

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

ROTAVEIEN, DEL AV GNR./BNR. 84/52

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra friområde til boligformål innenfor område avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Vegårshei, 01.10.2020
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Goderstad eiendom As v/Jørgen og Marianne Goderstad
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	Del av 84/52
Størrelse på arealet	~1,4 daa
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Avsatt med hensynssone-detaljeringssone H910; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. <u>Reguleringsplan:</u> Arealene ligger innenfor reguleringsplan for Rotastranda, vedtatt 19.10.04. Hovedformål i gjeldende reguleringsplan, som ønskes endret på kommuneplanens arealdel, er friområde.
Grunneier(e)	Jørgen og Marianne Goderstad
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre regulert friområde, jf. vedlagt kart, fra friområde til boligformål.

Arealbruk

Området ble regulert til friområde i 2004. Området blir i dag lite/ikke brukt, da det er lite egnet som badeområde utenfor. Det er svært sumpete i sjøen utenfor. Grunneier slår gresset for å holde nede vegetasjonen. Det står en pumpestasjon på eiendommen. Grunneier ønsker å kunne benytte området som ikke er i bruk, og ønsker å endre formålet til boligbebyggelse for oppføring av 1 bolig. Figur 1 viser hvordan området ser ut i dag. I gjeldende reguleringsplan for Rotastranda ble friområde forlenget til å gjelde del av gnr 84/617, for å opprettholde noe strandlinje for allmennheten. Men området blir ikke brukt av allmennheten i dag.



Figur 1 Skråfoto som viser området.



Figur 2 viser utsnitt av reguleringsplan for Rotastranda. Eiendommen omfatter FP2.

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.*
- *Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:*
 - *Oppmuntre til etablering av boliger, næringer og aktivitetstilgjør for barn i hele kommunen.*
- *Arealstrategi:*
 - *Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.*

Oppsummering:

Området som ønskes endret til byggeområde for boligbebyggelse ligger ca 16 km fra Tvedestrand sentrum, og er direkte sentrumsnært. Men er likevel i tråd med en av målsetningene til kommunen om å ta hele kommunen i bruk. Området har tidligere vært gjennom en planprosess. Men etter mange

år uten at området har blitt benyttet til friområde som var intensjonen, ønsker grunneier at området kan vurderes som en aktuell boligtomt.

Beskrivelse av verdier i området

Kvalitet i området

Området ligger sjønært og er solrikt og med mulighet for båt plass i felles bryggeanlegg like ved. Det er kort vei til butikk.

Området er ubebygget, og består av naturterreng med gressmark.

Det er kort avstand til attraktive friluftsområder og til sjøen.

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor området. I sjøen utenfor eiendommen er det forekomster av bløtbunnsområder. Det skal ikke gjøres inngrep i sjøarealene.

Det er ikke kjent at området er i bruk av barn- og unge.

Beskrivelse av andre relevante tema

Kulturminner og kulturmiljø

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

Grunnforhold

Bergart i området er granittisk øyegneis (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>).

Naturfare, skred, ras m.m.

På NVE sin kartløsning, <https://atlas.nve.no>, er det ingen registreringer av skredhendelser, eller aktsomhetsområde for skred. Området har delvis bratte fjellparti, og en nærmere vurdering i forhold til skred- og rasfare må gjøres i en detaljert planprosess. Det er heller ikke markert andre natur farer på NVE sin kartløsning. På aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden definert til å være høy.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Adkomst til området planlegges fra nytt kryss fra Rotaveien.

Vann- og avløp:

Det er vann- og avløpsledninger i området som boligen kan koble seg på.

Konklusjon

Det er ønskelig å endre et område regulert til friområde i reguleringsplan for Rotastranda til boligbebyggelse, jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensing. Dette er i samsvar med mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel. Området er ikke i bruk som friområde, og ved gjennomgang av ulike tema fremkommer det at det er lite konflikter å omgjøre området til boligområde. Det er foreslått å trekke boligen i bakkant på tomte, og eventuelt legge inn et grønt belte ned mot sjøen.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.

