

## 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  
Det søkes om å endre arealbruket for Flaufjell på Borøya fra boligbebyggelse til fritidsbebyggelse eller begge deler om mulig.
- Sted og dato: Tvedestrand 29 september 2020
- Navn på innsender: Ole Jonas Kverndal
- Innspillet gjelder eiendommen(e): gnr. 76 bnr.197 og 76/170; 76/218; 76/264; og 76/267  
Samlet heter dette området Flaufjell og ligger mellom krysset til Sandviksveien/Utgårdstrandsveien, og «Torvet» på Borøya. Dette er vist på vedlegg 1.
- Størrelse på arealet: ca 15 mål
- Gjeldende planstatus: Hele området har oversiktsplanareal – Boligbebyggelse. I dag har 1/3 av området (sør vest) og samme med en mindre del av av området (nord øst) status H570 Hensynssoner Bevaring Kulturmiljø. Den midtre drøye halvdel av området har ingen tilsvarende definisjon. Dette er vist på vedlegg 2.
- Grunneier(e): Ole Jonas Kverndal (76/170 og 76/197); Helene Tellsgård og Katrine Tellsgård (76/218); Anders Arentsen og Sigve Arentsen (76/264); og Aslaug Eirheim (76/267).
- Beskrivelse av tiltaket: Det ønskes å forandre på arealformålet slik at det tillates å bygge hytter her.

### Arealbruk:

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

Det ønskes å kunne utnytte eiendommene våre på det vi synes er et attraktivt område. Vi ønsker å kunne bygge hytter og kanskje hus her. Dette området er en lang hei som ikke er brukt til noe som helst. Den ligger ikke interessant til for verken turgåing eller rekreasjon da den ikke fører til noe sted, og er såpass bratt og isolert i forhold til turterreng ellers at det aldri går folk her. Området ligger langs Sandviksveien så infrastruktur med både vei, vann og kloakk er umiddelbart like ved. Det er flere muligheter for å anlegge vei opp i terrenget. Vi har alle rettighet til adkomst opp over egen eiendom, eller hverandres. Eierne Kverndal, Tellsgård, Arentsen og Eirheim har ingen umiddelbare planer om å bygge hus eller hytter her da dagens krav til utnyttelse er boligbebyggelse. Ingen av oss har økonomi til å opparbeide noe av dette til boligbygging alene da terrenget er såpass krevende at kostnadene vil bli for store. Bli arealformålet endret til å kunne inkludere fritidsbebyggelse kan det hende jeg/vi kan selge en eller noen få hyttetomter/hytter slik at vi igjen vil kunne ha råd til å bygge en hytte selv.

Omfanget? Det er ikke diskutert, og det er heller ikke tenkelig at det vil organiseres en samlet plan for hele området. Grunneierne er alle i ulike faser i livet/økonomi og håper å kunne få til noe smått for egen del litt etter litt. Derfor kan vi anslå at omfanget blir lite, kanskje 3 - 8 bygg (umulig å si) fordelt på mange år. For min del – Kverndal; jeg ønsker å oppføre 1 hytte for meg og min familie, og for å kunne få råd til det må jeg kanskje selge 1 eller 2 hytter på min del 76/197 og 76/170. Dette vil jeg prøve å få en start på innen 2 år dersom arealplanen kan tillate hyttebygging. Dette viser jeg en grovskisse av på vedlegg 3.

Vi grunneierne er alle Borøyfolk med tilhørighet til Utgårdstranda og Sandvika, og ønsker selv å kunne bygge noe på Flaufjell. Det er god utsikt og gode solforhold, og vi har fantasert i mange år om å kunne gjøre noe på Flaufjell. Vi er alle også meget glade i den lokale byggeskikken og kulturen, og vil absolutt sørge for at dersom det bygges noe, så vil bygninger tilpasse den lokale skikken og miljøet.

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

Se i planprogrammet

I planprogrammet står det at det skal være fokus på boligbebyggelse i sentrumsnære strøk. Jeg oppfatter ikke dette som sentrumsnært, så en omgjørelse vil trolig ikke stride med denne strategien. Bli det til at byggeplaner realiseres vil vi selvfølgelig satse på utbygging basert på klima- og energimessig bærekraft. Solcellepaneler på tak, materialbruk osv – dette er moderne skikk. Nye boligfelt skal gis en best mulig terrengtilpasning for å unngå silhuett; dette vil vi greit kunne unngå på Flaufjell da skråningene på begge sider vil kunne brukes til bebyggelse.

