

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 Tvedestrand

V.Sandøya, 11. september 2020

Sendes pr. e-post til:
postmottak@tvedestrand.kommune.no

Innspill til kommuneplanens arealdel (2021-33) – adresse Brennвика 1 og 2

Innspillet gjelder Brennвика 1, 2 og 3, hhv gnr 76 bnr 149, bnr 148 og bnr 191, alle tre med arealformål LNF. Det samlede arealet utgjør om lag 8 dekar.

Følgende ønskes implementert i ny plan:

- Endre arealformål til fritidsbebyggelse
- Redusere område for dispensasjonssøknad fra 100-meters-belte til 50lm fra sjøen (tilsv. planområde B30)

1.0 BAKGRUNN

1.1 Eierforhold

Innspillene fremmes av eierne av eiendommene hhv familiene: Størksen, Strøm-Gundersen og Lunde

1.2 Eksisterende forhold

Eiendommene Brennвика 1 og 2 er bebygget med enkle hytter fra 1950 tallet og 1980 tallet. Brennвика 3 er bebygget med en fritidsbolig av moderne standard. Brennвика 3 er oppført i 2018.

Områdene rundt og bak Brennвика 1-3 er omregulert fra LNF til boligformål. Mot nord (planområde B30) er det vedtatt at planområdet kan utvides til 50lm fra sjøen og således avvike 100-meters-regelen (se vedlegg 2).

2.0 KONSEKVENSER

2.1 Arealbruk

Formålsendring vil ikke gi endret arealbruk utover eksisterende bebyggelse. Brennвика 1 og 2 grenser til områder med pågående bygningsarbeid og vil kunne bli tilknyttet vann og kloakk i forbindelse med dette. Formålsendring vil dermed ikke være i strid med kommunens strategi for langsiktig arealbruk. Det henvises til kommunens planprogram pkt 2.2 Lokalpolitiske føringer, hvor målsettingen om *tilrettelegging for etablering av fritidsboliger/hytteområder* fremheves.

En reduksjon av området for dispensasjonssøknad fra 100-meter fra sjøen ned til 50-meter vil åpne for at tiltak vil kunne godkjennes dersom disse tilfredsstiller øvrige lovkrav. Dette vil i så fall være tilsvarende som på tilstøtende tomter hvor man vil kunne argumentere for at det allerede er skapt presedens.

2.2 Verdier i området

I lys av at eiendommene allerede er bebygget er det lite som tilsier at endringene påvirker naturmangfoldet og/eller kulturlandskapet, samt funksjonaliteten og bruken av dette ved ny planstatus.

2.3 Bomiljø

Dagens bruk vil forbli uendret ved eventuell formålsendring da eiendommene allerede har vært benyttet til fritidsformål i flere generasjoner. Gode utsikt- og solforhold med sydvendt beliggenhet tett på sjøen gjør at eiendommen holder høy kvalitet som fritidseiendom.

2.4 Privatisering

Det er til dels bratt terreng ned mot sjøen, og lite egnet for å legge til med båter da vind- og bølgeførhold vanskeliggjør dette. Strandsonen er ikke benyttet til båtturisme. En formålsendring vil hverken endre på dette, eller eventuelt virke privatiserende av strandsonen.

2.5 Mulighet for utvidelser av bygningsmasse

Brennvika 3 er utbygget de seneste årene med fritidsbolig i henhold til dagens standard og tillatte areal for fritidsbebyggelse. Det er dermed skapt presedens for å tillate tilsvarende tiltak i Brennvika 1 og 2. Endring av arealformål vil dermed ikke endre muligheter for fremtidige endringer/utvidelser av bygningsmassen utover det som allerede foreligger. Endring av arealformålet vil derimot muligens forenkle kommunens behandling av søknader om eventuelle tiltak.

3.0 KONKLUSJON

Eiendommene benyttes til fritidsformål, slik bruken har vært for de siste generasjoner. Det fremstår som riktig at området status gjenspeiler faktisk bruk, samt forenkler behandlingen av eventuelle fremtidige tiltak tilsvarende det som allerede er godkjent i området. Det ønskes derfor at hele arealet innenfor de tre nevnte eiendommene avsatt til LNF omgjøres til fritidsformål.

Det vil fremstå som inkonsekvent at tomtene og eiendommene rundt Brennvika 1-3 (f.eks. 76/359) – som ikke er bebygget per i dag - reguleres fra LNF til andre formål og at Brennvika 1-3 – som allerede er bebygget med fritidsboliger – ikke skal reguleres om fra LNF.

