

Sektormyndigheter/ Interesse organisasjoner	Merknad oppsummert	Kommunedirektørens vurdering
Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	A) Nasjonale og vesentlig regionale interesser Dere må vurdere om planen ivaretar nasjonale og vesentlig regionale interesser, jf. NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging. B) NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Merknadens punkt a) Kommunedirektøren vurderer at planen har ivaretatt nasjonale og vesentlige regionale interesser som NVE er NVEs interesse områder. B) tas til orientering.
Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap AS	A) Renovasjon RTA AS ber om at det tas inn et punkt i planen hvor det stilles krav ved omlegging av vei, og at det må gjøres slik at tilgjengelighet med lastebil/renovasjonsbil er tilfredsstillende ved tømning av avfallsboden. Dette både med hensyn til stigning, snuplass og avstand til bod.	A) Merknad tas til følge, revidert bestemmelse §3.2.1 d)
Fiskeridirektoratet	A) Det er registrert viktig bløtbunnsområder ved ønsket plassering av småbåtanlegget, hvor betydning og verdi må ses i sammenheng med nærliggende gytefelt for torsk. B) Grunne sjøområder nært land har ellers ofte verdifull, høy biologisk produksjon i sjø, selv om det ikke er registreringer av viktige marine naturtyper m.v. Fiskeridirektoratet vil også fremheve at rent og rikt hav er en absolutt forutsetning for sjømatnæringene og økt tilgang på sjømat. Det bør av generelt hensyn til marint biologisk mangfold o.a. allmenne interesser ikke uten videre legges opp til	Merknad punkt A-D) tas til orientering. Da småbåtanlegget med tilhørende anlegget er fjernet fra planen.

	økning av arealbeslag som brygger, mudring mv. opptar i produktive gruntvannsområder i sjø. C) Brygger og større båtplasser bør, dersom man ser det hensiktsmessig å tilrettelegge for dette, samles i større og færre anlegg, på dypere vann der det ikke er behov for inngrep i sjøbunn – og etter mer helhetlig og overordnet planlegging med bedre og samlet kunnskapsgrunnlag om konsekvenser, inkludert sumvirkninger. Eventuelle avbøtende tiltak kan være bestemmelser om at aktiviteter som skraping av bunnstoff, vask og vedlikehold av båter og motorer mv. ikke er tillatt på stedet, og henvisning til regler om rutiner for oppsamling av miljøfarlig avfall. Det bør legges til bestemmelser om at mudring, utfylling o.a. terrenginngrep i sjøen ikke er tillatt, av hensyn til marint biologisk mangfold, dersom man vil gå videre med formål småbåtanlegg. D) Fiskeridirektoratet viser til «Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen» punktene 6., 9.2 og 9.3 om at det bør være en restriktiv holdning til planlegging av nye fritidsboliger, og at ny bebyggelse skal trekkes så langt unna sjøen som mulig mv. Strandsonen skal vurderes i et helhetlig og langsiktig perspektiv, og kommunen må bl.a. ta hensyn til samlet belastning på økosystemer over tid. Kommunen må grundig vurdere, og redegjør for, hvorvidt man skal prioritere utbygging for fritidsformål foran hensynet til marint biologisk mangfold o.a. allmenne interesser. Det aktuelle området for småbåtanlegg er ikke	
--	--	--

	avsatt til dette formålet verken i gjeldende kommuneplan eller forslag til revidert plan. Det er derimot avsatt et område med formål småbåthavn i Ålekarbukta, i forslag til ny arealdel.	
Mattilsynet	A) Mattilsynet er ikke kjent med at kommunale drikkevannskilder blir berørt av planen. B) I videre planarbeid må dere kartlegge om vannforsyningen til eksisterende bebyggelse blir berørt i forbindelse med utbyggingen. Drikkevannsforsyningen må ha kapasitet til å forsyne fritidsboligene med tilstrekkelig mengde drikkevann i normalforbruk og til nødvendig beredskap. C) Om det skal flyttes jordmasser ber vi dere gjennomføre tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere i forbindelse med anleggsarbeidet.	Merknadens punkt A) Tas til orientering. Merknads punkt B) Tas til orientering. Merknadens punkt C) tas til orientering.
Tvedestrand kommune v/ Kommunalteknikk	A) Teknisk anlegg (§ 2 Fellesbestemmelser) Vedr. § 2 Fellesbestemmelser. Det anbefales å legge inn bestemmelse om plikt til driftssamarbeid ved felles teknisk anlegg som f.eks. vann og avløp i feltet. Bestemmelser bør tinglyses på eiendommene. B) Bebyggelse og anlegg	A) Merknad tas ikke til følge, privatrettslige forhold løses utenfor reguleringsplan B) Merknad tas til følge, ny bestemmelse §3.1 C) C) Merknad tas til følge ny bestemmelse § 3.1.2 C) D) Merknad tas til følge se bestemmelse §3.1.3 a)

