



# Tvedestrand kommune

## Plan, miljø og eiendom

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering. Se mottakerliste nedenfor.

Dato: 17.06.2020  
Vår ref: 19/10333-3  
Deres ref: KFJ  
Saksbeh.: Hans Magnus Sætra  
Tlf.

### Vedtak om godkjenning av reguleringsendring med fradeling - Nes hyttefelt - planId 073\_1)

#### Vedtak

I medhold av plan- og bygningsloven § 12-14, 2. ledd og delegasjonsreglementet i kommunen godkjennes følgende endringer i reguleringsplanen for Nes hyttefelt vedtatt 13.09.2005, planId 073\_1:

- Det endres arealformål på et areal på 323 m<sup>2</sup> som i dag ligger på gnr 96 bnr 8 og som grenser inntil gnr 96 bnr 102 (Sagåsen 3 – tomt F1). Endringen godkjennes for at det skal bli mulig å få atkomst og parkering på F1. Arealformålet på det aktuelle arealet endres fra friluftformål og parkering/atkomst til fritidsbebyggelse, jf. vedlagt plankart datert 07.08.2019.
- På tomt F7 (Sagåsen 9 - tomt F7) endres arealformål for ca. 330 m<sup>2</sup> fra friluftformål til fritidsbebyggelse, slik at hele eiendommen får arealformål fritidsbebyggelse, jf. vedlagt plankart 07.08.2019.

#### Vilkår:

- Reguleringsbestemmelser med siste dato 07.08.2019 punkt 1.03 må endres slik at det fremkommer at endringene er vedtatt (*ikke vedtatt* må fjernes).
- Eier av gnr 96 bnr 8 må søke om delingstillatelse etter plan- og bygningsloven for å få aktuelt areal sammenslått med gnr 96 bnr 102.

Begrunnelsen for vedtaket er at reguleringsendringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringene går ikke utover hoveddrammene i planen for Nes hyttefelt og endringene berører ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. De aktuelle arealene avsatt til friluftformål i gjeldende plan ligger inneklemt mellom veier og bebyggelse og utgjør ikke noen viktig verdi for allmennhetens friluftsliv.

Vi gjør oppmerksom på at endringene i vedtaket ikke innebærer noen endring av gjeldende

---

**Kontaktinformasjon:** [www.tvedestrand.kommune.no](http://www.tvedestrand.kommune.no)  
**Postadresse:** Postboks 38, 4901 TVEDESTRAND  
**Besøksadresse:** Tjennaveien 30, 4900 TVEDESTRAND

**Telefon:** +47 37 19 95 00  
**E-post:** [post@tvedestrand.kommune.no](mailto:post@tvedestrand.kommune.no)  
**Org.nr.:** 964965781

byggegrenser og utnyttelsesgrader på Sagåsen 3 (tomt F1) og Sagåsen 9 (tomt F7).

Når kommunen mottar siste revisjon av planbestemmelser, jf. vilkår over, anses planendringen for å være rettsgyldig.

Avgjørelsen kan påklages innen 3 uker, se mer om dette på slutten av brevet.

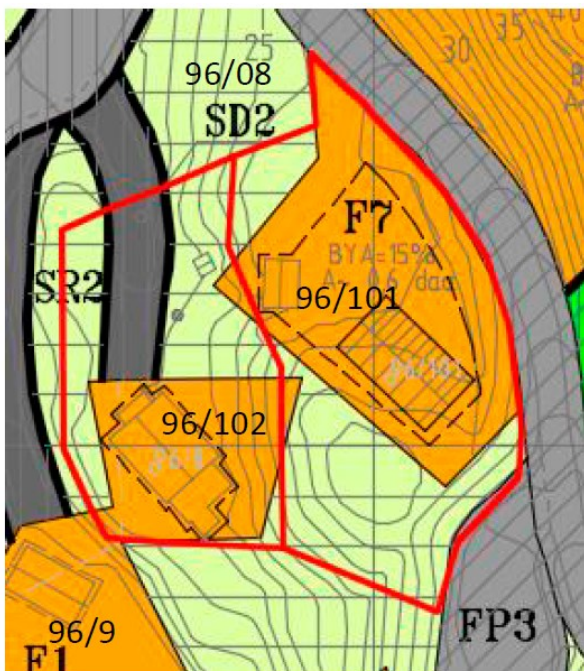
## Bakgrunn for saken

Berørte myndigheter (Fylkesmannen og fylkeskommunen) ble varslet om de foreslåtte reguleringsendringene i e-post 29.05.2019. Eiere av berørte eiendommer og naboeiendommer ble varslet om endringene i brev datert 29.05.2019.

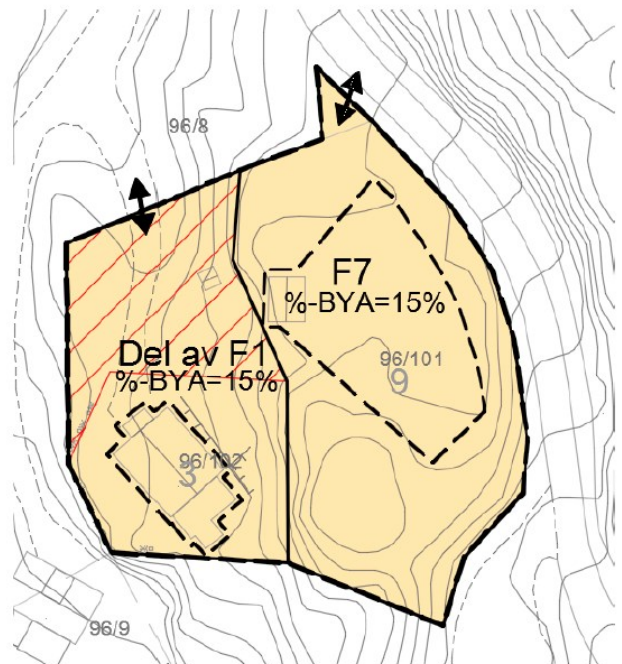
Kommunen mottok dokumenter og anmodning om å behandle forslagene til endringene i reguleringsplanen 07.08.2019. Detaljerte beskrivelse av tomtearrondering og arealformålsendringer m.m. følger av oversendelsesbrev 07.08.2019, plankart 07.08.2019 og bestemmelser 07.08.2019. Grunnet store saksmengde og inkurier har saken blitt liggende på vent i lang tid, noe vi beklager.

Endringene består i endre arealformål på ca. 620 m<sup>2</sup> fra friluftsmål på gnr 96 bnr 8, bnr 101 (F7) og bnr 102 (F1) til fritidsformål og på bakgrunn av dette er det ønske om å fradele et areal på 323 m<sup>2</sup> fra gnr 96 bnr 8 og tillegge dette gnr 96 bnr 102. Byggegrenser og utnyttelsesgrader endres ikke.

Endringene av reguleringsplankartet vil bli innarbeidet i gjeldende plan for Nes hyttefelt og kommunens sømløse kartbase av kommunen.



Gjeldende arealformål med delvis friluft, delvis atkomst og delvis fritidsbebyggelse



Ønsket arealformål – fritidsbebyggelse - og utvidelse av tomt F1

## Faglig vurdering

Det har ikke vært gjennomført befaring fra kommunens side i forbindelse med endringene, fordi vi er godt kjent med de faktiske forholdene i området. Kommunen vurderer det dit hen at endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. Videre kan vi ikke se at endringsforslagene går utover hoveddrammene i planen og endringene berører ikke viktige natur- og friluftsområder. Endringsforslagene handler om å justere eiendoms- og formålsgrenser på 1 bebygd tomt, samt en endring av arealformål på 2 tomter. Dette

skjer uten at gjeldende byggegrenser og utnyttelsesgrader endres. Kommunen kan ikke se at endringene medfører tiltak som er i strid med lokale, regionale eller nasjonale interesser. Det er heller ikke noe som indikerer at de konkrete endringene får konsekvenser av vesentlig betydning for andre saker og det er derfor ikke nødvendig å se endringene i en større sammenheng.

Fylkesmannen gir i sin tilbakemelding 24.06.2019 opplysninger om at endringene ikke berører vesentlige regionale eller nasjonale interesser og har ut fra det ingen merknader.

Det er kommet to private innspill til oppstartsvarselet. Naboene på gnr 96 bnr 110, Hans Christian Nes og Anne Lise Nes, gir i e-post 04.06.2019 tilbakemelding om at de ikke har merknader utover at de har forståelse for at hyttenaboene ønsker adkomst og parkering på egen grunn.

Eierne av gnr 96 bnr 102 (tomt F1), Anne Berntsen Sætran og Elin Berntsen Bruusgaard har i e-post 14.06.2019 kommentarer og synspunkter om arealet som ønskes fradelt fra gnr 96 bnr 8 og tillagt gnr 96 bnr 102 (justering av formåls- og tomtegrense). Hjemmelshaverne viser til avtalt areal og det er lagt ved kart med påtegninger, se vedlegg. Etter kommunens vurdering er dette et mer privat anliggende tema som ikke berører andre enn de to partene og heller ikke berører offentlige interesser. Planlegger har justert formålsgrense i det endelige plankartet og kommunen anser dette som helt konfliktløst.

#### Om virkning av planendringene:

Eier av gnr 96 bnr 102 vil kunne få etablert atkomst og parkering på egen grunn og kommunen kan ikke se at dette får vesentlige konsekvenser for noen berørte private parter eller offentlige interesser. Endringen av planformålet går ikke vesentlig grad utover friluftshensynet i området og det aktuelle området ligger tett inntil eksisterende fritidsbebyggelse.

Det er registrert bløtbunnsområde (Id BN00024569) i sjøen ved Nes i Naturbase- påvirkes ikke av endringene. Det er registret og kartlagt svært viktig friluftslivområde i bl.a. sjøområdene ved Nes (Id FK 00007590) – påvirkes ikke av endringene.

Det er registret kulturminnelokalitet med rester av rørgate fra demning ved Lona og retning sjøen (bekk, sprengt løp, rørgate) i Askeladden – påvirkes ikke av endringene.

Vurderinger av naturmangfoldet etter naturmangfoldloven § 9 - § 12 kommer ikke nærmere til anvendelse, fordi kunnskapsgrunnlaget etter naturmangfoldloven § 8 anses å være tilstrekkelig og oppfylt.

Administrasjonen vurderer det dit hen at endring av arealformål og tomtegrense uten at byggegrenser og utnyttelsesgrad endres ikke har noen vesentlig negativ virkning for friluftshensynet i området. I nærområdet til Nes hyttefelt er det store områder hvor det mulig å utøve friluftsliv for allmennheten. Endringene fremstår som fornuftige tilpasninger etter administrasjonens vurdering. Endringsforslagene kan etter administrasjonens vurdering behandles som endringer etter plan- og bygningsloven §12-14 andre ledd og i tråd med delegasjonsreglementet i kommunen.

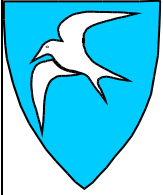
Med hilsen

Hans Magnus Sætra  
Landbruksrådgiver

*Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.*

**Mottaker** Per Mostad  
**e:** FYLKESMANNEN I AGDER  
STÆRK & CO AS  
Peder Arnt Næs  
AGDER FYLKESKOMMUNE  
Camilla Næs  
Anne Berntsen Sætran  
Elin Berntsen Bruusgaard  
Harald Mostad  
Henrik Stray  
Christine Stray  
Toril Julie Stray  
Einar Wahlstrøm  
Arnfrid Aall  
Nina Margrethe Finsrud Martinsen  
Hanne Grøn  
Anne Lise Nes  
Hans Christian Nes

**Kopi til:** Byggesak /v Anne Karen Røysland  
Oppmåling /v Helge Wroldsen



**Tvedestrand kommune**  
**Postboks 38, 4901 Tvedestrand**

**Denne meldingen gir viktige opplysninger til den som ønsker å klage på den avgjørelsen som er truffet**

<b>Hvem kan du klage til?</b>	Klagen sendes til kommunen, som skal foreta en vurdering før den sendes klageinstansen, som er Fylkesmannen.
<b>Klagefrist</b>	Klagefristen er <b>tre – 3 – uker</b> fra den dag du mottok vedtaket. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt før fristen går ut. Dersom du klager så sent at de kan være uklart for oss om du har klaget i rett tid, bør du oppgi datoen for når du mottok dette brevet. Dersom du klager for sent, kan vi se bort fra klagen. Du kan søke om å få forlenget fristen, og da må du oppgi årsaken til dette.
<b>Rett til å kreve begrunnelse</b>	Dersom du mener vi ikke har begrunnet vedtaket vårt, kan du kreve en slik begrunnelse før fristen går ut. Ny klagefrist blir da regnet fra den dagen du mottar begrunnelsen.
<b>Innholdet i klagen</b>	Du må presisere <ul style="list-style-type: none"><li>- Hvilket vedtak du klager over</li><li>- Årsaken til klagen</li><li>- Den eller de endringer som du ønsker</li><li>- Eventuelt andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen</li></ul> Klagen må undertegnes.
<b>Utsetting av gjennomføring av vedtaket</b>	Selv om du har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. Du kan imidlertid søke om å få utsatt gjennomføringen av vedtaket til klagefristen er ute eller klagen er avgjort (oppsettende virkning).

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