Alternativ byggegrense langs sjøen – Konsekvensutredninger

Konsekvensutredning

Etter PBL skal kommuneplaner med retningslinjer eller rammer for framtidig utbygging og som kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, gi en særskilt vurdering og beskrivelse – konsekvensutredning – av planens virkninger for miljø og samfunn. Dette er ikke det samme som utredninger etter ***Forskrift om konsekvensutredninger*** og dertil hørende krav. I stedet er det utført en såkalt «KU-Light», slik det gjøres for nye arealinnspill i kommuneplanens arealdel. Da vurderes forslag om endringer i arealbruken opp mot kjent eller dokumentert/registrerte arealinteresser. Det gjøres ikke nye særskilte utredninger eller registreringer.

Tema, datagrunnlag og konsekvens

- Når det gjelder konsekvenser for forslaget om alternative byggegrenser er det kun sett på konsekvenser for de hensynene som ligger bak strandsoneinteressene iht. PBL § 1-8. Dette er:

  Landskap, kulturmiljø, friluftsliv/allmenne hensyn, natur/biologisk mangfold.

- Kystlinja med 100 metersbeltet er delt opp i delområder. (Omkring 30 delområder.) For hvert delområde er det kjørt en automatisk DOK-analyse for å se om det kommer opp arealinteresser som kan gi konsekvenser ved å endre byggegrensene.

  DOK-arealanalyse er en standardisert metode for å identifisere relevante geografiske data. Det offentlige kartgrunnlaget (DOK) er offentlige geodata som inneholder både grunnkart og temadata som gir et nødvendig geografisk informasjonsgrunnlag for oppgaver etter plan- og bygningsloven. DOK-analysene ligger tilgjengelige, men er for omfattende til å ta inn i dette dokumentet.

- Der det i DOK- analysene identifiseres data som påvirker strandsoneverdier som natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser er disse satt opp i tabellen under og beskrevet og gitt en vurdering/konsekvens. I tillegg til DOK-analysene er det supplert med lokalkunnskap til områdene i den grad vi har hatt det.

DOK-analysene er automatisk generert og fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko/tema, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt.

Det er benyttet en fargekode for hvert av temaene innenfor Strandsoneinteressene, som angir positiv, nøytral eller negativ konsekvens. Se tabell under. Dette er en metode som er

benyttet for KU i kommuneplanens arealdel som gjelder nye arealplaninnspill. I KU for alternative byggegrenser erfarer vi at det kunne vært laget en mindre omfattende skala, men har ikke prioritert å omgjøre denne.

Det er store områder og utfordrende å skille ut grader av konsekvens. Fargekodene må dermed ses sammen med "samlet vurdering» for at konsekvensene for hvert delområde skal kunne bli forstått og gitt en anbefaling.

Positiv konsekvens eller nytte	Skal kun brukes der forslaget kan medføre positive konsekvenser for temaet.
Ingen/ubetydelig konsekvens	Skal brukes der forslaget ikke gir noen, eller en ubetydelig konsekvens for temaet og der det er supplerende styringsregler som sikrer tema.
Noe negativ konsekvens	Skal brukes der forslaget gir noen negative konsekvenser for temaet, men avbøtende tiltak er uproblematisk, eller det er andre styringsregler.
Middels negativ konsekvens	Skal brukes der forslaget gir negative konsekvenser for temaet. Eller gir negative konsekvenser for deler av temaet.
Stor negativ konsekvens	Brukes der forslaget gir svært negativ konsekvens, der det ikke er mulig med avbøtende tiltak og det vil medføre uopprettelig skade på viktige verdier.

Det er ingen delområder med ny alternativ byggegrense der det er vurdert å være store negative konsekvenser. Nye byggegrenser er satt ut fra målet om å ivareta strandsoneinteressene. I tillegg har kommunen styring med tiltak gjennom kommuneplanbestemmelser, særlovgivning, hensynssoner og arealformål.

I det følgende er hvert delområde gitt en kort beskrivelse med konsekvensvurdering og anbefaling basert på DOK-analyser.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 7, STRØMMEN – SANDVIGA

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 7

Beskrivelse av område
Delområde 7 omfatter Strømmen til Sandviga. Delområdet har tett bebyggelse langs sjø, og bærer preg av å være nedbygd og privatisert. Området innehar stor grad av bevaringsverdig bebyggelse, men noe nybygg innimellom. I bakkant av bebyggelsen er det mer eller mindre grønne lisider som er viktig bakgrunn for tett bebyggelse. Likeledes hager i tettbebyggelsen. Tett trehusbebyggelse langsetter sundet nede ved sjøen gir områdene stor opplevelsesverdi i friluftsøyemed/båtliv.

Store deler av delområdet er regulert. Dette gjelder strekket fra Gullsmedenga, hele Kolbjørnsvik og Slåbervig. Der hvor reguleringsplan ikke har byggegrense mot sjø etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8, innføres nå dette i kommuneplanen.

I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til eksisterende boligbebyggelse, med noe næring og LNF.

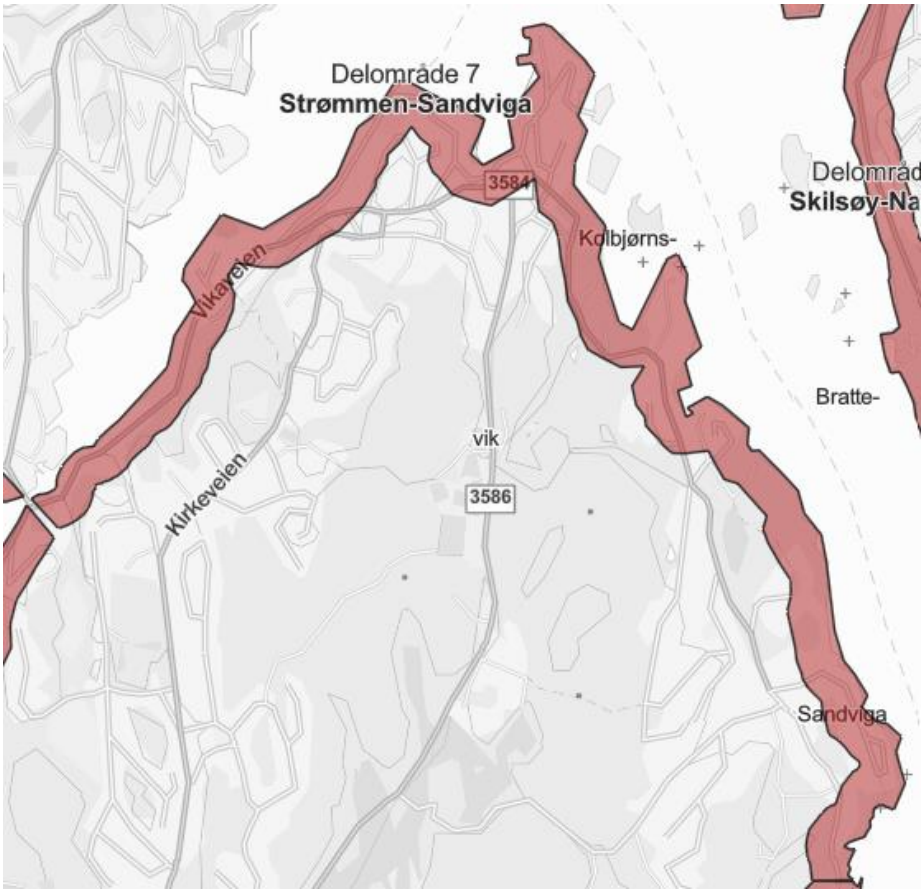
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	 
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse, med noe næring og LNF. Hele strekning langs sjø er avsatt med hensynssone bevaring H570_1 eller H570_2. Reguleringsplaner: • 09062017-14 Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøya-Merdø • 2111r2 Slaabervig • 2111r3 Helsviga, Hisøy • 2111r1 Mølleheia • 09062013-8 Reguleringsplan for Sandvigveien 120 • 2112b1 Langodden • 09062012-9 Guldsmedenga-Kolbjørnsvik-Gimle • 2113r1 Kulltangen • 09062016-4 KRANA-SLETTA, HISØY • 2013r8 Rennen, Hisøy • 2012r3 Vikaveien 95, Hisøy • 2012r1 Guldsmedenga Nord • 1911r2e1 Skarvedalen Hisøy For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot

	sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i nevnte reguleringsplaner.

Delområde 7 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde 7, Strømmen – Sandviga



Oversiktsbilder av delområdet

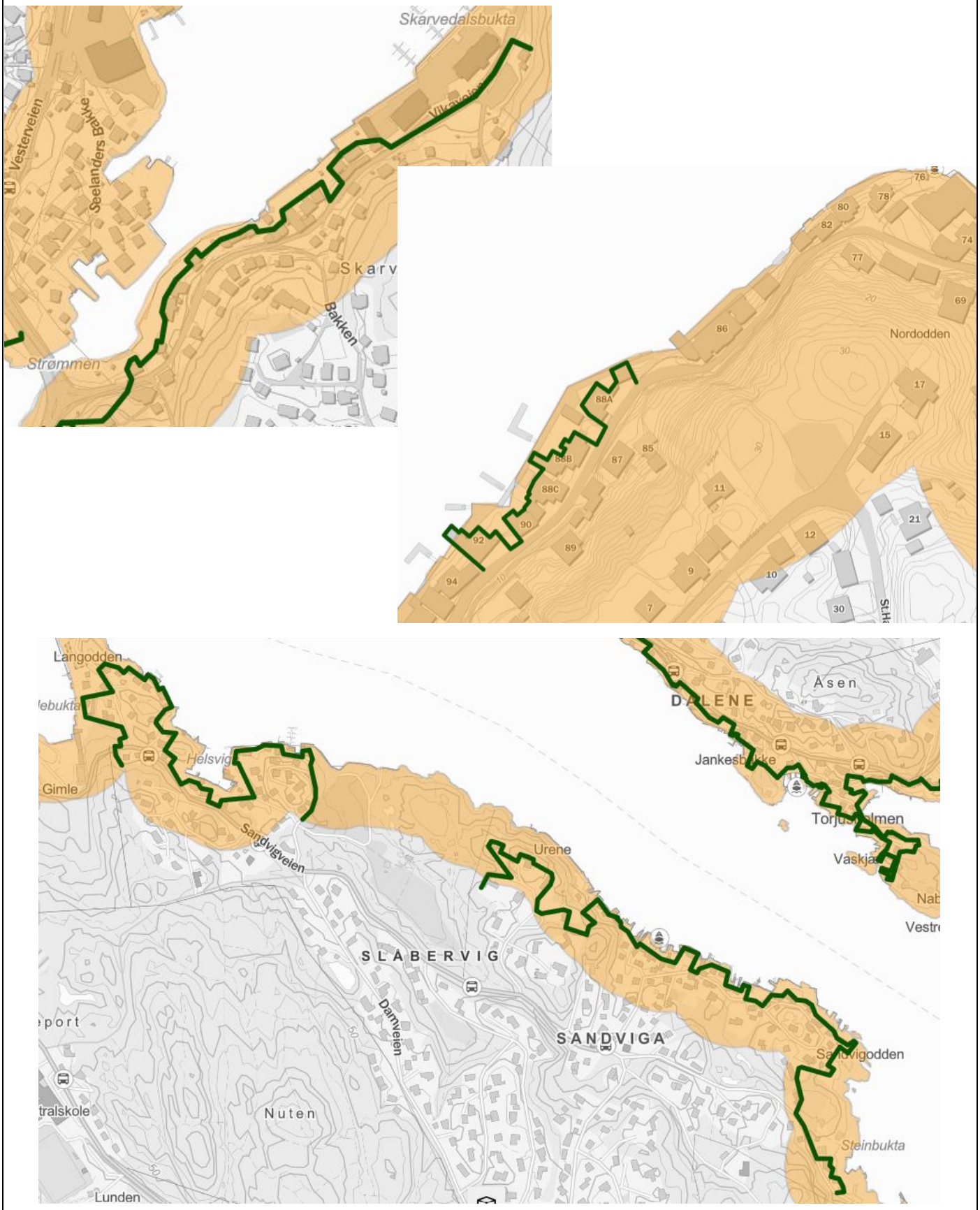






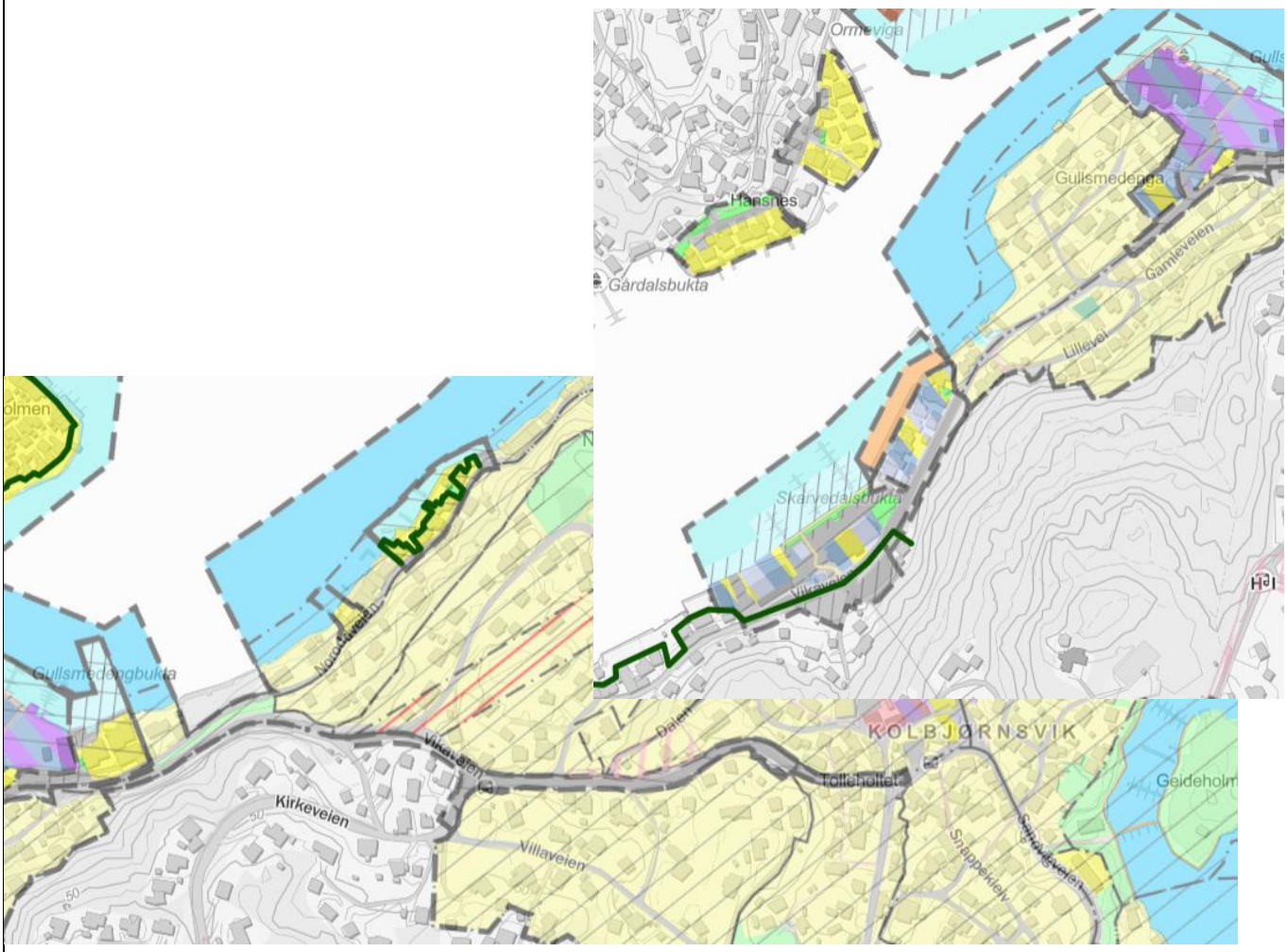


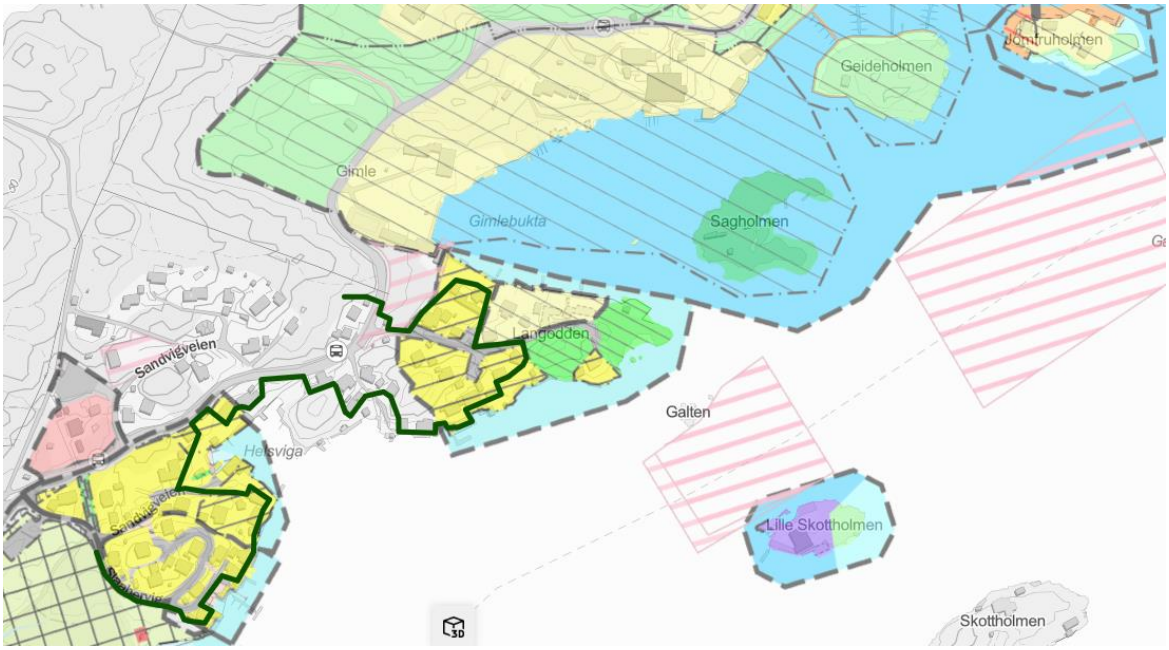
Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

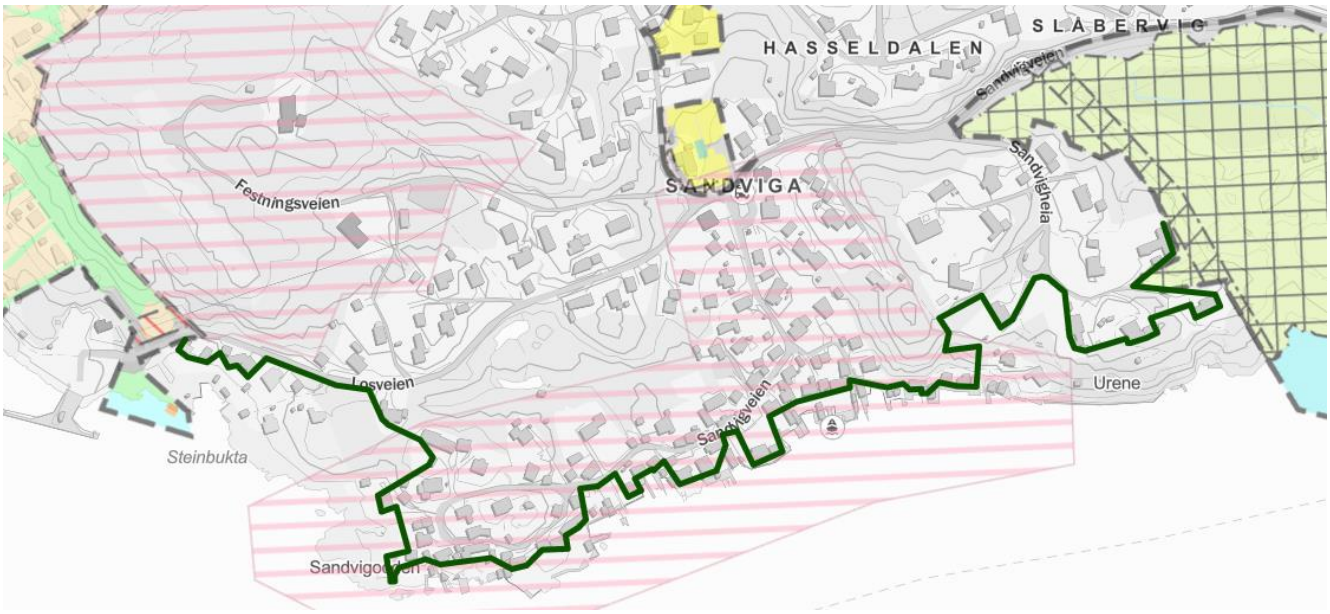


Arealplanstatus

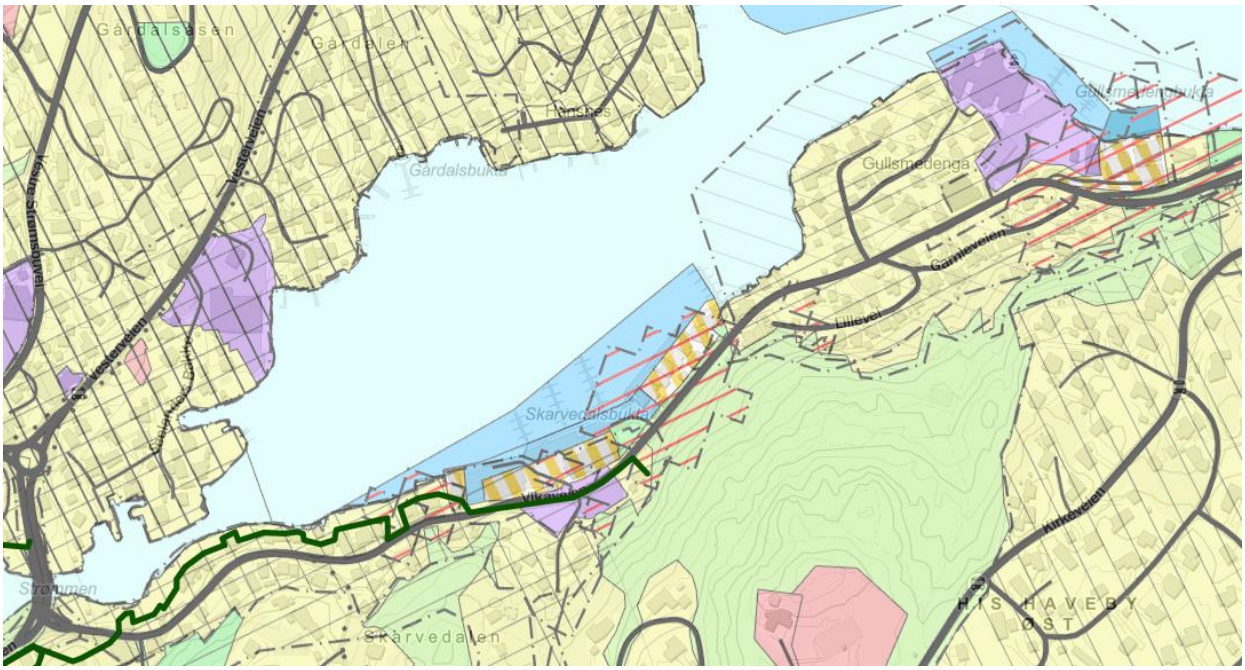
Reguleringsplaner gjeldende i området Strømmen til Sandviga med forslag til byggegrense langs sjø

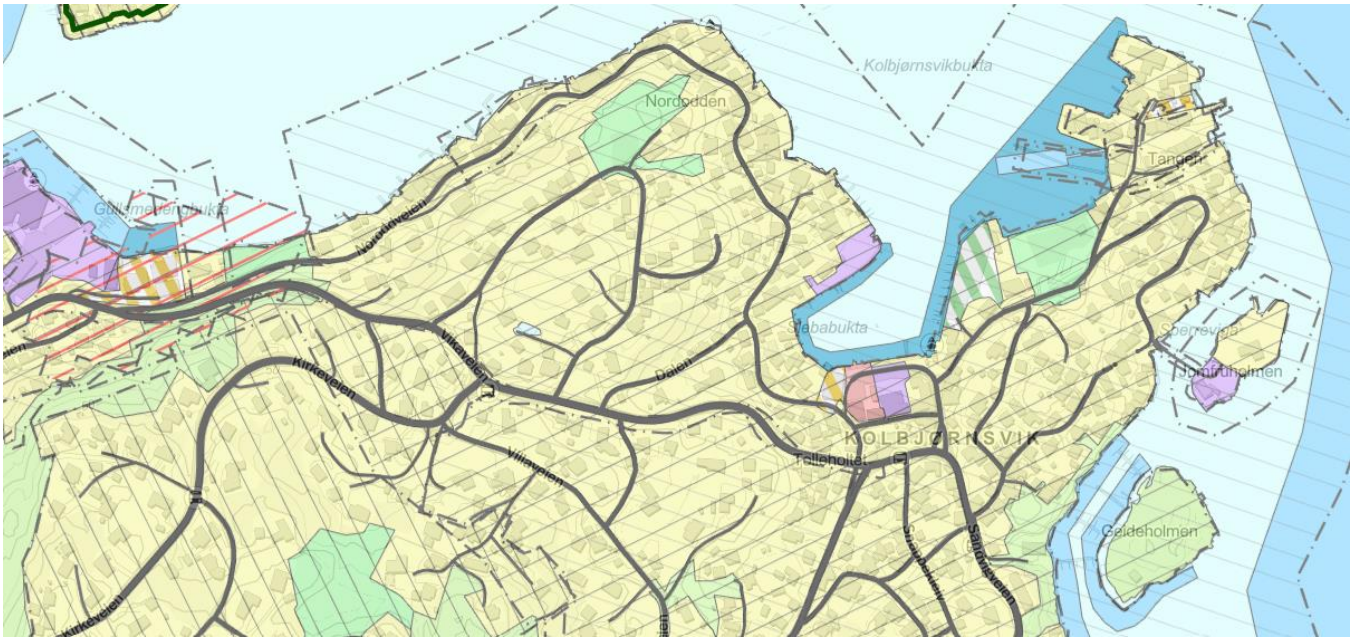


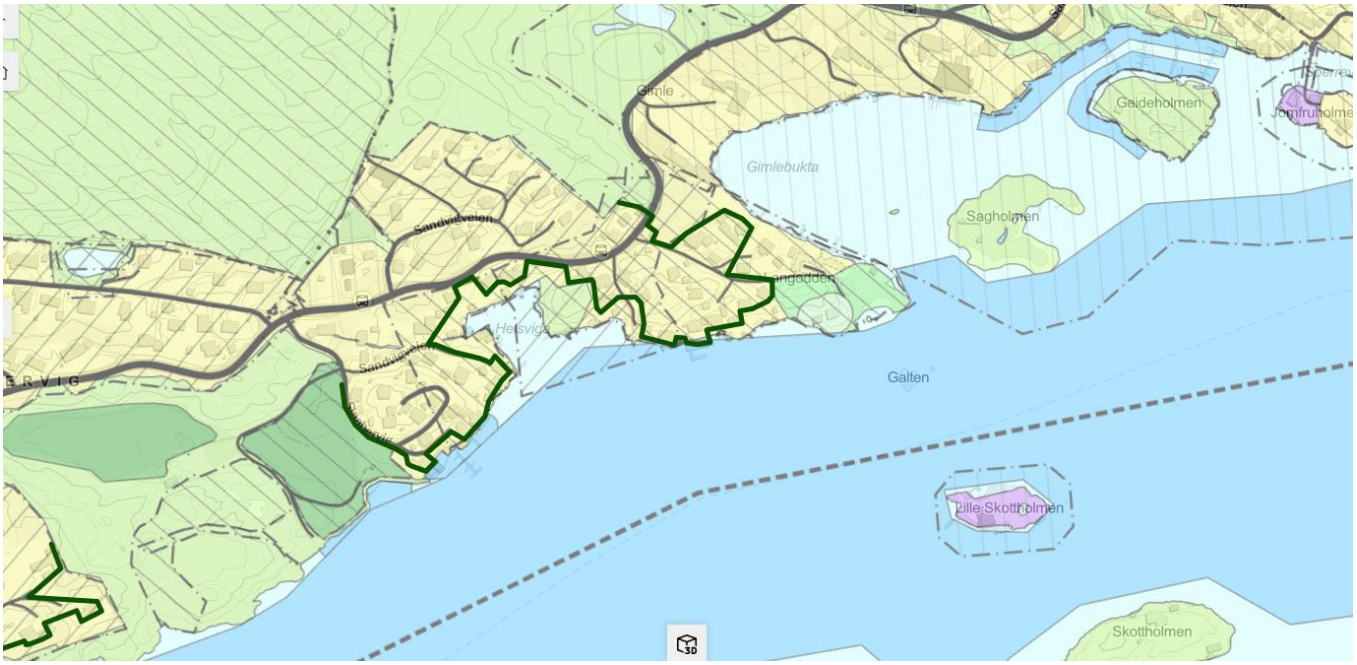




Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Strømmen - Sandviga med forslag til byggegrense langs sjø

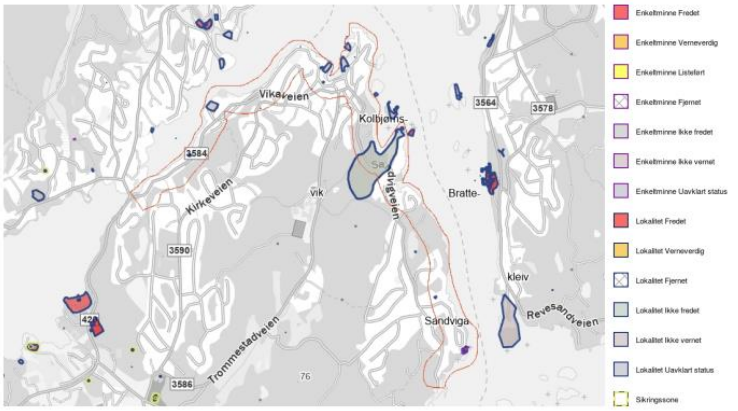



Kolbjørnsvikbukta
Nordodden
Tangen
Nordreveien
Kirkeveien
Daleveien
Dalen
Villaveien
KOLBJØRNSVIK
Tellehoiet
Geideholmen
Jomfruholmen


Gimle
Gimlebukta
Sandviveien
Sagholmen
Helsvika
Galten
Lille Skottholmen
Skottholmen
Geideholmen


SANDVIGA
Festningsveien
Steinbukta
Urene

T

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap med tett bebyggelse, især i strandsonen. Ut Galtesundet skråner terrenget fra sjøen og bakover relativt likt og "jevnt" på begge sider av "sundet". Disse skråningene bak tettbebyggelsen er mer eller mindre vegetasjonskledd og gir viktige grønne omramminger og variasjon til tett bebyggelse langsetter sjøen. Hagene utgjør også viktige og karakteristiske landskapselement som skal ivaretas. Bebyggelsen er plassert etter terrenget. Ny byggegrense er lagt slik at landskapshensyn, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng ivaretas. Konsekvensen er satt til gul, alle den tid det gis en viss utviklingsmulighet som ikke er i dagens regelverk med 100 m byggeforbud.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 55 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database, bla. Gimleanlegget.  Det er registrert 5 freda bygninger innenfor delområdet, disse ligger i Sandviga og et i Kolbjørnsvik som er automatisk freda. Det er 372 SEFRAK registrerte bygninger innenfor delområdet, disse er fordelt utover hele strekket. I delområdet er det flere kulturmiljøer bla. Gullsmedenga, Kolbjørnsvik, Helsvika og Sandvika. Kolbjørnsvik er definert som et verneverdig tett trehusmiljø. Sandviga er en del av uthavnsmiljøet rundt Merdø og har nasjonal verdi. Delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1 og H570_2. I H570_1 følger plankrav av kommuneplanens bestemmelser ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom.

		• tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945. • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Av arter med nasjonal forvaltningsinteresse er det 83 treff innenfor delområdet. Av funn med særlig stor forvaltningsinteresse, kategori 1 gjelder dette diverse fuglearter, alm og aske trær, og grønn fåresopp. Arten vokser på bakken i løvskog. Innenfor delområdet er det registrert enkelte trær og sopp.

		Disse er ikke tilknyttet strandsonen spesifikt, men kan finnes overalt i kommunen. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Innenfor delområdet er det registrert mange sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Gimle og Slåbervig er markert som lokalt viktig naturtypelokalitet. Disse er ivaretatt i forslaget om byggegrense. På Langodden og Gimle er det registrert 7 hule eiker til sammen. Disse er utenfor ny alternativ byggegrense.
Friluftsliv		Slåbervig er registrert som et nærturterreng med verdi som et svært viktig friluftsområde. Det er registrert to grønnkorridorer innenfor delområdet, et i Sandviga og bak Skarvedalsbukta. Festningen i Sandviga er markert som et viktig friluftsområde som er statlig sikra. Det er en fotrute som går ved Gullsmedenga og over skogen til Sandviga. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det en markert badeplasser på Geita, Slåbervig og Sandvigodden. Byggegrensen er satt slik at det ikke vil påvirke tilgjengeligheten til disse badeplassene.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren mener forslaget til ny byggegrense ivaretar strandsoneinteressene. Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i Vikaveien og Sandvigveien som ligger bakenfor bebyggelsen langs sjø. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert.

Området består i hovedsak av tett bebyggelse langs sjø, og sjøkanten er allerede privatisert. Innenfor delområdet er det kun Slåbervig som fortsatt er et større grøntareal ned mot sjøen.

I områdene som ligger bak den differensierte byggegrensen vil kommunen ha styring med interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø). Dette ivaretas gjennom bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til ny byggegrense legges inn i kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE SKILSØY - NABBEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 8

Beskrivelse av område
Delområde 8 omfatter Skilsøy til Nabben (Torjusholmen). Området har tett bebyggelse langs sjø og bærer preg av å være nedbygd og privatisert.

Bebyggelsen deles i to av fylkesvei, en rekke mellom sjø og vei og en bakenfor vei. Fra vei til bakre bebyggelse er terrenget svært bratt og ligger vesentlig høyere i terrenget enn bebyggelsen langs sjø.

I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse og næring, med bevaringssone grunnet kulturminnevernhensyn. Det er fem reguleringsplaner innenfor delområdet. Der hvor reguleringsplan ikke har byggegrense mot sjø etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8, innføres nå dette i kommuneplanen.

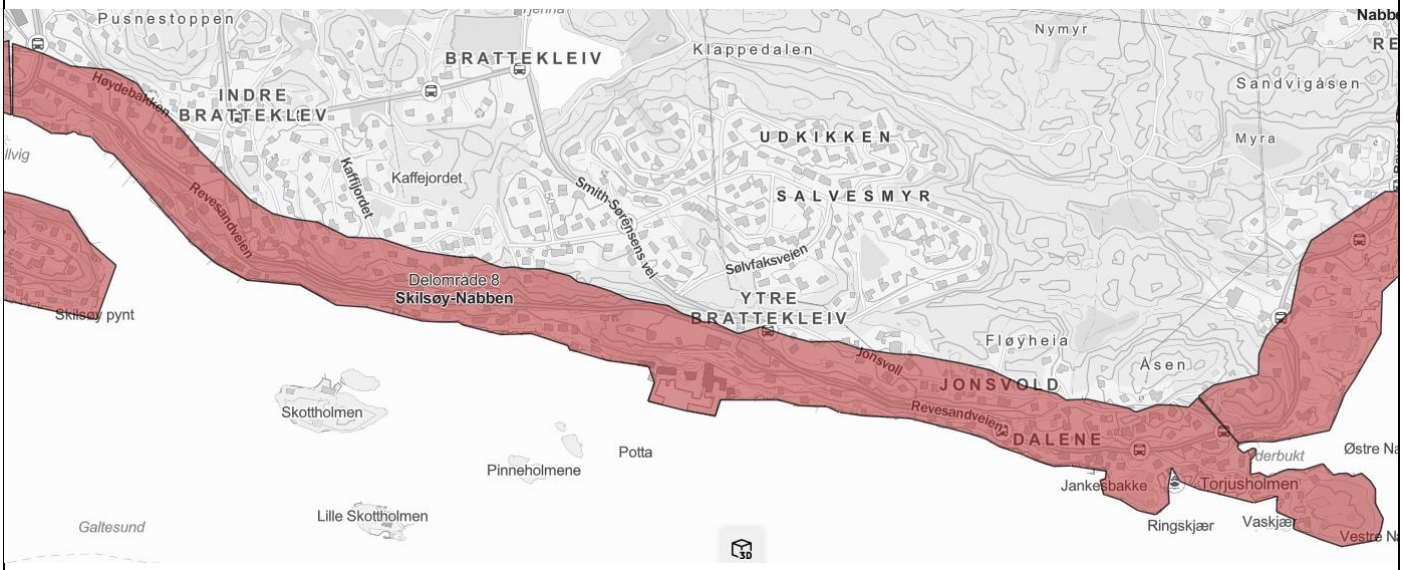
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde SKILSØY - NABBEN	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Brattekleiv Skipsverft er avsatt til næringsformål. Hele området er innenfor hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. Det er fem reguleringsplaner innenfor delområdet. • 2213r1 Klostergården • 2213r4e1 Timberstrand • 09062013-28 Bratteklev Panorama • 2211r4 Del av Jonsvold • 2310r1 Rægevik – Revesand For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov),

	innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 8 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde, Skilsøy til Nabben



Oversiktsbilder av delområdet











100-metersbeltet vs. differensiert byggegrense

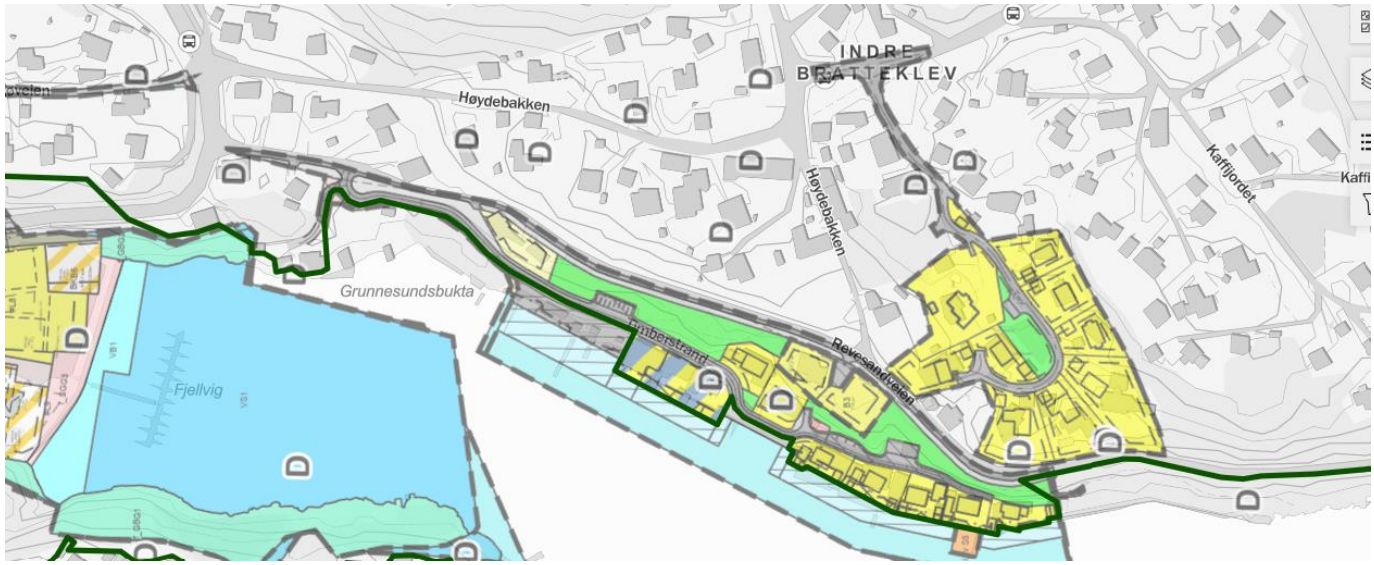
Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



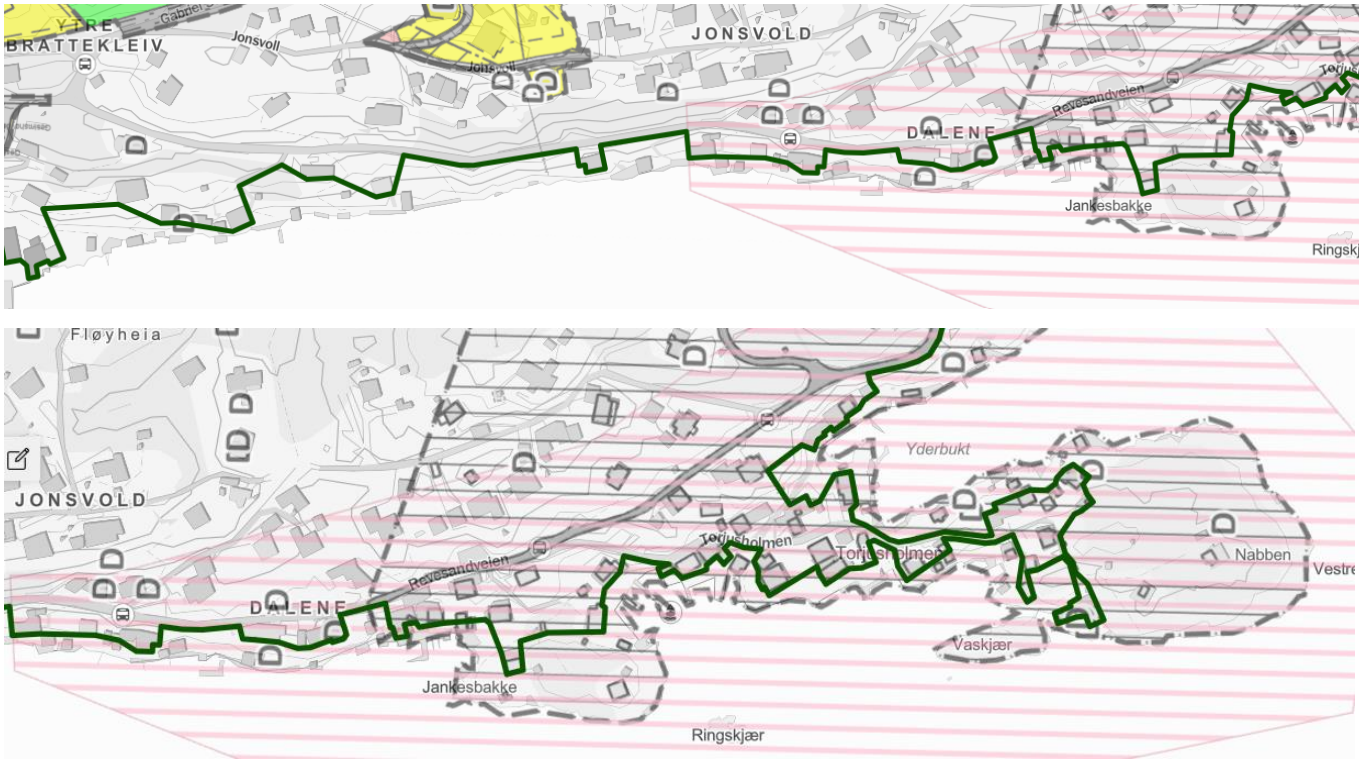


Arealplanstatus

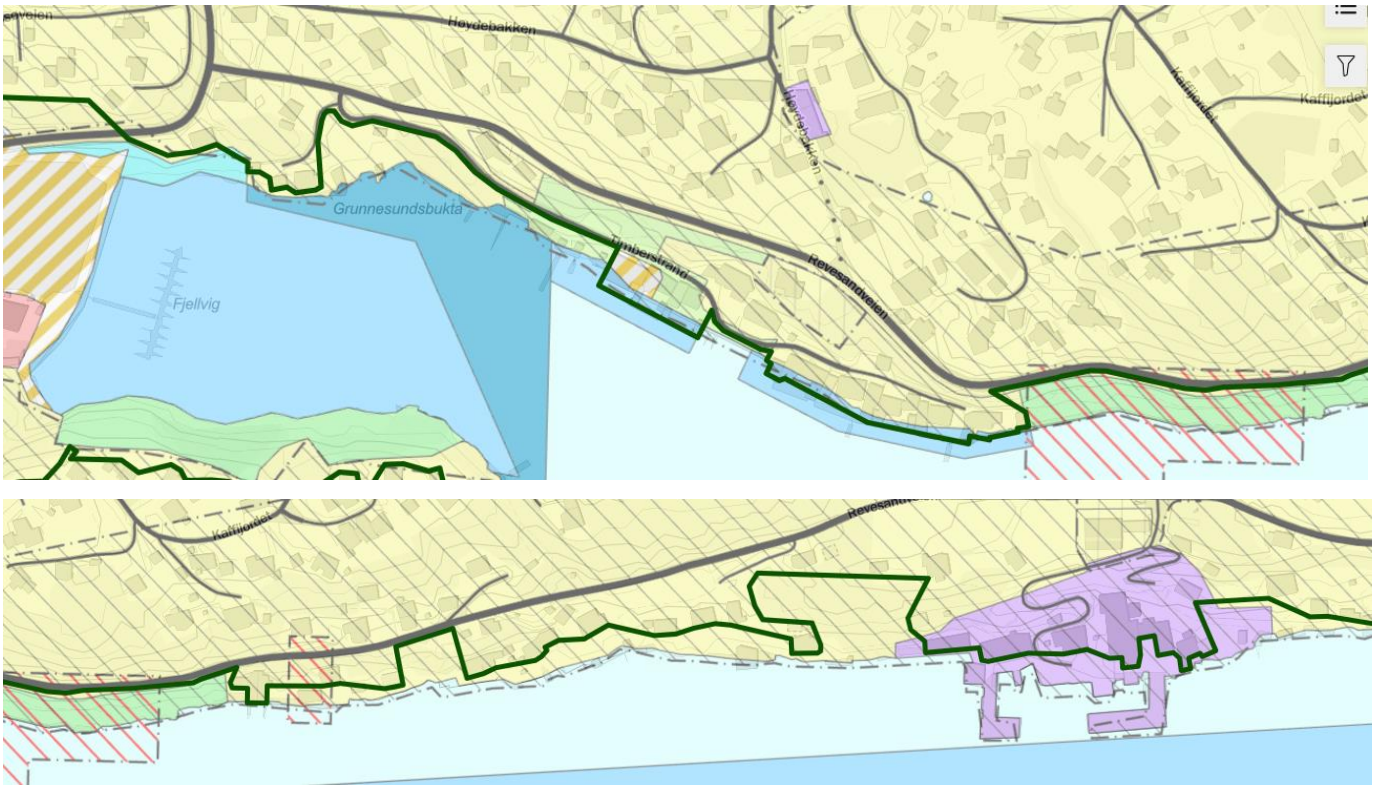
Reguleringsplaner gjeldende i området Skilsøy til Nabben, med forslag til byggegrense langs sjø



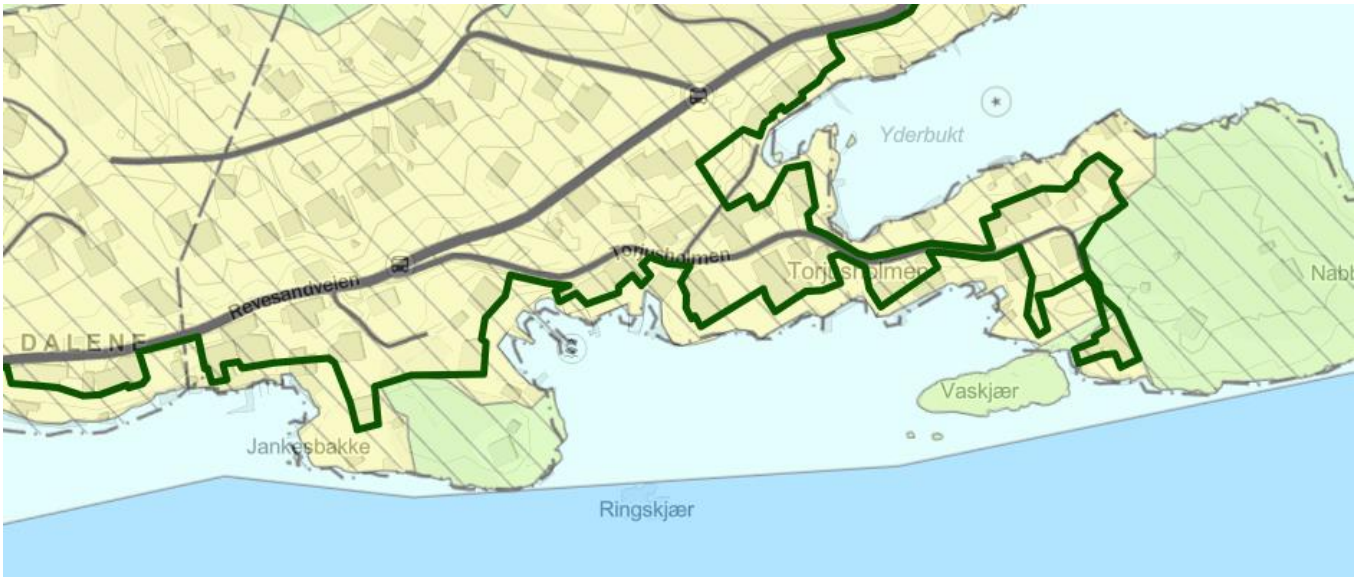




Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Skilsøy til Nabben, med forslag til byggegrense langs sjø:







Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap med tett bebyggelse, især i strandsonen. Terrenget har stedvis bratt helning ned mot sjøen. Ut Galtesundet skråner terrenget fra sjøen og bakover relativt likt og "jevnt" på begge sider av "sundet". Disse skråningene bak tettbebyggelsen er mer eller mindre vegetasjonskledd og gir viktige grønne omramminger og variasjon til tett bebyggelse langsetter sjøen. Hagene utgjør også viktige og karakteristiske landskapselement som skal ivaretas. Bebyggelsen er plassert etter terrenget. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen langs sjø, og trekkes opp til Revesandveien for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Konsekvens settes til gul, all den tid 100 m byggeforbud er en bedre sikring for å ivareta tema, men det er god styring med å sikre dette. Hele delområdet er innenfor hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. I kommuneplanbestemmelsene er det et plankrav

		ved tiltak i sonen, hvor hensikten er å bevare kulturmiljø. I dette inngår også ivaretakelse av landskap/terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 55 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database, herunder Brattekleiv skipsverft og Torjusholmen. Det er registrert 13 freda bygninger. 12 av disse hører til Brattekleiv skipsverft, som er et museum i dag. Dette er et unikt kulturminne fra seilskutetiden. Det er 80 SEFRAK registrerte bygninger i delområdet. Disse fordeler seg langs hele strekket, og danner et unikt kulturmiljø langs østsiden av Galtesund. Hele området er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger plankrav av kommuneplanens bestemmelser ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Av arter med nasjonal forvaltningsinteresse er det 50 treff innenfor delområdet. Innenfor delområdet er det registrert mange sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl.

		Innenfor delområdet er det registrert sandgresshoppe. Arten finnes på åpne, varme og eksponerte områder, helst i forbindelse med sandstrender, stort sett nede i den lave vegetasjonen. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
Friluftsliv		Det er et lite område med registrert nærturterreng bak bebyggelsen på Jonsvoll som er innenfor delområdet. Dette arealet er i all hovedsak avsatt til LNF-formål, med unntak av noen forgreninger til Gabriel Scotts vei og Jonsvoll som er avsatt til boligformål. Det vises her til kommuneplanbestemmelse om plankrav for tiltak i H570_1, som blant annet vil ivareta eventuelle eksisterende stier. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det en badeplass på Timberstrand som er markert. Byggegrensen er satt i vei og vil ikke påvirke tilgjengeligheten til denne badeplassen. Administrasjonen vet også om andre badeplasser langs delstrekket. Disse påvirkes ikke av byggegrensen.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i Revesandveien, bortsett fra noen boliger som har fått en omsluttende grense da de ligger i et grøntdrag. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Området består i hovedsak av tett trehusbebyggelse med omkringliggende hager/grønnstruktur.

Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse, og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

Ved tiltak bak den differensierte (alternative) byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Større områder med eksisterende grønnstruktur langs sjø sikres ved å legge byggegrensen i Revesandveien.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE NABBEN TIL BUKKEVIG

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 9 Nabben - Bukkevig

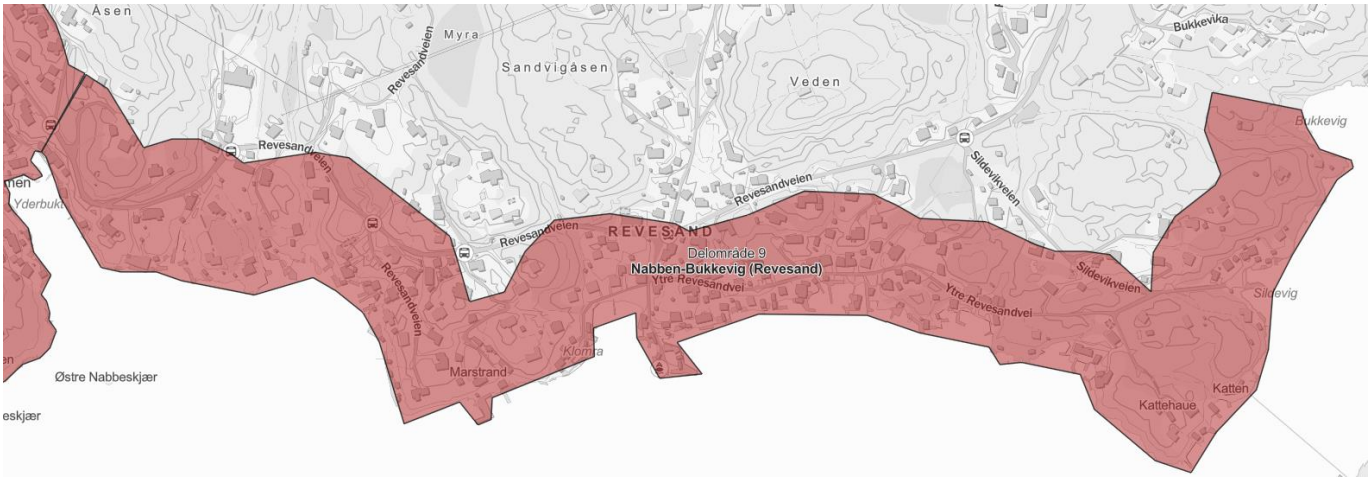
Beskrivelse av område
Delområde 9 omfatter Nabben til Bukkevig (Revesand). Området har tett bebyggelse langs sjø, og bærer preg av å være nedbygd og privatisert. Store deler av bebyggelsen er bevaringsverdige kulturmiljø (tradisjonelle sørlandshus) og oppleves av mange sett fra båt.
I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Hele delområdet er regulert for å ivareta kulturmiljøet. I kommuneplanen er delområdet underlagt hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø.

Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligformål, underlagt hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. Planarbeid startet: 09062017-14, Havsøya-Sandvigen-Torjusholmen-Rægevig-Rævesand-Gjessøy-Merdø – Hovedformål i planen er å ivareta/bevare kulturmiljø Reguleringsplaner: 2310r1, Rægevik-Revesand 2310r2, Marstrand For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot

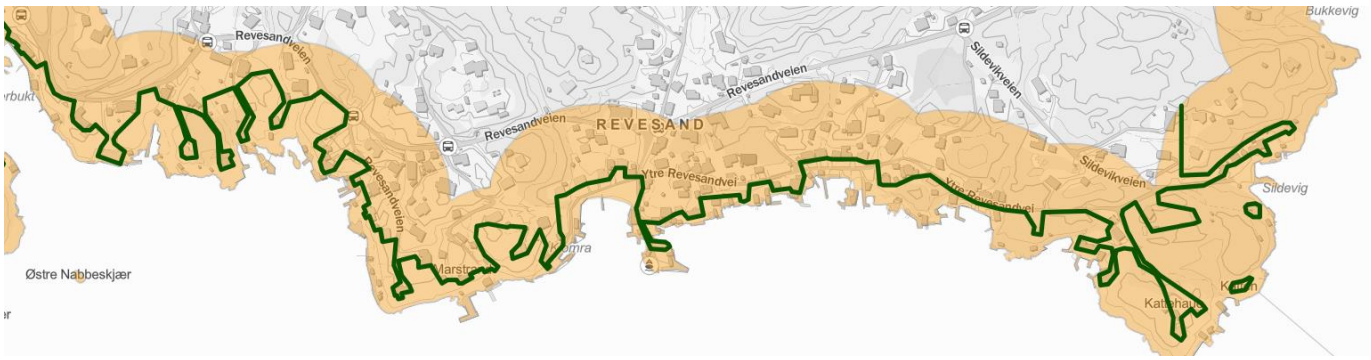
	sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Delområde 9 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde 9, Nabben til Bukkevik



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet

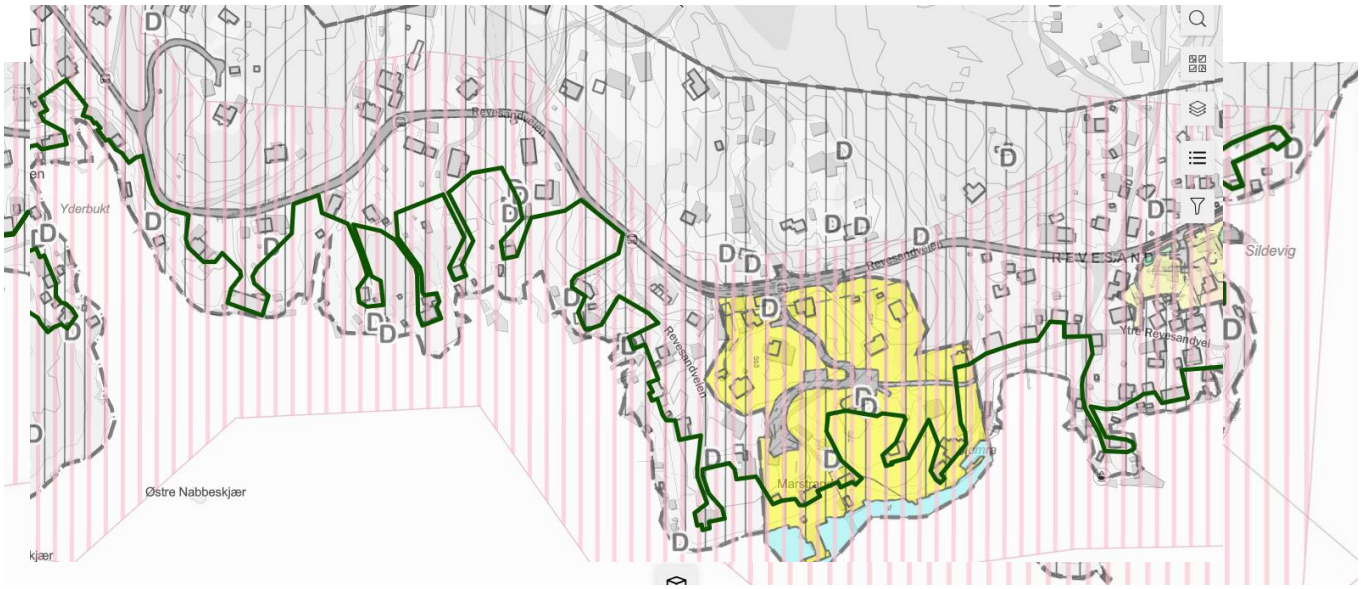




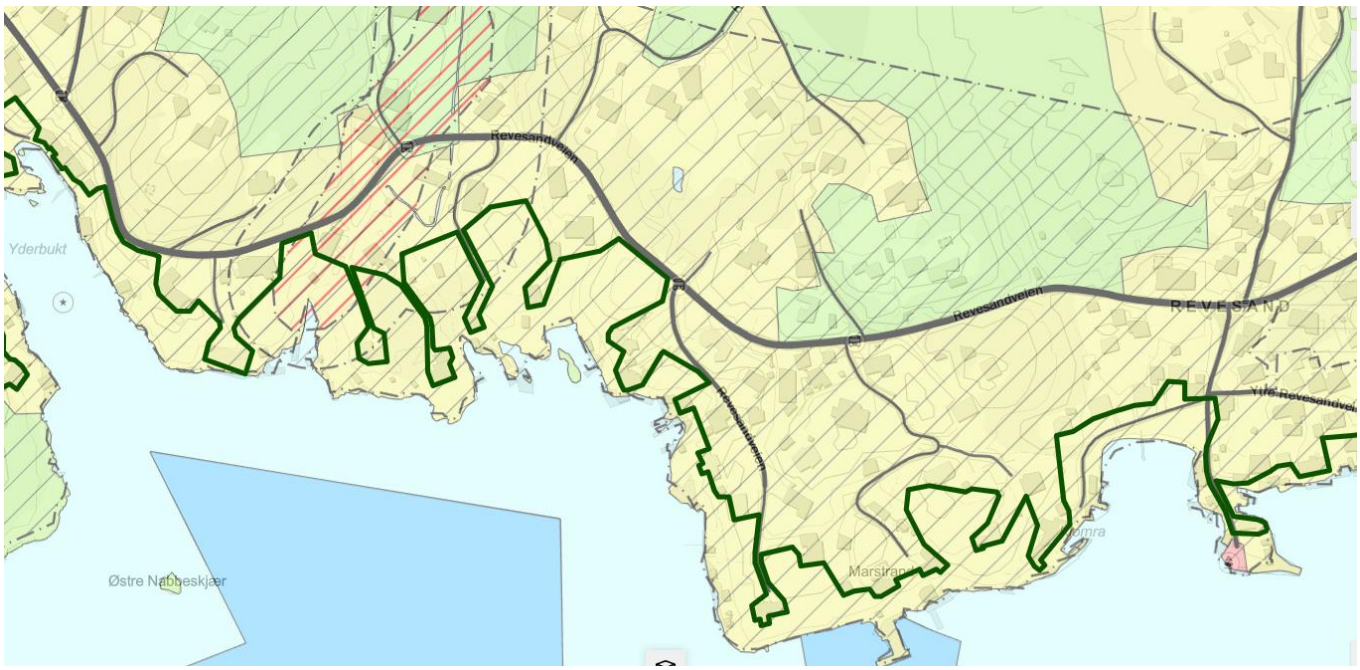


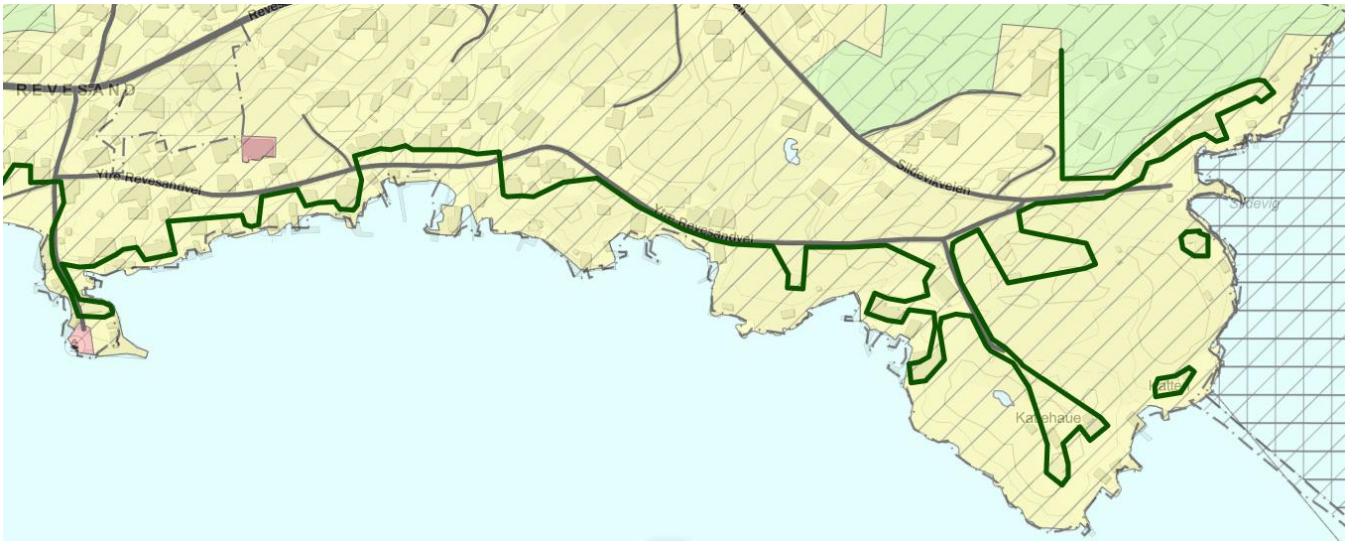
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Nabben til Bukkevig, med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Nabben til Bukkevik, med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap med tett bebyggelse, især i strandsonen. Terrenget har stedvis bratt helning ned mot sjøen. I bakkant av bebyggelse er det vegetasjonskledde lisider som gir viktige grønne omramminger og variasjon til tett bebyggelse langsetter sjøen. Hagene utgjør også viktige og karakteristiske landskapselement som skal ivaretas. Bebyggelsen er plassert etter terrenget. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til Ytre Revesandvei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Konsekvens settes til gul, all den tid 100 m byggeforbud er en bedre sikring for å ivareta tema, men det er samtidig god styring med å sikre dette. Gjeldende reguleringsplan er en bevaringsplan og har bestemmelser og retningslinjer som har til hensikt å bevare kulturmiljøet, herunder landskap/terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 98 SEFRAK registrerte bygninger som utgjør ulike kulturmiljøer slik som Rægevik, Revesand og Sildevik. Området er en del av uthavnsmiljøet rundt Merdø og har nasjonal verdi. Delområdet omfattes av reguleringsplanen Rægevig- Revesand og Marstrand . Hele området er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1, hvor det i bestemmelsene er tilknyttet plankrav. Plankravet er i tilfellet her oppfylt ved at det allerede eksisterer reguleringsplaner for området. Dvs. at reguleringsplan 2310r1, Rægevik-Revesand og 2310r2, Marstrand, styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 91 treff innenfor delområdet. Dette er sjøfugler. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl.

Friluftsliv		Det er registrert et lite areal med leke- og rekreasjonsområde helt nordøst i delområdet i Sildevig. Dette er et område som er statlig sikra. Byggegrensen er trukket opp for å ivareta dette. For øvrig er det ikke registrert friluftsområder i delområdet. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det markerte badeplasser på Pellebrygga, Sildevig, og Revesandstranda. Byggegrensen er satt slik at det ikke vil påvirke tilgjengeligheten til disse badeplassene.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget til alternativ byggegrense ivaretar strandsoneverninteressene. Området består i hovedsak av tett bebyggelse. Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse, og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

For øvrige områder legges den i Ytre Revesandvei, bortsett fra noen boliger i Sildevig som har fått en omsluttende grense da de ligger i et grøntdrag.

Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier og kommunen har styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar bevaringsinteresser. I tillegg til gjeldende reguleringsplan. Hensyn til landskap og rekreasjon er sikret gjennom planbestemmelser og retningslinjer.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål, evt grønnstruktur for å ivareta natur-, landskap- og friluftsverdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslaget til alternativ byggegrense innarbeides i forslag til ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE FÆRVIK - SANDUM

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 10 Færvik - Sandum

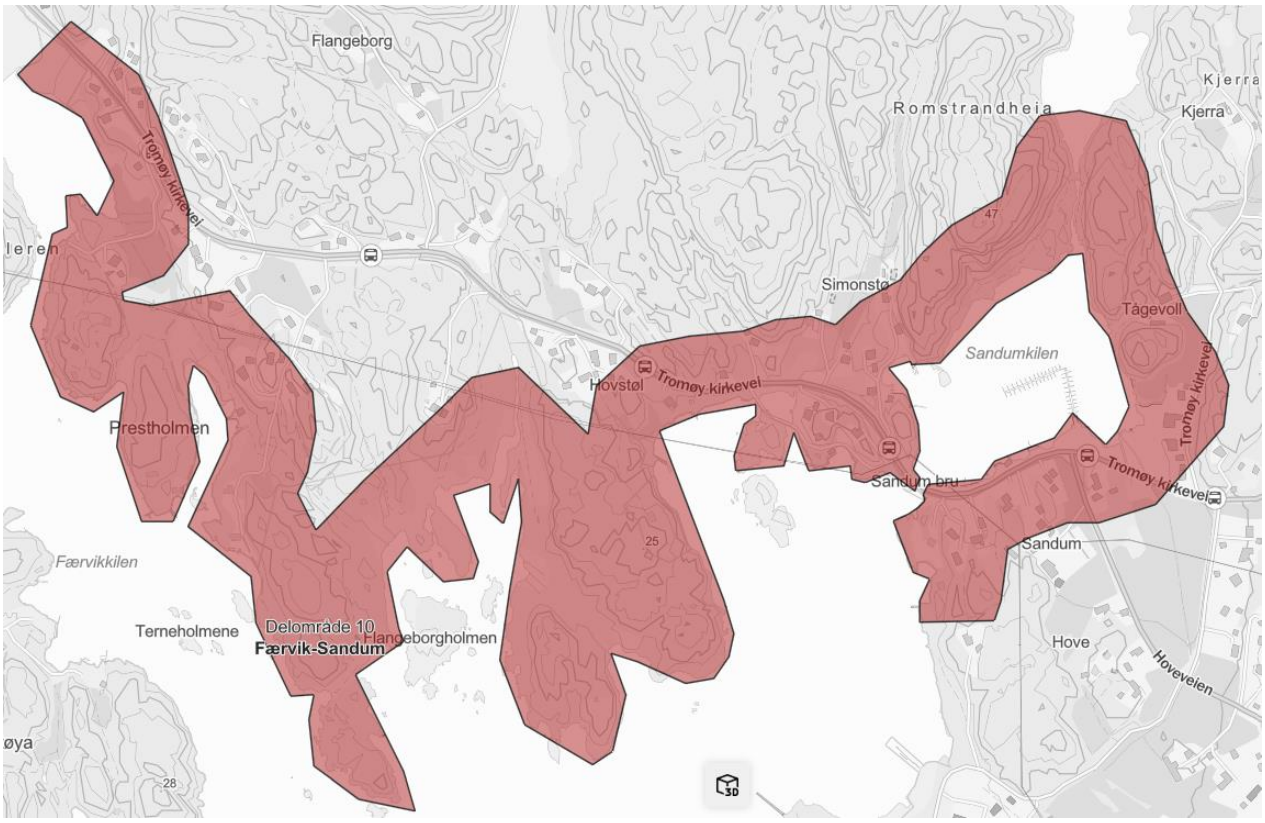
Beskrivelse av område

Delområde 10 omfatter Færvik til Sandum. Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense. Delområdet er i all hovedsak avsatt til LNF, der vi ikke ser på alternative byggegrenser. Men for de områdene som er avsatt til eksisterende bebyggelse er det foreslått alternativ byggegrense.
Området oppleves i stor grad som "innenfor" den helt nære kystsonen, mye fordi mange opplever området på veiene innenfor strandsonen og med vegetasjon, koller og heier som bare gir noen gløtt ut til sjøen. Langs sjøen er det ulike naturtyper, relativt flate områder, med noe terreng innimellom. Spredt bebyggelse og små husklynger.

Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til LNF, og noen områder med eksisterende bebyggelse langs Tromøy Kirkevei. Delområdet går så vidt innpå detaljreguleringen rundt Færvikkrysset; *2413r5 G/S veg Fv. 192 FÆRVIK - SANDUM*

Delområde 7 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde 10, Færvik – Sandum



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet

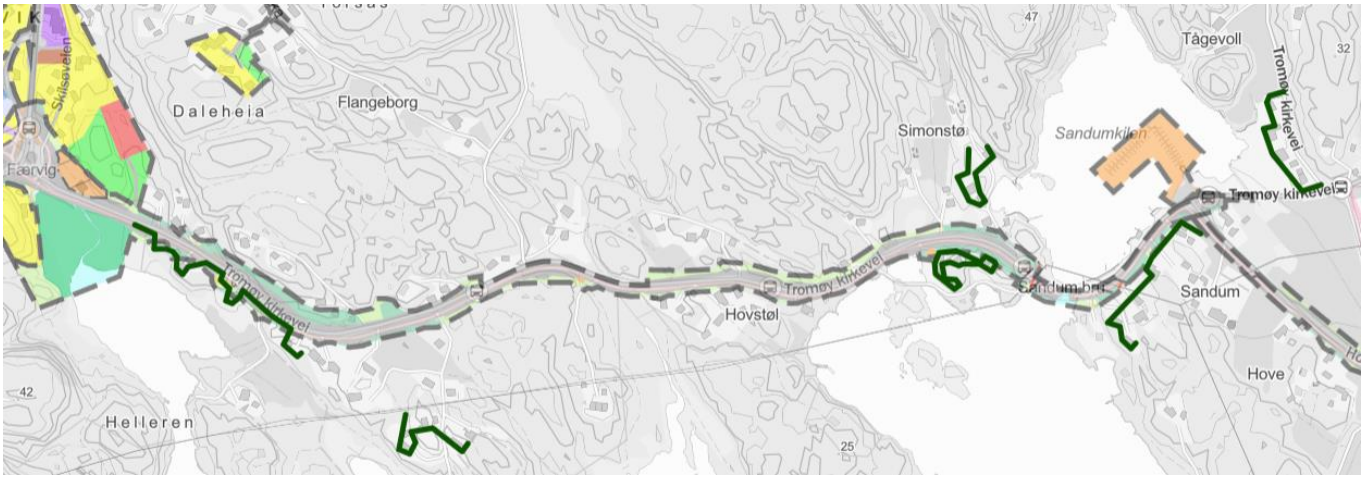




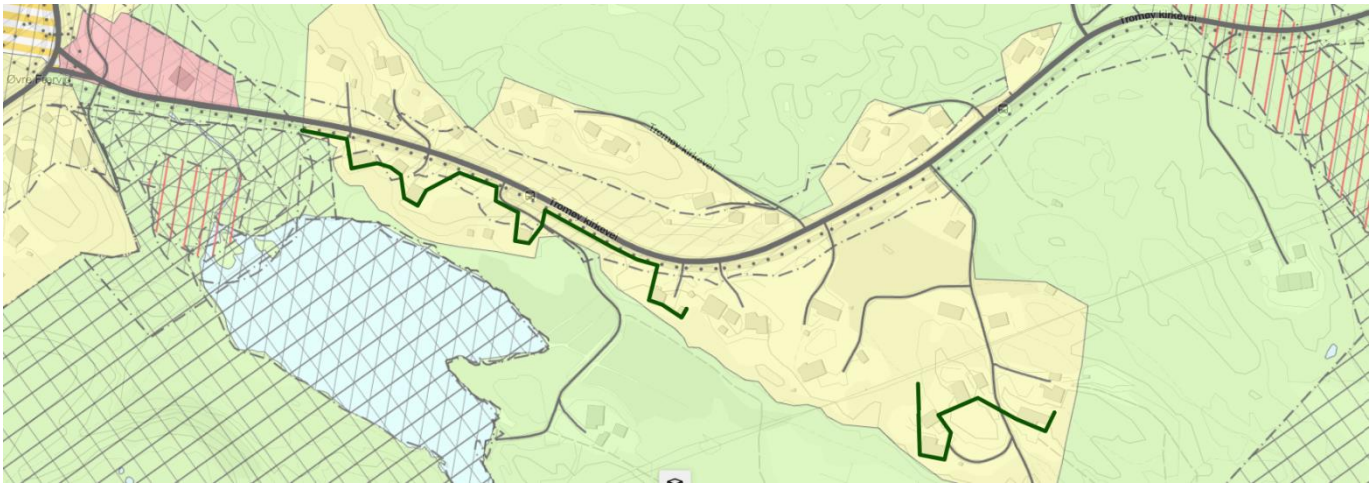


Arealplanstatus

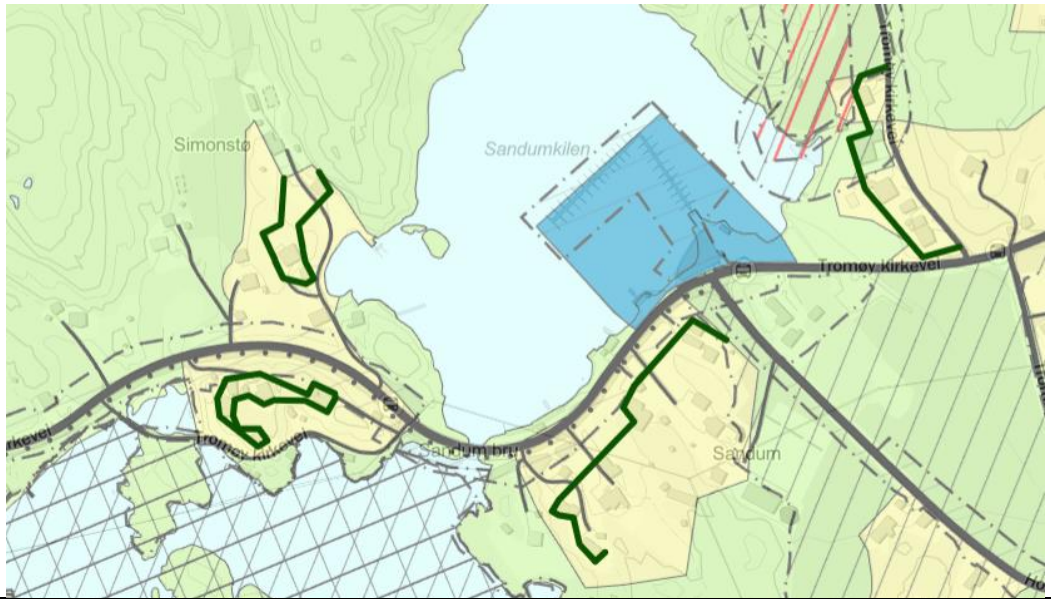
Reguleringsplaner gjeldende i området Færvik til Sandum, med forslag til byggegrense langs sjø



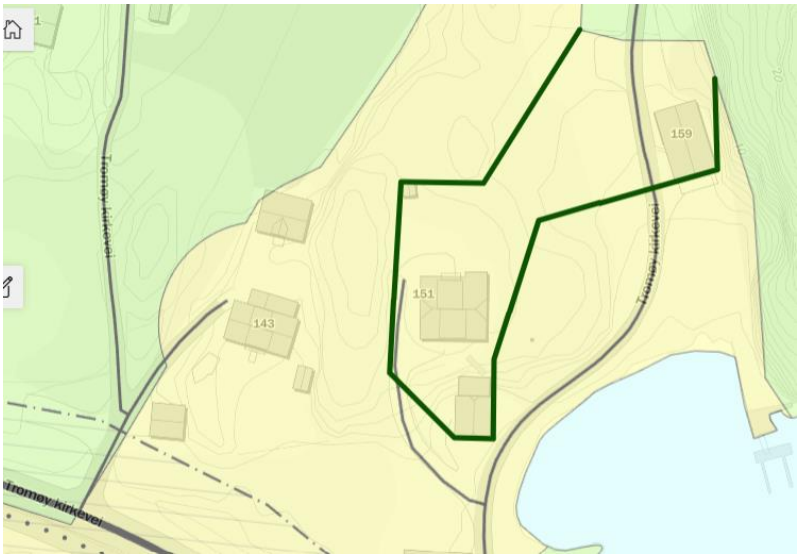
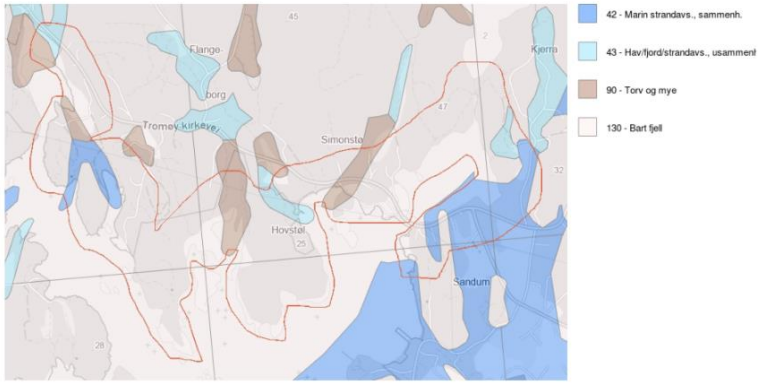
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Færvik til Sandum, med forslag til byggegrense langs



sjø



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Et variert landskapsbilde med flate partier innimellom kupert og kollete landskap. Sjøen bukter seg innimellom land og skaper bukter, viker og kiler. Fylkesveien ligger mellom sjøen og brattere partier "innover øya." Noen steder kommer sjøen helt inn mot fylkesvegen via Færvikkilen som er et viktig visuelt element for området. Færvikkilen er et svært artsrikt naturområde. Strandområdene her er sumpige med takrør og grasarter, ikke typiske oppholdssteder/ turområde. Slik byggegrensene er foreslått vil ikke disse verdiene bli utfordret.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet kommer det opp 17 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. En del av disse er løsfunn og andre arkeologiske fornminner. Det er 16 SEFRAK registrerte bygninger innenfor delområdet. Dette er stort sett eldre småbruk som hver for seg utgjør små kulturmiljøer. Delområdet er ikke avsatt med hensynssone kulturmiljø. Dette er fordi det ikke er et sammenhengende kulturmiljø.

		De fleste eldre småbrukene ligger i LNF og vil ikke bli berørt av ny byggegrense. Det vil derfor ikke ha konsekvens for kulturmiljø i disse områdene. Dette gjelder derimot ikke gnr/bnr 215/245 (Tromøy kirkevei 143) som ligger til boligformål. En differensiert/alternativ byggegrense her, som åpner for tiltak, vil kunne medføre forringelse av kulturminner/kulturmiljø. Av denne grunn opprettholdes byggeforbudet jf. pbl § 1-8 for denne  eiendommen. Med dette grepet er konsekvensene satt til grå farge.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Det er flere områder som er markert med torv og myr, se kart under. Det er ikke laget byggegrense i disse områdene.  Av arter med nasjonal forvaltningsinteresse er det 440 treff innenfor delområdet. Det er registrert 11 naturtyper, hvor 3 er svært viktig, 2 viktig og 2 lokalt viktig. Det er også registrert ålegraseng innenfor delområdet. Det er registrert flere hule eiker og skog med stor verdi. Byggegrensa berører ingen av disse registreringene.
Friluftsliv		Nærturterreng sørvest som svært viktig friluftsområde. Hovstøl er registrert som et statlig sikra friluftsområde. Det går en turrute gjennom delområde, langs Tromøy kirkevei, og deler av turløypa rundt Gjerstadvannet kommer innenfor delområdet i nordøst. Disse blir ikke berørt av byggegrensa.

		I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. Disse vil ikke blir berørt av byggegrensa.

Samlet vurdering av innspillet:

Det er svært begrenset med bebyggelsesområder i dette delområde hvor det er foreslått en alternativ byggegrense. Verdiene som er tilknyttet delområde blir ikke berørt ved å endre fra 100 m byggeforbud til foreslått alternativ grense. Det meste er allerede LNF-formål.

Områdene som ligger bak den differensierte byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE SOFIENLUND - SKILSØ

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

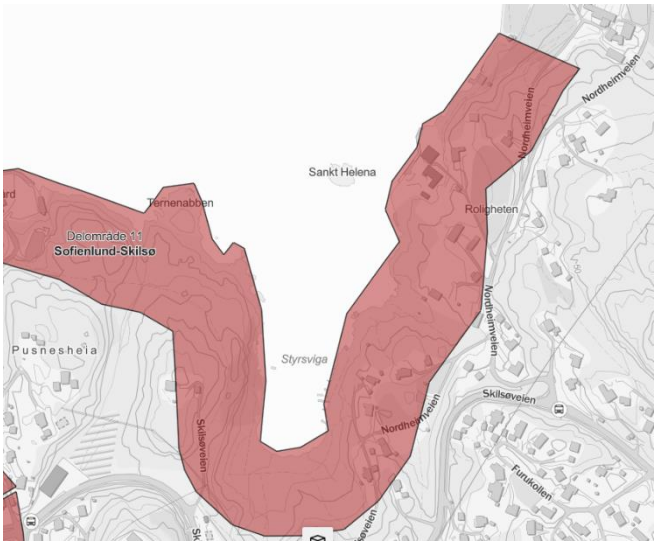
DELOMRÅDE 11 Sofienlund - Skilsø

Beskrivelse av område
Delområde 11 omfatter Sofienlund til Skilsø. Området bærer preg av spredt bebyggelse ved sjø, omkranset av grøntdrag, kulturlandskap/hager og utmark. Området er delvis regulert til boligformål. I kommuneplanen er området avsatt til boligformål og del av området er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø.
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

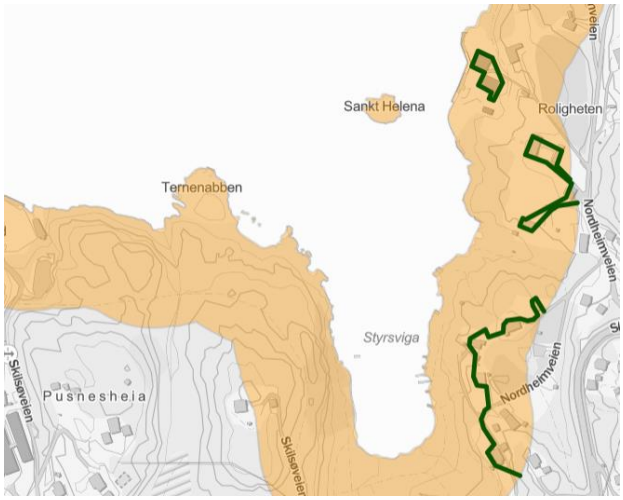
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 – Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligformål, og noe kombinert bebyggelse og anleggsformål, LNF, fremtidig bebyggelse og næring. En del av området, Skilsø, er underlagt hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. Deler av området, fra Pusnesheia og Norheim, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone grønnstruktur, H540_03. Innenfor delområdet er det tre reguleringsplaner: • 42032020-14 Detaljregulering for Pusnes - Hovedformål I planen er bolig og kombinert formål bebyggelse og anlegg. • 2213r5 Reguleringsplan for Pusnesheia - Hovedformål i planen er friområde. • 2213r6 Pusnesheia Boligområde - Hovedformål i planen er bolig og friområde. For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplan.

Delområde 11 – Visualisering av differensiert byggegrense

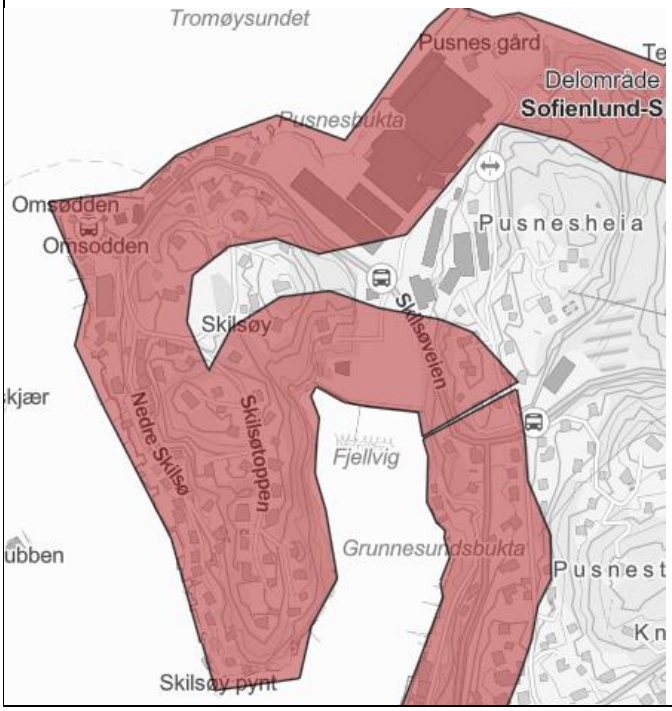
Omriss av delområde 11, Sofienlund i øst til Ternenabben i vest.

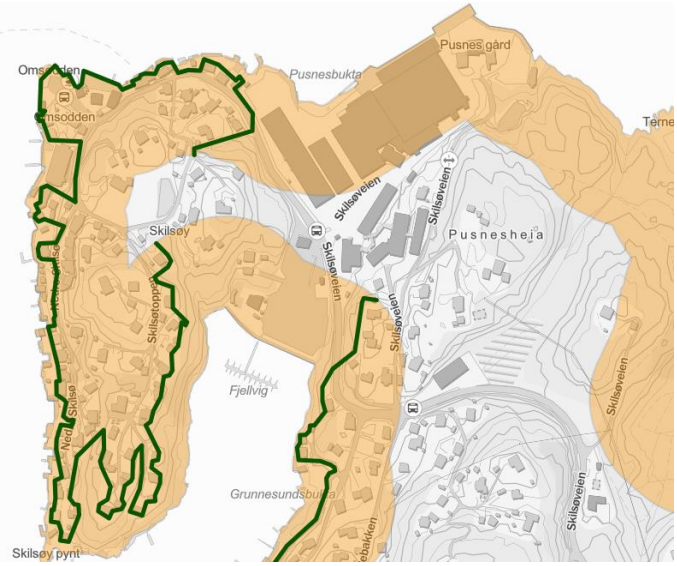


Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Omriss av delområde 11, Ternenabben i nord til Skilsøy pynt/Fjellvig i sør





Oversiktsbilder av delområdet

Sofienlund til Ternenabben

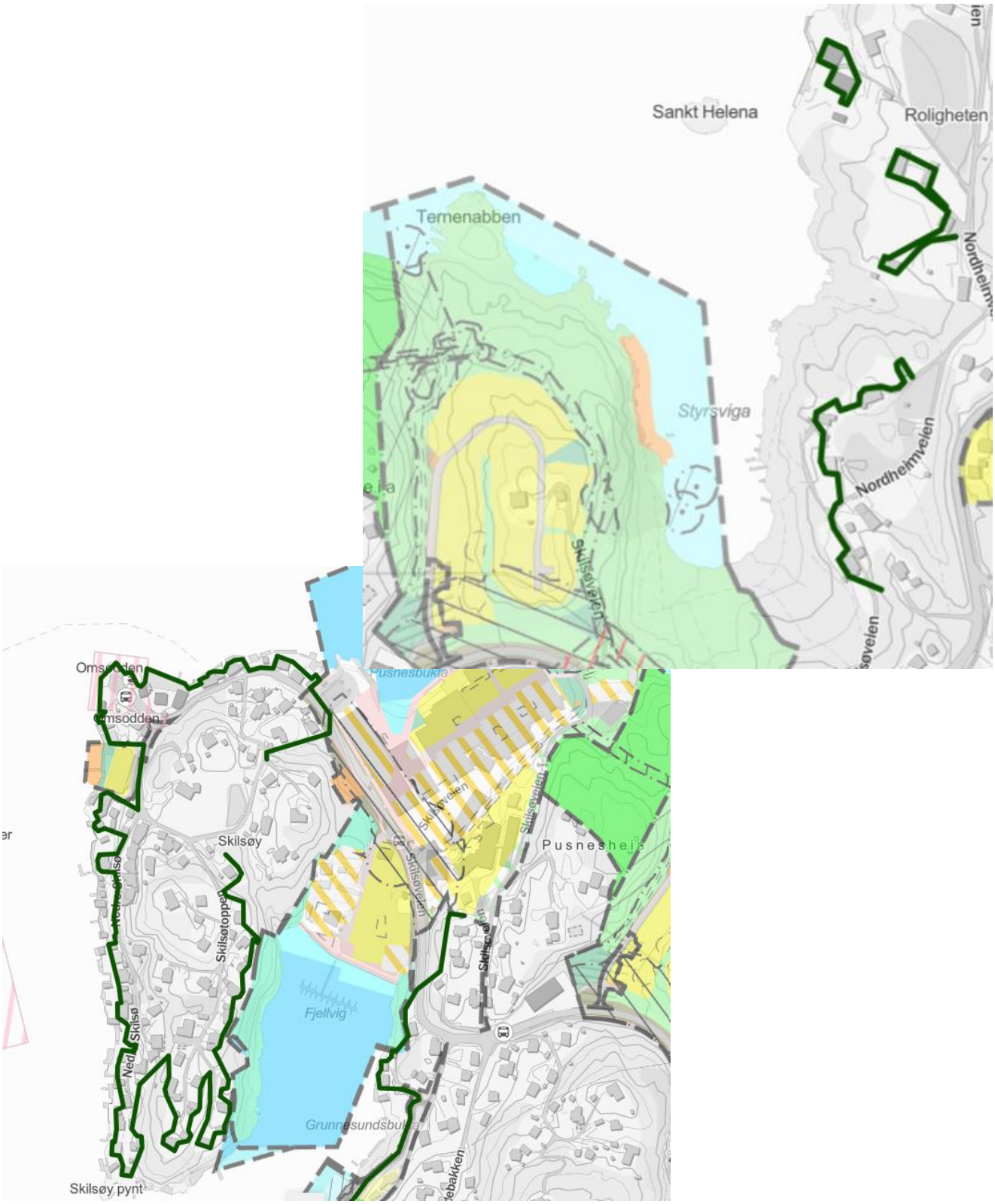




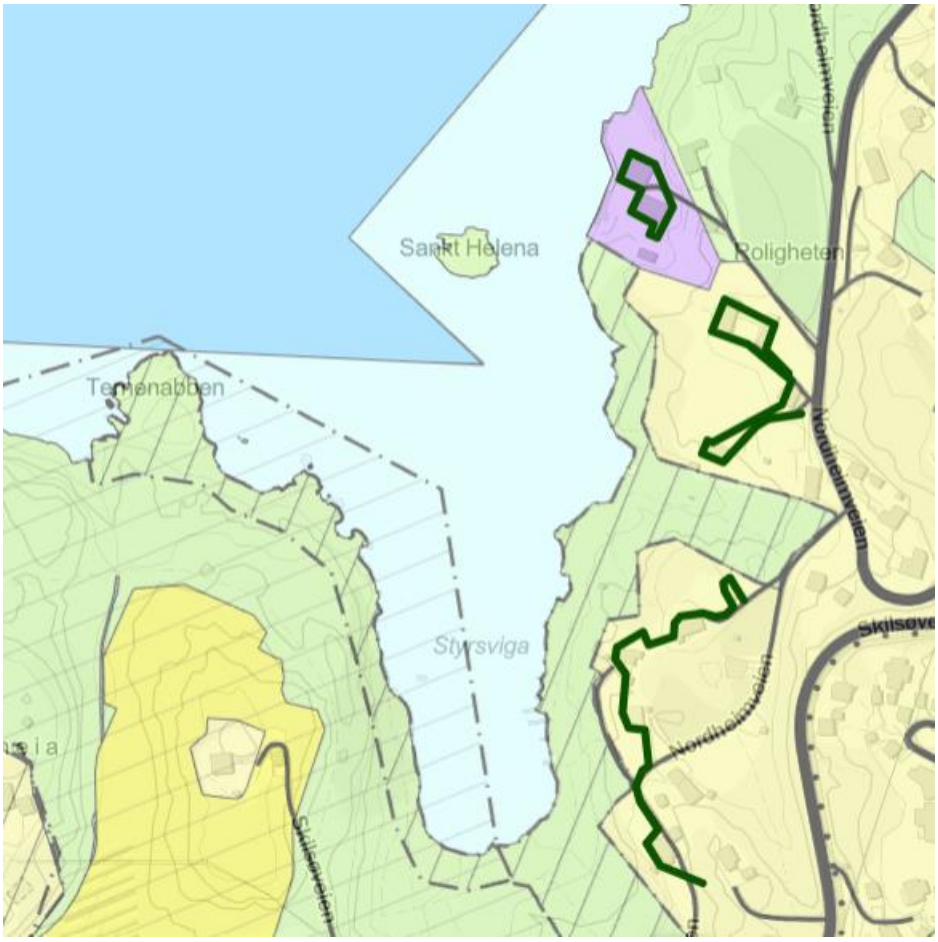
Ternenabben til Skilsøy pynt/Fjellvig

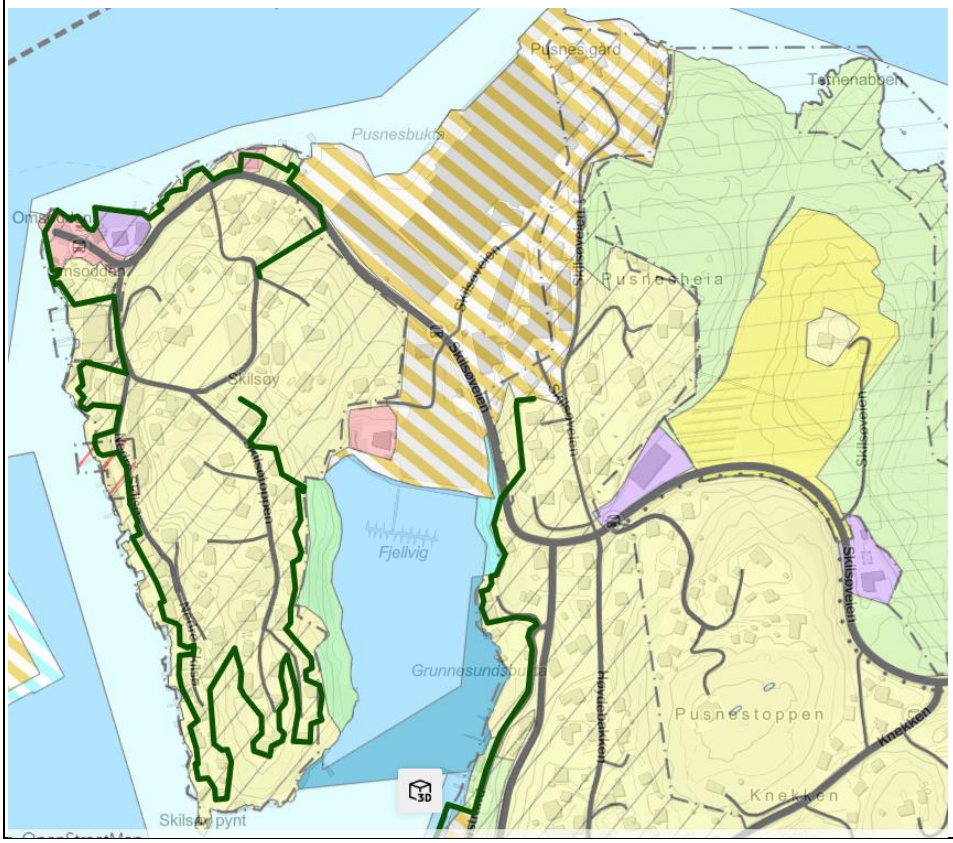
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Sofienlund til Skilsø med forslag til byggegrense langs sjø

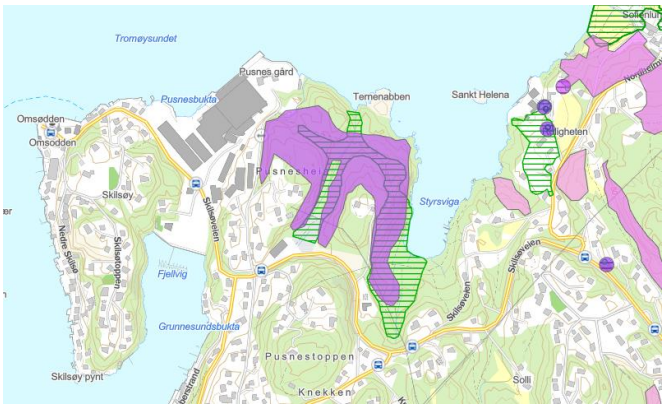


Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Sofienlund til Skilsø med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er registrert som slakt til småkupert kysts.lettelandskap med tett bebyggelse . Bebyggelsen er plassert etter terrenget og omkranset av ubebygde areal. Det er mye av strandsonen og bakover som framstår "grønt", både med utmark, hager og kulturlandskap. Alternative byggegrenser er kun satt der det er bebyggelsesformål og konsekvensene for dette tema er vurdert til å være nøytral. Styring med nye tiltak er i kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 44 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Innenfor delområdet er det registrert 3 freda bygninger. Disse ligger ytterst på Pusnes. Dette er Pusnes gård bygd i 1751. Det er 42 SEFRAK-registrerte bygninger i delområdet. En del av bygningene mellom Skilsøpynten og Roligheten er relativt spredt og danner ikke et helhetlig kulturmiljø men flere mindre bygningsmiljøer. Innenfor delområdet er det flere lystgårder med opprinnelse fra 1700 tallet. Skilsø derimot danner et svært tett og enhetlig kulturmiljø ut mot Galtesund. Skilsø, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger av kommuneplanbestemmelse plankrav ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom

		Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 39 treff, hvorav kategori 1 består av funn av flere sjøfugl og Lindekorallsopp. Lindekorallsopp er knyttet til edellauvskog. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Sjøfuglen er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Ved Norheim og Roligheten er det registrert Lågurteikeskog med stor verdi, lågurtedellauvskog med stor verdi og parklandskap med svært stor verdi. Det er registrert hule eiker på Roligheten. Disse registreringene blir ikke berørt av byggegrensen, da den legges omsluttende rundt eksisterende bebyggelse.  Deler av området, fra Pusnesheia og Norheim, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone grønnstruktur, H540_03. Dette området blir ikke berørt av byggegrensen. Det er registrert ålegraseng i Styrsviga (Norheim). Marine naturtyper vil ikke påvirkes av endret byggegrense da denne regulerer tiltak på land.
Friluftsliv		Store deler av delområdet inngår i areal avsatt som nærturterreng. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være

		styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det en markert en badeplass på Roligheten. Byggegrensen er satt slik at det ikke vil påvirke tilgjengeligheten til badeplassen (rød sirkel): 

Samlet vurdering av innspillet:

Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø, som i dette delområdet gjelder for den tette bebyggelsen på Skilsø. Strandsonehensyn blir ikke utfordret her, da området allerede er nedbygd og privatisert. Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier. Interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø) ivaretas gjennom bestemmelser og retningslinjer i kommuneplanens arealdel og reguleringsplaner.

Boligene på Nordheim og Nedre Tybakken har fått en omsluttende grense da de ligger i et grøntdrag. Store deler av Nordheim og Nedre Tybakken har formålet LNF i kommuneplanen og vil ikke få ny byggegrense.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE MARISBERG TIL BRONESET

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 12 Marisberg - Broneset

Beskrivelse av område

Delområde 12 omfatter området Marisberg til Broneset vest for Tromøybrua. Området har en relativt bratt kystlinje som strekker seg ned mot sjøen, med en blanding av ny og eldre bebyggelse samt et markant næringsområde (Norsafe). På motsatt side av næringsområdet, strekker bebyggelsen seg fra inne i kilen og ut mot Tromøysund. Ellers er mye av strandsonen i delområdet ubebygd og har et grønt preg.

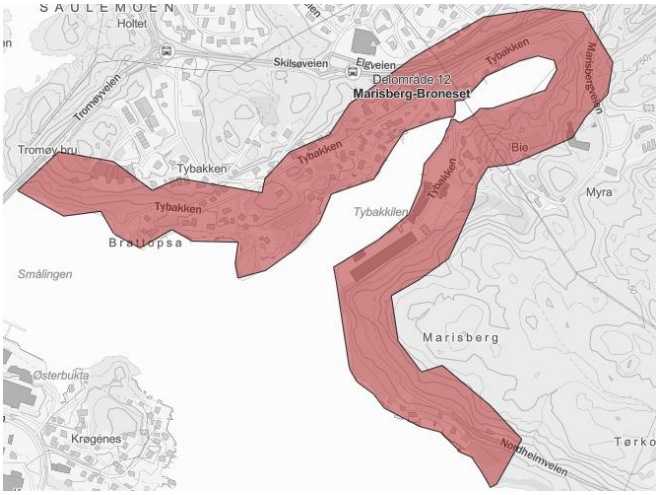
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	 Marisberg til Broneset
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 – Området er hovedsakelig satt av til eksisterende bebyggelse, med noe næring, LNF og fremtidig bebyggelse. Reguleringsplaner i delområdet: - 2313r3 Marisberg

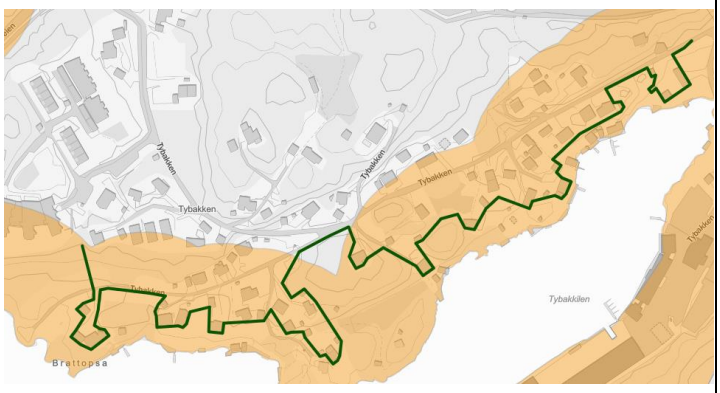
	- 09062012-3 Norsafe, Tybakken - 42032020-3 Marisberg, barnehagetomt - 2415r1 Reguleringsplan for Bronest boligområde For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplan.

Delområde 12 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde 12



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



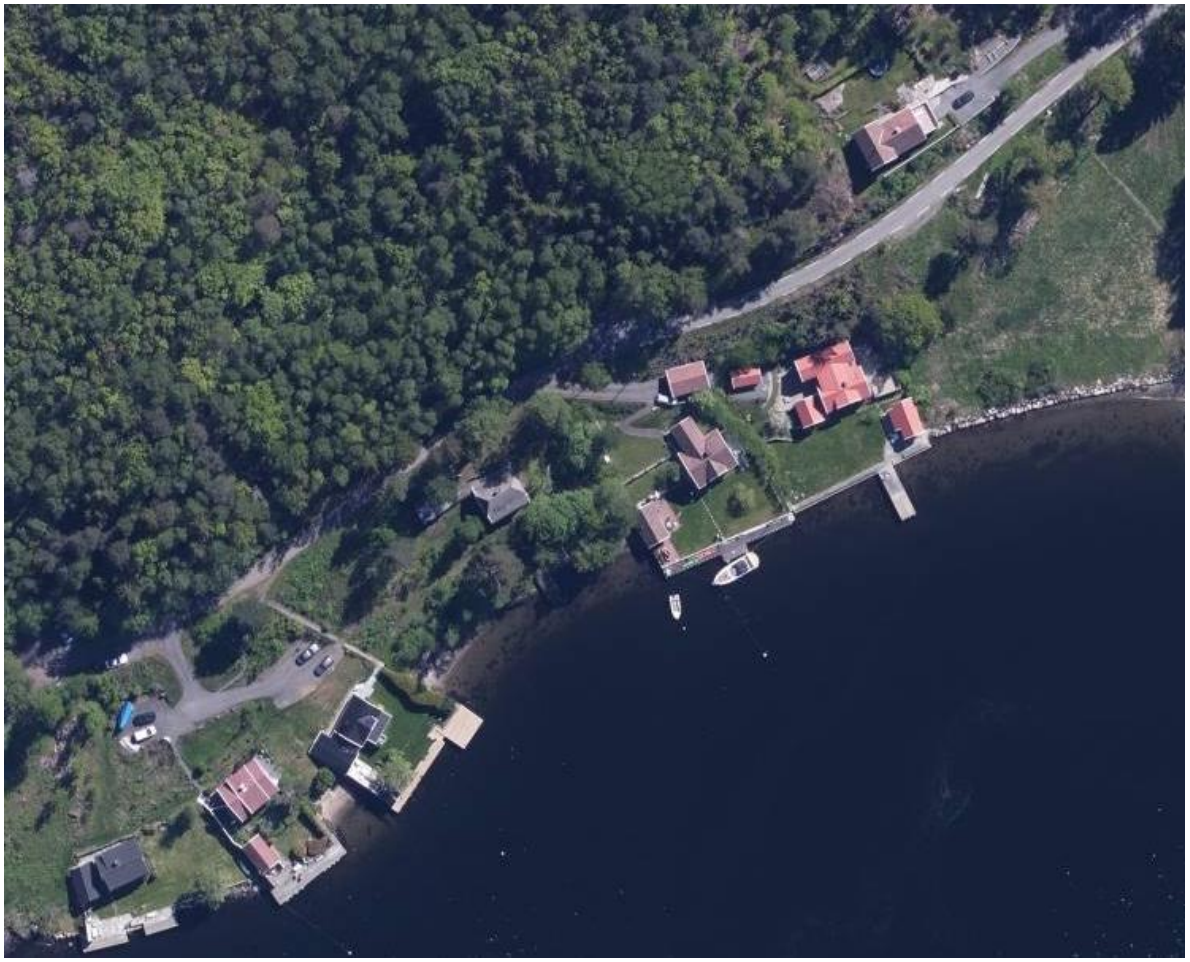
Fra Broneset til bro over Tybakkilen



Nordheimveien, nord for Marisberg

Oversiktsbilder av delområdet

Nordheimveien, nord for Marisberg

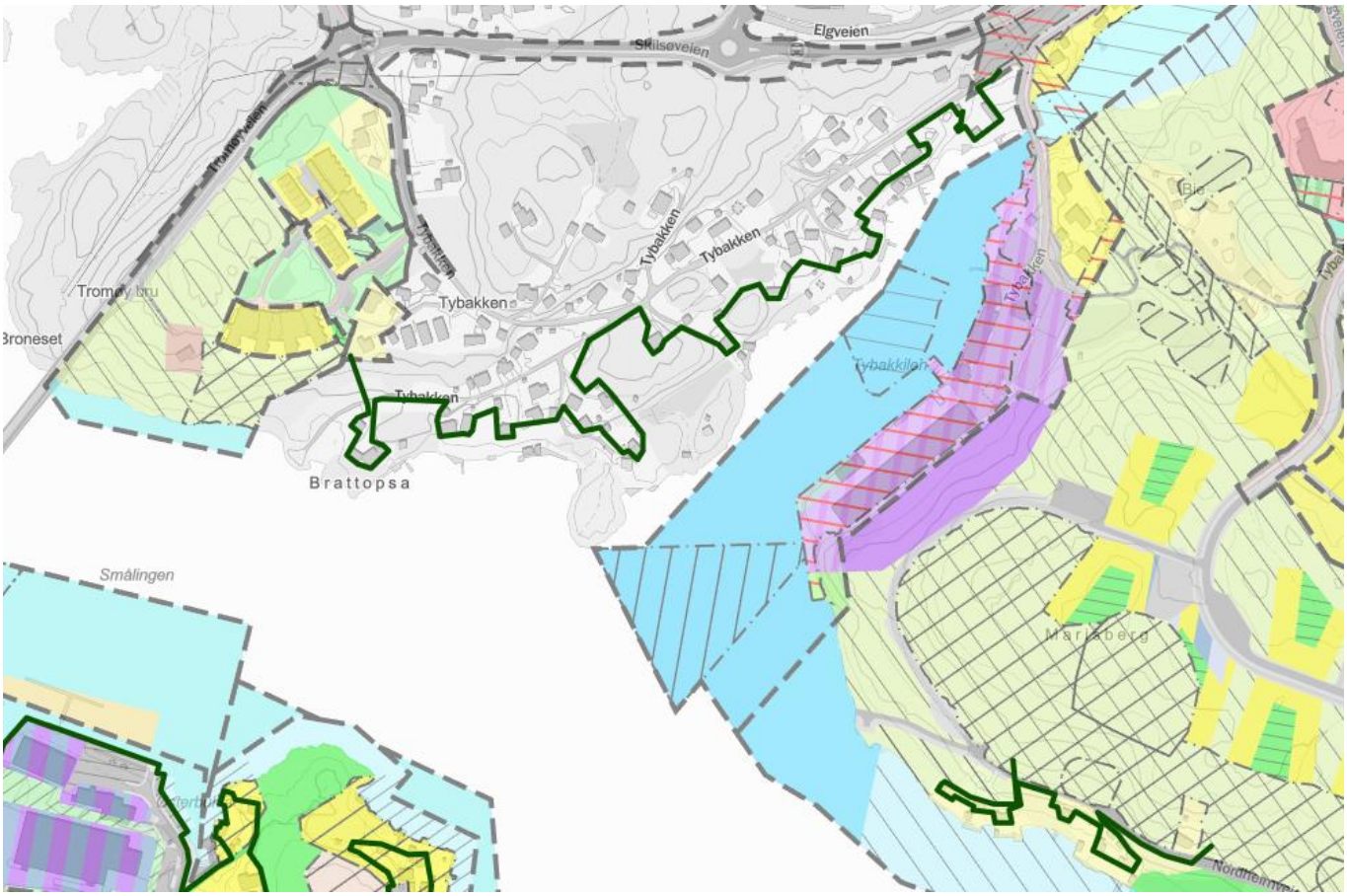




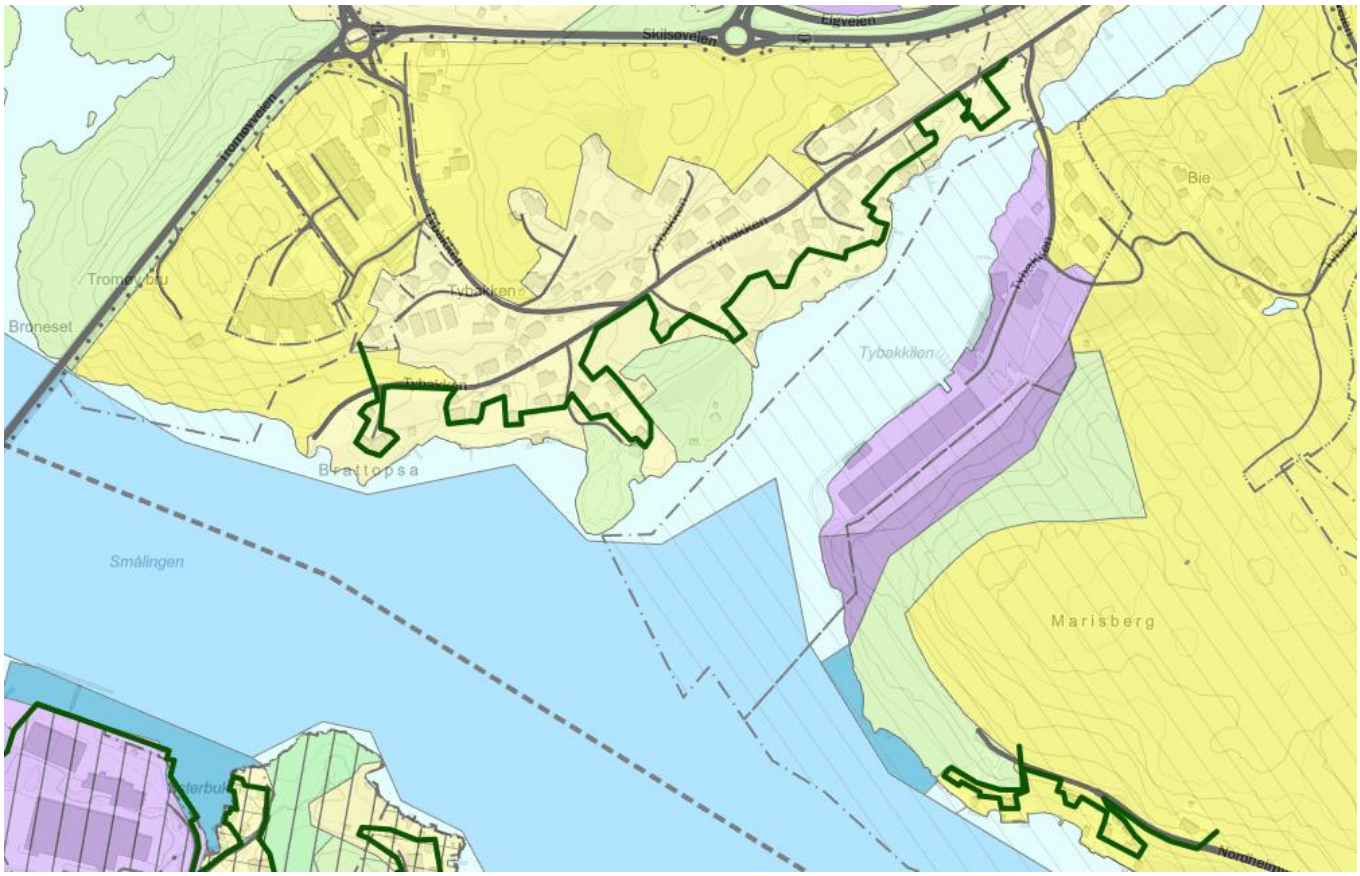


Arealplanstatus

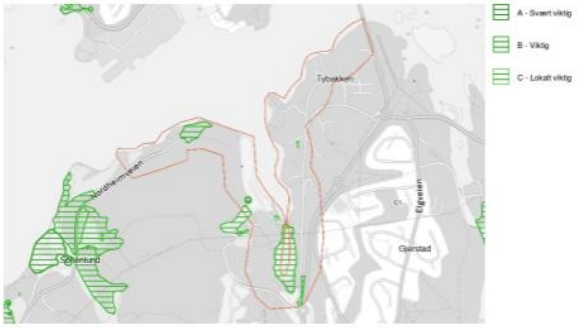
Reguleringsplaner gjeldende i området Marisberg til Broneset med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Marisberg til Broneset med forslag til byggegrense langs sjø



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er registrert som del av et større kystlandskap regionalt, som et slakt til småkupert kystslettelandskap. I Tromøysund er strekket før broa relativt bratt på deler av området og utgjør en grønn vegg i landskapsrommet mot sjøen med tettvokst skog. Eldre bebyggelse er plassert etter terrenget. Nyere bebyggelse på Broneset er lagt bak en grønn buffer mot sjøen, ganske så markant, men med grønn omramming. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til Tybakkenveien og Norheimveien for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Det er satt gul farge på konsekvens, all den tid et 100 m byggeforbud ville hindret all utvikling. Men med kommuneplanbestemmelser/retningslinjer og reguleringsplaner er det tilstrekkelig styring ved ny alternativ byggegrense.

Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 20 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette gjelder for det meste løsfunn og fornminner. Innenfor delområdet er det registrert 23 SEFRAK- bygninger. Dette gjelder langs Nedre Tybakken, der det er en del historisk bebyggelse. Ny byggegrense vil kunne åpne for tiltak som kan berøre kulturmiljøet. I og med at det ikke er fastsatt hensynssone H570 må vurderingen av tilpasning/visuelle kvaliteter foretas etter plan- og bygningsloven § 29-2 om visuelle kvaliteter alene.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 10 treff, hvorav kategori 1 består av funn av Alm og lakserosa korallsopp. Det er også registrert slettsnok og blek dvergmåler i delområdet. **Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13** Kilde: Miljødirektoratet; Oppdatert: Antall treff: 8; Nedlastet: 17.10.2024 Dokumentasjon (GeoNorge): Klikk her; Sist sjekket: 19.10.2024  I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. Skogen ned mot sjøen på Marisberg er ivaretatt i områdereguleringen for Marisberg, og skogen er avsatt til bevaringsområde for landskap og vegetasjon. Byggegrensen settes kun i områder hvor det ikke er en reguleringsplan eller der hvor reguleringsplanene ikke har byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008.
Friluftsliv		Store deler av delområdet, Marisberg, inngår i areal registrert som nærturterreng.

		I delområdet er store deler av Marisberg regulert. Gjeldende reguleringsplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen er lagt på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke påvirke friluftsinteressene negativt eller endre eksisterende grønnstruktur. Det går en sti/beinvei gjennom delområdet på Nedre Tybakken, men den går i/langs Tybakkenveien og vil ikke bli berørt av byggegrensen. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering av innspillet:

Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Området består i hovedsak av spredt bebyggelse med omkringliggende grønnstruktur. Strandsoneverdiene er sikret ved at byggegrensen trekkes rundt eksisterende grønnstruktur for å unngå nedbygging av disse.

Områdene bak foreslått ny grense er vurdert til ikke å ha særskilte strandsoneverdier. Eventuelle tiltak bak her kan styres gjennom plan-og bygningslovens bestemmelser, kommuneplanens arealdel med bestemmelser og retningslinjer og reguleringsplaner.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Foreslåtte alternative byggegrenser legges inn i forslag til ny arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 13 – GJERSTADKILEN – UBEKILEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

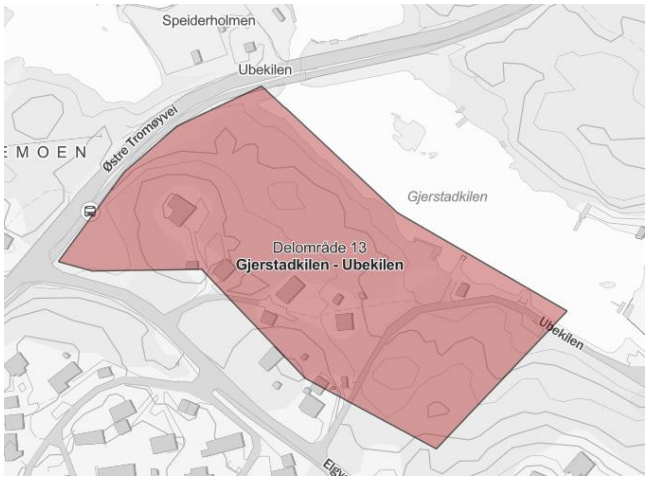
DELOMRÅDE 13 Gjerstadkilen - Ubekilen

Beskrivelse av område
Delområde 13 omfatter området Gjerstadkilen – Ubekilen. Området bærer preg av spredt bebyggelse med et grøntdrag ned mot sjø. Dette grøntdraget er relativt bratt ned mot sjøen/Ubekilen og oppleves av flest fra Østre Tromøyvei. I kommuneplanen er området avsatt til LNF og eksisterende boligformål. En del av området i syd er regulert. Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til LNF og eksisterende boligformål. Et regulert område i syd er avsatt som fremtidig boligområde. Dette har egen byggegrense. Reguleringsplan: • 2515r2 Ubekilen Terrasse

Delområde 13 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilde av delområdet



Reguleringsplaner, med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Gjerstad – Ubekilen, med forslag til byggegrense langs sjø



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er relativt bratt og ligger som en vegg i landskaprommet Ubekilen/Gerstadkilen, skjermet fra farled i Tromøysund og oppleves av flest fra Østre Tromøyvei. Dagens bebyggelse ligger på en topp, og det terrenget skråner bratt ned mot sjø. Det er et vegetasjonsbelte mellom sjø og bebyggelse. Slik byggegrensen foreslås vil denne veggen beholdes og det vil ikke ha negativ konsekvens.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 16 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette gjelder for det meste løsfunn og fornminner. Disse ivaretas av lov om kulturminner. Det er ikke synlig kulturmiljø innenfor delområdet. Kommunen skal ved behandling av tiltak foreta vurdering av pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det ingen registreringer Det er registrert Poller med verdi B. Dette blir ikke påvirket av byggegrensen.
Friluftsliv		Deler av delområdet inngår i areal avsatt som nærturterreng, verdsatt til svært viktig friluftslivsområde. Byggegrensen fastsettes på areal som er opparbeidet til boligformål og berører ikke viktig friluftslivsområde. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering av innspillet:

Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. Dette vil ivareta vegetasjonen og den grønne sonen mot sjø, som er viktig å bevare. Strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret.
Kommuneplanens bestemmelser, retningslinjer og reguleringsplan ivaretar bevaringshensyn bak alternativ byggegrense.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i forslag til ny kommuneplan 2025.

KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 14 TROMØYBRUA – MØRFJÆRBUKTA

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 14 Tromøybrua - Mørfjørbukta

Beskrivelse av område
Delområde 14 omfatter området Tromøybrua - Mørfjørbukta. Området rundt Tromøybrua er preget av en bratt kystlinje med næringsområder som strekker seg ned mot sjøen. Det er noe ny bebyggelse nær sjøen i Dyvika, men resten av delområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse, ubebygde naturområder, kulturmark og bratte, vegetasjonskledde lisider i bakkant. Den trafikkerte kystveien løper langs hele området med varierende avstand fra sjøen. I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Det er innenfor delområdet noen areal som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og kombinert grøntstrukturformål. Området er delvis regulert.

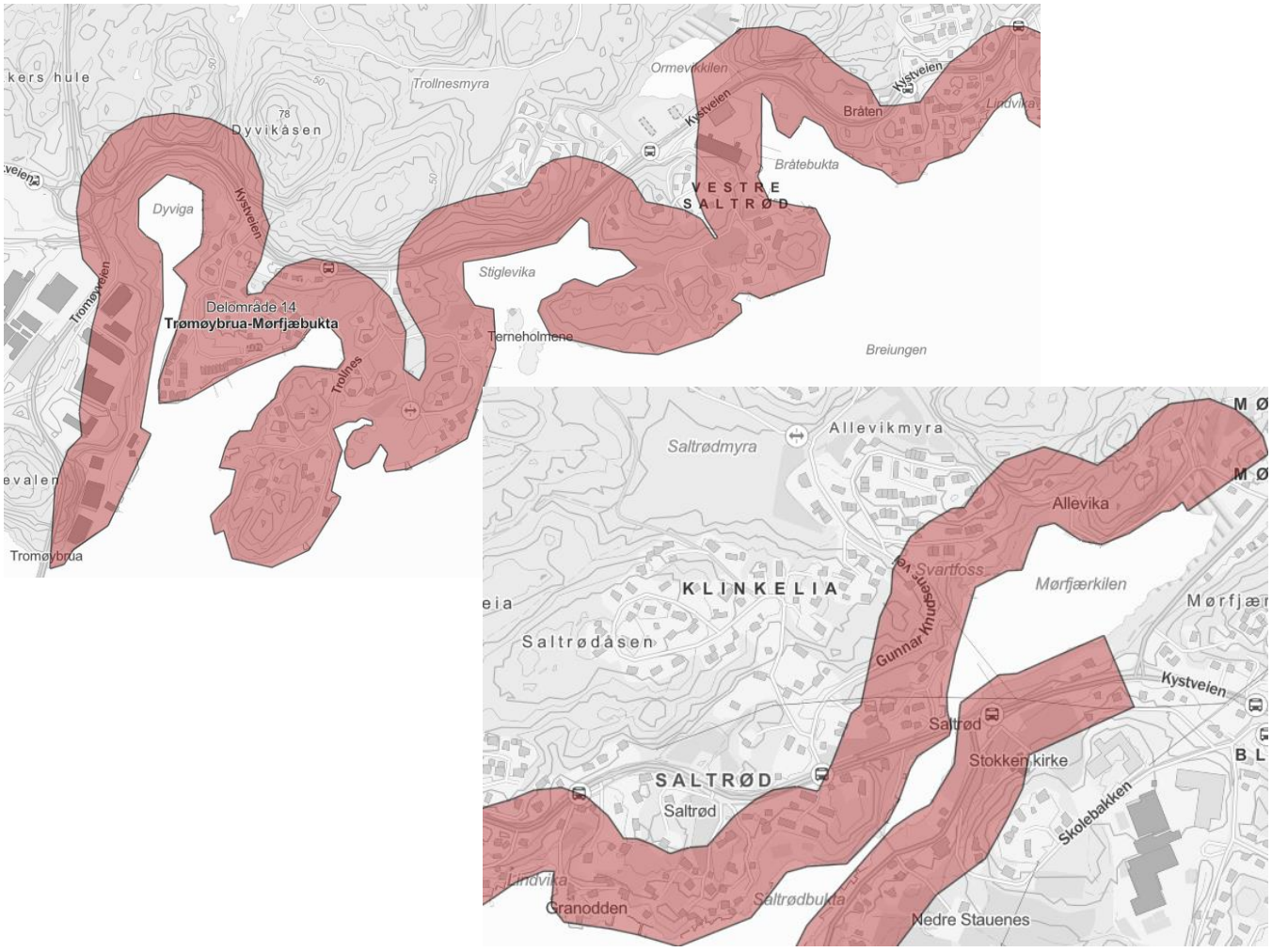
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	 

	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Det er innenfor delområdet noen areal som er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål og kombinert grøntstrukturformål. Mørfjærbukta er avsatt med hensynssone H560_154 - Bevaring naturmiljø og H 570_2 - Bevaring kulturmiljø. Noe av bebyggelsen ved Saltrødbukta er avsatt med hensynssone H 570_2 - Bevaring kulturmiljø. Reguleringsplaner innenfor delområdet: • 2417r3e1 Krøgenes Industriområde • 2417r2b1 Dyvika, felt B1 og B2 • 2417r2 Dyvika • 2418r1 Saltrød terrasse • 2518r1 Moland Havn • 2519r4 Reguleringsplan for Nylund • 2519r3 Bråten, Saltrød • 2520r1 Mørfjær – Alvika • 2620r5 Liatunet, Saltrød, omsorgsboliger For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 14 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Oversiktsbilder av delområdet

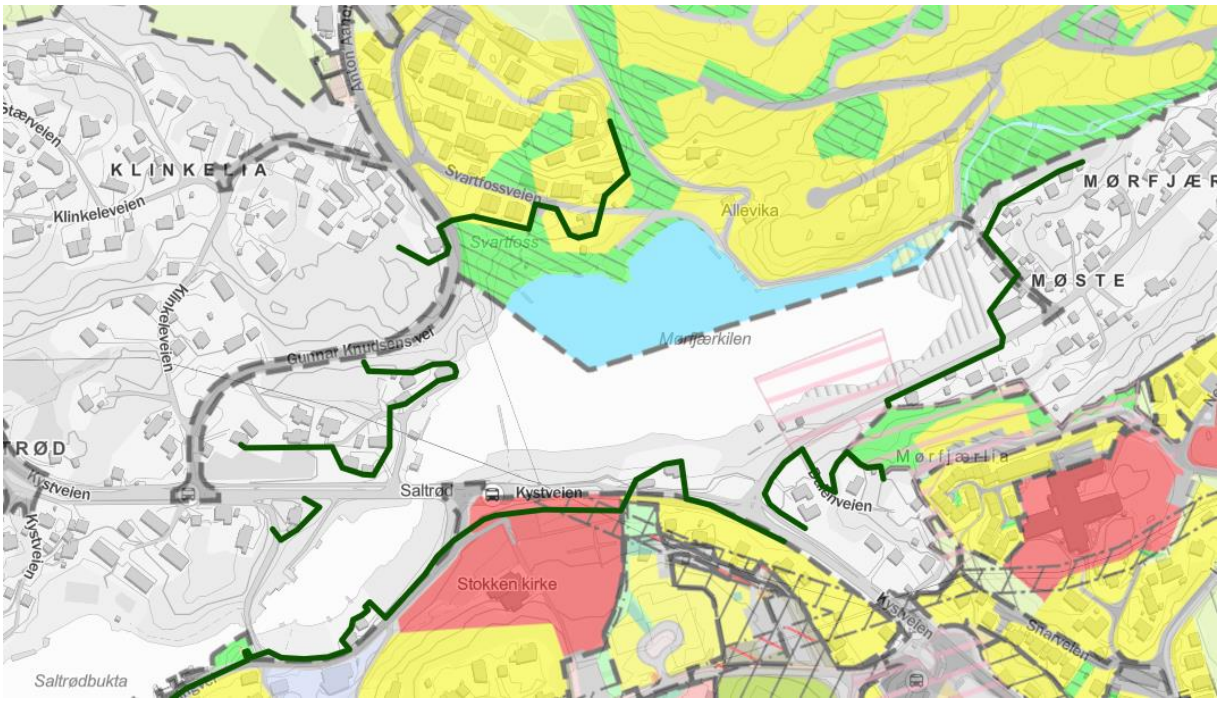




Arealplanstatus

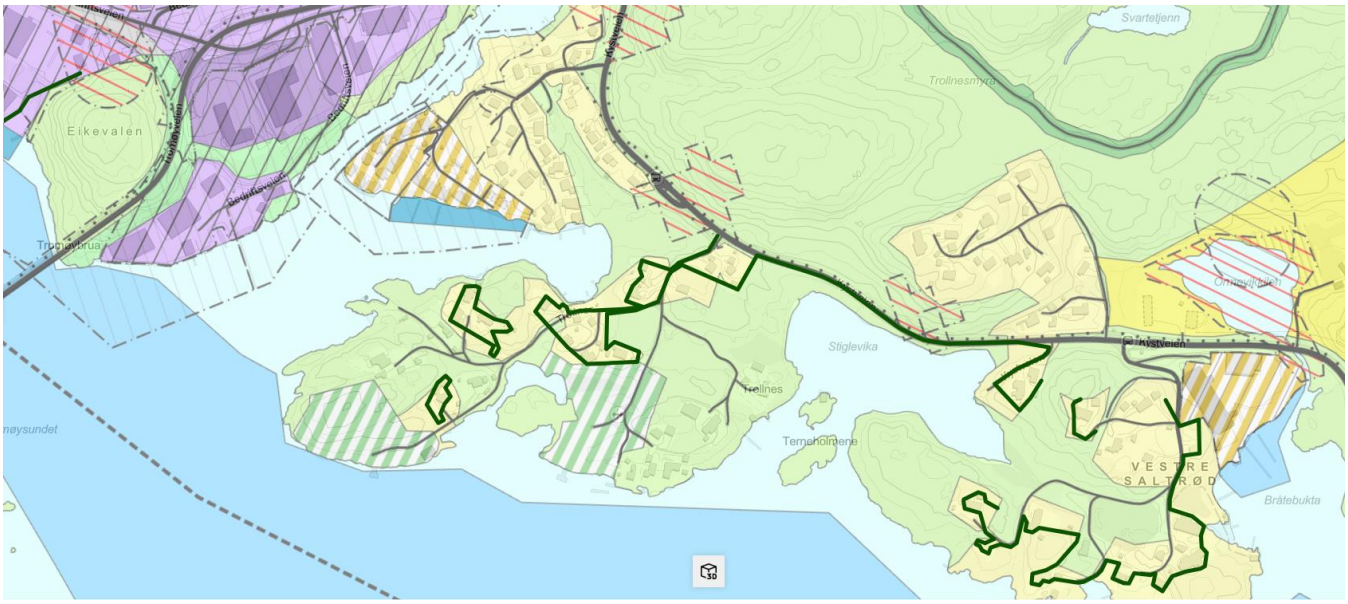
Reguleringsplaner gjeldende i området Tromøybrua - Mørfjørbukta, med forslag til byggegrense langs sjø

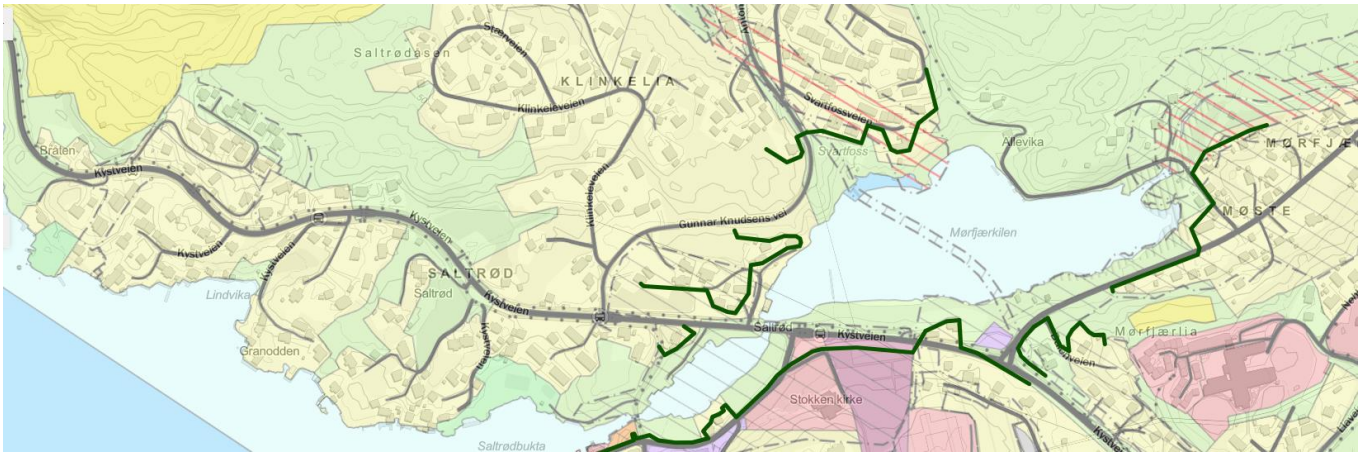






Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Tromøybrua - Mørfjørbukta, med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Landskapet er relativt bratt bak Kystveien som følger hele delområdet, med kupert til slette landtunger/odder ut mot sjøen på utsiden av Kystveien. Bebyggelsen er plassert etter der terrenget er slakest naturlig nok. Sett fra Tromøysund, oppleves landskapet med delvis tett bebyggelse nede ved sjøen og med en grønn bratt bakvegg som omramming. Konsekvensen settes til gul med foreslåtte alternative byggegrense. Det er vurdert til å være tilstrekkelig styring med eventuelle nye byggetiltak bak ny byggegrense med kommuneplanbestemmelser, retningslinjer og reguleringsplaner.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 46 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Bl.a er dette et skipsvrak i Dyvikkilen. Det er registrert 2 freda bygninger. Disse ligger på vestsiden av Saltrødbukta, og Gunnar Knudsen som senere ble statsminister vokste opp her. Det er registrert 19 SEFRAK-bygninger i delområdet. Mange av disse ligger på Saltrød og Mørfjær der det er sammensatte kulturmiljøer. Ellers er det enkelte spredte SEFRAK bygninger innenfor området. Mørfjærgården startet gruvedrift på 1500 tallet, og det bidro til at det utviklet seg et kulturmiljø rundt Mørfjærkilen. Et par områder er avsatt med hensynssonen H570_2, bevaring kulturmiljø. Disse er satt rundt Mørfjær og Saltrødbukta. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Det er registrert 123 arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Blant disse er det registrert mange sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Av andre arter med særlig stor forvaltningsinteresse er det funnet flere ask, trollnype og veggvedveps. Disse er ikke tilknyttet strandsonen spesifikt, men kan finnes overalt i kommunen. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Allvika/Mørfjærkilen er markert som en svært viktig naturtypelokalitet. Det er flere naturtyper innenfor området som er registrert med stor verdi, bla. slåttemark, hule eiker, skog, beitemark og strandenger. Disse funnene blir ikke berørt av ny byggegrense med unntak av naturbeitemark ved Mørfjærkilen, men tilstanden på denne er svært redusert.
Friluftsliv		"Marka" er skogen på innsiden av Kystveien, dette området utfordres ikke gjennom alternative byggegrenser. Langsetter strandsonen er det ikke mulig å gå, men smett ned til sjøen og badeplasser er viktige, samt veier og stier på delstrekk. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet registrert flere badeplasser. Disse blir ikke negativt berørt av forslag til ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Området er i stor grad bebygget og privatisert der det er flatere partier med bebyggelse fra ulike tidsperioder. Bak Kystveien er det begrenset med strandoneverdier. Disse interessene langsetter sjøen nedenfor Kystveien er ivaretatt gjennom at badeplasser og ubebygde delområder er satt av til grønne formål. Ny alternativ byggegrense ivaretar hensynene bak byggeforbudet slik det vurderes. Kommuneplanbestemmelser, retningslinjer og reguleringsplaner styrer dette tilfredsstillende.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til /grønnstrukturformål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 15 VÅGSNES TIL SANDNESLIA

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 15 Vågsnes - Sandneslia

Beskrivelse av område
Delområde 15 omfatter området Vågsnes til Sandneslia og danner den sydligste landveggen i Tromøysundet, med delvis bratt kyst og delvis slakt og skrånende terreng. Området har et typisk landlig preg med spredt bebyggelse, hagemark og kulturmark. Langs sjøen finnes noe tettere eldre bebyggelse, omkranset av grøntdrag. Litt opp fra sjøen ligger både eldre og nyere boligfelt. I området er det et større leilighetsprosjekt, Nautholmen/K.K Lien som er en transformasjon av et tidligere næringsområde.

I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligformål og LNF. En del av området er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Dette gjelder den eldre bebyggelsen langsetter sjøen.

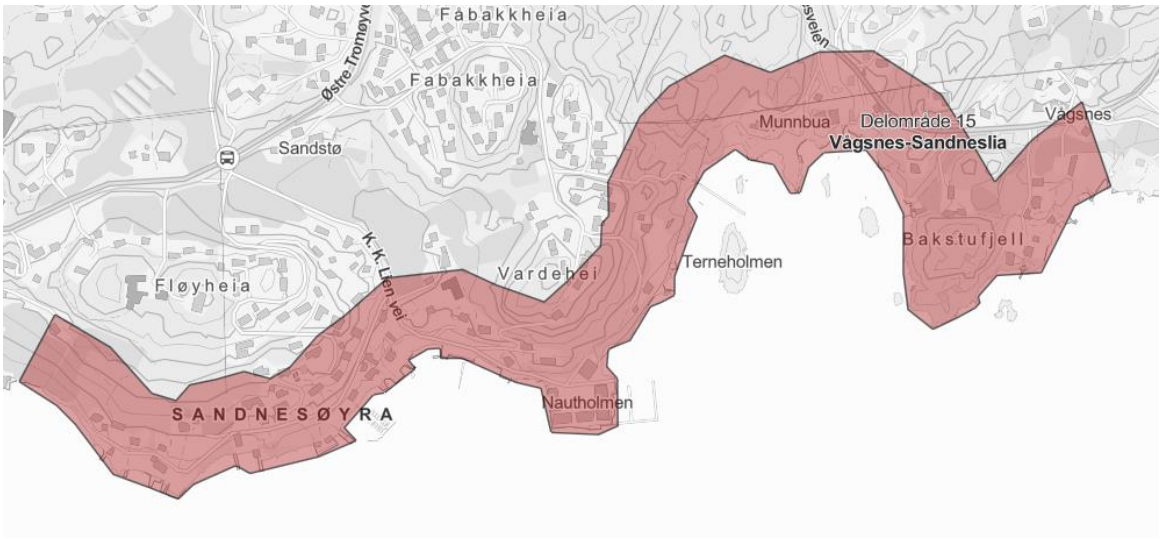
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til Eksisterende boligbebyggelse og LNF. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_1 og H570_2, og en hensynssone H560_179 - Bevaring naturmiljø ned mot K.K Lien. Reguleringsplaner: **2717r1 Fabakkheia** **2618r1 Sandstø Syd, Tromøy** **2618r2 Del av Sandstø Syd, tromøy** **2618r3 Sandstø Syd Småbåthavn** **2718r1 Sandstø** **2718r2 Havsjå**

	For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

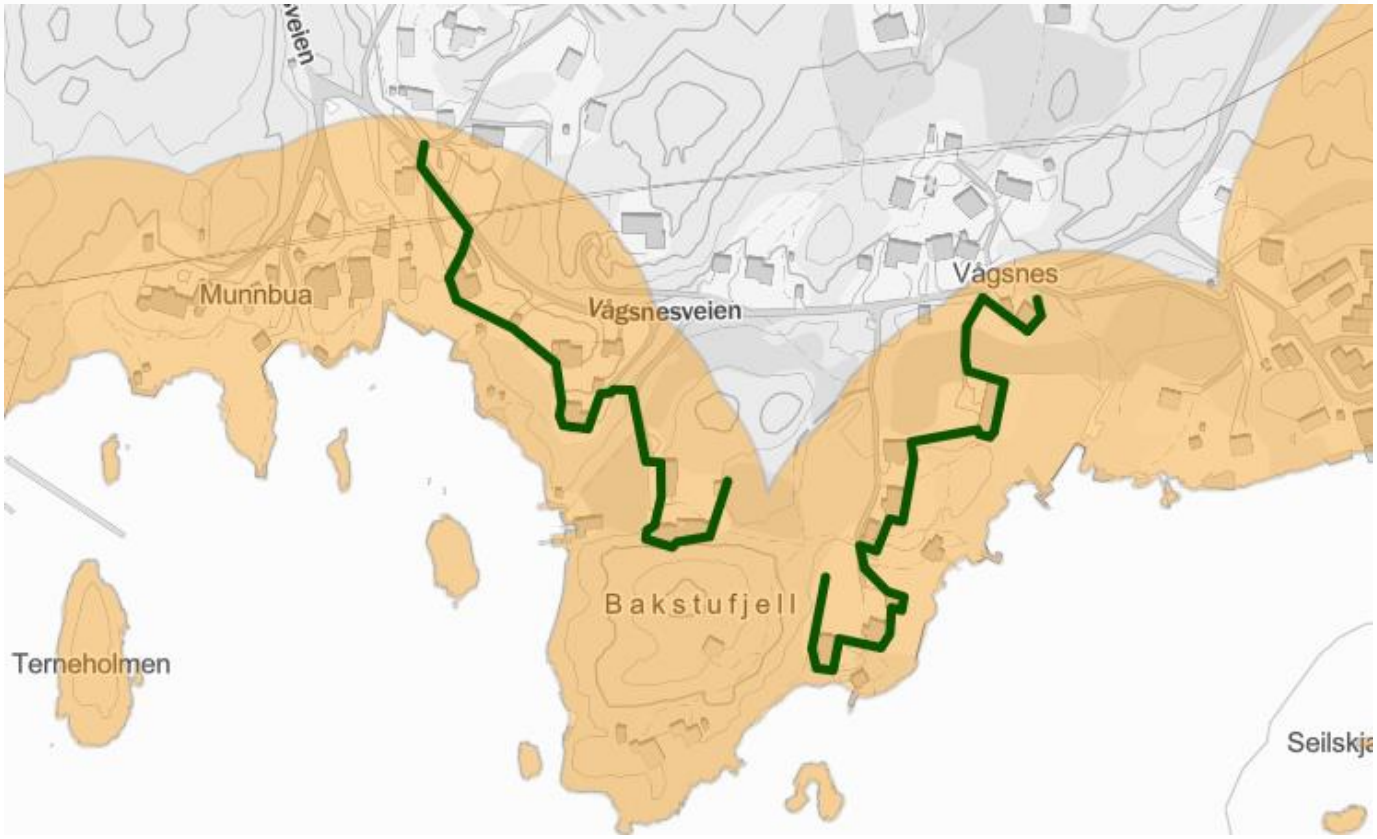
Delområde 15 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde

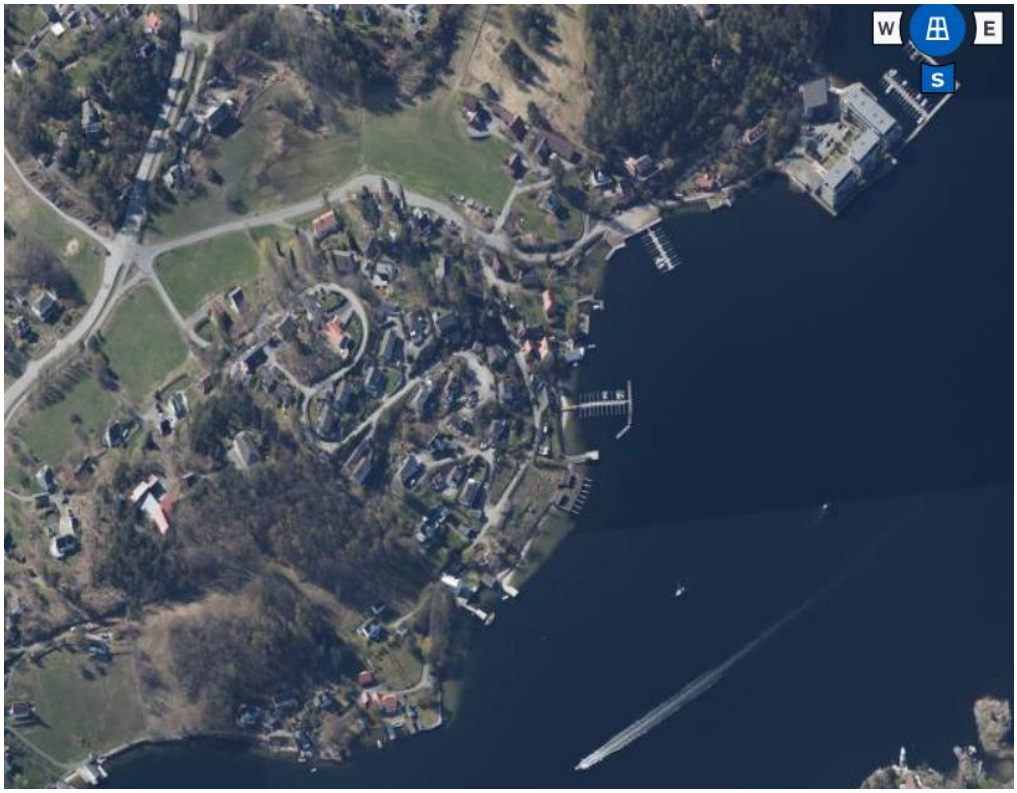


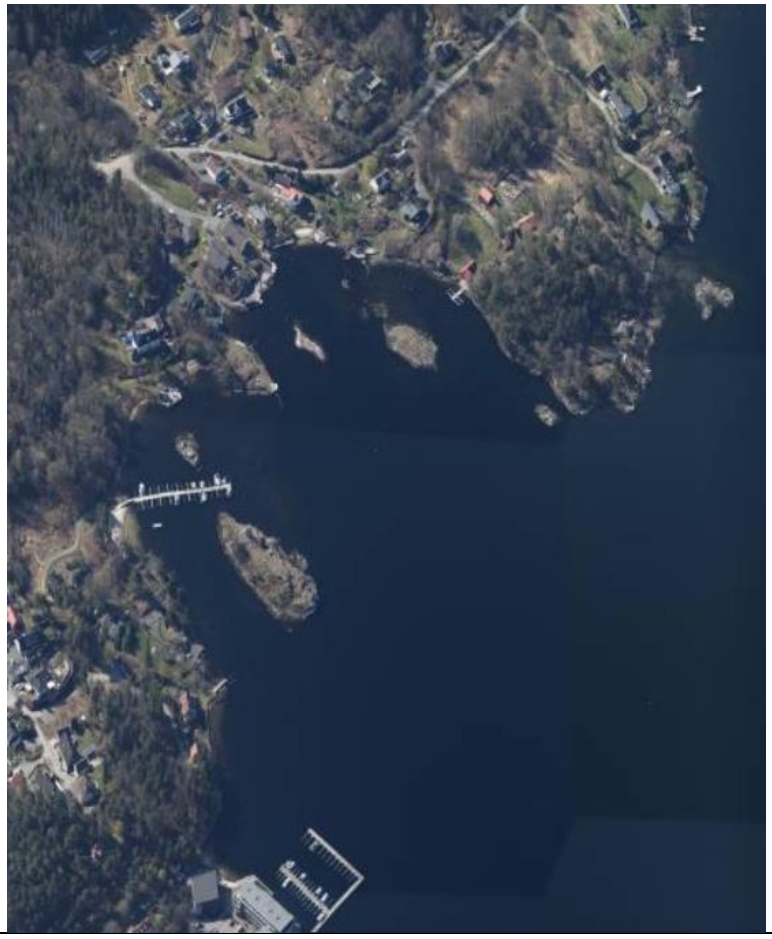
Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)





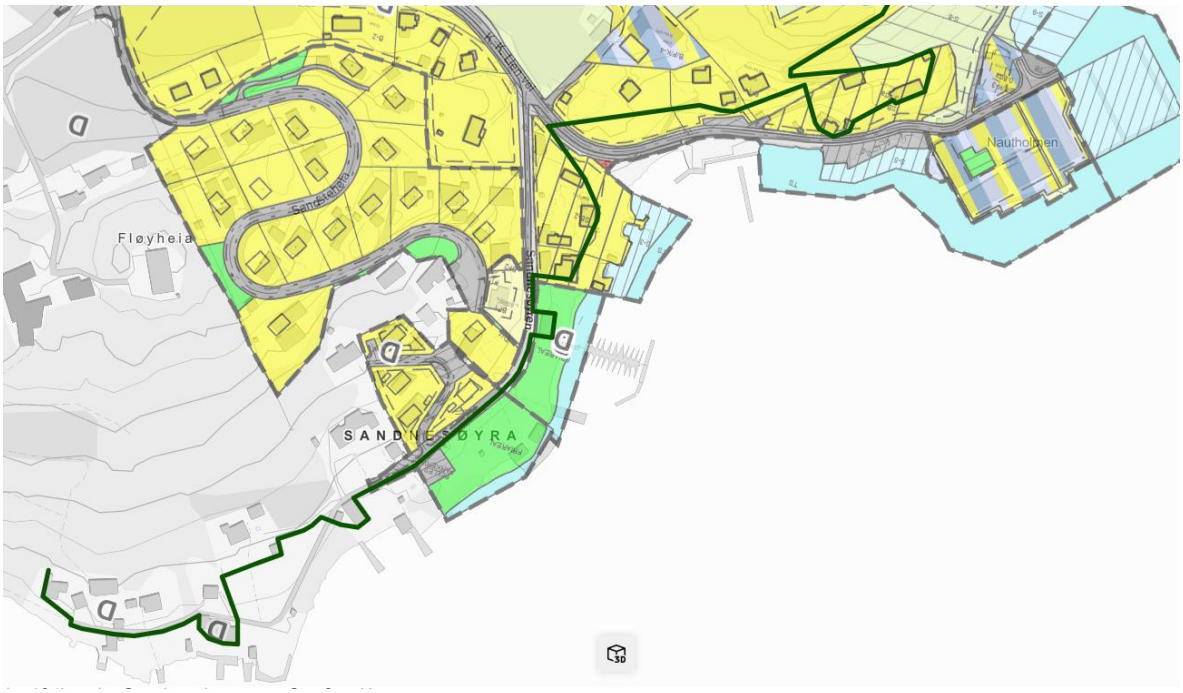
Oversiktsbilder av delområdet

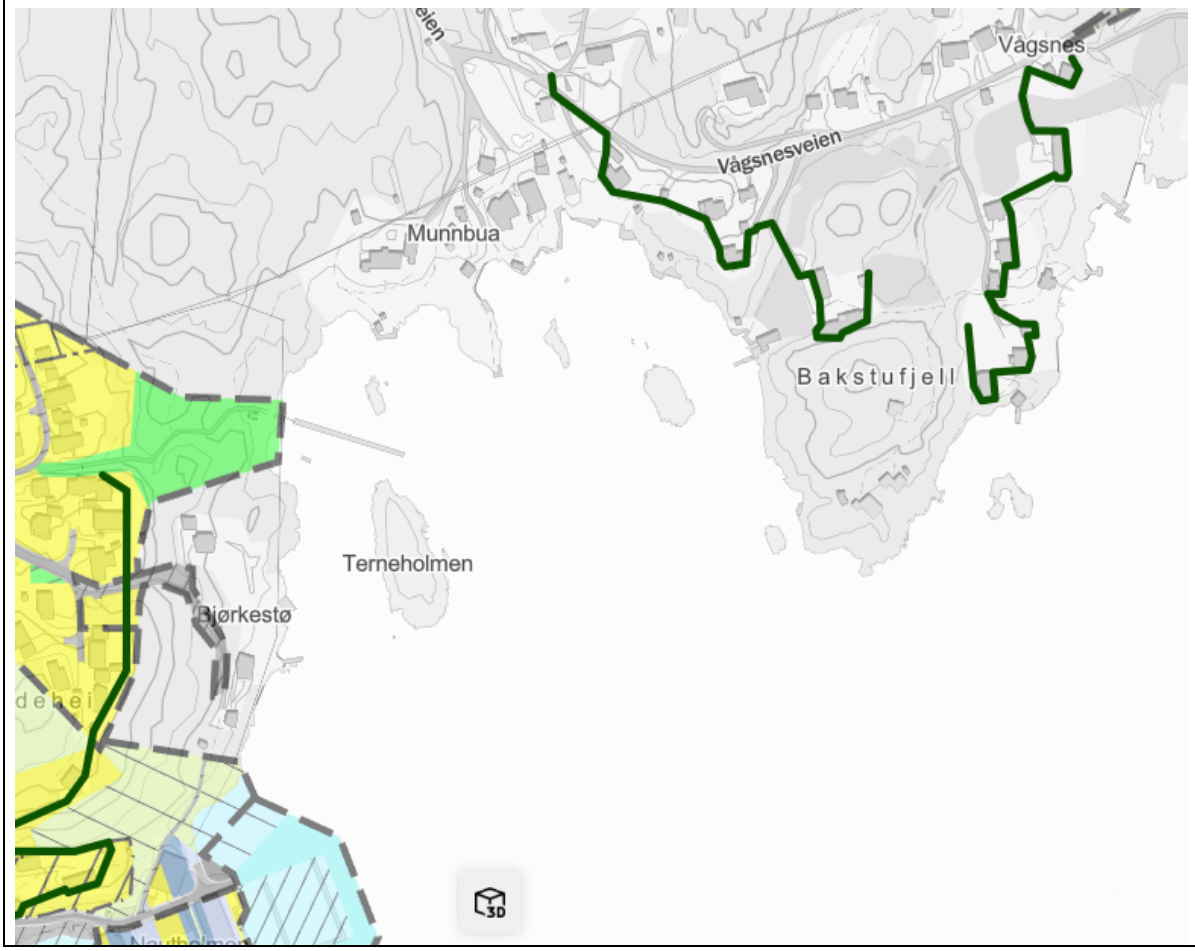




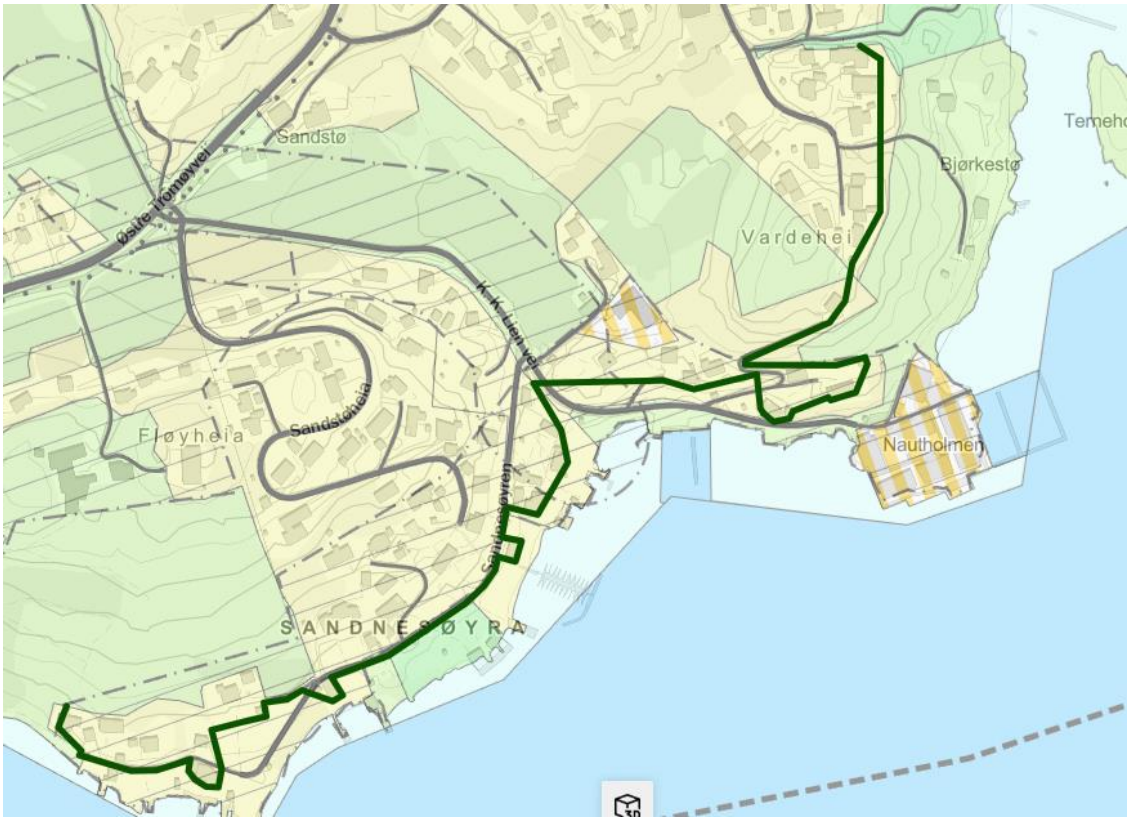
Arealplanstatus

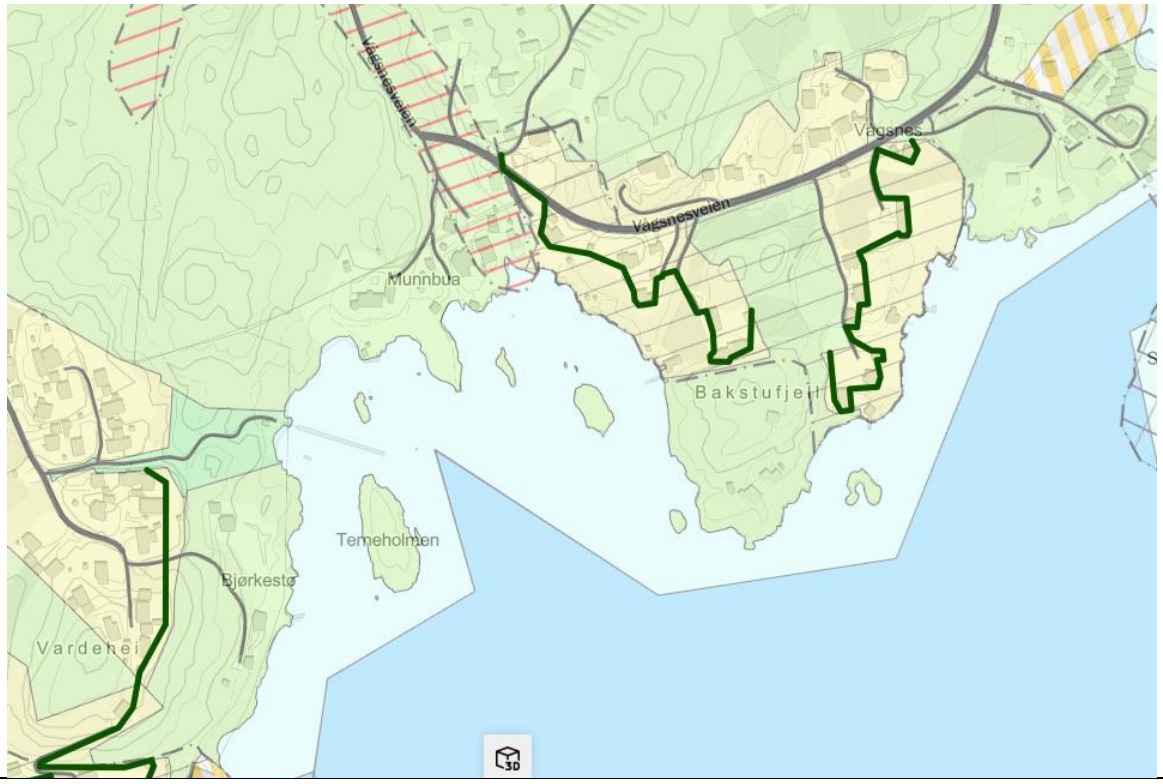
Reguleringsplaner gjeldende i området Vågsnes til Sandneslia, med forslag til byggegrense langs sjø



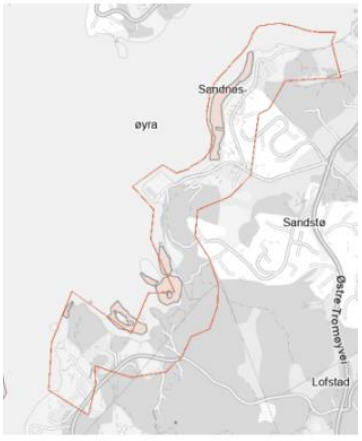


Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Vågsnes - Sandneslia, med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er variert, småkupert. Landskapet er delvis bratt ned mot kysten og delvis slakere til skrånende bakover fra sjø. Området utgjør den sydligste veggen i landskapsrommet Tromøysund. Området varierer mellom tettere bebyggelse langs sjøen og hagemark/kulturmark, tett skog, som stykkes opp her og der av boligfelt og spredt bebyggelse. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til vei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. For øvrig har vi kommuneplanbestemmelser/retningslinjer og reguleringsplaner som styrer nye tiltak.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det kartlagt 1 freda bygning fra 1750 på Vågsnes. Innenfor delområdet er det 27 SEFRAK- registrerte bygninger. Bygningene på Vågsnes utgjør ikke et sammenhengende kulturmiljø, men ligger i et bevart kulturlandskap. På Sandnesøyra ligger det gammel bebyggelse ned mot sjø, som utgjør et kulturmiljø selv om det er noe spredt. Deler av området, Vågsnes, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger av kommuneplanbestemmelse plankrav ved tiltak i sonen, som skal ivaretar blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom

		Hensynssone H570_2 omfatter K.K Lien og frem til Sandneslia. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 18 treff, hvorav kategori 1 består av funn av sjøfugler. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er også registrert ålegraseng flere steder langs delområdet, med B verdi. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt.  Det er registrert lågurteikeskog med svært stor verdi, og 11 store gamle trær og hule eiker i delområdet. De hule eikene er registrert ved Sandnesøyra, nede ved sjøkanten. Byggegrensa er lagt i veien ovenfor og vil ikke berøre disse eikene.
Friluftsliv		Det er ikke registrert noen kartlagte friluftsområder innenfor delområdet. Det er imidlertid mange fine turmuligheter langs sjøen på gamle tråkk og småveier, samt forbindelser

		ned og opp til sjøkant. Disse blir ikke negativt berørt med alternativ byggegrense. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette området er det ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i vei. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Området består i hovedsak av spredt bebyggelse, noen boligfelt og noen nye leilighetskompleks med omkringliggende grønnstruktur og kulturlandskap.

Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse, og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

Kommuneplanbestemmelser, retningslinjer og reguleringsplaner styrer bevaringshensyn for øvrig.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternative byggegrenser innarbeides i ny kommuneplan 2025

KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 16 MØRFJÆRKILEN - KASTET

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 16 Mørfjærkilen - Kastet

Beskrivelse av område

Delområde 16 omfatter området Mørfjærkilen- Kastet. Området er preget av en bratt kystlinje bestående hovedsakelig av tett småhusbebyggelse, ubebygde naturområder, kulturmark og bratte, vegetasjonskledde lisider i bakkant. Skibvig ringvei og Kystveien løper langs hele området med varierende avstand fra sjøen. I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Det er innenfor delområdet noen areal som er avsatt til Offentlig og privat tjenesteyting og næring.
Hele området er regulert, det er mange eldre reguleringsplaner som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	

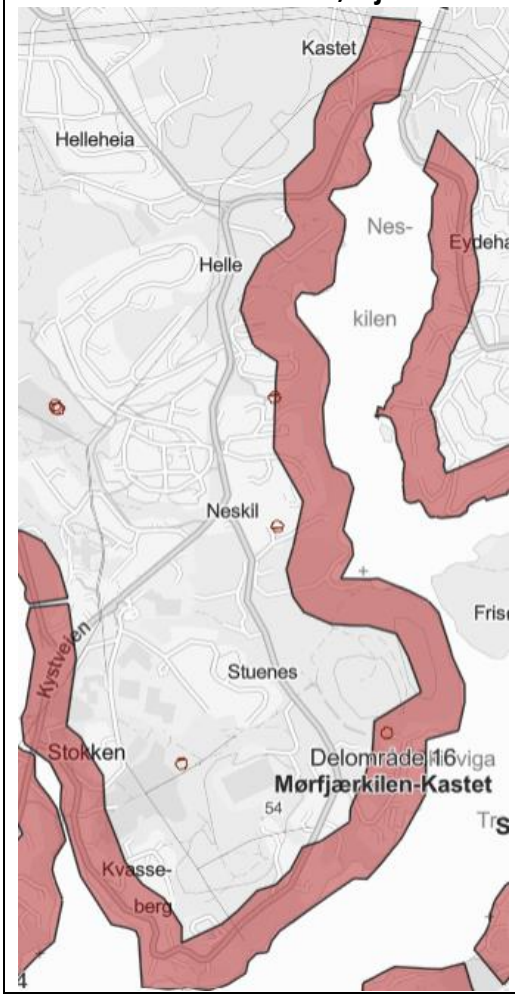




Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Det er innenfor delområdet noen areal som er avsatt til offentlig eller privat tjenesteyting og næring. Mørfjærbukta og bebyggelsen på Stuenes er avsatt med H570_2 - Bevaring kulturmiljø. Hele området består av reguleringsplaner: • **2620r1 Stuenes** • **42032022-3 Stuenes gård** • **2620r1 Del av Stuenes** • **09062013-9 Drømmevika naturbarnehage** • **2720r2 Skibervig, nedre** • **2720r1 Hellesundåsen** • **2620r2 Blautemyr senter** • **2721r1 Helle** • **2721r6 Helle, områdene A14 og del av A15** For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 16 – Visualisering av differensiert byggegrense

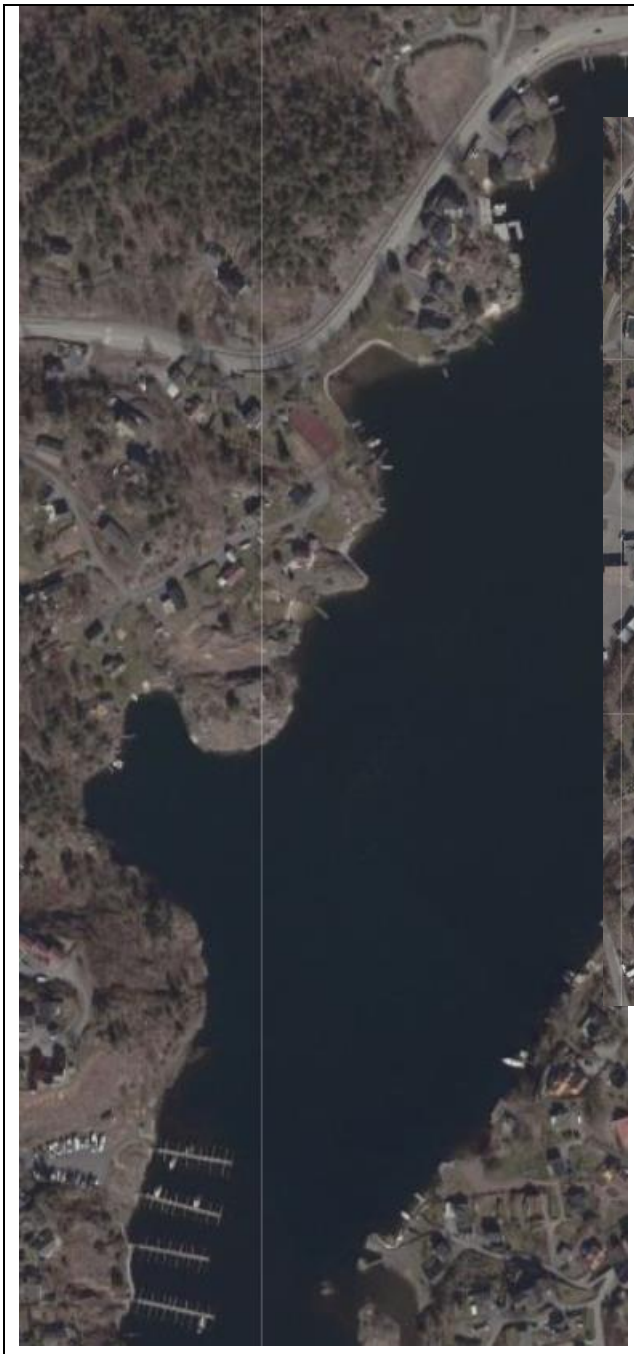
Omriss av delområde Mørfjærkilen - Kastet

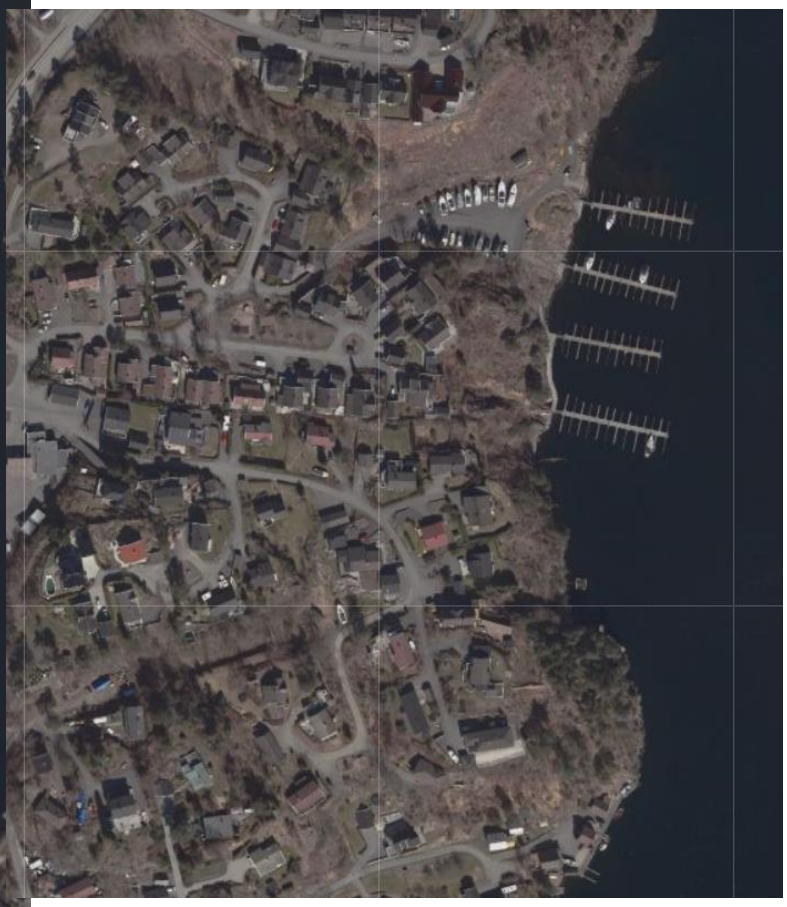


Oversiktsbilder av delområdet









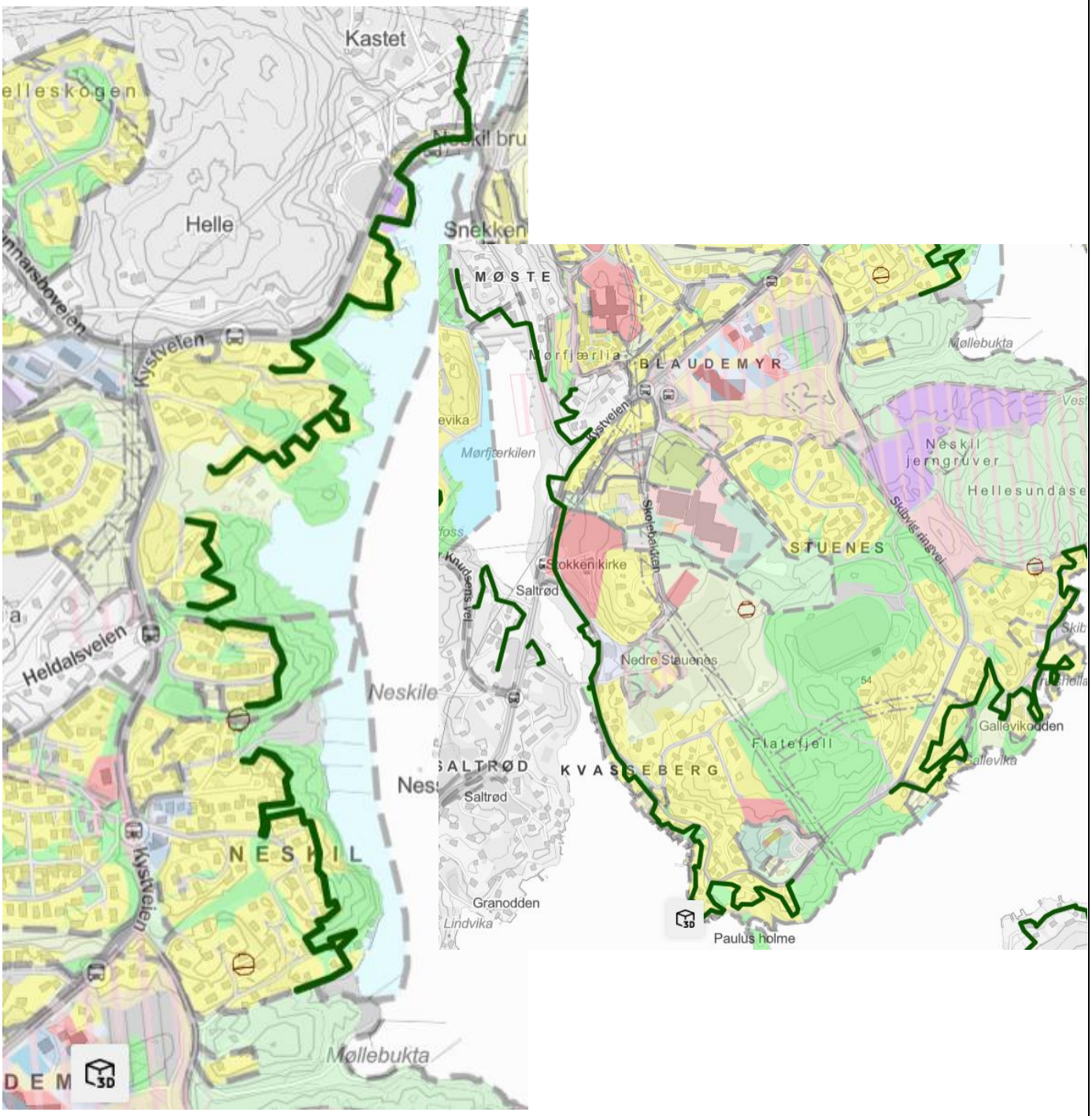
100-metersbeltet vs. differensiert byggegrense

Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud



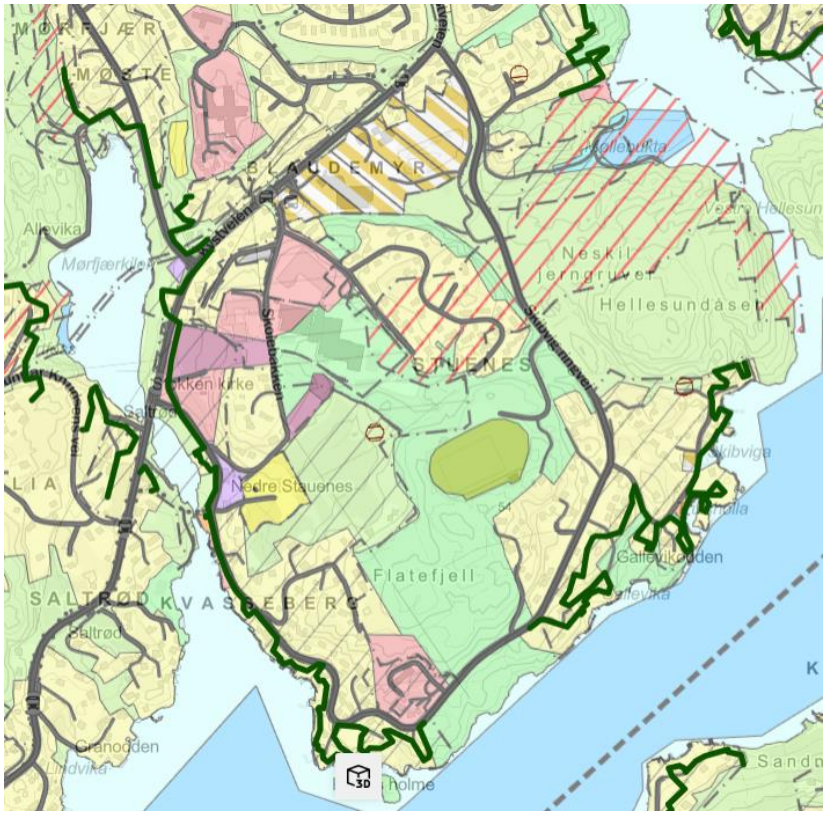
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Mørfjærkilen - Kastet med forslag til byggegrense langs sjø



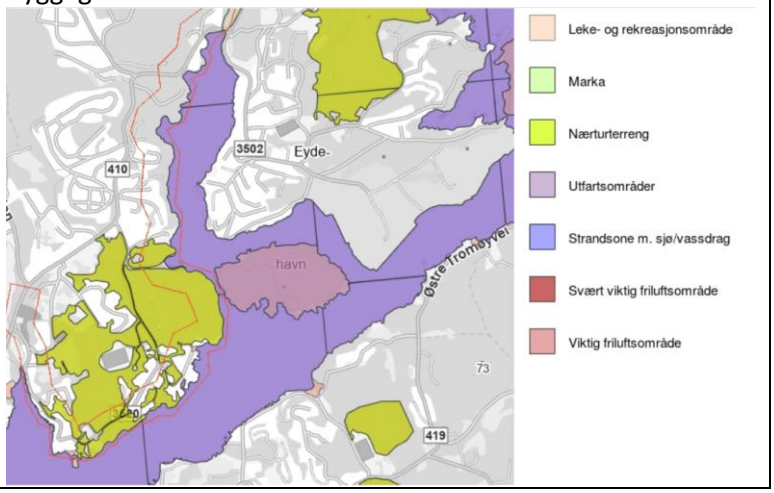
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Mørfjærkilen - Kastet, med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Landskapet er relativt bratt ned mot sjø langs hele delområdet. Det er noe slakere der bebyggelsen er lagt ved Skibviga og Neskilen, og bebyggelsen er plassert etter der terrenget er slakest, naturlig nok. Sett fra Tromøysund oppleves landskapet med delvis tett bebyggelse nede mot sjøen, delt opp av relativt store grønne områder. De store grønne områdene har LNF-formål i plankartet. Konsekvensen settes til gul med foreslåtte alternative byggegrense. Det er vurdert til å være tilstrekkelig styring med eventuelle nye byggetiltak bak ny byggegrense med

		kommuneplanbestemmelser/retningslinjer og reguleringsplaner.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 51 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. De fleste av disse er automatisk fredede fornminner. Delområdet er fra gammelt av knyttet til gruvedriften i Mørfjær og tømmerfløtningen ut fra vassdraget innover Neskilen og videre opp til Sagene. Det er ingen freda bygninger innenfor området. Det er registrert 37 SEFRAK-bygninger i delområdet. Mange av disse ligger ved Mørfjærkilen og Skibvig der det er sammensatte kulturmiljøer. Ellers er det enkelte spredte historiske bygninger langs hele strekningen. Mørfjærkilen og Stuenes er avsatt med hensynssonen H570_2, bevaring kulturmiljø. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Det er registrert 52 arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Blant disse er det registrert mange sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer

		gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Av andre arter med særlig stor forvaltningsinteresse er det funnet flere ask og alm. Disse er ikke tilknyttet strandsonen spesifikt, men kan finnes overalt i kommunen. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Mørfjærkilen er markert som en svært viktig naturtypelokalitet. Her finnes naturtypen strandsump og strandeng. Dette er naturbeitemark, men tilstanden på denne er svært redusert.
Friluftsliv		Skogen på Stuenes er markert som et viktig friluftsområde og nærturterreng. Dette området utfordres ikke gjennom alternative byggegrenser, og grensa er trukket opp langs sjø for å ivareta strandsonen og friluftsinteresser. Det går fotruter gjennom hele delområdet og smett ned til sjøen og badeplasser , samt veier og stier. Alternative byggegrenser er ikke en trussel for disse, slik kommuneplanbestemmelsene/retningslinjene er utformet. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert en badeplass på Paulus holme. Badeplassen blir ikke negativt berørt av forslag til ny byggegrense. 

Samlet vurdering av innspillet:

Området er i stor grad bebygget og privatisert der det er flatere partier med bebyggelse fra ulike tidsperioder. Bak Skibvig ringvei er det begrenset med strandsoneverdier. Disse interessene langsetter sjøen nedenfor veien er ivaretatt gjennom at badeplasser og ubebygde delområder er satt av til grønne formål. Langs Neskilen er byggegrensa trukket godt opp fra sjø for å ivareta strandsoneinteressene.

Ny alternativ byggegrense ivaretar hensynene bak byggeforbudet slik det vurderes. Kommuneplanbestemmelser,retningslinjer og reguleringsplaner styrer dette tilfredsstillende.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til /grønnstrukturformål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE SANDNESLIA - ÅMDALSSTØ
(Kongshavn og østover)

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025- 2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 17 Sandneslia - Åmdalsstø

Beskrivelse av område
Delområde 17 omfatter området Sandneslia til Åmdalssstø, fra Kongshavn og østover. I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende og fremtidig boligformål og LNF. Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.
En del av området fra Sandneslia til Dybdalsbukta er underlagt hensynssone H570_02, bevaring kulturmiljø. Områdene fra Granli til Åmdalsstø er underlagt støysone H220_02**.** (Eydehavn havn)

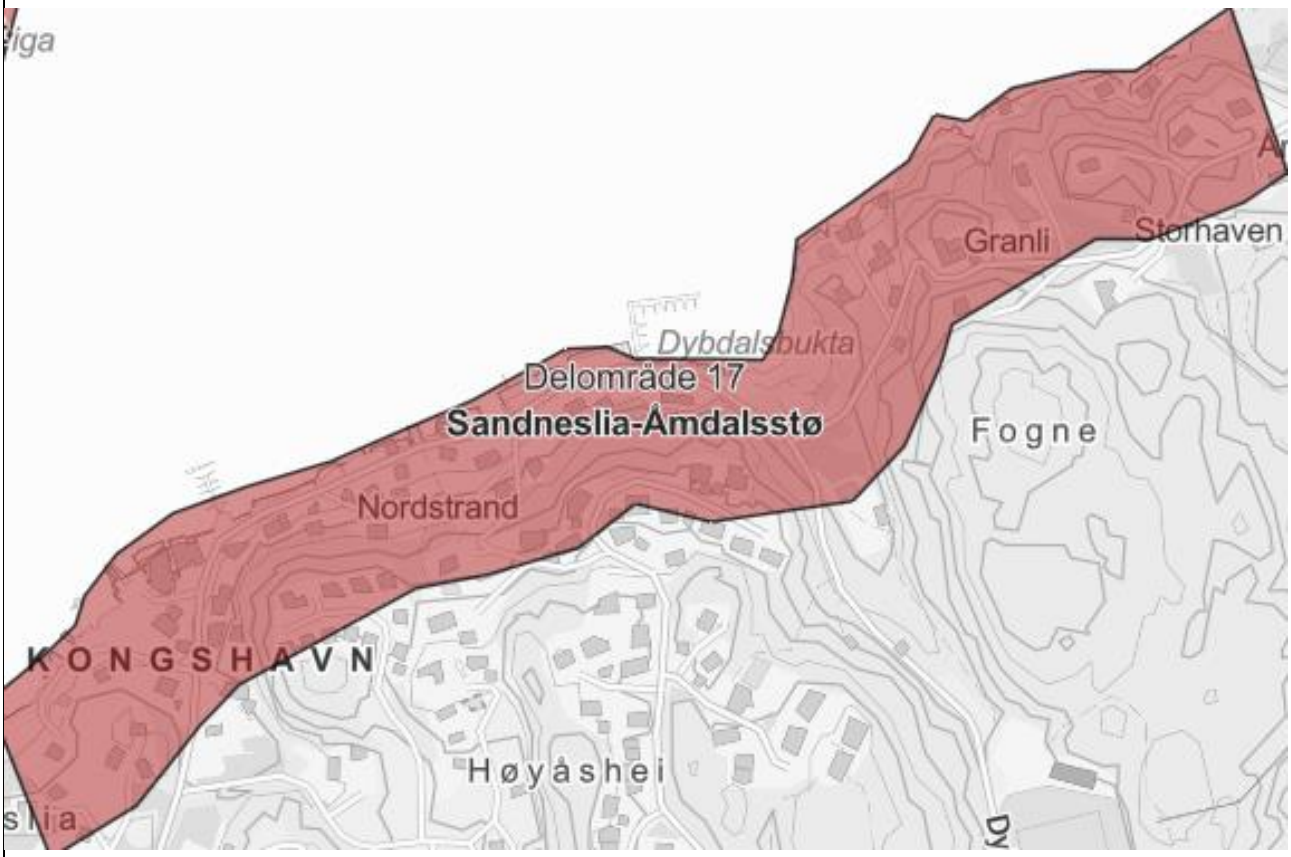
Området preges av spredt bebyggelse, med brygger og båthus ved sjøen.

Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende og fremtidig boligbebyggelse og LNF. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570 bevaring kulturmiljø, støysone 220 og H560 bevaring naturmiljø. Reguleringsplaner: • 09062017-23 Detaljplan for Kongshavn brygge II • 2819r5 Kongshavn brygger Tromøy • 2819r3 Dybdalshei 2 • 2819r1 Høyåshei For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende

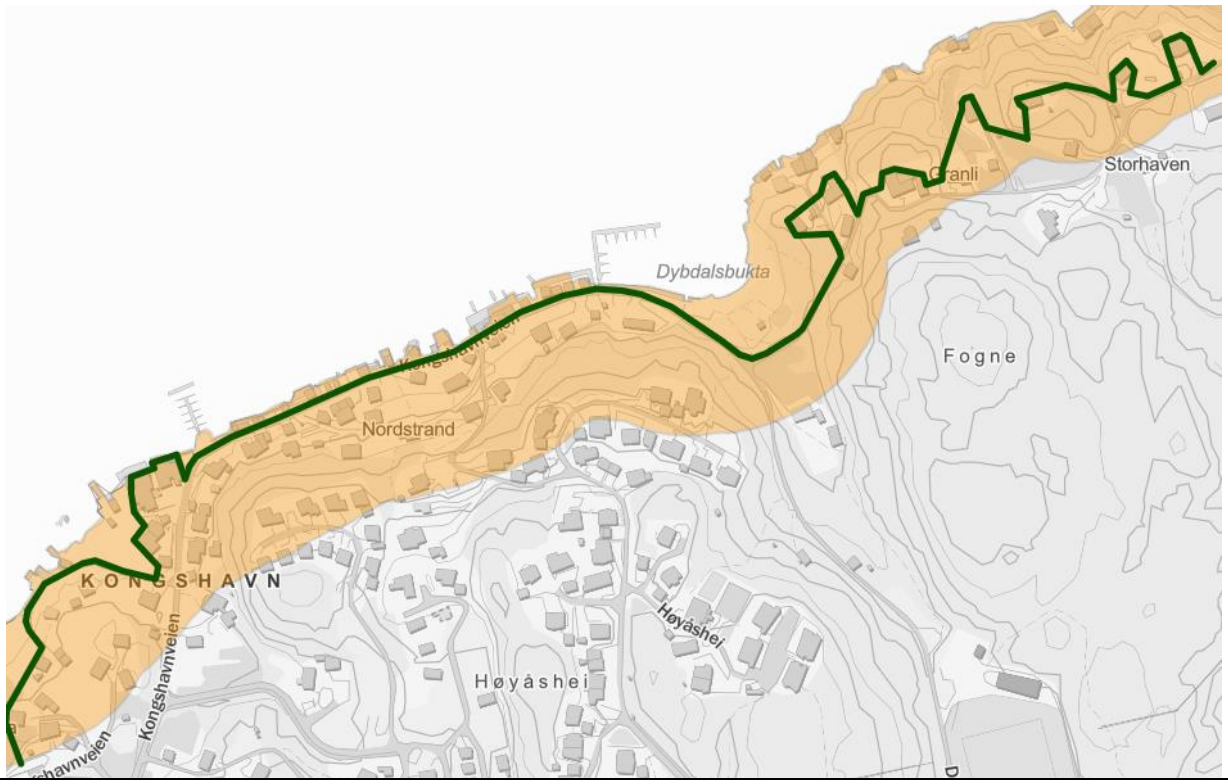
	reguleringsplaner.

Delområde 17 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



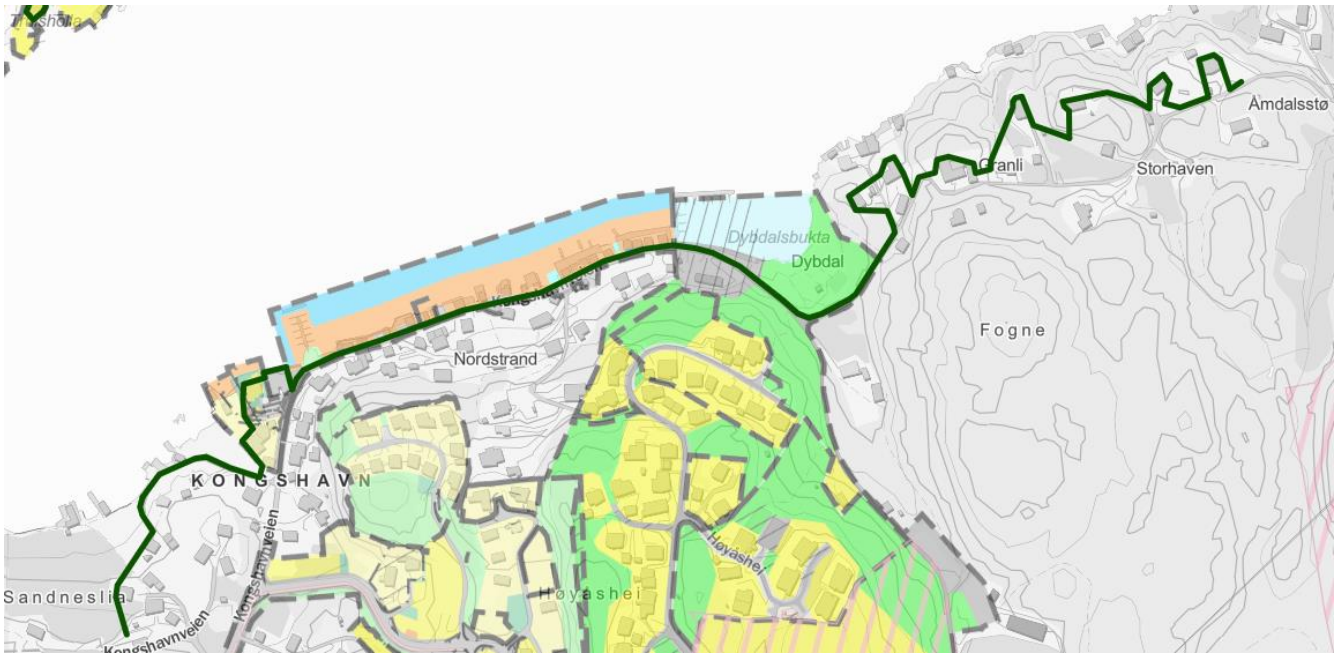
Oversiktsbilder av delområdet



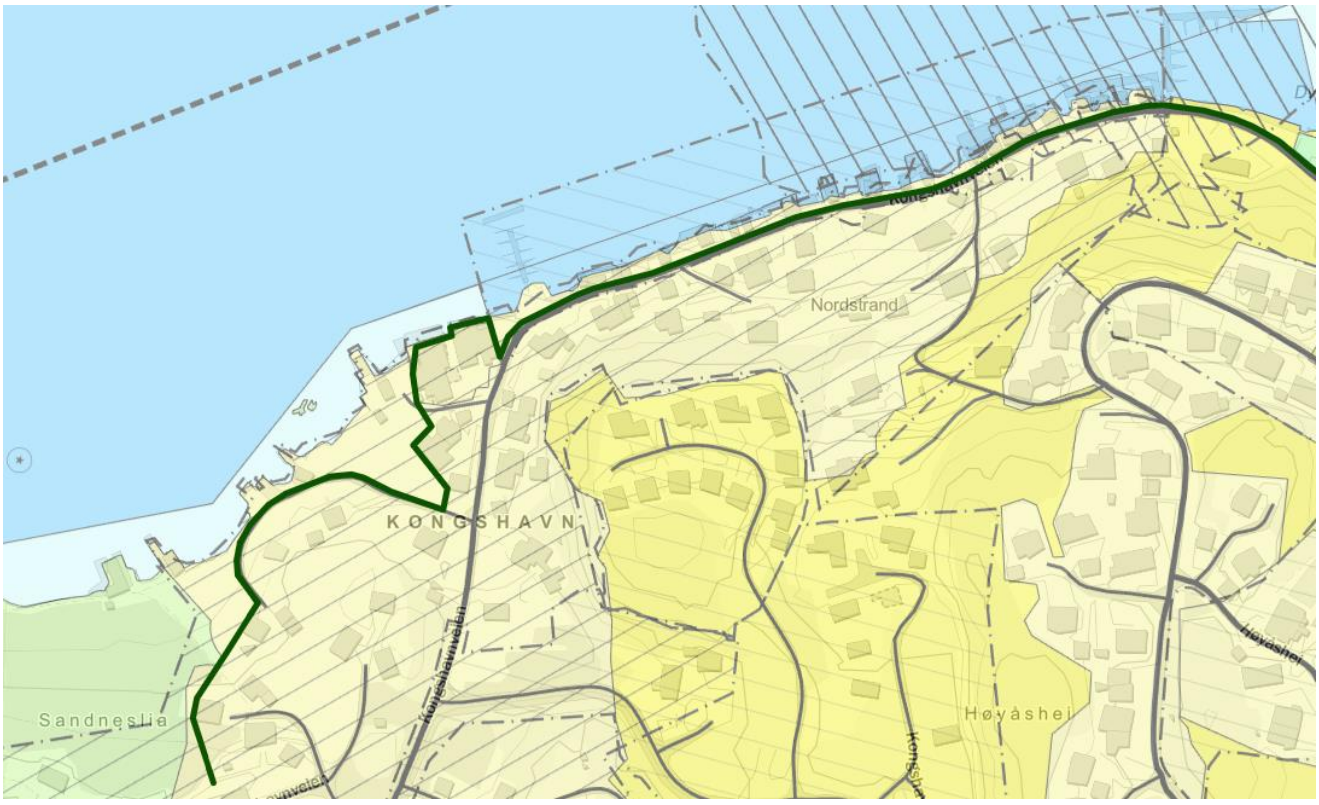

W
S

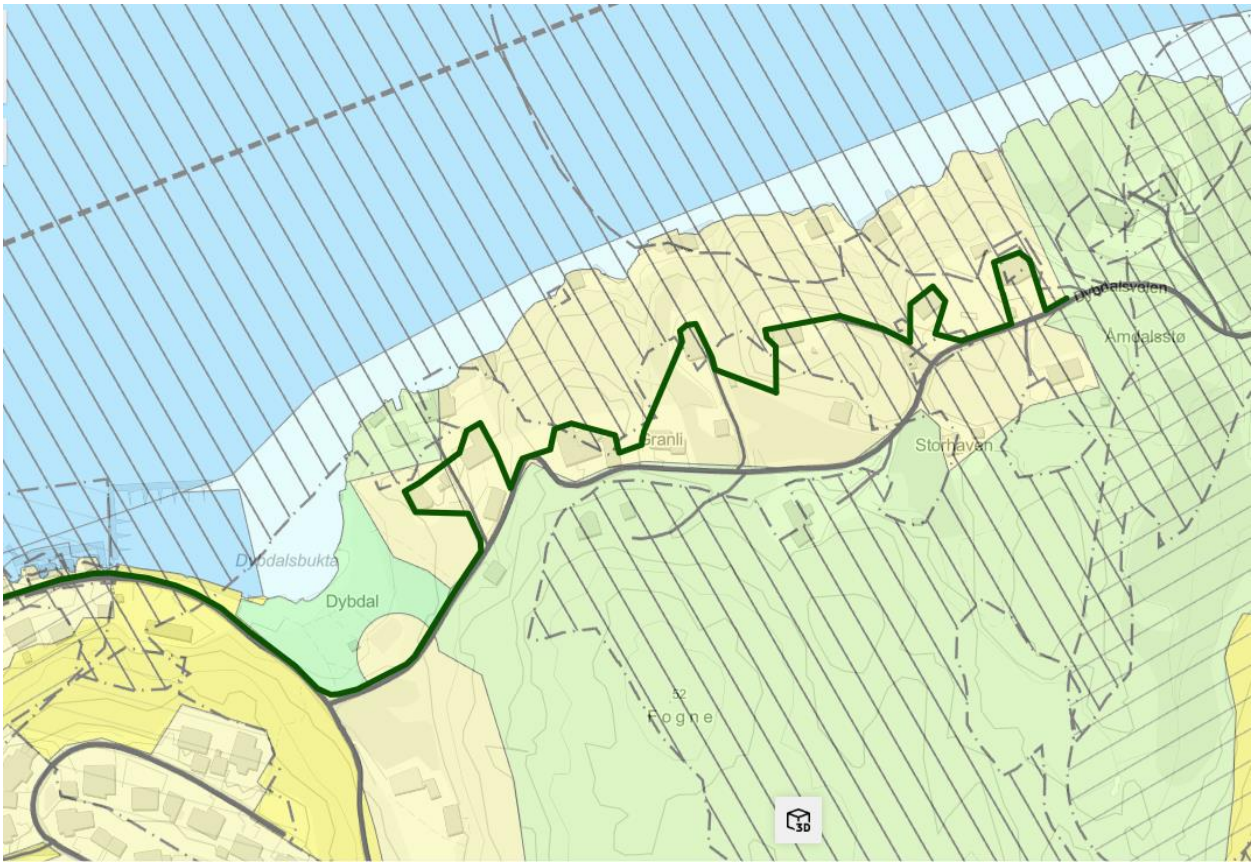
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Sandneslia til Åmdalsstø, med forslag til byggegrense langs sjø



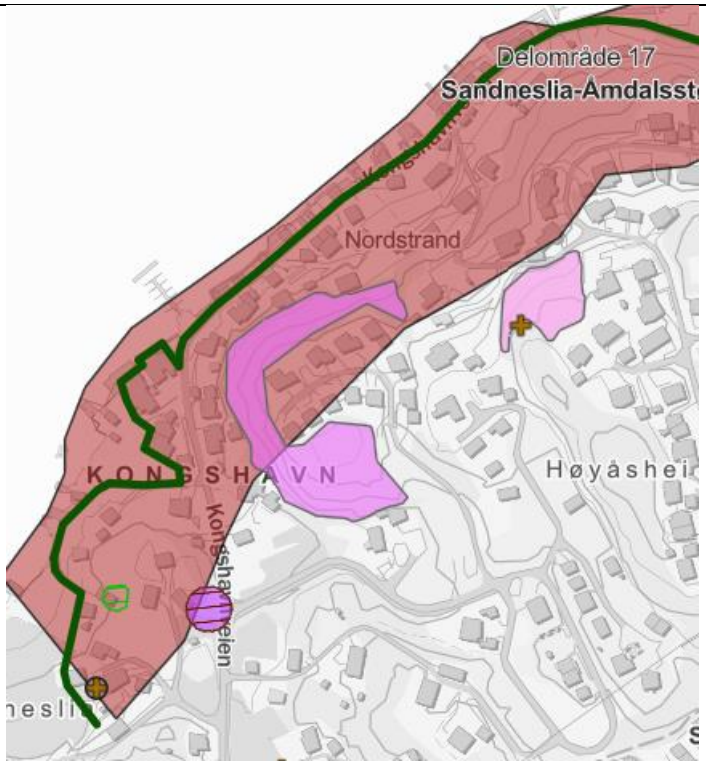
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Sandneslia til Åmdalsstø, med forslag til byggegrense langs sjø.





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet preges av et slakt til småkupert landskap, med tett bebyggelse, særlig i strandsonen. Terrenget faller stedvis bratt mot sjøen og brytes opp av mindre bukter og viker, som gir området et variert preg. Dybdalsbukta utmerker seg med sandstrand og en åpen slette i bakkant, før terrenget stiger videre oppover. Området inneholder både kulturlandskap og beitemark, som danner kontrast til skogsområdene bak bebyggelsen. Det er utbredt forekomst av varmekjær lauvskog og edelløvskog, som bidrar til høy biologisk og landskapsmessig verdi. Mye av bebyggelsen er bevaringsverdig og omgitt av grønne drag med varmekjær skog, hagemark og kulturlandskap. Nyere bebyggelse og boligfelt ligger høyere i terrenget, bak 100-metersbeltet, og er i mindre grad tilpasset landskapet sammenlignet med den eldre bebyggelsen, som i større grad følger terrengformene. Ved Dybdalsbukta finnes et viktig friluftsområde, med en skålformet formasjon rundt stranden, omgitt av grasmark og vegetasjon.

		Den nye byggegrensen er lagt slik at landskapets karakter, siktlinjer mot sjøen og viktige terrengformasjoner blir ivaretatt.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 6 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Disse ligger på Kongshavnsheia og Dybdalsheia. Innenfor delområdet er det 22 SEFRAK- bygninger. Deler av området, fra Sandneslia til Dybdalsbukta er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Dette på grunn av at det er et sammenhengende kulturmiljø langs Tromøysund. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 2 treff, som består av funn av fuglearten tjeld og makrellterne. Disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl.

		 Det er registrert en lågurtedellauvskog med moderat kvalitet innenfor delområdet. En hul eik er markert nedenfor Kongshavnsveien, sør i delområdet. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.
Friluftsliv, nærmiljø, grønnstruktur og rekreasjon		I delområdet er det registrert et leke- og rekreasjonsområde i Dybdalsbukta. Dette området er også statlig sikra. Dybdalsbukta er også en viktig badeplass og ny byggegrense ivaretar dette området. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i Kongshavnsveien og Dybdalsveien. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Slik dette er vurdert er strandsoneverdiene sikret ved forslag til ny byggegrense.

Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier og vil kunne utnyttes i samsvar med bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel, som også ivaretar bevaringsverdiene og utfordringer knyttet til støyforhold.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.
Konklusjon og administrativ innstilling: Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE KRØGLEVIK – SKARESTRANDA

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

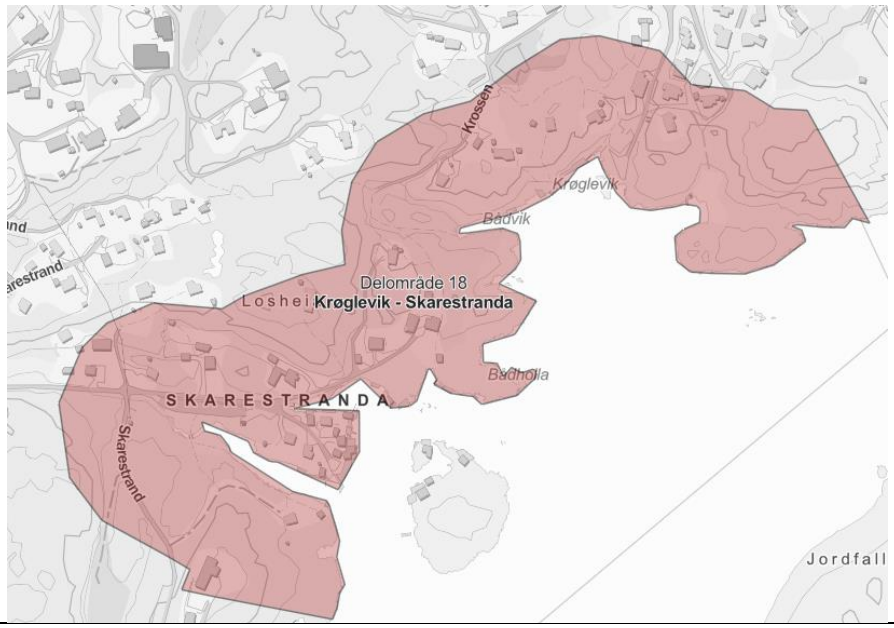
DELOMRÅDE 18 Krøglevik - Skarestranda

Beskrivelse av område Delområde 18 omfatter området Krøglevik til Skarestranda. Området bærer preg av spredt bebyggelse (hytter, boliger, gårdsbruk) ved sjø, sentrert rundt Skarestand. Området er variert og småkupert (Krøglete) med noen roligere partier som skråner oppover og bakover fra sjøen. Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

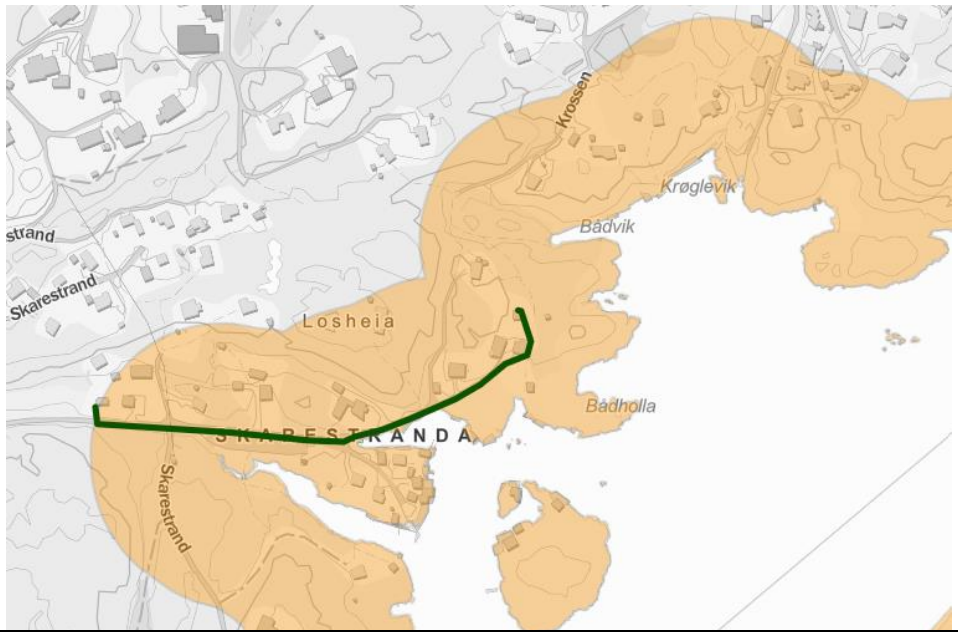
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til LNF. Det er et par områder ved Skarestrand som er satt av til eksisterende boligbebyggelse, og et par felt med fremtidig fritidsbebyggelse som går så vidt over 100 meters grensa i bakkant av eksisterende bebyggelse. Skarestranda er avsatt med hensynssone 570 - Bevaring kulturmiljø. Det er en reguleringsplan innenfor delområdet; • 09062015-1 Krøglevik hyttefelt. For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 18 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

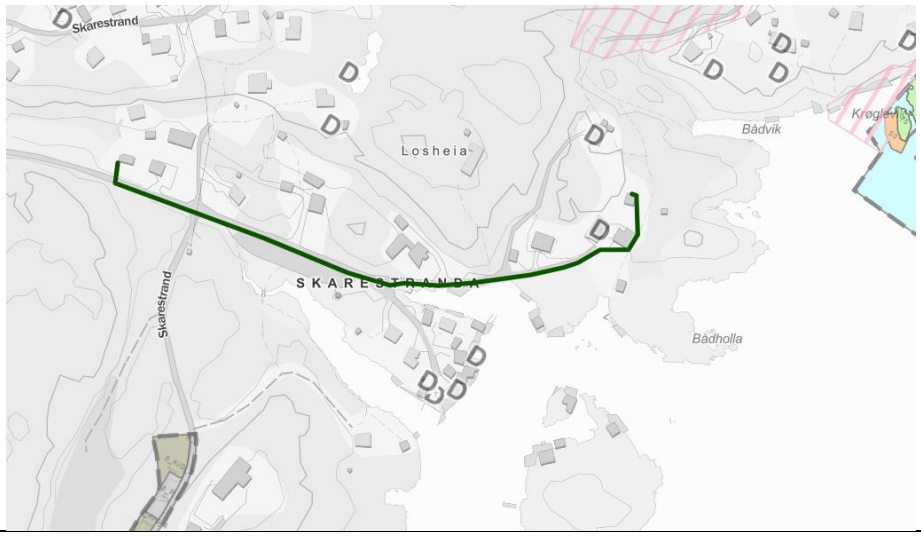


Oversiktsbilder av delområdet

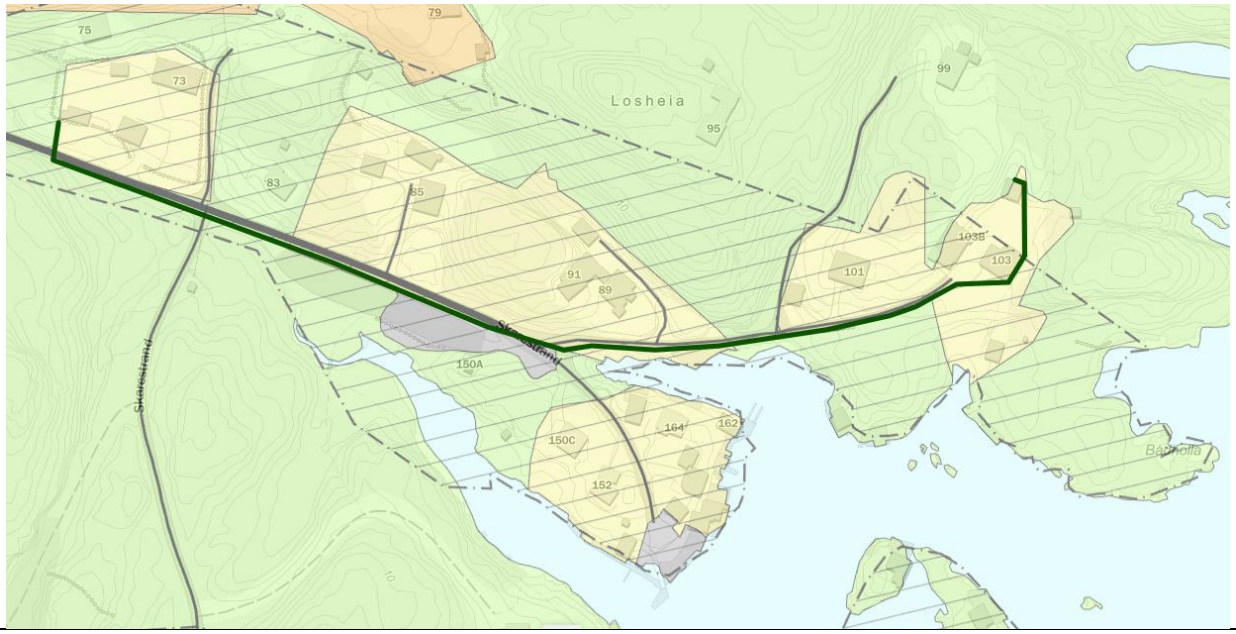


Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Krøglevik til Skarestranda, med forslag til byggegrense langs sjø.



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Krøglevik til Skarestranda, med forslag til byggegrense langs sjø.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er oppstykket, "krøglete" og småkupert med ulik grad av bratthet mot sjøen. Området framstår "grønt" med innslag av spredt bebyggelse som består av både fritidsboliger, eldre bebyggelse og gårdsbruk. Den eldre bebyggelsen ligger nærmest sjøen. Skarestrand er særskilt med sine fiskerbuer. Konsekvensen er satt til gul, alle den tid det gis en viss utviklingsmulighet som ikke er i dagens regelverk med 100 m byggeforbud. Men ny byggegrense er lagt primært i Skarestrandveien for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 13 SEFRAK- bygninger, deriblant fiskerbuene på Skarestrand som utgjør et særegent kulturmiljø som vi ikke har andre steder i kommunen. Byggegrensen er lagt ovenfor dette kulturmiljøet og vil derfor ikke påvirke dette. Deler av området, fra Skarestrand til Bådholla, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon.

		Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 73 treff, hvorav kategori 1 består av funn av ask, sommerfugler som jonsokkollstilkvikler, fjærepraktvikler og strandstjerneengvikler, og flere jordbærkløver. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er også registrert flere fuglearter. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er også registrert ålegraseng i Skarestand- og Krøklevik bukta med en C-verdi. Strandeng og strandsump er registrert med stor verdi sydvest for Skarestranda. Samme område er også registrert i dn 13 med A- verdi, naturtype G05. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt. Byggegrensa er trukket ovenfor dette området (mørkegrønn strek): 
Friluftsliv		Et større område i øst av delområdet er kartlagt som nærnaturterreng. Det er imidlertid også et område som besøkes av folk som ikke bor eller har hytte i nærheten. Da benyttes stier og privatveier og andre tråkk, både i og utenfor hytteområdene. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet blir badeplassene på Skarestrand ikke påvirket av ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Byggegrensen er hovedsakelig lagt i Skarestandveien. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert.
Området består i hovedsak av spredt bebyggelse med omkringliggende grønnstruktur.

Alternativ byggegrense sammen med kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer gir tilstrekkelig styring.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense anbefales innarbeidet i ny kommuneplan 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE ÅMDALSØYRA TIL HASTEINSUND

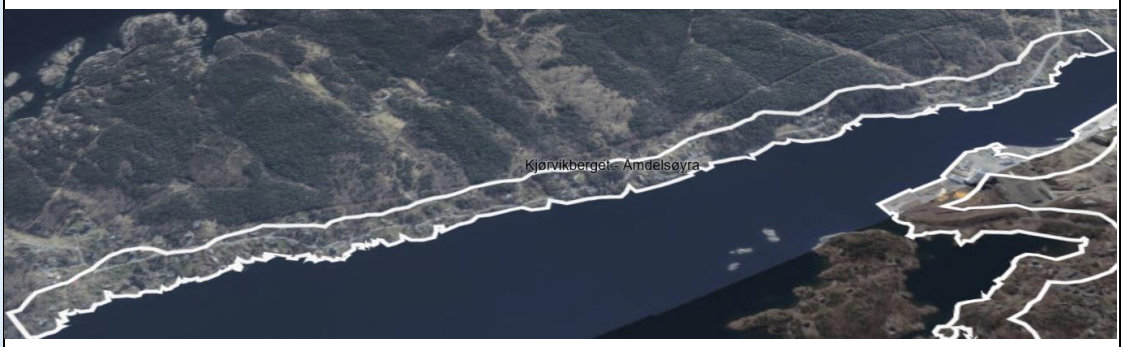
KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 19 Åmdalsøyra - Hasteinsund

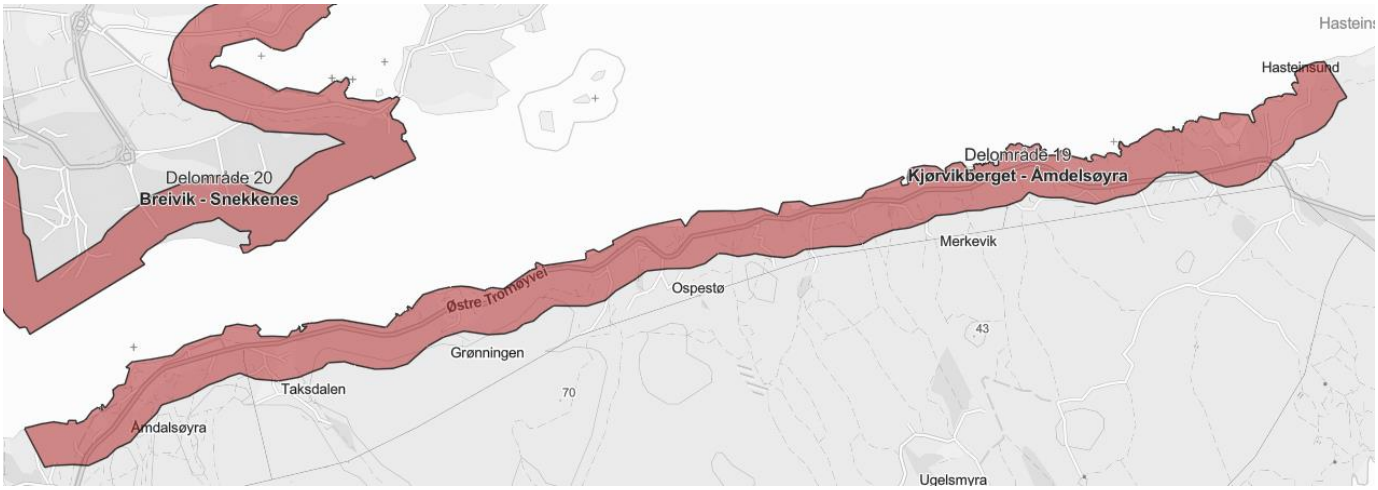
Beskrivelse av område
Delområde 19 omfatter Åmdalsøyra til Hasteinsund. Området bærer preg av spredt bebyggelse ved sjø, omkranset av grøntdrag. Området er delvis regulert til boligformål. I kommuneplanen er området avsatt til boligformål og en del av området er avsatt med hensynssone H570_01 bevaringsverdig bebyggelse. Det er også en del av området ved Åmdalsøyra som er underlagt støysone H220_01, støysone havn.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	Delområde 19, Åmdalsøyra til Hasteinsund 
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til LNF og eksisterende boligbebyggelse. En del av området er avsatt med hensynssone H570_01 bevaringsverdig bebyggelse. En del av området er avsatt med støysone H220_01 Gul sone T-1442. Det er to reguleringsplaner innenfor delområdet: • **3021r3 Grønningen, endring** • **3021r1 Ospestø** For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 19 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde 19, Åmdalsøyra til Hasteinsund

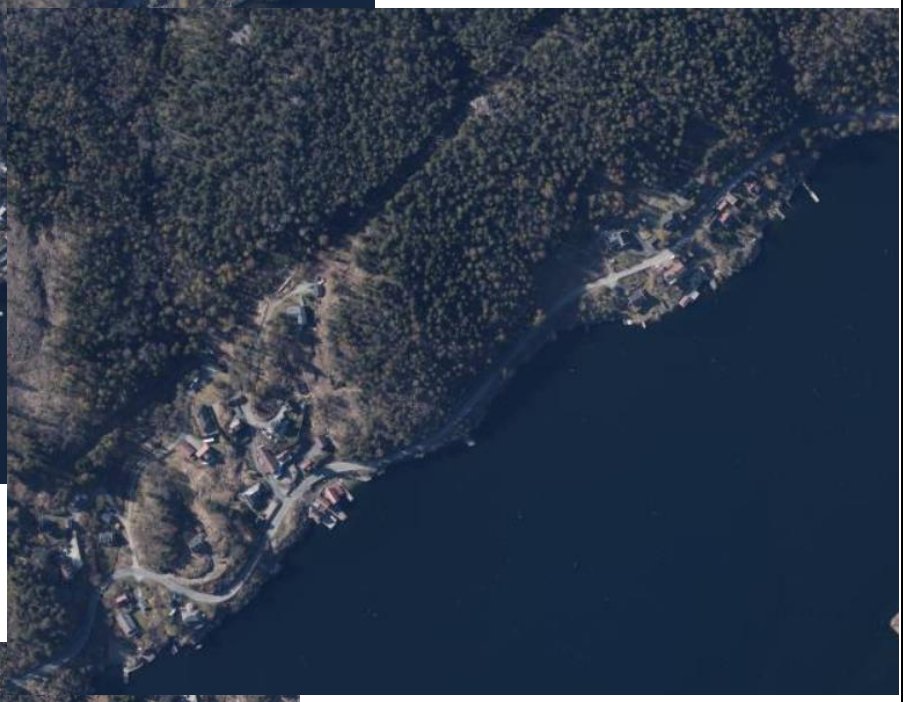


Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

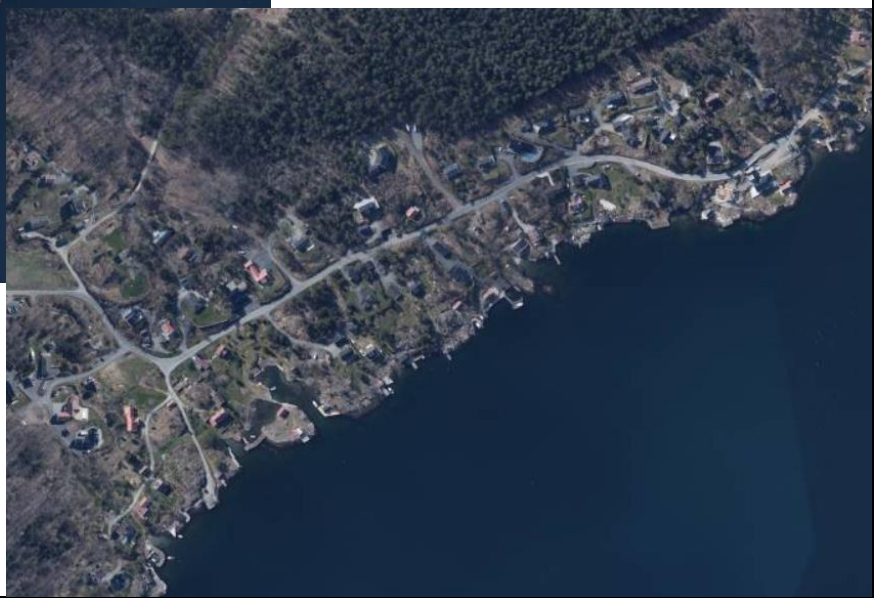


Oversiktsbilder av delområdet



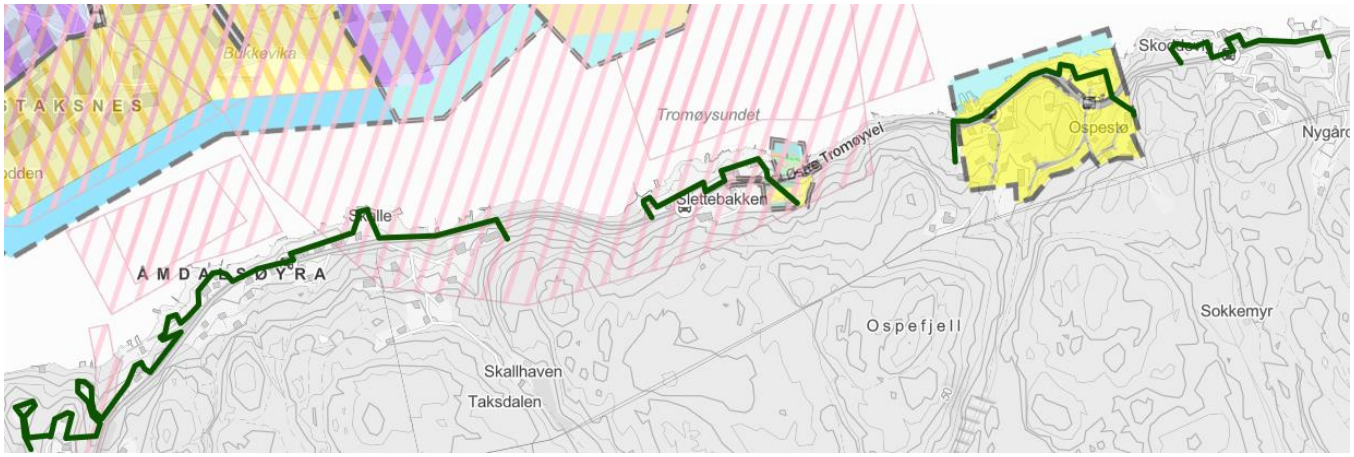


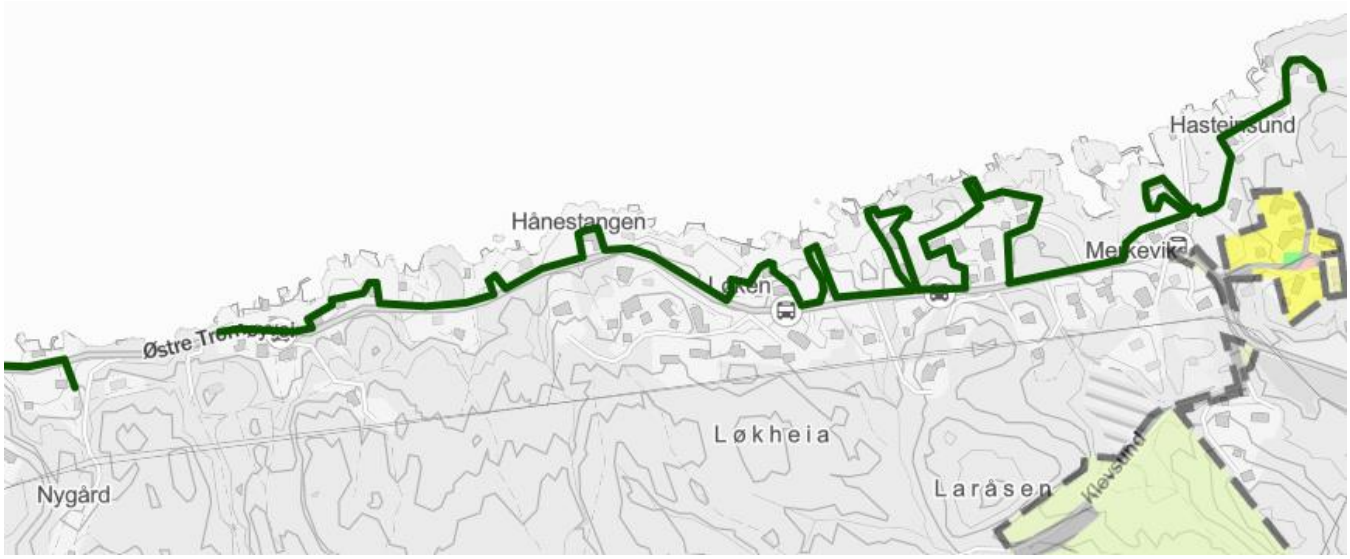




Arealplanstatus

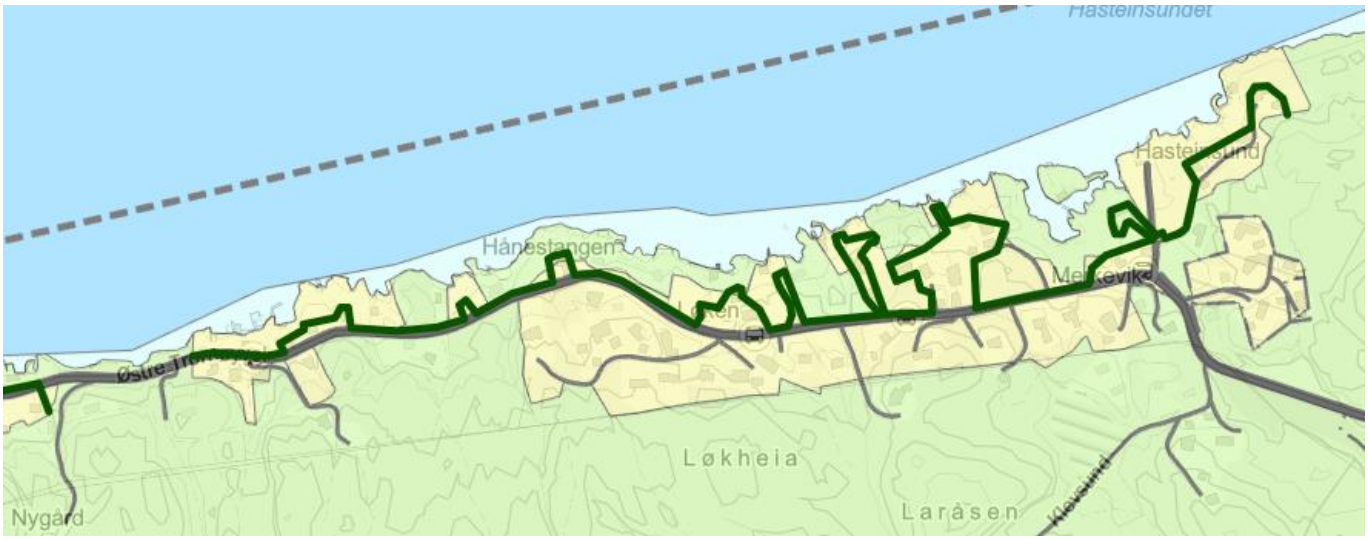
Reguleringsplaner gjeldende i området Åmdalsøyra til Hasteinsund med forslag til byggegrense langs sjø





Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Åmdalsøyra til Hasteinsund med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet utgjør en relativ slak skråning fra sjøen og opp til Østre Tromøyvei, med noen unntak der det er brattere kyst. Bak veien er det stedvis brattere terreng som omrammer bebyggelsen. Bebyggelsen i delområdet ligger spredt eller i små klynger og er omkranset av naturmark, hagemark, delvis kulturmark, kupert terreng og fjellformasjoner. Den tette bebyggelsen ligger i sjøkanten. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til Østre Tromøyvei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. For areal som anses å være viktige å sikre iht. natur og landskap er byggegrensen trukket lenger opp mot eksisterende grense for å sikre dette. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Konsekvensen settes likevel til gul, relatert til dagens 100 m byggeforbud. Likevel er konsekvensene moderate. Styring sikres gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer og reguleringsplaner.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 43 SEFRAK registrerte bygninger. Disse er spredt langs hele strekket, men noe mer konsentrert ved Åmdalsøyra og Hasteinsund. Deler av området, Åmdalsøyra, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Dette gjelder arbeiderboligene vis a vis Eydehavn havn, som utgjør et kompakt kulturmiljø. Det følger av kommuneplanbestemmelse plankrav ved tiltak i sonen, som skal ivaretar blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945

		• tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over. For øvrig bebyggelse utenfor hensynssonen kulturmiljø vil ny byggegrense kunne åpne for tiltak som ikke omfattes av plankravet. Disse må likevel oppfylle generelle retningslinjer i kommuneplanens bestemmelser som sikrer tilpasning til eksisterende bygningsmiljø.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 18 treff, hvorav kategori 1 består av funn av ask, fuglearter og billearten garver. Disse registreringene vil ikke påvirkes i stor grad av ny byggegrense, da de ikke er tilknyttet strandsonen spesifikt, men kan finnes overalt i kommunen. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er registrert 3 områder med ålegraseng med B-verdi. Det ene er ved Åmdalsøyra og de to andre er ved Hasteinsund. Disse blir ikke berørt av byggegrensa.
Friluftsliv		Store deler av delområdet inngår i areal avsatt som nærturterreng. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke påvirke friluftsinteressene negativt eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering av innspillet:

Strandsoneverdiene er sikret ved at byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse og trukket opp til vei mellom bebyggelsen. Strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert. Større areal med eksisterende grønnstruktur er allerede sikret ved å ha formål LNF.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplan 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE BREIVIK – SNEKKENES (Eydehavn)

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 20 Breivik - Snekkenes

Beskrivelse av område
Delområde 20 omfatter området Breivik til Snekkenes. Det utgjør hele den store landtunga hvor tettstedet Eydehavn ligger, samt Eydehavn havn.

