

Rasmus Os & Aust-Agder Turistforening
Epost: rasmus.os@gmail.com og dag.fagermyr@aat.no

Tvedestrand kommune
v/ enhetsleder Sven O Dale
Sendt pr epost

16.09.2020

INNSPILL TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL – SEILERHYTTA

1. Bakgrunn

Seilerhytta er en hytte oppført på 20-tallet på Bjorholmen utenfor Borøya som i dag benyttes av leietaker Aust-Agder Turistforening (AAT) som kystledhytte for allmenheten. Driften skjer i nært samarbeid med grunneier, og det er inngått en langsiktig leieavtale (30 år) som også tar sikte på videreutvikling av eiendommen for styrking av tilbud rettet mot allmenheten.

De siste årene har omfattende tiltak på eiendommen blitt gjennomført, herunder utskiftning av asbesttak, styrking av byggets konstruksjon, innvendig oppussing samt rehabilitering av sandstrendene ved brygga. Ved strandrehabiliteringen ble det også foretatt en omfattende opprydning av gamle miljøsynder.

Åpningen av kystledhytta skjedde i 2018 etter flere tiår med privat bruk. Tilbudet har allerede rukket å bli svært populært. Hytta har stort sett vært fullbooket, og tilbakemeldingene fra besøkende er overveldende positive.

Vårt tiltak og prosjekt innebærer en vesentlig styrking av friluftslivet i skjærgården.

Forslagsstillerne (grunneier og AAT) ønsker å bygge videre på suksessen, og videreutvikle tilbudet og stedet slik at det kan bli en mer bærekraftig helårsdrift samt gi enda større positive ringvirkninger til lokalsamfunnet.

Beliggenheten rett ved Raet Nasjonalpark er unik, og det ligger et betydelig uforløst potensiale i å skape ekstra aktivitet her ute i havgapet, særlig utenom høysesongen.

Forslagsstillerne ønsker også at Seilerhytta skal bli et havnært lokalsenter for friluftaktiviteter rettet særlig mot barn og unge i distriktet. Særlig har vi seilsport, dykking, padling og enkle forsknings- og utdanningsprosjekter i tankene. Forhåpentlig er det mulig å knytte seg til både seilforening, lokale reiselivsbedrifter samt skoler i distriktet.

De fysiske hovedtiltakene som planlegges er:

- Ekstra sengekapasitet med seks nye dobbeltrom
- Bedre sanitær- og renovasjonsfasiliteter
- En flytebrygge på framsiden av hytta til bruk for seilsport og andre sjøaktiviteter
- Lagringskapasitet for diverse utstyr

Nedenfor utdypes disse tiltakene.

Forslaget til kommuneplanens arealdel er altså at to deler av eiendommen, som anvist på vedlagte kart i vedlegg 1 skravert som område A og B, settes av som blått område, dvs som byggeområde for utvikling av turisme rettet mot allmenheten, innenfor de rammene som fremgår under.

2. Beskrivelse av planlagte tiltak

a. Ekstra sengekapasitet

Planene for ekstra sengekapasitet har blitt utforsket i et mulighetsstudie som tidligere er delt med kommunens administrasjon og politikere, se vedlegg 2. Både kommunen og Fylkesmannen har uttalt seg positivt til hoveddelen av disse planene tidligere. Kommunens vurdering og oppsummering fra planutvalgsmøte samt møte med Fylkesmannen og Fylkeskommunen ligger som vedlegg 3 her.

Planene innebærer seks nye dobbeltrom med bad, inkludert at dagens utedo erstattes med en minihytte.

Inngrepene er utelukkende i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Ingen uberørte naturområder blir berørt av tiltaket.

Det er en forutsetning for nye dobbeltrom at de skal være tilgjengelige for allmenheten, og dette forutsettes i planbestemmelsene.

Dagens sengekapasitet er sprengt, og utvidelsen er viktig for å sikre stabil og langsiktig drift.

b. Forbedrede sanitær- og renovasjonsfasiliteter

Seilerhytta har i dag utedo og innlagt vann fra sisterne.

Både ut ifra miljøhensyn og hensynet til brukelighet og helårsdrift, er det ønskelig å forbedre dette.

Sammen med kommunens vann- og avløpsavdeling, har det blitt utforsket å knytte seg opp mot kommunalt nett. Dette har vist seg å være svært krevende, blant annet fordi det ville være nødvendig med omfattende boring gjennom privat eiendom.

Det er følgelig ønskelig at det legges opp til avløp med lokalt renseanlegg. Renseanlegget må sannsynligvis ligge i et eget lite (til)bygg på nedsiden av hytta.

Øya har også for dårlig opplegg for renovasjon, som fører til utfordringer med plast og annen forsøpling. Det er ønskelig at kommuneplanen åpner for oppføring av en bod for renovasjon rett ved eksisterende bryggeanlegg.

c. Flyttebrygge på fremsiden av hytta for sjøsportaktiviteter

Seilerhytta har i dag en velfungerende brygge for besøkende på innsiden. Her kan også båtfolk ligge over natten mot en beskleden kaiavgift.

Som følge av våre planer om å tilrettelegge for friluftaktiviteter rettet særlig mot barn og ungdom, er det ønskelig med en enklere og mer egnet brygge på framsiden av hytta som blir forbeholdt denne

typen aktiviteter. Her vil det være umiddelbar adgang ut til havet (enklere for sportsseilere, seilbrett, dykkere, padlere etc) og det blir praktisk atkomst fra der utstyr må kunne lagres. Det blir heller ingen konflikt med andre besøkende til Seilerhytta.

Brygga vil bli utformet som en solid flytebrygge som ikke forankres fast i sjøbunnen. Brygga forutsettes å være tilgjengelig for allmenheten året rundt, og vil også fungere som en bølgebryter foran det som blir en minihavn. Tiltaket medfører ingen inngrep og er fullt ut reversibelt.

d. Lagringskapasitet for utstyr

Seilerhytta har i dag ingen lagringskapasitet, og dette er et stort hinder for å tilby aktiviteter. Dykking, seilspport, padling og andre spennende friluftaktiviteter krever ikke ubetydelig lagring for å kunne tilbys på en hensiktsmessig måte.

Forholdene ligger godt til rette for lagring under terrassen på framsiden dersom terrassen utvides. Det kan da etableres romslige, og gode lagringsfasiliteter som også får umiddelbar tilknytning til den nye brygga for sjøsportaktiviteter.

Utstyrlageret vil fremstå integrert med hytta, og vil ikke bli dominerende fra sjøen eller i landskapet.

3. Samlet vurdering av forslaget

Seilerhytta er en unik eiendom på yttersiden av Tvedestrandsfjorden med et betydelig potensiale for reiseliv, friluftaktiviteter for barn og ungdom og forskjellige typer formidlings- og utdanningstiltak. Øya er allerede bebygd, og det vil innebære relativt sett små inngrep i tilknytning til eksisterende bebyggelse å gjøre de tilpasningene som ønskes.

Ved å regulere inn deler av eiendommen som foreslått her som byggeområde for turisme, vil også stedet i større grad bli sikret for allmenheten. Nye tiltak vil nettopp forutsette at tilbud blir tilgjengelige for allmenheten.

Ønsket kommuneplandisponering passer også godt inn i kommunens strategi for næringsliv og oppvekstvilkår.

Forslaget vil innebære en betydelig styrkning for barn og unges aktivitetsmuligheter i kommunen. Mulighetene for friluftsliv for alle styrkes også, og tiltakene vil for øvrig ikke svekke naturmangfoldet i nærområdet.

Bebyggelsen ligger i sin helhet utenfor Raet Nasjonalpark og er heller ikke en del av statlig sikret friområde.

Forbudet mot bygging i strandsonen taler i mot forslaget. Etter vårt syn må dette tillegges mindre vekt ettersom det her forutsettes tilbud rettet mot allmenheten og det er tale om utvidelse av eksisterende bebyggelse på et sted som det historisk har vært stor aktivitet på. Friluftformålet i dagens formål blir etter vårt syn styrket.

