

Innspill til kommuneplanens arealdel for KDP 22 Hella

- Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak: Justere byggegrense mot sjø. Samt ta inn småbåthavn evt med påskrift for naust.
- Sted og dato: Sandøya august 2020
- Navn på innsender: Ida Hanna Ørnhøi / Oddbjørn Kvalsund
- Innspillet gjelder eiendommen(e): Primært gnr. 78 bnr. 87 Eiendommen er vedtatt delt i forbindelse med byggesak mars 2020, samt gnr. 78 bnr. 14.
- Størrelse på arealet: Tomteareal 78/87: 5628 m²
- Gjeldende planstatus: Kystsoneplanen, KDP 22 Hella. Avsatt til boligbebyggelse med byggegrense mot sjø
- Grunneier(e): Ida Hanna Ørnhøi / Oddbjørn Kvalsund og Paul Nicolaisen
- Beskrivelse av tiltaket: Ønsker mulighet for oppføring av mindre tiltak som trapp til terreng, drivhus, hønsehus, sykkelkur og evt. andre mindre konstruksjoner som naturlig hører hjemme i en hage tilknyttet huset uten å måtte søke om dispensasjoner. Vi ønsker også å anlegge en hensiktsmessig helårsbrygge, og få mulighet til å sette opp en båtbu på sikt. Paul Nicolaisen ønsker å oppføre en båtgarasje ved eksisterende slipp.

Arealbruk:

Justere byggegrense mot sjø slik at vi kan benytte hagen i tilknytning til huset uten å måtte søke om dispensasjon for å gjennomføre mindre tiltak. Ønsker å legge inn formål småbåthavn i tilknytning til eksisterende brygger. Mulighet for oppføring av naust for 78/87 og båtgarasje for 87/14 Paul Nicolaisen

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Eiendommen er avsatt til boligbebyggelse. Tiltaket tilrettelegger for helårsbosetting på Sandøya. Sandøya har boplikt og eiendommen er en nyopprettet boplikteiendom.

Beskrivelse av verdier i området:

Eiendommen er en del av Hella. Området består av en blanding av hus og hytter. Strandsonen er bebygd med brygger, slipper og sjøboder. Det er ikke registrert sårbare naturtyper på eiendommen .

Beskrivelse av andre relevante tema:

For helårsboende på øy har gode brygger stor verdi. Det er relativt værhardt på utsiden av Sandøya, og det er en fordel å ha en sjøsterk båt for å komme seg til fastlandet hele året. Dette krever en viss vanndybde ved brygga, samt plass til min. to båter for en familie på fem. Det er relativt grunt langs brygga og inn mot land. I dag deler vi brygge og båtbu med naboeiendommen 78/14. Vår eiendom skal deles i to, dvs at kun den ene eiendommen vil få en halv brygge og en halv båtbu, mens den nye eiendommen i prinsippet ikke vil få noen av delene. På sikt kan det være ønskelig å oppløse sameiet med naboen på gnr 78 bnr 14 ved at den ene kjøper ut den andre, en forutsetning vil være at den som blir kjøpt ut kan bygge seg sin egen båtbu.

Vi ønsker også å ha mulighet til å bearbeide tomte med enkle stier og trappetrinn i stedlige stein, plante frukttrær og busker. Det går en sti over tomte som nabohytter benytter for å komme seg til

sine brygger som er tinglyst på vår eiendom. Denne ønsker vi å kunne opparbeide slik at det er tydelig for alle at her er det fri ferdsel. Vi ønsker å bygge trapp ned til terreng fra huset, markterrasse foran kjøkken, og kanskje et drivhus og et hønsehus på sikt. Da byggegrensen ble satt i sin tid var dette området en gjengrodd sump, med dumpet hageavfall og søppel. Vegetasjonen besto hovedsakelig av to forvokste edelgrantrær og ospekratt. Nå har vi ryddet opp, og er i ferd med å oppføre en helårsbolig. Stranda på eiendommen har vi formidlet at er til fri benyttelse for alle som ønsker - både hyttenaboer og andre (slik har det ikke alltid vært!) Kommunen har tidligere fylt på sand her som kompensasjon for at de har sprengt og lagt rørledninger for hytter i området (uten å rydde opp etter seg). Sanda er i stor grad vasket ut, og nå ser det ikke så pent ut (se vedlegg). Dette ønsker vi å rydde opp i enten ved å fylle på sand, grus eller på annen måte.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Bare delvis relevant. Adkomst sjøveien er vesentlig, og det er ønskelig å kunne ta imot gjester på egen brygge og kunne tilby fortøyningsplass til familie og/eller venner som vil komme på besøk.

Generelt:

Tillatt BYA

Det bør være rom for å sette opp mindre konstruksjoner som ikke kan benyttes til noen form for beboelse (vedskjul, sykkelbod, drivhus, hønsehus, hundehus, pergola, utepeis, markterrasse o.l.) uten at det skal medregnes i tillatt BYA. Størrelse på hus bør muligens heller vurderes ut fra BRA eller justeres i forhold til høyde. God terrengtilpasning, stedstilpasning og god arkitektur bør i større grad være avgjørende enn fotavtrykket. Bebyggelsen trenger ikke bli større, men den kan bli bedre.

Byggegrense

Byggegrensen i KDP for kystsonen er mange steder satt i husets fasadeliv. Dette oppleves noen steder som urimelig. Det hører med til et hus at det rett utenfor husveggen anlegges trapper, terrasser, utepeis, pergolaer eller lignende. Dette bør det være rom for der hvor det er avsatt til bebyggelse i kommuneplanen, og i tilknytning til boliger som naturlig har et tilhørende hageanlegg.

Båtbuer/båtgarasjer

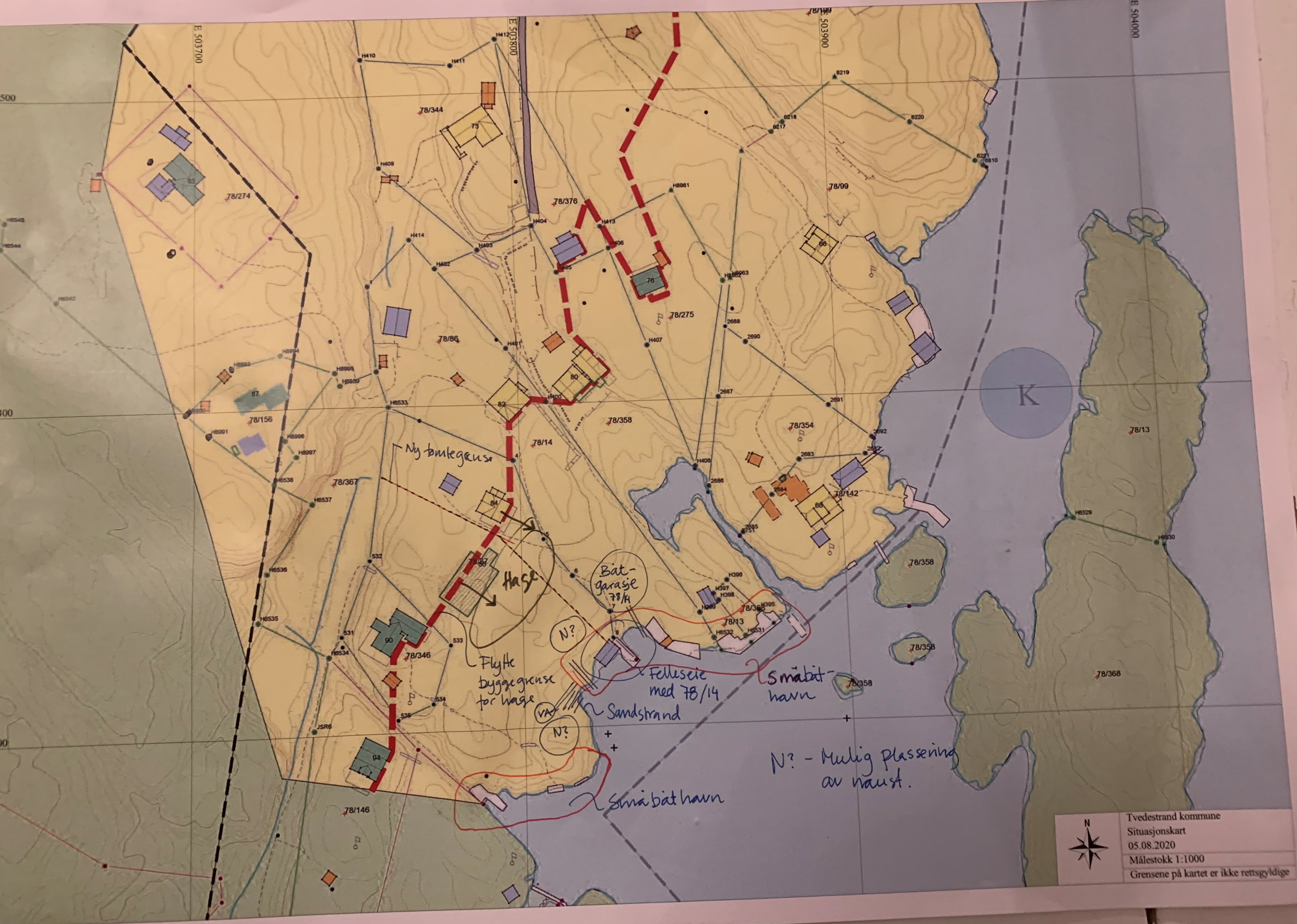
Det bør sees på mulighet til å sette opp båtbuer med et annet fotavtrykk enn 12 kvm, da dette ikke passer inn i bygningsmiljøet eller landskapet alle steder. Det kan i tilfellet settes ulike krav til innvendig og utvendig utførelse. Det bør også være mulig å sette opp båtgarasjer der hvor dette kan innpasses på en god måte. På Sandøya har vi liten bruk for garasje, men en båtgarasje kan for enkelte bety mye. .

Vedlegg:

Kart over eiendommen

Bilde av strand





Tvedestrand kommune
Situasjonskart
05.08.2020
Målestokk 1:1000
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige