

Jorunn Christophersen - tlf 906 03 433

Halfdan Wilhelmsens alle 9

3116 TØNSBERG

DOKUMENTSENTERET
DATO..... 7/10-21
JOURNALNR.....
SAKSNR..... 20/627

Tønsberg, 7. oktober 2021

Tvedestrand Kommune

Tjennaveien 30

4900 TVEDESTRAND

INNSPILL TIL REVISJON AV KOMMUNENPLANENS AREALDEL FOR TVEDESTRAND KOMMUNE:

ENDRING AV GNR. 75 BNR. 83 – HAGEFJORD, BORØYA – FRA LNF-OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL

Vi viser til FORHÅNDSKONFERANSE om denne saken med Ida Hanna Ørnhøi på Rådhuset den 3. september der Jorunn Christophersen og Torkel Magne Liland møtte for å orientere om ønsket omdisponering av arealer i forbindelse med revisjon av kommunens arealplan. Etter det vi forstår tar Tvedestrand kommune fortsatt tar imot innspill i den pågående kommuneplanprosessen. Vi har mottatt noe informasjon om planprosessen og kartgrunnlag fra Ørnhøi i etterkant, både gjennom mail og i samtaler. Vi har også vært i kontakt med Tvedestrand Vekst AS ved Morten Lindvik over telefon, og fått greie opplysninger og grunnlag / planmaterieell derfra.

Vi er eier av et ca 5 da stort område ved Hagefjord Brygge slik anvist på kart. Området har vært i vår / familiens eie i over 100 år og har egentlig ikke vært brukt til noe de siste 50-60 åra annet enn i en viss grad fungert som friareal for 2-3 fritidshus på naboeiendommer.

Området vårt har rett til brygge / adkomst fra sjøen på naboeiendommen. Vi har dessuten egen parkeringsplass opp fra Hagefjordbrygga, men begge disse forhold er av mer underordnet betydning med tanke på omdisponering fra LNF-område til boligområde.

Eiendommen ligger i LNF-området som er naturlig siden det aldri før har blitt ytret ønske om å bruke det til noe annet formål før nå. For alle praktiske formål kan man si den ligger brakk / ubrukt og har gjort det gjennom mange 10-år.

Landbruksmessig har det etter vår mening ingen verdi, det er ikke en gang i bruk som beiteområde for sau / beitedyr på naboeiendommene. Det er til dels vokst til med kratt / løvskog, og har heller ingen driftsøkonomisk verdi i landbrukssammenheng som vi kan se det. Ingen har hentet ut noen verdier fra dette området i form av leieinntekter, ved / tømmer eller noe annet de siste 50-60 åra. Naboeiendommer eller eiendommer i nærheten som landbruksdrift har heller ikke noen gang ytret ønske om å få kjøpe eiendommen, eller inngå langsiktige leieavtaler med oss på dette arealet. Slik eiendommen ligger i dag kan vi heller ikke se at den verken for oss eller for andre vil få noen landbruksmessig verdi i framtida heller.

Naturmessig kan vi ikke se at området har spesielle kvaliteter som skulle tilsi at det ikke kan benyttes til byggeformål. Store deler av eiendommen ligger mer enn 100 meter fra sjøen, og bør derfor kunne bebygges. Det er etter hva vi kjenner til ingen spesielle naturkvaliteter knyttet til eiendommen, verken hva angår truede arter, naturmangfold, spesielle biotoper, ei heller at det skal inngå i noen samlet plan for vern eller tilrettelegging.

Hva angår arrondering ligger det på ene siden inntil et område som vi forstår Tvedestrand Vekst AS nå er kommet ganske langt med å regulere til et større antall enheter nye fritidsboliger.

Det er kanskje teknisk mulig å få en veiutløsning mot dette området. Men på grunn av store høydeforskjeller er nok dette ikke en ideell løsning. Derfor bør det søkes andre veiløsninger som trolig også kan kombineres med andre formål, f.eks. allmenhetens tilgang til omkringliggende området samt veg til de fritidseiendommer i nærheten som pr i dag ikke har annen fornuftig tilgang til sine eiendommer enn via sjø / båt.