Strandsonen er i stor grad nedbygd med boliger, næringsbygg, leilighetsbygg og havn. Unntaksvis er det noen ubebygde areal. (Heggedasbukta- utfylt område) Området er relativt slakt, sammenlignet med flere andre delstrekk.

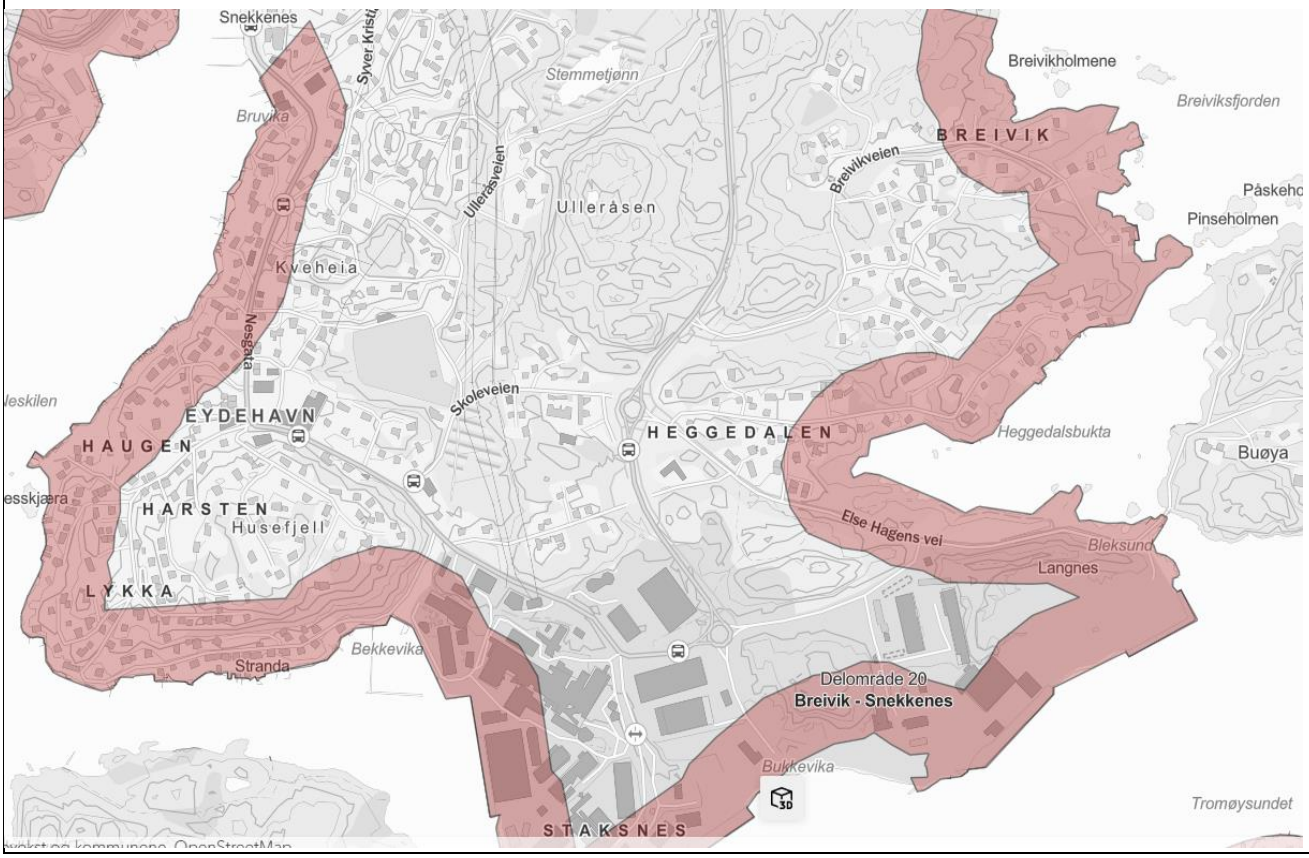
Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_2. Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til bolig, næring, industri, LNF, bruk og vern av sjø og vassdrag mfl. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_2. Det er flere reguleringsplaner innenfor delområdet: • 2821r7 – Bekkevika Eydehavn • 2821r4 – Eydehavn industriområde • 2922r2 – Eydehavn boligfelt

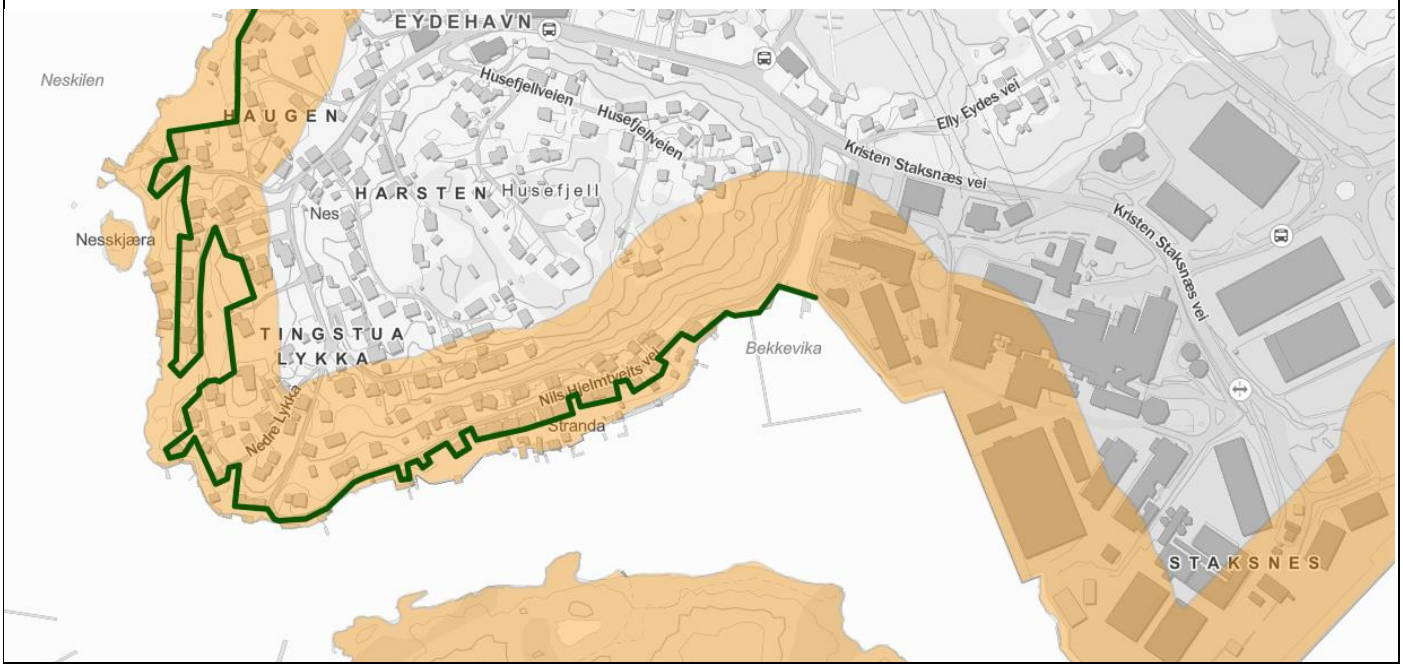
	• 2921r3 – Langnes/Pinnen • 2821r1e2 – Eydehavn Øst • 2721r2 - Eydehavn • 2821r12823r3 – Breivikveien 11 Arealene er i hovedsak regulert til bolig, næring og industri For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

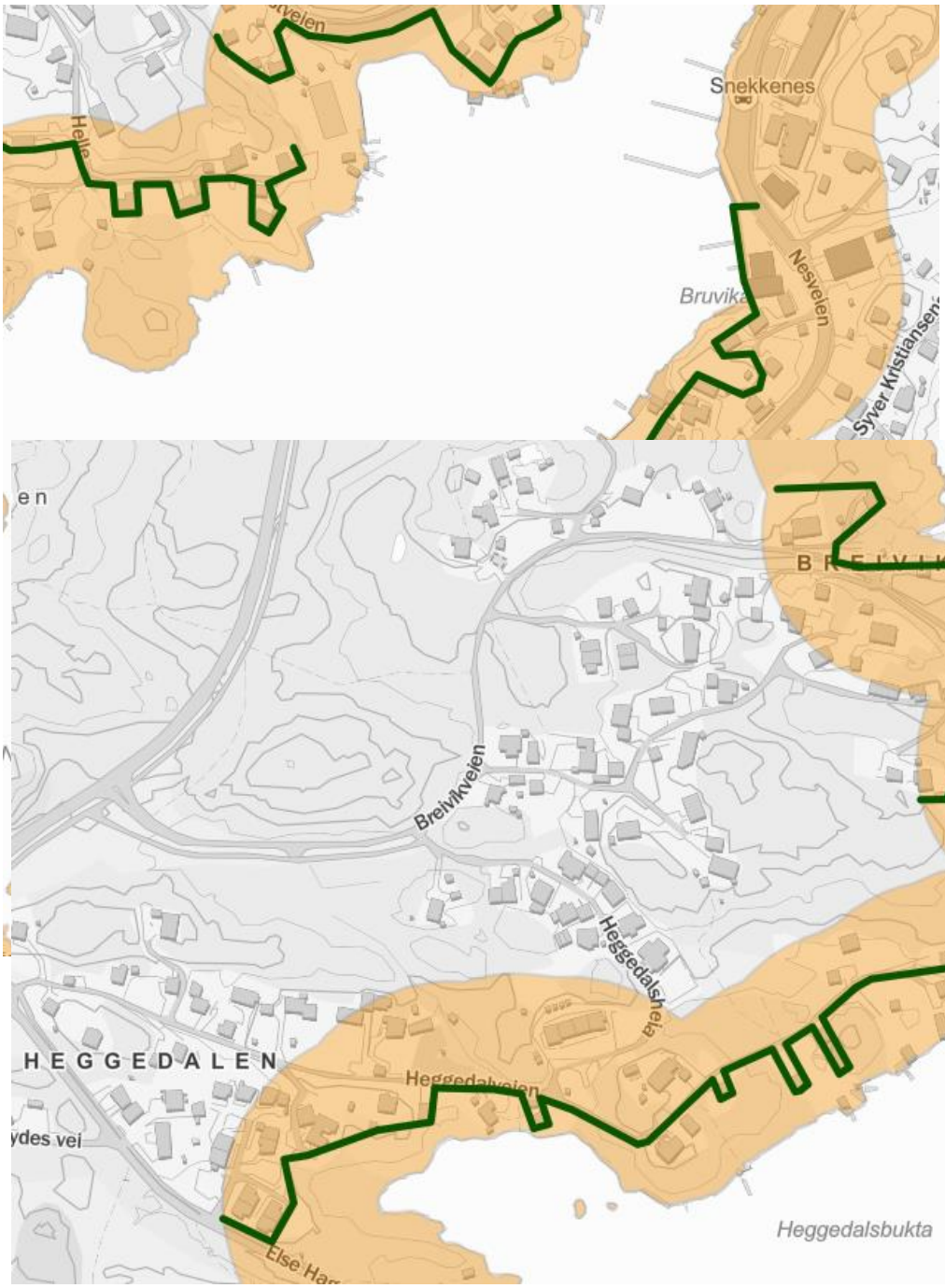
Delområde 20 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)




Snekkenes
Nesveien
Bruvika
Syver Kristiansens
Breivikveien
Heggedalsheia
HEGGEDALEN
Heggedalsbukta

Oversiktsbilder av delområdet

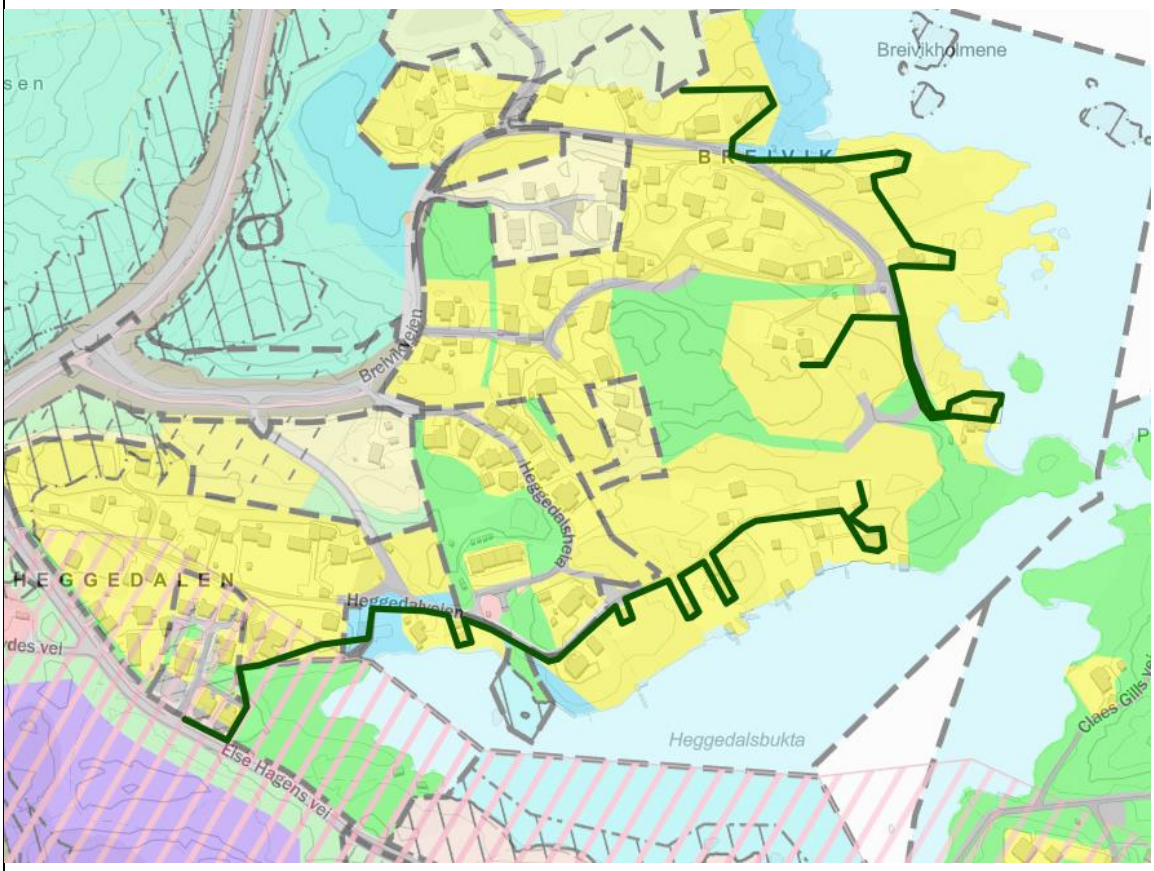


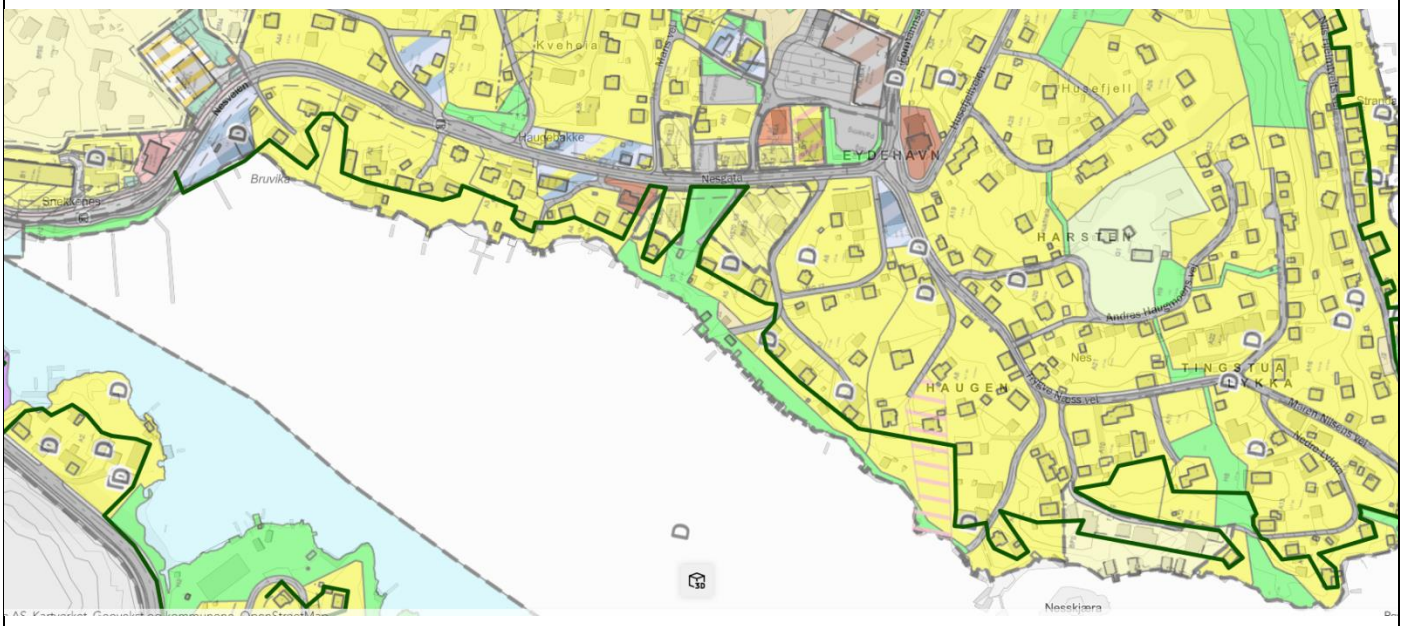

W

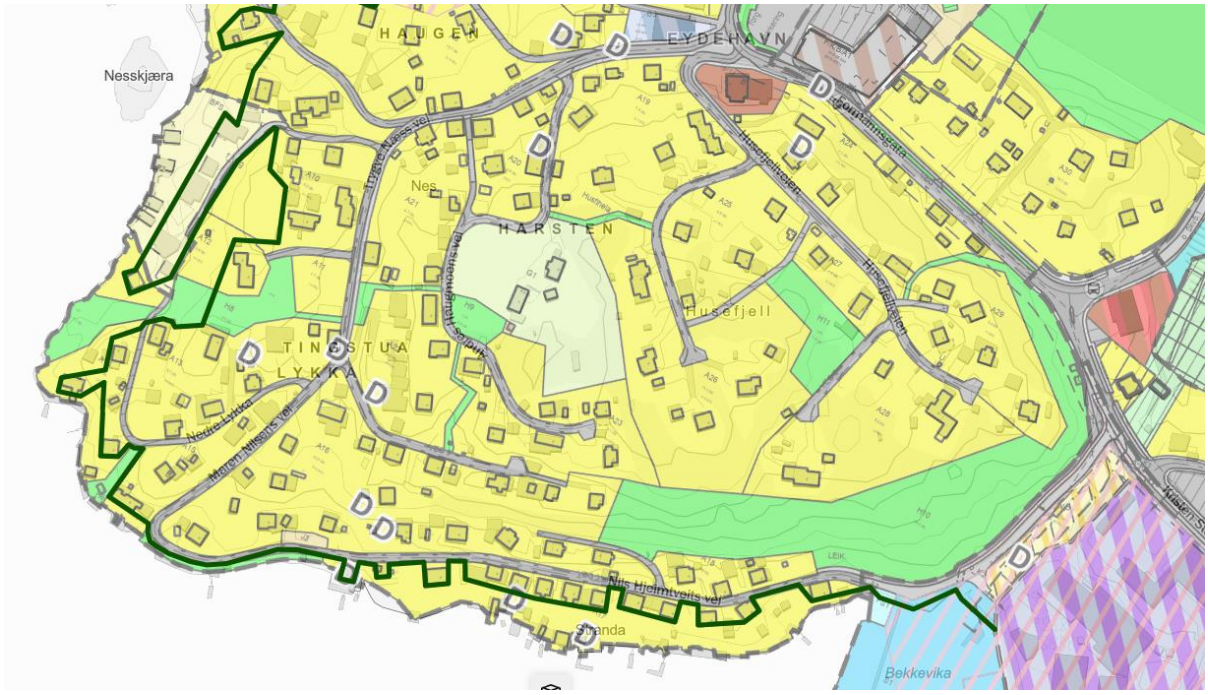


Arealplanstatus

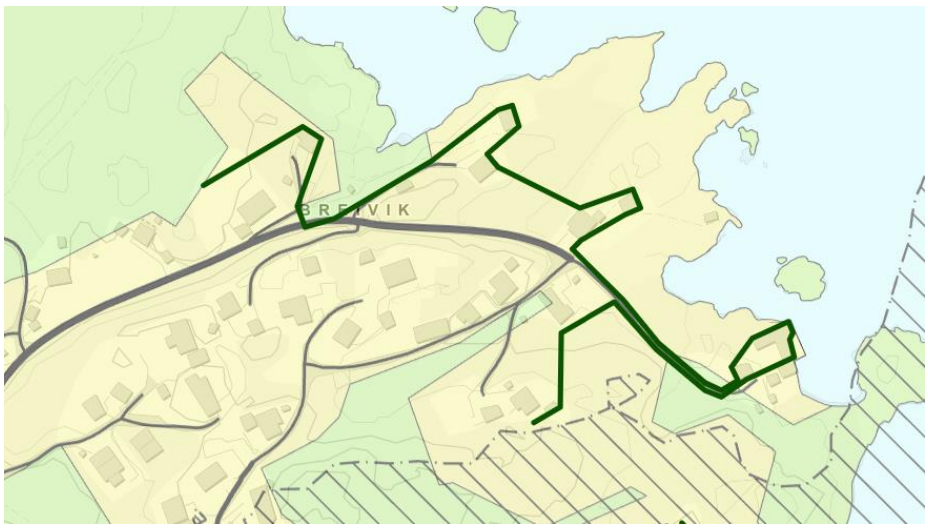
Reguleringsplaner gjeldende i området Breivik til Snekkenes, med forslag til byggegrense langs sjø

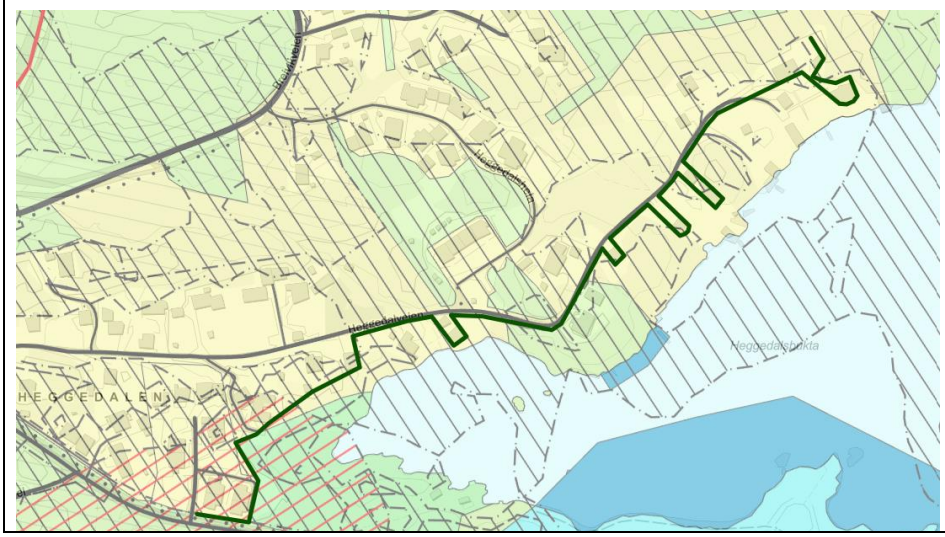


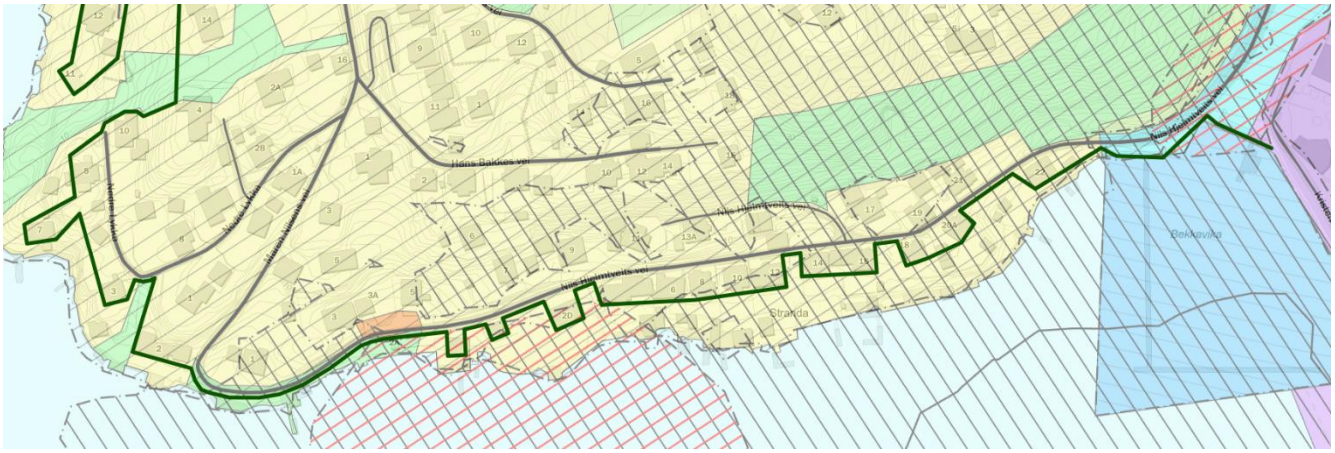


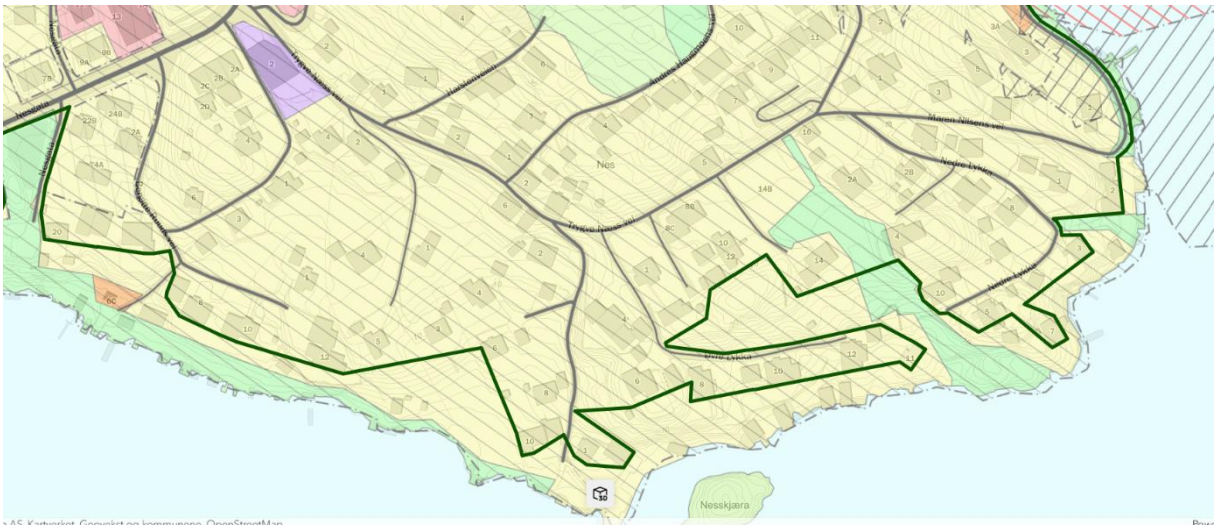


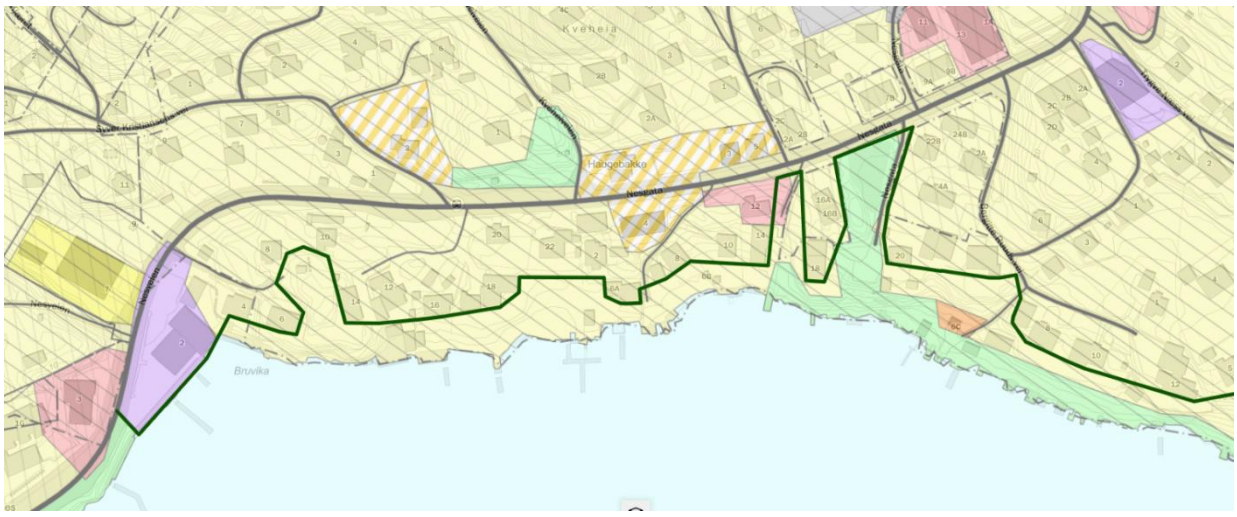
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Breivik til Snekkenes, med forslag til byggegrense langs sjø






Bekkevika
Strakda


Nes
Nesskjæra


Kvenela
Bruvika

Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Hele delstrekket er en del av en stor landtunge med bukter og kiler. Det er registrert som "delvis skjermet indre kystslettelandskap, slakt til småkupert og delvis eksponert ytre kystslettelandskap, slakt til småkupert». Delområdet bærer preg av å være et bebygd område, med mindre natur og grønt som omramming i den nære strandsonen. Men hagemark og noen ubebygde deler skaper grønne lunger og variasjon i landskapsopplevelsen. Forslag til særskilt eller alternativ byggegrense vil ikke endre det overordnede landskapsbildet.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 26 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er fornminner. Innenfor delområdet er det 60 SEFRAK-registrerte bygninger. De fleste av disse ligger på Neset og ble bygd før industrien på Eydehavn ble etablert. I tillegg er det en del bevaringsverdig bebyggelse knyttet til den industrien som ble etablert mellom 1912 og 1920. Store deler av bebyggelsen på Eydehavn er angitt med hensynssone H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 kreves det reguleringsplan dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Det er registrert 3 treff av naturtyper - ålegraseng med henholdsvis B og C verdi. Byggegrensa vil ikke berøre disse. Det er 18 registreringer av arter av nasjonal forvaltningsinteresse. Dette er flere sjøfugl. De er registrert i Neskilen, Heggedalsbukta og ved Breiviksholmene. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl.
Friluftsliv		I DOK analysen er det treff på flere kartlagte friluftslivsområder - svært viktig strandsone med tilhørende

		sjø, utfartsområde og nærturterreng. Det er særlig Buøya, som har store friluftsverdier. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert flere badeplasser på Buøya. Disse blir ikke berørt av byggegrensa.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet.

Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø og noen steder helt opp mot vei for å hindre utbygging på viktige grøntdrag. Ved tiltak bak den alternative byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE LØVØYA - STRENGEREID ESPERÅSEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 21 Løvøya - Strengereid

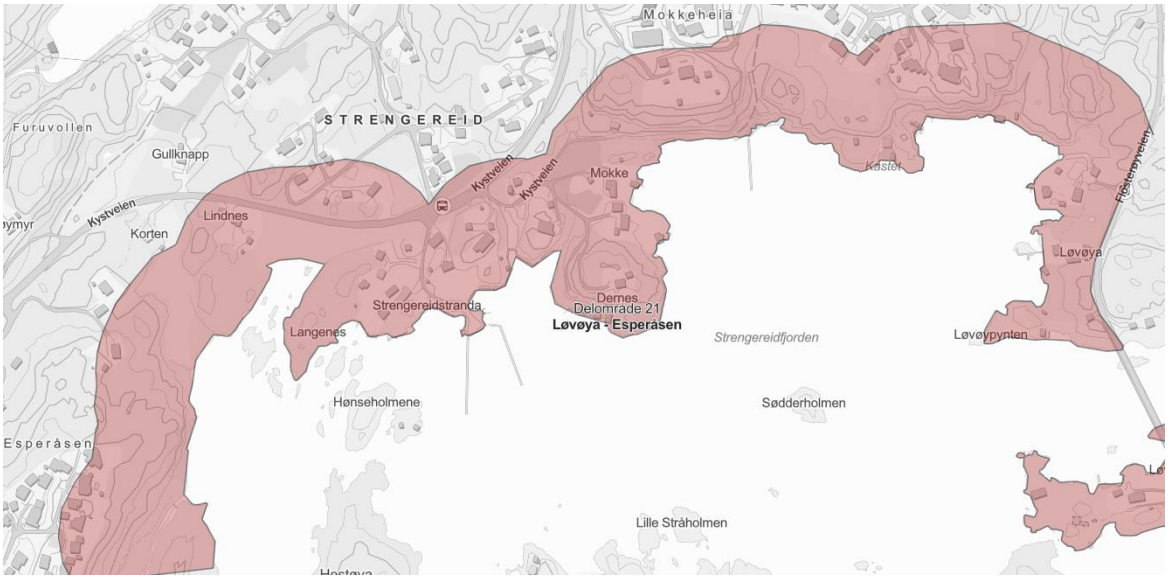
Beskrivelse av område
Delområde 21 omfatter området Løvøya -Strengereid til Esperåsen. I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligformål og LNF. Området bærer preg av eldre spredt bebyggelse ved sjø, og nyere feltutbygginger på toppene. En del av området er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Mye av området er utmark og har et grønt preg. Området er delvis regulert til boligformål.
Ny byggegrense er lagt rundt bebyggelsen på Strengereid og Esperåsen.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

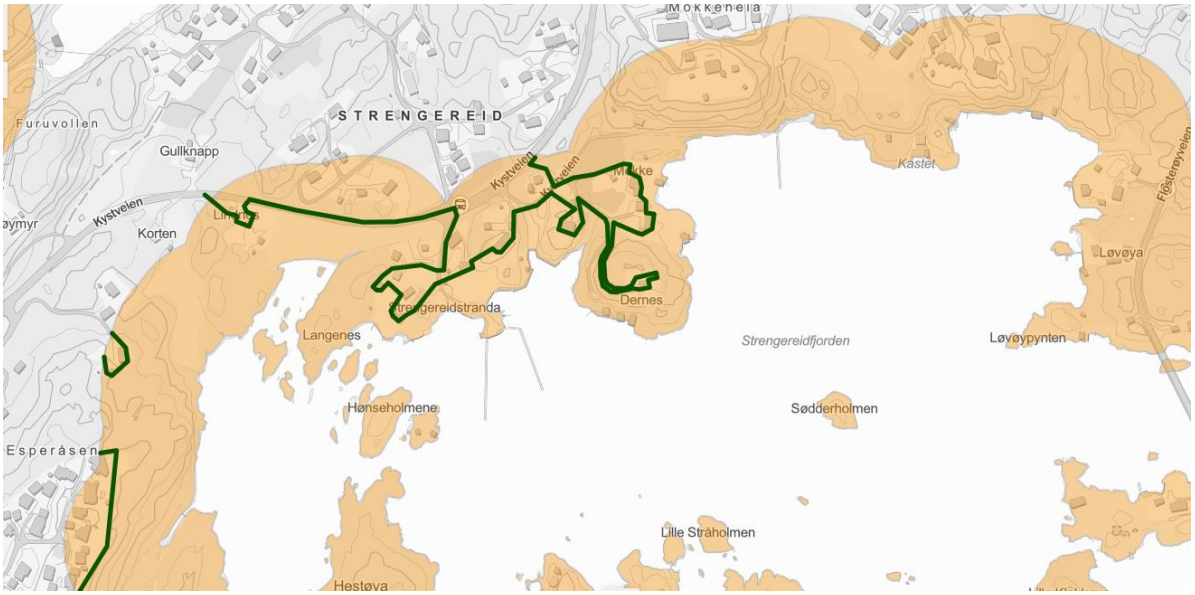
Delområdet	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende boligformål og LNF. Strengereid er underlagt hensynssone H570_2- bevaring kulturmiljø. Reguleringsplaner innenfor delområdet: • 2925r1 Esperåsen, Garta, del av gnr. 61 bnr. 7 • 3026r1 Strengereid småbåtanlegg • 3027r1e2 Løvøya boligområde For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 21 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet

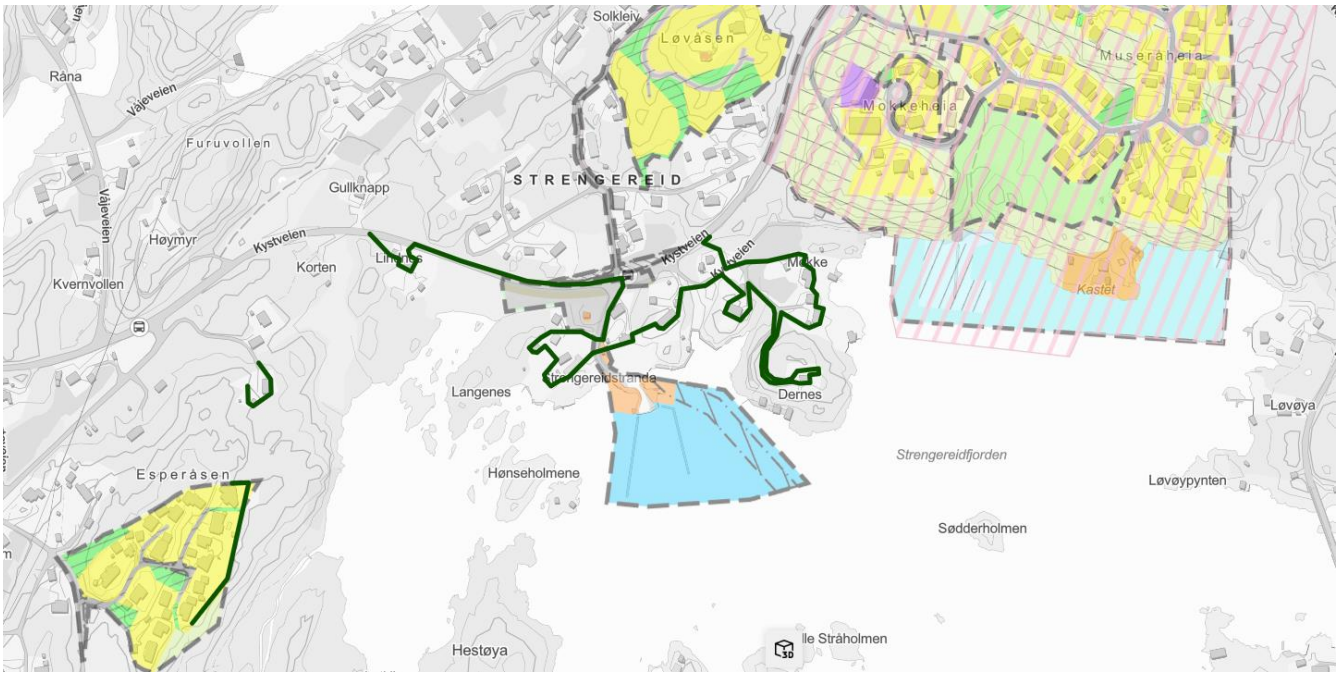


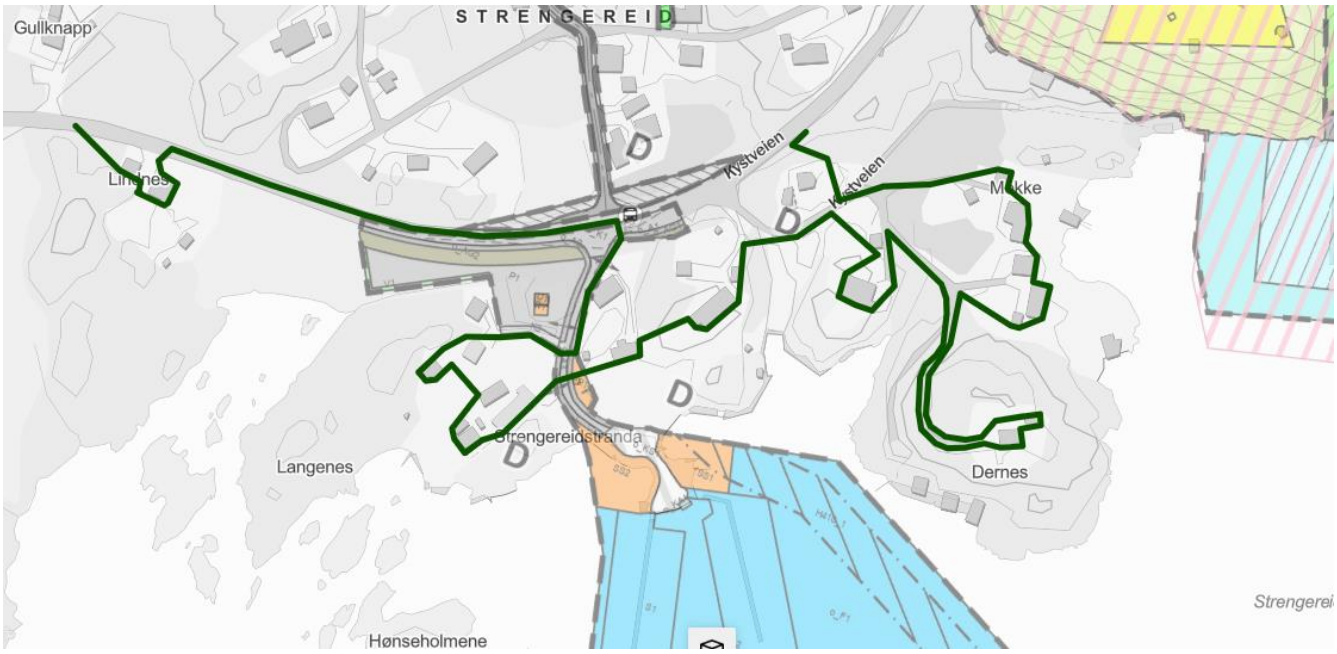




Arealplanstatus

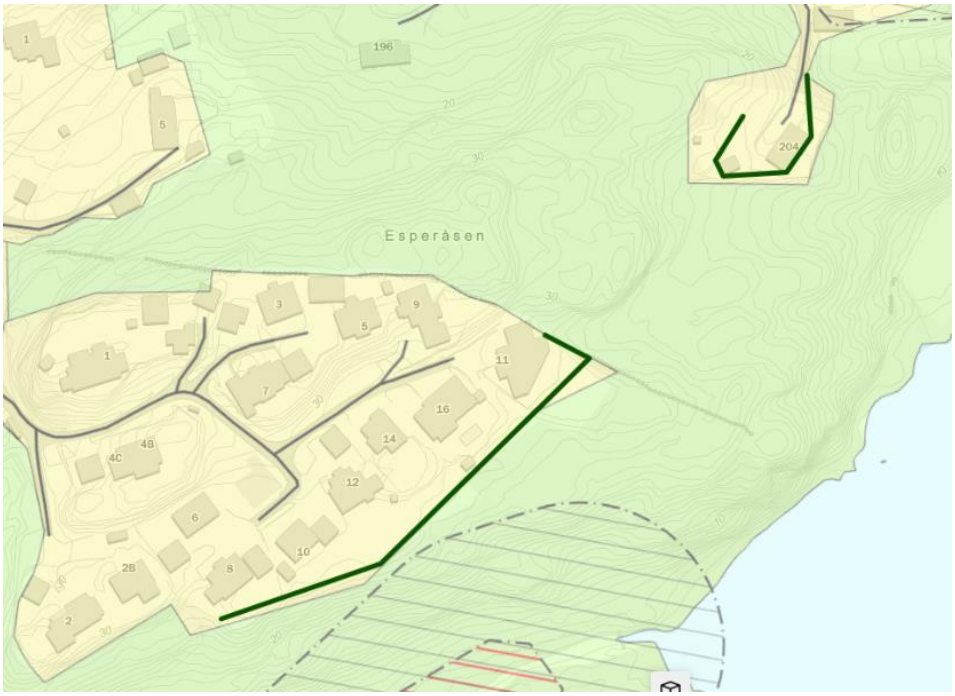
Reguleringsplaner gjeldende i området Løvøya til Esperåsen, med forslag til byggegrense langs sjø

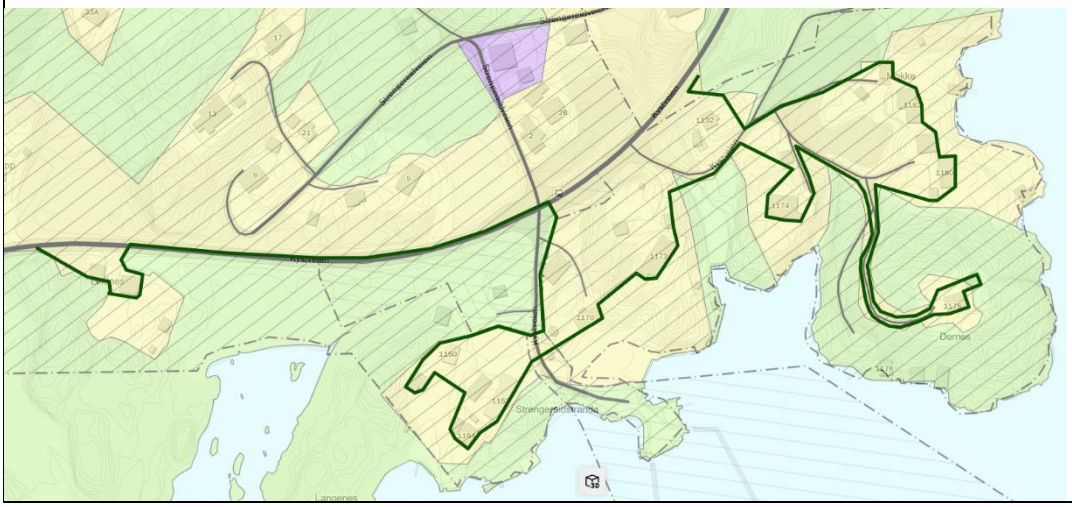




Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Løvøya til Esperåsen, med forslag til byggegrense langs sjø







Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Området er variert med flatere partier (odder og nes) som møter sjøen og brattkyst. På de flatere partiene ligger mesteparten av den gamle bebyggelsen, både bolighus og mindre gårdsbruk og på platåene over en bratt kyst ligger nyere bolighus og et par feltutbygginger. Store områder med vegetasjon danner en grønn vegg i landskapet sett fra sjøen, men det er også en del bart fjell og svaberg. Konsekvensen er satt til gul, alle den tid det gis en viss utviklingsmulighet som ikke er i dagens regelverk med 100 m byggeforbud. Men ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til Kystveien for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 11 SEFRAK-registrerte bygninger. Bebyggelsen i delområdet utgjør gamle gårdsanlegg som hver for seg danner små kulturmiljø. Løvøya ligger i LNF og har derfor ikke fått ny byggegrense. Strengereid er en del av et større kulturmiljø opp mot Strengereidvannet, som opprinnelig var en tingplass. Strengereid er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 59 treff, hvorav kategori 1 består av funn av ask, alm, vipestarr, og pipeløk. Funnene er gjort ved Strengereid. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres.

		Det er kartlagt rik edellauvskog ved Esperåsen og Latkilen. Dette området berøres ikke av ny byggegrense. 
Friluftsliv		Det er ingen kartlagte friluftsområder i delområdet, foruten Kyststi. Det er imidlertid et nærfriluftsområde for beboere omkring. Mange opplever området fra båt. Indre lei med mange båter som reiser forbi og øyer for overnatting og gode ankringsplasser. Friluftsverdien for alle som er i båt er i stor grad knyttet mot opplevesen av kultur-og naturmiljøet og den helt nære strandsonen der en kan legge til med båt. Byggegrensen legges på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke påvirke friluftsinteressene negativt eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. Strengereidstranda er registrert som en badeplass og den vil ikke påvirkes av ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Strandsoneverdiene er sikret ved at byggegrense kun legges der strandsonen allerede er nedbygd og privatisert.
Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i Kystveien, Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert.

Kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer gir styring med eventuelle tiltak som kan komme i bakkant av alternativ byggegrense.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense langs sjø innarbeides i ny kommuneplan 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE ARNEVIKVEIEN - BJØRKENES

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 22 Arnevikveien - Bjørkenes

Beskrivelse av område
Delområde 22 omfatter området Arnevikveien til Bjørkenes. Dette er et område med spredt bebyggelse, både hytter og hus fra ulike tidsepoker. Den eldre bebyggelsen ligger stort sett nede ved sjøen og nyere tids bebyggelse lenger oppe i terreng. Dette er indre lei for småbåtflåten under Løvøybrua, som benyttes til friluftsliv på holmene, øyene og skjæra.
Strandsoneinteressene og allmennhetens interesser er knyttet til disse områdene og til kulturmiljøene i bebyggelse og landskapet.

