

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel: TÅRNHEIA SANDØYA

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

Deler av gjeldende LNFR ønskes avsatt til fremtidig frittliggende fritidsbebyggelse, eventuelt LNFR – fremtidig spredt fritidsbebyggelse. Sistnevnte må også vurderes.

- Sted og dato:

Kristiansand, 31. august 2020

- Navn på innsender:

Trollvegg Arkitektstudio AS på vegne av Vidar Aahjem og Ole Richard Valsgård.

- Innspillet gjelder eiendommen(e):

gnr. 78. bnr. 294, 295.

- Størrelse på arealet:

ca. 5 dekar

- Gjeldende planstatus:

Landbruk-, natur- og friluftformål (LNFR)

- Grunneier(e):

Vidar Aahjem og Ole Richard Valsgård

- Beskrivelse av tiltaket:

Arealbruk:

Det er ønskelig å etablere fritidsbebyggelse på omsøkte tomter. Omkringliggende eiendommer er bebygd og bebyggelsen brukes som fritidsbebyggelse. Det foreligger infrastruktur som videreføres, som gjør at omsøkte tiltak vil videreutvikle eksisterende område. Ny bebyggelse vil forholde seg til og tilpasse seg den spredte bebyggelse som eksisterer. Området oppleves som et friluftformål. Mellom bebyggelsen er det vegetasjon, stier og området er tilgjengelig for allmennheten.

Foreløpige skisser viser mindre hytter i naturfarger, og som plasseres nennsomt mellom vegetasjon og berg. Ønsket plassering er godt innpasset i terrenget mellom kollene og trær og vegetasjon gir beskyttelse mot innsyn og silhuettvirkning. Deler av vegetasjonen som skjærer for hyttene ligger i vernesonen mot Klåholmen. Deler av denne vegetasjonen varierer i høyde mellom 6 og 10 meter, og det foreslås i innspillet til kommuneplanen at denne vegetasjonen forutsettes bevart. Plasseringen av ny bebyggelse underordner seg stien til Tårnheia og nasjonalparken, ved at den plasseres over 30 meter fra stien til Tårnheia, og over 100 meter fra strandsonen og Raet nasjonalpark. Fotavtrykket foreslås plassert godt tilbaketrukket på tomta, med en kort gavlside mot sjøen. På grunn av topografien vil by bebyggelse ikke være synlig fra Klåholmen. Og med den tilbaketrukket plassering gjør det at synligheten fra leia er minimal. Det er tett vegetasjon i bakkant, slik at silhuettvirkningen vil være meget redusert. Vegetasjonen i framkant vil videre dekke hyttene i stor grad, og deler av denne ligger i vernesonen mot Klåholmen. Det foreslås at vegetasjon i vernesone forutsettes bevart.

Selv om detaljreguleringsplanen må avklare det, så ser vi for oss et bygningskonsept tilpasset plasseringen, med presis bygningskropp, god terrengtilpasning og begrenset inngrep i terreng.

Uavhengig beliggenhet vil det være viktig å ta hensyn til landskapet, terrenget, vegetasjonen og at ny bebyggelse ikke eksponeres mot Raet nasjonalpark og ikke havner i silhuett. Det vil være viktig å videreføre Sandøyas unike opplevelser slik at man kan ivareta «*stillheten, skogen, havet og det gode liv*». Ny bebyggelse må tilpasse seg terreng, gammel bosetning og det må være et kriterie for etablering av ny bebyggelse at de landskapsmessige konsekvensene vurderes nøye i detaljplanfasen. Dette for blant annet å forhindre en uheldig eksponering mot Raet nasjonalpark. Det presiseres at tiltaket er ønske om oppføring av spredtbygde enkelthytter.

Dersom det skal vurderes om LNFR spredt bebyggelse skal være riktig arealformål, må områdets overveiende karakter være åpen og ikke tett bebygget. For å fastsette riktig formål må kommunen dermed vurdere områdets karakter. Antall enheter og avstanden mellom dem er eksempler på viktige vurderingskriterier. Videre er friluftslivsinteresser og hensyn til landskapet spesielt viktige når det gjelder å vurdere bebyggelsens karakter. Det vil være forskjellig fra kommune til kommune hvordan man definerer et spredt utbyggingsmønster. Ved å bruke formålet LNFR spredt bebyggelse vil kommunen kunne vise at området er et viktig landbruks-, natur- eller friluftsområde. Muligheten for å ta hensyn til disse formålene kan være større enn om området settes av til *Bebyggelse og anlegg*.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

