

From: Dag Kristiansen <Dag.Kristiansen@hoegh.com>
Sent: 28. august 2020 16:56
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Dag Kristiansen; Guttormsen, Hanne K.
Subject: Skriftlig innspill - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Hanne Guttormsen, Hauketangen
Attachments: Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel Hanne Guttormsen - Hauketangen v2.docx

Hei,

Viser til arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel og legger herved ved vårt skriftlige innspill som berører gnr. 77, bnr. 1 på Vestre Sandøya.

Formålet med planinnspillet er å legge til rette for 2 nye fritidsboliger på Vestre Sandøya slik at forslagstiller Hanne Guttormsen selv permanent kan flytte tilbake til Vestre Sandøya.

Hanne er oppvokst

på Vestre Sandøya sammen med to brødre. Familien Guttormsen har bodd her i generasjoner og har en langvarig og sterk tilknytning til øya. Siden Hanne flyttet fra øya på slutten av 1970-tallet, har hun

tilbrakt all ferie og fritid her med sine barn, samt besøk av sine foreldre frem til disse gikk bort på 1990-tallet. Etter å ha bodd store deler av sitt voksne liv i Grimstad og Oslo, planlegger Hanne å igjen

bli fastboende på øya når hun pensjonerer seg om litt under 3 år. Hanne eier Gnr 77, Bnr 67, hvor det i dag ligger en bolig og en gammel låve. Hanne eier også Gnr. 77, Bnr 1, som i dag i stor grad er utnyttet

utmark og skog. Ettersom Hanne planlegger å flytte tilbake, er det ønskelig å etablere 2 nye fritidsboliger, slik at Hanne kan benytte huset på Bnr 67 som sin bolig, og slik at barn og barnebarn kan fortsette å

tilbringe så mye tid som mulig på Sandøya og sammen med sin mor og bestemor. Venligst merk at det i tillegg til 2 fritidsboliger på Hauketangen er det ønskelig å etablere 2 fritidsboliger i Nyhavn, også på Gnr.77,

Bnr 1. Ettersom Gnr.77, Bnr 1 er en stor tomt og Nyhavn ligger på motsatt side av øya er dette spilt inn som et eget forslag til kommuneplanen den 10/August 2020.

Som forberedelse til innspillet har Hanne og hennes eldste sønn Dag, vært i møte med Tvedestrand Kommune den 30. august 2019 med Anne Karen Røysland. Dag og Hannes yngste datter, Silje, har også møtt kommunen den 14. februar 2020 med Andreas Gimming Stensland og Anne Karen Røysland. Møtene med kommunen har vært konstruktive og danner grunnlaget for dette innspillet.

Om noe skulle mangle eller det er spørsmål er det bare å ta kontakt.

God helg.

Mvh,

Dag Kristiansen på vegne av Hanne Guttormsen m.familie

400 39 820

This message and any attachments hereto is intended for one or more specific individuals or entities, and may contain information which is confidential, proprietary, privileged or otherwise protected by law. If you receive this message in error, please notify the sender immediately, delete this message and do not disclose, distribute, or copy it to any third party or otherwise use this message in any way.

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

- Sted og dato: Tvedestrand, 25/August, 2020
- Navn på innsender: Hanne Guttormsen m.familie
- Innspillet gjelder eiendommen(e): gnr. 77, bnr. 1
- Størrelse på arealet: ca 1,4 daa
- Planområdet ligger på Vestre Sandøya, og er kalt kalt Hauketangen. Område er i kommuneplanen og i kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder utlagt til eksisterende byggeområde for boliger der det er tillatt med utbygging/fortetting. I tillegg er området vist med hensynsone, bevaring av kulturmiljø H570_5.
- Grunneier(e): Hanne Guttormsen m.familie
- Beskrivelse av tiltaket: Formålet med planinnspillet er å legge til rette for 2 nye fritidsboliger på Vestre Sandøya slik at forslagstiller selv permanent kan flytte tilbake til Vestre Sandøya hvor hun er oppvokst. Se vedlagt innspill for ytterlig beskrivelse.

Arealbruk:

Forslagstiller, Hanne Guttormsen, er oppvokst på Vestre Sandøya sammen med to brødre. Familien Guttormsen har bodd her i generasjoner og har en langvarig og sterk tilknytning til øya. Siden Hanne flyttet fra øya på slutten av 1970-tallet, har hun tilbrakt all ferie og fritid her med sine barn, samt besøk av sine foreldre frem til disse gikk bort på 1990-tallet.

Hanne har fire barn, som har vært på Sandøya alle ferier og somre siden førstemannen ble født i 1983. Hanne har nå også fire barnebarn som tilbringer ferier og fritid på øya. Familien samlet har derfor en sterk tilknytning til Sandøya, og dette er familiens samlingspunkt for høytider, bursdagsfeiringer, bryllup og andre sammenkomster.

Hannes to brødre, Ove og Thor Jørgen Guttormsen med barn, har også boliger på Vestre Sandøya. De tre søsknene deler også en stor felles brygge og egen båtbu, der Hanne har to bryggeseksjoner. Familiene er nære og øya er den bredere slektens samlingspunkt. Det er ønskelig at øya skal fortsette å være dette i årene og for generasjoner som kommer.

Etter å ha bodd store deler av sitt voksne liv i Grimstad og Oslo, planlegger Hanne å igjen bli fastboende på øya når hun pensjonerer seg om litt under 3 år. Hanne eier Gnr 77, Bnr 67, hvor det i dag ligger en bolig og en gammel låve. Det er denne boligen som i dag benyttes av familien, og som Hanne vil benytte som sin faste bolig som pensjonist.

Hanne m.fam eier også Gnr. 77, Bnr 1, som i dag i stor grad er uutnyttet utmark og skog. Etersom Hanne planlegger å flytte tilbake, er det ønskelig å etablere 2 nye fritidsboliger på Hauketangen, slik at Hanne kan benytte huset på Bnr 67 som sin bolig, og slik at barn og barnebarn kan fortsette å tilbringe så mye tid som mulig på Sandøya og sammen med sin mor og bestemor.

Som forberedelse til innspillet har Hanne og hennes eldste sønn Dag, vært i møte med Tvedestrand Kommune den 30. august 2019 med Anne Karen Røysland. Dag og Hannes yngste datter, Silje, har også møtt kommunen den 14. februar 2020 med Andreas Gimming Stensland og Anne Karen Røysland. Møtene med kommunen har vært konstruktive og danner grunnlaget for dette innspillet. Videre har Hanne og hennes familie diskutert innspillet med arkitekt Anna Godal.

Fritidsboligen ønskes plassert på samme område på Gnr. 77, Bnr 1, heretter kalt «Hauketangen». I tillegg til 2 fritidsboliger på Hauketangen er det ønskelig å etablere 2 fritidsboliger i Nyhavn, også på Gnr.77, Bnr 1. Ettersom Gnr.77, Bnr 1 er en stor tomt og Nyhavn ligger på motsatt side av øya er dette spilt inn som et eget forslag til kommuneplanen.

Det er ønskelig at de 4 fritidsboligene skal ha et samlokalisert bryggeanlegg i Nyhavn og det anses videre sannsynlig at alle 4 fritidsboligen vil kunne økonomisere med allerede etablert infrastruktur uten at de går på bekostning av friluftsliv, landskap, kultur og miljø i kystsonen.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Forslagstiller mener innspillet møter Kommunens ønske om innspill på ny arealbruk på flere punkter som befolkningsvekst, styrkelse av bosettingsmønster i etablert bebyggelse, enkel tilkobling til allerede utbygd infrastruktur og videreutvikling av eksisterende områder for fritidsbebyggelse.

Se vedlagt innspill for ytterlig vurderinger.

