

## Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

Konsekvensene som følge av endret arealbruk til utbyggingsformål skal utredes. Dette arbeidet gjøres av kommunen for de forslagene som tas med videre i planprosessen. For å tilrettelegge for dette arbeidet må alle innspill inneholde et minimum av dokumentasjon fra forslagsstiller i form av et innspillskjema. For at innspillet skal behandles må hele skjemaet fylles ut.

NB. Les planprogrammet for informasjon om hvilke arealtiltak som er aktuelle ved denne revisjonen

- Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak

Innspillet går herved fra å endre nåværende areal fra Landbruk-, natur, friluftarealet og regndrift ( LNFR) til arealet for oppføring av fritidsbebyggelse

- Sted og dato: Fetsund 011020
- Navn på innsender: Jens Erik Solberg
- Innspillet gjelder eiendommen(e): Gnr.70 Bnr. 12 med eiendomsnavn Nordli.
- Størrelse på arealet: 8162 m<sup>2</sup>
- Gjeldende planstatus: Kommuneplan 2017 - 2029
- Grunneier(e): Solberg Eiendom & Invest AS
- Beskrivelse av tiltaket:

Vi ønsker å utvikle gjeldende eiendom fra LNFR område til fritidsbebyggelse. Vi ser for oss m hytter liggende langs eiendommen parallelt med Lagveien og hvor fritidsboligene vil få utsikt mot sør til Lagfjorden og videre oppover mot nord/øst Sandnesfjorden. Derav navnet «Laget Panorama». Vi ser for oss en tilkomstvei via Romundstadveien som i dag går helt frem til tomtedeile i nord /vest hjørne av tomten. (Romundstadveien 51)

Bebyggelsen vil vi bygge på en slik måte at det blir mest mulig inn i terrenget uten å gjøre større inngrep i eksisterende terreng en strengt tatt nødvendig med unntak av tilkomstveien som bli liggende mellom bebyggelsesrekken og fjellsiden. Dette da vi ser for oss å bygge disse hyttene på piler hvor vi trapper bygningsmassen langs med det sterkt skrånede terrenget mot sør. Fasadene vil få fasader som er av naturlig uttrykk med paneler som er behandlet i jordfarger og tak som er av utførelse torv eller lignende.

Til tross for at tomten ligger innenfor 100 m «strandsonen» ser vi at dette allikevel ikke skal påvirke verken utsikt eller til sjenanse verken for de som ferdes på sjøen, annen bebyggelse eller turgåere , da det i dag kun er en hytte/ bolig som har et synsfelt over våres ønskede bebyggelse. Det ligger i dag til sammen 12 bygninger av forskjellig art mellom det ønskede utbyggingsområde og sjøen i dette « 100 meters belte /strandsonen) Så ved bebyggelse nærmere sjøen en 100 meter skulle da ikke bli noe nytt i dette omeråde. Denne bebyggelsen er bestående av alt fra boliger, fritidsboliger, bryggehus og garasjer.

Arealet som i dag er bestående av en bratt tomt lar seg ikke drive effektivt til verken skog eller landbruksrelatert næring som f.eks planting av skog og dyrkbar mark/ beiteområde. Vi ser derfor dette positivt å utnytte dette arealet til annen bruk derav fritidsbebyggelse. Det er i

dag blandet bebyggelse i umiddelbar nærhet, dette gjeldende både ny og gammel bebyggelse samt bolig og eller fritidseiendommer.

#### Arealbruk:

Skriv litt om tiltaket og hva som ønskes – for eksempel boliger, hytter, småbåthavn eller annen bruk, samt omfang og type.

Vi ønsker her å oppgradere siste del av innkjøringen/ veien som i dag går inn til Romundstadveien 51. Da denne går helt frem til den aktuelle tomten, vil vi videreføre denne veien i privat regi siste delen nesten helt bort til hvor eiendommen i øst grenser til Risør. Det vil bli avsatt på denne nye/ videreføring av eksisterende tilkomstveien, møteplasser og parkeringsplasser til de hyttene som er ønsket bygd.

Vi ser for oss 8-10 hytter som bygges inn i terrenget på en slik måte at inngrepene blir minimale og vi opprettholder den åssiden i dag med blandet vegetasjon som trær, fjell og lyng som den fremstår i dag. Noe skog og kratt og fjellsprenkning må nødvendigvis fjernes/utføres med tanke på byggeriet. Hyttene er planlagt og stå på pilarer så en lettere kan trappe bygningsmassen inn i eksisterende terreng.

#### Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Se i planprogrammet

Ihht utkast til kommuneplanens arealdel 221-2033 knytter vi dette innspillet opp til punkt : Gi nye næringsetableringer. Dette både i form av å bruke lokale bedrifter til selve byggeriet men også fremtidige servictjenester som vedlikehold og vaktmestertjenester.

Videre til punktet: Videreutvikle eksisterende omeråde for fritidsbebyggelse. Det er i dag blandet bebyggelse i umiddelbar nærhet og da noe spredd fritidsboligbebyggelse i nærheten av det ønskede videreutviklede arealet. Vi ønsker her og få en helhetlig fritidsbebyggelse som vil skape et flott uttrykk på Laget.

#### Beskrivelse av verdier i området:

Forklar litt om hva området brukes til i dag og kjent informasjon om naturmangfold, friluftsliv, landbruksverdi, barn og unges bruk av området etc.

Omeråde i dag er ikke til noe annet bruk en at det i dag ligger diverse vannslanger og event kanskje noe avløpssystem, Dette vil bli ivaretatt på en slik måte at det ikke vil bli til sjenangse for verken turgåere og eller fremtidige hytteeiere.

Det er umiddelbar nærhet i dag et privat småbåt/ bryggeanlegg hvor forslagsstiller i dag er i dialog med grunneier for felles bruk av de plasser som måtte bli ledige på sikt. Videre er det kort vei til annet rekreasjonsområde i nærheten på Laget som turstier, bademuligheter, fiskemuligheter, turmuligheter og det Laget vel allerede har lagdt opp til. I tillegg til alt hva sjøen og Lagfjorden og Sandnesfjorden kan tilby.

#### Beskrivelse av andre relevante tema:

Andre relevante tema kan være bomiljø/kvalitet, grunnforhold, ras, flom, rettigheter etc. Mulige relevante tema er listet opp på neste side (som bygger på regjeringens mal for konsekvensutredning)

Tomten det i dag ønskes bygd fritidsboliger må det sikres med sikringsgjerde langs hele eiendommen ned mot Lagveien da det her er veldig bratt og fare for både turgåere og eventuelle brukere av de planlagte fritidseiendommene. Ekstra sikring vil det også måtte legges til rette for under byggeperioden med tanke på bilister og myke trafikanter som ferdes langs Lagveien.

#### Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Beskriv hvordan adkomst til området er tenkt – fra kommunal vei eller fylkesvei. Hvor mye trafikk tiltaket er forventet å generere?

Fra fylkesvei Lagveien 411 er det allerede eksisterende avkjøring, Romundstadveien som går forbi eksisterende bolig/fritidsbebyggelse Sagåsen og Mollebekken hvor veien kommunalt går i fdag før den i et vegskille går fra kommunal vei til privat helt frem til tomtegrensen hvor det ønskede søkte området ligger.

Hele vegstrekningen er i dag helårsvei bortsett fra siste veistump som går inn til Romundstadveien 51. Denne veistumpen er privat og foreslås oppgradert av forslagstiller ved godkjennelse/eventuell avtale med grunneier av denne tilkomstveien.

Vi ser for oss at det vil bli en økt veibelastning på veinettet gjeldende trafikk til og ifra 8-10 fritidsboliger.

Håndtering av overvann og kloakk? Vanntilkobling? Tilstrekkelig brannvann?

