

Tvedestrand kommune
Postboks 38
4901 Tvedestrand

Oslo, 27. august 2020

Sendes pr. e-post til:
postmottak@tvedestrand.kommune.no

Innspill til kommuneplanens arealdel (2021-33) – endret arealbruk og forslag til tiltak for eiendommen STAMNES, Østeråveien 231-233.

Innspillet gjelder eiendommen «Stamnes», gnr 2/bnr 24, nærmere bestemt arealet med planstatus *boligområde* i gjeldende kommunedelplan (kdp 05) for kystsonens byggeområder (2011-2023). Dette arealet utgjør om lag 13 dekar av eiendommens totale areal på nedsiden av veien på ca. 30 dekar. Utmarksarealet på oversiden av veien utgjør ca. 198 dekar.

Følgende ønskes implementert i ny plan:

- Inndeling av området i fire parseller med tilhørende bygninger og tomteareal.
- Omgjøring av arealets planstatus fra boligområde til fritidsbebyggelse.
- Rehabilitering/ombygging av låve til fritidsbolig.
- Brygge og liten sjøbod til ny boenhet/fritidsbolig.

Rehabilitering/ombygging av låven gis høyeste prioritet.

For å tilrettelegge for ovennevnte tiltak/deling i revidert plankart ønskes byggegrense fastsatt i sjøkanten og mot FV411. Samtidig søkes om unntak fra plankrav, med henvisning til dette innspill m/vedlegg og redegjørelser.

Eksisterende avkjørsel fra FV411 og adkomstvei til eiendommene vil bli opparbeidet i henhold til tidligere planer gitt tillatelse fra Statens Vegvesen.

1.0 BAKGRUNN

1.1 Eierforhold

Innspillet fremmes av følgende eiere av eiendommen: Anne Margareta Biering, Else Kathrine Biering, Elisabeth Biering og Hilde Kristine Biering Schirmer.

Som følge av at eierne er etablert med egne familier, ble bygningsmassen med tilstøtende tomteareal fordelt dem imellom i 2016. Dette muliggjør at eiendommen kan bevares i familiens eie.

1.2 Eksisterende forhold

Eiendommen omfattes av byggeområde nr 1-45 i gjeldende kommunedelplan, der deler av eiendommen Stamnes kdp 05, er avsatt som boligområde. Området er utbygd med våningshus, et mindre hus, to båthus og flere uthus/garasje/anneks plassert i hageanlegg med steinmurer og brygger. Bygningene er oppsatt over tid siden begynnelsen av 1900-tallet og har i generasjoner vært benyttet til fritidsformål. Pr. i dag disponeres eiendommen av fire søsken/kusine med deres familier.

Eiendommen består også av innmark og utmark som eierne legger ned mye arbeid i å rydde og bevare, blant annet ved å tilrettelegge for sauebeite slik at innmarken ikke gror igjen. Eierne er

opptatt av eiendommens historie og bruker mye ressurser på å bevare dens kulturelle verdi gjennom bruk og jevnlig vedlikehold.

1.3 Tidligere dialog med kommunen

Kommunen har vært imøtekommande med hensyn til å tilrettelegge for at eiendommen kan utvikles for bruk for flere familier. Det ble i 2016 gitt dispensasjon til oppføring av en ny boenhet (jfr vedlegg 3). Det har fra kommunens side vært vist til at arealet allerede er bebygget og at høyere utnyttelse ikke vil gå på bekostning av lokale og nasjonale vernehensyn. Tiltaket er igangsatt, men midlertidig innstilt. I lys av kommuneplanrevisjonen og dette innspillet, er det anmodet om at dispensasjonen forlenges. Det er samtidig opplyst at det vil innsendes en endringssøknad dersom innspillet punkt om omgjøring av området planstatus til fritidsbebyggelse tas til følge.

I tillegg er det avholdt møte med kommunen vedrørende mulighetsvurdering for låven, med representant fra fylkets avdeling for kulturminnevern til stede. Skisseforslag for ombygging av låven som viser vern ved bruk med nåværende uttrykk, ble positivt kommentert (jfr. vedlegg 2).

2.0 KONSEKVENSER

2.1 Arealbruk

Formålsendring og rehabilitering/ombygging vil ikke gi endret arealbruk utover allerede gitt dispensasjon for oppføring av en ny boenhet (jfr. vedlegg 3). Eiendommen er allerede bebygget med tilhørende infrastruktur (vann og kloakk, strøm og bilvei). Formålsendring og rehabilitering vil således ikke være i strid med kommunens strategi for langsiktig arealbruk. Det henvises til kommunens planprogram pkt 2.2 Lokalpolitiske føringer, hvor målsettingen om *tilrettelegging for etablering av fritidsboliger/hytteområder* fremheves. I henhold til samme planprogram pkt. 1.3 er det avsatt ca. 400 dekar nye arealer til ny fritidsbebyggelse. *I tillegg er det muligheter til fortetting i områder som allerede er bebygde.*

2.2 Verdier i området

Eiendommen fremstår som delvis opparbeidet innmark med gress/eng langsmed vannet og tettere vegetasjon samt relativt store trær mot veien. I lys av at området allerede er bebygget og opparbeidet er det lite som tilsier at endringene påvirker naturmangfoldet og/eller kulturlandskapet, samt funksjonaliteten og bruken av dette ved ny planstatus. Det er i Naturbasen registrert to eiketrær hvor det planlegges utvidet avkjørsel. Tiltak for bevaring av disse utredes ved byggesak.

2.3 Bomiljø

Dagens bruk vil forbli uendret ved eventuell formålsendring da eiendommen har vært benyttet til fritidsformål i flere generasjoner. Gode solforhold med vestvendt beliggenhet tett på sjøen gjør at eiendommen holder høy kvalitet som fritidseiendom.

Ny boenhet og rehabilitert låve vil bidra positivt til mer aktiv bruk for flere barn og voksne, og styrke familiens lange tilknytning (gjennom syv generasjoner) og tilhørighet til Tvedestrand.

2.4 Grunnforhold

Det er ikke registrert rasfare eller vanskelige grunnforhold på eiendommen. Eventuelle radontiltak vil bli håndtert i forbindelse med byggesak.

2.5 Vann/Flom

Alle boenheter ligger høyere enn minstekravet på +2,5m over havnivå. Eksisterende grunnforhold og topografi vurderes som tilfredsstillende mht forskriftsmessig overvannshåndtering. Eventuelle tiltak i forbindelse med spesifikk lokal overvannshåndtering vurderes med byggesak.

2.6 Adkomst

Adkomst til området er fra privat adkomstvei fra FV 411. Det ble i 2016 gitt tillatelse til omlegging og utvidet bruk av avkjørsel fra Statens Vegvesen for inntil to nye boenheter. Denne tillatelse er gitt forlenget gyldighet til 31.12.2020 (se vedlegg 4). Omlegging av eksisterende og etablering av ny adkomstvei til ny boenhet følger naturlig av omlegging av avkjørselen.

2.7 Støy

Det er noe trafikkstøy fra fylkesveien. Dette overskrider imidlertid ikke normalt nivå for øvrige eiendommer langsmed samme fylkesvei. Eksisterende vegetasjon og høydeforskjell i terreng tar av for noe av trafikksuset som høres i dag.

2.8 VA-anlegg

Bebyggelsen ble i 2019 tilknyttet kommunalt avløp gjennom privat avløpsledning. Ledningen er ført frem til byggegrunn for ny boenhet. Eiendommene har i dag vann tilført fra egen brønn, og det ble i 2019 tilrettelagt for offentlig tilkobling.

3.0 PROSESS

3.1 Deling

For å gjøre fordelingen ryddig ønsker eierne å dele opp området i parseller/tomter med følgende bygningsmasse (jfr. kartvedlegg 1):

- i Liten kårbolig, lite uthus, brygge
- ii Låve (ønskes bruksendret til fritidsbolig) uthus/garasje/anneks
- iii Ny boenhet/fritidshus, eksisterende uthus/garasje/anneks, brygge og liten sjøbod
- iv Våningshus, to båthus, lite uthus, brygge

For eierne av Stamnes er det svært viktig å ta vare på eiendommens bygninger og verne om stedets historie, også hva gjelder arealet utenfor byggeområdet. Det gjør de gjennom nært samarbeid, jevnlig vedlikehold, og aktiv bruk av de ulike bygningene. De ser klare fordeler i den gjennomførte fordelingen dem imellom, herunder ansvaret for jevnlig vedlikehold.

Adkomst og infrastruktur til hver parsell vil sikres gjennom tinglyste erklæringer og privat avtale om bruksrett mm.

3.1 Byggegrenser

I samråd med kommunens planavdeling vurderes det som mest hensiktsmessig at det avsettes en byggegrense mot/i sjø og langsmed fylkesvei som tilsvarer nåværende boligområde. Dette muliggjør samtidig oppføring av ny steinbrygge og liten sjøbod tilknyttet ny boenhet på parsell **iii** (jfr vedlegg). Videre vises til gitt dispensasjon fra Statens Vegvesen/Agder fylkeskommune til oppføring av ny boenhet (22,5m fra vei samt utvidet avkjørsel mot FV 411).

I denne forbindelse påpekes at området rundt bygningene i dag er opparbeidet og avsatt til bebyggelse, og at verken landskaphensyn, hensyn til naturmiljø eller hensynet til allmenhetens friluftsinnteresser gjør seg gjeldende i negativ grad når det gjelder utvidet utnyttelse av området. Dette ble også trukket frem i dispensasjonen som er gitt vedrørende oppføring av en ny boenhet.

3.2 Plankrav

Gjeldene kommunedelplan kdp 05 tilsier at det stilles krav til reguleringsplan ved eventuell utbygging. I lys av at fremtidig utnyttelse kan båndlegges i ny kommuneplan vurderes plankravet ikke som nødvendig. Eventuelle konsekvenser av formålsendring, ny boenhet (tidligere godkjent) og adkomstveier, samt rehabilitering av låven, ansees å gi liten eller ingen risiko med hensyn til relevante tema i en normal reguleringsprosess. Med bakgrunn i ovennevnte ber vi om at plankravet frafalles i ny plan.

4.0 PLANLAGTE TILTAK

4.1 Låven

Det foreligger en mulighetsvurdering fra august 2019 vedr skisseprosjekt for rehabilitering/ombygging av låven til anneks (jfr. vedlegg 2). Dette innebærer at eksisterende låve/uthus, som er i svært dårlig forfatning, bygges om samtidig som uttrykket beholdes slik det fremstår i dag. Det foreligger et betydelig rehabiliteringsbehov på låven i dag (tak/bæring og mye råde).

Fotavtrykket utgjør ca. 123 m² + svalgang mot veien. Arealet vil forbli uendret. Fasade mot sjøen endres minimalt da franske dører plasseres hvor 3 stk vinduer står i dag. Disse gis samme sprosseinndeling som eksisterende. Ett enkelt takvindu mot sjøen vil bli vurdert som et alternativ i byggesak. På baksiden mot veien planlegges et takoppløft med tilsvarende vindusutforming som på bygget forøvrig. Sydgavl åpnes noe mer med storformat åpning med skyvedører og lemmer foran. Eksisterende trekonstruksjoner beholdes og vil bli reparert for råteskader. Låven får nytt tak og ny kledning i samme farger som i dag.

4.2 Ny boenhet og adkomstvei

Det foreligger allerede dispensasjon for oppføring av ny boenhet. Eksisterende og ny adkomstvei vil bli lagt om som vist på planskisse (vedlegg 1). I forbindelse med eventuell formålsendring og delingstillatelse i ny plan vil det bli søkt om endring som innebærer oppføring av fritidshus.

4.3 Ny sjøbod og brygge

I forbindelse med etablering av ny boenhet/fritidshus er det ønskelig med ny brygge med tilhørende liten sjøbod på samme parsell. Dette vil bli utført slik at det følger som en naturlig forlengelse av tilliggende steinmur.

5.0 KONKLUSJON

Eiendommen benyttes til fritidsformål, slik bruken har vært for de siste generasjoner. Det fremstår som riktig at områdets status gjenspeiler faktisk bruk, samt at bygningene har samme status – dvs at man unngår en blandet bebyggelse av boliger og fritidsboliger innenfor samme område. Det ønskes derfor at hele arealet avsatt til boligområde omgjøres til fritidsbebyggelse.

Familien Biering er opptatt av samfunnsutviklingen i Tvedestrand og vil legge stor vekt på at endret status for eiendommen ikke vil belaste eller stride mot det helhetlige uttrykket som Stamnes har i dag. Endring av nåværende formål vil ikke innebære mer privatisering enn dagens situasjon. Rehabilitering av låven vil ikke endre stedets karakter, slik at denne fortsatt inngår som en naturlig del av eksisterende kulturlandskap. Det ønskes tilrettelegging for aktivt bruk som muliggjør at hele familien kan beholde Stamnes, bruke stedet aktivt, og sørge for godt vedlikehold over tid.

Det har gjennom årene vært en god dialog med kommunen vedrørende utvikling og oppgradering av eiendommen innenfor gjeldende kommuneplan. Vi håper kommunens positive holdning til tidligere tiltak kan gjenspeiles i revidert kommuneplan slik at ny status gjenspeiler faktisk bruk.

Vi ser frem til videre samarbeid og dialog.

