



Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Dato: 20.03.2020
Vår ref: 20/1554-2
Deres ref: 19-10094-6
Arkivkode: L12
Saksbeh.: Ingeborg Wormli Rømyr
Tlf: +47 97663590

4213- 78/26,227,256,276,277,278 og 306 - Offentlig ettersyn og høring - Private og offentlige høringsinstanser, Detaljregulering for Flauberg, Sandøya

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for 1 ny bolig og 9 nye fritidsboliger med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. Forslagstillere er familiene Nilsen, Nodland og Ytrehus. Stærk og co a.s. avd. Vegårshei er ansvarlig for planlegging.

Østre Agder brannvesen kan ikke se at vi har blitt gjort kjent med denne planen før nå, og har følgende merknader:

- *Det opplyses i planen at det er utarbeidet ROS- analyse. Denne beskriver at vannforsyningen nok ikke vil kunne tilfredsstille kravet til slokkevann. Ansvarlig prosjekterende må alltid avklare med kommunen hvilke vannmengder som kan leveres til området, før endelig brannstrategi legges til grunn for prosjekteringen. Der det er klart at etablert vannforsyning ikke er tilstrekkelig, må tilfredsstillende vannforsyning etableres eller tilfredsstillende brannsikkerhetsnivå må etableres på annen måte.*
- Utrykningstiden vil være avhengig av trafikale svingninger gjennom døgnet, samt årstider og dekker tiden fra brannvesenet er alarmert og til de er på stedet. Forspenningstiden for Tvedestrand stasjon er 5 minutter og kjøretid beregnes til 1 min/km. Her vil det også være behov for båttransport.
- *Dokumentasjon av brannvesenet*
<https://www.arendal.kommune.no/oabv/dokumentasjon-av-brannvesenet/>

Med hilsen

Ingeborg Wormli Rømyr
Branningeniør

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: Forebyggende ØABV /v Petter Vinje Svendsen



Tvedestrand kommune

Saksbehandler, innvalgstelefon

Elisabeth Helene Juliussen, 37 01 78 44

Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Høringsuttalelse til forslag til reguleringsplan for Flauberg på Sandøya i Tvedestrand kommune

Vi viser til oversendelse datert 13.01.2020 fra Tvedestrand kommune med vedtak om å legge forslag til reguleringsplan for Flauberg ut til offentlig ettersyn. Fylkesmannen er gitt utsatt frist for uttalelse.

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for bygging av ni nye fritidsboliger og en bolig, med tilhørende anlegg og bygninger.

Planområdet utgjør ca. 16 daa, hvor hoveddelen av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (F34, F35) og en mindre andel avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål. Større deler av dette området er omfattet av hensynssone H550 Landskap. En mindre del av planområdet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for kystsonens byggeområder for 2011-2023, og denne delen er videre omfattet av hensynssone H570 Bevaring Kulturmiljø (KDP 24). Planområdet er i sin helhet omfattet av hensynssone H810 gjennomføringssoner, hvilket tilsier at området krever felles planlegging.

Innspill fra Fylkesmannen

Vi viser til Fylkesmannens uttalelse i forbindelse med varsel om oppstart av planarbeidet, av 18.12.2017. Her ba vi om at det ble tatt hensyn til landskapet innenfor området som er avsatt med hensynssone landskap i kommuneplanen, og minnet om kommuneplanens bestemmelse 9.11 som sier at det innenfor hensynssonen ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser. Videre ba vi om at det ble vurdert å redusere antall fritidsenheter, og at plassering av ønskede fritidsboliger i størst mulig grad hensyntok hensynssone landskap. Antall enheter er ikke redusert, og plassering er tilnærmet lik plassering angitt i oppstartsmeldingen.

Landskap



I og med at deler av planområdet er underlagt hensynssone landskap, har det i planarbeidet vært fokus på å kartlegge landskapseffektene av de foreslåtte tiltakene. Det opplyses at det er laget en 3D-modell av landskapsvirkningene, men denne har kun vært gjort tilgjengelig for saksbehandler i kommunen. De skisser og fotomontasjer som er vedlagt plandokumentene gir ikke i tilstrekkelig grad oversikt over potensielle landskapseffekter av alle tiltak. Blant annet burde det vært modellert maksimalt tillatt bygg på mest utsatt plass innenfor hver tomt, og 3D-modell burde vært gjort tilgjengelig. Vi finner allikevel at landskapseffekt er tilstrekkelig dokumentert til at vi kan gi en uttalelse.

Tomt F4 (del av BFF3) og F8 (BFF6), og til dels tomt F5 (del av BFF3) og F9 (BFF6), er de tomtene som vil bli mest synlige i landskapet. Tomt F4 og F8 søkes lagt på eksisterende platå med begrenset vegetasjon, hvilket øker synligheten av tomtene. Det er også opplyst at platåene er brukt som utkikkspunkt og således er destinasjoner for lokalt nærfriluftsliv for fastboende og andre hytteboere på øya. Det er således uheldig ut ifra flere hensyn at disse tomter bebygges, og Fylkesmannen gir faglig råd om at tomt F4 og F8 tas ut av planen. Av hensyn til friluftslivet bør tomt F9 vurderes tatt ut av planen. Det bør være et poeng med planleggingen å legge forholdene bedre til rette for allmenheten, og bruken av området som utkikkspunkt og nærfriluftslivdestinasjon, og dette bør derfor uansett vurderes og ev. sikres gjennom formål og bestemmelser.

Det opplyses i planbeskrivelsen at det er tatt konkret stilling til hvor hver tomt skal være og hvor det kan være passende å føre opp fritidsbolig. Dette gjenspeiles ikke i byggegrensene for hver tomt, og vi vil anmode om at det angis en mer restriktiv byggegrense for tomtene. For tomt F9 bør byggegrense trekkes bort fra platå og hensynssone.

I planbeskrivelsen er det beskrevet at området fremstår som et grønt skogbevokst område sett fra sjøen, hvor viktigste landskapshensyn er å bevare området som et grønt område. Fylkesmannen stiller seg bak dette, da inntrykket av området i stor grad vil avhenge av vegetasjonsgrad. Det er gjennom bestemmelsene satt krav om ivaretagelse av større trær i områder foreslått regulert til friluftsmål. Det bør imidlertid også søkes å bevare større trær innenfor de respektive tomter, i tråd med antydning i vegetasjonsplan. Fylkesmannen gir faglig råd om at trær gjengitt i vegetasjonsplan, både innenfor og utenfor hensynssone landskap, sikres bevart gjennom planens bestemmelser. Videre bør planens bestemmelser inneholde et forbud mot flatesprengning av tomter. Eventuell sprenging bør begrenses til det som anses som høyst nødvendig for å få et sikkert oppført bygg. Der det vil være aktuelt, bør det gjennom bestemmelsene stilles krav til at bebyggelse tilpasses terreng, og ikke motsatt.

Gangveger

I planbeskrivelsen kapittel 7 punkt 8 nevnes at «*veien inn i planområdet skal opparbeides som en gangvei, hvor det vil være mulig å komme fram med ATV til hyttene*». I den forbindelse minner vi om at i utmark og vassdrag er all motorferdsel forbudt, med mindre annet følger av motorferdselloven eller vedtak med hjemmel i loven, jf. motorferdselloven § 3. Veg i utmark som ikke er opparbeidet for kjøring med bil samt opparbeidet veg som ikke er brøytet for kjøring med bil, anses i motorferdselloven som utmark, jf. motorferdselloven § 2 tredje ledd.



Øvrige merknader

Flere bestemmelser viser til at område parkering er ekskludert fra beregning av BYA. Da parkering ikke er relevant for aktuelle plan, gir vi råd om at formuleringer som berører dette tas ut fra bestemmelsene.

Planens bestemmelser åpner for etablering av platting innenfor LF7. Fylkesmannen gir råd om at dette tas ut av planens bestemmelser. Tiltaket vil bidra til å privatisere området unødig, og potensielt privatisere et utkikkspunkt (avhengig av hvor platting søkes anlagt).

Fylkesmannen finner at planbeskrivelsen er fyldig og godt gjennomarbeidet, og saklig formulert. Plankart oppleves lettest og klart.

Med hilsen

Kirsten Marie Sødal (e.f.)
rådgiver

Elisabeth Helene Juliussen
rådgiver
Miljøvernavdelingen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:
Agder fylkeskommune

Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Vår dato: 05.03.2020
Vår ref.: 202001385-2
Arkiv: 323
Deres dato: 30.01.2020
Deres ref.: 19/10094-6

Saksbehandler:
Lars Ove Gidske

NVEs generelle tilbakemelding - Offentlig ettersyn - Detaljreguleringsplan for Flauberg - Tvedestrand kommune

Vi viser til oversendelse av høringsdokumenter.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. NVE gir råd og veiledning om hvordan disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven.

NVE prioriterer å gi innspill og uttalelser til overordnede planer og veiledning/opplæring av kommuner med store utfordringer innen vårt saksområde. I tillegg prioriterer vi å gi uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#), der vi ber kommunen om å skrive tydelig i oversendelsesbrevet hva en eventuelt ønsker bistand til i den enkelte sak. I denne saken kan vi ikke se at det er bedt om slik bistand. NVE gir derfor ikke konkret uttalelse i denne saken.

For generell informasjon og veiledning knyttet til NVEs saksområder viser vi til:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 22 95 95 95, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 52-54
Capitolgården
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



NVE minner om at det er kommunen som har ansvaret for at det blir tatt nødvendig hensyn til flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg i arealplaner, byggetillatelser og dispensasjoner. Dette gjelder uavhengig av om NVE har gitt råd eller uttalelse til saken.

