



Heidi B.S Tufte, Hafrakersløyfa 29, 3962 Stathelle, heiditufte@gmail.com
Tuftheim Consulting AS, Herreveien 158, 3962 Stathelle, oyvindtufte@me.com

Findal, 14.04.2022

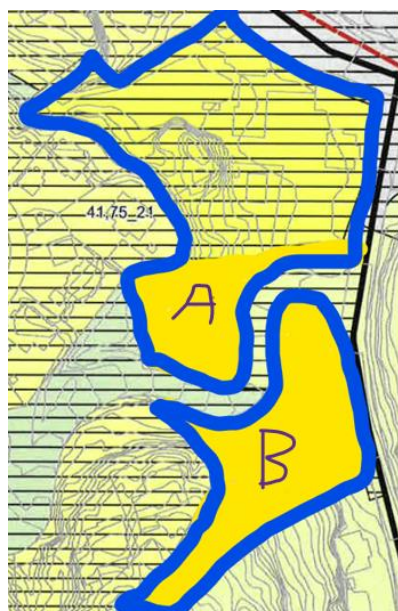
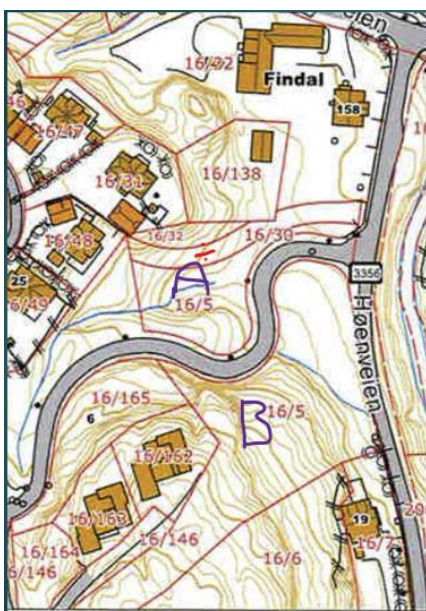
Bamble kommune postmottak@bamble.kommune.no
Rådhuset, 3970 Langesund

SAK: Rullering av arealdelen-innspill ved silingen av Findal-eiendommene

Vedlagt følger våre kommentarer til silingen av våre eiendommer i tilknytning til Findal Gård (Sørensen/Tufte) som innspill til høringsrunden ved rulleringen av kommuneplanens arealdel med frist 29.04.2022.

De arealer som allerede er omklassifisert fra LNF til boligformål i foreliggende utkast ved rulleringen er i samsvar med vårt forslag, bortsett fra noen inneklemt «lapper» av 16/5 i grense med 16/138, 16/146 og 16/6, og en flik av 16/30 i grense med 16/138, 16/5 og 16/32. Gangvegen gjennom tunet (16/30) stammer fra reguleringsplanen fra Findaltunet for snart 25 år siden (Plan 167), men har falt bort ved Plan 192 Findal-Hafraker, samt reguleringsplanen for Gassveien hvor hensynet til gående er ivaretatt.

Nr41 og 75 Findal gård 16/30, 32	KARTUTSNITT
<p>Dagens formål: LNFR for tiltak tilpasset gårdens ressursgrunnlag og trafikkområde</p> <p>Foreslått formål: Bolig</p> <p>Arealstørrelse: 3,3 daa</p> <p>Forslagsstiller: Heidi og Øyvind Tufte</p>	





Tuftheim Consulting AS kjøpte 16/32 Findal Gård i 2021 (overført i matrikkelen, men ikke tinglyst). Min kone, Heidi og jeg ønsker å få til en helhetlig plan for eiendommene, selge over resterende arealer av 16/5, 16/30 og 16/138 til eiendomsselskapet og få utarbeidet en ny reguleringsplan for

alle arealene i en helhetlig løsning. Vi har tidligere bidratt ved etablering av busslommer på begge sider av Fv356 og fortau i grensen med 16/32 og 16/5 langsmed Høenveien og Hafrakerkleiva.

Vi har jobbet med Findal eiendommene i mange år. I 2012 var vi nesten «i mål» med en reguleringsplan for Findal Gård utarbeidet av Børve & Borchsenius, men denne ble trukket da vegvesenet nektet utkjøring fra Herreveien 158 mot dagens Fv 356. Dette har nå løst seg ved den nye reguleringsplanen for Gassveien, hvor vi har fått aksept for 12,5 m byggegrense mot dagens Fv 356, samt utkjøring fra Herreveien 158 (Findal Gård), ref. skriv fra vegvesenet inntatt nedenfor:

From: Grøsfjeld Ragnar <ragnar.grosfjeld@vegvesen.no>

Sent: 27. november 2019 10:34

To: Øyvind Tufte <oyvind@opd.no>

Cc: Eva Sætre Andersen (EvaSaetre.Andersen@bamble.kommune.no) <EvaSaetre.Andersen@bamble.kommune.no>; 'heiditufte@gmail.com' <heiditufte@gmail.com>; 'henry.hvalvik@bamble.kommune.no' <henry.hvalvik@bamble.kommune.no>; 'RubenNikolai.Selmer@bamble.kommune.no' <RubenNikolai.Selmer@bamble.kommune.no>; Tonning Espen Aas <espen.tonning@vegvesen.no>; Lund Brian <brian.lund@vegvesen.no>; 'heiditufte@gmail.com' <heiditufte@gmail.com>

Subject: SV: Søknad om fornyet behandling/godkjenning av reguleringsplan for Findal Gård, opprinnelig omsøkt i 2012

Hei

Jeg kan bekrefte at vi i planforslaget har lagt inn 12,5 m byggegrense fra senterlinje dagens fv. 353 Herreveien, og at det foreslås å opprettholde dagens avkjøring. Byggegrense 12,5 m innebærer imidlertid ikke at bygningen kan gjenreises på samme linje – nordøstre hjørne av dagens bygningen vil ligge noe nærmere enn 12,5 m.]

Med hilsen

Ragnar Grøsfjeld

Statens vegvesen, Ressursavdelingen, Plan og prosjektering Telemark

Besøksadresse: Gjerpensgate 10, SKIEN

Mobil: +47 95817202 **epost:** ragnar.grosfjeld@vegvesen.no

www.vegvesen.no **epost:** firmapost-sor@vegvesen.no

Planbeskrivelse – Detaljregulering for fv. 353 Rugtvedt–Surtebogen



Figur 36 Naturmiljø Høenveien (252) og Findal (253). Utsnitt fra 3D-modell



Når det gjelder Kulturminner og Kulturmiljø, vil vi forsøke å ivareta tun strukturen i ny situasjonsplan. Når det gjelder grunnforhold (marin leire) er det foretatt omfattende undersøkelser og boring på våre eiendommer i forbindelse med Gassveien, som vil være referanse ved videreutvikling av eiendommene.

Allerede ved reguleringsforslaget i 2012 ga landbruksmyndighetene sin tilslutning til omklassifisering av del av Findal Gård til boligformål ved endring av Plan id 167, slik eiendommene nå er klassifisert ved rulleringen, men vi har behov for å få med resterende inneklemt «fliker» fra tidligere fradelinger:

SVAR - VARSEL OM PLANARBEID - ENDRING AV "PLAN 167 - DEL AV FINDAL"

Vi viser til oversendelse datert 22.03.2012 vedrørende formålsendring fra landbruk til boligformål – noe som vil være i tråd med den faktiske bruk.

Vi har ingen merknader til planendringen.

Med hilsen

Torbjørn Landmark
rådgiver - Avdeling for areal og transport
torbjorn.landmark@t-fk.no

Saksbehandlere: Torbjørn Landmark, Jorun Aresvik Hals, Åsne Dolve Meyer

Det som gjenstår ved silingen, er de tilgrensende «lappene» omtalt ovenfor, som ikke har noen verdi som LNF. Det er boligformål på alle sider av de inneklemt parsellene, og hele Findal eiendommen er jo allerede omregulert til boligformål ved Plan id 167, Plan id 192 og Plan id 210. Det er dermed ingen arealer ut fra Findal Gård som lenger er relevante for LNF formål.

Vi ser av rulleringen at man prinsipielt ikke skal omregulere LNF områder til boligformål. I vårt tilfelle vil imidlertid de gjenstående LNF områdene ikke kunne utnyttes som LNF områder hverken driftsmessig eller økonomisk, men de inneklemt parsellene vil tilrettelegge for en bedre situasjonsplan ved å omklassifiseres til boligformål.

Vi har siste året hatt sonderinger med både Teknisk og Landbruk, Vilt og Naturforvaltning avdelingen i Bamble kommune, som alle har vært positive til slik omklassifisering, men hvor det formelle må behandles og godkjennes ved forestående rulling. Da håper vi dette er fyllestgjørende informasjon for et positivt vedtak om inkludering av disse eiendommene til boligformål i tilknytning til pågående rulling av arealdelen i Bamble kommune.

Med vennlig Hilsen,

Heidi B.S. Tufte

Tuftheim Consulting AS v/ Øyvind Tufte