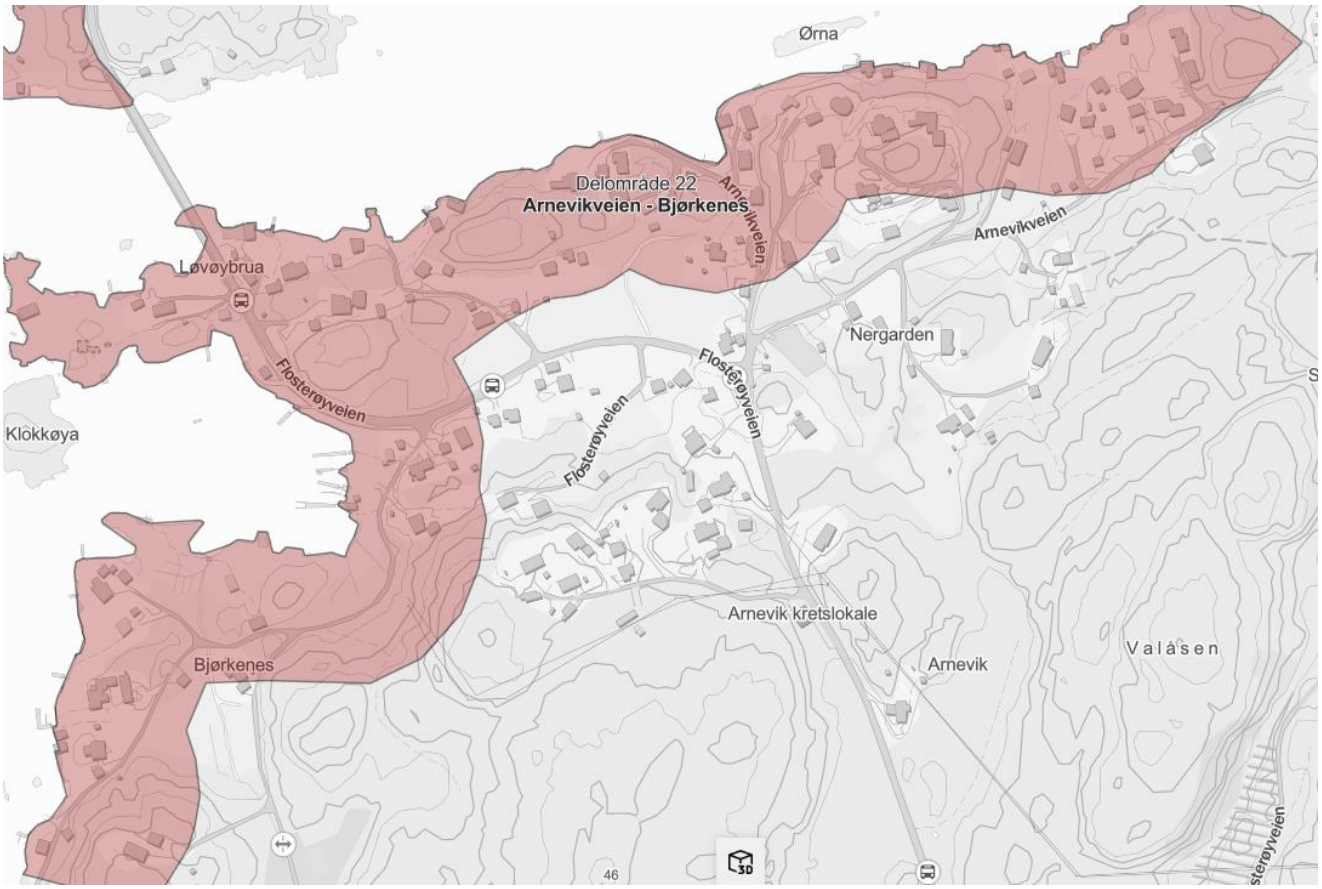
I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende bebyggelse, med bevaringssone grunnet kulturminnehensyn.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

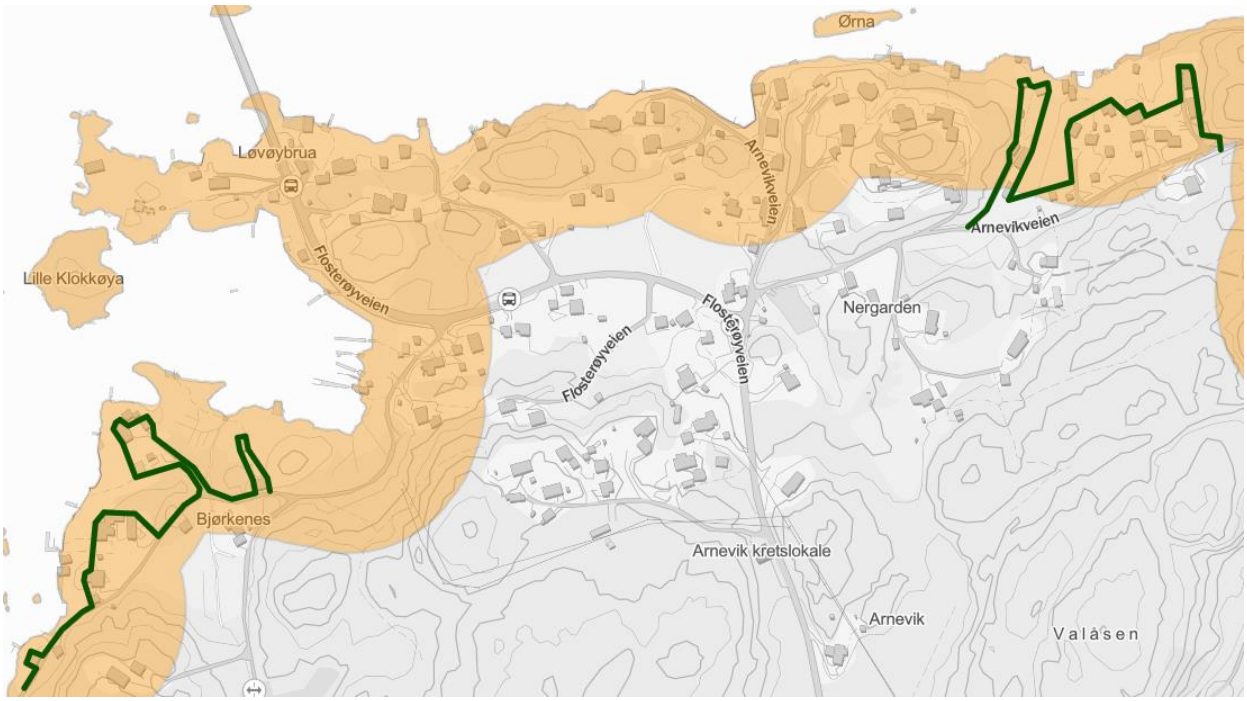
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende boligbebyggelse og LNF. Størstedelen av området er innenfor hensynssone H570_2, bevaring kulturmiljø. Det er ingen reguleringsplaner innenfor området. For store deler av området, mellom Arnevik og Bjørkenes, er det allerede en alternativ/eksisterende byggegrense fra 2019.

Delområde 22 – Visualisering av differensiert byggegrense

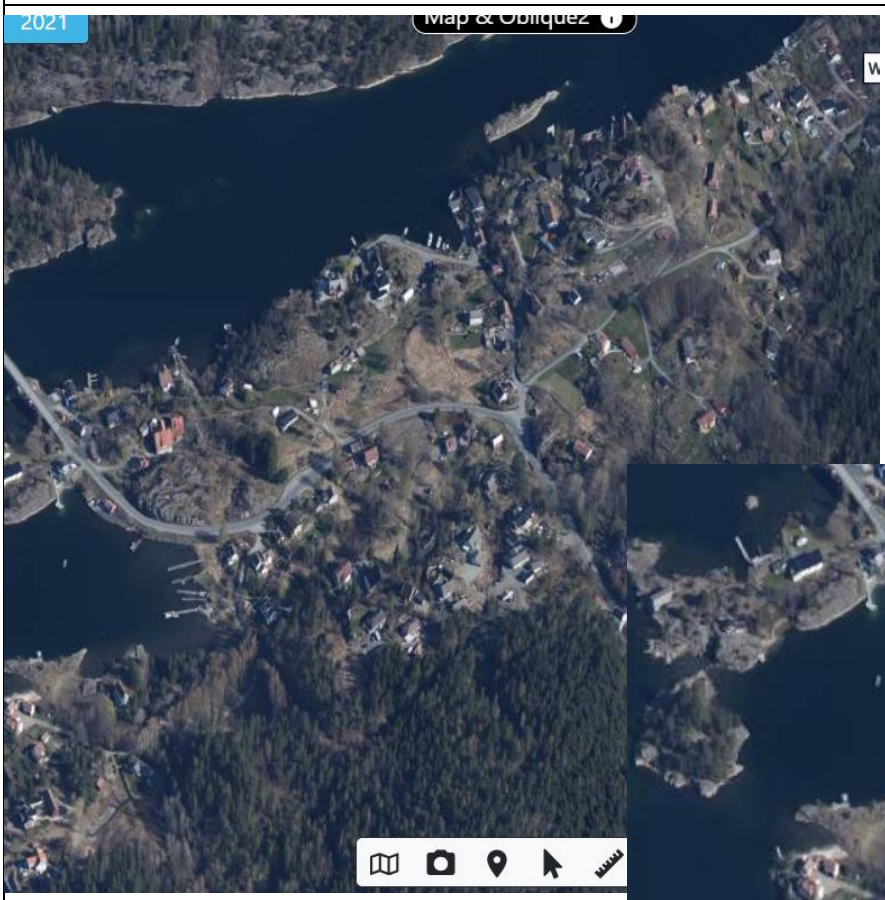
Omriss av delområde

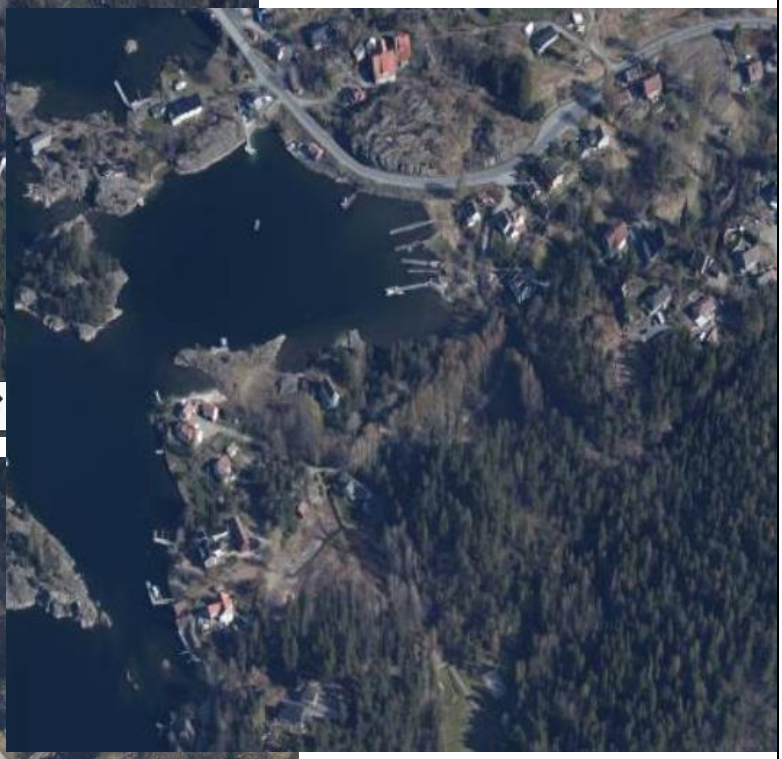


Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud) Det er eksisterende byggegrense i kp 2023-33 for området imellom her.



Oversiktsbilder av delområdet





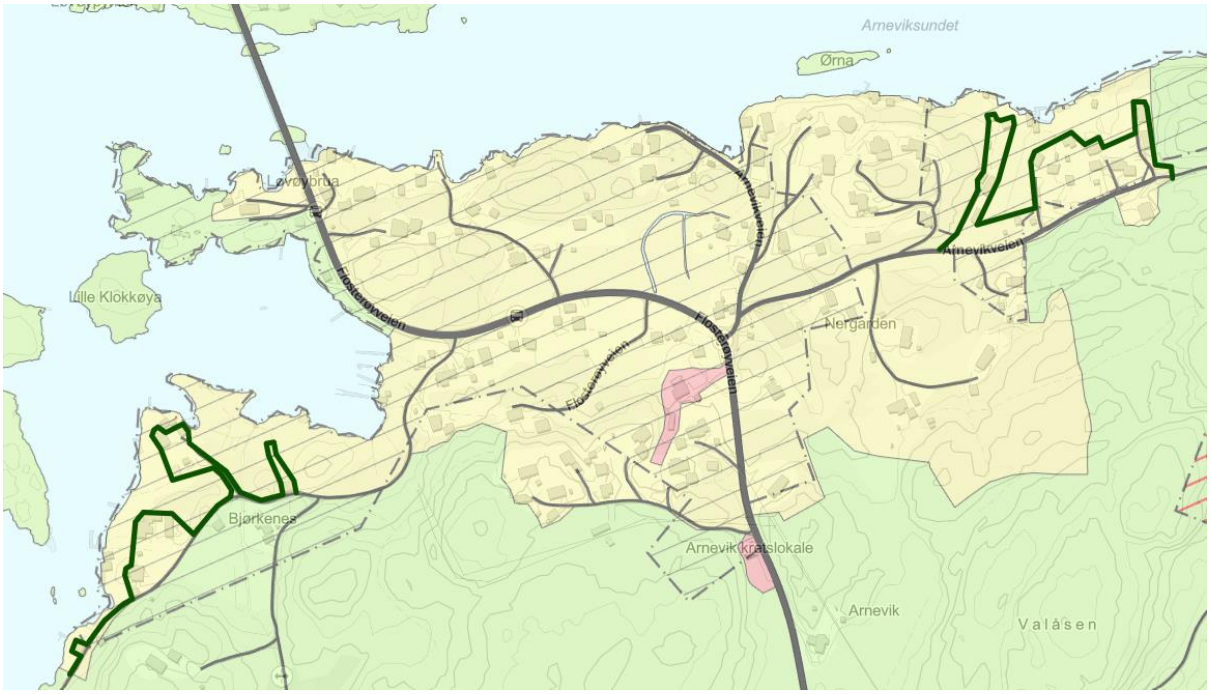


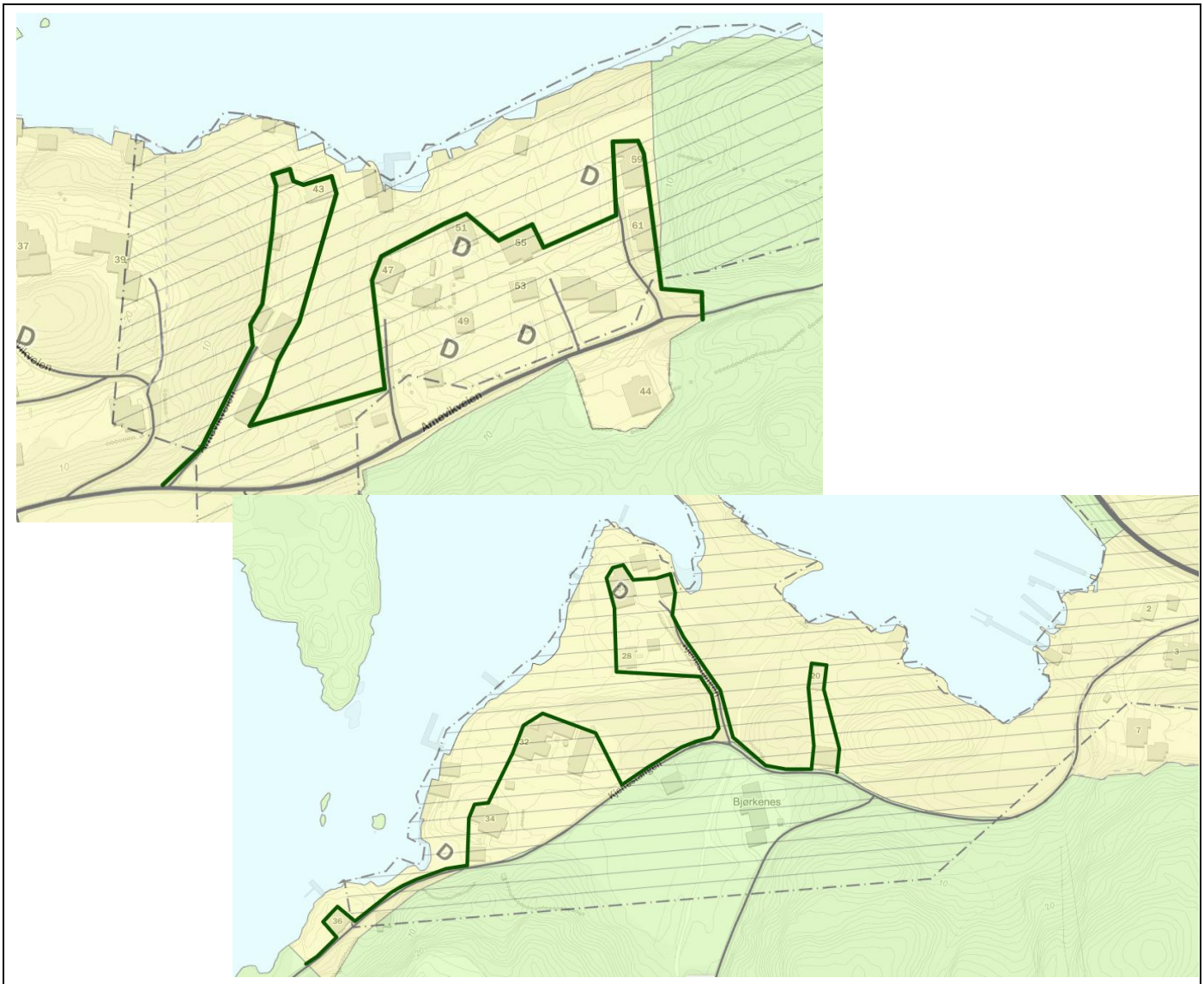
Arealplanstatus

Det er ingen reguleringsplaner i delområde Arnevikveien til Bjørkenes.



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Arnevikveien til Bjørkenes, med forslag til byggegrense langs sjø. Det er eksisterende byggegrense i kp 23-33 for området imellom her





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er registrert som småkupert kystslettelandskap. Området er en del av den indre småbåtleden og består av øyer, holmer og skjær, omgitt av fastland på begge sider av sjøflaten. Terrenget skråner oppover og bakover med spredt bebyggelse innrammet av grøntarealer. Enkelte partier er brattere og forblir ubebygde. Dette landskapsbildet vil ikke bli endret negativt med forslaget il nye alternative byggegrenser, all den tid det er bestemmelser/retningslinjer som ivaretar disse hensynene.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 4 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er fornminner.

		Innenfor delområdet er det 17 SEFRAK- registrerte bygninger. Gården Ørnevik, dvs Arnevik har gitt navn til stedet og hovedbygningen er fra 1750. Ellers består registreringene av små og store gårdsbruk som ligger litt innenfor kystlinja. Delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 7 treff, hvorav kategori 1 består av funn av gråmåke og ærfugl. De fleste av disse sjøfuglene er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er også registrert ålegras eng, B verdi og Strandeng/Strandsump av middels verdistore i området. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt.
Friluftsliv		Friluftverdiene på delstrekket er knyttet til det som er avsatt til LNF, som består av nærskogsterreng, øyer og holmer. Friluftsverdiene i områdene avsatt til bebyggelsesformål er knyttet opp mot ferdsel igjennom og til området. Dette ivaretas gjennom bestemmelser/retningslinjer ved nye tiltak.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Ny alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse, og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret. Større områder med eksisterende grønnstruktur langs sjø sikres ved å legge byggegrensen opp til Kjenestangen og Arnevikveien som ligger bakenfor bebyggelsen.

Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert.

Ved tiltak bak den alternative byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

I vedtatt kommuneplan ligger det allerede en vedtatt byggegrense fra 2019, som strekker seg fra Arneviksundet til Bjørkenes.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE NARESTØ - NORDSTRAND

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025- 2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 23 Narestø - Nordstrand

Beskrivelse av område

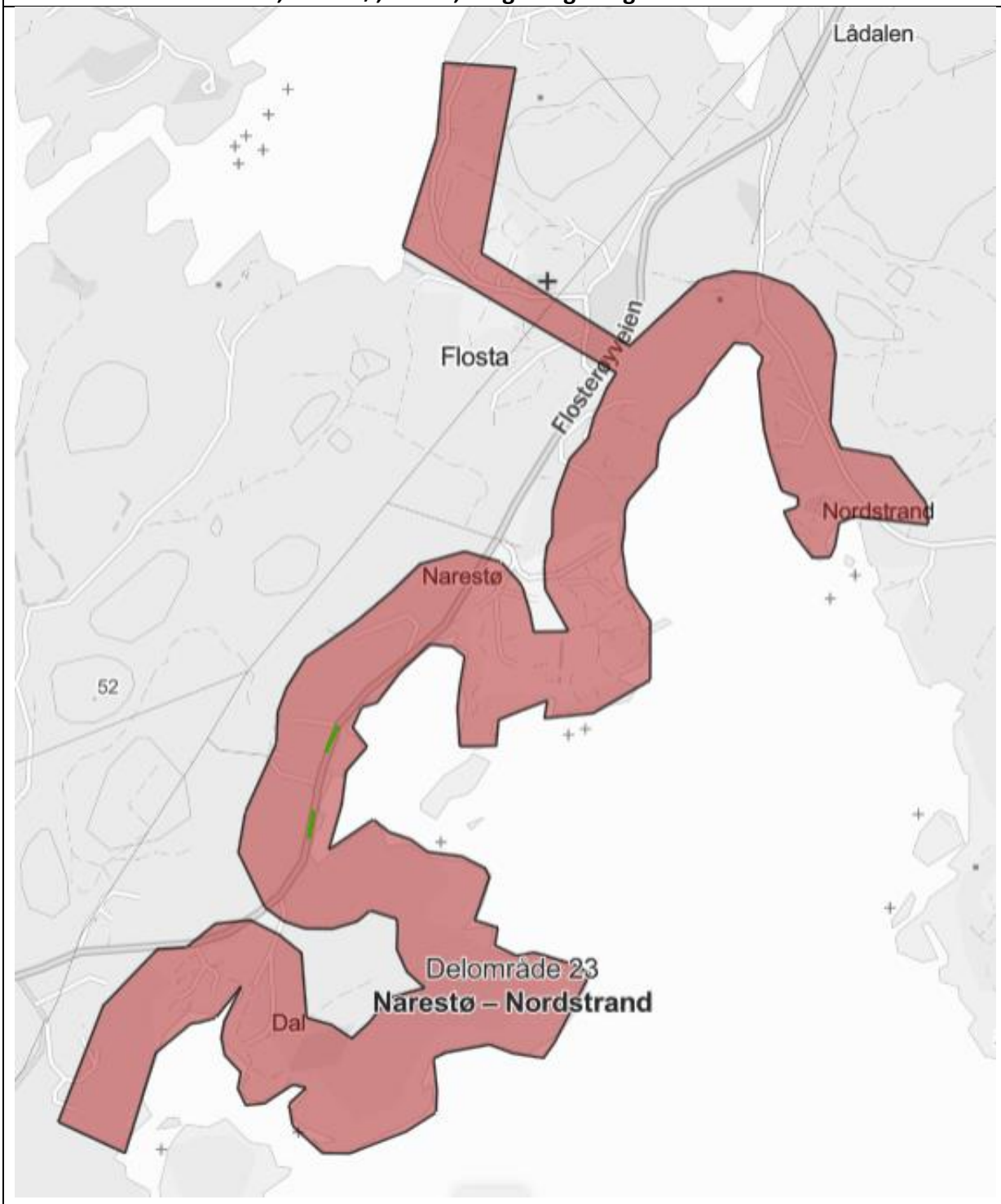
Delområde 23 omfatter Narestø, Flosta, Helgetangen og Nordstrand. Delområdet består av store områder med LNF, og små klynger med bebyggelse. Denne tette bebyggelsen ligger for det meste langs sjø, består av tradisjonelle sørlandshus og oppleves av mange sett fra båt.

I kommuneplanen er de bebygde områdene avsatt til eksisterende boligbebyggelse.
Narestø og Flosta er regulert for å ivareta kulturmiljøet. I kommuneplanen er disse underlagt hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø.

Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende bebyggelse og LNF. Narestø er avsatt med hensynssone H570_1. Narestø og Flosta er regulert: • 3226r1- Narestø- Flostadområde For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

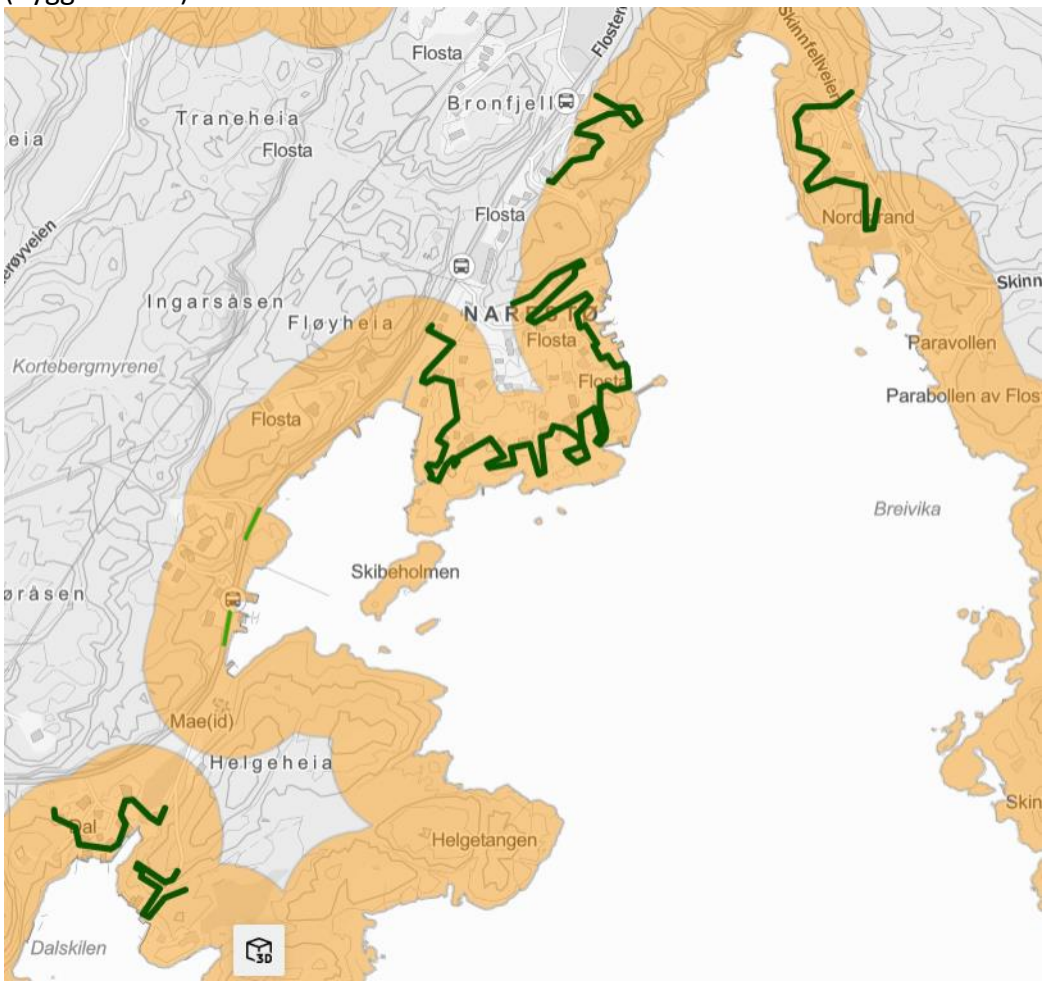
Delområde 23 – Visualisering av differensiert byggegrense

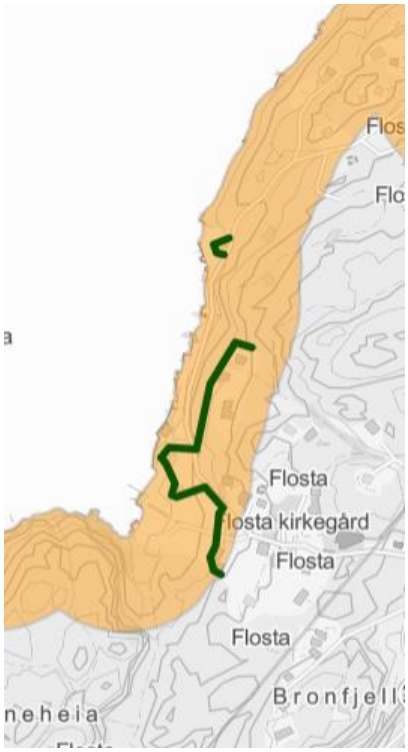
Omriss av delområde 23, Narestø, Flosta, Helgetangen og Nordstrand



100-metersbeltet vs. differensiert byggegrense

Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



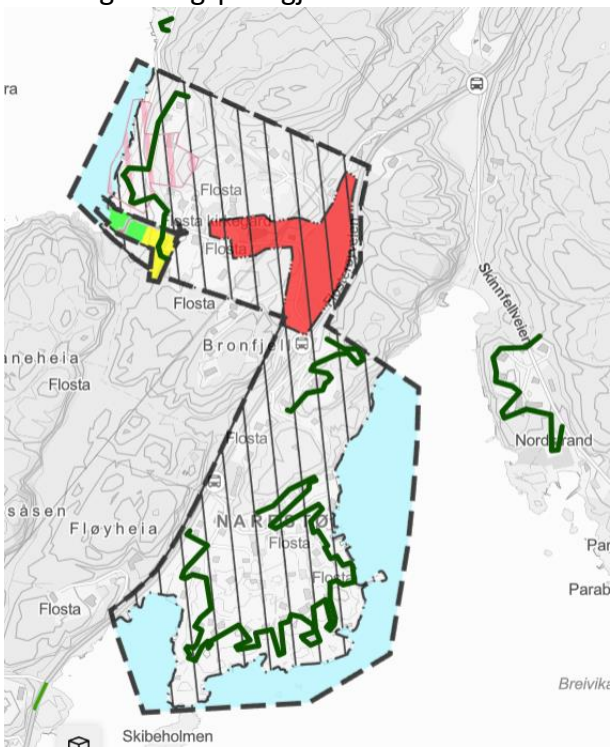


Oversiktsbilder av delområdet

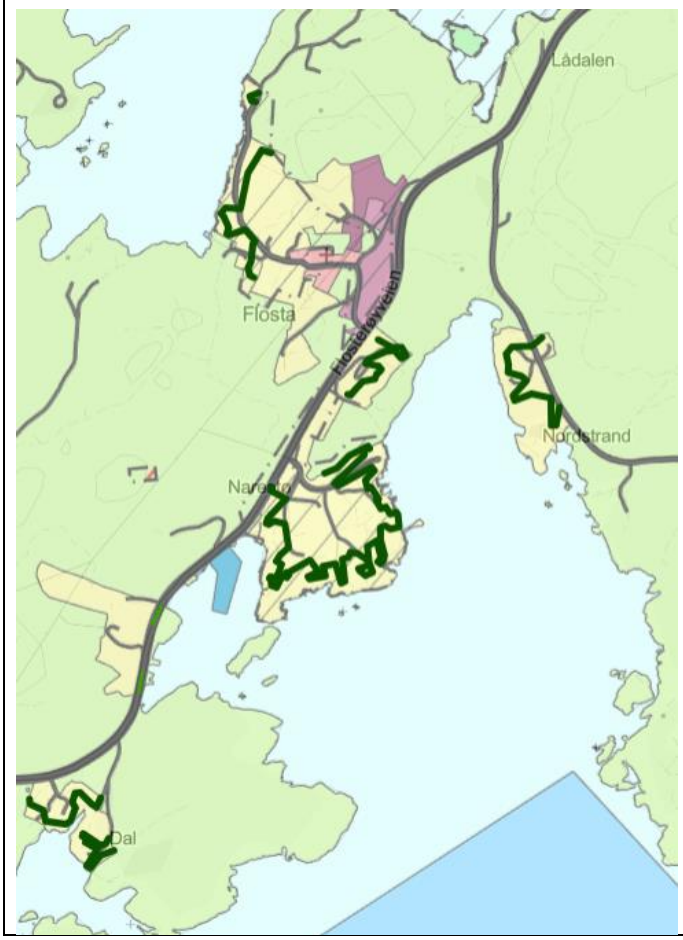


Arealplanstatus

Reguleringsplan gjeldende i området for Narestø og Flosta med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området med forslag til byggegrense langs sjø



Tema og datagrunnlag	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap, med karakteristiske terrengformasjoner og svaberg. Terrenget har en svak helning mot sjøen. Bebyggelsen er plassert etter terrenget og omkranset av ubebygde areal. Det ubebygde arealet består av blandingsskog, bart fjell, svaberg med varierende grad av vegetasjon. Hagene utgjør også viktige og karakteristiske landskapselement som skal ivaretas. Mellom husklyngene er det store skogkledte områder, disse har formål LNF i plankartet. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og berører ikke de store grøntområdene rundt bebyggelsen. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 8 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er fornminner. Innenfor delområdet er det 99 SEFRAK-registrerte bygninger. Disse er fordelt på ulike kulturmiljø med hovedtyngde på Narestø og Flosta. Narestø er en uthavn med alle funksjoner knyttet til dette. Bl.annet tollstasjon, skjenkestuer og handelsvirksomhet. Flosta er et gammelt kirkested fra 1400 tallet. Begge er regulert til bevaring. Delområdet ligger i all hovedsak innenfor hensynssonen H570_1, bevaring kulturmiljø. • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / • grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller • byggverk • oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, • særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende • arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige • snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten • med hensyn til plassering, form, målestokk, • materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom

		I gjeldene reguleringsplan er det også plankrav for eventuell utbygging i denne sonen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 50 treff, hvorav kategori 1 består av funn av alm, ask, dvergforglemmegei og en rekke fuglearter. De fleste fugleartene er tilknyttet sjø. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er også registrert ålegraseng i området. Registreringene i sjø vil ikke påvirkes av endret byggegrense da denne regulerer tiltak på land. Det er registrert en rik edellauvskog, som har verdi som svært viktig. Ny byggegrense berører ikke dette området. Det samme gjelder for et område med viktig strandeng og strandsump.
Friluftsliv		Det er Kyststi og andre fotruter gjennom delområdet. Deler av Nordstrand, som ligger øst i delområdet er markert som et nærturterreng. Dette nærturterrenget har formål LNF i kommuneplanen og ny byggegrense vil ikke berøre dette området.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Området består i hovedsak av større grøntområder som ikke berøres av byggegrensa, og små klynger med trehusbebyggelse med omkringliggende hager/grønnstruktur. Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

Områdene som ligger bak den alternative byggegrensa vil kunne utnyttes i samsvar med bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel. Kommunen har styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar bevaringsinteresser, i tillegg til gjeldende reguleringsplan. Hensyn til landskap og rekreasjon er sikret gjennom planbestemmelser.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE KALVØYSUND – BRÅRVIKKILEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 24 Kalvøysund - Brårvikkilen

Beskrivelse av område

Delområde 24 omfatter området Kalvøysund til Brårvikkilen. Dette delstrekket består av mye utmark, bratte partier ned mot sjø og områder med bare fjell og skog. Trapper forbinder ferdsel fra sjø og opp. Eldre bebyggelse ligger nærme sjøen og nyere (stort sett hytter) på platåer høyt oppe i landskapet.

Brårvikkilen er som navnet sier en smal kil inn fra Kystlinja og bebyggelsen er en blanding av hytter og hus. Det er kun på de områdene som har bebyggelsesformål det foreslås alternativ byggegrense. LNF-formål skal i utgangspunktet ikke bebygges og derfor er disse arealene ikke sett på.

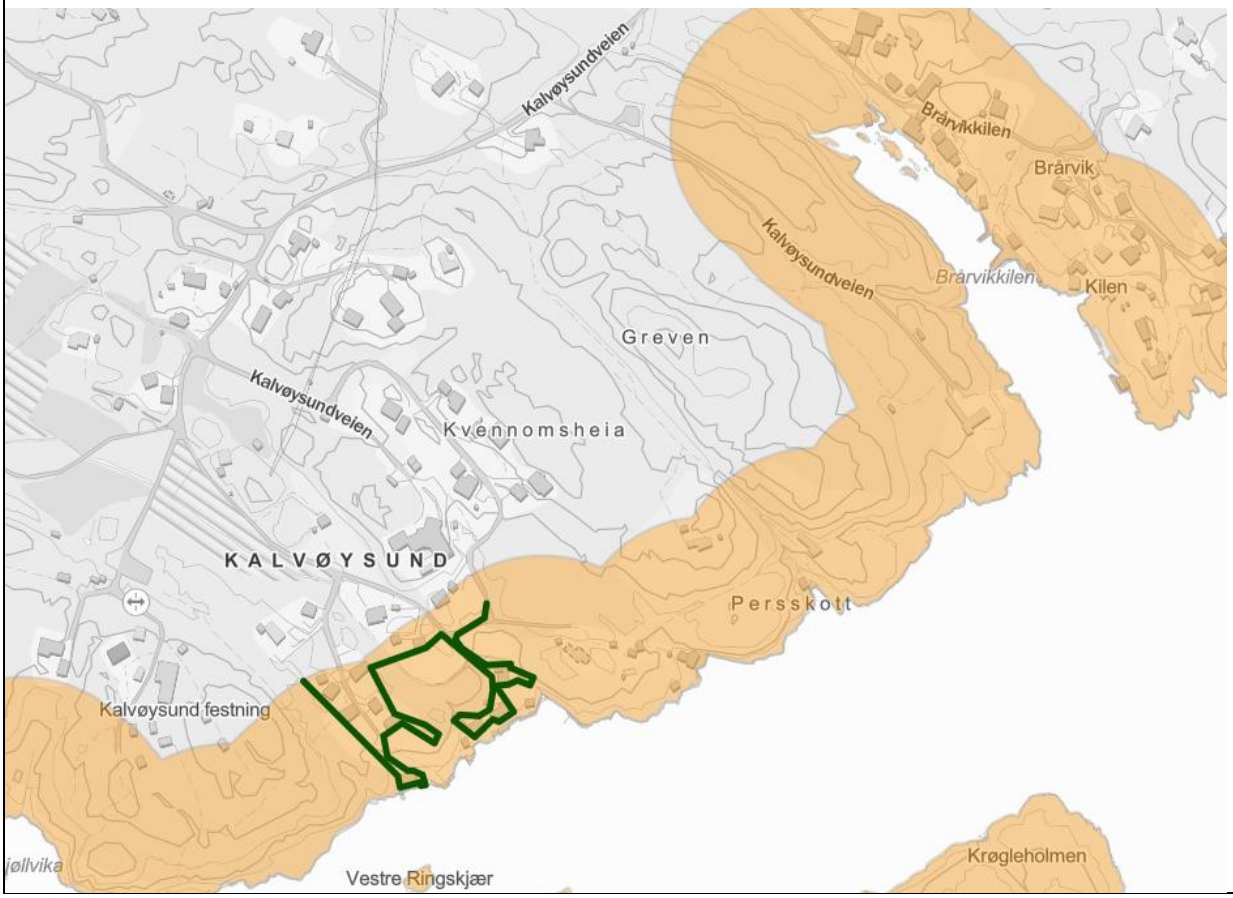
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende bebyggelse og LNF- formål. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_1. Det er eksisterende byggegrense i kp 23-33 for Brårvik området. Det er en reguleringsplan innenfor delområdet: • **3629r1e1 Kvennomsheia** For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 24 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde

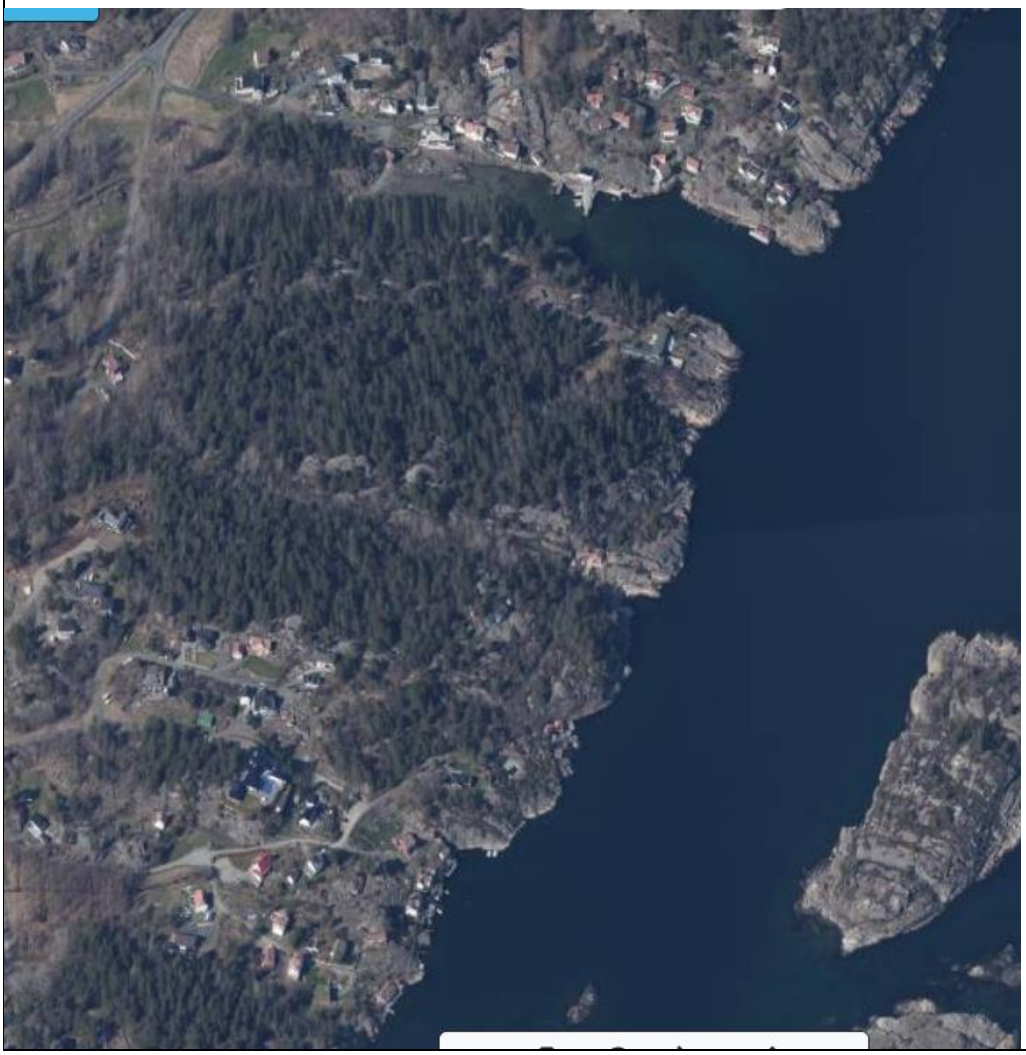


Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



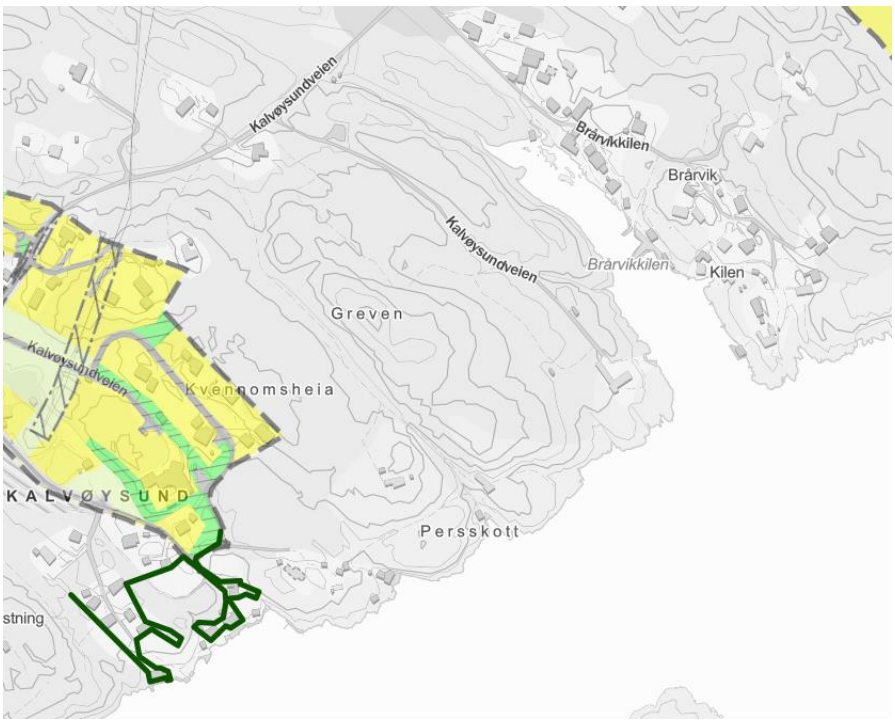
Oversiktsbilder av delområdet



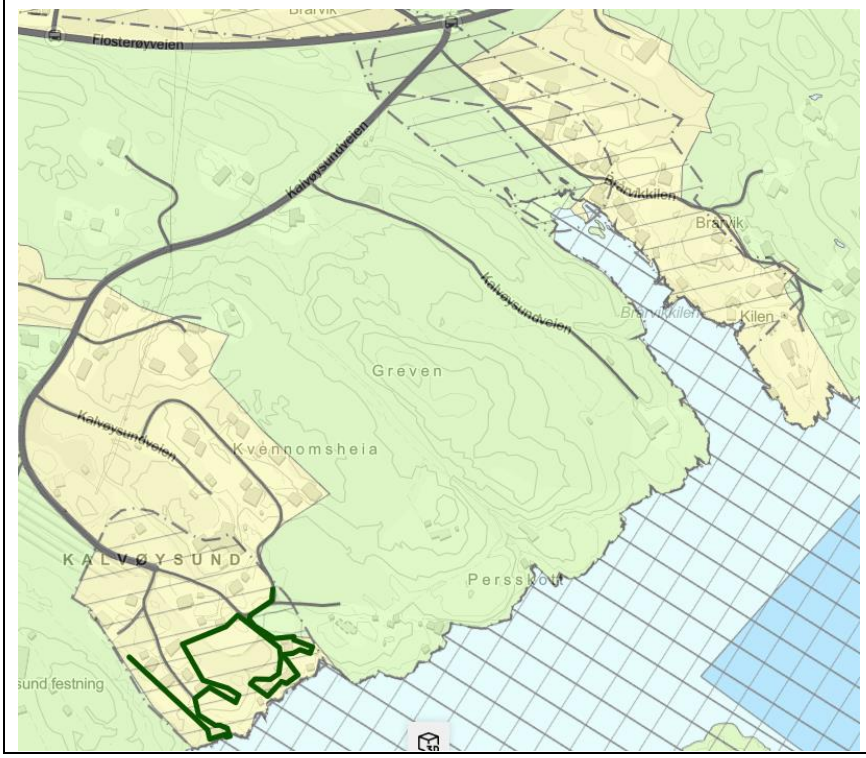


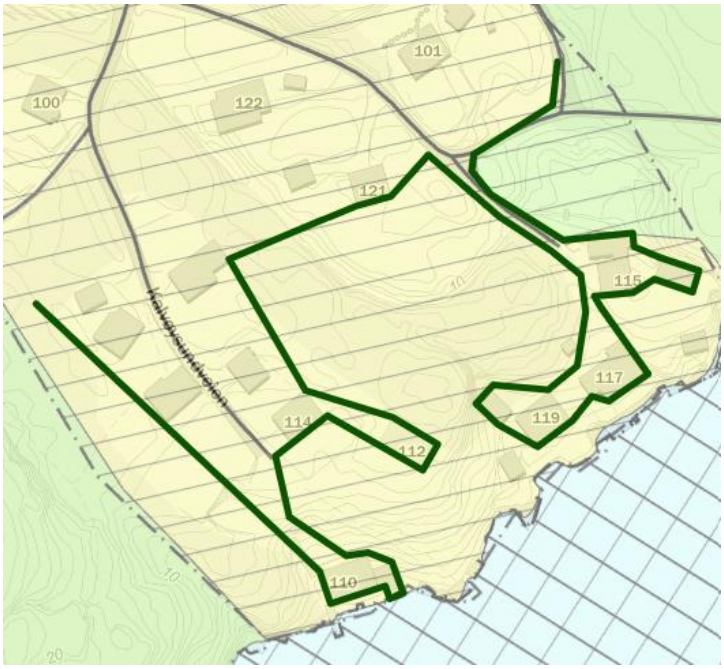
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Kalvøysund til Brårvikkilen.



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Kalvøysund til Brårvikkilen, med forslag til byggegrense langs sjø. Det er allerede vedtatt særskilt /alternativ eksisterende byggegrense i kp 2023-33 for Brårvik området .





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er stort sett brattkyst med bare fjellformasjoner og skog på toppene. Den bebyggelsen som ligger der allerede, ligger godt i terreng og landskap. Det åpnes ikke for å utfordre dette landskapsbildet med nye alternative byggegrenser. Nesten hele strekket er LNF og der foreslås ikke nye byggegrenser der det er LNF formål.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 22 SEFRAK-registrerte bygninger. Disse er fordelt på Kalvøysund og Brårvik. Bebyggelsen i Kalvøysund er knyttet til Kalvøysund festning. Brårvikkilen er knyttet til Møkkalasset fyr. Brårvikkilen har allerede eksisterende særskilt/differensiert byggegrense. Delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger plankrav av kommuneplanens bestemmelser ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter

		• tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over.
Naturverdier/biologisk mangfold		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 1 treff, hvorav kategori 2, som består av slettsnok. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Området grenser til Raet nasjonalpark.
Friluftsliv		Byggegrensene som er foreslått på dette delstrekket påvirker ikke mulighetene for å drive friluftsliv. Styring med utviklingen av bygningsmasse finnes i kommuneplanbestemmelser, retningslinjer og bevaringssone. Friluftsliv på dette strekket er oppe på toppene og ned fra Kalvøyssund festning med trapper for å fiske/bade. Dok analysen viser til flere områder. Øvrig strandsone er bratt og uveisom. Vi har ikke foreslått endringer eller ny byggegrense i områdene som benyttes til tur og rekreasjon. Opplevelsen av kulturmiljøet sett fra båt forbi påvirkes heller ikke negativt.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Det er kun for et mindre område det er foreslått alternativ grense til 100 m og det er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse. For bebyggelsen i Brårvikkilen finnes allerede en vedtatt alternativ grense.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE DYPVIKHEIENE - SJØVERSTØ

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 25 Dypvikheiene - Sjøverstø

Beskrivelse av område

Delområde 25 omfatter området Dypvikheiene til Sjøverstø. Delområdet er naturpreget med spredt bebyggelse. På Sjøverstø er et eldre pensjonat satt av til næringsområde. Kystlinjen er kupert, noe som gjør ferdsel langs sjøen utfordrende. Adkomst til vannet skjer i stedet gjennom dalsøkk og via flatere partier og nes som strekker seg ut i sjøen. De fleste opplever delstrekket fra båt.

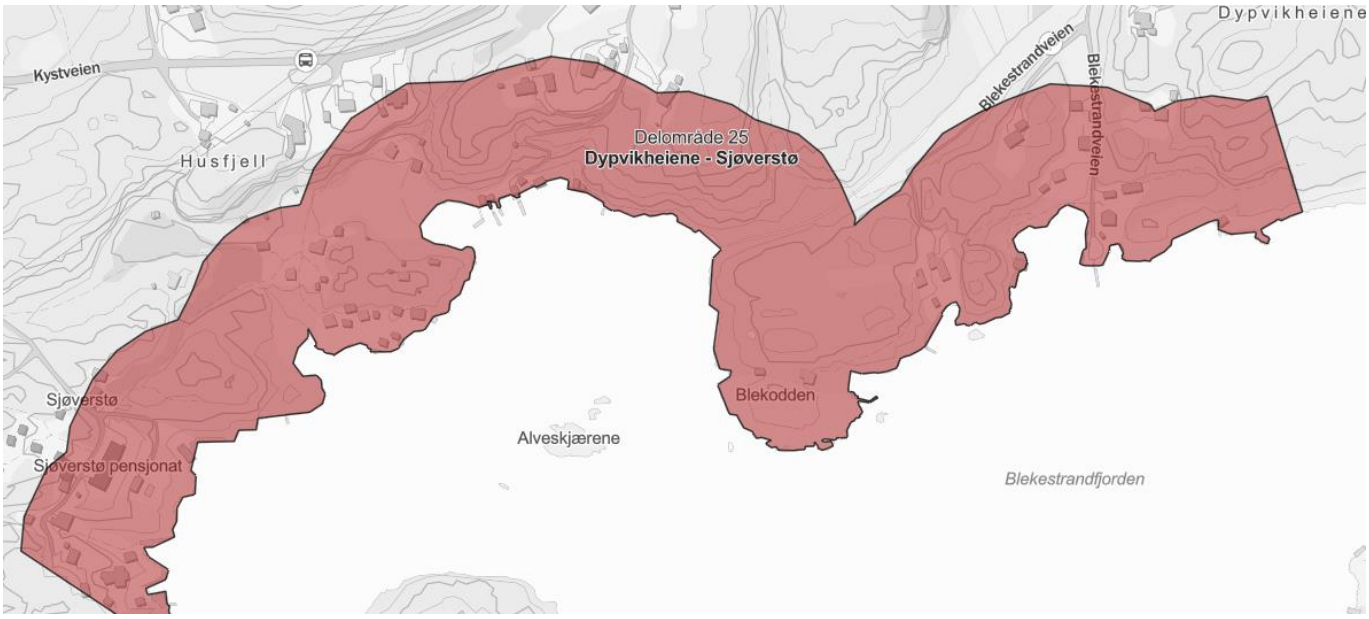
I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til LNF, med noe eksisterende boligbebyggelse og et næringsområde.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

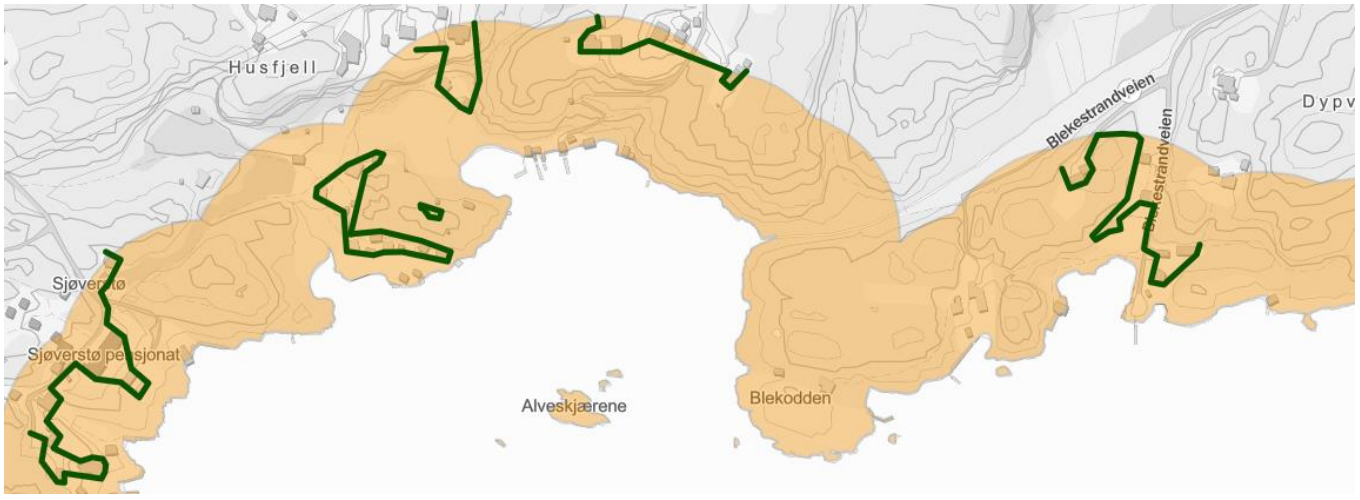
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til LNF-formål med innslag av boligformål og et næringsområde. Bebyggelsen langs sjø er avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Videre inngår hensynsone H560, bevaring naturmiljø, og faresone H30, flomfare, (bekk ved Blekestrand) i området. Det er ingen reguleringsplaner i delområdet.

Delområde 25 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Landskapet er kupert og variert, med skogkledde områder, noe bart fjell og hagemark knyttet til eksisterende bebyggelse. Det finnes også rester av eldre kulturmark. Terrenget stiger relativt bratt opp fra sjøen, med typiske heier som reiser seg over sjøflaten, avbrutt av enkelte flatere partier – det er her bebyggelsen naturlig har funnet sin plass. Forslaget til særskilt byggegrense vil ikke endre dette landskapsbildet. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen langs sjø, og noen steder er det laget en omsluttende byggegrense. Disse grepene vil hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Kommuneplanbestemmelsene/retningslinjer gir også god styring, da mye av bebyggelse langs sjø ligger med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 4 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er fornminner. Innenfor delområdet er det 15 SEFRAK-registrerte bygninger. Disse er av høy alder og ligger spredt ned mot sjø i et tydelig kulturlandskap. Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1 er satt på den kulturhistoriske bebyggelen. Det følger plankrav av kommuneplanens bestemmelser ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg

		som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense vil kunne åpne for tiltak som ikke omfattes av plankravet, men disse må likevel oppfylle strenge kriterier for å sikre kulturmiljøet.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Ved delområdet er det registrert sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Store deler av delområdet har formål LNF, og disse områdene berøres ikke av ny byggegrense. Det er 2 treff på naturtyper med A verdi - Østersfore. Ny byggegrense berører ikke disse.
Friluftsliv		Det er 6 treff av kartlagte friluftslivsområder – dette gjelder strandsone med tilhørende sjø. Disse områdene er satt av som LNF-områder i kommuneplanen og berøres ikke av at byggegrensen endres.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren mener forslaget til ny byggegrense ivaretar strandsoneinteressene. Det er svært begrenset med bebyggelsesområder i dette delområde. Det meste er allerede satt som LNF-formål.

Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen langs sjø, og rundt noe bebyggelse er det laget en omsluttende byggegrense. Disse grepene vil hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Strandsoneinteressene som er tilknyttet delområdet blir derfor ikke berørt ved å endre fra 100 m byggeforbud til foreslått alternativ grense, da grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.

Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier. Ved eventuelle tiltak bak byggegrensen kan strandsoneinteresser styres gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE SUNDET – BRENNVIKA
Kilsund

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

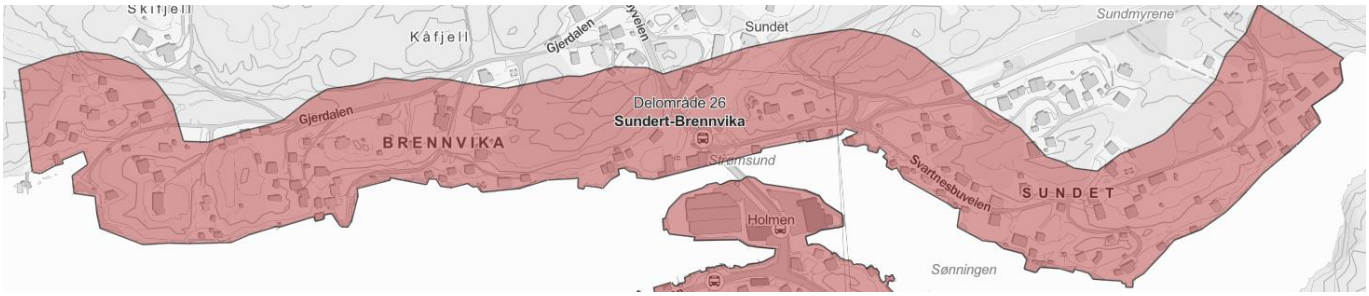
DELOMRÅDE 26 Sundet - Brennvika

Beskrivelse av område Delområde 26 omfatter området Sundet til Brennvika/Gjerdalen, vis a vis Kilsund. Området har sitt tettsted i Kilsund med butikk og bensinstasjon. Delområdet består av et typisk kupert kystlandskap med tett bevaringsverdig sørlandsbebyggelse i strandsonen og nyere bebyggelse i bakkant. Hele delstrekket framstår med et grønt preg og bebyggelsen er i all hovedsak tilpasset terrenget.

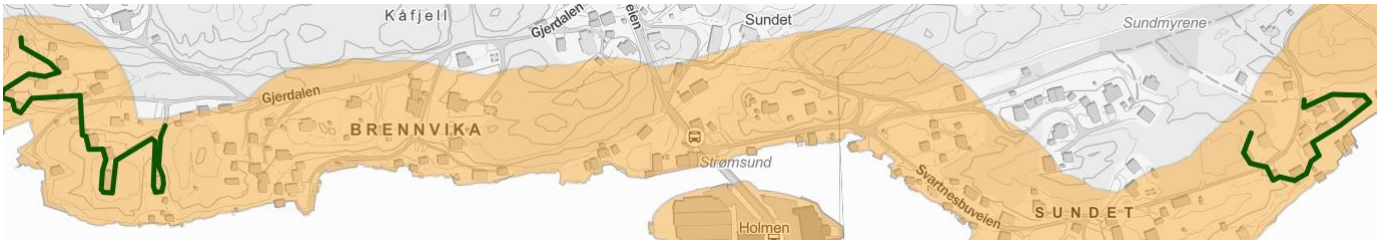
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til eksisterende bebyggelse. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_2. Det er flere reguleringsplaner innenfor delområdet: • **3531r2 Sundet boligfelt, Kilsund** • **360r1 Skifjell, Kilsund** For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 26 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet

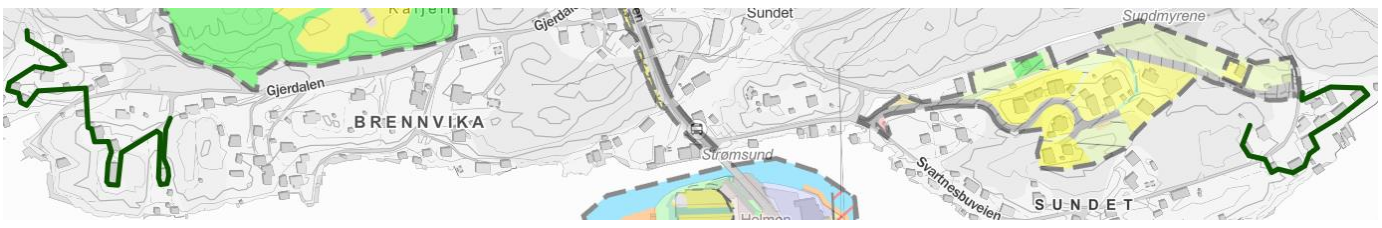






Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Skudeberget til Hesvika, med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Skudeberget til Hesvika, med forslag til byggegrense langs sjø. Det er eksisterende byggegrense i kp 23-33 for området imellom her





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Deler av området er et skjermet, småkupert og slakt skrånende kystslettelandskap (indre lei). Mot ytre lei og havgapet blir landskapet mer eksponert. Sammenlignet med mange av de andre delområdene er dette delstrekket relativt tett bebygd med tradisjonell eldre sørlandsbebyggelse nærmest sjøen og eneboliger i bakkant. Bebyggelsen er rammet inn av grøntområder i bakkant, både i form av kulturmark, hager og til dels utmark. Deler av området har bratte fjellformasjoner som bryter opp tettbebyggelsen, med ur og ulendt mark. Byggegrensen er lagt slik at disse verdiene ivaretas.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 42 SEFRAK-registrerte bygninger. Det danner sørsiden av kulturmiljøet rundt Strømsund. Bebyggelsen er noe mer kompakt rundt Sundet og Gjerdalen.

		I Kilsund har det vært mye ulike virksomhet knyttet til skipsfarten, bla et skipsverft. De fleste bygningene er bygd i forbindelse med Kilsund dampsag som ble etablert på Holmen i 1860. Delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I delområdet er det i kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse gjort 5 treff, hvorav kategori 1 er funn av trollnype og blåbringebær. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er også registrert grønnfink og andre sjøfugler. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Ny byggegrense berører ikke områder der det er gjort registreringer. Området grenser til Raet nasjonalpark.
Friluftsliv		Innenfor delområdet er det viktige forbindelser til større friluftsområder. Det er flere stier mellom bebyggelsen som fører til utkikkspunkt og nærturområder. Endring av byggegrensene endrer ikke mulighetene for friluftsliv, da vi har

		bestemmelser som sikrer tilgjengelighet om det kommer nye byggetiltak. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert en badeplass i Gjerdalen. Denne blir ikke berørt av ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 26 ivaretar hensynene bak byggeforbudet. I 2019 ble det laget en alternativ byggegrense for området, og ny byggegrense omfatter kun et lite område i Gjerdalen og helt vest mot Svartnesbu.

Byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. Eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig ivaretatt og definert. Området består i hovedsak av tett trehusbebyggelse med omkringliggende hager/grønnstruktur.

Ved tiltak bak den differensierte (alternative) byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser i H570_2 som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE VINDKOLLVIKA TIL YTTERBØ

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 27 Vindkolla - Ytterbø

Beskrivelse av område

Delområde 27 omfatter Kilsund fra Kilsundbroa videre til Ytterbø.

Bebyggelsen deles i to av fylkesvei, en rekke mellom sjø og vei og en bakenfor vei. Området har tett bebyggelse langs sjø som bærer preg av å være nedbygd og privatisert. Mye av bebyggelsen utgjør bevaringsverdige kulturmiljø, særlig de som ligger nærmest sjøen. Nyere bebyggelse innimellom, især i bakkant.

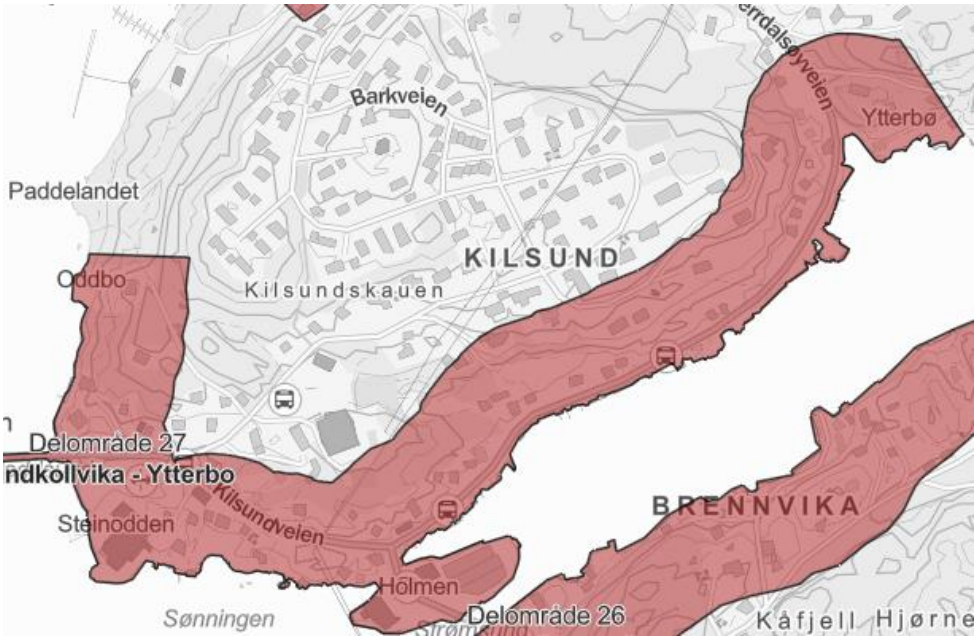
I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligbebyggelse og næring. På deler av disse er det en hensynssone bevaring, grunnet kulturminnevernhensyn. Det er fem reguleringsplaner innenfor delområdet.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er all hovedsak avsatt til boligformål, med unntak av skoleområdet som er avsatt til offentlig tjenesteyting. Deler av strekning langs sjø er avsatt med hensynssone H570_2. (Bevaring) Hele delområdet er regulert, og består av 5 reguleringsplaner: • 3532r3 Kilsund • 3632r1 Yttrebøskogen • 3631r1 Kilsundsletta • 3531r1 Kilsund, Flosta skole • 09062014-17 Holmen, Kilsund For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i nevnte reguleringsplaner.

Delområde 11 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde, Vindkollvika til Ytterbø (Kilsund)



Oversiktsbilder av delområdet



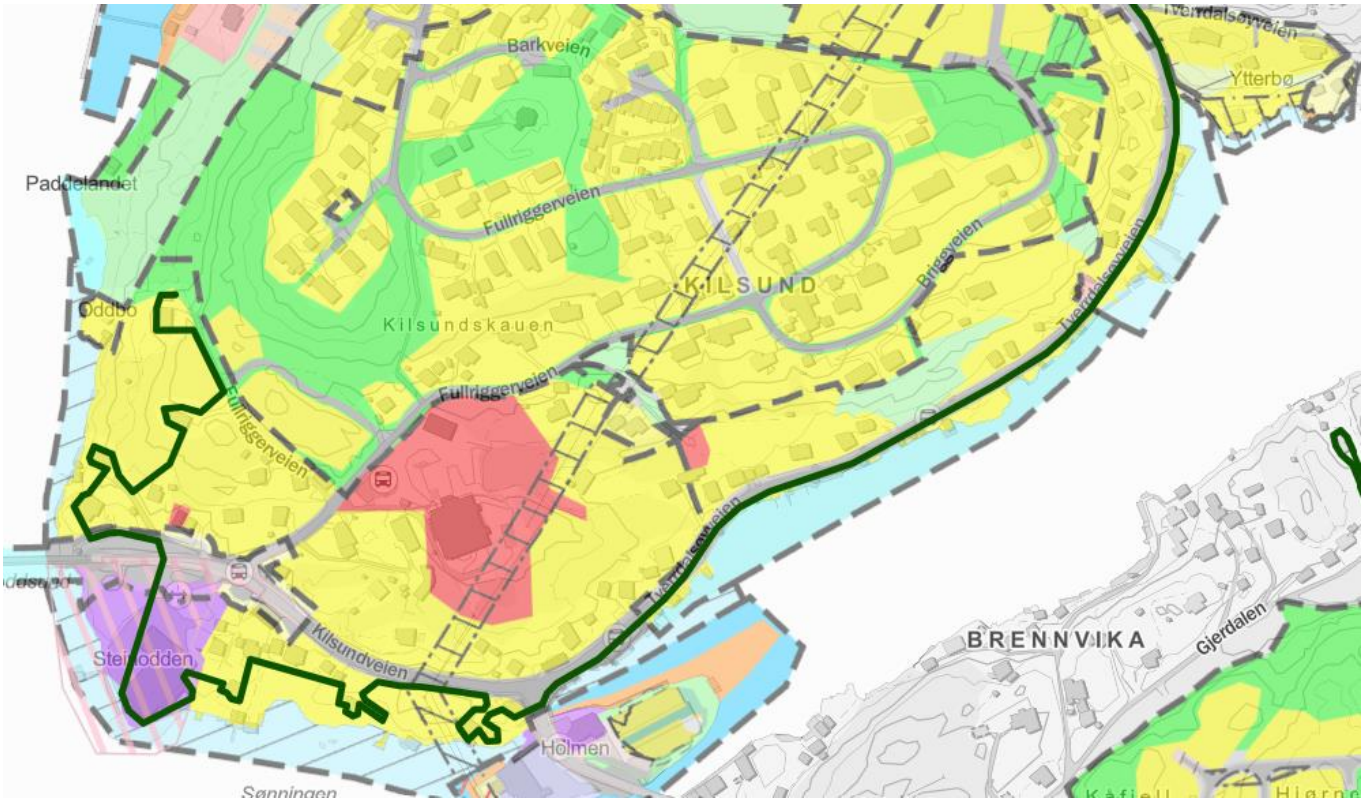


100-metersbeltet vs. differensiert byggegrense

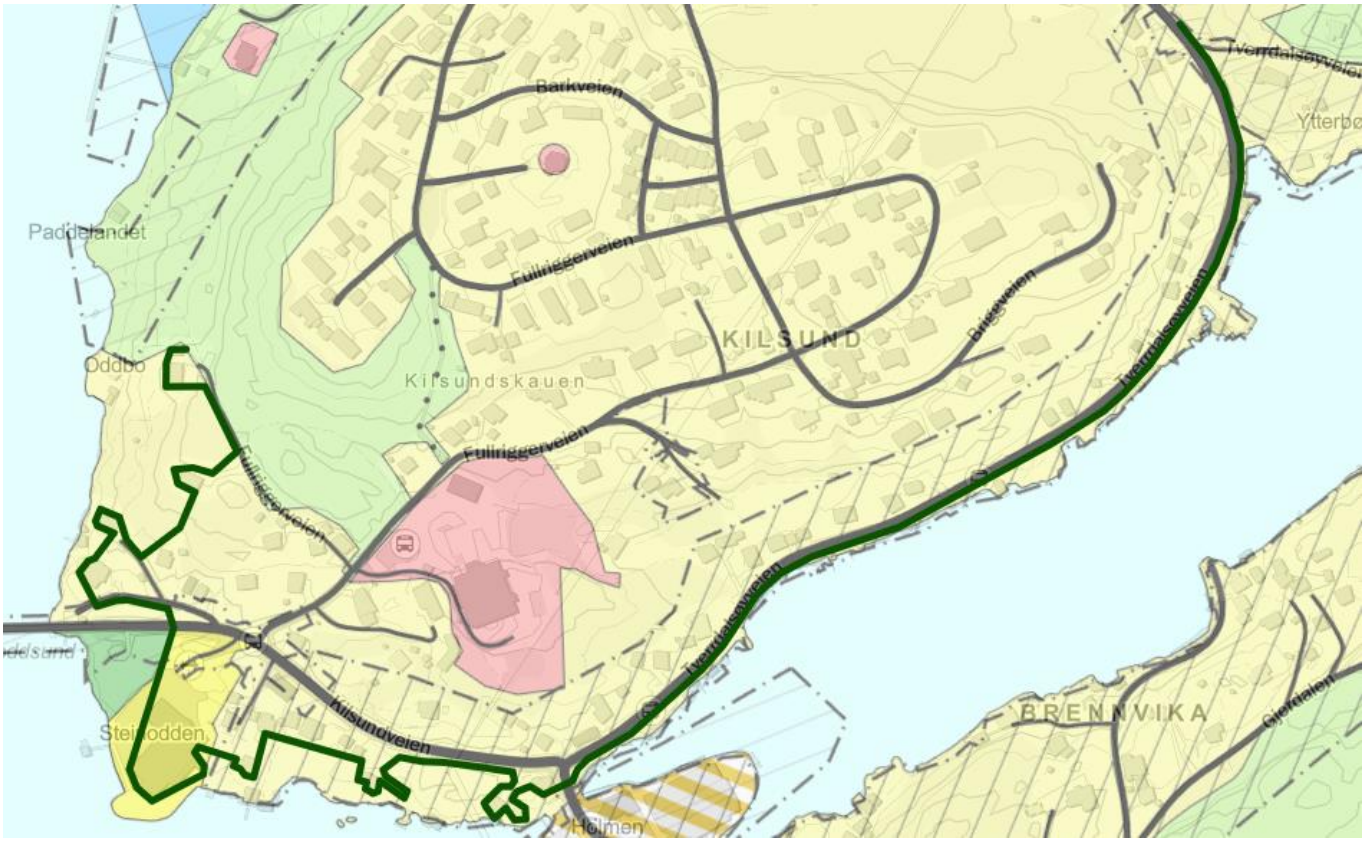
Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Arealplanstatus
Reguleringsplaner gjeldende i området Vindkollvika til Ytterbø med forslag til byggegrense langs sjø



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Vindkollvika til Ytterbø med forslag til byggegrense langs sjø



Tema og datagrunnlag	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er småkupert, med karakteristiske terrengformasjoner og svaberg, holmer og skjær. På sjøsiden av kystnær vei er det smale felter med landareal, som er ganske flate, svaberg og skjær. På landsiden av veiene er det lisisder og skråninger som delvis er ganske bratte og vegetasjonskledde. Bebyggelsen er plassert godt i terrenget, især den eldre bebyggelsen. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til fylkesvei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng. Foruten ny byggegrense er det styring med hva som kan skje i landskapet, både gjennom formål i kommuneplan, hensynssoner, bestemmelser og retningslinjer. I reguleringsplan *3531r1 Kilsund, Flosta skole* og *3632r1 Ytrebøskogen* er det plankrav for eventuell utbygging. Ny byggegrense vil kunne åpne for tiltak som ikke omfattes av plankravet. For at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet herunder kulturlandskap, er det tilført nye bestemmelser innenfor H570_2. 
Kulturminner/kulturmiljø		I Kilsund har det vært mye ulike virksomhet knyttet til skipsfarten, bla et skipsverft. De fleste bygningene er bygd i forbindelse med Kilsund dampsag som ble etablert på Holmen i 1860. Innenfor delområdet er det 19 SEFRAK registrerte bygninger, som utgjør et helhetlig kulturmiljø på nordsiden av Strømsundet. Delområdet ligger i all hovedsak innenfor hensynssonen H570_2, bevaring kulturmiljø. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 kreves det reguleringsplan dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter

		• tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 42 treff, hvorav kategori 1 består av funn av ask og en rekke fuglearter. Hovedtrusselen mot ask er en sopp og ikke utbygging. Registrerte trær er ikke tilknyttet strandsonen spesifikt, men kan finnes overalt i kommunen. I kommuneplanens bestemmelser er det en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Innenfor delområdet er det registrert mange sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. På grunn av at formålene allerede er satt i reguleringsplanen, og ny byggegrense kun åpner for små tiltak vil det ikke få store konsekvenser for fugleartene da de fleste fugleartene er tilknyttet sjø. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er også registrert ålegraseng i området. Registreringene i sjø vil ikke påvirkes av endret byggegrense da denne regulerer tiltak på land.
Friluftsliv		Paddelandet som ligger nordvest i delområdet er markert som et leke og rekreasjonsområde. Dette ivaretas ved at byggeforbudet i 100-metersbeltet rundt denne registreringen opprettholdes. Det samme gjelder for et område ved Ytterbø, som er registrert som nærturterreng. Gjeldende kommuneplan og reguleringsplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering:

Kommunedirektøren mener at strandsoneverdiene er sikret gjennom forslag til ny byggegrense og områdets reguleringsplaner som er førende for videre utnyttelse. Byggegrensen legges i Tverrdalsøyveien, og Kilsundveien. Veiene danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Vest i delområdet, Oddbo og Steinodden legges byggegrensen i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til ny byggegrense legges inn i kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE HOLMESUND

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

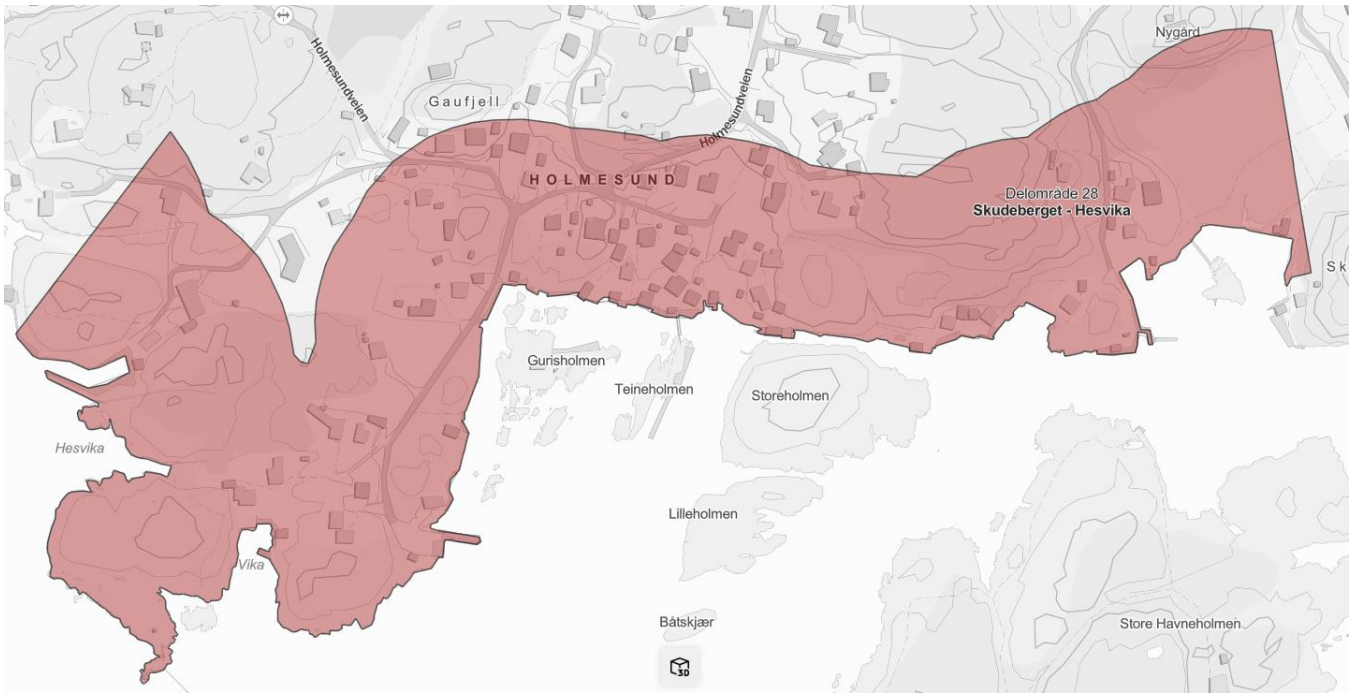
DELOMRÅDE 28 Holmesund

Beskrivelse av område
Delområde 28 omfatter området Skudeberget til Hesvika, Holmesund. Området består i hovedsak av spredt bebyggelse med omkringliggende grønnstruktur. Holmesund er spesielt attraktivt med den eldre bevaringsverdig sørlandsbebyggelse som ligger med båthus og brygger i strandsonen og tett småhusbebyggelse med hager, murer og stakittgjerder bakover i landskapet. Noe nyere bebyggelse ligger i bakkant, og bebyggelsen er relativt godt tilpasset landskapet.

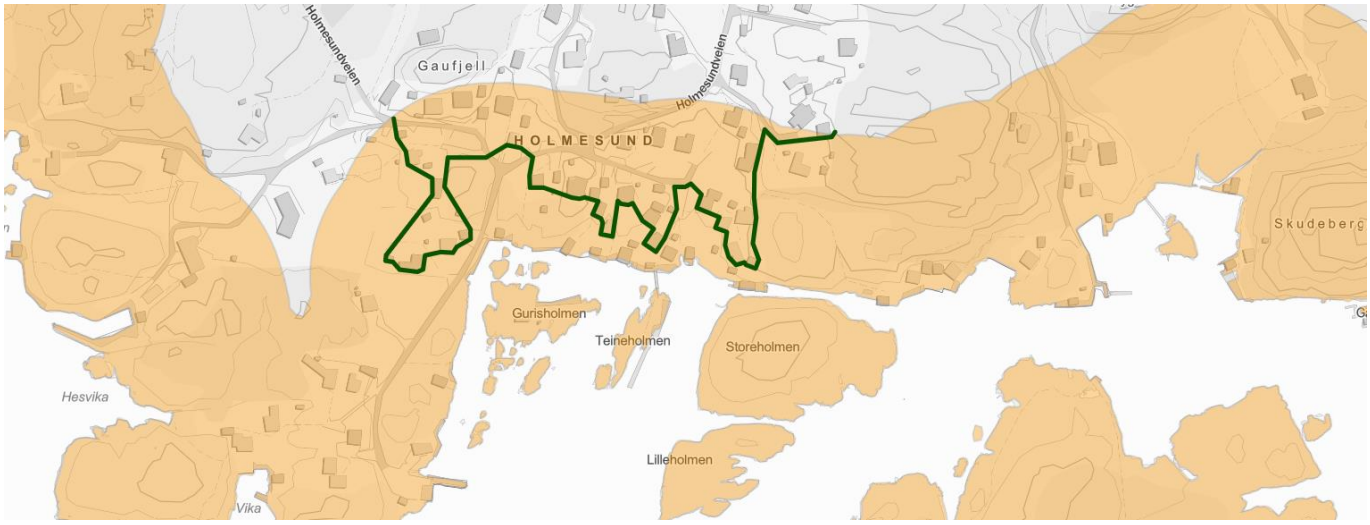
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til LNF, og eksisterende bolig med bevaringsområde for kulturminner Holmesund er regulert til bevaring, men uten byggegrense. • 3732r1 – Holmesund - bolig For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 28 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

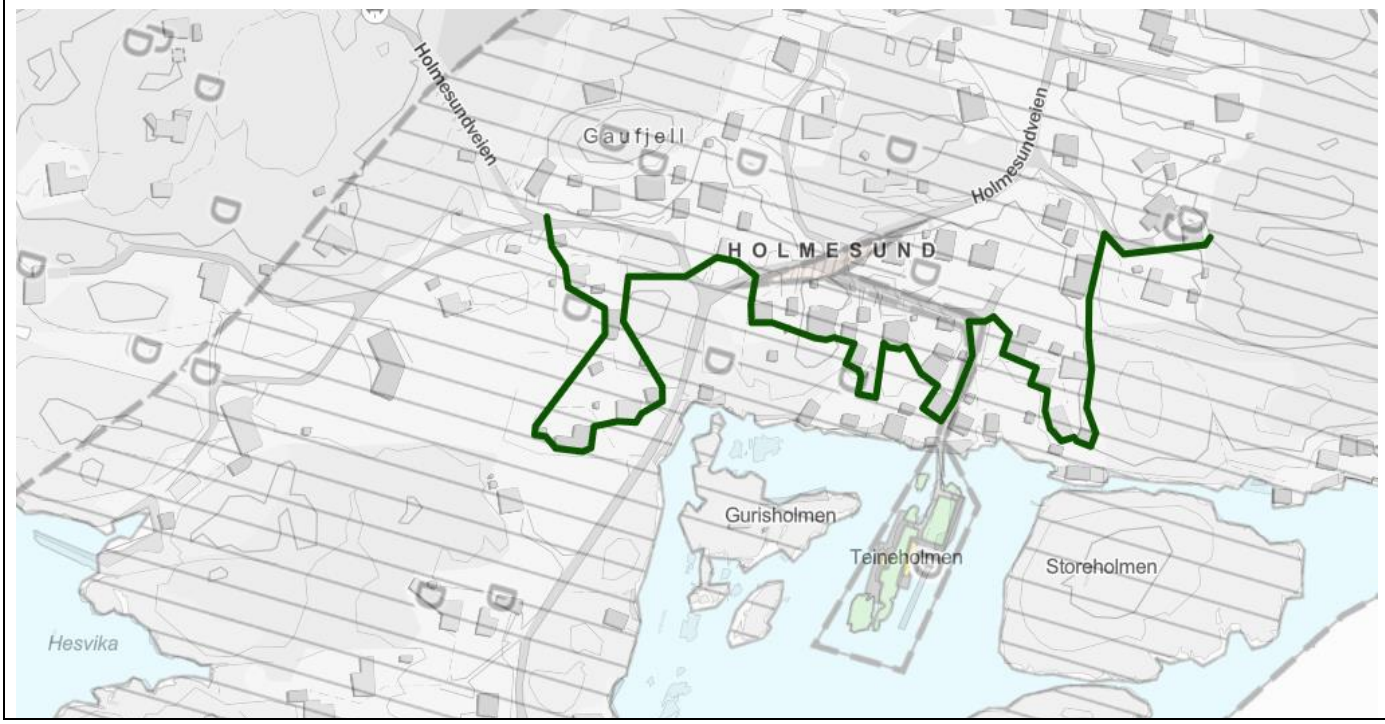


Oversiktsbilder av delområdet

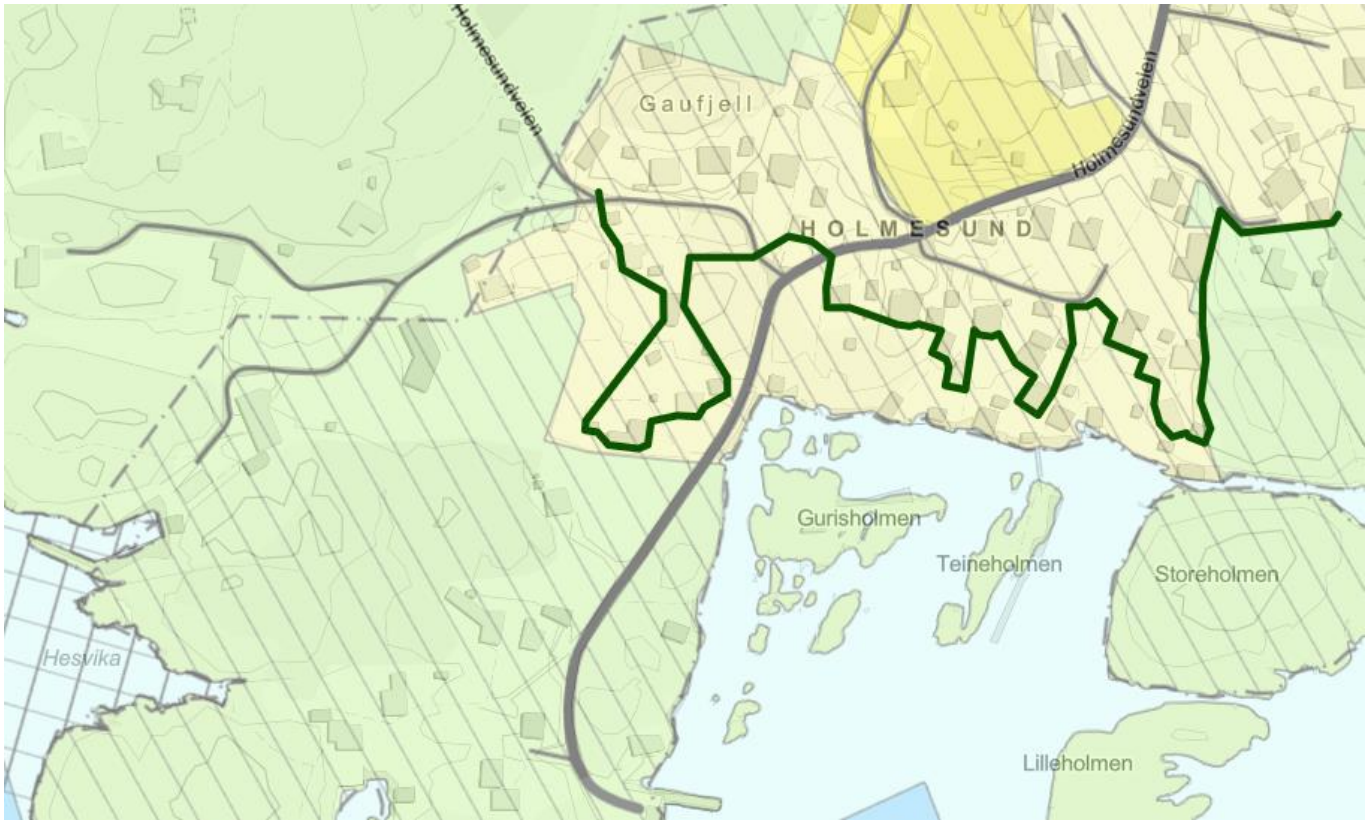


Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Skudeberget til Hesvika, med forslag til byggegrense langs sjø. Kun bevaringsformål. Ikke andre detaljer i reguleringsplanen.



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Skudeberget til Hesvika, med forslag til byggegrense langs sjø



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Som mange andre områder er dette delområdet et småkupert kystslettelandskap. Landskapet sett fra sjøen stiger bakover, det er delvis utbygd og vegetasjon/skog innrammer bebyggelsen. Det er området hvor det er svært bratte partier med svaberg og fjellvegger uten så mye vegetasjon. Mye av bebyggelsen fra eldre tider har i stor grad blitt lagt i naturlige skorter og følger terrenget. Alternativ byggegrense er foreslått på en måte som vil medføre at dette landskapet ivaretas. Dette er gjort ved å trekke byggegrensa mellom bebyggelse for å ta vare på landskap og terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 21 SEFRAK- registrerte bygninger. Holmesund er et helhetlig kulturmiljø, og tyngden av den historiske bebyggelsen ligger skjermet bak noen mindre holmer ut mot sjøen. Holmesund er særlig kjent for sine mange loser. Holmesund er regulert til bevaring, men uten byggegrense. Hele området er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger plankrav av kommuneplanens bestemmelser ved tiltak i sonen, som skal ivareta blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas:

		• tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over. Ovenfor Holmesundveien foreslås det å endre til H570_2 for å unngå plankravet. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Området grenser til Raet nasjonalpark i sørøst. Det er registrert en naturtype; rikt strandberg i Holmesund av middels verdi. Dette området er lokalisert nedenfor byggegrensen, og vil ikke bli berørt. Videre er det registrert 19 registreringer av nasjonal forvaltningsinteresse, dette er registreringer av sjøfugl. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl.

Friluftsliv		Delområdet ligger inntil områder registrert som svært viktig nærturterreng og svært viktig strandsone med sjø. Det er mange stier i utmarka som knytter de små tettstedene sammen; Kilsund, Holmesund, Bota,mfl. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det ingen registrerte badeplasser.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Strandsoneverdiene er sikret ved byggegrense i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i FV. 419, bortsett fra noen boliger som har fått en omsluttende grense da de ligger i et grøntdrag. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier og vil kunne utnyttes og styres i samsvar med bestemmelser/retningslinjer i kommuneplanens arealdel.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE BEKKEVIKA TIL INDRESTRAND

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 29 Bekkevika - Indrestrand

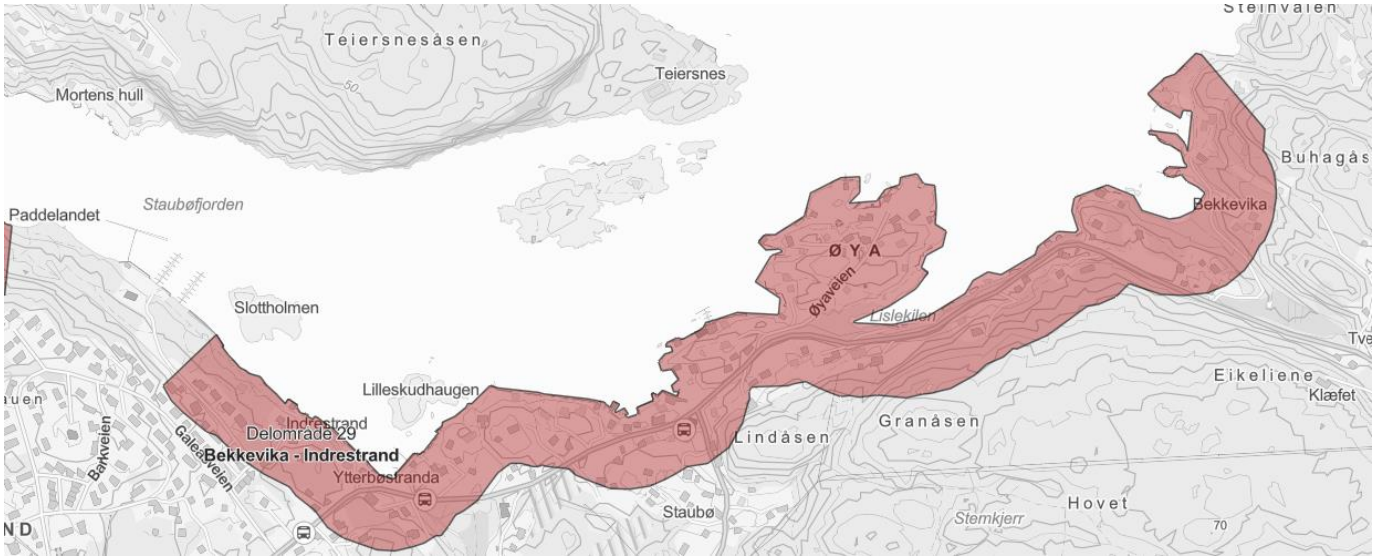
Beskrivelse av område
Delområde 29 omfatter området Bekkevika til Indrestrand. I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til eksisterende boligformål, og et lite areal til fremtidig boligformål syd i delområdet. Store deler av området er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Området bærer preg av tett bebyggelse ved sjø, omkranset av grøntdrag i bakkant av bebyggelsen.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

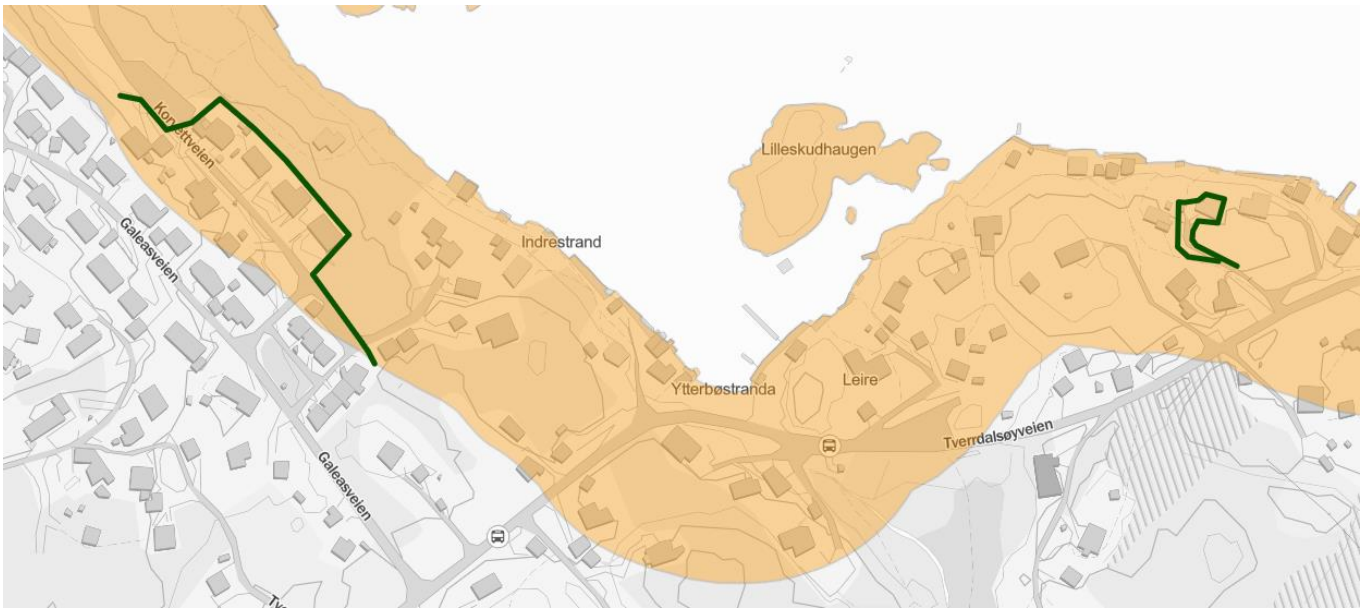
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende bebyggelse. Ved Staubø er det avsatt et område til næring og kombinert bebyggelse og anleggsformål og ved Indresand er det satt av et område til fremtidig bebyggelse. Deler av strekningen langs sjø er avsatt med hensynssone H570_1- bevaring kulturmiljø. Reguleringsplaner: • 3532r2 Yttrebø For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i vedkommende reguleringsplaner.

Delområde 29 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

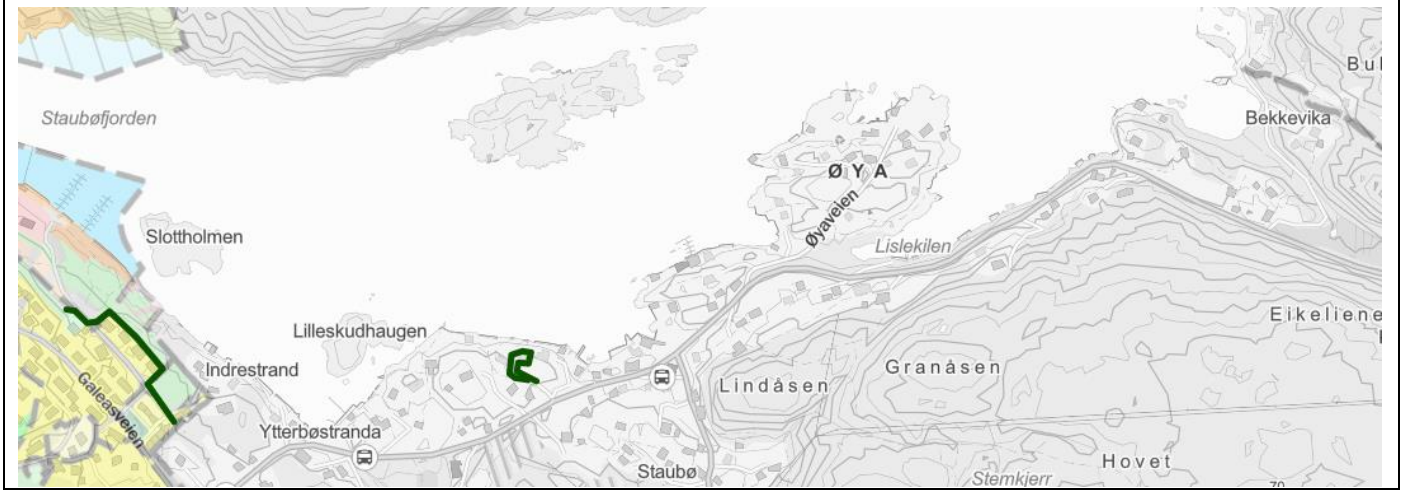




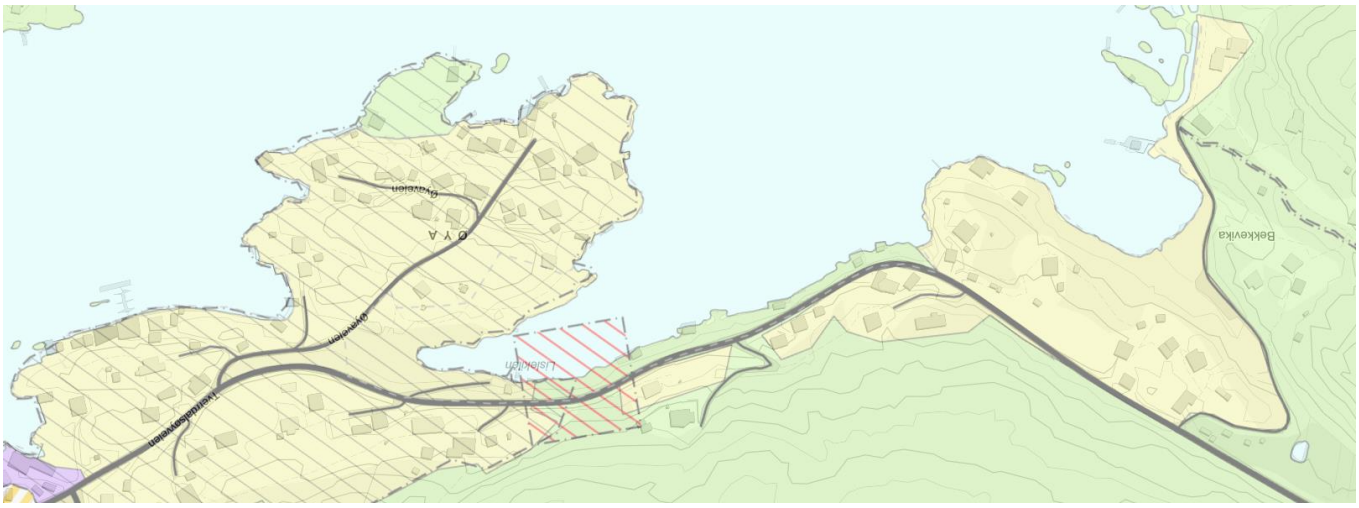


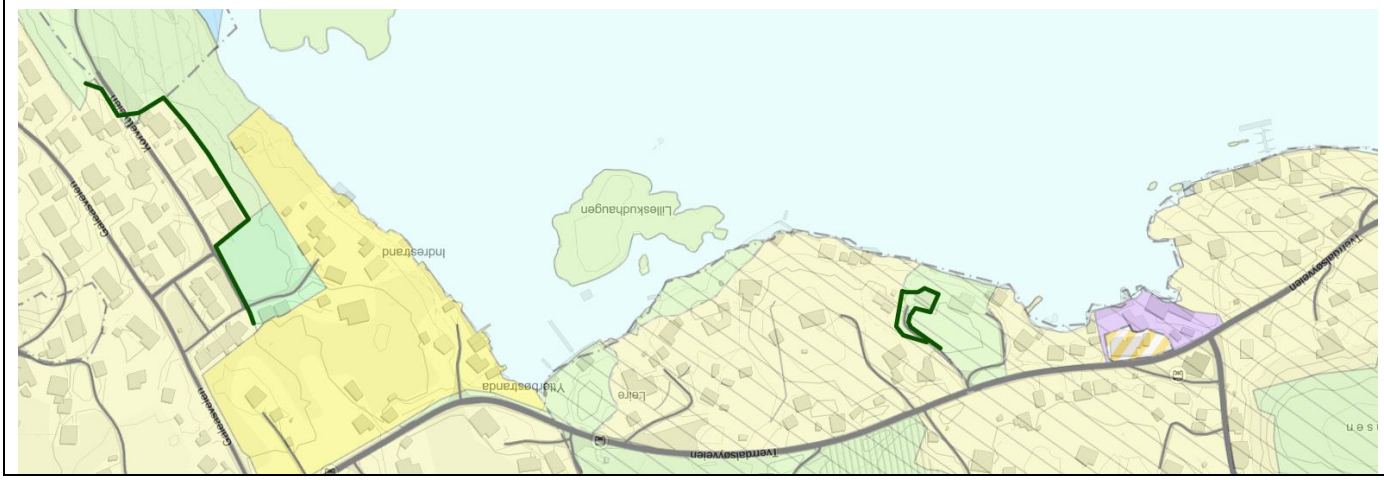
Arealplanstatus

Reguleringsplaner gjeldende i området Bekkevika til Indrestrand, med forslag til byggegrense langs sjø



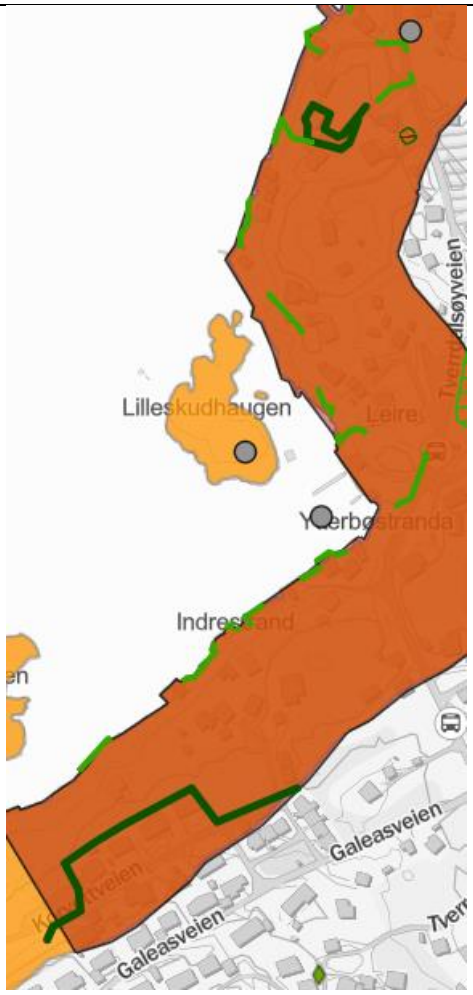
Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Bekkevika til Indrestrand, med forslag til byggegrense langs sjø





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Kysten i grensetraktene mot Tvedestrand er tildels bratt og med mye skog. Fjell i dagen finnes på holmer og skjær og i den helt nære strandsonen. I de flatere partiene er det gjerne bebygd, eller det er eldre kulturmark. Bilveiene utover her er smale og svingete gjennom eldre spredt og tettere sørlandsbebyggelse. Disse finner du slyngende i landskapet, flere steder med bratte sider fra veien og ned til strandsonen. Veiene er lagt der det naturlig var terrengformasjoner (hyller i terrenget). Bebyggelsen er plassert etter terrenget og omkranset av ubebygde areal. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til fylkesvei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 4 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Disse er lokalisert på Staubø og Tverdal. Innenfor delområdet er det registrert 64 SEFRAK- bygninger. Staubø er et typisk kystkulturmiljø og ellers innenfor delområdet er det spredt bebyggelse.

		Store deler av området er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger av kommuneplanbestemmelse plankrav ved tiltak i sonen, som skal ivaretar blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 33 treff, hvorav kategori 1 består av funn av garver og ulike sjøfugl. Sjøfuglene er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er også registrert ålegraseng i området. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt. Det er registrert store gamle trær på Staubø som har svært stor verdi. Store deler av delområdet har allerede en byggegrense. Og den mørke streken viser hvor forslag til ny byggegrense vil gå innenfor dette delområdet. Det er ingen registreringer innenfor ny grense, og grensa vil derfor ikke påvirke naturverdiene i området.

		
Friluftsliv		Det går en fottur gjennom hele delområdet langs Tverrdalsøyveien. Byggegrensen legges på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Nesten hele delområdet fikk byggegrense i 2019.
På det lille området hvor vi foreslår alternativ byggegrense, legges den i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø (reguleringsplanen har her ikke satt byggegrense etter §1-8) eller omsluttende i et annet område. Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier. Nødvendig styring med bevaringsinteressene opp mot ønskede tiltak er sikret gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplan 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE EIKELAND TIL LANGODDEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 30 Eikeland - Langodden

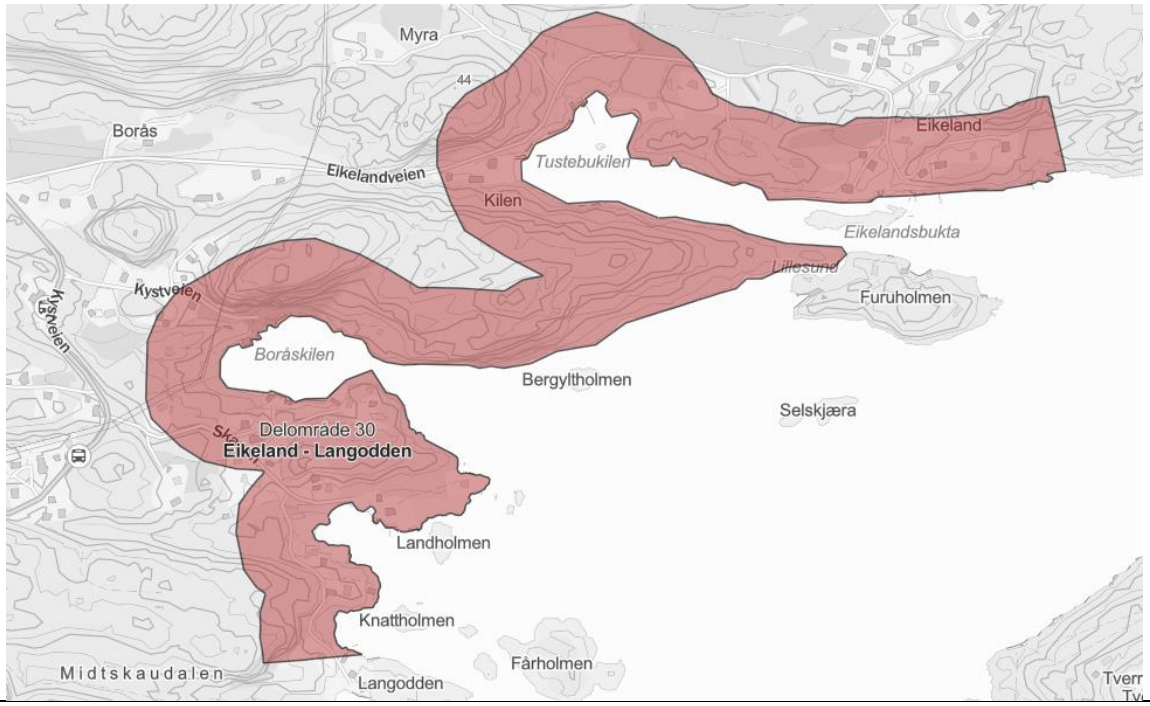
Beskrivelse av område
Delområde 30 omfatter området Eikeland til Langodden. I kommuneplanen er området hovedsakelig avsatt til LNF med noe eksisterende boligformål. Områdene avsatt til eksisterende bebyggelse er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø. Området bærer preg av spredt bebyggelse ved sjø, omkranset av store grøntdrag. Bebyggelsen er en blanding av boliger, fritidsbebyggelse og eldre småbruk.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområdet	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til LNF, og noen områder med eksisterende boligformål. Områdene avsatt til eksisterende bebyggelse er underlagt hensynssone H570_2, bevaring kulturmiljø. Det er ingen reguleringsplaner innenfor delområdet.

Delområde 31 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet



Arealplanstatus

Arealet er uregulert og Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 er styrende alene. Bildet viser utsnitt av kommuneplan med forslag til byggegrense.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet grenser mot Tvedestrand og kystlandskapet her er tildels bratt og tett skogbevokst ned mot fjordarmene (indre kystlei). Området består av småøyer og nes som er mer karrige og med synlig fjell og svaberg. Bebyggelsen ligger naturlig nok på flatere partier langsetter sjøen. Det er tildels kulturmark og hager som bryter opp den tette skogen omkring. Bebyggelsen er plassert etter terrenget og omkranset av større ubebygde areal. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til vei for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Den nye byggegrenser blir kun lagt på arealer som allerede er preget av å være nedbygd og privatisert. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 1 kulturminne iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er et fornminne. Innenfor delområdet er det registrert 14 SEFRAK- bygninger. Disse ligger spredt ned mot sjø, men er knyttet til de store gårdsanleggene på Eikeland og Borås som ligger utenfor 100 meters beltet.

		Deler av området avsatt til eksisterende bebyggelse er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 8 treff, hvorav kategori 1 består av funn av villeple. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er registrert ålegraseng i Tustebukilen og Boråskilen. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt.
Friluftsliv		Innenfor delområdet er det ingen kartlagte friluftsområder. Det er som alle andre steder lokale friluftsinteresser. Disse blir ikke skadelidende av ny byggegrense. Det går en fotrute gjennom området ved Tustebukilen. Byggegrensen legges på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke påvirke friluftsinteressene negativt eller endre eksisterende grønnstruktur. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert en badeplass i Eikelandsbukta. Badeplassen blir ikke berørt av ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Strandsoneverdiene er sikret ved at byggegrensen legges i fasadeliv for bebyggelsen langs sjø. For øvrige områder legges den i vei. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Området består i hovedsak av spredt bebyggelse med omkringliggende grønnstruktur. Områdene som ligger bak den alternative byggegrensen er vurdert til å ikke ha særlige strandsoneverdier. Nødvendig styring med bevaringsinteressene opp mot ønskede tiltak er sikret gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplan 2025**.**

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE BOTA – I KARTET NAVNSATT TIL TVERRDAL - GARPVOLLPYNTEN

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 31 Bota

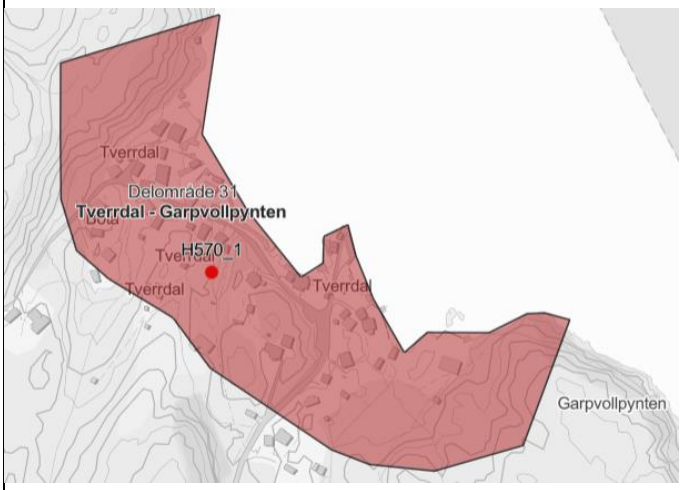
Beskrivelse av område
Delområde 31 ligger i et skålformet landskap ned mot sjøen omkranset av et terreng som delvis er slakt skrånende, og delvis svært bratt (mot nord). Fylkesveien ender her på østsiden av Tverrdalsøy i Bota brygge, og på hver side av brygga ligger flere eldre og bevaringsverdige bygg. I kommuneplanen er området avsatt til eksisterende boligformål og LNF. Hele området er underlagt hensynssone H570, bevaring kulturmiljø.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

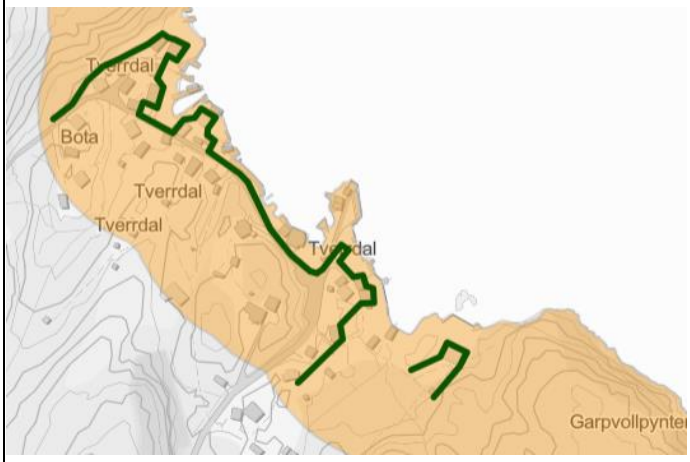
Delområde	Tverrdal til Garpvollpynten (Bota) 
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til eksisterende boligformål og LNF. Hele området er underlagt hensynssone H570_1, bevaring kulturmiljø. Det er ingen reguleringer i delområdet.

Delområde 31 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)



Oversiktsbilder av delområdet

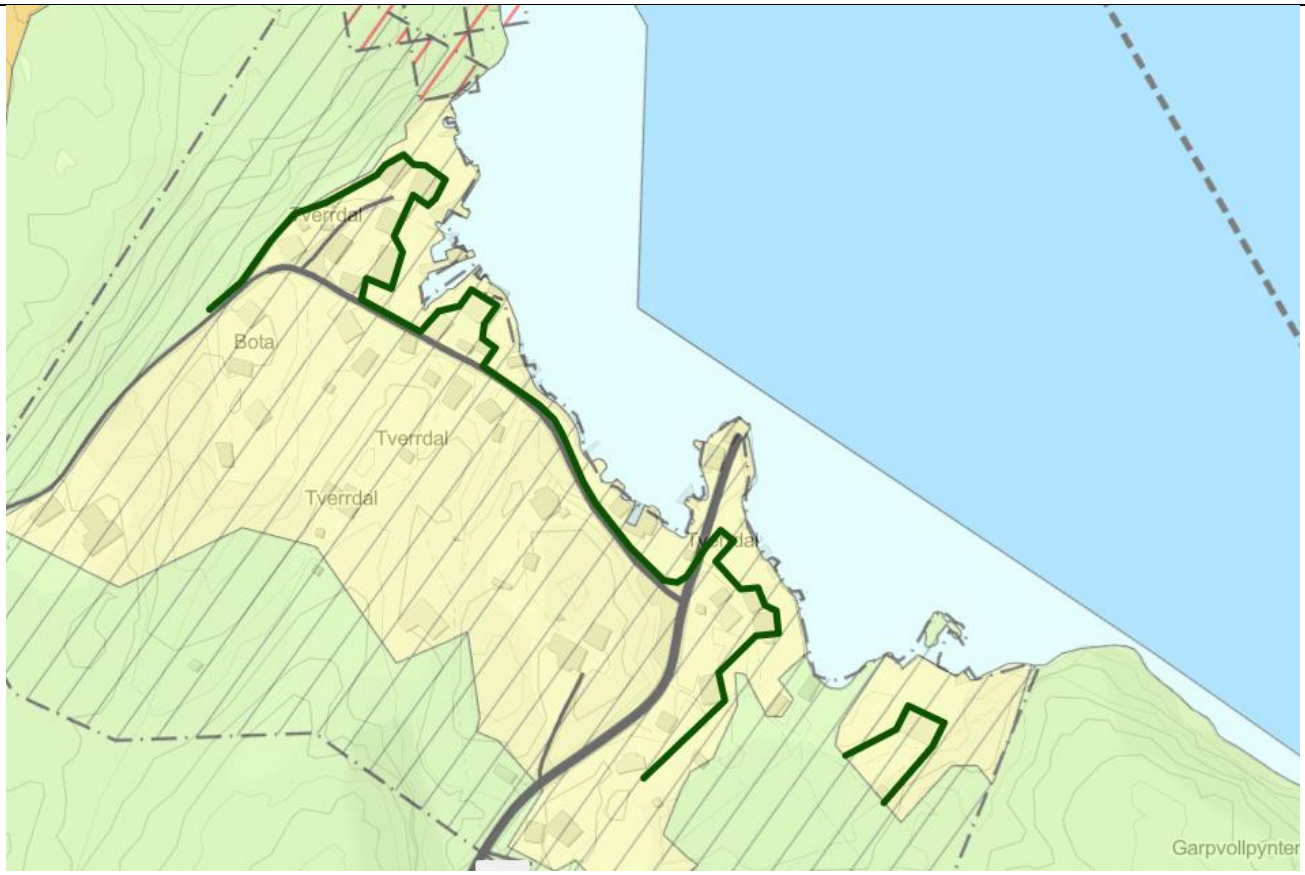






Arealplanstatus

Arealet er uregulert og Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 er styrende alene. Bildet viser utsnitt av kommuneplan med forslag til byggegrense.



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Bota utgjør et skålformet landskap mot sjøen, litt beskyttet og tilbaketrukket fra Oksefjorden. Bevaringsverdig bebyggelse ligger i strandsonen og litt oppover i et lett skrånende terreng. Mot nord er det en bratt vegg med delvis bart fjell, men for det meste er det grønne vegetasjonssoner bak bebyggelsen. Hagemark bidrar også til en fin landkapsopplevelse av dette kulturmiljøet. Mesteparten av bebyggelsen er tilpasset terreng og landskap uten sprengninger og fyllinger, slik mye gammel tradisjonell sørlandsbebyggelse er bygget. Tilpasning og mindre natursteinsmurer, brygger lagde små flate nyttige areal mellom bebyggelsen. Ny byggegrense er lagt i fasadeliv på bebyggelsen mot sjø, og trekkes opp til Tverrdalsøyveien for å hindre videre nedbygging av sjønært og ubebygd areal. Grepet ivaretar landskap, siktlinjer til sjø og karakteristisk terreng.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 6 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Innenfor delområdet er det 1 fredet bygning sør i delområdet. Dette er Garpevold bygd av skipsreder John Christoffersen på begynnelsen av 1800 tallet. Iøynefallende og stort hus. Det er 21 SEFRAK- registrerte bygninger innenfor delområdet og disse utgjør et unikt kulturmiljø ut mot ytre deler av Oksefjorden.

		Hele delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_1. Det følger av kommuneplanbestemmelse plankrav ved tiltak i sonen, som skal ivaretar blant annet hensyn til kulturminner og kulturmiljø. Det er gitt unntak fra plankravet dersom følgende kriterier ivaretas: • tiltaket ikke medfører etablering av ny boenhet / grunneiendom. • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket ikke klart vanskeliggjør fremtidig regulering, særlig med tanke på adkomst til bakenforliggende arealer eller avskjærer etablerte eller fremtidige snarveier o.l. • tiltaket tilpasses eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket tilpasses eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon • tiltaket ikke medfører oppstykking av grønnstruktur og landskap. • tiltaket ikke gjelder tekniske anlegg som antenner, solcellepanel, varmepumper og ventilasjonsanlegg som monteres på fasader mot sjøen eller det offentlige rom Ny byggegrense her vil kunne åpne for mindre tiltak, men da under forutsetning at det oppfyller kriteriene jf. punktliste over.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 16 treff, hvorav kategori 1 består av funn av garver. Larvene utvikles i røtter på gamle, levende edelløvtrær stående på varme lokaliteter. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er også registrert ålegraseng langs hele sjøkanten. Byggegrensen legges slik at disse funnene ikke blir berørt.
Friluftsliv		Bebyggelsen i delområdet er omkranset av nærturterreng, som er kartlagt som et svært viktig friluftsområde. Det går en merket turløype gjennom delområdet. Byggegrensen legges på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil ikke påvirke friluftsinteressene negativt eller endre eksisterende grønnstruktur.

		I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert et par badeplasser på Botabrygga. Disse vil ikke påvirkes av ny byggegrense.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområde 8 ivaretar hensynene bak byggeforbudet.
Alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse, og strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

For øvrige områder legges den i Tverrdalsøyveien. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplan 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE 32 KUVIGA - SJØLYST

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 32 Kuviga - Sjølyst

Beskrivelse av område

Delområde 32 omfatter området Kuviga til Sjølyst. Området har tett bebyggelse langs sjø og bærer preg av å være nedbygd og privatisert.

Bebyggelsen deles i to av Kystveien, en rekke mellom sjø og vei og en bakenfor vei. Fra vei til bakre bebyggelse er terrenget delvis brattere og ligger høyere i terrenget enn bebyggelsen langs sjø.

I kommuneplanen er området i all hovedsak avsatt til boligformål, med hensynssone bevaring kulturmiljø og støy. Området fremstår svært tettbygd og består av eldre bebyggelse med innslag av nyere bebyggelse som leilighetsbygg. Det er to reguleringsplaner innenfor delområdet. Der hvor reguleringsplan ikke har byggegrense mot sjø etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8, innføres nå dette i kommuneplanen.

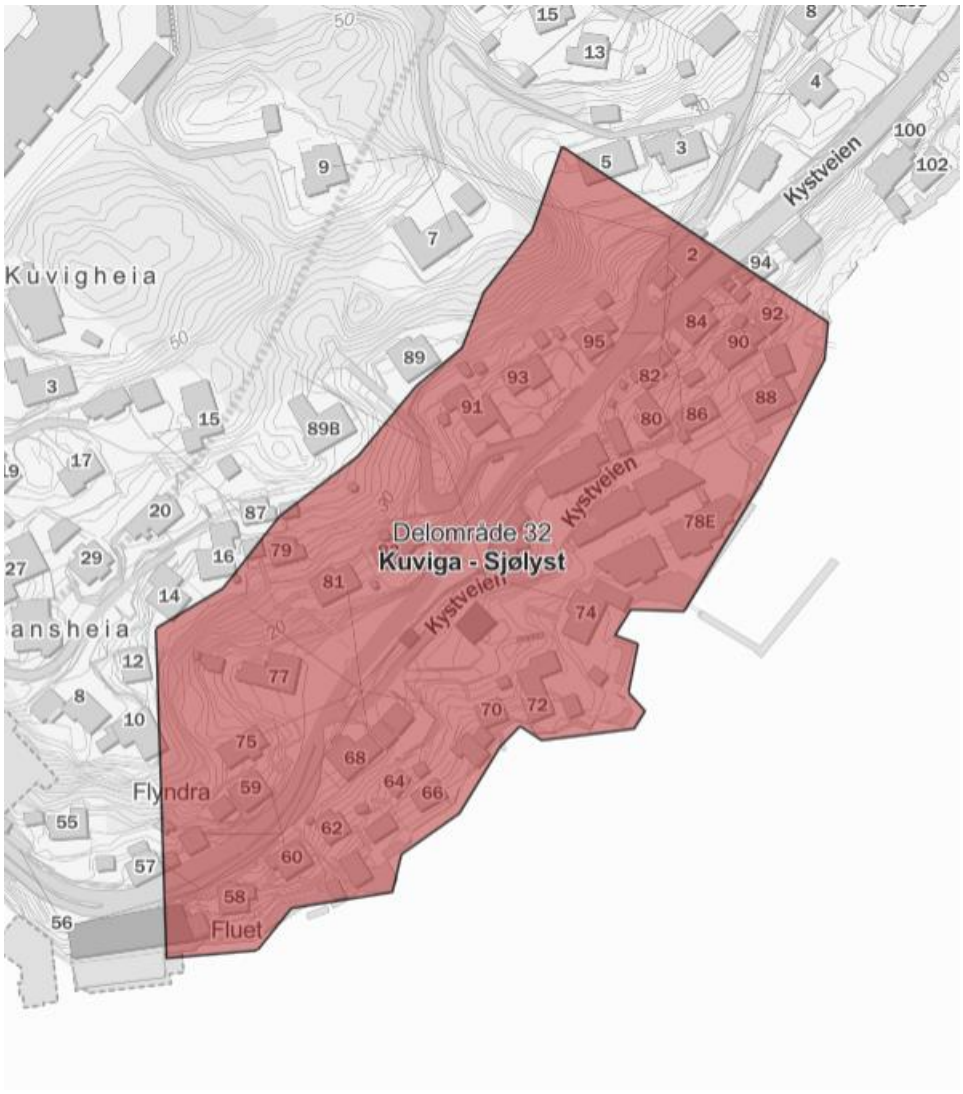
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til boligformål, underlagt hensynssone H570_2, bevaring kulturmiljø og H290, andre støysoner. Innenfor området er det to reguleringsplaner: 2215r9 – Løgebergskåret 2215r9 - ReguleringsBebyggelsesplan formålområde

	2214r1 – Fluet - bolig For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Delområde 32 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

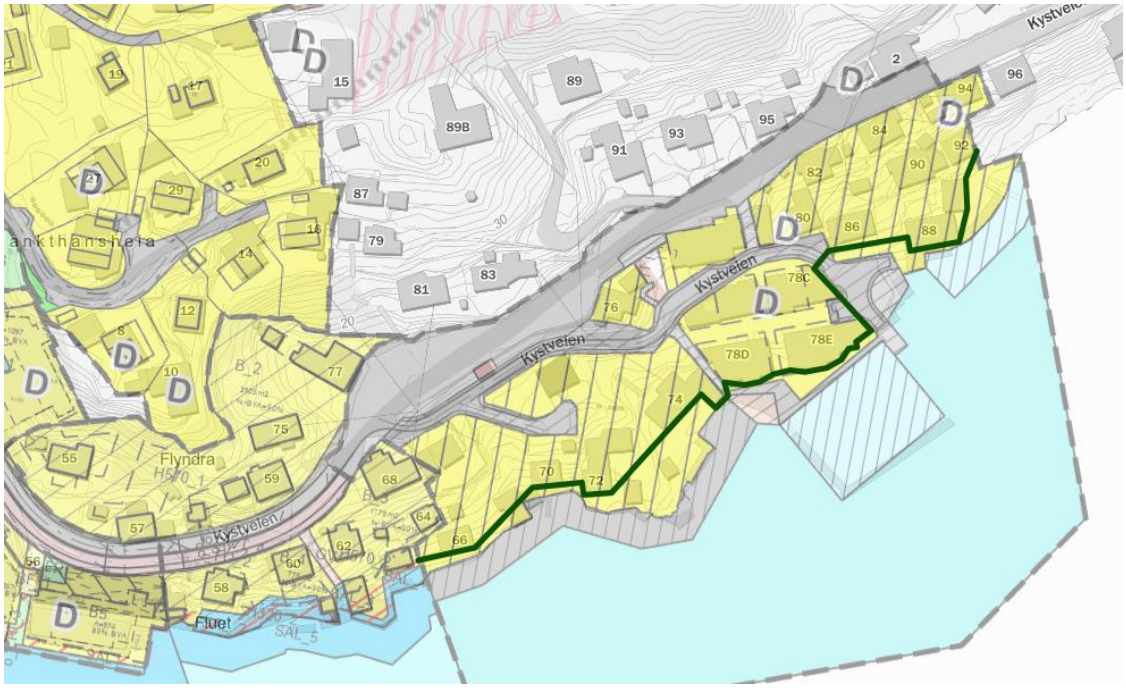


Oversiktsbilder av delområdet

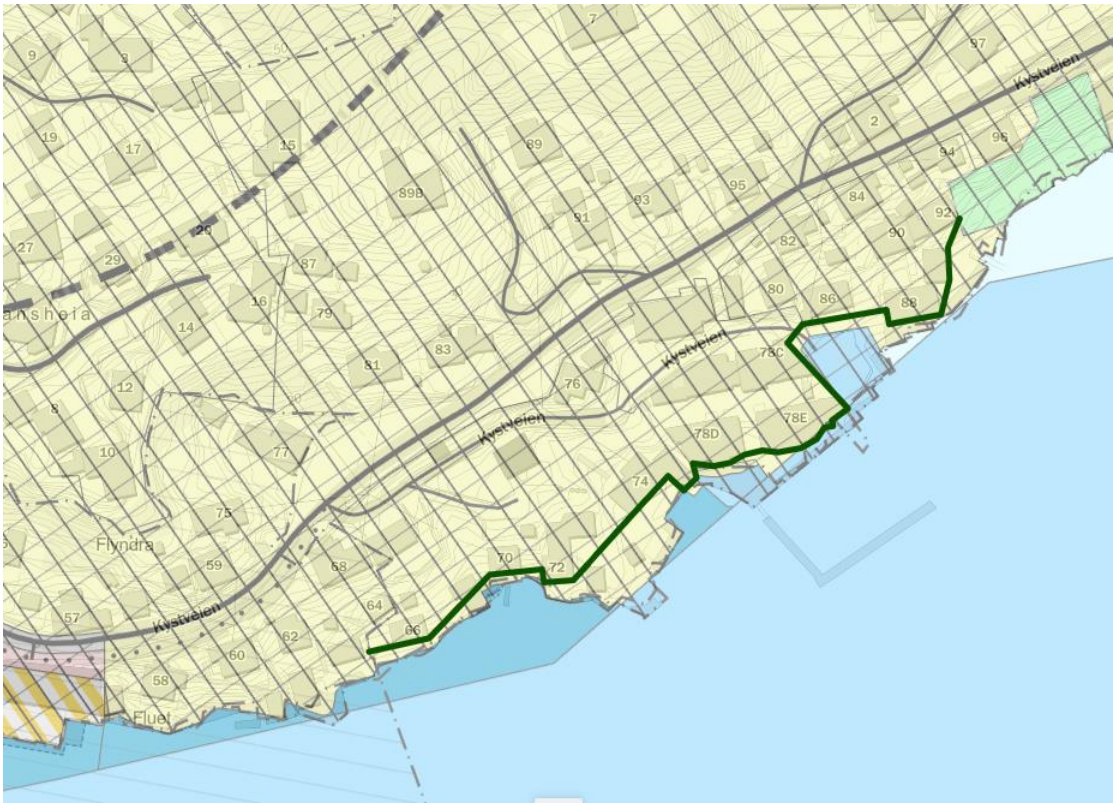


Arealplanstatus

Delområdet Kuviga til Sjølyst er i sin helhet omfattet av reguleringsplaner. Byggegrense er foreslått inntegnet i kommuneplan for de reguleringsplaner som ikke har byggegrenser etter pbl 2008:



Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Strømsbubukt til Ormeviga, med forslag til byggegrense:



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap med tett bebyggelse, især i strandsonen. Ovenfor Kystveien er det stedvis bratt helning ned mot veien. Bebyggelsen ligger terrassert med store hager og uteområder. Hagene utgjør karakteristiske landskapselement. Det er noe sammenhengende vegetasjon ovenfor bebyggelsen som ligger langs Kystveien.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 28 SEFRAK-registrerte bygninger som utgjør et kompakt kulturmiljø rundt Løgebergskåret. Her var det tidligere en komfyrfabrikk. Deler av området, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Det er registrert 6 treff av arter av nasjonal forvaltningsinteresse; stær, sothøne, gråtrost, gråspurv og gråmåke. De fleste av disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. Hele delområdet er tett bebygd i dag, og det er ikke noe ubebygd natur nær vannkanten i delområdet.
Friluftsliv		I DOK analysen er det treff på grønnkorridor i området bak bebyggelse ved sjøen, samt at strandsonen er treff på. Friluftsverdiene er imidlertid kun for naboskap, og at ferdselsveier og stier opprettholdes. Arealformålene ivaretar at dette ikke bygges ned, sammen med bestemmelser/retningslinjer.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Området består i hovedsak av tett bebyggelse langs sjø, og byggegrensen legges i fasadeliv. Strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

Ved tiltak bak den alternative byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE EIKEVALEN - BIRKENLUND

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 34 Eikevalen - Birkenlund

Beskrivelse av område

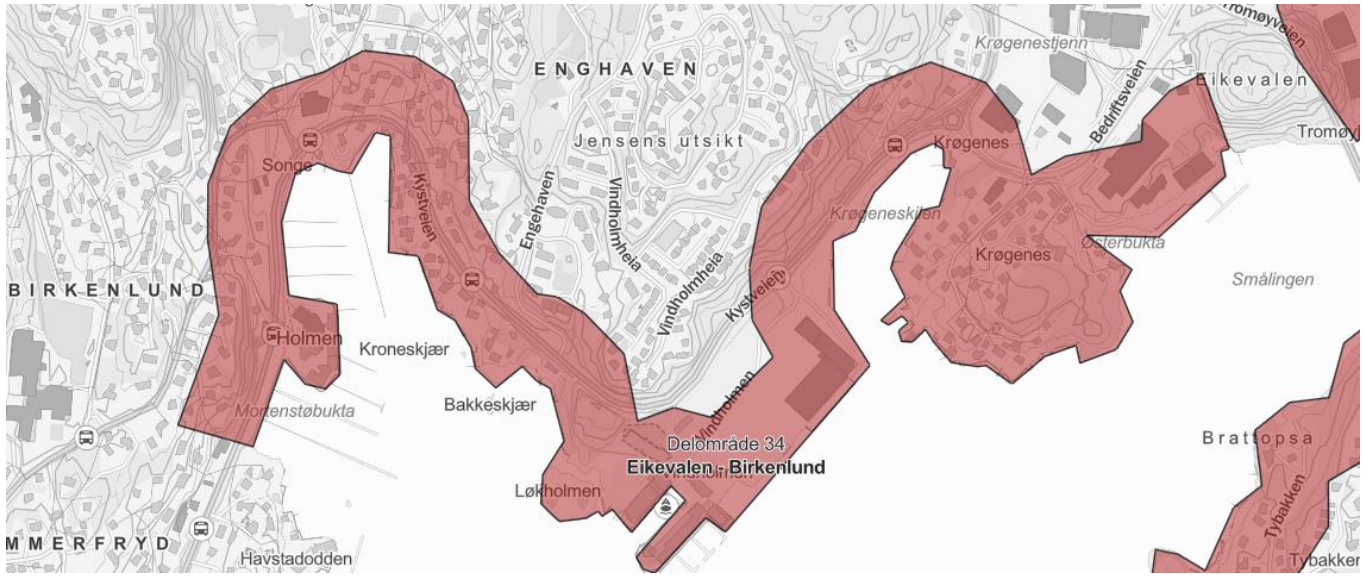
Delområde 34 omfatter området Eikevalen ved Tromøybrua til Birkenlund.
Det er et kyststrekk som er tett bebygd, både med bolig og næring. Området er allerede nedbygd og privatisert. Kystveien går mellom den bratte kyst og sjøen. Kystveien går mellom den bratte kysten og sjøen. Som mange andre steder i Arendal er det vanskelig å ferdes langs strandsonen, noe som gjør de tilgjengelige adkomstpunktene – smett ned til sjøen – særlig verdifulle.

Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

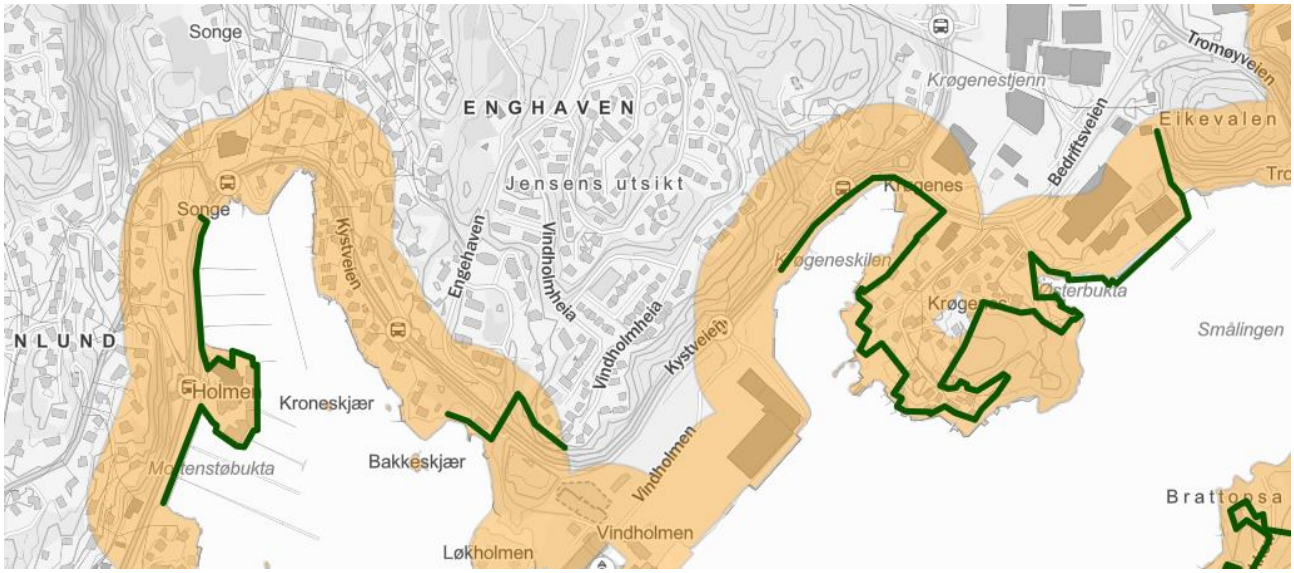
Delområde	
Planstatus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området er i all hovedsak avsatt til bebyggelsesformål; Bolig og kontor/ industri Det er flere reguleringsplaner i delområdet: • 2316r7 – Holmen - bolig • 2316r4 – Songe - Krøgenes riksvei 410 • 09062016-5 – Vindholmen - Sentrumsformål/bolig • 24516r5 - Krøgenes - bolig • 2416r6b1 - Krøgenes Syd – Kombinert kontor/lager For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i nevnte reguleringsplaner. På et strekke mellom Songe og Enghaven er det allerede en alternativ/eksisterende byggegrense fra 2019.

Delområde 34 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

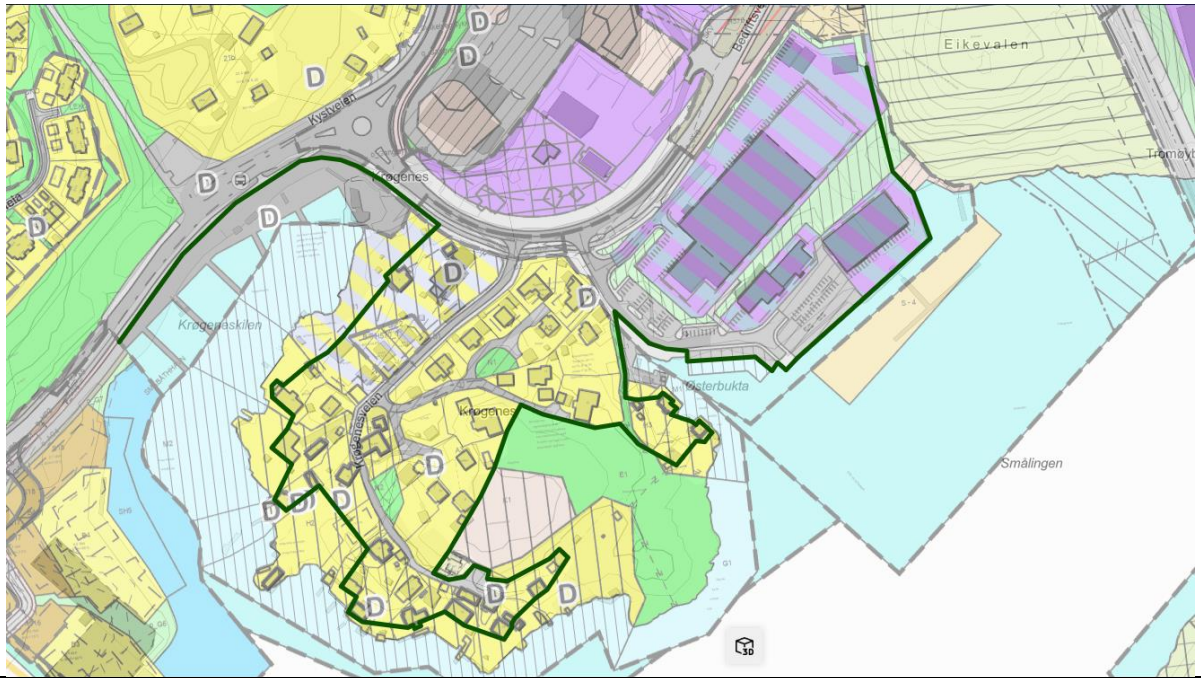


Oversiktsbilder av delområdet

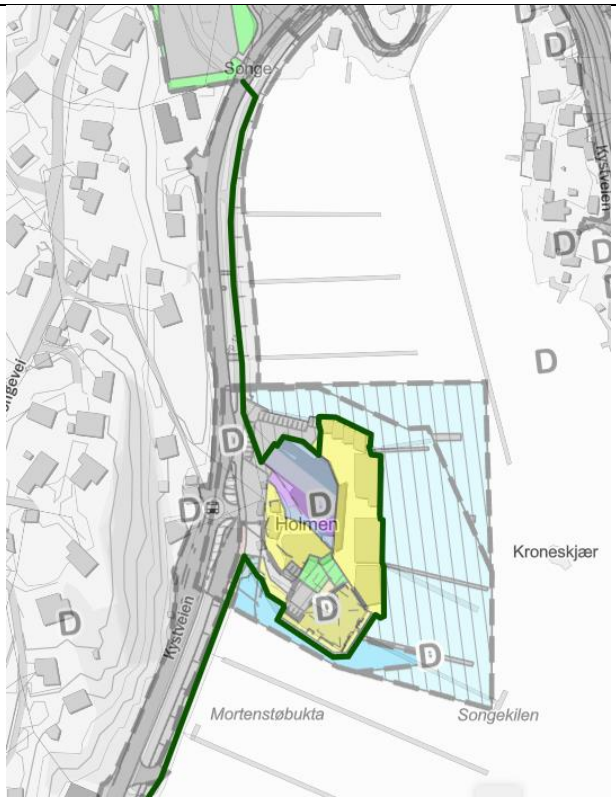


Arealplanstatus:

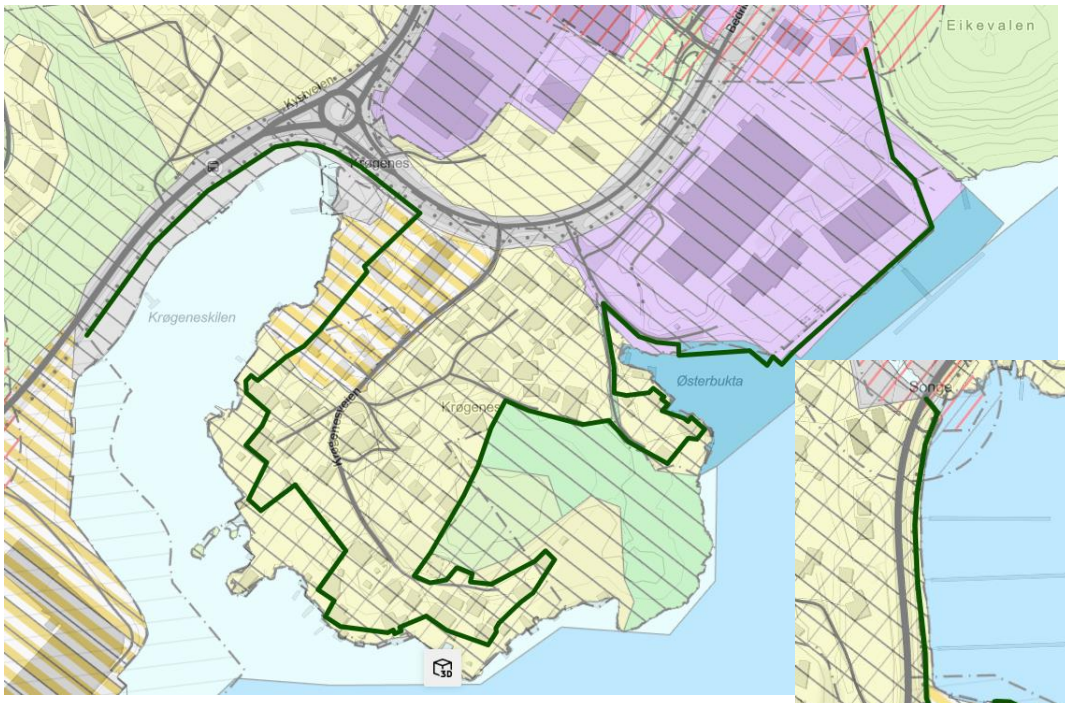
Delområdet Eikevalen til Birkenlund omfattes av flere reguleringsplaner. Byggegrense er inntegnet for de reguleringsplaner som ikke har byggegrense etter pbl 2008:

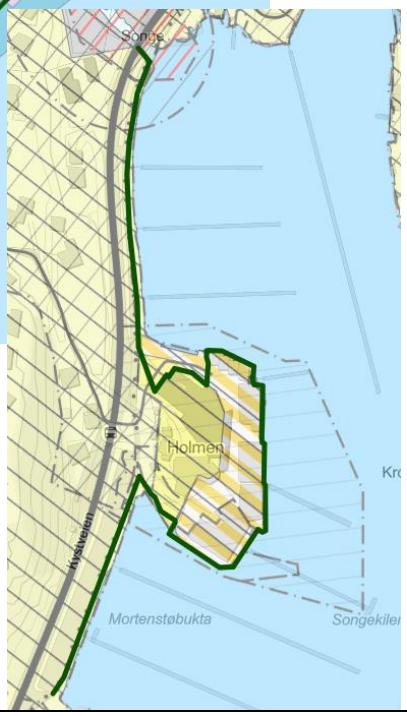






Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Eikevalen til Birkenlund har for deler av området fastsatt byggegrense allerde Ny byggegrense er forslått for de områder som per i dag mangler dette i reguleringsplan og kommuneplan:





Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Landskapet er klassifisert som «skjermet indre – slakt til småkupert kystslettelandskap med tett bebyggelse». Eikevalen utgjør en markant, skogkledd hei som strekker seg ut mot Tromøysund. Naboområdet Krøgenes er også kupert, men lavere og med endel bebyggelse – likevel fremstår det som grønt og vegetasjonsrikt. Videre vestover preges landskapet av bratt kyst, særlig bak Kystveien. Langs sjøen dominerer et bebygd landskap, men med innslag av hagemark og trær som bryter opp strukturen og gir visuell variasjon. Vindholmen og Holmen er flate, bebygde nes som strekker seg ut i sjøen. Forslaget til alternativ byggegrense vil ikke påvirke landskapsbildet negativt, da byggegrensen trekkes i fasadeliv for å ivareta de store grøntområdene.
Kulturminner/kulturmiljø		Det er registrert 6 kulturminner iht. Riksantikvarens offisielle database. Dette er fornminner. Innenfor delområdet er det 62 SEFRAK- registrerte bygninger som danner ulike kulturmiljø langs strekningen. Bl.a Krøgenes og Songe. Songe ble bebygd i forbindelse med aktivitet ved utløpet av Songebekken fra 1600 tallet. Delområdet er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.

Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		Av arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det 68 treff hvorav kategori 1 består av funn av garver, ask, alm, og bjørnerot. Dette er arter som finnes overalt i kommunen. Vegetasjon knyttet til strandsonen ivaretas ved at byggegrensen er lagt rundt denne. I kommuneplanens bestemmelser er det også en generell retningslinje om at områder med påvist viktig biologisk mangfold og verdifulle naturverdier skal bevares/sikres. Det er også registrert flere sjøfugl i delområdet. Disse er ikke nødvendigvis knyttet til området, men passerer gjennom. I delområdet hvor det er ubebygd natur nær vannkanten, er byggegrensen trukket opp. Dette vil ivareta eventuelle reirplasser til hekkende sjøfugl. Det er registrert to naturtyper på land verdisatt til B – viktig. Disse er parklandskap på Engene S og naturlig fisketomme innsjøer og tjern i Krøgenestjern. Parklandskapet ligger i et område med en eksisterende byggegrense, og Krøgenes tjern er p-plassen på Krøgenes.Det vil si en gammel registrering. Områder ligger hovedsakelig utenfor 100 meters grensa. Av marine naturtyper er det registrert ålegraseng med B verdi. Byggegrensa berører ikke dette.
Friluftsliv		I dok-analysen er registrert 8 treff av kartlagte friluftslivsområder hvorav svært viktig strandsone. Alle friluftsområdene er sikret gjennom grønne formål i kommuneplanen eller regulert til grønne formål. I forbindelse med revisjonen har vi fått inn innspill til hvilke steder Arendals innbyggere bader. Badeplasser og stier er markert i kart. I dette delområdet er det registrert badeplasser på Vindholmen og et par steder på Havstad. Ny byggegrense berører ikke disse stedene.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren mener forslaget til ny byggegrense ivaretar strandsoneinteressene. Områdene der det er foreslått særskilt grense er svært privatisert og nedbygd. Ny alternativ byggegrense er satt i fasadeliv på eksisterende bebyggelse eller i vei. Veien danner en naturlig grense for den funksjonelle strandsonen og eksisterende strandsoneverdier er på denne måten tydelig definert. Strandsonehensyn blir ikke utfordret. Ved eventuelle tiltak bak byggegrensen kan strandsoneinteresser styres gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer og reguleringsplaner.

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025.

VEDLEGG – KONSEKVENSUTREDNING FOR OMRÅDE STRØMSBUBUKT - ORMEVIGA

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2025-2035

KONSEKVENSUTREDNING OG ANBEFALING

DELOMRÅDE 35 Strømsbubukt - Ormeviga

Beskrivelse av område

Delområde 35 omfatter området Strømsbubukt til Ormeviga. Området har tett bebyggelse langs sjø og bærer preg av å være nedbygd og privatisert.

Området i all hovedsak avsatt til boligformål, og Strømsbuneset er underlagt hensynssone H570_2.

Bebyggelsen oppleves som to steder: Terneholmen og Strømsbuneset. Området fremstår svært tettbygd og består av både eldre bebyggelse og nyere bebyggelse. Det er to reguleringsplaner som dekker hele delområdet. Der hvor reguleringsplan ikke har byggegrense mot sjø etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8, innføres nå dette i kommuneplanen.

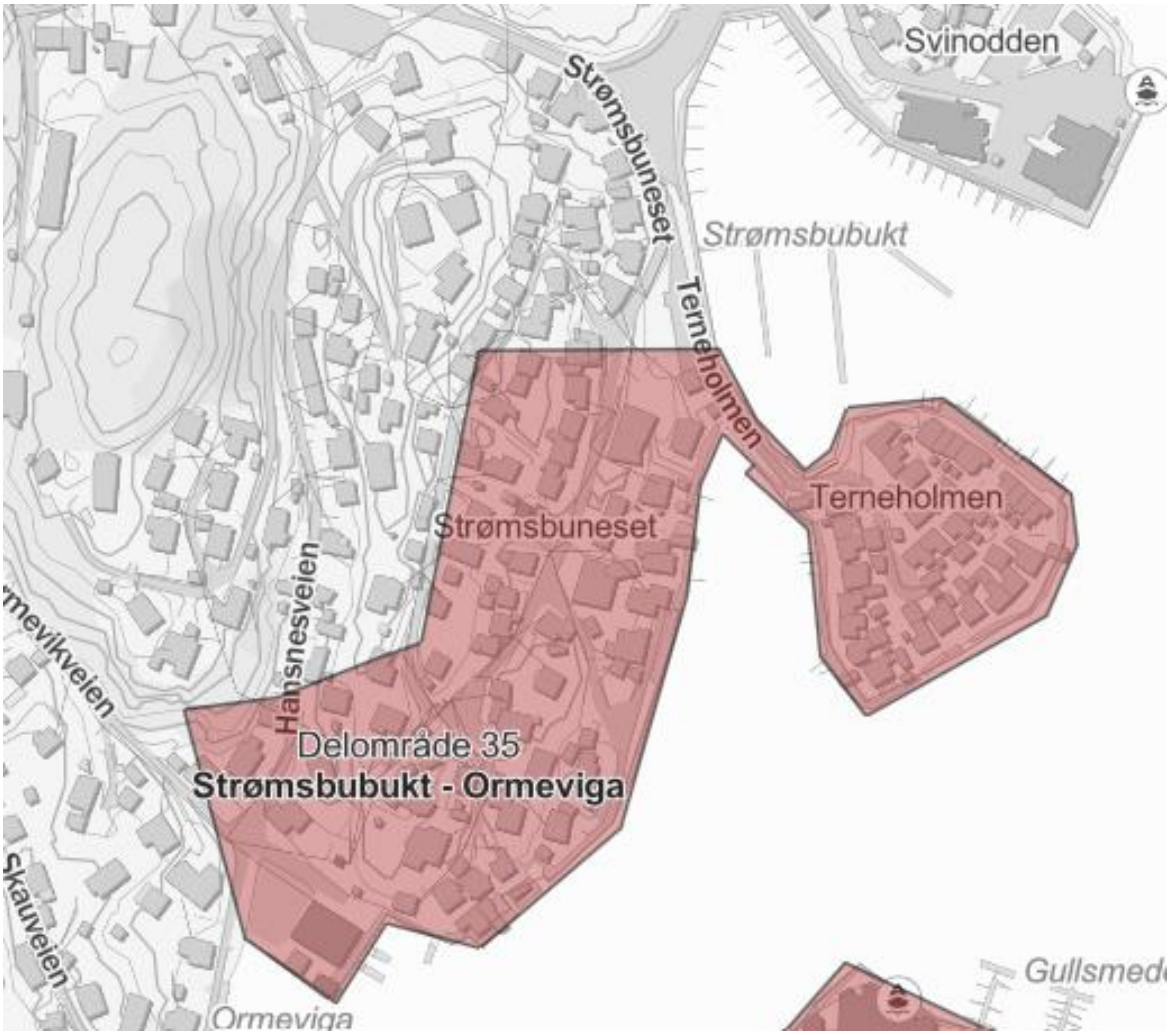
Arealer som er avsatt til annet formål enn bolig og næring skal ikke inngå i fastsettelse av byggegrense.

Delområde	
Planstaus	Kommuneplanens arealdel 2023 – 2033 - Området i all hovedsak avsatt til boligformål, og Strømsbuneset er underlagt hensynssone H570_2, bevaring kulturmiljø. Innenfor området er det to reguleringsplaner. Disse to reguleringsplanene omfatter delområdet i sin helhet: • 2013r6 – Terneholmen • 1912r7 - Ormeviga

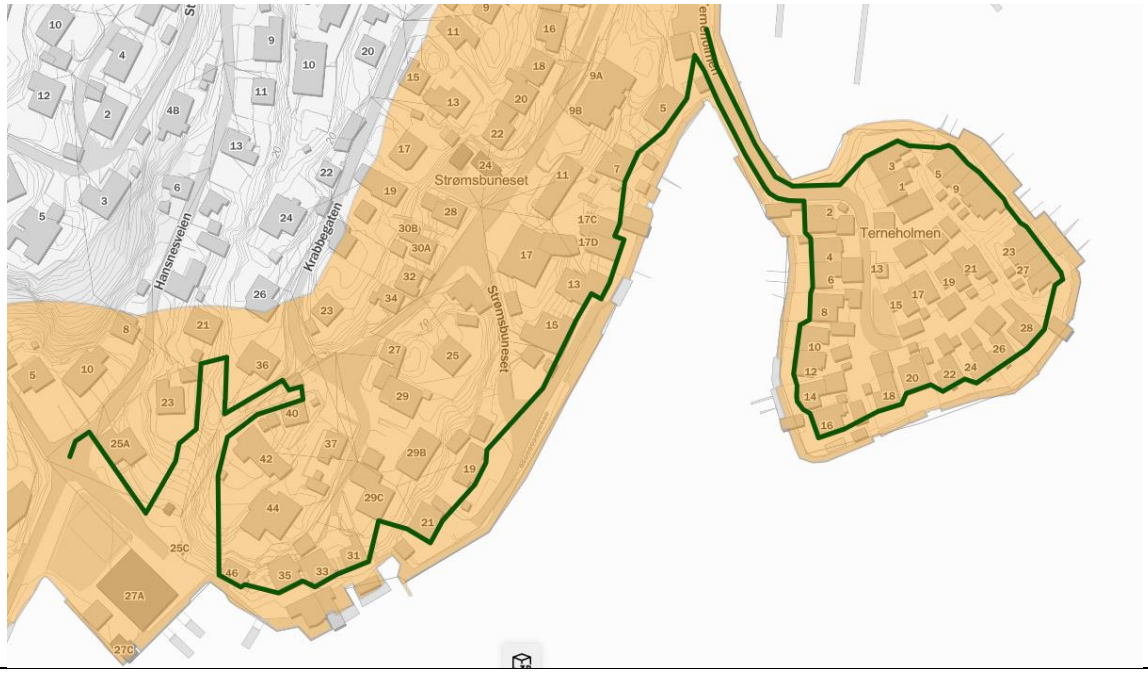
	For de regulerte områdene som ikke har fastsatt byggegrense etter plan- og bygningsloven av 2008 jf. § 1-8 (reguleringsplaner som er vedtatt etter tidligere lov), innføres det nå byggegrense mot sjø i kommuneplanens arealdel. Byggegrense mot sjø i kommuneplanen erstatter ikke andre byggegrenser i gjeldende reguleringsplaner.

Delområde 35 – Visualisering av differensiert byggegrense

Omriss av delområde



Ny byggegrense markert med grønn strek. Oransje sone viser eksisterende 100-metersbelte (byggeforbud)

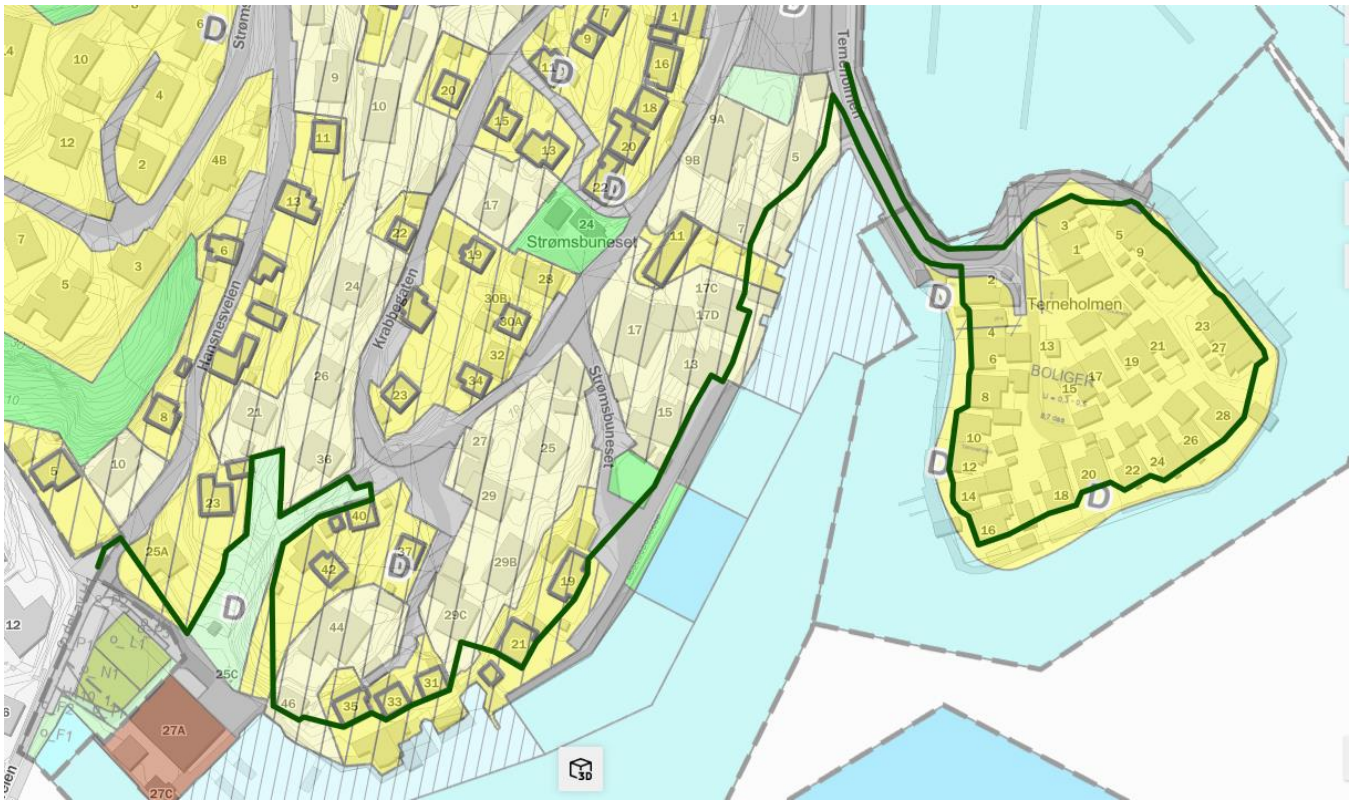


Oversiktsbilder av delområdet

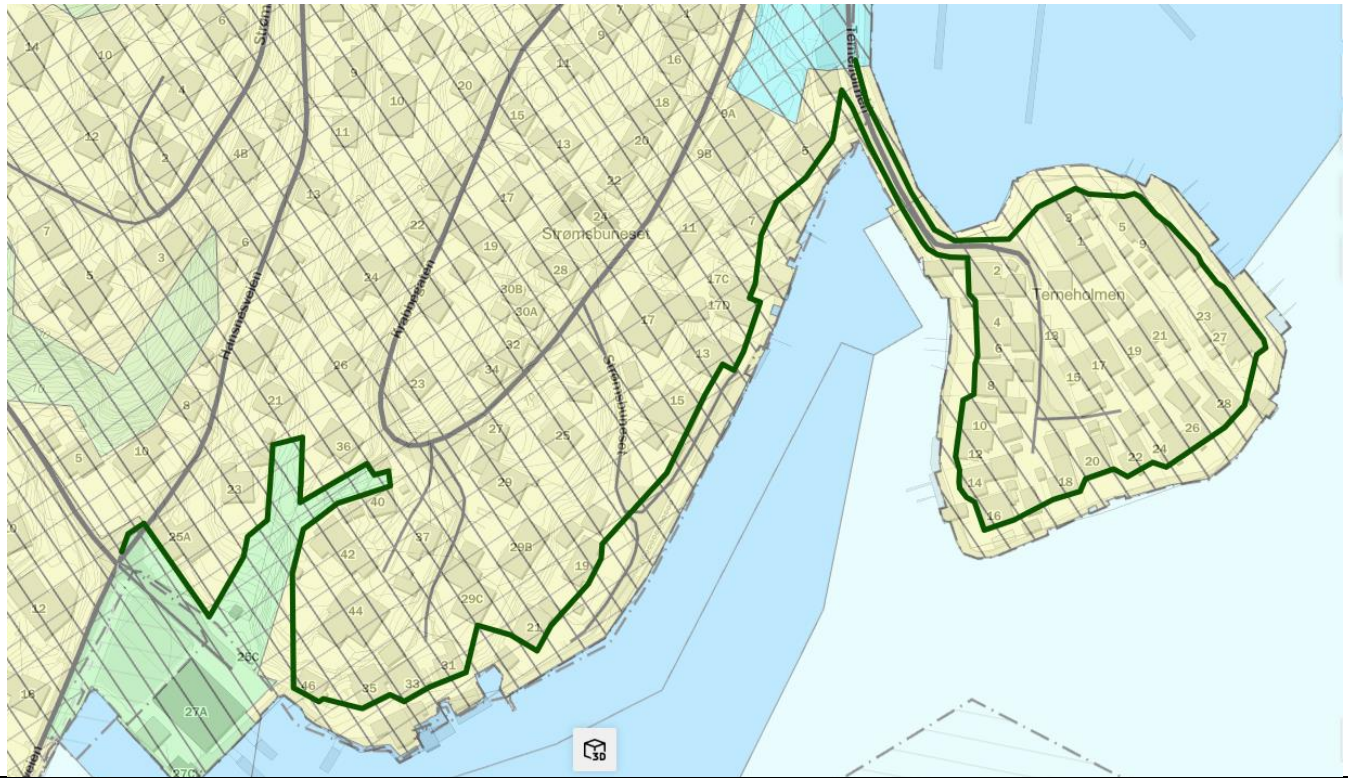


Arealplanstatus

Delområdet Strømsbubukt til Ormeviga er i sin helhet omfattet av reguleringsplaner. Byggegrense er inntegnet for de reguleringsplaner som ikke har byggegrense etter pbl 2008.



Komuneplanens arealdel 2023 – 2033 i området Strømsbubukt til Ormeviga, med forslag til byggegrense



Tema	Konsekvens	Forklaring, kunnskapsgrunnlag og usikkerhet
Miljø		
Landskap/terreng		Delområdet er et slakt til småkupert landskap med tett bebyggelse langs kystlinjen. Terneholmen består av en flate med tett bebyggelse helt ned i vannkant. Vegetasjonen innenfor delområdet er for det meste hagene til bebyggelsen. Landskapet som helhet blir ikke endret negativt med forslag til alternativ byggegrense.
Kulturminner/kulturmiljø		Innenfor delområdet er det 33 SEFRAK-registrerte bygninger. Her er det et stort sammenhengende kulturmiljø knyttet til sagbruksvirksomhet og Strømsbu gård. Deler av området, er i kommuneplanen avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø, H570_2. Det er laget flere bestemmelser for denne sonen som skal sikre at tiltak ikke skal utfordre kulturmiljøet. I H570_2 gjelder plankrav dersom følgende kriterier ikke er oppfylt: • tiltaket ikke går ut på å rive konstruksjoner eller byggverk oppført før 1945 • tiltaket er tilpasset eksisterende bebyggelse på tomten med hensyn til plassering, form, målestokk, materialbruk og karakter • tiltaket ikke vesentlig avviker fra eksisterende bygningsmiljø • tiltaket er tilpasset eksisterende terreng og ivaretar terrengformasjonene utfra historisk tradisjon. Plankravet er oppfylt for de tilfeller det foreligger reguleringsplan. Dvs. at reguleringsplanene i området styrer alene når det gjelder bevaringshensyn. Kommunen skal imidlertid foreta en vurdering av ethvert tiltak opp mot pbl § 29-2 om visuelle kvaliteter og her kan retningslinjene knyttet til hensynssonen tillegges vekt i vurderingen.
Naturverdier/biologisk mangfold, strandsone		I kart over arter av nasjonal forvaltningsinteresse er det gjort 1 treff i kategori 3 - ugrasmjølke.
Friluftsliv		En fotrute går tvers gjennom delområdet. Nye byggetiltak må ikke forringe fotruter eller snarveier, dette er sikret i planbestemmelsene/retningslinjer. Gjeldende reguleringsplaner/kommuneplan definerer hvor det er grønnstruktur og utbyggingsformål, og vil være styrende for arealbruken. Byggegrensen legges derfor på arealer som allerede er opparbeidet og privatisert, og vil derfor ikke negativt påvirke friluftsinteressene eller endre eksisterende grønnstruktur.

Samlet vurdering av innspillet:

Kommunedirektøren er av den oppfatning at forslaget om alternativ byggegrense i delområdet ivaretar hensynene bak byggeforbudet. Området består i hovedsak av tett bebyggelse langs sjø, og byggegrensen legges i fasadeliv. Strandsonehensyn blir derfor ikke utfordret da området allerede er nedbygd og privatisert.

Ved tiltak bak den alternative byggegrensen har kommunen styring gjennom kommuneplanens bestemmelser/retningslinjer som ivaretar interessene bak byggeforbudet (naturvern, friluftsliv, landskap og kulturmiljø).

Vurdering rundt mulighet for avbøtende tiltak og føringer for videre planarbeid:

Ved neste revisjon vurderer administrasjonen å utføre formålsendringer for eksisterende grønnstruktur fra utbyggingsformål til LNF formål for å ivareta natur-, landskap- og frilufts-verdier.

Konklusjon og administrativ innstilling:

Forslag til alternativ byggegrense innarbeides i ny kommuneplanens arealdel 2025 .