

Anna Godal

Østegårdsveien 115, 4915 Vestre Sandøya

Merknad til melding om oppstart av planarbeid; detaljregulering Flauberg, Gnr: 78, Bnr: 26, 227, 256 og 276 m.fl. Vestre Sandøya, Tvedestrand.

Vestre Sandøya 20.12.2017.

Jeg har som nærmeste nabo (fastboende) til Flauberg mottatt varsling om planlegging for 1 bolig og 8-12 fritidsboliger med tilhørende bygninger, adkomst inkl. parkering for biler på landsiden og adkomst/brygge på Sandøya.

Forslagstillere er familiene Nilsen og Nodland, (fam. Holteberget har trukket seg, se vedlegg 1.)

Da jeg i 2014 ble oppmerksom på at det var avholdt et oppstartmøte om regulering 16.12.2013, og at det var sannsynlig at noen få familier ville få dekket sitt behov for hytter til alle sine etterkommere, fant jeg selv ut at jeg ville lage innspill til kommuneplan om utleiehytter til andre som ikke kan bygge.

Da jeg tidligere har vært arkitekt for flere av de av naboene til planområdet som kjøpte sine eiendommer av Arne T Olsen på slutten av 1960-tallet, så oppfordret jeg og dem om å sende inn egne innspill, noe de gjorde.

Ved oppstartmøtet til forslagsstillerne ble ønsket om utbygging begrunnet med et "generasjonsskifte" i fam Nilsen, og ønske om 3 nye enheter, samt ønske om 3 nye enheter på Nodlands eiendom, der det i dag ligger et fritidshus, samt to enheter på Holtebergets eiendom og 1 stk bolig ved Østegårdsveien.

Tiltakene kalles "fortetning", der kun en fritidsbolig eies av en forslagsstiller, mens en annen fritidsbolig, (som eies av fam. Aaberg) medregnes i fortetningen, uten at familien ble invitert til å være med i planprosessen.

Disse to fritidsboligene har hver for seg forhistorier som er beskrevet i vedlegg 2.

Etter kommunens gjennomgang i forbindelse med rullering av kommuneplanen, ble det foretatt en befaring i områdene, som medførte at utbyggingsområdet på toppen av Flauberg ble begrenset av en **"hensynssone landskap"** der det i min tilbakemelding på innspill står at det er byggeforbud!

Når jeg nå mottar ny planskisse, ligger det fremdeles 3 enheter innenfor hensynssonen.

I tillegg skal det nå bygges inntil 12 fritidsboliger, og fremdeles kun en bolig.

Det anføres at området har bratt adkomst, og som sådan ikke er egnet for boliger, noe jeg som fastboende på nabotomt vil avvise. Mer enn kun en av tomtene er egnet for boligbygging. Det anbefales derfor at det vurderes om det er rom for flere boliger i planen.

Det anføres videre at eksisterende bebyggelse på nabotomtene ligger høyere i terrenget enn omsøkt utbygging, noe som kun gjelder for Aabergs hytte (kote 34), som ligger likt med en av de foreslåtte fritidsboligene i hensynssonen, og 2m høyere enn en av de andre, Nilsen: kote 34, Nodland: kote 32.

De øvrige innspillene (fra de som har hatt eiendommer siden 60-tallet) fikk følgende tilbakemeldinger:

-Morten Bjønness 78/271; Rådmannens oppsummering: **"Hensynssone landskap på toppen av Flauberg vil begrense utbyggingsområdet litt!"** Pkt.5; Landskap og estetikk: **Sprengning må unngås.**

-Jørgen Ulleberg 78/264: "Omdisponering fra bolig til fritidsbolig tas ikke inn.

-Anita Mendelsohn Ytrehus 78/256: (Kote 22-33) Rådmannens oppsummering: **"Byggeområde mot toppen av heia begrenses av hensynssone landskap.** Pkt 5: **"Byggeforbud i hensynssone landskap."**

-Kari og Ingrid Aaberg: (Kote 31-35) Rådmannens oppsummering: **"Hele tomta omfattes av hensynssone landskap hvor det er byggeforbud. Ytterligere bebyggelse frarådes sterkt!** Forslag til høring: Formålet endres, men tomta omfattes av hensynssone landskap **hvor det er byggeforbud!"**

Når det gjelder Nilsen og Nodlands innspill står det følgende:

- Nilsen, Nodland (og Holteberget): (Kote 4-34) 1 bolig og 8 fritidsboliger. Rådmannens oppsummering: **Hensynssone landskap på toppen av Flauberg vil begrense utbyggingsområdet!** Forslag til høring; **Særlig viktig er landskapsvirkning av tiltakene, da toppen ligger eksponert, og bebyggelsen vil komme i siluett både fra sørøst og nordvest!!!** Pkt. 5: **Dersom utbygging, bør bebyggelsen trekkes så langt ned i terrenget at den får god "ryggdekning", og at den ikke sees i siluett.** (Da skal det virkelig sprengning til!) Altså ingenting om byggeforbud!?

-Anna Godal (undertegnede) (Kote 25) 3 nye fritidsboliger til utleie. Rådmannens oppsummering: **"Omfattes delvis av hensynssone landskap med byggeforbud.** Pkt.5: **Omfattes delvis av hensynssone landskap hvor det (heller) ikke skal bygges.**

Hvorfor er det byggeforbud innenfor hensynssonen for alle andre enn forslagsstillerne? Dette må bero på en uteglemmelse i teksten til rådmannen, da Aaberg får byggeforbud på kote 34, mens Nilsen tilsynelatende kan bygge hensynsfullt på samme kotehøyde, på et område der siluett er uunngåelig?

Mine innsigelser:

Jeg vil på det sterkeste protestere mot at det bygges innenfor hensynssonen.

Jeg har ingen øvrige innvendinger mot at familiene Nilsen og Nodland får bygge fritidsboliger til alle sine etterkommere på de øvrige tomtene (beskrevet som 8 i innspillet som er tatt inn i kommuneplanen, inkl 2 til Holteberget.)

Det er dessuten nevnt at det kan komme tomter for salg i samme område, noe som indikerer at de får god plass til minst 6 hytter, særlig etter at Holteberget trakk seg fra planarbeidet, og ytrer ønske om å selge sine tomter.

Den sterkt forenkla planen som er lagt ved varselet viser de opprinnelige 8, samt en fritidsbolig til, som og ligger innenfor hensynssonen (som ikke har kommet med på planskissen?). Denne tomten (78/256) har ligget ute for salg siste sommer for 1mill, men kan vanskelig bebygges, da den ellers er begrenset av høyspentkabler.

Båtplasser:

Planen "skal vise hvordan den nye bebyggelsen sikres adkomst/brygge på Sandøya". Som ansvarlig søker for Sandøya Mat AS i forbindelse med en mindre utvidelse av "butikkbrygga", kjenner jeg godt til naboene rundt Sandøykilen, og deres problemer med dagens trafikk. (se vedlegg 3) Områdene der Nilsen og Nodland i dag har sine (leide) båtplasser, er til tider uten vann, og mudring er ikke tillatt, så det blir foretatt langvarig kjøring hver vår for å åpne en renne inn til Nilsens brygge.

Jeg ønsker avklart hvordan det skal anlegges bryggeplasser til 9 enheter, gjerne før detaljplanleggingen igangsettes.

