

Skjema for innspill til kommuneplanens arealdel:

HØYHEIA TERRASSE, GNR/BNR 29/11

Endret arealbruk og/eller forslag til tiltak	Innspill om endring fra LNF-formål til boligformål innenfor området avmerket på vedlagt kart.
Sted og dato	Arendal, 14.01.21
Navn på innsender	Stærk & Co as på vegne av Indus AS v/Gurkirpal Singh
Innspillet gjelder følgende eiendommer (gnr/bnr)	Del av gnr/bnr 29/11
Størrelse på arealet	~12 daa
Gjeldende planstatus	<u>Kommuneplan 2017-2028:</u> Avsatt til LNF-formål og delvis nåværende boligbebyggelse. Omfattes delvis av hensynssone-detaljeringszone H910; Reguleringsplan skal fortsatt gjelde og hensynssone H580; bevaring kulturmiljø. Deler av området ligger for øvrig innenfor 100-metersbeltet til sjøen. <u>Reguleringsplan:</u> En mindre del av arealet ligger innenfor reguleringsplan for Bakkeskåt vedtatt 25.09.2007. Aktuelt areal er regulert til næring og spesialområde parkering i fjell.
Grunneier(e)	Indus AS (org nr. 990 903 964)
Beskrivelse av tiltaket	Det er ønskelig å endre østre parsell av gnr/bnr 29/11 fra LNF-formål til framtidig byggeområde for boliger. Se vedlagte kart. Området må sees på i sammenheng med det store framtidige boligområde i sør (Bakke, PlanId 017). Atkomst må løses fra denne siden.

Arealbruk

Området ønskes endret til boligformål. Området ligger svært sentrumsnært og utgjør en naturlig forlengelse av det store framtidige boligområdet på Bakke og videre sørover mot Glastadheia. Atkomst planlegges fra sør. Antall enheter og løsninger innenfor aktuelt areal må ses på i en detaljert reguleringsplanprosess, og avhenger i stor grad av utviklingen av boligområdene i sør. Type boliger avhenger av utbyggingen i sør og må avklares i samråd med kommunen og framtidige behov. Området kan utbygges ulike typer boliger. Høyere utnyttelse er også mulig.

I detaljplan vil det bli regulert inn veiformål, lekeplass og byggeområder. I tillegg må det reguleres inn områder for grønnstruktur og friluftsmål. Stier og korridorer som sikrer sammenhengen mellom Bakkeskåt og Bakkevei må ivaretas i detaljplan.

Vurdering i forhold til kommunens strategi for langsiktig arealbruk

I planprogrammet til revisjon av kommuneplanens arealdel står bl.a. følgende:

- 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 aktivitetstilgjør i hele kommunen.
 - Bidra til best mulig kollektivløsninger, gang og sykkelstier i lokalsentra og sentrum
- Arealstrategi:
 - Økonomisere med allerede etablert infrastruktur.

Oppsummering:

Området som ønskes endret til byggeområde for boligbebyggelse ligger svært sentrumsnært og innenfor gang-/og sykkelavstand til en rekke viktige målpunkter. Det er ~600 m å gå/sykle til sentrum via Bakkeskåt. I sentrum er det butikker, helsetjenester, rådhus og aktivitetstilbud. Barnehage og videregående skole med idrettsanlegg ligger henholdsvis ~600 m og ~1000 m unna. Lyngmyr skole ligger ~1,5 km unna.

Utbyggingen innebærer en fortetting av området mellom Bakkeskåt og Bakkevei samtidig som det er en utvidelse av det framtidige boligområdet i sør.

Utviklingen av området til boligformål er i tråd med kommunens mål om at det skal være fokus på sentrumsnær boligutbygging og at en skal økonomisere med allerede etablert infrastruktur. Utbyggingen imøtekommer også kommunens mål om differensiert boligutbygging da områdets beliggenhet og terrenget på stedet tilsier muligheter for å tilrettelegge for mer konsentrert bebyggelse som eksempelvis terrasseblokk(er) med leiligheter.