	Vedr. § 3.1 bebyggelse og anlegg. - Forslag til ny bestemmelse i § 3.1: Bebyggelsen skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsanlegg - Tomt 7 og 9, samt BUN1 ligger innenfor en forsenkning i terrenget som er en del av Ulevågsmyra. Ved flom og tetting av utløp fra myra kan det i verste fall stå vann opp på tomtene. Det bør derfor medtas en bestemmelse om at det ikke tillates byggetiltak med gulvnivå under kote +4,0 på disse tomtene. Forslag til ny bestemmelse: På tomt 7 og 9, samt felt BUN1 tillatelse ikke byggetiltak med gulvnivå lavere enn kote 4,0 m.o.h. Underetasje tillates ikke.» C) Kommunalteknisk anlegg (BKT) Vedr. § 3.1.3 Kommunaltekn. anlegg (BKT). Forslag til omskriving av bestemmelse: a) Området BKT1 er regulert til område for vann- og avløpsanlegg. Anlegg kan være offentlig eller privat. D) Rekkefølgebestemmelser Vedr. § 6 Rekkefølgebestemmelser. Forslag til omskriving av bestemmelse: 6.1 a) Før det gis tillatelse til byggetiltak på tomt 1-11 skal det foreligge godkjente tekniske planer for felles hovedanlegg for vann, avløp og elforsyning. Planlegging skal samordnes og omfatte hele reguleringsplanområdet. Planene skal godkjennes av henholdsvis Krokvåg vannverk SA, Tvedestrand kommune og den lokale nettleverandøren for elkraft, senest ved	E) Merknad tas til orientering, avgjøres i neste planfase.
--	---	---

	tidspunkt for rammesøknad for opparbeidelsen. E) VA-rammeplan - Avløpsledninger i området vil bli private og felles private. Utbygger må etablere felles samarbeid vedrørende drift av fellesledninger. - Det anbefales å arbeide videre med alternativ 1 som har mest mulig anlegg og tilkoblinger på land. Anlegg og ledninger i sjø bør begrenses så mye som mulig. - Det anbefales dialog med eier av eksisterende vann- og avløpsledninger i ordet for å undersøke mulighetene fr tilkobling til og ev. oppgradering av eksisterende anlegg. Er det muligheter for å koble på eksisterende pumpekum? - Tvedestrand kommune vil som lednings-eier ikke tillate tilkobling via kommunalt avløpsanlegg i sjø for tomt 1 til 6. - Tekniske planer må tilrettelegge for tilkobling av avløp for Ytre Strandhagen 3 (92/42 og 4 (92/41) som ligger utenfor planområdet.	
Statsforvalteren i Agder	A) Statsforvalteren fremmer (...) innsigelse til småbåtanlegg (BBS1), tilrettelegging av gangankomst til bryggeanlegget (BO#2) og kommunalteknisk anlegg (BKT1). Statsforvalteren fremmer også innsigelse til tomtene 9 og 10, da vi vurderer at disse reduserer tilgjengeligheten i strandsonen for allmennheten. Denne innsigelsen kan frafalles dersom det i bestemmelsene stilles krav til opparbeiding og skilting av stiene som er illustrert på plankartet. B) Småbåtanlegget Nytt småbåtanlegg som i hovedsak omfatter private båtplasser, tilretteleggingen av gangadkomst til	Innsigelses punkt A-F) tas til følge, planen er revidert i henhold til innsigelse fra Statsforvalteren i Agder. Nye bestemmelser legges til: • § 5.1 c) - ny bestemmelse: BO#2 og BO#3 er områder for alle eksisterende og planlagte stier, samt kjerrevei til Ulevågmyra. Innenfor område BO#2 og BO#3 kan stier opparbeides med bredde 1,0-1,5 meter.

	småbåtanlegg (...) er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel. Disse tiltakene (BBS1, #BO1 (...)) vil medføre et økt bebygd preg og en bit-for-bit- nedbygging i strandsonen. Generelt vil en bit-for-bit-nedbygging med private tiltak i strandsonen medføre økt privatisering og redusere tilgjengelige arealer for allmennheten. Med bakgrunn i overnevnte mener vi nytt småbåtanlegg, tilrettelegging av gangadkomst (...) er i strid med overnevnte nasjonale føringer for strandsonen (Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen), herunder naturmiljø, friluftsliv, og allmennhetens interesser. Når det gjelder nytt småbåtanlegg legges det vesentlig vekt på føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9. C) Statsforvalterens innsigelse til tomtene 9 og 10. Det er tegna inn stier i plankartet, men opparbeiding av disse er ikke sikret i bestemmelsene. Da stiene passerer tett på nye foreslåtte hyttetomter kan det fremstå uklart hvorvidt disse er allment tilgjengelig. Innsigelsen kan frafalles dersom det i bestemmelsene stilles krav til opparbeiding og skilting av stiene som er illustrert på plankartet. D) Naturmangfold Statsforvalteren viser til vedlegg 6 (rapport Biologisk mangfold) og opplysninger om forekomst av rødlisteartene sørlandsvikke og lind, og gir kommunen faglig råd om at registrerte lokaliteter sikres med hensynssone naturmiljø i plankart og bestemmelser. E) Badeplass (Bustrand)	Kyststien og sti til Bustrand (BO#2) skal opparbeides og skiltes. • § 6.1 b) - ny bestemmelse: Kyststien og sti til Bustrand i BO#2 skal være opparbeidet og skiltet i henhold til § 5.1 c) før det gis ferdigattest til første nye fritidsbolig på tomt 9 eller 10. (Nåværende § 6.1 b) forskyves til § 6.1 c).) Følgende endring gjøres: • § 5.1 c) - ny bestemmelse: BO#2 og BO#3 er områder for alle eksisterende og planlagte stier, samt kjerrevei til Ulevågmyra. Innenfor område BO#2 og BO#3 kan stier opparbeides med bredde 1,0-1,5 meter. Kyststien og sti til Bustrand (BO#2) skal opparbeides og skiltes. Følgende endring gjøres: • § 3.4.1 - bestemmelsen utgår Felt VFV1, VFV2 og VFV3 tas ut av plankartet
--	---	---

