

Reguleringsplan Ytre Strandhagen, Tvedestrand, planID 171:

Hovedpunkter i høringsuttalelser med kommentarer fra forslagsstiller

Innhold:

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	1
Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap AS (RTA AS)	2
Fiskeridirektoratet	2
Mattilsynet	3
Tvedestrand kommune, avdeling for kommunalteknikk	4
Statsforvalteren i Agder	5
Statens vegvesen	7
Agder fylkeskommune	7
Hyttenaboer	9
Amalie Ramberg og Tor Erik Evensen, Karoline Evensen og Jonas Ramberg	19
Tom Elliot Johnsen (gnr./bnr. 92/24)	20

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)	
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 saksområde i arealplanlegging.	Følges opp av kommunen
Kommunens ansvar NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, overvann, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner.	Tas til orientering

Risør og Tvedestrandregionens avfallsselskap AS (RTA AS)

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.

Følgende endring gjøres:

- **§ 3.2.1 d) - ny bestemmelse:**

Ved opparbeidelse av SKV1 skal det sikres tilfredsstillende adkomst for lastebil/ renovasjonsbil til eksisterende avfallsbod.

Fiskeridirektoratet

Bløtbunnsområder

Det er registrert viktige bløtbunnsområder ved ønsket plassering av småbåtanlegget, hvor betydning og verdi må ses i sammenheng med nærliggende gytefelt for torsk.

Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

Grunne sjøområder

Grunne sjøområder nært land har ellers ofte verdifull, høy biologisk produksjon i sjø, selv om det ikke er registreringer av viktige marine naturtyper mv. 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 økning av arealbeslag som brygger, mudring mv. opptar i produktive gruntvannsområder i sjø. Dersom man må gjøre terrenginngrep i sjøbunn for å kunne benytte brygge, må stedet uansett anses som uegnet for båtplasser.

Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

Småbåtanlegget

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.

Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

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.	
Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen Fiskeridirktoratet 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.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

Mattilsynet	
Drikkevannskilder Mattilsynet er ikke kjent med at kommunale drikkevannskilder blir berørt av planen.	Tas til orientering.
Drikkevannsforsyning 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 mengder drikkevann i normalforbruk og til nødvendig beredskap.	Det vises til tilsvar til Tvedestrand kommune, avdeling for kommunalteknikk sin uttalelse vedr. rekkefølgebestemmelser.
Flytting av jordmasser Om det skal flyttes jordmasser ber vi dere gjennomføre tiltak for å hindre spredning av planteskadegjørere i forbindelse med anleggsarbeidet	Tas til orientering.

Tvedestrand kommune, avdeling for kommunalteknikk

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.	Tas til orientering. Innspillet omhandler privatrettslig forhold og tas derfor ikke med i reguleringsbestemmelsene.
Bebyggelse og anlegg 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.	Følgende endringer gjøres: • § 3.1. c) - ny bestemmelse: All ny fritidsbebyggelse skal tilkobles offentlig eller privat felles VA-anlegg. • § 3.1.2 c) - endret bestemmelse: Ny bebyggelse skal gis en høydeplassering som er godt tilpasset terrenget på tomten. H01 på plankartet er maksimal høyde på gulv ved H01. På tomt 7 og 9 tillates ikke byggetiltak med gulvnivå lavere enn kote +4,0. «Underetasje tillates ikke» står allerede i § 3.1.2 d). Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.
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.	Følgende endring gjøres: • § 3.1.3 a) - endret bestemmelse: Området BKT1 er regulert til område for vann- og avløpsanlegg. Anlegget kan være offentlig eller privat.
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 Krok våg vannverk SA, Tvedestrand kommune og den lokale nettleverandøren for elkraft, senest ved tidspunkt for rammesøknad for opparbeidelsen.	Følgende endring gjøres: • § 6.1 a) - endret bestemmelse: Før det gis tillatelse til byggetiltak på tomt 1-11 skal det foreligge godkjente tekniske planer for felles hovedanlegg for vann og avløp. Planene skal samordnes og omfatte hele reguleringsplanområdet. Planene skal godkjennes av henholdsvis Krok våg vannverk SA, Tvedestrand kommune og den lokale nettleverandøren for elkraft.