Ellen M. L. Sines

Ellen M Langfeldt Sines

Arealplanlegger

01.10.2020

Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 01.10.2020
- Kart med forslag til områdeavgrensning med ortofoto, datert 01.10.2020

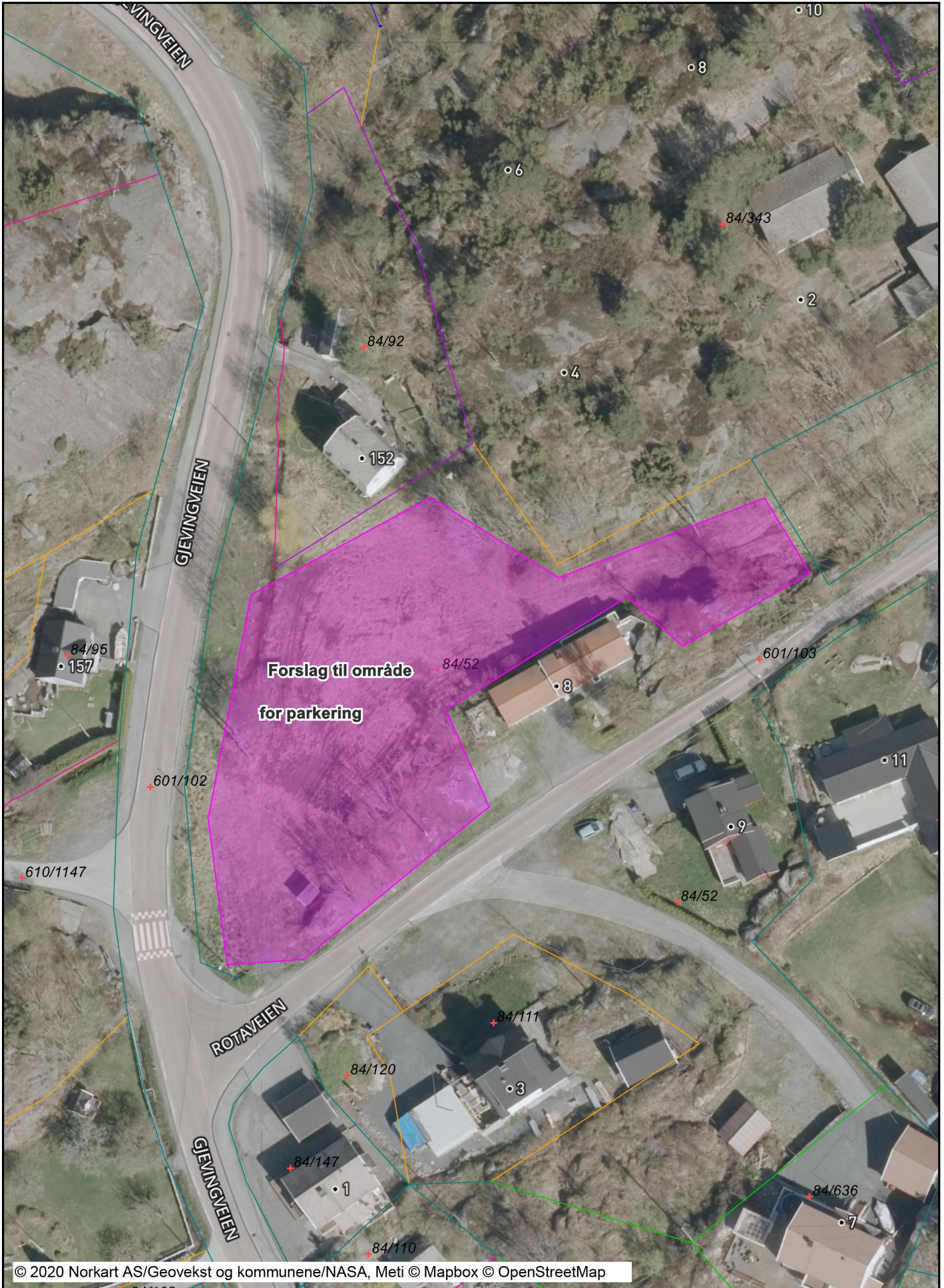


Ortofoto som viser arealinnspill del av 84/52

Dato: 01.10.2020

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



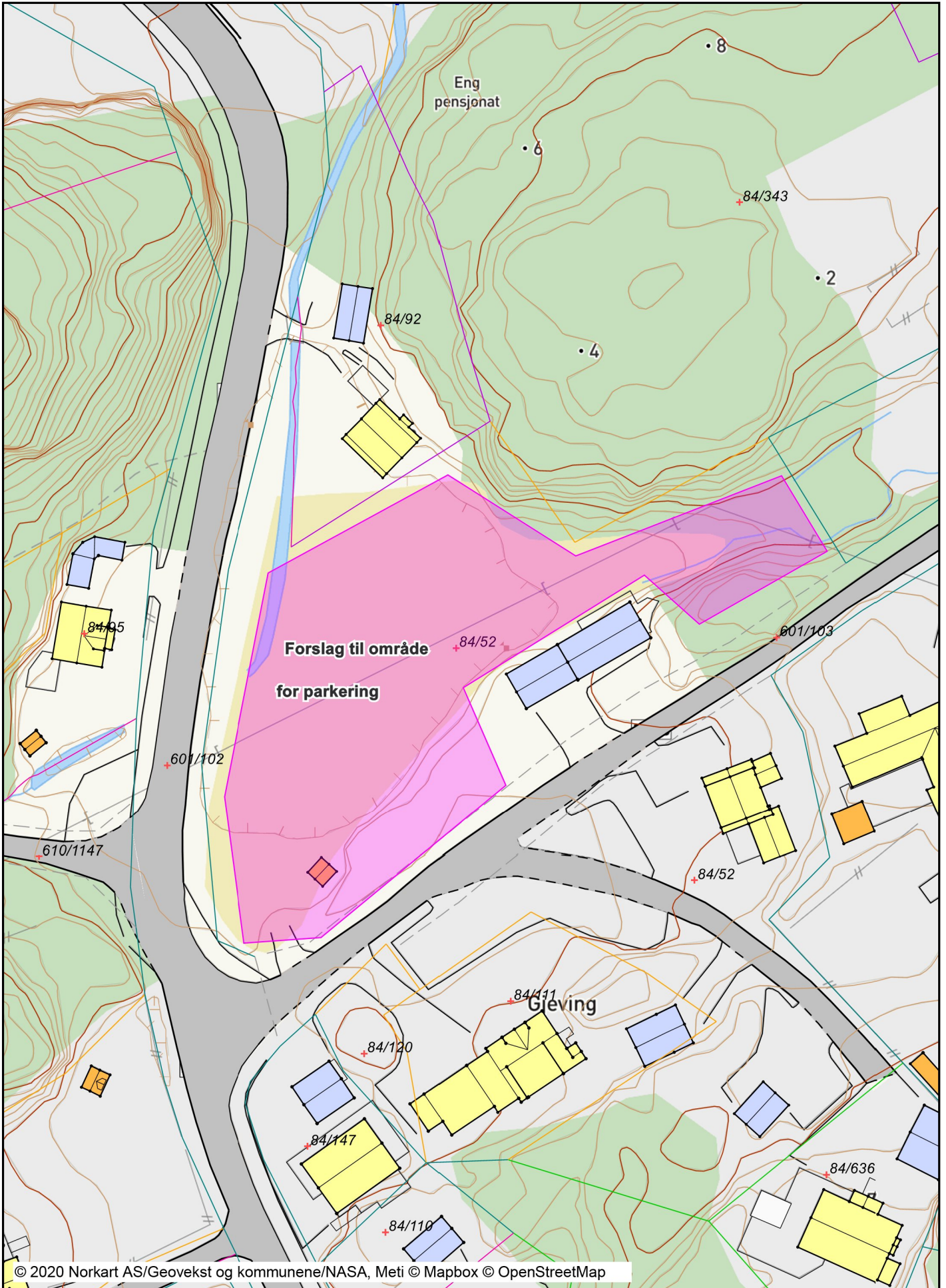


Kart til arealinnspill del av gnr84 bnr 52

Dato: 01.10.2020

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N





Ortofoto - arealinnspill del av 84/52

Dato: 02.10.2020

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



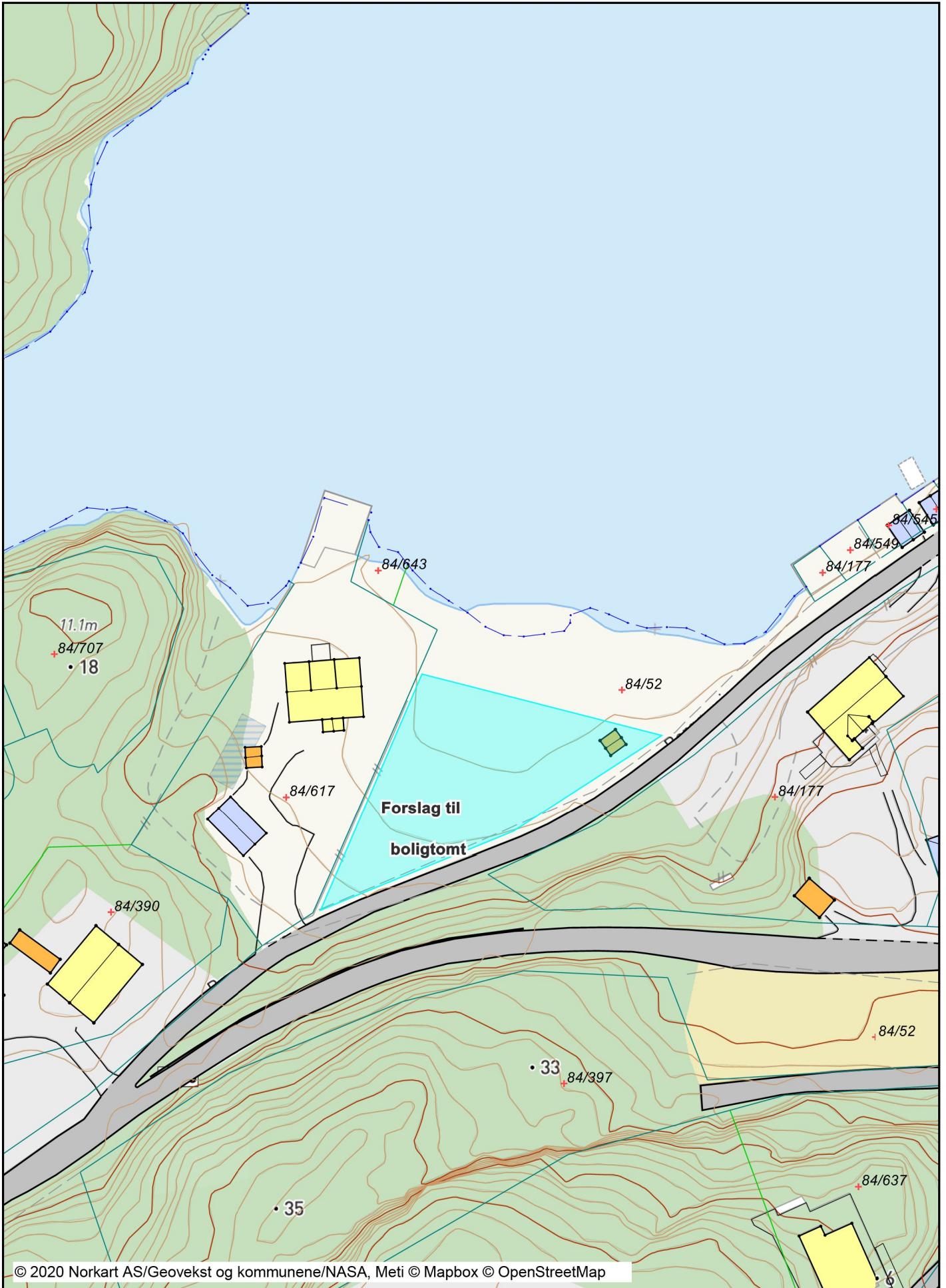


Kart til arealinnspill del av 84/52

Dato: 02.10.2020

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

ROTAVEIEN, DEL AV GNR./BNR. 84/52, GJEVING TVEDESTRAND

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra byggeområde bolig til parkeringsareal innenfor områder avmerket på vedlagt kart (teig 1 og teig 2).
Sted og dato	Vegårshei, 30.09.2020
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Jørgen og Marianne Goderstad