Når det gjelder strøm, vannforsyning, tele- / fiberløsninger vil vi tro dette enkelt kan tilpasses og ordnes via det store naboområdet til Tvedestrand Vekst AS. Vi forutsetter nesten at dette går i orden så langt som planprosessen nå er kommet med reguleringsplan for dette området. Det krever et visst samarbeide på utforming av infrastrukturen i det planlagte feltet til Tvedestrand Vekst AS, men vi kan ikke se for oss at det skulle by på nevneverdige problemer.

Det som gjenstår da er avløp / kloakkhåndteringen. Der er den aktuelle løsning en samlelum på vår eiendom, med en knivpumpe som løfter kloakken opp via en pumpeledning og inn på det anlegg som må tilrettelegges i hyttefeltet. Hvor vidt denne «pumpeinnretningen» skal være et privat anlegg for vår eiendom, inngå i et felles anlegg for feltet – eller det bli en del av et kommunalt anlegg – har vi pr. nå ingen oppfatning om.

Området ved Hagefjord Brygge har de senere 10 åra vært veldig prega av en stor utbygging av hytter / fritidshus. Uten at vi har regna på vil vi fort kunne tenke dette kan dreier seg om opp mot 100 enheter over noe tid. Det har vært tilrettelagt for noe næringsvirksomhet knyttet til kafé / restaurant og bryggeanlegg, men så vidt vi kjenner til er det ikke tilrettelagt for fastboende i dette området på lange tider. Det synes som en svakhet, og det bør være grunnlag for 4-5 boenheter i dette området de neste få år. Det ønsker vi ved vårt innspill å kunne bidra til.

Vårt innspill går på at vårt område blir inntatt som mulig byggeområde for fastboende, typisk en «tunløsning» med opp til 5 boenheter for fastboende, f. eks. 2 to-mannsboliger og en enkelt-enhet. Subsidiært mulig å omregulere til fritidsbebyggelse, men det synes vi er en mye dårligere løsning ikke minst for lokalsamfunnet / kommunen.

Vi håper de vedlagte kartskisser med justeringer er tilstrekkelig for å ta dette med inn i planarbeidet som nå pågår. Detaljer omkring dette må vi uansett komme tilbake til.

Gi oss en tilbakemelding på at dette innspillet er mottatt, og blir en del av den planprosess som nå foregår i forbindelse med Tvedestrand Kommune sin arealdel i kommuneplanen.

Vi er ganske ofte på Borøya, da vi har eget hus der selv, og tar gjerne et møte om saken i nær framtid.

Innspillet levers i papirform på rådhuset, og sendes også til Ida Ørnhoi på mail.

