 1 Trafikkmengde | 1 Vannforekomster |
| 1 Veg senterlinje Elveg 2.0 | |

Delområde 6: KDP 24 Basteberg

Eksisterende bebyggelse består hovedsakelig av boliger og fritidsbebyggelse, med tilhørende brygger og adkomstveier. Området ligger i strandsonen og berører 100-metersbeltet mot sjø.



25 Berørte datasett

- | | |
|-----------------------------|--|
| 1 100-meter belte kyst | 1 Arter av nasjonal forvaltningsinteresse |
| 1 Dybde data | 1 Dyrkbar jord |
| 1 FKB Tiltak | 1 FKB-AR5 |
| 1 Inngrepsfrie naturområder | 1 Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder |
| 1 Kulturminner - SEFRAK | 1 Løsmasser N50/N250 |
| 1 Marin grense | 1 Marine Naturtyper - DN håndbok 19 |
| 1 Mulighet for marin leire | 1 Naturtyper - Utvalgte |
| 1 Naturtyper - verdsatte | 1 Naturtyper i Norge - landskap |
| 1 Naturtyper på land (NiN) | 1 Naturtyper på land og i ferskvann (HB13) |
| 1 Radon | 1 SR16 - Skogressurskart 16x16 meter |
| 1 Stormflo | 1 Trafikkmengde |
| 1 Turrutebasen | 1 Vannforekomster |
| 1 Veg senterlinje Elveg 2.0 | |



Vurdering av innspill/ønskede endringer

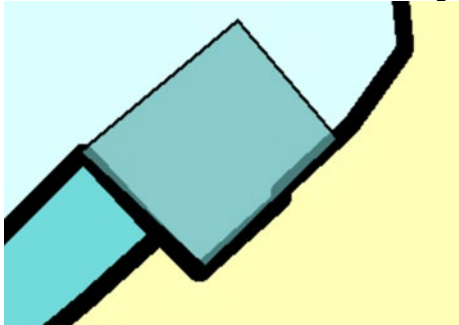
Konsekvensutredning av private innspill:

Private innspill til kommuneplanen som er videreført fra silingsrunden, er av veldig detaljert karakter. De vil bli vurdert, men anbefalingen om at innspillet skal tas inn i plan, vil påvirkes av helhetsvurderingen som gjort innenfor de enkelte områder.

Det er konsekvens utredet 5 innspill på Sandøya.

Delområde 1: Hauketangen

Forslag til endring:

Innspills nr:	x/
Forslagsstiller	Tvedestrand Kommune v/kommunedirektøren, Thor, Hanne og Ove Guttormsen
Gnr/Bnr (Grunneier)	77/346
Dagens arealbruk	Boligbebyggelse / BSV
Foreslått formål	Småbåthavn (privat) og endret byggegrense (Tvedestrand kommune)
Areal (daa)	47da
kartutsnitt	Det foreslås å utvide området regulert til småbåthavn 79,4m² Andre endringer: I delplanen er kystlinja bebygd med brygger. Det anses "ferdig utbygd" og derfor foreslås det å justere byggegrensen i planen. Området markert med sirkel har ikke byggegrense ned til sjø, men er fullt utbygd. Det private innspillet er også innenfor samme område.
kartutsnitt	Det foreslås å utvide området regulert til småbåthavn 79,4m²  Andre endringer: I delplanen er kystlinja bebygd med brygger. Det anses "ferdig utbygd" og derfor foreslås det å justere byggegrensen i planen. Området markert med sirkel har ikke byggegrense ned til sjø, men er fullt utbygd. Det private innspillet er også innenfor samme område.



Vurdering av konsekvenser		
Havbruk	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området ligger ikke i direkte tilknytning til akvakulturlokaliteter eller marine naturtyper.
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Det er ikke landbruksdrift i området
Landskap	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil ha liten innvirkning på eksisterende landskapsbilde.	Når det gjelder privat innspill om utvidelse av småbåthavn formål, er dette en beskjeden utvidelse. Området er i stor grad nedbygd av brygger i dag. Tiltaket følger eksisterende bryggestruktur og vil ikke medføre vesentlige visuelle endringer. Området har allerede

		etablert småbåtanlegg og bebyggelse, og tiltaket vil fremstå som en naturlig videreføring.
Naturmangfold	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Det er registrert funn av bløtbunnsområder i det foreslåtte området. Tiltak som følge av omregulering til småbåthavn vil kunne ha en negativ innvirkning på dette dersom det gjøres tiltak i sjøbunnen. Endringen vil kunne gjennomføres uten større innvirkning på eksisterende naturmangfold, gitt at avbøtende tiltak gjennomføres. Avbøtende tiltak: Det bør settes bestemmelser der det forbys å gjøre tiltak i sjøbunnen. Hensynssone bør legges i sjø	Sandøya er kartlagt etter NIN-metodikk, noe som gir et godt grunnlag for å vurdere naturverdier i området. I det foreslåtte tiltaksområdet ved Hauketangen er det registrert bløtbunnsområder og forekomster av fuglearter med høy forvaltningsinteresse, noe som tilsier at området har økologisk verdi. Registrering av bløtbunnsområdet er på 15,7 daa datert 14.02.2003 - kategori viktig. De marine habitatene på sjøbunnen har en rekke viktige funksjoner i det marine økosystemet. Bunndyrene fungerer som føde for en rekke arter av fisk og skalldyr, og på grunt vann også for fugl. En annen viktig rolle er resirkulering av næringsstoffer, som kan gi opphav til ny produksjon i vannmassene. Sist har sedimentene en viktig rolle mht. lagring av karbon, og nettopp denne rollen er svært viktig i klimasammenheng. Grunne bløtbunnsområder er gjenstand for trusler knyttet til utbygginger i strandsonen, mudring, økt avrenning og erosjon. 
Klimagassutslipp	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Endringen er såpass liten at den ikke vil ha noen betydelig konsekvens på klimagassutslipp.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant



Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens: hensynssone kulturmiljø videreføres i ny plan</i>	Området har i eksisterende plan en hensynssone for kulturmiljø og har mye eldre bebyggelse, flesteparten er i SEFRAK-registeret. Mange av bygningene er eldre enn 100 år. Kulturmiljøet må derfor ivaretas og hensyntas i videre utvikling.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Det vurderes viktig å tilrettelegge for bruk og utvikling av eksisterende boligområder slik at bosetting blir attraktivt på øya.</i>	Barneskole (1.-4. klasse) og barnehage på Sandøya. Ingen opparbeidede lekeplasser i området. HIL (Hagefjorden idrettslag) er en forening som jobber gjennom hele året for å skape idrettsglede, lek og engasjement gjennom aktivitet, for voksne og barn på Sandøya Tiltaket berører ikke områder som brukes til lek, skolevei eller organiserte fritidsaktiviteter for barn og unge. Småbåthavnen kan i noen tilfeller bidra positivt ved å styrke lokal tilhørighet og muligheter for sjøbasert aktivitet, men det er ikke direkte rettet mot barn og unge
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Endringen vil ikke påvirke eksisterende turstier eller andre goder knyttet til folkehelse/friluftsliv. Øyas interne veinett er mye brukt som turveier. Brygge kommer heller ikke i konflikt med dette
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Endringen vil ikke ha noen påvirkning
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Endringen vil være i tråd med behovet for flere båtplasser.</i>	Flere båtplasser vil være positivt da det er behov for båtplasser på Sandøya, både for fastboende og besøkende.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Endringen legger til rette for ønsket utvikling for tettstedene i kommunen</i>	Området er preget av boliger for fastboende. Det tåler noe mer fortetting, som også vil kunne bidra til et mer levende bomiljø.



		Vannkanten er i stor grad nedbygd med bebyggelse og private brygger.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
100m-beltet	<i>Noe negativ konsekvens: Tiltaket berører 100-metersbeltet, men gjelder justering rundt eksisterende tiltak.</i>	Området er i stor grad nedbygd langs strandsonen med private brygger. Utnyttelse av områder som allerede er nedbygd vil kunne forhindre at andre mer uberørte områder blir nedbygd. Det er mange gangveier i området som er åpne for allmennheten. Strandsonen er dermed relativt godt tilgjengelig.
Arealstrategi/planprogram	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Det er et ønske om boligbebyggelse på Sandøya, å tilrettelegge for båtplasser vil være nødvendig for dette. Å flytte byggegrensen vil gjøre det enklere å tilpasse adkomstmulighetene til dagens bruk og behov.</i>	Det er et stort behov for flere båtplasser på øya. Uten båtplasser vil det ikke være mulig å etablere flere boliger på øya.
Statlige og regionale føringer	<i>Middels negativ konsekvens: Ytterligere nedbygging av strandsonen er negativt. Det prioriteres å konsentrere bygging av brygger og endring av byggegrenser til et avgrenset område.</i>	I henhold til Statlige planretningslinjer for strandsonen (2021) skal kommunene prioritere etablerte byggeområder ved vurdering av tiltak i strandsonen. Formålet med retningslinjene er å sikre bærekraftig utvikling og ivareta natur- og kulturmiljø, friluftsliv og landskap. Siden tiltaket skjer i et område med eksisterende infrastruktur og bruk, vurderes det å være i tråd med intensjonen om å styre utvikling til allerede utbygde områder, og ikke bidra til ny spredt utbygging i urørte kystsoner. Tiltaket forutsetter likevel at hensyn til naturmangfold og allmenn ferdsel ivaretas, og at det dokumenteres at tiltaket ikke kommer i konflikt med nasjonale interesser.



ROS-analyse		
Forurensing	Middels	Risiko for spredning av forurensning ved anleggsarbeid i sjø, inkl. sedimentforstyrrelser. Bruk av miljøvennlige metoder og overvåking av vannkvalitet kan være tiltak for å forebygge og opprettholde vannkvalitet og marin fauna.
Klimatilpasning	Middels	Økt havnivå og stormflo kan påvirke brygger og småbåtanlegg. Det kan vurderes å ha bestemmelser om høyde på konstruksjoner og robusthet mot ekstremvær
Naturreisiko	Middels	Inngrep i bløtbunnsområder og leveområder for fugl kan gi økologiske konsekvenser
Samfunnsikkerhet og beredskap		

Samlet vurdering	Den største utfordringen i området er naturmangfold. Det bør derfor settes følgende avbøtende tiltak: Eksisterende brygger i området er i stor grad tradisjonelt utformet i stein. Det bør settes bestemmelser til utformingen av bryggene for å sikre en helhetlig utforming kulturmiljø. Det bør settes bestemmelser der det forbys å gjøre tiltak i sjøbunnen. Videre vurderes det at endringen har en rekke positive følger og er en viktig og nødvendig endring for videre utvikling av Sandøya som et bosted.
------------------	---

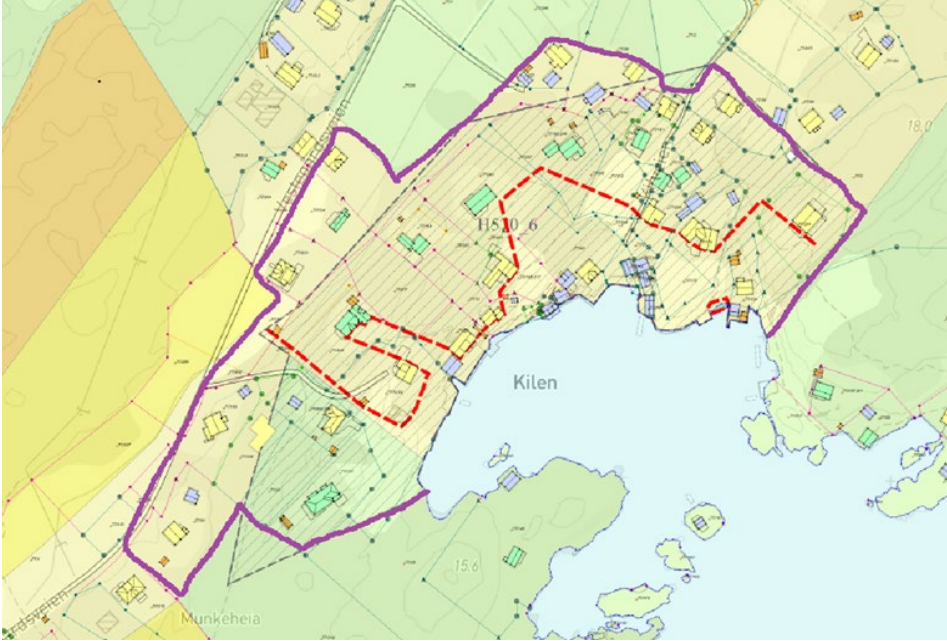
Kommunedirektørens anbefaling	Endringens sterke negative konsekvenser vil kunne ivaretas i tilstrekkelig grad gjennom foreslåtte avbøtende tiltak. Videre er det en rekke samfunnsmessige fordeler ved endringen. Ved å legge til rette for både båtplasser samt å flytte byggegrensen vil det til en viss grad bli lettere å tilpasse eiendommene til dagens og fremtidens bruk av boligene/området. Ved å videreføre dagens hensynssone for kulturmiljø vil utviklingen ta hensyn til de kulturverdier området innehar.
-------------------------------	---

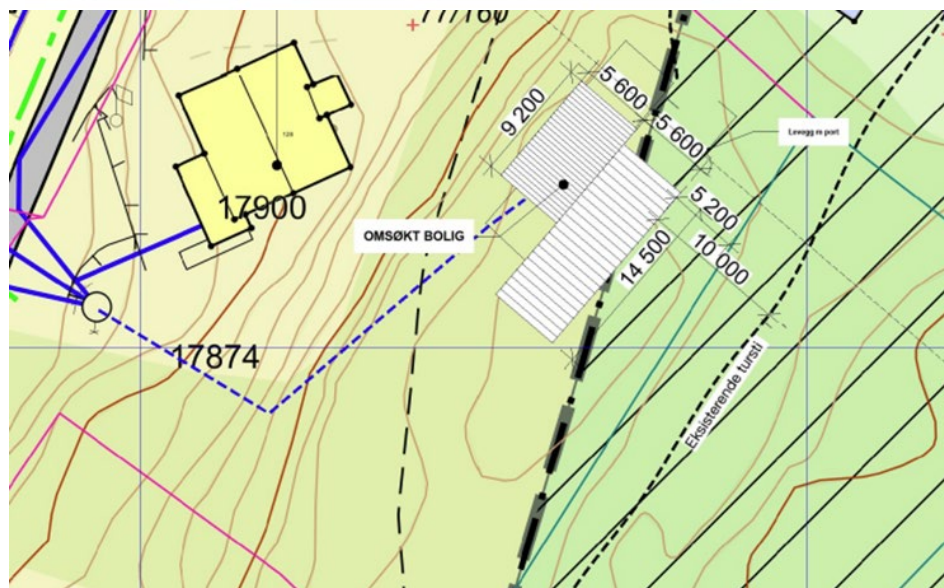


	A map of a coastal area, likely a fjord or bay, with a yellow-shaded land area and light blue water. A dashed black line runs along the coast. A red line outlines a specific area. A small purple square is located on the yellow land area. The labels BG1, DS1, and H370 are overlaid on the map.
Politisk behandling	

3.2 Delområde 2 – Kilen

Forslag til endring:

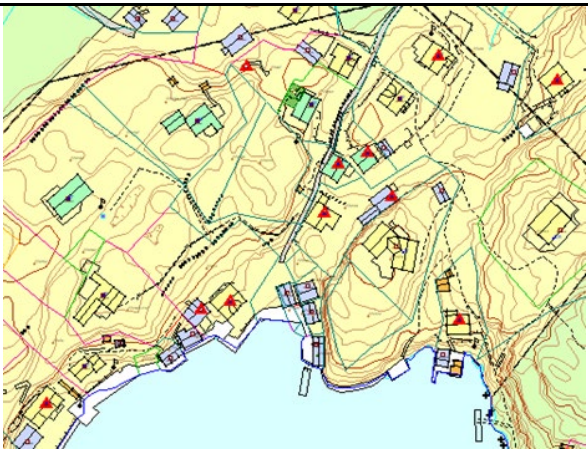
Innspills nr:	100 og 212
Gnr/Bnr (Grunneier)	Tvedestrand kommune v/kommunedirektøren/Sandøya vel Privat innspill nr.212 – 77/160 Benedikte Berntzen og Kristian Hotvedt Ønsker å endre en liten del av eiendommen fra LNF til boligformål
Dagens arealbruk	Bolig/LNF
Foreslått formål	Noe LNFR gjøres om til bolig. Dette gjelder kun eiendommer som allerede er bebygd. Det avsettes dermed ingen nye arealer egnet til videre boligbebyggelse. Utvivelse av planområde. Byggegrensen revideres og flyttes til å omfatte brygge-arealer. Sandøya vel har innspill på at sandstrand må bevares og generelt innspill at LNF-områder må videreføres som LNF, men at det ikke må hindre utbygging av kommunale bryggeplasser.
Areal (daa)	Dagens KDP: 33dd
Kartutsnitt	Forslag endring byggegrense: Plasseres inntil husveggen på de to byggene nærmest sjøen i området som gjøres om fra bolig til LNFR. Forslag nytt delområde, avgrensning lilla:  Privat innspill nr.212



Vurdering av konsekvenser

Havbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Området ligger ikke i direkte tilknytning til akvakulturlokaliteter eller marine naturtyper.
Landbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er ikke landbruksdrift i området
Naturmangfold	<i>Middels negativ konsekvens: Det er flere funn gjort i området. Funnene i seg</i>	Planområdet har dokumenterte naturverdier som må tas hensyn til i videre planlegging: • Det er gjort funn av slettsnok, en fredet og rødlistet art etter naturmangfoldloven.

	<i>selv er små og med avbøtende tiltak vil disse kunne ivaretas i tilstrekkelig grad.</i> <i>Området som reguleres om til bolig. Det vurderes at endringen ikke vil ha særlige konsekvenser for allmennhetens tilgang til stranden.</i> Avbøtende tiltak: Det bør settes bestemmelser om at det ikke skal gjøres inngrep i sjøbunn i forbindelse med etablering og rehabilitering av brygger.	• Taksvale, som er klassifisert som nær truet, er registrert i området. • Marsfiol, en prioritert og fredet planteart, forekommer også i området. • Det finnes noe dyrkbar jord, som representerer en begrenset, men verdifull ressurs. • Sjøområdene i Tvedestrand er definert som svært viktige friluftsområder, og har høy verdi for allmennheten. • Det er registrert bløtbunnsområder i sjøen, som har stor økologisk betydning som leveområde for bunndyr og fugl. • I sørvestre del av planområdet ligger en sandstrand. Området rundt er i dag avsatt til LNFR-formål for å sikre allmennhetens tilgang og bevare området som friluftsområde.  
Klimagassutslipp	<i>Ingen/Ubetydelig konsekvens:</i>	Det er ingen biltrafikk på Sandøya, og endringen åpner for relativt små utbyggingsmuligheter.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Transportmiddel er først og fremst båt. Gangveg gjennom området, ikke bilvei.
Kulturminner og kulturmiljø	Positiv konsekvens eller nytte: <i>Det vurderes viktig å tilrettelegge for bruk og utvikling av eksisterende</i>	Området er preget av eldre bebyggelse med mange SEFRAK-registreringer, dagens plan har derfor en hensynssone for bevaring kulturmiljø. Under utsnitt av SEFRAK-registrerte bygg (rød trekant ▲);

	<i>boligområder slik at bosetting blir attraktivt på øya.</i> <i>Det er viktig å ha en god balanse mellom utvikling og bevaring av natur- og kulturmiljøet.</i>	
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens: gir ingen effekt på fysisk aktivitet i dagliglivet eller bomiljø</i>	Det er barneskole (1.-4. klasse) og privat barnehage på Sandøya lokalisert midt på øya. HIL (Hagefjorden idrettslag) er en forening som jobber gjennom hele året for å skape idrettsglede, lek og engasjement gjennom aktivitet, for voksne og barn på Sandøya
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det ligger en strand sør-vest i planområdet. I dag er området rundt avsatt til LNFR for å sikre stranden for allmennheten.  Bortsett fra sandstrand er strandsonen hvor det idag er boligformål i stor grad privatisert. Sandstrand i vest må være tilgjengelig for allmennheten. Det går en eksisterende sti nedenfor eiendom 77/368. Denne ligger to meter lavere i terreng og derfor naturlig «adskilt» fra boligtomta.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Noe negativ konsekvens:</i> <i>Øya er uten vegforbindelse, noe som vanskeliggjør tilgjengelighet for uttrykning og andre lignende tjenester.</i>	Området er tilknyttet kommunalt VA-anlegg. Øya er bilfri og med utfordringer knyttet til beredskap.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Positiv konsekvens eller nytte: Sandøya er en bilfri øy. Det er et stort behov for</i>	Endringen vil gjøre det enklere å tilrettelegge og vedlikeholde eksisterende brygger og båtplasser.

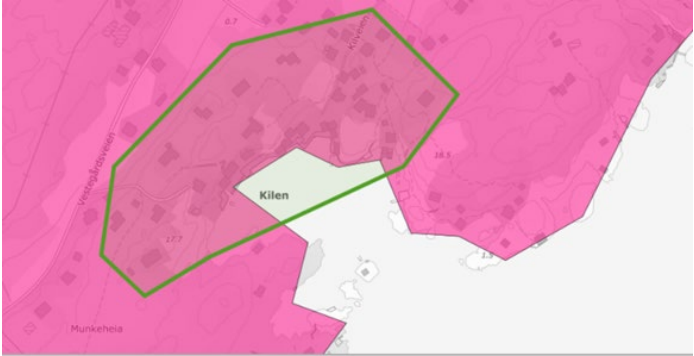
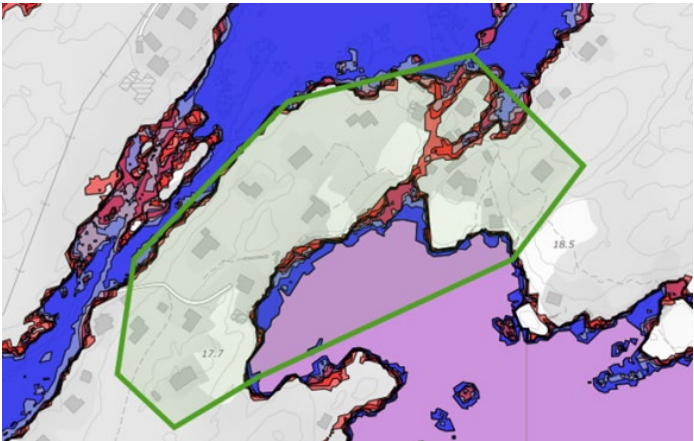


	<i>flere båtplasser på Sandøya, endringen er dermed positiv.</i>	
Mineralressurser	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i> <i>Positiv konsekvens eller nytte: Det er et ønske å ha fastboende på Sandøya. Endringen bidrar til at det er enklere å gjøre endringer på eksisterende eiendommer og dermed gi et incentiv for å bo på øya.</i>	Noen eksisterende boligtomter innenfor delområdet. Endringen bidrar til å gjøre tilpasninger og utvikling i tråd med dagens behov i boligområder.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen vann eller vassdrag i nærhet til området for endringen.
100m-beltet	<i>Noe negativ konsekvens:</i> <i>Endringen vil legge til rette for en ønsket utvikling. Samtidig vil tiltaket muligens også tilrettelegge for en ytterligere nedbygging av strandsonen.</i>	Endringen gjør nedbygging av strandsonen enklere med dagens bestemmelser. Dersom unntakene for plankrav innsnevres og det lages tydelige bestemmelser bør man kunne forvalte og begrense
Arealstrategi	<i>Middels negativ konsekvens:</i> <i>Endringen kan bidra til en videre nedbygging av strandsonen, samtidig er området allerede nedbygd, og en fortetting/bedre utnyttelse av eksisterende boligområder er i tråd med statlige retningslinjer for geografisk</i>	Det er et ønske om å ha fast bosetting på Sandøya. Endringen bidrar til å gjøre tilpasninger og utvikling i tråd med dagens behov i boligområder. Tvedestrand kommune har et stort press på arealene i strandsonen. Videre nedbygging av disse områdene bør derfor unngås.



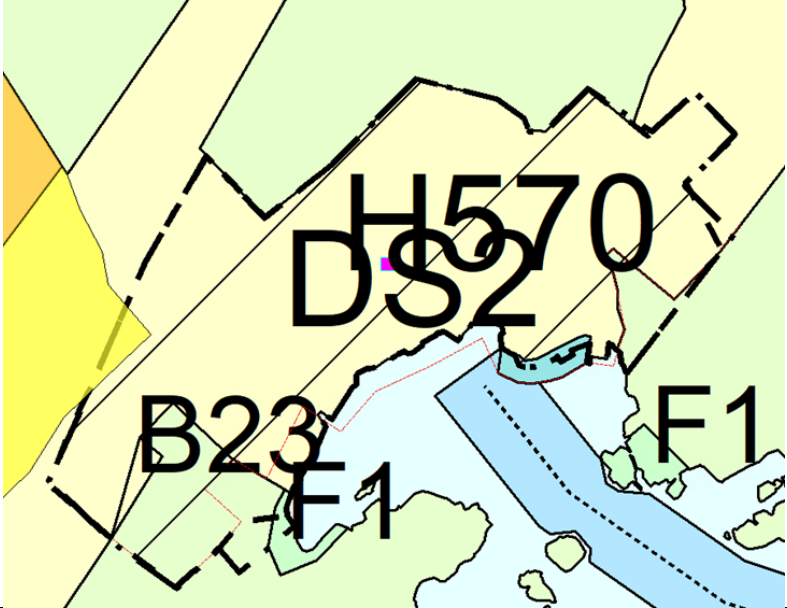
	<i>differensiert forvaltning av strandsonen.</i> Avbøtende tiltak: <i>Det bør settes strenge bestemmelser for å sikre en kontrollert utvikling av området.</i>	
Statlige og regionale føringer	<i>Middels negativ konsekvens:</i> <i>Området fremstår svært nedbygd i dag, en større utnyttelse av allerede nedbygde områder er i tråd med de statlige retningslinjene for geografisk differensiert forvaltning av strandsonen.</i> Avbøtende tiltak: <i>Det bør settes bestemmelser til området som begrenser typen nedbygging som tillates.</i>	Endringen kan bidra til en videre nedbygging av strandsonen. Utvidelsen av bolig-formålet innebærer kun for allerede bebygde eiendommer. Endringen kan bidra til en mer fleksibel bruk av allerede nedbygde områder.