Med vennlig hilsen

SKAARA Arkitekter AS

Kim Skaara
Faglig leder, arkitekt MNAL

Vedlegg:

Vedlegg 1 Oversiktskart med forslag til deling

Vedlegg 2a Mulighetsvurdering m/ skisseforslag for rehabilitering av låven (aug 2019)

2b Skisseprosjekt for rehabilitering/ombygging av låven (okt 2019)

2c Skisseprosjekt perspektiv sett fra sydøst (okt 2019)

Vedlegg 3 Vedtak fra Tvedestrand kommune om dispensasjon for oppføring av ny bolig (juni 2016))

Vedlegg 4a Vedtak fra Statens Vegvesen/Agder Fylkeskommune om disp for avkjørsel (jan 2016)

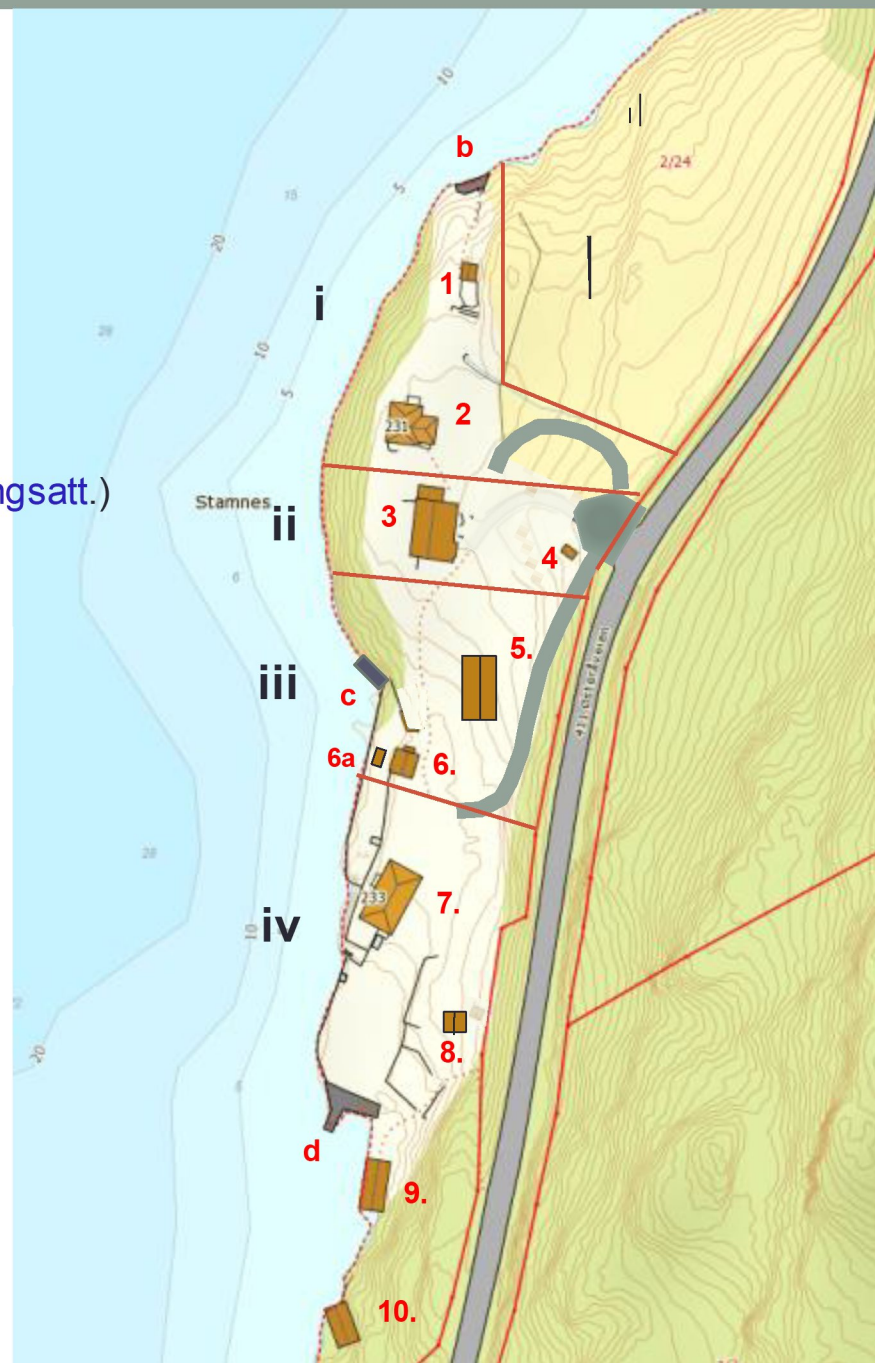
4b Vedtak utsettelse fra SVV (aug 2020)

Stamnes

- | | |
|-----|--|
| i | 1. Uthus |
| | 2. Boenhet |
| ii | 3. Boenhet (uthus per i dag) |
| | 4. Uthus |
| iii | 5. Boenhet (dispensasjon innvilget, tiltak igangsatt.) |
| | 6. Uthus |
| | 6a Sjøbod |
| iv | 7. Boenhet |
| | 8. Uthus |
| | 9. Uthus |
| | 10. Uthus |

b & d: Eksisterende brygge

c: Ny brygge



LÅVEN STAMNES

MULIGHETSSTUDIE

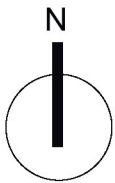
- AUGUST 2019, REV. 2020 -



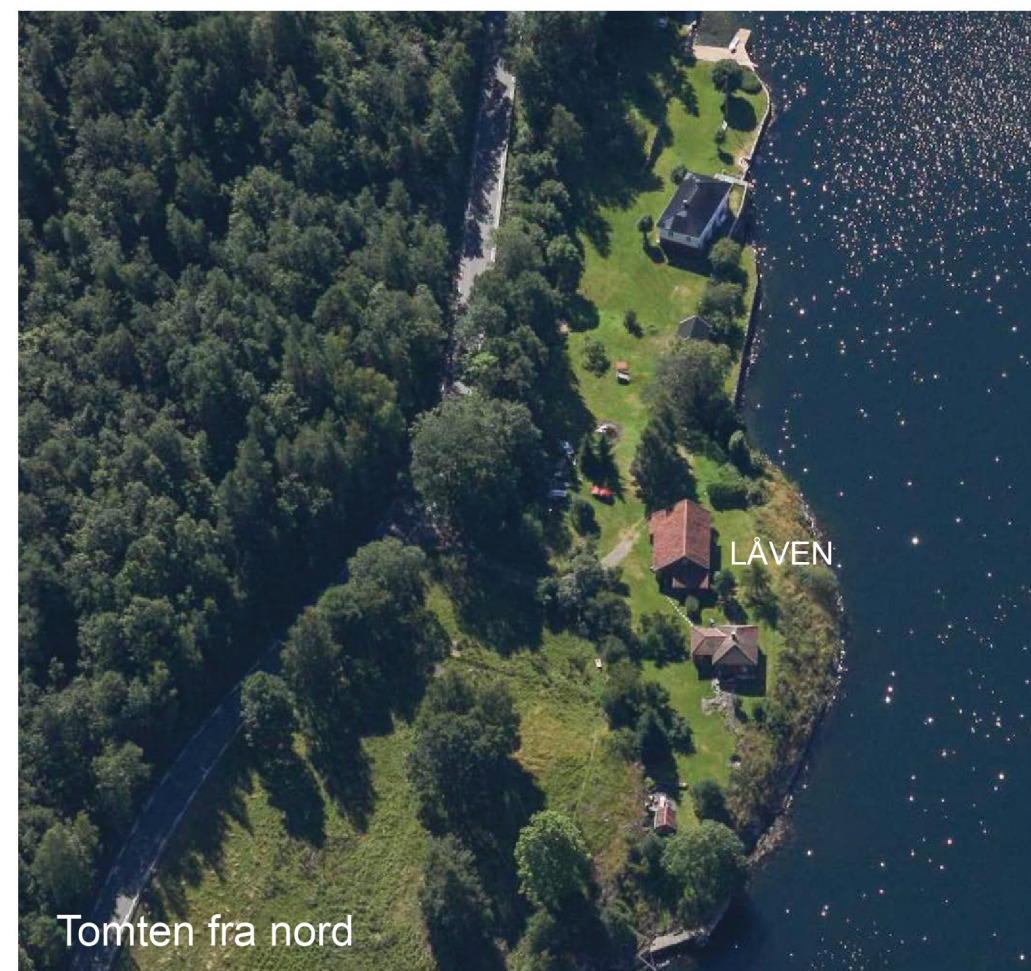
YTRE RAMMER / TOMT OG TYPOLOGI



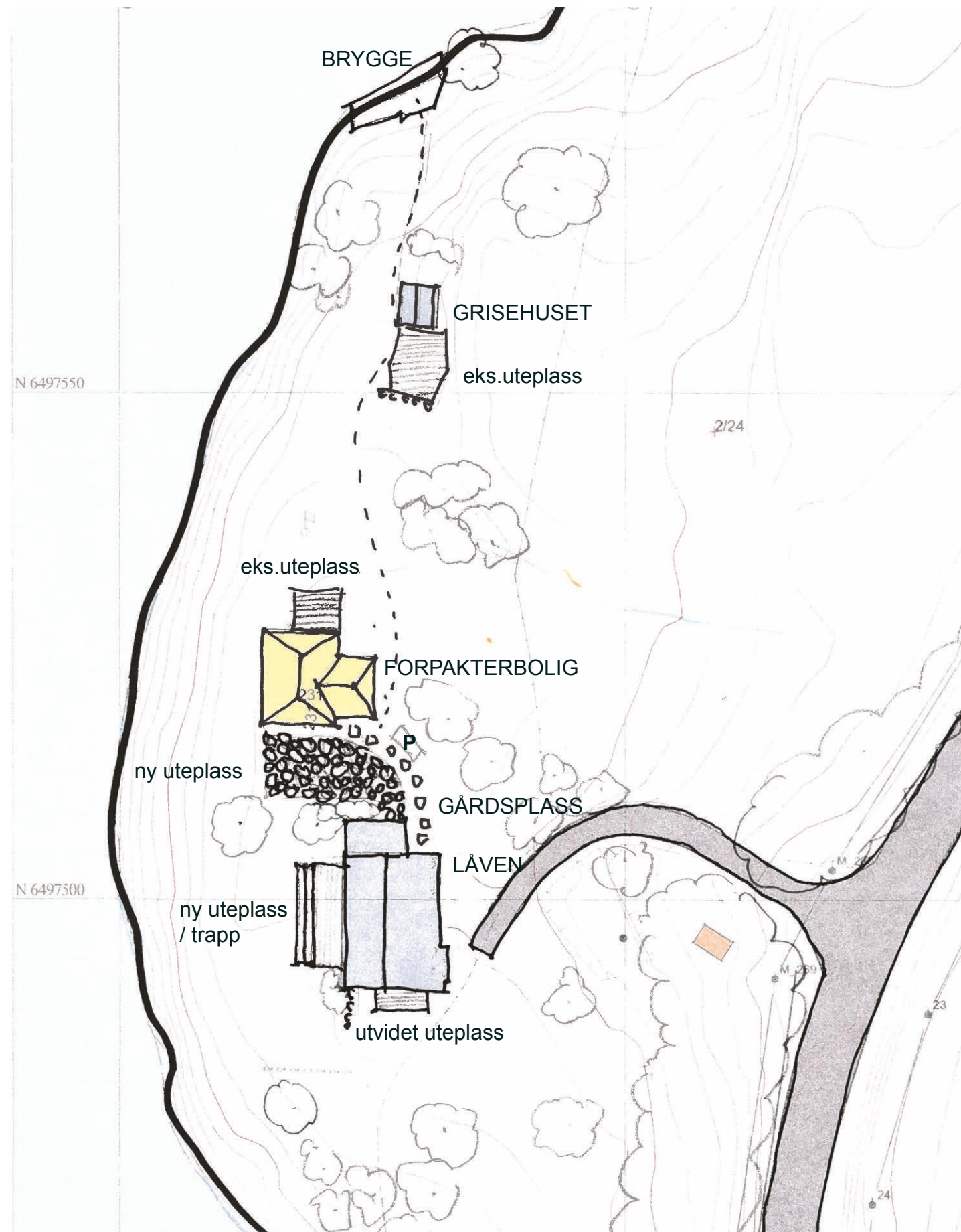
- GNR: 2 / BNR:24
- Østeråveien 231, TVEDESTRAND
- KP AREALDEL 2017-2028



TOMTEN



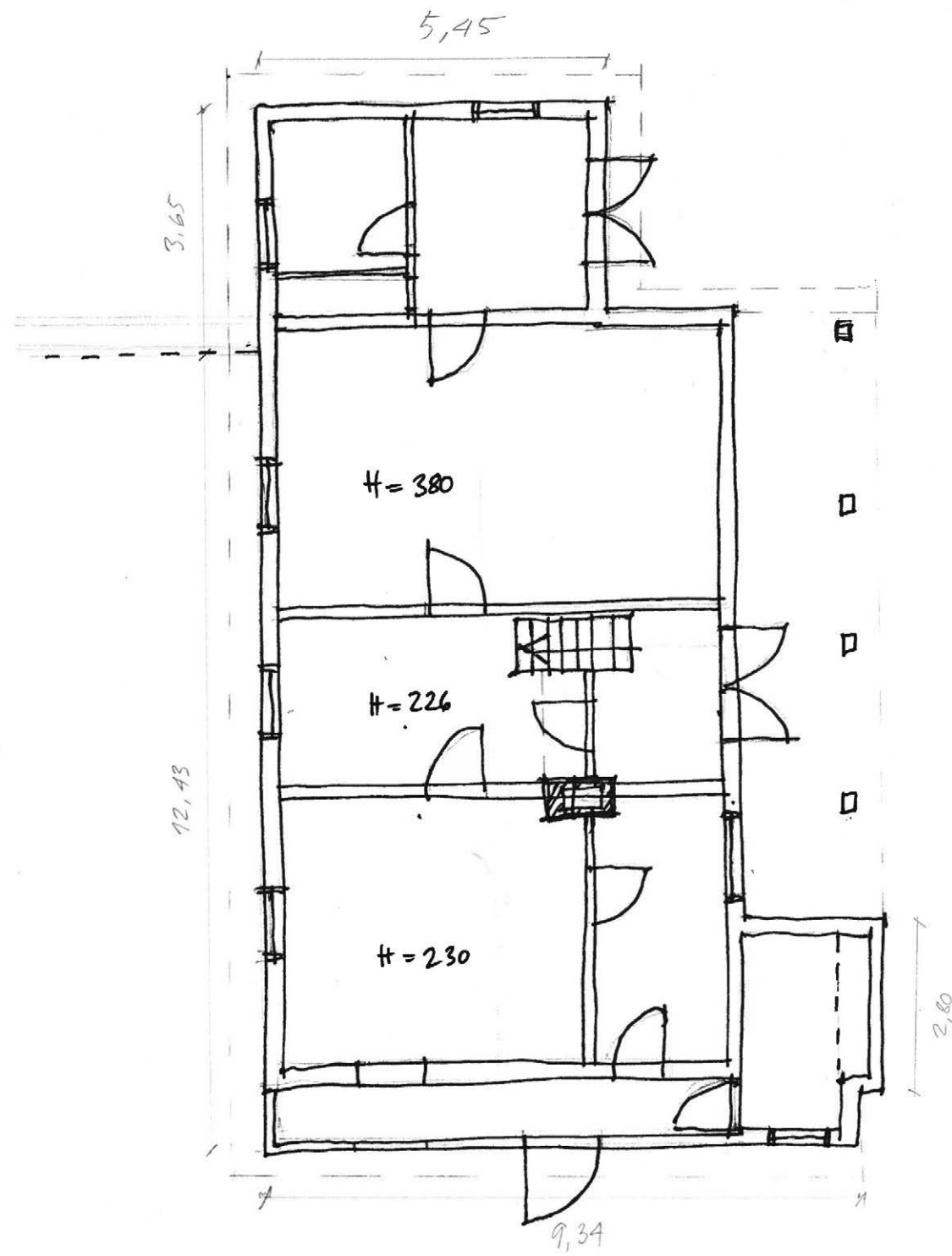
UTOMHUS OG SAMMENHENG



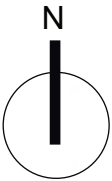
- Uteplasser med ulik karakter og plassering
- Sammenheng og forbindelse mellom byggene
- Skjerming mot støy
- Logistikk og parkering
- Optimal kontakt mellom låven mot hagen i vest / sjøsiden

