

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

ENGHOLMEN, GNR./BNR. 86/178

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra LNFR til fritidsbebyggelse innenfor område avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Arendal, 29.09.2020
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Holmen AS v/Geir H. Søraker
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	86/178
Størrelse på arealet	43,7 daa
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> LNFR-område og hensynssone bevaring av naturmiljø (H560). I Engholmkilen er det markert et område for fiskeplass «K».
Grunneier(e)	Holmen AS, Kalsåsveien 73, 4900 Tvedestrand
Beskrivelse av tiltaket	Tilrettelegg for bygging av fritidsboliger med tilhørende adkomststier og felles brygge.

Arealbruk

Området ønskes utlagt til frittliggende fritidsbebyggelse. En ser for seg anslagsvis 10 – 15 fritidsboliger, endelig antall må avklares i detaljplan. Fritidsboligene planlegges på de deler av Engholmen som ikke omfattes av bevaringssone naturmiljø.

Engholmen er landfast. Vei/sti går over mange grunneiendommer og avstanden til offentlig vei er 900 – 1200 meter. Det planlegges adkomst fra parkeringsplass og båt plass ved offentlig vei eller privat anlegg, og med felles brygge og gangstier til fritidsboligene på Engholmen. Landfast adkomst kan forsøkes inngått ved minnelige avtaler.

Områder for grønnstruktur og friluftsmål må avsettes i detaljplan, sammen med stier og korridorer for ferdsel.

Dersom ny kommuneplan gir bestemmelser og/eller føringer for oppføring av brygger, båthus, sjøbod, naust ol., ber vi om at disse også blir gjort gjeldende for vårt område.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet til revisjon av kommuneplanens arealdel står bl.a. følgende:

- *Omdisponering av LNF-områder til utbyggingsområder krever konsekvensutredning.*
- *For å oppnå vekst og utvikling er det en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk, men først og fremst der man kan økonomisere med etablert infrastruktur.*
- *Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:*

- *Tilrettelegge for etablering av fritidsboliger/hytteområder.*
- *Arealstrategi, ved vurdering av nye utbyggingsområder skal følgende legges til grunn:*
 - *Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.*
 - *Bevare naturmangfoldet og stanse nedbygging av områder som i det vesentlige er fri for inngrep fra før.*
 - *Småbåthavner og bryggeanlegg bør i størst mulig utstrekning samlokaliseres som fellesanlegg med parkeringsdekning.*
 - *Viktige fiske- og gyteplasser skal i størst mulig utstrekning være frie for faste eller midlertidige innretninger som kan være til ulempe for fisket eller gytemulighetene.*

Oppsummering:

Etablering av fritidsboliger er et aktuelt tiltak for å fremme vekst og utvikling i kommunen.

Området ligger mellom Østre Løktene og Kobbervika på Normannvik som er avsatt til hhv. fritidsbebyggelse og boligbebyggelse. I området Engholmen, Sandsheia, Kobbervika inn til Normannvikveien er det en blanding av fritids- og boligbebyggelse, dels spredt og dels tett. Eiendommen 86/178 grenser til sjø i nord og vest og mot Teinevika i øst. Mot nordøst og i sørlig retning er det en rekke fradelte eiendommer hvor halvparten av disse er bebygd med hytter mot sjøen/Lyngørfjorden. Ny bebyggelse vil komme i bakkant av eksisterende bebyggelse og innebærer en fortetting av området.

Det er vannforsyning fra Krokvang vannverk, kommunalt avløp, samt strøm i området, og planen er i tråd med føringen om økonomisering med etablert infrastruktur. Tilknytning til parkering og småbåtplasser ved offentlig vei vil bidra til å styrke næringsgrunnlaget for dem som driver slike foretak. Det planlegges felles bryggeanlegg for fritidsboligene, fortrinnsvis i nordøst på eiendommen der det ikke ser ut til å være konflikt med naturverdier.

For å sikre naturmangfoldet i området best mulig vil forslagsstiller foreta en ny kartlegging av naturforekomstene i området og en tilhørende konsekvensutredning. Arbeidet gjennomføres enten nå som delgrunnlag for beslutningen om å ta inn området til byggeområde (dersom det er tid til det), eller som vilkår for utarbeidelse av reguleringsplan. Det er avgjørende for eier av 86/178 å få en grundig vurdering og avgrensning av naturverdiene og avklart arealbruken i hele området. Endelig grense mellom byggeområde og naturmiljø blir derfor å fastsette i reguleringsplan.

Beskrivelse av verdier i området

Kvalitet i området for fritidsbebyggelse

Tvedestrand er en attraktiv kommune for fritidsbebyggelse, og Engholmen ligger fint til med mulighet for utsikt til sjø, Kobbervika, Lyngørfjorden og Løktene, samt med kort avstand til turområde ved Langhei og i båt til Gjeving og Lyngør mv. Det er noe lengre kjørevei i bil eller båt til Tvedestrand og Risør.

