

Til offentlige instanser,
Lag/foreninger/organisasjoner
og berørte parter/grunneiere

DERES REF.:

VÅR REF.: 201310

ARENDALE, 08.03.2021

VARSEL OM IGANGSETTING AV PLANARBEID, REGULERINGSENDRING DETALJREGULERING DALHEI VEST, TVEDESTRAND KOMMUNE

Det kunngjøres med dette at reguleringsplan for Dalhei Vest (PlanId 105) tas opp til ny regulering, og at plangrensen utvides noe i øst og vest og i forbindelse med endring av linjeføring på av adkomstveien på to steder fra fylkesveien og opp til området, jfr. plan- og bygningslovens (pbl) § 12-14, jfr. §12-8. Området skal detaljreguleres jf. pbl § 12-3. Det meldes samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale iht. pbl § 17-4 og overtakelse av kommunal vei KV 1147 fra FV 3464 og opp til Gjeving skole.

Planområdet

Planområdet ligger på Dalheia, sørvest for Gjeving sentrum og Gjevingbrygga, se vedlegg 1. Området har adkomst fra fylkesvei 3464 Gjevingveien og Dalheiveien (KV 1147 og PV1147). Planområdet (vedlegg 2) er på ~ 78,5 daa, hvor av gjeldende plan er 68,5 daa. Utvidelsesområdet i vest ~ 5 daa, er tiltenkt boligformål, utvidelsesområdet i øst ~ 1 daa, er tiltenkt tomt for Gjeving motorsamling og ~ 4 daa langs adkomstveien er tiltenkt omlegging av vei og fortau. I vedlegg 3 er det vist gjeldende reguleringsplan og forslag til ny plangrense.

I gjeldende plan (PlanId 105) er området regulert til boligbebyggelse med tilhørende anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur (friområder) og hensynssoner friskt og høyspenningsanlegg.

I kommuneplanen er den aktive delen av planområdet Detaljeringszone gjeldende reguleringsplaner, nåværende og fremtidig byggeområde for boliger, nåværende område for offentlig eller privat område for tjenesteyting, LNFR-område, samt faresone høyspentlinjer.

Planen vil grense inntil reguleringsplan for Dalheia PlanId 025_1, Dalheiveien PlanId 160 og reguleringsplan for Gjevingveien PlanId 68.

Formålet med planleggingen

Hovedformålet med planen er å plassere ut boligtomter og veier på nytt og å endre bestemmelsene slik at tiltakene blir bedre tilpasset terrenget/landskapet og å utvide området med 3 boligtomter i vest. Dette arealet henger naturlig sammen med arealene i gjeldende planområde. Videre å avklare eierskapet til og plasseringen av adkomstveien og fortau fra fylkesveien og opp til tidligere Gjeving skole, samt å regulere en tomt til etablering av Gjeving Motorsamling.

Med bakgrunn i at Gjeving skole er nedlagt for flere år siden tar man sikte på å opprettholde og oppgradere veien etter dagens trase med nytt dekke og etablere et fortau på høyre side fra fylkesveien og opp til Gjeving skole. Tiltakene vil bli forsøkt tilpasset kommunens veinorm.

Tvedestrand kommune ønsker å styrke bosettingen i grendene. Målet med planendringen er å gjøre prosjektet/utbyggingen realiserbar. Gjeving Vel har tatt initiativ til et åpent møte der forslagstillernes tanker om ønskede endringer i reguleringsplanen ble drøftet. Gjeving Vel og Gjeving Idrettslag har skriftlig stilt seg positive til tiltaket (vedlegg 4). Planen har vært forsøkt realisert i 11 år, men har ikke latt seg realisere på grunn av for store grunnlagsinvesteringer.

Når det gjelder selve boligområde er formålet å lage en plan hvor tomter, veier og traseer for teknisk infrastruktur planlegges bedre med tanke på fall, ved at veier og grøfter ligger lavt i terrenget og følger naturlige forsenkninger og platå, og at tomtene ligger over veiene der dette er mulig å få til. Det ønskes noe fortetting av det sørlige område i planen. Det blir lagt opp til at boliger i fremste rekke får mer detaljerte reguleringsbestemmelser og bare kan oppføres med 1 etasje i fremkant. Alle bygninger her får også strenge føringer på materialvalg og farger for å tilpasse seg naturen rundt. Boligene i fremkant skal ha flate tak eller pulttak. Lenger bak kan boliger tillates med 2 etasjer og saltak.

Planen og tiltaket er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger. Planen kommer ikke inn under forskriftens §§ 6 og 7 om planer som alltid skal konsekvensutredes, jf. tema i vedlegg I, planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes. Utvidelsen av planområdet i vest (LNF-område) vurderes ikke så omfattende at endringen omfattes av §§ 6 og 7 og vedlegg I.

Vi har vurdert om planarbeidet faller inn under § 8 jf. forskriftens vedlegg II om planer og tiltak som skal vurderes nærmere, samt kriterier for om planen kan få vesentlige virkninger for miljø og samfunn følger av forskriftens § 10. Vi er kommet til at endringene er innenfor hoveddrammene i gjeldende plan og kommunenplanen og ikke går vesentlig ut over hoveddrammene i disse eller får vesentlige virkninger for tema nevnt i vedlegg II, selv om planområdet utvides noe.

Forslagsstiller

Forslagsstiller er Gjeving Vest AS ved Jan Marcussen. Stærk & Co AS er ansvarlig for planleggingen.

Merknader til oppstartsmeldingen

Merknader til planarbeidet sendes skriftlig innen **09.04.2021** til Stærk & Co AS., Havnegaten 1, 4836 Arendal, eller per e-post: eia@staerk.no. Eventuelle spørsmål til planarbeidet kan rettes til Stærk & Co AS, v/ Erling Ingolf Aas, tlf. 915 47 813, e-post: eia@staerk.no.

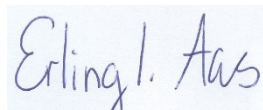
Kunngjøringen kan også sees på www.staerk.no og på www.tvedestrand.kommune.no. Her finnes også referat fra oppstartsmøte med Tvedestrand kommune.

Videre saksgang

Etter at meldingsfristen er ute vil merknader og innspill bli gjennomgått. Selve planforslaget vil så bli utarbeidet og oversendt kommunen for saksbehandling. Etter første gangs behandling i kommunen blir reguleringsplanen lagt ut til offentlig ettersyn og det gis anledning til å komme med merknader og innsigelser mot planforslaget før videre politisk behandling.

Med hilsen

Stærk & Co AS



Erling Ingolf Aas
Arealplanlegger

Vedlegg:

- 1) Oversiktskart, datert 08.03.2021
- 2) Kunngjøringskart, datert 08.03.2021
- 3) Kart som viser gjeldende reguleringsplan og forslag til ny plangrense
- 4) Uttale fra Gjeving vel og Gjeving Idrettslag
- 5) Referat fra oppstartsmøte med kommunen.