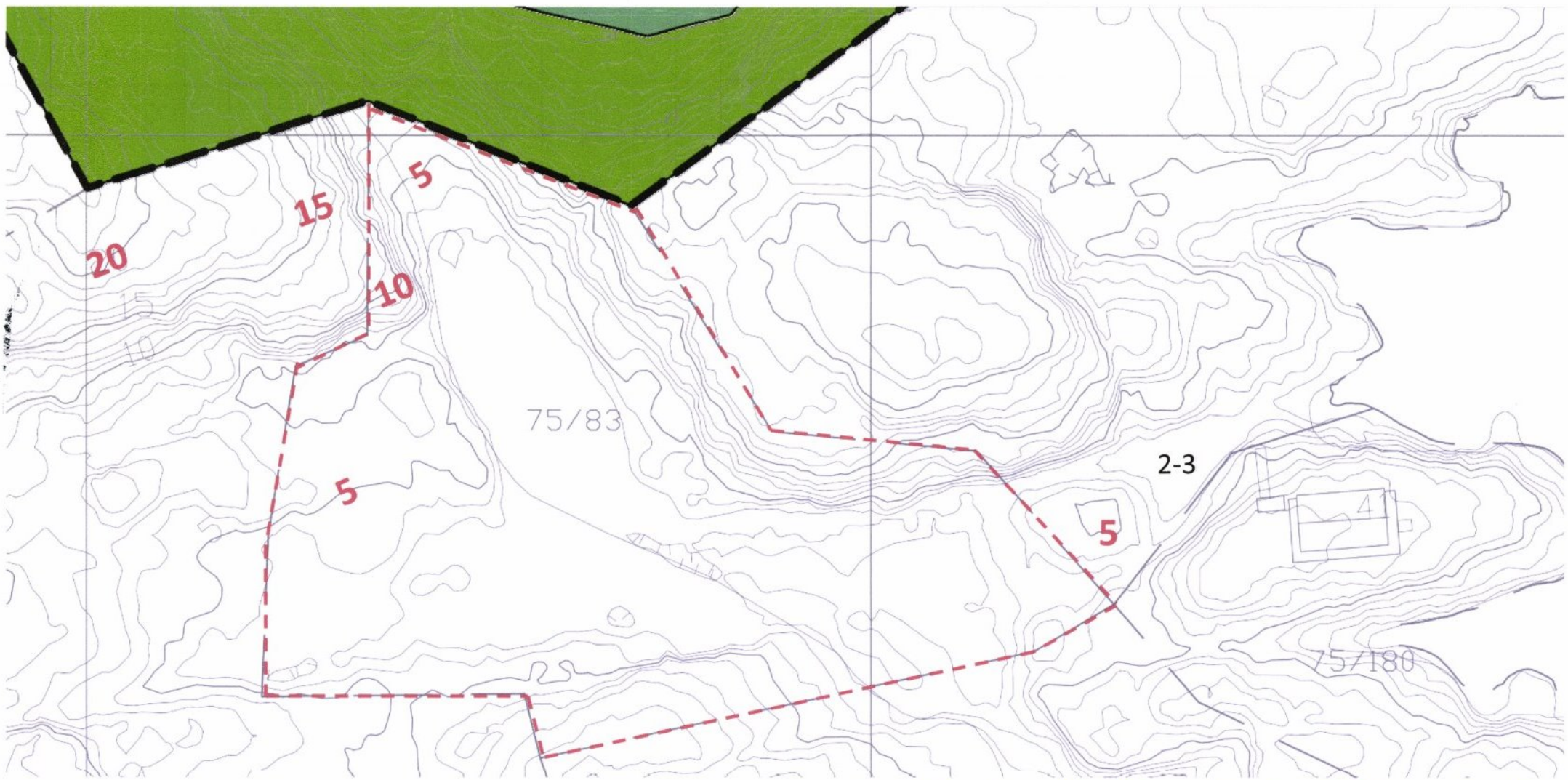
Vi ser fram til å høre fra dere.

Med vennlig hilsen

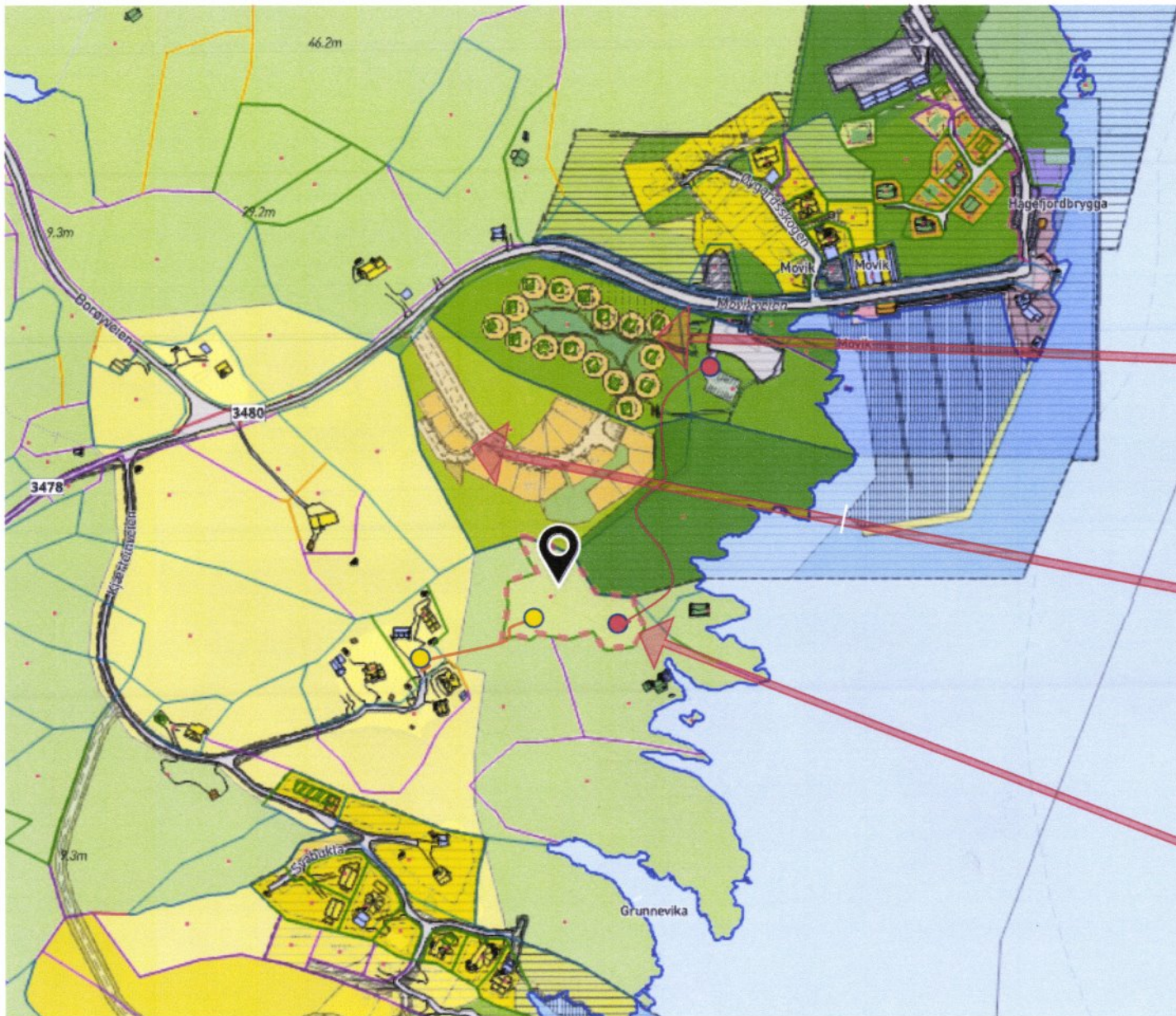
Jorunn Christophersen

Jorunn Christophersen

grunneier



= 100 meter Ekvidistanse 1 meter – Tellekurver 5 meter



Oversiktskart ut fra foreliggende og ikke vedtatte planer pr. dato.

Kart mottatt på mail fra Ida Ørnhøy etter forhåndskonferanse med henne på Rådhuset, 3. september 2021.

Etablert hyttefelt / fritidseiendommer. Ferdig regulert, men ikke bygd ut.

Fritidsbebyggelse planlagt av Tvedestrand Vekst AS. Reguleringsarbeid påbegynt i 2018, men planen er formelt enda ikke godkjent for byggestart. Det er nok denne eiendommen det bør samarbeides med tanke på vann-, strøm-, bredbånds- og avløpsløsninger.

Vår eiendom, og prinsipptegning for kjørevei inn til nytt boligfelt på gnr. 75, bnr. 83. Det er i prinsippet 2 alternativer for tilkomstvei. Bryggerett på nabo tomt.



UTARBEIDET AV: **Stærk**
VEHVSVEIEN 1 - 4265 SANDNES - TELEFON 27 00 51 50

DATE: 23.03.2018

DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-3, FOR: **MÅVIKHEIA HYTTEFELT, BORØYA**

Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.