Beskrivelse av verdier i området:

- Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanen og kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder lagt ut som eksisterende byggeområde for boliger, med særskilt byggegrense. Planforslaget forholder seg til arealbruksformålet og byggegrensen og planlagt bebyggelse fremstår som fortetting av eksisterende bebygde områder. Tettheten på planlagte bygg harmonerer godt med tettheten nord for planområdet på Hauketangen.
Eksisterende bebyggelse i området er verdifull for kulturmiljøet. De aller fleste bygningene er gamle «æverdige» beboelseshus med tilhørende uthus, båthus og bryggeanlegg bygd i «storhetstiden» for Tvedestrand. Denne strekker seg fra tidlig på 1700 tallet og frem til 1900. Stedets karakter og estetikk skal søkes bevart ved å kreve at nye bygg stil-kopierer eksisterende bebyggelse. Om ikke stil-kopiering er ønskelig fra kommunens side da fritidsboligene ikke vil ligge ved veien som øvrig bebyggelse kan de også få jordfarger og en annen byggestil for å gli inn i terrenget.
- Allmenn ferdsel vil ikke påvirkes negativt av forslaget da det ikke er ferdsel i området i dag. Videre vil fritidsboligene være trukket tilbake fra sjøen og plasseres med ryggdekning i bakenforliggende terreng slik at endringen av landskapsbildet blir minst mulig noe som vil bidra til å ikke hindre fremtidig allmenn ferdsel i området om så skulle være ønskelig.
- Som vist på Sandøya Vel sitt kart i vedlagt innspill er det ingen badeplasser, leikeplasser, stier eller annen allmenn bruk som vil påvirkes av innspillet. Se vedlagt innspill for ytterlig vurderinger.

Beskrivelse av andre relevante tema:

Se vedlagt innspill for vurderinger.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Fra E18 er det adkomst langs fylkesveg til Hagefjordbrygga. Her er det opparbeidet parkeringsplasser og båtplasser (med mulighet for både lang og korttidsleie) samt bussforbindelse (herunder skolebuss) til Tvedestrand og omverdenen. Forslagstiller disponerer parkeringsplasser og båtplass ved Hagefjordbrygga.

Luft- eller vannveien er eneste adkomstmulighet til Sandøya fra fastlandet. Det finnes skyssebåter og taxibåter i området. Luft- eller vannveien er eneste adkomstmulighet til Sandøya fra fastlandet. Det finnes skyssebåter og taxibåter i området. Forslagstiller disponerer en eksisterende brygge på Hauketangen med 2 båtplasser men det er ønskelig å etablere ny brygge i Nyhavn som beskrevet i et separat innlevert Planforslag kalt «Planbeskrivelse Nyhavn av Hanne Guttormsen». Fritidsboligene i de to Planforslagene skal således ha et samlokalisert bryggeanlegg i Nyhavn for totalt 3-4 båter. Fra Nyhavn til Hauketangen planområdet er det ca 325 meter i luftlinje og på allerede etablert sti ca 600m. Forslagstiller har estimert en gåtid på ca 6-10 minutter avhengig av fart.

Om Planforslag Nyhavn med tilhørende brygge ikke tas med inn i kommuneplanen ønsker forslagstiller fortsatt adkomst via Nyhavn for Hauketangen med da ved at båter fortøyres der ved hjelp av bøye.

Når det gjelder infrastruktur er tilgrensende fritidsboliger og boliger er tilkoplek kommunalt vann og avløp samt strøm.

Avfall samles lokalt og leveres i containere ved renovasjonsanlegg på Hagefjord brygga, eventuelt der kommunen foreviser.

For innspill til boligformål:

Da det søkes om fritidsboliger anses ikke beliggenhet i forhold til skole og barnehage, og avstand til sentrale funksjoner som sentralt. Se vedlagt innspill for ytterlig vurderinger.

Vedlegg:

Detaljert innspill er vedlagt med bilder, kart og utfyllende beskrivelse.

From: Dag Kristiansen <Dag.Kristiansen@hoegh.com>
Sent: 28. august 2020 16:58
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Guttormsen, Hanne K.
Subject: RE: Skriftlig innspill - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Hanne Guttormsen, Hauketangen
Attachments: Planbeskrivelse Hauketangen v10.docx

Og med detaljert planinnspill. Beklager forglemmelsen.

God helg.

Best regards,

Dag

Dag Kristiansen | Head of Business Development and Global Contracts
HØEGH AUTOLINERS AS | Drammensveien 134, 0212 Oslo, Norway
Telephone | +47 21 03 98 20
Cellular | +47 40 03 98 20
E-mail | dak@hoegh.com
Web | www.hoeghautoliners.com

**** WE WELCOME HIGH AND HEAVY VEHICLES, OVER-SIZED BREAK BULK AND SPECIALIZED NON ROLLING CARGO ****

From: Dag Kristiansen
Sent: 28. august 2020 16.56
To: post@tvedestrand.kommune.no
Cc: Dag Kristiansen <Dag.Kristiansen@hoegh.com>; Guttormsen, Hanne K. <Hanne.Guttormsen@dnvgl.com>
Subject: Skriftlig innspill - Kommuneplanens arealdel 2021-2033 - Hanne Guttormsen, Hauketangen

Hei,

Viser til arbeidet med å revidere kommuneplanens arealdel og legger herved ved vårt skriftlige innspill som berører gnr. 77, bnr. 1 på Vestre Sandøya.

Formålet med planinnspillet er å legge til rette for 2 nye fritidsboliger på Vestre Sandøya slik at forslagstiller Hanne Guttormsen selv permanent kan flytte tilbake til Vestre Sandøya.

Hanne er oppvokst

på Vestre Sandøya sammen med to brødre. Familien Guttormsen har bodd her i generasjoner og har en langvarig og sterk tilknytning til øya. Siden Hanne flyttet fra øya på slutten av 1970-tallet, har hun

tilbrakt all ferie og fritid her med sine barn, samt besøk av sine foreldre frem til disse gikk bort på 1990-tallet. Etter å ha bodd store deler av sitt voksne liv i Grimstad og Oslo, planlegger Hanne å igjen

bli fastboende på øya når hun pensjonerer seg om litt under 3 år. Hanne eier Gnr 77, Bnr 67, hvor det i dag ligger en bolig og en gammel låve. Hanne eier også Gnr. 77, Bnr 1, som i dag i stor grad er utnyttet

utmark og skog. Ettersom Hanne planlegger å flytte tilbake, er det ønskelig å etablere 2 nye fritidsboliger, slik at Hanne kan benytte huset på Bnr 67 som sin bolig, og slik at barn og barnebarn kan fortsette å

tilbringe så mye tid som mulig på Sandøya og sammen med sin mor og bestemor. Venligst merk at det i tillegg til 2 fritidsboliger på Hauketangen er det ønskelig å etablere 2 fritidsboliger i Nyhavn, også på Gnr.77,

Bnr 1. Ettersom Gnr.77, Bnr 1 er en stor tomt og Nyhavn ligger på motsatt side av øya er dette spilt inn som et eget forslag til kommuneplanen den 10/August 2020.

Som forberedelse til innspillet har Hanne og hennes eldste sønn Dag, vært i møte med Tvedestrand Kommune den 30. august 2019 med Anne Karen Røysland. Dag og Hannes yngste datter, Silje, har også møtt kommunen den 14. februar 2020 med Andreas Gimming Stensland og Anne Karen Røysland. Møtene med kommunen har vært konstruktive og danner grunnlaget for dette innspillet.

Om noe skulle mangle eller det er spørsmål er det bare å ta kontakt.

God helg.

