

**From:** "Sætra, Hans Magnus"  
**Sent:** Wed, 1 Oct 2025 10:34:00 +0100  
**To:** "Letz, Thomas Rudolf" <Thomas.Rudolf.Letz@tvedestrand.kommune.no>  
**Cc:** "'arkitekt@goutbeek.no'" <arkitekt@goutbeek.no>; "Activa Eiendom AS" <post@activaeiendom.no>  
**Subject:** Uttalelse/vurdering - søknad om rammetillatelse og dispensasjon - utleiehytter m.m. - gnr 69 bnr 43

Viser til søknad om rammetillatelse og søknad om dispensasjon – 2 utleiehytter, sanitæranlegg, 3 bryggeanlegg, oppstillingsplasser for bil, parkeringsplasser, lekeareal m.m. – gnr 69 bnr 43 – Bjørkenesveien 4.

### **Arealformålet og byggegrense til dyrka mark**

Hele eiendommen er avsatt til bebyggelse og anlegg (næringsvirksomhet) i kommuneplanens arealdel. Tilgrensende vassdragsareal er ikke avsatt til bebyggelse. Om tiltakene utløser plankrav etter bestemmelse 2.1 i arealdelen, vurderer ikke landbruksrådgiver.

### **Om tilstanden på arealet, markslag, hva arealet egner seg til og bruken av arealet**

Landbruksrådgiver er kjent med at jordsmonnet har liten tykkelse på Lagmoen og at det er sand/grus/stein under det øverste jordlaget (tørkesvak jord). Tilstanden er likevel slik at arealet kan pløyes og landbruksrådgiver vurderer det dit hen at arealet på gnr 69 bnr 43 og deler av arealet på tilgrensende eiendom gnr 69 bnr 1 fnr 6 er fulldyrka jord. Det kan vurderes nærmere om deler eller hele arealet skal klassifiseres som overflatedyrka mark, men tilstanden som markslagkartet AR5 skal angi, er dyrka mark. Arealet var på 50- og begynnelsen av 60-tallet i bruk som dyrka mark, så påstanden om at arealet aldri har vært i bruk som dyrka mark er feil. Landbruksrådgiver er heller ikke enig i at eiendommen ikke egner seg til jordbruksproduksjon. Dette er et areal med elveavsetninger (stein og grus) og det er utvilsomt tørkesvakt. Det betyr likevel ikke at arealet er ubrukelig til jordbruksdrift. I tørre år vil avlingen være mindre, men i nedbørsrike år og med gjødsling og kalking med utgangspunkt i faglige planer, vil dette arealet kunne gi avlinger. Ut fra jordbruksnæringen er det generelt en fordel om foretak har tilgang til ulike typer jord, en gardering opp mot nedbørsmengder.

Etter jordbruksdriften har ulike deler av arealene på eiendommen fra 60-tallet og utover vært brukt til enkle campinghytter, båter og diverse på arealet, men tilstanden har i det vesentlige ikke endret seg.

### **Om arealformålet og jordloven**

På land er arealformålet i kommuneplanens arealdel næringsvirksomhet. Det er et tiltak under hovedformålet bebyggelse og anlegg. Jordlovens regler om omdisponering og deling gjelder ikke ut fra arealformålet, jf. jordloven § 2. Det skal derfor ikke fattes vedtak om omdisponering etter jordloven. Dersom jordvernet skal ivaretas, må det skje etter plan- og bygningsloven § 19-2 eller i en planprosess. Ut fra gjeldende arealformål i kommuneplanens arealdel er jordvernet ikke det hensynet som kan tillegges avgjørende vekt i denne saken. Det kan kanskje høres rart ut fra en landbruksrådgiver, men dersom jordvernet skal komme inn som et tungt tema i saken, bør dette

skje gjennom revidering av kommuneplanens arealdel ved en endring av arealformål til LNF. Jeg har ikke oppfattet at det er tema i pågående rulleringsarbeid av kommuneplanen. Sakens utfordrende temaer er mer knyttet til forbud mot tiltak i vassdragsbeltet og dispensasjons fra dette forbudet. Nye bryggeanlegg tilhører byggesaksavdelingen å vurdere nærmere, evt. etter høring hos regionale myndigheter.

Mvh,

Hans Magnus Sætra  
landbruksrådgiver i Tvedestrand og Vegårshei  
E-post: [tvehms@tvedestrand.kommune.no](mailto:tvehms@tvedestrand.kommune.no)  
Telefon: 947 99 146