

From: Anders Lunde <anders@lunde-gaard.no>
Sent: 4. februar 2021 10:05
To: TVE.Post Dokumentsenteret
Cc: Røysland, Anne Karen
Subject: 2 innspill til kommune planen
Attachments: Ortofoto 73.3.pdf; Situasjonkart.pdf; Innspill til kommuneplanens arealdel Gamle Songevei_73.3.pdf; Ortofoto brygge 73.3.pdf; Kartvedlegg brygge 73.3.pdf; Innspill til kommuneplanens arealdel brygge_73.pdf

Vedlagt 2 innspill til kommune planen

Med Hilsen/Best Regards
Anders Lunde
Daglig Leder / Managing Director

Tlf: +47 37 19 97 00
Mob: +47 908 52 981
E-mail: post@lunde-gaard.no
Nettside: www.lunde-gaard.no



Ta hensyn til miljøet og tenk deg om to ganger før du skriver ut denne e-posten.





Arealinnspill gnr 73 bnr 3-bolig

Dato: 04.02.2021

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page below the title. It is intended for a drawing or explanation related to the title 'Tegnforklaring'.

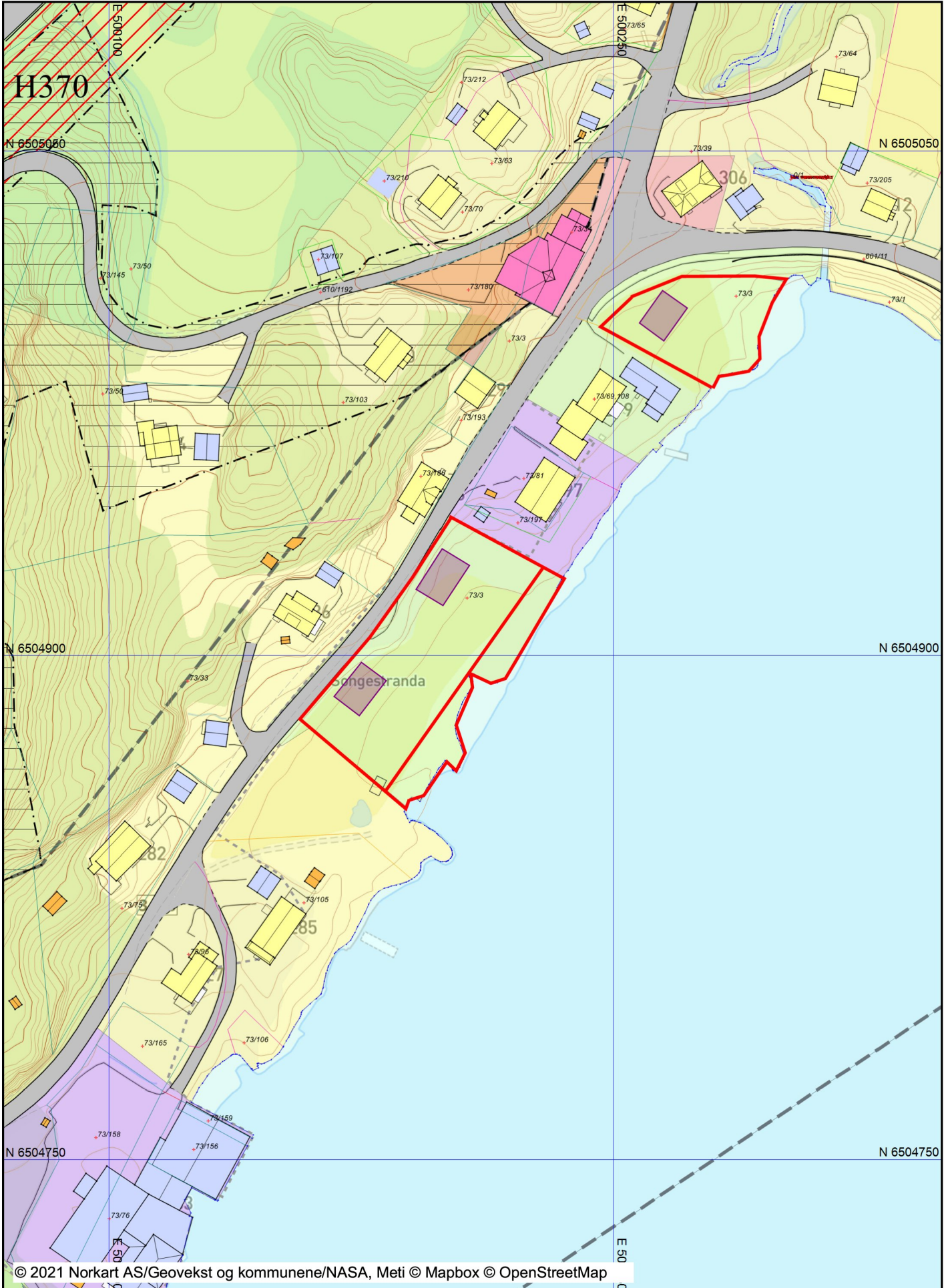


Kartvedlegg til arealinnspill gnr 73 bnr 3

Dato: 04.02.2021

Målestokk: 1:1500

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Kommuneplan-Bebyggelse og anlegg (PBL2008 §11)			Grunnmur
	Boligbebyggelse - nåværende		Taksprang Bunn
	Boligbebyggelse - fremtidig		Takriss
	Tjenesteyting - nåværende		Takoverbygg
	Næringsbebyggelse - nåværende		Takoverbygg kant
	Andre typer bebyggelse - nåværende		Trapp inntil bygg, kant
Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11-7 NR.3)			Veranda
	Frionråde - nåværende		Bygningslinje
Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsmål s.			Taksprang
	Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift - nåv:		Mønelinje
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL)			Låvebru
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		
	Friluftsområde - nåværende		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
	Planområde		
	Planens begrensning		
	Grense for arealmål		
Abc	Kommune(del)plan - påskrift		
Matrikkelkart			
	Grunneiendom		
	Festegrunn		
	Hjelpelinje veg		
	Hjelpelinje fiktiv		
	Hjelpelinje vannkant		
	Skissenyaktighet (metode 80 / 81 / 82)		
	Grense <= 10 cm		
	Grense <= 30 cm		
	Grense < 500 cm		
	Grense >= 500 cm		
VEG			
	Veg		
	Veg		
	Fortauskant		
	Annet vegareal		
	Midtdeler/Trafikkøy		
	Avgrensning mot annet vegareal		
	Avgrensning mot avkjørsel		
	Gang/Sykelveg		
	Autovern på bro		
	Autovern		
	Vegdekkekant på bro		
	Vegdekkekant		
	Gang/Sykelveg kant		
Matrikkel Bygning			
Abc	Bygning, Boligbygg		
Abc	Bygning, Fritidsbygg		
Abc	Bygning, Andre bygg		
Abc	Bygning, Igangsettingstill.		
Abc	Bygning, Tatt i bruk		
	Bygning ikke registrert i Matrikkelen		
Høydeinformasjon			
	Høydekurve 5m		
	Høydekurve 1m		
	Forsenkningkurve 5m		
	Forsenkningkurve 1m		
x	Toppunkt		
x	Forsenkningpunkt		
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-8)			
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)			
	Faresone grense		
	Detaljeringsgrense		
	Byggegrense		
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			
Abc	Kommune(del)plan - påskrift		
Bygninger			
	Bygningsdelelinje		