ROS-analyse		
Forurensing	Middels	

		 Tegnforklaring Radon aktsomhetsområde Høy Radon i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine
Klimatilpasning	Lav	
Naturreisiko	Middels	

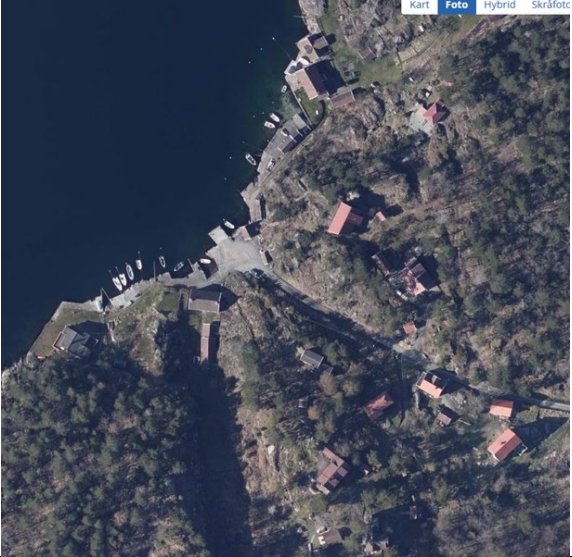
Samlet vurdering	Utfordringene med endringsforslaget er knyttet til en ytterligere nedbygging og privatisering av strandsonen. Det er også utfordringer knyttet til naturmiljøet. Det bør legges inn bestemmelser som avbøtende tiltak for å flytte byggegrensen mot sjø: Forbud mot tiltak som medfører inngrep i sjøbunnen, med mindre det foreligger dokumentasjon på at tiltaket ikke vil påvirke negativt, eventuell godkjenning fra relevant fagmyndighet. Dette gjelder for eksempel utfylling, mudring eller fundamentering som kan påvirke bløtbunnsområder og marint naturmangfold. Begrensning av tillatt arealbruk og utbyggingsformål i sjø, slik at kommunen beholder kontroll over hva slags tiltak som kan gjennomføres. Dette kan gjøres ved å: - Avgrense formålet "småbåthavn" til eksisterende bruk og nødvendige tilpasninger - Kreve detaljert dokumentasjon ved søknad om nye tiltak
-------------------------	---



	Det private innspillet gjelder en etablert boligeiendom hvor deler av eiendommen ligger i LNF, og mesteparten i boligformål. Eiendommen ligger ikke i første rekke mot sjø. Relevante kartdatabaser er sjekket og det er ikke avdekket noen konflikter. Grundigere konsekvensvurderinger anses ikke som nødvendig. Det går en mye brukt tursti bak huset som er ivaretatt. Denne skal holdes åpen for allmennheten. Boligformålet bør dermed ikke legges nærmere denne stien enn det som er hensiktsmessig, og legges i eiendomsgrensen. Bebyggelsen på andre siden av stien ligger i LNF i sin helhet, og det bør vurderes hvilke hensyn som skal veie tyngst også for disse eiendommene.
Kommunedirektør ens anbefaling	Endringer tas til delvis inn og foreslåtte avbøtende tiltak sikres i bestemmelsene. Privat innspill er vist i kart B23. Forslag til områdeplan: 
Politisk behandling	

Delområde 3 - DS3 – Haven

Forslag til endring:

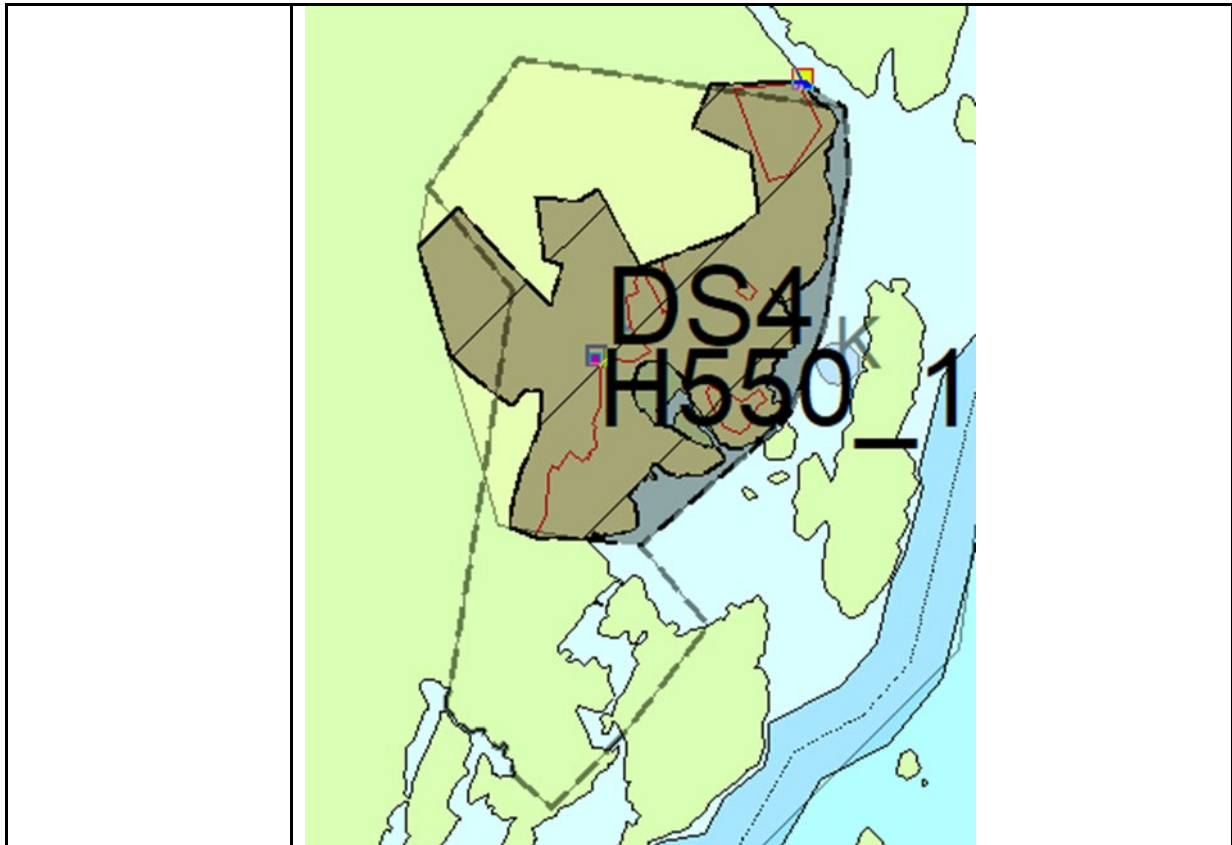
Innspills nr:	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune v/kommunedirektøren
Gnr/Bnr (Grunneier)	Planområde
Dagens arealbruk	Boligbebyggelse og småbåthavn
Foreslått formål	Ingen endring i formål
Areal eksisterende KDP (daa)	45,08dd
Areal ny DS3	59,9dd
Flyfoto	
Kartutsnitt	Utvidelse av planområdet, ingen endring i arealformål 



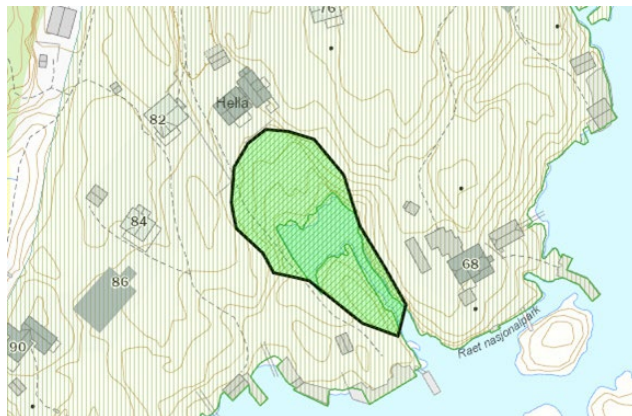
Delområde 4, DS4 – Hella

Forslag til endring:

Innspills nr:	
Forslagsstiller	Ida Hanna Ørnhøi/Oddbjørn Kvalsund/ Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	Primært gnr. 78 bnr. 87 Eiendommen er vedtatt delt i forbindelse med byggesak mars 2020, samt gnr. 78 bnr. 14. Grunneiere: Ida Hanna Ørnhøi / Oddbjørn Kvalsund og Paul Nicolaisen
Innspill/Kartutsnitt	Tema som er relevante for innspillet: Bebygd areal for eiendom Byggegrense Sjøbu/båtgarasje Beskrivelse av tiltaket: Ønsker mulighet for oppføring av mindre tiltak som trapp til terreng, drivhus, hønsehus, sykkelkur og evt. andre mindre konstruksjoner som naturlig hører hjemme i en hage tilknyttet huset uten å måtte søke om dispensasjoner. Vi ønsker også å anlegge en hensiktsmessig helårsbrygge, og få mulighet til å sette opp en båtbu på sikt. Paul Nicolaisen ønsker å oppføre en båtgarasje ved eksisterende slipp. Tvedestrand kommune: Byggegrensen beholdes slik den er i dag, men det legges til byggegrense rundt fritidsboliger nord-øst i området samt enkelte sør-øst i området. Innskrenkning av delområdet. Områder nord-vest i delområdet endres til LNFR og tas ut av delområdet.
Foreslått formål	Boligbebyggelse
	Ny avgrensning markert vs. eksisterende avgrensning stiplet linje:



Vurdering av konsekvenser		
Havbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Området ligger ikke i direkte tilknytning til akvakulturlokaliteter eller marine naturtyper.
Landbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er registrert dyrbar jord innenfor planområdet, men som er satt til endret etter 2008. Den andre registreringen ligger utenfor byggeområdet (nordvest) men er i dagens kommuneplan avsatt til LNFR, og vil ikke bli berørt. 

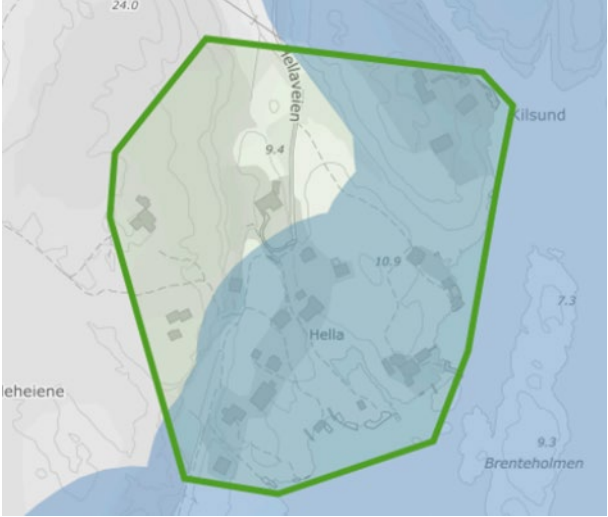
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens: Ved å videreføre hensynssone samt legge det området med rikt strandberg utenfor byggegrensen vil det være et strengt vern på området. Avbøtende tiltak: Videreføre dagens hensynssone H560 (bevaring naturmiljø). Byggegrensen legges rundt hensynssonen og for å begrense nedbyggingen i dette området.	 Faktaark, arter av nasjonal forvaltningsinteresse <table><tr><th>Verdi</th><th>Naturtype</th><th>Nøyaktighetsklasse</th><th>Navn</th><th>Faktaark</th><th>Faktaark lokalitet</th></tr><tr><td>Middels verdi</td><td>Rikt strandberg</td><td>Særs god (0 - 5m)</td><td>Helleheiene N</td><td>Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00079790)</td><td>Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00079790)</td></tr><tr><td>Stor verdi</td><td>Boreal hei</td><td>Meget god (5 - 20m)</td><td>Kilsundheia</td><td>Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063336)</td><td>Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063336)</td></tr><tr><td>Stor verdi</td><td>Naturbeitemark</td><td>Meget god (5 - 20m)</td><td>Kilsund</td><td>Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063335)</td><td>Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063335)</td></tr><tr><td>Stor verdi</td><td>Naturbeitemark</td><td>Meget god (5 - 20m)</td><td>Hellavegen</td><td>Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063337)</td><td>Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063337)</td></tr></table> Det er registrert rikt strandberg, Lokaliteten består av et område med flere rike bergsprekker og små strandenger. Verdien settes til viktig (B).<u>Naturbase faktaark</u>  Boreal hei: <u>Faktaark - Naturtyper NiN</u>	Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet	Middels verdi	Rikt strandberg	Særs god (0 - 5m)	Helleheiene N	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00079790)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00079790)	Stor verdi	Boreal hei	Meget god (5 - 20m)	Kilsundheia	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063336)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063336)	Stor verdi	Naturbeitemark	Meget god (5 - 20m)	Kilsund	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063335)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063335)	Stor verdi	Naturbeitemark	Meget god (5 - 20m)	Hellavegen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063337)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063337)
Verdi	Naturtype	Nøyaktighetsklasse	Navn	Faktaark	Faktaark lokalitet																											
Middels verdi	Rikt strandberg	Særs god (0 - 5m)	Helleheiene N	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-BN00079790)	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=BN00079790)																											
Stor verdi	Boreal hei	Meget god (5 - 20m)	Kilsundheia	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063336)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063336)																											
Stor verdi	Naturbeitemark	Meget god (5 - 20m)	Kilsund	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063335)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063335)																											
Stor verdi	Naturbeitemark	Meget god (5 - 20m)	Hellavegen	Link (https://faktaark.naturbase.no/?id=VKU-NINFP2110063337)	Link (https://faktaark.miljodirektoratet.no/naturtyper?id=NINFP2110063337)																											
Klimagassutslipp	Ingen/Ubetydelig konsekvens	Ikke relevant																														
Landskap	Positiv konsekvens eller nytte: Områdets landskap bør ivaretas og unngås nedbygg	Terrenget er eksponert småkupert kystslettelandskap med betydelig høyere terreng i bakkant. Det er mye svaberg i dagen.																														



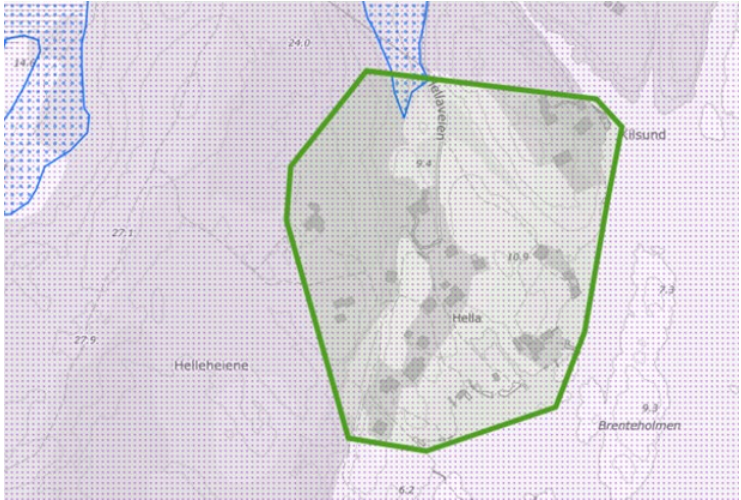
	<i>i større grad. Samtidig er det et boligområde der det er og vil være behov for å gjøre tilpasninger på eiendommen.</i> <i>Ved de avbøtende tiltak som forslås inn i delområdet vurderes samlet konsekvens derfor som positiv i forhold til landskap:</i> <i>Bruk av bestemmelser for å sikre at landskapet ivaretas og for å unngå terrenginngrep.</i> <i>Legger inn hensynssone H550_1 Landskap</i>	
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Gangveg i nordre del av området, ellers veiløst.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens:</i> Endringen vil trolig i liten grad påvirke de to kulturminnene. Vernet bygningene får ved å stå på SEFRAK-listen er tilstrekkelig for å sikre de som kulturverdier.	Det er to bygninger innenfor området (i hovedsak eldre enn år 1900) som er registrert som kulturminne i SEFRAK-registeret, men som ikke er freda etter Kulturminnelova.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Endringen vil ikke ha noen påvirkning.
Folkehelse/ Friluftsliv	Endringen kan bidra til nedbygging av strandsonen og dermed gjøre den	Sjøområdene i skjærgården i Tvedestrand har områdeverdi svært viktig friluftsområde. Ingen tilrettelegging innenfor området. Øyas interne veinett er mye brukt som turveier. Naturlig sandstrand i syd.



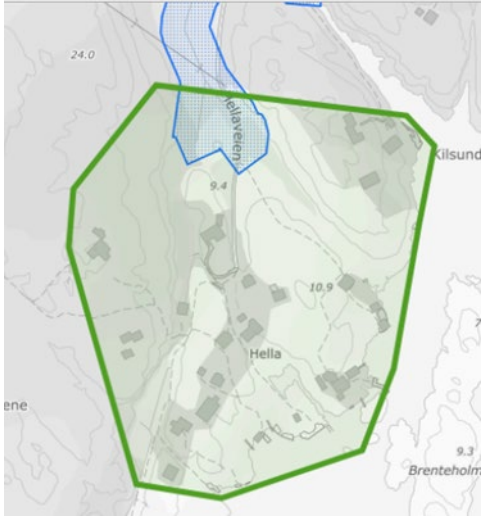
	mindre tilgjengelig for allmennheten. Det bør derfor vurderes å sette inn avbøtende tiltak: Avbøtende tiltak: Bruk av bestemmelser for å hindre større nedbygging og for å sikre fri gjennomgang for allmennheten.	Endringen kan bidra til en ytterligere nedbygging av strandsonen og med dette hindre allmenn ferdsel langs vannkanten.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ingen påvirkning.
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er kommunal infrastruktur i området, vann- og avløp. Privat adkomstvei Endringen vil ikke ha noen påvirkning.
Mineralressurser	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Det er et ønske om videre bosetting på Sandøya. Endringen gjør det enklere å tilpasse eksisterende boligområder til dagens bruk og behov.	Tiltak som fremmer utvikling av eksisterende eiendommer, kan være positivt for befolkningsutvikling på øya.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen vann eller vassdrag i området. Det vil derfor ikke ha noen påvirkning.

100m-beltet	Ytterligere nedbygging av strandsonen bør unngås. Avbøtende tiltak: Det bør settes strenge bestemmelser som gir kommunen gode muligheter for å begrense og styre eventuelle tiltak innenfor 100-m fra vannkanten.	 Store deler av området er innenfor 100-m beltet. Tvedestrand kommune er utsatt for press på slike områder. Flytting av byggegrensen vil kunne bidra til mer nedbygging og privatisering av strandsonen.
Arealstrategi/planprogram	<i>Positiv kosekvens eller nytte:</i> Det er et ønske om boligbebyggelse på Sandøya, å tilrettelegge for båtplasser vil være nødvendig for dette. Å flytte byggegrensen vil gjøre det enklere å tilpasse boligeiendommer til dagens bruk og behov.	Planene legger til grunn et ønske om å legge til rette for boligbebyggelse og bosetting.
Statlige og regionale føringer	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Endringen vil kunne bidra til ytterligere nedbygging av strandsonen. Det bør derfor vurderes å	Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen tilsier at man skal utvide eksisterende bebyggelse vekk fra sjøen. Videre legger både nasjonale og regionale retningslinjer til grunn at strandsonen ikke skal ytterligere nedbygges og privatiseres.

	inkludere lignende avbøtende tiltak som ble foreslått for å bevare 100m-beltet.	
--	---	--

ROS-analyse		
Forurensing		
Klimatilpasning	Avbøtende tiltak: Krav krav til høyda på innvendig gulv i bestemmelser	havnivåstigning
Naturrisiko	Noe	kartet viser kartleggingsområde for kvikkleire iht. NVE (rødt) og aktsomhetssone for kvikkleire (blått)  Det blå området viser aktsomhetsområde for flom.

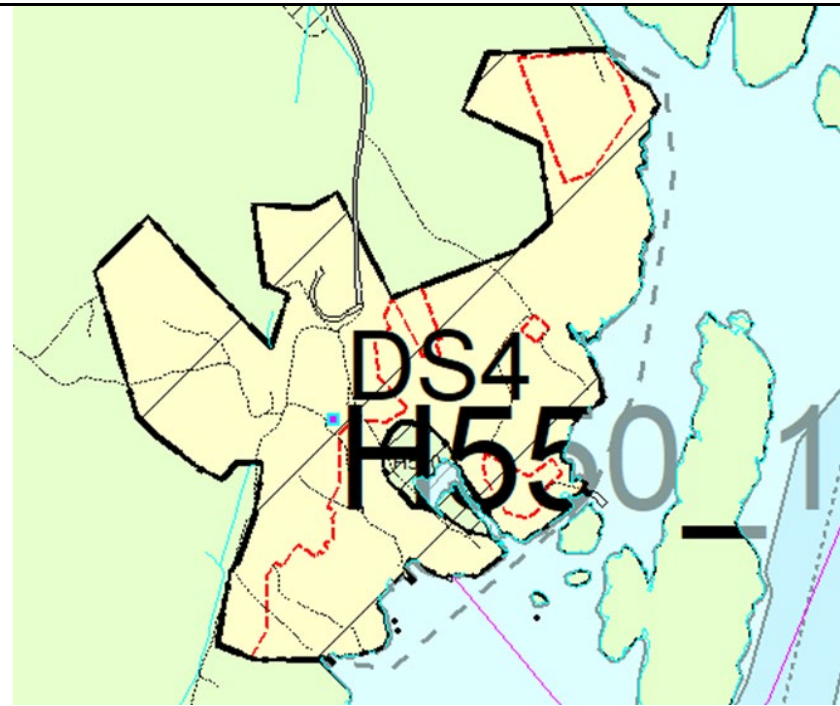


		
		Marin leire: stort sett fraværende
Samfunnsikkerhet og beredskap		Sandøya har ingen egen ambulanse stasjon eller brannstasjon. Det er likevel i kommunens beredskapsplan beskrevet hvordan uønskede hendelser, slik som masse evakuering skal skje.

Anbefaling	
Samlet vurdering	Byggegrensen er i stor grad samme som eksisterende. Det er lagt byggegrense rundt eksisterende bygninger i planen. De er lagt på en slik måte at ubebygde natur bevarer. Avbøtende tiltak: - Revidere bestemmelser for området - Oppdatere kommuneplanens bestemmelser i forhold til forskrift for Raet-nasjonalpark Bestemmelsene bør være strenge og klare bestemmelser som i liten grad åpner for skjønn og i større grad er såkalte "skal" bestemmelser for å sikre kommunen gode virkemidler for å unngå nedbygging og privatisering av strandsonen samt bevaring av eksisterende landskap.

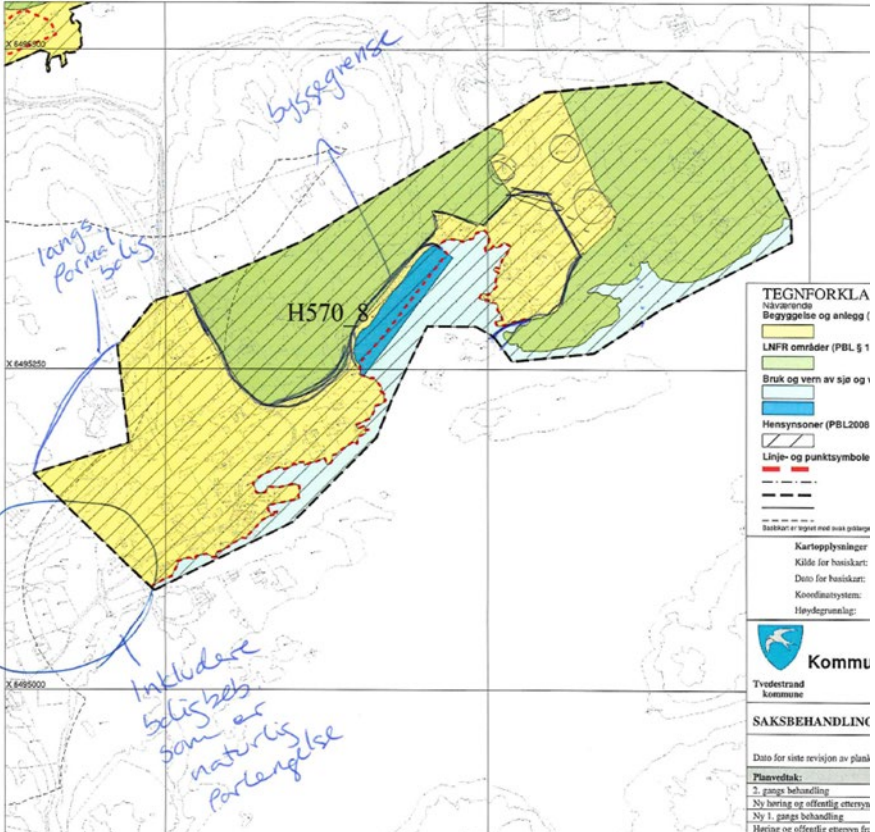


Kommunedirektørens
anbefaling



Politisk behandling

Delområde 5 - Klåholmen

Dagens arealbruk	Bolig/LNF
Foreslått formål	Det foreslås og endre avgrensningen på det nye delområdet DS5. Områder regulert til LNFR foreslås å tas ut av delplanområdet. Det foreslås å utvides mot boligområder i sør-vest som ligger i en naturlig tilknytning til delområdet. Endringen innebærer ingen endring i arealformål. Nordøst i planområdet er det 3 fritidseiendommer som tas ut, og legges om til LNF slik som tilgrensende eiendommer. (dette er tema for denne vurderingen)
Areal (daa)	94,6dd
Kartutsnitt	

Vurdering av konsekvenser		
Havbruk	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen har ingen betydning for bruk av havet.	Eiendommene berører ikke havområder.
Landbruk	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil ikke påvirke landbruk.	Eiendommene som omfattes av arealendringen ligger inntill LNFR-området. Det er ikke registrert dyrket mark i området.



