



SÆRUTSKRIFT

Arkivsak-dok. 20/23057-17

Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen

Tvedestrand kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av kommuneplanens arealdel 2023- 2033

Saksgang	Møtedato	Saknr
1 Fylkesutvalget	11.10.2023	7/23
2 Fylkesutvalget	24.10.2023	11/23

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 11.10.2023 sak 7/23

Møtebehandling

Saksbehandler Ingunn Dahlseng Håkonsen orienterte om saken.

Fylkesordfører Arne Thomassen fremmet følgende forslag:

Fylkesutvalget i Agder ber Tvedestrand kommune om å få utsatt frist til 31. oktober.
Fylkesutvalget behandler saken i et ekstraordinært møte den 24. oktober.

Votering

Fylkesordføreres forslag ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

Fylkesutvalget i Agder ber Tvedestrand kommunen om å få utsatt frist til 31. oktober.
Fylkesutvalget behandler saken i et ekstraordinært møte den 24. oktober

Fylkesutvalget har behandlet saken i møte 24.10.2023 sak 11/23

Votering

Det ble foretatt punktvis votering.

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 1 ble enstemmig vedtatt.

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 2 ble vedtatt med 10 mot 5 stemmer (FrP, Sp)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 a fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 b fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 c fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 d fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 e fikk 1 mot 14 stemmer og falt (SV)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 f fikk 4 mot 11 stemmer og falt (Ap, SV)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 g fikk 3 mot 12 stemmer og falt (KrF, SV)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 h fikk 3 mot 12 stemmer og falt (KrF, SV)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 3 i fikk 3 mot 12 stemmer og falt (KrF, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 4 a fikk 6 mot 9 stemmer og falt (Ap, KrF, SV)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 4 b a fikk 6 mot 9 stemmer og falt (Ap, KrF, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 5 a fikk 6 mot 9 stemmer og falt (Ap, KrF, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 6 a fikk 6 mot 9 stemmer og falt (Ap, KrF, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 7 a fikk 6 mot 9 stemmer og falt (Ap, KrF, SV)

Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 8 fikk 6 mot 9 stemmer og falt (FrP, H, Sp)
Fylkeskommunedirektørens forslag punkt 9 ble enstemmig vedtatt.

Fylkesutvalget - vedtak

1. Fylkesutvalget er positive til at Tvedestrand kommune reviderer kommuneplanens arealdel.
2. Fylkesutvalget mener kommuneplanens samlede virkninger og forslag til nye utbyggingsområde i vesentlig grad utfordrer føringer i Regionplan 2030 og Regional areal og transportplan for arendalsregionen. Fylkesutvalget ber kommunen vurdere konsekvensutredninger på nytt og i tråd med gjeldende forskrift. Fylkeskommunens administrasjon kan bistå med veiledning.
3. Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg andre faglige råd, anbefalinger og merknader i saksfremstillingen. Fylkeskommunens administrasjon kan bidra med videre veiledning dersom kommunen ønsker dette.

Tvedestrand kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring av kommuneplanens arealdel 2023- 2033

Fylkeskommunedirektørens forslag til vedtak

- 1) Fylkesutvalget er positive til at Tvedestrand kommune reviderer kommuneplanens arealdel.
- 2) Fylkesutvalget mener kommuneplanens samlede virkninger og forslag til nye utbyggingsområde i vesentlig grad utfordrer føringer i Regionplan 2030 og Regional areal og transportplan for arendalsregionen. Fylkesutvalget ber kommunen vurdere konsekvensutredninger på nytt og i tråd med gjeldende forskrift. Fylkeskommunens administrasjon kan bistå med veiledning.
- 3) Fylkesutvalget reiser innsigelse til følgende forslag om byggeområder fordi det er i strid med Regional areal- og transportplan for arendalsregionen:
 - a) Innspill 06 og 22 Laget
 - b) Innspill 13 Laget
 - c) Innspill 55 Laget
 - d) Innspill 70 Laget
 - e) Innspill 120 Bronåsen bolig og næring
 - f) Innspill 161 Nes
 - g) Innspill Svensskottstykket
 - h) Innspill Slotta
 - i) Innspill Slotta- Klovhei
- 4) Fylkesutvalget reiser innsigelse til følgende byggeområder med bakgrunn i svært viktig friluftsområde og privatisering av strandsonen:
 - a) Innspill 68 Risøya næring. Innsigelsen kan trekkes dersom næringsarealet reduseres ved at arealet sør for den registrerte turstien tas ut. Turstien skal ivaretas og det settes av en grønn buffer mellom denne og næringsarealet.
 - b) Innspill 142 Gjeving boligområde. Innsigelsen kan trekkes dersom arealet tas ut.
- 5) Fylkesutvalget reiser innsigelse til boligområdet Heståsen, innspill 170 og 188, fordi det er i konflikt med svært viktig friluftslivsområde og regionalt viktig vilttrekk.
- 6) Fylkesutvalget reiser innsigelse til areal avsatt til deponiområde Grenstøl, innspill 267 RTA, fordi det er i konflikt med regionalt viktig vilttrekk.
- 7) Fylkesutvalget reiser innsigelse til byggeområde Epleviktangen, innspill 33, fordi trafikksikkerheten ikke er ivaretatt.
- 8) Fylkesutvalget har følgende faglige råd og anbefalinger:
 - a) Innspill 123 Gjeving bør tas ut av planen fordi trafikksikkerheten ikke er ivaretatt.

- b) Kommunen bør gjøre en helhetlig utredning av foreslåtte byggegrenser langs sjø, og videre vurderinger konsekvensene av bestemmelse 2.41 som åpner for bygging av sjøboder. Konsekvensene bør deretter innarbeides i planen.
 - c) Kommunen bør følge opp regional kulturminnemyndighets anbefalinger om hensynssoner og merknader til spesifikke arealdisponeringer for å unngå konflikter med nasjonale og regionale kulturminner.
- 9) Fylkesutvalget ber kommunen nyttiggjøre seg andre faglige råd, anbefalinger og merknader i saksfremstillingen. Fylkeskommunens administrasjon kan bidra med videre veiledning dersom kommunen ønsker dette.

Vedlegg

Særutskrift - Innspill til planprogram for og oppstart av Tvedestrand kommuneplans arealdel 2021-2033

Planbeskrivelse KP arealdel

Planbestemmelser

Kommuneplan 2023 - Plankart

Tvedestrand kommune - høring av kommuneplanens arealdel 2023 - 2033

Sammendrag

Tvedestrand kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel 2023-2053 ut på høring og offentlig ettersyn. Agder fylkeskommune skal gi innspill til planen. Kommunen har gjennomført et omfattende planarbeid med revisjon av arealbruken og bestemmelser, innarbeidet kommunedelplan for kystsonens byggeområder og vurdert arealer for LNF- spredt boligbygging.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler å fremme innsigelse til flere nye arealdisponeringer fordi de er i strid med Regionplan Agder 2030 og Regional areal og transportplan for arendalsregionen (ATP for arendalsregionen). I tillegg er flere arealinnspill i konflikt med viktige regionale og nasjonale interesser som friluftsliv, vilt og trafiksikkerhet.

Fylkeskommunedirektøren har også merknader til flere andre arealforslag og planfaglige merknader til ulike særinteresser.

Saksopplysninger

Tvedestrand kommune har lagt forslag til kommuneplanens arealdel på offentlig ettersyn og høring. Kommunen ber Agder fylkeskommune om innspill og har gitt fylkeskommunen utsatt frist for behandling i fylkesutvalgets møte 11. oktober.