I forhold til avsnittet om natur og miljø er det ikke stridigheter med denne søknaden så vidt jeg kan se. Dette distriktet på Borøya er ganske godt bebygget i alle retninger, så dette vil gli pent inn i et distrikt som har bebyggelse fra før. I kommuneplanens arealdel 2017 – 2029 står det følgende; «Fritidsbolig Sist reviderte samfunnsdel har ikke formulert mål om antall nye fritidsboliger, men ved forrige revisjon ble det uttalt et måltall på 500 fritidsboliger i perioden 2007 – 19. Det bør avsettes mer areal til feltvis hyttebygging, og åpnes for mer fortetting i eksisterende hytteområder». Søndre del av Borøya og Utgårdstrand er i stor grad brukt til fritidsformål og har en stor «hyttebefolkning». Noen få fritidsboliger i dette området vil nok passe godt inn.

I avsnittet om arealstrategi nevnes det å økonomisere ift eksisterende infrastruktur. Dette området ligger vedsiden av vei, vann og kloakk, høyspent strøm går rett i nærheten. Noe inngrep i naturen vil enhver bebyggelse medføre, men dette vil vi kunne begrense så godt som mulig. For min del misliker jeg fullstendig flatsprengning av tomter. Tilpasning i terreng vil være mitt mål.

### 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 brukes ikke til noe som helst i dag. Jeg – Kverndal leder prosjektet «Borøystiene» nå og kjenner meget godt Borøyas stier og rekreasjonsmønstre. Flaufjell er ikke en del av noe. Den har altså ingen friluftsliv verdi slik vi ser det nå. Flaufjell er bratt og ulendt, ingen bonitetsgrad, og har ingen landbruksverdi. Floraen er lik som skogen rundt på Valen, Milberghei og på Borøya ellers, og har ingen spesiell verdi.

### 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)

Så vidt jeg kan se er det ingen andre relevante temaer (fra listen nedenfor) å nevne/kommentere.

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?

Adkomsten er mulig på flere måter. Den lokale kulturen på Utgårdstranda er at alle parkerer ved Sandviksveien, og deretter går ut til sine eiendommer med trillebår osv. Dette forsterker seg da parkering ved Sandviksveien forsterkes og øker i omfang. Denne tradisjonen er det gode muligheter for å kunne fortsette med – særlig hvis det er hytter som skal bygges. Det vil nødvendigvis måtte lages en anleggsvei, som vil kunne brukes enten som en permanent adkomstvei, eller en tilkomstvei for alvessing, men ikke parkering. Dette finner vi ut av. Statens veivesen har allerede gitt 2 tillatelser for adkomst ved 76/197 men det er ikke tatt stilling til om en av disse vil benyttes. Går vi sammen om en vei fra for eksempel midt på Sandviksveien, så er nok dette en mye bedre løsning.

Hvor mye trafikk vi forventer at dette skal generere? Alle vi som har interesse av å bygge her nå, bruker veien allerede, så om det blir solgt 2 eller 3 hytter til, så blir dette en minimal økning.

Håndtering av overvann og kloakk? Vanntilkobling? Tilstrekkelig brannvann?

Overvann vil renne ned skråningen da hele området er på en fjellrygg. Kloakk har fall i rørene ned fra påtenkte tomter. Kommunalt vann har rør langs hele området, og det er pumpestasjoner i nærheten av begge ender av området. Man skulle tro det også da er tilstrekkelig med brannvann.

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.

Vedleggene 1A og 1B viser området hentet ut fra kommunekartet. Vedlegg 2 viser hvor hensynssonene inntreffer området.

Det er ikke ytterligere detaljer å innmelde for øyeblikket da dette først bli en virkelighet dersom bruksformålet endres til hytteformål. Men vedlegg 3 viser 2 mulige varianter for hvordan jeg kan tenke med hytter på 76/197. Jeg kan ikke snakke for de andre, og jeg tror ikke de har kommet så langt i tankene som meg. Helst vil jeg bygge kun 1 hytte kun for min familie uten å måtte selge noe mer. Får vi anledning til dette blir det å plassere en hytte markert A. Adkomst opp fra Utgårdstrandsveien med parkering nede ved Utgårdstrandsveien. Merket. Blir det aktuelt å dele opp, og selge en tomt/hytte, eller 2 er denne/disse markert med B og C. Adkomst og parkering på samme sted under plan A.

Dersom en eller flere av de andre grunneierne i området ønsker å foreta seg noe kan adkomst komme fra en helt annen kant med utgangspunkt i Sandviksveien. Dette er ikke mulig å lage en skisse av nå.