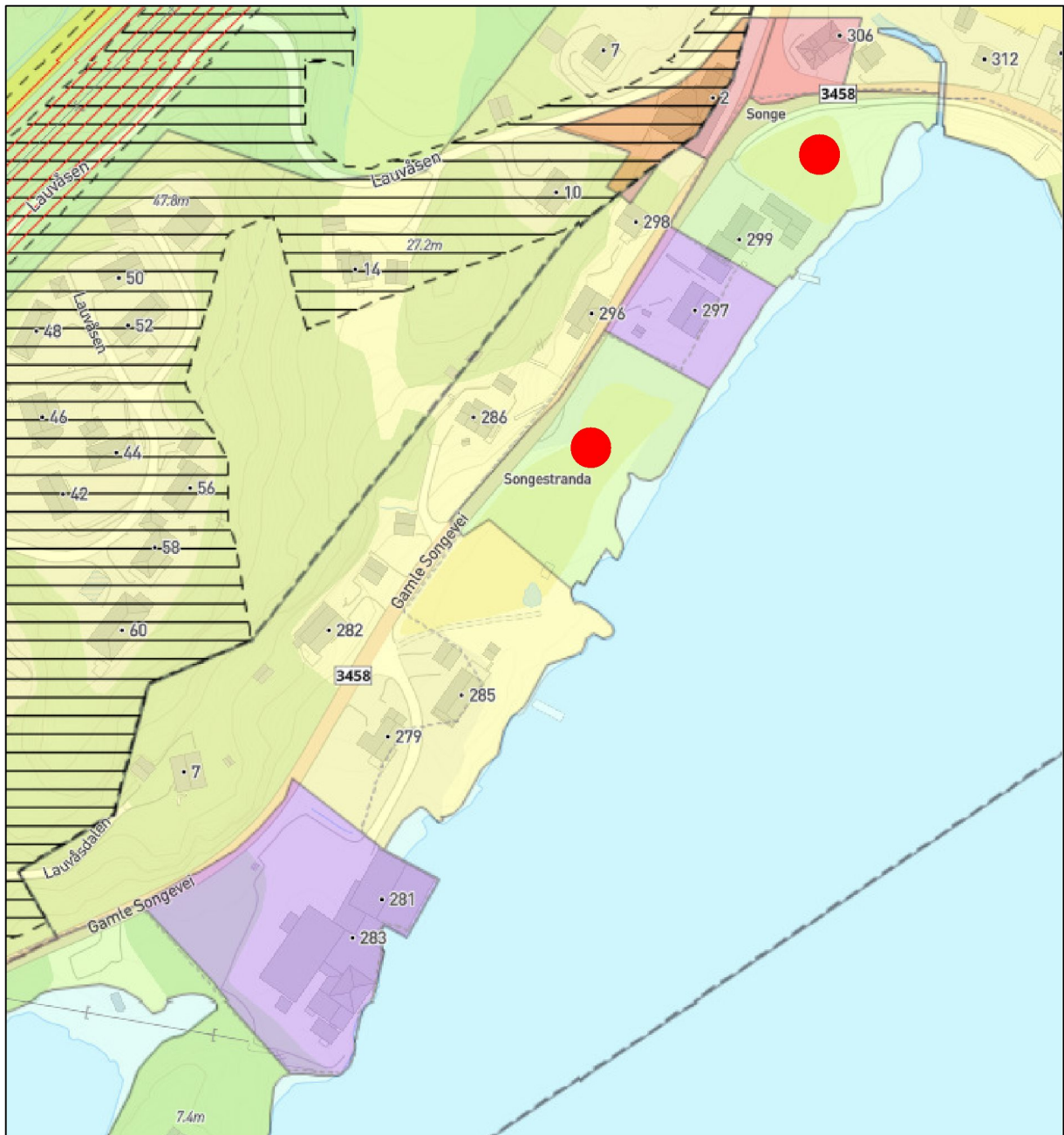
Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

GAMLE SONGEVEI, DEL AV GNR./BNR. 73/3, TVEDESTRAND

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring av to områder fra LNFR til boligbebyggelse innenfor område avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Vegårshei, 03.02.2021
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Anders Lunde
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	Del av 73/3
Størrelse på arealet	~1,0 daa + 5,0 daa
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift, LNFR
Grunneier(e)	Anders Lunde
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre del av et område avsatt til LNFR-formål, jf. vedlagt kart til boligbebyggelse. Innspillet gjelder del av eiendommen gnr./bnr. 73/3.

Arealbruk

Det er ønskelig å legge til rette for boligbebyggelse på de to områdene som vist på figur 1 og vedlagte kart. Adkomst er fra Gamle Songevei, og områdene ligger midt i Songe sentrum, like ved Songevannet og er svært solrikt. I kommunedelplan for kystsonen er byggegrensa mot Songevannet satt langs Gamle Songevei for disse to områdene. Det vil si at de to ubebygde tomtene og den bebygde tomte ved siden (73/69), ligger i dag på utsiden av byggegrensa. Se svart stippet strek på utsnitt av kommuneplanen nedenfor. Området lengst nord er nok best egnet til enebolig, mens tomte lengst sør, kan være mulig å bebygge med flermannsbolig (evt 2 flermannsboliger).



