



---

## Saksframlegg

Arkivsak-dok. 20/628-29  
Saksbehandler Martin Due-Tønnessen

Utvalg	Møtedato
Teknikk-, plan- og naturutvalget 2023-2027	

## Kommuneplanens arealdel - revidert planforslag til begrenset høring

### Kommunedirektørens forslag til vedtak

Teknikk-, plan- og naturutvalget vedtar at forslag til ny kommuneplanens arealdel 2021 -2033 sendes på ny høring med høringsfrist 27.05.2024, jfr plan og bygningsloven §11-14

### Vedlegg

Planbestemmelser 2. høring  
Planbeskrivelse 2. høring  
Kart til arealdelen 2024-2036, andre høring  
Vedlegg 1 Vurdering av innspill  
Vedlegg 2 - Konsekvensutredninger med metodebeskrivelse  
Vedlegg 3 - Helhetlig Risiko og sårbarhetsanalyse  
Vedlegg 4. Vurderinger knyttet til endringer i tidligere kommunedelplan for kystsonen  
Vedlegg 5 - FAUN konsekvensutredning vilttrekk  
Vedlegg 6 - brukerveiledning plankart  
Vedlegg 7 - Innspill i høringsperioden  
Vedlegg 8 Innspill før høring, del 1  
Vedlegg 8 Innspill før høring del 2  
Vedlegg 9 VA Laget - Skisseprosjekt

### Bakgrunn for saken (fakta)

Forslag til ny arealdel for kommuneplanen ble utlagt til offentlig ettersyn fra slutten av juni til 15. september 2023. Statsforvalter og Agder fylkeskommune fikk utsatt høringsfrist til slutten av oktober 2023.

Det ble fremmet innsigelse fra Statsforvalteren til planforslaget som helhet. Bakgrunnen for innsigelsen var at planforslaget samlet sett ble ansett av Statsforvalteren til å være i strid med formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1 første og fjerde ledd.

#### *§ 1-1.Lovens formål*

*Loven skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner.*

*Planlegging og vedtak skal sikre åpenhet, forutsigbarhet og medvirkning for alle berørte interesser og myndigheter. Det skal legges vekt på langsiktige løsninger, og konsekvenser for miljø og samfunn skal beskrives.*

Statsforvalteren hevder også at planforslaget ikke oppfyller nasjonale forventninger til kommunal planlegging. Videre ble det pekt på mangler i planforslaget, og manglende metodebeskrivelse for gjennomføring av konsekvensutredninger.

Administrasjonen har hatt ett møte med Statsforvalter 09.11.23, og det har vært en dialog mellom kommunens administrasjon og Statsforvalter for å få en bredere forståelse av hverandres ståsted, og hva som forventes. I møtet 09.november foreslo kommunen å supplere planforslaget ved å gjøre følgende:

- Lage en mer utfyllende beskrivelse av metode for konsekvensutredningene.
- Gjennomgang av Konsekvensutredninger (KU) og se at det ikke ligger feil eller mangler her, se om det er forhold som er omtalt i KUene som bør sikres i bestemmelsene. Det lages et nytt KU-vedlegg som erstatter vedlegg 2, 8 og 9.
- Vurdere foreslåtte nye LNF-områder med tillatt spredt boligbygging.
- Legge ved protokoll fra behandling av tidligere KDP-områder, hvor det kommer fram hvilke vurderinger som er gjort for hvert enkelt område.
- Lage en mer utfyllende beskrivelse av de samlede virkningene av planforslaget

Dette ble positivt mottatt av Statsforvalteren. Men de ønsket allikevel i liten grad å gi bindende tilbakemeldinger før de mottar et revidert planforslag på høring.

Planforslaget er nå bearbeidet, og klart for å sendes på høring.

Da planen var ute på høring kom det inn totalt 72 høringsinnspill inklusive innsigelsen fra Statsforvalteren. Alle de nye innspillene er vurdert og planen er delvis endret som følge av dette. Der det har vært behov er det laget nye konsekvensutredninger.

