

# INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL

På vegne av Lene Jensen og Anna Katrine Jensen er det utarbeidet innspill til rullering av arealdel av kommuneplan for Tvedestrand kommune. I dette innspillet er de ulike tema i kommuneplanens langsiktige del forsøkt belyst. Mitt oppdrag har bestått i å utarbeide en mulighetsstudie for å finne de deler av eiendommen som er best egnet for en skånsom fortetting med fritidsbebyggelse.

Dette innspillet sendes på vegne av Lene Jensen og Anna Katrine Jensen som er 2 av totalt 5 arvinger til eiendommen 78/24 på Sandøya. Det er tidligere sendt inn et innspill fra Slåtto Jensen, men det er ønskelig å utdype og konkretisere mulighetene for fortetting ytterligere.

## Endret arealbruk:

Dette innspillet inneholder forslag om at det inntas flere, mindre områder for fortetting med fritidsbebyggelse / boligbebyggelse på deler av gnr 78, bnr 24 på Sandøya. Området som foreslås avsatt til byggeområde for fritidsboliger ligger i nær tilknytning til eksisterende spredt hyttebebyggelse i området, og i behørig avstand til sjøen. Dette vil fremstå som naturlig fortetting.

Dersom området tas inn i kommuneplanen, kan det inntas bestemmelser om at det skal benyttes landskapsarkitektfaglig kompetanse når enkelttomter skal reguleres. Det er da fullt mulig å innpasse nye fritidsboliger i landskapet uten å utfordre landskapsensyn eller bevaringsverdiene på stedet.

- Sted og dato:

Arendal, 30.09.2020

- Navn på innsender:

Pollen Bygg & Eiendom v/siv. ing. Niels R. Kaastrup Nielsen på vegne av Lene Jensen og Anna Katrine Jensen

- Innspillet gjelder eiendommen: gnr. 78 bnr. 24 på Sandøya
- Størrelse på arealet: Eiendommens areal er på ca 34 600 m<sup>2</sup>. Det arealet som foreslås omdisponert til fremtidige tomter er ca 6 – 70000 m<sup>2</sup>.
- Gjeldende planstatus: LNF-område
- Grunneier: Hjemmelshaver til eiendommen er avdøde Edna Jensen, født 26.12.25, død 20.09.19. Forslagsstillere er to av fem arvinger (og barnebarn) til avdøde Edna Jensen.

## Beskrivelse av tiltaket:

Ved vurdering av muligheter for fortetting i området er det lagt til grunn en del viktige prinsipper. Området består av en del bare fjellknauser med varierende grad av vegetasjon, og må sies å være typisk for kystnære områder på Sørlandet. Ved bygging i slike områder er det viktig å være varsom og ta vare på områdets særpreg.

Ved utarbeidelse av dette forslaget er følgende overordnede prinsipper for plassering av tomter for ny bebyggelse:

- Det skal ikke bygges på topper i terrenget
- Alle naturlige stier skal opprettholdes
- Bebyggelsen skal ikke være til hinder for allmenhetens ferdsel ut på Øytangen
- Det søkes å fortette mellom og inntil eksisterende bebyggelse
- Det unngås å planlegge bebyggelse for nærme sjøkanten
- Lite behov for terrenginngrep
- Det tilstrebes å ikke planlegge bebyggelse som blir alt for eksponert mot sjøen
- Alle områdene skal ha adkomst via egen eiendom eller offentlig gangvei

Området ble befart 18.09.2020, og de ulike deler av eiendommen ble vurdert. Dette har resultert i 5 utvalgte delområder som vi vurderer til å oppfylle kriteriene over. Beskrivelse av de enkelte delområdene referere seg til vedlagte kart, målestokk 1:1000, datert 21.09.2020.

#### Område 1

Tomt beliggende mellom eksisterende boligbebyggelse og fritidsbebyggelse, størrelse ca 1000 m<sup>2</sup>. Gunstig plassering nærme egen brygge B2 og dessuten er mesteparten av området betegnet eksisterende boligområde i nåværende arealdel av kommuneplanen. Her må bygges med tanke på hensynssone for bevaring. Plass til en / muligens 2 hytter (eventuelt en bolig).

#### Område 2

Beliggende mellom eksisterende hytter i nordvendt helling. Mye vegetasjon på stedet gjør utbygging gunstig med tanke på landskapsvirkning og eksponering mot sjøen. Størrelse ca 1500 m<sup>2</sup>. Plass til 2 hytter. Adkomst til mulig brygge B1.