Figur 1 Røde merker viser de to aktuelle områdene der det er ønskelig å endre formålet til bolig.

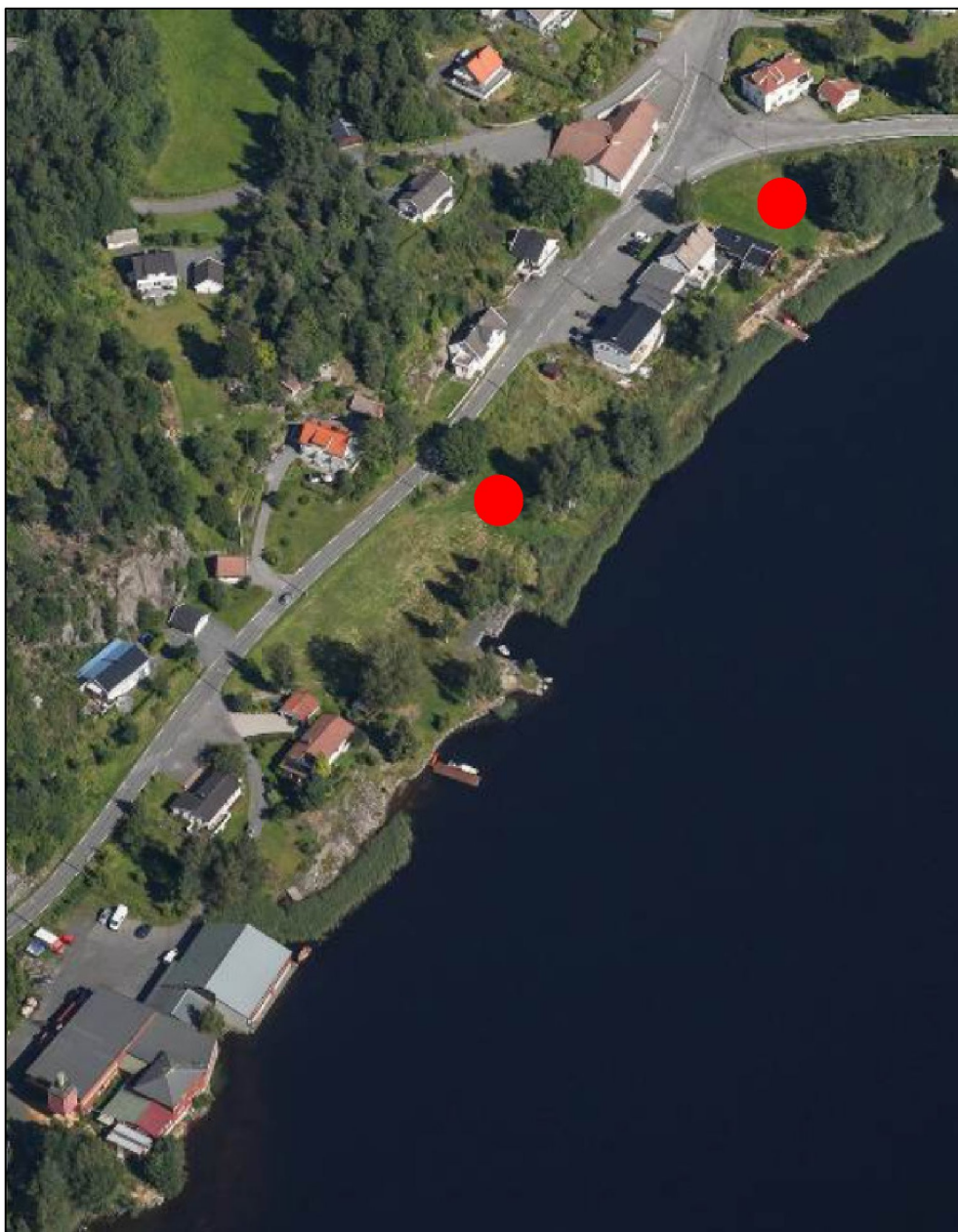


Fig 2 Røde merker viser de to aktuelle områdene hvor det er ønskelig å tilrettelegge for boligbebyggelse.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet til revisjon av kommuneplanens arealdel står bl.a. følgende:

- *Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.*
- *Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:*
 - *Tilrettelegge for etablering av boliger, næringer og aktivetsmiljøer i hele kommunen.*
 - *Bidra til best mulig kollektivløsninger, gang og sykkelstier i lokalsentra og sentrum*

Oppsummering:

Området som ønskes endret til boligbygging ligger ca 9 km fra Tvedestrand sentrum. Tomtene ligger svært sentralt i Sogne sentrum, men til Tvedestrand by er man avhengig av bil/buss. Ved å legge til rette for boligbebyggelse her samsvarer dette med punktene over om at hele kommunen skal tas i bruk. Det er også ønskelig at de små sentra i kommunen skal bestå.