Det vil også fremstå som inkonsekvent at byggegrensen for Brennvika 1 og 2 skal avvike fra det som er vedtatt på tilstøtende tomt og planområde (B30). En fremtidig byggegrense bør derfor være langs en linje 50lm fra sjøen for både Brennvika 1 og 2.

Foreslåtte endringer vil ikke innebære mer privatisering enn dagens situasjon. Foreslåtte endringer vil bidra til en helhetlig og konsekvent kommuneplan samt muligens forenkle kommunens saksgang.

Vi ser frem til videre samarbeid og dialog.

Med vennlig hilsen

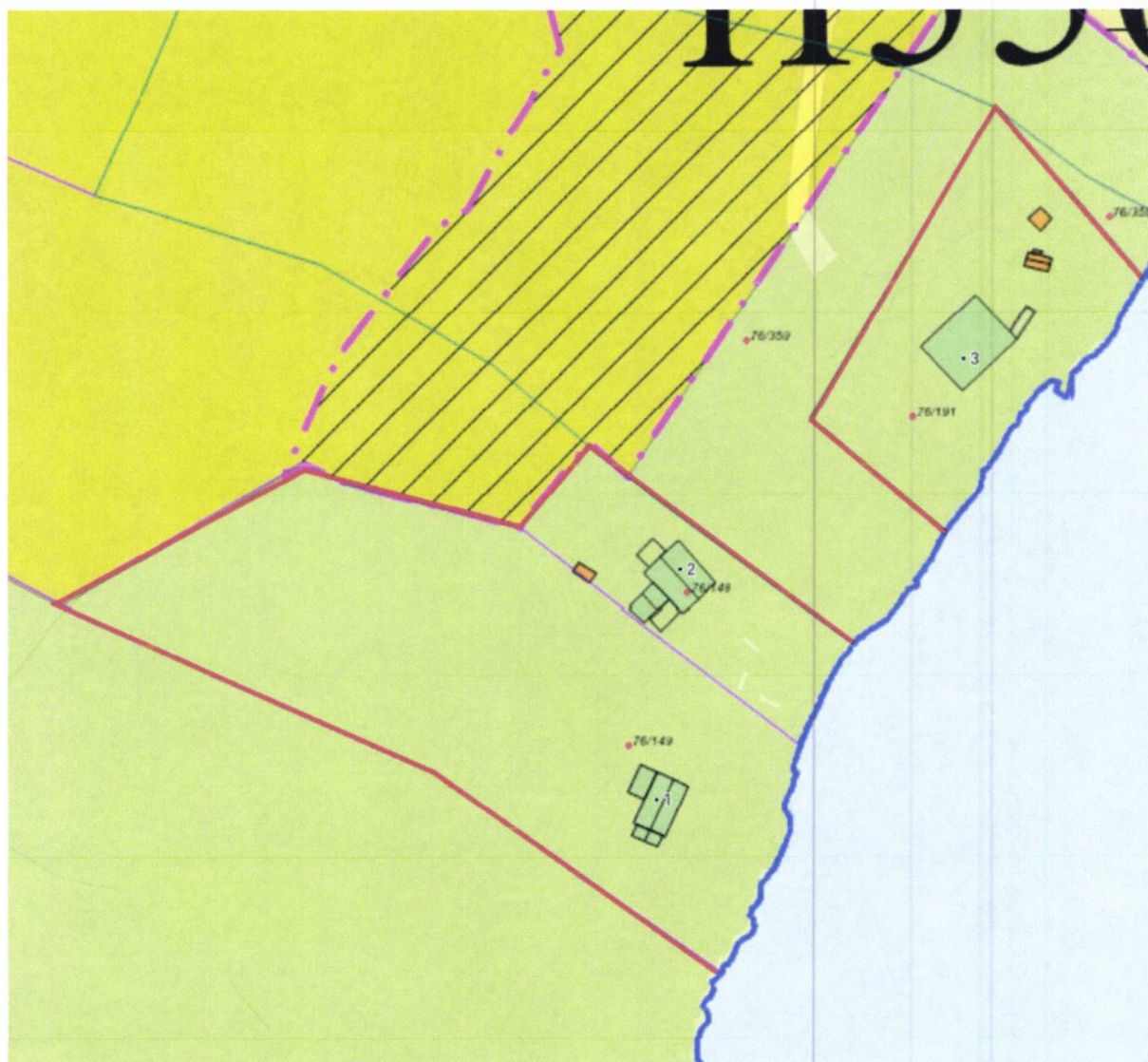
Anna Godal
Arkitekt

Vedlegg:

Vedlegg 1 Oversiktskart med forslag til endring av arealformål

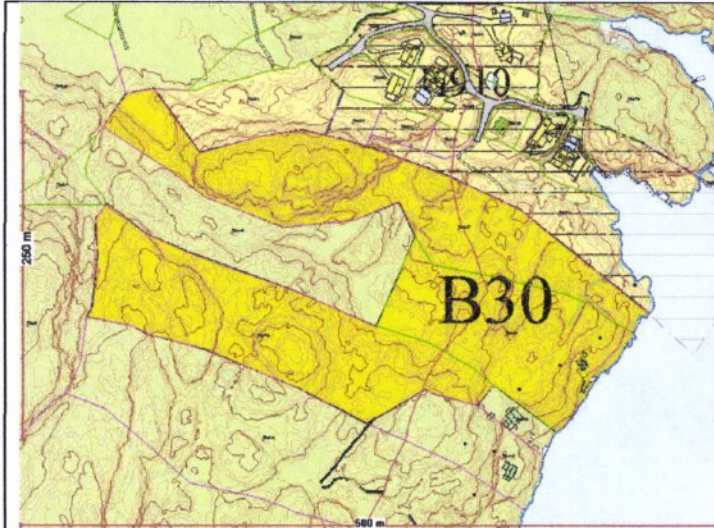
Vedlegg 2 Saksdokument planområde B30 som bekrefter utvidelse av planområde til 50lm fra sjøen.

Vedlegg 1 Oversikt over de tre aktuelle eiendommene (innrammet i rødt)



Nr. 30	Tiltakshaver: Vidar Rueness Svabukta	Gnr/bnr 76/1, 191 og 279	Gjelder: Boliger
Gjeldende kom.plan: LNF		Ønske om endring til i ny kom.plan: Boliger	

Tiltakshaver ønsker minimum 3 boliger, samt neste byggetrinn på eiendommen 76/279. Utnyttingsgrad og atkomstvei må da sees på i detaljplan, samt lekearealer og båthavn. Ca 150 m strandlinje. Inntegnet båthavn i Svabukta (76/231) og brygger/hytte langs 76/191. Inneklemt areal på 76/314 er betegnet som "tillegg", men noe uklart om denne eiendommen er omsøkt.



Ortofoto fra 2011.

Rådmannens oppsummering:

Innspillet berører 100m-beltet, og landskapsvirkninger mot sjøen må tillegges stor vekt. Terrenget er småkupert og har mye fjell, og en må unngå at nødvendige sprengningsinngrep blir eksponert mot sjøen. Det vil derfor være svært viktig å bevare 100meters beltet til sjøen intakt. Store naturverdier i sjøen kan gjøre det vanskelig å etablere båthavn direkte nær boligene. Trase for kyststi gjennom eller i nærheten av planområdet må avklares i detaljplanfasen. Rådmannen tilrår at innspillet i hovedsak tas inn, men med en litt endret form, ved at området nærmest sjøen utgår og mellomliggende teig tas inn i kommuneplanen. De høyeste toppene tas ut av planområdet.

Rådmannens forslag til høring:

Innspillet tas inn i kommuneplanen, men noe endret. Areal i 100m-beltet tas ut, og det er flere utfordringer som må tas tak i ved detaljplanlegging (bl.a. kyststi, landskap, naturverdier i sjøen).

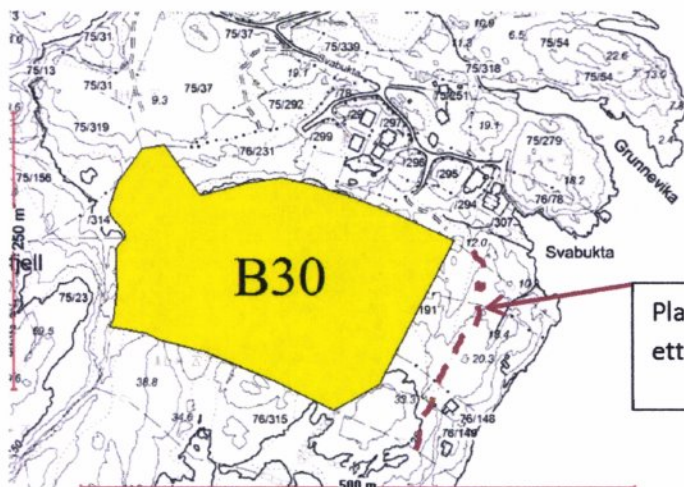
Utvalgets behandling: Plangrensen settes til høydedraget ca. 50 lm fra sjøen i stedet for 100 m som foreslått av rådmannen Enstemmig

