

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel: KRÅKEBAKKEN, SANDØYA

Konsekvensene som følge av endret arealbruk til utbyggingsformål skal utredes. Dette arbeidet gjøres av kommunen for de forslagene som tas med videre i planprosessen. For å tilrettelegge for dette arbeidet må alle innspill inneholde et minimum av dokumentasjon fra forslagsstiller i form av et innspillskjema. For at innspillet skal behandles må hele skjemaet fylles ut.

NB. Les planprogrammet for informasjon om hvilke arealtiltak som er aktuelle ved denne revisjonen

- Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak
Mindre del av gjeldende LNFR ønskes avsatt til fremtidig frittliggende fritidsbebyggelse.
- Sted og dato:
Kristiansand, 31. august 2020
- Navn på innsender:
Trollvegg Arkitektstudio AS på vegne av Dag Ove Valsgaard, Mette Elise Bratlie og Tor Erling Aahjem.
- Innspillet gjelder eiendommen(e):
gnr. 78. bnr.52, 359, 360.
- Størrelse på arealet:
ca. 2-3 dekar (gjelder fremtidig fritidsbebyggelse på eiendom 78/359 og 360)
- Gjeldende planstatus:
Eksisterende boligbebyggelse (eiendom 78/52) og Landbruk-, natur- og friluftformål (LNFR)
- Grunneier(e):
Dag Ove Valsgaard, Mette Elise Bratlie og Tor Erling Aahjem
- Beskrivelse av tiltaket:

Arealbruk:

Det er ønskelig å etablere fritidsbebyggelse på omsøkte tomter. Ved Kråkebakken er omkringliggende områder bebygd og eksisterende bebyggelse brukes som fritidsbebyggelse. I illustrasjonene er det vist aktuell utbygging på eiendom 78/52, som i gjeldende kommuneplan er avsatt til eksisterende boligbebyggelse. Omsøkte tiltak vil videreutvikle eksisterende område og det vil bygge videre på eksisterende infrastruktur og det vil ikke være behov for ny infrastruktur. Det ville dermed være naturlig å innlemme 78/359 og 78/360 i området for bebyggelse som en naturlig del av et allerede eksisterende boligområde både i sørvest, sør og nordøst. Det er ikke naturlig å gå i land fra sjøsiden for allmennheten på grunn av bratt og ulendt terreng og det er heller ikke allmenn tilgang fra hovedveien. Tilgjengeligheten er kun aktuell for grunneierne. Området er lite eksponert, naturen er urørt og det finnes ingen viktige naturtyper i området. Ny bebyggelse vil bli beliggende over 30 meter fra sjøen, noe som er lengre unna eksisterende bebyggelse på naboeiendommene.

Foreløpige skisser viser mindre hytter i naturfarger, og som plasseres nennsomt mellom vegetasjon og berg. Ønsket plassering er godt innpasset i terrenget mellom kollene og trær og vegetasjon gir beskyttelse mot innsyn og silhuettvirkning. Selv om detaljreguleringsplanen må avklare det, så ser vi for oss et bygningskonsept tilpasset plasseringen, med presis bygningskropp, god terrengetilpasning og begrenset inngrep i terreng. Bebyggelsen vil tilpasse seg eksisterende bebyggelse, og avstanden til sjøen er lengre unna enn omkringliggende sjønær bebyggelse. Bebyggelsen vil ivareta de verdifulle landskapselementene i det alminnelige hverdagslandskapet.