Beskrivelse av verdier i området

Kvalitet i området for boligbebyggelse

Tomtene ved Songevannet er ubebygde og ligger fint ved vannet med gode solforhold. Det er fine friluftsområder i nær beliggenhet av området.

Det er ikke dyrkbar jord innenfor området, og jordbruk er dermed ikke et relevant tema.

Tomtenes høyeste punkt er på kote 4. Det meste av tomte som er naturlig å bebygge ligger dermed over kote 2,5, som er minstekravet for bygg ved sjøen. Den sørligste tomte ligger noe lavere enn den nordre, så her må det gjøres tiltak for bygging. Ønske er å bebygge den sørlige tomte med 2 flermannsboliger og tilrettelegge for en gangforbindelse/brygge langs sjøen, som er tilgjengelig for allmennheten.

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor området.

Det er ikke kjent at området er i bruk av barn- og unge, utenom utøvelse av friluftslivsaktiviteter.

Beskrivelse av andre relevante tema

Landskap

Tomta er forholdsvis flat, men stiger fra Songe vannet opp til kote 4. Tomta er egnet til bygging dersom det bygges tilbaketrasket på tomte.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø innenfor området som ønskes endret til formålet fritidsbebyggelse.

Grunnforhold

Det er registrert som hav- og fjordavsetning og strandavsetning, usammenhengende eller tynt dekke over berggrunnen. Bergart i området er gneis (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>).

Naturfare, skred, ras m.m.

På NVE sin kartløsning, <https://atlas.nve.no>, er det ingen registreringer av skredhendelser, eller aktsomhetsområde for skred. Det er ikke markert andre naturfarer på NVE sin kartløsning.

Ledningsnett

Det går ikke høyspentlinje over eller i nærheten av tomte. VA-ledninger krysser tomte og går ut i sjøledning i Songevannet.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Adkomst til tomte er fra Gamle Songevei.

Vann- og avløp:

Det ligger til rette for å koble seg på det kommunale VA-nettet.

Konklusjon

Det er ønskelig å tilrettelegge for boligbebyggelse på 2 områder avsatt til Infr i kommuneplanens arealdel til boligformål, jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensing. Forslaget er i samsvar med

mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel. Men boligbygging på denne tomta kommer i konflikt med byggegrense i kommunedelplanen for kystsone. Men vi er av den oppfatning at disse to områdene langs Gamle Songevei vil være godt egnet for å skape attraktive boligtomter på Songe. Området mellom Gamle Songe vei og Songevannet er bebygd, og vi kan ikke se at en fortetting i dette området vil forringe området i noen grad. Nabotomtene er bebygd og det er ingen sammenhengende strandsone der man kan ferdes langs sjøen på denne strekningen. Men det er ønskelig å legge til rette for brygge/gangareal langs vannet på den sørlige tomta, som kan benyttes av allmennheten.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.



Ellen M. L. Sines

04.02.2021

Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 04.01.21
- Ortofoto med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 04.02.21



Ortofoto-arealinnspill brygge 73.3

Dato: 04.02.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



**Forslag til plassering
av småbåtanlegg**

Tegnforklaring

A large, empty rectangular box with a thin black border, occupying most of the page. It is intended for a drawing or explanation related to the title 'Tegnforklaring'.