	Statsforvalteren gir faglig råd om at allmennhetens tilgang til badeplassen helt vest i planområdet må sikres både i plankart og bestemmelser. F) Friluftsområde i sjø og vassdrag I plankart er det inntegnet tre smale felt langs kystlinjen (VFV1, VFV2 og VFV3). Disse er avsatt til friluftsområde i sjø og vassdrag, og tilhørende bestemmelse 3.4.1 sier at det er ikke tillates nye innretninger eller tiltak i området. Statsforvalteren kan ikke se at det er redegjort for bakgrunn eller behov for slik regulering, og gir faglig råd om å ta ut VFV1, VFV2 og VFV3 fra plankart/bestemmelser.	
Statensvegvesen	A) Ny atkomsten til fv. 411 Den nye atkomsten til fv. 411 er tegnet inn rett ved siden av gammel adkomst til eksisterende bebyggelse, og vi forutsetter at den gamle avkjørselen stenges eller graves vekk.	A) Merknad tas til følge. Ny rekkefølgebestemmelse: § 6.1 d) – ny bestemmelse: A) Før det kan gis ferdigattest til SKV1 skal den gamle avkjørselen stenges eller graves vekk.
Agder fylkeskommune	A) Vedtak vedrørende småbåtanlegget Fylkesutvalget fremmer innsigelse til etablering av småbåtanlegg (BSS1) som foreslått. Tiltakene er i konflikt med kommuneplanen og med byggeforbudet i strandsonen. Utbyggingen vil ha negativ innvirkning på kystlandskapet og muligheten for friluftsliv. Innsigelsen kan trekkes dersom småbåtanlegget reduseres og inngripen i kystlinjen reduseres i størrelse. B) Vedtak vedrørende fylkesvegen Utarbeidete alternativer for avkjørsler er ikke trafiksikre. Siktsoner og	Innsigelses punkt A) og B) tas til følge, planen er revidert i henhold til innsigelse fra Agder Fylkeskommune. Kommunedirektøren har vurdert det til at det ikke er nødvendig med krav til gang- og sykkelveg. Merknad C til D tas til orientering, slik kommunedirektøren anser det har forslagsstiller i tilstrekkelig grad gjort rede for bekymringene til AFK.

	stigningsforhold for avkjørsel fra fv. 411 Dypvågveien er ikke ivaretatt. Avkjørsel må endres i dialog med fagavdeling i fylkeskommunen, og det bør vurderes rekkefølgekrav i forhold til gang og sykkelvei langs fylkesvegen. C) Småbåtanlegget og BO#2 Tiltakene er i konflikt med kommuneplanen og med byggeforbudet i strandsonen. Utbyggingen vil ha en privatiserende effekt og redusere mulighetene for friluftsliv på øya, og ha en negativ innvirkning på kystlandskapet. (...) strandsonen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv hvor blant annet friluftsliv, kystlandskapet og andre allmenne interesser er særlig viktig. Strandsonen er svært viktig for friluftsliv, rekreasjon og landskapsopplevelser, både fra sjø og land. På plankartet er det markert et omfattende stinettverk uten tegnforklaring eller bestemmelser. Fylkeskommunedirektøren har ved oppstart oppfordret til at fremtidig trase til kyststi legges inn i planen. En slik kyststi bør markeres på kart og gis egne bestemmelser. Illustrasjonene synliggjør ikke på en realistisk måte hvordan tiltakene vil bli. Fylkeskommunedirektøren mener at småbåtanlegg skal avklares på kommuneplannivå og at slike anlegg bør samles på egnede steder. Eksempelvis ligger det inne et forslag i ny kommuneplan om småbåthavn i Ålekarbukta, 300 meter mot øst fra planområdet. Halve planområdet ligger innenfor hundremeterbeltet for sjø, (...) Areal for fritidsbebyggelse er avsatt i kommuneplanens arealplan. D)	
--	--	--