Når det gjelder kommunes strategi for langsiktig bruk, jf. planprogrammet, er det blant annet nevnt at hovedfokus er arealbruk i kystsonen, samt at det åpnes opp for nye ubebygde arealer til bolig- og fritidsboligbebyggelse dersom det er tilfredsstillende infrastruktur i nærheten. Som et av punktene det særlig er ønskelig med innspill på er «*videreutvikle eksisterende områder for fritidsbebyggelse*». Selv om dagens kommuneplan har avsatt omkringliggende bebyggelse til boligbebyggelse, viser bygningstypen og kategorien at det enten er godkjent som fritidsbolig, eller at det er helårsbolig som benyttes som fritidsbolig. Det vil dermed være nærliggende å kategorisere omkringliggende bebyggelse som fritidsbebyggelse. Ved omsøkte tiltak, vil dermed eksisterende områder for fritidsbebyggelse videreutvikles. Eksisterende bebyggelse og fremtidig bebyggelse vil kunne kategoriseres som spredt fritidsbebyggelse.

Beskrivelse av verdier i området:

Naturmiljø omhandler naturtyper og artsforekomster som har betydning for dyrs og planter levegrunnlag, samt geologiske elementer. Det foreligger ingen artsregistreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i kartløsningen fra Miljødirektoratet (naturbase.no) og artsdatabanken. I dette området er det all grunn til å tro at det jevnlig blir gjort registreringer av kvalifiserte personer med biologisk kompetanse. I fremtidig reguleringsplan må området befares nøye for å sikre en god plassering av ny bebyggelse, og det må styres i bestemmelsene bebyggelsens estetikk og tilpasning til landskapet. Anbefalt plassering i mulighetsstudiet medfører at bygningene ikke blir liggende i silhuett sett fra Raet eller indre led i Sandøyfjorden.

Sandøytårnet er et landemerke for skipsfarten og er et mye benyttet turmål og man har bortimot 360 graders utsikt. Tårnet er godt synlig fra sjøen. Det er i dag stier til tårnet som sikrer opplevelsen av området som turmål og bruken som ivaretar allmennhetens interesser. Utover det er det ikke kjent at det finnes store interesser som angår friluftslivet.

Utenfor Sandøya er Raet nasjonalpark etablert. Raet inneholder det mangfoldige liv i sjø, på land og i lufta.

Beskrivelse av andre relevante tema:

Det er foretatt undersøkelse av tilgjengelig informasjon og registreringer i kartløsningen fra Miljødirektoratet (naturbase.no) og artsdatabanken. Det foreligger ingen artsregistreringer av naturtyper, prioriterte arter, verneområder eller kulturlandskap innenfor planområdet. I dette området er det all grunn til å tro at det jevnlig blir gjort registreringer av kvalifiserte personer med biologisk kompetanse.

Nasjonal berggrunnsdatabase viser at området består av gneis (Granittisk- granodiorittisk gneis, migmatittiske partier: charnokittisk). Nasjonal løsmassedatabase viser at området består av berggrunn og humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn. Miljødirektoratets forurensningsdatabase viser ingen kjente eller registrerte forurensningskilder. Det er etter befaring ikke kjent for at området hvor det er ønsket med bebyggelse er aktivitet eller spor etter barn og unges aktivitet.

Adkomst, forventet trafikkmengde, parkering og infrastruktur generelt:

Omsøkte tiltak er beliggende på Sandøya, noe som betyr at man er avhengig av båtforbindelse. For å komme til Sandøya må en reise med egen båt eller kollektiv båttransport fra Hagefjordbrygga. Det går buss til Tvedestrand sentrum som korresponderer med den offentlige båttransporten. Det er ikke biltrafikk på Sandøya, men noe trafikk med ATV. Omsøkte eiendommer har adkomst fra Østergårdsveien via gangveg. I utgangspunktet vil ikke egen båt plass være påkrevd, men det er nærliggende båtanlegg som for eksempel Øytangen brygge. Den fremtidige reguleringsplanen må avklare behovet for privat bryggeplass, evt ankringspunkt, da hyttebeboere i all hovedsak dekkes gjennom den offentlige transporten (rutebåt og taxibåt). Pr i dag er tilbudet om kollektiv båttransport til og fra Sandøya svært bra, og bør være tilstrekkelig som hovedadkomst for hyttene.

Overflater på den enkelte tomt, samt takvann vil bli ledet til terreng. Tomtene må koble seg på det kommunale vann- og avløpsnett som går i Østergårdsveien. Forslaget hjemler ikke tiltak som vil føre til uønskede hendelser som manglende håndtering av overflatevann.