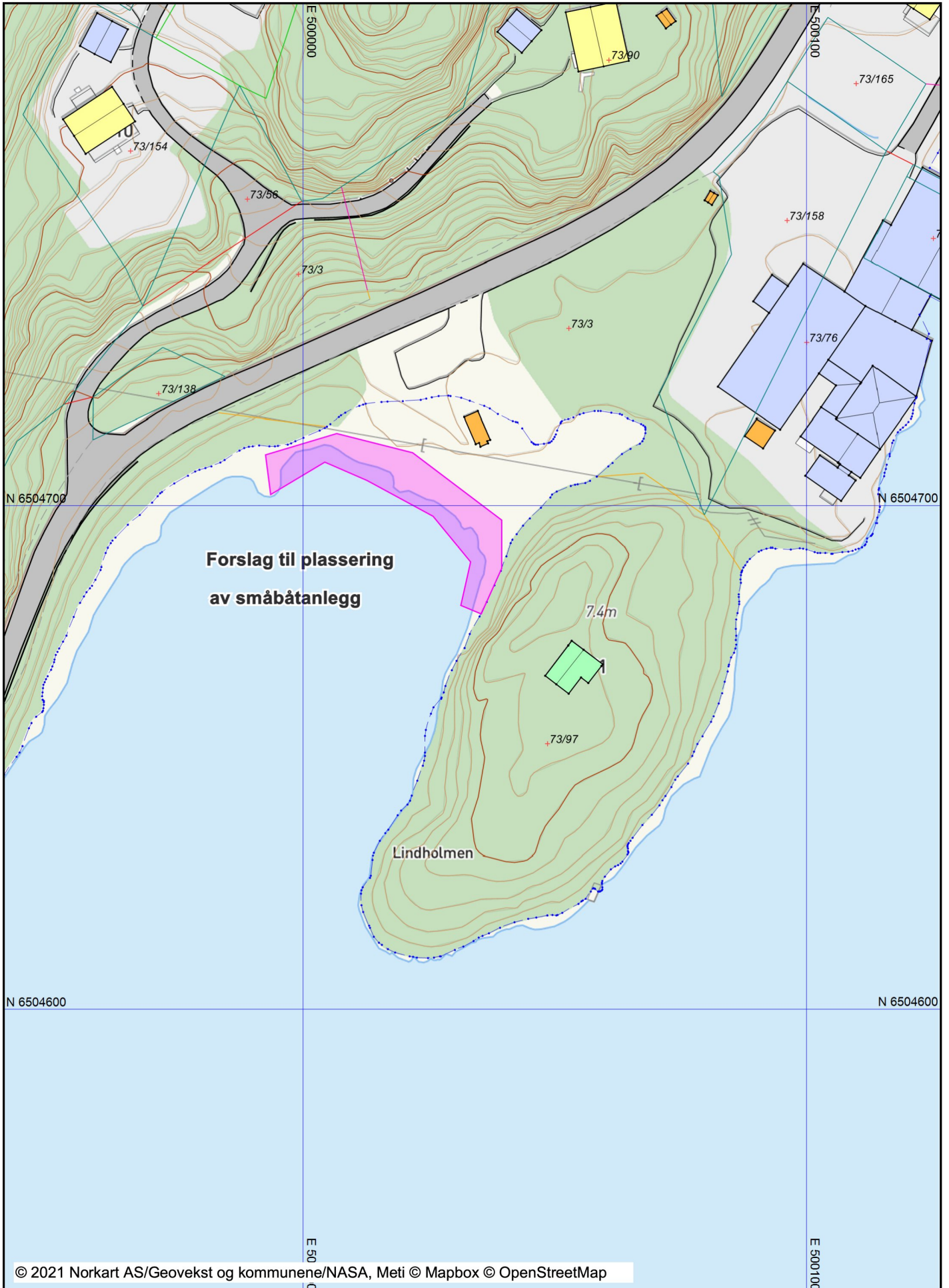


Kartvedlegg til arealinnspill-brygge 73/3

Dato: 04.02.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Matrikkelkart

-  Grunneiendom
-  Festegrunn
-  Hjelpelinje veg
-  Hjelpelinje fiktiv
-  Hjelpelinje vannkant
-  Skissensyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
-  Grense ≤ 10 cm
-  Grense ≤ 30 cm
-  Grense < 500 cm
-  Grense ≥ 500 cm

VEG

-  Veg
-  Veg
-  Fortauskant
-  Annet vegareal
-  Midtdeler/Trafikkøy
-  Avgrensning mot annet vegareal
-  Avgrensning mot avkjørsel
-  Gang/Sykkelveg
-  Autovern på bro
-  Autovern
-  Vegdekkekant på bro
-  Vegdekkekant
-  Gang/Sykkelveg kant

