

Oslo, 05.10.2011

MERKNADER TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ULEVÅG

Innledning:

Det vises til Tvedestrand kommunes brev 30.08.2011 med vedlegg, hvor forslag til reguleringsplan for Ulevåg legges ut på høring, så vidt forstås i medhold av plan- og bygningsloven § 12-10.

Vi er festere på gnr 92 bnr 3 ("Tangvald") i henhold til avtale med grunneier. Festeforholdet ble etablert midt på 50-tallet og er uoppsigelig fra grunneiers side. Vår tomt ligger på en halvøy syd for planområdet. Selv om vår tomt ikke har grense mot planområdet, vil planen ha betydning for oss, dersom den gjennomføres.

Vi har følgende merknader til planen og planarbeidet:

- Generelle utredningskrav – planprogram og konsekvensutredning

Etter vår oppfatning kan planen få vesentlige virkninger for miljø og samfunn, jf plan- og bygningsloven § 12-9 første ledd. For så vidt gjelder forståelsen av uttrykket "vesentlige virkninger for miljø og samfunn", vises til forskrift 26.06.2009 nr 855 om konsekvensutredninger § 4. Tiltaket vil, slik vi ser det, iallfall komme inn under forskriften § 4 a), b), c), antakelig også g). Vi minner om at det ikke er noe krav etter § 12-9 første ledd at planen vil få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det er tilstrekkelig at planen kan få slike virkninger.

I denne sammenheng vil vi vise til at planen gjelder et område som i det vesentlige er uberørt og som innehar særegne naturkvaliteter. Ellen Svalheim redegjør nærmere for dette i sin uttalelse, hvor hun blant annet uttaler at den samlede biologiske verdien av området er stor.

Vi minner også om at selv om det nå synes avklart at planområdet ligger utenfor klippeblåvingens aktuelle leveområde, så ligger området iallfall i nærheten, noe som i seg selv tilsier forsiktighet med omfattende tiltak. Særlig må dette gjelde, dersom det blir noe av planene om utbygging i Krokvåg-området. Utbygging begge steder vil innebære at klippeblåvingens muligheter reduseres vesentlig. Trolig vil det ikke lenger være grunnlag for en bærekraftig stamme.

Planen vil også innebære vesentlig økt trafikkbelastning i området, med tilsvarende økning i støy, ulemper og risiko for ulykker. Videre vil utbygging innebære privatisering av et område som i dag er tilgjengelig for allmennheten og som i praksis brukes av allmennheten. En stor del av området befinner seg innenfor 100-meters-beltet. Det vises i sistnevnte forbindelse til plan- og bygningsloven § 1-8.

At planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn innebærer at det skal utarbeides planprogram i medhold av plan- og bygningsloven § 4-1. Dette kan ikke ses å være gjort. Et viktig formål med planprogrammet er at alle interesser skal høres og avveies. Kommunen skal vise at vurderingene som er foretatt har tilstrekkelig bredde og er korrekt forankret i et forsvarlig faktum. Det er kommunen som har ansvaret for at planprogram utarbeides.

Etter vårt syn er det videre på det rene at det for angjeldende reguleringsplan skal utarbeides konsekvensutredning. Kravet om konsekvensutredninger skal "sikre at hensynet til miljø og samfunn blir tatt i betraktning under forberedelsen av planer eller tiltak, og når det tas stilling til om, og på hvilke vilkår, planer eller tiltak kan gjennomføres", jf forskrift 26.06.2009 nr 855 om konsekvensutredninger § 1. Saken må anses å gjelde en områderegulering "som innebærer utlegging av nye områder til utbyggingsformål", noe som etter forskriften § 2 d) er tilstrekkelig til at konsekvensutredning skal gjennomføres. Uansett vil det måtte utarbeides konsekvensutredning fordi planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Det påhviler kommunen å utarbeide konsekvensutredning.

Manglende planprogram og konsekvensutredning vil innebære saksbehandlingsfeil, som kan medføre ugyldighet av planen, jf prinsippet i forvaltningsloven § 17. Det er kommunen som har ansvar for at saken utredes, vurderes og begrunnes under hensyntagen til alle relevante hensyn.

Etter vår oppfatning legger planforslaget for stor vekt på utbyggerinteressen og for liten vekt på allmenne hensyn, som adgangen til strandsonen og ivaretagelse av viktige naturkvaliteter.

- Boliger eller fritidseiendommer?

Slik vi leser planen, er det boliger for helårsbruk som skal oppføres. Vi antar at kommunen oppfatter dette som relevant ved vurderingen av om planen skal vedtas. Erfaringsmessig er det vel imidlertid en tendens i retning av at boliger som er ment som helårsboliger over tid erverves med sikte på fritidsbruk. Vårt spørsmål i den forbindelse er om dette er noe kommunen har vurdert og i det hele tatt hvordan kommunen vil forholde seg til en slik mulig endring av bruken.

