

Tvedestrand kommune.

Ved Planavdelingen.

Gjeving, 28.09.2020

Innspill til kommuneplanens arealdel om endring fra dagens LNF område over til næring/fritidsbolig/hytteområde, gjelder Gnr84 Bnr49 og 34, Gjeving. Eier er Jo Helge Myrvoll.

Undertegnede har de siste 3 uker kjøpt flere eiendommer på Gjeving og har av den grunn ikke kunnet fremme innspill tidligere, særlig ikke til selve planprogrammet som ble vedtatt i juni. Jeg mener likevel at dette innspillet passer godt i forhold til forutsetningene som er vedtatt og ønskelige i Tvedestrand kommune. Jeg vil begrunne dette etter kommunens skjema for innspill.

1 - Endret arealbruk fra LNF til delt arealbruk som fritidsbolig/hyttemråde, næringsområde, friområder, friluftsområder og evt bevaringsområder.

2- Gjeving 28/09 2020.

3- Innsender: Jo Helge Myrvoll. Gjeving Marina 4912 Gjeving.

4- Innspill gjelder Gnr84 Bnr49 + 2 parseller Gnr84 Bnr34, se vedlagt kart.

5- Totalt samlet areal på de 3 parseller er ca 150-160 mål hvor ikke på langt nær alt ønskes omregulert eller blir berørt. Dette må koordineres og planlegges i et samarbeid mellom Tvedestrand kommune, Gjeving Vel og Gjeving Idrettslag. Begge sistnevnte også har ansvaret for driften av Langheihytta, som ligger i nærområdet. Flere av dagens turstier til Langhei ligger på eller i nærheten av disse parsellene. Disse stiene ønskes oppgradert og gjøres mer tilgjengelige for et større publikum. Gjeving vel og Gjeving IL vil sende sine innspill til våre planer straks de har hatt sine styremøter og befaringer.

6-Gjeldende planstatus er LNF i alle 3 parseller, men store deler grenser inntil det regulerte boligområde Dalhei Vest hvor det er regulert ca 25 boliger. Her er all infrastruktur inn i område som vei, vann, avløp og annen teknisk infrastruktur som strøm og i disse dager også fiber.

7- Grunneier er Jo Helge Myrvoll, Gjeving Marina.

Begrunnelse og vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk, samt annen relevant begrunnelse og redgjørelse fra forslagsstiller.

Først litt om forslagsstiller og videre samarbeidspartner.

Undertegnede er nylig også blitt deleier av det regulerte boligområde Dalhei Vest Gnr84 Bnr666-667-668-669-670. Dette område grenser inntil min eiendom Gnr84 Bnr60 som nå skal sammenføres med (Hovedbølet) Gnr84 Bnr38. Jeg bor og er i dag nærmeste nabo til boligområde Dalhei Vest.

Jeg er eier av infrastruktur samt vei, vann og avløp inn i det regulerte boligområde. Området har ligget brakk lenge, tross flere runder med annonsering og forsøk på salg siden reguleringsplanen ble godkjent i 2011.

Som eier av Gjeving Marina er det viktig for meg å videreutvikle bedriften jeg har drevet de siste 30-35 år. Vi mener at vi i dag har et av landets beste marinaanlegg med egen fjellhall. Vi har plass til ca 450 båter i hallen. Vi gjør stort sett alle båter ferdig for sjøsetting allerede om høsten før de settes inn i hallen. Vår truck som benyttes innvendig i hallen er for lengst bygd om fra diesel til EL drift av egnede folk.

Jeg ønsker en videreutvikling av bedriften og en økt satsing på utvikling av Gjeving som et godt sted å bo og et godt sted å feriere. Vi driver i dag også med sommerturisme som på en måte var starten på Gjeving Marina for over 50 år siden. Vi driver også sommerrestaurant og er helt avhengig av sommerturister og deltidsboende i alt vi driver med. Vi sysselsetter 7 personer på heltid og mange sommerhjelper.

Jeg har nå sammen med Jan Marcussen, eier og driver av Gjeving Treverefabrikk A/S gjennom 34 år, etablert et nytt firma: **Gjeving Vest A/S som vil stå for all utbygging av Dalhei vest. På sikt vil dette firma også overta en eventuell utbygging av nytt regulert område som jeg nå søker å få inn i kommuneplanen.**

Jan Marcussen har utført en rekke reguleringer til både boliger og fritidsboliger og etablert flere selskaper tidligere, som igjen har skapt mange arbeidsplasser

og mye aktivitet i Tvedestrand kommune i over 30 år. Han vil etter hvert bruke mer tid på drift og utvikling av Gjeving Vest A/S. Dette også for å styrke merkevaren og bedriften Gjeving Trevarefabrikk A/S.