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.	Punktene vil bli vurdert og eventuelt lagt inn i VA-rammeplanen.
---	---

Statsforvalteren i Agder	
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.	
Småbåtanlegget Nytt småbåtanlegg som i hovedsak omfatter private båtplasser, tilretteleggingen av gangadkomst til 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.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

Når det gjelder nytt småbåtanlegg legges det vesentlig vekt på føre-var-prinsippet i naturmangfoldloven § 9.	
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.	Følgende endringer 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. • § 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).)
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.	Begge artene (sørlandsvikke og lind) vokser langs den gamle veien ned mot Ulevågmyra. Lind er registrert på angjeldende eiendom, jf. Artsdatabanken. Sørlandsvikke er registrert på naboeiendom gnr./bnr. 92/41, jf. Artsdatabanken. Lind på angjeldende eiendom står i områder som er avsatt til LF2-formål, jf. plankartet.
Badeplass (Bustrand) Statsforvalteren gir faglig råd om at allmennhetens tilgang til badeplassen helt vest i planområdet må sikres både i plankart og bestemmelser.	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.
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.	Følgende endring gjøres: • § 3.4.1 - bestemmelsen utgår Felt VFV1, VFV2 og VFV3 tas ut av plankartet

Statens vegvesen	
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.	Følgende endringer gjøres: § 6.1 d) – ny bestemmelse: Før det kan gis ferdigattest til SKV1 skal den gamle avkjørselen stenges eller graves vekk.

Agder fylkeskommune	
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.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.
Vedtak vedrørende fylkesvegen Utarbeidete alternativer for avkjørsler er ikke trafikksikre. Siktsoner og 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.	Alle nødvendige endringer vil bli fulgt opp. Avkjørselsplan er utarbeidet med lengdeprofil og siktsone som viser at disse forholdene er ivaretatt. Bistand gjennom dialog med fylkeskommunen vil bli benyttet. Det medtas ikke rekkefølgekrav om bygging av G/S-vei langs fylkesveien
Hovedmomenter i saksfremlegg til fylkesutvalgets møte 05.11.24 og forslagsstillers kommentarer:	
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 bla. 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 et omfattende stinettverk uten tegnforklaring eller bestemmelser.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen. Følgende endringer gjøres i planbestemmelsene: § 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.

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.	Opparbeiding og skilting av kyststien er lagt inn i bestemmelsene og markert på plankartet. All bebyggelse ligger innenfor arealet avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanen.
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.	Tomt 1 (BFF1) vil ligge ca. 12 meter fra det Sefrak-registrerte bygget i Strandhagen. På plankartet er byggegrensen for tomt 1 mot det Sefrak-registrerte bygget, nå økt fra 4 meter til 8 meter. Da vil fremtidig bygg på tomt 1 ha ca. 20 meter som minste avstand til det Sefrak-registrerte bygget. Mellom tomt 1 og Strandhagen-eiendommen er det avsatt et ca. 10 meter bredt LF-område. Bebyggelsen på BFF3 (tomt 6) vil ligge minimum 32 meter fra fritidsboligen på gnr./bnr. 92/40 og inngå som en naturlig del av eksisterende hyttefelt. Mellom tomt 6 og eiendom gnr./bnr. 92/40 er det avsatt et ca. 8 meter bredt LF-område, hvor eksisterende kjerrevei går. Byggehøyden på 3 av 11 tomter (7, 8 og 9) er satt til 5,5 meter. Bebyggelse på disse 3 tomtene tillates ikke oppført med kjeller/underetasje, og vil ikke være synlige fra sjøen. I eksisterende hyttefelt er mønehøyden på 7 av 12 fritidsboliger over 5,5 m. Tas til orientering. Tas til orientering.

Hyttenaboer

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) – totalt 5 fritidseiendommer.

(Disse utgjør 5 av totalt 14 naboeiendommer som blir direkte berørt av planforslaget.)