Matrikkel Bygning

- Abc Bygning, Boligbygg
- Abc Bygning, Fritidsbygg
- Abc Bygning, Andre bygg
- Abc Bygning, Igangsettingstill.
- Abc Bygning, Tatt i bruk
-  Bygning ikke registrert i Matrikkelen

Høydeinformasjon

-  Høydekurve 5m
-  Høydekurve 1m
-  Forsenkningkurve 1m
-  Toppunkt

Bygninger

-  Bygningsdelelinje
-  Taksprang Bunn
-  Takriss
-  Takoverbygg
-  Takoverbygg kant
-  Trapp inntil bygg, kant
-  Veranda
-  Bygningslinje
-  Taksprang
-  Mønelinje

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

GAMLE SONGEVEI, BRYGGE - DEL AV GNR./BNR. 73/3, TVEDESTRAND

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring av et område fra LNFR til byggeområde - småbåthavn innenfor område avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Vegårshei, 04.02.2021
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Anders Lunde
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	Del av 73/3
Størrelse på arealet	~0,25
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift, LNFR
Grunneier(e)	Anders Lunde
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre del av et område avsatt til LNFR-formål, jf. vedlagt kart til byggeområde-småbåthavn. Innspillet gjelder del av eiendommen gnr./bnr. 73/3.

Arealbruk

Det er ønskelig å legge til rette for småbåthavn med mulighet for folk å kjøpe/leie bryggeplass. Se vedlagte kart og ortofoto. Adkomst er fra Gamle Songevei, og områdene ligger like vest for Songe sentrum. Området ligger inne i ei bukt og vil være godt egnet for et småbåtanlegg. Området er ikke i bruk i dag til bading eller friluftsliv.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet til revisjon av kommuneplanens arealdel står bl.a. følgende:

- *Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.*
- *Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:*
 - *Tilrettelegge for etablering av boliger, næringer og aktivetsmiljøer i hele kommunen.*

Oppsummering:

Området som ønskes endret til boligbygging ligger ca 9 km fra Tvedestrand sentrum. Det er et generelt behov for båtplasser i kommunen, og dette området er svært godt egnet til en småbåthavn. Området er lite egnet til noe annet, og ligger beskyttet mot vær og vind.

Beskrivelse av verdier i området

Kvalitet i området

Som nevnt er området godt egnet til småbåthavn på grunn av dens beliggenhet. Området ligger litt unna bolighus, kun næringstomt (Lindland Glass) og ei hytte som er nærmeste nabo. Det er enkelt å

komme til området fra Gamle Songevei, og det vil være gode muligheter for å etablere parkeringsplass i forbindelse med småbåtanlegget.

Det er ikke dyrkbar jord innenfor området, og jordbruk er dermed ikke et relevant tema.

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor området.

Det er ikke kjent at området er i bruk av barn- og unge, utenom utøvelse av friluftslivsaktiviteter.

Beskrivelse av andre relevante tema

Landskap

Området ligger inne i ei bukt som ligger godt skjerma for vind og vær. Det er god nok dybde i bukta til å legge båter der.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø innenfor området som ønskes endret til formålet fritidsbebyggelse.

Naturfare, skred, ras m.m.

På NVE sin kartløsning, <https://atlas.nve.no>, er det ingen registreringer av skredhendelser, eller aktsomhetsområde for skred. Det er ikke markert andre natur farer på NVE sin kartløsning.

Ledningsnett

Det går en høyspentlinje i nærheten av området, men det vil være uproblematisk i forhold til en eventuell småbåthavn. Ledninger krysser tomte og går ut i sjøledning i Songevannet.

Det går en spillvannsledning lenger ut, men den vil ikke komme i konflikt med småbåtanlegget.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Adkomst til tomte er fra Gamle Songevei.

Konklusjon

Det er behov for båt plasser i kommunen. Dette er et lite konfliktfylt område med tanke på et slikt formål. Områdets beliggenhet er ideell med tanke på en småbåthavn. Både med skjerming fra Lindholmen, men også med tanke på at den ligger litt unna boligområder og vil få en egen adkomst. Forslaget er i samsvar med mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.



Ellen M. L. Sines

04.02.2021

Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 04.01.21
- Ortofoto med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 04.02.21