	Annet Like utenfor planområdet i vest ligger et eksisterende bygnings-/kulturmiljø med Sefrak-registrerte bygg som vil bli påvirket av utbyggingen. Fylkeskommunedirektøren anbefaler at byggegrensene for BFF1 og BFF3 trekkes lengre bort fra eksisterende bebyggelse og at det sikres et større grøntareal/vegetasjonsbelte mellom eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. En reduksjon av byggehøyde på foreslått bygg nærmest sjø (tomt 7-10) kan også bidra til å begrense landskapsvirkningene. Fylkeskommunedirektøren er positivt til at ivaretagelse av kulturlandskap og steingjerder innenfor LF1-LF3, er sikret gjennom plankartet med tilhørende bestemmelser. Ingen merknader knyttet til automatisk freda kulturminner.	
Privatpersoner/ naboer	Merknad oppsummert	Merknad oppsummert
Jan Haslev og Erik Haslev (gnr./bnr. 92/10), Tom Elliot Johnsen (gnr./bnr. 92/24), Kari Ramstad, Rasmus Ramstad og Hanne Sofie Ramstad (gnr./bnr. 92/37), Bente Bjørnsen Sherlock (gnr./bnr. 92/40) og Martha Karin og Ole Ramberg (gnr./bnr. 92/47)	A) Planen inkluderer ikke informasjon om de foregående prosesser og samtaler som har ført til kommunens avvik fra egne TPN-vedtak samt fra nasjonale føringer og regler. B) Planen er ikke i henhold til Tvedestrand kommunes tidligere TPN-vedtaket. C) Det må forklares i planen og legges ut på høring hvorledes anleggsmaskiner, materialer og annen anleggstrafikk er tenkt ført inn i 100-meters beltet. Denne typen trafikk vil	A) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren henviser til første gangs behandling for planen. B) Merknad tas til orientering kommunedirektøren henviser til saksutredningen for første gangsbehandling. Tidligere TPN vedtak naboer sikter til er fra før førstegangsbehandling. Kommunedirektøren henviser til vedtaket, og mener at planen har jobbet innenfor de rammene som vedtaket åpnet for.

	skape store vedvarende skader i natur, dyreliv og miljø, og være til stor belastning for nærmiljøet i strandsonen. D) Brygge BBS1 kan ikke tillates. Foreslått båtanlegg (BBS1) er ikke del av kommuneplanens arealdel 2017-2029, og planlegges plassert i LNF-område. Båtanlegget er ikke i samsvar med nasjonale føringer og kommuneplanens arealdel 2017-2029 som sier at småbåthavner og bryggeanlegg i størst mulig grad bør samlokaliseres. Størrelsen på båtanlegget gjenspeiles ikke i planens illustrasjoner og beskrivelser. I planbeskrivelsen er omfanget av både båtanlegget og bløtbunnområdet uriktig (for lite). Kompenserende tiltak, jf. rapporten om Biologisk mangfold, lar seg ikke gjennomføre i praksis og følger ikke pbl § 8-10 Forbud mot tiltak mv. langs sjø og vassdrag som skal sikre at «det tas særlige hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser.» Det vises til pbl § 8-10. E) BKT1 kan ikke utbygges med bygning eller i annet omfang. F) SPP1 må plasseres og opparbeides så den er til minst mulig sjenanse for fastboende og eksisterende bebyggelse. G)	C) Merknad tas ikke til følge. D) Merknad tas til følge bryggen er fjernet fra planen i sin helhet. E) Merknad tas til følge BKT1 tillates ikke utbygd. F) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren anser at SPP1 er plassert på en slik måte at dette ikke vil være sjenerende for naboer og beboere på Ytre-Strandhagen. G) Merknad tas til orientering. H) Merknad tas ikke til følge, det er ikke lagt opp til at det skal være parkering i 100 meters beltet. I) Merknad tas til orientering §1 i planens bestemmelser forklarer hva tilhørende anlegg er. J) Merknad tas ikke til følge, områdene innenfor 100 metersbeltet er avsatt i kommuneplanens arealdel(2017) til fritidsbolig formål. Kommunedirektøren vil ikke fjerne ytterligere tomter her.
--	--	--

	Enden av SKV2 må ikke bli en parkeringsplass. H) Det kan ikke være parkering innenfor 100-meters beltet. I) Det spesifiseres ikke hva «tilhørende anlegg» er J) Halvparten av tomtene ligger i 100-meters beltet. Bebyggelse i 100-metersbeltet til sjø må kraftig reduseres eller ikke tillates. Tomt 8, 10,11 (alle tre i 100-metersbeltet) samt eventuelt flere (f.eks. tomtene 2 og 6), må fjernes. Brygge, fem fritidsboliger i 100-metersbelte inneklemmt i et lite område, med ytterligere seks fritidsboliger like bak (og med muligens ekstra høye fronter mot sjøen) er for voldsomt så tett-i-tett. K) Sjønære tomter vil bli bygd ut først. L) Tomt 10 Bebyggelsen på foreslått tomt 10, spesielt den smale delen, vil ha negativ innvirkning på natur og dyreliv i området. 1. Tomt 10 vestre del er typisk foretrukket leveområdet for klippeblåvinge og smørbutikk. Det er få slik biotoper igjen i området. Bygging her vil ødelegge leveområdet for nevnte arter. NINA anbefaler at man pleier vegetasjon i områder som dette. Bygging her kan umulig være i tråd med Miljødirektoratets føringer og Naturmangfoldloven.	K) Merknad tas til orientering kommunedirektøren lar utbyggingsrekkefølge være opp til tiltakshaver. Kommunedirektøren vil ikke stille krav til trinn utbygging. L) 1. Merknad tas til orientering, det er ikke registrert klippeblåvinge, Statsforvalteren og miljødirektoratet har fjernet alle restriksjoner i Tvedestrand i 2025. 2. Merknad tas til orientering, slik kommunedirektøren ser på det vil ikke et tiltak her føre til store terrenginngrep. 3. Merknad tas til orientering, slik kommunedirektøren ser på det så vil ikke en utnyttelse av tomt 10 medføre beslag på allmenhetens interesser i området, eller tilgangen til friluftsområdet i sin helhet. 4. Merknad tas til orientering. Slik kommunedirektøren ser det basert på kotehøyder, 3d modell m.m vil vil fritidsboligen være godt nok tilpasset til nabotomten slik at det ikke vil være dominerende. 5. Merknad tas til orientering 6. Merknad tas til orientering. 7. Merknad tas til orientering. Slik kommunen anser det er overvann tilstrekkelig ivare tatt i planarbeidet.
--	--	---

	2. Bygging i vestre del av tomt 10 vil medføre behov for store mengder fyllmasse eller det må sprenges like ved strandlinjen. 3. Bygg på vestre del av tomt 10 vil ha negativ innvirkning på friluftsliv og allmenne interesser, ref. pbl § 1-8 4.Bygg på vestre del av tomt 10 vil dominere omgivelsene, kaste store skygger, være svært synlig fra sjøen fra sør/sørvest og fra eksisterende bebyggelse bakenfor og på siden av tomten. Mønet på bebyggelsen vil ligge godt over kotehøyden på tilgrensende LNF-områder. Bebyggelsen vil også ligge tett opptil/foran eksisterende bebyggelse, og ha kraftig negativ inn-virkning på allmenheten og beboere her. 5.Bygg på vestre del av tomt 10, med mønehøyde 4,5 meter vil ligge høyt over nærmeste delene av eiendommene gnr./bnr. 92/41, 92/38 og 92/37, endre lys og vekstforhold for natur og planter. 6.Bygg på vestre del av tomt 10 og med mønehøyde 4,5 meter, vil være rett i siktlinjen til eiendom gnr./bnr. 92/40 og blokkere sikten til sjøen. 6.Bygg på vestre del av tomt 10 vil gjøre ferdsel på stien bakenfor utfordrende fordi skygge fra bebyggelsen vil føre til ekstra mye fuktighet/gjørme. Det renner også vann her og ned på foreslått vestre del av tomt 10. 7.Bygg på vestre del av tomt må overholde byggegrensen på 4 meter fra eiendom gnr./bnr. 92/40.	8. Merknad tas til orientering, kommunedirektøren anser at dette er ivaretatt i tilstrekkelig grad i planarbeidet. M) Merknad tas delvis til følge ny bestemmelse • § 3.1.2 d) kulepunkt 3 endres til: Fritidsboliger kan oppføres med kjeller/underetasje med maksimal innvendig takhøyde 2,4 meter, på tomter der dette vil redusere behovet for fylling og slik at naturlig terreng ved U01 og H01 tas opp, unntatt på tomt 7-10 der kjeller/underetasje ikke er tillatt. Minimum 50 % av kjeller/underetasje skal ligge skjult i terrenget. Resten av merknaden tas til orientering, slik kommunedirektøren vurderer det. Har planen i tilstrekkelig grad tatt hensyn til omkringliggende bebyggelse med valg av jordfarger m.m for at fremtidige fritidsboliger skal blande godt inn med terrenget. N) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren viser til planens bestemmelse §3.1.2.
--	--	--

	M) Utforming og plassering av nye bygg Det foreslås bebyggelse på steder og i en slik utforming at det vil bli dominerende i nærmiljøet, både sett fra sjøen og for eksisterende bebyggelse samt ved ferdsel på eksisterende stier og kjerrevei. Bygg på foreslåtte tomter 1, 2, 6, 10 (spesielt vestre del) og 8 vil bli veldig høye i forhold til omliggende terreng hvis nåværende plan tillates. Plassering, høyde og utforming av nye fritidsboliger må revurderes for å minske dominansen i nærmiljøet. På tomt 7, 8 og 9 må mønehøyden være maks 4,5 meter. Fritidsboliger med underetasje må revurderes/ minskes for å ikke tillate bygg som blir for dominerende for områdene rundt. Tomt 8 må fjernes eller flyttes ned i terrenget, fordi den kommer «rett inn i stua» på nærliggende bebyggelse og foreslått mønehøyde er høyere enn anbefalt av TPN. Viser til SINTEF Byggforsk dokument 310.222 (Måling av bygningers høyde), angående hva kommunen kan legge til grunn ved vurdering og godkjenning av høydeplassering. N) Forstøtningsmurer Forstøtningsmurer kan ikke tillates nærmere nabogrenser enn 4 meter eller utenfor byggegrenser, så sant ikke nabo	O) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren henviser til tiltakshavers svar på forklaring. P) Merknad tas ikke til følge, kommunedirektøren stilte krav til 3D illustrasjoner i forkant av førstegangshøring, bakgrunnen for dette er at det skal gi politikere og innbyggere en mulighet til å se hva maksimal tillat utnyttelse blir av planen. Kommunedirektøren stilte krav til at det må vises fra sjøen, og fra eksisterende områder. Slik kommunedirektøren ser det er dette gjort tilstrekkelig i henhold til de kravene som kommunen gjorde tidligere. Q) Merknad tas til orientering. R) Merknad tas til orientering, stier m.m merkes i henhold til bestemmelsene. S) Merknad tas ikke til følge, kommunedirektøren er av den formening om at rapporten er tilstrekkelig utarbeidet innenfor de rammene som gjelder. T) Merknad tas til orientering.
--	---	---