### **Problemstilling**

Skal revidert planforslag for kommuneplanens arealdel sendes på begrenset høring til relevante høringsinstanser med en høringsperiode på 6 uker?  
Hvilke områder skal eventuelt legges til eller tas ut?

### **Kartlenker**

Kommuneplanens arealdel består av rettslig bindende plankart, bestemmelser og retningslinjer og planbeskrivelse.

Link til plankartet ligger her:

[Forslag kommuneplan 2021-2033 \(kommunekart.com\)](https://kommunekart.com)

Det ligger et plankart vedlagt som PDF, men det anbefales å bruke lenken når man skal finne områder i plankartet.

Kartløsning for arealregnskap ligger her:

<https://agderfk.maps.arcgis.com/apps/dashboards/7aa066db21614ca5a0977660221a8e94>

Det er også laget en kartløsning for å sammenligne gjeldene arealplan og forslag til ny arealplan som ligger i arealregnskapet.

### **Redegjørelse for endringer**

Det er gjort flere større og mindre justeringer av planforslaget. Feil og mangler som er oppdaget underveis er rettet opp. Det er skrevet en grundigere metodebeskrivelse for konsekvensutredningene, og samtlige konsekvensutredninger er gått gjennom og justert i tråd med metodebeskrivelsen.

Det har kommet inn en rekke innspill som er vurdert. Vurdering av innspillene er gjort i vedlegg 1 som viser innspillsliste med vurderinger. I dokumentet er de innspillene som har medført endringer i plankart eller bestemmelser merket med en stjerne.

De største endringene som er gjort i bestemmelsene knytter seg til rekkefølgekrav for nye utbyggingsområder. Det gjøres særlig oppmerksom på at det er lagt inn en rekkefølgebestemmelse knyttet til videre utbygging sør for Slotta, hvor det stilles krav til opparbeidelse av gang- og sykkelvei. Det stilles også krav knyttet til rekkefølgebestemmelser for vann- og avløpsutfordringer i flere områder. Administrasjonen har foreslått 20 meter byggegrense mot jordbruksarealer.

Det er laget en utredning knyttet til kostnader ved fremføring av vann- og avløpsledninger til Laget. Anbefalingen fra VA-avdelingen er at større byggeområder i Laget ikke bør tillates før VA-problematikken er løst. Administrasjonen har ikke tatt områder ut som følge av dette, men det bør være en del av den politiske vurderingen før planen legges ut på høring.