Overvann vil håndteres på egen eiendom med dertil grøfter og kummer der dette er behov spesielt langs ved den nye tilkomsveien som blir en videreføring av vegen fra innkjøringen til eiendommen Romundstadveien 51( Gnr.70 Bnr.28)

Kloakkhåndteringen ser vi får oss å bygge et felles renseanlegg for hele prosjektet 8-10 fritidsboliger. Dette bør kunne plasseres på egen grunn. Når det gjelder drikkevann så er det her planer om å borre eter dette på egen grunn med felles opplegg til alle fritidsboligene. Brannvann, ser vi for oss kan pumpes opp fra sjøen i en høyde på mellom 15-20 moh i en avstand på 50-150 meter fra vannkanten.

#### For innspill til boligformål:

Beliggenhet i forhold til skole og barnehage, og avstand til sentrale funksjoner.

Dette utgår da innspillet omhandler fritidsboliger.

#### Vedlegg:

Detaljert kart i egnet målestokk

Legg ved et detaljert kart hvor det aktuelle området markeres. Skisser hva som er tenkt innenfor det området innspillet gjelder, og tilpass målestokken til størrelsen på arealet.

Vedlagt ligger 6 vedlegg:

Situasjonskart: Målestokk 1:1000 Dette er kun et forslag på hvordan veg og event antall hytter kan plasseres, i dette tilfelle 9 fritidseiendommer.

Kart over tomten. Målestokk: 1:1000 som synliggjør tomtens plassering og størrelse

Kart over tomten og tilkomstvei. Målestokk: 1:2500 som har oversikten over tomten og tilkomst fra Lagveien 411 via Romundstadveien forbi Sagåsen og avkjøringen til Mollebekken.

Kart over Laget. Målestokk: 1:5000

Kart over Laget, Lagfjorden og Sandnesfjorden. Målestokk 1:10000

Print screen hvor 100 metersbelte til sjøen er markert. I forhold til boligtomten og omkringliggende bebyggelse.

Annet relevant info tilknyttet innspillet tatt ut ifra skjema vedlagt søknadsskjema.

#### Miljø:

- Forslagsstiller ønsker fritidsbebyggelse nærmere sjøen en 100 meter. Det er allerede spredd bebyggelse hvor dette foreslås og eksisterende bygningsmasse i dag.
- Bebyggelsen vil få en fantastisk utsikt med god avstand mellom hver fritidsbolig, med bilveg/tilkomstvei frem til hver enkelt fritidsbolig. Kort avstand til sjøen og rekreasjonsområder.
- Forslagsstiller/utbygger vil kunne borre etter privat vann på egen eiendom. Det er også kort avstand til Lagtjenn som for øvrig også kan brukes til rekreasjon.
- Prosjektet vil ikke ha noen problem med tanke fourensing med tanke på selve byggeriet og fremtidig bruk. Bortsett fra inngrep ved f. eks sprengning til byggeriet og tilkomstvei samt rydding av tomt for plassering av vei og fritidsboliger/vei. Renovasjon vil bli knyttet opp mot det kommunale tilbudet.
- Prosjektet vil ikke bli plaget av støy fra Lagveien 411 ( Fylkesveg?) da denne ligger såpass mye lavere en selve prosjektet og lyden herifra vil bli refektert bort fra fjellsiden som går langs med veien.
- Jordressursjone som ligger på eiendommen i dag vil bli fordelt på de av omerådene vi vil tilbakeføre terrenget slik vi ønsker det ved ferdigstilt prosjekt. Dvs alle stedsliggende masser vil bli bruk på eiendommen.
- Omerådet må sikres mot Lagveien både for brukere og turgåere i det planlagde omeråde med tanke på bratt helling ned til Lagveien og event, myke trafikkanter og bilister på selve Lagveien.
- Omeråde har god tilgang på hva omeråde rundt kan by på av rekreasjonsmuligheter. Dette alt fra fiske, friluftsliv, kort avstand til sjø og ferskvann. Samt det lokale vell's sine turløyper og fritidstilbud som er på Laget.