	tillater dette skriftlig. O) Dokumentasjon ved byggesøknad Snitt-tegninger må også inkludere vinkler sett fra nærliggende, eksisterende bebyggelse og stier/kjerrevei, for å gi tydelig inntrykk av foreslått bebyggelse. P) 3D-illustrasjonene 3D-illustrasjonene sminker virkeligheten. 3D-bildene gir ikke et riktig bilde sett i retning mot sjøen, fordi vegetasjon ikke er inkludert. 3D-illustrasjonene fra sjøen viser at bygg på tomt 10 vil bli dominerende i terrenget. 3D-bildene viser ikke alle vinklinger fra sjøen, blant annet ikke den viklingen hvor tomt 10 og andre tomter i strandsonen vil være mest synlige fra sjøen. Bebyggelsen på foreslåtte tomter ligger an til å være mye mer dominerende i nærmiljøet og når man ferdes i nærliggende områder til vanns og til lands. Q) Utsikt Naboers utsiktlinjer mot sjøen må ikke forringes. R) Sti Grøntområdet fra snuplass SKV2 og ned mellom tomt 2 og tomt 6, må ikke bli en «hovedferdselsrute». S) Rapport «Biologisk mangfold Ytre Strandhagen Tvedestrand 2021»	U) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren henviser til kommuneplanens areladel, området er avsatt til fritidsbolig bebyggelse. Slik sett mener kommunedirektøren at en utbygning av fritidsboliger vil være mindre arealkrevende enn boligbebyggelse. V) Merknad tas ikke til følge, Miljødirektoratet har opphevet restriksjonene i de områdene i Tvedestrand hvor det tidligere fantes klippeblåvinge. Når det kommer til lindetrærne henviser kommunedirektøren til planens bestemmelser for øvrig. W) Merknad tas til orientering, slik kommunedirektøren ser det er myra og den naturlige avrenningen i dag tilstrekkelig kapasitet til å fordøye overvann. X) Merknad tas til orientering, kommunedirektøren oppfatter at merknaden går på økning av trafikanter i området. Parkering i nærhet til fylkesveg, samt på noen av fritidsbolig eiendommene ved kjøreveg til fritidsboligen vil ivareta nedbygging av naturen. Det er ikke planlagt småbåt anlegg med planen
--	--	---

	Rapporten har svakheter. Undersøkelsen biologisk mangfold er mangelfull. Rødlistede og truede arter finnes på en rekke steder i planområdet, inklusiv på foreslåtte tomter i 100-metersbeltet og nær sjøen. Befaringen er gjennomført på et tidspunkt som kan hindre dokumentasjon eller funn, og befaringsrunden er ikke gjennomført i hele det aktuelle berørte området. Det må gjennomføres en ny uavhengig vurdering av risiko for biologisk mangfold. Denne må gjennomføres for hele det berørte området og på en årstid som er relevant. En grundig konsekvensutredning og vurdering av naturmangfold må gjennomføres på en tilfredsstillende, uavhengig og faglig måte, før planen kan vurderes på nytt. Tette bånd og mulig inhabilitet svekker troverdigheten av rapporten. T) Annet: Viser til Rapport fra byggkvalitetsutvalget - Forsvarlig byggkvalitet. Viser videre til: • artikkel på www.nrk.no (Rapport avslører lovbrudd mot naturen, publisert i 2021) • artikkel på www.dagsavisen.no (Slurver med å ta hensyn til truede arter, pub. 2020) • antologien «Interessekonflikter i forskning» (utgitt i 2019) kapittel 8 «Økt legitimitet til konsekvensutredninger i Norge - kan økt bevissthet om organisering og endrede roller styrke tilliten til ordningen?» (av Øystein Aas, Forskningsleder NINA, professor II). U)	så det vil ikke bli en økning av båtferdsel i direkte tilknytning til området som følge av planen. Y) Merknad tas delvis til følge, kommunen har sett på området i sammenheng med utbygging som ligger nærme ytre strandhagen. Slik kommunedirektøren ser det har man ivarettatt estetikk og naturhensyn i planarbeid blant annet gjennom kravene til estetikk. Z) Merknad tas til orientering, slik kommunedirektøren ser det er ROS analysen basert på de fakta som foreligger og i henhold til DSB sin veileder. Æ) Merknad tas delvis til følge, BBS1 er fjernet fra planen i sin helhet med tilhørende anlegg. For øvrig er kommunedirektøren av den oppfatning at planen er utført i henhold til de lover og forskrifter som eksisterer. Området er avsatt i kommuneplanens arealdel som fritidsbolig formål.
--	---	---

Natur og naturmangfold

Alle utbygginger i området Ulevågkilen-Krokvåg må ses i sammenheng. Utbyggingene vil totalt sett bli en stor økning i belastningen på naturen i området, både til lands og til vanns.