Hvis det likevel er behov for NVEs bistand i saken kan NVE Region Sør kontaktes med en konkret forespørsel.

Med hilsen

Anne Cathrine Sverdrup
regionsjef

Lars Ove Gidske
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg:



KYSTVERKET

Sørøst

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Deres ref.:
19/10094-6

Vår ref.:
2020/447-3

Arkiv nr.:

Saksbehandler:
Aase Kristin Eikenæs Marthinsen

Dato:
19.03.2020

Uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Flauberg - Tvedestrand kommune - Agder fylke

Vi viser til brev datert 30.01.2020 vedrørende offentlig ettersyn av detaljreguleringsplan for Flauberg i Tvedestrand kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for etablering av ni fritidsboliger og en bolig.

Kystverkets ansvar

Kystverket er en nasjonal etat for kystforvaltning, sjøsikkerhet og beredskap mot akutt forurensning og jobber for en effektiv og sikker sjøtransport gjennom å ivareta transportnæringens behov for framkommelighet og effektive havner. Kystverket deltar i planmedvirkning og utøver myndighet etter havne- og farvannsloven.

Merknader fra Kystverket

Vi kan ikke se at planarbeidet vil ha betydning for våre interesser. Vi har av den grunn ingen merknader til offentlig ettersyn av planen

Med hilsen

Aase Kristin Eikenæs Marthinsen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Eksterne kopimottakere:
Fylkesmannen i Agder Postboks 788 Stoa 4809 ARENDAL

Regionkontor Sørøst

Sentral postadresse:	Kystverket Postboks 1502 6025 ÅLESUND	Telefon:	+47 07847	Internett:	www.kystverket.no
				E-post:	post@kystverket.no
For besøksadresse se	www.kystverket.no	Bankgiro:	7694 05 06766	Org.nr.:	NO 874 783 242
Brev, sakskorrespondanse og e-post bes adressert til Kystverket, ikke til avdeling eller enkeltperson					



Direktoratet for mineralforvaltning
med Bergmesteren for Svalbard

Tvedestrand kommune
Postboks 38

Dato: 26.02.2020
Vår ref: 20/00253-2
Deres ref: 19/10094-6

4901 TVEDESTRAND

Uttalelse- Høring og offentlig ettersyn av reguleringsplan for Flauberg i Tvedestrand kommune

Ladebekken 50
Postboks 3021 Lade
N-7441 Trondheim

TELEFON + 47 73 90 46 00
E-POST post@dirmin.no
WEB www.dirmin.no

GIRO 7694.05.05883
SWIFT DNBANOKK
IBAN NO5376940505883
ORG.NR. NO 974 760 282

SVALBARDKONTOR
TELEFON +47 79 02 12 92

Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard (DMF) viser til ovennevnte sak, datert 30. januar 2020.

Om DMF

DMF er statens sentrale fagmyndighet ved forvaltning og utnyttning av mineralske ressurser, og skal bidra til størst mulig samlet verdiskaping basert på en forsvarlig og bærekraftig utvinning og bearbeiding av mineraler. Vi forvalter lov om erverv og utvinning av mineralske ressurser (mineralloven), og har i tillegg et særlig ansvar for at mineralressurser blir ivaretatt i saker etter plan- og bygningsloven.

Sentrale mål i mineralforvaltningen er å sikre tilgangen til mineralressursene i framtida og å hindre at viktige forekomster båndlegges av arealbruk som utelukker framtidig utnyttelse.

Om planen

Hensikten med planen er å tilrettelegge for bygging av fritidsboliger og en bolig med tilhørende infrastruktur, med krav til utforming av tiltak for medvirkning til at viktige hensyn til landskap ivaretas.

Uttalelse fra DMF

DMF kan ikke se at det foreslåtte planområdet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser, bergrettigheter eller masseuttak i drift. Vi kan heller ikke se ut fra forelagt informasjon, at planen vil omfatte uttak av masse som vil omfattes av mineralloven. Vi har derfor ingen merknader til planarbeidet.

For nærmere informasjon om mineralloven med tilhørende forskrifter, se hjemmesiden vår på www.dirmin.no. Her finner du også vår digitale kartløsning, som er et nyttig verktøy for oppdatert informasjon om mineraluttak, bergrettigheter m.m., supplert med relevante kartdata fra andre etater.



Vennlig hilsen

Dragana Beric Skjøstad
Seksjonssjef

Unni Garberg
Seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer.
Saksbehandler: Unni Garberg

Mottakere:

Tvedestrand kommune

Postboks 38

4901 TVEDESTRAND



TVEDESTRAND KOMMUNE
Postboks 38
4901 TVEDESTRAND

Dato: 17.03.2020
Vår ref: 20/03037-3
Deres ref: 19/10094-6
Saksbeh.: Silje Utne Bjørke

Tvedestrand kommune - Uttalelse til offentlig ettersyn og høring - reguleringsplan for Flauberg

Viser til oversendelse fra 30.01.20.

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for bygging av 1 ny bolig og 9 nye fritidsboliger med tilhørende infrastruktur. Det er en eksisterende fritidsbolig innenfor planområdet. Det meste av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel.

Til oppstart av planarbeidet uttalte fylkeskommunen at vi forutsatte at alminnelig planhensyn ble lagt til grunn, og det ble særlig pekt på landskapstilpasning og estetikk. En større del av planområdet er omfattet av hensynssone H550 Landskap i kommuneplanens arealdel. I bestemmelsene til arealdelen punkt 9.11 står det følgende for hensynssonen: «Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser».

Fylkeskommunen mener at foreslåtte nye fritidsboliger, slik de er vist på 3D-montasjen er akseptable i forhold til landskapsverdiene på stedet. For å sikre størst mulig grad av entydighet og forutsigbarhet anbefales imidlertid at byggehøyder angis som eksakte kotehøyder (m.o.h.), da med utgangspunkt i byggehøyder slik de er vist på 3D-montasjen.

Ny bebyggelse bør gis mørke naturtilpassede farger.

Forholdet til kulturminner og kulturmiljø

Planområdet har blitt befart, og det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

Det fremgår i bestemmelsene at fylkeskommunens kulturminnevern skal ha oversendt søknad om byggetiltak til forhåndsuttalelse. Vi har derfor ingen ytterligere merknader.

Med hilsen

Ingvild Nina Skjong
avdelingsleder

Silje Utne Bjørke
rådgiver

Plan

Plan

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: FYLKESMANNEN I AGDER

From: k-marte@online.no
Sent: 2. april 2020 10:26
To: Tvedestrand, Postmottak
Cc: Stensland, Andreas; ihaab@online.no
Subject: Innspill til utbygging Flauberg, Vestre Sandøya

Categories: Venter på avklaring

Viser til tlf samtale med Andreas Stensland i dag og vår uttalelse til 1. gangs behandling av reguleringsplan for Flauberg – møte i Teknikk,- plan- og naturutvalget 7. mai 2019.
Vi er eiere av hytte på gnr/bnr 78/263 på Vestre Sandøya som grenser til reguleringsplan for Flauberg.

Vi ønsker at vårt innspill fjernes fra saken. Vennligst gi meg beskjed hvis det oppstår noen problemer i forbindelse med dette.

Med vennlig hilsen Kari Aaberg tlf 997 96 096 og Ingrid Aaberg tlf 412 99 544.

Merknad til 2.gangs behandling av Reguleringsplan for Flauberg.

Vestre Sandøya 18/3 2020

Jeg viser til tidligere innsendt merknad av 20.12.17, samt kommentarer til saksfremlegg før møte vedr. 1.gangs behandling 7/5-2019.

Mine merknader er som før rettet mot planens tetthet, og den store forskjellsbehandlingen i tilbakemeldinger etter konsekvensutredning for KPA.

Området:

Flauberg er ved flere anledninger omtalt av friluftsråd og Fylkesmann som et **natur- og kulturlandskap med store regionale interesser**. Se vedlegg 1.

Flauberg er med sine 34moh **desidert høyest på østre Sandøya**, med unntak av heiene i Nordskog .

Planens utvikling:

Plan som ble presentert i oppstartmøte med kommunen viste 1 bolig og 7 fritidsboliger. Plan lagt frem for 1.gangs behandling hadde økt til 1 bolig og 9 fritidsboliger, til tross for at en forslagsstiller da hadde trukket seg. Innspill fra Fylkesmannen anbefaler at **antall enheter reduseres slik at en i størst mulig grad tar hensyn til kommuneplanens hensynssone for landskap**.

Verken fylkesmannens anbefaling, eller klage fra de to nærmeste berørte naboer Aaberg/Godal, ble tatt hensyn til i plan fremlagt 7/5-2019, eller i "revidert" versjon som nå legges frem til 2.gangs behandling. Likevel sies det i planbeskrivelsen at planens antall enheter nå er redusert?

KU-forvirring/tetthet i planen.

De ulike innspillene til rullering av kommuneplan 2017 fikk høyst varierende tilbakemeldinger; alt fra "byggeforbud innenfor hensynssonen" til fritt frem for å bygge og sprengte "hensynsfullt".

Dette førte til en formidabel forskjellsbehandling. Tomteeiere, som i likhet med Aaberg kjøpte tomter godkjent for hyttebygging på 60-tallet, trakk seg, da de opplevde tilbakemeldingene i KU som håpløse, mens en tomteeier (78/256) som fikk "byggeforbud under høyspent og i hensynssone", nå får sin tomt "reparert" og byggeklar ved å gå med i planen.

Omtalte tomt lå ute for salg med prisantydning 1mill i 2018, med betegnelsen "panoramautsikt" som sier alt om eksponering av evt. bebyggelse. Dersom bebyggelse av denne tomt 5 skal ha ryggdekning i bakenforliggende terreng, må betrakteren sitte i et fly 32m over havet eller høyere...

Undertegnede trodde i lang tid at mitt "byggeforbud i hensynssonen" gjaldt for alle i samme sone. Jeg unnlot derfor å kommentere kommuneplanen da den lå ute til høring. Dette ble til min forferdelse tilbakevist av kommunens planavdeling i mail av 2/3-2017, kort tid etter at planen var stadfestet. Se vedlegg 2.

Jeg kontaktet advokat i Arendal for å få en juridisk vurdering av lovligheten av forskjellsbehandling innenfor en og samme sone. Se vedlegg 3.

Advokat Lise Ilstad konkluderte med at det ikke var noen "graderinger internt mellom eiendommene som inngår i hensynssonen". Hun avslutter med å presisere følgende:

"Politikerne har selv vedtatt kommuneplanens arealdel, og med en konkret og klar begrunnelse inntatt en hensynssone landskap med tilhørende strenge retningslinjer. Det er å forvente at dette da etterleves i praksis. I motsatt fall vil arealdelen, og kommunens overordnede føringer, miste all sin legitimitet som styringsmiddel for arealbruken i kommunen."

En kan spørre seg om hva som er hensikten med dyre konsekvensutredninger, og enstemmige kommunestyrevedtak (i det å legge inn en hensynssone landskap) når administrasjonen så synes å være helt fristilt fra slike føringer i KPA?

Da jeg tok dette opp med planutvalgets leder Knut B Aall i 2019, bekreftet han forståelsen av at det var byggeforbud i "hensynssone landskap". Se vedlegg 4

Jeg har dessuten snakket med landskapsarkitekt Ingunn Hellerdal, som var med på å utarbeide konsekvensutredningen for kommunen. Hun bekreftet at bestemmelsene til ny kommuneplan, sammen med strenge regler for hensynssone landskap, var ment å skulle begrense utbygging i den aktuelle sonen, som hun husket godt.

I den aktuelle planen som nå skal 2.gangs behandles, er det derimot flere nye enheter innenfor sonen enn utenfor!

Forvaltningsloven:

Etter møtet i planutvalget vedr 1.gangs-behandling av planen, snakket jeg med enhetsleder Svein O Dale om lovlighet av forskjellsbehandlingen. Han lovet å undersøke den juridiske siden med advokat Frode Innjord, som er spesialist i forvaltningsrett.

Under **Kunngjøringer og høringer** på kommunens hjemmeside står det: "I tråd med protokoll fra 1.gangs behandling av planen, er det foretatt en **juridisk vurdering av konsekvensutredningen**.."

Jeg har i mail og purring på mail til SOD etterlyst denne juridiske vurderingen. Se vedlegg 5.

Jeg får ikke svar, og viser til forvaltningsloven kap III § 11, og 11a, samt § 17 om **informasjonsplikt**.

Dersom dette er i tråd med kommunens generelle rettsoppfatning så ønsker jeg å få det bekreftet!

Jeg har og spurt saksbehandler Andreas G Stensland om hva som var **kommunens intensjon med å opprette en hensynssone**, uten å få noe meningsfylt svar. Det finnes angivelig ikke noe skriftlig etter planutvalgets befarung da dette ble bestemt!

En sitter igjen med følelsen av at dersom to ressurs-sterke initiativtakere til en privat plan bare kjører på, uten å forholde seg til merknader verken fra Fylkesmann eller berørte parter, så finner kommunen det mest bekvemt å la dem ture frem. Jeg håper at jeg tar feil.

Treplan, foto og langsnitt:

Det er fint at det er utarbeidet en treplan som viser trær med diameter > 20cm. Jeg har selv ved befarings beregnet at ca 55 små og større trær må felles for å gi plass til bebyggelse og vei.

Dersom en bare lar store trær stå igjen, uten støttende underskog, så går de store som rotvelt. Se foto av denne vinterens to velt, se vedlegg 6.

Langsnittene viser at uten vegetasjon, ligger de nye enhetene tett i tett og **bryter åsprofilene sammenhengende**. Se vedlegg 7.

Jeg er dessuten av den oppfatning at planens fotodokumentasjon er tatt fra "ufarlige" synsvinkler. De kunne vært tatt fra Sandøykilen der mye folk ferdes, eller fra LNF-området for allmennhet "Vabua" ved Bastvika, eller fra den mye besøkte skjærgården på utsiden i Raet nasjonalpark.

Jeg har derfor dokumentert denne påstanden med egne foto. Se vedlegg 8.

Bestemmelser til plan:

Når det gjelder fritidsbebyggelsen innenfor hensynssonen, så kan denne ha et BYA=100m² samlet inkl. sekundærbygning. Det kan i tillegg bygges ...veranda med maks BYA 25m².

Dette er, dersom veranda ligger mer enn 0,5m over terreng, større enn det som tillates for annen fritidsbebyggelse; som er totalt 120m² inkl. "veranda".

Jeg har samme innvending når det gjelder fritidsbebyggelsen utenfor hensynssonen; 120m² + 25m² veranda, medfører et totalt BYA=145m².

Jeg synes dessuten at gesims på 3,8m er høyt, særlig dersom det lages flate tak for uteopphold der rekkverk kommer i tillegg. Dette bør ikke tillates. Se foto fra Hella i vedlegg 8.

Det står for øvrig ingenting om bratteste tillatte takvinkel, kun maks mønehøyde på 4m fra gjennomsnittlig terreng, som i virkelighetens verden vil si 5m, da det er anledning til å manipulere terrenget rundt fritidsboligene med 1m.

Enhetene på treplanen er vist som "firkanter" på 60-80m². Jeg har derfor laget et kart, med enheter i sann størrelse, som viser hva en **full utbygging med sekundærbygg** kan innebære. Se vedlegg 9.

Planbeskrivelsen:

Det er uklart for meg om planbeskrivelsen er revidert, eller bare gitt ny dato.

Den fremstiller utbyggingen på Flåuberg som "lite konfliktfylt" og nærmest fordelaktig, da kommunen ønsker "utvikling på Sandøya", og at tiltaket er i tråd med bestemmelsene i KPA.

At dette skal skje ved en topp-utbygging, som er kjent fra de nye boligområdene i Tvedestrand, og som hittil er helt fremmed her på Sandøya, virker i seg selv svært konfliktfylt.

Flauberg fremstår i dag som ubebygget sett fra nord, noe som vil endre seg dramatisk, dersom en utbygging i henhold til plan blir utført.

Enda verre blir det sett fra Skjærgårdsparken og Raet nasjonalpark, se foto med markeringer. Se vedlegg 10.

Til de ulike punktene i planbeskrivelsen:

1: Hva ble de ulike grunneiere fortalt om kostnader med å være med i en plan? Så vidt jeg husker skulle hele beløpet fordeles på antall grunneiere, uavhengig av hvor mange enheter de ville kunne bygge. Dette ble **uforholdsmessig dyrt** for dem med en enhet, så noen **trakk seg av den grunn**.

2: Det er offentlig vannforsyning og avløp i området; ja, det er lagt frem sommerledning til Nodland, Aaberg og Godal, og Godal har for egen regning lagt avløpsledning. For øvrig må enhetene knytte seg til ledninger på Sandviksjordene.

Vegetasjonen på toppen er tynn, og fremstår **ikke** som sammenhengende.

Arealene benyttes til **turgåing og som utsiktspunkt**.

Flauberg er omgitt av **lavere** heier.

Det vil ikke være mulig å **bevare området som grønt** med så mange enheter.

3.3.1 Dersom planforslaget **ikke** er i samsvar med KU, så må det lages ny konsekvensutredning for selve planen. Ref §4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredning i Pbl.

(Rådmannens oppsummering vedr. Nilsen og Nodland sine tomter: "Hensynssone landskap på toppen av Flauberg vil **begrense utbyggingsområdet**"? Kan ikke se noen form for begrensning?)
(Mendelsohn Ytrehus: **Byggeforbud i hensynssone landskap**"? Byggeforbudet blir opphevet?)

4.1 Oppstartmøtet var begrunnet med **fortetning**, og skulle tilrettelegge for 1bolig og 7 fritidsboliger i et område der det fra før var kun **en fritidsbolig innenfor planområdet**.

4.3 Medvirkning; verken Fylkesmannen anbefaling, eller nabomerknader er hensyntatt. Når det gjelder **kommunens myndighet og plikter med reguleringsplan**, så skal kommunen **sørge for at det tilrettelegges for medvirkning i planarbeidet, også når private utarbeider planutkast**.

5. Fam. Aaberg sin merknad er ikke tatt med i det hele tatt? **La den følge med til Fylkesmannen!**

Grundig befarings? Se foto; eksisterende hytter er godt synlige fra Skjærgårdsparken og Raet nasjonalpark, samt LNF-området for allmennheten; Vabua, og fra Sandøykilen.

"Optimale tomter"? Se igjen langsnitt der ny bebyggelse bryter åsprofiler. Vedlegg 7.

6.4.1 Antydningene av bygningers plassering på flybildet er svært små, og gir et feilaktig inntrykk.

Tomt 2: Ligger på et svært farlig område, må gjerdes inn! ROS?

Tomt 4: I sin helhet innenfor hensynssonen. Svært sparsom vegetasjon/jordsmonn.

Tomt 5: Ligger på cote 32 med **"panoramautsikt"** fra Sandøykilen til Lyngør, samt havutsikt mot sør og øst. Ingen ryggdekning. I rådmannens oppsummering **byggeforbud**, i planen byggeklar.

Tomt 6: Ligger 2m høyere enn eksisterende hytte, og kan ved arrondering av tomt bli enda høyere. Vil være synlig, men i et mindre "vindu", og ikke like fremskutt som eksisterende fritidsbolig.

Tomt 8 og 9: Ingen vegetasjon, total eksponering mot Skjærgårdsparken og Raet nasjonalpark.

7.2: Sitat: "Selv om Flauberg vil bli **noe** berørt av utbyggingen, vil den likevel beholde sin funksjon som **romdannende element i landskapet**"!!! Tøys! Flauberg vil bli totalt dominert av bebyggelsen!

7.8: Dette er en gjenganger som er tilbakevist tidligere. Revidert?

Påstandene om at forslagsstillerne disponerer båtplasser er feil! Nilsen har iflg. grunneier kun **en plass på åremål** til eksisterende fritidsbolig. Nodland har iflg. grunneier **ingen avtale**, og begge stedene er **tørre ved lavvann**. Mendelsohn Ytrehus disponerer ganske riktig et båtfeste i Bastvika.

Forslagsstiller har derfor **ingen ledig båtplass til boligen**.

Det er ikke redegjort for parkeringsplasser på landsiden.

Jeg håper 2.gangs behandling vil føre til at antall enheter innenfor hensynssonen reduseres i tråd med Fylkesmannens anbefaling.

Med vennlig hilsen



Anna Godal

Sitater fra Friluftsnemnda og Fylkesmann ang. områdets verdi for allmennheten:

Friluftsnemnda vil som tidligere påpeke at søknaden berører et natur- og kulturlandskap med store regionale interesser. Det er av stor betydning at landskapsbildet langs de mest brukte skipsledene ikke forringes med ny uharmonisk bebyggelse eller skjemmende naturinngrep. Området denne byggesaken gjelder er et slikt område der bygningsmyndighetene bør være særlig på vakt.

Flauberg har betydning som friluftsområde for boligbebyggelsen og hyttene både på Sandøykil-siden og på Klåholm-siden. Fylkesfriluftsnemnda legger vekt på at bebyggelse på toppen av Flauberg vil få en dominerende plassering med liten terreng- og vegetasjonsdekning.

Friluftsnemnda har flere ganger vært på befaring i området og nemnda har hver gang gått imot bygging på Flauberg-platået.

Signe Marie Stray Ryssdal:

Flauberg på Vestre Sandøya har betydning som friluftsområde for boligbebyggelsen, og egner seg av naturvern hensyn ikke for bebyggelse.

Under befaring uttalte hun til Aaberg før han våget å sette i gang med oppføring av en ny dyr hytte: "Det skal ikke bygges mer her oppe".

Fylkesmannen i sitt innspill 18.12.2017:

Med sin høye eksponering mot Raet nasjonalpark og et særs attraktivt og mye brukt område i Skjærgårdsparken, vil det være uheldig med nye bygg som vil endre landskapsbildet i en merkbar grad. Vi vurderer fritidsbolig på Gnr/Bnr 78/277 og 278 som særs uheldige. Disse tomtene er i større grad eksponert, både mot nasjonalparken, og større deler av skjærgårdsparken.

Med bakgrunn i hensynssone landskap og utfordringer rundt adkomst, ber vi om at det vurderes å redusere antall fritidsboliger og at plassering av ønskede fritidsboliger i størst mulig grad tar hensyn til kommunens hensynssone for landskap.

VEDLEGG 4

Anna**Fra:** "Knut B. Aall" <knut.aall@nes-verk.no>**Til:** "Anna" <anngod@frisurf.no>**Sendt:** 8. april 2019 09:07**Emne:** SV: Konsekvensutredning Flauberg Sandøya

Når hensynsone begrenser størrelsen på utbyggingsområdet,

må det logisk bety at det er forde det ikke skal bygges i hensynsonen.

Det synes heller ikke logisk at en og samme hensynsone skal ha forskjellige bestemmelser i forhold til om det er lov å bygge der eller ikke.

Derfor mener jeg at de forskjellige hensynsonene må ses i sammenheng.

Mvh Knut

Fra: Anna <anngod@frisurf.no>**Sendt:** 8. april 2019 09:35**Til:** Knut B. Aall <knut.aall@nes-verk.no>**Emne:** Re: Konsekvensutredning Flauberg Sandøya

Hei igjen!

Det som er problematisk, og som advokaten min vil konsentrere seg om, er at de ulike innspillene har fått ulike svar.

På min tomt (som ligger 9m lavere enn Nilsen og Nodlands tomter) er det byggeforbud i hensynssonen, men for de andre 2-3 (inkl Ytrehus) er det lov å bygge hensynsfullt dersom man "tilpasser" bebyggelsen. På en av tomtene mot veien (utenfor hensynssonen) er det ikke lov å spreng, mens slik det hørtes ut under befaringen kunne man og spreng "hensynsfullt" på Nilsen og Nodlands tomter. Der står det bare at utbyggingsområdet vil bli noe "begrenset av hensynssonen på toppen av Flauberg"

Fylkesmannen har vært klar i en årrekke (siden Aaberg fikk bygge) om at det ikke skal bygges mer på Flauberg.

Jeg valgte derfor å konkludere med at det var en uteglemmelse fra rådmannen at det som gjaldt alle andre tilsynelatende ikke gjaldt Nilsen og Nodland.

Jeg håper inderlig at hensynssonen forblir ubebygget!
Vi bor akkurat passe tett slik vi bor nå.

Mvh Anna

----- Original Message -----

From: Knut B. Aall**To:** anngod@frisurf.no**Sent:** Sunday, April 07, 2019 10:00 PM**Subject:** VS: Konsekvensutredning Flauberg Sandøya

Her er konsekvensutredningene for Flauberg
Kommuneplanbestemmelsene finner du greit på kommunens nettsted.

Mvh Knut Aall

Fra: Knut B. Aall <knut.aall@nes-verk.no>**Sendt:** 1. april 2019 22:06

11.03.2020

Til: spjavle66@gmail.com

Emne: Konsekvensutredning Flauberg Sandøya

Hei Espen

Her er konsekvensutredningene for Flauberg på Sandøya.

Jeg tror de ble vedtatt som vist.

I så fall er det byggeforbud på toppen i «Hensynsone landskap».

Det synes i så fall å stemme godt med hva Anna Godal skriver i sin merknad.

Mvh Knut

VEDLEGG 4

Anna

Fra: "Knut B. Aall" <knut.aall@nes-verk.no>
Til: "Anna" <anngod@frisurf.no>
Sendt: 6. mai 2019 09:34
Emne: SV: Hensynssone og høyspent
Jeg tolker KU'ene slik at det er en og samme hensynssone landskap, og at det ikke kan tillates bygging i denne hensynssonen.

Mvh Knut

Fra: Anna <anngod@frisurf.no>
Sendt: 6. mai 2019 10:27
Til: Knut B. Aall <knut.aall@nes-verk.no>
Emne: Hensynssone og høyspent

Hei igjen, og beklager at jeg ser et viktig poeng først nå;

I rådmannens oppsummering for Nilsen og Nodland sine tomter står det at: "hensynssonen vil begrense utbyggingsområdet (på Flauberg), og at to høyspentledninger krysser utbyggingsarealet".

"Samlet vil dette begrense utbyggingsmulighetene":!

Jeg mener at rådmannen her sidestiller hensynssone og areal under høyspent, der alle vet at det er et absolutt byggeforbud.

Håper at hensynssonen blir spart!

Mvh Anna Godal

HALD

Tvedestrand kommune

Arendal, 4. mai 2019
Vår ref.: 7461/27596/LI/LI

Att.: Andreas Gimming
Knut B. Aall

Sendes kun pr. e-post til post@tvedestrand.kommune.no

DERES ARKIVSAK 2014/61:

1. GANGSBEHANDLING AV REGULERINGSPLAN FOR FLAUBERG – MØTE I TEKNIKK-, PLAN OG NATURUTVALGET 7. MAI 2019

Vårt kontor representerer Anna Godal, eier av gnr/bnr 78/305 som grenser til ovennevnte planforslag. Som nærmeste nabo, og som fastboende med sterk interesse for Sandøyas natur- og kulturlandskap, har Godal fulgt planprosessen med stor interesse. Det vises i denne forbindelse til egne innspill fra Godal selv, både i meldingsfasen og nå i forbindelse med førstegangsbehandlingen.

På vegne av Godal, inngis med dette ytterligere noen synspunkter som ønskes formidlet til saksbehandler og til Teknikk-, plan og naturutvalgets medlemmer i forkant av møtet 7. mai 2019. Dette med bakgrunn i at det stilles spørsmålstegn ved om planforslaget som fremmes for behandling er i samsvar med juridiske premisser og overordnede føringer lagt i forbindelse med konsekvensutredninger ved vedtakelsen av kommuneplanens arealdel. Hovedinnvendingene fra denne side kan oppsummeres i følgende kulepunkter:

- I forbindelse med vedtakelse av gjeldende arealdel av kommuneplan for 2019-2027, fremmet Godal et innspill med ønske om bl.a. tre nye fritidsboliger til utleie på sin eiendom gnr/bnr 78/305. I konsekvensutredning foretatt i kommuneplanprosessen (ligger tilgjengelig på kommunens hjemmeside som del av kommuneplanens dokumenter), ble det lagt til grunn følgende fra kommunens side:

«Evt. ny bebyggelse kan bli eksponert mot sør. Må vurderes nærmere i detaljplanfasen. Omfattes delvis av hensynssone landskap hvor det ikke skal bygges.»

HALD

«Rådmannens oppsummering:

Krevende terreng. Landskapsmessige konsekvenser av økt utbygging må vurderes nøye i detaljplanfasen, slik at uheldig eksponering mot den svært attraktive delen av Skjærgårdsparken i sør minimaliseres. Deler av tomte omfattes av hensynssone landskap med byggeforbud.