Det er viktig at en kommuneplandisponering ikke forutsetter utarbeidelse av ny detaljplan, men at vi kan gå rett på byggesak dersom forslaget blir vedtatt.

Vi håper kommunen ser positivt på vårt innspill slik at Seilerhytta kan bli en viktig arena for reiseliv og turisme samt positive og givende friluftaktiviteter særlig rettet mot barn og unge.

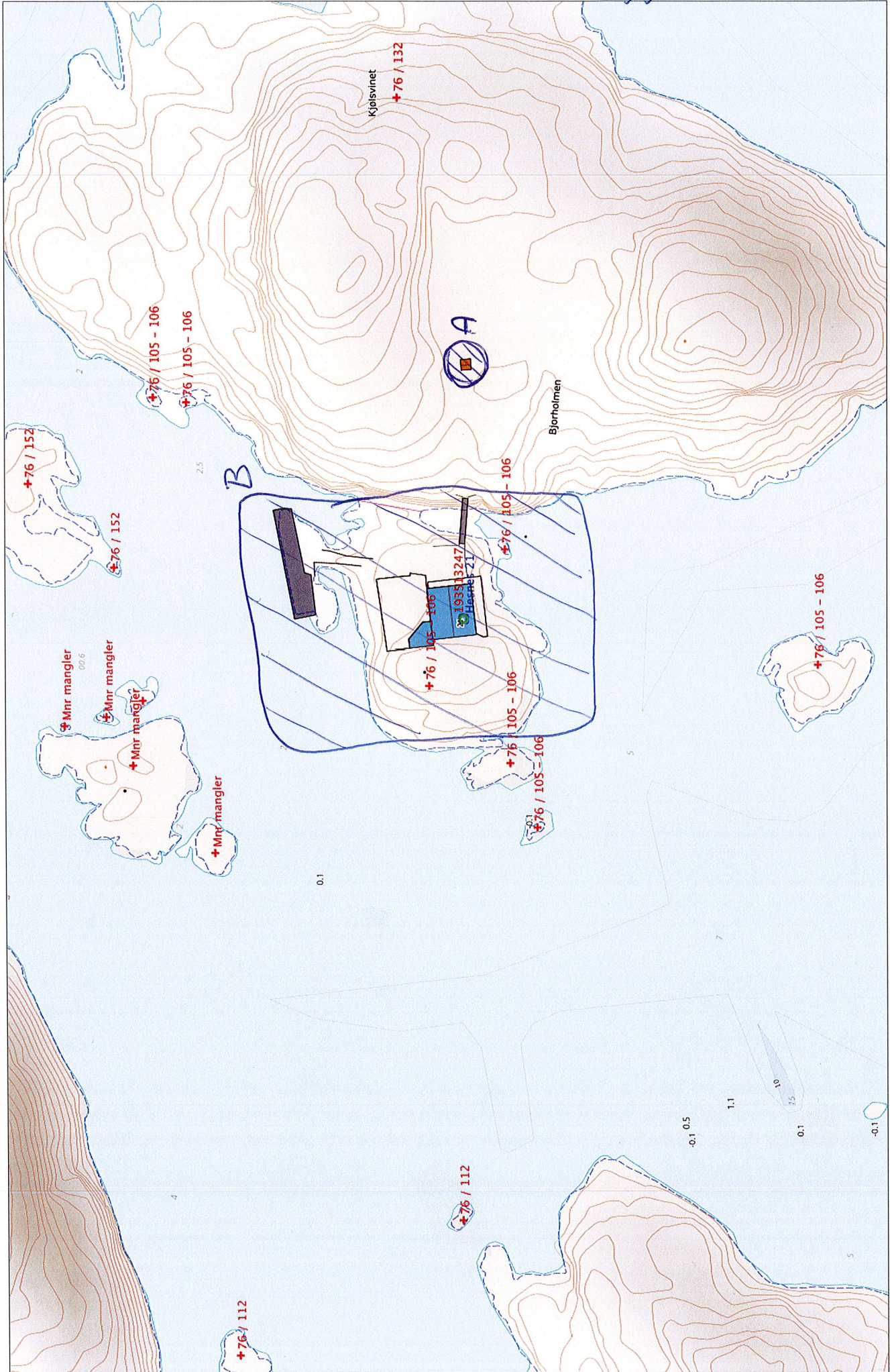
Rasmus Os

For grunneier

Dag Fagermyr

For Aust-Agder Turistforening

Vedlegg 1



Senterposisjon: 152197, 6507486.8
 Koordinatsystem: EPSG:25833
 Utskriftsdato: 15.09.2020

Notat angående seilerhytta.

Bakgrunn

Seilerhytta har fått nye eiere som har presentert planene sine for Planutvalget i november.

I planene ligger det et forslag om en vesentlig utvidelse av eksisterende hytte som skal brukes av turistforeningen. I tillegg skal det bygges 4 mindre hytter som skal fungere som enkeltrom for hovedhytta.

I planutvalget ble det konkludert med at planutvalget ville gi en tilbakemelding til utbygger i forhold til hva utbygger kan forvente av prosess knyttet til videre saksgang.

For å avklare hvordan regionale instanser oppfatter situasjonen ble det arrangert et møte med Fylkesmannen og Fylkeskommunen. Konklusjonen fra dette møtet var at regionale instanser kan godta løsninger som utvikler Seilerhytta. Dette forutsetter imidlertid at man holder seg på den delen av holmen hvor eksisterende hytte ligger, og at det foreligger en langsiktig avtale med turistforeningen eller tilsvarende organisasjon som legger til rette for allmennheten.

Forutsatt at en velger en slik løsning hvor en holder seg konsentrert på den lille delen av øya, ga både fylkesmannen og fylkeskommunen signaler om at det var mulig å få dispensasjon fra krav om reguleringsplan.

Referatet fra møtet ligger vedlagt

Vurdering

En god utvikling på Seilerhytta vil være positiv for aktiviteten i skjærgården. De siste årene da Mannskoret eide hytta ble området langt på vei privatisert. Når man nå åpner for en løsning der allmennheten igjen kan bruke holmen aktivt som en samlingsplass, vil vi forhåpentligvis kunne få et nytt positivt element i skjærgården.

Utfordringene i denne saken ligger i hvor mye av hytta som bør bebygges for å unngå at utbyggingen på kort og lang sikt fører til en privatisering av en større del av øya enn nødvendig.

Med bakgrunn i dette ble det avholdt et møte med Fylkeskommunen og Fylkesmannen som avklarte to viktige forhold.

Fylkeskommunen og Fylkesmannen vil kunne stille seg bak en fornuftig utbygging i tilknytning til eksisterende bygg. Hvis man holder seg i området som går fra kløften som nesten deler holmen og vestover, vil man også kunne slippe plankravet. Regionale instanser antydte at det vil bli utfordrende å argumentere for å tillate ny bebyggelse på resten av holmen.

Administrasjonen mener at dette er en fornuftig tilnærming, og anbefaler derfor planutvalget å gi en tilråding til utbygger om at man følger rådene fra Fylkesmannen og Fylkeskommunen.

Referat fra møte om seilerhytta i Tvedestrand

Her kommer referat fra møte om Seilerhytta som er godkjent av alle parter.

Det ble gjennomført et møte 04.01.2017 om utviklingsplanene til eier av seilerhytta i Tvedestrand som ligger utenfor Borøya på innsiden av Raet. Tilstede var Pål Alfred Larsen fra Fylkesmannen og Gunnar O Lindaas fra Fylkeskommunen.

Hytta som ligger der i dag var først kommunalt eid, før den ble solgt til mannskoret på 50-tallet. Hytta ble brukt som festplass for kystbefolkningen fra Lyngør til Flosta. Utover 80-tallet gikk aktiviteten ned og de siste årene ble hytta leid ut til en gruppe privatpersoner. I fjor ble hytta solgt. Ny eier tok kontakt med turistforeningen med et spørsmål om de ønsket å bruke hytta som kystledhytte. Det har turistforeningen sagt ja til, og de har nå pusset opp hytta på dugnad, og skal åpne der i sommer. Foreløpig er imidlertid leieavtalen kortvarig.

Eier ønsker å oppdatere hytta med flere rom. I et mulighetsstudie har han pekt på muligheten for å bygge på hytta med et nybygg med 5 dobbeltrom, samt 4 mindre hytter med plass til to personer. Det store bygget vil bygges sammen med eksisterende hytte på Lille Bjorholmen, mens de 4 enkelthyttene vil ligge på Store Bjorholmen. Det tenkes på muligheter for cafe/ restaurantdrift om sommeren.

I møtet ble det først drøftet litt rundt at Bjorholmen er registrert som Statlig sikret friluftsområde. Fylkesmannen har prøvd å finne ut hva som ligger i arkivene, men har ikke funnet noe relevant. Kommunen og fylkeskommunen har heller ingen forklaring på denne registreringen. Det er derfor ikke umulig at registreringen ikke stemmer. Fylkesmannen vil se litt mer på saken før endelig konklusjon treffes. (Hvis området er statlig sikret, er ikke det nødvendigvis noe problem for en tenkt utvikling.)

Når det gjelder utbyggingsplanene så var det en viktig forutsetning at en utbygging krever en langsiktig avtale med turistforeningen.

Hvis man skal ha en utbygging mente begge de regionale instansene at det vil være krevende å gi tillatelse til etablering av frittliggende hytter på Store Bjorholmen. Det anbefales derfor at ny bebyggelse konsentreres på Lille Bjorholmen. Det var vilje til å se på mulighetene for å utnytte kløften mellom holmene.

Fylkeskommunen gikk langt i å si at en utbygging med dette formål på Lille Bjorholmen kunne skje uten at det ble krav om reguleringsplan, så lenge dette ble gjort på en god måte i samarbeid med turistforeningen.

Vennlig hilsen

Martin Due-Tønnessen

SEILERHYTTA | BJORHOLMEN

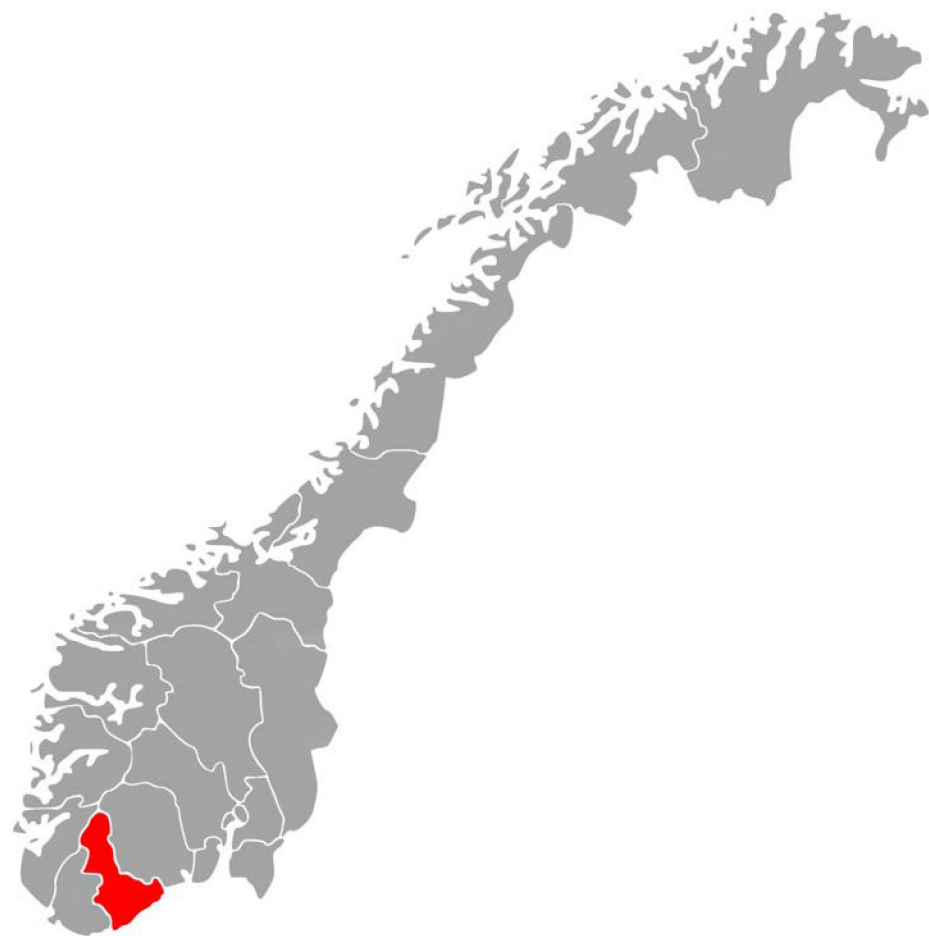
MULIGHETSSTUDIE APRIL 2017



SEILERHYTTA | MULIGHETSSTUDIE



- 3 Lokalisering
- 4 Planstatus
- 5 Historikk
- 6 Situasjonsanalyse
- 7 Foto eksiterende
- 8 Visjon
- 9 Konsept
- 10 Situasjonsplan
- 11 Oversiktsplan
- 12 Planer
- 13 Perspektiv
- 14 Arealer
- 15 Inspirasjon
- 16 Oppsummering
- 17



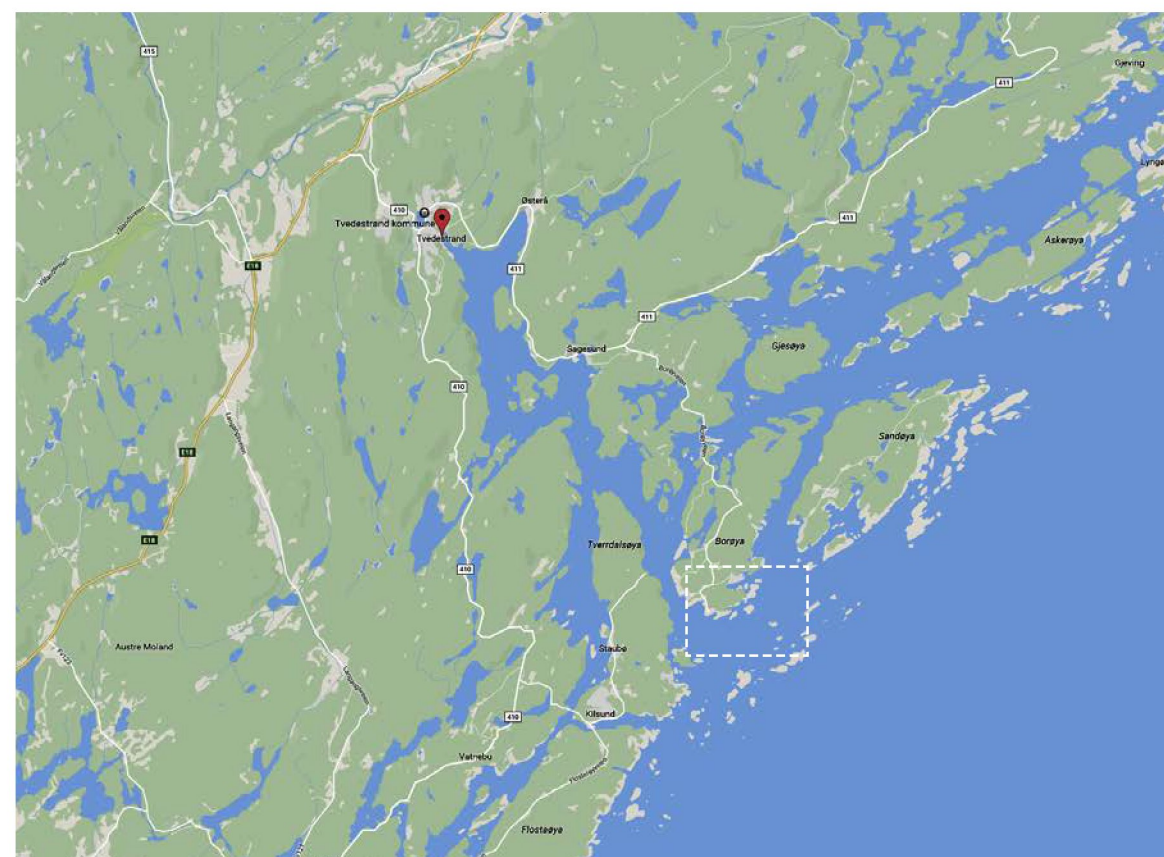
LOKALISERING

3

Seilerhytta ligger strategisk til på Bjorholmen ytterst i Tvedestrandsfjorden, ved hovedskipsleden langs kysten, mellom sørlandsbyene i Agder.

Øya ligger kun et stenkast utenfor yttersiden av Borøya. Hovedadkomst skjer normalt via parkeringsplass og båtanlegg ved Hagefjordsbrygga.

Fra Bjorholmen er det flott panoramautsikt mot Møkkalasset Fyr og store deler av nye Raet Nasjonalpark.





PLANSTATUS

4

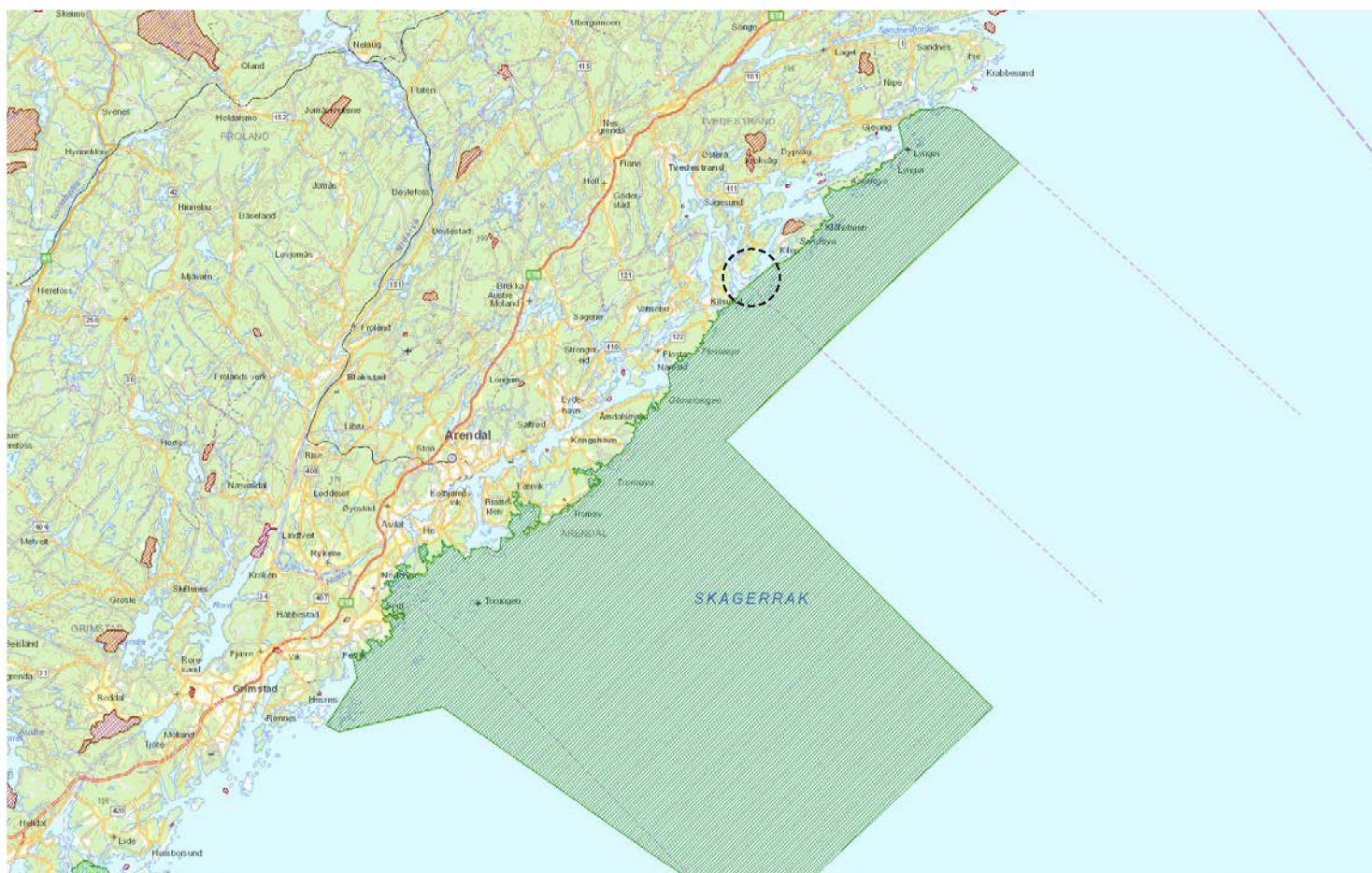
I Kommuneplanen ligger Bjorholmen i LNF-område under hensynsone friluftsliv.

Eiendommen er ikke regulert.

Eiendommen er bebygget med hytte, utedo og bryggeanlegg.

Fra sommeren 2017 skal bebyggelsen benyttes av Aust-Agder Turistforening som kystledhytte for allmenheten. Det søkes nå om midlertidig bruksendring til dette nye formålet.

Et byggetiltak som beskrevet i dette mulighetsstudiet vil bli utviklet i samarbeid med Aust-Agder Turistforening.



HISTORIKK



Seilerhytta ble oppført rundt 1920 av Oksefjorden Seilforening.

Tvedestrand Kommune overtok eiendommen etter konkurs i foreningen, og solgte videre til Tvedestrand Mannskor i 1959.

På 60- 70- og ut på 80-tallet var Seilerhytta et populært feststed for båtfolk i regionen.

De siste ca. 30 årene har hytta blitt leid ut til en vennegjeng til privat bruk.





Ankomstbrygga ligger på den minste øya Kalven hvor selve hytta ligger. Denne er forbundet med Bjorholmen med en bro. Her ligger også en liten utedo.

I kilen under broen er det to små vikar som danner et naturlig amfi som også kan brukes av publikum ved konserter.

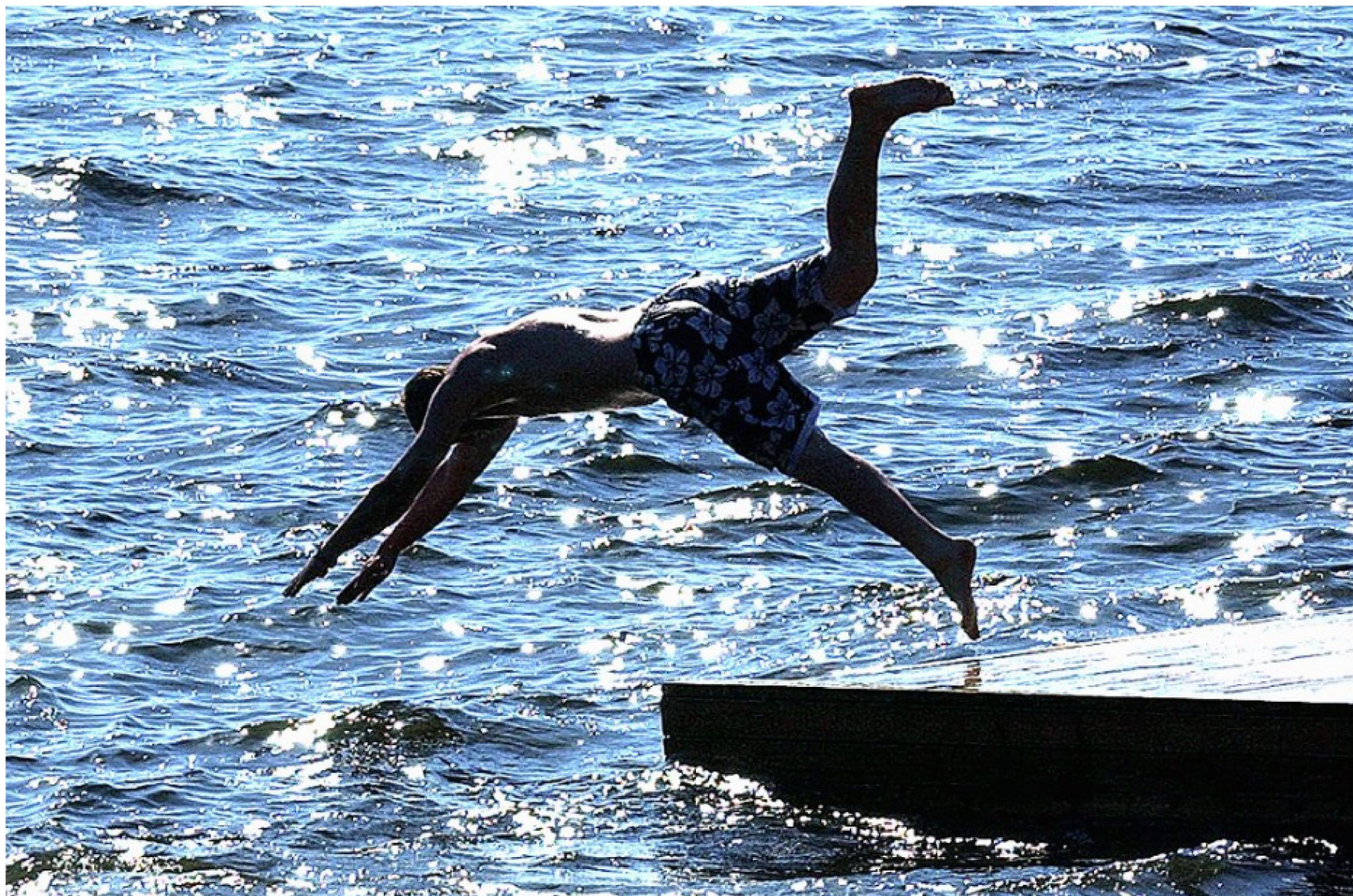
Hytta har gode solforhold hele dagen og fine utsiktsforhold. Fremherskende vindretninger fra syd/vest.

Bryggeanlegget ligger godt skjermet i smult farvann mellom holmen og fastlandet. I fjellet rundt hytta finnes et stort antall bolter som har vært benyttet av besøkende med båt.

Hytta har i dag enkel standard, og trenger en del oppgraderinger.

Det planlegges nå ny vann- og kloakkledning fra Borøya. Hytta har strøm.





Bjørholmen skal gjenåpnes opp for allmenheten og bli en attraktivt turistdestinasjon.

For å legge til rette for dette, planlegges seks nye dobbeltrom i nytt tilbygg, samt ombygging av eksisterende hytte til bevertningssted.

Betongplatingen og det naturlige amfiet på nordsiden blir samlingssted og konsertarena for folk fra fjern og nær.

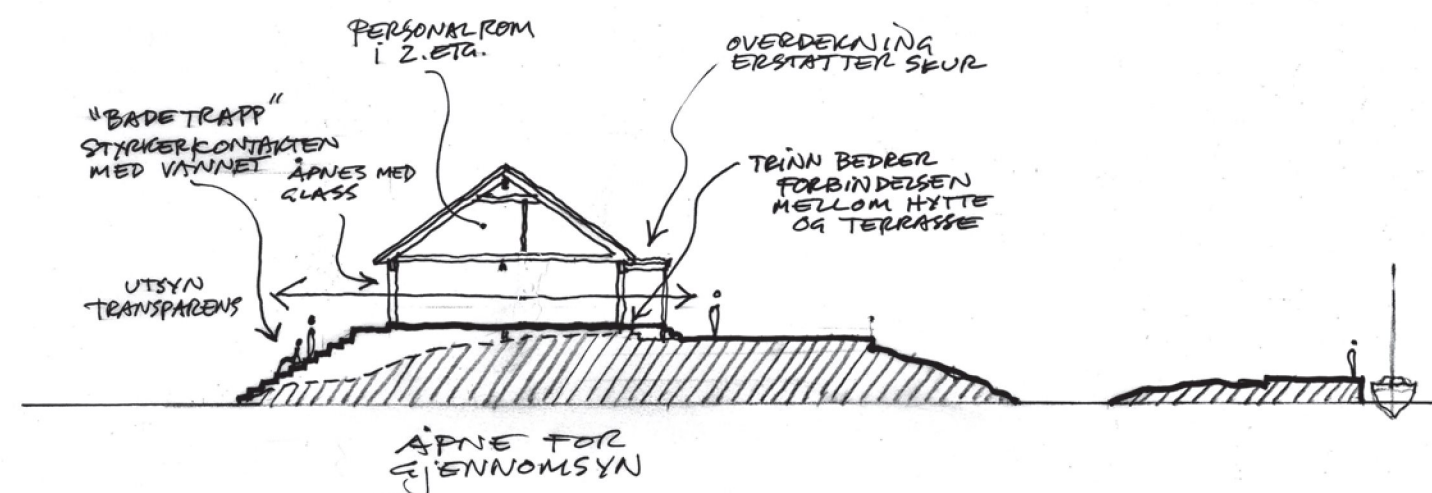
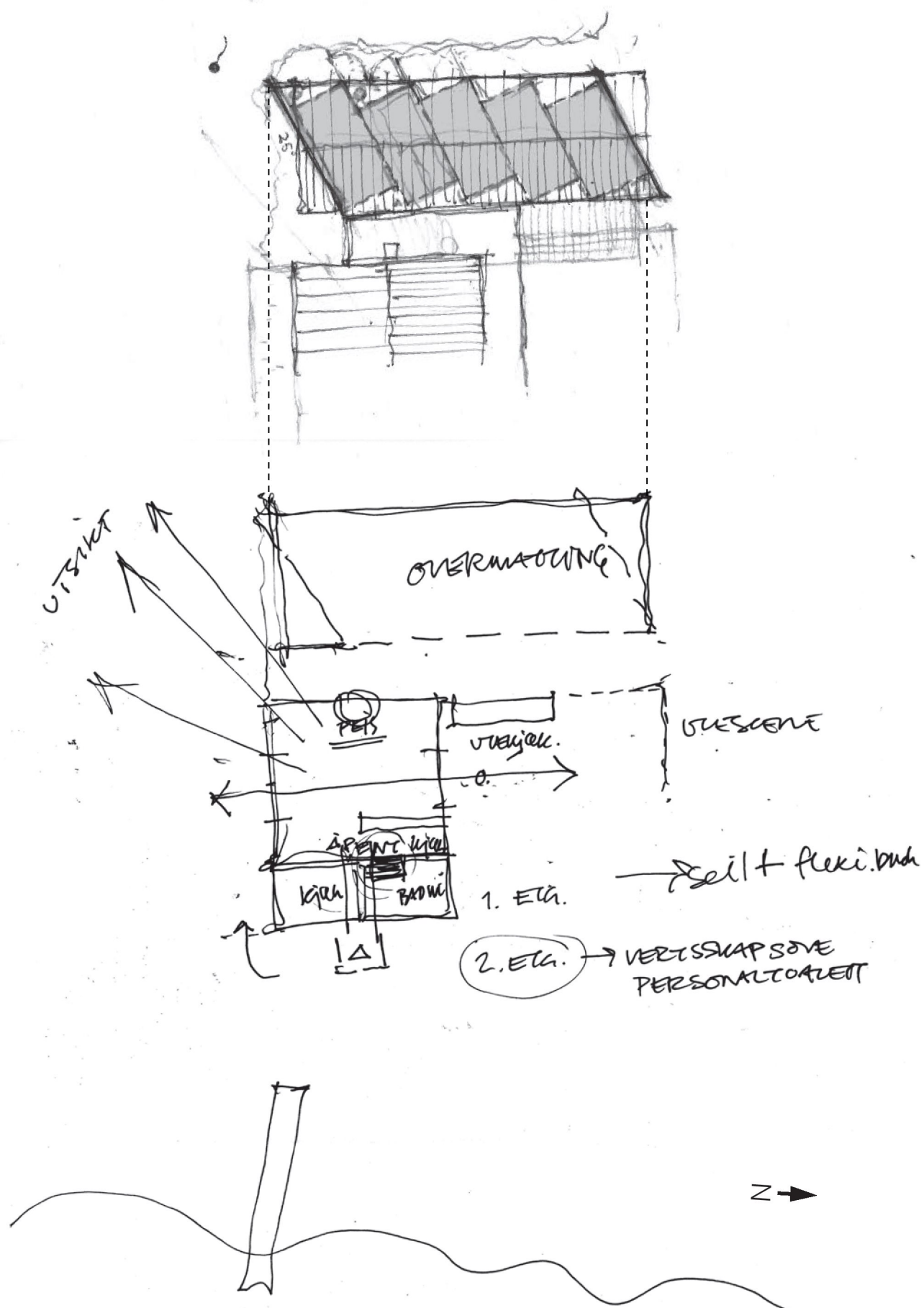
Vannkanten gjøres mer tilgjengelig for bading og rekreasjon.

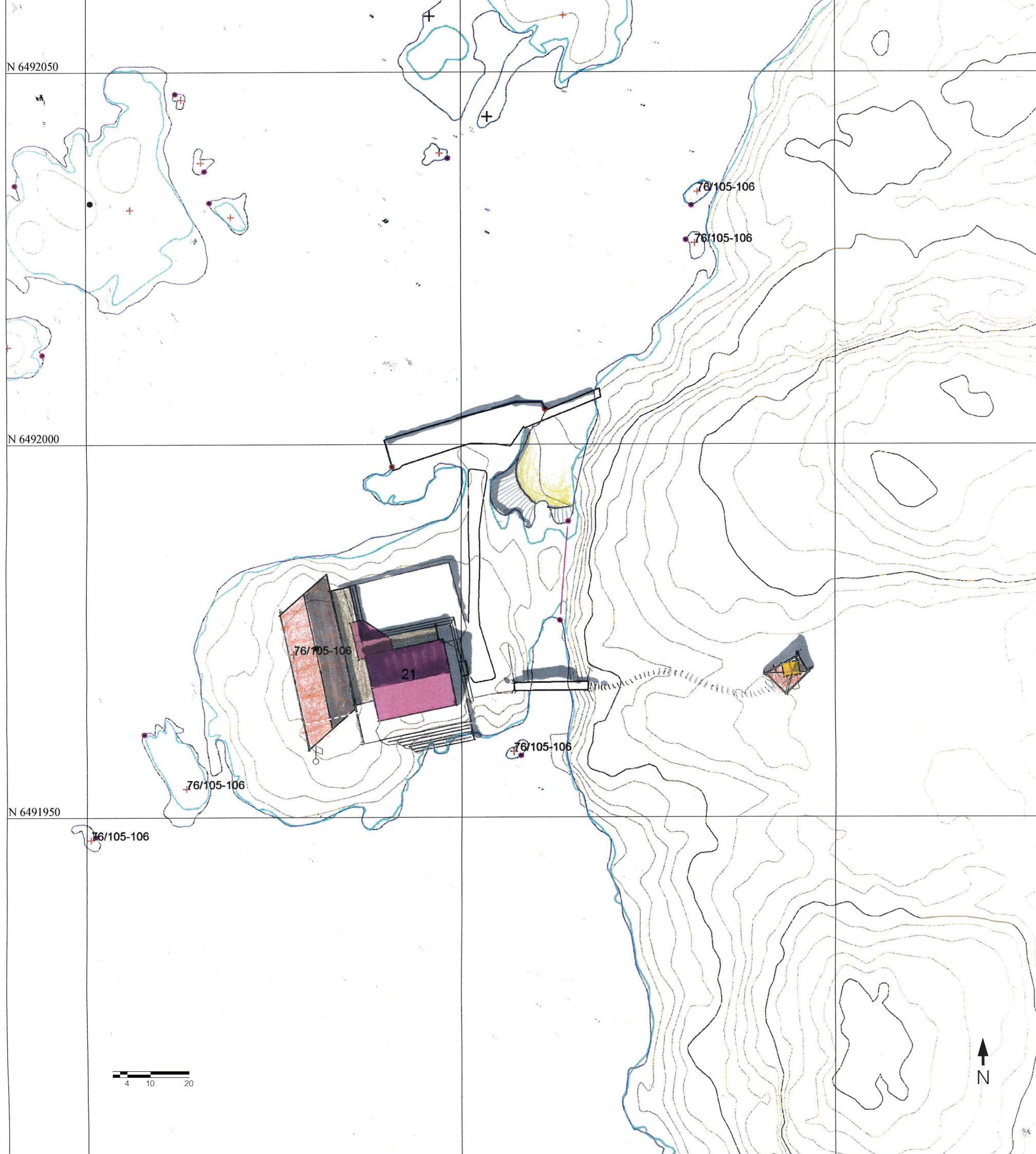
Nytt tilbygg legges vinkelrett på eksisterende hytte slik at eksisterende terrasse på nordsiden skjermes for fremherskende vindretninger.

Alle rommene i tilbygget vris mot utsikten slik at besøkende får optimal utsikt rett ut til nasjonalparken.

Eksisterende hytte åpnes med glassfasade på syd- og nordsiden, for å øke kontakten fra stuen til uteplassene på begge sider. Transparens gjennom hytta er viktig for å sikre utsikt mot skjærgården, også fra terrassen i nord.

Trinn mot nord og syd binder nivåene sammen og bidrar til bedre flyt i anlegget.





SITUASJONSPLAN

10

Tilbygget får et enkelt saltak som spiller opp mot eksisterende takform.

Gavlene skrås ca 30 grader i hver ende, som en konsekvens av rommenes orientering mot sydvest, og for å sikre siktlinjer fra stuen ut mot skjærgården.

Mye av tilbygget pakkes inn i corten stålplater som gir bygget et monolittisk uttrykk og en tekstur/ koloritt som responderer på det værharde klimaet.

Den store "badetrappen" mot syd erstatter skjemmende balkongbrystning og espaliérvegg, øker tilgjengeligheten til vannet, og blir en fin sitteplass og utsiktsplass for besøkende.

Den gamle utedoen erstattes med en minihytte som gis en skulpturell form, pakket inn i corten stål som det nye tilbygget for å understreke forbindelsen og helheten i anlegget.

OVERSIKTSPLAN

Tilbygget består av fem små dobbeltrom med separate bad. Disse bygges som ferdige moduler på land og heises på plass med kran.