Vei:

Det er på kartskissen vist vei frem til døra til alle de 9 enhetene. Dette er bekymringsfullt, med tanke på behovet for grunnarbeider; skjæringer/fyllinger (Se **forbud mot sprengning** i Morten Bjønness sitt innspill). Ønsket om vei opp mot toppen er forståelig, men det bør være mulig å anlegge stier fra et sted der man møter hensynssonen. Det er som kjent et maskinfirma (Nilsen maskin) som skal ha 3 av fritidsboligene, så det er nok fare for at det ikke blir spart på grunnarbeider.

Der bør det dessuten vurderes en utsiktsplass for allmennheten på toppen, da området er mye besøkt vår og høst av fastboende uten sjøutsikt.

Vegetasjon:

I løpet av mine 25 år på Fløyheia har jeg latt vegetasjonen rundt meg gro med unntak av et "vindu" mot Sandøykilen, og foran en ubebygget utsiktsplass mot skjærgården og havet. Det er stedvis tilstrekkelig jordsmonn til mange furutrær, endel osp og to store eiketrær.

Dette har ført til at bebyggelsen nå er mye lavere enn vegetasjonen rundt, og at jeg har le for fremherskende vindretninger, både for bebyggelsen og uteplassene mine.

Dette er viktig når en bor her hele året.

Mine tre enheter vil alle ha ryggdekning i terreng, og vegetasjonen foran, på annenmanns eiendom, må selvsagt beholdes.

Da Fam. Aaberg de første årene ønsket seg 360° utsikt, ble mye vegetasjon fjernet, med det resultat at den vegetasjonen de ønsket å beholde, gikk med som rotvelt første året, og uteplassen mot vest ble en vindtunnell. Aaberg har siden latt vegetasjonen gro til glede for oss begge.

Det er imidlertid grunnere jordsmonn på Flauberg, samt at dagens vegetasjon vesentlig ligger der det planlegges fritidsboliger innenfor hensynssonen, noe som vil åpne for synliggjøring av både Aaberg sin hytte, og evt. nye enheter.

Familien Nodland har de siste to årene felt mye vegetasjon mot sør og øst, både på egen og på naboenes eiendommer, og på den måten sikret seg mest mulig utsikt, men **og innsyn/eksponering fra/mot skjærgården**. De felte trær så langt unna sin egen eiendom at nærmeste nabo i "feltet" ba dem spare de fineste (gamle) furuene. Hun fikk til svar at "det er bare trær", men fellingene stoppet opp, for denne gang.

Dette viser etter min mening en mangelfull vilje til å bygge hensynsfullt, ved mangelfull forståelse for viktigheten av å ta vare på skjermende vegetasjon.

Anleggsperiode:

Vi har som fastboende det siste året opplevd mange ulemper i forbindelse med bygging på Fugløya.

Uforholdsmessig stor tungtrafikk på smale Borøyveier, tilgrising av biler (inkl. betong) på vel'ets parkeringsplasser, og langvarig skytteltrafikk med helikoptertransport.

Med utsikter til bygging av 9 enheter i et tett bebodd nabolag, sier det seg selv at dette ikke lover godt for de nærmeste årene for oss som er naboer.

Dette må skje hensynsfullt, og med mest mulig samordning, samt at helger og ferier blir skånet.

Oppsummering:

Jeg forholder meg til at det er byggeforbud innenfor hensynssonen for landskap.

Det ble laget innspill om 9 enheter totalt, så jeg vil motsette meg 12 fritidsboliger, slik det nå varsles om.

Det forutsettes at all utbygging, inkl vei, planlegges slik at sprengning kan unngås.

Jeg ønsker å se hvordan problemet med **båtplasser til 9 enheter skal løses**, gjerne før øvrig planlegging igangsettes. (Ta gjerne med biloppstilling på landsiden og.)

Jeg foreslår at tomtegrenser mellom Nilsen og Nodland oppheves/justeres, slik at de står friere med å plassere sine 6(-8) hytter hensynsfullt i terrenget.

Vedlegg 4: Kart der hensynssonen er inntegnet.

Vedlegg 5: Referat fra oppstartmøte og første kartskitse fra forslagsstillere.

Jeg videresender mine merknader til Sandøy Vel, som ikke er varslet om oppstart, og som bør få uttale seg om spørsmål som omhandler båtplasser med mer, da dette er ting de jobber kontinuerlig med, på vegne av eksisterende fastboende, og andre som gjester Sandøya.

Med vennlig hilsen

Anna Godal

Østegårdsveien 115, 4915 Vestre Sandøya

Vedlegg 2 Historikk

Eksisterende fritidsboliger på Flauberg, og bakgrunnen for at det ligger to hytter der:

Arne T Olsen solgte på slutten av 60-tallet tomter for fritidsboliger på nordsiden av Flauberg til fam. Mendelsohn Ytrehus, Ulleberg, Bjønness og Aaberg.

Tomtene var iflg Arne T Olsen (dav. Varaordfører i Tvedestrand kommune) byggeklare.

Ved henv til kommunen i 1970, fikk Aaberg opplyst at det ikke forelå en godkjent disposisjonsplan for området, og hans søknad ble dermed avvist.

31.3.1971 ble det innført byggeforbud for fritidsboliger i Tvedestrand kommune.

Aaberg kontaktet advokat, og godkjent disposisjonsplan ble funnet hos Tvedestrands-advokaten som hadde forestått salget av tomtene.

Bygningsvesenet fant at Aabergs sak var feilbehandlet, og de ga grønt lys for hyttebygging.

Imidlertid fraråder nå friluftsnemda bygging: "Friluftsnemda vil som tidligere påpeke at søknaden **"berører et natur- og kulturlandskap med store regionale interesser. Fløyheia på Vestre Sandøya har betydning som friluftsområde for boligbebyggelsen, og egner seg av naturvern hensyn ikke for bebyggelse"**.

På tross av dette åpnet det seg likevel en mulighet for Aaberg da han i 1980 (20 år etter) fikk kjøpe en tilleggstomt. Han tok opp lån, kjøpte tomt og betalte gebyrer, men det kom ingen tillatelse fra bygningsvesenet.

Da tok Aaberg, i 1991, ut stevning mot fylkesmannen i Aust-Agder, og tillatelse ble gitt, på tilleggstomt, 5.2.1999!

Da Aaberg siste gang krøp opp på tomten for å møte repr for bygningsmyndighetene i Tvedestrand kommune og dav. Fylkesmann Signe Marie Stray Ryssdal, ville han forsikre seg om at han ikke fikk naboer innpå seg dersom han gikk i gang med å bygge en dyr hytte. Han fikk da (muntlig) forsikring om at det var siste gang noe ble bygget på Flauberg.

Undertegnede tegnet Aabergs hytte, som ble oppført i 2000-2001.

Jeg var så redd for siluettvirkning, at jeg sto opp en vårnatt, og var ute i terrenget og forsikret meg om at hytta ville få en liten ryggdekning mot Sandøykilen. Den er gråbeiset, formet som en "knaus", og gjør i dag ikke så mye av seg pga vegetasjon, men den ligger avgjort i siluett!

Aaberg fikk imidlertid negativ tilbakemelding på sitt innspill til ny kommuneplan, da hans to døtre nå ønsket hver sin enhet el evt. et anneks. Hans tomt ligger (i likhet med Nilsens) på kote 34.

Historikk Nodland:

Under dette forløpet hadde Sørlandshytter fått bygge en hytte på tomtene som i dag tilhører fam. Nodland.