For innspill til boligformål:

Ikke aktuelt.

Vedlegg:

- Detaljert kart i egnet målestokk som viser forslag til bebyggelse, samt aktuelt område som foreslås som fremtidig fritidsbebyggelse.
- Illustrasjoner som viser ny bebyggelse tilpasset eksisterende terreng og vegetasjon.



TROLLVEGG



TROLLVEGG



6
8/6
2

78/295

78/296

78/295

78/295

TROLLVEGG



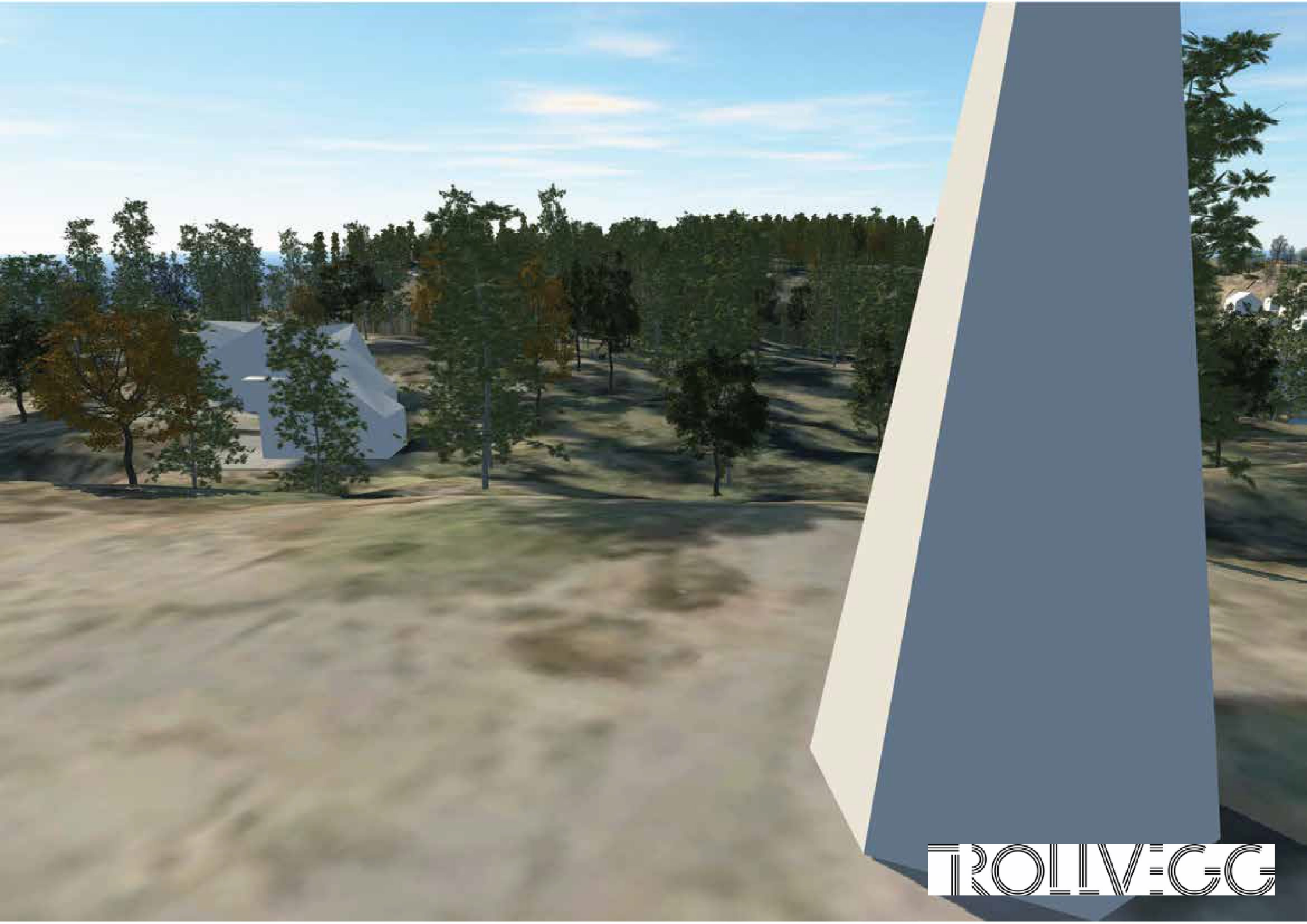
TROLLVEGG



TROLLVEGG



TROLLVEGG



TROLLVEGG