#### Følgende endringer er gjort i plankartet:

- Det er lagt feltbenevnelser på alle nye utbyggingsområder. Det er også lagt benevnelser på utbyggingsområder (bolig) som videreføres fra gjeldende plan.
- Det er lagt inn et utvidet område for småbåthavn ved Hagefjorden, SH10 hvor reguleringsplan for området er igangsatt.
- Tidligere utbyggingsområde ved Skolehei på Borøya(B32) er tatt inn, da dette var uteblitt ved en feil i forrige runde etter politisk vedtak om å ta nytt tilgrensende boligområde inn i planen.
- Utbyggingsområde på Gjeving (B15) jf. innspill nr 142 er justert i henhold til korrigerende informasjon fra grunneier.
- Område for LNF-spredd over eksisterende boligbebyggelse ved Fosstveit (SB 116) er fjernet, da det i sin helhet ligger innenfor en flomsone
- Det er lagt inn hensynssoner for ferdselsårer til sjøs rundt Sandøya og Lyngør, samt opp Lyngørfjorden for å hindre at folk setter teiner og garn i ferdselssonene. Vi ønsker å sikre ferdsel for rutebåt, taxi-båt og privat ferdsel for beboere på øyene med bakgrunn i innspill fra Sørlandet Maritime med mer. Vi har hatt en viss dialog med aktive fritidsfiskere, og forventer innspill som kan gi noen justeringer av traseene som er valgt.
- Justert areal for småbåthavn i Hagefjorden på Sandøya SH1 for å imøtekomme et tydelig signal fra Kystverket om legge havner på en slik måte at de i mindre grad er i konflikt med billeden gjennom området.
- Område B5 på Sandøya tas ut til fordel for områder på eiendommen gnr 77 bnr 37 som er avsatt til bolig/fritidsboligformål i gjeldende plan.
- Et aktuelt område for turisme FT1 ved golfbanen på Nes er tatt ut med bakgrunn i at området har fått ny eier som ikke har planer knyttet til dette.
- Seilerhytta (i bruk av DNT) syd for Borøya er blitt nytt område FT1. Grunneier ønsker å legge til rette for mer aktivitet og overnatting, og det tillates bygging på eksisterende betongplattning.
- Det er gjort en liten endring av område avsatt til friluft på eiendommen gnr 77 bnr 255. Det er sikret tilstrekkelig areal til at folk kan gå ut/passere for tilkomst til badeplassen på areal avsatt til friluftformål.
- Det er avsatt et lite areal til brygge på eiendommen gnr 89 bnr 143.
- Det er avsatt et område til utvidelse av brygge i Dypvågkilen.
- Brygge på eiendommen gnr 77 bnr 37 er endret slik at den nå ligger mer langs land. Område B5 er tatt ut på samme eiendom, og avsatt areal til fritidsbolig og bolig som ligger inne i eksisterende plan tas inn igjen.
- Det er gjort en liten endring av byggegrense på eiendommen gnr 84 bnr 223 og noe byggeformål er tatt inn.
- Det er avsatt en hensynssone rundt vassdrag med laks eller sjøørret på 10 m på hver side av vassdraget

- På eiendommen gnr 84 bnr 28 var det ved første gangs høring tatt ut et stort hyttefelt. Det er tatt inn igjen et lite område i planen.
- Et område i Hantho er tatt inn som småbåthavn. Det lå tidligere inne som et lite område mellom allerede avsatte småbåthavner.
- Et område på gnr 78 bnr 368 får tilbakeført noe areal til bolig som var tatt vekk i første høring.
- Det er lagt inn en utvidelse av småbåthavn under Gladstadheia.
- Det er tatt inn muligheter for båtnaust på eiendommen gnr 76 bnr 231.
- Boligformål er tatt inn igjen på en del av eiendommen gnr 76 bnr 149.
- Det er tatt inn et lite sentrumsnært boligområde mellom Østerkleiv og Smifjellveien.
- Område N3 på gnr 97 bnr 1 er utvidet noe på areal som tidligere var avsatt til bolig.
- I tråd med innspillet fra NVE er det nå forskjellige hensynssoner på høyspentlinjer og overføringslinjer.
- Område til massetak på eiendommen gnr 47 bnr 1 er endret noe.