Plandokumentene 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.	Fra saksfremlegget til møte i Teknikk-, plan- og naturutvalget (TPN) 13.06.2024: Slik kommunedirektøren vurderer planforslaget, er det tilstrekkelig redegjort for utbygging og de konsekvenser det vil medføre for omgivelsene og berørte parter. Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og tilhørende forskrifter og delvis i henhold til kommunens overordnede planer.
TPN-vedtaket Planen er ikke i henhold til Tvedestrand kommunes tidligere TPN-vedtaket.	Ved 1. gangs behandling ble forslag til reguleringsplan for Ytre Strandhagen enstemmig vedtatt (TPN 13.06.24). Planen var da blitt vesentlig endret i henhold til TPNs innspill fra møtet 04.05.21. Endringene er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen punkt 4.4.
Byggefasen 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 skape store vedvarende skader i natur, dyreliv og miljø, og være til stor belastning for nærmiljøet i strandsonen.	Det er ikke krav og heller ikke vanlig å lage egne bestemmelser i reguleringsplanen vedrørende bygge- og anleggstrafikk.
Bryggeanlegget og tilhørende boder 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).	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

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.	Rapportens anbefalinger for å beholde og styrke naturmangfoldet i området (s. 5 og 6) vil uansett bli fulgt opp i dialog med hytteområdets beboere. Pbl § 8-10 eksisterer ikke. Reguleringsplanen tar hensyn til natur- og kulturmiljø, friluftsliv, landskap og andre allmenne interesser i 100-metersbeltet langs sjøen, ref. pbl § 1-8. Reguleringsplanen gir muligheter for økt allmenn ferdsel i strandsonen og vil dermed ikke krenke allemannsretten, ref. pbl § 1-8.
Felt BKT1 BKT1 kan ikke utbygges med bygning eller i annet omfang.	Det vises til § 2 a i reguleringsbestemmelsene angående hva som er tillatt innenfor alle arealformål i planen.
Felt SPP1 og SKV2 SPP1 må plasseres og opparbeides så den er til minst mulig sjenanse for fastboende og eksisterende bebyggelse. Enden av SKV2 må ikke bli en parkeringsplass.	De tomter som har kjøreveg, har egen parkering på tomten. Tomtene uten kjøreveg, har felles parkering på delfelt SPP1. SPP1 vil bli opparbeidet på en hensiktsmessig måte tilpasset formålet. Dette vil bidra til at det blir færre naturinngrep i området, og dermed være i henhold til statlige planretningslinjer og nasjonale forventninger. Ingen fastboende har sendt inn innspill til reguleringsplanen. Eksisterende fritidsboliger vil ikke bli direkte berørt av parkeringsplassen. Enden av SKV2 er opparbeidet som en snuplass og det tilrettelegges ikke for parkering her.
Parkering Det kan ikke være parkering innenfor 100-meters beltet.	Det tilrettelegges ikke for parkering i 100-meters beltet.
Tilhørende anlegg Det spesifiseres ikke hva «tilhørende anlegg» er	§ 1 i reguleringsbestemmelsene lister opp hvilke formål planområdet reguleres til.
Tomtenes avstand til sjøen 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.	Avstanden mellom tomtene og sjøen er i samsvar med formålsgrensen i Kommuneplan 2017-2029. Planområdet utgjør 55,7 dekar, hvor 14,1 dekar er avsatt til 11 tomter for fritidsbebyggelse. Dermed er 37,0 dekar avsatt til friluftsmål, ref. planbeskrivelsen punkt 6.3. Av totalt 14 eksisterende fritidsboliger (inkl. innredet naust 92/24), ligger 12 fritidsboliger innenfor 100-metersbeltet.

Brygge, fem fritidsboliger i 100-metersbelte inneklemt 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. Sjønære tomter vil bli bygd ut først.	Samtlige av fritidsboligene til grunneierne som har klaget på planen ligger innenfor 100-metersbeltet. Fire av disse ligger også nærmere sjøen enn 50 meter. (Kilde: www.kommunekart.com) Rekkefølge på utbyggingen er ikke bestemt.
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 smørbukk. 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. 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.	Det finnes ingen registreringer av sårbar natur eller truet dyreliv på arealet tilhørende tomt 10, jf. Artsdatabanken, naturbasekart og rapport Biologisk mangfold. Dette arealet står ikke i en særstilling når det gjelder bevaring av naturmangfoldet innenfor planområdet. 1. Avstanden mellom tomt 10 og sjøen er i samsvar med formålsgrensen i Kommuneplan. Smørbukk-planten har god utbredelse i hele området, ikke bare på tomt 10. Planten kan også enkelt flyttes og er livskraftig, jf. Artsdatabanken. Planområdet liten betydning for klippeblåvinge (ikke registrert siden 2012). 2. Tomt 10 kan bebygges uten vesentlig tilførsel av fyllmasse eller store naturinngrep. 3. Ny fritidsbolig på tomt 10, vil ikke redusere eller påvirke allmennhetens tilgang til sjøen eller andre aktiviteter knyttet til friluftsliv. Arealet blir i dag ikke brukt verken av hyttebeboere eller allmennheten. 4. Ny fritidsbolig på vestre del av tomt 10, vil ligge fint innpasset mellom stigende terreng på to sider, unntatt et lite segment ut mot sjøen. Planlagt bygg vil ikke kaste store skygger og ha topp møne under terrengnivået framfor bakenforliggende hytte. H01 i ny fritidsbolig på vestre del av tomt 10, kan plasseres på maks kote +4 og kan ha møne på maks kote + 8,5. Fritidsboligen på eiendom 92/40 ligger ca. på kote +10. Reell utsikt fra 92/40 framkommer av 3D-bilde 1 5. Naboeiendommene 92/37 og 92/38 ligger ca. på henholdsvis kote +8,5 og +9,8. Et bygg på tomt 10 vestre del vil ligge øst for utsikten til sjø fra disse eiendommene

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. 7. 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. 8. Bygg på vestre del av tomt må overholde byggegrensen på 4 meter fra eiendom gnr./bnr. 92/40.	6. Se svar punkt 4. 7. Våtmark, småbekker og bløte stier med videre er kjente forhold som det skal være mulig å finne tilfredsstillende løsninger på, både for planområdet og for naboeiendommene. Se for øvrig kommunedirektørens kommentar under punktet: Overvann 8. Reguleringsplanen inneholder bestemmelser angående avstand mellom ny bebyggelse og eiendomsgrenser.
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.	Merknadene og kommentarene berører alle hyttetomtene (tomt 1-11). Det er ikke mulig å plassere bebyggelsen lavere i terrenget og samtidig begrense terrenginnngrepene. Disse innspillene er selvmotsigende. At et bygg er nytt, er ikke synonymt med at det er dominerende. Blant annet har bygningens plassering i terrenget, høyder, materialvalg, farger stor betydning for hvordan bygningen oppleves. Ved høydeplasseringen av fritidsboligene er det tatt hensyn til både eksisterende terreng og omgivelser (bygde og naturlige) for å hindre uheldige terrenginngrep og for å sikre at bebyggelsen oppleves mest mulig som en del av det eksisterende hyttefeltet. Det er også gitt bestemmelser om jordfarger. Flere av eksisterende fritidsboliger er hvite, og/eller ligger fremskutt på flate platåer godt synlig sett fra sjøen. Disse fritidsboligene vil nok oppleves som mer dominerende enn planlagt ny bebyggelse. Maks mønehøyde på 4,5 meter er fastsatt på 8 av 11 tomter. Mønehøyde på 4,5 meter (fra H01) er ikke høyere enn en ordinær garasje. Tomtene 7, 8 og 9 har maks mønehøyde på 5,5 meter. Disse tomtene har en slik plassering at bebyggelsen i liten eller ingen grad vil være synlig fra sjøen. Det er ikke tillatt med kjeller på disse tomtene.