Rådmannens forslag til høring:

Tas inn med krav om detaljregulering og med ovenfor stående føringer. Særlig viktig er landskapsvirkningene av tiltakene, da toppen ligger eksponert og bebyggelsen vil kunne komme i silhuett både fra sørøst og nordvest, hvor det er betydelige interesser knyttet til kulturvern og natur/friluftsliv.»

- Tilsvarende innspill fra Helge Nilsen pva. Holteberg, Nodland og Nilsen (Nodland og Nilsen er forslagsstillere bak planen sammen med Ytrehus) med ønske om 1 bolig og 8 fritidsboliger (altså bakgrunnen for nåværende planforslag) ble kommentert på følgende vis i konsekvensutredningen under landskap og estetikk:

«Evt. ny bebyggelse vil bli svært eksponert både mot sør og nord, særlig gjelder det toppen av Flauberg og helningen mot sør. Bebyggelsen vil kunne bli eksponert mot sjøen og den svært mye brukte Skjærgårdsparken. Dersom utbygging bør bebyggelsen trekkes så langt ned i terrenget at den får god «ryggdekning» i bakenforliggende terreng, og den ikke sees i silhuett. Det er derfor lagt inn en hensynssone for bevaring av landskap på toppen av Flauberg.»

«Rådmannens oppsummering:

Meget krevende terreng. Deler av tomte omfattes av hensynssone for bevaring av kulturmiljø, og landskapsmessige forhold må vurderes nøye ved en utbygging. Hensynssone landskap på toppen av Flauberg vil begrense utbyggingsområdet. To høyspentledninger krysser utbyggingsarealet. Samlet vil dette begrense utbyggingsmulighetene. Må ta hensyn til arkitektoniske og kulturhistoriske verdier, samt utvalgt naturtype dersom det blir utbygging.

Rådmannens forslag til høring:

Tas inn med krav om detaljregulering og med ovenfor stående føringer. Særlig viktig er landskapsvirkningene av tiltakene, da toppen ligger eksponert og bebyggelsen vil kunne komme i silhuett både fra sørøst og nordvest, hvor det er betydelige interesser knyttet til kulturvern og natur/friluftsliv.»

- Det kan av ovennevnte sluttet at Tvedestrand kommune da kommuneplanen ble vedtatt hadde sterkt fokus på landskaps hensyn på Flauberg.
- Avgrensingen av hensynssone landskap som ble vedtatt i kommuneplanens arealdel, fremkommer med stiplet svart strek på figur 2 side 7 i planomtalen. Hensynssonen har ingen graderinger internt mellom eiendommene som inngår i hensynssonen.
- Det som ikke er lett å forstå, er at det for Nodland/Nilsens eiendommer i konsekvensvurderingen ble lagt til grunn at hensynssonen for landskap «vil begrense utbyggingsområdet», mens det for Godals eiendom, som ligger 9 meter lavere i

HALD

terrenget enn Nodland/Nilsens tomter, ble lagt til grunn at *«hensynssone landskap hvor det ikke skal bygges/hensynssone landskap med byggeforbud»*. Som nevnt over, er det ingen forskjell på den vedtatte hensynssonen, den har juridisk sett samme innhold for hele området som dekkes av den aktuelle hensynssonen

- Det er uklart om det bevisst er valgt ulike formuleringer. På vegne av Godal anføres det uansett at hensynssonen må undergis samme forståelse/rechtsvirkning for alle eiendommer som inngår i sonens avgrensning. Det følger også av retningslinjen til hensynssonen at det ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde eller skade terrengformasjoner. Hensynssonen, og kommunens omtaler av denne i forbindelse med konsekvensutredninger i kommuneplanarbeidet, kan ikke forstås på annen måte enn at dette konkrete området skal skjermes for enhver utbygging. Planen bør derfor justeres slik at dette etterleves.
- Godal mener planomtalen i for stor grad bagatelliserer planens virkninger for landskapsbildet. Realiteten er at landskapsbildet fra før og etter utbygging i hensynssone vil bli vesentlig endret, hvilket er i strid med retningslinjene. Det fremkommer også av planomtalen at eksisterende vegetasjon blir brukt som begrunnelse for at nye hytter ikke kommer i silhuett. Som kjent kan vegetasjon lett fjernes, og det må også påregnes at landskapet forandres vesentlig allerede ved den vegetasjon og de trær som må fjernes for å tilrettelegge for byggingen. Det erkjennes også fra planleggers side i planomtalen side 29 at *«Utbygging vil alltid medføre større eller mindre inngrep og landskapets karakter vil bli endret sammenliknet med opprinnelig tilstand.»* For øvrig må det ses bort fra hvilke planer nåværende eiere måtte ha med hensyn til bevaring av vegetasjon, jf. at nye eiere kan se annerledes på dette.
- Plassering av nye hytter innenfor hensynssonens avgrensning er i strid med merknaden inngitt av Fylkesmannen i høringsuttalelse av 18. desember 2017, og kan utløse innsigelser.
- Planlegger/forslagsstiller argumenter i planomtalen side 24 med at *«Slik tomtene er plassert nå, mener planlegger hyttene vil gi minst negativ effekt i forhold til eksponering, silhuett og omgivelser.»* Godal mener problemstillingen her snus på hodet, i stedet for at en først ser på om og eventuelt hva landskapet tåler av utbygging, tar man utgangspunkt i at mest mulig/utbyggeres ønsker skal «presses inn» i landskapet/hensynssonen. Jf. også i denne forbindelse at antall enheter har økt med en fritidsbolig i forhold til det som ble spilt inn til kommuneplanen.
- For så vidt gjelder nærmiljø, og konsekvenser for nåværende beboere i området, henviser planomtalen på side 31 bare til hvem den planlagte utbyggingen vil få konsekvenser for. Det foretas ingen vurderinger/avveininger av fordeler og ulemper ved å åpne for utbyggingen. For Godal, som er fastboende og vil få følbare ulemper knyttet til utbygging tett opp til egen boligtomt, er det forunderlig å observere hvordan private utbyggingsinteresser ser ut til å gå på bekostning både av allmenne landskaps/friluftshensyn og bomiljø for etablerte hytte- og boligeiere.

HALD

Godal ber innstendig om at de folkevalgte som skal styre den videre utviklingen av Sandøya, herunder Flauberg, hensyntar ovennevnte innspill og sørger for at planen bearbeides noe før den sendes ut på høring.

Den åpenbare problemstillingen som melder seg er hva en skal med hensynssoner og konsekvensutredninger dersom de ikke følges ved senere planarbeid? Da planarbeidet ble startet opp, tok Godal det som en selvfølge at det ikke ble planlagt for utbygging innenfor område avsatt til hensynssone. Det er derfor med stor undring hun nå registrerer at de hyttene som kanskje i størst grad vil påvirke landskapsbildet, planlegges oppført innenfor hensynssonen. Godal mener som minimum at BFF6 (tomt nr. 8) og BFF7 (tomt nr. 7) bør tas ut av planen.

Politikerne har selv vedtatt kommuneplanens arealdel, og med en konkret og klar begrunnelse inntatt en hensynssone landskap med tilhørende strenge retningslinjer. Det er å forvente at dette da etterleves i praksis. I motsatt fall vil arealdelen og kommunens overordnede føringer miste all sin legitimitet som styringsmiddel for arealbruken i kommunen.

