

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

LANGESAND, GNR./BNR. 6/66

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra boligformål til fritidsbebyggelse innenfor areal avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Arendal, 30.09.2020
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Trygve Thorbjørnsen Gangdalsveien 49 4934 Nes Verk
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	6/66
Størrelse på arealet	2083 m2
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Boligbebyggelse – nåværende <u>Reguleringsplan:</u> Eiendommen er uregulert
Grunneier(e)	<u>Hjemmelshavere:</u> Hanne Ring Joachim Ring Kenneth Ring Thorbjørnsen
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre status på eiendommen på kommuneplanens arealdel fra formålet nåværende boligområde til det om er faktisk bruk av bygningsmassen på eiendommen, som er fritidsbebyggelse.

Arealbruk

Innspill til revisjon av kommuneplanens arealdel gjelder kun eiendommen gnr./bnr. 6/66 på Langesand.

Denne eiendommen er i dag avsatt til nåværende boligbebyggelse på kommuneplanens arealdel, jf. fig 1.

Det er ønskelig å endre formålet til eksisterende fritidsbebyggelse, med byggegrense rundt eksisterende bygninger inklusiv brygge, i samsvar med faktisk bruk av eiendommen. Byggegrenser vil hjemle et mulig tilbygg til eksisterende bygning.



Fig. 1. Gjeldende kommuneplan.

På eiendommen er det i dag registrert følgende bygninger; «*anneks/garasje til fritidsbolig og naust/sjøbod/båthus.*» Eiendommen har vært benyttet som fritidseiendom i mange tiår. I 1967 ble det behandlet en sak i Tvedestrand formannskap om tillatelse for «båtnaust» med soverom, noe det ble gitt tillatelse til. I forbindelse med søknad om fradeling av eiendommen i 1994, ble det opplyst i søknadspapirer fra grunneier at eiendommen med påstående bebyggelse hadde vært benyttet til feriehus/hytte av familien Ring siden ca 1950. I dag betaler familien eiendomsskatt ut fra at eiendommen er definert som fritidsbolig. De betaler også for hytterenasjon. I tillegg er de koblet til sommervann. Alt dette innebærer at eiendommen blir brukt til, og fremstår som en fritidseiendom.

Det er tre søsken som har hjemmel på eiendommen. Det er far til disse som søker om endring av arealformål på vegne av sine barn.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet til revisjon av kommuneplanens arealdel står bl.a. følgende:

- *Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.*
 - *Tilrettelegge for etablering av fritidsboliger/hytteområder.*
- *Arealstrategi:*
 - *Det kan vurderes å tillate utvidelse og/eller høyere utnyttelsesgrad i arealer som er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplan, eller reguleringsplan.*
 - *Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.*

Oppsummering:

Innspillet gjelder bare en enkeltstående eiendom, som alt er bebyggt med bygninger og brygge. Eiendommen er alt avsatt til byggeområde, men til boligformål og ikke fritidsbebyggelse, som er den faktiske bruken av eiendommen. En ser ikke for seg at eiendommen i fremtiden vil bli tatt i bruk til boligformål. Det er derfor ønskelig å endre bygge formålet på eiendommen til korrekt formål. Siden det ikke er et nytt utbyggingsområde det søkes om, og kun en enkelt eiendom innspillet gjelder, er det mindre relevant hva som står i kommunens strategi for langsiktig arealbruk. Det punktet som kan være relevant for innspillet er at det er en målsetting at hele kommunen skal tas i bruk, og at det kan tilrettelegges for fritidsboliger/hytteområder i kommunen. Det er også et relevant punkt at det kan tillates utvidelser i områder som er avsatt til fritidsboligformål. Dette kan være aktuelt for eiendommen, i form av mindre tilbygg til eksisterende bygningsmasse.

Beskrivelse av verdier i området

Eiendommen går ned til sjøen, og ligger i sin helhet innenfor 100-metersbeltet til sjøen. Den grenser inntil flere bebygde eiendommer på alle kanter.



Fig. 2 Ortofoto av eiendommen, med grense for areal som ønskes endret til fritidsbebyggelse.