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.	Av de totalt 13 eksisterende fritidsboligene og ett innredet naust, har kun 3 mønehøyde lavere enn 4,5 meter. Av disse har 7 mønehøyde over 5,5 meter (målt fra terreng). Totalt 4 av 6 bygg på eiendommene til grunneierne som har klaget på planen, har mønehøyde over 5,5 meter (målt fra terreng ved dør). (Kilde: www.kommunekart.com) Disse fritidsboligene er godt synlige sett fra sjøen. Tomtene hvor det er tillatt med underetasje, ligger i skrånende terreng. For å unngå store naturinngrep må H01 ha en høydeplassering som sikrer fritidsboligens hovedetasje fire frie fasader over terrenget. Underetasje kan være et bedre alternativ enn tett grunnmur eller søyler til terreng, hva gjelder estetikk og visuelle kvaliteter. Tomter hvor det er tillatt med underetasje vil på grunn av terreng, vegetasjon, annen bebyggelse og fysisk avstand, være lite synlige og dominerende sett fra sjøen. Følgende endring gjøres: • § 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. Avstanden mellom tomt 8 og eksisterende fritidsbolig på eiendom 92/40 er ca. 24 meter. Tomt 8 ligger klart utenfor siktsonen til sjø for eiendommen 92/40. Fritidsboligen på eiendom 92/40 ligger ca. på kote +10. Mens H01 på tomt 8 kan ligge på maks kote +8. Anvisningen er trukket tilbake, da departementets "Veileder Grad av utnytting" har en fullstendig oversikt over gamle begreper og måleregler.
Forstøtningsmurer Forstøtningsmurer kan ikke tillates nærmere nabogrenser enn 4 meter eller utenfor byggegrenser, så sant ikke nabo tillater dette skriftlig.	§ 3.1.2 d) i reguleringsbestemmelsene stiller krav angående plassering og utforming av forstøtningsmurer.

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.	Her blandes begrepene «snitt-tegning» og «fasadetegning». En snitt-tegning vil alltid «gå igjennom» det aktuelle bygget, og således ikke vise hvordan bygget ser ut på avstand. En byggesøknad for ny bebyggelse skal alltid inneholde fasadetegninger av alle fasader på bygget. Fasadetegningene skal angi hvilken retning fasaden vender mot.
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.	§ 3.3.1 d) i bestemmelsene angir krav vedr. bevaring og skjøtting av vegetasjon i LF-områdene. Det må forventes at vegetasjon på tomter blir redusert som følge av utbyggingen. Dersom det var lagt inn tilsvarende vegetasjon som er i området i dag, ville 3D-illustrasjonene gitt et klart feilaktig bilde av situasjonen. Men – om nåværende vegetasjon i LF-området ved Bustrand var tatt med på 3D-illustrasjon nr. 6, ville bygg på tomt 10 blitt klart mindre synlig. Illustrasjonene er laget av fagfolk med spesialkompetanse. Hensikten har vært å vise virkningen av ny bebyggelse sett fra eksisterende bebyggelse og fra sjøen. § 3.1.2 d) i reguleringsbestemmelsene inneholder krav vedrørende farge på ny bebyggelse. Ny bebyggelse er gitt lys farge i 3D-illustrasjonene, mens eksisterende bebyggelse er lagt inn med mørk farge. Dette er gjort for å imøtekomme innspill fra naboene før TPN-behandlingen i 2021.
Utsikt Naboers utsiktlinjer mot sjøen må ikke forringes.	Utsikten fra angjeldende naboers fritidsboliger er beskrevet i kommentarenes pkt.10 (4).
Sti Grøntområdet fra snuplass SKV2 og ned mellom tomt 2 og tomt 6, må ikke bli en «hovedferdselsrute».	Det er ikke lagt inn sti i dette LF-området, jf. forslag til reguleringsplan.
Rapport «Biologisk mangfold Ytre Strandhagen Tvedestrand 2021» Rapporten har svakheter. Undersøkelsen biologisk mangfold er mangelfull.	I etterkant av TNP sin behandling 04.05.2021, ble det avklart med kommunen at en utredning/kartlegging av biologisk mangfold i planområdet med vekt på området for småbåtanlegg og LNF-områdene, var tilstrekkelig.