Det ble anlagt et "hytte-tun" og to mindre tomter ble fradelt, slik at det fremsto som 3 enheter.

To av enhetene ble erklært ulovlig bygget, og begjært revet. De ble revet av kommunen i 1976, kostnadene ble belastet Sørlandshytter, som gikk konkurs. Nodland kjøpte sin hytte.

På denne bakgrunnen ble Nodlands innspill om å gjenoppføre to enheter ikke tatt inn i kommuneplanen i 2007.

Dav. Kommunestyrerepresentant Magne Tolleshaug, som hadde sittet i kommunestyret siden saken med Sørlandshytter ble behandlet, sa ganske enkelt: "Har e stemt for at de ska rives ner så stemmer e ikkje for at de ska bygges opp igjen!", noe han fikk flertallet med seg på.

Ingen av de andre tomteeierne har noen gang fått anledning til å bygge på sine tomter, før nå, med varierende utfall.

SANDØYA MAT A/S

Sandøykilen,

4915 Vestre Sandøya

Angående nabovarsel om utvidelse av flytebrygge anlegg på gnr 78 bnr 300 på Sandøya.

Vi har to eiendommer som ligger innerst i Sandøykilen, gnr 78 bnr 267 Og 268. På disse eiendommene er det pr i dag lagt ut og godkjent to flytebrygger som betjener åtte familier med eiendom på øya. I tillegg til det er det heftelser på den ene eiendommen med båtplass til fire tomer på Flauberg, og båtplass for egne eiendommer. Til sammen 14 berørte. I kommunens reguleringsplan er våre eiendommer og de vi hefter båtplass for merket som utbyggingsområde.

Eiendommene er også merket som plass for utskipping av tømmer. Det vil si tipping fra veien og ut i sjøen. Dette gjelder for alle som ^{brer}eiendom eller bruk for «veltepless» og skal være tilgjengelig til enhver tid på året.

I hele innerste del av Sandøykilen er det veldig grunt vann pga søle. Ved forlengelse på 6 meter som Sandøya mat søker om, må en i tillegg regne utriggere og at besøkende kaster dregg. Da blir det vanskelig å komme forbi til innenfor liggende anlegg.

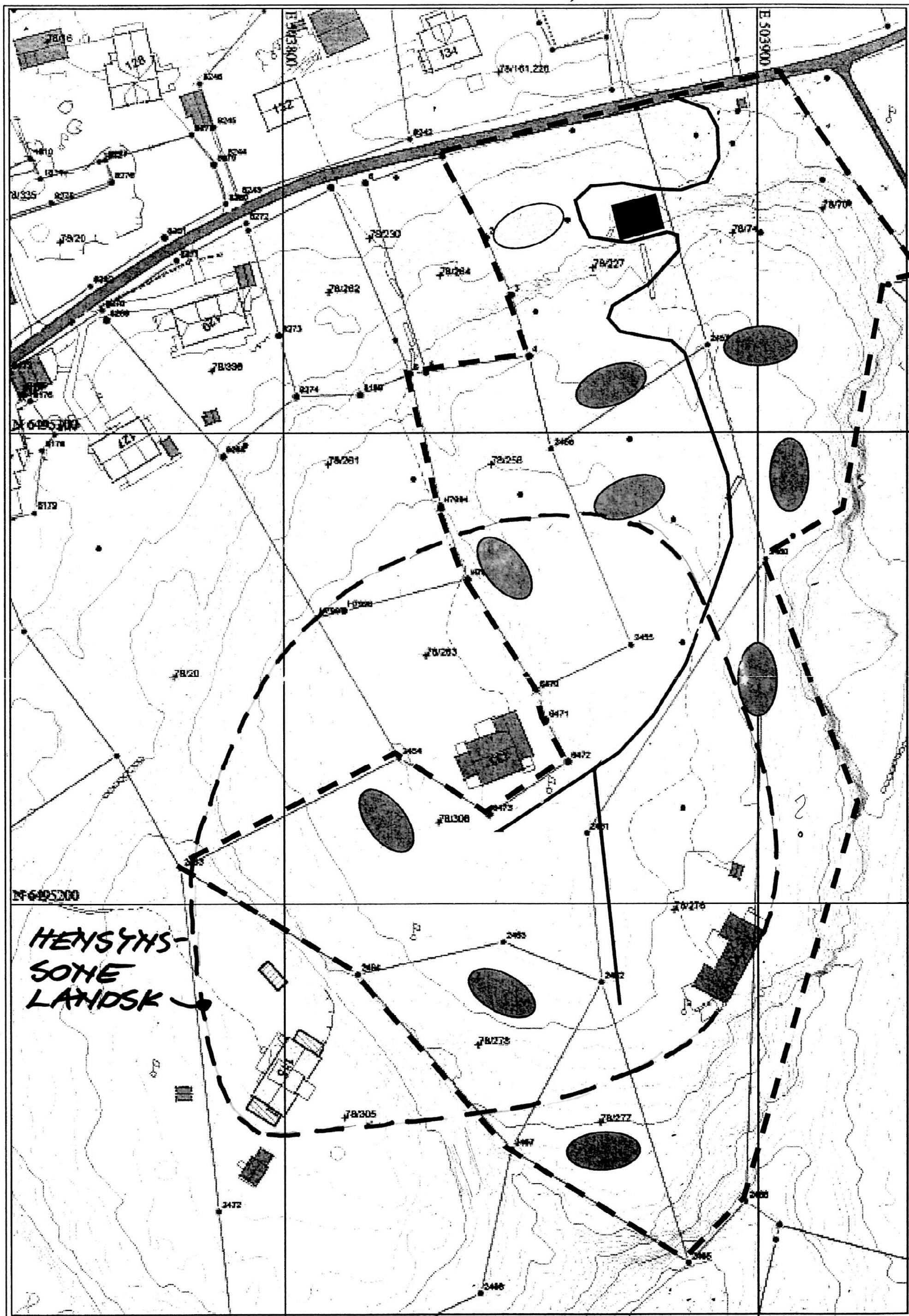
Søkers bryggeanlegg ligger i dag feilplassert i henhold til godkjent reguleringsplan og er ikke utbygd som planen viser. Dersom anlegget blir rett plassert og utbygd etter planen vil det åpne for flere båt plasser.

For å ivareta egne eiendommer og på grunn av det grunne farvannet som er i området, samt søkers mulighet for å utvide anlegget i henhold til godkjente plan, motsetter vi oss at bryggeanlegget kommer nærmere dagens båtled, for de innenfor liggende anleggene, enn det er i dag.

Sandøya 08.03.14

På vegne av begge grunneierne Gunn Wasler og Turid Svendsen.

Turid Svendsen



Planlagt fritidsbolig

Planlagt bolig

Planlagt felles bod

Planlagt adkomst

Plangrense

TVEDESTRAND KOMMUNE

Dok. senter

Til
Tvedestrand kommune
Plan, miljø og eiendom

DATO

13/1-14

NR.

SNR

14/61

OPPSTART REGULERINGSPLAN PÅ FLAUBERG, VESTRE SANDØYA.

Det vises til oppstartsmøte 16.12.2013 vedr. ønske om regulering av Flauberg til 1 stk. bolig og 8 stk. fritidshus. Området er i dag i gjeldende Kommuneplan regulert til boligformål og delvis LNF.

Ønsket reguleringsområde omfatter:

Gnr. 78, bnr. 70 (delvis) – grunneier	Hilde Holteberg
" 78, " 276, 277, 278 - "	Ole Chr. Nodland
" 78, " 227, 306 - "	Bård, Håvard og Roald Nilsen.

