

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

Konsekvensene som følge av endret arealbruk til utbyggingsformål skal utredes. Dette arbeidet gjøres av kommunen for de forslagene som tas med videre i planprosessen. For å tilrettelegge for dette arbeidet må alle innspill inneholde et minimum av dokumentasjon fra forslagsstiller i form av et innspillskjema. For at innspillet skal behandles må hele skjemaet fylles ut.

NB. Les planprogrammet for informasjon om hvilke arealtiltak som er aktuelle ved denne revisjonen

• **Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak:** Innspillet gjelder en del av det arealet som i kommuneplanens arealdel på eiendommen 32/28 er klassifisert som LNF- område og innspillet gjelder et ønske om å omdefinere denne delen til areal for boligformål (se inntegnet lilla-skravert område på vedlagt kart).

• **Sted og dato:** Buslåtta (Vestre Solberg vei 11), 29.09.2020

• **Navn på innsender:** Per Henrik Guddal

• **Innspillet gjelder eiendommen(e):** gnr. ...32..... bnr....28.....

• **Størrelse på arealet:** ca. 30 dekar

• **Gjeldende planstatus:** LNF

• **Grunneier(e):** Per Henrik Guddal

• **Beskrivelse av tiltaket:**

Arealbruk:

Innspillet er en anmodning om å få omdefinert (omdisponert) en del av det området av eiendommen Buslåtta (32/28) som i gjeldende kommuneplans arealdel er klassifisert som LNF- område til en type areal som kan benyttes til framtidig boligbebyggelse (se lilla- farget areal i vedlagte kart). Ønsket om en slik ny klassifisering av areal er først og fremst begrunnet i å tilrettelegge for boligbygging for grunneiers barn og eventuelt for eiers øvrige familie. Grunneier har tre voksne døtre og den ene datteren har signalisert ønske om å overta eiendommen om noen år. Hun og samboeren og deres to barn bor i Oslo i dag, men ønsker å flytte til Tvedestrand om få år. Den eldste av jentene går nå i 2. klasse i barneskolen, den yngste i barnehage.

Arealet som det ønskes ny klassifisering av er inntegnet slik at en sikrer en viss valgfrihet i plassering av byggetomter utfra hvor det er ønskelig å bygge hus (egnet grunn og utsikt) og hvor det er mest hensiktsmessig i forhold til vei, vann og kloakk.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk:

Innspillet om omdisponering av LNF-areal støtter seg til utsagn i dokumentet «Kommuneplanens arealdel 2021 – 2033 Utkast planprogram – januar 2020».

Side 7, første punkt: «Oppmuntre til etablering av boliger, næringer og aktivetsmiljøer for barn i hele kommunen.»

Kap. 4.4, side 13: «I distriktene har det vært befolkningsnedgang, og det bør derfor kunne åpnes for mer boligbygging i distriktene uten at 70% - 30% i ATP-planen utfordres.»

Kap. 4.4, andre avsnitt: «Ved revisjonen tenkes det derfor å omdefinere noen av disse arealene til boligformål der det beskrives hvilke tiltak som kan gjennomføres uten plankrav,-----»

Side 17, første punkt: «Vi ønsker særlig innspill på ny arealbruk som kan: Styrke bosettingsmønsteret der det allerede er etablert bebyggelse som enkelt kan koples til allerede utbygd infrastruktur.»

Beskrivelse av verdier i området:

LNF-området på Buslåtta (32/28) utgjør eiendommens «heimeskog» og er i skogbruksplanen av 2018 angitt med et areal på 45 dekar. LNF- arealet omfatter også heiområdet «Fløyheia» som hovedsakelig har spredt furuskog og mye nakent fjell («fjell i dagen»). Det er også registrert et fornminne på toppen av Fløyheia; mest sannsynlig ei gravrøys. Fløyheia er det eneste området i eiendommens LNF-område som har verdi som friluftsområde.

LNF- arealet nærmest gårdstunet er i dag bevokst med gammel, hogstmoden granskog iblandet litt furu- og lauv-skog. Dette skogsarealet er i skogbruksplanen av 2018 avmerket som bestand 6 og bestand 7 (G20/4A) og det er planlagt at den hogstmodne skogen skal hugges i nær framtid.

LNF- arealet som ønskes omgjort til areal for framtidig boligbebyggelse ligger sør og sørøst for gårdstunet, men omfatter ikke Fløyheia. Hele arealet ligger over 57 moh og har sitt høyeste punkt på ca. 100 moh. Størstedelen av området over 65 moh består av grunn skogsmark på fjellgrunn med mye fjell i dagen.

Beskrivelse av andre relevante tema:

Arealet som er ønsket omdisponert til boligformål er ikke rasutsatt og har ingen sannsynlig risiko for flom. Det renner ingen markante bekker i området, men det finnes en vannforekomst hvor det er anlagt en gammel brønn.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Adkomst til området er tenkt med utgangspunkt i den kommunale veien Korsenveien, så videre på privatvei fram til gårdstunet, over dette og videre til veier som er planlagt i området. Høyest prioritert er en vei planlagt anlagt på traseen til en gammel anleggsvei (merket i kartet med 1). Denne gamle veien starter like vest for låvebygningens sør-vegg og ender ved Bliajordets vestre hjørne. En oppgradert vei på denne gamle traseen vil også, i tillegg til å bli adkomstvei til bolig, få stor betydning for transporten med landbruksmaskiner til og fra jordbruksarealet Bliajordet. Den gamle anleggsveien er ca. 130 m lang, men kan lett forlenges i sørøstlig retning langs Bliajordets skogkant om det blir behov for det i forhold til boligbygging. Den forlengede veien vil da løpe parallelt med de kommunale vann- og avløp- ledningene. Fra den planlagte veien vil en lett kunne føre en kortere boligvei inn til der en vil anlegge boligtomt. Dette gjelder for den delen av det omdefinerte arealet som ligger nord for Fløyheias nordre skråning.

For området rett sør og sørøst for gårdens låvebygning tenkes det på sikt å bygges en vei etter en gammel driftevei som ennå er synlig i terrenget (merket i kartet med 2). Denne veien vil få samme utgangspunkt som den gamle anleggsveien og vil først gå rett sørover og så bøye noe av mot sørøst før den igjen dreier sørover og inn den smale dalen vest for Fløyheia til veienden nær arealets sørgrense på denne siden.

Vann og avløp er tilgjengelig ved tilknytning til de kommunale rørledningene som følger Bliajordets sønøstre kant (se kart). Spesielt nære disse rørledningene er de tomter som velges anlagt i arealet nord for Fløyheias nordre skråning.

De planlagte veiene inn i området (veiene merket 1 og 2) vil ikke bli gjennomkjøringsveier og vil derfor kun sporadisk benyttes til persontrafikk til den boligen, eller de boligene, som er bygget i området og til noe traktortrafikk i jordbruksøyemed.

For innspill til boligformål:

Boliger som er bygd i det arealet en ønsker omdefinering av vil ha nærhet til Holt skole. Etter at denne skolen er nedlagt vil skolebarn fra området benytte skolebusser og skysses til ny barneskole i Tvedestrand og til den nye videregående skolen på Mjåvann. Barn i førskolealder fra området vil kunne benytte barnehagen på Nes Verk. Det har også vært snakk om at bygningene på Holt skole i framtiden vil kunne huse en barnehage.

Vedlegg:

Det legges ved dette innspillskjemaet to kart i målestokk 1:2500 hver med et lilla-farget areal som markerer det området av nåværende LNF-areal en ønsker omdefinert som areal for boligbebyggelse. Primært gjelder innspillet det kartet som har fargelagt areal helt inntil gårdens tun (innspillet 1. prioritet). Det er også dette kartet som innspillskjemaets tekst er skrevet for, Sekundært gjelder innspillet det kartet som har påtegnet et farget areal som er vesentlig mindre (anslått til ca. 17 dekar) enn på det første kartet og som har et gjenværende LNF-område mellom gårdens tun og det lilla-fargede arealet som ønskes omdefinert (innspillet 2. prioritet). Dette kartet mangler påtegning av de to planlagte veiene markert som 1 og 2 i det første kartet, selv om disse veiene også gjelder for dette kartet.

Innspilletets 1. prioritet.