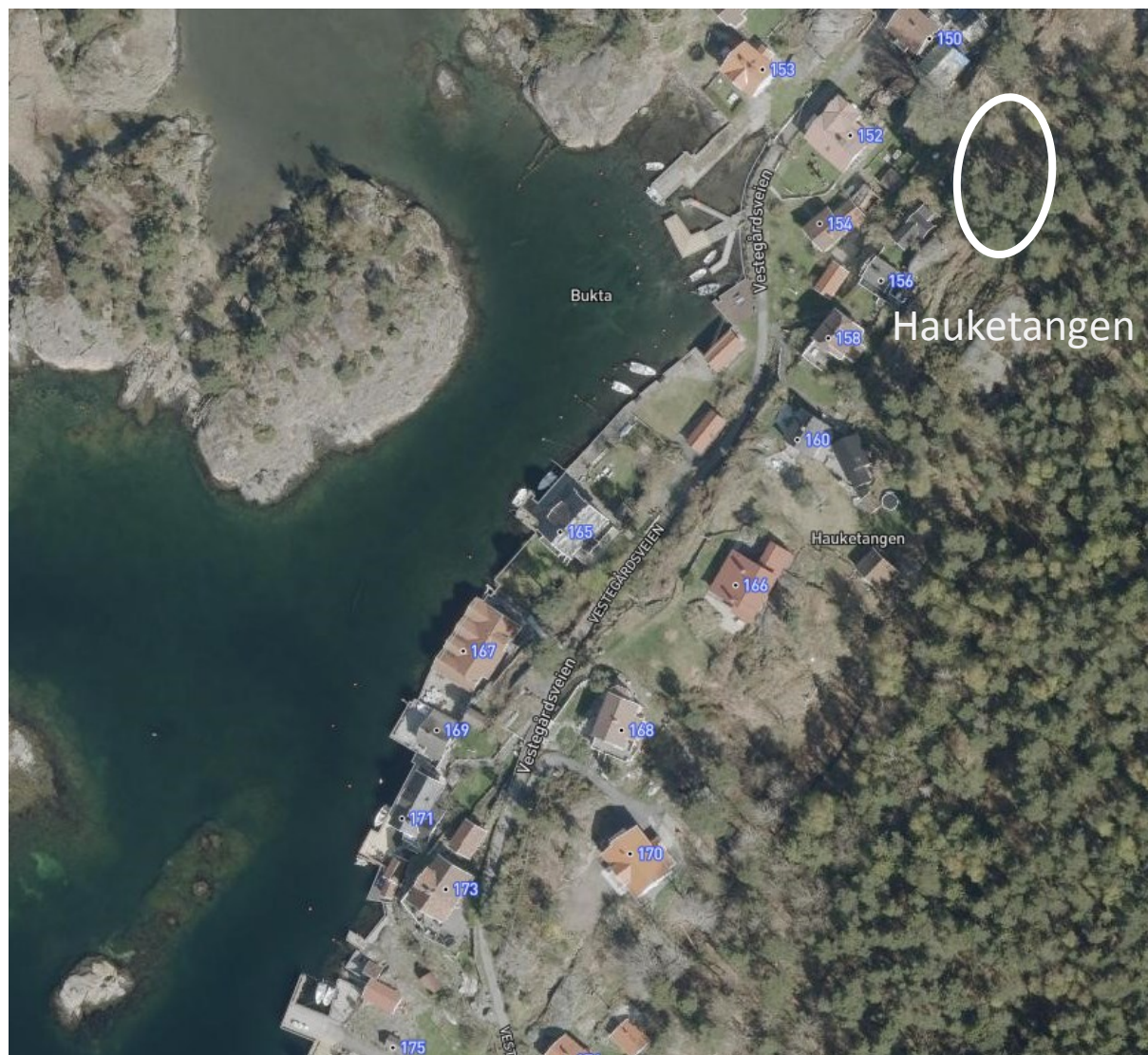
Mvh,

Dag Kristiansen på vegne av Hanne Guttormsen m.familie

400 39 820

This message and any attachments hereto is intended for one or more specific individuals or entities, and may contain information which is confidential, proprietary, privileged or otherwise protected by law. If you receive this message in error, please notify the sender immediately, delete this message and do not disclose, distribute, or copy it to any third party or otherwise use this message in any way.

Planbeskrivelse Hauketangen,
Gnr.77, Bnr.1 | TVEDESTRAND KOMMUNE



Tiltakshaver Hanne Guttormsen

18/08/2020

Contents	
1 Bakgrunn	3
Planforslag Hauketangen	3
2.0 Dagens planstatus	4
2.1 Overordnede planer	4
3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold	4
3.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet	4
3.2 Rekreasjonsverdi	6
3.3 Adkomst	6
4 Beskrivelse av planforslaget	7
4.1.1 Fritidsboliger	7
4.2 Landskap	8
4.3 Teknisk infrastruktur i planområdet	10
5 Vurderinger og konsekvenser av planen	11
5.1 Forholdet til overordnede planer, allmenne hensyn	11
5.1.1 Kulturmiljø	11
5.1.2 100-metersbeltet og fortetning	12
5.1.3 100-metersbeltet og byggegrenser	12
5.1.3.1 Bygningsspredning utenfor eksisterende bebyggelse	12
5.1.3.2 Eksisterende ferdselsmuligheter langs med og ned til sjø eller vassdrag	12
5.1.3.3 Badeplasser, leikeplasser, stier og annen allmenn bruk	12
5.1.3.4 Uberørt natur	12
5.1.3.5 Landskapsvern interesser	12
5.1.3.6 Viktige naturtyper og/eller prioriterte arter	12
5.1.3.7 Kulturlandskap og kulturminner	13
5.1.4 Landskapsvirkninger/grønnstruktur	13
5.2 - Hva gir og kan planen gi tilbake til allmennheten	13
5.3 Kulturminner	13
5.4 Rekreasjon og friluftsområde	13
5.5 Uteområder	13
5.6 Energibehov	13
5.7 Annet	13
Vedlegg	15

1 Bakgrunn

Forslagstiller, Hanne Guttormsen, er oppvokst på Vestre Sandøya sammen med to brødre. Familien Guttormsen har bodd her i generasjoner og har en langvarig og sterk tilknytning til øya. Siden Hanne flyttet fra øya på slutten av 1970-tallet, har hun tilbrakt all ferie og fritid her med sine barn, samt besøk av sine foreldre frem til disse gikk bort på 1990-tallet.

Hanne har fire barn, som har vært på Sandøya alle ferier og somre siden førstemann ble født i 1983. Hanne har nå også fire barnebarn som tilbringer ferier og fritid på øya. Familien samlet har derfor en sterk tilknytning til Sandøya, og dette er familiens samlingspunkt for høytider, bursdagsfeiring, bryllup og andre sammenkomster.

Hannes to brødre, Ove og Thor Jørgen Guttormsen med barn, har også boliger på Vestre Sandøya. De tre søsknene deler også en stor felles brygge og egen båtbu, der Hanne har to bryggeseksjoner. Familiene er nære og øya er den bredere slektens samlingspunkt. Det er ønskelig at øya skal fortsette å være dette i årene og for generasjoner som kommer.

Etter å ha bodd store deler av sitt voksne liv i Grimstad og Oslo, planlegger Hanne å igjen bli fastboende på øya når hun pensjonerer seg om litt under 3 år. Hanne eier Gnr 77, Bnr 67, hvor det i dag ligger en bolig og en gammel låve. Det er denne boligen som i dag benyttes av familien, og som Hanne vil benytte som sin faste bolig som pensjonist.

