

## Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

### HESTÅSEN-GRENSTØL, GNR./BNR. 30/142, TVEDESTRAND

<b>Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak</b>	Innspill om endring fra LNFR til boligformål innenfor områder avmerket på vedlagt kart.
<b>Sted og dato</b>	Vegårshei, 29.09.2020
<b>Navn på innsender</b>	Stærk & Co as på vegne av Goderstad Eiendom AS v/Jørgen og Marianne Goderstad
<b>Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)</b>	30/142
<b>Størrelse på arealet</b>	~131 daa hvorav 70 daa foreslås endret til boligformål
<b>Gjeldende planstatus</b>	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Landbruk-, natur- og friluftformål samt reindrift, LNFR Deler av arealet omfattes av hensynssone-detaljeringszone H910; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.  <u>Reguleringsplan:</u> Adkomsten og del av eiendommen i vest ligger inne i områdeplan for Tvedestrand næringspark, vedtatt 18.09.2018. Formålene som berøres er industri/næring, vei, landbruksformål og hensynssone naturmiljø (viltkorridor).
<b>Grunneier(e)</b>	Jørgen og Marianne Goderstad
<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	Det er ønskelig å endre del av et område avsatt til LNFR-formål, jf. vedlagt kart til boligformål.  Innspillet gjelder eiendommen gnr./bnr. 30/142.

### Arealbruk

Antall enheter og løsninger må ses på i en detaljert reguleringsplanprosess. I hovedsak ser en for seg å legge til rette for frittliggende boligbebyggelse, anslagsvis 30 - 50 boenheter. Noen områder kan være egnet til noe høyere utnyttelse (eksempelvis konsentrert småhusbebyggelse), men dette må vurderes i detaljplan. Arealet på 30/142 som er regulert til næring/industri skal opprettholdes med samme formål som i dag. Dette arealet ligger på et lavere nivå og er en del av Tvedestrand næringspark. Viltkorridoren som er regulert inn i områdeplanen for Tvedestrand næringspark, vil bli forlenget og hensyntatt ved en evt utbygging nord for Heståsen.

I detaljplan vil det bli regulert inn veiformål, lekeplass og byggeområder. I tillegg må det avsettes områder for grønnstruktur og friluftformål. Stier og viltkorridor ut til friluftsområdene på utsiden av området må sikres i detaljplan.

### Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

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

- *Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.*

- Fokus skal være på sentrumsnær, differensiert boligutbygging, ...
- Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:
  - Tilrettelegge for etablering av boliger, næringer og aktivetsmiljøer i hele kommunen.
  - Bidra til best mulig kollektivløsninger, gang og sykkelstier i lokalsentra og sentrum
- Arealstrategi:
  - Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.

#### Oppsummering:

Området som ønskes endret til byggeområde for boligbebyggelse ligger ca 2 km fra Tvedestrand sentrum. Utbyggingen vil bli en forlengelse av boligområdet Bergsmyr Vest. Selv om ikke området er helt sentrumsnært, er det innenfor akseptabel avstand til sentrum med tanke på gå/sykkellavstand. Det er allerede etablert gang/sykkelveier fra Grenstøl og Bergsmyr. Ved å legge til rette for boligbebyggelse her samsvarer dette med punktene over om at hele kommunen skal tas i bruk, og det bygger opp om å økonomisere allerede etablert infrastruktur.

## **Beskrivelse av verdier i området**

### Kvalitet i området for boligbebyggelse

Området sør for Bergsmyr Vest ligger fint til med muligheter for tomter med god utsikt og gode solforhold. Byggeområdet representerer en naturlig utvidelse av eksisterende boligområde og en videreutvikling av boligbebyggelsen i området. Planlagte næringsareal i vest vil liggende lavere enn boligene og det er god skjerming mellom boliger og næringsarealet. Det er attraktive friluftsområder i området Heståsen – Mjåvannsområdet og det er kort vei til Bergsmyr og butikkene der. Selv om området ligger litt utenfor Tvedestrand sentrum (2 km) er det likevel kort vei til alle fasiliteter i Tvedestrand by.

Området er ubebygget, og består av naturterreng med barskog av hovedsakelig høy bonitet. Det er ikke dyrkbar jord innenfor området, og jordbruk er dermed ikke et relevant tema.

Deler av arealet i sør er inngår i en viktig viltkorridor. Av hensyn til viltet legges det ikke opp til byggeområder på denne delen av eiendommen. Det går også stier innenfor området som er viktig å ivareta. Det er fin utsikt fra Heståsen, som ligger sør for eiendommen. Her er et fint utsiktspunkt. Det er dermed direkte adkomst til attraktive friluftsområder fra området.