Eiendommen er ikke bebygd, men er omgitt av eksisterende bebyggelse. Vi kjenner ikke til at landområdet har spesiell verdi for lokalt eller regionalt friluftsliv eller barn og unge. Sjøområdene i Tvedestrand kommune har verdi som svært viktig friluftslivsområde, og er sammen med holmer og skjær antatt å være de mest attraktive friluftslivs- og rekreasjonsområdene for brukerne av fritidsbebyggelsen.

Området er småkupert med naturlige platå å bygge på som vender seg i alle himmelretninger. Dermed vil bare et fåtall hytter være synlig fra samme ståsted. Høyeste punkt er 21 moh. Deler av planområdet

vil uansett ikke være egnet til utbygging pga. terrengformasjon eksponering/silhuett, og vil i reguleringsplan bli regulert til grønne formål.

Det er utført registreringer av marine forekomster og landarealene i området. Siste kjente undersøkelse av landarealene var i 2001. Registreringer i sjø er dels nyere. Det er påvist flere truede/sårbare arter som i dag er å finne i naturbasen og som er grunnlaget for hensynssonen naturmiljø i kommuneplanen. I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det registrert 3 arter av nasjonal forvaltningsinteresse i området. Dverggylden, sandskjell og stivtungras. I Teinevika og mellom Engholmen og Tyttebærholmen er det angitt naturtypene ålegrassamfunn og bløtbunnsområder. Det er registrert bløtbunnsområde og strandeng/strandsump i og rundt den delen av Engholmkilen som ligger mellom Engholmen og Sandsheia. Strandeng- og strandsumpforekomsten berører vest- og sørvestlige deler av Engholmen og dalen over til Teinevika.

Det er ikke kjent at området brukes av barn- og unge, eller at båtfolk fortøyer eller ankrer opp ved eiendommen.

Beskrivelse av andre relevante tema

Landskap

Området er kupert, med noen markante topper og forsenkninger. Innenfor området er det flatere partier som er egnede byggeområder. Planlegging av adkomststier og byggeområder i forhold til landskapet vil bli et av det viktigste temaet i en detaljplan, De høyeste toppene, og de bratteste partiene, vil ikke være egnet for utbygging. Disse vil bli regulert med grønne formål. Til en eventuell detaljplan vil det bli utarbeidet illustrasjoner, for å illustrere hvordan planlagt utbygging vil fremstå.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø innenfor området som ønskes endret til formålet fritidsbebyggelse.

Grunnforhold

Det er fjell i grunnen, og mye bart fjell i dagen i området. Bergart er granittisk- granodiorittisk gneis og migmatittiske partier (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>). Det er en grøft/bekk mellom Teinevika og Engholmkilen.

Naturressurser

Det er naturterreng med en mosaikk av bar- og lauvskog (impediment) og fjell i dagen. Det er løsmasser i forsenkningene og i de lavtliggende områdene mot Engholmkilen (sørvest). Det er ikke dyrkbar jord innenfor området, men trolig gammel beite- og/eller slåttemark ved Engholmkilen. Landbruk ansees ikke som et relevant tema.

Naturfare, skred, ras m.m.

I NVE sin kartløsning, <https://atlas.nve.no>, er det ingen registreringer av skredhendelser, eller aktsomhetsområde for skred. Hele området ligger under marin grense. På aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden definert til å være moderat til lav.

Ledningsnett

Det er ikke høyspentlinje gjennom området. Slik linje ligger utenfor området i vest med tilkoblingsmulighet.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Hovedadkomst til området blir tilrettelagt gjennom bruk av båt og felles bryggeanlegg ved Engholmen.

På landsiden søkes det samarbeid med aktører som tilbyr leie eller kjøp av parkerings- og båtplasser i nærområdet. Blå er det opprette dialog med Hagefjorden Brygge AS om utnyttelse ved utvidelser av parkering og bryggeanlegget der. Parallelt vil det bli arbeidet med andre private alternativer.

Det er vannforsyning fra Krokvåg vannverk og kommunale avløpsledninger i sjøen utenfor området man kan kople seg til.

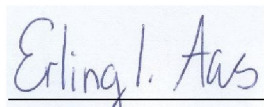
Det er strøm i området.

Konklusjon

Det er ønskelig å endre arealformålet i deler av området til fremtidig byggeområde for frittliggende fritidsbebyggelse jf. vedlagte kart med forslag til områdeavgrensning. Ved gjennomgang av ulike tema fremkommer det at det er viktige naturhensyn i området, og det vil derfor foretas en kartlegging og konsekvensutredning av dette teamet enten i forbindelse med kommuneplanarbeidet nå, eller som del av reguleringsplanarbeidet. Utbyggingen planlegges utenfor områder med viktige naturhensyn, og planen er i samsvar med mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel.

Med hilsen

Stærk & Co as



Erling I. Aas
Arealplanlegger

Vedlegg

- Forslag til områdeavgrensning for innspill vist på grunnkart
- Forslag til områdeavgrensning for innspill vist på ortofoto