Uavhengig beliggenhet vil det være viktig å ta hensyn til landskapet, terrenget, vegetasjonen og at ny bebyggelse ikke eksponeres og ikke havner i silhuett. Det vil være viktig å videreføre Sandøyas unike opplevelser slik at man kan ivareta «*stillheten, skogen, havet og det gode liv*». Ny bebyggelse må tilpasse seg terreng, gammel bosetning og det må være et kriterie for etablering av ny bebyggelse at de landskapsmessige konsekvensene vurderes nøye i detaljplanfasen. Det presiseres at tiltaket er ønske om oppføring av enkelthytter.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Når det gjelder kommunes strategi for langsiktig bruk, jf. planprogrammet, er det blant annet nevnt at hovedfokus er arealbruk i kystsonen, samt at det åpnes opp for nye ubebygde arealer til bolig- og fritidsboligbebyggelse dersom det er tilfredsstillende infrastruktur i nærheten. Som et av punktene det særlig er ønskelig med innspill på er «*videreutvikle eksisterende områder for fritidsbebyggelse*». Selv om dagens kommuneplan har avsatt omkringliggende bebyggelse til boligbebyggelse, viser bygningstypen og kategorien at det enten er godkjent som fritidsbolig, eller at det er helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. Det vil dermed være nærliggende å kategorisere omkringliggende bebyggelse som fritidsbebyggelse. Ved omsøkte tiltak, vil dermed eksisterende områder for fritidsbebyggelse videreutvikles.

Beskrivelse av verdier i området:

Naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planters levegrunnlag, samt geologiske elementer. Det foreligger ingen artsregistreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i kartløsningen fra Miljødirektoratet (naturbase.no) og artsdatabanken. I dette området er det all grunn til å tro at det jevnlig blir gjort registreringer av kvalifiserte personer med biologisk kompetanse. I fremtidig reguleringsplan må området beføres nøye for å sikre en god plassering av ny bebyggelse, og bebyggelsens estetikk og tilpasning til landskapet må styres i bestemmelsene. Anbefalt plassering i mulighetsstudiet medfører at bygningene ikke blir liggende i silhuett sett fra Raet eller indre led i Sandøyfjorden.

Det er ikke kjent at det finnes store interesser som angår friluftslivet. Kråkebakken har et bratt terreng fra sjøkanten og det er heller ikke allmenn tilgang fra Østergårdsveien.

Utenfor Sandøya er Raet nasjonalpark etablert. Raet inneholder det mangfoldige liv i sjø, på land og i lufta.

Beskrivelse av andre relevante tema:

Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i kartløsningen fra Miljødirektoratet (naturbase.no) og artsdatabanken. Det foreligger ingen artsregistreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. I dette området er det all grunn til å tro at det jevnlig blir gjort registreringer av kvalifiserte personer med biologisk kompetanse.

Nasjonal berggrunnsdatabase viser at området består av gneis (Granittisk- granodiorittisk gneis, migmatittiske partier: charnokittisk). Nasjonal løsmassedatabase viser at området består av berggrunn og humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn. Miljødirektoratets forurensningsdatabase viser ingen kjente eller registrerte forurensningskilder. Det er etter befaring ikke kjent for at området hvor det er ønsket med bebyggelse er aktivitet eller spor etter barn og unges aktivitet.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Omsøkte tiltak er beliggende på Sandøya, noe som betyr at man er avhengig av båtforbindelse. For å komme til Sandøya må en reise med egen båt eller kollektiv båttransport fra Hagefjordbrygga. Det går buss til Tvedestrand sentrum som korresponderer med den offentlige båttransporten. Det er ikke

biltrafikk på Sandøya, men noe trafikk med ATV. Omsøkte eiendommer har adkomst fra Østergårdsveien via gangveg. I utgangspunktet vil ikke egen båt plass være påkrevd, men det er nærliggende båtanlegg. Den fremtidige reguleringsplanen må avklare behovet for privat bryggeplass, evt ankringspunkt, da hyttebeboere i all hovedsak dekkes gjennom den offentlige transporten (rutebåt og taxibåt). Pr i dag er tilbudet om kollektiv båttransport til og fra Sandøya svært bra, og bør være tilstrekkelig som hovedadkomst for hyttene.

Overflater på den enkelte tomt, samt takvann vil bli ledet til terreng. Tomtene må koble seg på det kommunale vann- og avløpsnett som går i Østergårdsveien. Forslaget hjemler ikke tiltak som vil føre til uønskede hendelser som manglende håndtering av overflatevann.

For innspill til boligformål:

Ikke aktuelt.