Eiendommen har vært bebygd med et båtnaust og brygge siden 1950-tallet, og strandsonen har derfor vært privatisert i mange tiår. Det går ingen offentlige veier, eller offentlige turveier/stier ned til sjøen, og det er friluftslovens bestemmelser som styrer ferdsel og opphold i området. En kjenner ikke til at området er særlig i bruk av barn- og unge, eller allmennheten for øvrig. Det er mer tilrettelagte områder ved sjøen nord for eiendommen, ifbm utbygging av det regulerte boligfeltet i Skuggevik.

Det er ingen registreringer i naturbasen innenfor eiendommen, hverken på land eller i sjø. Rett nord for eiendommen er det registrert ålegress i sjøområdene, og et bløtbunnsområde. Det er ingen planer om utvidelse av bryggen, eller andre tiltak i sjøområdene. Endring av formålet for eiendommen fra bolig til fritidsbebyggelse, vil dermed ikke medføre noen konsekvenser for verdier i sjø i forhold til naturverdier.

Beskrivelse av andre relevante tema

100-meters beltet til sjø

Siden hele eiendommen ligger innenfor 100-meters beltet til sjø, er det behov for å ta inn byggegrense på kommuneplanens arealdel, for å hjemle tiltak på eiendommen. Dette kan være gjenoppføring ved brann/skade el.l, eller mulighet for tilbygg. På kartvedlegget som oversendes er det derfor tegnet inn ønsket byggegrense på eiendommen. Byggehøyde over havet til f.eks. tilbygg må vurderes ifbm. en konkret byggesøknad for slikt tiltak.

Landskap

Eiendommen ligger helt i strandsonen, og er dermed eksponert fra sjøen. Siden eiendommen alt er bebygd, vil ikke en endring av området fra boligformål til fritidsbebyggelse utgjøre noe endring av landskapsinntrykket. En har lagt byggegrensen i bakkant rundt eksisterende bebyggelse og anlegg. Det er ønskelig å åpne opp for en mulighet for tilbygg på eksisterende hovedbygg på eiendommen. En vurderer at dette ikke vil medføre større endringer av landskapsinntrykket.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø på eiendommen, og eksisterende bygninger er ikke freda, eller sefrak-registrert. Endring til formålet fritidsbebyggelse vil dermed ikke få noen konsekvenser for temaet kulturminner og kulturmiljø.

Adkomst

Det legges ikke opp til noe endret adkomst til eiendommen. Det er adkomst til eiendommen fra Langesandveien.

Vann- og avløp:

Eiendommen er tilkoblet sommervann via sjøledning i Tvedestrandfjorden. I tillegg benyttes snurredass.

Konklusjon

Eiendommen gnr./bnr. 6/66 er avsatt til nåværende boligbebyggelse på kommuneplanens arealdel. Eiendommen har aldri vært i bruk til dette formålet, men har vært benyttet som en fritidseiendom i mange tiår. Dette er det ønskelig å videreføre. Det er på denne bakgrunn ønskelig å endre formålet for eiendommen fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse. Siden eiendommen i sin helhet ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen, foreslås det også en byggegrense på eiendommen.

En vurderer at det er lite/ingen konflikter ved å endre eiendommen fra boligformål til fritidsbebyggelse, da eiendommen alt er klarert til byggeområde, og er bebygd.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.