Naturmangfold	Positiv konsekvens eller nytte: Omgjøring til LNFR sikrer strengere forvaltning av naturmangfoldet.	Området er kartlagt etter Natur i Norge (NIN)-systemet, som gir en detaljert beskrivelse av naturtyper og økologiske forhold. Kartleggingen har avdekket tilstedeværelse av flere arter med stor og særlig stor forvaltningsinteresse, noe som understreker områdets betydning for biologisk mangfold og behovet for målrettet forvaltning. <u>Arter med særlig stor forvaltningsinteresse:</u> Disse artene er prioritert i forvaltningen grunnet truet status, tilbakegang eller viktige økologiske funksjoner: <i>Ærfugl, makrellterne, krykkje</i> – sjøfugler som er sårbare for forstyrrelser og endringer i næringsgrunnlaget. <i>Dvergspett, gråspett, grønnfink</i> – indikatorarter for artsrik skog og kantsoner. <i>Fiskemåke, gråmåke</i> – arter som påvirkes av urbanisering og endringer i kystmiljø. Hønehauk, vandrefalk – rovfugler som krever store, sammenhengende leveområder og er sensitive for menneskelig aktivitet. <u>Arter med stor forvaltningsinteresse:</u> Disse artene har også betydning for økosystemene og overvåkes for å sikre bærekraftig utvikling: <i>Blåhodefly og krabbekløver</i> – representerer artsmangfold blant insekter og planter, ofte knyttet til spesifikke naturtyper.
---------------	---	---



		<i>Lerkefalk, storskarv, taksvale, tjeld – fuglearter med varierende habitatkrav, noen knyttet til kyst, andre til kulturlandskap og bygninger.</i> Naturtyper på land: <i>Rikt strandberg Boreal hei Naturbeitemark Slåttemark</i>
Klimagassutslipp	Ingen/Ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Positiv konsekvens eller nytte: Endringen bidrar til bedre og enklere bevaring av eksisterende landskap.	Området er preget av svaberg og spredt skog.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Det er ikke biltrafikk på Sandøya. Endringen medfører ingen endring i dette.	Det er ingen biltrafikk på Sandøya.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens: Ingen av de berørte eiendommene har SEFRAK-registrerte hus.	Ingen av de berørte eiendommene har SEFRAK-registrerte hus.
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens Endringen medfører ingen endring av arealbruken.	
Folkehelse/ Friluftsliv	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen medfører ingen endring av arealbruken.	
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ubetydelig konsekvens:	
Mineralressurser	Ingen/ubetydelig konsekvens	

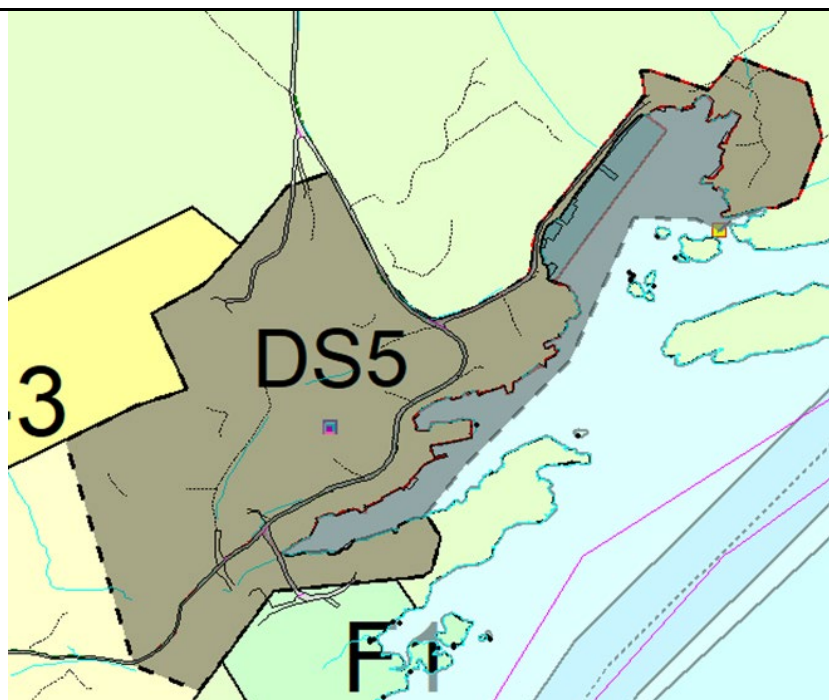


Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Ingen/ubetydelig konsekvens:	
Vann og vassdrag	Ingen/ubetydelig konsekvens	
100m-beltet	Positiv konsekvens eller nytte: Endringen bidrar til å bygge opp under intensjonen bak 100m- beltet.	Eiendommene som legges om til LNFR er delvis innenfor 100m-beltet.
Arealstrategi	Positiv konsekvens eller nytte: Endringen understreker intensjonen av 100-m- beltet.	LNFR-formålet bygger opp under vern av 100m- beltet.
Statlige og regionale føringer	Positiv konsekvens eller nytte: Endring fra boligformål til LNFR er i tråd med statlige føringer.	LNFR-formålet bygger opp under vern av 100m- beltet.
ROS-analyse		
Forurensing		
Klimatilpasning		
Naturrisiko		

Anbefaling	
Samlet vurdering	Justeringene av delområdet er en forbedring av dagens begrensning. Det vil ikke ha noe betydning for et større LNF område og ligge innenfor delområdet. Avgrensningen som er satt med hensyn på eksisterende eiendommer som naturlig grenser til området, og bør tas inn og behandles under samme forutsetninger og bestemmelser som resten. Det vurderes at endringen vil bli til det bedre ved at eiendommer som er sammenlignbare, herunder ligger i 100- meters beltet og i samme område ligger i samme plan.

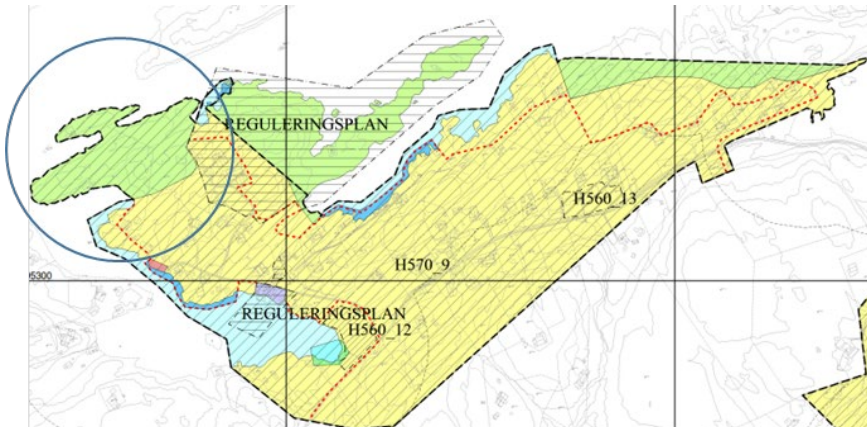
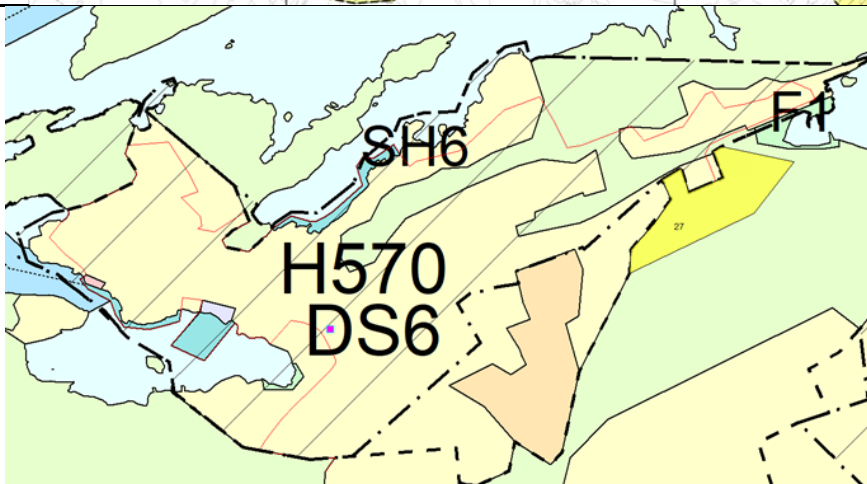


Kommunedirektørens
anbefaling

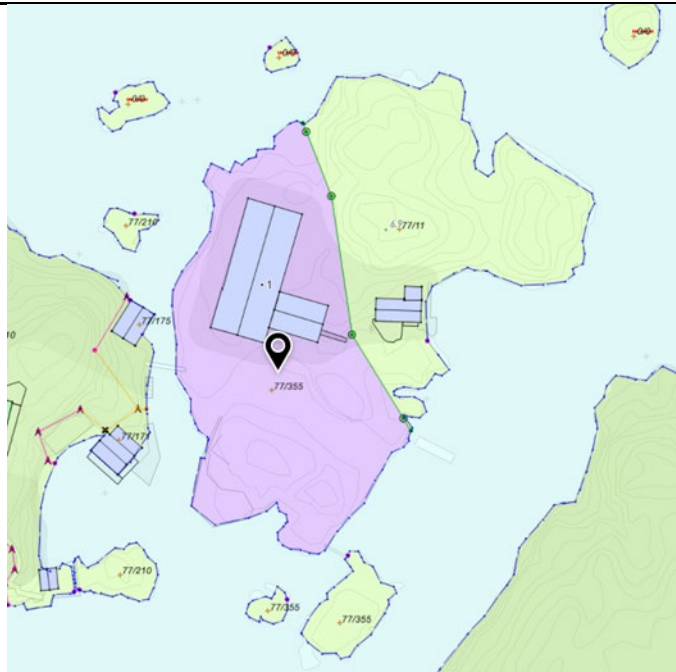


Politisk behandling

3.6 Delområde 6 – Basteberg - INGEN REEL ENDRING, TRENGER IKKE KU

Innspills nr:	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune v/kommunedirektøren
Gnr/Bnr (Grunneier)	78/xx
Dagens arealbruk	LNF, bolig
Foreslått formål	Som eksisterende. Delområdet foreslås innskrenket ved at Holme vest for planområdet som i dag ligger som LNF formål tas ut. Områder med gjeldende reguleringsplan tas ut.
Areal eksisterende delplan (daa)	218,2dd
Areal nytt delområde	200,5 dd
Kartutsnitt	
Ny avgrensning:	

Delområde 7 Saulekilen

Innspills nr:	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune v/kommunedirektøren
Dagens arealbruk	Næringsvirksomhet
Foreslått formål	Boligbebyggelse
Areal eksisterende delplan (daa)	XXX
Areal nytt delområde	200,5 dd
Kartutsnitt	

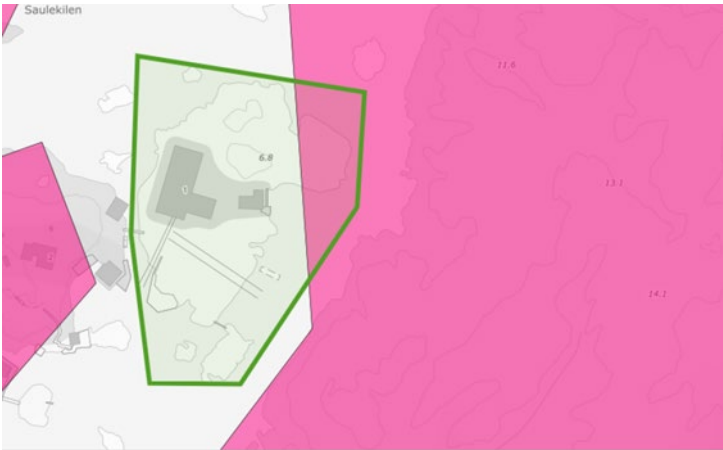
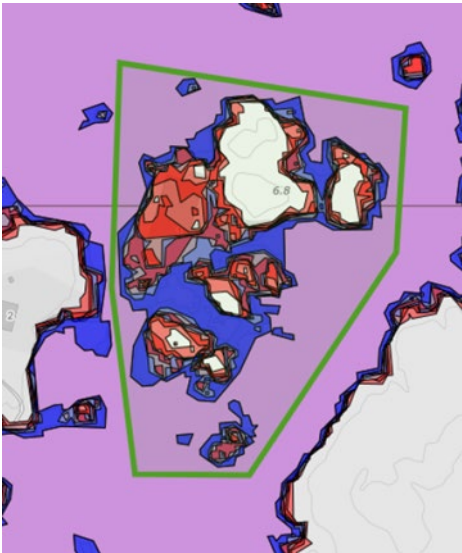
Vurdering av konsekvenser		
Havbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Området ligger ikke i direkte tilknytning til akvakulturlokaliteter eller marine naturtyper.
Landbruk	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens:</i> Det er ingen landbruksarealer på øya.	Det er ingen landbruksarealer på øya.
Naturmangfold	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Mulighet for boligbebyggelse vil kunne påvirke registrerte arter. Det er likevel liten risiko	Taksvale – art av stor forvaltningsinteresse. Fredet art i henhold til naturmangfoldloven.



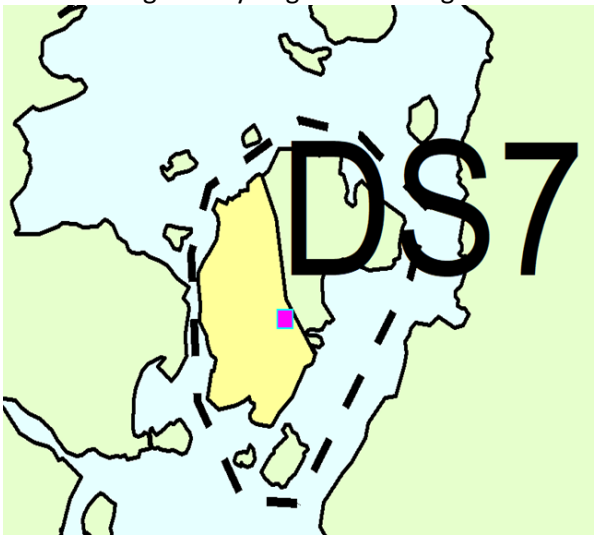
	for større negativ påvirkning.	
Klimagassutslipp	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i> Mulige utslipp som følge av endringen anses som liten til ubetydelig.	Endringen vil ikke medføre økt bilbruk. Bygging av ny bolig vil medføre noe utslipp.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen biler på Sandøya.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen registrerte kulturmiljøer eller kulturminner i området.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i>	Det er en liten øy med plass til få boliger. Det vil derfor være lite relevant å vurdere
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Området fremstår som et forlatt verksted med bygninger og rester av infrastruktur etter båtbyggeriet. Det er ingen turstier eller annen infrastruktur for friluftsliv.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Bygget ikke tilkoblet kommunalt vann og avløp, men det er eksisterende ledninger i nærheten
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i>	Øya er bilfri, det er kun brygger for bruk av båt.
Mineralressurser	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Ingen relevante registreringer.	Det er ingen relevante registreringer
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Det er i tråd med ønsket om fast bosetting på Sandøya	Endringen muliggjør bolig på sandøya.
Vann og vassdrag	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Det er ingen vann eller vassdrag på øya.
100m-beltet	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Ny bebyggelse vil kunne erstatte eksisterende bebyggelse og med dette ikke øke graden av nedbygging.	Det står i dag en eldre bygning brukt til båtbyggeri av lav kvalitet på området. Bygget et stort og opptar store deler av området som foreslås avsatt til bolig. Øya har også mye rester av infrastruktur etter båtbyggeriet, slik som båtslipper.



	Utvikling av bolig på øya vil også medføre en opprydding av rester fra båtbyggeri-perioden. Det bør settes avbøtende tiltak i form av plankrav.	
Arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> <i>Endringen bidrar til å nå målsetting om flere fastboende på Sandøya.</i>	Det er et uttalt ønske om flere boliger på sandøya. Saulekilen er allerede nedbygd og egner seg på den måten til bolig.
Statlige og regionale føringer	<i>Stor negativ konsekvens:</i> Potensiale for utbygging på området er begrenset og vil mest sannsynlig resultere i kun en bolig. Det er derfor relativt lite effektivt. Opprydding av rester fra båtbyggeriet samt ny bebyggelse vil kunne gjøre at området fremstår mer tilgjengelig for allmennheten.	Nasjonale retningslinjer til differensiert forvaltning av strandsonen legger til grunn: Ny vesentlig utbygging til bolig anses å ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn og krever reguleringsplan. I pressområder skal kravet til reguleringsplan tolkes strengt. Arealer til bolig bør prioriteres foran arealer til fritidsboliger. Eksisterende bebyggelse på området bidrar til at øya fremstår som privatisert og med liten nytte/glede for allmennheten.

Forurensing	 Tegnforklaring Radon aktsomhetsområde Høy ie som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og målinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine
Klimatilpasning	
Naturreisiko	

Anbefaling	
Samlet vurdering	Holmen er bebygd med næringsbygg fra tidligere næringsdrift, sjøbu og brygger. Etablering av bolig slik formålsendringen vil kunne medføre vil ikke bidra til økt privatisering eller nedbygging av øya sammenlignet med dagens situasjon. Det vil kunne føre til en opprydding av øya. Det er alltid negativt å avsette nye boligområder i strandsonen, men dette enkelte tilfellet vurderes til å ha begrenset med skadevirkninger ettersom det vil medføre liten realitetsendring fra dagens situasjon. Avbøtende tiltak: Plankrav vil sørge for å sikre videre konsekvensutredning samt gi mulighet for å sette krav til tilpasning og andre relevante temaer.
Kommunedirektøren s anbefaling	Det anbefales og endre næringsformålet til boligformål, da driften er lagt ned. Det er gitt signaler politisk tidligere at plassen kan benyttes til bolig

	formål i fremtiden, men at det tas gjennom en reguleringsprosess for å ivareta viktige hensyn og medvirkning. 
Politisk behandling	

Sammenstilling

Samlet konsekvensutredning av planen (tekstversjon av tabellen som går innom viktige tema, kanskje de som er nevnt i starten, se om det er nødvendig eller overflødig)

Oppsummering av konsekvensutredning – Sandøya

Delområde	Foreslåtte endringer	Konsekvenser	Anbefalinger
KDP19 – Hauketangen	Justering av byggegrense, utvidelse til småbåthavn	Negativ for naturmangfold og kulturmiljø; positiv for bosetting og infrastruktur	Forbud mot tiltak i sjøbunn; videreføring av hensynssoner
KDP20 – Kilen	Utvidelse av planområde; endring av formål på bebygde eiendommer	Noe negativt for naturmangfold Positivt for bosetting og samferdsel	Begrensning av inngrep i sjøbunn; hensynssoner videreføres
KDP21 – Haven	Utvidelse av planområdet	Ubetydelig konsekvens	Gjennomføres for likebehandling; ingen endring i formål
KDP22 – Hella	Flytting av byggegrense;	Positivt for landskap og tettstedsutvikling;	Strengt bestemmelser for å hindre nedbygging



	endring av bestemmelser	risiko for nedbygging av strandsonen	
KDP23 – Klåholmen	Endring av avgrensning; justering av byggegrense	Ubetydelig for de fleste tema; registreringer av arter	Ikke spesifiserte tiltak
KDP24 – Basteberg	Ingen reell endring	Ikke konsekvensutredet	Ingen tiltak nødvendig
KDP25 – Saulekilen (nytt område)	Endring fra næring til bolig	Positiv for opprydding og bosetting; begrenset utbygging	Plankrav; kontrollert utvikling

Badeplasser

Badeplassene på Sandøya som er spilt inn av Sandøya vel faller noe utenfor avgrensningsområdene kommunen har konsekvensutredet.

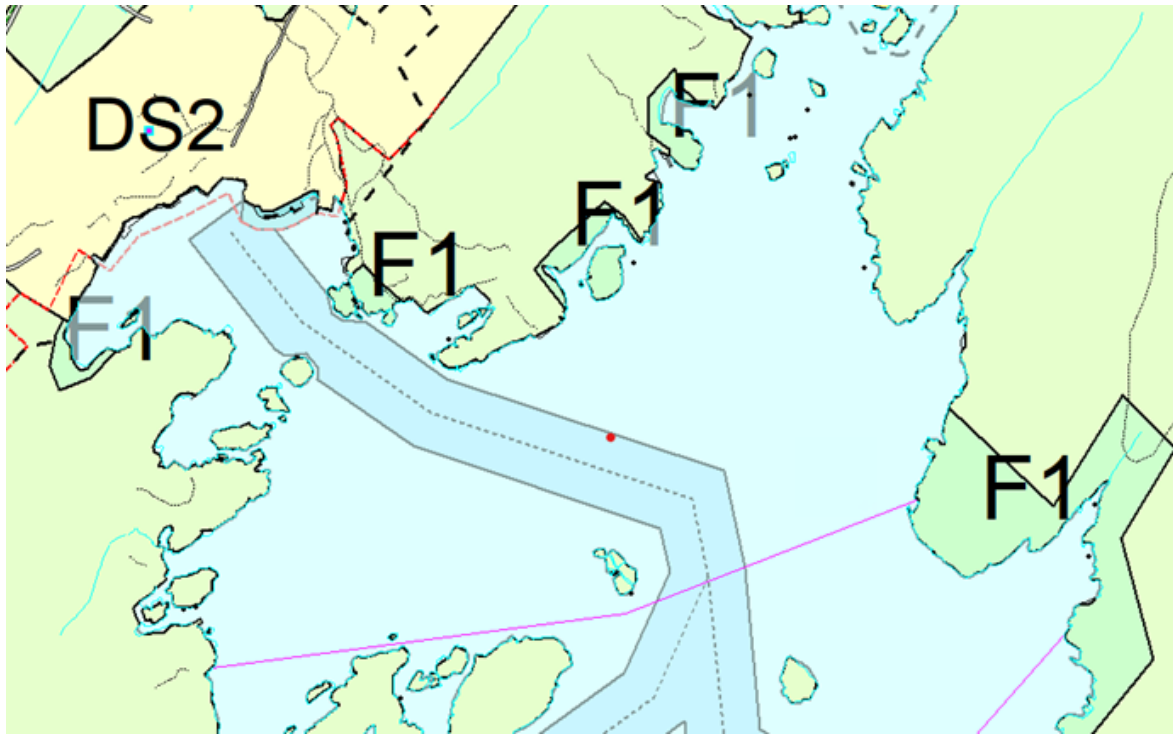
Innspillet gjelder for flere steder og det har blitt lagt inn en oversikt over plassene i kartet (hvordan – helt konkret, juridisk virkning)

Sandøy Vel har definert 6 områder som i generasjoner har vært brukt av allmennheten til bading og friluftsliv, se vedlagte kart. Vi ber om at det i kommuneplanen tas skritt slik at disse områdene, og adkomsten til dem, blir sikret for framtiden.

- a. Sølvtippa
- b. Marensbukt og Paradisbukta
- c. Sandvika
- d. Ingersbukter
- e. Dalsland

Det anses allikevel som viktig innspill, og det er lagt inn formål F1 på eksisterende badeplasser på øya. Det vil i praksis ikke endre bruk av området da de i kommuneplan fra 2017 var lagt i LNF formål. Endringen vil kun tydeliggjøre plassering på badeplassene.

Endringen har ingen reel effekt på arealbruken og er derfor ikke konsekvensutredet.





Tvedestrand Sentrum og omegn

Innspill nr: 3	
Forslagsstiller	Øyvind Fossdal
Gnr/Bnr (Grunneier)	89/1
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	90
Kartutsnitt	
Forslag:	Området foreslås ikke videre i planen.
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Det er ikke konflikter med drifta på gården.
Landskap	Noe negativ konsekvens, området er ganske bratt og eksponert. Det vil likevel ligge til rette for boliger på	Småkuppert kystslettelandskap – skogkledd kulle. Området er stedvis bratt.



	toppen, med god utsikt.	
Naturmangfold	Middels negativ konsekvens Da det er registrert huleeiker innad i forslaget må disse ivaretas i en eventuell reguleringsplan.	Det er reigstrert huleeiker innad i området, sammen med gammel fattig edellauskog. Andre arter som også ble funnet under kartlegging var Furustokkjuk.
Klimagassutslipp	Middels negativ konsekvens	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	Middels negativ konsekvens.	Forslag til tiltak ligger ca 1 km ifra nærmeste busstopp. Det er ikke etablert gang- og sykkelveg i området, som gjør at man må gå i vegbanen for å komme til nærmeste busstopp. Hovedvegen er i dårlig stand, og på sommeren er det svært mye trafikk noe som gjør fremkommeligheten for myke trafikanter trafikk farlig.
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
Barn og unges oppvekst-vilkår	Middels negativ konsekvens	Barn må busses til skolen for å komme seg dit, det er fotballbane ved gamle dypvåg skole som kan benyttes til fritidsaktiviteter. Området er også trafikkfarlig, med bakgrunn i beskrivelsen fra punktet om trafikk sikkerhet.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Området grenser nært til gode turområder, og kyststien.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området har tilgang både til avløp, og drikkevann, det er ikke tilstrekkelig med brannvann.
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ	Området har ikke utbygd vegadkomst til området i dag, for å få tilgang til området må man gå via eksisterende gårdsbruk. Området er bratt, og det er utfordrende og etablere en tilfredstillende adkomst.



Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Forslag til tiltak bygger opp om Dypvåg som en grend i Tvedestrand.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Noe negativ konsekvens. Ved regulering skal tjernet ivaretas, og det må ikke forringe vannkvaliteten.	Det er et tjern ved forslag til tiltak. Forslag til tiltak er også omfattet av verneplan for vassdrag – gjeving vassdraget.
Arealstrategi	Positiv nytte	Forslag til tiltak bygger opp om Tvedestrand kommunes arealstrategi om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte	Forslag til tiltak er i henhold statlige planretningslinjer om utvikling i tettsteder.

ROS-analyse

Forurensing		Ingen registrerte forurensingskilder
Klimatilpasning		Ingen risiko for flom
Naturreisiko		Området kan være skredutsatt på de bratteste plassene. Dette burde undersøkes i reguleringsplan.
Samfunnssikkerhet og beredskap		Det er lang kjøreveg for ambulanse, brann og politi.

Anbefaling

Samlet vurdering		Området ligger flott til i terrenget, men andre samfunnsmessige forhold gjør at det er utfordrende, og ikke egner seg for utbygging. Spesielt med tanke på hovedferdselåren inn. Området ligger langt unna fra kommunale tjenester.
Kommunedirektørens anbefaling		Slik kommunedirektøren vurderer det, er det mange ting som tiltaler for at området ikke bør bygges ut. En av dem er trafiksikkerheten, og vegen ut til området.



		På bakgrunn av funnene i konsekvensutredningen tar ikke kommunedirektøren området videre.
Politisk behandling		

Innspills nr:

Innspill nr:	Ytterhei
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	58/4, 59/10, 59/9 og 59/1
Dagens arealbruk	NÆ
Foreslått formål	FTU
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	
Forslag:	Samme som forslag

Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		



Landbruk	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området berører ikke dyrket mark.
Landskap	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Deler av området er eksponert, og bebyggelsen i disse områdene må tilpasses til dette.	Vestre del av Ytterhei er eksponert mot omkringliggende områder, og her må man legge inn begrensninger i reguleringsplan. For øvrig ligger området slik at det er gode muligheter for et godt tilpasset boligfelt.
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området er NiN-kartlagt. Det er ikke funnet verdifulle naturtyper innenfor planområdet.
Klimagassutslipp	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Endringen vil føre til nedbygging av ubebygde arealer.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Det må sikres trygg og god adkomst helt frem til feltet.	Området ligger sentrumsnært i tilknytning til områder som er godt utbygd med fortau. En større utbygging vil kreve noe tilpasning av eksisterende infrastruktur. Reguleringsplanen må avklare om man går inn i området fra platået ved Grisen kjøpesenter eller Rema 1000.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Ubetydelig endring.	Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø innenfor planområdet.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> forslag til tiltak vil tilføre fleire sentrumsnære boliger, med kort avstand til skolen vil dette være positivt for barn- og unge. Det er flere idretts- og tur områder i nærheten.	Området ligger 2-2,5 km fra barneskolen og tilhørende kulturskole med mer. Området ligger også ca 2,0-2,5 km å gå fra idrettsanleggene på Mjåvann. Feltet vil bli så stort at det vil bli krav til egne nærmiljøanlegg.
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Forslag til tiltak vil kunne forsterke folkehelsa via turvegnett, og generelt fremme aktiv transport i området, og ned mot sentrum.	Området ligger tett på turstinettet som går til Øksenåsen med mer.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> det ligger godt til rette både for å få brannvann dekning på 20 l/s og god overvannshåndtering i området.	Området ligger tett på kommunale tjenester, og det er god infrastruktur frem mot feltet. Det er tilgjengelig kommunal VA.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Det er et godt vegnett når man kommer ut på fylkesveien. Feltet vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.	Området ligger 400-600 meter fra kollektivaksen gjennom byen hvor det går busser til Risør og Arendal jevnlig. Området vil legge til rette for økt bruk av buss.
Mineralressurser	Ikke relevant	Det er ingen kjente mineralressurser i området
Tettsteds- utvikling/	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Tiltaket bygger opp under Tvedestrand sentrum	Boligområdet vil styrke sentrum betydelig. Feltet vil passe fint for et



befolknings- utvikling/ struktur		varierte boliger for varierende grupper.
Vann og vassdrag	Ikke relevant	Planområdet har ingen vannstrenger med helårs vannføring. Det er derfor ingen konflikter.
100m-beltet	Ikke relevant	Uaktuelt.
Arealstrategi	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Tiltak står i tråd med ATP sine målsetninger om og hovedsakelig fortette i sentrum.	Tiltaket er i tråd med kommunens arealstrategier.
Statlige og regionale føringer	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Tiltaket er i tråd med overordnede føringer om å bygge tett på sentrum langs kollektivakser.	Tiltaket er i tråd med statlige og regionale føringer.

ROS-analyse

Forurensing	Ubetydelig konsekvens.	Tiltaket vil ikke medføre virkninger som vil forurense. Det vil ikke være problemer med luftforurensing eller støy.
Klimatilpasning	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Flere harde flater vil være en utfordring for vannhåndtering i området. Det meste av planområdet vil dreneres mot Rema 1000 som går videre mot Tjenna. Her vil det kunne lages overvannsløsninger mot Tjenna relativt enkelt. I Tjenna er det nylig økt kapasiteten ut av Tjenna. Vannet som ikke går mot Tjenna vil ende i Søsterdalen. Her går vannløpene mye i naturlig terreng som vil ha en forsinkende effekt på eventuelle flommer. Litt av nedbørsfeltet vil også gå mot Bukkebladkjerret i naturlig terreng. Dette vil være så begrenset at det i liten grad vil ha effekt. Avbøtende tiltak: Det må sikres at det gjøres tiltak for å begrense harde flater. Det må stilles krav til detaljerte overvannsløsninger i planarbeidet.	Etablering av boliger vil medføre mange harde flater som gir raskere avrenning. Det er mulighet for etablering av løsninger for vannhåndtering i tilknytning til eksisterende infrastruktur for VA.



Naturreisiko	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Det kan være noen områder som er utsatt for steinsprang. Dette må løses i reguleringsplanen. Det skal vurderes aktsomhetsområde for snøskred i reguleringsplan.	Området er ikke utsatt for flom. Et lite område er vist som aktsomhetsområde for steinsprang. Dette må hensyntas i reguleringsplan. Det er registrert fareområder for snøskred, men erfaringsmessig har Tvedestrand kommune lite problemer med dette på grunn av vegetasjon og vintre som gir snø uten fare for snøskred.
--------------	---	--

Anbefaling		
Samlet vurdering	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Området er godt egnet for boligbygging med mange positive effekter for sentrum. Den største utfordringen er å få frem en veiløsning med gode forhold for myke trafikanter.	
Kommunedirektørens anbefaling	Kommunedirektøren anbefaler at området tas inn i kommuneplanen.	
Politisk behandling		

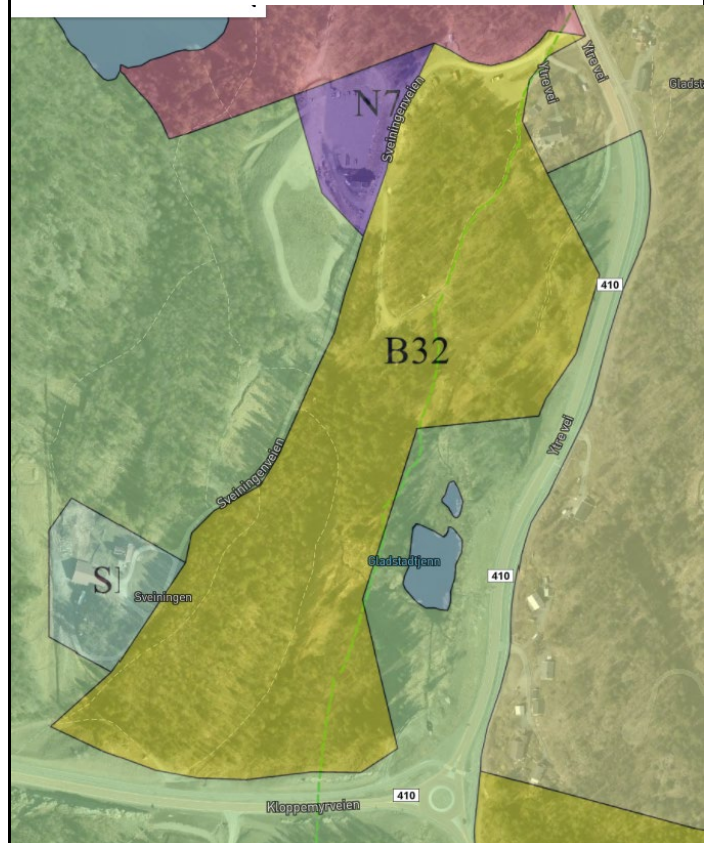
Innspill nr: X	Sveiningen
Forslagsstiller	Tvedestrand Kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	32/3 og 32/38
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig og Næring
Areal (daa)	95 daa bolig, 14 daa Bobil/Camping



Forslag:



Foreslått inn i planen:



Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		
Landbruk	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Tiltaket berører marginale jordbruksområder som er dårlig arrondert.
Landskap	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Det aktuelle området ligger i et småkuppert område med nærhet til Fv i sør og øst. Terrenget er stedvis preget av markerte daler som bør ivaretas i en reguleringsplan. Gladstadjenn vil være et naturlig friområde i tilknytning til feltet.
Naturmangfold	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Området er NiN-kartlagt. Det er ikke registrert spesielle naturverdier innenfor planområdet. Det er registrert et asketre som kan ivaretas gjennom reguleringsplanen.
Klimagassutslipp	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i>	Det er gang og sykkelveg i sør og øst langs sykkelvegen. Det er derfor gode løsninger for myke trafikanter som skal mot sentrum



	Området har etablert gang- og sykkelveg i nærheten. Adkomsten til området må lages på nytt men dette er mulig å få til i en reguleringsplan.	eller Grenstøl. Feltet grenser inntil Tvedstrand idrettspark, og det er ca 2,5 km til sentrum.
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke aktuelt	Det er ingen registrerte kulturminner eller kulturmiljø.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Området ligger godt til rette både med gang- og sykkelveg til Tvedestrand barne- og ungdomsskole, og i nærhet til Idrettsparken. Det er turområder i nærheten, men ingen større lekeplasser. Dette burde løses via reguleringsplan.	Området ligger tett på Tvedestrand idrettspark og har trygg adkomst til barne- og ungdomsskole
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Utbyggelsen av området kan forringe turområdet. Som avbøtende tiltak burde det stilles krav til dette i en eventuell reguleringsplan.	Området ligger tett på turområder. Deler av det sørvestre området er registrert som del av viktig turområde. I dette området må turstier sikres gjennomgang ved en eventuell utbygging.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i>	Området ligger tett på sentrum med gode kommunale tjenester. Ved utbygging av Fv 410 ble det lagt klart stikk til vann og avløp for området.
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Positiv konsekvens eller nytte:</i> Det er et godt vegnett når man kommer ut på fylkesveien. Feltet vil styrke grunnlaget for kollektivtransport.	Området ligger 2,5 km fra sentrum med fortau og GS-veg til sentrum og Grenstøl. Avkjøring til området vil være fra Fylkesvei 410.
Mineralressurser	Ikke aktuelt	Det er ikke registrert mineralressurser i området.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Tiltaket bygger opp under ønsket utvikling i Tvedestrand sentrum	Feltet vil bygge opp under sentrum. Området egner seg for varierte boliger med nærhet til sentrum og kollektivaksen Arendal - Risør.



Vann og vassdrag	Gladstادتjenn vil være et positivt element for planområdet. Reguleringsplanen må vise flomfare og byggegrense mot vann.	Gladstادتjenn ligger i kanten av planområdet, og byggegrense mot vann må defineres endelig i reguleringsplan. Minimum høyde i forhold til flom må også defineres i plan.
100m-beltet	Ikke relevant	Ikke relevant
Arealstrategi	Positiv nytte Tiltaket er i tråd med ATP-planen	Utbyggingen er i tråd med arealstrategien
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte. Tiltaket er i tråd med overordnede føringer om å bygge tett på sentrum langs kollektivakser.	Tiltaket er i samsvar med statlige og regionale føringer og bygger opp om en målsetting om å styrke sentrum.

ROS-analyse

Forurensing		Det legges ikke opp til forurensende aktiviteter. Området er ikke utsatt for støy av betydning eller luftforurensing. Det forventes at området ikke har syredannende bergarter her med bakgrunn i prøver som er tatt ved utbygging av Fv 410 og Glastadheia.
Klimatilpasning	Det bør vurderes noen grep i planområdet for å redusere flomtopper i vassdraget	Avrenning fra området vil gå i naturlig terreng og ende i Mjåvann som har lite flomutfordringer. Avbøtende tiltak bør allikevel vurderes ved regulering for å kunne dempe flomtopper.
Naturrisiko	Hvis det blir aktuelt å bygge på områdene hvor det er fare for kvikkleire må dette avklares i forbindelse med reguleringsplanen.	Området ligger under marin grense, men hovedsakelig er det lite løsmasser over fjell, med liten fare for kvikkleire. I lavereliggende områder rundt Gladstادتjenn er det marin leire, og her er det et potensiale for kvikkleire. Det går et lite vassdrag gjennom området, men det er store høydeforskjeller som gjør at risikoen for flom enkelt kan unngås. Det er ikke registrert fareområder for steinsprang, skred eller lignende. Bobilparkeringen ligger på en stor løsmassefylling fra utbyggingen av den videregående skolen. Fyllingen består av forskjellige typer masser som er blandet sammen. Dette gjør at man ikke vil finne kvikkleire i fyllingen som er en risiko.

Anbefaling

Samlet vurdering		Området er sentralt plassert med gode løsninger for myke trafikanter mot sentrum og Grenstøl. Området ligger tett på kollektivaksen mellom Risør og Arendal. Ved utarbeidelse av reguleringsplan er det viktig at det legges vekt på å ta vare på det naturlige
------------------	--	---



		terrenget innenfor planområdet. Området har gode kvaliteter med idrettsparken, Glastadjenn og Mjåvann tett på, samt gode friluftsområder i nærheten. Bobilparkeringen ligger på et nylig anlagt løsmassedeponi, som nå fremstår som et «grått areal». Å bruke dette til en form for camping/ bobilområde vil være en god løsning.
Kommunedirektørens anbefaling		Området bør tas inn i kommuneplanen. Det stilles krav til avbøtende tiltak i bestemmelsene, i tråd med funnene i konsekvensutredningen.
Politisk behandling		

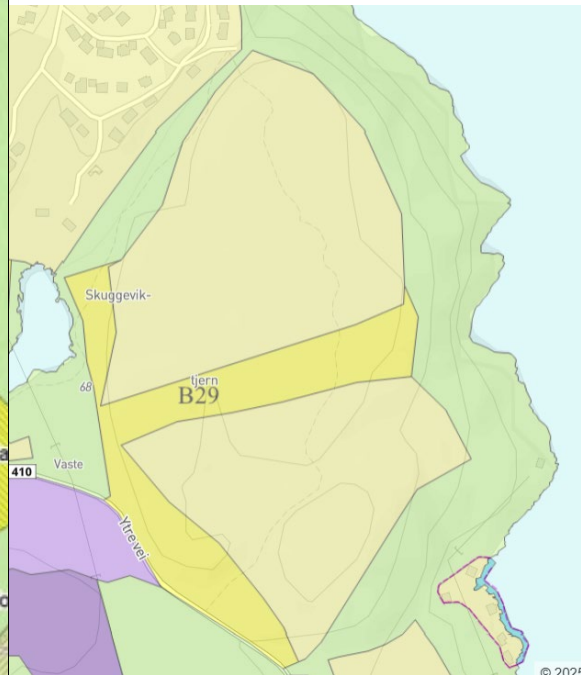
Innspills nr:

Innspill nr: X	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	31/64,31/27,5/4,5/2
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	19+73 daa
Kartutsnitt	

Forslag:



Foreslått inn i planen:



Vurdering av konsekvenser

Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser og landbruk	Ingen / ubetydelig konsekvens	Det er ikke registrert dyrkbar mark i området.
Landskap	Ingen / ubetydelig konsekvens	Området er småkuppert med høyder fra 30 moh til ca 100 moh.
Naturmangfold	Stor negativ konsekvens: Nedbygging av myr vil være en sterk forringelse av naturmangfoldet. Myrer har en stor funksjon i økosystemet, både for overvann, men også for dyr. Som avbøtende tiltak burde man fjerne myren fra forslag til tiltak, og ha en stor buffersone rundt for å ivareta myren.	Deler av området ligger en på dyp myr i henhold til ØK Kart og AR5. Klassifiseringen er gjort i 1969, men det er ikke tegn til at området er blitt bygd ned eller drenert tidligere. I dag er området skogkledd, og det virker ifra flyfoto som om det er hogst på området.



Klimagassutslipp	Stor negativ konsekvens: Endringen medfører relativt stor nedbygging av ubebygde arealer, noe som fører til utslipp både i byggeprosessen, tap av karbonlager over tid samt økt behov for transport.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	Noe negativ konsekvens	
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant / ingen registrerte	
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens. Området ligger langt unna Tvedestrand barneskole, noe som gjør at det blir vanskelig for barnene å gå til skolen. Ved en eventuell utbygging burde man se på mulighetene for å etablere en gang- og sykkelveg fra området til Glastad.	Området er i dag uutbygd, ved en eventuell etablering av tiltak må det opparbeides områder for barn- og unge. Det ligger et stykke unna Tvedestrand barne og ungdomskole, men svært nærme Tvedestrand videregående skole.
Folkehelse/ Friluftsliv/	Noe negativ konsekvens. Turstier burde bevares i en eventuell utbygging av området.	Det ligger umarkerte stier i området eventuell utbygging vil forringe disse.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv nytte, området ligger godt til rette for vann, avløp og brannvann.	Det er i dag kapasitet på vann og avløp i området. Denne ligger lett tilgjengelig, det er ikke problemer med å få etablert 20 l/s brannvann.
Infrastruktur/ samferdsel	Positiv nytte, Området ligger rett ved fylkesveg 410, ved eventuell utnyttelse av tiltak vil det å etablere gang- og sykkelveg være en positiv nytte for trafikksikkerheten, og aktiv transport.	Deler av området ligger i dag langs Fylkesveg 410, i sørøst er det forslag om utvidelse av allerede eksisterende bolig formål, for å kunne få til en mer helhetlig utvikling av området.
Mineralressurser	Ikke relevant	
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte, forslag til tiltak vil styrke opp om Tvedestrand sentrum, da området ligger relativt sentrum nært.	Området ligger sentrumsnært i ytterkanten av sentrumsperiferien, forslag til tiltak vil kunne tilføre Tvedestrand flere nye boliger i nærhet til sentrum.
Vann og vassdrag	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området ligger i nærheten av skuggeviktjern.



Arealstrategi / planprogram	Positiv nytte. Forslag til tiltak	Området er i tilknytning til allerede nedbygde boligområder. Å bygge videre på disse områdene vil være i tråd med ønske om flere boliger i nærhet til sentrum.
Statlige og regionale føringer	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Selv om området er i tilknytning til nedbygde områder, så vil det innebære store inngrep i ubebygd natur.	Det er ikke ønskelig å bebygge ubebygde områder.

ROS-analyse

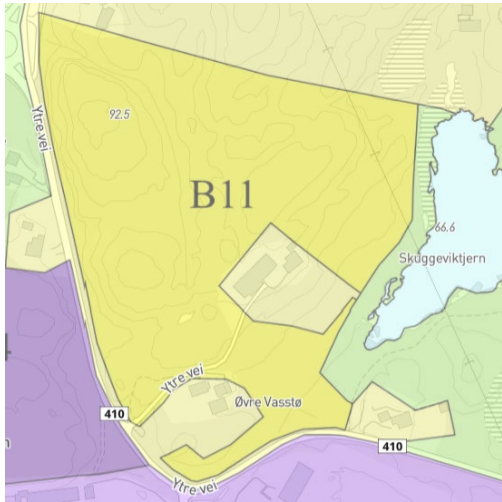
Forurensing		
Klimatilpasning		
Naturreisiko		I henhold til SCALGO live er ikke området særlig flomutsatt.
Samfunnsikkerhet og beredskap		

Anbefaling

Samlet vurdering		Området ligger sentrumsnært, i nærheten av videregående skoler, og allerede eksisterende boligområder. På grunn av den dype myren på området anbefales det at området snevres in for å unngå myren.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren tar med forslaget videre. Området snevres inn for å unngå myren.
Politisk behandling		

Innspill nr: 120	
Forslagsstiller	Rune Aarstad



Gnr/Bnr (Grunneier)	31/17
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	63
Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen:
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		
Landskap		Kuppert skogsområde.
Naturmangfold	<i>Stor negativ konsekvens:</i> Det burde stilles krav til avbøtende tiltak slik som at skogen skal bevares, og man legger inn en buffersone til myren.	Deler a v området ligger på gammel furuskog. Nedhogging av skogen vil være negativt for naturmangfoldet i området. Det er også registrert myr innenfor forslaget.



Klimagassutslipp	Stor negativ konsekvens: Endringen innebærer å gjøre om LNFR-område til bolig. Dette vil innebære både nedbygging av naturområder samt økning i transportbehov.	Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer. Området er ubebygget i dag.
Trafikksikkerhet	Noe negativ konsekvens, det er ikke etablert gang- og sykkelveg i området i dag. Det burde stilles krav til opparbeidelse av dette ved reguleringsplan.	Området grenser til fv 410, og vil få adkomst fra denne. Tett på Klappemyrveien og tilkobling til E18. Ca 3.5 km fra Lyngmyr gir gratis skoleskyss for 1.klassinger men ligger på grensen for høyere årstrinn. Det er ikke gang- og sykkelveg i området i dag. Dette burde bygges ut i forbindelse med en eventuell reguleringsplan.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens, det er ikke mange områder i dag	Ligger i forlengelsen av etablert boligfelt på Gladstadheia. Det tar ca 40min å gå til sentrum noe som tilsier at boligområdet hovedsaklig vil være bilbasert. 1,5 km fra ny videregående - ca. 20 min gangtid. Det er ingen umiddelbare lekeplasser i området.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte, forslag til tiltak vil gi muligheter for mye rekreasjon i området.	Forslag til tiltak ligger i nærhet til flotte turområder, i tillegg til aktivitetspark oppe med videregående skole.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv nytte, det er god kapasitet på veg, vann og avløp i området.	Området ligger i nærhet av kommunal vann og avløp, det ligger i nærhet til de andre kommunale tjenestene også, det er ca en 4 km avstand til Sentrum.
Infrastruktur/ samferdsel	Positiv nytte, det ligger infrastruktur hele vegen frem til forslag til tiltak. Det burde	Området er etablert med veg hele strekningen til Tvedestrand sentrum. Det må etableres en adkomst til området, men forholdene ligger til rette for dette.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte, forslag til tiltak ligger i nærhet til sentrum, og andre foreslått utbyggingsområder	Forslag til tiltak ligger i nærheten av allerede eksisterende bolig områder.



	i kommuneplanens arealdel.	
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Noe negativ konsekvens, det burde settes avbøtende tiltak om å trekke formålsgrensen lenger unna Skuggeviktjern.	Området ligger i nærhet til Skuggeviktjern, det burde ikke bygges inntil tjernet for å ivareta vannkvaliteten.
Arealstrategi	Positiv nytte, forslag til tiltak knytter opp om Tvedestrand kommunes arealstrategi om og fortette rundt sentrumsnære områder.	Tvedestrand kommunes arealstrategi ønsker å styrke opp om Tvedestrand sentrum, samtidig som man utnytter områder i nærheten av sentrum.
Statlige og regionale føringer	Noe negativ konsekvens, forslag til tiltak følger delvis opp om statlige planretningslinjer, og regionale planer.	Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet (2024), ønsker at man først utnytter allerede eksisterende arealer, og grå arealer før man tar i bruk nye, samtidig legger ATP planen opp en 70/30 utvikling.

ROS-analyse

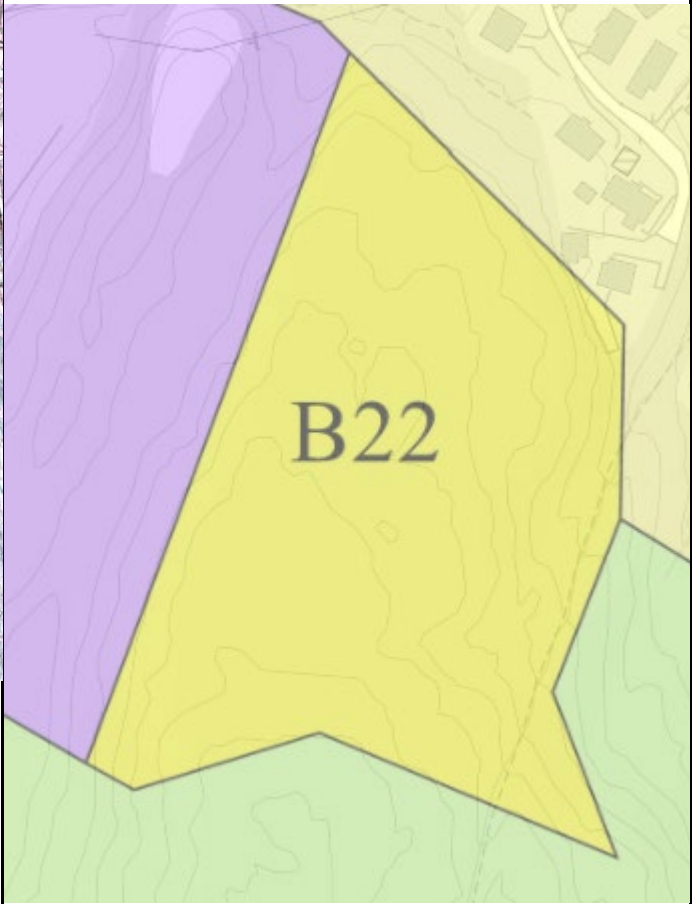
Forurensing		Forslag til tiltak ligger inntil eksisterende næringsområdet. Det er risiko for støy.
Klimatilpasning		Området ligger utenfor risiko for skred.
Naturreisiko		Deler av området er utsatt for flom helt sør i området mot ytre vei.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Området ligger i nærhet av Tvedestrand sentrum, brann, politi og ambulanse er innenfor relativt kort avstand.

Anbefaling

Samlet vurdering		Området ligger relativt sentrumsnært, og er i nærhet av VGS og eksisterende boligområder. Hvis området skal legges inn i kommuneplanens arealdel anbefales det å stille krav til gang og sykkelveg, plankrav og at området trekkes unna myra.
------------------	--	---



Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren tar innspillet til følge med følgende krav: 1. Formålsgrensen justeres. 2. Det stilles plankrav. 3. Det stilles krav til gang og sykkelveg i reguleringsplan.
Politisk behandling		

Innspills nr: 188	
Forslagsstiller	Goderstad eiendom AS
Gnr/Bnr (Grunneier)	30/142
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	B 66 (bolig)
Areal (daa)	70
Kartutsnitt	
Innspilt område:	Nytt forslag:
	



Vurdering av konsekvenser		
Havbruk		Ikke relevant
Landbruk	Noe negativ konsekvens utbygging av område vil fjerne skogbruks arealer som kan benyttes til skogbruk.	Området ligger på skog av høy bonitet, og består i hovedsak av barskog.
Landskap	Middels negativ konsekvens: Nedbygging av området vil i stor grad påvirke dagens landskap.	Området består av skogkledd ås.
Naturmangfold	Stor negativ konsekvens: utbygging av området vil forhindre vilt fra å trekke sørover. FAUNs villttrakk rapport fra (2022) sier at dersom området blir utbygd vil dette resultere i 100% barriere for viltkorridoren ved Tore Olsen Salg AS.	Området ligger i en viktig viltkorridor, forslaget er også tidligere NiN kartlagt, det ligger et område med lågurteikeskog med moderat kvalitet. Det er også et område med hule eiker lokalitetskvaliteten er vurdert til god. Det grenser til et område med registrerte huleeiker, og lågurteikeskog av moderat kvalitet.
Klimagassutslipp	Stor negativ konsekvens: Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.	Området er i dag ubebygd og arealet bidrar til å redusere klimagassutslipp.
Trafikksikkerhet	Noe negativ konsekvens, etablering av området	Området er ikke utbygd i dag, og vil kreve etablering av atkomst fra østre grenstøl eller eikekollen.



Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant/ ingen registrerte.
Barn og unges oppvekstsvilkår	Etablering av bolig i området vil kunne styrke barn og unges oppvekstsvilkår, med å tilføre	Forslaget kan legge til rette for en god og variert bolig sammensetning, det ligger 2.4 km fra lyngmyr skole og 2.6 KM fra Tvedestrand VGS.
Folkehelse/ Friluftsliv	Nedbygging av området vil forringe turområdene. Avbøtende tiltak vil være å bevare stier, og bygge på et mindre område enn det som er foreslått.	Forslag til tiltak ligger i et område registrert som svært viktig friluftslivsområde. Dette er Bergsmyrvest – Mjåvann som er registrert som viktig friluftslivsområde, Mjåvann som er registrert som svært viktig friluftslivsområde og Valbakkene.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Noe negativ konsekvens, det må etableres ny høyspent, nye VA rør som vil tilføre anlegget.	Området ligger i nærhet til VA, det må etableres egen VA løsning for forslag til tiltak. Det ligger muligheter for tilstrekkelig brannvannsdekning i området,
Infrastruktur/ samferdsel	Området ligger i nærhet til Grenstøl, det ligger også i kort avstand fra Grisen storsenter, og Tvedestrand. Det burde stilles krav som avbøtende tiltak at det skal etableres en gang og sykkelveg til tilstøtende boligfelt.	Området ligger i nærhet til grenstøl kollektivknutepunkt og Tvedestrand sentrum, det er mulig å etablere infrastruktur i området.
Mineralressurser	Middels negativ konsekvens, området har svært høy sannsynlighet for sulfidholdig grunn. Ved eventuell realisering av prosjektet må det undersøkes om det er sulfidholdig masser.	Ikke relevant/ det er ingen nevneverdige forekomster av mineraler i området. Det burde undersøkes om området har sulfidholdig grunn, det er kjent at det er forekomster av dette i Tvedestrand, i området.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv konsekvens, realisering av prosjektet vil tilføre Tvedestrand nye sentrumsnære boenheter. De	Området ligger i nærhet til kjøpesenter, handelsområder og Tvedestrand sentrum. Det er muligheter for å etablere gang og sykkelveg til tilstøtende boligfelt.



	ligger også i nærhet til Grenstøl som vil gjøre dagpendling til, og fra Tvedestrand lettere.	
Vann og vassdrag	Noe negativ konsekvens, realisering av området kan forringe kvaliteten til bekken, det burde stilles krav til avbøtende tiltak som ivaretar bekken, og dens funksjon.	Det ligger en bekk innenfor forslag til område, ved en eventuell utbygging må bekken hensyntas. Det bør sikres avbøtende tiltak som ivaretar bekken.
100m-beltet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Arealstrategi	Forslag til tiltak bygger opp rundt Tvedestrand kommunes målsetninger om å tilføre nye boliger til sentrumsnære områder.	Forslag til tiltak følger opp om arealstrategi, om å ta hele kommunen bruk, styrke kommunen og tilføre nye boliger.
Statlige og regionale føringer	Tiltaket følger delvis opp statlige planretningslinjer ved å tilføre nye boliger sentrumsnært, men bygger også ned grøntarealer.	Tiltaket følger delvis opp statlige planretningslinjer ved å tilføre nye boliger i sentrumsnære områder. Det følger ikke opp naturmangfolds føringer fra statlig hold, da utbygging av området vil 100% ødelegge vilttrekket i området.

ROS-analyse

Forurensing		Området er ikke utsatt for flomfare, men det ligger i et område hvor det antas og være sulfidholdig grunn. Ved utarbeidelse av eventuell reguleringsplan må dette undersøkes nærmere.
Klimatilpasning		Ved utarbeidelse av reguleringsplan må det sikres tilstrekkelig overvannshåndtering for området for ikke å forverre situasjonen for de nedstrøms.
Naturrisiko		Området ligger ikke innenfor faresone eller aktsomhetsområde for flom eller skred.

Anbefaling

Samlet vurdering	Middels negativ konsekvens, på grunn av konflikt med naturmangfoldet anbefales ikke området videre.	Området ligger i et skogkledd område, i nærhet til både Tvedestrand sentrum, skoler, og andre fasiliteter. På bakgrunn av naturmangfoldet, og traseen for vilttrekket, vil realisering av utbygging fjerne vilttråkket i sin helhet.
------------------	---	--



Kommunedirektørens anbefaling		Området ligger sentrumsnært, med tilknytning til Grenstøl, og også med muligheter til å etablere gangveg til tilstøtende boligfelt. Kommunedirektøren er allikevel av den oppfatning at en realisering av prosjektet vil ødelegge dagens vilttrekk iht Fauns rapport. Dette sammen med Kommunedirektøren anbefaler ikke at tiltaket tas med videre, og det fjernes fra planen.

Laget

Innspill nr: 06	
Forslagsstiller	Jon Dagfinn Flåtlien
Gnr/Bnr (Grunneier)	69/1
Dagens arealbruk	Næring
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	4,7
Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen: 

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap	Positiv nytte	Området er flatt det er ingen topografiske utfordringer eller



		landskapsmessige hensyn som taler mot at området kan bebygges.
Naturmangfold	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området har hatt innleggende kartlegging av biolog som sier at det ikke er noe poeng i og kartlegge området da det allerede er bebgyd.
Klimagassutslipp	<i>Ingen/Ubetydelig konsekvens:</i> Endringen vil trolig ha medføre lite realitetsendring for klimagassutslipp.	Området er nedbygd i dag.
Trafikksikkerhet	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Det er ikke fortau eller gangvei langs fylkesveien noe som kan føre til trafikkfarlige situasjoner kanskje særlig over Lagbroa.	Området ligger langs fv 411, med etablert avkjørsel. Byggegrense 50 meter fra fylkesvei. Skoleelever må skysses med skolebuss til Tvedestrand. Det er ikke fortau eller gangvei langs fylkesveien noe som kan føre til trafikkfarlige situasjoner kanskje særlig over Lagbroa.
Kulturminner og kulturmiljø	Noe negativ konsekvens, SEFRAK registrerte bygg burde iveratas.	Det er ingen registrerte kulturminner i området. En av de eksisterende bygningene er SEFRAK- registrert
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens, det er lang skoleveg fra Laget til Tvedestrand sentrum.	Området ligger et stykke unna Tvedestrand sentrum. Det er ikke fortau over lagbroa, som kan skape trafikkfarlige situasjoner ved lek langs vei.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte. God tilgang på rekreasjonsområder både på land og vann. En sentral plassering av boliger vil gi gangavstand til alt i bygda. Tilgjengelighet til elvebredden for allmennheten må sikres gjennom reguleringsplan eller byggesak.	Området ligger i nærhet til både sjø, og turområder på land.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Det er ikke etablert kommunal VA i området.	Området har ikke etablert kommunal VA, men må gjøres via private anlegg.
Infrastruktur/ samferdsel	Noe negativ konsekvens, vegene er i dårlig stand.	Området ligger tilknyttet FV411 som er stedvis trang.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte forslag til tiltak knytter opp om Laget som en grend i Tvedestrand.	Området knytter opp om laget som en grend i Tvedestrand.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ikke relevant	
Arealstrategi	Positiv nytte forslaget støtter opp om kommunes arealstrategi.	Tvedestrand kommunes arealstrategi ønsker å ta hele kommunen i bruk.



Statlige og regionale føringer	Positiv nytte forslaget følger opp om statligeplanretningslinjer	Statligeplanretningslinjer for areal og mobilitet sier at man skal forsøke å fortette allerede eksisterende bebygde områder før man tar nye.
--------------------------------	--	--

ROS-analyse

Forurensing		Ingen kjente forurensingskylder, det er ikke registrert støy utenfor veileder i området.
Klimatilpasning		Området ligger over NN2000.
Naturreisiko		Området står på løsmasser. Dette må sikres ved utbygging, at det ikke er fare for utglidning.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Det må etableres tilgang på slokkevann jmf kravene gitt av Østre Agder Brannvesen. Dette må dokumenteres.

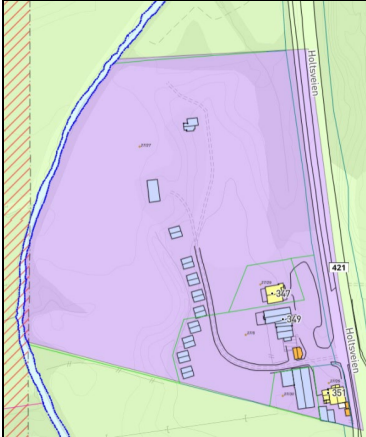
Anbefaling

Samlet vurdering		Området innehar noen kvaliteter slik som at man vil fortette rundt laget. Det er noen negative konsekvenser slik som brannvann m.m. Området kan likevel fortettes dersom dette løses i en reguleringsplan.
Kommunedirektørens anbefaling		Området anbefales videre. Det stilles plankrav.
Politisk behandling		

Holt

Innspill nr:

Holt camping

Innspills nr: 109	
Forslagsstiller	Andreas Lilleholt
Gnr/Bnr (Grunneier)	27/27
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	Bolig bebyggelse
Areal (daa)	0.2
Eksisterende område: Næring	Nytt forslag: Boligformål
	

Vurdering av konsekvenser		
Landbruk	Positiv nytte eller konsekvens: <i>Det vurderes å være positivt i forhold til landsbrukshensyn å legge formålet til bolig, samtidig å redusere formåls grensen. Det vil ivareta viktige statlige mål om jordvern, jfr. Kpa.3.9 i planretningslinjene for arealbruk og mobilitet</i>	Området ligger på fulldyrka mark, men deler av området er bebygd. Som avbøtende tiltak burde området reduseres. Området er ikke NiN – Kartlagt Som avbøtende tiltak bør området nytt formål legges utenfor fulldyrka jord. Registrert areal fulldyrka jord på 13,9 dekar (orange markering) legges til LNF-formål 
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens:	Området er ikke naturtype kartlagt, men deler av området er allerede bebygd med bolig bebyggelse. Det har tidligere vært camping



	Med utgangspunkt i føre-var-prinsippet vurderes konsekvensene til å være noe negativ. I hovedsak som følge av manglende grunnlag.	drift på eiendommen. Det har tidligere vært DN-13 kartlagt, denne viser ingen konflikter med naturmangfold.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen fører til nedbygging av matjord og utbygging som fører til utslipp og større trafikkbelastning.	Området er delvis ubebygd med matjord.
Trafikksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens: Positivt at det er etablert god tilkomst med gange og sykkel, endringen vil ikke ha noen påvirkning på situasjonen.	Området ligger rett vedsiden av Langtveitveien busstopp. Det går gang- og sykkelveg fra Holt frem til Tvedestrand sentrum.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ingen registrerte kulturminner i området.
Barn og unges oppvekst-vilkår	Middels negativ konsekvens: Endringen vil føre til et behov for bedre tilrettelegging for barn og unge.	Området ligger 2.5 km fra Solbergveien og 5.8 km fra Tvedestrand Skole.
Folkehelse/ Friluftsliv	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil ikke ha negativ innvirkning på turmuligheter og friluftsliv.	Holt har nærhet til natur og gode muligheter for friluftsliv, noe som er viktig for fysisk og psykisk helse hos barn og unge. Kommunen fremhever friluftsliv som helsefremmende arena.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil ikke ha særlig negativ effekt på eksisterende infrastruktur eller tjenester.	Området ligger ca en 10 minutters kjøretur fra Tvedestrand sentrum. Det er tilgang på vann og avløp.
Mineralressurser	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ingen relevante registreringer.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv konsekvens eller nytte: Endringen bidrar til fortetting rundt	Tiltaket knytter opp rundt tettstedet på Holt.

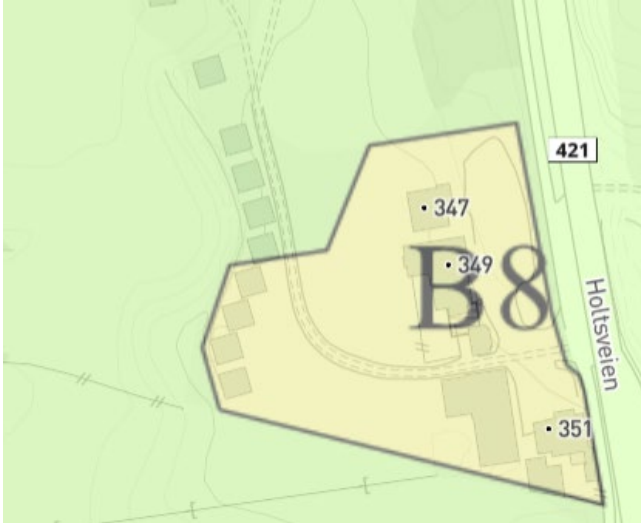


	eksisterende tettsteder og er dermed i tråd med gjeldende arealstrategi.	
Vann og vassdrag	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Endringen vil kunne ha negativ påvirkning på eksisterende vann og vassdrag.	Området grenser til Strengselva.
100m-beltet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Arealstrategi	<i>Positiv konsekvens:</i> Endringen bidrar til utvikling av bolig i nærhet til eksisterende utbyggingsområder og tettsted.	Tvedestrand kommunes arealstrategi sier at man skal ta hele kommunen i bruk.
Planprogram og statlige føringer	<i>Positiv konsekvens:</i> Endringen er i tråd med gjeldende retningslinjer knyttet til utvikling rundt eksisterende bebyggelse og tettsted.	Forslaget bygger opp om Tvedestrand kommunes planprogram om å ta hele kommunen i bruk og styrke tettstedene. Forslag til tiltak bygger også opp om statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet for å legge til rette for attraktive lokalsamfunn.

ROS-analyse		
Forurensing	Lav	Det er ikke fare for forurensing her, trafikk fra veien kan være støyende for boligområdet. Utbygging av tiltaket vil ikke tilføre nevneverdig støy.
Klimatilpasning	Lav	Overvann må håndteres på en god måte ved utbygging.
Naturreisiko	Middels	Området ligger ikke utsatt for flom. Det ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Avbøtende tiltak med en eventuell utbygging må innføres.
Samfunnssikkerhet.	Middels	

Anbefaling		
Samlet vurdering		På bakgrunn av at området ikke er NiN-kartlagt kan ikke området anbefales videre i kommuneplanens arealdel. Området brukes i dag som bolig bebyggelse for eiendom 27/29, 27/25, eiendommene 27/30, 27/5 ligger i tilknytning til dette.

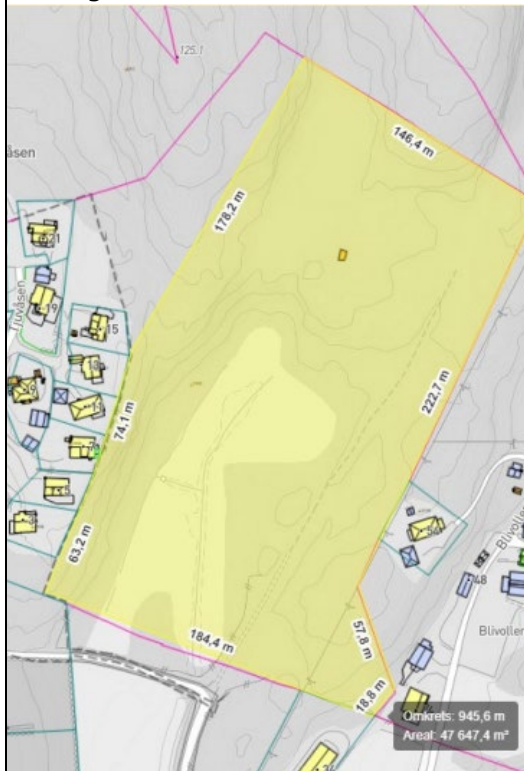


Kommunedirektørens anbefaling		Selv om tiltaket ikke anbefales av konsekvensutredningen velger kommunedirektøren å videreføre dette da forslag til tiltak ansees og være i tråd med dagens bruk av eiendommen. 
-------------------------------	--	---

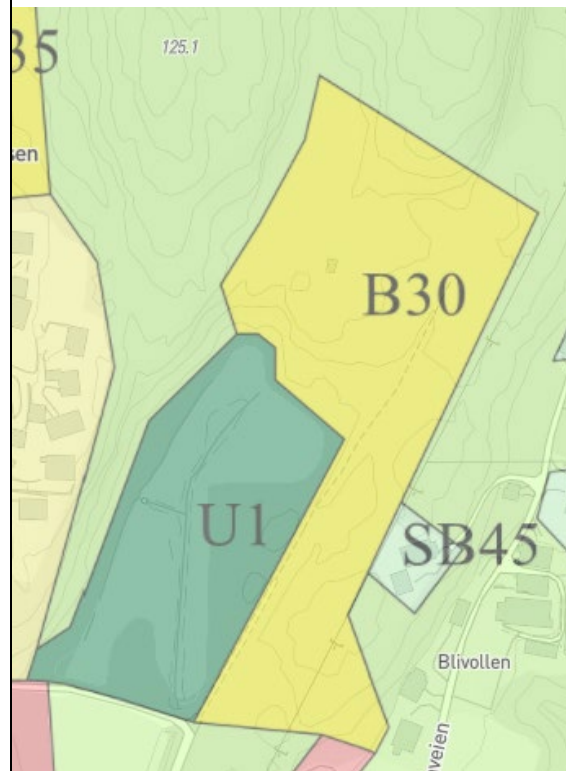
Innspill nr:

Innspill nr: X	Spesialscole tomta
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune v/
Gnr/Bnr (Grunneier)	33/29
Dagens arealbruk	Offentlig privat tjenesteyting / LNF
Foreslått formål	Bolig
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	

Forslag:



Foreslått inn i planen:



Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		
Landbruk	Noe negativ konsekvens	Innenfor planområdet ligger et jorde som tenkes brukt til parsellhager. Byggegrense mot dyrket mark bør vurderes i forbindelse med reguleringsplanen. Avbøtende tiltak vil være å sikre dyrket mark mot nedbygging og få en byggegrense om ivaretar dyrka marka.
Landskap	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil kunne påvirke eksisterende landskap	Området ligger i et småkuppert landskap med lite eksponering
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens: Det finnes registrerte verdier i området, men	Området er NiN-kartlagt. Funn fra NiN-kartleggingen må ivaretas i reguleringsplanen. Det er et myrområde i nordvest som må ivaretas. Endelig grense mot byggegrunn må avklares i reguleringsplanen.



	disse kan hensyntas i reguleringsplanen.	
Klimagassutslipp	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Nedbygging av ubebygde områder bidrar til økte utslipp. Området kan kobles til omkringliggende infrastruktur.	Ubebygd område. Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet		Adkomsten tenkes fra Fv 421 hvor det er GS-veg til Fiane, Grenstøl og sentrum. På sideveien frem til feltet er det lite trafikk, og når veien er utbedret i henhold til kommunal vegnorm vil man ha nødvendig trafikksikkerhet.
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Endringen vil med stor sannsynlighet påvirke eksisterende kulturminner. Avbøtende tiltak: Det bør legges en Hensynssone kulturmiljø.	Automatisk fredete kulturminner må hensyntas i reguleringsplanen. Avbøtende tiltak blir å legge inn en båndleggingssone.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Middels negativ konsekvens:</i> Området er registrert som viktig friluftsområde. Barnehagen på Holt bruker området, og det er viktig at kvalitetene ivaretas gjennom reguleringsplanen.	Området er registrert som svært viktig leke og rekreasjonsområde. Beskrivelsen er laget med tanke på at Holt skole brukte området. Barnehagen bruker mye av det samme arealet som Holt skole brukte tidligere. Det må gjøres avbøtende tiltak med å sikre de viktigste områdene til fortsatt bruk av barnehagen og adkomsten frem til disse områdene.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Området ligger med natur og turterreng tett på feltet.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv Nytte	Det ligger barnehage rett ved feltet. Det er kommunal VA inn til feltet.
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen endring	Området vil få privat veg fra Fv 421.



Mineralressurser	Ubetydelig endring.	Det er registrert noe «Sand og grusressurser» innenfor området som brukes til jorder. Området blir ivarettatt gjennom forslaget hvor det aktuelle området ikke bygges ned.
Tettsteds-utvikling/ befolknings- utvikling/ struktur	Positiv nytte	Området vil bygge opp om Holt som tettsted.
Vann og vassdrag		Ikke relevant
100m-beltet		Ikke relevant
Arealstrategi	Positiv nytte	Tiltaket bygger opp om ønsket å ta hele kommunen i bruk, men vil i liten grad bygge opp om å styrke sentrum.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte	I henhold til ATP kan man tillate noe ny bebyggelse utenfor sentrumsormådene. Dette området har gode løsninger for VVA og GS-veg til sentrum, og er derfor et aktuelt område for å sikre en variert bebyggelse.

ROS-analyse

Forurensing		Tiltaket vil ikke medføre forurensende aktiviteter. Området er ikke utsatt for luftforurensing eller støy.
Klimatilpasning		Området ligger slik til at overvann vil kunne håndteres uten spesielle utfordringer.
Naturreisiko		Området ligger under marin grense, og deler av den dyrka marka vil kunne inneholde kvikkleire. Det som er avsatt til byggegrunn er imidlertid ikke utsatt for dette. Det er ikke registrert fare for andre naturfarer i planområdet.