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.	Undersøkelsen «Biologisk mangfold» er gjennomført av Naturmuseum og botaniske hage, Universitetet i Agder, forelå som saksdokument ved førstegangsbehandlingen av planen. Rapporten er i hovedsak konsentrert om hvordan en utbygning med 11 tomter og tilhørende småbåtanlegg vil påvirke utbredelsen av følgende rødlistede og truede arter: makrellterne, ålegrass, bløtbunn, klippeblåvinge, lind og sørlandsvikke. Rapporten hovedkonklusjon er at planen i liten grad vil påvirke overnevnte arters livsgrunnlag. Samtidig minner vi om at småbåtanlegget er tatt ut av planen. Det er udiskutabelt at utredningen er utført av fagfolk med den nødvendige kompetanse og konklusjonene er klare. Administrerende leder i Stærk & co (Jan Lindland) har en 20% stilling ved Universitetet i Agder (UiA). Han er foreleser for studenter vedr. bruk av betong i byggeprossesser ved UiAs avdeling i Grimstad. Naturmuseum og botanisk hage, som utførte undersøkelsen, har tilhold i Kristiansand. Rapportens anbefalinger for å beholde og styrke naturmangfoldet i området (s. 5 og 6), vil bli fulgt opp i dialog med hytteeierne i området. Smørbukk-planten har god utbredelse i hele planområdet og kan enkelt flyttes om nødvendig.
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).	Rapporten er ikke relevant i denne delen av prosessen (reguleringsplanfasen). Rapporten omhandler bygge- eller anleggsprosjekter, og utfordringer knyttet til forsvarlig byggkvalitet, tydelig plassering av ansvar, samt kvalifiserte og seriøse aktører. Reguleringsplanforslaget omhandler utvidelse av allerede eksisterende hyttefelt, og tilrettelegger for oppføring av 11 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg. Omfanget av reguleringsplanforslaget er svært begrenset. Innholdet i artiklene/antologien naboene viser til anses lite relevant. Artiklene/antologien tas derfor til orientering.

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.

Da angjeldende hytteområde ble vedtatt i februar 2017, ref. gjeldende Kommuneplan 2017-2029, var det allerede kjent at boligfeltet i Ulevågsveien og Sørlandsleia hyttefelt skulle etableres. Det foreligger per i dag ikke andre godkjente reguleringsplaner for utbygging av fritids- eller boligområder i «Ulevågkilen-Krokvåg»-området.

Kommentaren gir inntrykk av at forslagsstiller ikke bryr seg om å ivareta natur og dyreliv i området. Forslagsstiller samt tidligere og nåværende grunneiere på eiendommene 92/9, nåværende 92/41 og 92/4 har skjøttet området på en nøktern og fornuftig måte i mange 10-år. Nettopp derfor har området de kvaliteter som alle verdsetter og ønsker å bevare i hyttefeltet og i områdene rundt.

Ved oppstart av planarbeidet ble det angitt at formålsområdet var dimensjonert for 16 tomter. Planområdet utgjør nå 55,7 dekar og antall tomter er redusert til 11. Arealavsetningen til tomter, vei, parkering, annen veigrunn og teknisk anlegg utgjør til sammen 18,5 dekar. Det betyr at 37,0 dekar av reguleringsområdet avsettes til friluftsmål og friluftsområde i sjø og vassdrag, ref. planbeskrivelsen punkt 6.3.

Det er større grunn til å hevde at arealutnyttelsen i nåværende planforslag er for lav, enn å påstå at hele området bygges ned.

Det er sikret grøntområder ved at hvert delfelt inneholder maks tre tomter, og områdene mellom delfeltene er regulert til friluftsmål.

Kjørevei etableres i nordlig del av planområdet (utenfor 100-metersbeltet). Behovet for permanente naturinngrep vil dermed bli vesentlig redusert i sørlig del av planområdet.

Ved nedgraving av ledninger i grønnstrukturirområdene, skal områdene reetableres med stedegen masse slik at det revegeteres med stedegen vegetasjon.

Naturinngrep i form av hogst vil selvsagt endre opplevelsen av landskapet, men rydding i nåværende krattskog vil åpne opp og gjøre nye områder tilgjengelig for friluftsliv og rekreasjon. Landskapspåvirkningen vil bli som forventet ved en utbygging og etablering av fritidsboliger.

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.	Fra saksfremlegget til møte i Teknikk-, plan- og naturutvalget (TPN) 13.06.2024: Planarbeidet er utført i samsvar med gjeldende lov- og tilhørende forskrifter og delvis i henhold til kommunens overordnede planer. (...) Kommunedirektøren henviser til området i plankartet kalt LF2, og er positiv til at så mange områder er avsatt til LNF på tross av at deler av LF2 er et myrområde. (...) Kommunedirektøren henviser til at noen av byggegrensene i plankartet befinner seg litt inn i våtmarksområdet hvor det antas å være løsmasser (iht. kartdatabaser). Imidlertid vurderes dette mer detaljert i forbindelse med innspill til andregangsbehandling. Det vises til vårt tilsvarende til Statsforvalteren i Agder sitt høringssvar (punkt 4. Naturmangfold). De fleste lindetrærne på eiendom 92/4 står i områder som er avsatt til LF-formål, jf. plankartet. I etterkant av TNP sin behandling 04.05.2021, ble det avklart med kommunen at en utredning/ kartlegging av biologisk mangfold i planområdet med vekt på området for småbåt-anlegg og LNF-områdene, var tilstrekkelig. Rapporten «Biologisk mangfold» forelå som saksdokument ved førstegangsbehandlingen av planen.
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.	Fra saksframlegget til møte i Teknikk-, plan- og naturutvalget (TPN) 13.06.2024: Overvann: Kommunedirektøren henviser til planbeskrivelsens pkt 7.8, og anser at det ikke er nødvendig og stille strengere krav enn det om allerede er foreslått i planforslaget. Igjennom naturlig drenering av overvannet, og at mesteparten av området er ubebygget vil man kunne naturlig drenere overvann slik som tilfelle i dagens situasjon. Kommunedirektøren anser punktet som ivare tatt og har ingen ytterligere kommentarer. Det er ikke grunneier av gnr./bnr. 92/4 som har lagt ned dette dreneringsrøret. Det foreligger heller ingen avtaler/tillatelse om legging av slikt dreneringsrør.

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.	Frem til i dag har det ikke være tegn til at området er overbelastet på noen som helst måte. En utbygning med 11 fritidsboliger med vei og parkering - på et område på totalt 55,7 dekar, vil ikke endre dette.
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.	Reguleringsplanen tilrettelegger for at det kan oppføres 11 nye fritidsboliger i området. Slik bebyggelse er mindre arealkrevende med tanke på opparbeidelse av teknisk infrastruktur mv., enn områder for boligbebyggelse. Videre er det bare ett boligområde på Ulevåghalvøya som er vedtatt. Eksisterende hyttefelt har i praksis ingen urørt natur mellom tomtene. De natur- og strandområder som benyttes, ligger på forslagsstiller eiendom. I reguleringsplanen er 37,0 dekar avsatt til friluftsmål og vil bli skjøttet på vanlig måte.
ROS-analysen ROS-analysen gjenspeiler ikke faktiske konsekvenser.	Fra saksfremlegget til møte i Teknikk-, plan- og naturutvalget (TPN) 13.06.2024: Kommunedirektøren viser til at ROS-Analyse er utført i henhold til DSBs veileder, og har ingen ytterligere kommentarer til punktet.
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.	Oppsummering Grunneiere til 5 av 14 naboeiendommer har sendt inn kommentarer og merknader. Omfanget og detaljgraden er stor og gir inntrykk av disse grunneierne mener det er nok hytter i området nå. Området ble avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel i 2017. Ved 1. gangs behandling ble forslag til reguleringsplan for Ytre Strandhagen enstemmig vedtatt (TPN-møtet 13.06.24). Planen var da blitt vesentlig endret i henhold til TPNs innspill fra møtet 04.05.21. Reguleringsplanen utgjør en utvidelse og fortetting av eksisterende bebyggelse. Videre minner vi om at småbåtanlegget med tilhørende sjøbod og sti/trapp er tatt ut av planen. Eksisterende hyttefelt ble etablert på slutten av 1960-tallet. I reguleringsbestemmelsene er det lagt stor vekt på å sikre en best mulig tilpasning til eksisterende bebyggelse. I tillegg til ordinære bygningsbestemmelser er det tatt inn særskilte bestemmelser vedrørende begrensninger av fyllinger og forstøtningsmurer, bruk av naturstein og bevaring av vegetasjon og stier.