Eksisterende beboere i området - fastboende så vel som langvarige hyttebeboere som bryr seg som om og ivaretar natur og dyreliv her, blir fullstendig omringet av dominerende nybygg og rasering av natur hvis planen gjennomføres. Naturen vil forsvinne.

11 nye hytter, inklusiv anleggstrafikk, kan på ingen måte forsvares.

V)

Planforslaget er mulig i konflikt med lover og nasjonale føringer i forhold til myr/våtmarksområde (Ulevågsmyra).

Bevaring av lindetrær må inn i planen. I tillegg til å være rødlistede, vil disse trærne også spille en viktig rolle for områdene rundt ved å suge opp store mengder vann.

Vann som ellers vil påvirke og endre omgivelsene i og utenfor planområdet.

Planen kan ikke vedtas uten den faglige kartleggingen som Statsforvalteren i Agder har bedt om ang. egnethet for Klippeblåvinge, eventuelle hensynssone naturmiljø og eventuell skjøtting som klippeblåvingehabitat.

W)

Overvann

Legges det til 11 fritidsboliger samt vei i den naturen som tar unna overvann, vil harde flater og en kraftig reduksjon av trær øke mengden overvann som renner ned mot/gjennom andre områder i og utenfor planområdet. Spesielt eiendom gnr./bnr. 92/40 vil bli negativt påvirket

	av dette, men det vil også påvirke andre eksisterende tomter, bebyggelse og LNF-områder. Det ligger flere fordypninger og bekkeløp hvor vann samler seg i og nær planområdet. Ved kraftig regnvær, samt vår og høst, er dette allerede til dels problematisk på blant annet på vestre del av tomt 10 og, på bakenforliggende sti og LNF-områder, mellom eiendom gnr./bnr. 92/40 og tomt 8 og i retning tomt 9, og nedover kjerreveien ved eiendommene gnr./bnr. 92/38 og gnr./bnr. 92/40. Det går et rør, antakelig et dreneringsrør, fra eiendom gnr./bnr. 92/4 hvor det foreslås utbygging, under kjerreveien, med avrenning ut på en smal del av eiendom gnr./bnr. 92/41 og ned i retning mot eiendom gnr./bnr. 92/40. X) Økning - Mennesker, bil- og båttrafikk Økning på minst 50 personer og 20-25 biler, ferdes i hittil uberørt natur. En rekke båter og mange flere mennesker vil komme til å ferdes i sårbar natur i kystområdene. Y) Utbyggingen må ses i sammenheng Utbyggingen må ses i sammenheng med tilgrensede utbyggingsområder. Det stykket natur som heter Ytre Strandhagen og ligger mellom fylkesvei 411 og sjøen har spredt, eldre bebyggelse med natur imellom. Her har man en tradisjon på å ivareta natur og dyreliv rundt seg. Det er et område som fortsatt kan beholde og ivareta naturmangfold, i motsetning til de områdene rundt. Z) ROS-analysen	
--	---	--

	ROS-analysen gjenspeiler ikke faktiske konsekvenser. Æ) Oppsummering Det tas ikke nok hensyn til eksisterende LNF-områder, truet natur og dyreliv samt eksisterende beboere i området. Planforslaget vil medføre nedbygging av området. • Det bes om at Tvedestrand kommune og andre instanser opprettholder beskyttelsen av sjønære områder og naturen ved å minimere utbyggingen i strandsonen i Ytre Strandhagen, spesielt ved ikke å tillate utbygging i områdene nærmest sjøen (og spesielt ikke sjønære tomt 10, vestre del). • Det bes om at det ikke gis tillatelse til bryggeanlegg BBS1 i LNF-området – det er ikke avsatt til bygging i flg. kommunens arealplan. • Det bes om at en grundig konsekvensutredning og vurdering av naturmangfold gjennomføres på en tilfredsstillende, uavhengig og faglig måte, før planen kan vurderes på nytt. Vi mener at planen i lys av ovenforstående punkter ikke kan godkjennes og at Tvedestrand kommune og andre involverte instanser må ta våre synspunkter med i vurderingen i sin behandling av planen.	
Amalie Ramberg og Tor Erik Evensen, Karoline Evensen og Jonas Ramberg	A) Områdets karakter og sårbar natur	A) Merknad tas til orientering, mesteparten av området er avsatt til