#### Følgende endringer er gjort i bestemmelsene:

- Pkt 2.2 - Det er lagt konkrete rekkefølgebestemmelser som sikrer tilfredsstillende kapasitet for vann og avløp for nye utbygginger.
- Pkt. 2.2 Rekkefølgekrav for etablering av gang-sykkelvei for alle nye utbyggingsområder sør for Slotta
- Pkt. 2.2 - Lagt rekkefølgebestemmelse om kartlegging av snarveier for gående.
- Nytt punkt 2.6 som krever en viss vurdering knyttet til gjenbruk av bygg som skal rives.
- Pkt 2.20 - Presisering av bestemmelser for overvann som sikrer god overvannshåndtering.
- Pkt 2.23 - Det er lagt inn at byggegrensen mot dyrket mark er 20 meter.
- Pkt 2.27 - Presisering av bestemmelser for vannforsyning og avløp
- Pkt 3.1 - Bestemmelse som sikrer at det ikke utbygges i konflikt med kvikkleireområder i nytt foreslått boligområde på Nes Verk B17 (jf. KU)
- Pkt 3.1 - Bestemmelse for Fritids og turistformål FT2 på Risøya som presiseres hva som kan tillates innenfor området. Det har vært muntlig dialog med rektor på folkehøgskolen på Risøya.
- Pkt 3.1 - Bestemmelse som sikrer at Seilerhytta kan utvikles til DNT sine aktiviteter, og at nye bygg ikke skal overstige dagens mønehøyde.
- Pkt 3.1 - Bestemmelse til område for råstoffutvinning på Ausel gnr 48 bnr 1 område R1, som sikrer at det ikke masseutskiftes myr (jf.KU)
- Pkt 3.2 - lagt inn bestemmelse som sikrer allmennheten adgang til småbåthavner og felles bryggeanlegg
- Pkt 3.2 Det er lagt inn en bestemmelse på SH 1 som krever nøyaktig kartlegging av naturtype før planlegging kan igangsettes.
- Pkt 3.4. Det er tatt inn en bestemmelse om at landbruksbebyggelse skal, så langt det er driftsmessig forsvarlig, plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og tilpasses (utforming, tak og takvinkel, materialvalg, fargebruk, vinduer og dører) tradisjonell lokal byggeskikk og eksisterende bebyggelse på gården.
- Pkt 3.5 - Justerte bestemmelse for LNF-spredd der det presiseres at alle tiltak må sjekkes ut i forhold til fare for flom, ras, marin leire med mer.
- Pkt 4.1 - Lagt inn utfyllende bestemmelser for sikringszone for drikkevann H110, jf. innsigelse fra Mattilsynet. Disse er i tråd med klausuleringsbestemmelsene.
- Pkt 4.6 Mindre tiltak innenfor hensynssone kulturmiljø som er unntatt fra byggesaksbehandling skal meldes. Det presiseres at innenfor hensynssone kulturmiljø kan man ikke gjøre tiltak som er i strid med hensynet til kulturmiljø.
- Pkt 4.6 Det tillates ikke brygger med utriggere i hensynssone kulturmiljø.

Kommunen ber spesielt om tilbakemeldinger knyttet til:

1. Er det hensiktsmessig å ta inn bestemmelser om riving for å sikre gjenbruk av materialer? Tiltaket er kommet inn etter innspill fra Fortidsminneforeningen og er drøftet med RTA som mener det er hensiktsmessig, samtidig som det er utfordringer med å dokumentere kvaliteten på gamle byggematerialer i nye hus.
2. Er det hensiktsmessig å avsette områder til ferdsel rundt Sandøya, Lyngør og Lyngørfjorden? Formålet med dette er å sikre at man kan ferdes her trygt uten at det ligger vøler fra fiske i denne sonen. Dette er viktig for å sikre trygg ferdsel rundt øyene der folk bor. Her har vi hatt en dialog med det lokale småfiskelaget i forhold til justeringer av ferdselsområdet. Vi ønsker å fortsette dette i høringsperioden, slik at endelig løsning kan justeres noe for å ta nødvendige hensyn til gode fiske/hummerplasser.

#### Planbeskrivelsen

- Kapittel 9 – planens samlede virkninger er supplert og skrevet ut mer utfyllende med tekst.
- Det er laget en tabell med oversikt over hvilke utbyggingsområder som er videreført fra gjeldene plan som er lagt inn i kapittel 2.7
- Kommunen har en rekke viktige kulturmiljøer, blant annet knyttet til seilskutetiden. Disse har fått en tydeligere plass i planbeskrivelsen.

#### Andre endringer

Protokollen fra den politiske behandlingen av tidligere kommunedelplaner for kystsonens byggeområder er lagt ved som vedlegg som forklaring på endringer i områder som tidligere var omfattet av kommunedelplanen for kystsonen.

Det er laget en metodebeskrivelse knyttet til KU-ene for nye områder som nå er omarbeidet i tråd med Fylkeskommunens og Statsforvalterens ønsker.

Metodebeskrivelsen ligger som innledning til KU-ene.

Plankartet er oppdatert med feltbenevnelse slik at det er lettere å koble konsekvensutredninger og bestemmelser med kartet.

#### **Konklusjon**

Planen kan legges ut på ny høring med de endringer som er foreslått.

Tvedestrand, 18.12.2023

Kommunedirektøren