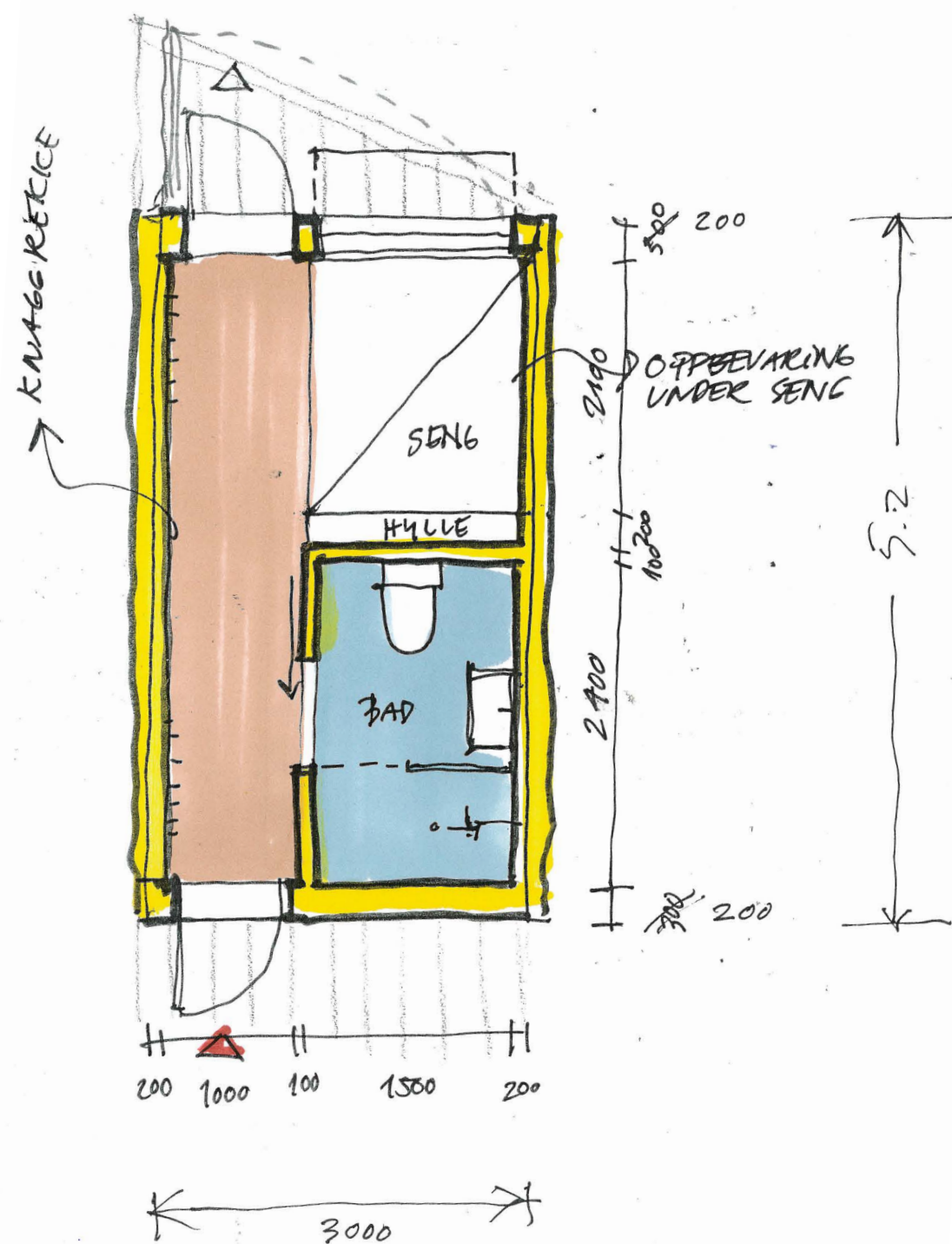
Hvert rom får en liten platting som uteoppholdsplass, både ut mot sjøen, og i le mot amfiet ved terrassen.

Tilbygget kobles på eksisterende hytte med et flatt takparti som bretter seg rundt på nordsiden, dette gir overdekning for scene og trinn fra terrassen til stuen.

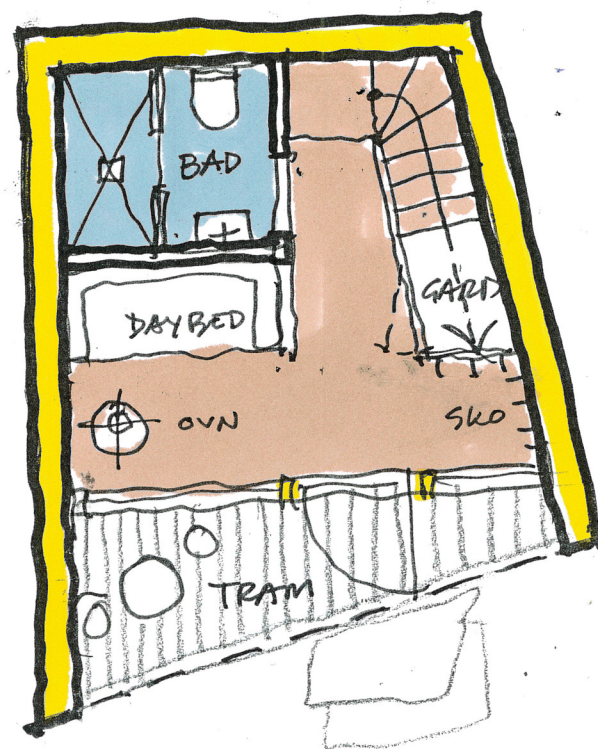
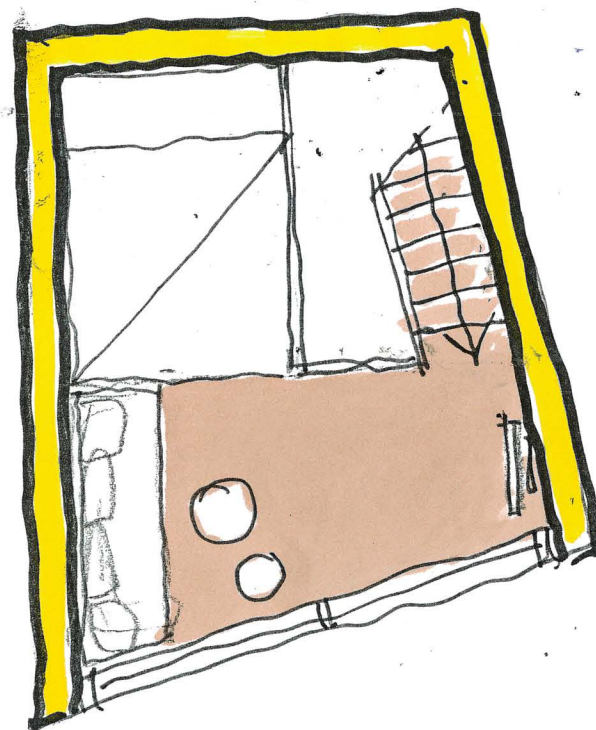
Eksisterende hytte rehabiliteres med nytt kjøkken og bad.

Loftsetasjen ombygges til personalrom.