Med vennlig hilsen
Advokatfirma Hald & Co DA

Lise Ilstad
Advokat

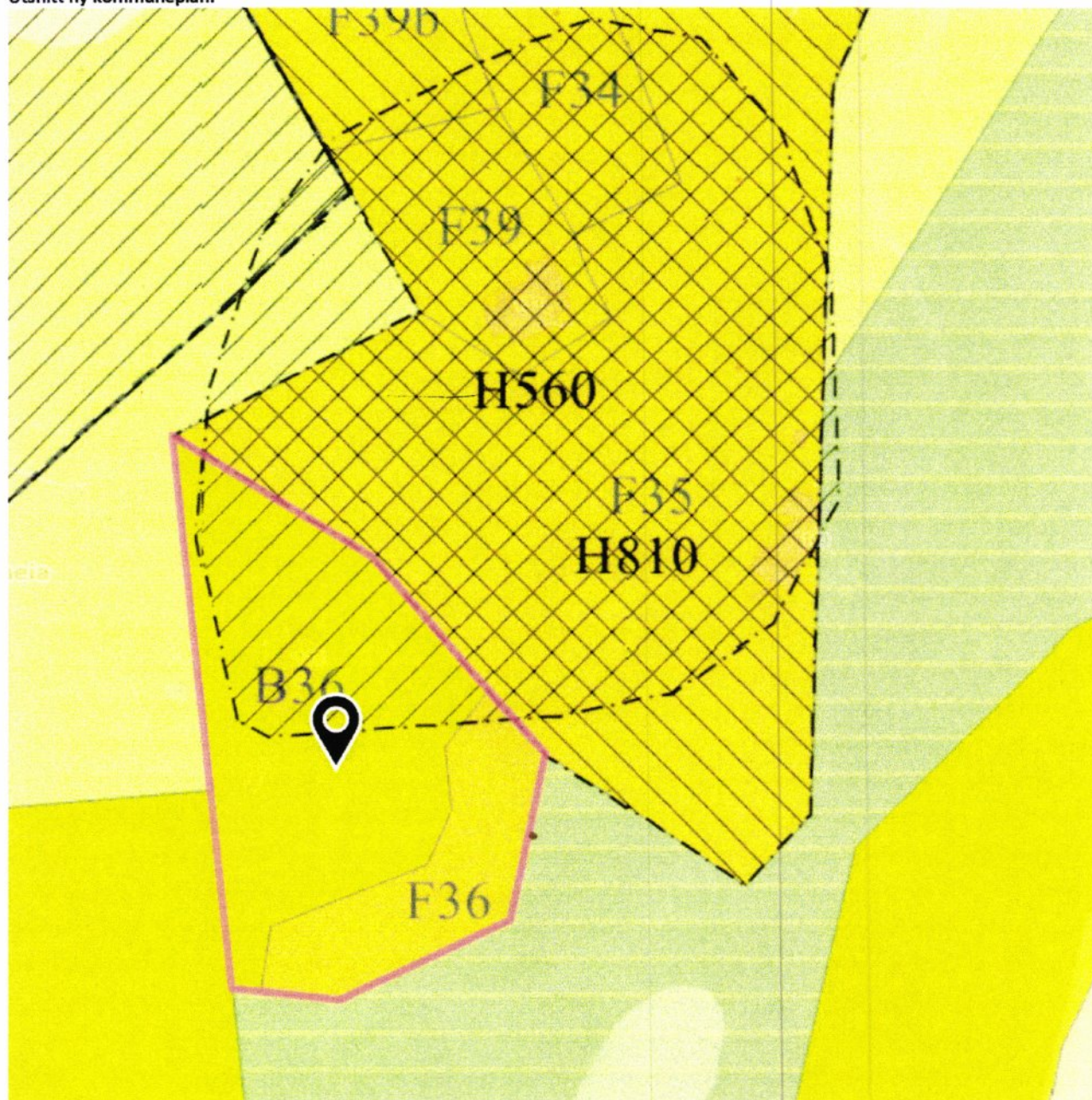
E-mail: li@haldco.no

Anna

Fra: "Stensland, Andreas Gimming" <Andreas.Gimming.Stensland@tvedestrand.kommune.no>
 Til: <anngod@frisurf.no>
 Kopi: "Moen, Maiken Imeland" <Maiken.Imeland.Moen@tvedestrand.kommune.no>; "Dale, Svein O" <svein.o.dale@tvedestrand.kommune.no>
 Sendt: 2. mars 2017 15:06
 Emne: Hensynssone landskap og kravet om samtidig planlegging

Hei

- Deler av eiendommen gnr/bnr 78/305 omfattes av hensynssone landskap – dette betyr ikke byggeforbud, men at landskapstemaet skal tas særlig hensyn til i detaljplanen.
- Din eiendom 78/305 omfattes ikke av kravet om samtidig planlegging.

Utsnitt ny kommuneplan:**Generelt om hensynssoner.**

Arealformål etter § 11-7 angir konkret hva et areal kan brukes til. Hensynssonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. Hensikten med å skille ut hensynssoner på denne måten, er å vise hvilke viktige hensyn som må iakttas innenfor sonen, uavhengig av hvilken arealbruk det planlegges for. Hensynssonene vil også være et grunnlag for å vurdere nye planinnspill eller gi

veiledning ved behandlingen av dispensasjonssøknader. Både hensynssoner og arealformål skal angis samlet på arealplankartet. Utlekking av hensynssoner vil også gi tiltakshavere større grad av forutberegnelighet ved at de vil være kjent med sonens karakter før det fremmes søknad om å gjennomføre tiltak.

Vennlig hilsen
Andreas Gimming Stensland
Sivilarkitekt MNAL
Prosjektkoordinator

Plan, miljø og eiendom
andreas.gimming.stensland@tvedestrand.kommune.no
www.tvedestrand.kommune.no



TVEDESTRAND KOMMUNE
Aller hverdag - bygg fremtid

Hei igjen!

Viser til kort telefonsamtale, og oppsummerer mitt spørsmål her:

I rådmannens oppsummering ang mitt innspill på Gnr:78, Bnr:305, Fløyheia, står det på side 56: **"Deler av tomte omfattes av hensynssone landskap med byggeforbud"**, og under pkt.5 Landskap og estetikk står det **"Omfattes delvis av hensynssone landskap hvor det ikke skal bygges"**.

Så til innspillet til naboene på Flauberg side 54.

Der står det i rådmannens oppsummering: **"Hensynssone landskap på toppen av Flauberg vil begrense utbyggingsområdet"**. På hvilken måte begrenses "området"? Kan det her bygges innenfor hensynssonen?

Gjelder det forskjellige vilkår innenfor samme hensynssone?
(Jeg ligger adskillig mye lavere i terrenget med min eiendom)

Dette er det viktig for meg å få avklart før jeg går inn i samarbeidet om felles reguleringsplan, da det etter min mening er passe avstand mellom de tre enhetene innenfor hensynssonen, ikke minst med hensyn til støy.

Med vennlig hilsen
Anna Godal

VEDLEGG 5

Anna

Fra: "Anna" <anngod@frisurf.no>
Til: <svein.o.dale@tvedestrand.kommune.no>
Sendt: 6. mars 2020 09:47
Emne: Fw: Flauberg
Hei!

Jeg er ønsker fremdeles å vite hva Innjord mente om de ulike tilbakemeldingene når det gjelder bygging innenfor hensynssonen på Flauberg.

Mvh
Anna Godal

----- Original Message -----

From: Anna
To: svein.o.dale@tvedestrand.kommune.no
Cc: [Lise Ilstad](#)
Sent: Wednesday, February 26, 2020 12:46 PM
Subject: Fw: Flauberg

Hei!

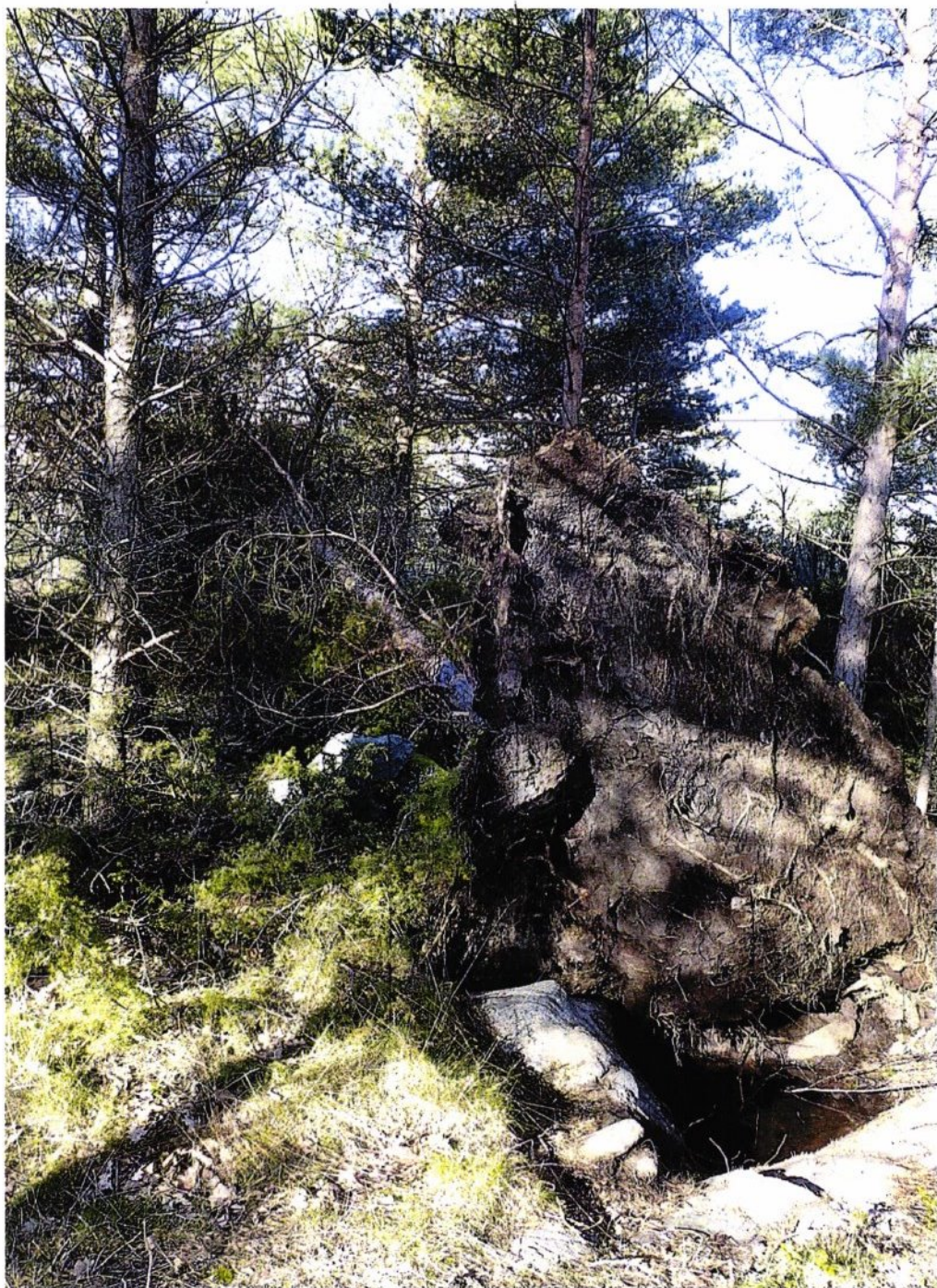
Jeg har, som du sikkert har merket deg, fremdeles innvendinger når det gjelder detaljreguleringen av Flauberg, da den har redusert antall fritidsboliger, men ikke de som ligger mellom meg og Åberg, som jeg helst vil ha bort, (forøvrig i samsvar med fylkesmannen sitt innspill, som heller ikke er tatt hensyn til).

Får ikke svar når det gjelder kommunens intensjon med å opprette hensynssone landskap, da hele diskusjonen ble avsluttet på stedet under befaring ved at det ble "tegnet en strek på kartet".? Skal sjekke bestemmelsene til KPA nøye og se hva jeg finner der.