#### Samfunn:

- Omeråde ligger kun 10 min med bil fra E 18 og har bilveg helt frem det da i dag er bestående av en blanding av fylkesveg, kommunal veg event privat veg. Her må kun deler av den private vegen oppgraderes om grunneier av denne gir tilatelse til veirett her.
- Når det gjelder teknisk infrastruktur ser vi for oss påkobling av strø til det lokale everket, borre etter eget privat vann og eget privat renseanlegg for hele prosjektet. Når det gjelder bredbånd/ fiber så ligger dette i dag langs Lagveien bla. til Lagveien 476, som ligger rett sør for det planlagde omerådet.
- Fritidstilbud kan benyttes på ved Laget Vel sin forsamlingslokale som bl.a har treningsenter og sandvolleyballbane. I tillegg til hva Lagelva og fjorden har å tilby av fiske og vannaktiviteter.
- Med tanke på tjenestebehov så er det ca . 10 minutter med bil til nærmeste daglivarebutikk samt kort vei til fasilitetene Gjeving og Lyngør har i tillegg til Tvedestrand sentrum.

- Når det gjelder universell utforming vil vi etterstrebe at noen av fritidsboligene vil kunne dekke disse behov.
- Vi ser det svært positivt å benytte oss av det lokale næringslivet der dette faller seg natrlig. Både under byggeriets oppføring og med tanke på fremtidig vedlikehold og servicetilbud.

Andre Forhold:

Forslagstiller har i dag ikke godkjent tilkomst/ veirett til omeråde. Her prøver forslagstiller å komme i kontakt med grunneier av den gitte vegretten/vegen som går frem til den eksisterende bygget i Romundstadveien 51 i dag. Slik undertegnede tolker kartgrunnlag, er Rommundstadveien bestående både av kommunale og private strekninger. Da denne eiendommen grenser til forslagstiller sitt omeråde ser vi dette som den mest hensiktsmessige måten å komme inn på den planlagte omeråde.

Etter kontakt med sentralbordet fikk vi inntrykk at vi skulle lage oppsettet utifra deres skjema som ligger på kommunens hjemmeside og er tilknyttet forslagsinnsendelsene på nye innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033. Har derfor markert teksten vi har fylt inn med gult.

Mvh.

Jens Erik Solberg

Daglig leder

Solberg Eiendom & Invest AS

Mob: 91693085

Mail: jenseriksolberg@gmail.com

**From:** Tore Ring <ringtore@online.no>  
**Sent:** 1. oktober 2020 14:59  
**To:** Tvedestrand, Postmottak  
**Cc:** Dale, Svein Olav  
**Subject:** Innspill arealplanen 2021-2033  
**Attachments:** Innspill arealplan.pdf

**INNSPILL VEDR GNR 6 / BNR 2 OG 55 TVEDESTRAND**

Tvedestrand 1. oktober 2020

Innsender/grunneier er Tore Ring

Arealet er h.h.v. 30 og 5 mål, ialt 35 mål.

