

Tvedestrand Kommune
v/ Andreas Gimming Stensland

3 desember 2018

Vidar Rueness
Valbergheia 47
4900 Tvedestrand
Mob 91393443

SAK 2017/2143 Høring Svabukta

Viser til innlevert reguleringsplan for Svabukta som har blitt behandlet av administrasjonen og videre blitt levert til plan utvalg med følgende kommentar. Båtnaust tas ut av plan. Vil med dette innspill protestere, da jeg ikke kan finne hjemmel til dette i kommunedel planen for Kystsonens byggeområder.

Administrasjonen ved Rådmannen har forklart plan utvalg at de ikke har hjemmel til å tillate båtnaust og at dette må tas opp i revidering av Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder.

Kommunedelplan for Kystsonen har som hovedformål : Saksbehandling i mindre byggesaker skal bli enklere slik at man oppnår kortere saksbehandling , lavere gebyr og bedre omdømme.

Alle områder som ikke omfattes av Kommunedelplanen for Kystsonen , der skal gjeldende Kommuneplan være det overordnede styrings dokument.

I de juridiske vurderingene i Kommunedel planen står det følgende :

«Så lenge det er innenfor allerede eksisterende byggeområder vil man ikke kunne opprettholde et generelt forbud mot alle nye tiltak samtidig som det vil bli alt for stivbeint om et hvert nytt tiltak skal kreves reguleringsplan «

I målsettingen for Kommunedelplan, står det :

«Utvikling skal søkes styrt etter målrettede tiltak nedfelt i plan og ikke etter dispensasjoner fra vedtatte planer «

Det er Kommune planen som gir instruksjoner om hvor man må lage reguleringsplan og hva som kan tillates uten plan.

Formål med Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder er derfor å skille de vesentlige tiltakene fra de som er mindre vesentlige , slik at de kan bygge uten reguleringsplan.

Vi har laget en stor reguleringsplan , og den er i tillegg integrert i den eksisterende godkjente reguleringsplanen fra 2013 som kun regulerte inn båtplasser og sti ned til vårt brygge anlegg.