Ser at det er foretatt juridiske vurderinger, antakelig har du sjekket lovligheten av forskjellsbehandling innenfor en og samme sone med adv. Innjord slik du sa, men denne ligger ikke ved høringsdokumentene, så jeg er takknemlig om du kan sende hans uttalelse til meg.

Med vennlig hilsen
Anna Godal

18.03.2020



VINTERENS ROTVELT 1 VEDL 6 A



VINTERENS ROTVELT 2

VEDL 6 B

MOH.

50m
40m
30m
20m
10m
0m



3

MOH.

50m
40m
30m
20m
10m
0m



2

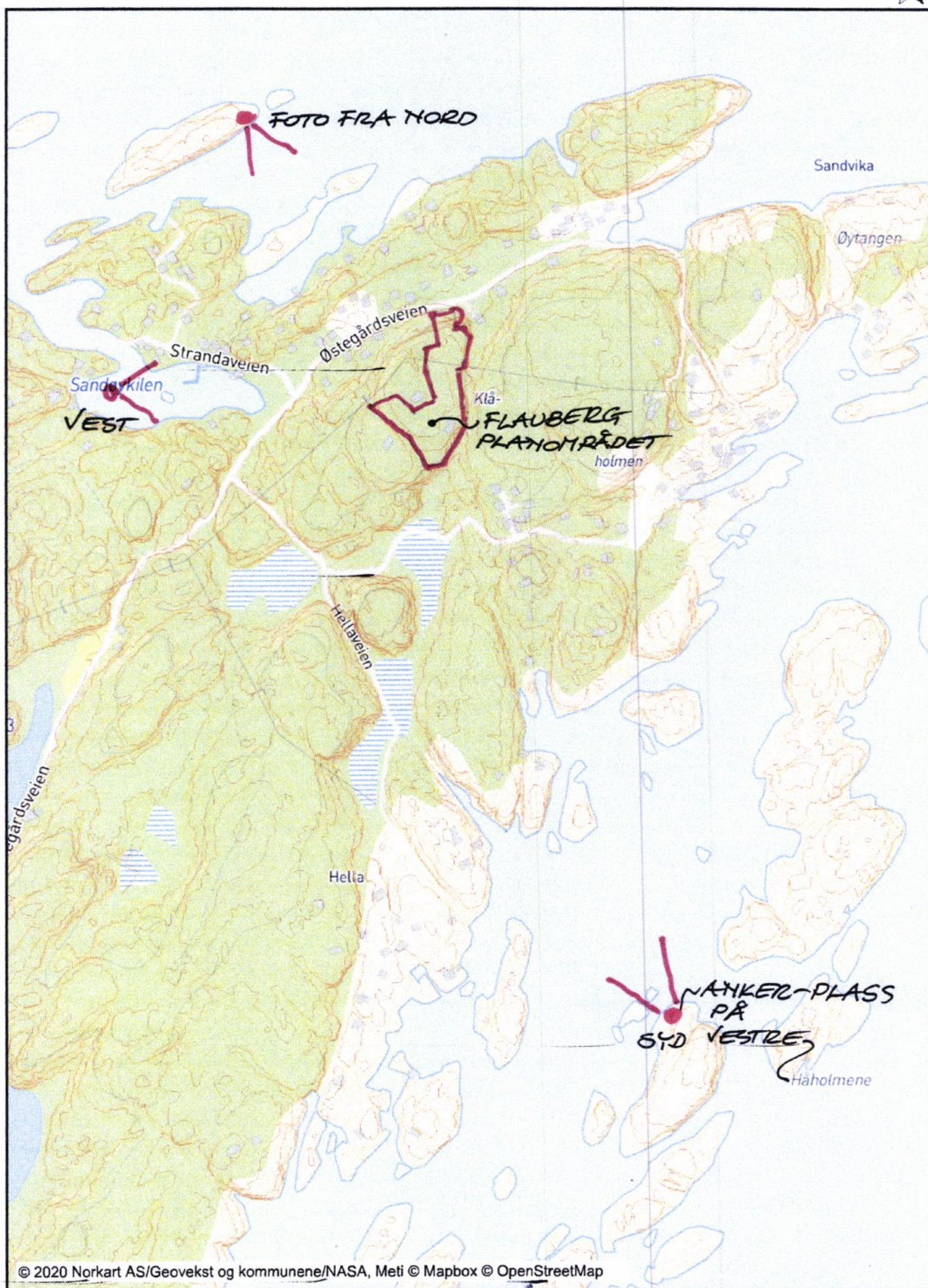
MOH.

50m
40m
30m
20m
10m
0m



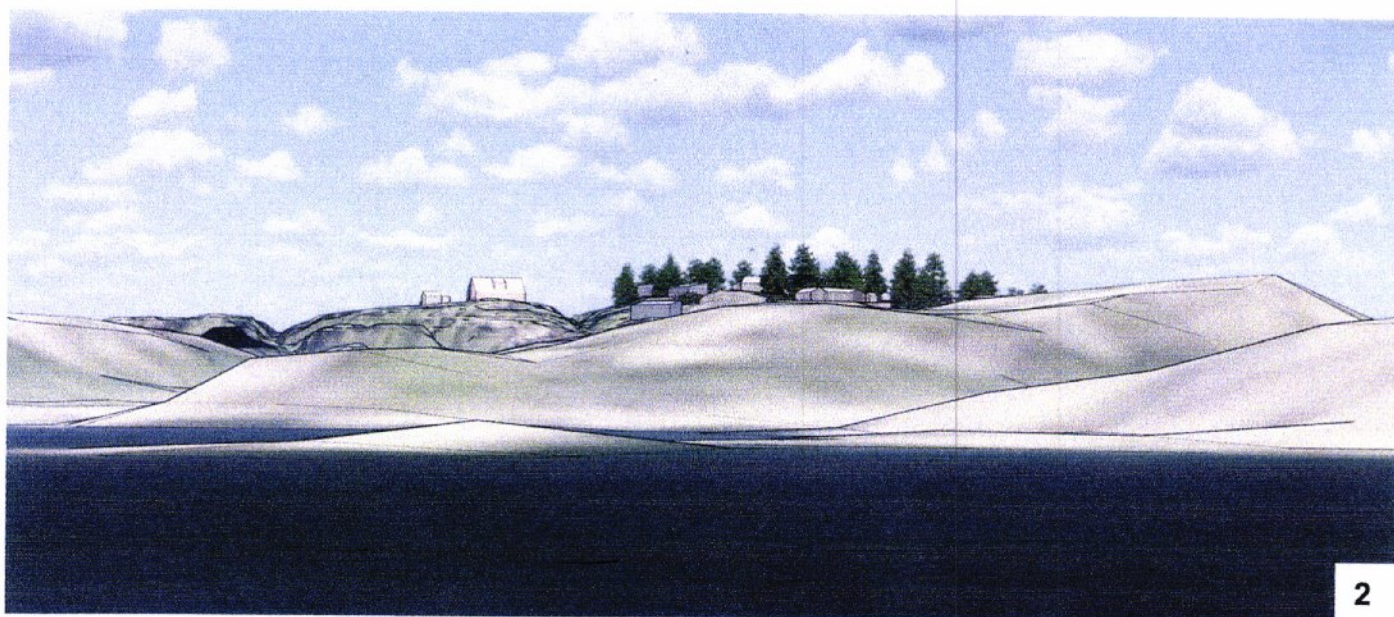
1

LANGSHITT - ALLE NYE (RØDE) ENHETER BRYTER ÅSPROFILENE VEDLEGG 7





VIRKELIGHETEN



FIKSJON ?

2

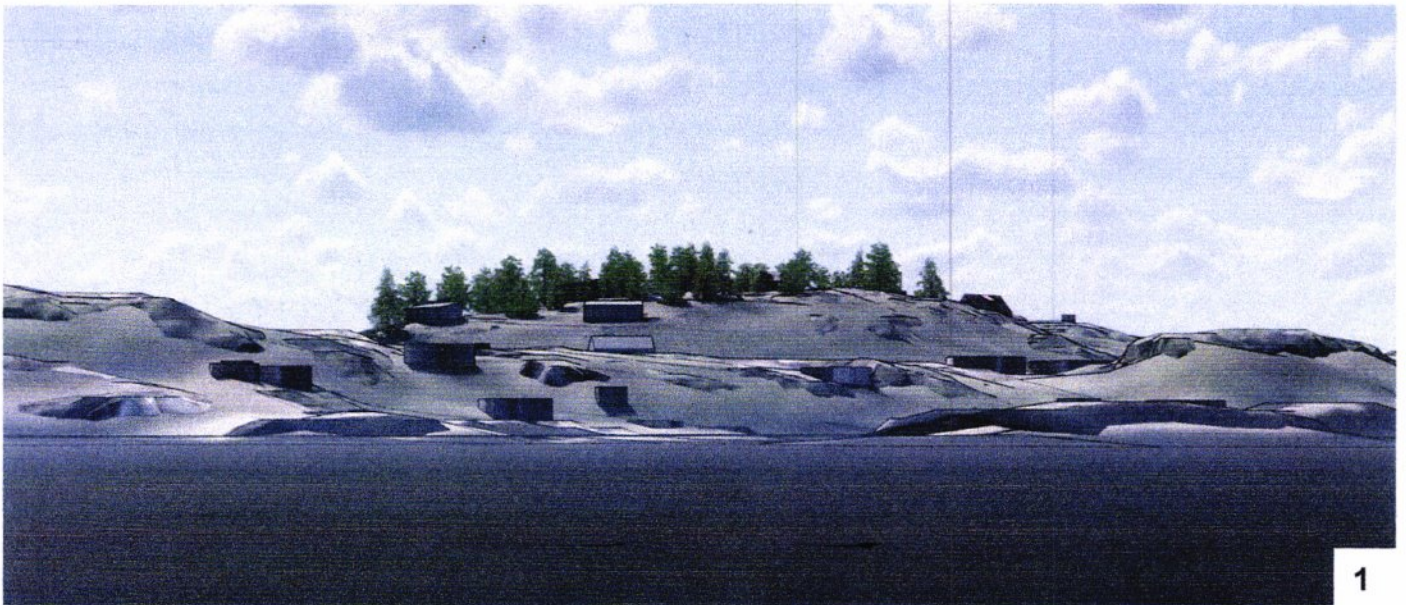
FOTO TATT FRA VESTRE HÅHOLMEN - ANKERPLASS
3D-MODELL

VEDLEGG 8 ^B

AABERG



VIRKELIGHETEN



1

FIKSJON ?