- Båtplasser

I planen er det, så vidt vi kan se, ikke angitt noen samlet og overordnet norm for antallet båtplasser pr bolig. Det er uklart for oss hvordan behovet for båtkomst skal løses tilfredsstillende. Dette bør klargjøres og utredes.

Blant annet forstår vi det slik at det legges opp til kun én båtplass pr enhet. Etter vår oppfatning er dette ikke realistisk. Det må påregnes at eiere av boliger med beliggenhet som foreslått i planen – hva enten det er helårsboliger eller fritidsboliger – vil anskaffe flere båter. Vi savner en overordnet og tydelig plan for hvordan behovet for båtplasser skal løses. Slik vi ser det, er planen ikke realistisk når det gjelder dette.

Vi vil nedenfor komme tilbake med kommentarer til noen av de områdene som foreslås utlagt til båtplasser.

- Brygge: a_S1 ("fjordbrygga")

Vi ser at brygge merket a_S1 er inkludert i planområdet. Dette er en eksisterende brygge som er i bruk av oss og andre hytteeiere i området. Brygga eies av andelshaverne, altså de som i sin tid anla den / deres etterkommere, ikke av Kåre Ulevåg. I sin tid ble den anlagt etter avtale med Kåre Ulevågs far. Det er redegjort for detaljene i dette i brev 29.06.2007 fra meg til Kåre Ulevåg. Brevet følger vedlagt.

Kåre Ulevåg har ikke kommet med innvendinger mot fremstillingen i brevet, til tross for at det fremgår i brevet at han gjerne måtte ta kontakt med undertegnede, personlig eller på telefon. Det har ikke kommet noen innsigelse fra hans side mot brygga eller vår bruk av den.

Det er med forbauselse vi registrerer at brygga nå er inkludert i planen. Vi vil ikke akseptere at brygga innlemmes i planen eller at bruk av brygga ligger til grunn for områdets behov for båtkomst.

- Atkomst og trafikk gjennom "Stokken"

Ulevåg-vannet forbindes med sjøen gjennom en trang kanal som kalles "Stokken". Planen vil innebære vesentlig økt trafikk i kanalen. Den er så vidt trang at to båter ikke kan passere samtidig. Det betyr at når man kjører inn i kanalen, så er man avhengig av å se at man kan komme helt gjennom. I motsatt fall må man bakke og vente.

En stor del av båtplassene for enhetene i det nye prosjektet ser ut til å skulle ligge i Ulevåg-vannet. Det vil bety vesentlig økt båttrafikk gjennom kanalen, med tilhørende ulemper for eksisterende og fremtidige brukere og økt risiko for sammenstøt, ulykker og farlige situasjoner. Vi minner om at en mye brukt badeplass, som gjerne brukes i svømmeopplæring, befinner seg midtveis i kanalen. Vesentlig økt trafikk gjennom kanalen kan ikke være ønskelig. Vi mener dette tilsier en reduksjon i prosjektets volum og omfang.

- Naust og bryggeanlegg: a_N3 og a_S6

I henhold til planbeskrivelsen skal området rundt a_N3 og a_S6 mudres opp. Planen gir uttrykk for at dette vil innebære en tilbakeføring til tidligere tilstand og gjenskape området til "den bukt det opprinnelig var".

Vi kjenner oss ikke igjen i denne beskrivelsen. Vårt kjennskap til stedet strekker seg tilbake til 50-tallet og vi kan ikke huske at det noen sinne har vært noen bukt i det aktuelle området.

Under enhver omstendighet vil planen om å etablere syv båtnaust og bryggeanlegg der medføre en vesentlig endring av et uberørt område, helt ned i vannkanten. Det er iallfall ikke riktig å si at dette vil innebære en tilbakeføring til opprinnelig tilstand.

Bruken er angitt til naust, men erfaring i og utenfor kommunen har vel vist at slike begrensninger og forutsetninger vanskelig lar seg håndheve, når byggene først er oppført. Vi antar at naustene og bryggeanlegget vil medføre ytterligere økt belastning på området.

Det er for øvrig ikke klargjort om naustene skal ha noen tilknytning til boliger i området, og i tilfelle hva slags, eller om de skal være selvstendige enheter som skal kunne eies av andre enn de som er boligeiere.