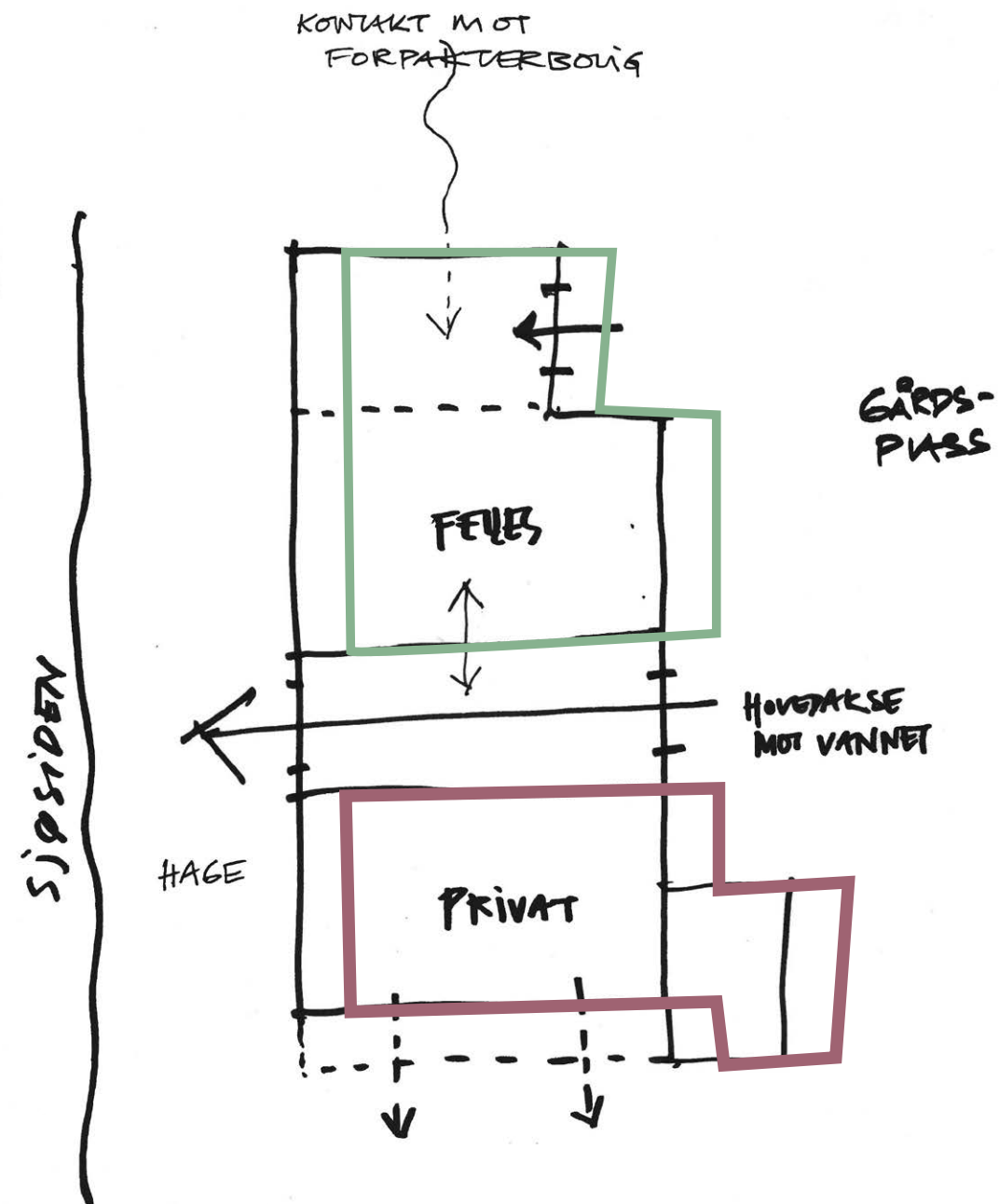
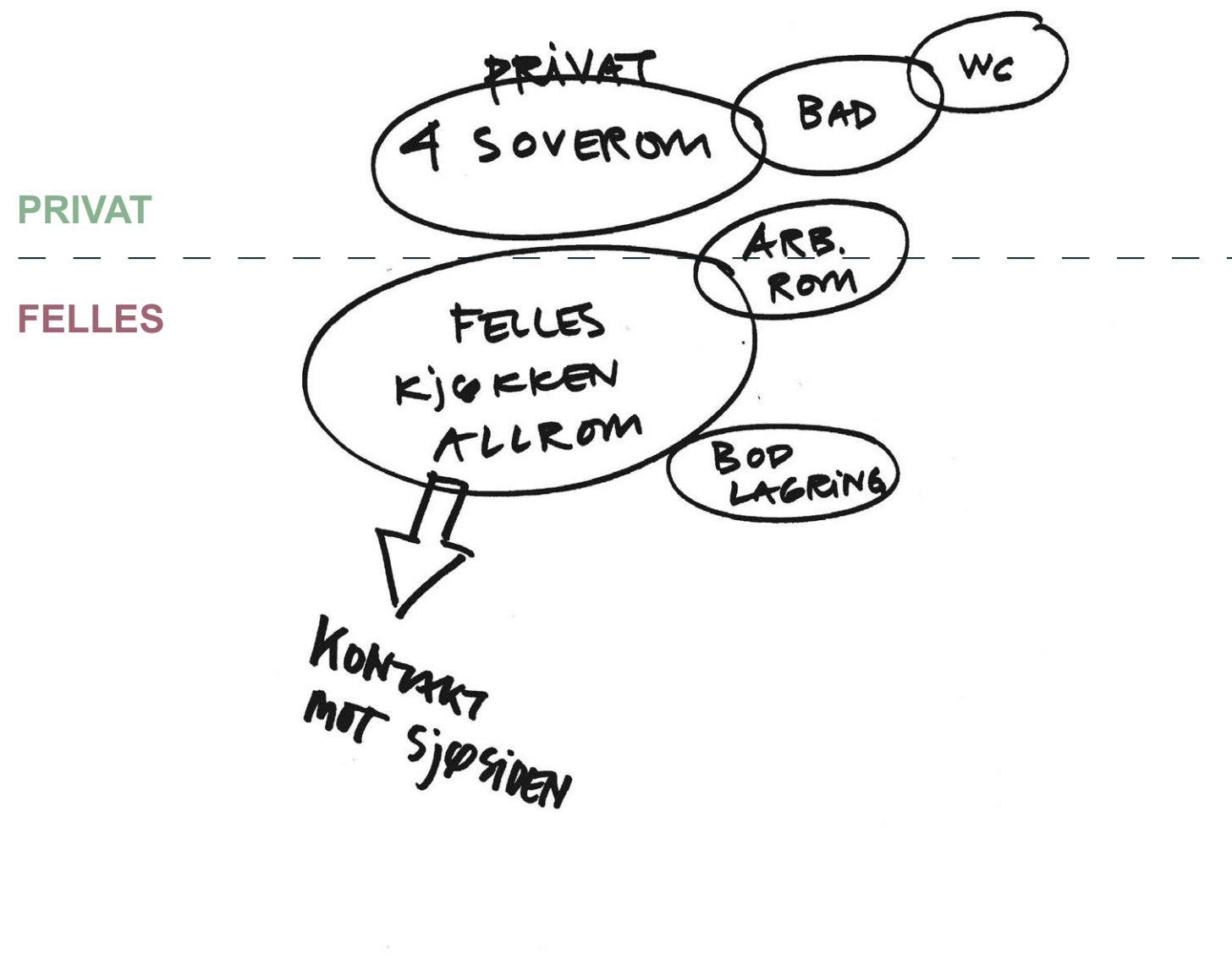
1:500





1:100 (mål må kontrolleres)





EKSISTERENDE BYGG, FASADER



Fasade syd



Fasade syd/vest



Fasade vest



Fasade øst



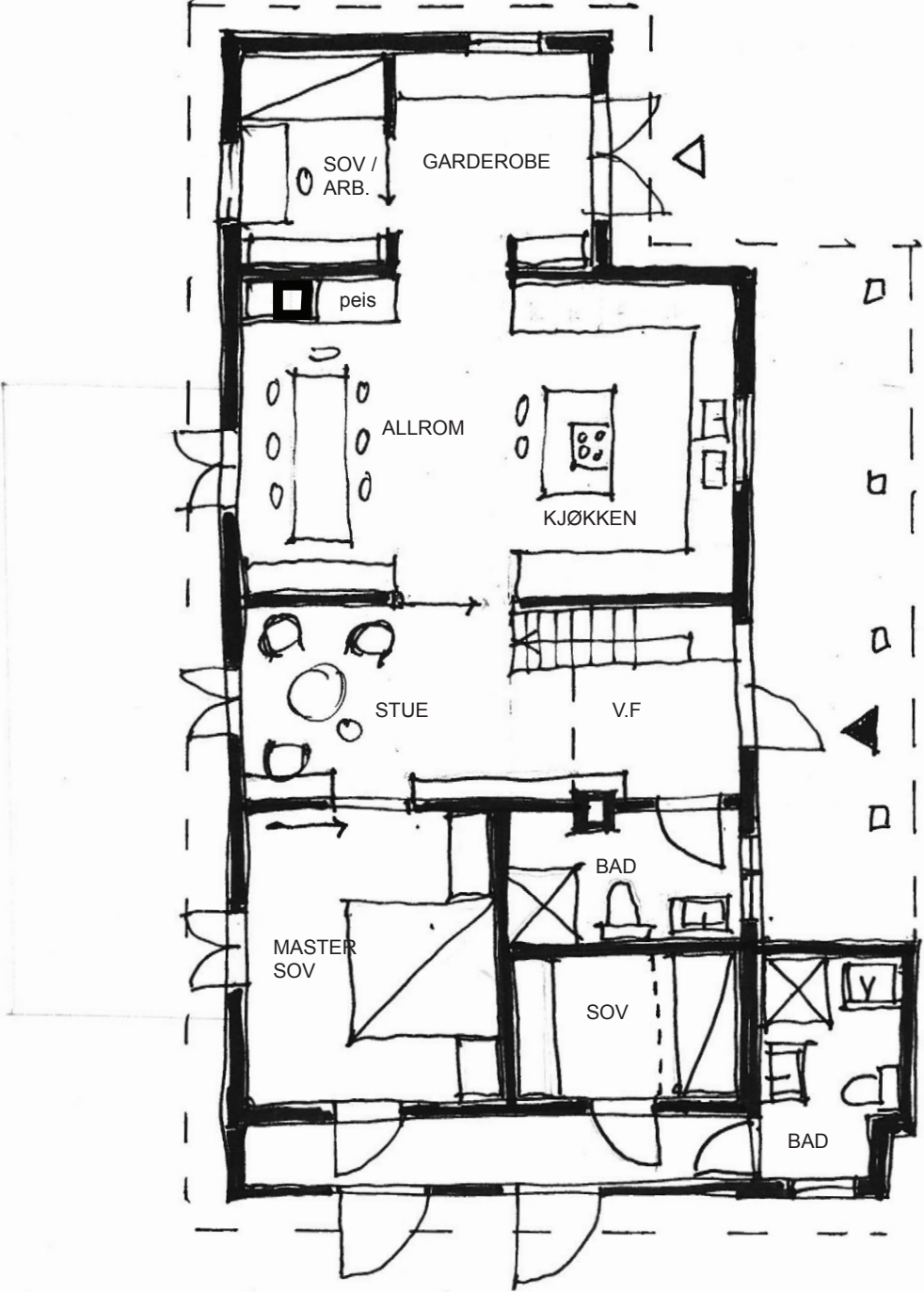
Fasade nord



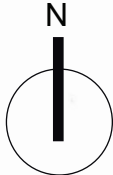
HISTORIE OG VERN



PLAN 1 ETG. - alternativ 1

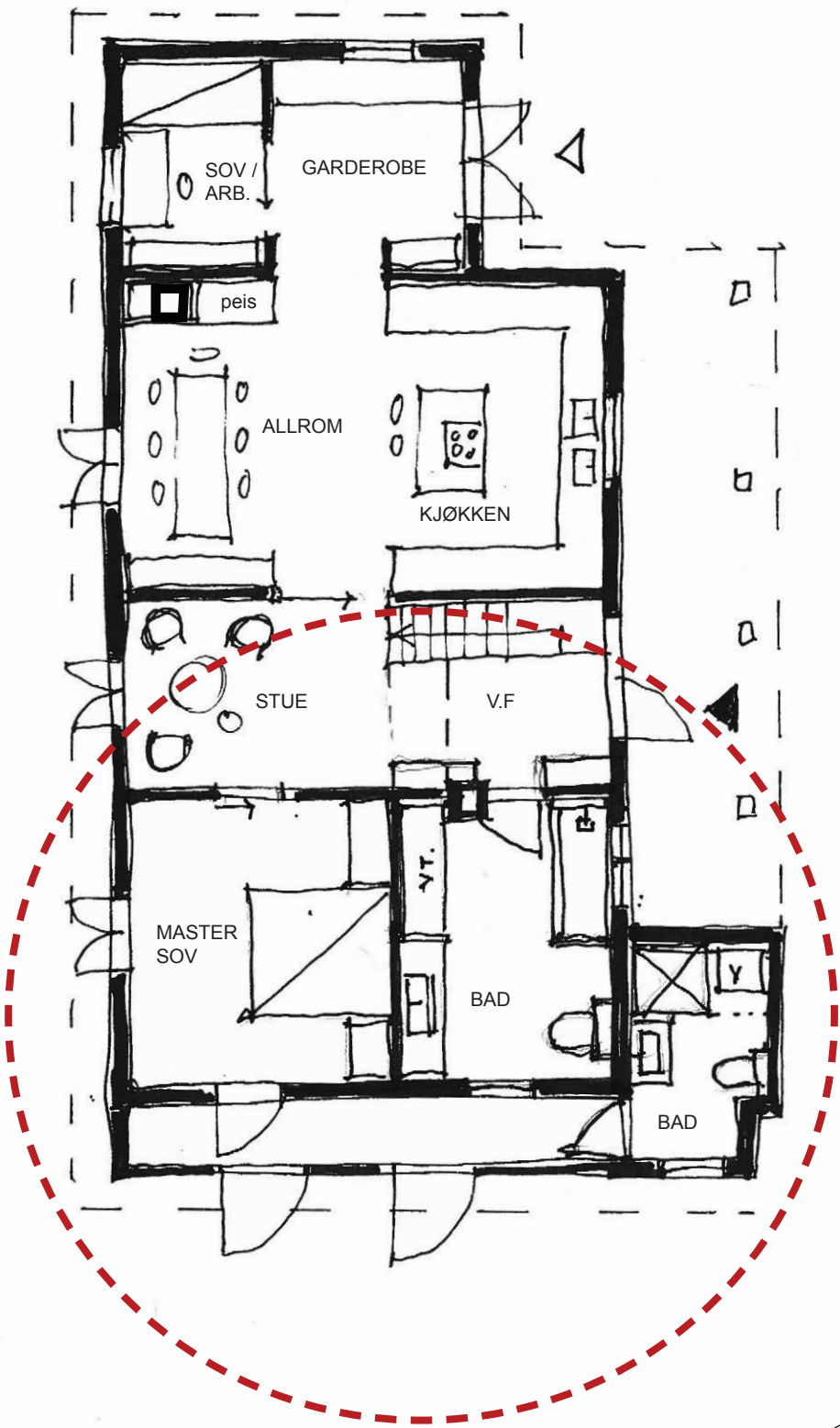


1:100 (mål må kontrolleres)

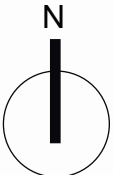


- 4 sengeplasser
- 2 bad
- lite oppbevaring
- eks. pipeløp flyttes

PLAN 1 ETG. - alternativ 2

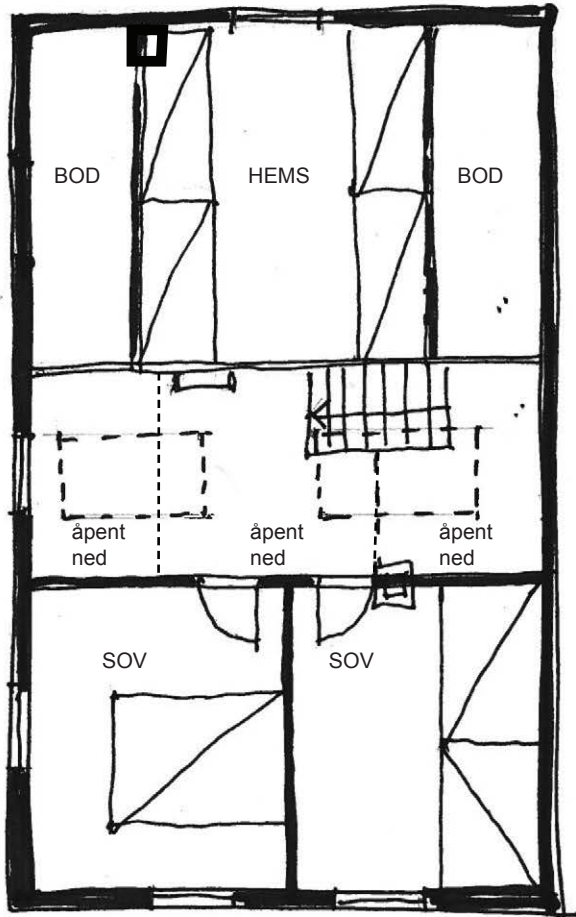


1:100 (mål må kontrolleres)



- 3 sengeplasser
- 2 bad
- eks. pipeløp flyttes

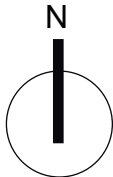
PLAN 2 ETG.



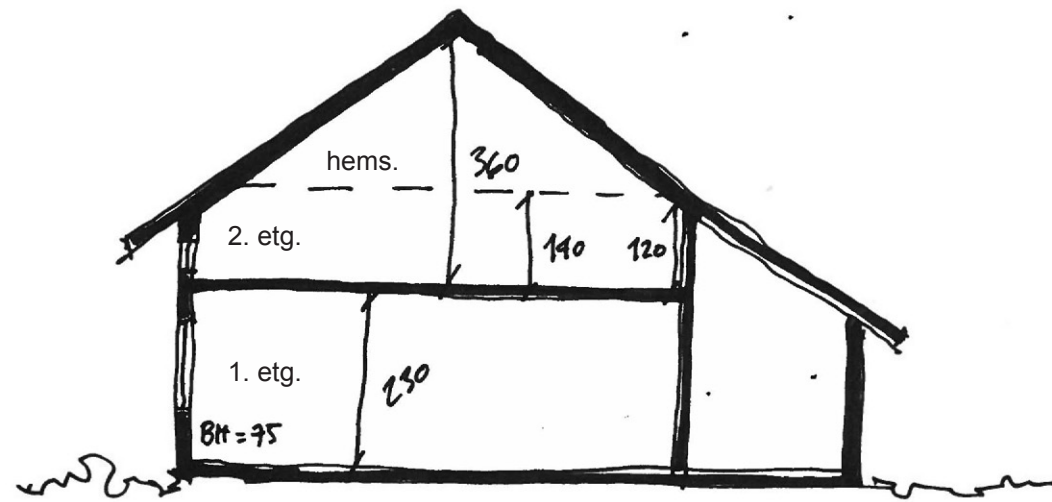
- 8-10 sengeplasser (4 på hems)
- 2 bad

- eks. pipeløp flyttes

1:100 (mål må kontrolleres)



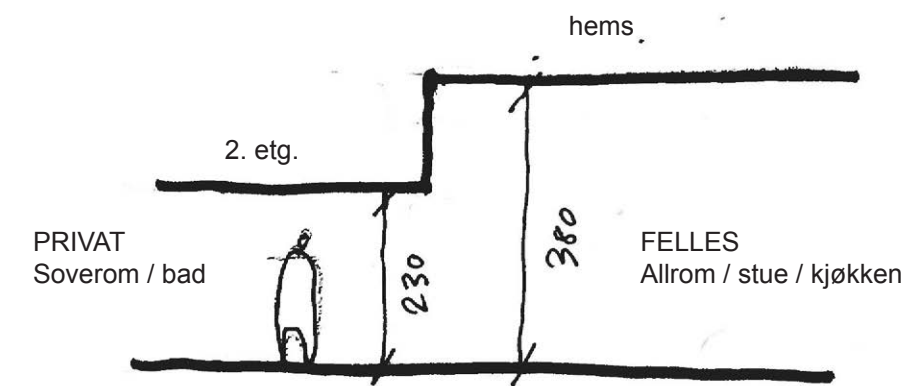
PRINSIPPSNITT OG FASADER



Prinsippsnitt 1:100

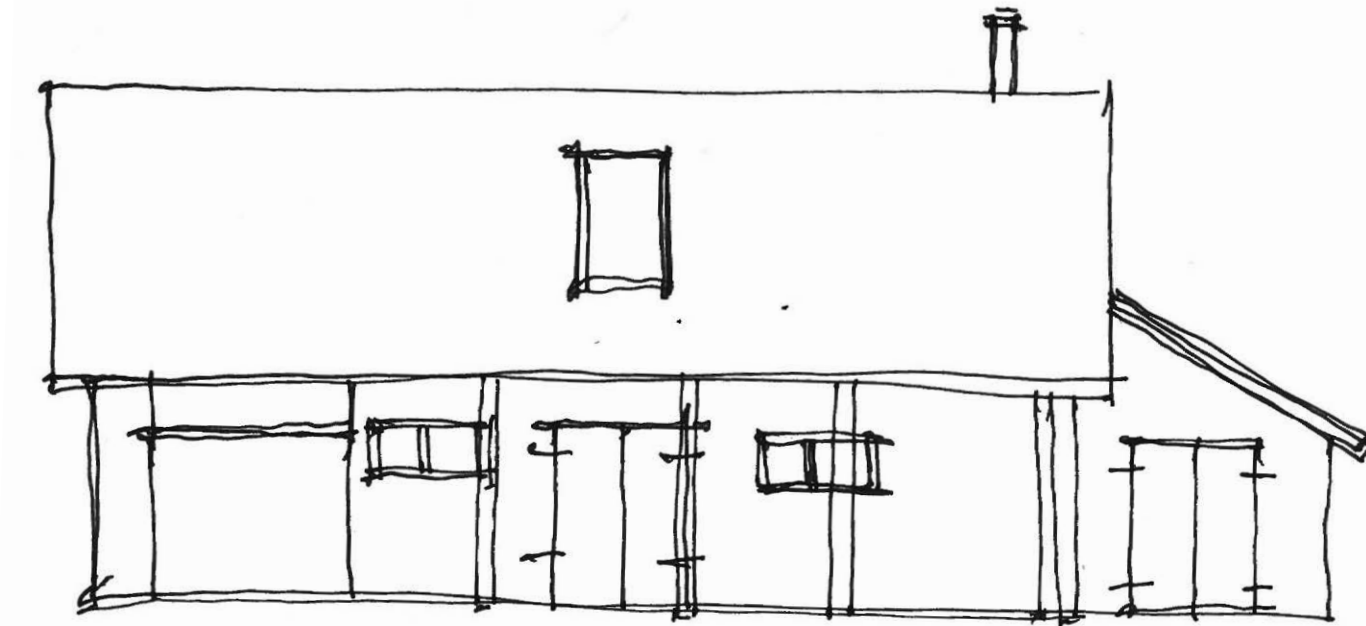


Prinsipp: Fasade syd 1:100

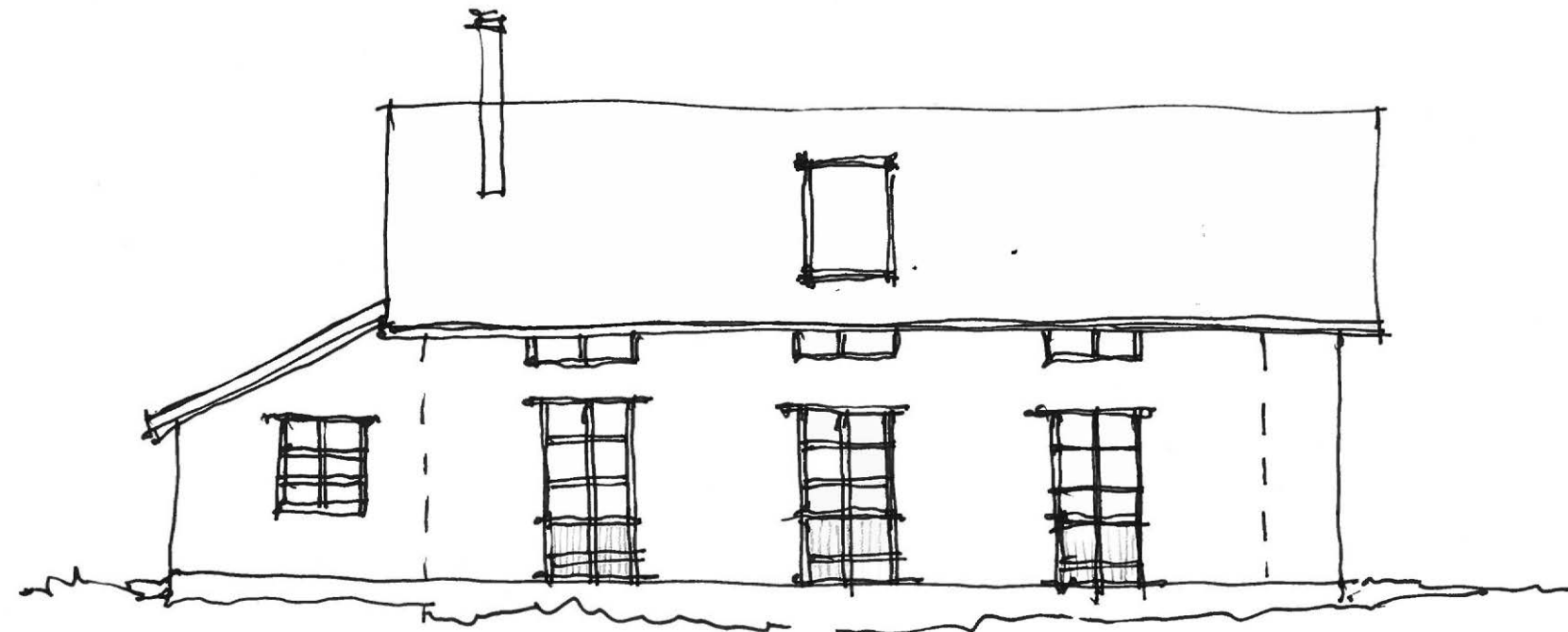


Prinsippsnitt 1:100

FASADER



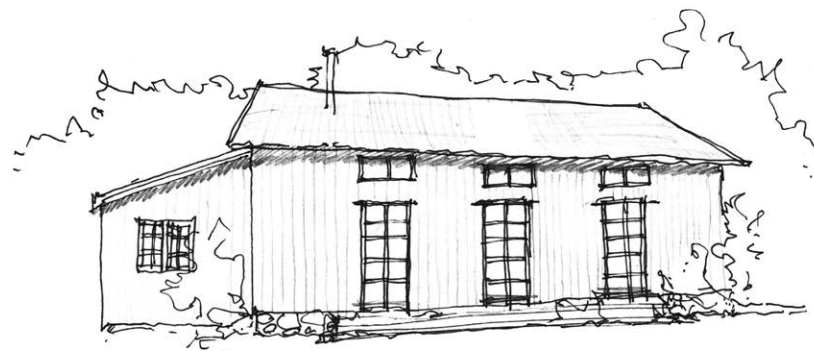
Prinsipp: Fasade øst 1:100



Prinsipp: Fasade vest 1:100

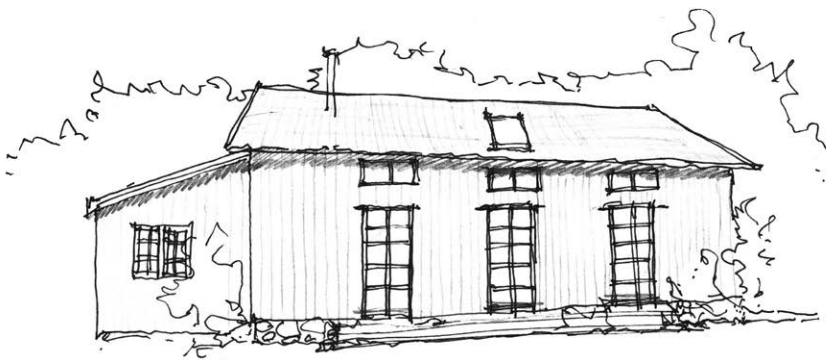


Illustrasjon av fasade mot vest (uten takvindu)





Illustrasjon av fasade mot vest (med takvindu)



REFERANSEFOTO - eksteriør

15

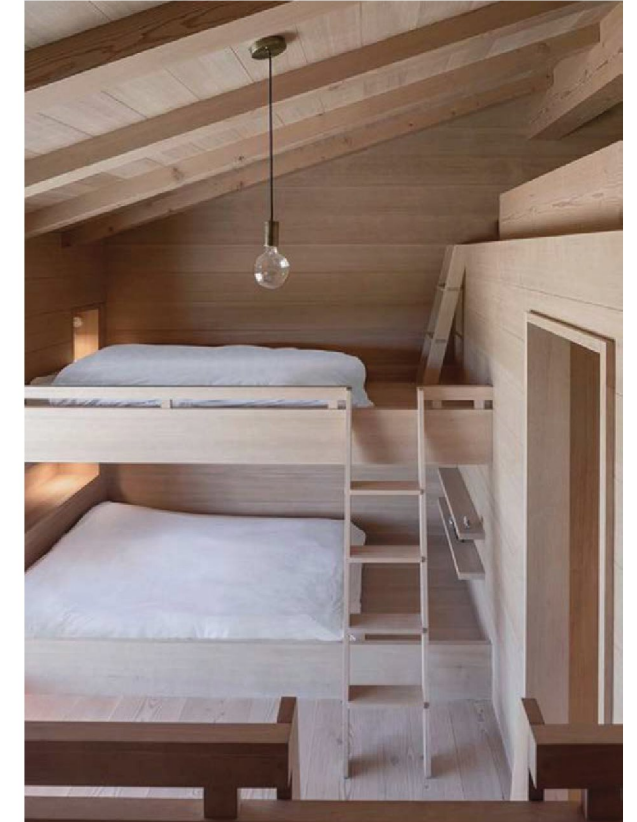
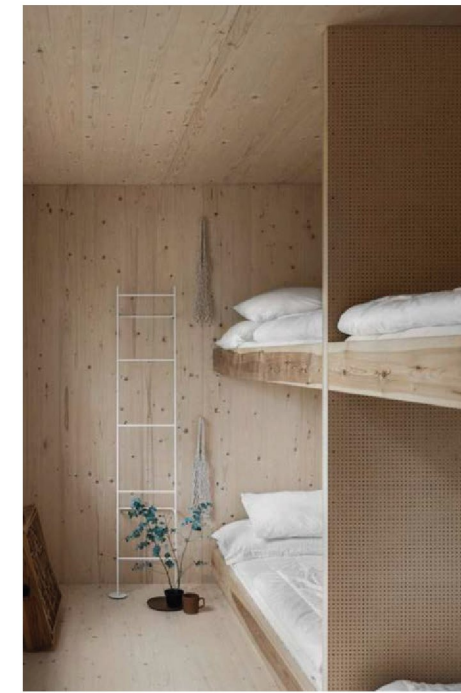


Stikkord for eksteriør:

- beholde historisk preg, med hint om ny funksjon
- helstøpt rødt
- røde vinduer og beslag

REFERANSEFOTO - interiør

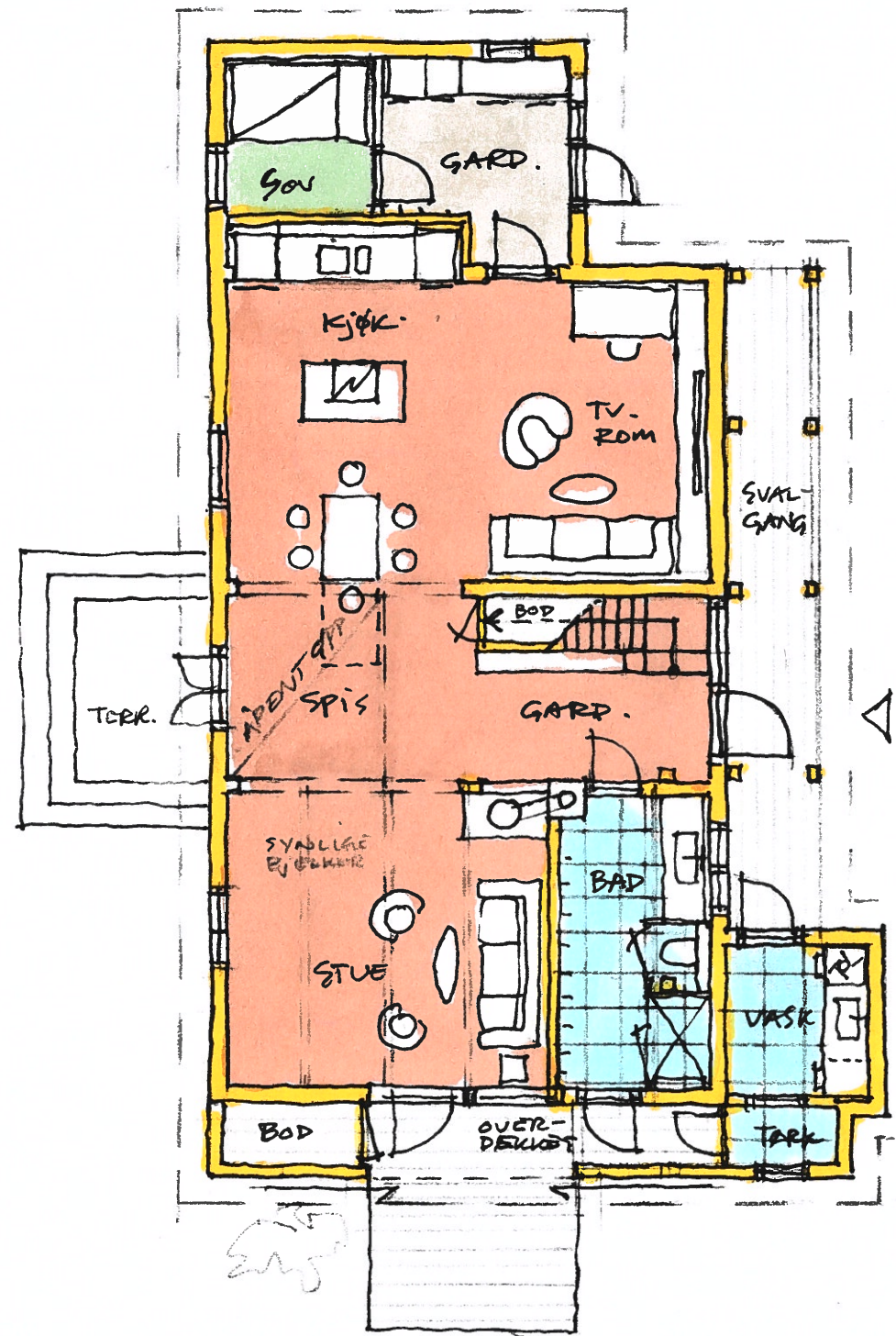
16



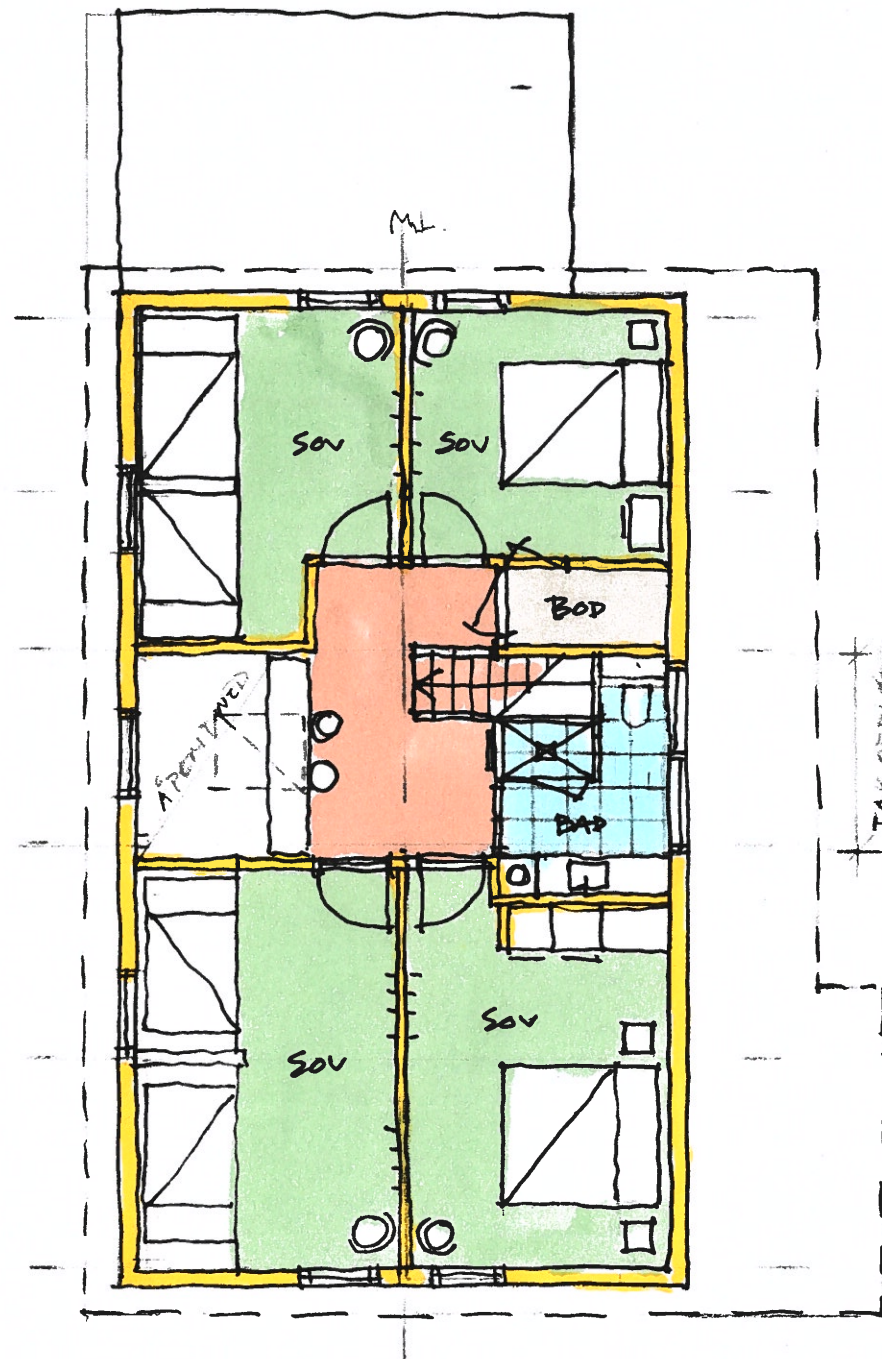
Stikkord interiør:

- gjenbruk i kombinasjon med nytt
- god sirkulasjon- kobling mellom felles og privat
- kontakt mot sjøsiden og utearealer
- lyst, raus takhøyde

LÅVEN STAMNES | mulighetsstudie



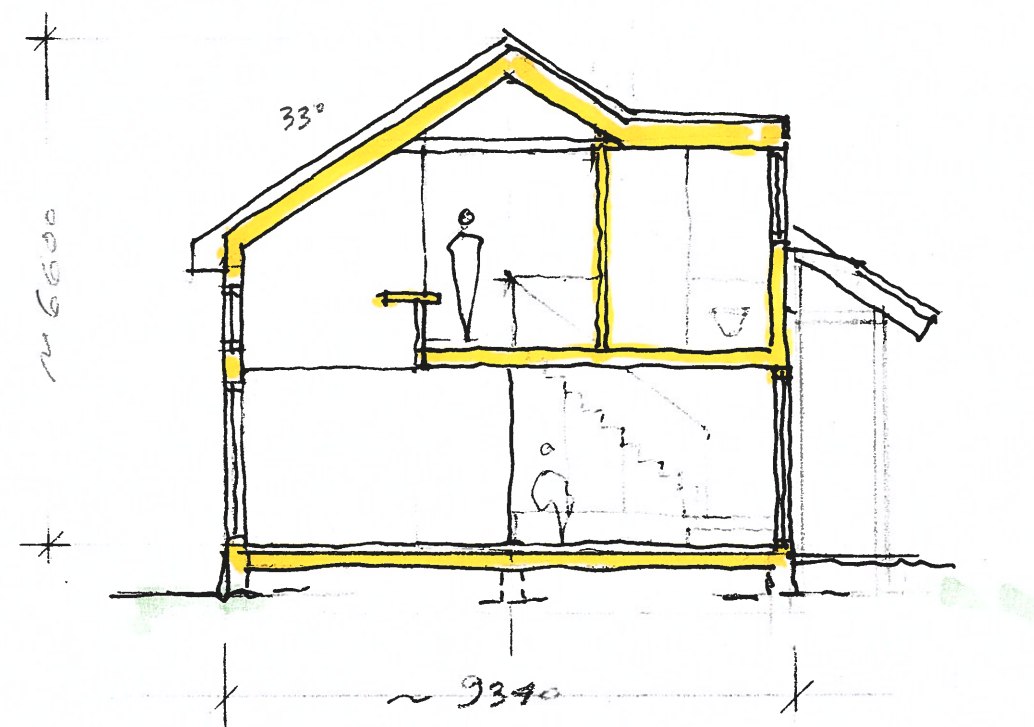
2/24
 STAMNES
 OMBYGGING LAVE
 TIL ANNEKS
 PLAN 1. ETG. 1:100
 22.10.2019



2/24 STAMNES
OMBYGGING LÅVE
TIL KUNNEKS

PLAN LOFTSETG. 1:100

22.10.2019



STAMNES
 OMBYGGING LÅVE
 TIL ANNEKS
 TVERRSNITT 1:100

22.10.2019



VEST

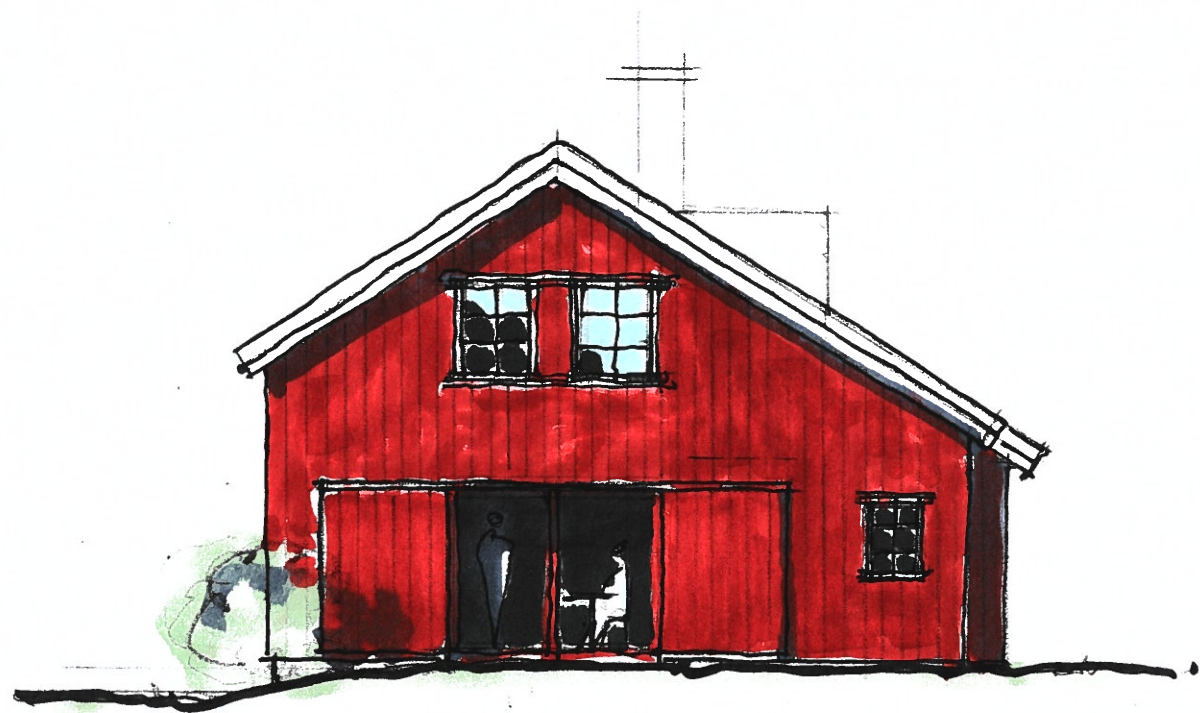
2/24

STAMNES
OMBYGGING LÅVE
TIL ANNEKS

FASADE VEST 1:100

22.10.2019

[Signature]



SYD

STAMNES
OMBYGGING LÅVE
TIL ANNEKS
FASADE SYD 1:100

22.10.2019



ØST

2/24

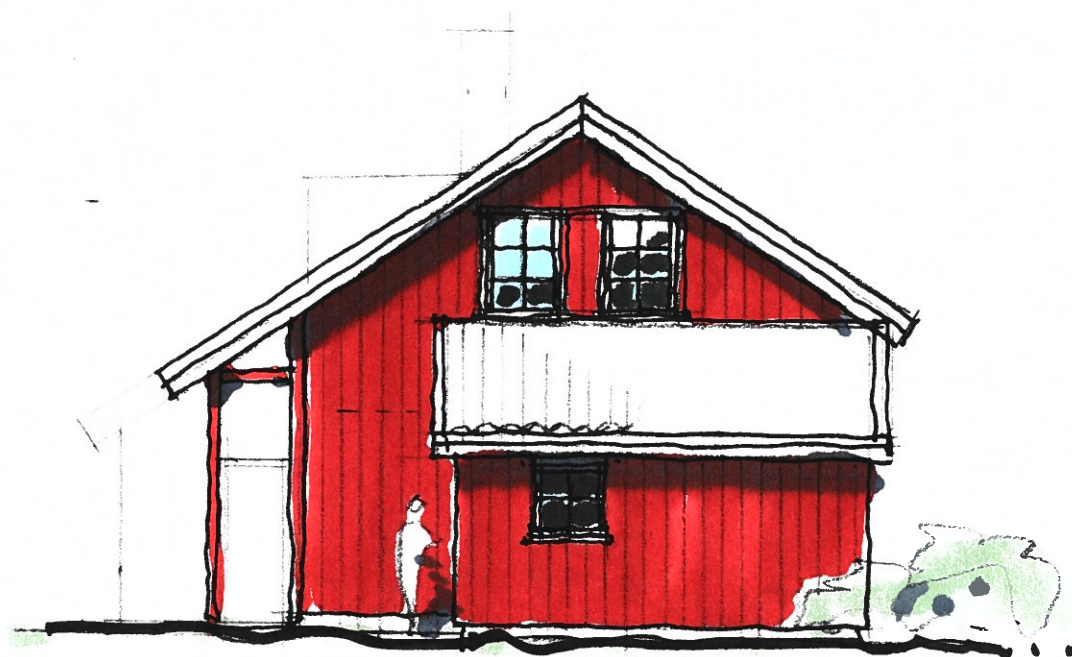
~~SKAMNES~~

OMBYGGING LÅVE
TIL ANNEXS

FASADE ØST 1:100

22.10.2019

[Signature]



NORD

2/24

STAMNES
OMBYGGING LAVE
TIL ANNEKS

FASADE NORD 1:100

22.10.2019



Tvedestrand kommune

Enhet for plan, miljø og
eiendom

VEDLEGG (3)

Elisabeth Biering
Bygdøy Terrasse 4
0287 Oslo

Delegert vedtaksnr:
164/16

Saksnr:
2016/105

Saksbehandler
Anne Karen Røysland, 371 99521

Dato

07.06.2016

Vedtak - dispensasjon for oppføring av ny bolig - gnr 2 bnr 24, Østeråveien 231

Gnr.: 2, Bnr.: 24

Tiltakshaver: Elisabeth Biering m/fl

Søker: Arkidè v/Anna Godal

Delegert vedtak i byggesak:

- Med hjemmel i § 19-2 innvilges det dispensasjon fra plankravet i kommunedelplanen KDP 05-Stamnes og PBL § 1-8 på følgende vilkår.

Eiendommen må tilkobles kommunalt va-anlegg

Merknader fra vegvesenet vedr avkjørsel plassering av bolig må etterkommes.

Saksopplysninger:

Kommunen har 04.05.16 mottatt til behandling *Søknad om dispensasjon* for bygging av enebolig.

Administrasjonen har vært på befaring i saken.

Planstatus og juridisk grunnlag:

Eiendommen er uregulert og er i Kommunedelplan for kystsonens byggeområder, Kdp 05-Stamnes, avsatt til boligformål.

Dispensasjonsspørsmålet:

Eiendommen er uregulert og kommunedelplanen gjøres gjeldende. Det er ikke fastsatt byggegrense i kommunedelplanen for dette området. Eiendommen er avsatt til boligformål hvilket er underlagt plankravbestemmelse lydende;

Med mindre annet er bestemt etter §11-10 nr.1 stilles det krav om reguleringsplan for det kan foretas bygge og anleggstiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, §20-2 og §20-3. I de områdene som omfattes av denne kommunedelplanen skal det ved utarbeiding av nye reguleringsplaner som hovedregel ikke planlegges utbygging utenfor kommunedelplanens

Postadresse
Postboks 38
4901 Tvedestrand
E-post: postmottak@tvedestrand.kommune.no

Besøksadresse

Telefon
37 19 95 00
Telefaks
www.tvedestrand.kommune.no

Bank
2826 07 10003
Org.nr

byggegrenselinjer.

Tiltaket betinger således dispensasjon fra overnevnte bestemmelse.

Videre er tiltaket i 100-metersbeltet til sjø hvor det etter pbl § 1-8 er forbud mot tiltak mv. Tiltaket betinger da dispensasjon fra dette forbud.

Ansvarlig søkers begrunnelse for dispensasjon:

Utdrag: "Huset vil bli utformet slik at det tilpasses eksisterende bebyggelse, og plasseres naturlig i tilknytning til nærliggende hus. Det vil bli lagt vekt på at nåværende uttrykk av eiendommen bevares. Huset vil ligge tilbaketrukket fra kystlinjen, plassert godt inn på tomten og kreve begrenset inngrep i eksisterende hageanlegg."

Uttalelse fra andre myndigheter:

Saken er oversendt til Fylkesmannen i Aust-Agder for uttalelse.

Uttalelse fra Fylkesmannen i Aust-Agder:

Det påpekes at ovennevnte kommunedelplan er kommet til etter en grundig og omfattende prosess, og på denne bakgrunn skal det ikke være kulant å fravike denne. I lys av dette, ber vi kommunen særskilt vurdere konsekvenshensyn i foreliggende sak.

Miljøvern avdelingen har vurdert omsøkte tiltak til ikke å være i strid med nasjonale eller regionale miljøverninteresser vi er satt til å ivareta, og vi har derfor ingen ytterligere merknader til saken.

Kommunens vurdering:

Dispensasjonsspørsmålet:

Som det fremgår av pbl § 19-2 kan kommunen ikke gi dispensasjon "... dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt". Videre heter det: "I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene, etter en samlet vurdering. Kravene over er kumulative og de må begge være oppfylt for at dispensasjon kan innvilges.

Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Det er ikke tilstrekkelig at de hensyn som en bestemmelse skal ivareta ikke blir skadelidende dersom dispensasjon gis, det kreves også at det er noe som saklig sett taler for at dispensasjon bør innvilges. Spørsmålet vedrørende dispensasjon beror for øvrig på en reell og konkret vurdering.

Dispensasjon fra Kommunedelplan:

Kommunedelplanen bygger på en forutsetning om at det er fastsatt en byggegrense og bestemmelser for hvert enkelt byggeområde, etter en konkret vurdering, i forhold til allmenne interesser. Det er også en forutsetning at det ikke åpnes for utbygging utover et visst omfang, uten en mer detaljert vurdering gjennom reguleringsplan. Det skal generelt sett ikke være kulant å fravike arealplaner, og særlig ikke planer som har vært gjenstand for en så vidt omfattende og grundig prosess som aktuelle, hvor de enkelte elementene i planen forutsettes å være fastsatt etter en helt konkret vurdering.

Kommunedelplanen er et verktøy som skal sikre nasjonale mål om å begrense videre nedbygging av strandsonen, samtidig som det sikrer at kystsonen kan videreutvikles i et bærekraftig perspektiv. En sikter her til eksisterende områder hvor vi har et levende kystsamfunn med boligbebyggelse, fritidshus og næringsaktivitet. Dette betyr blant annet at det må tillates å

videreutvikle arealer som allerede er bebygd, og som derved kan gis en høyere utnyttelse uten at det går på bekostning av lokale og nasjonale vernehensyn.

Bestemmelse om maks areal for bebyggelse for boligeiendom var gjenstand for er særskilt diskusjon gjennom planprosessen. Det henvises bl.a. til forhandlingsmøte 12.10.11 mellom Tvedestrand kommune, Aust-Agder fylkeskommune og Fylkesmannen hvor det ble enighet om gjeldende bestemmelse.

Tvedestrand kommune er utsatt for sterkt byggepress i strandsonen og konsekvenshensyn må her veie tungt.

Det ønskes oppført en bolig mellom eksisterende bygninger. Området er i dag utbygd med våningshus, et mindre hus, to båthus og flere uthus plassert i hageanlegg med flere brygger. Det er gitt utvidet bruk av eksisterende avkjørsel, og det ligger vann/avløpsledninger i sjøen utenfor eiendommen.