FOTO TATT FRA ÅSSUNDHOLMEN
3D - MODELL

VEDLEGG 8c

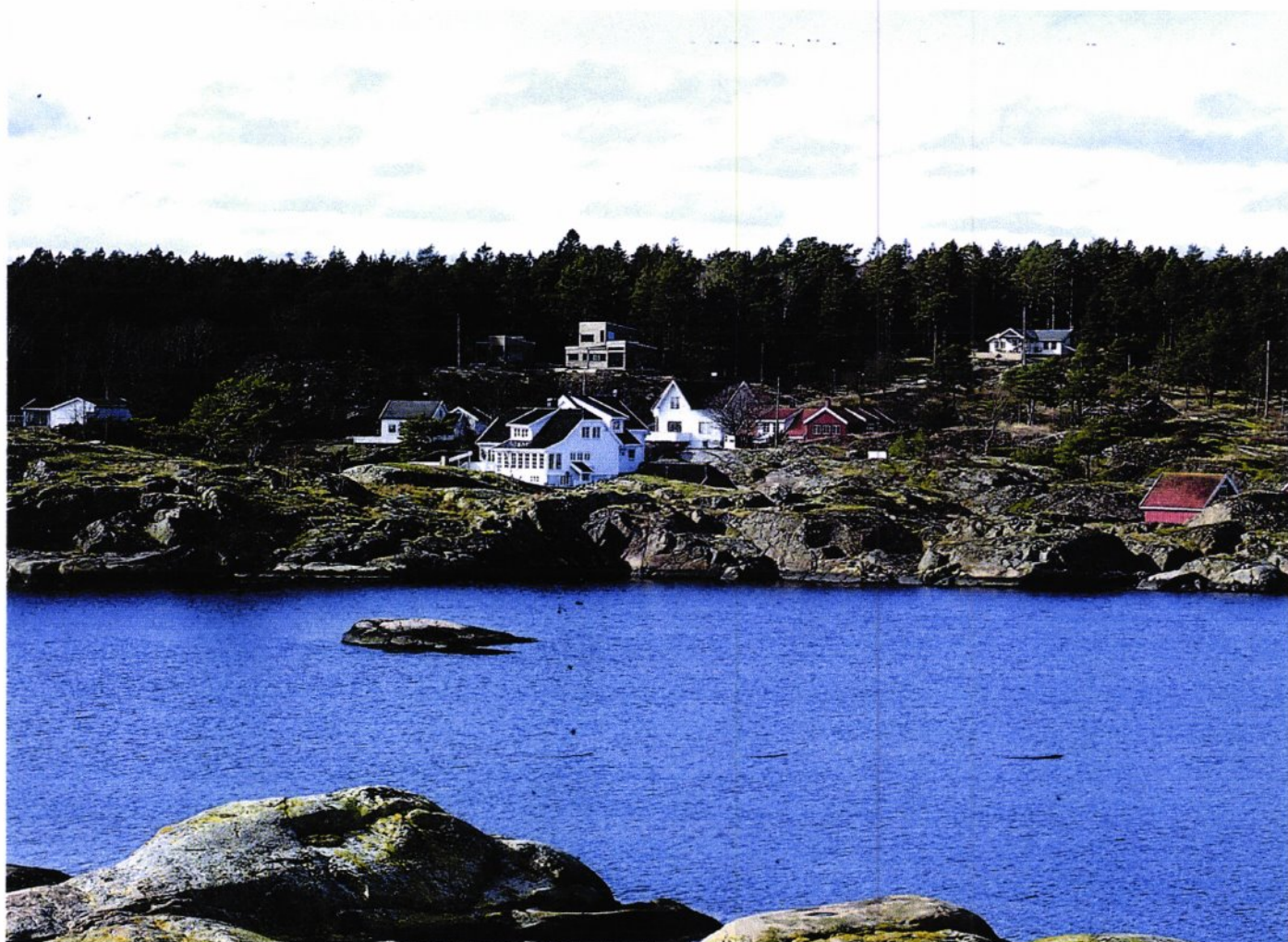


FOTO TATT FRA VESTRE HÅHOLMEN MOT HELLA

UHELDIG TILSKUDD TIL BEBYGGELSEN ?
HJELPER LITE MED "JORDFARGE"

VEDL 8 ^D



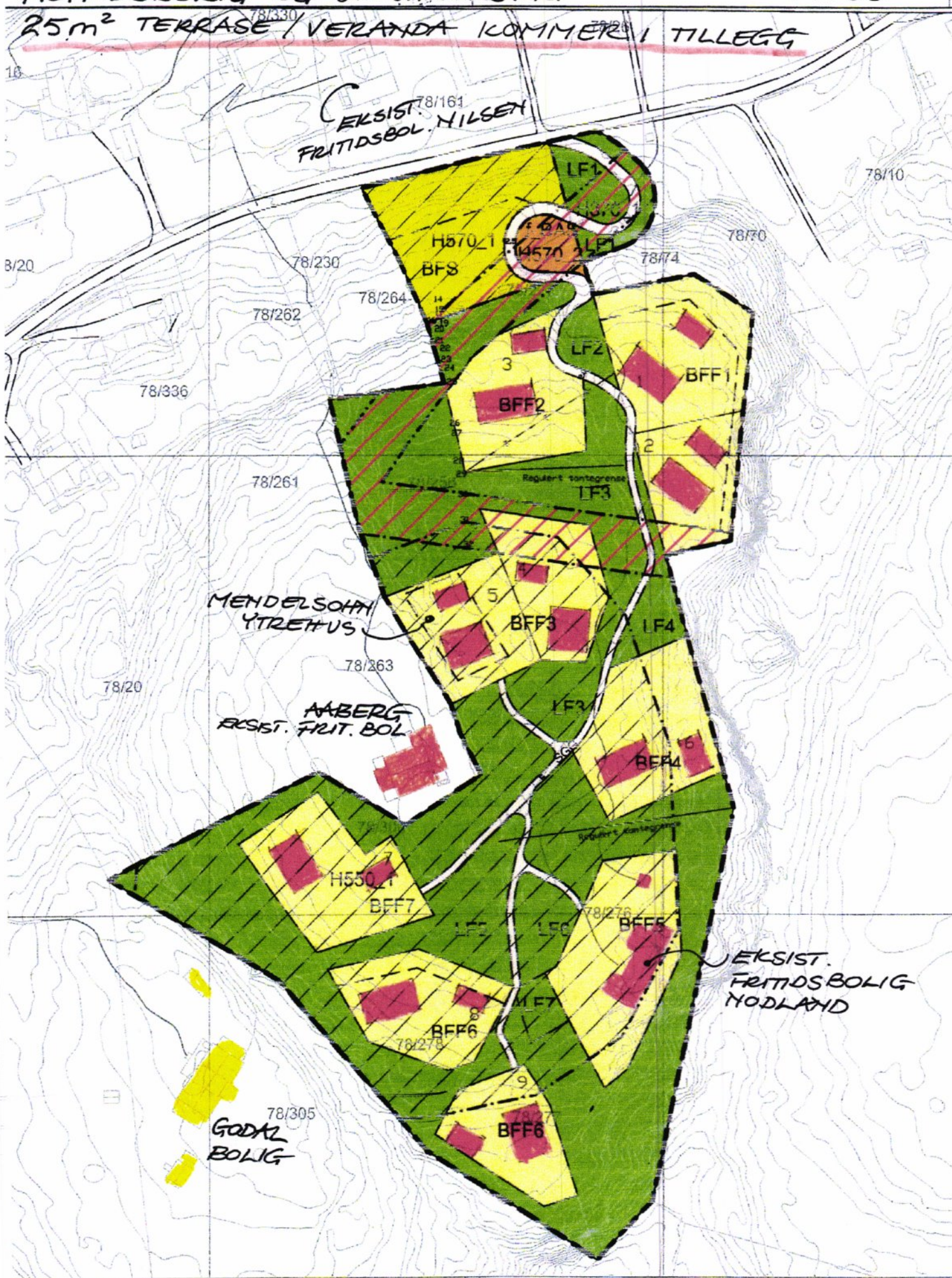
FOTO TATT FRA SANDFYKILEN
LITE VEGETASJON / RYGGDEKNING

VEDLEGG 8 E

ILLUSTRASJON AV ALLE TOMTER BEBYGGET MED
FRITIDSBOLIG OG SEKUNDÆRBYGG

1:100

25m² TERRASSE / VERANDA KOMMER I TILLEGG





NY BEBYGGELSE SETT FRA NORD - LITE VEGETASJON / RYGGDEKNING JEDL. 10 ^A



NY BEBYGGELSE! SETT FRA VESTRE HÅHOLMEN - SVÆRT EKSPONERT VED 10 B