#### Område 3

Beliggende helt øst på eiendommen mot Øytangen, men mellom 2 eksisterende hytter. Mulig å gjøle bny bebyggelse med eksisterende vegetasjon. Størrelse ca 800 m<sup>2</sup>. Plass til en hytte.

#### Område 4

Beliggende i sydvendt skråning inntil eksisterende hytte. Størrelse ca 1000 m<sup>2</sup>. Plass til en hytte.

#### Område 5

Beliggende inntil eksisterende antikvarisk trehusbebyggelse. Størrelse ca 800 m<sup>2</sup>. Her kan fortettes hvis det tas hensyn til det antikvariske bygningsmiljøet og ny bebyggelse tilpasses dette. Svært enkel adkomst.

#### Brygger:

Område B1. Ca 20 meter strandlinje. Skjermet beliggenhet. Dypt. Bratt og krevende adkomst fra landsiden og kan være dyrt å anlegge brygge. Bør i så fall vurderes flytebrygge.

Område B2. 3 Eksisterende brygger. Kan enkelt bygges sammen og gi plass til 4-5 båter. Lite inngrep og lite ressurskrevende. Av de to alternativene er dette å anbefale.

## Arealbruk:

Det ønskes inntatt flere mindre områder for fortetting av fritidsbebyggelse (eventuelt boligbebyggelse i tilknytning til eksisterende uthavn). Området er bebygget med fritidsboliger i dag, og det anføres å utgjøre naturlig fortetting. Med god planlegging kan nye fritidsboliger innpasses i landskapsbildet. Videre kan det i senere reguleringsplan tas inn bestemmelser som sikrer at nye fritidsboliger får et arkitektonisk utseende som harmoner med eksisterende bebyggelse.

Båtplasser kan tilføyes allerede eksisterende bryggeanlegg i sør, og kan ved hjelp av utbygging sikre 4-5 nye båtplasser der. Etablering av fellesanlegg er i tråd med kommunens planstrategier.

Båtplasser kan alternativt sikres i et fellesanlegg i bukta øst for Sandvika mot nord på eiendommen. Der har eiendommen en strandsone på omtrent 20 meter.

## Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet fremkommer det at samlet arealregnskap – helhetlig vurdering av endringer, er en prioritert oppgave i forbindelse med revisjonen. Forslagsstillerne mener en naturlig fortetting på Sandøya ikke vil utfordre verken sårbare naturtyper, biologisk mangfold, eller bevaringsverdiene og kulturmiljøet på stedet. Tvert imot ligger det til rette for forsiktig utbygging, hvilket vil gi positive ringvirkninger for kommunen.

### Beskrivelse av verdier i området:

En er ikke kjent med og kan ikke se at det er registrert i kommunens kartlag, særskilte naturtyper eller truet biologisk mangfold i området. Sandøya er som Lyngør og andre kystperler i bruk for allment friluftsliv, men forsiktig fortetting med nøysom plasserte hyttetomter er mulig uten at det vil forringe muligheten for allmennheten til å ferdes på de attraktive stedene. I en reguleringsplan kan det også reguleres inn stier som sikrer allmennhetens ferdselsmuligheter.

For så vidt gjelder bevaringsverdier knytter dette seg til uthavna, samt eksisterende blandet bebyggelse fra 60-70-80-tallet. Fortetting vil hovedsakelig skje i god avstand fra uthavna. Som nevnt over, kan arkitektonisk utforming av ny bebyggelse detaljstyres i reguleringsplan, slik at god tilpasning eksisterende spredt hyttebebyggelse oppnås.

Det kan også være positivt med fortetting i tilknytning til uthavna. Det kan fremvises en rekke eksempler på harmonisk tilpasning til gamle kystmiljøer der ny bebyggelse spiller på lag med, og forsterker inntrykket av den antikvarisk verneverdige bebyggelsen. Ved utarbeidelse av en detaljplan kan det innarbeides sterke føringer som kan sikre at ny bebyggelse tilfredsstiller de nødvendige krav til integrering mot verneverdig bygningsmiljø.

### 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)

Det er adkomst til offentlig tilgjengelig vei fra egen grunn. Det kan legges opp vann- og avløpsledninger på egen grunn. All bygging vil foregå på fjellgrunn. Vi vil legge til rette for minst mulig inngrep i naturen, det vil si forsøke å minimere behovet for sprengning i grunnen.

Dette punktet anses forøvrig besvart i ovennevnte punkter.



Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Det er allerede eksisterende stier og trapper til eiendommen. Forslagstillerne ønsker å bidra til at tilgjengeligheten for allmenheten og hyttebeboere i området bedres. Det er per i dag en trapp som er i dårlig forfatning, og gjengrodde stier i området som gjør det vanskelig for turgåere å orientere seg i terrenget. Forslagstillerne ønsker å bidra med å oppgradere trappen og stiene som også kan være til glede for naboene i området.