Området som blir berørt av omsøkte tiltak er avsatt til boligområde, og er i stor grad bebygd og opparbeidet. Ut fra dette vil verken landskapshensyn, hensynet til naturmiljø eller hensynet til allmennhetens friluftslivsinteresser gjøre seg gjeldende i særlig grad.

Kommunen vurderer det slik at det i denne saken er det flere forhold som taler for dispensasjon, og at ressursbruk og tidsbruk for å utarbeide en reguleringsplan ikke står i rimelig forhold til hva man vil kunne oppnå ved en reguleringsplan i dette tilfelle.

Tiltaket er godt plassert i terreng og fremstår som en beskjeden endring av de faktiske forhold sett i fra sjø. Det nevnes også at boligen oppføres på allerede opparbeidet/privatisert areal. På bakgrunn av de stedlige forhold og tiltakes utforming og plassering kan vi ikke se at hensyn som formålet eller forbudet i 100-metersbeltet skal ivareta vil bli tilsidesatt.

I lys av vurderingen over kan vi ikke se at konsekvenshensyn gjøres gjeldende med styrke. Det er her lagt vekt på eiendommens størrelse, beliggenhet, topografi, tiltaket i seg selv..

Private fordeler vil normalt ikke tillegges vekt i en dispensasjonsvurdering. Det legges imidlertid til grunn at der ulempene ved tiltaket er små eller fraværende skal det lite til før fordeler ved tiltaket blir klart større enn ulempene, og at det her også må kunne legges vekt på de private fordelene tiltaket medfører for søker.

Prinsipper for offentlig beslutningstaking i naturmangfoldlovens §§ 8 til 12:

Alle vedtak som omhandler forvaltning av fast eiendom må jfr. naturmangfoldloven (nml) § 7 vurderes opp mot §§ 8 til 12 i nml.

§ 8 – Kunnskapsgrunnlaget

Tvedestrand kommune har gjennomført kartlegging av biologiske verdier i sjø i 2003, supplerende kartlegging i sjø i 2008, kartlegging av naturtyper på land i 2001 samt ny kartlegging av naturtyper på land i 2011. I tillegg sjekkes her kartgrunnlaget i Artsdatabanken og Naturbasen hos Direktoratet for naturforvaltning.

Kartgrunnlaget er undersøkt og en kan ikke se at det er registrert art eller naturobservasjoner på eiendommen eller i umiddelbar nærhet til eiendommen. Kommunen legger til grunn at det eksisterende og tilgjengelige kunnskapsgrunnlaget er i samsvar med de krav som

følger av naturmangfoldlovens § 8.

§ 9 – Føre-var-prinsippet

Dette prinsippet vurderes ikke da kunnskapsgrunnlaget tilsies å være tilstrekkelig.

§ 10 – Økosystemtilnærming og samlet belastning

Det vurderes her at det aktuelle tiltaket ikke vil medføre noen nevneverdig belastning av betydning på art eller naturtyper.

De øvrige prinsippene i naturmangfoldloven får mindre betydning i denne saken. Overnevnte vurderinger viser til at tiltaket i liten grad vil påvirker verdifullt naturmangfold.

Naboforhold:

Det er foretatt nabovarsling i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3 og det er ikke registrert noen merknader til tiltaket.

Konklusjon:

Kommunen finner at tiltaket ikke tilside setter de hensyn kommunedelplanen KDP 05-Stamnes er ment å ivareta og at fordeler er klart større enn ulemper. Etter en samlet vurdering finner kommunen å kunne dispensere fra plankravet i kommunedelplanen KDP 05-Stamnes og PBL § 1-8.

Behandlingsgebyret på kr 13.910 blir ettersendt.

Anne Karen Røysland
rådgiver

Vedlegg: Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket.

Vedtaket er sendt til: Elisabeth Biering
Arkidè v/Anna Godal
Fylkesmannen i Aust- og Vest-Agder

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer

Orientering om klagerett, innsynsrett og vedtaket

Vedlegg til delegert vedtak:164/16, sak:2016/105, Vedtak - dispensasjon for oppføring av ny bolig - gnr 2 bnr 24, Østeråveien 231

Kommunen minner om:

Rekkefølgebestemmelser:

Ferdigattest:

Når tiltaket er gjennomført skal saken avsluttes med ferdigattest, jf pbl § 21-10. Bygning anlegg/konstruksjon må ikke tas i bruk før ferdigattest (evt. midlertidig brukstillatelse) foreligger.

Bortfall av tillatelse:

Er tiltaket ikke satt i gang senest innen 3 år etter at tillatelse er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 21-9. Disse bestemmelsene gjelder tilsvarende for dispensasjon. Fristene kan ikke forlenges, pbl § 21-9.

Klageadgang:

Denne avgjørelsen er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser som kan påklages av partene til Fylkesmannen innen 3 uker, jf forvaltningsloven § 28, se vedlagte opplysningsskriv.

Lovgrunnlag:

- LOV 1992-09-25-107: Lov om kommuner og fylkeskommuner (Kommuneloven, koml)
- LOV 2008-06-27-71: Lov om planlegging og byggesaksbehandling (Plan- og bygningsloven, Pbl 08)
- FOR-2010-03-26-488: Forskrift om byggesak (Byggesaksforskriften, SAK 10)
- FOR-2010-03-26-489: Forskrift om tekniske krav til byggverk (Byggteknisk forskrift, TEK 10)
- LOV-2009-06-19-100: Lov om forvaltning av naturens mangfold (Naturmangfoldloven, nml)
- LOV-1967-02-10: Lov om behandlingsmåten i forvaltningssaker (Forvaltningsloven, fvl)
- K-sak 104/07, 16.10.07: Kommunens delegasjonsreglement

- Litteratur:
Plan- og bygningsrett, del II – Byggesaksbehandling, håndhevelse og sanksjoner. 2. utgave. O.J Pedersen, P.Sandvik, H.Skaraas, S.Ness, A.Os.
Plan- og bygningsloven med kommentarer, Bind 2 Byggesaksdelen. Frode A. Innjord

Svein Olav Dale
Enhetsleder, Tvedestrand kommune



Tvedestrand kommune
Postboks 38, 4901 Tvedestrand

Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å påklage den avgjørelsen som er truffet

Hvem kan De klage til?	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
Klagefrist	Klagefristen er tre – 3 – uker fra den dag De mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom De klager så sent at de kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bør De oppgi datoen for når De mottok dette brevet. Dersom De klager for sent, kan vi se bort fra klagen. De kan søke om å få forlenget fristen, og da må De oppgi årsaken til at De ønsker det.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan De kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen De mottar begrunnelsen.
Innholdet i klagen	De må presisere - Hvilket vedtak De klager over - Årsaken til klagen - Den eller de endringer som De ønsker - Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen Klagen må undertegnes.
Utsetting av gjennomføring av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).
Rett til å se saksdokumentene og til å kreve veiledning	Med visse begrensinger har De rett til se dokumentene i saken. Reglene om dette finnes i forvaltningsloven §§ 18 og 19. De må i tilfelle ta kontakt med oss. De vil da få nærmere veiledning om adgang til å klage, om fremgangsmåten og om reglene for saksbehandlingen.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokathjelp etter reglene om fritt rettsråd. Vanligvis gjelder visse inntekts- og formuesgrenser. Fylkesmannen eller Deres advokat kan gi nærmere opplysninger om dette. Hvis vedtaket er blitt endret til Deres fordel, kan De etter forvaltningsloven ha krav på å få dekket vesentlige kostnader som har vært nødvendige for å få endret vedtaket. Klageinstansen vil orientere Dem om retten til å kreve slik dekning.
Klage til Sivilombudsmannen	Hvis De mener at De har vært utsatt for urett fra den offentlige forvaltnings side, kan De klage til Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen). Sivilombudsmannen kan ikke selv endre vedtaket, men kan gi sin vurdering av hvordan den offentlige forvaltningen har behandlet saken, og om det er gjort eventuelle feil eller forsømmelser. Dette gjelder likevel ikke saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

En eventuell klage sendes til: Tvedestrand Kommune, Postboks 38, 4901 Tvedestrand



VEDLEGG 4A

Statens vegvesen

Arkide
Østegårdsveien 115
4915 VESTRE SANDØYA

Behandlende enhet:
Region sør

Saksbehandler/telefon:
John Geir Smeland / 37019884

Vår referanse:
15/253855-2

Deres referanse:

Vår dato:
05.01.2016

Fv. 411 – gnr. 2 bnr. 24 – Østeråveien 231 – Stamnes – Tvedestrand kommune – utvidet bruk av avkjørsel og ekstra boenhet

Vi viser til søknad datert 15.12.2015 fra Arkide.

Vedtak:

Statens vegvesen godkjenner på vilkår søknaden om utvidet bruk av avkjørsel fra fylkesveg 411 til eiendommen gnr. 2 bnr. 24. Vedtaket er fattet med hjemmel i vegloven §§ 40 og 43.

Vilkår for tillatelsen:

Statens vegvesen har etter en samlet vurdering av vegtekniske og trafiksikkerhetsmessige forhold satt følgende vilkår for tillatelsen:

1. Tillatelsen gis i henhold til Forskrift om alminnelige regler om bygging og vedlikehold av avkjørsler fra offentlig veg gitt av Samferdselsdepartementet 16.7.1964 og Forskrift om retningslinjer for behandling av avkjørselssaker for riksveg gitt av Samferdselsdepartementet 26.2.1982.
2. Tillatelsen gjelder kun for det sted som er nevnt foran og i overensstemmelse med vedlagte situasjonsplan og «Krav til utforming av avkjørsel».
3. Tillatelsen gjelder for følgende formål: adkomst for inntil to nye boenheter
4. Eierne eller brukerne av avkjørselen som tillatelsen gjelder for, har ansvar for at frisikten og andre krav til avkjørselen til enhver tid er oppfylt, jf. vegloven § 43. Såfremt dette ikke skjer, kan avkjørselstillatelsen bli trukket tilbake.
5. Det må opparbeides tilfredsstillende vertikalkurvatur i henhold til vedlagte «Krav til utforming av avkjørsel», og snu- og manøvreringsareal inne på egen eiendom slik at rygging ut på offentlig veg unngås.

Postadresse
Statens vegvesen
Region sør
Postboks 723 Stoa
4808 Arendal

Telefon: 02030
firmapost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

6. Avkjøringstillatelsen gjelder kun tilknytningspunktet til riks-/fylkesveg. Privatrettslige forhold med hensyn til nabo- og eiendomsforhold knyttet til bruk og opparbeidelse av avkjørsel, frisiktsoner og adkomstveg, må søker selv ivareta og innhente rettigheter til. Slike rettigheter bør tinglyses.
7. Fører avkjørselen over vannførende veggrøft, må det legges drenerør med diameter på minst 300 millimeter og i tilstrekkelig lengde.
8. Før arbeidene med avkjørselen påbegynnes må arbeidsvarslingaustagder@vegvesen.no kontaktes for eventuell varslingsplan. Slik plan skal være godkjent av Statens vegvesen minimum fem – 5 – virkedager før arbeidene skal igangsettes.
9. Så snart avkjørselen er ombygd må vedlagte skjema "Bekreftelse på opparbeidet/nybygd avkjørsel" underskrives og returneres.
10. Tillatelsen bortfaller dersom arbeidet med avkjørselen ikke er igangsatt innen tre – 3 – år etter at tillatelse er gitt.

Bakgrunn for vedtak:

Statens vegvesen skal ved sin vurdering legge vekt på hensynet til trafikken på og langs vegen. Det må gjøres en totalvurdering, der det også tas hensyn til framkommelighet og trafiksikkerhet på vegen det er søkt om avkjørsel fra.

Bakgrunnen for tillatelsen er: Søker har påpekt at det er for bratt inn mot fylkesvegen, og vil opparbeide vertikalkurvatur som tilfredsstiller «Krav til utforming av avkjørsel».

Under denne forutsetning, og i henhold til de øvrige vilkår, kan utvidet bruk godkjennes.

Når det gjelder eventuelle nybygg på eiendommen, må dette søkes om, dersom det skal bygges innenfor byggegrensen, som er 30 meter fra vegens senterlinje.

Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak og kan påklages, jfr. forvaltningslovens §§ 28–36. Klagefristen er tre – 3 – uker fra vedtaket er mottatt. Klageinstans er Klagenemnda i Aust-Agder fylke. En eventuell klage sendes til Statens vegvesen som oversender saken til klageinstansen.

Dersom du ønsker det, har du anledning til å se sakens dokumenter.

Vegavdeling Aust-Agder – Seksjon for plan- og forvaltning

Med hilsen

Glenn Solberg
seksjonsleder

John Geir Smeland

Kopi
Elisabeth.Biering@telenor.com
Tvedestrand kommune, Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Sak/dokumentnummer 15/253855-002

BEKREFTELSE PÅ OPPARBEIDET/NYBYGD/ENDRET AVKJØRSEL

Jeg/vi bekrefter at avkjørsel fra fylkes-veg 411, hp 04, km 3, 065 er ferdig opparbeidet i henhold til krav i tillatelse datert 5.1.2016.

