

## Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

### KLOVHEIA, GNR./BNR. 5/44 OG 6/73

<b>Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak</b>	Innspill om endring fra boligformål til fritidsbebyggelse innenfor områder avmerket på vedlagt kart.
<b>Sted og dato</b>	Arendal, 28.08.2020
<b>Navn på innsender</b>	Stærk & Co as på vegne av Capnova AS v/Leif Flemming Bakke
<b>Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)</b>	5/44 og 6/73
<b>Størrelse på arealet</b>	~140 daa
<b>Gjeldende planstatus</b>	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Avsatt med hensynssone-detaljeringszone H910; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde.  <u>Reguleringsplan:</u> Arealene ligger innenfor reguleringsplan for Skuggevik boligområde, vedtatt 30.05.2006. Hovedformål i gjeldende reguleringsplan, som ønskes endret på kommuneplanens arealdel, er boligformål.
<b>Grunneier(e)</b>	Capnova AS
<b>Beskrivelse av tiltaket</b>	Det er ønskelig å endre regulert byggeområde, jf. vedlagt kart, fra boligformål til fritidsbebyggelse. Hele området vil bli vurdert på nytt, inklusiv løsning på adkomstvei, byggeområder, grønstrukturområder, friluftsområder mm.  Innspillet gjelder kun eiendommene gnr./bnr. 5/44 og 6/73.

### Arealbruk

Antall enheter og løsninger må ses på i en detaljert reguleringsplanprosess, men en ser for seg anslagsvis 60-70 fritidsboliger, avhengig av løsninger. I hovedsak ser en for seg å legge til rette for frittliggende fritidsbebyggelse. Noen områder kan være egnet til noe høyere utnyttelse, men dette må vurderes i detaljplan. Det er kun områder på vestsiden av fv 410 som skal endres til fritidsbebyggelse. Grunneier i dette området er tidligere utbygger av boligområdene på østsiden av veien i Skuggevik. Her er det regulert inn småbåtanlegg, som også var planlagt for boligområdet som nå ønskes endret til fritidsbebyggelse. Det er tilstrekkelig kapasitet innenfor regulert småbåtanlegg i gjeldende plan, og dette planlegges derfor beholdt uendret. Det vil ikke være behov for nytt område for småbåtanlegg.

I utgangspunktet vil det ikke være krav til lekeplasser, baner o.l til formålet fritidsbebyggelse. En vil likevel vurdere å regulere inn noen områder med slikt formål.

Områder for grønstruktur og friluftformål må avsettes i området. Stier og korridorer 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 fritidsboliger/hytteområder.*
- *Arealstrategi:*
  - *Det kan vurderes å tillate utvidelse og/eller høyere utnyttelsesgrad i arealer som er avsatt til fritidsboligformål i kommuneplan, eller reguleringsplan.*
  - *Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.*
- *Det er avsatt nok areal til bolig i gjeldende kommuneplan til å dekke behovet i overskuelig fremtid....Arealer som har lagt inne lenge uten å ha blitt realisert vurderes tatt ut i samarbeid med grunneier.*

### Oppsummering:

Området som ønskes endret til byggeområde for fritidsbebyggelse ligger ca 3 km fra Tvedestrand sentrum, og er ikke direkte sentrumsnært. En videre utbygging til boligformål som gjeldende reguleringsplan hjemler vil dermed avvike fra en av de viktigste arealstrategiene, nemlig å bygge boliger sentrumsnært. Det er også alt satt av svært store områder til boligformål i gjeldende kommuneplan, og kommunen ønsker å vurdere å ta ut noen av disse områdene fra kommuneplanens arealdel. Området har tidligere vært gjennom en planprosess som har konkludert med at det er egnet til byggeområde. Ved å legge til rette for fritidsbebyggelse samsvarer dette med punktene om at hele kommunen skal tas i bruk, og at det bygger opp om at tilrettelegging for etablering av fritidsboliger er et aktuelt tiltak for å fremme vekst og utvikling i kommunen.

## Beskrivelse av verdier i området

### Kvalitet i området for fritidsbebyggelse

Tvedestrand er en attraktiv kommune for fritidsbebyggelse, og Klovheia ligger fint til med flott utsikt over Tvedestrandfjorden, og med attraktive friluftsområder i området Hanto-Valevann rett ved området. Det er mulighet for båtplass i småbåtanlegg ved fjorden, som alt er regulert og delvis utbygd. Selv om området ligger noe på utsiden av Tvedestrand sentrum (3 km) er det forholdsvis kort vei til alle fasiliteter i Tvedestrand by.

Området er ubebygget, og består av naturterreng med barskog av hovedsaklig middels bonitet. Det ligger en myr, Jordsmyra, i den nordlige delen av området. Det er ikke dyrkbar jord innenfor området, og jordbruk er dermed ikke et relevant tema.

Deler av arealene i vest ligger innenfor det kartlagte friluftslivsområde Hanto – Vålevann, som er verdisatt som et svært viktig friluftslivsområde. Det går stier innenfor området som er viktig å ivareta. Det går en skogsbilvei opp Klova til mobil-masten på den høyeste toppen. Hantovalen, som er et flott utsiktspunkt, ligger rett sør for planområdet. Det er dermed direkte adkomst til attraktive friluftsområder fra området.

Området er kupert og stiger fra kote +46 moh ved Ytre vei, vestover opp til kote 113 moh på det høyeste punktet innenfor planområdet. Deler av planområdet vil ikke være egnet til utbygging pga. terrenget, 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 noen markante topper og fjellvegger. Innenfor området er det flatere partier 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 i de mest kupertene områdene. Bergart i området er båndgneis som er grafittførende (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>). Det renner en bekk i sørlig del av planområdet, og en bekk ut fra Jordsmyra i nord på utsiden 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. 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. Mesteparten av området ligger under marin grense. På aktsomhetskart for radon er aktsomhetsgraden definert til å være moderat til lav.

### Ledningsnett

Det går en høyspentlinje gjennom området (22kV ledning). Denne er avsatt med hensynssone faresone (høyspenningsanlegg) på kommuneplanens arealdel. Denne planlegges lagt i bakken ved en utbygging i området.

### Trafo

Det er bygget ny trafo i området i fbm utbygging av boligområdet i Skuggevik. Det er nok kapasitet til utbygging av områdene på vestsiden av fylkesveien også.

### Mobil-antenne

Det er en mobil-antenne med tilhørende bygning tilhørende Telenor, på den høyeste toppen i vest. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn en sikringszone på 60 m rundt denne masten. Dette må videreføres i en ny detaljplan for området. Det er skogsbilvei til masten.

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

Adkomst til området planlegges fra nytt kryss fra fv 410, Ytrevei, slik som det er regulert inn i gjeldende plan. Grunneier eier helt frem til fylkesveien.

I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn 65-70 boliger. Antall enheter med fritidsbebyggelse må avklares i planprosessen. Trafikkmengde vil uansett bli vesentlig lavere enn ved et boligområde, da det

er avgrensede perioder i løpet av året en benytter fritidsboligen, og en kjører også mindre antall turer pr. dag enn i et boligområde.

Vann- og avløp:

Det er vann- og avløpsledninger til boligfeltet på østsiden av fv 410, som en vil koble seg på. Disse går videre til sjøledninger i Tvedestrandfjorden. Det er pumpestasjon i Skuggevik. Det er samme utbygger på Klovheia, som for boligfeltet i Skuggevik.

## Konklusjon

Det er ønskelig å endre et område regulert til boligformål i reguleringsplan for Skuggevik til fritidsbebyggelse, jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensning. Dette er i samsvar med mål og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel. Området har tidligere vært gjennom en prosess for å avklare det til byggeområde i fbm utarbeiding av reguleringsplan for området. Ved gjennomgang av ulike tema fremkommer det at det er lite konflikter til fortsatt å utvikle området til byggeområde, men da til formålet fritidsbebyggelse og ikke boligformål.