Vedlagte kart viser områdets avgrensning samt foreløpig skisse av bygningsplassering, adkomstveg m.m.

Bakgrunnen for ønsket om utbygging av Flauberg kommer som følge av generasjonsskifte på gnr. 78, bnr. 227 og 306 tilhørende familien Nilsen, der nye eiere (3 sønner med familie) ønsker egne bruksenheter.

I reguleringsområdet finnes i dag 2 stk. fritidshus, se kart. Ett eies av Nodland. Denne familien ønsker også en utbygging av sin eiendom. Det var da naturlig at disse sakene blir sett i sammenheng.

Den tredje grunneier, H.Holteberg har en parsell av sin eiendom beliggende i samme område. På denne ønskes også et fritidshus, som da naturlig trekkes inn i samme reguleringsplan.

Før en starter en omfattende reguleringsprosess, er det ønskelig å få vurdert muligheten for å endre områdets utbyggingsformål fra bolig til blandingsformål Bolig/fritidbolig.

Vi mener det er gode argumenter for dette, bl.a. ut fra følgende forhold:

- Hele området ble opprinnelig lagt ut til fritidsboliger og to av tomtene ble bebygget med fritidsboliger. I ettertid er formålet definert som bolig og LNF. En utbygging som omsøkt kan ses på som en fortetting og mer effektiv bruk av et allerede åpnet byggeområde.
- Adkomst til den øvre og største delen av området er vanskelig med bratt og "kronglete" terreng på skrinne fjellmark, noe som gjør det krevende å få opparbeidet en tilfredsstillende adkomst for boliger.
- Bebyggelsen vil kunne utformes og plasseres diskret i terrenget på en god måte uten silhuettvirkning. Eksisterende bebyggelse på nabotomtene ligger høyere i terrenget enn omsøkt utbygging. Fritidsboligene vil ha et mindre areal enn en gjennomsnittlig bolig og blir dermed mindre ruvende i terrenget enn ved en utbygging med boliger.
- På den nedre delen av arealet nærmest kommunal veg ønskes regulert inn en bolig. Denne kan enkelt tilknyttes vegen og kommunalt VA-nett.

En ev. senere reguleringsplan vil utdype og utrede andre viktige temaer, s.s. naturmangfold, konsekvenser overfor allmenne interesser, retningslinjer for bygningsmassen, infrastruktur, båt-og parkeringsplasser m.v.

Reguleringsarbeidet vil bli utført av fagkyndige iflg. PBL's § 12-3.

For øvrig vises til tidligere innsendte materiale (til oppstartsmøte).

Vedlagt følger en kartskisse om viser reguleringsområdet avgrensning (kan senere bli noe justert som følge av videre detaljering av planen) samt ca. beliggenhet av påtenkt bygningsmasse.

På dette grunnlag håper vi å få en tilbakemelding på mulighetene for en endring av utbyggingsformålet i det omsøkte området.

Vegårshei, den 10.januar 2014

På vegne av

Hilde Holteberg - Ole Chr. Nodland - Bård Nilsen/Håvard Nilsen/ Roald Nilsen


.....
Helge Nilsen
4985 Vegårshei

VEDLEGG:

Kartskisse , M = 1 : 1000

REGULERING FLAUBERG

Dagens planstatus: K-plan: Boligformål.

Kort presentasjon av tiltaket/planområdet

I forbindelse med generasjonsskifte ønsker 3 grunneiere i området Flauberg på Sandøya, kfr kart, å utarbeide en felles reguleringsplan for plassering av 8 fritidsboliger og 1 helårsbolig. Innenfor planområdet er det en eksisterende hytte. Videre ligger det en hytte inn til området som "er med på å prege" området.

Vedlagt følger en foreløpig skisse som viser hvordan utbygger kan tenke seg området brukt.

Grunneiere og forslagsstillere er:

- Gnr. 78, bnr. 70: Hilde Holteberg
- " 78, " 276, 277, 278 : Ole Chr. Nodland
- " 78, " 227, 306 : Bård, Håvard og Roald Nilsen.

Fagkyndig: Arkitekt Frank Nodland. (Nærmere dokumentasjon i møtet).

Vedlagt følger kart med planavgrensning, der en også skisserer lokalisering av fritidsboliger og helårsbolig, samt adkomsttracèer og VA-løsninger.

Dagens situasjon.

Planområdet er i dag bebygd med en hytte. Området består av skrinne mark og fjellgrunn og har vanskelig adkomst pga. stor høydeforskjell fra kommunal veg til de øvre hytter.

Utbygger er ikke kjent med at det er foretatt noen grunnundersøkelser eller lignende i området. En kan heller ikke se at grunnforhold eller terreng tilsier dette.

Vedr. naboforhold vises til vedlagte kartskisse.

Forhold til gjeldende kommuneplan.

Kfr. d.o. Er i dag regulert til boligbebyggelse.

Korteste avstand fra planområde til sjø er ca. 150 m.

Hovedinnhold i planen.

Utbygging av 8 stk. fritidsboliger og 1 helårsbolig inn til kommunal veg.

Området tilknyttes kommunal vann- og avløpsnett.

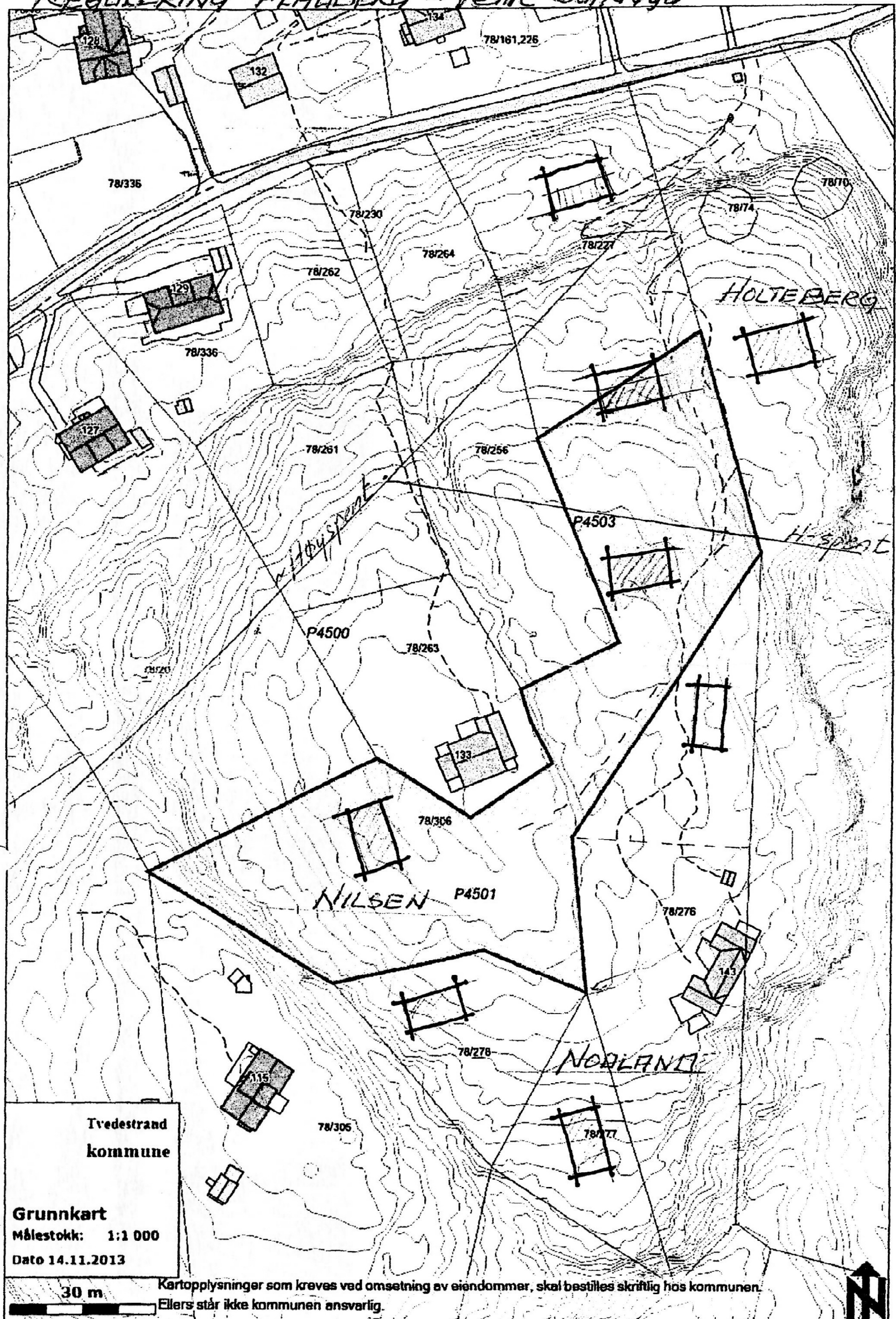
Høyspent krysser området på to steder.