FORSLAGSSTILLER: TVEDESTRAND VERST AS
 PROSJEKT NR: 170350 AREA PLAN ID: -

TEGNFORKLARING	
BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR 1)	
	FRIIDRSBEBYGGELSE, FRIIDRSLEI (121), FF-F13
	ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, RENOVASJON (196), C11
	UTIDOPPIKKSAREAL (1608), L11
SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 2)	
	KORREVEI (201), K1, K2-K3
	ANNEN VEGGRENN - TEKNISKE ANLEGG (2019), A1-A2
	ANNEN VEGGRENN - GRØNTAREAL (2019), AG1
	PARKERINGSPLASSER (202), L1
LANDBRUKS-NATUR- OG FRILUFTSFORMAL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, LEDD NR 5)	
	FRILUFTSFORMAL (101), L1-L2
Linjesymbol	
	Platens begrensning
	Fornålsgrøse
	Regulert høyde
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Friskiltåne
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Sikringsgjerde
Punktsymbol	
	Avkjørsel

Vår eiendom

KARTDATA

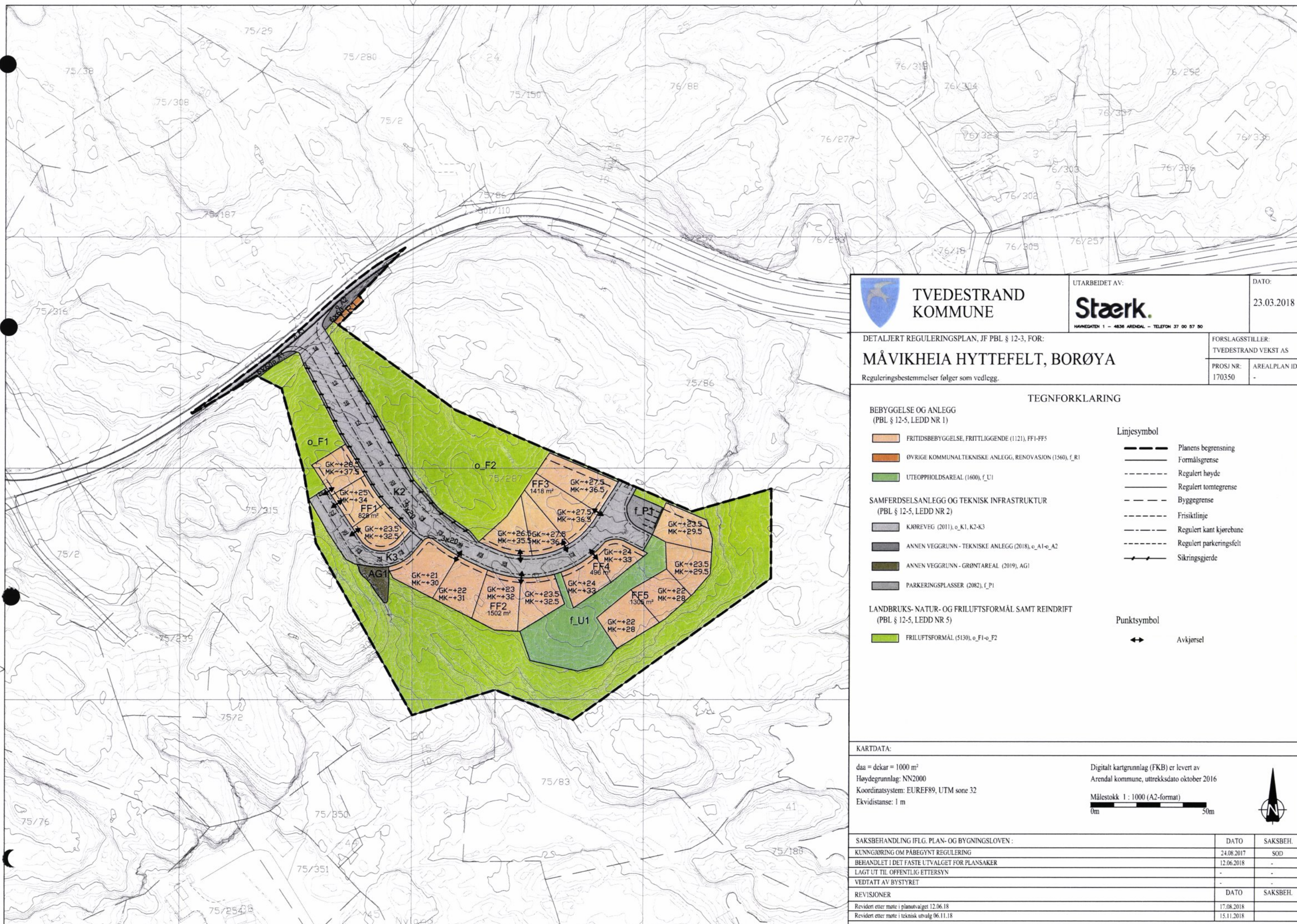
daz = dkar = 1000 m²
 Høydegrunnlag: NN2000
 Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
 Ekvivalens: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av: Arendal kommune, uttrekksdato oktober 2016