Området er kupert og stiger fra kote +114 moh ved Grenstøl vei, østover opp til kote +163 moh på det høyeste punktet innenfor planområdet. Deler av planområdet vil ikke være egnet til utbygging pga. terrengforhold, og vil i en detaljert reguleringsplan bli regulert til grønne formål som i gjeldende plan.

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor området. Det er markert at det er gjennomført naturtypekartlegging av området i 2019.

Det er ikke kjent at området er i bruk av barn- og unge, utenom utøvelse av friluftslivsaktiviteter.

## Beskrivelse av andre relevante tema

### Landskap

Området er kupert, med en markert rygg midt i området. Innenfor området er det flatere partier og slake skråninger som er egnede byggeområder. Planlegging av adkomstveier og byggeområder i forhold til landskapet vil bli et av det viktigste temaet i en detaljplan. Den høyeste toppen, og de bratteste partiene vil ikke være egnet for utbygging, og vil bli regulert med grønne formål. I en detaljplan må det utarbeides gode 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 delvis bart fjell i dagen på toppen av ryggene. Bergart i området er granittisk gneis, stedvis hyperstenførende (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>). Det renner en bekk i nordlig del av planområdet.

### Naturfare, skred, ras m.m.

På NVE sin kartløsning, <https://atlas.nve.no>, er det ingen registreringer av skredhendelser, eller aktsomhetsområde for skred. Det er ikke markert andre natur farer på NVE sin kartløsning. Området ligger over marin grense. På aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden definert til å være moderat til lav.

### Ledningsnett

Det går en høyspentlinje nord for området (22kV ledning). Denne er avsatt med hensynssone faresone (høyspenningsanlegg) på reguleringsplan for Tvedestrand Næringspark og i kommuneplanens arealdel.

### Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Adkomst til området planlegges fra Østre Grenstølvei slik som det er regulert inn i gjeldende plan for Tvedestrand næringspark. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn en vei til næringsområde F/K/T\_2 i. Planen er å videreføre denne veien inn i nytt boligfelt. Veitrasèen er vist på kartutsnittet nedenfor. Se fig. 1. Det er planlagt fortau langs veien for å sikre myke trafikanter. Det er videre mulig å tilrettelegge for snarveier fra nytt boligområde via veisystemet i eksisterende boligfelt i nord.

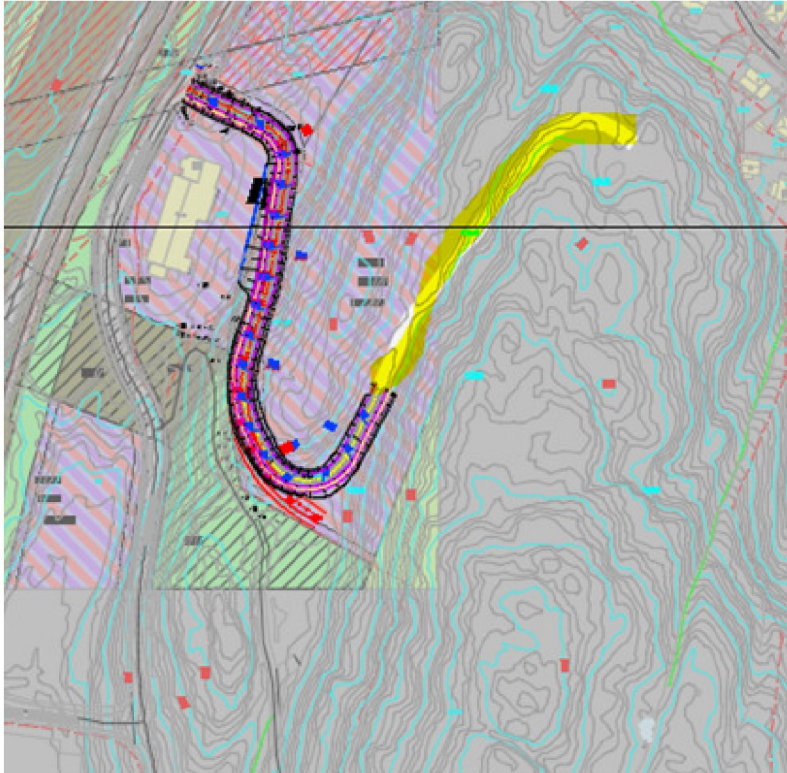


Fig. 1. Skisse som viser atkomstvei til område F/K/T\_2 samt videreføring til nytt boligområde (grovt markert med gult).

#### Vann- og avløp:

Det er vann- og avløpsledninger til boligfeltet Bergsmyr Vest, som en vil kunne koble seg på.

#### **Konklusjon**

Det er ønskelig å endre et område avsatt til landbruksområde i kommuneplanens arealdel, jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensning. Dette er i samsvar med mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel. Ved gjennomgang av ulike tema fremkommer det at det er lite konflikter til å bygge videre fra boligfeltet Bergsmyr Vest.

Med hilsen

**Stærk & Co. a.s.**

*Ellen M. L. Sines*

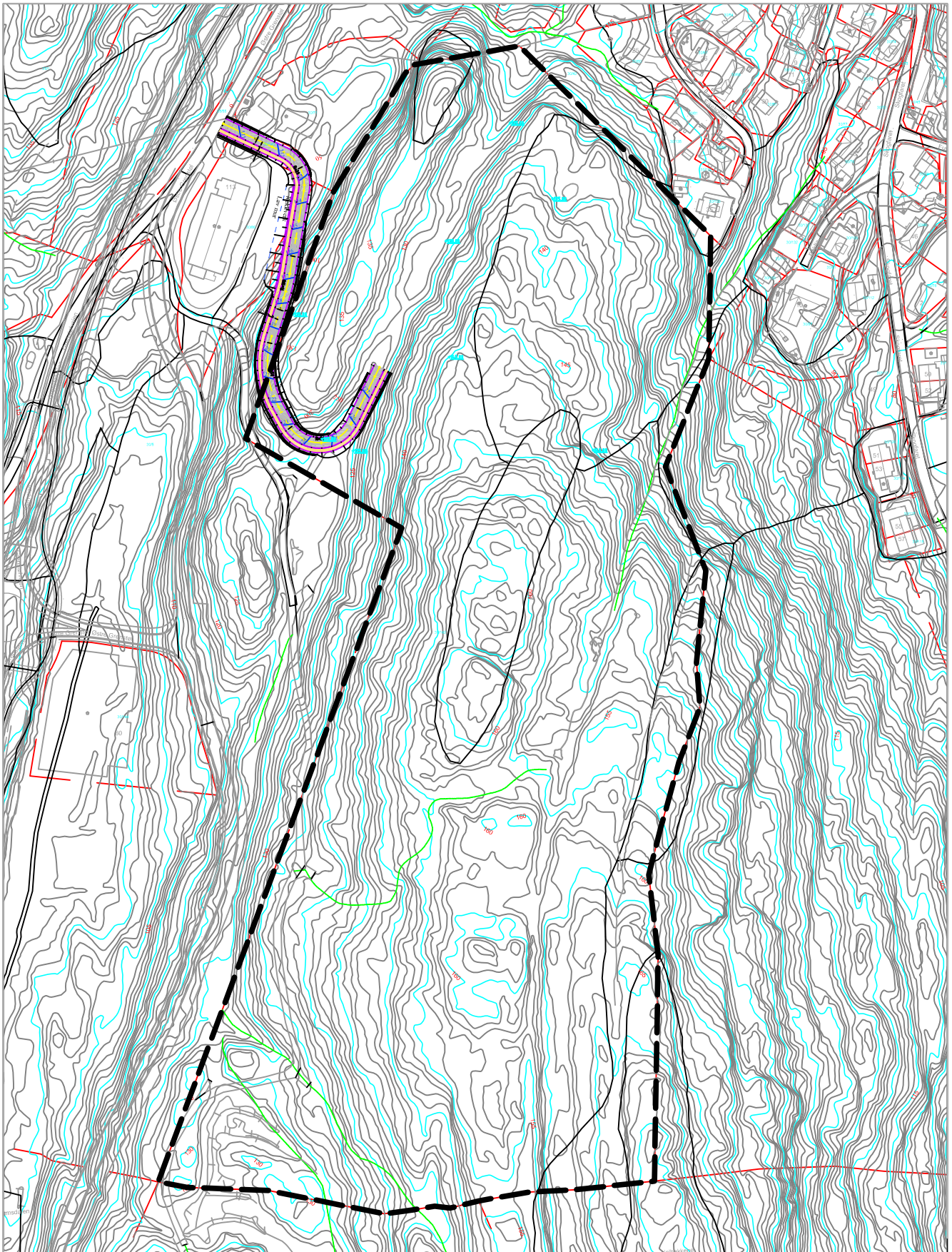
Ellen M. L. Sines

Arealplanlegger

29.09.2020

#### **Vedlegg**

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 29.09.20



DATO: 30.09.2020	TEGNET: EMLS	MÅLESTOKK: 1:2500 (A4)	TEGNINGSTATUS: <b>Arealplaninnspill - gnr 30 bnr 142</b>
INT. PROSJEKT NR.:	TEGNET (VEI): JGH		
TILTAKSHAVER/OPPDRAUGSGIVER: <b>Marianne og Jørgen Goderstad</b>			 HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50
PROSJEKT: <b>BERGSMYR-HESTÅSEN</b> Eiendommen er vist med svart stiplet strek			
BYGN. DEL: -	TEGN. NR.: -	REV.: -	