Virkning av planen.

Ut fra det forhold at området allerede er bebygget med to fritidsboliger, kan en ikke se at "en fortetting" vil føre til problemer for omgivelsene. Også fordi adkomst til alle enheter går i sin helhet innenfor planområdet fra kommunal veg.

I reguleringsplanen vil det framkomme hvordan alle enheter vil bli tilpasset terrenget og omgivelsene slik at det hele vil framstå på en positiv og akseptabel måte.

REGULERING FLAUBERG - Vestre Sandøya



Fra: Erling Ingolf Aas
Sendt: fredag 22. desember 2017 13.39
Til: Ellen M Langfeldt Sines; Helge Nilsen
Emne: VS: Innspill: Vestre Sandøya (Flauberg), Tvedestrand – reguleringsarbeid
Vedlegg: Kartskisse_Vestre Sandøya (Flauberg).pdf

Til orientering og arkivering



Med hilsen
Erling Ingolf Aas
Mob. 91 54 78 13

Stærk & Co. a.s.
Havnegaten 1, 4836 Arendal

www.staerk.no

Fra: Vestøl, Kristine Mål [mailto:Kristine.Mal.Vestol@ae.no]
Sendt: 22. December 2017 13:11
Til: Erling Ingolf Aas <eia@staerk.no>
Kopi: postmottak@tvedestrand.kommune.no
Emne: Innspill: Vestre Sandøya (Flauberg), Tvedestrand – reguleringsarbeid

Vestre Sandøya (Flauberg), Tvedestrand – reguleringsarbeid

Viser til oversendelse av henvendelsen 23.11.2017 angående reguleringsarbeid av Vestre Sandøya (Flauberg) i Tvedestrand kommune.

Agder Energi Nett AS (AEN) har etter energiloven områdekonsesjon i Tvedestrand kommune. Dette innebærer at vi etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett). I tillegg har AEN anlegg som er etablert etter anleggskonsesjon innenfor kommunen (regionalnett).

I planområdet som inngår i detaljreguleringen har vi distribusjonsnett og er bygget i medhold av områdekonsesjon. Vedlagt kart viser høy/lavspennings luftnett/kabelnett. AENs luftledninger/kabler er ikke innmålt og nøyaktigheten til traseer på oversendt kart variere. Bebyggelse eller andre installasjoner langs traseen må alltid planlegges ut ifra målinger i marka.

Eksisterende høyspennings luftnett:

Det må tas hensyn til eksisterende nett innenfor planområdet. Traseen må registreres i planen med en hensynsone (faresone) på 12m.

Eksisterende høyspennings kabelnett:

Høyspenningskablene som ligger innenfor planområdet, må tas hensyn til. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres.

Forhold til eksisterende nettstasjon:

Det må tas hensyn til eksisterende nettstasjon innenfor planområdet. Evt endring/flytting av anlegget må gjøres i samarbeid med AEN.

Følgende må ivaretas i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Lekeplasser skal ikke etableres ved nettstasjoner.

Behov for ny nettstasjon:

For å sikre strøm til ny bebyggelse, må det vurderes å selles av plass til å etablere en ny nettstasjon i området. Nettstasjonen plasseres sentralt i planområdet med hensyn til effektuttak. Plassering av anlegg må gjøres i samarbeid med AEN.

- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.
- Nettstasjoner skal ikke plasseres ved lekeplasser.

Adkomst og terrengendringer:

Det må ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til våre anlegg. Det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler eller oppfylling av terrenget som medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegg.

Generelt om Inntegning på plankart

Vi gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene ikke må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallelle ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Vi viser i denne sammenheng til Forskrift om beredskap i kraftforsyningen § 6-2, og NVEs Veiledning til forskrift om beredskap i kraftforsyningen, pkt 6.2.5.

I god tid før utbyggingen må det avklares hvordan planområdet skal forsynes med elektrisk. Det må avklares i hvilken grad eksisterende nett kan benyttes, evt omlegginger av nettet og om det evt er behov for ny nettstasjon. Ved arbeid nærvædd AENs anlegg se link [Nær ved arbeid](#)

Den eller de som utløser tiltaket i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostandene med tiltaket, inkludert kostnader til erverv av nye rettigheter.