Som nevnt over, kan sjøveis atkomst ivaretas ved å utvide eksisterende bryggeanlegg i bukta sør på eiendommen grensende mot gnr 78, bnr 154. Det er eventuelt også mulig å anlegge et felles bryggeanlegg mot nord.

Ellers ligger atkomstveien (gangsti) til eksisterende bebyggelse på tiltakseiendommen, slik at en ikke er avhengig av adkomst over fremmed grunn.

Håndtering av overvann og kloakk, vanntilkobling og tilstrekkelig brannvann:

Eksisterende bebyggelse er tilkopledd offentlig vann- og avløp. Dette gjelder både tettbebyggelsen i uthavna og de omkringliggende fritidsboligene. Det er etablert pumpeløsninger og sjøledninger, og tilsvarende løsninger vil være mulig for ny bebyggelse. Alt avløpsvann vil dermed tas hånd om på en forsvarlig måte, og det vil ikke være noen forurensningsbelastning knyttet til etablering av ny bebyggelse.

Overvann vil håndteres lokalt og dreneres til sjø via naturlige vannveier som i dag.

For innspill til boligformål:

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

I tilfelle det blir aktuelt å regulere noe til boligformål, er som kjent Sandøya et levende lokalsamfunn med småskole (1. til 4. klasse) og barnehage.

## Annet

Forslagsstillere (og øvrige arvinger til eiendommene) har nær tilknytning til Sandøya.

Forslagsstillerne ønsker å si noe om vår personlige bakgrunn for innspillet:

Lene forteller:

*Jeg bodde mine første leveår på Sandøya og gikk i barnehage der. Jeg, mamma, og pappa bodde den gangen på Øytangen. Vi flyttet så til Arendal før min søster, Anna, ble født. Da jeg var 6 år og Anna var 2 år døde vår far. Pappa var vokst opp på Sandøya. Etter vår fars bortgang hadde vi mye kontakt med vår farmor som døde høsten 2019. I og med at vi ikke hadde egen disponibel bolig på Sandøya bodde vi hos farmor flere ganger i året i skoleferier, og har også vært hos henne opptil flere ganger i året i voksen alder. Tiden hos farmor var preget av mye omsorg, samvær med familie og naboer, båtliv og gode opplevelser i naturen. Dette ga meg en sterk tilknytning til Sandøya.*

*Det ble viktig for både meg og min søster å opprettholde en relasjon til både farmor, tanter, onkler, og øvrig familie, da de alle kunne gi oss «en bit av vår far». Det har for meg også handlet om min identitet. Å vite at jeg har noe av både min far og Sandøya i meg.*

*Jeg trenger å beholde tilknytningen til Sandøya. Jeg har blitt voksen og skjønner nok mer enn tidligere at dette handler om en trygg havn, fordi jeg har mye familie, mange minner, og gode opplevelser fra Sandøya. Dette ønsker jeg for fremtiden og. Jeg ønsker å tilbringe mye tid på Sandøya*

*hele året, ikke kun på sommeren. Tanken om å flytte til Sandøya når jeg blir pensjonist er ikke fjern for meg.*

Anna forteller:

*I 2016 ble jeg mor til en liten gutt, Leonard. Det var tidlig viktig for meg at han også skulle få oppleve alle de små og store gledene ved å være på denne øya, og få en like god tilknytning til Sandøya, som jeg og min søster har. Første turen til Sandøya var samme år, kun 2 måneder gammel. Vi har siden den gang vært der ute flere ganger i løpet av sommeren, og også noen ganger på våren. Han har allerede fått en nær tilknytning til øya, og det blir ingen sommerferie uten at vi har vært på Sandøya. Det er en ro og trygghet der ute som er så viktig for meg, og jeg ser at også min sønn har det slik.*

*Vi har mye familie der ute, som samles hver sommer. Dette er noe jeg ønsker å opprettholde, også for min sønns del. Derfor er det viktig for meg å kunne ha et sted å komme til både på vår, sommer, høst og vinterstid.*

*Jeg stiller meg bak min søsters skildring fra våre gode barndomsminner fra Sandøya. Dette har vært en viktig og stor del av vårt liv. Det jeg ser nå, i voksen alder, er at dette har formet mitt liv på mange måter, og at det er enda viktigere nå å opprettholde en tett tilknytning til Sandøya.*

## Vedlegg:

Situasjonskart i målestokk 1:1000, datert 21.09.2020