	Reguleringsplanen er svært omfattende med tanke på eksisterende bebyggelse og i et sårbart naturområde. Områdets karakter, idyll og det rike dyrelivet vil bli permanent endret. Totalbelastningen med 11 nye hytter vil bli stor. B) Byggefasen Byggefasen med anleggsmaskiner og trafikk vil føre til uopprettelig skade innen LNF-området og 50-meters beltet. C) Bløtbunnsområdet Fjorden på utsiden av Ytre Strandhagen er svært avgrenset geografisk og økningen av trafikk vil bli voldsom, både fra nye hus i Stokken og 11 nye hytter. Det virker da mer fornuftig å avlaste bløtbunnsområdet ved å samle båter i Ålekarbukta der det er fri passasje rundt Bringebærneset og ut fjorden. D) Antall nye fritidsboliger Reduksjon av antall hytter fra forrige TPN utvalg til maks 8 har ikke blitt gjennomført. Antallet 11 er for høyt og må reduseres for å ta større hensyn til eksisterende hytter, fastboende og natur. E) Bryggeanlegget Foreslått brygge BBS1 strider både mot nasjonale og kommunale retningslinjer. Den er heller ikke i kommunen sin arealplan.	friluftsmål for å verne om områdets stedegne karakter. B) Merknad tas til orientering, det finnes lovverk for byggefasen, kommunedirektøren antar at utbygger vil følge lovverket. C) Merknad tas til følge, området BBS1 med tilhørende anlegg er fjernet fra planen. D) Merknad tas ikke til følge. Kommunedirektøren er av den oppfatning at plan E) Merknad tas til følge, småbåtanlegget med tilhørende anlegg er tatt ut av planen. F) Merknad tas til orientering, se svar E. G) Merknad tas ikke til følge, kommunedirektøren mener at ROS analysen er tilstrekkelig. H) Områdene det henvises til er foreløpig avsatt i forslag til ny kommuneplan. Det er ingen garanti for at disse blir realisert.
--	---	--

	Kompenserende tiltak, jf. Rapport: Biologisk mangfold, lar seg ikke gjennomføre i praksis. Båtanlegget må IKKE tillates. F) Feil i planbeskrivelsen I planbeskrivelsen er omfanget av både båt-anlegget og bløtbunnområdet uriktig (for lite). G) ROS-analysen ROS-analysen gjenspeiler ikke faktiske konsekvenser. H) Utbyggingen må ses i en helhet Det forventes at Tvedestrand kommune er i stand til å se utbyggingen av halvøy ved Ulevåg, sør for Dypvågsveien (411) som en helhet inkludert båthavn i Ålekarbukta og at utbygger tar de nødvendige hensyn.	
Tom Elliot Johnsen (gnr./bnr. 92/24)	A) Vernestatus Området som er tenkt utbygget med 11 nye hytter burde etter min oppfatning ha vernestatus. Dette er med bakgrunn i den spesielle mangfoldige vegetasjonen og fuglelivet som området har. I tillegg har det vært påvist boplasser fra Vikingtiden. B) Områdets karakter og idyll Utbyggingen vil virke anstrengt og vil ødelegge områdets karakter og idyll. Det er lett å se ved å kaste blikket over til naboeiendommen. To slike utbygginger ved siden av	A) Merknad tas ikke til følge, kommunen har ingen planer om å verne området. Det har vært avsatt til fritidsbolig utbygging siden 2017. Store deler av området er avsatt til friluftss formål for å verne om naturen. B) Merknad tas ikke til følge, kommunedirektøren er av den formening at fritidsboligene er godt tilpasset i planens bestemmelser.

	hverandre burde ikke kommunen være bekjent av. C) Bryggeanlegget Bryggeanlegget er lagt i et område som er regulert til LNF-område. Anleggelse av 13 båtplasser med lange utstikkere i et område med bløtbunn hvor ørret, ål og flatfisk yngler, burde vært strengt forbudt. I området er det også betydelige forekomster av blomsten smørbukk som er tilholdssted for den fredede sommerfuglen Blåklippevinge. Områdets terneskjær hvor den utrydningstruede makrellterna hekker ligger også rett utenfor dette området, og det planlagte vil utvilsomt være svært negativt for ternenes hekking og aktivitet. Det er et stort bryggeanlegg under planlegging i Ålekjærbukta som vil kunne gi båtplasser til prosjektet. Planlagt bryggeanlegg vil stride betydelig mot både kommunale og statlige retningslinjer for bevaring av strandsonen og bør absolutt ikke tillates.	C) Merknad tas til følge småbåtanlegget er fjernet ut av planen med tilhørende anlegg.
Østre Agder Brannvesen	Østre Agder brannvesen har følgende innspill: • Innsatstid vil være på ca. 18-20 min fra brannstasjon i Tvedestrand til Ytre Strandhagen. • Brannkum/slokkevanns uttak i enden av veien eller ved snuhammer i adkomstveg SKV2 som gir en kapasitet på 20 l/s er det alternativet som anbefales for å ivareta brannvesenets slokkevannsbehov.	A) Merknad tas til orientering, slik kommunedirektøren ser det er forholdet ivaretatt i henhold til merknad.