Tema	Rådmannens kommentar/vurdering	Konfliktgrad
1. Fysiske forhold	Terrenget stiger fra havnivå til 38m. Småkupert, men heller mot øst. Grunnfjell, delvis skogkledd. Til dels tynt jorddekke. Antas gode solforhold hele året.	
2. Egnethet	Småkupert, innimellom bratt og uegnet. Vil ant føre til mye sprengning for byggegrunn og infrastruktur.	
3. 100 m-beltet til sjøen	150m strandlinje ønsket. 14,5 daa i 100m-beltet (se inntegnet 100m-beltet på kartet). Bygging i 100m beltet er i strid med statlige planretningslinjer, og denne delen av innspillet må utgå.	
4. Vann og vassdrag	Berøres ikke.	
5. Landskap og estetikk	Eksponert landskap mot sjøen og hovedleia i Hagefjorden. Det må forventes samme type inngrep som eksisterende bebyggelse i Svabukta, da terrenget er nokså tilsvarende. Terrenningrepene her er store, og dersom det tillates utbygging, må det legges stor vekt på å unngå slike terrenningrep. De høyeste toppene er foreslått tatt ut. Viktig å beholde skogen mellom sjøen og framtidig bebyggelse. Dette arealet bør derfor inngå i reg.planen, men reguleres til LNF-formål med hogstrestriksjoner.	
6. Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte automatisk freda kulturminner eller SEFRAK-bygninger i eller nær planområdet.	
7. Jordvern og kulturlandskap	Dyrka jord berøres ikke. Se pkt 5.	
8. Naturmangfold og naturmiljø	Naturlig vegetasjon, skog. Lite inngrep fra før. Registrerte viktige naturverdier i sjøen utenfor – sukkertare og oppvekstområde for torsk. Småbåtanlegg i sjøen vil kunne påvirke disse naturverdiene. Eldre registreringer av rødlistearter (insekt). Uvisst hvor aktuelle disse er i dag.	
9. Friluftsliv og folkehelse	Kyststi kan være aktuell i dette området. Trase må sees på ved evt. detaljplan. For nye boliger vil det være gode naturområder i umiddelbar nærhet.	
10.	Ligger i tilknytning til et lite boligfelt som delvis er bygd ut. Vil styrke naboskapet å etablere flere boliger og	

Tilgjengelighet, sosial infrastruktur	positivt for barn. Negativt at området vil ligge langt fra sentrum, fritidsaktiviteter, skole og service. Vil skape bilavhengighet og busstransport for elever.	
11. Teknisk infrastruktur, atkomst, sikkerhet og beredskap	Atkomst fra fv 109, Borøyveien, via Svabukta. Dvs gjennom eksisterende boligfelt. Borøyveien er smal og har dårlig standard. Den har relativt mye trafikk om sommeren. Ikke g/s-veg. Kommunalt vann og avløpsnett ca 100 m mot nordøst. Dette har kapasitet til å ta i mot eneboliger, men ikke konsentrert bebyggelse.	
12. Støy og forurensning	Ingen kjente støykilder eller forurensningsfarer.	
13. Klima, transport	Lange avstander til sentrum og alle andre aktiviteter, og dette skaper stor bilavhengighet. Ikke kollektivtilbud av betydning.	
14. Arealstrategi, måloppnåelse	Ikke i samsvar med arealstrategier om å bygge sentrumsnært eller styrke bygdesentra.	
15. Andre forhold	Grenser til reguleringsplan for Svabukta 2, vedtatt 2009. Se også pkt 5.	



Skråfoto fra 2008. Viser planområdet til venstre for eksisterende bebyggelse i Svabukta. Dersom området vestenfor hogges og bygges ut, vil dagens bebyggelse bli enda mer eksponert.



Planområde utvidet til 50 meter fra sjø etter kommuneplanutvalgets behandling

Rådmannens forslag til avgrensning av byggeområdet.