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.	Den planlagte utbyggingen vil gi hele området forbedringer med hensyn til vei og parkering, bedre vann og avløp, oppdatert strøm og fiberløsninger, nye stier og bedre tilgjengelighet i området. Utbyggers familie vil fortsatt holde til i området både som grunneier og eier av fritidseiendommer, og vi derfor ha sammenfallende interesser med både fastboende og andre hytteeiere.
---	--

Amalie Ramberg og Tor Erik Evensen, Karoline Evensen og Jonas Ramberg

Amalie Ramberg og Jonas Ramberg er henholdsvis datter og sønn av Martha Karin og Ole Ramberg, eiere av eiendom gnr./bnr. 92/47. Martha Karin og Ole Ramberg har sendt inn innspill til reguleringsplanen sammen med eierne av 4 andre naboeiendommer.

Områdets karakter og sårbar natur 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.	Det vises til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
Byggefasen Byggefasen med anleggsmaskiner og trafikk vil føre til uopprettelig skade innen LNF-området og 50-meters beltet.	Det vises til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
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 mer fornuftig å avlaste bløtbunns- området ved å samle båter i Ålekarbukta der det er fri passasje rundt Bringebærneset og ut fjorden.	Småbåtanlegget er tatt ut av planen. Forøvrig vises det til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
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.	Det vises til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
Bryggeanlegget Foreslått brygge BBS1 strider både mot nasjonale og kommunale retningslinjer. Den er heller ikke i kommunen sin arealplan.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

Kompenserende tiltak, jf. Rapport: Biologisk mangfold, lar seg ikke gjennomføre i praksis. Båtanlegget må IKKE tillates.	Rapportens anbefalinger for å beholde og styrke naturmangfoldet i området (s. 5 og 6) vil uansett bli fulgt opp i dialog med hytteområdets beboere.
Feil i planbeskrivelsen I planbeskrivelsen er omfanget av både båt-anlegget og bløtbunnområdet uriktig (for lite).	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.
ROS-analysen ROS-analysen gjenspeiler ikke faktiske konsekvenser.	Det vises til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
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.	Småbåtanlegget er tatt ut av planen. Forøvrig vises det til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10

Tom Elliot Johnsen (gnr./bnr. 92/24)

Tom Elliot Johnsen har også sendt innspill til reguleringsplanen sammen med eierne av 4 andre naboeiendommer.

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.	Forholdene som Johnsen nevner i sitt innspill, er ingen legitim grunn til at området bør fredes. Planområdet skiller seg ikke vesentlig fra andre sjønære områder i Tvedestrand kommune, verken når det gjelder natur, vegetasjon, dyre- og fugleliv, friluftsliv, eller «idyll». Registrert automatisk fredet kulturminne fra yngre steinalder er ivaretatt gjennom hensynssone H570 (bevaring kulturmiljø) og H730 (båndlegging etter lov om kulturminner).
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 hverandre burde ikke kommunen være bekjent av.	Det vises til tilsvaret til: Hyttenaboer - side 10
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, bør være strengt forbudt.	Småbåtanlegget med tilhørende bod og gangadkomst er tatt ut av planen.

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.	Smørbukk-planten har svært god utbredelse i hele området. Smørbukk-planten er livskraftig, jf. Artsdatabanken. Klippeblåvinge er ikke registrert i området siden 2012, jf. rapport Biologisk mangfold Rapportens anbefalinger for å beholde og styrke naturmangfoldet i området (s. 5 og 6) vil uansett bli fulgt opp i dialog med hytteområdets beboere.
--	---