Anbefaling

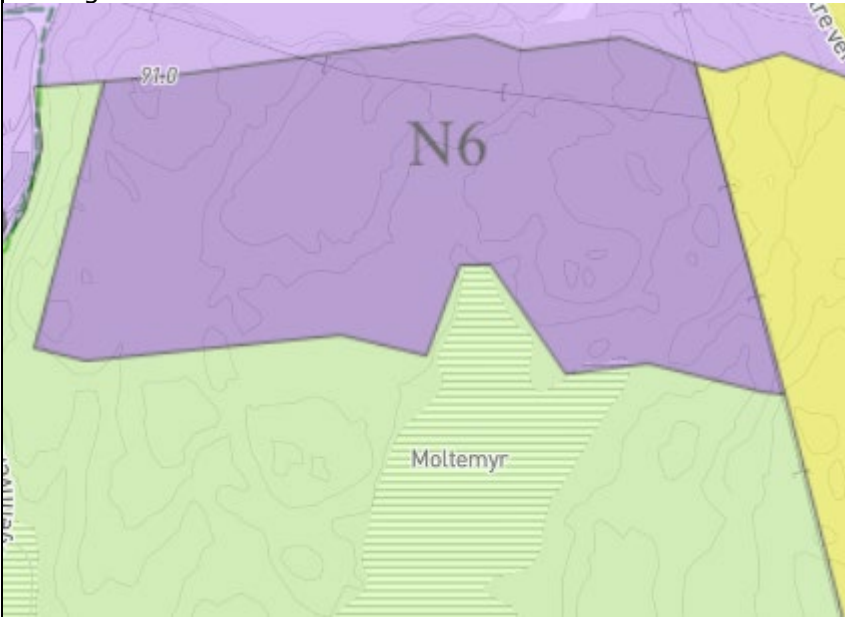
Samlet vurdering		Området vil styrke bosettingen i Holt, samtidig som vi utnytter et område hvor det er kommunal VA og gang- og sykkelveg til sentrum. Området ligger rett ved en kommunal barnehage, som også vil styrkes gjennom etableringen av feltet. I henhold til ATP for Arendalsregionen kan man tillate noe ny bebyggelse utenfor sentrum, og dette feltet har så mange kvaliteter at det vurderes at det er riktig å ta feltet med videre, med de avbøtende tiltak som er vist i konsekvensutredningen.
------------------	--	--



Kommunedirektørens anbefaling		Området tas inn i kommuneplanen
Politisk behandling		

Næring

Innspill nr:

Innspill nr: XX	Slotta
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	5/2
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	NÆRING
Areal (daa)	45
Kartutsnitt	
Forslag:	 

Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		
Landbruk	Ikke relevant	Tiltaket påvirker ikke jordbruksressurser
Naturmangfold	Ingen betydelig konsekvens	Området er NiN-kartlagt. Det er ikke funnet spesielle naturtyper innenfor området.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens:	Området er ubebygd. Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra



	Endringen bidrar til mulig nedbygging av ubebygd natur som fører med seg økte utslipp.	byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Landskap	Noe negativ konsekvens. Forslag til tiltak vil kreve store terreng inngrep.	Området vil være en naturlig utvidelse av et eksisterende industriområde. I dag er området småkuppert skogsområde som må påregnes en utflating i forhold til dagens terreng.
Trafikksikkerhet	Det må legges gang og sykkelveg frem til området.	Området har ikke gang- og sykkelveg helt frem. Dette kan løses gjennom reguleringsplan.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ikke registrert at området brukes av barn og unge.
Folkehelse/ Friluftsliv	Noe negativ konsekvens: Området grenser opp mot turområdet Tvedestrand Vest, men vil i liten grad påvirke dette.	Området ligger i utkanten av et svært viktig friluftsområde med mye turstier opp mot Hanthovalen og andre turmål.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Det mangler VA-nett som gir tilstrekkelige dimensjoner for å tilfredsstille brannkrav. Dette bør løses gjennom rekkefølgekrav.	Det ligger VA med tilstrekkelige dimensjoner ved rundkjøringen ved Vasstø. Disse må ledes frem til området for å få nok brannvann i tråd med moderne krav.
Infrastruktur/ samferdsel	Positiv nytte	Området ligger sentralt plassert med kort vei til E18, og akseptabel avstand til kollektivaksen mellom Risør og Arendal.
Mineralressurser	Ikke relevant	Ingen registrerte mineralressurser
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Det er positivt å få næringsområder som gir kort reisevei for de som jobber og bruker området.	Området vil bygge opp om behovet for sentrumsnære næringsområder.
Vann og vassdrag	Ingen/ubetydelig konsekvens	
100m-beltet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Arealstrategi	Positiv nytte.	Tettstednære næringsområder er i tråd med arealstrategien så lenge man unngår posehandel.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte.	Tettstednære næringsområder er i tråd med statlige og regionale føringer.

ROS-analyse

Forurensing	Ingen betydelig konsekvens	Det er ikke avsatt arealer til forurensende aktiviteter.
-------------	----------------------------	--



Klimatilpasning	Området må vurderes i reguleringsplanen i forhold til overvann.	Området må overvannshåndteres på forsvarlig måte, siden området er stort og har et potensiale for store harde flater som gir rask avrenning.
Naturreisiko	Ingen betydelig konsekvens.	På grunn av skrinnet mark med tynt jorddekke forventes det ikke å finne kvikkleire. Området ligger høyt i terrenget og det forventes ikke flomproblemer. Hvis området bygges ut vil man få store flate arealer uten fare for steinsprang.

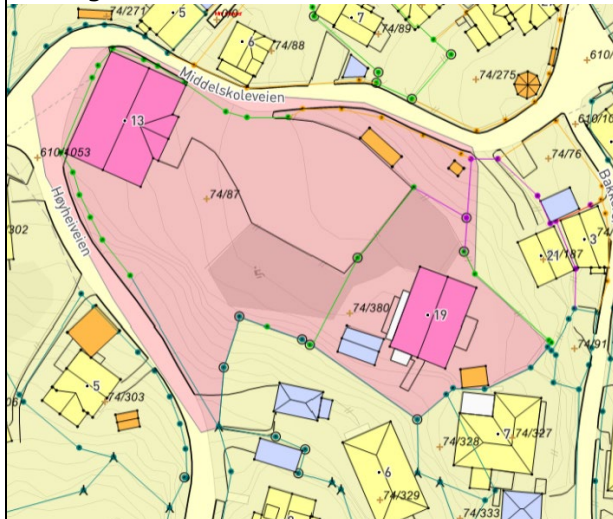
Anbefaling		
Samlet vurdering		Med bakgrunn i fremtidig behov for næringsområder bør området tas inn. Området har lite konflikter.
Kommunedirektørens anbefaling		Området tas inn i kommuneplanen.
Politisk behandling		

Kombinert formål

Innspill nr: X	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	1/1
Dagens arealbruk	Offentlig privat tjenesteyting
Foreslått formål	Kombinert formål herunder bolig, forretning og tjeneste yting
Areal (daa)	3,9 daa
Kartutsnitt	



Forslag:



Foreslått inn i planen:



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Ingen /ubetydelig konsekvens	Landskapet består av innland- ås og fjell landskap. Mesteparten av området er allerede bebygd.
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er ikke registrert naturtyper av nasjonal interesse på området.
Klimagassutslipp	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil trolig medføre liten realitetsendring med tanke på klimagassutslipp.	Området er nedbygd.
Trafikksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området har kjøreveg frem til tomten, men ikke etablert gangfelt.
Kulturminner og kulturmiljø	Stor negativ konsekvens, området er en del av et større kulturmiljø. I en eventuell	Området er en del av nasjonalt viktig kulturmiljø, og en del av hensynssone H570 for bevaring kulturmiljø.



	reguleringsplan burde det stilles høye krav til estetiske krav for å ivareta kulturmiljøet.	
Barn og unges oppvekst- vilkår	Positiv konsekvens forslag til tiltak å endre formålet vil være positivt for barn- og unges oppvekstvilkår, da man kan tilrettelegge for sentrumsnære boenheter.	Forslag til tiltak ligger i Tvedestrand sentrum, det er kort veg til fritidsaktiviteter, barne- og ungdomsskole.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte forslag til tiltak kan legge til rette for	Området ligger i nærhet til nærturmiljøer i Tvedestrand, i tillegg til Tjenna badepark.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området ligger i Tvedestrand sentrum i nærhet av de kommunale tjenestene, det er
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området har etablert infrastruktur fra før av.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte forslaget støtter opp om Tvedestrand sentrum, og gir mulighet til å etablere boliger i sentrum.	Forslag til tiltak ligger i Tvedestrand sentrum, det ligger innenfor gå-avstand til alt Tvedestrand har og by på.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ikke relevant	
Arealstrategi	Positiv nytte i henhold til kommunens arealstrategi.	Tvedestrand's arealstrategi sier at man skal ta i bruk hele kommunen, men også fortette i sentrum.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte i henhold til statlige og regionale planer.	Statlige planretningslinjer for areal og mobilitet sier at man skal søke å fortette på allerede eksisterende områder. ATP-planen legger opp til at man skal ha en 70% utbygging i sentrum



ROS-analyse		
Forurensing		Området ligger delvis i gul støy sone. Det må etableres støysikring ved endring på eksisterende bygg.
Klimatilpasning		Ingen kjente risikoer.
Naturreisiko		Området ligger i aktsomhetsområdet for kvikkleire skred. Dette må undersøkes i forbindelse med detaljregulering, eller utbygging.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Området ligger i nærhet av nødetater.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Kommunen har søkt om å bytte formål for området da skolen er nedlagt. Det ligger godt til rette for å tilby forskjellige typer formål innenfor området.
Kommunedirektørens anbefaling		Området tas videre.
Politisk behandling		

Innspill nr:

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	73/31
Dagens arealbruk	NÆ
Foreslått formål	FTU
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	



Forslag:



Foreslått inn i planen:



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området ligger langs kysten, og er betegnet som innlands ås med fjellandskap. Det ligger innenfor 100meters beltet, men kommunen har definert byggegrense for området.
Naturmangfold	Stor negativkonsekvens. Området har ikke blitt kartlagt etter MI-instruksen. Den tidligere kartleggingen har ikke funnet noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse.	Området er ikke naturtype kartlagt etter MI-instruksen, men området er fullt bebygd da dette tidligere var Songe skole.
Trafikksikkerhet	Positiv nytte	Det er kjøreveg til området, området er også utbygd med fortau frem til den tidligere skolen.
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Positiv nytte. Det ligger godt til rette for barn- og unges oppvekstvilkår. Det er noe negativt at	Det ligger en ballbinge i området, det er trafiksikkert frem til området, det er foreslått fra kommunen side og gjøre dette om til kombinert formål. For å komme seg på skolen, må barn ta buss.



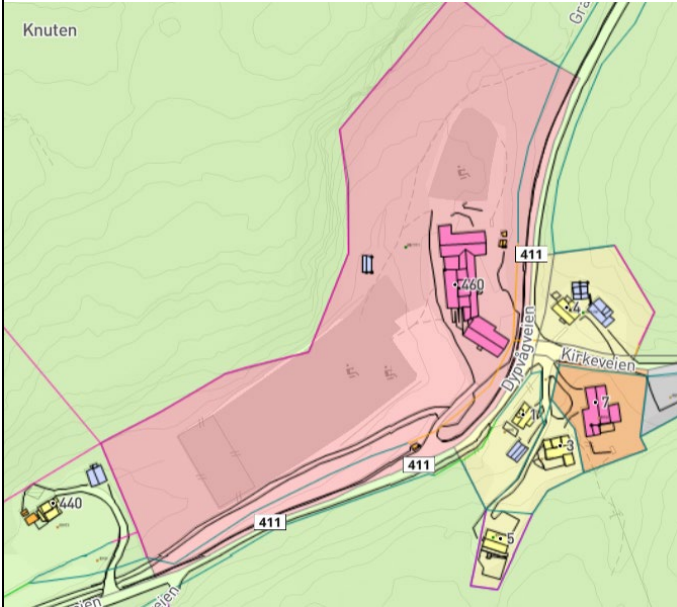
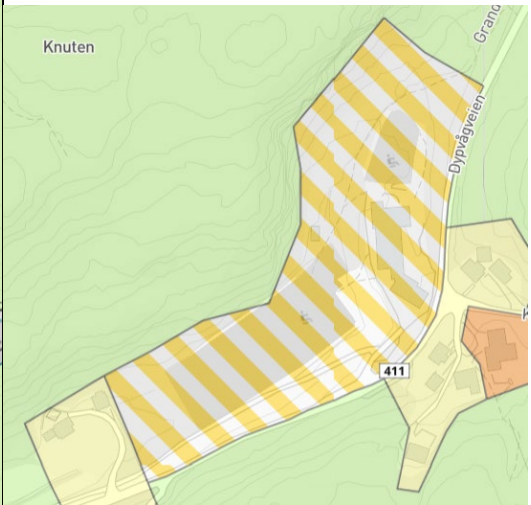
	barn må busses til Tvedestrand for å gå på skole.	
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte, forslag til tiltak vil gi muligheten til å etablere boliger, i et område som er godt tilrettelagt for folkehelse og friluftsliv.	Området ligger i nærheten av friluftsområder, samt sjø i Songefjorden.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv nytte, området har godt tilrettelagt for offentlige.	Det ligger godt tilrettelagt med både vann, avløp og brannvann i området.
Infrastruktur/ samferdsel	Positiv nytte	Songe ligger i nærhet av E18, infrastrukturen til området er ok. Det er utarbeidet fortau i noen deler av tettstedet.
Mineralressurser	Ikke relevant	
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte forslag til tiltak kan styrke opp om Songe som et av Tvedestrands tettsteder.	Endring av arealformål vil kunne gi flere boliger på Songe.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ikke relevant	
Arealstrategi	Positiv nytte forslag til tiltak er i henhold til Tvedestrand kommunes arealstrategi om og ta hele kommunen i bruk.	Tvedestrand kommunes arealstrategi ønsker å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte Følger opp statlige planretningslinjer.	Statlige planretningslinjer for arealbruk og mobilitet (2024) sier at man skal utnytte allerede eksisterende områder før man tar nye områder i bruk.

ROS-analyse		
Forurensing		Ingen kjente
Klimatilpasning		Området ligger over risiko for havnivåstigning.
Naturreisiko		Ingen kjente
Samfunnsikkerhet og beredskap		Området ligger et stykke unna nødetater. Dette kan gi noe langresponstid ved ulykker.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området ligger godt til rette for fortetting i Songe. Det er ikke blitt kartlagt naturmangfold etter MI-instruksen på en del tid. Den tidligere kartleggingen er utdatert, og det har ikke blitt gjort etter NiN metodikken. Det er likevel lite sansynlighet for at området innehar arter av nasjonal forvaltningsinteresse da det allerede er bebygd.



Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren tar området med videre.
Politisk behandling		

Innspill nr: X	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	81/1 /11
Dagens arealbruk	Offentlig privat tjenesteyting
Foreslått formål	Kombinert formål
Areal (daa)	27,2
Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen:
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		
Landskap	Ingen/ ubetydelig konsekvens.	Området består av kystslettelandskap
Naturmangfold	Stor negativ konsekvens det burde stilles krav til avbøtende tiltak om at området ikke tillates å bygge ut der det finnes arter av nasjonal forvaltningsinteresse.	Den nordre delen av området har arter av nasjonal forvaltningsinteresse.
Klimagassutslipp	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil medføre liten realitetsendring for klimagassutslipp	Området er bebygd og tilknyttet infrastruktur
Trafikksikkerhet	Middels negativ konsekvens	Hovedvegen er i dårlig stand, og på sommeren er det svært mye trafikk noe som gjør fremkommeligheten for myke trafikanter trafikk farlig.
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
Barn og unges oppvekst-vilkår	Noe negativ konsekvens.	Området består av lekeapparater fra Dypvåg skole, samt fotball bane. Området ligger langt unna Tvedestrand Barneskole som gjør at barnene må busses Hovedvegen er i dårlig stand, og på sommeren er det svært mye trafikk noe som gjør fremkommeligheten for myke trafikanter trafikk farlig.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Området ligger i nærheten av turområder, og innehar en fotballbane.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv nytte	Området ligger klart til vann- og avløp.



Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens	Hovedvegen er stedvis dårlig og trang, på sommeren er det mye trafikk.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Forslag til tiltak bygger opp om Dypvåg som en grend i Tvedestrand.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ikke relevant	
Arealstrategi	Positiv nytte	Forslag til tiltak bygger opp om Dypvåg som en grend i Tvedestrand.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte	Forslag til tiltak er i henhold til statlige planretningslinjer om fortetting i områder i nærheten av tettstedområder.

ROS-analyse

Forurensing		Lav
Klimatilpasning		Lav
Naturreisiko		Lav
Samfunnsikkerhet og beredskap		Lav

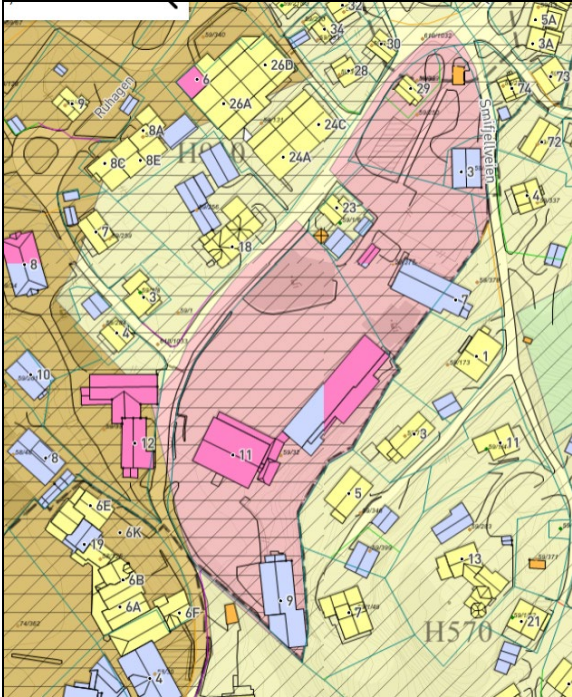
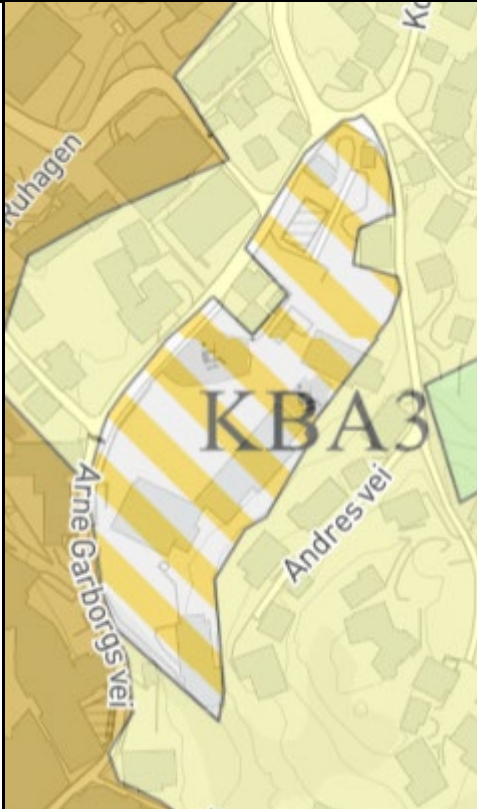
Anbefaling

Samlet vurdering		Området ligger godt til rette for fortetting på Dypvåg. Etablering av KBA området kan gjøre at Dypvåg vil kunne få mulighet til flere boliger, eller andre typer med kombinasjon for området.
Kommunedirektørens anbefaling		Området tas med videre.
Politisk behandling		

Ruhagen/ Sentrum Nord/ Gamle barneskolen

Innspills nr:	
Forslagsstiller	Tvedestrand Kommune
Gnr/Bnr (Grunneier)	Tvedestrand kommune mfl
Dagens arealbruk	Offentlig privat tjenesteyting



Foreslått formål	Kombinert bebyggelse og anlegg herunder, bolig, sentrumsformål og næring.
Areal (daa)	XXX
Kartutsnitt	Flyfoto eller innspill?
	

Vurdering av konsekvenser		
Havbruk		Ikke relevant
Landbruk		Ikke relevant
Naturmangfold		
Klimagassutslipp	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens:</i> Endringen bidrar til noe økt trafikk, men området er bebyggt fra før og ligger i gangavstand til sentrum. Det er derfor et godt egnet sted til å bygge ut og minimere utslipp fra den fremtidige bruken.	Området er bebyggt og i nær tilknytning til eksisterende infrastruktur og bebyggelse.
Trafikksikkerhet	Middels negativ konsekvens. Det burde stilles krav om	Adkomst til område går via FV via KV, det er et uoversiktlig kryss i adkomsten, denne burde utbedres i



	at krysset i adkomsten strammes opp ved reguleringsplan.	forbindelse med reguleringsplan. Det er gang- og sykkelveg både i det innspillte området, og langs fylkesvegen.
Kulturminner og kulturmiljø	Stor negativ konsekvens, det burde stilles avbøtende tiltak i reguleringsplan for å forhindre at kulturmiljøet bygges ned.	Området består av flere SEFRÅK registrerte bygg, boområdet er avsatt til H570 i nåværende arealplan. Den gamle gymsalen er en av de eldste gymsalene i Norge og har bygge år 1887. Barneskolen har ihht eiendomsinnsyn byggeår 1850-1874. Det ligger et tilbygg til barneskolen fra 1998. Det finnes forringelse innad i kulturmiljøet av nyere byggverk, tilbygg til barneskolen og heissjakten. Kulturmiljøet innenfor området er ellers godt ivaretatt, men det finnes forringelser i form av nyere bygg.
Barn og unges oppvekstvilkår	Positiv konsekvens, tilførelse av nye sentrumsnære boliger med	Tilgang på sentrumsnære lekeområder, samt nærhet til Tjenna badepark (åpen om sommeren) vil være positivt for barn og unges oppvekstvilkår, som et godt bomiljø.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv konsekvens, etablering av forslag til tiltak her, og utbygging med boliger vil gi innbyggere muligheten til å benytte seg av nærtuområder.	Nær tilknytning til nærtuområder
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Positiv nytte, ligger i nærhet til offentlige tjenester.	Området liker i nærhet av kommunale tjenester slik som fastlege, brannvesen, hjemmetjeneste og barne/ungdomskole.
Infrastruktur/ samferdsel	Noe negativ konsekvens, krysset inn til området trenger oppstramming. Det burde stilles krav til dette som avbøtende tiltak i reguleringsplan.	Området ligger i Tvedestrand sentrum, rett ved fylkesveg.
Mineralressurser		Ikke relevant
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv konsekvens. Forslag til tiltak styrker opp om sentrumsnære boliger, og vil kunne tilføre Tvedestrand sentrum en variert boligsammensetning. Dette sees også positivt på i sammenheng med	Forslaget styrker opp om sentrumsnære boliger, og vil kunne tilføre Tvedestrand sentrum en variert boligsammensetning. Dette sees også positivt på i sammenheng med nærhet til helsetjenester og fritidsaktiviteter.



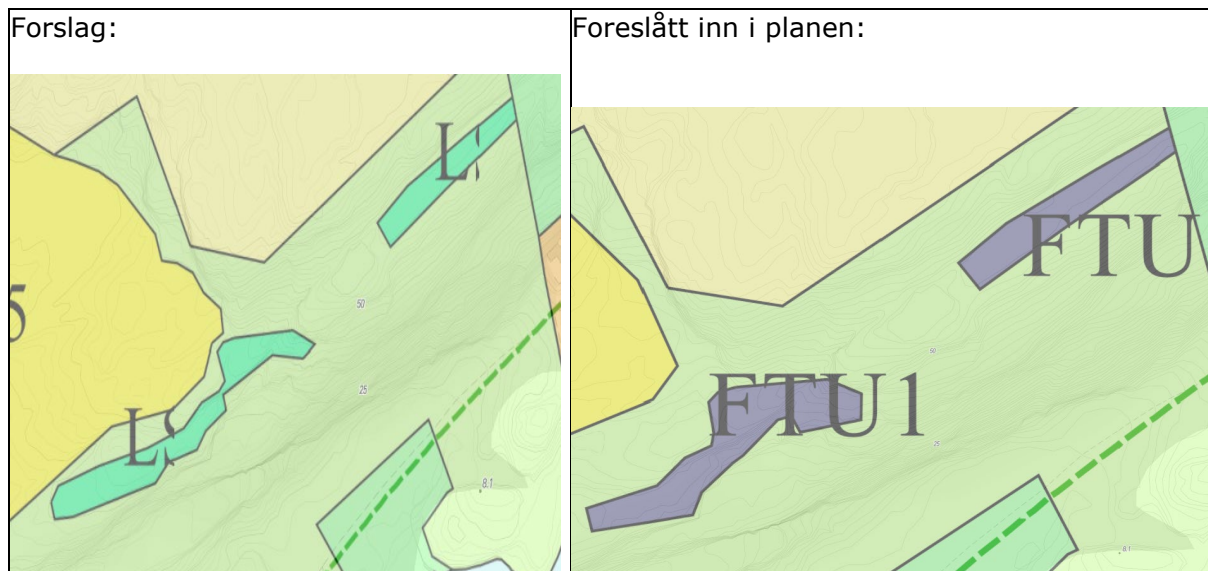
	nærhet til helsetjenester	
Vann og vassdrag		Ikke relevant
100m-beltet		Ikke relevant
Arealstrategi/planprogram	Positiv konsekvens.	Forslag til tiltak er i henhold til Tvedestrand kommunes planprogram om å fortette rundt sentrum.
Statlige og regionale føringer	Positiv konsekvens. Forslaget følger opp om statlige planretningslinjer om å fortette eksisterende bebyggelse.	Forslaget følger opp om opp om ATP planens ambisjoner om 70% av boligveksten i sentrum. Forslaget følger opp om å konsentrere bebyggelse til mer urbane områder.

ROS-analyse		
Forurensing		I henhold til Statens vegvesen støysone kart. Er området utenfor rød støysone.
Klimatilpasning		Området har mange hardeflater. Ved stort regnfall kan det skape problemer for de nedstrøms.
Naturreisiko		Området er ikke utsatt for skred.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området er verdsatt av Tvedestrand kommune som kulturmiljø med hensynssone H570 i dagens kommuneplan. Det er mye som legger til rette for at området omgjøres til kombinert formål fourtsatt at man ivaretar kulturmiljøet. Det burde stilles avbøtende tiltak for oppstramming av vegkryss, samt
Samlet vurdering og kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anser forslaget som fornuftig for å sikre sentrumsnære boliger i Tvedestrand, samt en god fremtidsrettet senterutvikling. Det stilles krav i bestemmelse for ivaretagelse av kulturmiljøet. Området videreføres i kommuneplanens arealdel.

Fritids og turistformål
Innspills nr:

Innspill nr: 142	
Forslagsstiller	Jan Marcussen
Gnr/Bnr (Grunneier)	84/49
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	FTU
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	



Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		
Havbruk		Ikke relevant
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap	Middels negativ konsekvens. Svabergsområdene er en sårbar naturtype som ikke burde bygges ned. Avbøtende tiltak er de delene av innspillet med sårbar landskapstype fjernes fra planen.	Området består av kystslettelandskap, med svabergsområder.
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens, det finnes naturtyper etter MI instruksen i influensområdet til innspillet.	Området er kartlagt etter MI instruksen, det er registrert noen naturtyper i området, blant annet hul eik, linde tre og (sopp) og slettsnok i influensområdet. Det er ikke registrert naturtyper på selve området som har forslag til tiltak.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen muliggjør nedbygging av ubebygde områder som også fører til et økt trafikkbehov og dermed utslipp.	Området er ubebygd i dag. Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	Noe negativ konsekvens,	Det er i innspillet forklart at man ønsker å gå frem til hyttene, og at det ikke planlegges bilveg. Det er muligheter for å



		legge til for en adkomst samt parkering i området.
Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant / Ingen registrerte	
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ikke relevant	
Folkehelse/ Friluftsliv	Middels negativ konsekvens. Utbygging av utleiehytter kan ytterligere privatisere turområdet, og gjøre at det virker utilgjengelig.	Området ligger inntil viktige friluftsområder, som er registrert som svært viktig både lokalt og nasjonalt.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen betydelig konsekvens.	Det ligger vann og avløp i nærheten, ved full utbygging av tilgrensede områder vil det ikke være
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens	Det er ikke etablert infrastruktur til området i dag, etablering av infrastruktur kan skje fra boligområdet til Dalhei vest.
Mineralressurser	Ikke relevant	
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Området følger delvis opp om tettsteds-utvikling. Det er noe negativt da arealformålet næring ikke passer til det som ønskes. Avbøtende tiltak er at området burde avsettes til fritids- og turistformål med særskilte bestemmelser om at området ikke får fradeles og selges individuelt.	Realisering av tiltaket vil kunne knytte opp om Gjeving som tettsted. Det er ønsket utleiehytter til turister som vil gi sjøutsikt. I innspillet sier forslagsstiller at det er planlagt såkalte stolpehytter med utsikt mot sjøen som skal leies ut.
Vann og vassdrag	Ikke relevant	
100m-beltet	Ikke relevant	
Arealstrategi	Positiv nytte, området	Forslag til tiltak følger opp om Tvedestrand kommunes planprogram om å ta hele kommunen i bruk, og å etablere næringsområder i nærheten av der det allerede finnes infrastruktur.
Statlige og regionale føringer	Svært negativ konsekvens.	Tiltaket er i strid med nasjonale forventinger til regional og kommunal planlegging for ivaretagelse av landskap.

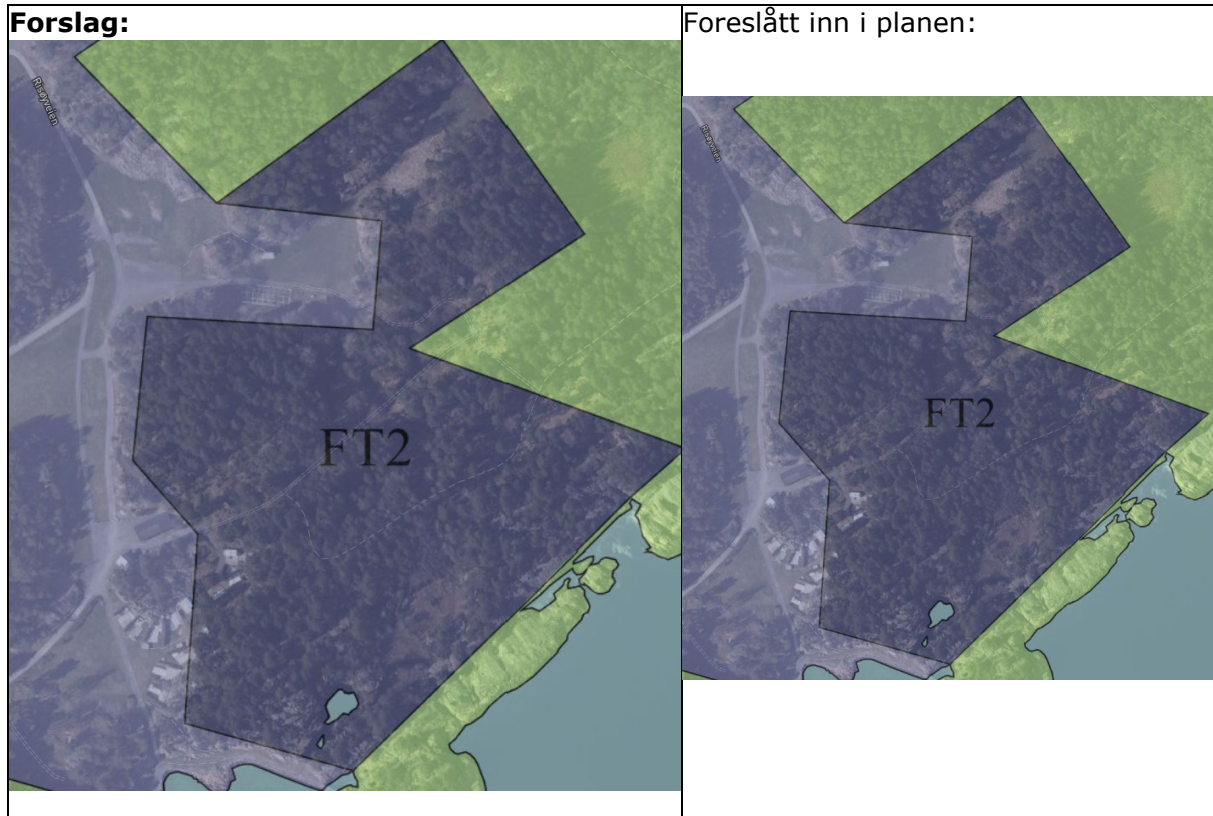
ROS-analyse		
Forurensing		Ikke funnet noen forurensningskilder i området.
Klimatilpasning		Området ligger utenfor havnivårisiko og flom.
Naturrisiko		Forslag til tiltak ligger i aktsomhetsområde for Snøskred. Ved reguleringsplan må området kartlegges for eventuell snøskredfare.
Samfunnssikkerhet og beredskap		



Anbefaling		
Samlet vurdering	Middels negativ konsekvens	Området ligger tett inntil boligområdet på et svaberg, som er en sårbar naturtype. Utbygging av tiltaket vil forringe landskapstypen i området. Det er ikke foreslått infrastruktur inn i til forslaget, men det er tilgang Området er ikke egnet som næringsareal, men kan egne seg som fritids- og turistformål på bakgrunn av det som er stilt inn. Det burde stilles krav til at fradeling av tomter ikke tillates. På bakgrunn av at området strider imot statlige planretningslinjer anbefales det ikke å gå videre med forslag til tiltak.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren syntes at næring i tilknyttet til Gjeving generelt er positivt. Kommunedirektøren vil likevel trekke frem fordelene for reiselivsbransjen i Gjeving ved å tillate at området avsattes til fritids- og turistformål. På bakgrunn av dette ønsker å kommunedirektøren å videreføre området som fritids og turistformål med tilhørende bestemmelser i arealplanens bestemmelser. Dette vil være: 1. Tomtene kan ikke fradeles og selges individuelt. 2. Det stilles krav til reguleringsplan. 3. Det tillates kun regulering av utleiehytter. Innspillet tas med videre.
Politisk behandling		

Innspills nr:

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Risøy FHS
Gnr/Bnr (Grunneier)	83/1
Dagens arealbruk	LNF
Foreslått formål	FTU
Areal (daa)	64
Kartutsnitt	



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Store negative konsekvenser	Deler av området ligger på dyrkbar mark. Dette har også vært jorder tidligere.
Landskap	Noe negativ konsekvens	Forslag til tiltak ligger i et småkupert kystlandskap med eldre jorder.
Naturmangfold	Store negative konsekvenser	Deler av området har Gammel furuskog med gamle trær. Det er også funnet flere sterkt truet naturtyper.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: <i>Endringen bidrar til mulig nedbygging av ubebygd natur.</i>	Området er ubebygd Nedbygging av skogsområder for boliger bidrar til tap av karbonlager, utslipp fra byggeprosessen, endret arealbruk som innebærer økt transportbehov, fragmentering av økosystemer.
Trafikksikkerhet	Noe negativ konsekvens	Vegen ut til risøya FHS går via FV 3466 og via FV411 til Tvedestrand sentrum, eller Laget.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant



Barn og unges oppvekst-vilkår	Positiv nytte avsetning av området til fritids og turistformål vil knytte opp om Risøya FHS virksomhet. Risøya er en populær folkehøgskole	Risøya FHS er en populær folkehøgskole i Agder, som tilbyr en stor variasjon av linjer.
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte, avsetning av området til fritids og turistformål vil knytte opp om Risøya FHS virksomhet.	Risøya er hjem til storslått natur, og flotte turområder i Skjærgården av Tvedestrand. Risøya er også hjem til Skjærgårdsfestivalen og leir skole.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området er allerede tilknyttet vann og avløp, brannvann det er ikke planlagt for varige konstruksjoner.
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens	Vegen ut til Risøya er stedvis dårlig, spesielt på sommertid.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Risøy folkehøgskole er en av Gjevings og Tvedestrand's største institusjoner
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ ubetydelig konsekvens.	I innspillet er det ikke spilt inn noe som vil påvirke sjø/ vann innenfor området.
Arealstrategi	Positiv nytte forslag til tiltak følger opp arealstrategien til Tvedestrand. Risøy FHS er en viktig skole for Tvedestrand, hvor det holdes mange forskjellige typer eventer, og samlinger utenfor skoleåret også.	Forslag til tiltak følger opp om Tvedestrand kommunes planprogram om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte	Forslag til tiltak følger opp om statlige planretningslinjer for å holde lokalmiljøer levende.

ROS-analyse		
Forurensing		Ingen kjente forurensningskilder.



Klimatilpasning		Det er ikke lagt opp til bebyggelse.
Naturrisiko		Området kan være utsatt for stormflo.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Området er langt unna nødetatene, som kan gi lang responstid ved ulykker.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området innehar noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse, samt fremmedarter. Det er likevel i innspillet til Risøya FHS ikke lagt opp til fast bebyggelse her som vil gå utover naturmangfoldet. Det legger bare opp til driften som allerede eksisterer på området i dag, det burde stilles krav til at det ikke tillates ny fast varig bebyggelse i området.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anbefaler området videre, det tillates ikke ny bebyggelse på området.
Politisk behandling		

Småbåthavner

Innspill nr:

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Vanessa Villefrance
Gnr/Bnr (Grunneier)	77/37
Dagens arealbruk	BSV (Bruk og vern av sjø og vassdrag)
Foreslått formål	SH (Småbåthavn)
Areal (daa)	7.3
Kartutsnitt	



Forslag:



Foreslått inn i planen:



Tema	Vurdering	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Vurdering av konsekvenser		
Havbruk	Middels negativ konsekvens, området ligger nærme bi-leden i området.	Området ligger i nærheten av farleden.
Landbruk	Ikke relevant	
Landskap	Ingen/ ubetydelig konsekvens.	Plasseringen ligger i en stor fjord mellom Hagefjordenbrygge og Sandøya.
Naturmangfold	Stor negativkonsekvens. Utbygging av forslag til tiltak vil ødelegge stortareskogen. Forslag til avbøtende tiltak er å flytte området lenger sør for å unngå stortareskogen. Det burde samtidig stilles krav til undersøkelser i sjø, i forbindelse med reguleringsplan.	Området er foreslått inn i en mulig stortareforekomst. Stortare forekomst er en av de viktigste tareforekomstene i Norge.



Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen åpner for større trafikk både av biler til havna samt fra båter.	Området er ubebygd, uten havn i dag.
Trafikksikkerhet	Middels negativ konsekvens. Området har ingen veg/ sti fra Sandøya, dette må etableres i forbindelse med reguleringsplan.	Området har i dag ingen vegløsning videre til Sandøya.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte, forslag til tiltak vil kunne gjøre Sandøya mer tilgjengelig utenfor rutebåtens tider.	Forslag til tiltak kan forbedre friluftslivet på Sandøya, og gjøre slik at flere får tilgang til øyen.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Noe negativ konsekvens, det ligger tilgang til VA i området.	Tvedestrand kommune har lagt VA-ledninger til Sandøya. I og med at forslag til tiltak ligger vis a vis Hagefjord bryggen er det kort vei til fastlandet også.
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens,	Området ligger i bileden,
Mineralressurser	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte, forslag til tiltak vil kunne	Tvedestrand kommunes samfunnsdel,
Vann og vassdrag	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Arealstrategi/Planprogram	Positiv endring, Tvedestrand kommune	I planprogrammet til Tvedestrand kommune skal det
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte, i henhold til strandsonens planretningslinjer skal småbåthavner samles i større anlegg.	Forslag til tiltaket følger opp om statlige planretningslinjer for differensiert strandsone forvaltning.

ROS-analyse		
Forurensing		Det er ikke funnet antagelser om forurensing i grunn, eller i sjøen.
Klimatilpasning		Området ligger i sjøen, det må sikres klimatilpasning i henhold til bygg tekniske forskrifter.
Naturrisiko		Det er ikke knyttet stor naturrisiko i området.

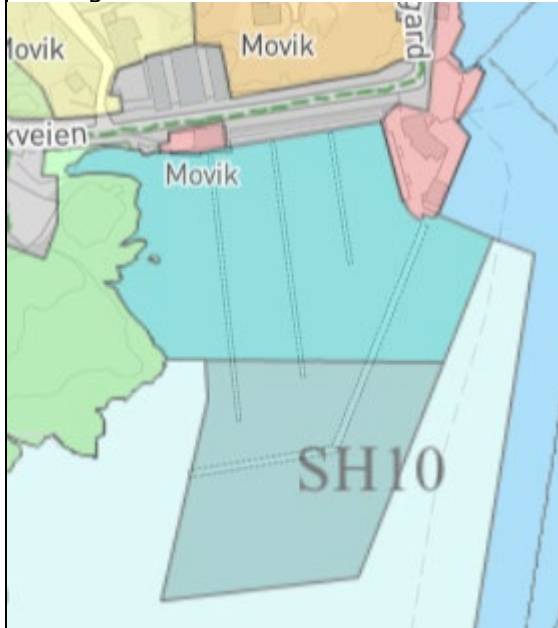


Anbefaling		
Samlet vurdering	Middels negativ konsekvens. Det er flere forhold her som skiller seg ut, stortare forekomsten kan bli forringet som følge av tiltaket hvis man tillater utbygging slik det står nå. Det må også opparbeides adkomst til området.	Området ligger i bileden, vis a vis Hagefjordbryggen. Det er funnet et område med mulig stortare forekomst. Det burde stilles krav til marinbiologisk undersøkelse av området for å avdekke utstrekningen av naturmangfoldet i sjø. Området ligger også nærme bileden. Avbøtende tiltak kan være å flytte forslag til tiltak lenger sør for å unngå leden, og stortare forekomsten. Det vil likevel være positivt med en ny større småbåthavn anlegg på Sandøya, da det er få offentlig tilgjengelig båt plasser.
Kommunedirektørens anbefaling		Basert på funnene i konsekvensutredningen, anbefaler kommunedirektøren at området tas med videre. Området flyttes lenger sør som et avbøtende tiltak slik at det ikke går inn i leden. Det stilles særskilte bestemmelser til småbåthavnen for marine og biologiske undersøkelser i sjø før eventuell utbygging.
Politisk behandling		

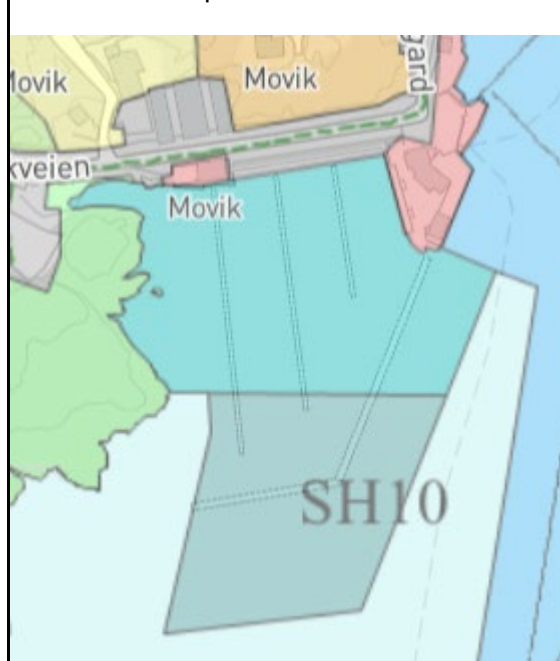
Innspills nr:

Innspill nr: 273,	
Forslagsstiller	Tvedestrand vekst
Gnr/Bnr (Grunneier)	76/257 mfl
Dagens arealbruk	BSV
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	

Forslag:



Foreslått inn i planen:



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området er i dag utbygd som småbåthavn. Forslag til tiltak søker om å få en utvidelse av allerede eksisterende småbåthavn anlegg med i kommuneplanens arealdel.
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Det er ikke registrert naturmangfold i sjø i området.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen bidrar til økt trafikkbehov til havnen og med båter	Området er bebygd med havn.
Trafikksikkerhet	Middels negativ konsekvens. Vegen ut til Hagefjord bryggen, er i dårlig stand, og har særs dårlig trafikksikkerhet. Det er ikke gang- og	Vegen til hagefjordbrygga går via FV411 og FV 3478, vegene er i dårlig stand, og er på sommeren overbelastet i sommer sesongen.



	sykkelveg til området. Noe som fører til trafikkfarlige situasjoner for myke trafikanter i sommertid.	
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikkje relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte.	Hagefjorden brygge er det området hvor rutebåten går til Sandøya. Dette er et tilbud som blir godt brukt om sommeren, det er også et populært område å gå i land, samt det er restaurant muligheter på bryggen.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det ligger vann og avløp til området i dag.
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens	Vegen ut til hagefjordbrygga er ganske smal, på sommeren medfører dette ekstra trafikk på fylkesvegen som er underdimensjonert til sommer trafikken.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte. Tvedestrand befolkning samt besøkende får flere muligheter til å legge til kai dersom småbåthavnen blir utvidet.	Hagefjordbrygga er en av Tvedestrand's største småbåthavner. Det er også her fergen til Sandøya går.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området har registrert moderat vannkvalitet.
Arealstrategi	Positiv nytte	Tvedestrand kommunes arealstrategi/ planprogram handler om å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte. Statlige planretningslinjer for differensiering av Strandsonen blir	Hagefjorden er en av kommunens største småbåthavner.

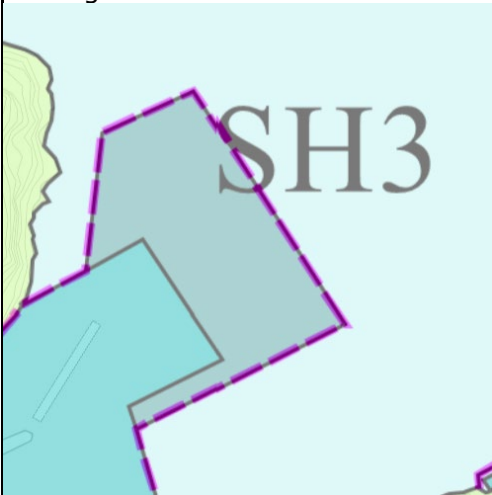
ROS-analyse		
Forurensing		Det er ikke funnet noen forurensingskilder i området.
Klimatilpasning		
Naturrisiko	Noe negativ konsekvens, området må sikres for naturrisiko	Området er utsatt for flom.



	slik som flom.	
Samfunnsikkerhet og beredskap	Noe negativ konsekvens.	Området ligger 11 km unna Tvedestrand sentrum. Sett i lys av den dårlige kjørevegen gjør dette utrykning med blant annet brannbil, ambulanse, politi mer utfordrende.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området ligger godt til rette for fortetting av Hagefjorden småbåthavn. Det er noen negative faktorer her som burde utforskes i en reguleringsplan.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren vurderer at utvidelse av dagens Hagefjord småbåthavn er fornuftig. Tiltaket støtter opp om statlige planretningslinjer for å fortette allerede eksisterende småbåthavner i større skala.
Politisk behandling		

Innspills nr:

Innspill nr: 87	
Forslagsstiller	Jo-Helge Myrvoll, Gjeving Marina
Gnr/Bnr (Grunneier)	84/38
Dagens arealbruk	BSV
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	2.4 daa
Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen:
	



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap		Området grenser til kystslettelandskap, og forslag til
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens	I miljødirektoratetsnaturbase er det registrert en lokal viktig lokalitet av ålegress i vika rundt den eksisterende småbåthavnen.
Klimagassutslipp	Ingen/ubetydelig konsekvens: Endringen vil medføre lite realitetsendring fra dagens bruk og utslipp	Området er nedbygd
Trafikksikkerhet		Adkomsten til området ligger i dag
Kulturminner og kulturmiljø		Det er registrert et kulturminne i området, dette er et vrak av ukjent alder og uavklart vern.
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ikke relevant	
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Området er registrert som et viktig friluftsområde etter DN25 metodikken.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området er knyttet på eksisterende infrastruktur.
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det planlegges for en utvidelse til større båtplasser
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Gjeving er et tettsted hvor mange ferdes på sjøen, forslag til å utvide mindre småbåthavner vil kunne tilføre
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ubetydelig konsekvens	Sjøen i området er av en moderat kvalitet, og har ikke en klassifisert kjemisk tilstand.
Arealstrategi	Positiv nytte	Tvedestrand kommunes arealstrategi ønsker å ta hele kommunen i bruk, det skal også tilrettelegges for liv på sjøen.
Statlige og regionale føringer	Ingen/ubetydelig konsekvens	Forslag til tiltak er delvis i henhold til statligeplanretningslinjer for strandsone og areal og mobilitet.

ROS-analyse		
Forurensing		Ingen kjente farer
Klimatilpasning		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.

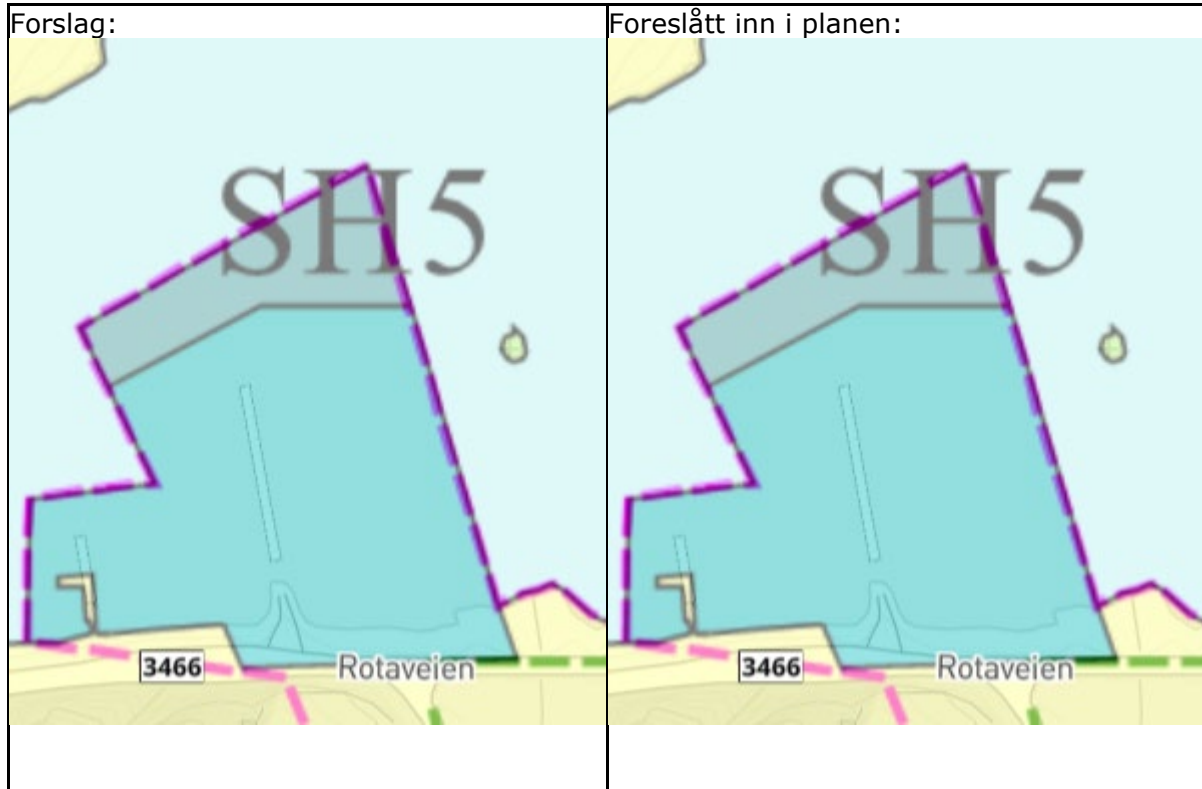


Naturreisiko		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Samfunnsikkerhet og beredskap		

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området ligger tett på Gjeving sentrum, det er kort veg, og muligheter for gange, ved etablering av småbåthavn anlegget må det etableres mer parkering for å følge kommunal vegnorm. Området er noe smått, men vil kunne tilføre flere båtplasser på Gjeving
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anser at området i seg selv er for smått for en utvidelse i kommuneplanens arealdel, og anser dermed ikke at det er i henhold til statlige planretningslinjer har politikerne i Tvedestrand enstemmig votert inn områdene. Det er også lite i konsekvensutredningen som tilsier at det ikke burde bli utbygget.
Politisk behandling		Enstemmig vedtatt i sak 25/36.

SHX

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Gjeving Vel
Gnr/Bnr (Grunneier)	Rotastranda
Dagens arealbruk	BSV
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	Ca 0,5
Kartutsnitt	



Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området består av kystslette landskap, og er allerede utbygd.
Naturmangfold	Middels negativ konsekvens, Ålegress er en nasjonalt viktig art som er lyssensitiv. For bløtbunnsområder må det forhindres at det mudres. Det burde stilles avbøtende tiltak til dette.	Deler av området er registrert bløtbunnsområde, som er svært viktig. Det er også et ålegress samfunn som er registrert som lokalt viktig. Utvidelsen berører deler av området, og vil kunne negativt påvirke ålegress samfunnet. Ålegress påvirkes spesielt av reduserte lysforhold, og er en viktig økosystem funksjon i Norge.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen bidrar til økt trafikk	Området har ingen havn i dag, er ubebygd.
Trafikksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Området har etablert gangveg frem til småbåthavnen.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikkje relevant / ingen registrerte



Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Forslag til tiltak er en utvidelse av eksisterende
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Forslag til tiltak legger til rette for mer ferdsel på sjø.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ikke relevant	Ikke relevant
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Vegen ut til området er smal, det er ikke etablert gangfelt eller vegbelysning i området.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Forslag til tiltak vil støtte opp om Gjeving som tettsted.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Området har moderat vannkvalitet
Arealstrategi	Positiv nytte	Tvedestrand kommunes arealstrategi baserer seg på å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Forslag til tiltak er delvis i henhold til statlige planretningslinjer for strandsone og areal og mobilitet.