Målestokk 1:1000 (A2-format)

0m 50m

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	DATE	SAKSBEH.
KUNNGJØRING OM PÅBEYGNING	24.08.2017	SOB
BEHANDLING I DET LASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	12.06.2018	-
LAGE UT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	-	-
VEDTATT AV RYSTYRET	-	-
REVISJONER	DATE	SAKSBEH.
Revidert etter møte i planvalget 12.06.18	17.08.2018	-
Revidert etter møte i teknisk utvalg 06.11.18	15.11.2018	-



 TVEDESTRAND KOMMUNE	UTARBEIDET AV:	DATO:
	 <small>HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50</small>	23.03.2018
DETALJERT REGULERINGSPLAN, JF PBL § 12-3, FOR:		FORSLAGSSTILLER:
MÅVIKHEIA HYTTEFELT, BORØYA		TVEDESTRAND VEKST AS
Reguleringsbestemmelser følger som vedlegg.		PROJ NR: AREALPLAN ID:
		170350 -

TEGNFORKLARING

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, LEDD NR 1)

- FRITIDSBEBYGGELSE, FRITTLIGGENDE (1121), FF1-FF5
- ØVRIGE KOMMUNALTEKNISKE ANLEGG, RENOVASJON (1560), f_R1
- UTEOPPHOLDSAREAL (1600), f_U1

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, LEDD NR 2)

- KJØREVEG (2011), o_K1, K2-K3
- ANNEN VEGGRUNN - TEKNISKE ANLEGG (2018), o_A1-o_A2
- ANNEN VEGGRUNN - GRØNTAREAL (2019), AG1
- PARKERINGSPLASSER (2082), f_P1

LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT (PBL § 12-5, LEDD NR 5)

- FRILUFTSFORMÅL (5130), o_F1-o_F2

Linjesymbol

- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert høyde
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Regulert kant kjørebane
- Regulert parkeringsfelt
- Sikringsgjerde

Punktsymbol

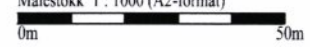

- Avkjørsel

KARTDATA:

daa = dekar = 1000 m²
 Høydegrunnlag: NN2000
 Koordinatsystem: EUREF89, UTM sone 32
 Ekvidistanse: 1 m

Digitalt kartgrunnlag (FKB) er levert av Arendal kommune, uttrekksdato oktober 2016

Målestokk 1 : 1000 (A2-format)

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN :	DATO	SAKSBEH.
KUNNGJØRING OM PÅBEGYNT REGULERING	24.08.2017	SOD
BEHANDLET I DET FASTE UTVALGET FOR PLANSAKER	12.06.2018	-
LAGT UT TIL OFFENTLIG ETTERSYN	-	-
VEDTATT AV BYSTYRET	-	-
REVISJONER	DATO	SAKSBEH.
Revidert etter møte i planutvalget 12.06.18	17.08.2018	-
Revidert etter møte i teknisk utvalg 06.11.18	15.11.2018	-