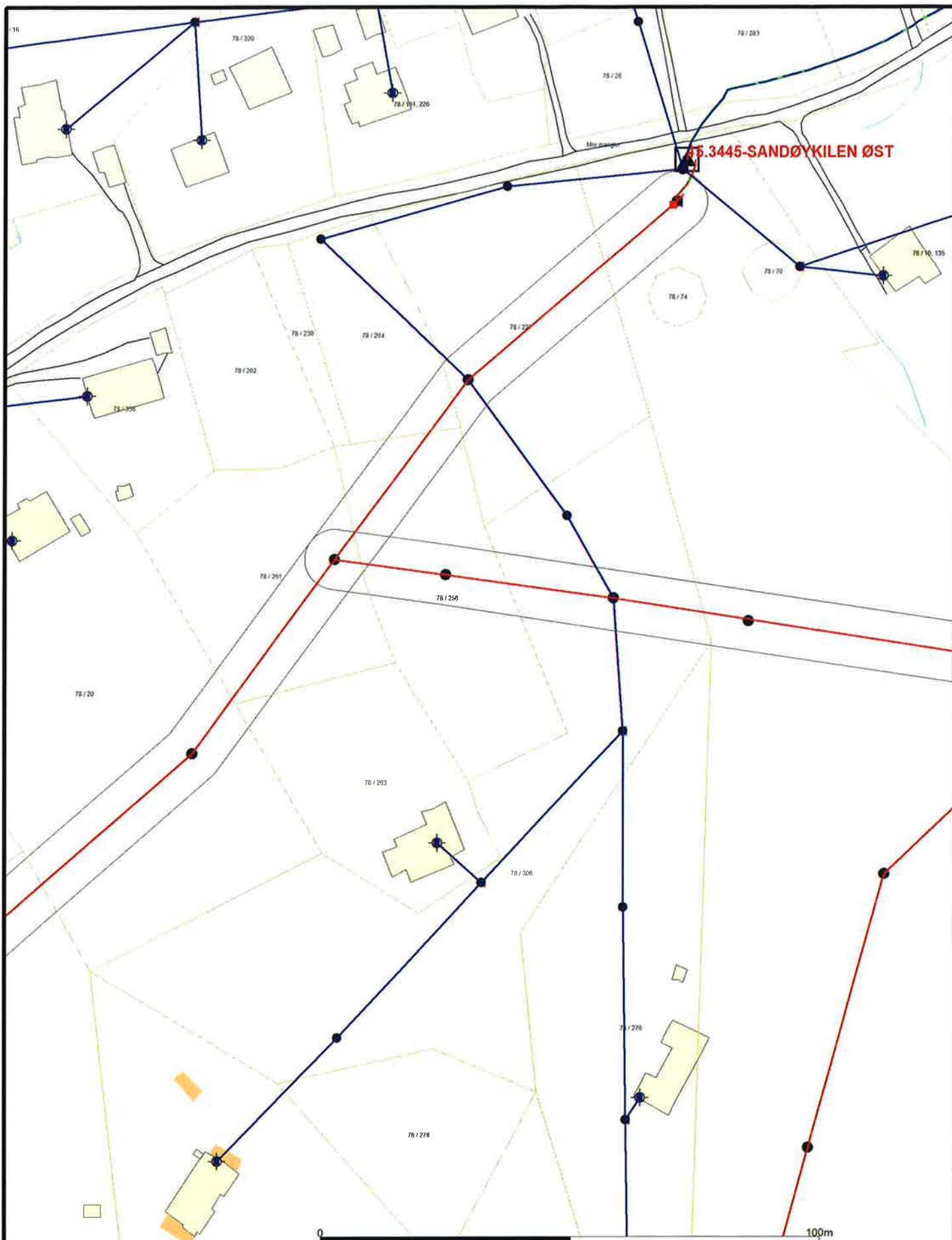
Vedlagt ligger kartskisse som viser nettanlegget vårt i området.

Med vennlig hilsen

Kristine Mål Vestøl | Prosjektingeniør
kristine.mal.vestol@ae.no tlf: +47 38 60 72 90

Agder Energi Nett
Postboks 794 Stoa | 4809 Arendal
tlf: +47 38 60 70 00 | fax: +47 38 60 70 01
www.aenett.no

God kraft. Godt klima.



78.3445-SANDØYKILEN ØST

agder energi

Agder Energi Nett AS

Dato: 2017.12.22

Sign: krives



Målestokk
1:1000

Sandøy vel

v/leder Marit J Aass

Øytangveien23

4915 Vestre Sandøya

09.01.18

Ang varsel om igangsetting av planarbeid detaljregulering, Flauberg gnr 78 brn 26,227,256,276 mfl Vestre Sandøya, Tvedestrand

Sandøy vel har ikke fått tilsendt varsel om igangsetting av planarbeid selv om vellet står på adresselista. Etter å ha kontaktet Tvedestrand kommune fikk vellet utsatt høringsfrist.

Sandøy vel behandlet saken på styremøte mandag 8.januar og har følgende kommentarer til planen:

Båtplasser

Det framgår ikke av planen hvor en har tenkt å ha båtplasser. Båtplasser er et etterspurt gode på Sandøya, og det fins heller ikke noen offentlige båtplasser. Sandøy vel ber om at det innarbeides en mulighet for offentlig båtplass der framtidige båtplasser planlegges. Vellet har for øvrig vanskelig for å se hvor eventuelle båtplasser skal plasseres.

Bolighus

I planen er det tegnet inn et bolighus. Vellet ser det som ønskelig at det reguleres inn flere bolighus i områdene nærmest Østegårdsveien.

Naturinngrep/eksponering

Vellet ber om at det blir tatt tilstrekkelig hensyn til hensynssonen slik at bebyggelsen ikke blir eksponert mot horisonten og at tilstrekkelig vegetasjon blir beholdt.

Adkomst

Vellet ber om at når adkomstvei lages at det ikke foretas store irreversible inngrep.

Transport i anleggsperioden

Helikoptertransport er blitt vanlig til Sandøya, og støyplager er blitt et problem i perioder. Vellet vil peke på at eventuelle innflygingstraseer i minst mulig grad legges over bebyggelse, og helst foregå østfra over skogsområder.

For Sandøy vel

Marit J Aass

leder



STÆRK & CO AS
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Dato: 22.12.2017
Vår ref: 17/10698-2
Deres ref: EIA
Arkivkode: L13
Saksbeh.: Anita Henriksen

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsarbeid for et område på Vestre Sandøya (Flauberg) i Tvedestrand kommune, gnr bnr 78//26, 227,256 mfl

Vi viser til deres oversendelse av 23.11.2017 vedrørende melding om oppstart av planarbeid for et område på Flauberg, Sandøya, i Tvedestrand kommune.

Formål og bakgrunn

Formålet med planarbeidet er å tilrettelegge for en bolig og 8-12 fritidsboliger. Planområdet er ca 16 daa. Planen skal vise hvordan bebyggelsen får tilstrekkelig parkering for biler på landsiden og sikres adkomst/brygge på Sandøya. Området er avsatt til fritidsboliger (F34, F35 og F39) i kommuneplanens arealdel og boligformål i kommunedelplan for kystsonens byggeområder (Basteberg KDP 24). Det oppgis i meldingen at en del av byggeområdet for fritidsboliger inngår i hensynssone landskapshensyn og at tiltakshaver skal vurdere og tilpasse bebyggelsen særskilt til landskapet.

Innspill

Administrasjonen forutsetter at alminnelige planhensyn legges til grunn for planarbeidet, og vil særlig peke på landskapstilpasning og estetikk.

Kulturminnevern, nyere tid

Nordre del av planområdet grenser direkte til Østergårdsveien. Eksisterende bebyggelse langs veien preges av bolighus som er oppført rundt forrige århundreskiftet. I kommunedelplan for kystens byggeområder er området langs denne delen av Østergårdsveien avsatt med hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_9 i KDP 24 Basteberg). I nordre del av planområdet foreslås det oppføring av to nye hus; en helårsbolig og ett fritidshus. Det forutsettes at ny bebyggelse her gis en utforming og plassering som ivaretar de verdiene som hensynssone bevaring kulturmiljø (H570_9 i kommunedelplanen) skal ivareta.

Automatisk freda kulturminner

Administrasjonen kjenner ikke til noen automatisk freda kulturminner innenfor områdeavgrensningen.

Hele området ligger under marin grense og har med det et potensial for strandbundne bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder. Området er ikke befart, men er vurdert ut fra kunnskap om Sandøya i forhistorisk tid, tilgjengelig kartgrunnlag, flyfoto og lidardata. En manipulering av høydekoter viser flater som har en attraktiv beliggenhet i det forhistoriske skjærgårdslandskapet og med det et potensial for uregistrerte automatisk freda kulturminner som bosetnings- og aktivitetsområder fra steinalder.