Hanne m.fam eier også Gnr. 77, Bnr 1, som i dag i stor grad er uutnyttet utmark og skog. Etersom Hanne planlegger å flytte tilbake, er det ønskelig å etablere 2 ny fritidsboliger på Hauketangen, slik at Hanne kan benytte huset på Bnr 67 som sin bolig, og slik at barn og barnebarn kan fortsette å tilbringe så mye tid som mulig på Sandøya og sammen med sin mor og bestemor.

Som forberedelse til innspillet har Hanne og hennes eldste sønn Dag, vært i møte med Tvedestrand Kommune den 30. august 2019 med Anne Karen Røysland. Dag og Hannes yngste datter, Silje, har også møtt kommunen den 14. februar 2020 med Andreas Gimming Stensland og Anne Karen Røysland. Møtene med kommunen har vært konstruktive og danner grunnlaget for dette innspillet. Videre har Hanne og hennes familie diskutert innspillet med arkitekt Anna Godal.

Fritidsboligen ønskes plassert på samme område på Gnr. 77, Bnr 1, heretter kalt «Hauketangen». I tillegg til 2 fritidsboliger på Hauketangen er det ønskelig å etablere 2 fritidsboliger i Nyhavn, også på Gnr.77, Bnr 1. Etersom Gnr.77, Bnr 1 er en stor tomt og Nyhavn ligger på motsatt side av øya er dette spilt inn som et eget forslag til kommuneplanen.

Det er ønskelig at de 4 fritidsboligene skal ha et samlokalisert bryggeanlegg og alle 4 fritidsboligen vil kunne økonomisere med allerede etablert infrastruktur uten at de går på bekostning av friluftsliv, landskap, kultur og miljø i kystsonen.

Planforslag Hauketangen

2. 0 Dagens planstatus

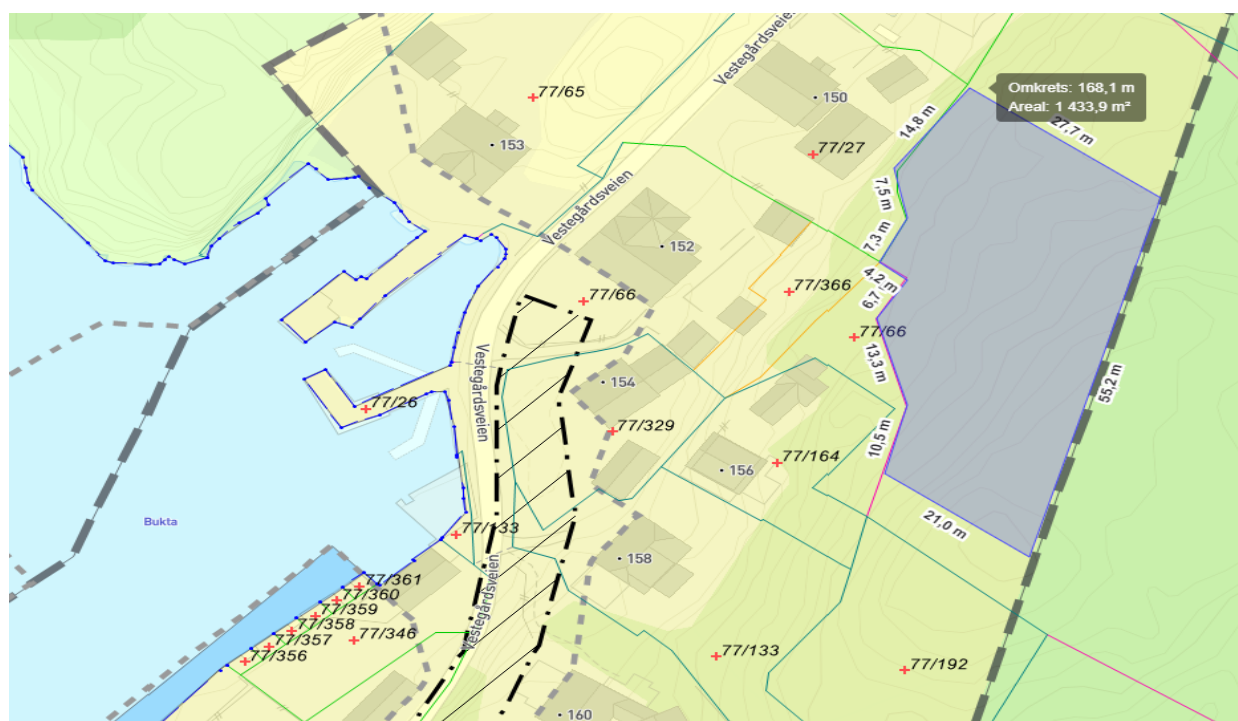
2.1 Overordnede planer

Område er i kommuneplanen og i kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder utlagt til eksisterende byggeområde for boliger der det er tillatt med utbygging/fortetting. I tillegg er området vist med hensynsone, bevaring av kulturmiljø H570_5.

3 Beskrivelse av planområdet, eksisterende forhold

3.1 Lokalisering og avgrensning av planområdet

Planområdet ligger på Vestre Sandøya, og er kalt kalt Hauketangen. Det ligger innerst i bukta og er markert med blått i kartet under. Området utgjør ca 1,4 daa og grenser inntil Gnr/bnr 77/353, 77/27 og 77/66. Disse er bebyggt med henholdsvis fritidsboliger og boliger.



Kilde: www.kommunekart.com

Planområdet er bevokst med løvskog og furu i dag og er relativt kupert men med naturlige platåer eller forsenkninger der fritidsboliger kan plasseres uten å medføre store terrenginngrep. Dette vil gjøre det mulig, som påpekt av arkitekt Anna Godal, å trekke fritidsboligene tilbake fra sjøen og plassere de med ryggdekning i bakenforliggende terreng slik at endringen i landskapsbildet blir minst mulig. Sett fra sjøen fremstår området som et grønt skogsbevokst område og det blir i så måte viktig å bevare området som et grønt område og ikke et utbygd område med bebyggelse som bryter med silhuetten sett fra sjøen og fra andre allment

tilgjengelige områder. Solforholdene er forøvrig gode og planområdet ligger skjermet for vind tatt i betraktning at det er et kystområde.



Flybilde: Omtrentlig planområde



Planområdet sett fra forslagstillers tomt (77/67)

3.2 Rekreasjonsverdi

Planområdet blir ikke brukt til friluftsliv av allmenheten. Av kart tilhørende Sandøya Vel er det ikke etablert noen offentlig sti eller utsiktspunkt på eller ved planområdet. Eier av Gnr/bnr 77/353 har med tillatelse fra forslagstiller fått etablere en midlertidig sti fra sin bolig og over tomten til etablert offentlig sti som vist med rød stiplet linje i Sandøya Vel sitt kart under.



Kilde: <http://www.sandoya.no/oversiktkart>

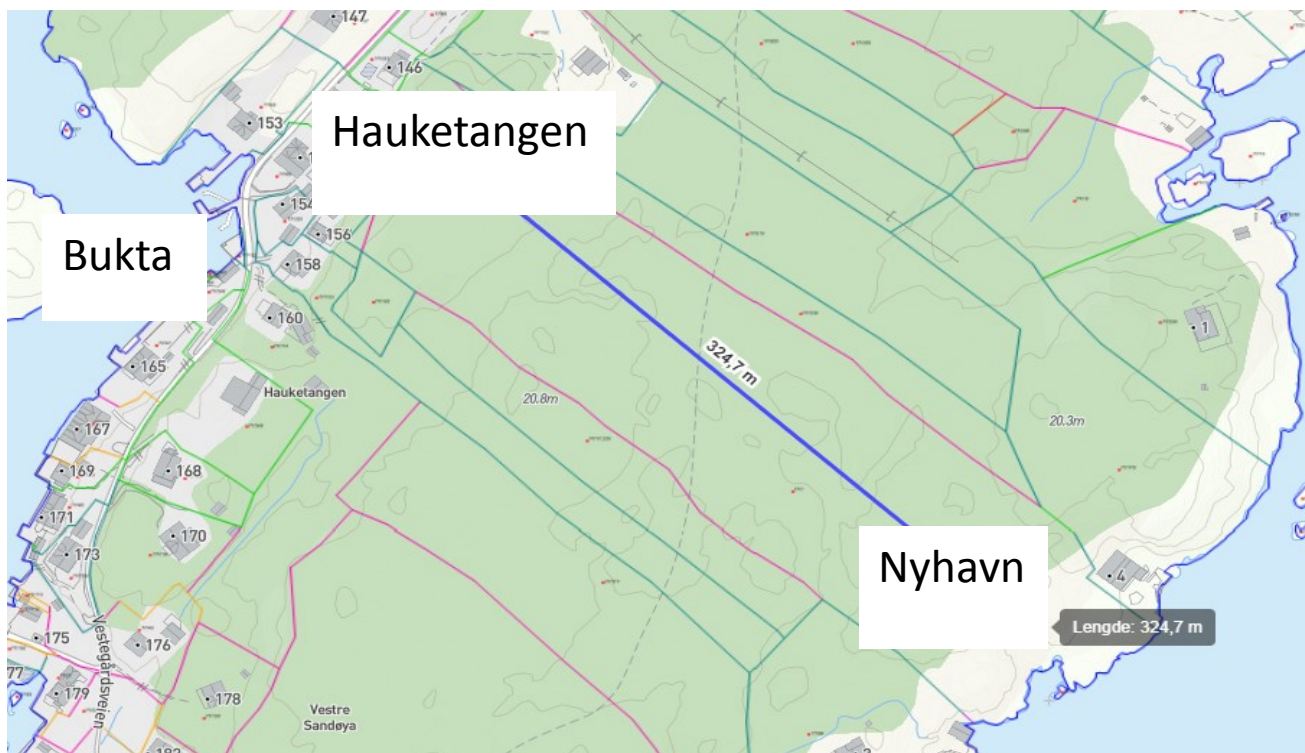
3.3 Adkomst

Fra E18 er det adkomst langs fylkesveg til Hagefjordbrygga. Her er det opparbeidet parkeringsplasser og båt plasser (med mulighet for både lang og korttidsleie) samt bussforbindelse (herunder skolebuss) til Tvedestrand og omverdenen. Forslagstiller disponerer parkeringsplasser og båt plass ved Hagefjordbrygga.

Luft- eller vannveien er eneste adkomstmulighet til Sandøya fra fastlandet. Det finnes skysstbåter og taxibåter i området. Forslagstiller disponerer en eksisterende brygge på Hauketangen med 2 båt plasser men det er ønskelig å etablere ny brygge i Nyhavn som beskrevet i et separat innlevert Planforslag kalt «Planbeskrivelse Nyhavn av Hanne Guttormsen». Fritidsboligene i de to Planforslagene skal således ha et samlokalisert

bryggeanlegg i Nyhavn for totalt 3-4 båter. Fra Nyhavn til Hauketangen planområdet er det ca 325 meter i luftlinje og på allerede etablert sti ca 600m. Forslagstiller har estimert en gåtid på ca 6-10 minutter avhengig av fart.

Om Planforslag Nyhavn med tilhørende brygge ikke tas med inn i kommuneplanen ønsker forslagstiller fortsatt adkomst via Nyhavn for Hauketangen med da ved at båter fortøyes der ved hjelp av bøye.



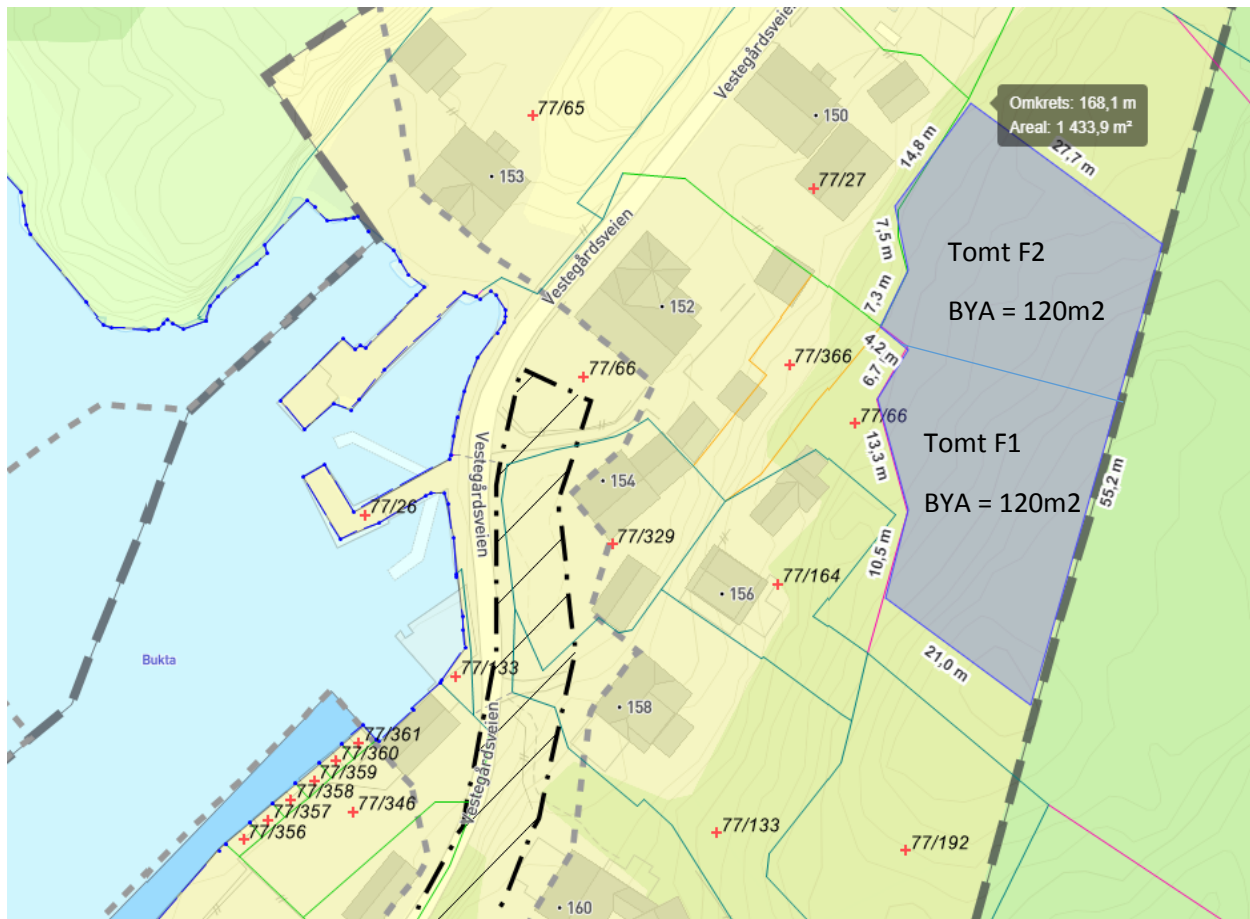
Kilde: www.kommunekart.com

4 Beskrivelse av planforslaget

Hensikten med planen er å regulere inn tomt til 2 nye fritidsboliger med tilhørende adkomst.

4.1.1 Fritidsboliger

Det er ønskelig med 2 nye fritidsboliger på eiendommen med separat bruksnummer med adkomst fra sjø. Tomt F1 og F2, som vist i kartet under, ligger i li og har ryggdekning i bakenforliggende terreng. Begge tomter inneholder naturlige platåer eller forsenkninger der fritidsboligene kan plasseres uten store terrenginngrep i form av skjæringer eller fyllinger utover maksimalt 1 meter. Dersom slike skjæringer / fyllinger etableres skal disse avsluttes med samme naturmateriale (naturstein, jord, tilsåes) som det naturmaterialet de etableres på eller mot.

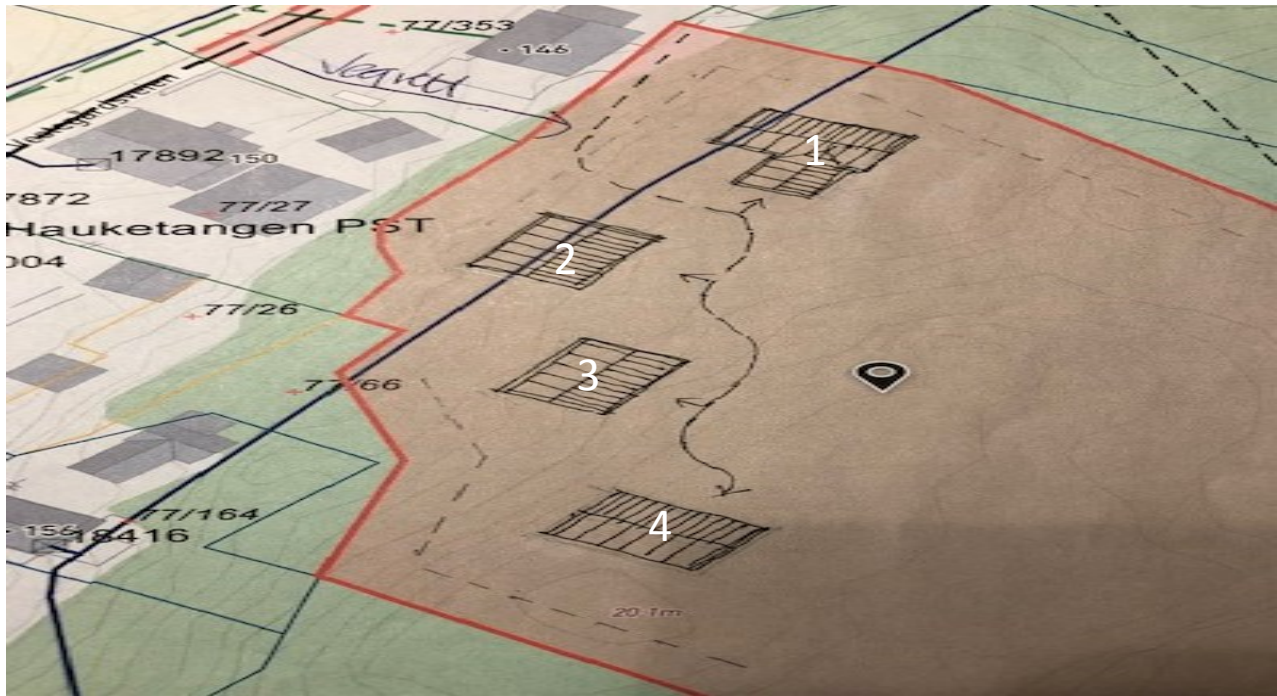


Kilde: www.kommunekart.com

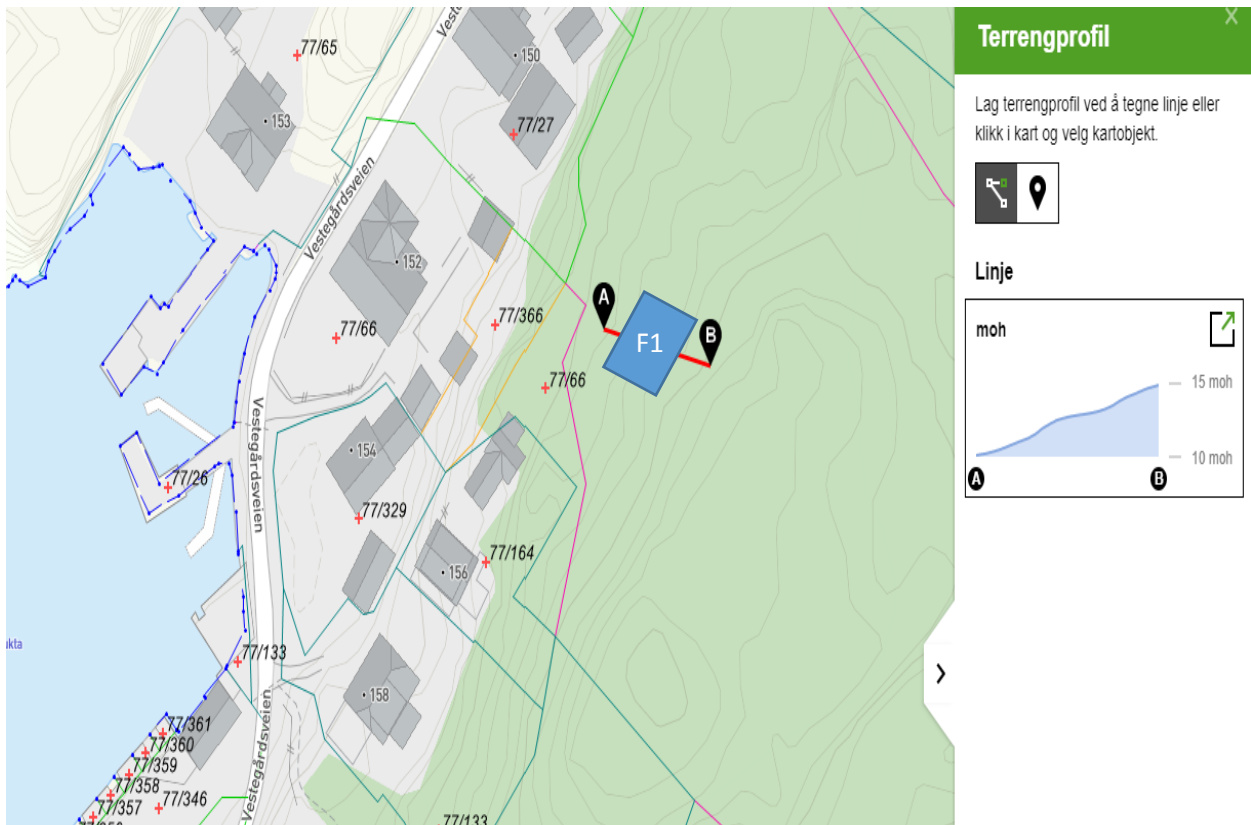
Det er ønskelig at fritidsboligene skal ha en bygningsmasse med maksimalt bebygd areal (BYA) på 100 m² med en maksimal høyde i forhold til gjennomsnittlig terreng rundt hver bygningsdel på 5,0 meter. Dette vil sikre dekning i bakenforliggende terreng samt passe inn med omkringliggende fritidsboliger med tanke på størrelse. I tillegg ønskes det å bygge en terrasse/platting tilhørende hver enhet med til sammen et maksimalt bebygd areal på 20 m². Denne skal ha en reversibel utførelse og ikke ha en større nivåforskjell i forhold til eksisterende terreng enn 0,75 meter.

4.2 Landskap

Planlagt bebyggelse trekkes tilbake fra sjøen og plasseres med ryggdekning i bakenforliggende terreng slik at endringen av landskapsbildet blir minst mulig. Befaring i området med arkitekt Anna Godal avdekket fire mulige plassering av de to fritidsboligene, som illustrert i kartet under og etter nøye vurderinger er det funnet at alternative 2 og 3 er de mest egnede for å sikre minst inngrep i landskapsbildet.

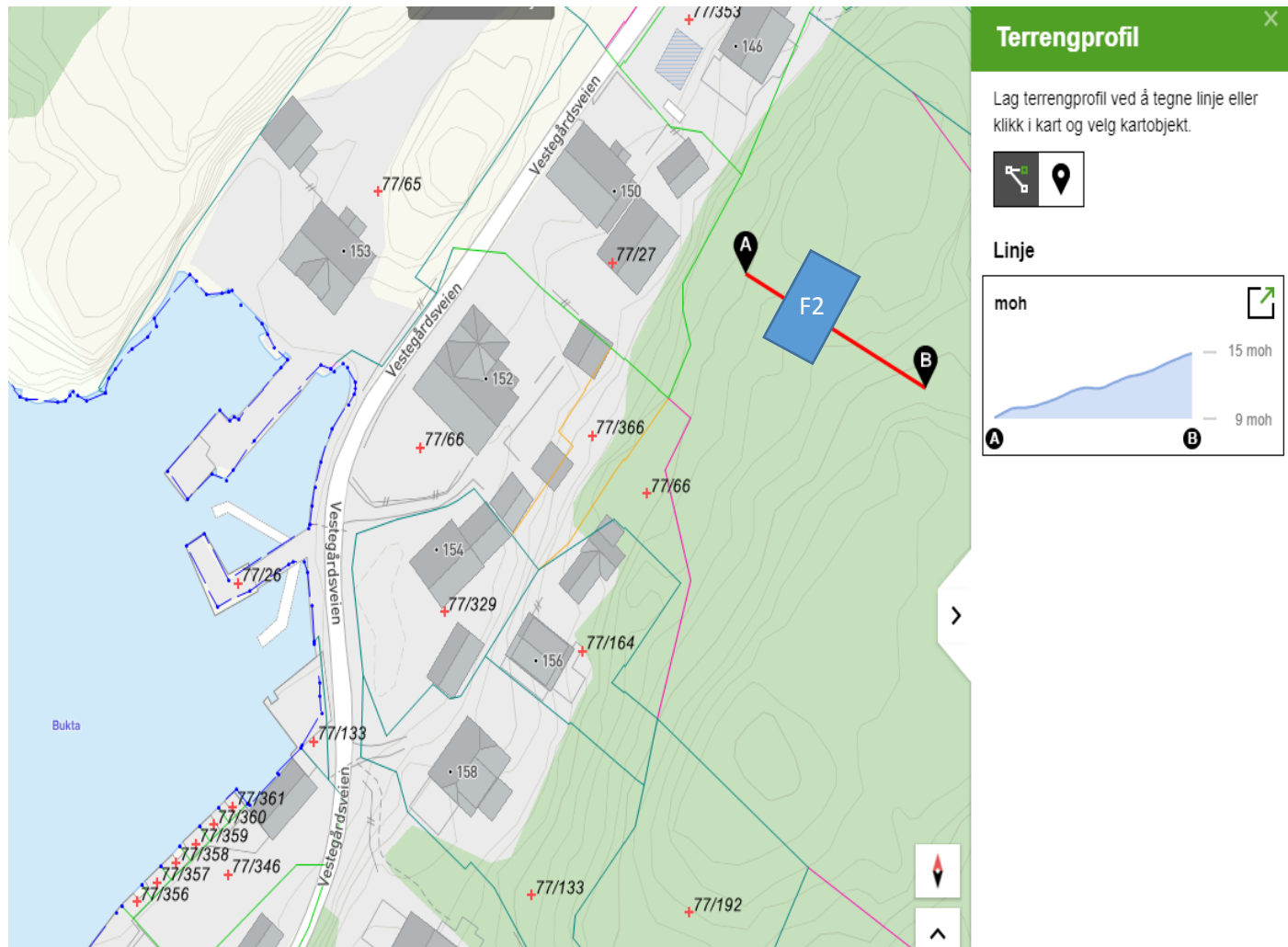


Tomt F1 med terrengprofil



Kilde: www.kommunekart.com

Tomt F2 med terrengprofil

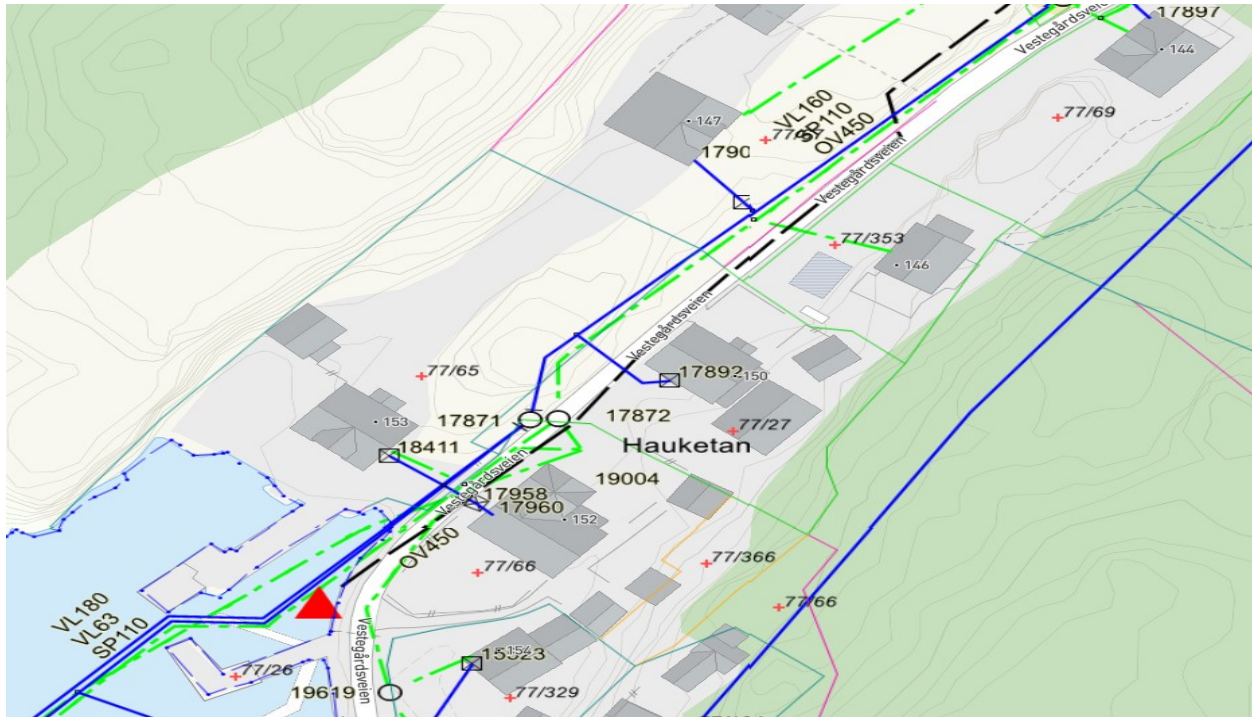


Kilde: www.kommunekart.com

4.3 Teknisk infrastruktur i planområdet

Tilgrensende fritidsboliger og boliger er tilkopleet kommunalt vann og avløp samt strøm.

Avfall samles lokalt og leveres i containere ved renovasjonsanlegg på Hagefjord brygga, eventuelt der kommunen foreviser.



Kilde: www.kommunekart.com

5 Vurderinger og konsekvenser av planen

5.1 Forholdet til overordnede planer, allmenne hensyn

De potensielt viktigste allmenne hensynene/interessene i dette området er:

- Kulturmiljø
- Friluftsliv, 100 meters beltet og fortetning
- Friluftsliv, 100 metersbeltet og byggegrenser
- Landskapsvirkninger/grønnstruktur

5.1.1 Kulturmiljø

Eksisterende bebyggelse i området er verdifull for kulturmiljøet. De aller fleste bygningene er gamle «ærverdige» beboelseshus med tilhørende uthus, båthus og bryggeanlegg bygd i «storhetstiden» for Tvedestrand. Denne strekker seg fra tidlig på 1700 tallet og frem til 1900.

Stedets karakter og estetikk skal søkes bevart ved å kreve at nye bygg stil-kopierer eksisterende bebyggelse. Om ikke stil-kopiering er ønskelig fra kommunens side da fritidsboligene ikke vil ligge ved veien som øvrig bebyggelse kan de også få jordfarger og en annen byggestil for å gli inn i terrenget.

5.1.2 100-metersbeltet og fortetning

Arealet som tas opp til regulering, er i kommuneplanen og kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder lagt ut som eksisterende byggeområde for boliger, med særskilt byggegrense. Planforslaget forholder seg til arealbruksformålet og byggegrensen og planlagt bebyggelse fremstår som fortetting av eksisterende bebygde områder. Tettheten på planlagte bygg harmonerer godt med tettheten nord for planområdet på Hauketangen.

5.1.3 100-metersbeltet og byggegrenser

Arealet som tas opp til regulering er i kommuneplanen og kommunedelplanen for kystområdenes byggeområder lagt ut som eksisterende byggeområde for boliger, med særskilt byggegrense. Ordlyden i Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder 2011-2023 sier (se vedlegg B) «Byggegrensen kan ikke legges nærmere sjø og vassdrag enn 100 m dersom utbyggingen vil komme i konflikt med en eller flere av følgende forhold:

1. Bygningsspredning utenfor eksisterende bebyggelse (utvidelse av området)
2. Eksisterende ferdselsmuligheter langs med og ned til sjø eller vassdrag
3. Badeplasser, leikeplasser, stier og annen allmenn bruk
4. Uberørt natur
5. Landskapsvern interesser
6. Viktige naturtyper og/eller prioriterte arter
7. Kulturlandskap og kulturminner»

5.1.3.1 Bygningsspredning utenfor eksisterende bebyggelse

Forslagsstillers tomt ligger i et område med tett bebyggelse av boliger og fritidsboliger og forslaget fremstår således som fortetting av eksisterende bebyggelse på Hauketangen.

5.1.3.2 Eksisterende ferdselsmuligheter langs med og ned til sjø eller vassdrag

Allmenn ferdsel vil ikke påvirkes negativt av forslaget da det ikke er nevneverdig ferdsel i området i dag og forslaget harmonerer med allerede eksisterende fritidsbebyggelse. Videre vil fritidsboligene være trukket tilbake fra sjøen og plasseres med ryggdekning i bakenforliggende terreng slik at endringen av landskapsbildet blir minst mulig noe som vil bidra til å ikke hindre fremtidig allmenn ferdsel i området om så skulle være ønskelig.

5.1.3.3 Badeplasser, leikeplasser, stier og annen allmenn bruk

Som vist på Sandøya Vel sitt kart er det ingen badeplasser, leikeplasser, stier eller annen allmenn bruk som vil påvirkes av innspillet.

5.1.3.4 Uberørt natur

Hauketagen er tett bebyggt med boliger og fritidsboliger og fremstår ikke som uberørt natur.

5.1.3.5 Landskapsvern interesser

Det er ingen kjente landskapsvern interesser i området.

5.1.3.6 Viktige naturtyper og/eller prioriterte arter

Det er ingen kjente naturtyper og/eller prioriterte arter i forslagsstillers område

5.1.3.7 Kulturlandskap og kulturminner

Forslaget ligger ikke i noen av kommunens hensynssoner for naturmangfold, landskap, friluftsliv, Raet nasjonalpark med mer. Kulturmiljø er adressert i 5.1.1.

5.1.4 Landskapsvirkninger/grønnstruktur

Planlagt bebyggelse plasseres mellom og bak eksisterende bebyggelse med ryggdekning i bakenforliggende terreng og vegetasjon. Den skogbevokste silhuetten blir ikke berørt og planlagte bygninger kan stil kopieres fra det eksisterende bygningsmiljøet slik at endringen av landskapsbildet blir liten. Fritidsbolig F1 og F2 vil plasseres på en forholdsvis flat tomt og alle inngrep i fjell vil bli foretatt i bakkant av bebyggelsen og således dekt/skjult av den nye bebyggelsen på tomtene sett fra sjø og vei. Således vil inngrepene visuelt kun medføre fjerning av et begrenset antall trær.

5.2 - Hva gir og kan planen gi tilbake til allmennheten

Forslagstiller mener planforslaget ikke tar fra noe fra allmenheten. Området består av en stor tomt som alt er privatisert og som ligger i et område bebygd med fritidsboliger med ingen ferdsel i dag. Planen vil gi et positivt bidrag til næringslivet i Tvedestrand i forbindelse med oppføring av fritidsboligene samt muliggjøre flytting til Vestre Sandøya for forslagstiller.

5.3 Kulturminner

Planlagte tiltak kommer ikke i konflikt med kulturminner, eller nyere tids kulturminner.

5.4 Rekreasjon og friluftsområde

Allmennheten bruker ikke området i dag.

5.5 Uteområder

Boligene er plassert slik i terrenget at det er naturlige solvendte uteområder rett inntil husveggen. Det er aktuelt å opparbeide plattinger på arealet og uteområder vil ikke bli opparbeidet slik at de hindrer fri ferdsel eller vil virke utilbørlig privatiserende på omgivelsene for allmennheten.

5.6 Energibehov

Energibehovet vil i utgangspunktet bli løst ved bruk av strøm. Varmepumpe, solcellepanel og vannbåren varme, med ildsted som reserveløsning, er alternative energikilder til bruk for oppvarming. Utbygger må stå fritt til å velge løsning.

5.7 Annet

Tiltakshaver har mottatt en henvendelse fra eier av 77/339, som blant annet grenser til 77/1. Henvendelsen knytter seg til grensen mellom tomtene og går trolig til jordskifte, se området markert med lilla i kartutsnitt under. Tiltakshaver av Planforslag Hauketangen er uenig i innholdet i henvendelsen fra 77/339 men har for ordens skyld utformet Planforslaget slik at det ikke vil påvirkes av utfallet av jordskifte da Planforslaget er trukket vekk fra området henvendelsen gjelder. Dette er gjort ettersom jordskifte behandling trolig finner sted etter at kommunen har behandlet Planforslag Hauketangen.



Vedlegg

A – Sandøya vel kart over Sandøya



Kilde: <https://www.sandoya.no/oversiktkart>

Vedlegg B - Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder 2011-2023 punkt 5, side 17 og 18

5. Differensiert byggegrense mot sjø – kriterier for plassering

Hovedregelen er at alle tiltak skal kunne karakteriseres som fortetting i eksisterende bebyggelse. Slik bebyggelse defineres som områder der innbyrdes avstand mellom bygninger er mindre enn 50 m. Byggegrense kan ikke legges nærmere sjø og vassdrag enn 100 m dersom utbygging vil komme i konflikt med en eller flere av følgende forhold:



1. *Bygningsspredning utenfor eksisterende bebyggelse. (utvidelse av området)*
2. *Eksisterende ferdselsmuligheter langs med og ned til sjø eller vassdrag.*
3. *Badeplasser, leikeplasser, stier og annen allmenn bruk*

destrand
ig – trygg framtid

17

Side 18 av 18

4. *Uberørt natur og sammenhengende grøntareal*
5. *Landskapsvern interesser*
6. *Viktige naturtyper og/eller prioriterte arter. (naturmangfoldloven)*
7. *Kulturlandskap og kulturminner.*