Vedlegg:

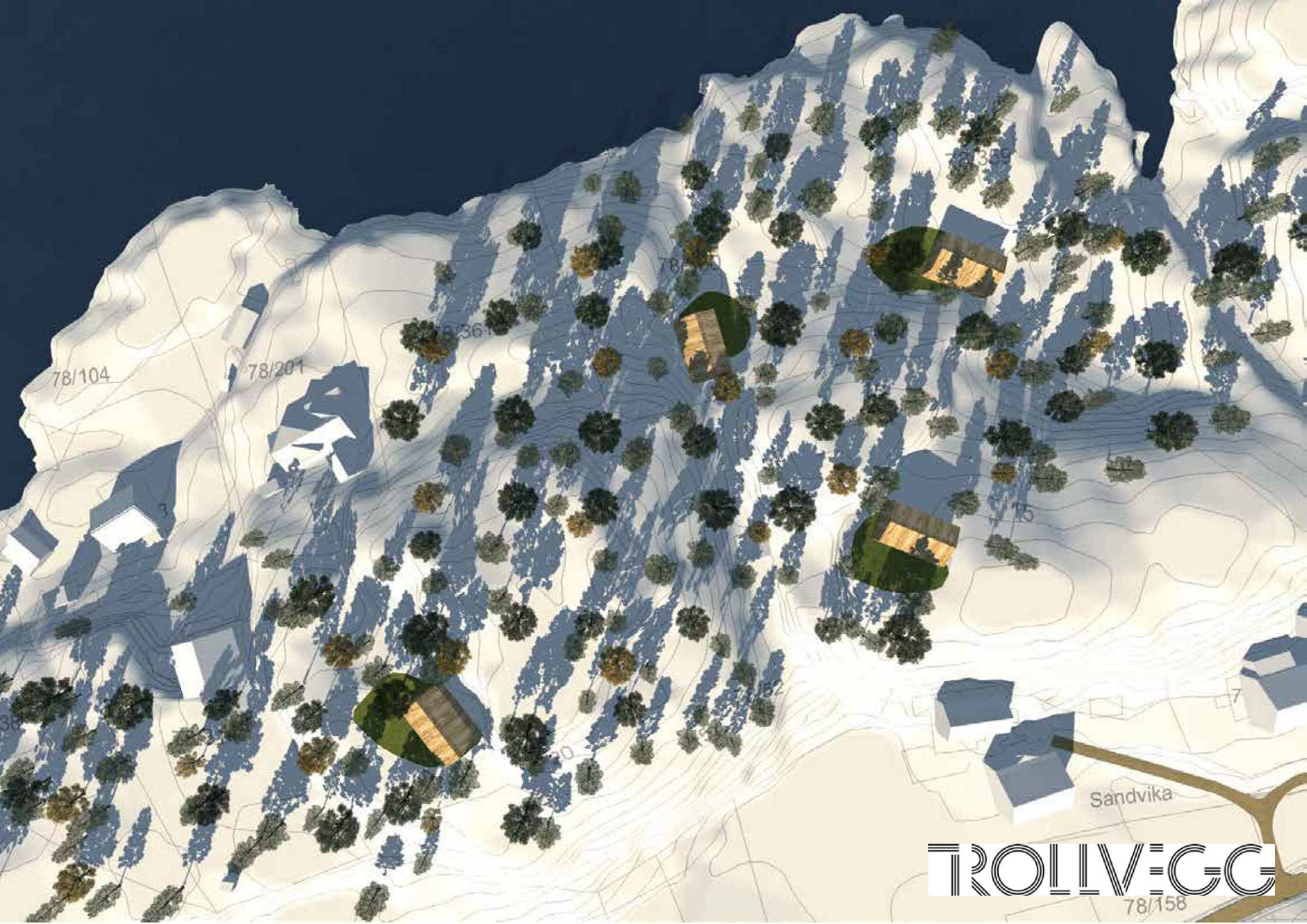
- Detaljert kart i egnet målestokk som viser forslag til bebyggelse, samt aktuelt område som foreslås som fremtidig fritidsbebyggelse.
- Illustrasjoner som viser ny bebyggelse tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon.



TROLLVEGG



TROLLVEGG



78/104

78/201

36

15

20

Sandvika

TROLLVEGG

78/158



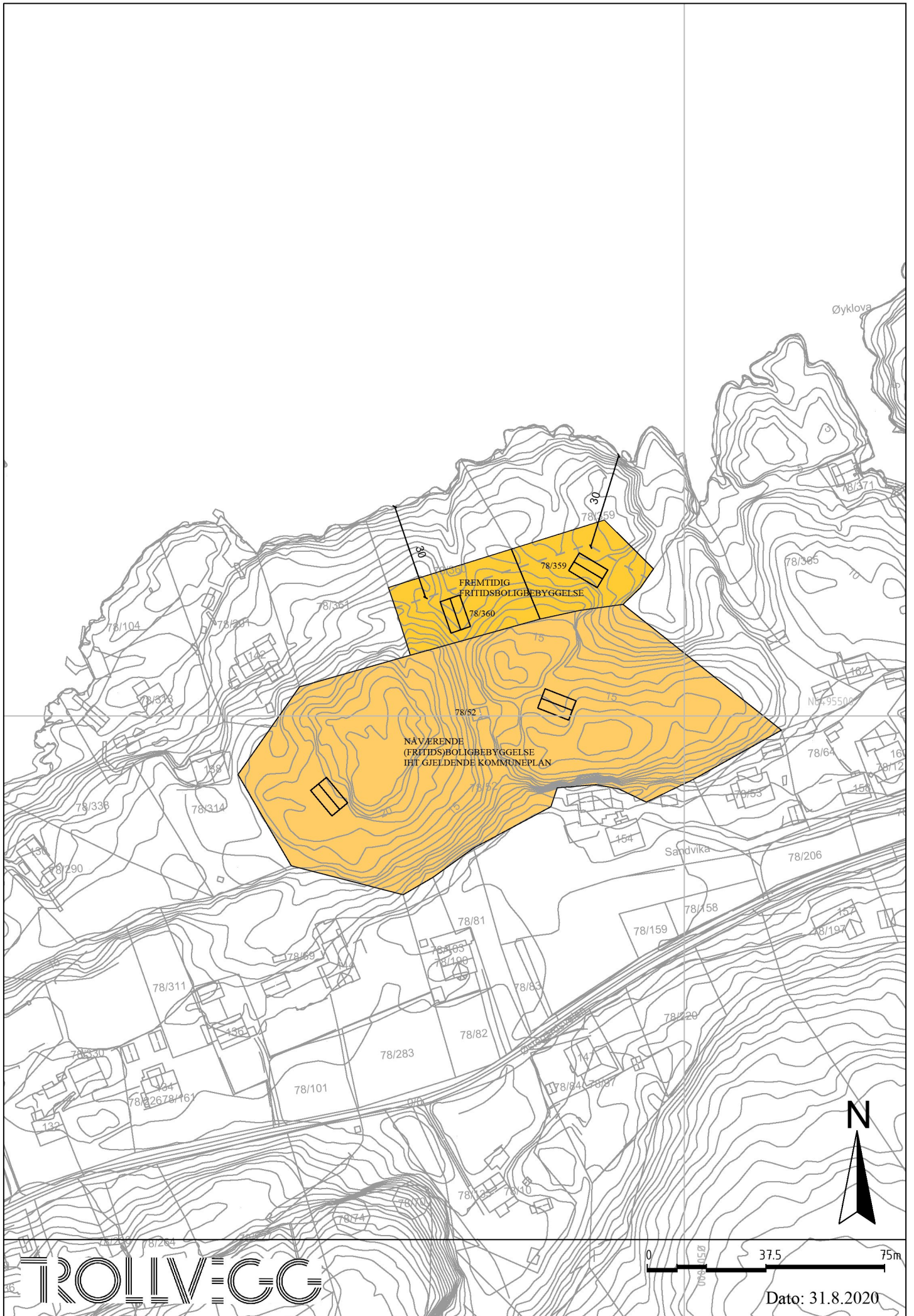
TROLLVEGG



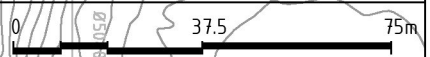
TROLLVEGG



TROLLVEGG



Øyklova



TROLIVEGG

Dato: 31.8.2020