Høringsdokumentene kan leses på Tvedestrand kommunens nettside:

<https://www.tvedestrand.kommune.no/kunngjoringer-og-reguleringsplaner-ute-pa-horing/kommuneplanens-arealdel-horing/plandokumenter-kommuneplanens-arealdel.33192.aspx>

Agder fylkeskommune har bidratt til å utarbeide av et arealregnskap for Tvedestrand kommune. En digital kartoversikt for sammenligning av gjeldende arealplan med nytt forslag til arealdel er tilgjengelig gjennom lenken ovenfor.

Bakgrunn

Tvedestrand kommune har lagt opp til en omfattende revisjon av kommuneplanens arealdel. «Aktiv hverdag- trygg framtid» er Tvedestrands visjon i samfunnsplanen fra 2018 hvor kommunens ambisjoner å skape gode levekår for alle, og styrke sentrum og hele Tvedestrand som en god bokommune. Dette er lagt til grunn for arbeidet med arealdelen. I tillegg har ringvirkningene av Morrows etablering hatt innvirkning på arbeidet med arealdelen.

I revisjonen har kommunen lagt stor vekt på ulike typer arealbruk og gode bestemmelser for kystsonen. Kommunen har innarbeidet kommunedelplan for kystsonens byggeområder (totalt 45 områder) i forslag til ny arealdel, jamfør vedtatt planprogram. I planbeskrivelsen viser kommunen til fastsatte arealstrategier som nye utbyggingsområder skal vurderes opp imot:

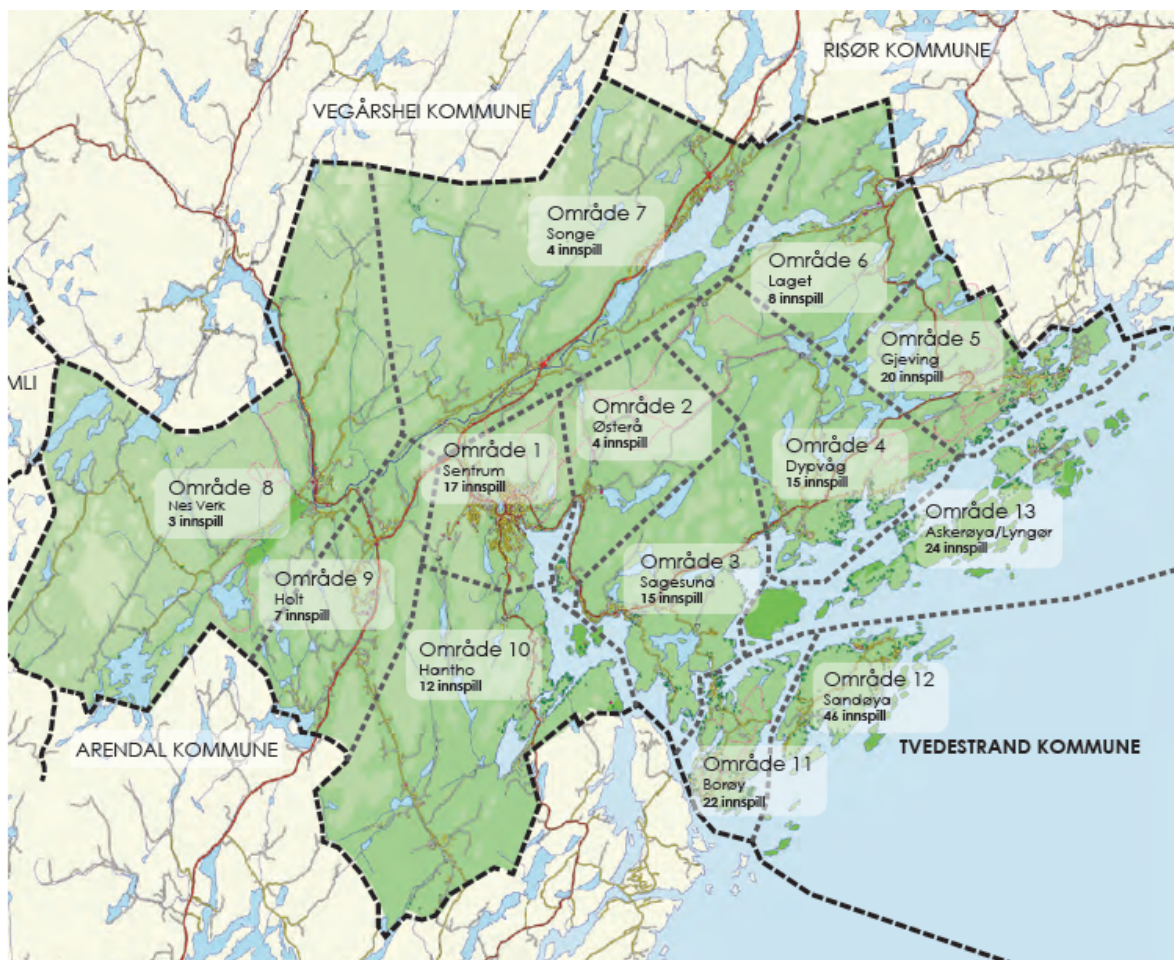
- Et levende sentrum og levende lokalsentra
- Styrket næringsutvikling med økt antall arbeidsplasser

- Økonomisering med etablert infrastruktur
- Bevare naturmangfoldet og stanse nedbygging av områder som i det vesentlige er fri for inngrep fra før
- Hindre nedbygging i 100-metersbeltet som går på bekostning av friluftsliv, landskap, kultur og miljø
- Hindre nedbygging av dyrka mark
- Minimalisere omdisponering av myr som klimatiltak i arealdisponeringen
- Ta opp viktige prioriterte områder som er nedfelt i kommunens handlingsplan

Videre har Tvedestrand trukket frem Regional plan for areal og transportplan for arendsregionen som viktige føringer for kommunen, blant annet med mål om at transportveksten skal tas med kollektiv, sykkel og gange.

Hovedtrekk ved planforslaget

I planprosessen har kommunen behandlet i overkant av 250 innspill. Etter en grovsiling av arealinnspillene, har kommunen konsekvensutredet 99 forslag til nye endringer i arealdisponeringen.



Figur 1 Kartet viser kommunens inndeling av områder for sortering av innspill. (hentet fra Vedlegg 1 Innspillsbehandling)

Kommunen har vurdert arealer i gjeldende kommuneplan og tatt ut 29 urealiserte utbyggingsområder av ulike årsaker, eksempelvis krevende terreng/myrområde, strandsone og/eller manglende infrastruktur.

Kommunen viser at de har en betydelig planreserve for boliger på 3692 dekar i uberørt terreng (1 dekar = 1000m²). I tillegg kommer fortettpotensiale i etablerte boligområder og transformasjonsmuligheter.

I planforslaget er det definert 171 områder med eksisterende boliger innenfor spredt LNF, hvorav 11 områder er lagt inn med potensiale for fortetting.

Kommuneplanens arealdel har vært diskutert flere ganger i regionalt planforum, 10. november 2022, 11. mai og 24. august 2023.