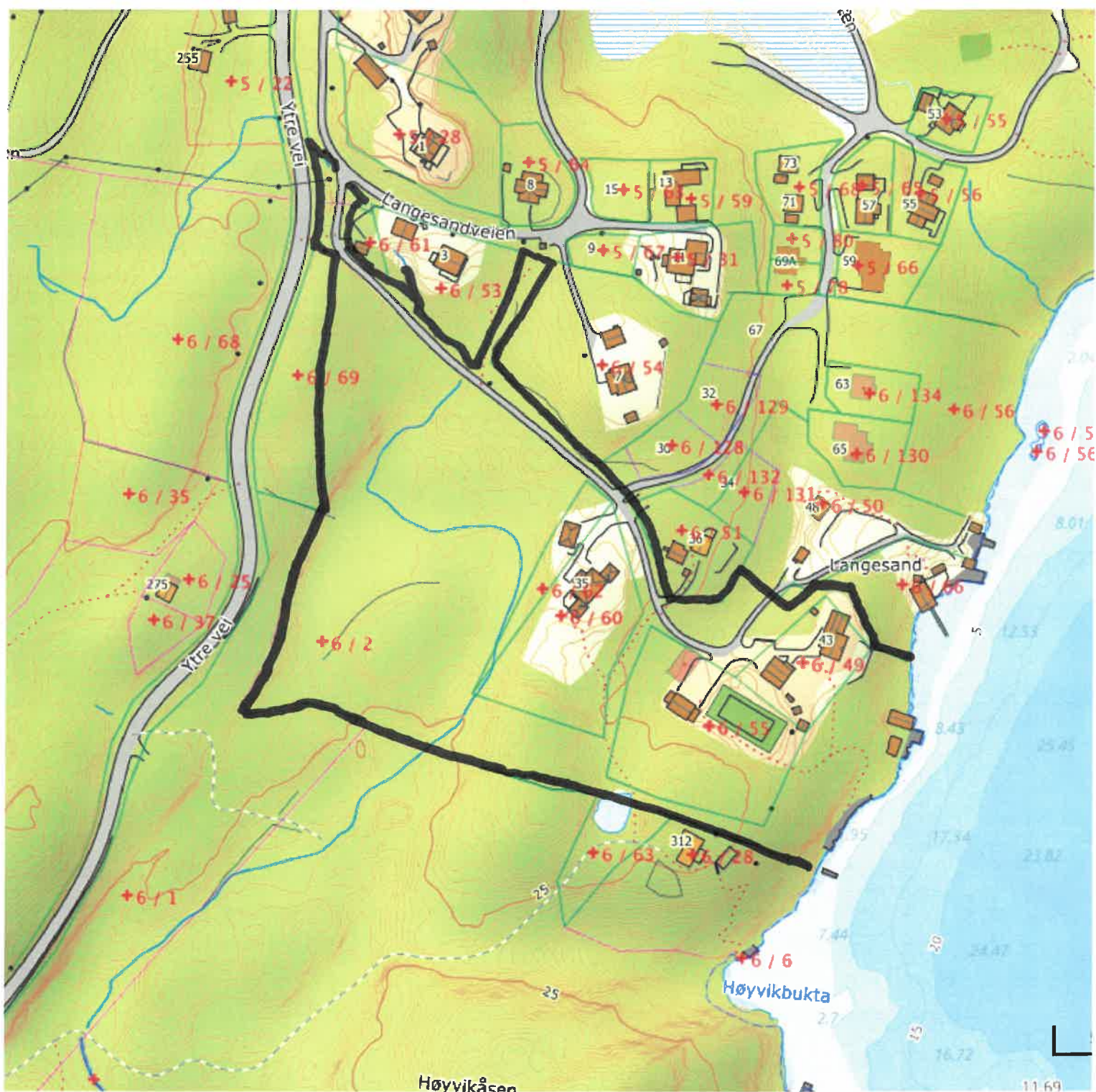
Planstatus idag er LNF

Har ønske om, og vurderer å bygge ut nevnte eiendommer med boliger/fritidseiendom på sikt. Det er idag noen bygninger, men arealet bør kunne ha plass til mer og på attraktive plasseringer.

Ønsker at arealplanen vil hensynta utbyggingsplaner slik at det kan bli enklere og få dette godkjent.

Området er attraktivt for såvel for bolig som fritid, det finnes i dag bryggeplasser i forbindelse med Utsikten, men også ferdig anlagt brygge med plass til flere båter på egen eiendom.

Adkomst vil være på egen eksisterende vei gjennom eiendommen. Det er tilkoblet kommunalt vann med kapasitet til flere bygg. Internett via fiber er nettopp gravd ned. Gode parkeringsforhold og ellers kun 4-5 km til skoler, barnehage og sentrum ellers.



GNR 6 , BNR 2 OG 55