Meny

Kartlag

Søk etter adresse, sted eller eiendom



Bakgrunn

NORKÅRT

Meny

Kartlag

Søk etter adresse, sted eller eiendoms



Bakgrunn

NORKART

https://www.kommunekart.com/klient/ddo?unitid=0761ea44-e7a2-44a6-b66c-d5061fcddd2f

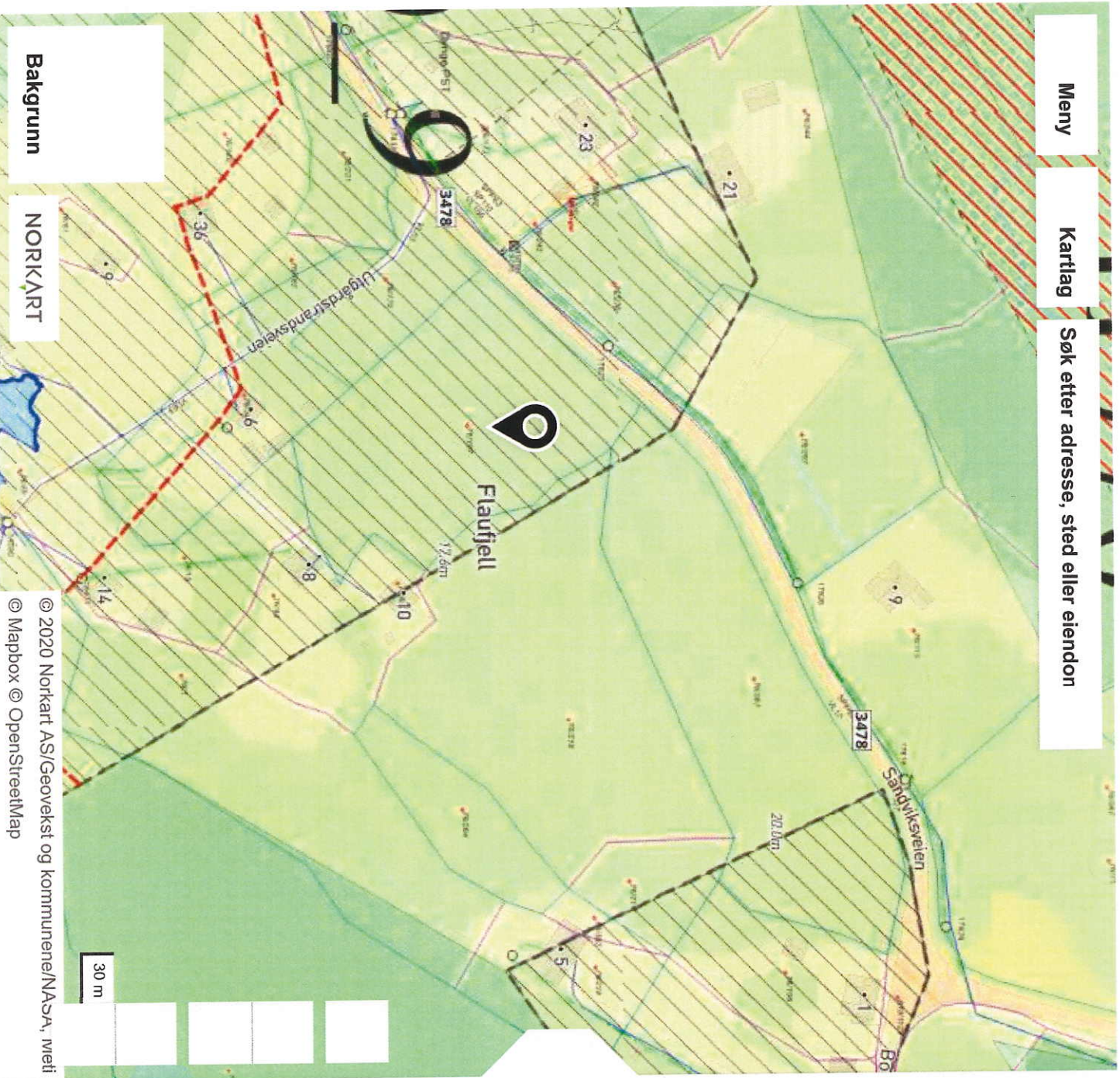
VEDLEGG 1 B

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, med © Mapbox © OpenStreetMap

Meny

Kartlag

Søk etter adresse, sted eller eiendom



Bakgrunn

NORKART

© 2020 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASa, weiti  
© Mapbox © OpenStreetMap