Vi er begge 57 år, født og oppvokst på Gjeving, bor på Gjeving og har gått i samme klasse på skolen, og vi har tro på fremtiden. **Vi har gjennomføringskraft og er villige til å satse videre for å skape næring og sårt tiltrengte arbeidsplasser i Tvedestrand kommune.**

Vi ønsker å bidra til at Gjeving fortsatt skal være et godt sted for alle. Vi vil at alle bedrifter som er etablert i vårt nærområde fortsatt skal kunne ha det nærings-kundegrunnlag som trengs for å kunne drive sin virksomhet hele året.

Litt om Gjeving som helårssamfunn og god næringsutvikling.

Gjeving er kanskje det stedet i Tvedestrand kommune som har klart utviklingen og endringen i samfunnet best. Gjeving har holdt seg stabilt, selv om tilflyttingen er svak sammenlignet med sentrum, men vi klarer oss uten stagnasjon. Vi har mange viktige og stabile arbeidsplasser som bidrar positivt. At vi også har egen barnehage er fantastisk. Risøya Folkehøyskole med ca 40 ansatte og nå ca 130-140 elever er også et veldig godt bidrag til at helårssamfunnet Gjeving overlever med både post, butikk, hotell, flere marinaer, lokale firmaer, restauranter og mange håndverkere. Vil også nevne Green Waves som er etablert på Gjeving med bare Gjevingfolk som grundere og eiere.

At Gjeving er et sommersted hvor folk går litt i dvale om vinteren stemmer heller ikke med dagens situasjon. Gjeving ble for flere år siden etablert som typisk turiststed og har søndagsåpen butikk i sommerferien. Det skjer ting om vinteren også med flere festivaler og arrangementer og mange deltidsboende som bruker Gjeving hele året. Dette med deltidsboende er nøkkelen til at Gjevingsamfunnet vil leve videre og at folk vil satse og tilbringe mer tid her hele året.

Skole, boplikt, fastboende og deltidsboende.

Skolen på Gjeving er nedlagt, men Dypvåg leverer. Snart skal barna til Tvedestrand på ny skole. Boplikten er fjernet og vi har fått noen nye naboer som er her store deler av året, bruker fasilitetene, bedriftene, håndverkerne og handler lokalt. De som har solgt sine boliger til ikke fastboende har ikke flyttet langt. De fleste bor fortsatt på Gjeving og noen har flyttet (helt) til Tvedestrand.

Dette er et valg og da er selvsagt pris avgjørende for de aller fleste. Hus på nedre Gjeving med nærhet og utsikt til sjøen selges fort, mens hus på eks Bergendal ikke er så lette å få solgt, selv til langt rimeligere pris.

Tvedestrand kommunes strategi for langsiktig arealbruk og beskrivelse av tiltaket.

I godkjent utkast til planprogram for kommuneplanens arealdel kommer det frem hva som er formålet med planarbeidet. Det er en prioritert oppgave i planprogrammet å legge til rette for bolig og **næringsutvikling i distriktene**. Dette vil i stor grad styrke grunnlaget for videre vekst i Tvedestrand og for vår del Gjeving som helårssamfunn. Det står videre at det ikke vil åpnes for å ta inn nye arealer i distriktene til bolig og fritidsbebyggelse i LNF soner, **der det ikke er utbygd med tilfredsstillende infrastruktur i nærheten.**

Vi starter snart en utbygging av Dalhei vest boligområde (ca25 boliger) som grenser direkte inntil nytt ønsket fritidsboligområde/næringsområde. Det kommer ikke i konflikt med hverandre av topografiske årsaker. All infrastruktur som vei, vann, avløp osv eies allerede av Jo Helge Myrvoll, og blir nå videre utbygd sammen med boligområdet. **Dette kan enkelt forlenges inn i nytt område som det søkes om nå, og som grenser direkte inntil uten andre grunneiere mellom.**

Det åpner også muligheter til en helt ny næringsutvikling på Gjeving. Vi har spennende tanker om Fjellhullehytter. Til dette formålet vil vi bruke et areal som ikke er tilgjengelig eller utnyttet i dag, selv om det ligger i umiddelbar nærhet. Her planlegger vi et konsept som kan minne om tretopphytter og måten dette drives på. Her har vi kontakt med en utvikler som har satset på dette tidlig og driver godt. Deres hytter (5stk) er små, men stort sett utleid hele året og firmaet har 3 ansatte. Vi tenker kanskje opptil 10 hytter på sikt. Disse skal kalles Fjellhullehytter og får en formidabel utsikt mot Lyngør og horisonten fra Jomfruland til Torungen. Fjellhullehyttene skal få et meget spennende design. De skal være små med mye glass og ubehandlet tre som gjør de nærmest usynlige i terrenget.

Siden vi kun har eid alle eiendommene som her omtales i ca 3 uker, de 2 siste parseller bare noen dager har det vært umulig å gjøre en konsekvensutredning av hele vårt innspill. Dette vil selvsagt bli gjort straks videre planlegging starter.

Oppsummering og konklusjon

Vi har alle Covid 19 friskt i minne denne våren og sommeren. Dette gjorde og har gjort noe vesentlig med befolkningen i Norge og i resten av verden. Også i Tvedestrand og på Gjeving er virkeligheten endret. Folk melder flytting til Tvedestrand kommune fordi de ikke vil risikere å bli værende på Østlandet neste vår og kanskje sommer også. Man vet ikke hva som skjer og folk er føre var. Man har ikke lov til å bo i sine fritidsboliger og må derfor enten kjøpe hus og melde flytting eller bli hjemme. Vi vet at flere familier allerede har flyttet til vårt område av denne grunn. Denne sommeren har vært god for alle som driver servicenæring med fokus på turisme og feriegjester som i år har feriert i eget land. På Gjeving og særlig i Lyngør har mange bopliktboliger skiftet eier i sommer. Boplikten på Lyngør ser ikke ut til å være prisdempende siden boliger med boplikt selges for langt høyere priser enn på Gjeving hvor det ikke er boplikt.

På Gjeving er det ventelister på leiligheter på Lyngørporten, og hus på nedre Gjeving i nærheten av sjøen selges fort. Hytter i våre 2 hytteområder selges også raskt og hytter med god beliggenhet oppnår høye priser selv uten vei og avløp.

Det finnes ikke en eneste hyttetomt for salg hverken på Gjeving eller i Lyngør, også i Tvedestrand kommune totalt sett mangler det attraktive godkjente hyttetomter. Se til Risør, der er det i dag 8 forskjellige hyttefelt som bygges nå med mange tomter tilgjengelig.

Flere hyttefelt i Tvedestrand kommune er stoppet og saksbehandlingstiden pga div klagesaker og naboklager har vist seg å bli over 10 år, eks som på Åstø. Også på Sandøya er det svært vanskelig med årelange konflikter. På Borøya er det vanskelig med både boliger og fritidsboliger. Tvedestrand kommune har i en årrekke skrevet i sine kommuneplaner at de skal være en god bokommune og en aktiv hytte/fritidsbolig kommune med store muligheter for ny utbygging og fortetting av eksisterende områder. Vi er alle helt avhengig av feriegjester og deltidsboende for å styrke og beholde arbeidsplasser og næringsvirksomhet i hele kommunen. **Den største næringen i Tvedestrand (håndtverksnæringen) fortviler nå over at nesten all privat utbygging til fritidsformål har stoppet helt opp.**

I stedet for å kjøpe seg en ny hytte på Gjeving (som ikke finnes) eller bygge seg en ny hytte, kjøper nå feriegjester boliger. Disse boligene brukes som hytter tilsvarende det som gjøres på Lyngør, men til en mye lavere pris. Dette er hovedgrunnen til at vi ønsker en utbygging til fritidsbolig og næring på Gjeving. **De deltidsboende vi snakker med ville heller kjøpt en hytte eller en hyttetomt i et flott hyttefelt med fantastisk utsikt til sjøen enn å kjøpe en enebolig i et boligfelt på Gjeving.** Særlig hvis man i tillegg fikk mulighet til båt plass og parkering på Gjeving. Båtplasser som Gjeving vel disponerer er kun tilgjengelige for fastboende medlemmer av Gjeving vel.

Der er riktig som planprogrammet omtaler, det er nok boligområder i vår kommune, men det mangler fritidsboligområder som kan utbygges uten store protester og årelang saksbehandling. Vi må i gang nå.

Vårt område er utenfor 100 meters belte, det grenser inntil både boligområde Dalhei vest og Barlindalen hyttefelt. All infrastruktur, vei, vann, avløp osv er lett tilgjengelig fra Dalhei vest som grenser inntil. Trase for infrastruktur kan etableres godt i terrenget inn fra baksiden. Eksisterende turstier og mye benyttede turområder blant annet til Langhei berøres ikke. De ønskes tvert imot oppgradert i samarbeid med både Gjeving Vel og Gjeving idrettslag. Vi ser ikke for oss store konflikter siden område hvor vi tenker fritidsboliger er lite benyttet som turområde og det er ingen naboer som blir særlig berørt av en utbygging her.

Vi ønsker også å oppgradere deler av området med både en Tuftepark og nye tur og evt sykkeløyper som en del av vårt samarbeid med Gjeving IL som har gode ideer om hvordan dette kan gjøres. Vi tilbyr oss også å bygge og bekoste en ny tennisbane ved Gjeving Skole (Gjeving IL har ønsket seg dette lenge) som en del av vårt samarbeid (dette må evt også godkjennes av Tvedestrand kommune som grunneier). For at vi skal lykkes med alt dette må våre planer innarbeides i kommuneplanen som er under behandling i disse dager.

Jo Helge Myrvoll.

For Gjeving Vest A/S.

Jo Helge Myrvoll og Jan Marcussen.

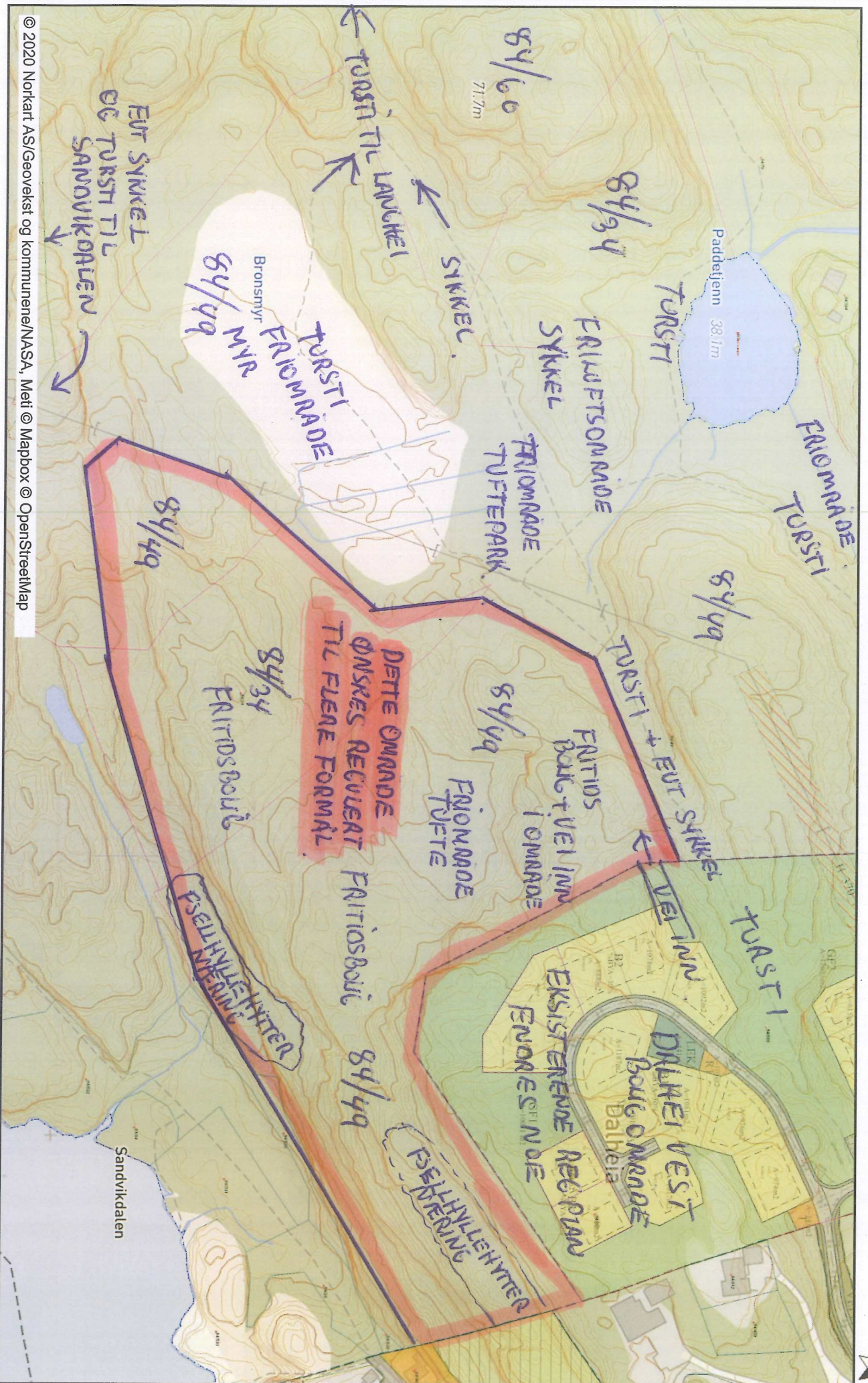


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 30.09.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



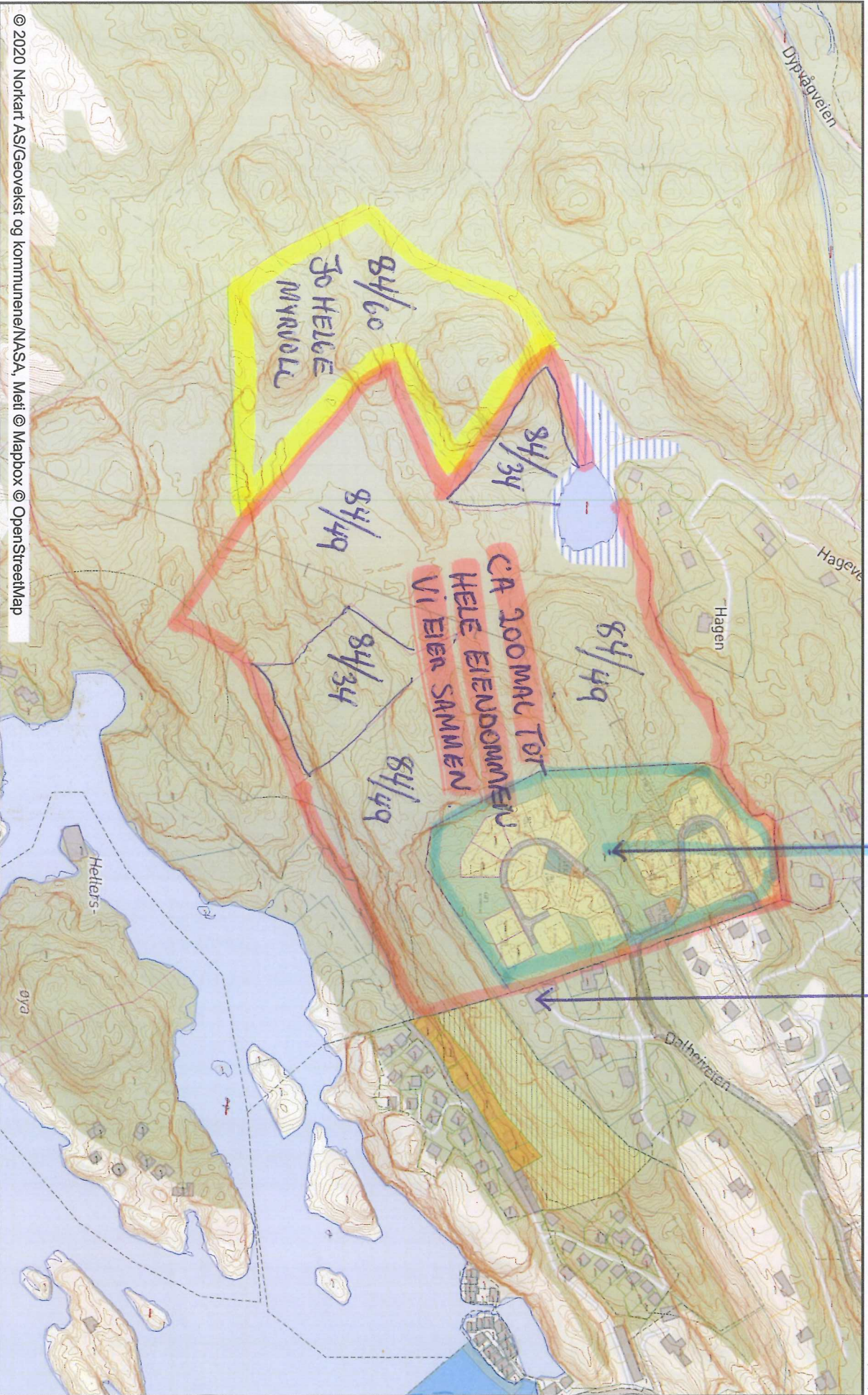


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 28.09.2020

Målestokk: 1:5000

Koordinatsystem: UTM 32N



BOIGOMMÅDE
DALHEI VEST
ca 55 mål.

BOIG FO HELE MYRVIK

3. EKSEMPELBILDER ER FRA MANUSHAUSEN SØHYTTER I STEIGEN. BYGD AV BØRGE OUSLAND FOR CA 5 ÅR SIDEN.