Med hilsen

**Stærk & Co. a.s.**



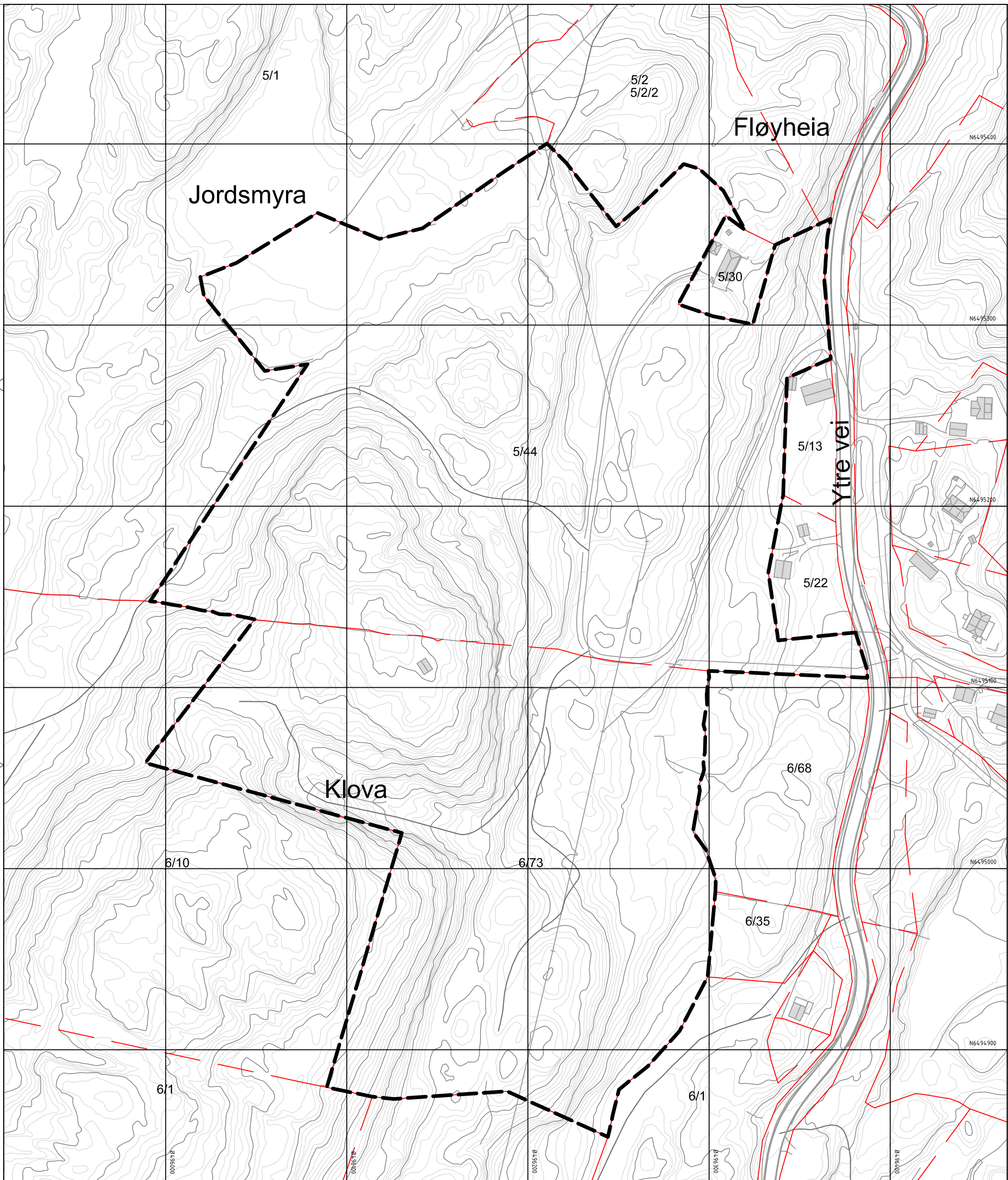
Lisbet Rake Zeiffert

Arealplanlegger

31.08.2020

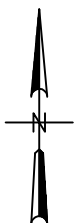
## Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 31.08.20
- Kart med forslag til områdeavgrensning med gjeldende reguleringsplan, datert 31.08.20
- Kart med forslag til områdeavgrensning med ortofoto, datert 31.08.20



TEGNFORKLARING:

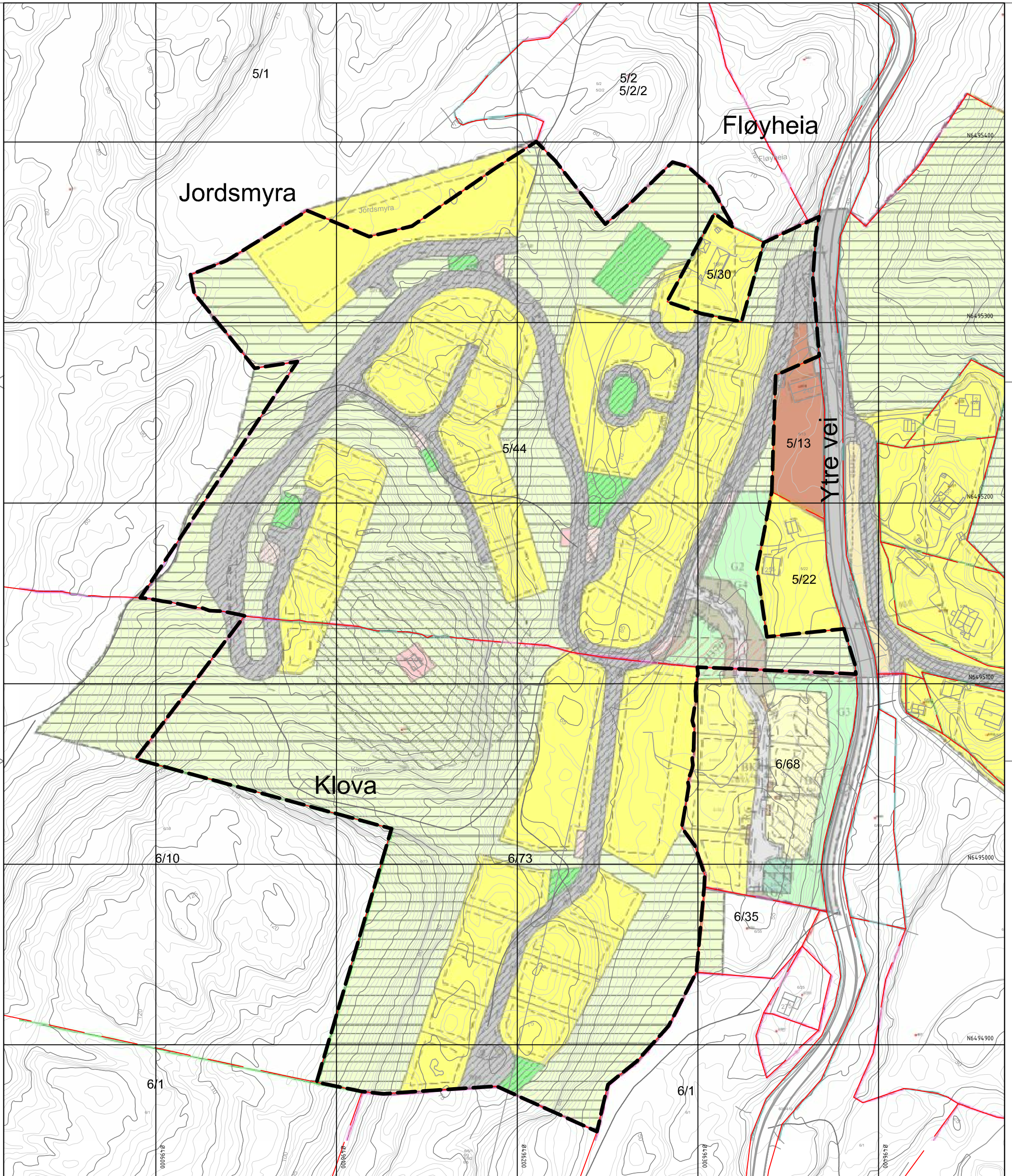
- — — — Eiendomsgrenser
- — — —** Områdeavgrensning



- -		- - -	
REV:	BESKRIVELSE:	DATE:	TEGN: KONT:
DATE:	TEGNET:	MÅLESTOKK:	TEGNINGSSTATUS:
31.08.2020	KFJ	1:2000 (A3)	-
INT. PROSJEKT NR.:	KONTROLLERT:		
201250	LRZ		
TILTAKSHAVER/OPPDRAUGSGIVER:			
CAPNOVA AS			
PROSJEKT:			
KLOVHEIA - AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANRULLERING			
TEGNING:			
KART TIL AREALINNSPILL			
BYGN. DEL:	TEGN. NR.:	REV.:	
-	-	-	

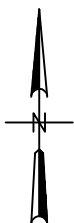
**Stærk.**

HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50



TEGNFORKLARING:

- - - - - Eiendomsgrenser
- Områdeavgrensning



<p>REV: BESKRIVELSE:</p> <p>DATE: 31.08.2020</p> <p>INT. PROSJEKT NR.: 201250</p> <p>TILTAKSHAVER/OPPDRAUGSIVER: CAPNOVA AS</p> <p>PROSJEKT: KLOVHEIA - AREALINNSPILL TIL KOMMUNEPLANRULLERING</p> <p>TEGNING: KART TIL AREALINNSPILL REGULERINGSPLAN</p>	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">TEGNET: KFJ</td> <td style="width: 33%;">MÅLESTOKK: 1:2000 (A3)</td> <td style="width: 33%;">TEGNINGSSTATUS: -</td> </tr> <tr> <td>KONTROLLERT: LRZ</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;"> <p><b>Stærk.</b></p> <p>HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50</p> </td> </tr> <tr> <td>BYGN. DEL: -</td> <td>TEGN. NR.: -</td> <td>REV.: -</td> </tr> </table>	TEGNET: KFJ	MÅLESTOKK: 1:2000 (A3)	TEGNINGSSTATUS: -	KONTROLLERT: LRZ			<p><b>Stærk.</b></p> <p>HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50</p>			BYGN. DEL: -	TEGN. NR.: -	REV.: -
TEGNET: KFJ	MÅLESTOKK: 1:2000 (A3)	TEGNINGSSTATUS: -											
KONTROLLERT: LRZ													
<p><b>Stærk.</b></p> <p>HAVNEGATEN 1 - 4836 ARENDAL - TELEFON 37 00 57 50</p>													
BYGN. DEL: -	TEGN. NR.: -	REV.: -											