Administrasjonen varsler at det er nødvendig med en arkeologisk registrering for å avklare forholdet til automatisk fredete kulturminner jf. undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9. Kostnadene med registreringen bæres av tiltakshaver. Administrasjonen vil først befare området før det utarbeides en prosjektplan og et kostnadsoverslag for registreringen. Arkeologiske registreringer kan kun gjennomføres på telefri- og bar mark med tilstrekkelig dagslys. Kontaktperson for registreringen er arkeolog Nils Ole Sundet, tlf. 907 45 363 eller e-post nils.ole.sundet@austragderfk.no.

Med hilsen

Anita Henriksen
Seksjonsleder

Brevet er godkjent elektronisk.

Kopi til: post@tvedestrand.kommune.no
FYLKESMANNEN I AUST- OG VEST-AGDER
STATENS VEGVESEN region sør Aust-Agder



Stærk & Co AS
Havnegt. 1
4836 ARENDAL

Deres ref.
EIA

Vår ref. (bes oppgitt ved svar)
2017/11084

Dato
18.12.2017

Innspill til melding om oppstart av reguleringsplanarbeid for Vestre Sandøya i Tvedestrand kommune

Vi viser til oversendelse fra Stærk & Co AS av 23.11.2017, med varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for Flauberg/ Fløyheia på Vestre Sandøya, gnr/ bnr 78//26, 227, 256, 276, 306, 278 og 277 i Tvedestrand kommune.

Formålet med planen er å legge til rette for 1 ny bolig og 8-12 fritidsboliger med tilhørende anlegg og bygninger, herunder adkomst. Planområdet utgjør ca. 16 daa, hvor hoveddelen av planområdet er avsatt til fritidsbebyggelse i kommuneplanens arealdel (F34, F35). 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). Gnr/ bnr 78/26 er en stor tomt, hvor en mindre prosentandel inngår i planområdet. Den andelen som inngår, er avsatt som over (bolig og fritid), og en mindre andel er avsatt til landbruk-, natur- og friluftsmål (LNF-formål). Planområdet er i sin helhet omfattet av hensynssone H810 gjennomføringssoner, hvilket tilsier at området krever felles planlegging.

Bakgrunnen for opprettelsen av hensynssone landskap på Flauberg, er at området har en høy eksponeringsgrad mot sjøen, og er av stor landskapsmessig betydning. Området er også et potensielt utviklingspunkt. I konsekvensutredning for private planforslag presiseres det av rådmannen, at for Flauberg/Fløyheia må landskapsmessige konsekvenser av økt utbygging vurderes nøye i detaljplanfasen, slik at uheldig eksponering mot den svært attraktive delen av Skjærgårdsparken i sør minimaliseres. Rådmannen peker videre på at nye bygninger vil kunne komme i silhuett både fra sørøst og nordvest, hvor det er betydelige interesser knyttet til kulturvern og natur/friluftsliv, og at eventuell bebyggelse må trekkes så langt ned i terrenget som mulig.

I bestemmelsene til kommuneplanens arealdel punkt 9.11, står det at for et område underlagt hensynssone H550, skal det tas særlig hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til landskap innenfor hensynssonen, og at det ikke er tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbildet, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Plan- og bygningsloven (pbl.) § 12-6 omhandler hensynssoner i reguleringsplaner, og presiserer at de hensyn og restriksjoner som er fastsatt gjennom kommuneplanens arealdel, skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplan.

Med sin høye eksponering mot Raet nasjonalpark og et særs attraktivt og mye brukt område av 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 mot større deler av skjærgårdsparken. For det videre planarbeidet bør det derfor gjøres en grundig og utfyllende utredning av planområdet, med tanke på landskap og landskapsvirkninger. Nye bygg som skaper silhuettvirkninger, bør unngås. Vi understreker at gode illustrasjoner som i stor grad viser de ulike tiltakenes landskapsmessige påvirkning er viktig.

For Sandøya er det en kjent utfordring med adkomst til øya, da spesielt med tanke på båtplasser. Forhold rundt dette bør avklares som en del av planprosessen.

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 kommuneplanens hensynssone for landskap.

Videre ber vi om at bl.a. følgende vurderes og gjøres rede for i det videre planarbeid:

- Prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12. Vurderingen skal fremgå av beslutningen, jf. naturmangfoldloven § 7.
- Risiko- og sårbarhetsanalyse. Resultatet fra analysen skal innarbeides i plan og bestemmelser, jf. pbl. § 4-3. Klimaendringer/ klimatilpasning skal også belyses i ROS-analysen, i den sammenheng se bl.a. www.klimatilpasning.no.
- Klima- og energiplanlegging, jf. pbl § 3-1, 1.ledd bokstav g). Se miljøkommune.no for veiledning: <http://www.miljokommune.no/Temaoversikt/Klima/Klima--og-energiplanlegging/>

Med hilsen

Pia K. H. Molaug (e.f.)
faggrupeleder plan

Elisabeth Helene Juliussen
rådgiver

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.
Saksbehandler: Elisabeth Helene Juliussen, tlf.: 37 01 78 44

Ellen M Langfeldt Sines

Fra: Erling Ingolf Aas
Sendt: mandag 18. desember 2017 14.32
Til: helge.nilsen43@gmail.com; Ellen M Langfeldt Sines
Emne: VS: Planarbeid/detaljregulering - Flauberg, Vestre Sandøya.

Ellen: Arkiver denne på prosjektet.

Helge: Hva svarer vi ham?



Med hilsen
Erling Ingolf Aas
Mob. 91 54 78 13

Stærk & Co. a.s.
Havnegaten 1, 4836 Arendal

www.staerk.no

Denne e-post med eventuelle tilhørende dokumenter er kun beregnet for den angitte adressat. Dokumentene kan inneholde taushetsbelagte opplysninger, og det understrekes at andre enn den angitte mottaker ikke har tillatelse til å åpne vedlegg, kopiere, bruke eller videreformidle opplysningene i denne e-post. Ved feilforsendelse fra vårt kontor, underrettes vi snarest mulig om dette på telefon 37 00 57 50.

Fra: Egil Nylen [mailto:enylen@online.no]
Sendt: mandag 18. desember 2017 14.22
Til: Erling Ingolf Aas <eia@staerk.no>
Kopi: eimo@getmail.no; ka-eg-ny@online.no; ingrilise@hotmail.no; arhoel@brodpark.no; olavmarr@gmail.com
Emne: Planarbeid/detaljregulering - Flauberg, Vestre Sandøya.

Hei,

Jeg viser til brev/informasjon dat. 23.11.2017

Undertegnede er fastboende på gnr.78, bnr.20 på Sandøya, og eiendommen grenser følgelig opp mot planområdet.

Sammen med to naboeiendommer disponerer jeg videre brygge i Sandøykilen. Inntil planforslaget blir behandlet av Tvedestrand kommune på et senere tidspunkt ønsker jeg i denne omgang nærmere informasjon vedr. "adkomst/brygge" på Sandøya som nevnt i planleggingen. Det er ønskelig å bli nærmere orientert om hvilket område på øya denne er planlagt.

Mvh
Egil Nylén
Østegårdsveien 127
Vestre Sandøya

Tlf. 93096382
E-post: egil.nylen@online.no

Til Stærk og Co A.S.
Havnegaten 1
Arendal

Kopi til Tvedestrand Kommune

Merknader til igangsetting av planarbeidet for detaljregulering, Flauberg Gnr 78 Bnr 26,227,256,276 mfl.

Undertegnede er generelt positive til at det kommer nye sommergjester og aller helst flere fastboende til Sandøya. I en slik utbygging som skisseres her er det mange hensyn som skal tas. I forhold til fysiske omgivelser må det etablerte kulturlandskapet behandles skånsomt og naturen generelt respekteres. I tidsrom for utbygging er det spesielt de fastboende vil som berørt av støy og trafikk.

1. **Antall hytter** 8-12 hytter, 3 av hyttene er ikke tegnet inn i planen. 3 av hyttene som er tegnet inn ligger innenfor såkalt hensynssone, disse vil være mer synlig fra sjø og fra enkelte helårsboliger. Antall hytter virker i overkant i forhold til størrelsen på planområdet.

2. **I utkastet til planarbeidet** sies det at det skal "bygges hensynsfullt".

Hva dette skal innebære i praksis må tydelig fremkomme i planen for område og bebyggelsen. Dette må etter vårt syn innlemmes som bestemmelser i reguleringsplanen/bestemmelsene, se punkter under.

Planen sier f.eks ikke mye om hvordan vei/stier er tenkt opparbeidet. Er det tenkt en grusvei opp til hyttene/ til hver enkelt hytte.? Stier og trapper bør f.eks. integreres i landskapet i størst mulig grad.

Ett scenario vi frykter for dette område er "Hyttelandsby" som ligger som ett en "øy" på øya? Dette er noe vi mener bør unngås og som vi har sett eksempel på dette f.eks med utbyggingen av hytter på Hagefjordbrygga/ Movik. En slik struktur er det ikke kultur for, og passer ikke godt inn i de etablerte bygningsstrukturene ellers på Sandøya.

Videre om det planeres ut for hyttetomtene, vil område og omgivelsene miste sin karakter!

En slik situasjon kan en frykte dersom det gjøres større sprengningsarbeider, for opparbeiding av grusveier opp til område eller hver enkelt hytte, som vil kreve mye terrenginngrep og etterfyllingsarbeider. Videre om det planeres ut for bebyggelsen fremfor å bygge på påler.

Omliggende områder/ veier Når det gjelder grunnarbeider og opparbeiding av område generelt er det også veldig viktig at områdene og de eksisterende veiene på Sandøya behandles skånsomt av eventuelle anleggsmaskiner som skal inn til område.

Østegårdsveien som vil være adkomstvei til område har av ulike beboere vært nøysomt opparbeidet for bl.a. få et fin veiprofil og det er særs viktig at dette tas vare på. Dette bør også innlemmes i planen som ett eget punkt.

Punkter vi mener bør tas stilling til i og som det bør settes særskilte bestemmelser for i planen er følgende:

- **Grunnarbeider.** sprengningsarbeider bør unngås
- **Fundamentering av bebyggelsen,** bør det kreves at bebyggelsen bygges på påler?
- **Materialer;** bør være jordfarger på kledning og mørkere farger på vinduer og dører.
- **Høyder** på bebyggelsen, bør holdes på 1 etasje, eventuelt delvis loftsetasje.
- **Bevaring** av eksisterende terreng og vegetasjon bør etterstrebes for å hindre siluettvirkning fra sjøen og videre er ytterste konsekvens av dette dersom område renses for vegetasjon er at det skapes "vindtunneler" for omliggende bebyggelse, og her er det helårsboligene som vil være mest utsatt for konsekvensene av dette.

3 **Bryggeanlegg** på Sandøya er **ikke** redegjort for.

Sandøya har alltid hatt ett stort behov for båtplasser for både fastboende og besøkende. Dette er ett tema som mange er engasjert i, og her er det særskilt viktig at man i planarbeidet og legger dette frem på en riktig, tydelig og avklart måte.

4 **Tidsrom for opparbeiding av tomtene, grunnarbeider og oppføring av selve bebyggelsen**

Hvilket tids-ramme skal dette bygges innen? Dette sier heller ikke planen noe om. Det bor mange fastboende på Sandøya og mange av helårsboligene ligger tett opp til planområde. Det er særskilt viktig at dette er avklart i planen og at settes tydelige rammer for hvordan og når grunnarbeider og bebyggelsen skal utarbeides/bygges. Om det skal settes opp flere hytter, bør dette skje innen ett avgrenset tidsrom. Traseer for vann, avløp og strøm bør koordineres og samkjøres slik at dette belaster omgivelser og område i minst mulig grad.

5 **1 Bolig**

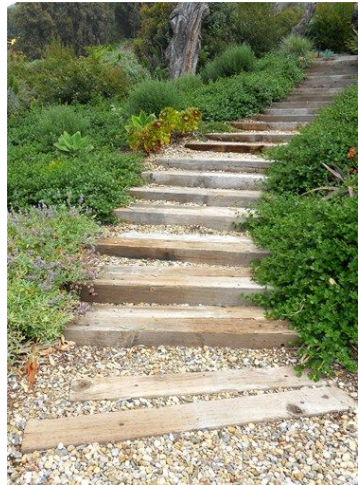
Det er satt av plass for **1 bolig** i utkastet til planarbeidet. Fastboende i område vil gjerne ha flere boligtomter her, og det etterspørres om det ikke ville være rom for å legge ut **tilsammen 3 boliger** i planen fremfor 8-12 fritidsboliger.

6 **8-12 fritidsboliger** Det er to familier som står bak dette planforslaget (den tredje parten har trukket seg). De to familiene ønsker å bygge hytter for sine egne barn i tillegg til å legge ut tomter for salg. Dette er rett og rimelig at de har ønske om dette for å dekke endel av kostnader de vil få, men det er generelt vanskelig å få byggetillatelse for fritidsboliger i dette område og lignende områder i distriktet. Antallet fritidsboliger og plasseringen av disse bør etter vårt syn vurderes, spesielt fordi deler av planområde er avsatt som hensynssone og deler av planområde ligger nært opp til helårsboliger.

Med vennlig hilsen

**Nina Beate Stray Og Erik Garaventa, Gnr/ Bnr 78/336 (Østegårdsveien 129)
Sidsel og Egil Nylén, Gnr/ Bnr 78/20 (Østegårdsveien 127)**

Eksempler på godt integrerte stier, trapper og hensynsfull og skånsom bebyggelse:





Statens vegvesen

Stærk & Co
Havnegaten 1
4836 ARENDAL

Behandlende enhet:

Saksbehandler/telefon:

Wenche Klungland / 37019911

Vår referanse:

17/208505-5

Deres referanse:

Vår dato:

02.02.2018

Reguleringsplan – melding – Vestre Sandøya (Flauberg) – Tvedestrand kommune

Viser til oversendelse 23.11.17, hvor dere varsler oppstart av reguleringsplanarbeid på Sandøya. Det skal legges til rette for en ny bolig og 8–12 hytter.

Dere skriver at planen skal vise hvordan bebyggelsen får tilstrekkelig parkering for biler på landsiden og sikres adkomst/ brygge på Sandøya.

Vi forutsetter at det sikres tilstrekkelig parkeringsplasser på landsiden i form av privatrettslige avtaler etc., slik at vi unngår uønsket og trafikkfarlig parkering langs fylkesvegen.

Vegavdeling Agder seksjon for plan og forvaltning
Med hilsen

Glenn Solberg
seksjonsleder

Wenche Klungland

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi

Aust–Agder fylkeskommune, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Fylkesmannen i Aust– og Vest–Agder, Postboks 788 Stoa, 4809 ARENDAL

Postadresse
Statens vegvesen

Telefon: 22 07 30 00

Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Langsævn 4
4846 ARENDAL

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø