

## Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

### BJØRKENESJØRSTAD, GNR./BNR. 3330/9142, TVEDESTRAND

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra LNFR til boligformål innenfor område avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Vegårshei, 30.09.2020
Navn på innsender	<u>Geir Larsen Stærk og Marianne Hovland Larsen &amp; Co as på vegne av Jørgen og Marianne Gøderstad</u>
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr./bnr)	<u>33/930/142</u>
Størrelse på arealet	<del>~34131 daa</del> hvorav <del>~5 daa</del> er egnet til spredt boligbygging hvorav <del>70 daa</del> foreslås endret til boligformål
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Landbruk-, natur- og friluftsmål samt reindrift, LNFR Del 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).
Grunneier(e)	<u>Marianne Hovland Larsen og Geir Larsen Jørgen og Marianne Gøderstad</u>
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre del av et område avsatt til LNFR-formål, jf. vedlagt kart til <u>LNFR med spredt boligbygging</u> boligformål.  Innspillet gjelder <u>del av eiendommen gnr./bnr. 3330/9142.</u>

Formatted: Indent: Left: 0 cm

Formatted: Not Highlight

### Arealbruk

Det er ønskelig å legge ut del av eiendommen til Infr med spredt boligbygging for 3 boliger. 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. På 60- og 70 tallet var det en liten campingplass på dette neset. Det er fortsatt to gamle hytter fra denne tiden i området. Etter den tid har området grodd igjen og vært i bruk av grunneieren. 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.

Tomtene blir på det korteste liggende ca. 30 m fra og 8 m over Jorstadvann (56 moh). Området er i dag tett bevokst med granskog og krattvegetasjon. Mellom de planlagte tomtene og eksisterende bygninger på 33/9 ligger det en kolle som vil gi fremtidig bebyggelse ryggdekning sett fra vannet.

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Områdene rundt Bjørkenes framstår som spredt bebyggd, og en framtidig bebyggelse vil bli synlig men ventes ikke å endre landskapsbildet vesentlig i området.

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Adkomsten til tomtene vil gå på sørsiden av låven og legges inn i samme trasèen som traktorvegen som går fra tunet og ut på neset. Det er en liten badeplass på tuppen av neset. Grunneier ønsker å holde adkomsten til badeplassen åpen. I detaljplan vil det bli regulert inn veiformål, lekeplass og byggeområder. I tillegg må det avsettes områder for grønnstruktur og friluftsmål. 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:

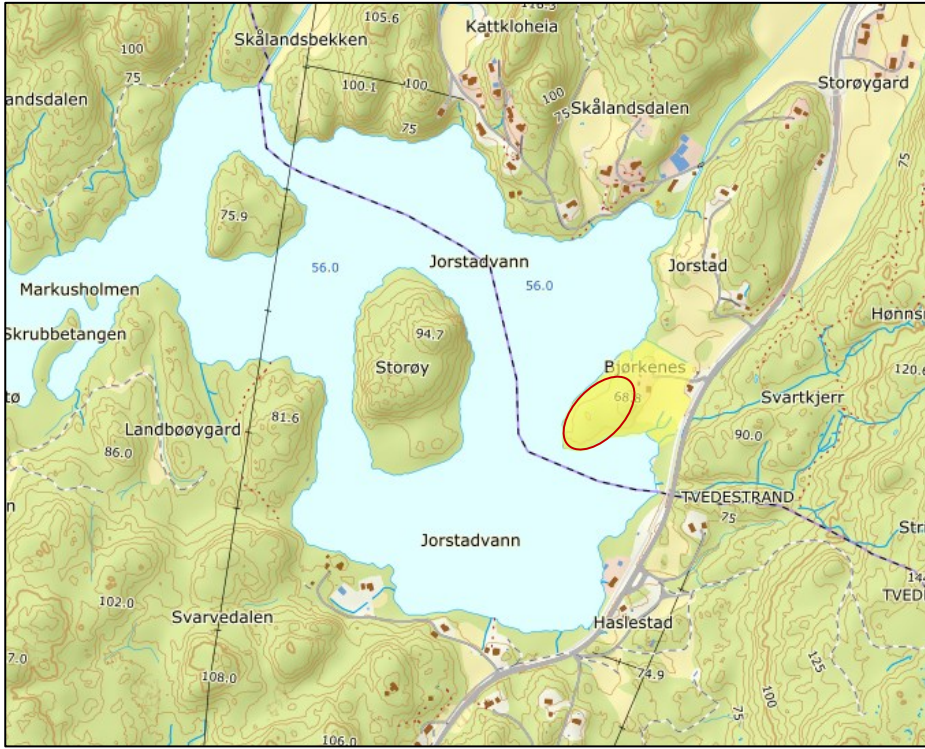
- Det er en målsetning at hele kommunen skal tas i bruk.
- ~~Fokus skal være på sentrumsnær, differensiert boligutbygging, ...~~
- Som aktuelle tiltak for å fremme vekst og utvikling er det nedfelt følgende strategi i samfunnsdelen:
  - Tilrettelegge for etablering av boliger, næringer og aktivitetstilgjengelighet i hele kommunen.
  - Bidra til best mulig kollektivløsninger, gang og sykkelstier i lokalsentra og sentrum
- ~~Arealstrategi:~~

- **Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.**

Formatted: Highlight

### Oppsummering:

Området som ønskes endret til spredt boligbygging byggeområde for boligbebyggelse ligger ca 92 km fra Tvedestrand sentrum. Området er ikke sentrumsnært, men er i samsvar med kommunens målsetting om å ta hele kommunen i bruk. Det er gang/sykkelvei til Holt (barneskole) og 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/sykkelavstand. 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.



*Figur 1 Oversiktskart som viser det aktuelle området med rød ring.*

Formatted: Font: Italic, No underline

## Beskrivelse av verdier i området

### Kvalitet i området for boligbebyggelse

Det aktuelle arealet Området ligger fint til med gode solforhold og nærhet til Jorstadvann. Det ligger flere spredte boliger i 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. Det ligger til rette for å få noen fine tomter med en landlig beliggenhet.

Området er ubebygd, og består av naturterreng med ung gran- og løvskog, barskog av hovedsakelig høy bonitet. En evt adkomst vil berøre noe jordbruksareal, da det er ønskelig å legge om veien til området for å unngå å ha adkomst gjennom tunet til grunneier. Veien er planlagt å følge eksisterende vei fram til låven, og legge den helt i kanten av dyrka mark. Det er kun et mindre område dyrkbar mark som berøres (ca 150 kvm). Tap av skogsareal og areal med dyrkbar mark er lite og vurderes totalt sett som uvesentlig. 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 småkupert og stiger fra kote +56414 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 (myr). Det vil settes av et belte med grøntareal rundt hele neset, og vil i en detaljert reguleringsplan bli regulert til grønne formål som i gjeldende plan.

Artsrikdommen er normalt lav i slik ungsog. Det foreligger ingen registreringer av naturtyper eller arter på tomta, jf. naturbasen <http://kart.naturbase.no/> og artsdatabanken <http://www.artsdatabanken.no/>. I Jorstadvann er det registrert forekomster av elvemusling, men det skal ikke gjøres tiltak i vann eller på land som vil få konsekvenser for Jorstadvann.

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.

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Field Code Changed

Field Code Changed

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

## Beskrivelse av andre relevante tema

### Landskap

Området er kupert, med en liten høyde mellom det aktuelle området og eksisterende bygninger på eiendommen, markert rygg midt i området. Det ligger godt til rette for å etablere 3 fine tomter med adkomst uten store fyllinger og skjæringer. 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, Selv om det ikke er mulig å bevege seg langs vannet rundt hele neset, vil det bli avsatt et grøntbelte, 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 kulturminneregistreringer i området, jf. riksantikvarens innsynsløsning «Askeladden» (<https://askeladden.ra.no/askeladden/.no>). Kulturmiljøet i området utgjøres i hovedsak av tunet med 4 bygninger og kulturlandskapet med jorder og beitemark rundt. Tomtene blir liggende ca 110 meter utenfor kulturlandskapet, og vil være synlig fra kulturlandskapet, men vil ikke påvirke kulturmiljøet i området i stor grad.

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 amfibolitt og hornblendegneis, granittisk gneis, stedvis hyperstenførende (<http://geo.ngu.no/kart/arealis>). ~~Det renner en bekk i nordlig del av planområdet.~~

Field Code Changed

#### 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.

Field Code Changed

#### Ledningsnett

~~Strømnettet i området skal ha kapasitet til å koble på 3 boliger til. Det går en høyspentlinje nord for området (22kV ledning). Denne er avsatt med hensynssone faresone (høyspenningssone) på reguleringsplan for Tvedestrand Næringspark. Denne planlegges lagt i bakken ved en utbygging i området.~~

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

Adkomst vil gå via eksisterende vei til eiendommen, og parkering vil skje på egen tomt. 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. Veitraséen 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.

Formatted: No underline

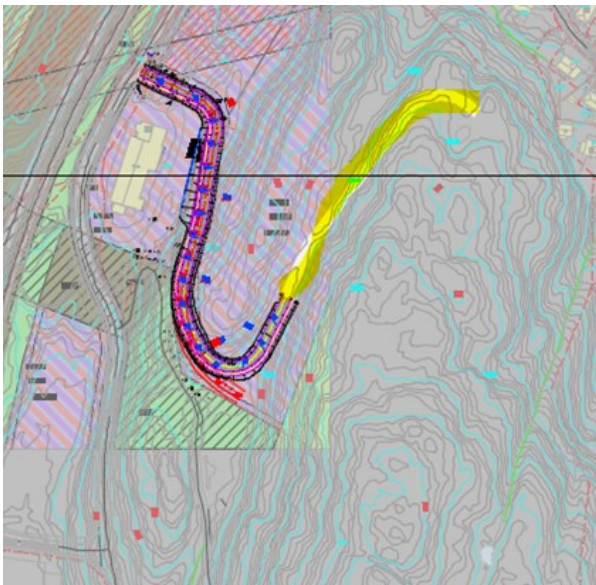


Fig. 1. Skisse som viser atkomstvei til område F/K/T\_2 samt videreføring til nytt boligområde (grovt markert med gult).

#### Vann- og avløp:

Det må bores etter vann og planen er å lage et felles renseanlegg for eksisterende og evt nye boliger på eiendommen. 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 LNFR-landbruks område i kommuneplanens arealdel, jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensning. Det er ønskelig å legge deler av eiendommen ut til spredt boligbygging for 3 tomter. Dette er i samsvar med mål om at hele kommunen skal tas i bruk og strategier som kommer frem i planprogrammet til kommuneplanens arealdel. Ved gjennomgang av ulike tema fremkommer det at det er lite konflikter med # å bygge 2-3 boliger i dette området. Bebyggelsen ved Jorstadvann ligger i hovedsak i øst-delen, langs Skålandsveien og Molandsveien, (også langs Molandsveien i Arendal Kommune). Bjørkeneset ligger omtrent midt i dette spredt bebygde området, og 3 nye tomter på Bjørkeneset vil derfor ikke utvide den bebygde delen langs Jorstadvann i vesentlig grad, men føye seg inn i opplevelsen av et spredt utbyggingsområde. Videre fra boligfeltet Bergsmyr Vest.

Formatted: Normal, No bullets or numbering

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Formatted: Font: (Default) +Body (Calibri)

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.

Geir Larsen og Marianne Hovland Larsen

Formatted: Font: Not Bold

Ellen M. L. Sines

Arealplanlegger

3029.09.2020

## Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 0129.1009.20
- Ortofoto med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 01.10.20

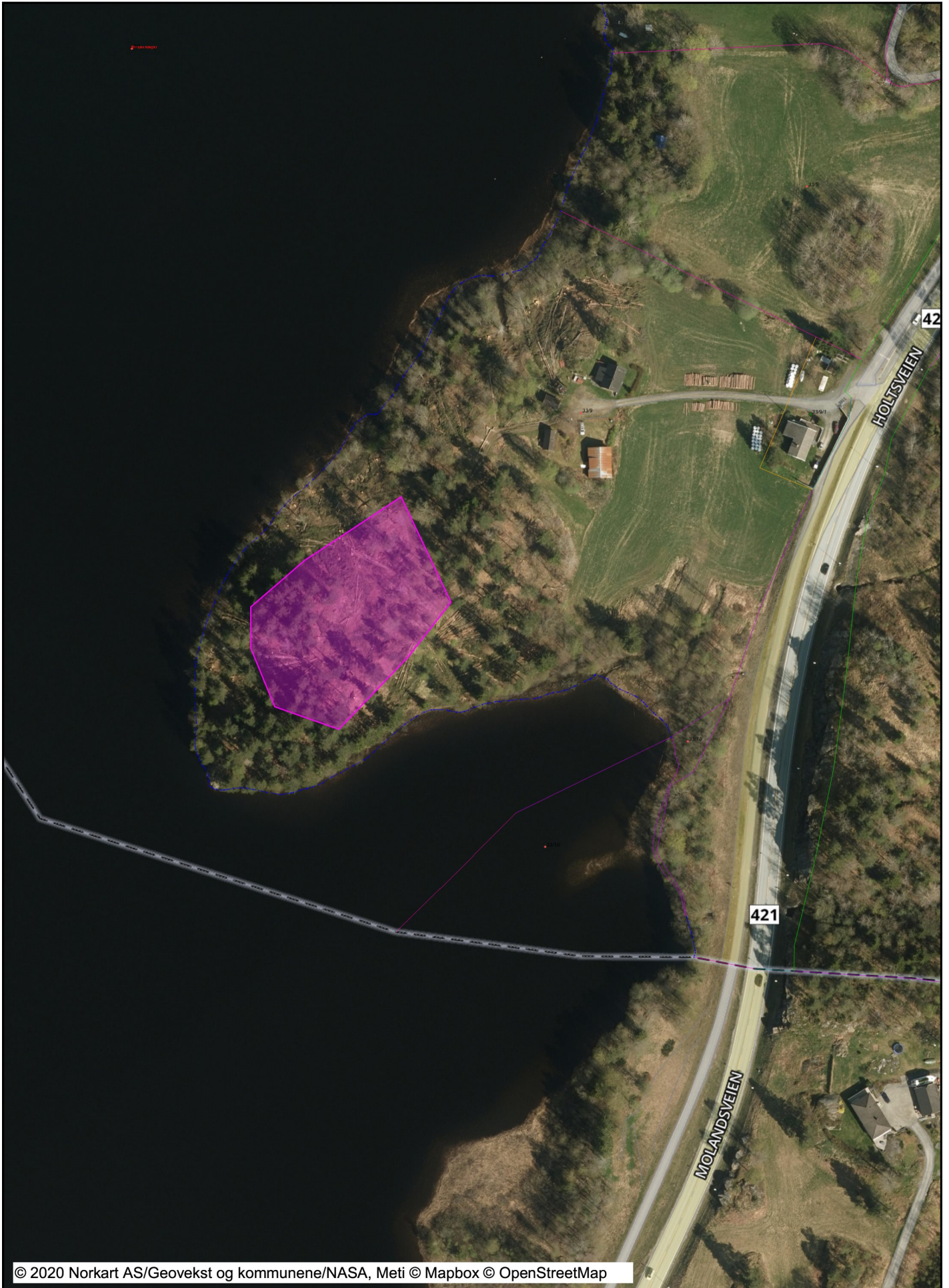


# Vedlegg til arealinnspill gnr 33 bnr 9 ortofoto

Dato: 01.10.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N





# Vedlegg til arealinnspill gnr 33 bnr 9 Bjørknes

Dato: 01.10.2020

Målestokk: 1:2000

Koordinatsystem: UTM 32N