.....
Sted/dato

underskrift søker/grunneier

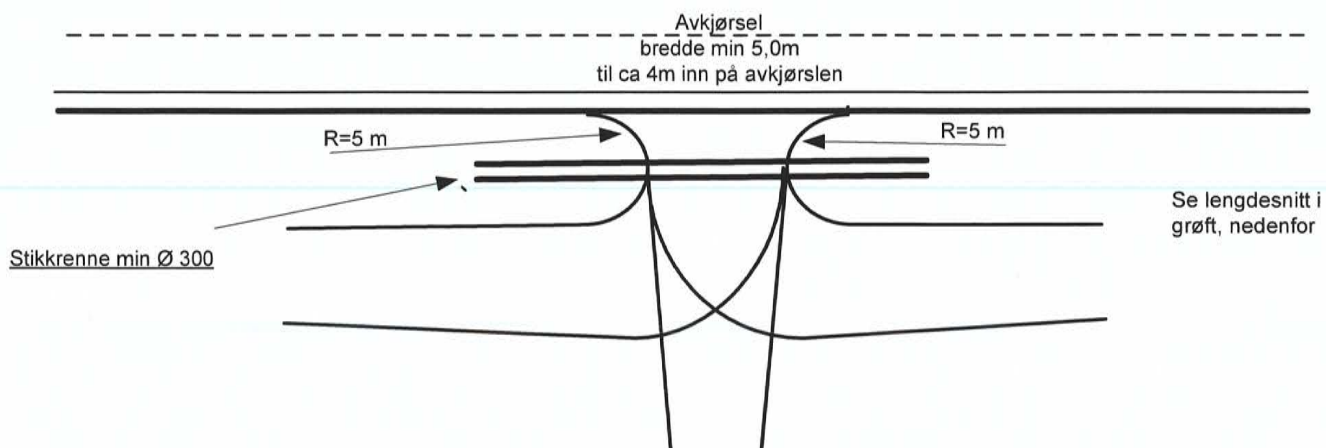
.....
Underskrift utførende entreprenør

Bekreftelsen sendes til:

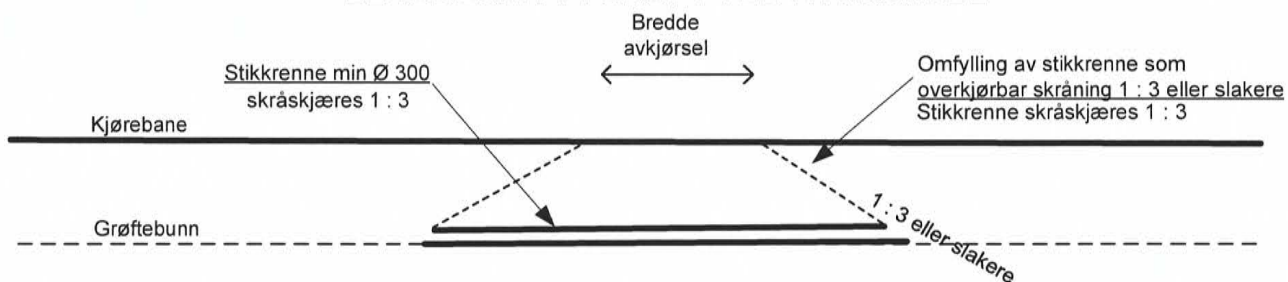
Statens vegvesen region sør
Postboks 723, Stoa
4808 ARENDAL

Eller Firmapost-sor@vegvesen.no

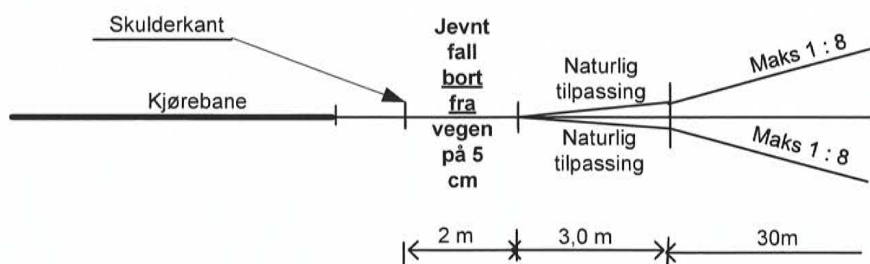
PLANSKISSE AV AVKJØRSEL



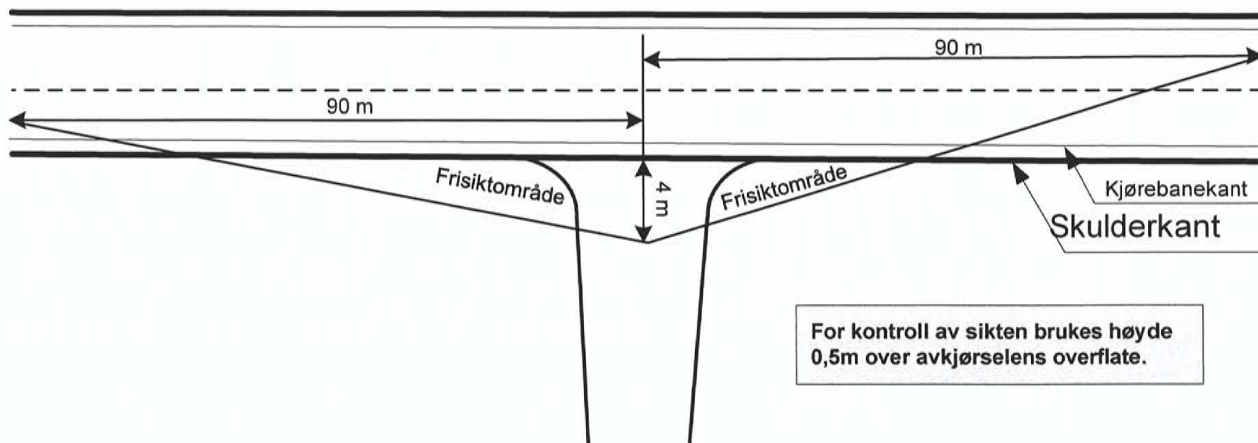
LENGDESNITT I GRØFT VED AVKJØRSEL



SNITT GJENNOM AVKJØRSELENS MIDTLINJE



MINSTEKRAV TIL SIKT I AVKJØRSELEN



Fra: [Kim Skaara](#)
Til: [Tvedestrand, Postmottak](#); [Ørnhøy, Ida Hanna](#)
Kopi: [Elisabeth.Biering@telenor.com](#); [kathrine.biering@mfa.no](#); [anne.biering@gmail.com](#)
Emne: Stamnes Østeråveien 231-233 - Innspill til revidering av Kommuneplanen
Dato: onsdag 2. september 2020 13:42:58
Vedlegg: [200827 Innspill til rev KP TK.docx](#)
[Vedlegg 1 Stamnes oversiktskart.pptx](#)
[Vedlegg 2a 190806 Låven Stamnes presentasjon mulighetsstudie - rev 2020 200dpi.pdf](#)
[Vedlegg 2b 191022 Stamnes SP.pdf](#)
[Vedlegg 2c Stamnes sp persp 200dpi.pdf](#)
[Vedlegg 3 Stamnes disp bolig 200dpi.pdf](#)
[Vedlegg 4a avkjørsel tilsagn SVV 200dpi.pdf](#)
[Vedlegg 4b utsettelse SVV 200dpi.pdf](#)

<!--[if lte mso 15 || CheckWebRef]-->

Kim Skaara har delt OneDrive for Business-filer med deg. Klikk på koblingene nedenfor for å vise dem.

 200827 Innspill til rev KP TK.docx  Vedlegg 1 Stamnes oversiktskart.pptx
 Vedlegg 2a 190806 Låven Stamnes presentasjon_mulighetsstudie - rev 2020_200dpi.pdf
 Vedlegg 2b 191022 Stamnes SP.pdf  Vedlegg 2c Stamnes sp persp_200dpi.pdf
 Vedlegg 3 Stamnes disp bolig_200dpi.pdf
 Vedlegg 4a avkjørsel tilsagn SVV_200dpi.pdf
 Vedlegg 4b utsettelse SVV_200dpi.pdf

<!--[endif]-->

Hei.

Vedlagt oversendes innspill til kommuneplanens arealdel 2021-2033

Vi ser frem til en konstruktiv dialog og ber om å bli holdt løpende orientert om saksgangen.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Med vennlig hilsen

Kim Skaara
Faglig leder - sivilarkitekt MNAL

SKAARA | ARKITEKTER
plan • bygg • landskap • interiør

Telefon 22 12 50 60
Direkte 22 12 50 63
Mobil 920 16 230

Drammensveien 130 C
(inngang C22 fra Verkstedveien)
0277 OSLO

<http://www.skaara.no>

FW: Fv.411 - Østeråveien 231 - Tvedestrand kommune - Gnr/bnr. 2/24 - Forlengelse av vedtak om utvidet bruk av avkjørsel fra Fv. 411.

Else.Kathrine.Biering@mfa.no <Else.Kathrine.Biering@mfa.no>

Wed 12/08/2020 09:02

To: Elisabeth.Biering@telenor.com <Elisabeth.Biering@telenor.com>; anne.biering@gmail.com <anne.biering@gmail.com>; johan.mohr@lundin-energy.com <johan.mohr@lundin-energy.com>; rbhatia@saffronhill.com <rbhatia@saffronhill.com>

■ 4 attachments (332 KB)

Bekreftelse - opparbeidelse av avkjørsel.docx; Krav til utforming avkjørsel stam og hovedvei - 80kmt.pdf; 15_253855-2 - Tillatelse til utvidet bruk av avkjørsel.pdf; image001.png;



Jeg lager utkast til mail til kommunen slik vi snakket om, kommer tilbake.

K

From: Tvermyr, Svein Erik <Svein.Erik.Tvermyr@agderfk.no>

Sent: onsdag 12. august 2020 08:41

To: Biering, Else Kathrine <Else.Kathrine.Biering@mfa.no>

Subject: Fv.411 - Østeråveien 231 - Tvedestrand kommune - Gnr/bnr. 2/24 - Forlengelse av vedtak om utvidet bruk av avkjørsel fra Fv. 411.

Hei.

Bekrefter med dette at tillatelse 15/253855-2 gitt av Statens vegvesen (SVV) forlenges til 31.12.2020.

Tillatelsen forlenges med samme vilkår som gitt i tillatelsen av SVV og krav til utforming skal følges, disse ligger vedlagt.

Minner samtidig om at så snart avkjørselen er ombygd må vedlagte skjema "Bekreftelse på opparbeidet/nybygd avkjørsel" underskrives og returneres til postmottak@agderfk.no.

Med vennlig hilsen
Svein Erik Tvermyr

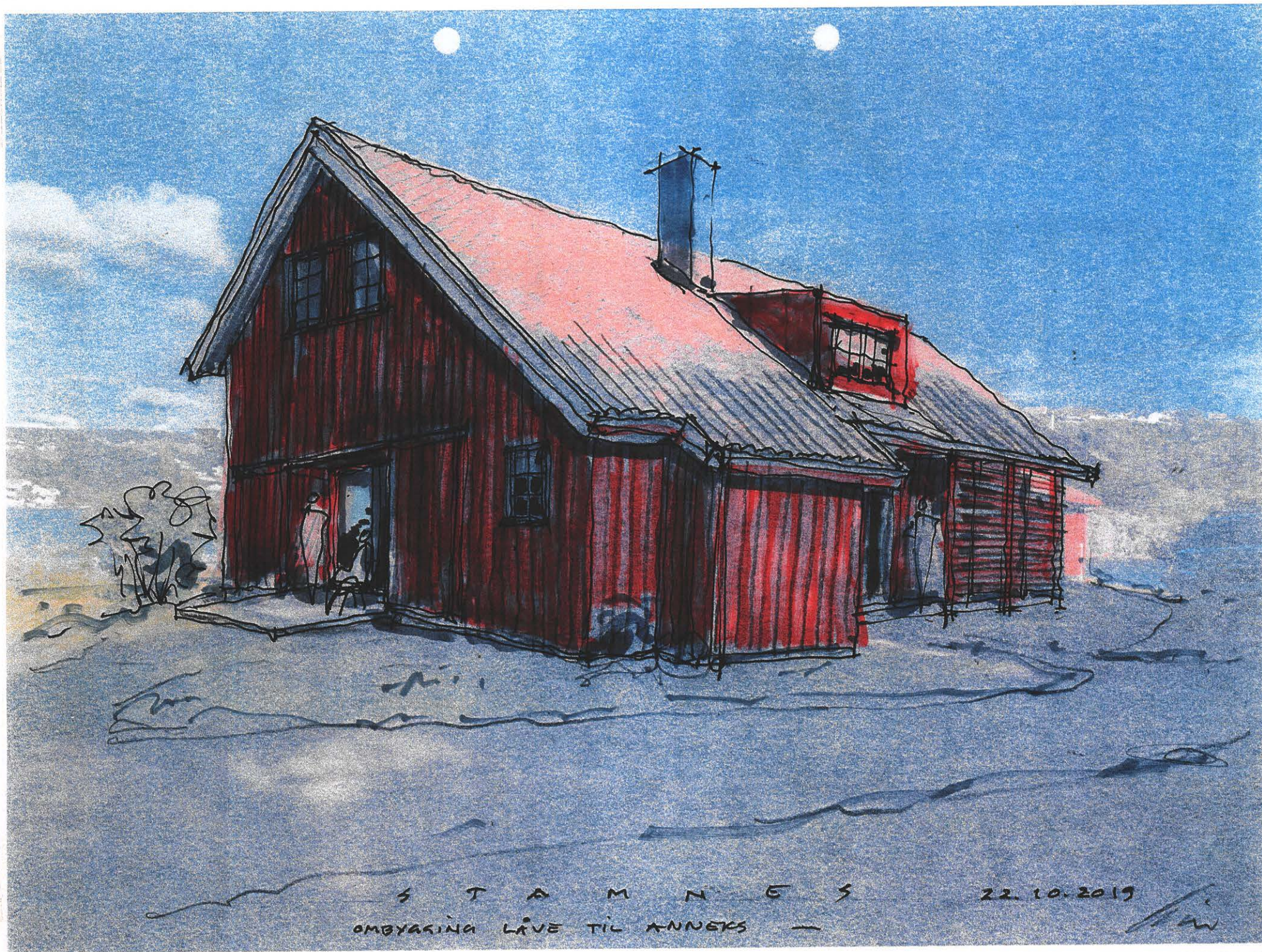
Forvaltning og samfunnsikkerhet
Mobil: +4798602739
E-post: Svein.Erik.Tvermyr@agderfk.no

www.agderfk.no



AGDER
fylkeskommune

Fra: Biering, Else Kathrine <Else.Kathrine.Biering@mfa.no>



S T A M N E S
OMBYGGINA LÄVE TIL ANNEKS

22.10.2019

W