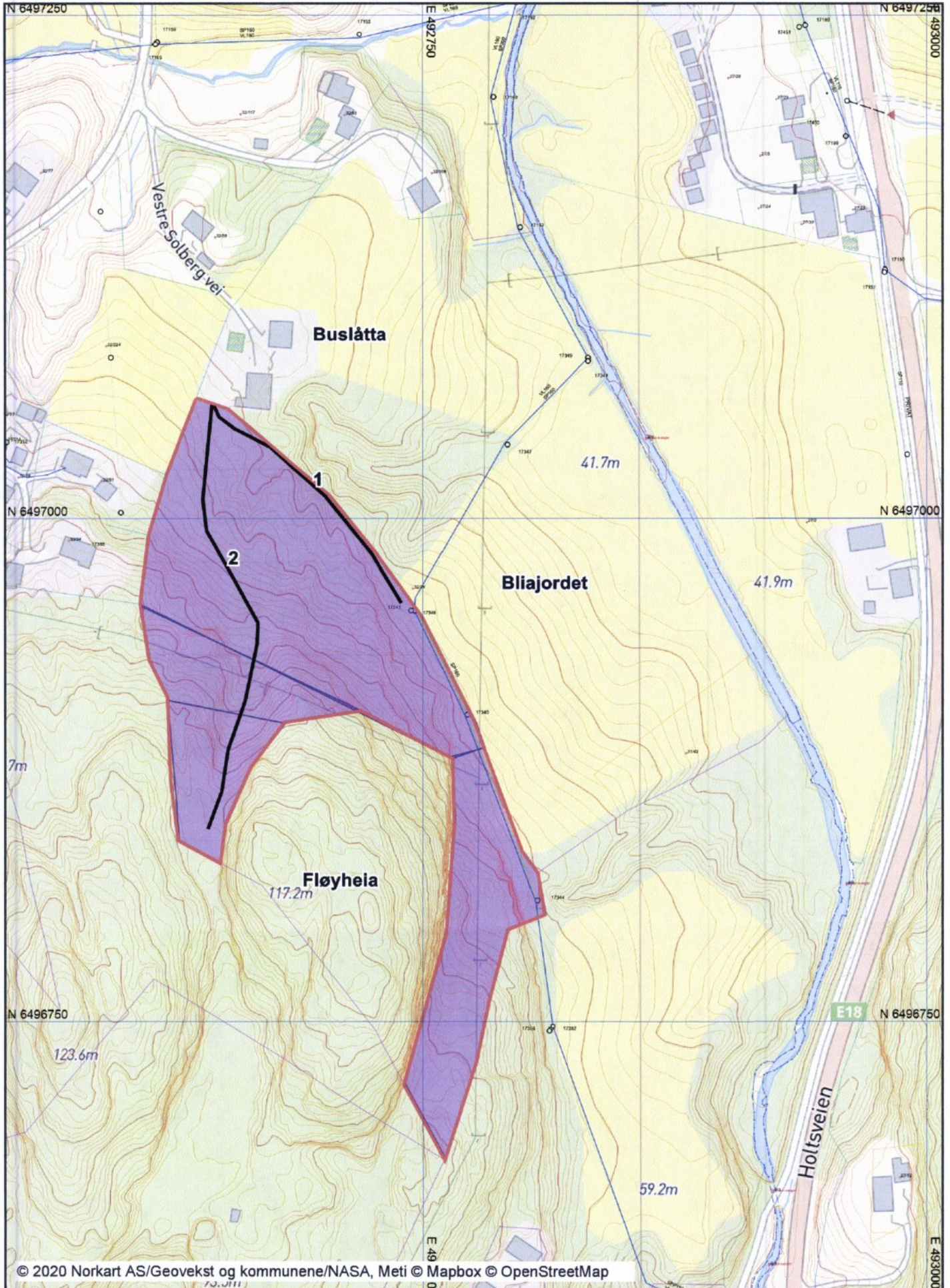


Innspill til omdisp. av deler av LNF-areal.

Dato: 29.09.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N



Innspill til omdisp. av deler av LNF-areal. *Innspill til omdisp. av deler av LNF-areal.*



Innspill til omdisp. av deler av LNF-areal.

Dato: 28.09.2020

Målestokk: 1:2500

Koordinatsystem: UTM 32N

