

**From:** Espeland Eiendom AS <post@espelandeiendom.no>  
**Sent:** 22. oktober 2020 23:12  
**To:** Tvedestrand, Postmottak  
**Cc:** 'Helen Salte Espeland'; tgespeland; Trine A. Espeland  
**Subject:** Innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033 (Parkering og leilighetsbygg - Tvedestrand sentrum)

Hei, oversender innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033 vedrørende eiendommene Gnr.74, Bnr. 374,326 og 237.

Jeg har i dag snakket med Svein O. Dale på tlf. og har fått utsettelse fra tidsfristen.

Vi spiller med dette inn:

Innsender:  
Hott eiendom AS

Gjelder eiendommene:  
Vedrørende eiendommene Hovedgata 16 og 18, 4900 Tvedestrand. (Gnr.74 og Bnr. 374, 326 og 237)

Størrelse på arealet:  
ca 975 m2 (de tre parsellene)

Beskrivelse av tiltaket:

Det planlegges å bygge parkeringsplasser på denne eiendommen. Enten i 1 eller 2 plan. I tillegg ønskes leilighetsbygg over parkeringsareal. Vi ser for oss at det enkelt kan anlegges opplegg for El ladestasjon. Sentrum trenger sårt parkeringsplasser og denne tomten egner seg godt mener vi.

Vi ser for oss at vi kan få til 20 stk. parkeringsplasser med enkle grep og mulig det dobbelte med mer investering.

Vi har allerede fått arkitekt Goutbeek til å skisse opp en mulig løsning på hvordan dette kan bli. Vi kommer til å sende søknad om ikke så lenge.

Kopi: Eierne av eiendommene

Mvh Odd Rune Espeland

**Hott eiendom AS**  
Eikåsdalsveien 8  
4905 Tvedestrand  
Mob: 99 49 96 96

<b>Tema</b>
<b>Miljø</b>
Forholdet til regionale og nasjonale føringer
Forhold til kommunens overordnede strategi for arealbruk
Bomiljø/kvalitet
Vannmiljø
Forurensning. Utslipp til luft, jord og vann
Støy
Sikring jordressurs
Risiko, sårbarhet, flom, ras, usikker byggegrunn etc.
Klima. Energi, transport, endret klima
Naturmangfold
Kulturminner og kulturmiljø
Landskap
Nærmiljø, grønnstruktur og friluftsliv/rekreasjon
Folkehelse
<b>Samfunn</b>
Transportbehov, samferdsel, trafiksikkerhet
Teknisk infrastruktur
Sosial infrastruktur, skole, barnehage, fritidstilbud

## 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.

- Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak  
Bygge felles båt naust til 12 helårs boliger i Svabukta boligfelt på Borøya
- Sted og dato:  
28.09.2020
- Navn på innsender:  
Vidar Rueness
- Innspillet gjelder eiendommen(e)  
Gnr. 76 , Bnr 327 og 231

- Størrelse på arealet:  
Ca 100 Mål
- Gjeldende planstatus:  
Ferdig Kommuneplanens arealdel i januar 2017 , regulert til Bolig formål . Ferdig Reguleringsplan godkjent februar 2018
- Grunneier(e):  
Vidar Rueness
- Beskrivelse av tiltaket:  
Tiltaket er beskrevet med bilder og tekst i reguleringsplan som ble godkjent 12 februar 2018 , men båtnaust ble tatt ut av plan med begrunnelse at den måtte vente til Kommunedelplan for kystsonen 2012 skulle revideres.

Det var rådmannen som informerte plan utvalg at det ikke var mulig å tillate båtnaust i reguleringsplanen , da dette

måtte opp i Kommunedelplan for kystsonen.

Selv om alle politikerene i plan utvalget var enige om at båtnaust passet fint inn på denne plassen , og at de ville si ja om det ikke var for rådmannens forklaring at dette ikke var mulig. De ba meg derfor vente på Kommunedelplan for kystsonen som skulle revideres i 2019 av det samme plan utvalg.

Dette mente vi var feil informasjon av rådmannen og at det ikke var nødvendig og vente på ny Kommunedelplan for kystsonen , da dette var en stor reguleringsplan som hadde blitt konsekvensutredet og gjennomgått opp og ned i forrige Kommuneplanens arealplan i 2017. Saksbehandleren fortalte til og med til plan utvalg at det var den beste reguleringsplan levert Tvedestrand Kommune.

Det er i tillegg skrevet i plan forslag i 2020 at det i denne revisjonen skal det også vurderes om det er andre bebygde områder i LNF – soner som kan videreutvikles etter samme prinsipp som for de 46 områdene som i dag utgjør kommunedelplanen.

Vi er ikke bebygde område i LNF -sone , men ny regulert til boligformål i arealplan av 2017 og stor reguleringsplan i 2018.

Rådmannen laget aldri et innspill om oppstart av Kommunedelplan for Kystsonen til plan utvalget i 2018 eller 2019 selv om dette var bestilt av politikerene. Derfor var det en stor overaskelse at politikere i det nye plan utvalget fikk innspill fra rådmannen at de skulle lage en helt ny arealplan for hele kommunen , i stedet for å revidere Kommuneplan for Kystsonen som kommunestyre hadde bedt om.

Det er plan utvalget/ Kommunestyre som bestiller hva som skal revideres, og rådmannen som skal legge dette frem til behandling.

Konklusjon : Båtnaust skulle vært med i godkjent reguleringsplan i 2018 , og den ble tatt ut på feil grunnlag.

#### Arealbruk:

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

Uthus/naust/badehus, BUN1 I bakkant av deler av småbåtanlegget, i tilknytning til et flatt svaberg, er det foreslått et område BUN1, som er tenkt benyttet til mindre sjøboder, til oppbevaring av garn, drivstoff ol. til båtene. Området ligger omkranset av svaberg på alle sider, og vil derfor ligge med god dekning i terrenget. Området er på 17x5m. Det er tatt inn i reguleringsbestemmelsene at det kan oppføres sjøboder med maks egenhøyde på 3,0 m fra gjennomsnittlig terreng innenfor området.

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

Småbåthavner og bryggeanlegg bør i størst mulig utstrekning samlokaliseres som fellesanlegg med parkeringsdekning.

Ved all planlegging og enkeltsaksbehandling skal det legges vekt på å hindre ytterligere nedbygging i 100m beltet som går på bekostning av friluftsliv, landskap, kultur og miljø

Tilrettelegging for ferdsel og allment friluftsliv i kystsonen skal søkes etterlevd ved all offentlig forvaltning.

#### 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.

Området er ikke i bruk i dag overhode , hverken for voksne eller barn .Det ligger nå klart til å bygges brygger i henhold til godkjent reguleringsplan . Område til båtnaust ligger rett bak brygga og er et naturlig inngrep uten sprenging eller annet. ( Se bilder )

#### 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)

For alle potensielle kjøpere av helårsboliger på sjønære tomter på Borøya , vil det være et behov for båtnaust. Det som gjør denne saken enkel er at tomten for båtnaust ligger skjermet mellom fjell på

hver side og vil ikke ødelegge for bomiljø eller utsikt for noen av naboene , og grunnforhold er slik at vi kan bygge båtnaust uten sprenging eller annet ødeleggende av landskapet

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?

Båtnaust vil ikke generere mer trafikk , og vi søker i tillegg om å anlegge tilleggs parkerings plasser for gjester på anvist plass

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.

Kart / bilder og størrelse er angitt i reguleringsplanen , se under Høringer Tvedestrands Kommun.