

Grunneiere på Apallen
ved Jørgen Lous Bøhle
Spillumsvika 41
7820 Spillum

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Kommuneplanens arealdel – merknader til forslag om hyttebebyggelse på gnr 94 bnr 5 på Apallen

Innledningsvis skal det bemerkes at samtlige undertegnede er grunneiere med ferieboliger på Apallen.

Eier av gnr 94 bnr 5 har fremmet forslag til kommuneplanens arealdel om oppføring av seks-åtte fritidsboliger på nevnte eiendom med bryggeanlegg. Samtlige foreslåtte fritidsboliger ligger på oversiden av Apallvegen; dette arealet er uregulert og avsatt til LNFR-område i gjeldende kommuneplan. Bryggeanlegget er foreslått plassert på område som i reguleringsplanen for Kilodden er fastsatt til «spesialområde friluftsområde». Reguleringsplanen ble vedtatt av Tvedestrand kommunestyre 22. juni 1999.

Forskrift 21. mai 2021 nr 1563 om statlige retningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen fastslår at retningslinjene gjelder i strandsonen og derved i 100-metersbeltet jf pbl § 1-8. Et gjennomgående trekk i retningslinjene er at det skal tas særlig hensyn til kulturmiljø, landskap og natur i 100-metersbeltet og at ny utbygging skal unngås på slike arealer. Dette er ytterligere presisert i gjeldende veileder i arealplanlegging i strandsonen.

Apallens kulturminneverdi

Apallen er et gammelt strandsted. De seks bolighusene er bygd på 1700-1800 tallet. Samtlige har beholdt sitt opprinnelige preg. Uthusene er delvis originale. To uthus er omgjort til fritidsbebyggelse, men har beholdt mye av sin særegenhet. I området er det en hytte fra 1930-tallet, en fra første del av 1950-tallet og en fra 1970-tallet. En geitebu fra tidlig 1900-tallet, ble langt tilbake i tid gitt et tilbygg og omgjort til hytte. Dette ble revet i 2015 og erstattet med hytte i sørlandsstil. I tillegg er det noen få ubebygde tomter regulert til fritidsbebyggelse. Disse ligger

nord for gammel bebyggelse. Det gamle strandstedet er i kommuneplanen uregulert og avsatt til LNFR-område.

Apallen har hatt en svært langsom utvikling. Eksisterende byggverk er alle tidstypiske. Apallen er således et meget godt eksempel på strandsteder og uthavner som har preget kommunens kyststripe. Stedet er unikt og særegent nettopp ved at stedsutviklingen har gått over lang tid. Fortsatt er det den hvite sørlandsbebyggelsen som preger stedet, men uten at noen bestemt tidsepoke er særlig dominerende.

Til tross for forsiktig utvikling og ulike arkitektoniske uttrykk, fremstår Apallen som enhetlig. Stedet er derved et viktig kulturminne og verdifullt bidrag til kommunens identitet.

Når det gjelder det konkrete forslaget for gnr 94 bnr 5, skal det bemerkes at fremlagt plankart synes å vise at fire-fem av hyttene vil bli liggende godt innenfor 100-metersbeltet. Dette er fritidsbebyggelsen som på fremlagte kartutsnitt er plassert rett over eksisterende bebyggelse (Apallvegen 109, 111, 115). Øvrige tre hytter er markert og plassert nordøst for den eksisterende hytten på gnr 94 bnr 5. Det fremkommer av forslaget at det ikke skal sprenges, men at ny bebyggelse skal oppføres på ringmur eller påler.

Nevnte forslag vil medføre sterk økning i bebyggelsen på stedet. Uansett hvordan en eventuell reguleringsplan utformes i detalj, vil ny bebyggelse stå i sterk kontrast til eksisterende bygningsmasse. Husene på Apallen er små og tidstypiske. Basert på de krav og standarder som i dag stilles til fritidsbebyggelse og som ellers er godkjent i kommunen, må det legges til grunn at både størrelse og utforming vil bli i samsvar med dette. Gjennom plassering bak eksisterende bebyggelse og ved bruk av grunnmur/pilarer, vil ny bebyggelse bli godt eksponert fra Oksefjorden og omkringliggende områder. Siden seks-åtte nye fritidsboliger innebærer en dobling av antall boenheter, vil dette fremstå massivt og dominerende.

En utbygging som den foreslåtte, vil utvilsomt svekke Apallen som et unikt kulturminne og ha negativ innvirkning på landskapet som omgir strandstedet. Denne prosessen vil være irreversibel. Apallen som særpreget og unikt strandsted, vil dermed miste mye av sin kulturelle og landskapsmessige verdi.

Bemerkninger vedrørende veg

Vegen til Apallen er et særegent og spesielt kulturminne. Den ble bygd omkring 1900 som kjerreveg, og ligger fremdeles nærmest urørt. Vegen er smal og svingete, og teknisk sett umulig å utvide.