**Utgårdstrandveien, Adresse**  
Tvedestrand kommune



**Koordinat**  
58,57079°N 9,00470°Ø

**Høyde**  
14 m.o.h

**Eiendom**  
76/197

**Del eiendom**

**Kartlagsinfo for valgt punkt**

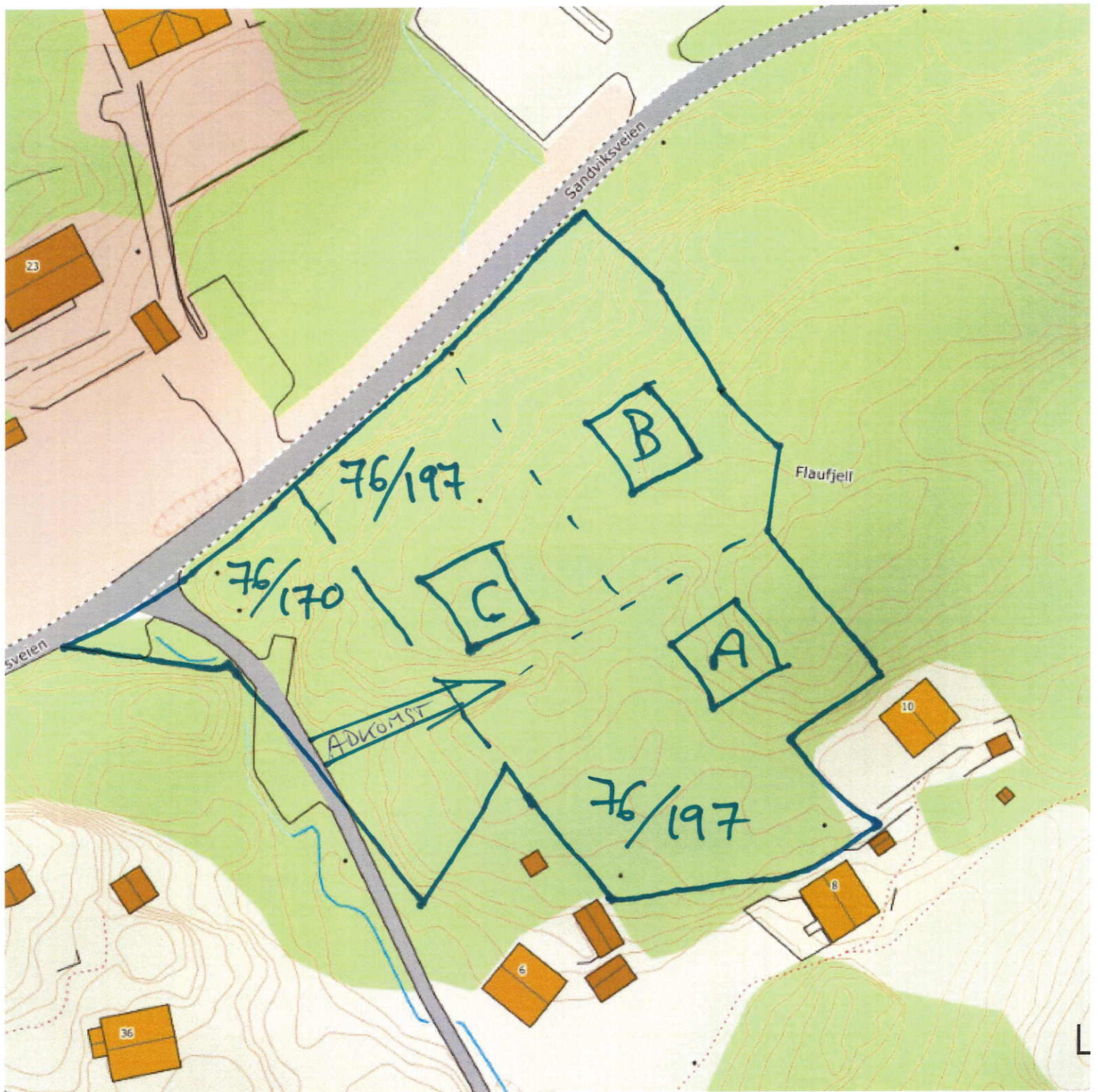
Eiendom

Kommuneplanen 2017-2028

H570 Hensynssoner Bevaring Kulturmiljø

**Sjekk flere kartlag**

VEDLEGG 2



### VEDLEGG 3

A = OM JEG BARE VIL  
ANLEGGJE 1 HYTTE

A B C = Plassering (ca) av  
2, eller inntil 3, hytter.