Rom modul

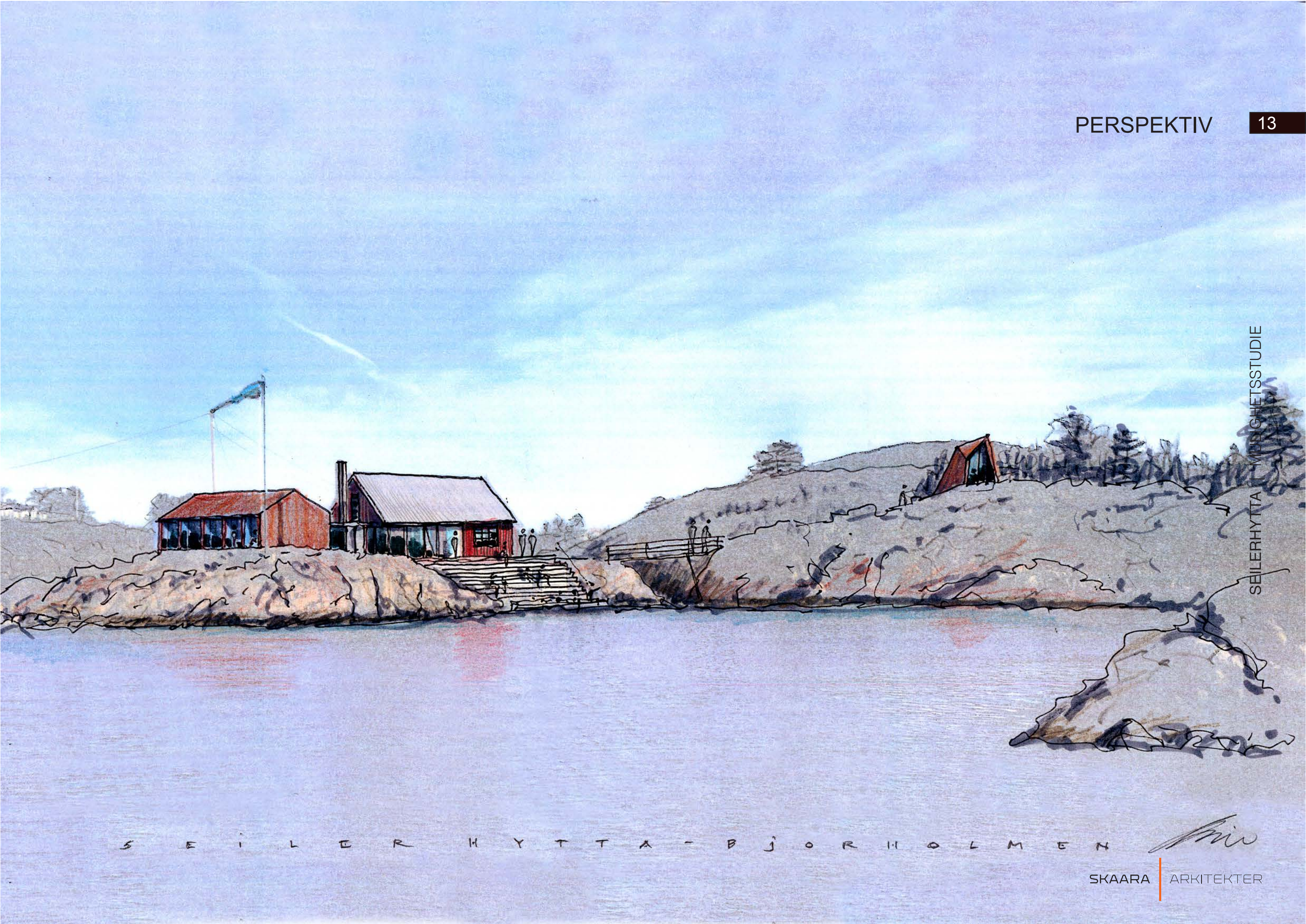
Plan 1.
MinihyttePlan 2.
Minihytte

Hver modul får queen size seng og bad med dusj.

Frontfasaden blir kun glass, med dør ut til en liten platting mot utsikten og ettermiddags-solen.

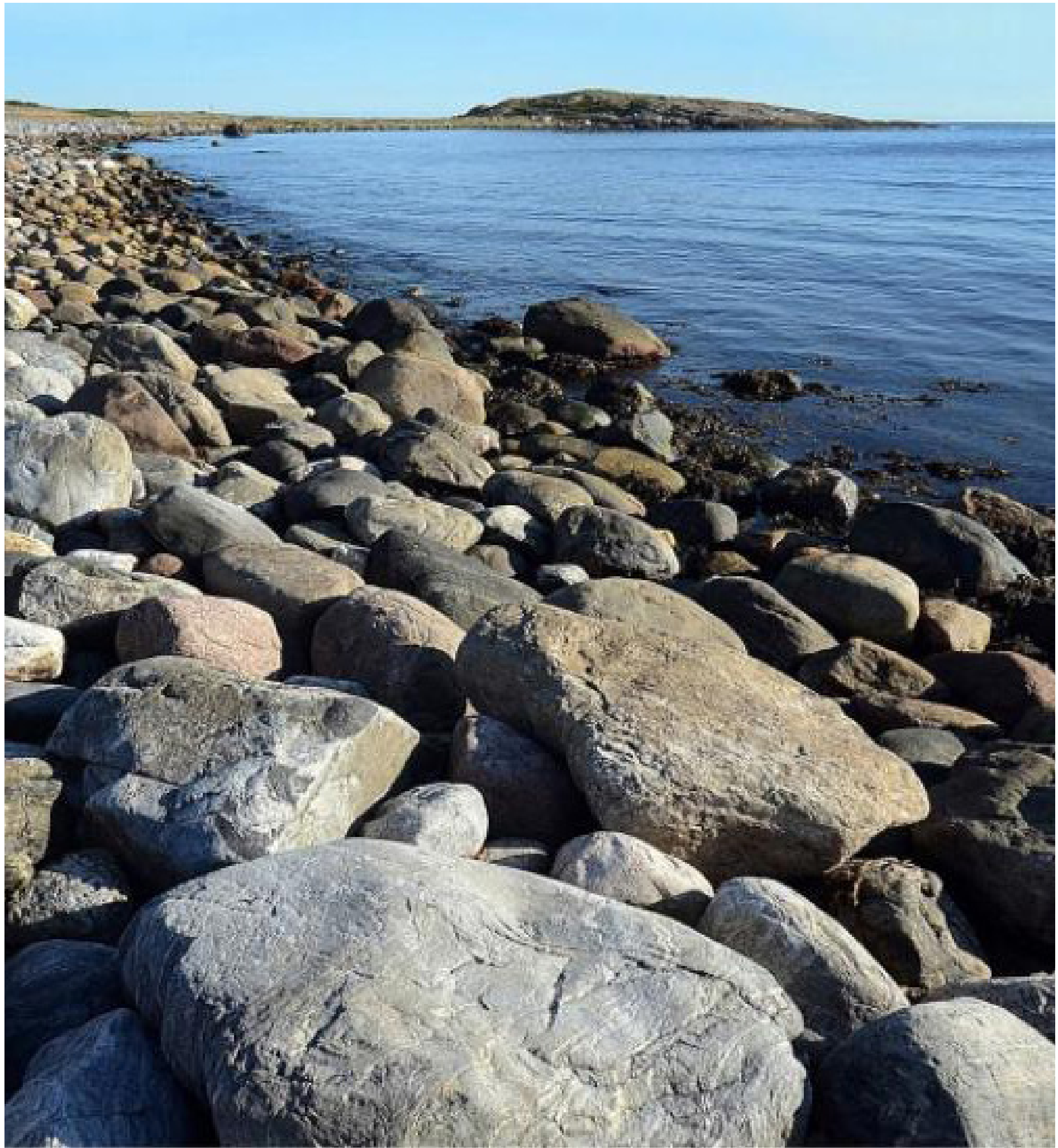
Hengslede lemmer i corten stål beskytter sydfasaden mot ekstremvær.

Loftet over modulene gir plass til lagring og tekniske installasjoner.



SEILERHYTTA I BJÖRNHOLMEN

S E I L E R H Y T T A - B J Ö R N H O L M E N



AREALER

14

Tomt:	Ca 20 mål.
Eksisterende hytte:	
1.etg:	Ca 73 kvm BYA
loftsetasje: (målbart)	28 kvm BRA
utedo:	Ca 2,7 kvm
Nytt tilbygg:	125 kvm BYA
Overdekket mellommsone:	Ca 75 BYA
Minihytte:	
Plan 1:	Ca 12 kvm
Plan 2:	Ca 15 kvm





Den kjente og kjære Seilerhytta skal bli det populære samlingsstedet det engang var. Dette vil skje trinnvis ved at det i første omgang legges til rette for overnattingsvirksomhet i eksisterende hytte i regi av Aust-Agder Turistforeningen. Eier og Turistforeningen ønsker dernest å legge til rette for noe utvidet overnattingskapasitet som vist i dette mulighetsstudiet. Tiltaket vil gi destinasjonen høy kvalitet både opplevelsesmessig og arkitektonisk. Området vil utvilsomt bli styrket som aktivt friluftsområde for allmenheten.

For å utnytte potensialet med den fantastiske beliggenheten på vakre Bjorholmen med vid utsyn mot Raet Nasjonalpark, er det ønskelig å legge til rette for attraktive rom med god standard. Planlagt tilbygg og minihytte vil bidra til dette og komplettere eksisterende anlegg.

Det stramme og moderne uttrykket på nybygget balanserer bra med den enkle hytta, og skaper helhet som stadfester en ny æra for anlegget. De nye glassfasadene i eksisterende hytte vil understreke ambisjonene om større åpenhet, til et anlegg hvor alle ønskes velkommen.

Bruk av korroderte stålplater gjenspeiler landemerkene i nasjonalparken.

Den nye Seilerhytta kan bli sørlandskystens svar på de populære landskapshotellene som i den senere tid har dukket opp andre steder i landet.