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	Del av gnr 84 bnr 52
Størrelse på arealet	~ 0,6 daa
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Arealet er avsatt til byggeområde bolig i kommuneplanens arealdel. Deler av arealet omfattes av hensynssone-fare (høyspent). <u>Reguleringsplan:</u> Del av arealet ligger inne i reguleringsplanen for Fylkesvei 102 Gjeving-Gjeving Brygge, vedtatt 30.06.2000. Formålet som berøres er boligformål.
Grunneier(e)	Jørgen og Marianne Goderstad
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre arealet avsatt til byggeområde bolig til område for parkering jf. vedlagt kart. Innspillet gjelder eiendommen gnr./bnr. 84/52.

Arealbruk

Det er behov for parkeringsplasser på Gjeving, og grunneier får stadig spørsmål om å benytte arealene til parkering. Pr i dag er ikke arealet gruslagt, men er en gammel rest av et jorde som grunneier slår etter parkeringsbehov. Det er ønskelig å opparbeide dette arealet til permanent parkeringsplass. Det er ikke i bruk til noe annet i dag.

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.*
- *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.*
- *Arealstrategi:*
 - *Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.*

Oppsummering:

Arealet ligger i krysset ved Fylkesvei 102 ut til Risøya. Dette er et område med lite parkeringsplasser. Vi mener at dette er et positivt tiltak og i tråd med at kommunen ønsker å ta hele kommunen i bruk

og økonomisere med allerede etablert infrastruktur. Det er et egnet område som ligger helt inntil veien og som krever lite opparbeidelse.

Beskrivelse av verdier i området

Arealet er bebygd med et garasjebygg og teigen består av gressmark og noe fjell i dagen. Selv om arealet er en rest etter et gammelt jorde er det lite i jordbrukssammenheng.

Arealet ligger helt inntil Rotaveien og er ikke i bruk til annet enn parkering i perioder (sommerhalvåret). Området stiger svakt fra kote 3 til kote 5.

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

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

Beskrivelse av andre relevante tema

Landskap

Området stiger svakt mot nordøst og det vil kreve lite opparbeidelse for å etablere en parkeringsplass. Helt i nord er det en skrent som ligger like innenfor eiendomsgrensa.

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø innenfor området.

Grunnforhold

Det er fjell i grunnen, og delvis bart fjell i dagen på toppen av ryggene. Bergart i området er granittisk øyegneis. (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>).

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 i området (22kV ledning). Denne er avsatt med hensynssone faresone (høyspenningsanlegg) på reguleringsplan for Fylkesvei 102 Gjeving-gjeving brygge og kommuneplanens arealdel. Denne planlegges lagt i bakken ved en etablering av parkeringsplass i området.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt

Adkomst til området planlegges fra Rotaveien.

Vann- og avløp:

Arealet krysses av vann- og avløpsledninger, disse ligger parallellt med høyspenten.


Konklusjon

Det er ønskelig å endre et område avsatt til boligformål 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 etablere en permanent parkeringsplass på dette arealet.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.



Ellen M. L. Sines

Arealplanlegger

29.09.2020

Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 01.10.2020
- Ortofoto med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 01.10.2020