Lisbet R. Zeiffert

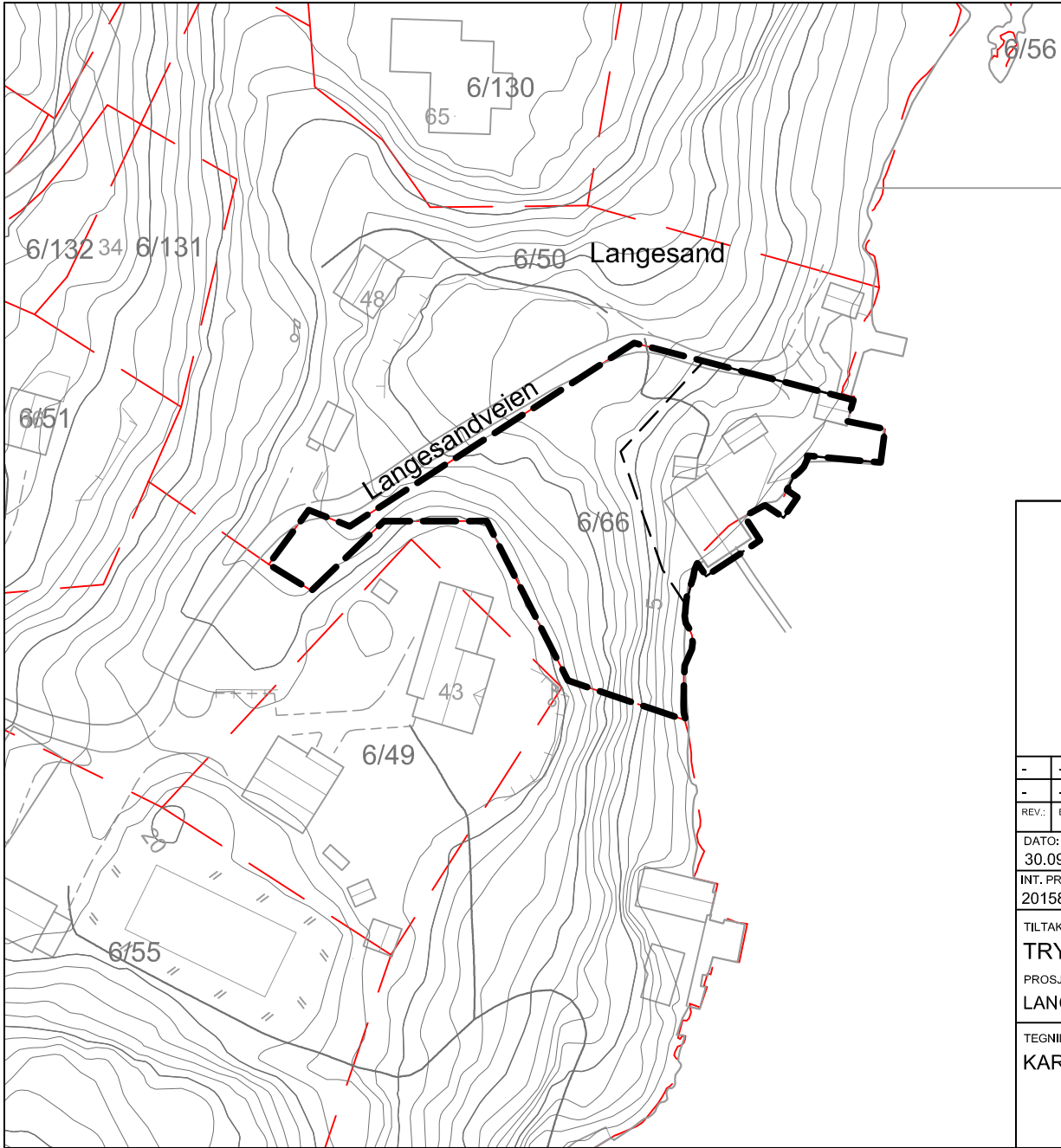
Lisbet Rake Zeiffert

Arealplanlegger

30.09.2020


Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill inkludert forslag til byggegrense, datert 30.09.20



TEGNFORKLARING:

- - - - - Eiendomsgrenser
- - - - -** Områdeavgrensning
- - - - - Forslag byggegrense

-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	
REV.:	BESKRIVELSE:		DATO:	TEGN.:	KONT.:
DATE:	TEGNET:	MALESTOKK:	TEGNINGSSTATUS:		
30.09.2020	KFJ	1:1000 (A4)	-		
INT. PROSJEKT NR.:	KONTROLLERT:	-			
201580	LRZ				
TILTAKSHAVER/OPPDRAAGSGIVER:			 HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50		
TRYGVE THORBJØRNSEN PROSJEKT: LANGESAND, GNR/BNR 6/66, AREALINNSPILL					
TEGNING:			BYGN. DEL:	TEGN. NR.:	REV.:
KART TIL AREALINNSPILL			-	-	-