- Brygge: f_S7

Det skal her anlegges inntil 10 båtplasser. Samlet sett vil dette være et forholdsvis omfattende anlegg. Dette vil ikke minst skape vanskeligheter fordi brygga vil ligge nær inngangen til "Stokken". Rundt dette området vil man altså både ha "ekstern" trafikk mellom Ulevåg-vannet og sjøen, trafikk til og fra brygga i området f_S7 og trafikk i tilknytning til området a_N3 og a_S6, hvor det altså skal anlegges naust og bryggeanlegg. Noe lengre inn har man tidligere omtalte badeplass. Vi ser for oss en kaotisk situasjon, med risiko for sammenstøt og større eller mindre ulykker. Totalt sett vil området bli vesentlig mer belastet enn det er i dag.

Oppsummering:

Vi er ikke uten forståelse for at Kåre Ulevåg ønsker å utnytte sin eiendom og legge til rette for en utbygging av et visst omfang. Planen, slik den foreligger, er imidlertid ganske omfattende og vil innebære en vesentlig endring av et område som i dag fremstår som mer eller mindre uberørt, som allmennheten har adgang til og som allmennheten faktisk bruker. Det er slått fast at området har stor biologisk verdi og området har vært ansett som mulig lokalitet for klippeblåvingen. Planen vil innebære vesentlig økt trafikk i et sårbart område. En vesentlig del av området ligger innenfor 100-meters-beltet.

Blant annet av disse grunner anser vi det som viktig at kommunen ikke fatter vedtak i saken uten at det er gjort et grundig forarbeid og at alle relevante hensyn er avveid og tatt i betraktning. Vi minner igjen om kravene til planprogram og konsekvensutredning som følger av plan- og bygningsloven.

Vårt grunnleggende syn er at omfanget av utbyggingen bør reduseres av hensyn til miljøet og den samlede belastningen i området.

Vi ønsker å bli holdt fortløpende orientert om saken, gjerne på følgende e-post-adresser:

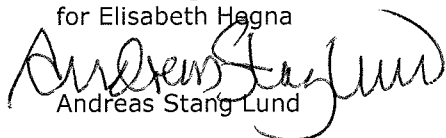
- elisabeth.hegna@online.no
- astanglund@gmail.com

Undertegnede har telefon 9306 3398 og kan ellers nås på følgende postadresse:

Andreas Stang Lund
Holmengrenda 25
0771 Oslo

Vi ber om at vårt brev med vedlegg tas inn i sakens dokumenter.

Med vennlig hilsen
for Elisabeth Hegna


Andreas Stang Lund

Vedlegg

Kåre Ulevåg

Ulevåg
4900 Tvedestrand

Oslo, 29.06.2007

Fjordbrygga

Det vises til ditt brev til brukerne av fjordbrygga vedlagt forslag til avtale. Du foreslår at det skal betales årlig vederlag for bruken av brygga og at avtalen skal kunne sies opp med ett års varsel. Jeg representerer syv av de totalt ti andelene som i sin tid – på begynnelsen av 70-tallet - var med på å anlegge brygga. De øvrige tre vil bli kontaktet.

Det er vår klare oppfatning at det ikke kan forlanges betaling for bruken av brygga eller innføres en oppsigelsesadgang som ikke har vært der tidligere. Brygga ble anlagt etter samtykke fra din far. Motytelsen var at andelshaverne deltok i og var med på å finansiere utvidelsen av kanalen ut til fjorden. Det foreligger dokumentasjon som klart viser dette.

Samtykket din far ga kunne ikke oppfattes slik at det skulle gjelde noen tidsbegrensning eller at hans etterkommere på et senere tidspunkt skulle kunne kreve vederlag eller si opp forholdet. Andelshaverne har en tidsubegrenset rett til å ha brygge der den ligger nå, uten at det skal betales noe for dette.

Ingen av de jeg representerer kommer til å samtykke i betaling av leie eller godta at det innføres adgang til oppsigelse. Det understrekes at andelshaverne er avhengige av brygga for å komme til og fra når hyttene er i bruk. Brygga har ligget der den ligger i rundt 35 år og kan umulig være til nevneverdig ulempe for deg. Det er uforståelig for andelshaverne at du nå krever vederlag og ønsker å innføre oppsigelsesadgang.

Brygga er dessuten vår. Jeg er blitt informert om at også andre enn andelshaverne skal ha blitt bedt om å undertegne avtale og betale vederlag for å disponere brygga. Dette vil vi i tilfelle motsette oss. Det er opp til oss om det skal gis samtykke til andres bruk av vår brygge.

Jeg går ut fra at det ovenstående er klargjørende for deg. Dersom det er noe du ønsker å diskutere, kan du gjerne kontakte meg på telefon 9306 3398. Jeg er for øvrig på Støa (Hegna) fra 30.06 til 10.07 og tar gjerne et møte med deg i løpet av perioden.

Med vennlig hilsen og på vegne av
Tom Johnsen
Knut Bjørnsen
Ole Jan Bakkejord (2 andeler)
Irene Gjølstad (2 andeler)
Elisabeth Hegna

Andreas Stang Lund