De foreslåtte innsigelsene er vurdert med utgangspunkt i Klima- og miljødepartementets rundskriv om innsigelser datert 17.02.2021 – Nasjonale og vesentlige interesser på miljøområdet – klargjøring av miljøforvaltningens innsigelsespraksis. (<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonale-og-vesentlige-regionale-interesser-pa-miljoomradet--klargjoring-av-miljoforvaltningens-innsigelsespraksis/id2504971/>)

Vurderinger

Planarbeidet berører en rekke forhold som er omtalt i Regionplan Agder 2030 og fylkeskommunedirektørens vurderinger er videre basert på følgende mål og føringer:

- Utbygging skal skje etter prinsippene om samordnet areal, bolig og transportplanlegging
- Styrke byer, tettsteder og bygdesentre.
- Lavutslippssamfunn; øke kompetansen om fortetting, gjenbruk av utbygde arealer, og stedsutvikling som bygger på kvaliteter, lokale fortrinn og utviklingsmuligheter.
- Ivareta landskap, naturmangfold, friluftsområder, landbruksområder, vilt, vannmiljø, strandsonen og kulturmiljø for fremtidige generasjoner gjennom utvikling, bruk og vern.
- Styrke kommunesentrene som regionens viktigste handels-, kultur og arbeidsplassområder.
- Redusere transportbehovet i omlandet ved å utvikle lokalsentre som i størst mulig grad ivaretar daglige behov.
-

Regional areal- og transportplan for arendalsregionen (ATP) fra 2019 har følgende føringer som fylkeskommunedirektøren vektlegger i sine vurderinger:

- Attraktive byer og tettsteder: Videreutvikle og styrke attraktive byer og tettsteder i arendalsregionen.
- 70% av veksten skal skje innenfor Tvedestrand's kommunesenter, og 30 % utenfor, fortrinnsvis i lokalsentrene Dypvåg, Gjeving, Nesgrenda og Songe.

- Hindre byspredning og redusere transportbehovet i omlandet ved å utvikle lokalsentre som i størst mulig grad ivaretar daglige behov.

Tvedestrand kommune har lagt gode arealstrategier og føringer til grunn for arbeidet med kommuneplanens arealdel, i tråd med Regionplan 2030 og ATP-planen. Fylkeskommunedirektøren mener imidlertid at planforslaget har store mangler og at det i stor grad ikke følger opp vedtatte regionale eller kommunale føringer. Det er i tillegg vanskelig å få oversikt i oversendte dokumenter over hva som er gjort av endringer – både av administrasjonens arbeid og etter politisk behandling. Noen av arealforslagene har fått likelydende navn og nummer gjennom planprosessen, og ligger dobbelt i flere vedlegg eller er fraværende. Vurderingen og gjennomgangen av høringsdokumentene har derfor vært krevende. På bakgrunn av dette vurderer fylkeskommunedirektøren at det er vanskelig å ta stilling til planforslaget slik det foreligger. Sett i et medvirkningsperspektiv ut mot allmennheten, mener fylkeskommunedirektøren at dette er svært uheldig.

Fylkeskommunedirektøren kan se at kommunen i noen tilfeller følger opp de overordna arealføringer, men å stanse nedbygging av områder som i hovedsak inngrepsfri fra før, samt ivareta landskap og friluftsliv blir utfordret. Sett i lys av den store mengden av arealinnspill, har kommunen gjort et omfattende arbeid. Etter det fylkeskommunedirektøren forstår, så skyldes planforslagets mangler, kommunens begrensede ressurser til planarbeidet. Fylkeskommunens administrasjon har hatt god og konstruktiv dialog med Tvedestrand kommune hvor relevant informasjon i saken har blitt etterspurt. Fylkeskommunens administrasjon har tilbudt kommunen veiledning i forkant samt etter denne høringen av planforslaget.

I forskrift om konsekvensutredning legges det til grunn at utredningen skal være transparent og etterprøvbart. Fylkeskommunedirektøren mener at konsekvensutredningene er mangelfulle og de ikke følger ingen kjent metodikk. Spesielt savnes en vurdering av nedbygging av uberørte naturområder, klimagassutslipp og til dels vurderinger opp mot egne føringer og arealstrategier. Kommunen har fått utarbeidet et arealregnskap som burde blitt brukt aktivt til dette. En skriftlig redegjørelse av planforslagets samlede konsekvenser og virkninger mangler også.

Fylkeskommunedirektøren mener at kommunen bør ta en grundig revisjon av alle konsekvensutredningene og vise til kilder og datagrunnlag. Det er viktig med oppdatert kunnskapsgrunnlag for å kunne gjøre gode faglige avveininger. Fylkeskommunedirektøren anbefaler å bruke metode og veileder fra miljødirektoratet for utarbeidelse av konsekvensutredninger (Veileder M-1914).

Arealregnskap og arealreserver til boligbygging

Den totale arealreserven for boliger i planforslaget er på 3692 dekar, fortetting og transformasjon i eksisterende områder kommer i tillegg. Kommunen viser til at prognosene til Statistisk sentralbyrå (SSB) gir en befolkningsøkning mot 2050 på 404 personer. Etableringen av Morrow gjør at det er sannsynlig at kommunen vil få en

større befolkningsøkning enn det SSB har beregnet. Fylkeskommunedirektøren har forståelse for at kommunen ønsker å være forberedt på en større befolkningsøkning, og er enig i at det er tilstrekkelig avsatt arealer for boligetablering i lang tid fremover. Imidlertid mener fylkeskommunedirektøren at kommunen bør se nærmere på fortetningspotensial i sentrumsnære og allerede etablerte områder for bedre å utnytte eksisterende påvirkede arealer. Kommunen presiserer selv at boligetterterspørselen hovedsakelig vil være leiligheter og utleieboliger.

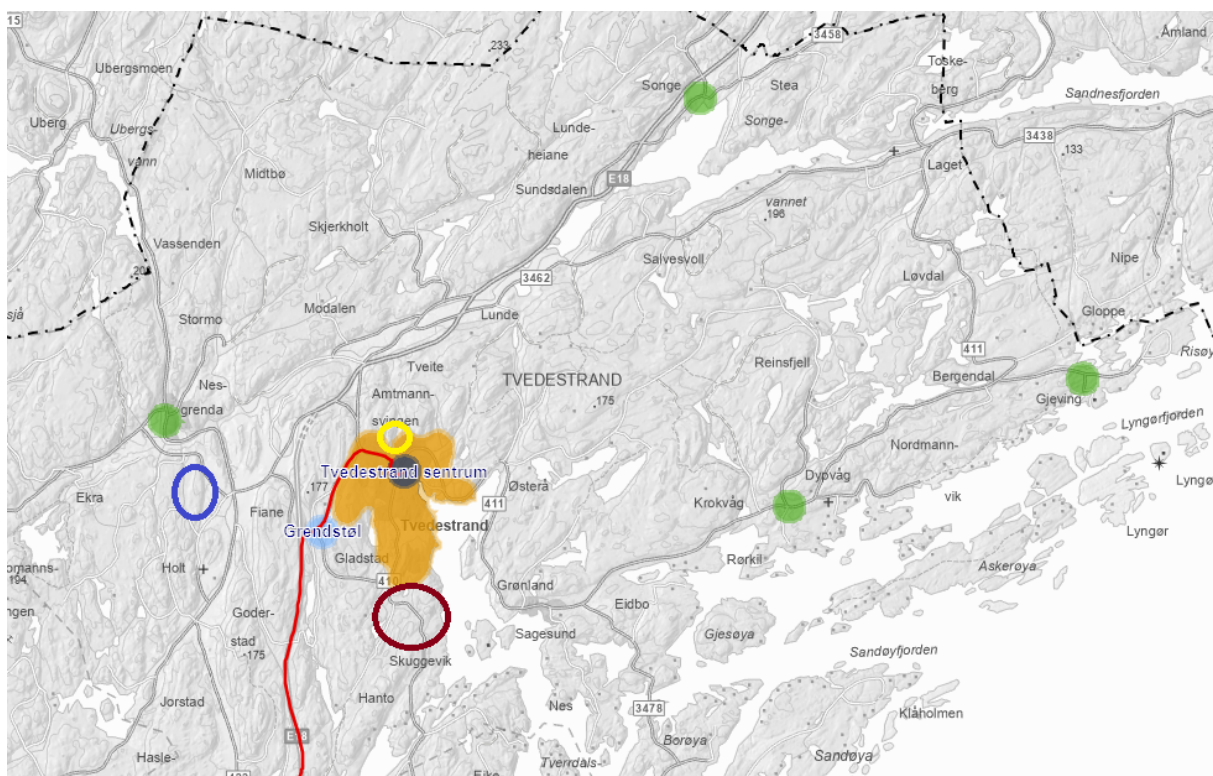
Kommunen har gjort en god jobb med å ta ut uaktuelle utbyggeområder som ligger i gjeldende kommuneplan. I et eget kapittel har kommunen presentert arealregnskapet i tabellform. Fylkeskommunedirektøren savner en vurdering av hva dette betyr for kommunen. Det er for eksempel positivt at kommunen har redusert arealet avsatt til fritidsboliger med 137 dekar, som tilsvarer arealet til over 100 fotballbaner. På en annen side blir det ikke stor effekt av å ha tatt ut boligområder ettersom disse er blitt erstattet av nye forslag til boligformål andre steder.

I planprogrammet nevner Tvedestrand muligheten for å erklære seg arealnøytral og at dette bør utredes i planarbeidet. Fylkeskommunedirektøren kan ikke se at dette er nevnt i forslaget eller øvrige saksdokumenter.

ATP – og nye utbyggingsområder

Ved oppstart av planarbeidet la kommunen til grunn sentrale temaer og føringer fra ATP-planen. Dette omfattet å styrke sentrumsområdet og definerte lokalsentre, og styrke eksisterende infrastruktur. Fylkeskommunedirektøren var positivt til dette, men kan ikke se at Tvedestrand kommune har fulgt dette opp i høringsforslaget.

I planbeskrivelsen nevnes hele 13 delområder, jf. figur 1 oversiktskart for innspill, men fylkeskommunedirektøren kan ikke se at kommunen har prioritert utbygging innenfor de fire definerte lokalsentrene og kommunesenteret. Foreslått boligareal «Ytterhei» bak Grisen storsenter er et av få boligarealer som er i tråd med ATP-planen. Dette arealforslaget ligger i tilknytning til eksisterende infrastruktur og har «nærhet til alt» (tjenester, dagligvare, kollektiv). Forslaget vil også støtte opp under kommunens egen senterstruktur, jf. figur nedenfor.



Figur 2 Kartutsnittet viser utbredelsen av kommunesenteret i Tvedestrand, grønne sirkler definerer de 4 lokalsentrene. Gul ring viser plassering av nytt arealforslag Ytterhei, mens blå ring viser forslag 161 Nes og rød sirkel for Bronåsen120 og (Utsnitt fra kartlag for ATP-planen).

Det er lagt inn flere større boligområder som strider mot regionale føringer gitt i ATP-planen. Kommunen skriver at de skal bygge opp under eksisterende tettsteder, naturlig fortetting, og bruke eksisterende infrastruktur for å unngå utbygging i uberørte naturområder. Fylkeskommunedirektøren mener dette ikke er fulgt opp flere steder i planforslaget. Et eksempel er innspill 161 Nes, nytt boligområde, hvor det er foreslått 50-100 eneboliger. Arealet består av 250 dekar naturområde hvor deler av skogen er hugget ned. Området vil være bilbasert med en smal og svingete fylkesvei. Ettersom Holt skole er vedtatt nedlagt, vil det være behov for skoleskyss, og det er ingen kollektivtransport i nærheten. I tillegg er det registrert dyp myr innenfor planområdet. Myr er en viktig naturtype som har stor verdi som flomdemper, leveområde for arter og som binder opp klimagasser. Etablering av et nytt boligfelt på området vil være i strid med både Regionplan Agder 2030 og ATP-planen. I tillegg går planen imot hva kommunen selv har nevnt om hvilke boligformer det er behov for, jf. avsnitt om arealregnskap og boligbehov.

Planforslaget inneholder flere forslag til større og mindre boligområder. Fylkeskommunedirektøren mener at kommunen bør se på den totale summen av arealforslag, og ikke bare enkeltvis. Utvidelse av Svensskottstykket, innspill 120 Bronsåsen og Slotta/Klovhei er foreslåtte boligområder som ligger utenfor definerte lokalsenter i ATP-planen. På Bronsåsen, innspill 120, er det foreslått utvidelse av næringsområde med masseuttak av stein og lagervirksomhet som potensielt kan komme i konflikt med eventuelle boligområder.

Laget er en liten bygd lengst øst i kommunen og er ikke definert som et lokalsenter. Det er langt fra alle tjenester og daglig ferdsel vil være bilbasert. Summen av arealforslagene på Laget, herunder innspill 13, 55, 70, 06 og 22 må ses i sammenheng.

Den totale konsekvensen av foreslått arealdisponering er ikke synliggjort i planarbeidet og kommunen har ikke gjort de nødvendige vurderingen av boligbehovet og lokaliseringen i tråd med regionale føringer eller egen arealstrategi.

Med bakgrunn i overnevnt, anbefaler fylkeskommunedirektøren fylkesutvalget å reise innsigelse til følgende innspill:

Foreslåtte boligområder på Laget (innspill 13, 55, 70, 06 og 22), innspill 120
Bronåsen bolig og næringsområde, utvidelse av Svensskottstykket, Innspill Slotta-Klovhei, og Slotta næringsområde.

Byggegrenser mot sjø

100-metersbeltet mot sjø har et særlig vern gjennom plan og bygningsloven, jf. §1-8. I tillegg understreker statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen, Regionplan Agder 2030 samt nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, dette vernet. Strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, hvor det skal tas særlig hensyn til kystlandskap, natur og kulturmiljø samt allmenne interesser og unngå unødvendig bygging langs sjøen.

Kommunen har innarbeidet kommunedelplanens byggeområder med byggegrenser i kommuneplanen. Ut fra hva fylkeskommunedirektøren forstår av planforslaget, har kommunen gjennomført få endringer av byggegrense mot sjø fra gjeldende kommunedelplan. I bestemmelsene er det åpnet opp for etablering av sjøboder på inntil 15 m² i områder med angitt byggegrense mot sjø. Fylkeskommunedirektøren savner en redegjørelse om kommunen har vurdert summen av potensielle sjøboder som bestemmelsen åpner for.

Vilt og friluftsliv

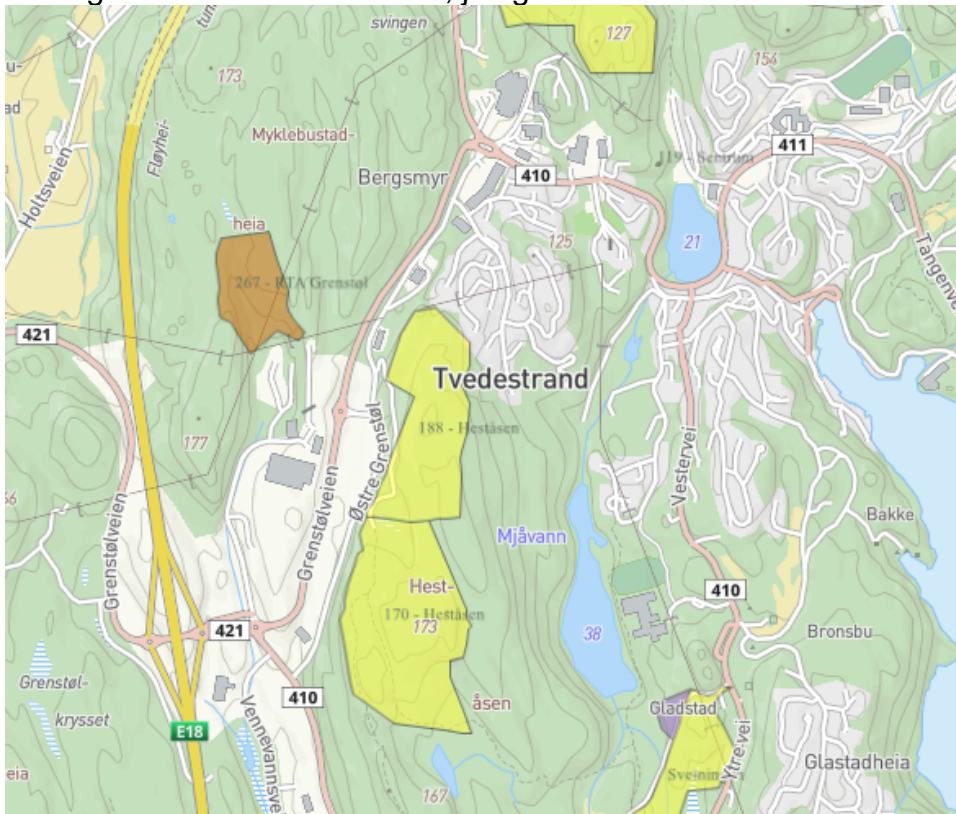
Kommunen skal i sin overordnede arealplanlegging ta hensyn til naturmangfold, herunder hensyn til arealkrevende arter som hjortevilt. Det er viktig å være oppmerksom på viktige funksjonsområder for viltet, så som viktige beiteområder, og ikke minst landskapsøkologiske funksjonsområder som sikrer hjortevilt sitt trekkbehov. Hjortevilt har store leveområder, og manglende trekkmuligheter vil kunne få negative konsekvenser for bestandene. I tillegg vil barrierevirkninger kunne få betydning for jaktmuligheter i berørte områder. Kommunen må ha et særlig våkent øye for steder og strekninger der det allerede er vanskelig for viltet å ta seg fram. Og det er ekstra viktig å ta vare på sammenhengende grønne korridorer hvis det er få av dem, eller hvis de naturlige korridorene har blitt snevret inn som følge av tidligere utbygging. En europavei er eksempelvis, som følge av terrenginngrep, trafikkstøy og viltgjerdar en betydelig barriere for viltets leveområder. Når det offentlige har brukt store summer på etablering av slike passasjer, må kommunene sikre at tilførselsområdene til slike passasjer ikke blokkeres av nye utbyggingsområder. I

tilknytning til utbygging av E18 og E39 i Agder er dette en regional interesse som det er viktig at de enkelte kommunene følger opp.

Ved alle naturlige og etablerte viltkorridorer langs E18 hvor tilgrensende arealer har betydning for viltkorridorens funksjon, gir fylkeskommunedirektøren faglig råd om at kommunen avsetter en hensiktsmessig avgrenset hensynssone, jmfør [plan- og bygningsloven § 11-8](#) bokstav c, som sikrer at viltkorridoren opprettholder sin funksjon for fremtiden. Det bør gis retningslinjer som forhindrer tiltak og aktiviteter som reduserer kvaliteten på viltpassasjen. Det vises til Faun sitt notat R01-2023 «Kartlegging og vurdering av viltpassasjer i Agder».

Innspill nr 170 og 188 Heståsen- forslag om innsigelse

Områdene er foreslått til boligformål, og ligger på et større høydedrag. Høydedraget fungerer i dag som et nærfriluftsområde og grønn buffer mellom boligområde i øst og næringsområde Grenstøl i vest, jf. figur 3.



Figur 3 Kartet viser plassering av foreslått boligområde Heståsen (170 og 188). Til venstre i kartet viser forslag til deponiområde RTA Grenstøl (267). Nye videregående skole vises til høyre ((kartutsnitt fra kommune kart.com)

«Rømyr-vilttrekk» er ansett som viktigste utvekslingskorridor for elg og hjort mellom «innland» og «kyst» på Tvedestrandssiden og vurderes å ha henholdsvis regional verdi (Miljødirektoratets KU-veileder) eller stor verdi (SVVs håndbok 712). Kartutsnittet til høyre viser vilttrekkene, figur 4.

Planforslagene nr. 170 og 188 på Heståsen berører vestre deler av et registrert svært viktig friluftslivsområde (naturbase ID: FK00007554). Området er angitt som et nærturterreng med stor bruksfrekvens. Området er sentrumsnært og i tilknytning til ny videregående skole og har et omfattende stinettverk. Fylkesadministrasjonen har vært på befaring som bekrefter at området har stor verdi for friluftsliv, jamfør figur 5.

Vurdering

De bynære friluftslivsområdene i Tvedestrand ble vesentlig redusert og fragmentert som følge av ny E18 og utvikling av næringsområdene på Grenstøl. Fylkeskommunedirektøren mener resterende grønnstruktur på Heståsen er viktig å bevare som et nærturterreng - i sin helhet. Friluftslivsområdet fungerer også som en grønn buffer mot næringsområdene og E18.

Fylkeskommunedirektøren påpeker at den mest grunnleggende forutsetningen for å utøve friluftsliv er tilstrekkelige egnede arealer, og at dette er spesielt viktig i og ved byer og tettsteder. Ytterligere nedbygging av friluftslivsområdet, i kombinasjon med flere brukere som følge av planlagte boligbygging, er derfor ikke bærekraftig ut fra et friluftslivsperspektiv.

Fylkeskommunedirektøren mener også at konsekvensene for friluftslivsinteressene er mangelfullt utredet i konsekvensutredningene, og er til dels motstridende vurdert i de to innspillene.

I rapporten fra Faun er konklusjonen at dersom en ønsker å opprettholde «Rømyr-vilttrekk» som utvekslingskorridor via etablerte viltpassasjer på E18 og Fv 421, er dette ikke forenlig med fullskala utbygging av de skisserte byggeområdene. Selv om utbygging av industriområder og Fv 410 (Genistreken) allerede delvis har forringet verdien av viltkorridoren ved Tore Olsen Salg AS, blir passasjen fremdeles benyttet av elg. Viltkorridoren kan også utvilsomt også forbedres ved for eksempel at den tilplanteres.





Figur 5 To bilder tatt under befarings av Heståsen, som viser godt brukte turterreng. Bildene er tatt mot sør (foto: Agder fylkeskommune v/Ingunn D. Håkonsen).

Fylkeskommunen er myndighet etter villtloven, og skal jobbe for at villtet og villtets leveområder skal forvaltes i samsvar med naturmangfoldloven og slik at naturens produktivitet og artsrikdom bevares. I forbindelse med utbygging av E18 Tvedestrand-Bamle, ble det lagt til rette for naturlige og etablerte villtpassasjer for å sikre at europaveien ikke skulle bli en permanent barriere for villtets bevegelser mellom kyst og indre områder. Opprettholdelse av hjorteviltets trekkmuligheter etter den tidligere utbyggingen av europavei gjennom fylket er en regional interesse.

Fylkeskommunedirektøren mener dette område er av stor betydning for nærfriluftslivet og er en viktig grønn buffer mellom boligareal og næringsområde.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det reiser innsigelse til innspill nr 170 og 188 – Heståsen fordi det er i konflikt med svært viktig friluftslivsområde og regionalt viktig villttrekk. Innsigelsen kan trekkes dersom områdene tas ut.

Innspill 267 RTA Grenstøl- forslag til innsigelse

Området er forslått som en utvidelse av deponi. Arealets beliggenhet kan ses på figur 3 og 4.

Vurdering

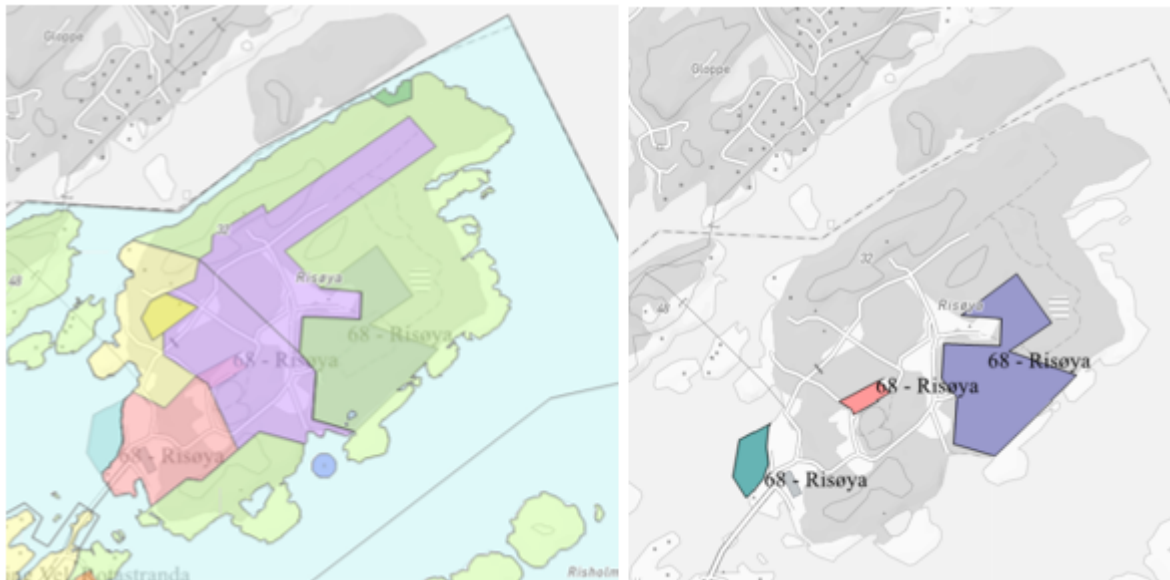
Området ligger ved Rømyr-villttrekk» som er ansett som den viktigste utvekslingskorridor for elg og hjort mellom «innland» og «kyst» på Tvedestrandssiden

og vurderes å ha henholdsvis regional verdi. Av samme begrunnelse for vilt for arealforslaget Heståsen, vurderer fylkeskommunedirektøren at opprettholdelse av hjorteviltets trekkmuligheter etter den tidligere utbyggingen av europavei gjennom fylket er en regional interesse.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det reises innsigelse til 267 – RTA – Grenstøl med bakgrunn i områdets regionale verdi som viltkorridor. Innsigelsen kan løses ved at arealet tas ut av kommuneplanen.

Innspill nr. 68 Risøya - forslag om innsigelse

Området er ønsket avsatt til utvidelse av næringsareal for camping og tjenesteyting ved Risøya Folkehøyskole. Forslaget berører det registrerte svært viktige friluftslivsområdet Risøy (naturbase ID: FK00007596). Det er definert som et *særlig kvalitetsområde* og brukes hyppig både av lokale og besøkende. Risøya ligger med broforbindelse fra Gjeving og er godt tilrettelagt for friluftsliv med turstier og oppholdsområder. En særlig kvalitet er at store deler av strandsonen er uberørt og godt tilgjengelig for allmennheten.



Figur 6 Kartutsnittet viser forslag til endringer for Risøya. Til venstre vises eksisterende regulering med forslag til endringer. Til høyre vises kun arealforslagene. (Utsnitt fra kommunekart.com)

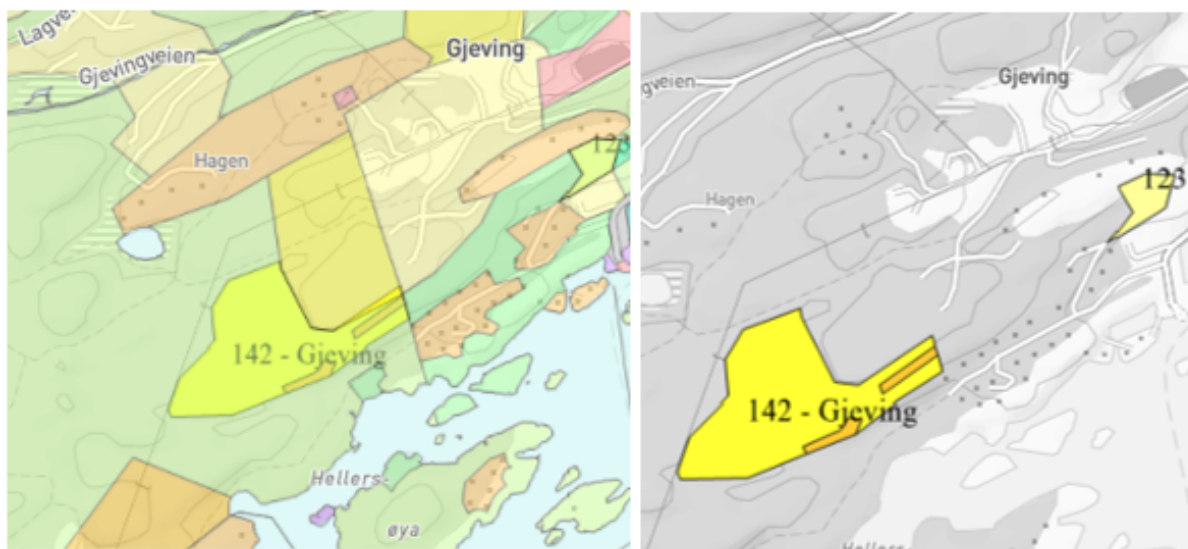
Vurdering

Endringsforslaget presenteres som at det er positivt for friluftslivet å bygge ned området. Det tas ikke stilling til eventuelle negative konsekvenser for allmennhetens friluftslivsinteresser, jamfør statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen. Fylkeskommunedirektøren mener at dette fremstår som en bit-for-bit nedbygging av strandsonen. Dette vil gå på bekostning av allmennhetens tilgjengelighet, og bidra til å privatisere området gjennom næringsvirksomheten. Det opplyses at innenfor arealformålet er det planlagt utleiehytter og tilhørende kommersielle fasiliteter. Fylkeskommunedirektøren mener at tilgjengelig sammenhengende strandsonearealer er en svært begrenset arealtype med stor verdi for allmennheten.

Med bakgrunn i overnevnt anbefaler fylkeskommunedirektøren å varsle innsigelse til innspill nr. 68 – Risøya. Innsigelsen kan trekkes dersom næringsarealet reduseres, det vil si at arealet sør for den registrerte turstien tas ut. Turstien skal ivaretas og det settes av en grønn buffer mellom denne og næringsarealet.

Innspill 142 Gjeving - forslag om innsigelse

Området er ønsket avsatt til boligformål. Det består av store deler svaberg og lav buskvegetasjon. Forslaget berører det registrerte svært viktige friluftslivsområdet Langhei – Brenningskjærhei (naturbase ID: FK00007428) som har stor bruksfrekvens. Området er angitt områdetype *marka*. Planforslaget grenser også til et annet svært viktig registrert friluftslivsområde i strandsonen.



Figur 7 Kartutsnittet viser forslag til endringer for innspill 142 Gjeving. Til venstre vises eksisterende regulering med forslag til endringer. Til høyre vises kun arealforslagene (Utsnitt fra kommune kart.com)

Vurdering

Tettstednære marka- og strandonearealer anses å være spesielt viktige for allmennheten. Planforslaget vil føre til en bitvis nedbygging av slike arealer. Konsekvensutredningen problematiserer dette til en viss grad i den samla vurderingen, men dette gjenspeiles ikke under de ulike temaene i konsekvensutredningen. I tema for folkehelse og friluftsliv viser konsekvensutredningen at arealdisponeringen er positivt fordi friluftsliv blir lettere tilgjengelig for nye beboere. Dette mener fylkeskommunedirektøren er feil ettersom området vil bli nedbygd. Deler av arealet ligger også innenfor 100-metersbeltet for strandsonen. Fylkeskommunedirektøren mener at konsekvensutredningen innehar metodiske feil og er misvisende, jamfør tidligere avsnitt om konsekvensutredning. Gjeving har allerede en betydelig andel arealreserve for boligområde, og det bør vurderes om det er nødvendig med ytterligere nedbygging av friluftsområder og strandsoner.

Med bakgrunn i overnevnt anbefaler fylkeskommunedirektøren å fremme innsigelse til innspill nr. 142 Gjeving. Innsigelsen kan trekkes dersom området tas ut.

Forvaltning av fylkesvei

Fylkeskommunedirektøren er positiv til at kommunen vil prioritere sykkel og gange i sin kommuneplan. Det er viktig å legge til rette for bærekraftig vekst ved å planlegge for redusert transportbehov, gode bomiljø og næringsutvikling, i tråd med ATP-planen. I planforslaget foreslås det flere boligfelt uten gode løsninger for gående, syklende og kollektiv. Fylkeskommunedirektøren mener dette vil kunne føre til redusert trafiksikkerhet, og dermed økende behov for trafiksikkerhetstiltak som redusert fartsgrense, gang- og sykkelvei og kollektivtilbud.

Fylkeskommunedirektøren vil oppfordre til å legge inn byggegrense mot fylkesvei. Det vil gi bedre forutsigbarhet for utbygger. Byggegrenser skal ivareta drift, eventuell framtidig utvikling av fylkesveinettet eller annen infrastruktur. Kryssområder kan også bli arealkrevende og dermed redusere utbyggingsområdene. Trafikkanalyser og vurderinger om geometri og sikt i kryss og avkjørsler vil gi bedre informasjon om arealbruken.

Fylkeskommunedirektøren har to faglige anbefalinger:

I innspill 123 Geving er det foreslått nytt boligområde. Fylkeskommunedirektøren har vurdert at avkjørselen fra fv. 3464 ikke har tilfredsstillende utforming og det kan ikke forventes utvidet bruk av denne. En videreutvikling av området er derfor ikke realiserbar, og planområdet bør derfor tas ut av planen.

I konsekvensutredningen til Svennskottstykket og Øvre Vasstrø er det referert til at det er nødvendig med rekkefølgebestemmelser knyttet til gang- og sykkelvei langs fylkesveien. Dersom kommunen ønsker gang og sykkelvei som et kompenserende tiltak for trafiksikkerhet, bør rekkefølgekravet bli lagt inn i bestemmelsene til de aktuelle områdene.

Innspill 33 Epleviktangen – forslag til innsigelse

I planforslaget er det foreslått en videreutvikling av Epleviktangen med boligfortetting inkludert sjøboder. Nye byggegrenser mot sjø er vurdert, jamfør forbudet mot bygging i strandsonen.



Figur 8 Kartutsnittet viser geografisk plassering av planforslaget markert med rød ring. Til høyre vises arealforslagene med byggegrenser. (Utsnitt fra kommune kart.com)

Vurdering

Området ligger omtrent tre kilometer fra Tvedestrand sentrum og er dermed utenfor tettbygd strøk. Fv. 414 er transportåre og lokal hovedvei mellom Tvedestrand og Risør hvor det er svært viktig at trafikksikkerheten er ivaretatt. Fylkesveien er smal og uoversiktlig og har fartsgrense på 80 km/t. Det er betydelig trafikkmengde, ca. 3200 kjøretøy per døgn, og avkjørselen har begrenset stoppsikt. Det er hverken etablert veibelysning eller gang- og sykkelvei på strekningen. Fortetting av området vil føre til økt antall myke trafikanter og dermed økt ferdsel langs fylkesveien. Fylkeskommunedirektøren mener det vil gi redusert trafikksikkerhet og øke risikoen for trafikkulykker.

Fylkeskommunedirektøren anbefaler at det reises innsigelse til forslaget fordi dette er i strid med Nasjonale føringer for trafikksikkerhet. Innsigelsen kan løses ved at det ikke tillates fortetting innenfor området.

Innspill innlandsfisk/vassdrag

Med bakgrunn i at hensynet til fisk og vannlevende organismer kan ivaretas gjennom senere planbehandling synes temaet tilstrekkelig utredet. Planbestemmelsene gir også overordnede føringer som sikrer ivaretagelse.

Fylkeskommunedirektøren minner om at fysiske tiltak i vassdrag, uavhengig av utredninger gjort i planprosessen, må avklares etter ulike særlovverk. Det er avgjørende at nødvendige tillatelser innhentes i god tid før anleggsstart.

Fylkeskommunen er myndighet for forskrift om fysiske tiltak i alle vassdrag som ikke fører laks eller sjørøret (anadrome vassdrag/strekninger).

Statlig sikrede friluftslivsområder

Det er mange statlig sikrede friluftslivsområder i kommunen. I plansaker er det fylkeskommunens oppgave å ivareta statens interesser som grunneier eller rettighetshaver i slike områder. Utgangspunktet for all forvaltning av statlig sikrede

friluftslivsområder er at de er sikret for allmennhetens friluftsliv, og arealene bør derfor settes av til offentlig grønnstruktur eller lignende i arealplaner.

Arealutnyttelse i sikrede områder som er i strid med sikringsformålet krever tillatelse av grunneier og/eller rettighetshaver, og dette praktiseres restriktivt. På bakgrunn av dette ønsker fylkeskommunedirektøren å gjøre oppmerksom på at noen av de statlig sikrede områdene, eller deler av disse, er avsatt til arealformål som ikke er i tråd med sikringsformålet. Dette bør rettes slik at de statlig sikrede områdene i sin helhet settes av til offentlig grønnstruktur eller lignende. Det kan også være formålstjenlig å sette av tilstrekkelig omkringliggende areal rundt de statlig sikrede friluftsområdene med formål eller hensynssone som ivaretar gode adkomstmuligheter og øvrige friluftslivsinteressene på stedet. De statlig sikrede områdene som bes rettet, er følgende:

- Askerøya. Naturbase ID: FS00000624
- Askerøy Østre med Gåsholmer. Naturbase ID: FS00000550
- Ytre Lyngør (Speken). Naturbase ID: FS00000552
- Rotstranda. Naturbase ID: FS00000536

Fylkeskommunedirektøren ønsker også å gjøre oppmerksom på at kommunen kan vurdere å søke statlig sikring av områdene som er foreslått som friluftsområder som «innspill nr. 100 – Sandøya – Friluftsområder». Dette vil bygge opp under intensjonen med å sikre områdene for allmennheten og åpner for å søke om tilretteleggingsmidler.

Bestemmelser

Fylkeskommunedirektøren vil sterkt anbefale kommunen å ta en gjennomgang og kvalitetssjekk av kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer for å sikre at disse blir gode og forutsigbare styringsverktøy for påfølgende reguleringsplanlegging og byggesaksbehandling.

Plankart

Fylkeskommunedirektøren forutsetter at kommunen utarbeider et nytt plankart med aktuelle hensynssoner. Fylkeskommunedirektøren gir faglig råd om å navngi ulike avsatte arealer på plankartet slik at det er entydig for fremtidig behandling.

Kulturminnevern

Hensynssone H730 gjelder for alle automatisk og vedtaksfreda kulturminner og fylkeskommunedirektøren anbefaler at dette vises på plankartet i alle arealformål. Dette kan også nevnes i planbeskrivelsen. Under bestemmelse pkt 4.13 er det nevnt noen vedtaksfreda kulturminner (Furøya, Hestøya og Lyngør fyrstasjon/Kjeholmen), følgende områder skal tilføyes da disse også er båndlagt under samme hensynssone.

- Elborg (bolighus Borøykilen)
- Bygningene på Nes jernverk
- Holt prestegård
- Borøy tidligere tollstasjon
- Fosstveit bru

- Dypvåg prestegård
- Dypvågstranda (bolighus)
- Angelstad gårdstun
- Sandøy båke sjømerke

Følgende bestemmelse knyttes til disse: *Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de vedtaks- eller forskriftsfredete kulturminnene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Agder fylkeskommune v/avdeling for kulturminnevern og kulturturisme er rette myndighet i saker som berører kulturminner fredet etter § 8, 15, 19, 20 og 22a.*

Fylkeskommunedirektøren mener at retningslinjen for H730 skal tas ut, en søknad om dispensasjon fra kulturminneloven skal sendes direkte til fylkeskommunen, ikke via kommunen.

Fylkeskommunen har ansvar for å gi kulturmiljøforvaltningens samlede uttalelse til planen. Merknader fra Riksantikvaren om middelalderkirker er derfor innarbeidet i saken:

Holt kirke og Dypvåg kirke er middelalderkirker som er automatisk fredet etter lov om kulturminner av 9. juni 1978 (kml.) § 4, første ledd. I plankartet er de to middelalderkirkene med tilstøtende kulturmiljø avmerket som hensynssone H570. Ettersom kirkene er automatiske fredete skal de avmerkes som hensynssone d) SOSI-kode H730, båndlagt etter kulturminneloven. Riksantikvaren anmoder om at bestemmelsen knyttet til hensynssonene spesifiseres med følgende:

Holt kirke og Dypvåg kirke er automatisk fredet. Det er ikke tillatt å iverksette tiltak som kan virke inn på de automatisk fredete kirkene med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven.

Riksantikvaren er rette myndighet til å gi dispensasjon. Alle tiltak innenfor kirkestedene skal vurderes av kulturmiljøforvaltningen opp mot bestemmelsene i kulturminneloven. Ved all planlegging av tiltak i kirkens omgivelser skal det tas hensyn til kirkens plassering og virkning i landskapet.

Arkeologi:

Foreslått arealbruk i kommuneplanen har ikke en direkte rettsvirkning overfor automatisk fredete kulturminner, jamfør lov om kulturminner § 8 fjerde ledd. Dette vil si at arealbruken først vil bli endelig avklart når de enkelte reguleringsplanene sendes til fylkeskommunen som sektormyndighet for kulturminnevern.

Fylkeskommunedirektøren gjør oppmerksom på at forholdet til kulturminneloven også må avklares for tiltak som er unntatt plankrav, både på land og i vann/sjøareal.

I forslag til ny kommuneplan er det lagt inn tre endringsforslag nord for Holt middelalderke kirkested. Fylkeskommunedirektøren mener at det er positivt at kommunen har innskrenket et eksisterende boligformål for å ivareta et automatisk freda kulturminne. I arealinnspill 139 Holt har kommunen gjort en lignende vurdering med innskrenking som følge av annet automatisk freda kulturminne. Et større areal nordøst for Holt kirke er foreslått endret fra privat/offentlig tjenesteyting til boligformål.

Arealet er kalt Spesialskoletomten. Innenfor store deler av arealet ligger et automatisk freda kulturminne som skal ivaretas. Fylkeskommunedirektøren fraråder at det legges inn boligarealer tett inn på både automatisk freda kulturminne og automatisk freda kirke, kirkegård og kirkested. Kommunen anbefales å legge tomten inn som et grønt formål med hensynssone H730 som viser at det er båndlagt etter kulturminneloven.

Nyere tid:

Under bestemmelse pkt. 2.17. «Solceller og alternative energikilder» anbefaler fylkeskommunedirektøren at følgende legges til:

I områder omfattet av hensynssone kulturmiljø (h570) gjelder særskilte hensyn og tiltak vil utløse søknadsplikt. Det kan settes vilkår om utforming, plassering og utseende.

Under bestemmelsespunkt 4.6 Hensynssone bevaring av kulturmiljø, H570 foreslår fylkeskommunedirektøren følgende tillegg til retningslinjene for hensynssonen:

- Terrengformasjoner, hagemurer, terrasser og brygger av betydning for kulturmiljøet skal bevares. Ved istandsetting skal man som utgangspunkt bruke samme materialer og utforming som eksisterende.
- Tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg skal ikke monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom.
- Bygninger og anlegg som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autenticitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø eller er bygd før 1900, skal bevares. Det samme gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

Under avsnitt fire om «ny bebyggelse i området skal i størrelse og proporsjoner» anbefaler fylkeskommunedirektøren å sette følgende setning først: «Hensynet til kulturmiljøene og de antikvariske verdier skal være førende for arealbruken, og for bygge- og anleggstiltak.»

Regionplan Agder 2030

Forholdet til Regionplan Agder 2030 er redegjort for i saken.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomisk konsekvens.

Konklusjon

Tvedestrand kommune har lagt opp til et omfattende arbeid med kommuneplanens arealdel. Fylkeskommunedirektøren mener at planforslaget har behov for videre bearbeidelse og fylkeskommunens administrasjon stiller seg til disposisjon for bistand og veiledning dersom kommunen ønsker det.

Kristiansand, 26.09.2023

Tine Sundtoft
fylkeskommunedirektør

Kenneth Andresen
fylkesdirektør Analyse og plan