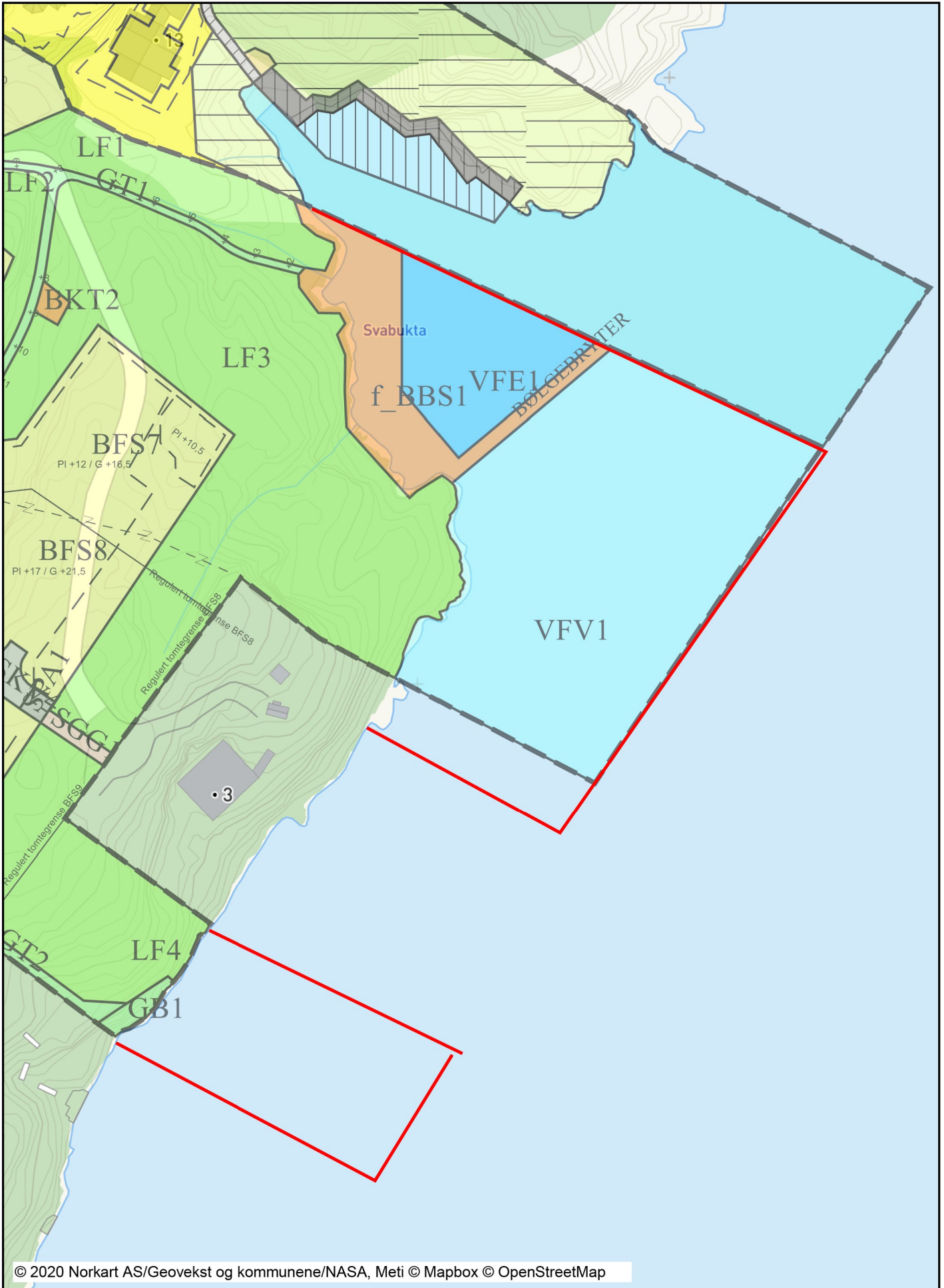
Kommunen og plan utvalg er derfor veldig informert om hvor båtnaust ønskes bygget og at det ikke er noen konflikter rundt dette . Det vil ikke hindre tilgjengelighet eller gå på bekostning av friluftsliv eller landskapopplevelser.

Konklusjon : Det finnes ikke hjemmel til å utsette dette til Kommunedelplan for Kystsonens bygge områder skal revideres , da vår plan har en reguleringsplan og det er der den skal behandles. Ber derfor at Rådmann og Plan utvalg tar båtnaust med i reguleringsplanen nå .

Viser også til at Rådmann og Plan utvalget godkjenner bygging av båtnaust utenfor byggegrensen i Kommunedelplan for Kystsonens byggeområder (sak KDP 01 Kvastad) og at fritids eiendommene til Solvang og Os nylig fikk bygge tillatelse til båtnaust i Tvedestrands fjorden i LNF områder.

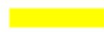
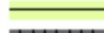


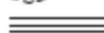

Vi ønsker og flytte fastboende familier ut til Borøya og det er nærhet til vannet og båt livet som er hovedtrekkplasteret og da er båtnaust en viktig del av salgs argumentet.

Mvh Vidar Rueness



Tegnforklaring












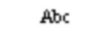
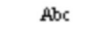



Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Garsjeri i boligområder
-  Trafikkområde i sjø og vassdrag
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Privat småbåthavn (land)
-  Privat småbåthavn (sjø)
-  Annet spesialområde
-  Felles avkjørsel
-  Felles gangareal
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
-  Energianlegg
-  Øvrige kommunaltekniske anlegg
-  Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strånds
-  Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Gangveg/gangareal/gågate
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Turveg
-  Badeplass/-område
-  Friluftsmål
-  Ferdsel
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Badeområde
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Eiendomsgrense som skal oppheves
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kant kjørebane
-  Regulert parkeringsfelt
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift utnytting
-  Påskrift bredde
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 07.06.2018 Bestemmelsenes dato: 07.06.2018
Sist revidert Sist revidert:

§ 1

GENERELT

- 1.01 Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.02 Planområdet er regulert til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl § 12-5, ledd nr 1)

- Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BFS1-BFS12
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – renovasjon, f_BKT1
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – pumpestasjon, BKT2
- Øvrige kommunaltekniske anlegg – trafo, BE
- Småbåtanlegg i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS1
- Uthus/naust/badeplass, f_BUN1
- Lekeplass, f_BLK1

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 2)

- Kjøreveg, SVK1-SVK4
- Gangveg/gangareal, SGG1
- Annen veggrunn – grøntareal, SVG1-SVG11
- Parkeringsplasser, f_SPA1

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, ledd nr 3)

- Turveg, GT1-GT3
- Badeplass-/område, GB1

Landbruk-, natur- og friluftsområde (Pbl § 12-5, ledd nr 5)

- Friluftsmål, LF1-LF6

Bruk og vern av sjø og vassdrag (Pbl § 12-5, ledd nr 6)

- Ferdsel, VFE1
- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1

§ 2**FELLESBESTEMMELSER**

- 2.01 Det er regulert inn særskilt byggegrense innenfor formålene for frittliggende småhusbebyggelse, tomt BFS4-BSF11. På tomt BFS1-3 og BFS12 gjelder de generelle byggegrensene jf. §29-4 i pbl. I område for småbåtanlegg i sjø- og vassdrag med tilhørende strandsone, f_BBS1, og område for uthus/naust/badehus, f_BUN1, er det regulert byggegrense sammenfallende med formålsgrensene.
- 2.02 Det skal etableres minimum 2 p-plasser for personbil på egen tomt for hver boenhet innenfor byggeområdene for frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-BSF12.
- 2.03 Det er ikke tillatt med høyere synlig mur eller skråning enn 2 meter, men man kan kombinere mur og skråning og lage en synlig nivåforskjell på inntil 3 meter.

§ 3**BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- 3.01 BFS1-BFS12 er regulert til områder for boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates ikke to-mannsboliger innenfor områdene. Tillatt utnyttelse for tomtene BFS1-BFS3 er %-BYA=50% pr. tomt, eksklusive parkering på terreng. Tillatt utnyttelse på tomtene BFS4-BFS12 er BYA=250 m² pr. tomt, eksklusive parkering på terreng.

For tomtene i område BFS1-BFS3 er maks mønekote for ny bebyggelse påført plankartet.

For tomtene i områdene BFS4-BSF12 er maksimal høyde på planert terreng (PI), og maksimal mønekote (M), eller gesimskote (G), for ny bebyggelse påført plankartet.

Alle søknadspliktige tiltak skal etableres innenfor byggegrensene. Mellom byggegrense og tomtegrense på tomt BFS4-BFS11 er sprenging forbudt. Mellom byggegrensen og tomtegrensen er det tillatt å fylle opp terreng med inntil 1 meter, unntatt på tomt BFS7 der det nordøst på tomt, innenfor angitt byggegrense, er tillatt å fylle opp terrenget til kote 10,5.

Alle bygninger skal ha jordfarger, herunder også jordfarga vindu- og dør innramming, vindskier ol., og tak med en mørk og matt overflate.

Frittstående garasjebygg skal ikke overstige $BYA=50 \text{ m}^2$. Maksimal mønehøyde fra gjennomsnittlig terreng for garasjer er 5,5 m. For garasje med flatt er maksimal gesimshøyde 3,5 meter.

- 3.02 f_BKT1 er regulert til felles område for renovasjon.
f_BKT1 er felles for de tre boligtomtene i område BFS1-BFS3.
- 3.04 BKT2 er regulert til privat område for pumpestasjon.
- 3.03 BE er regulert til privat område for trafo.
- 3.05 BBS1 er regulert til område for privat småbåtanlegg i sjø med tilhørende strandsoner. Innenfor området tillates faste og flytende konstruksjoner (brygger og jollebommer e.l.). Det tillates maks 3 meter bryggefront pr. boenhet. Det er tillatt med bølgebryter innenfor området.
- 3.06 BUN1 er regulert til område for uthus/naust/badepus. Innenfor området tillates det sjøboder med en maks mønehøyde på 3,0 m fra gjennomsnittlig terreng. Maksimalt bruksareal pr. sjøbod er, $BRA=12 \text{ m}^2$.
- 3.07 f_BLK1 er regulert til område for felles lekeplass. f_BLK1 skal være felles for alle eiendommer som er omfattet av reguleringsplan for del av Svabukta boligfelt og reguleringsplan for Svabukta, PlanID 37_2.

Området skal minimum utstyres med sandkasse og tre andre typer utstyr til lek og aktivitet for barn i ulike aldersgrupper. Det skal også etableres sitteplasser for voksne og barn. Lekeplassen skal sikres forsvarlig og om nødvendig gjerdes inn.

§ 4

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- 4.01 SKV1-SKV4 er regulert til områder for private kjøreveger.
- 4.02 SGG1 er regulert til område for privat gangvei/gangareal. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.
- 4.03 SVG1-SVG11 er regulert områder for privat annen veggrunn – grøntareal.
- 4.04 SPA1 er regulert til privat parkeringsplass.

§ 5

GRØNNSTRUKTUR

- 5.01 GT1-GT3 er regulert til områder for private turveger. Terrenginngrep i forbindelse med opparbeidelse av turvegene skal skje skånsomt og med god

terrengtilpasning. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som kan hindre allmenn ferdsel.

5.02 BG1 er regulert til område for privat badeplass.

§ 6

LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER

6.01 LF1-LF6 er regulert til friluftsområder. Det tillates ikke innretninger eller tiltak innenfor områdene som er til hinder for allmenn ferdsel. Eventuell tilrettelegging og opparbeiding/bearbeiding av terrenget, som vil fremme allmennhetens bruk av friluftsområdene, kan tillates etter godkjenning fra kommunen.

I LF3 og LF4 skal alle furer med diameter 20 cm eller mer i brysthøyde stå/bevares. Der det står 3 eller flere trær med diameter 20 cm eller mer i nærheten av hverandre, kan det hogges tre/trær slik at innbyrdes avstand blir maksimalt 10 meter. Det er tillatt å kviste den nederste 1/3 (tredjedelen) av treet's høyde.

§ 7

BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

7.01 VFE1 er regulert til områder for ferdsel i sjø. Eierform for området er ikke angitt.

7.02 VFV1 er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Eierform for området er ikke angitt.

§ 8

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

8.01 Frisiktsoner i avkjørsel ved fylkesvei 109 skal være opparbeidet i henhold til håndbok N100 før byggetillatelse kan gis.

8.02 Felles lekeplass f_BLK1 skal ferdigstilles før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.

8.03 Frisiktsoner i private avkjørsler skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med tilhørende veianlegg i henhold til Tvedestrand kommune sin veinorm.

8.04 Før det gis IG eller rammetillatelse til den 4. boligen innenfor områdene BFS5-BFS12, skal kjøreveg SKV3 opparbeides og ferdigstilles, unntatt dersom det gis veirett til flere tomter over eksisterende veier gjennom Svabukta boligfelt.

8.05 Plan for etablering av vei, vann, avløp og elektrisitet skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse. Planene skal godkjennes av respektive myndighetsorgan. Boligene må være tilknyttet VA-nettet før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest.

- 8.06 Turveg GT1 - GT3 skal være etablert før det kan gis brukstillatelse/ferdigattest til bolig.

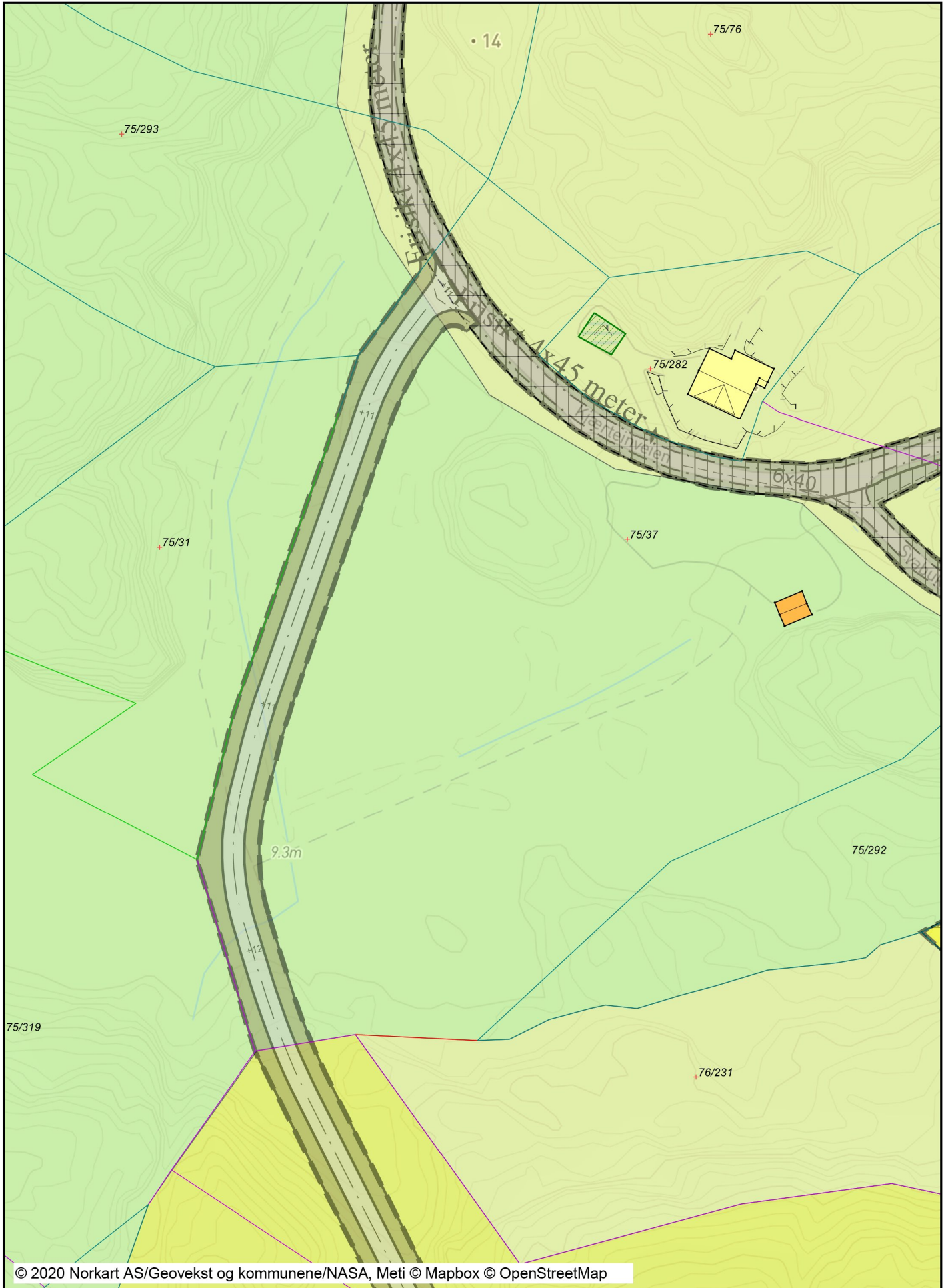


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 02.10.2020

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tema
Miljø
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
Samfunn
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.

NB. Les planprogrammet for informasjon om hvilke arealtiltak som er aktuelle ved denne revisjonen

- Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak
Båtnaust og bryggeanlegg
- Sted og dato:
29.10.2020
- Navn på innsender:
Vidar Rueness
- Innspillet gjelder eiendommen(e): gnr. **76.....**
bnr.....231 , 327 ,359 ,279
- Størrelse på arealet:
ca 100 mål
- Gjeldende planstatus:
Boligformål
- Grunneier(e):
Vidar Rueness
- Beskrivelse av tiltaket:
Bygge båtnaust og bryggeanlegg for byggetrinn 2

Arealbruk:

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

Båtnaust beskrevet i reguleringsplan for Svabukta av 2017.

Brygge anlegg for byggetrinn 2. Trenger ca 20 ekstra båt plasser.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Se i planprogrammet

Alt i henhold til planprogrammet.

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.

Se reguleringsplan

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)

Se reguleringsplan

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?

Se reguleringsplan

Håndtering av overvann og kloakk? Vanntilkobling? Tilstrekkelig brannvann?

NA

For innspill til boligformål:

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

NA

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

Høringsbrev til reguleringsplan

Planbeskrivelse / m kart