I § 2 de utfyllende bestemmelsene til reguleringsplanen for «Kilodden» er det fremhevet at «Vegen er regulert som offentlig kjørevei, med underformål spesialområde -bevaring etter plan- og bygningsloven.» Vegens betydning som kulturminne er således uttrykkelig medtatt i nevnte reguleringsplan og innebærer at større inngrep derfor ikke bør gjennomføres. I den forbindelse skal det bemerkes at vegen er mye brukt som helårs turveg nettopp på grunn av det varierte og attraktive kulturlandskapet.

Grunnet tidligere utbygginger og større biler, er vegen i dag utsatt for betydelige belastninger. Da butikkene i Tvedestrand i dag er flyttet fra havna til øvre del av byen, har handelen per båt gått tilbake og bilbruken har økt..

På Apallvegen er det i dag tilknyttet 32 boenheter samt fire ubebygde tomter regulert til fritidsbebyggelse. Når det gjelder Nesvegen er 25 boenheter og åtte ubebygde tomter regulert til hytter, tilknyttet vegen.

Som det fremkommer av det ovennevnte, er vegen allerede i dag utsatt for betydelig og omfattende slitasje. Vegen er ikke bygd og dimensjonert for den trafikk som nå er på den. Utbygging i form av nye fritidsboliger på gnr 94 bnr 5, vil føre til overbelastning trafikalt og slitasjemessig, og derved true kulturminneverdien.

Infrastruktur og privatrettslige forhold

Det skal også bemerkes at det ikke er teknisk mulig å knytte flere abonnenter til dagens vann- og avløpssystem. Strømforsyningen til området er begrenset, og vil trolig måtte oppgraderes ved en større utbygging og økt behov for ladestasjoner for biler.

Den foreslåtte hytteutbyggingen med tilhørende planer for bryggeanlegg synes også å kunne krenke privatrettslig, tinglyst servitutt for naboeiendommen. En krenkelse vil i så fall kunne utløse forkjøpsrett og vanskeliggjøre bryggeanlegg.

Oppsummerende bemerkninger

Den foreslåtte hyttebyggingen kan vanskelig ses å være i god harmoni med ovennevnte forskrift med veileder. Som nevnt legges det betydelig vekt på bl a kultur-, natur- og landskapsmessige hensyn, samt at det som utgangspunkt ikke bør oppføres bebyggelse i 100-metersbeltet. Med unntak av bebyggelsen på gnr 94 bnr 5 og gnr 94 bnr 22, ligger all eksisterende bebyggelse på nedsiden av Apallvegen. Riktignok er det allerede eksisterende bebyggelse på Apallen, men den foreslåtte utbygging er av en helt annen karakter enn den eksisterende. Sett i forhold til dagens bebyggelse, vil den foreslåtte utbygging være betydelig i antall hytteenheter og bygningsmasse. Dette kan åpenbart ikke ses som en videreutvikling av eksisterende gammel bebyggelse. Tvert imot fremstår området på oversiden av Apallvegen i dag som uberørt av naturinngrep.

Utbyggingen vil endre området karakter og egenart. I angjeldende sak tilsier hensynet til Apallen som kulturminne, sammen med landskapshensyn, at utbygging ikke foretas.

I forhold til bryggeanlegget, vil dette være i strid med eksisterende reguleringsplan for «Kilodden». Kommunestyret har tidligere vurdert og vektlagt de ulike arealmessige hensyn som gjør seg gjeldende og avsatt arealet til «spesialområde friluftsområde.» En utbygging med bryggeanlegg forutsetter reguleringsendring.

Avslutningsvis skal det bemerkes at en utbygging i samsvar med forslaget, utvilsomt åpner opp for ytterligere utbygging av resten av heia bak Apallen tilhørende gnr 94 bnr 5, tilstøtende eiendommer og andre nærliggende arealer. Ved en utbygging som den foreslåtte, vil Apallen allerede ha tapt betydelig som kulturminne og i begrenset grad være til hinder for ytterligere utbygging.

Oppsummert anmodes det sterkt om at innspillet ikke medtas i kommuneplanens arealdel.

Apallen, juli 2021

Underskrevet av:

Per Chr. Borg
PER CHR. BORG bnr 94 Bnr 12

Solveig Løfta
SOLVEIG LØFTA / JORUN FJÆRE Gnr 94/22

Elin W. Borgersen 94/18
ELIN W. BORBERSEN

Marit Doum 94/43

Eva Falch Brunsell
EVA FALCH BRUNSELL 94/14

Sigrid Bones Johnsen 94/42

Elone Falch
ELINE LOUISE FALCH 94/54

Linnea Apall-Olsen 94/1
(Inger Aline)

Juror Linda Bech 94/25

Juror Lu Bell 94/41