Beskrivelse av verdier i området

Kvalitet i området for boligbebyggelse

Området ligger mellom eksisterende bebyggelse i Bakkeskåt i øst/sørøst og bebyggelsen langs Bakkevei i vest/sørvest. Det er planlagt ny boligbebyggelse i sør, og planområdet er en naturlig videreutvikling av boligbebyggelsen i området. Det er kort vei til viktige målpunkter som skole, idrettsanlegg, barnehage, fritidsaktiviteter, sentrum med butikker, helsetjenester og kommuneadministrasjonen. Det er videre kort vei til tur- og rekreasjonsområder ved Bronsbu, Mjåvann og sjøen ved Tvedestrandsfjorden.

Området er ubebygd, og består av naturterreng med blandingskog. Området nyttes ikke til friluftsliv/rekreasjon, men det er sti/snarvei mellom Bakkeskåt og Bakke like sør for området. Snarvei mellom Bakkeskåt og Bakke vil opprettholdes ved en evt. framtidig utbygging. Det er ikke kjent at området er i bruk av barn- og unge.

Terrenget i området stiger fra øst mot vest fra kote + ~5 til kote + ~70. Området har meget god utsikt mot Tvedestrandsfjorden. Bratt terreng tilsier at det er svært viktig med tilpasset bebyggelse. Det er flatere partier innenfor området som er egnet for ikke-terrassert bebyggelse. De deler av området som ikke er egnet for bebyggelse, vil bli regulert til grønne formål.

Atkomstvei til området planlegges fra sør. Atkomst må løses samtidig som det framtidige boligområdet i sør er under planlegging. Atkomst fra sør sikrer videre rask og god atkomst til E18 via Kloppemyrveien, og området medfører ingen økt trafikkbelastning i sentrumsgatene i Tvedestrand.

Beskrivelse av andre relevante tema

Landskap

Området er som nevnt over bratt, men med flatere partier. Planlegging av adkomstveier og byggeområder i forhold til landskapet vil bli et av det viktigste temaet i en detaljplan. I en detaljplan må det utarbeides gode illustrasjoner, for å illustrere hvordan planlagt utbygging vil fremstå. Bebyggelsen vil imidlertid få meget god støtte i terrenget.

Naturmiljø

I naturbasen (<https://kart.naturbase.no/>) er det ikke registrert arter av nasjonal forvaltningsinteresse, verneområder eller utvalgte naturtyper innenfor området. Det er ikke registrert rødlistede arter innenfor området (www.artskart.no).

Kulturminner og kulturmiljø

Det er ingen registrerte kulturminner, eller kulturmiljø innenfor området. Det er flere SEFRAK-registrerte bygg i Bakkeskåt.

Grunnforhold

Området består av fjell dekket av tynt humus/torvdekke. Mektigheten av humus/torvdekket er varierende, større mektighet i søkk og drag. Det er ingen registrerte bekker i området.

Naturressurser

Det er naturterreng med blandingskog med middels bonitet i området. Det er ikke dyrket eller dyrkbar jord i området. Landbruk ansees ikke som et relevant tema.

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 naturfarer på NVE sin kartløsning. Området ligger under marin grense.

Ledningsnett

Området berører ikke høyspenningsanlegg.

Vann- og avløp

Det er vann- og avløpsledninger i tilstøtende områder ved Bakkeskåt og Bakkevei. Kapasiteter må vurderes i fbm. planleggingsprosessen.

Konklusjon

Det er ønskelig å endre et område avsatt til LNF-område i kommuneplanens arealdel til område for framtidig boligbebyggelse jf. vedlagt kart med forslag til områdeavgrensning. Dette er i samsvar med mål og strategier i planprogrammet til kommuneplanens arealdel herunder fokus på sentrumsnær boligutbygging, økonomisering med allerede etablert infrastruktur og differensiert boligutbygging. Ved gjennomgang av ulike tema framkommer det at det er lite konflikter knyttet til å utvikle området til byggeområde.

Det anses som positivt at området ligger i gangavstand til sentrum, og samtidig i et fremtidig utviklingsområde der hovedadkomsten ikke går gjennom sentrum, men fra E18 over Kloppmyrveien («Genistreken») og Bronsbu.

Med hilsen

Stærk & Co. a.s.



Turid Hagelia Korshavn
arealplanlegger

Vedlegg

- Kart med forslag til områdeavgrensning for innspill, datert 12.01.21



Områdeavgrensning, boliger, gnr/brnr 29/11

Dato: 12.01.2021

Målestokk: 1:1000

Koordinatsystem: UTM 32N

N