ROS-analyse		
Forurensing		Ingen kjente farer.
Klimatilpasning		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Naturreisiko		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Samfunnssikkerhet og beredskap		Ingen kjente farer.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området ligger godt til rette for utvidelse, det er ikke stort som taler for eller i mot utvidelse av småbåthavnen. Det burde stilles avbøtende tiltak til at småbåthavnen skal få egne bestemmelser som skal ivareta naturmangfoldet i området.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anser at området i seg selv er for smått for en utvidelse i kommuneplanens arealdel, og anser dermed ikke at det er i henhold til statlige planretningslinjer har politikerne i Tvedestrand enstemmig votert inn områdene. Det er også lite i konsekvensutredningen som tilsier at det ikke burde bli utbygget. Området kunne vært utvidet med en reguleringsendring.
Politisk behandling		Enstemmig vedtatt i sak 25/36.



SHX

Innspill nr: 24	
Forslagsstiller	Dypvåg vel
Gnr/Bnr (Grunneier)	88/1
Dagens arealbruk	BSV
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	100
Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen:

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap	Ingen/ubetydeligkonsekvens	Kystslette landskap med allerede bebygd småbåthavn.
Naturmangfold	Ingen/ubetydeligkonsekvens	Det er ikke funnet noen arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens: Endringen bidrar til økt trafikk og utslipp	Området er ubebygd
Trafikksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Det er etablert parkering i området som er tilknyttet småbåthavnen.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registrerte.
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Forslag til tiltak legger til rette for mer ferdsel på sjø.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Infrastruktur/ samferdsel	Ingen/ubetydeligkonsekvens	Området har kjøreveg frem til småbåthavnen
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte	Området tilrettelegger for flere småbåtplasser i Dypvåg området.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ ubetydelig konsekvens	vann kvaliteten er moderat
Arealstrategi	Positiv nytte	Forslag til tiltak er i henhold til Tvedestrand kommunes arealstrategi som ønsker å ta hele kommunen i bruk.



Statlige og regionale føringer	Ingen/ubetydeligkonsekvens	Forslag til tiltak er delvis i henhold til statlige planretningslinjer for strandsone og areal og mobilitet.
--------------------------------	----------------------------	--

ROS-analyse		
Forurensing		Ingen kjente farer.
Klimatilpasning		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Naturreisiko		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Ingen kjente farer.

Anbefaling		
Samlet vurdering		Området ligger godt til rette for utvidelse, det er ikke stort som taler for eller i mot utvidelse av småbåthavnen. Dette vil legge til rette for innbyggerne på dypvåg.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anser at området i seg selv er for smått for en utvidelse i kommuneplanens arealdel, og anser dermed ikke at det er helt i henhold til statlige planretningslinjer. Kommunedirektøren vil likevel anbefale området videre for å kunne skape mer utvikling i Dypvåg.
Politisk behandling		Enstemmig vedtatt i sak 25/36.

SHX

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Grunneier 31/64
Gnr/Bnr (Grunneier)	31/64
Dagens arealbruk	BSV
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	5
Kartutsnitt	

Forslag:	Foreslått inn i planen:
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.		Ikke relevant
Landskap	Middels negativ, en bratt adkomst vil ikke være tilgjengelig for alle.	Adkomsten til området er bratt, det er ikke mulig å etablere universell utforming i området.
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens.	Det er ikke registrert noen arter av nasjonal interesse i området.
Klimagassutslipp	Noe negativ konsekvens, etableringen av småbåthavner vil medføre større klimagassutslipp både fra båttrafikk, men også etableringen av denne.	Utvidelse av småbåthavnen kan gi et mindre klimagass utslipp.
Trafikksikkerhet	Middels negativkonsekvens.	Det er ikke kjøreveg til området.
Kulturminner og kulturmiljø		Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår		Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte	Området tilrettelegger for økt friluftsliv på sjø.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur		Ikke relevant
Infrastruktur/ samferdsel	Middels negativ konsekvens	Det er ikke kjøreveg til området.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte.	Forslag til tiltak vil gi flere småbåtplasser i Skuggevik.



Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Moderat vannkvalitet
Arealstrategi	Positiv nytte.	Tvedestrand kommunes arealstrategi ønsker å ta hele kommunen i bruk.
Statlige og regionale føringer	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Forslag til tiltak er delvis i henhold til statlige planretningslinjer for strandsone og areal og mobilitet.

ROS-analyse

Forurensing		Ingen kjente farer
Klimatilpasning		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Naturreisiko		Området grenser til faresone H310 for steinsprang.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Ingen kjente farer

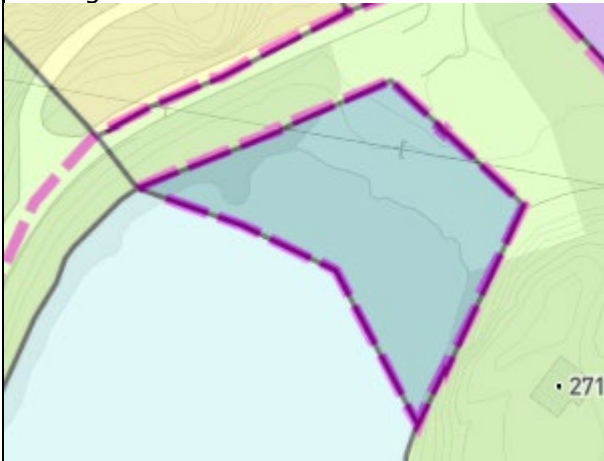
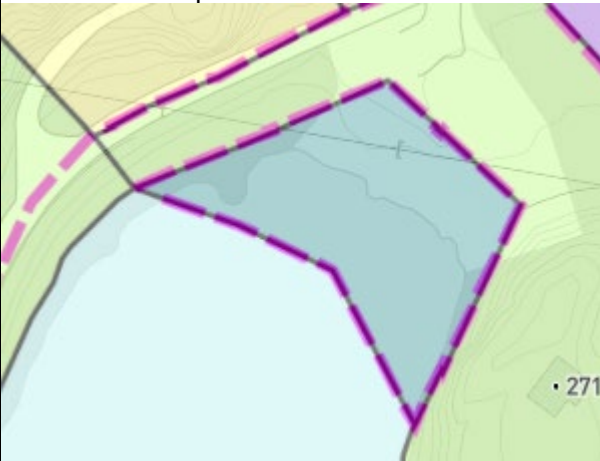
Anbefaling

Samlet vurdering		Området ligger i et bratt terreng med skredfare. Det er vanskelig å etablere en tilfredstillende adkomst. Forhold avdekket i ROS-analysen må løses før etablering kan finne sted.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anser at området i seg selv er for smått for en utvidelse i kommuneplanens arealdel, og anser dermed ikke at det er helt i henhold til statlige planretningslinjer. Kommunedirektøren vil likevel anbefale området videre, men påpeker at forholdene avdekket i konsekvensutredningen skal løses før tiltak kan finne sted.
Politisk behandling		

SHX

Innspill nr:	
Forslagsstiller	Anders Lunde
Gnr/Bnr (Grunneier)	73/3
Dagens arealbruk	BSV/LNF
Foreslått formål	SH
Areal (daa)	1.8



Kartutsnitt	
Forslag:	Foreslått inn i planen:
	

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Ingen/ubetydelig konsekvens	Kystslette landskap
Naturmangfold	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ingen registrerte arter av nasjonal interesse.
Trafikksikkerhet	Ingen/ubetydelig konsekvens	Adkomst fra gamle Songevei fv 3458.
Kulturminner og kulturmiljø	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Barn og unges oppvekst-vilkår	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	Positiv nytte forslaget kan legge til rette for friluftslivet på songe.	Forslag til tiltak kan legge til rette for friluftsområde i sjø.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	Ikke relevant.
Infrastruktur/ samferdsel	Noe negativ konsekvens	FV ut til området er stedvis trang, det er ikke etablert gangfelt.
Tettsteds-utvikling/ befolknings-utvikling/ struktur	Positiv nytte forslaget legger til rette for utvikling i songe.	Forslag til tiltak er positivt for innbyggerene på Songe.
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ubetydelig konsekvens	Moderat vannkvalitet.



Arealstrategi	Positiv nytte forslaget er i henhold til arealstrategien til Tvedestrand kommune.	Forslaget følger opp om Tvedestrand kommunes arealstrategi, hvor man ønsker å utvikle, og ta i bruk hele kommunen.
Statlige og regionale føringer	Positiv nytte	Forslag til tiltak er delvis i henhold til statlige planretningslinjer for strandsone og areal og mobilitet.

ROS-analyse

Forurensing		Ingen kjente farer
Klimatilpasning		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Naturreisiko		Utvidelsen av småbåthavnen må utformes på en slik måte at den ikke risikerer fare ved stormflo, eller store nedbørsmengder og storm.
Samfunnsikkerhet og beredskap		Ingen kjente farer

Anbefaling

Samlet vurdering		Området har lite konsekvenser i forhold til utbygging. Det ligger godt til rette for en etablering av en småbåthavn.
Kommunedirektørens anbefaling		Kommunedirektøren anbefaler området videre.
Politisk behandling		

Annen bebyggelse og anlegg

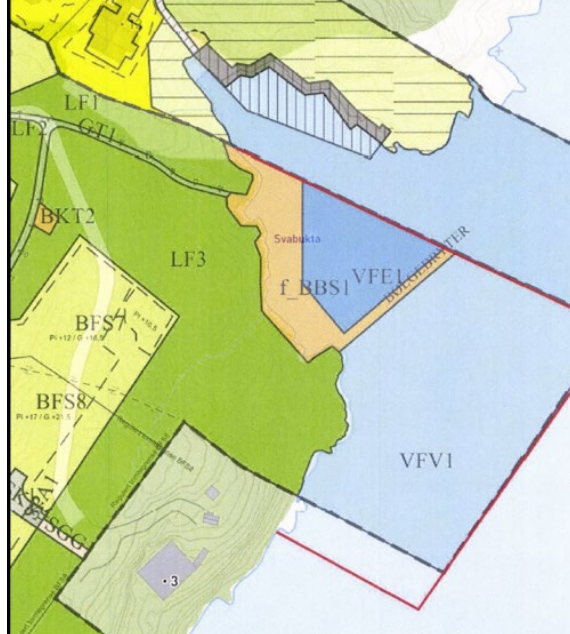
Innspills nr: 197A	
Forslagsstiller	Vidar Michael Rueness
Gnr/Bnr (Grunneier)	76/231
Dagens arealformål	Bolig (B)
Foreslått formål	Annen bebyggelse og anlegg (ABA) herunder sjøboder
Areal (daa)	85m ²

Kartutsnitt

Det er sendt inn innspill om;
a) Etablering av sjøboder og
b) Utvidelse av eksisterende småbåtanlegg.



b) innspill om utvidelse av småbåtanlegg



Vurdering av konsekvenser

Havbruk	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landbruk	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Ikke relevant
Landskap	Noe negativ konsekvens: Endringen vil påvirke landskapet betydelig. Samtidig er området allerede noe nedbygd.	Landskapstype: Bølgeeksponert såmkupert kystslettelandskap på ytre kyst. Typen omfatter øyer, holmer og skjær og eksponerte fastlandsområder på ytre kystslette med tilhørende grunne marine områder. Områdene er eksponert mot bølger og vind fra åpent hav



	og endringen vi vil være en videreføring av etablert bruk.	(Naturbasen) Sjøbodene vil bli synlig fra sjøsiden, utvidelse av småbåthavn vil bli svært synlig fra sjøen.
Naturmangfold	<i>Stor negativ konsekvens:</i> Innspill om utvidelse av småbåtanlegg kommer i konflikt med større taeskog forekomst som er verdi satt som en viktig naturtype i naturbase.	Innspill om utvidelse av småbåtanlegg kommer i konflikt med større taeskog forekomst som er verdi satt som en viktig naturtype i naturbase. Innspill A) om sjøboder kommer ikke i konflikt med utvalgte naturtyper. Området er NiN kartlagt, det er ikke avdekt noe konflikt. Ved inngrep må det vises særlig aktsomhet som kan berøre naturmangfold i sjø.
Klimagassutslipp	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Området vil ikke øke klimagassutslippet nevneferdig.
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant / ingen registrerte
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Noe negativ konsekvens:</i> Området er lite brukt som friluftsområdet i dag, det vil likevel være en noe negativ konsekvens ved ytterligere privatisering av strandsonen.	Området er lite benyttet som friluftsområde. Videre er det allerede regulert inn småbåthavn her, som er utbygd. Kyststien går i nærheten av forslag til tiltaket, men vil ikke bli påvirket av en eventuell etablering av sjøboder.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Infrastruktur/ samferdsel	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Mineralressurser	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Tettsteds-utvikling/ befolknings- utvikling/ struktur	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant
Vann og vassdrag	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Forslag til tiltak ligger i nærhet til sjøen, det må vises varsomhet med inngrep og tiltak som kan redusere vannkvaliteten. Spesielt i en utbyggingsfase.
100m-beltet	<i>Middels negativ konsekvens</i>	Forslag til tiltak (B) legger ytterligere beslag på strandsonen, i henhold til Statlige planretningslinjer for strandsone forvaltning. Forslag til tiltak A) vil ligge mer gjemt blant svaberg, og vil ikke beslaglegge sjønære områder i likestor grad.
Arealstrategi	<i>Noe negativ konsekvens</i>	Det er ønskelig å utnytte allerede utbygde områder best mulig for å unngå å ta nye områder. Samtidig er det et ønske om flere båt plasser.



Statlige og regionale føringer	Stor negativ konsekvens	Deler av innspillet (b) følger ikke opp rundt statlige planretningslinjer om strandsone forvaltning. Det finnes større småbåthavner i nærheten blant annet Hagefjord brygga.
--------------------------------	-------------------------	--

ROS-analyse		
Forurensing		Lekkasje fra båter, bensin lagret sjøboder m.m vil kunne forurense området. Det må vises særlig aktsomhet.
Klimatilpasning		Det er ikke vurdert å ha innvirkning på klimatilpasning.
Naturrisiko		Tiltaket er ikke vurdert å bli påvirket av naturrisiko. Flom vil kunne

Anbefaling		
Samlet vurdering		Forslag til tiltak vil beslaglegge ytterligere arealer innenfor strandsonen og 100-metersbeltet. Det vurderes at forslag til utvidelse av småbåthavn ikke anbefales på bakgrunn av naturverdier, og statlige planretningslinjer. Sjøbodene kan tillates da de ligger inne gjemt og ikke vil være like synlige fra land, men synlige fra sjø.
Kommunedirektørens anbefaling		Forslaget tas delvis til følge, forslag om tillatelse til sjøboder tas med i videre forslag til kommuneplan. Forslag om utvidelse av småbåthavn tas ikke til følge og utgår. Det skal sikres bestemmelser for sjøbodene, de tillates ikke større en med en BRA på over 12m2. Spregning tillates ikke. Sjøbodene skal oppføres på en måte som tilpasser seg topografien. Området får løpe nummer A2.

Andre formål

Innspill nr X

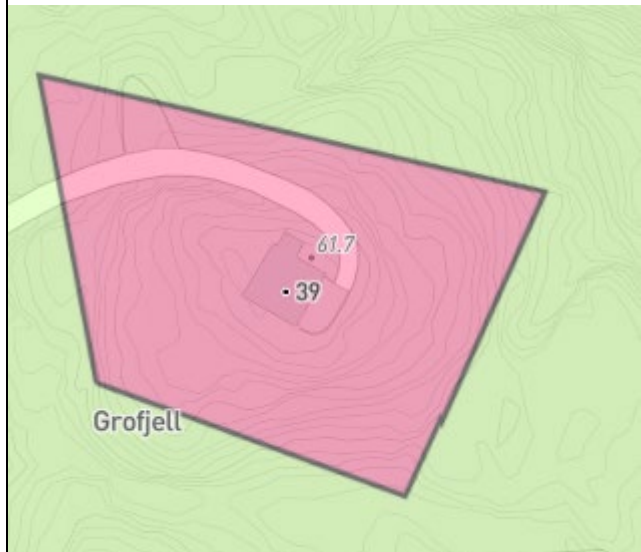
Innspill nr XX: OFF VA	
Forslagsstiller	Tvedestrand kommune / avd. VA
Gnr/Bnr (Grunneier)	Groffjellveien 39, 4916 Borøy GB 75/392
Dagens arealbruk	LNFR – er fra før bebygd med kommunalt høydebasseng
Foreslått formål	Offentlig tjenesteyting
Areal (daa)	Tillegge 4 mål tomt (utvidelse)

Kartutsnitt eksisterende



Nåværende: Offentlig eller privat tjenesteyting som vist med rød farge

Nytt:



Forslag: Utvide offentlig formål i ny kommuneplan med ca. 4 mål for utvidelse av høydebassenget.

Forslag:

Foreslått inn i planen:

Tvedestrand kommune ønsker å eie arealet av hensyn til investeringer og slik at det kan foretas justeringer innenfor formålet dersom det melder seg nye behov i framtiden. I tillegg til utvidelse av vanntårnet skal det også etableres støttemur, utfylling til snuplass og anleggsvei. Bom skal monteres ved snuplass i nord like utenfor omsøkte areal.

Vurdering av konsekvenser		
Tema	Konsekvens	Beskrivelse
Jordressurser, landbruk og mineral ressurser.	Positiv nytte	Løsmasser N50/N250. FKB-AR5 angir området som jorddekt og med blandingsskog.
Landskap	Positiv nytte, Borøy høydebasseng trenger å utvides, samfunnsnytten er stor.	Registrert som LA_TI-K-S , kilde Artsdatabanken, med landskapstype «Skjermet indre slakt til småkupert kystslettelandskap».



		Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standard, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)» som kartlagt i 2021 av Natur OG Samfunn AS. . Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala.
Naturmangfold	Noe negativ konsekvens, overflatevannet må gis oppmerksomhet i forhold til avrenning og bør fordrøyes i tomte og stedlige/tilførte masser.	I ytterkant av omsøkte areal viser Aktsomhetskart for snøskred potensielle løseområder og utløpsområder for snøskred på oversiktsnivå. Arealene er imidlertid utenfor omsøkte areal. Nytt aktsomhetskart ble publisert sommer 2023 (Naksin).



		Aktsomhetskart snøskred S3 2023, som kan brukes til dette formålet. Det nye aktsomhetskartet er produsert med og uten skogeffekt. Det betyr at i den ene utgaven av aktsomhetskartet er den skredreduserende effekten av skogen tatt med i beregninga. I områder der det står tett skog i aktuelle løseområder for snøskred vil forskjellen mellom det nye aktsomhetskartet med og uten skogeffekt være stor. Det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt kan brukes til å avklare skredfare for S2-tiltak uten å legge føringer for hvordan skogen blir forvalta. Dersom utbygging er planlagt i områder som er dekket av det nye aktsomhetskartet uten skogeffekt, men ligger utenfor utløpssonene for det nye aktsomhetskartet med skogeffekt, må kommunen sikre at skogen som har betydning for tryggheten for utbyggingsarealet bli forvaltet på en måte som ikke øker skogfaren. Det må også dokumenteres at skogen faktisk står der, siden det kan ha vært hogst i området etter at skogdata ble samlet inn. Skog med betydning for utløsning av snøskred er presentert i eget kartla
Trafikksikkerhet	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen endring fra dagens løsning
Kulturminner og kulturmiljø	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ingen registrerte funn i området.
Barn og unges oppvekst-vilkår	<i>Ingen/ubetydelig konsekvens</i>	Ikke relevant for dette tiltaket
Folkehelse/ Friluftsliv	<i>Positiv konsekvens</i>	Stabilt drikkevann er en forutsetning for en god folkehelse.
Kommunale tjenester/ Infrastruktur	<i>Positiv konsekvens</i>	Tiltaket er viktig og framtidsrettet for å styrke tilgang på drikkevann og brannvann i denne delen av kommunen.



Infrastruktur/ samferdsel	Positiv konsekvens, da er et bestående høydebasseng fra før	Eiendommen er fra utbygd med høydebasseng, og omsøkte tiltak er en utvidelse av eksisterende anlegg. Tilkomst til arealet går over private eiendommer og krever tinglyste rettigheter før tiltak kan realiseres.
Tettsteds-utvikling/ befolknings- utvikling/ struktur	Ingen/ubetydelig konsekvens	
Vann og vassdrag (herunder vannmiljø)	Ingen/ubetydelig konsekvens	Omsøkte tiltak er plassert utenfor 100m beltet.
Arealstrategi	Ingen/ ubetydelig konsekvens	Endringen er såpass liten at den ikke i særlig grad tilsidesetter kommunens arealstrategi.
Statlige og regionale føringer		

ROS-analyse		
Forurensing	Lav	Ingen økning fra dagens bruk. Aktsomhetsfare for radon er satt til «moderat til lav». Utbygging kan i perioder medføre noe anleggsstøy og noe utslipp av CO2 ekvivalenter.
Klimatilpasning	Noe negativ konsekvens, som følge av større flater på toppen av kollen	Det anbefales at overvannet fordrøyes mest mulig i stedlige masser. Humusdekket består av tynt torvdekke over berggrunn og det bør vurderes særskilt hvordan overvannet skal håndteres.
Naturrisiko	Lav	Aktsomhetskart for snøskred er registrert utenfor omsøkte areal i øst og ned mot fylkesveien. Omsøkte tiltak er plassert under marin grense, men er plassert på humusdekket fjellgrunn. «Mulig marin leire» er stort sett fraværende på stedet.
Samfunnsikkerhet og beredskap	Positiv samfunnsnytte	Tiltaket er viktig i forbindelse med å sikre en tilstrekkelig vanntilførsel og kvalitet inklusive vanntrykk til abonnentene.



Anbefaling		
Samlet vurdering	Positiv konsekvens og høy samfunnsnytte	Tiltaket er et viktig og nyttig samfunnstiltak som anses for nødvendig for å sikre vanntilførsel til denne delen av kommunen. Det anbefales at overvannet fordrøyes mest mulig i tilførte masser.
Kommunedirektørens anbefaling	Positiv konsekvens og samfunnsnyttig	Innspillet anbefales tatt inn i ny kommuneplans arealdel, da dette er et viktig samfunnsnyttig tiltak. Å sikre god vannforsyning til innbyggere er både viktig og bærekraftig.
Politisk behandling		

Samlet vurdering og konklusjon

Helhetlig vurdering og konklusjon – Kommuneplanens arealdel 2024–2036

Konsekvensutredningen og ROS-analysen gir et helhetlig bilde av hvordan foreslåtte arealendringer vil påvirke Tvedestrand kommune. Gjennom en systematisk vurdering av innspill til kommuneplanens arealdel, har kommunen gjort en grundig jobb med å belyse både miljømessige, samfunnsmessige og sikkerhetsmessige konsekvenser.

Flere innspill støtter opp under kommunens mål om å ta hele kommunen i bruk, inkludert grender og øysamfunn. Dette er i tråd med både lokale strategier og statlige føringer. Tiltak som bidrar til fortetting rundt eksisterende tettsteder vurderes som særlig positive, da de styrker eksisterende lokalsamfunn og reduserer behovet for ny infrastruktur.

Det er lagt stor vekt på hensyn til folkehelse, friluftsliv og barn og unges oppvekstvilkår. Vurderinger av skolevei, nærmiljøkvaliteter og tilgjengelighet er gjennomgående i analysene. Kommunen har også vært tydelig på behovet for plankrav, hensynssoner og avbøtende tiltak for å sikre en bærekraftig utvikling.

Samtidig avdekkes flere utfordringer. Mange innspill kommer i konflikt med naturmangfold, særlig i områder med rødlistearter, hule eiker, vilttrekk og bløtbunnsområder. Strandsonen er under sterkt press, og tiltak innenfor 100-metersbeltet gir store negative konsekvenser i henhold til nasjonale retningslinjer. Enkelte områder har også høy risiko for naturskader, som kvikkleire, flom og stormflo, og krever grundigere ROS-vurdering. Trafikksikkerhet og infrastruktur er mangelfull i flere grender og utkantområder, og må forbedres før utbygging kan vurderes.



Konklusjon:

Konsekvensutredningen viser at Tvedestrand kommune har en god planstrategi med fokus på helhetlig og bærekraftig utvikling. For å sikre at planen gir ønsket effekt uten å påføre uønskede konsekvenser, anbefales følgende retning:

- Prioritere innspill som styrker eksisterende tettsteder og har lav miljøkonflikt.
- Avvise eller justere innspill som kommer i konflikt med verneområder, vilttrekk og strandsonen.
- Sikre at alle tiltak som videreføres har plankrav, miljøtilpasning og ROS-vurdering.
- Fortsette å bruke hensynssoner og byggegrenser aktivt for å beskytte sårbare områder.

Kommunedirektørens anbefalinger viser en balansert tilnærming, der både utvikling og vern ivaretas. Planen legger et godt grunnlag for videre politisk behandling og lokal medvirkning, og gir kommunen et solid verktøy for å styre arealutviklingen i tråd med både lokale behov og nasjonale mål.

Referanser

- Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. (2017). *Samfunnssikkerhet i kommunens arealplanlegging: Metode for risiko- og sårbarhetsanalyse i planleggingen* (Veileder). Hentet 02.10.25 fra: <https://www.dsb.no/siteassets/rapporter-og-publikasjoner/veileder/samfunnssikkerhet-i-kommunens-arealplanlegging.pdf>